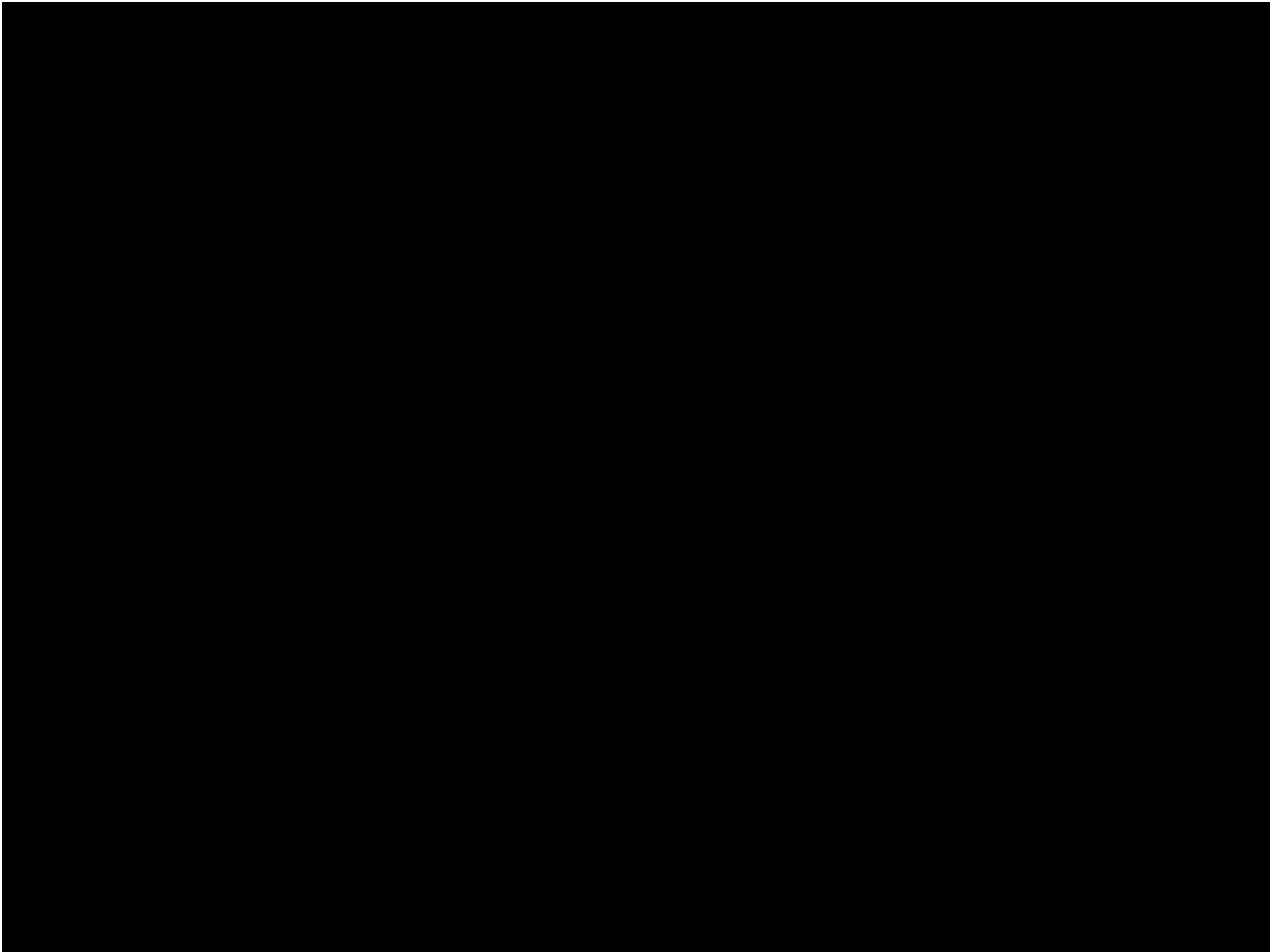


# Hva er egentlig "subprime" og hvorfor taper norske banker på sviktende betalingsevne hos amerikanske låntakere?

Hans Fredrik Marthinussen  
Førsteamanuensis, Det juridiske fakultet



UNIVERSITETET I BERGEN



# Subprime

- Subprime: Låntakere uten kredittverdighet
  - Betalingsanmerkninger
  - Lav inntekt
  - Uten fast arbeid

## Bakgrunn: Sikkerhet ved fullfinansiering

- Fullfinansiering av bolig – tapsrisiko for banken:
- Eks: Finansiering av bolig til 2 millioner, 5% rente:
  - Ca et halv år med mislighold før tiltak: 100 000 kr i renter tapt
  - Ca et år fra iverksettelse av tvangsinndrivelse til salg: tap av nye 200 000 kr i renter
  - Kostnader ved salget (gebyrer til domstolene, utgifter til megler), ca 100 000 kr
  - Tap: 400 000 kroner

## Hva med udekket restgjeld?

- Personlig gjeldsanvar – ”gjeldsoffer”
  - Annerledes i USA? Pressen: ”Levere nøkkelen i banken”
  - Avtalefrihet – i prinsippet ingen forskjell:
    - Eks: Foreldre avtaler å stille sikkerhet i sin egen bolig for barns første leilighetskjøp.

## Udekket restgjeld

- USA: Konkurs medfører sletting av gjeld
  - Med andre ord er det personlige gjeldsansvaret ikke mye verdt
  - Kan føre til markedsføring av lån uten personlig gjeldsansvar ("nonrecourse debt")



No, you can't collect my client's soul.  
His personal bankruptcy wiped  
out ALL debts.

## Udekket restgjeld

- Norge: Lov om gjeldsordning for privatpersoner
  - Fører i praksis til samme resultat
  - Eks:
    - Norges "subprimehovedstad" Tromsø
    - Borettslagsleiligheter særlig utsatt

# Konklusjon

- Fullfinansiering av bolig medfører tap for bankene med mindre boligmarkedet stiger
  - Finansieres normalt av rentemarginer
  - Men: Ikke dimensjonert for krise

# Fra subprimetap til subprimekrise

- Hvordan kan tap i amerikanske banker som gir lån til "dårlige betalere" føre til en global finanskriserise?

# Finansiering av utlånsvirksomhet

- Tradisjonelle finansieringsmåter:
  - Egenkapital
  - Innskudd
  - Innlån fra andre banker eller nasjonalbanker

## Krav til egenkapitaldekning

- Minimumskrav til egenkapitaldekning for banker
- Eks – forutsatt gjennomsnittlig krav til egenkapitaldekning på 8%:
  - 100 milliarder i utlån krever 8 milliarder i egenkapital
  - Økes dette til 110 milliarder, kreves 8,8 milliarder i egenkapital
  - Utlånsvekst krever avkastning på egenkapitalen, dvs. at bankene må tjene penger for å fortsette utlånsvekst

# Finansiering av utlånsvirksomhet

- Nye finansieringsmåter:
  - Verdipapirisering
  - Sikrede obligasjoner
  
  - Felles: Få investeringer til å finansiere utlånsvirksomheten

## Nye finansieringskilder

- Bankene sitter på store verdier i form av lån og pantesikkerhet. Kan utnytte disse verdiene på to måter:
  - Salg
  - Sikkerhet for låneopptak

## Nye finansieringskilder

- Sikkerhet for låneopptak: Sikrede obligasjoner
  - Bankene låner inn penger fra private investorer mot sikkerhet i en større portefølje med pantesikrede lån
  - Fortsatt risiko for bankene, men de får inn likviditet
  - Mer langvarig og sikker finansiering
  - Vanlig form for finansiering i Europa

# Nye finansieringskilder

- Salg: Verdipapirisering
  - Lages et eget selskap som alle lån og sikkerheter overføres til. Dette selskapet selger andeler, og salget av andelene finansierer kjøpet av lånene. Med andre ord: Investorene tar over hele lånet med tilhørende sikkerhet, risiko og renteinntekter
  - Dominerende form for finansiering i USA og Storbritannia

# Verdipapirisering

- Banken blir kvitt all risiko. Både bank og selgere gjerne provisjon
  - Ren inntektsside
  - Forutsetter salg:
    - USA: Fannie Mae og Freddie Mac
      - Statlige oppkjøpere av slike produkter
      - Politisk ønske om å hjelpe innbyggere med lav inntekt inn på boligmarkedet

## Til subprimekrise

- Massivt salg av slike låneprodukter
  - Signaleffekt av Fannie Mae og Freddie Mac
  - EUs UCITS direktiv om plassering av penger i slike produkter
  - Ratingbyråer
- = global subprimekrise
  - Tapene spres til en enorm mengde finansinstitusjoner

## Fra subprimekrise til likviditetskrise

- Utlånsvekst forutsetter overskudd (avkastning på egenkapitalen)
  - Store tap på utlån reduserer egenkapital og påvirker muligheten til å låne ut
    - Redusert utlånskapasitet
    - Risikovegring
    - Sviktende marked for de "nye" finansieringsproduktene
    - Sviktende internbankmarked
- = selvforsterkende krise

## Fra likviditetskrise til global finanskriser

- Kredittens sentrale samfunnsøkonomiske plass
  - Kreditt er grunnlag for lønnsomme investeringer
    - Eks: Muhammed Yunus og Grameen Banks mikrokredittsystem
  - Jevner ut konjunkturer, sørger for at bedrifter kan planlegge langsiktig og drive lønnsomt
  - Sammenheng mellom boligkreditt, vekst i eiendomspriser og privat forbruk