

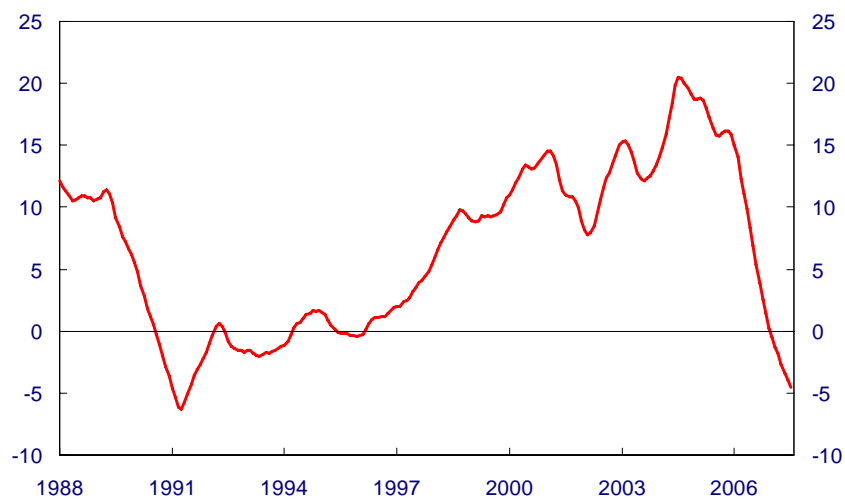
Uro i kredittmarkedene – boligfinansiering ute og hjemme

Foredrag på Sparebankforeningens årsmøte
11. oktober 2007

Sentralbanksjef Svein Gjedrem
Norges Bank

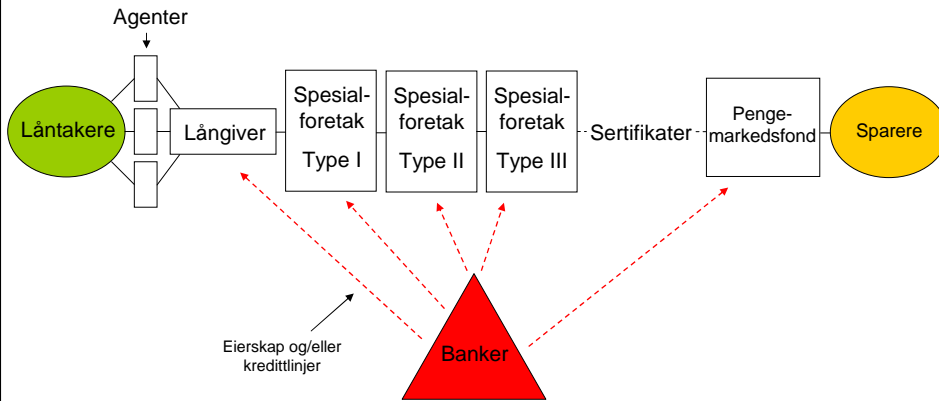
1

Vekst i boligpriser i USA¹⁾ 12-månedersvekst. Prosent



¹⁾ S&P's Case-Shiller indeks for 20 byområder

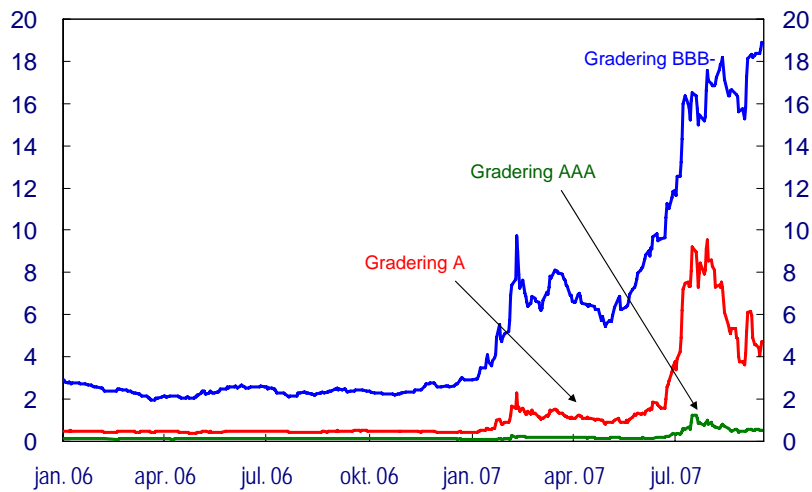
Struktur i det amerikanske markedet for boliglån til kunder med lav kredittverdighet¹⁾



¹⁾ Figuren viser et eksempel på en struktur

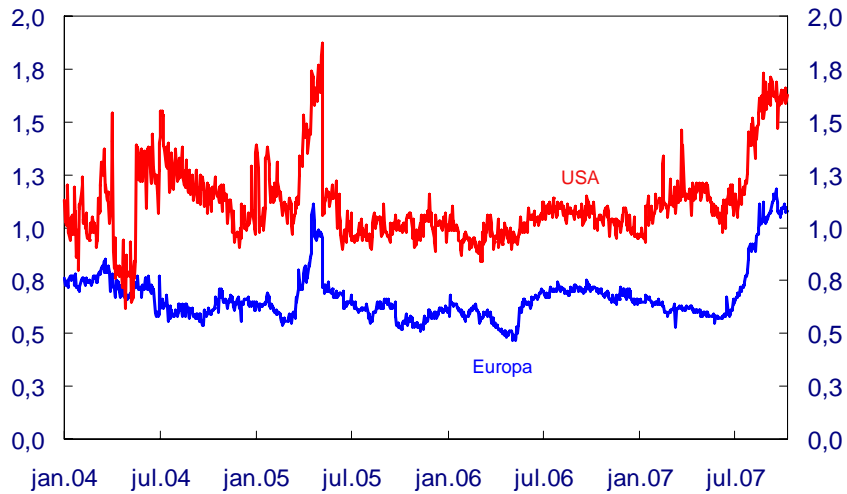
Kredittpåslag på verdipapirer med sikkerhet i boliglån til kunder med lav kredittverdighet

Utstedt 1. halvår 2006. Prosentenheter



Kilde: Lehman Brothers

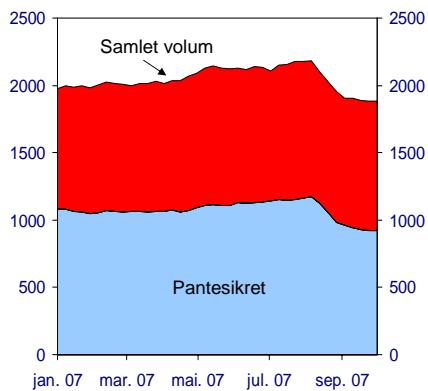
Kredittpåslag på vanlige foretaksobligasjoner¹⁾ Femårs løpetid. Prosentenheter



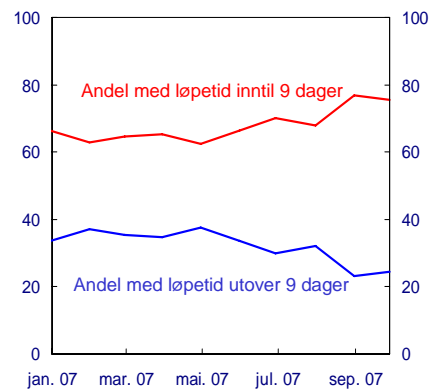
¹⁾ Obligasjoner med gradering BBB

Markedet for sertifikater Utestående volum og løpetid

Utestående volum.¹⁾ Mrd USD



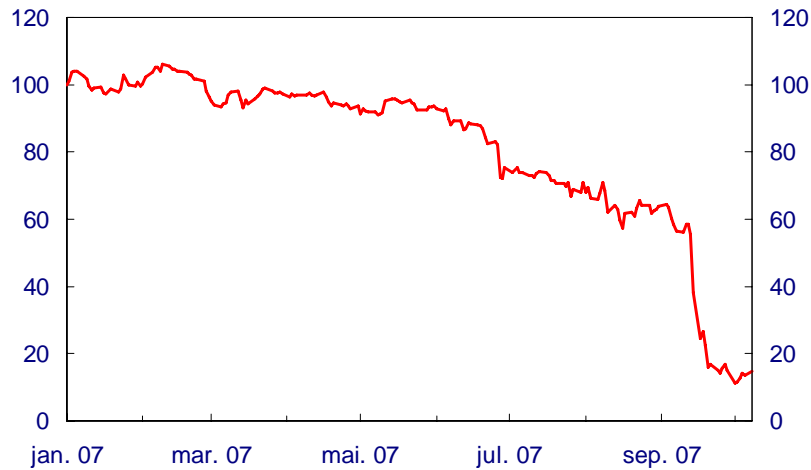
Løpetid på pantesikrede sertifikater ved utstedelse. Prosent av samlede utstedelser²⁾



¹⁾ Ukestall
²⁾ Månedstall

Aksjekurs Northern Rock

Indeks. 1. januar 2007 = 100



Kilde: Reuters (EcoWin)

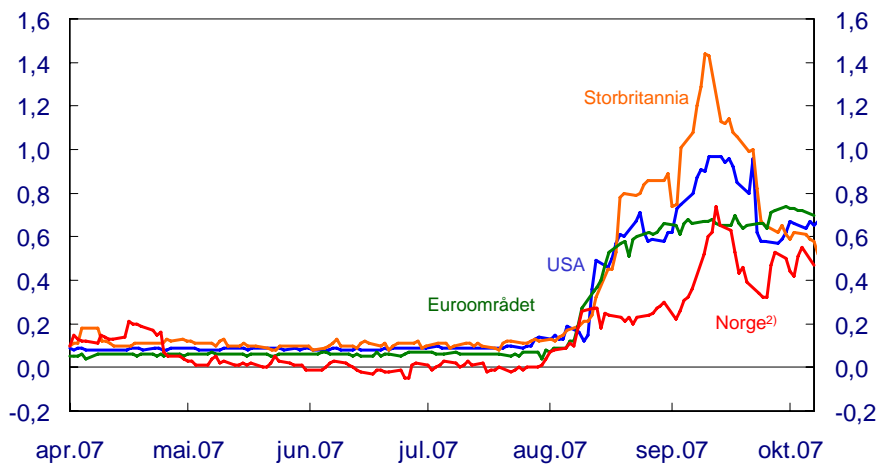
Sentralbankenes virkemidler

- Tilføre kortsiktig likviditet USA, euroområdet, Storbritannia, Australia, Sveits, Canada, Japan, Norge
- Tilføre likviditet med lengre løpetid USA, euroområdet, Storbritannia
- Senke diskontoen USA
- Godta bredere spekter av sikkerheter Storbritannia, Australia
- Lån på særskilte vilkår Storbritannia

” A sound banker, alas, is not one who foresees danger and avoids it, but one who, when he is ruined, is ruined in a conventional way along with his fellows, so that no one can really blame him.”

John M. Keynes

Forskjell mellom pengemarkedsrente og forventet styringsrente¹⁾
 Tremåneders løpetid. Prosentenheter

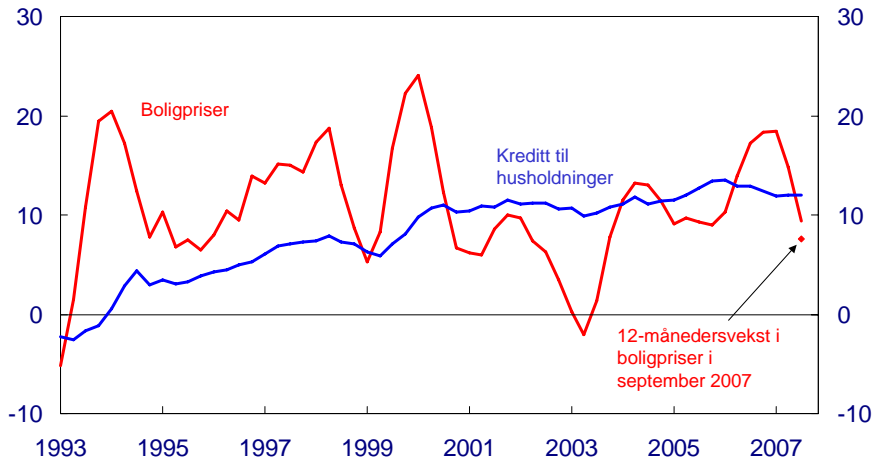


¹⁾ Forventet styringsrente er målt ved Overnight indexed swap (OIS)

²⁾ Anslag

Vekst i boligpriser og kreditt til husholdninger

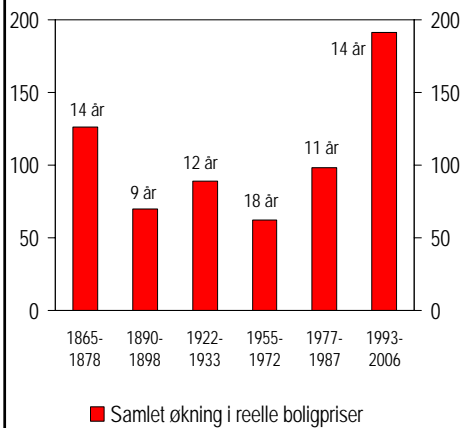
Firekvartalsvekst



Kilder: Norges Eiendomsmeglerforbund, ECON, Finn.no, Eiendomsmeglerforetakenes forening og Statistisk sentralbyrå

Vekstperioder¹⁾ i reelle boligpriser i Norge

Antall år og samlet økning i prosent. 1865-2006

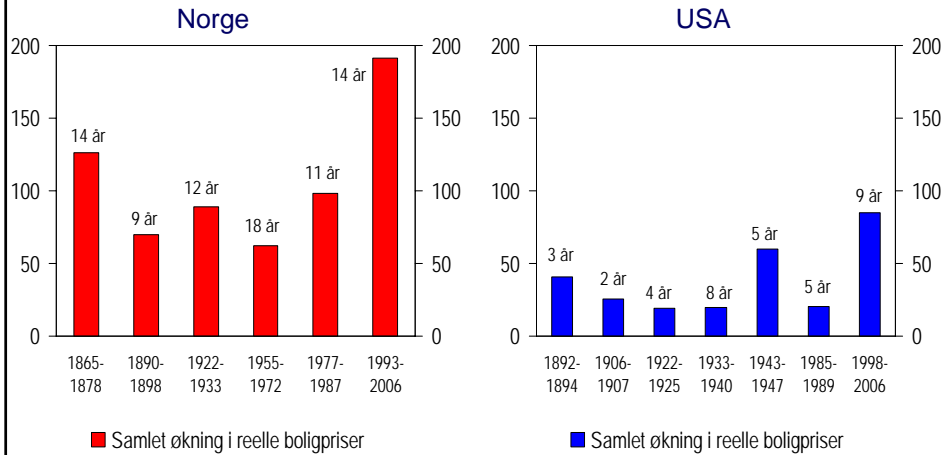


¹⁾ De analyserte periodene omfatter kontinuerlig økning i reelle boligpriser. Det kan forekomme enkelte år med fall i reelle boligpriser i den analyserte perioden

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Vekstperioder¹⁾ i reelle boligpriser i Norge og USA

Antall år og samlet økning i prosent. 1865-2006

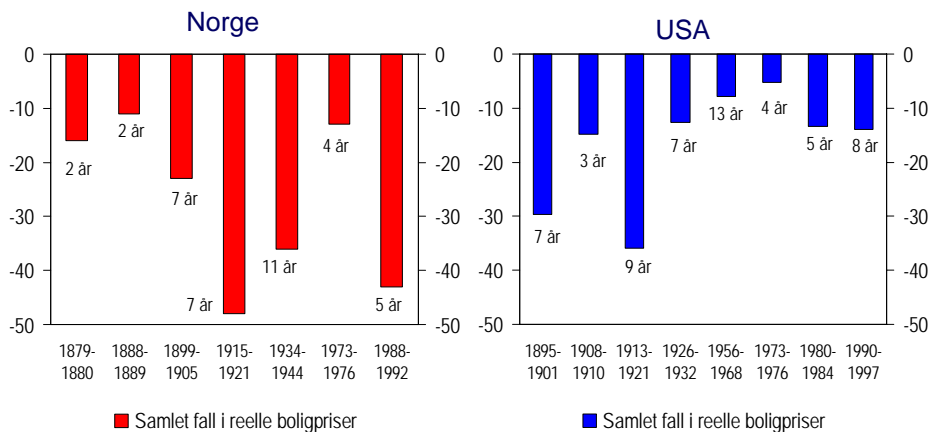


¹⁾ De analyserte periodene omfatter kontinuerlig økning i reelle boligpriser. Det kan forekomme enkelte år med fall i reelle boligpriser i den analyserte perioden

Kilder: R. Shiller, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank 13

Perioder¹⁾ med fall i reelle boligpriser i Norge og USA

Antall år og samlet fall i prosent. 1865-2006

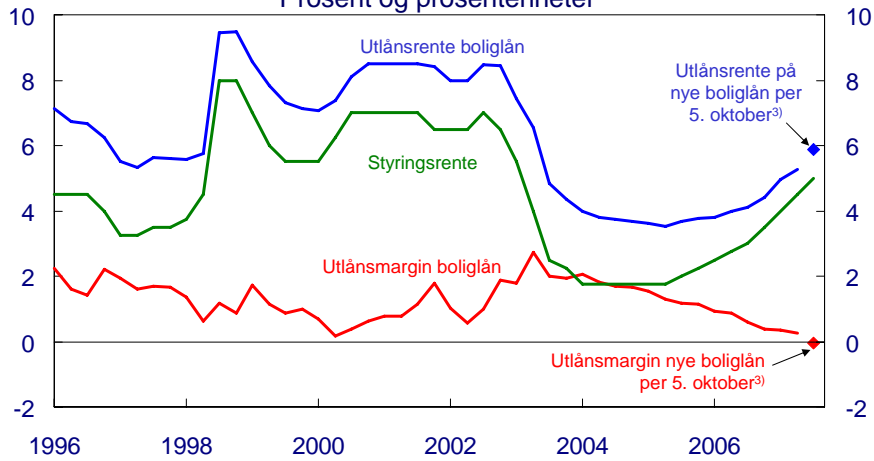


¹⁾ De analyserte periodene omfatter kontinuerlig fall i reelle boligpriser. Det kan forekomme enkelte år med økning i reelle boligpriser i den analyserte perioden

Kilder: R. Shiller, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank 14

Utlånsrente og utlånsmargin på boliglån¹⁾ og Norges Banks styringsrente.²⁾

Prosent og prosentenheter



¹⁾ Nedbetalingslån med pant i bolig. Rammelån med pant i bolig er ikke inkludert

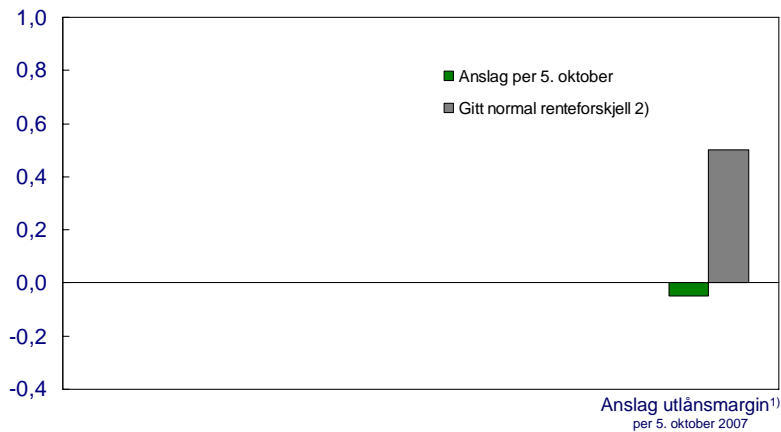
²⁾ Renter ved utgangen av kvartalet

³⁾ Anslag for et utvalg av banker. Lån på 1 million og innenfor 60 prosent av kjøpesummen

Kilde: Statistisk sentralbyrå, Norsk Familieøkonomi, Skandiabanken og Norges Bank 15

Anslag for utlånsmargin på nye boliglån

Prosentenheter

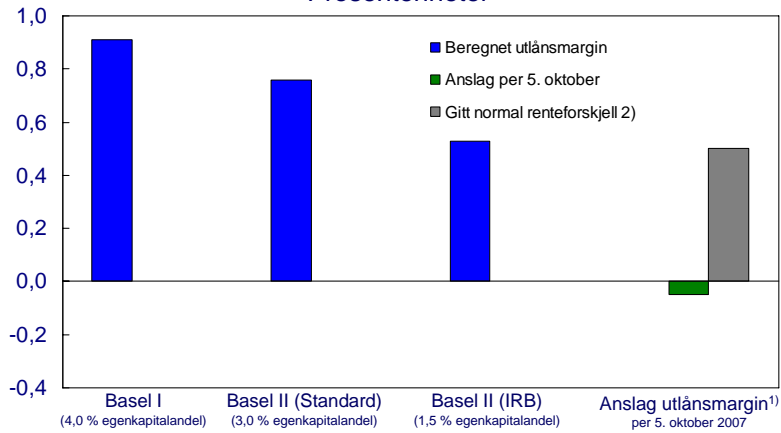


¹⁾ Anslag for et utvalg av banker. Lån på 1 million og innenfor 60 prosent av kjøpesummen

²⁾ Forutsatt forskjell mellom tremåneders NIBOR-rente og styringsrenten på 0,35 prosentenheter

Kilde: Norsk Familieøkonomi og Norges Bank 16

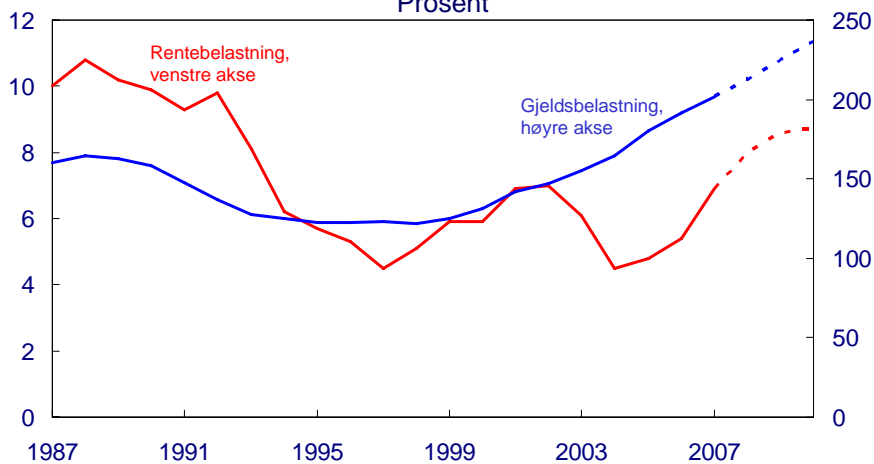
Anslag for utlånsmargin på nye boliglån. Beregnet utlånsmargin for godt sikrede boliglån³⁾ Prosentenheter



¹⁾ Anslag for et utvalg av banker. Lån på 1 million og innenfor 60 prosent av kjøpesummen
²⁾ Forutsatt forskjell mellom tremåneders NIBOR-rente og styringsrenten på 0,35 prosentenheter
³⁾ Forutsatt at administrasjonskostnader og utlånstap utgjør 0,30 prosent av utlån

Kilde: Norsk Familieøkonomi og Norges Bank 17

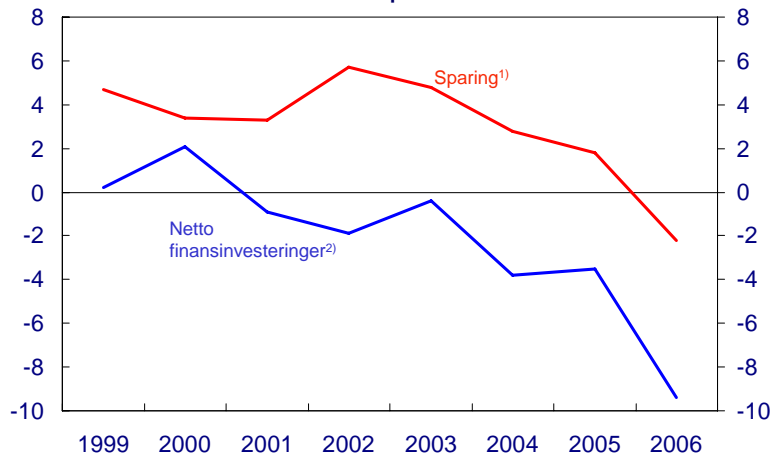
Fremskrivinger av husholdningenes gjeldsbelastning¹⁾ og rentebelastning²⁾ Prosent



¹⁾ Lånegjeld i prosent av likvid disponibel inntekt korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte
²⁾ Renteutgifter etter skatt i prosent av likvid disponibel inntekt korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte pluss renteutgifter

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank 18

Husholdningenes sparing og netto finansinvesteringer Prosent av disponibel inntekt

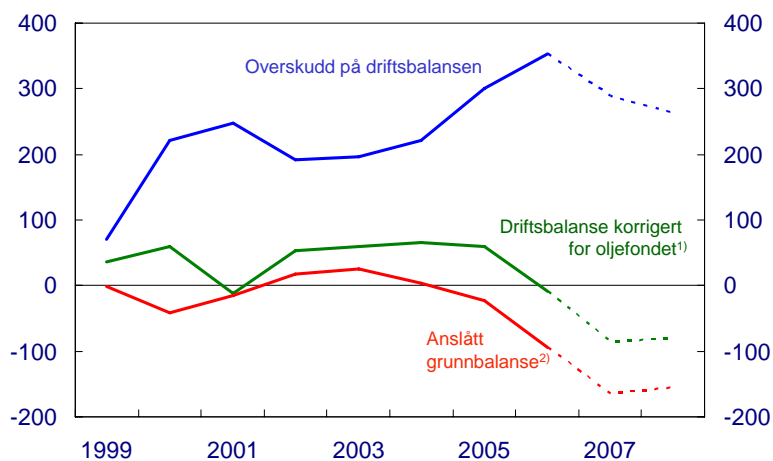


¹⁾ Husholdningenes sparing fra nasjonalregnskapet korrigert for husholdningenes aksjeutbytte fra aksjestatistikken og for anslått reinvestert aksjeutbytte i perioden 2000-2005
²⁾ Netto finansinvesteringer fra kreditmarkedsstatistikken korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte i perioden 2000-2005

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank 19

Driftsbalansen og grunnbalansen

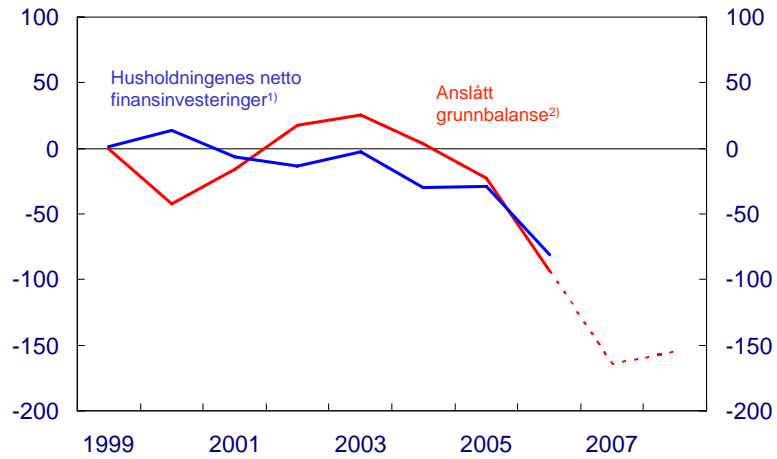
Milliarder kroner. 1999 – 2008



¹⁾ Korrigert for årlig avsetning til Statens pensjonsfond – Utland samt rente- og utbytteinntekt i fondet
²⁾ Korrigert for overføringene til pensjonsfondet¹⁾ og den delen av oljeselskapenes valutainntekter som beholdes i valuta

Kilde: Finansdepartementet, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank 20

Grunnbalansen og husholdningenes netto finansinvesteringer Milliarder kroner



¹⁾ Netto finansinvesteringer fra kreditmarkedsstatistikken korrigeret for anslått reinvestert aksjeutbytte i perioden 2000-2005

²⁾ Korrigeret for årlig avsetning til Statens pensjonsfond – Utland samt rente- og utbytteinntekt i fondet og den delen av oljeselskapenes valutainntekter som beholdes i valuta