

Når det reguleres for både boligprisvekst og befolkningsvekst, hvordan er den justerte veksten i små sparebanker? Og klarer de å vokse like mye som større banker?

Edvin Eikild Sehm

Veileder

Roy Mersland

Masteroppgaven er gjennomført som ledd i utdanningen ved Universitetet i Agder og er godkjent som del av denne utdanningen. Denne godkjenningen innebærer ikke at universitetet inntestår for de metoder som er anvendt og de konklusjoner som er trukket.

Universitetet i Agder, 2016

Handelshøyskolen ved UiA

Institutt for Økonomi

Forord

Denne oppgaven er skrevet som avsluttende del av masterstudiet mitt ved Universitetet i Agder. Min spesialisering er innenfor finansiell økonomi og denne oppgaven er gjennomført våren 2016.

Proessen har vært lang og lærerik. Til tider har det vært svært tidkrevende å hente ut alle tall som oppgaven krevde, men det har gitt nyttig lærdom om systematisering og arbeidsprosesser. Selve oppgaven har lært meg masse om både boligmarkedet og mye annet, men ikke minst om banker. Denne kunnskapen ser jeg på som svært verdifull og nyttig.

Til slutt vil jeg takke min veileder, økonomiprofessor ved Universitetet i Agder, Roy Mersland. Han har gjennom hele våren vært tilgjengelig for spørsmål og tilbakemeldinger og bidratt med sine kunnskaper. Dette har blitt satt stor pris på. Jeg vil også rette en takk til min nærmeste familie som har støttet meg gjennom både studietiden og arbeidet med denne oppgaven.

Kristiansand 31.5.2016

Edvin Eikild Sehm

Sammendrag

Sparebanker har i Norge en stor plass i økonomien, men også sterke bånd til den norske befolkningen og de lokale kommunene. De senere tiår har antallet norske sparebanker stadig blitt færre som følge av større konkurranse og ønske om færre men sterkere banker (Sparebankforeningen, 2016). Samtidig har vi sett en ekstremt høy vekst i boligprisene i landet og med tanke på at sparebanker tiltrekker seg mesteparten av sine kunder via boliglån, finnes det et interessant forhold mellom disse to.

Denne oppgaven har som mål å se på hvorvidt sparebankene har klart å vokse i takt med denne store økningen i boligpriser, og også i forhold til økningen i befolkningen i tidsperioden 2004-2014. Analysen viste at dette har sparebankene klart i stor grad. Tallene viser at 44 av de 48 sparebankene som er blitt undersøkt har skapt en vekst som går forbi veksten i boligprisene og befolkningen i de kommunene de hovedsakelig opererer i. Det var store variasjoner i sparebankenes vekst og interessant nok viste det seg også at de med størst vekst hadde høyere innskuddsdekning enn de med lavest vekst.

Sparebanker er ikke de eneste bankene vi har i landet. Det finnes også rundt 40 regions- og forretningsbanker, inkludert utenlandske (Finans Norge, 2016). Med dette som bakgrunn kom det frem en interesse om å undersøke sparebankenes vekst i forhold til disse større aktørene.

Nå ble det ikke gjort sammenligninger med samtlige andre banker i landet, men heller et lite utvalg pluss DNB. Tallene som kom frem var tydelige. Regionsbankene og DNB har gjennomsnittlige større vekst enn hva sparebankene de konkurrerer mot hadde. Det kom også frem at sparebankene har en høyere innskuddsdekning og egenkapital prosent enn regionsbankene og DNB og virket bedre utrustet for svingninger i økonomien.

Alt i alt har sparebankene i Norge prestert godt de siste årene. De har nytt godt av boligprisveksten i landet og stiller med gode tall hva angår viktige faktorer som innskuddsdekning og egenkapitalprosent. Men som nevnt har de fortsatt utfordringer knyttet til konkurransen med de største bankene.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Sammendrag	3
Figurliste	6
Tabelliste	7
1. Introduksjon	1
2. Bakgrunn.....	3
2.1 Konkurransen blant Sparebanker	3
2.2 Boliglån- og befolkningsveksten i Norge	6
3. Teori.....	10
3.1 Sparebank og forretningsbank.....	10
3.2 Boligpris og boliglån.....	16
3.3 Befolkning	20
3.3 Renter og inflasjon	22
3.4 Oppsummering Teori.....	24
4. Data og metode	25
4.1 Utvalg.....	26
4.2 Datainnsamling.....	29
4.3 Dataanalyse	31
4.4 Relabilitet og gyldighet	33
5. Analyse og resultat	35
5.1 Vekst hos sparebanker	35
5.1.1 Vekst i boligpris og befolkning.....	35
5.1.2 Justert vekst hos sparebanker	37
5.1.3 Sparebankene med høyest og lavest justert vekst.....	42
5.1.4 Oppsummering vekst i sparebanker.....	46
5.2 Sparebanker vs. Regionsbanker og DNB	46
5.2.1 Sparebanken Sør	49
5.2.2 Sparebank 1 SR-Bank.....	50
5.2.3 Sparebanken Vest.....	51
5.2.4 Sparebanken Øst	51
5.2.5 Oppsummering Sparebanker vs. Regionsbanker og DNB	52
6. Avslutning og konklusjon	54
Referanseliste	56
Refleksjonsnotat	70
Vedlegg	74

Vedlegg A	74
Vedlegg B	75
Vedlegg C	76

Figurliste

Figur 2.1: Norske bankers markedsandeler i 2014.....	s.4
Figur 2.2: Oversikt over gjennomsnittlig gjenstående boliglån fra 1997 til 2012 basert på husholdningstyper.....	s.7
Figur 2.3: Befolkningsutvikling i Norge 2004-2014.....	s.9
Figur 2.4: Oversikt over antall sparebanker fra 1922-2014.....	s.11
Figur 3.1: Oversikt over Norske bankers typer utlån.....	s.17
Figur 3.2: Bankenes årlige utlåns- og innskuddsrente fra 2004 til 2013.....	s.23
Figur 4.1: Oversikt over antall boligtyper i Norge fra 2014.....	s.28
Figur 4.2: Pearsons korrelasjonskoeffisient formel.....	s.32
Figur 5.1: Utvalgets kommuners gjennomsnittlige boligprisvekst og befolkningsutvikling 2004-2014.....	s.36
Figur 5.2: Oversikt over veksten i sparebankenes forvaltningskapital og boligkreditt per år, sammenlignet med boligprisvekst og befolkningsvekst.....	s.40
Figur 5.3: Regresjonsstatistikk.....	s.41
Figur 5.4: Utviklingen i justert vekst hos hele utvalget sammenlignet med utvalgets topp 10 og de 10 på bunnen.....	s.42
Figur 5.5: Gjennomsnittlig vekst forvaltningskapital pluss boligkreditt, boligpriser og befolkning hos DNB, regionsbankene og sparebankene.....	s.47
Figur 5.6: Utviklingen i justert vekst per år for DNB, regionsbankene og utvalgets sparebanker.....	s.48

Tabelliste

Tabell 4.1: Oversikt over utvalget i alfabetisk rekkefølge.....	s.29
Tabell 4.2: Tabell som viser kildene til dataen.....	s.31
Tabell 5.1: Boligpris- og befolkningsvekst i utvalgets kommuner versus vekst i hele Norge.....	s.35
Tabell 5.2: Justert Vekst i utvalget.....	s.37-38
Tabell 5.3: Korrelasjon mellom justert vekst i sparebanker og vekst i boligpriser og befolkningen.	s.39
Tabell 5.4: Korrelasjon mellom justert vekst i sparebanken og innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel.....	s.41
Tabell 5.5: Liste over de ti øverst plasserte sparebankene med økonomiske nøkkeltall og gruppering.....	s.43
Tabell 5.6: Liste over de ti nederst plasserte sparebankene med økonomiske nøkkeltall og gruppering.....	s.44
Tabell 5.7: Oppsummering justert vekst og nøkkeltall for utvalget, topp ti og bunn ti.....	s.44
Tabell 5.8: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Sør og konkurrerende sparebanker.	s.49
Tabell 5.9: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken 1 SR-Bank og konkurrerende sparebanker.	s.50
Tabell 5.10: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Vest og konkurrerende sparebanker.....	s.51
Tabell 5.11: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Øst og konkurrerende sparebanker.	s.51
Tabell 5.12: Oppsummering av gjennomsnittlig justert vekst og nøkkeltall i DNB, regionsbanker og sparebankene.....	s.52

1. Introduksjon

Vi hører stadig i media om de økende boligprisene og konsekvensene dette har for privatpersoner som ønsker å kjøpe bolig og hvordan bankene nyter godt av dette. Blant annet viser en artikkel fra Aftenposten (2015) at boligprisene aldri har vært så høye som nå siden mellomkrigstiden. Mellom 2007 og 2012 har de norske boligprisene faktisk steget mest i hele verden (Aftenposten, 2012). Også befolkningsveksten i Norge er stor og blant den største i Europa (SSB, 2016).

Samtidig er det en økende konkurranse blant bankene i Norge som blant annet har ført til at flere banker har måtte legge ned eller inngå i en fusjon (Sparebankforeningen, 2016). I 2016 skrev økonomiprofessor Roy Mersland ved Universitetet i Agder om dette temaet i avisen Fædrelandsvennen, hvor han blant annet forklarte at mindre lokale sparebanker på Sørlandet vil få tøffere tider i vente og ser for seg at flere sparebanker må fusjonere som følge av tøff konkurranse (Fædrelandsvennen, 2016).

Formålet med denne oppgaven er å undersøke veksten hos sparebanker i Norge de siste ti årene (2004-2014) og samtidig se deres prestasjoner i forhold til regionsbanker og DNB (Den Norske Bank). Tatt i betraktning at både det norske boligmarkedet og befolkningen har hatt en økende vekst de siste ti årene, samtidig som det er sterk konkurranse blant bankene, er det interessant å se hvor stor veksten i sparebankene faktisk er og hvordan de har klart seg i forhold til de regionale sparebankene og forretningsbankene. Dette leder oss til selve problemstillingen:

«Når det reguleres for både boligprisvekst og befolkningsvekst, hvordan er den justerte veksten i små sparebanker? Og klarer de å vokse like mye som større banker?»

Selv om konkurransen blant bankene i landet stadig blir større vet vi allerede at samtlige banker i Norge har sett en form for vekst de siste ti årene (Finans Norge, 2014). Fra bankenes ståsted er jo dette bra og tilsynelatende kun positivt. Men med tanke på at norske sparebanker har cirka 75 prosent av sin utlånsportefølje i privatmarkedet (Finans Norge, 2014), er det ikke grunn til å tro at veksten hos bankene bør minst ligge på samme nivå som veksten i boligprisene og befolkningen? Da kommer spørsmålet om hvorvidt veksten hos bankene har vært det en kan forvente, eller eksisterer det en vekst som går forbi veksten i boligmarkedet og befolkningen?

Det er et av spørsmålene oppgaven vil se nærmere på. For å se på dette vil vi undersøke veksten hos bankene og sette den opp mot veksten i boligprisene og befolkningen. Hvorfor akkurat disse to elementene er relevante for bankenes vekst blir sett på i teoridelen til oppgaven. Det er ikke bare bankene i Norge som vil ha interesse av denne oppgavens tema. Både eiendomsmarkedet, privatpersoner og politikere kan ha nytte av informasjonen.

Små sparebanker vil i denne oppgaven bli definert som sparebanker tilknyttet én eller et fåtall kommuner. Utradisjonelle sparebanker som Cultiva Sparebank og Jernbanepersonalets Sparebank er heller ikke inkludert. Årsaken til dette er at vi ønsker å undersøke veksten i små sparebanker som er tilknyttet en eller et få kommuner, da disse skiller seg fra de større sparebankene og vil gi et riktigere bilde av situasjonen vi ønsker å undersøke. Regionale sparebanker vil fra nå av blir referert til kun som regionsbanker.

For denne oppgaven er vekst i en sparebank definert som vekst i forvaltningskapital pluss boligkreditt, og boligvekst som pris per kvadratmeter i eneboliger. Årsakene til dette vil bli nærmere forklart senere. Hvordan befolkningsveksten måles er selvfølgelig og måles på kommunenivå for sparebankene, på fylkesnivå for regionsbankene og nasjonalt for DNB.

Oppgavens innhold er satt opp i forhold til relevante temaer og seksjoner. Disse utgjør til sammen hele oppgaven og besvarer samtlige spørsmål og gir relevant informasjon rundt problemstillingen. I delen som omhandler bakgrunn og teori, vil vi diskutere bakgrunnen for, og relevant teori knyttet til problemstillingen. Videre vil vi se på både metode og selve analysen, før vi i siste del avslutter og oppsummerer oppgaven.

2. Bakgrunn

Bakgrunnen for oppgaven er forholdene mellom banker, boligpris og befolkningsutvikling. Disse tre hovedelementene utgjør grunnlaget for problemstillingen, samt det vi ønsker å undersøke. I denne delen av oppgaven vil vi gå nærmere inn på disse tre elementene og hvorfor de er viktige for hverandre og hva som er interessant med å undersøke akkurat en slik problemstilling.

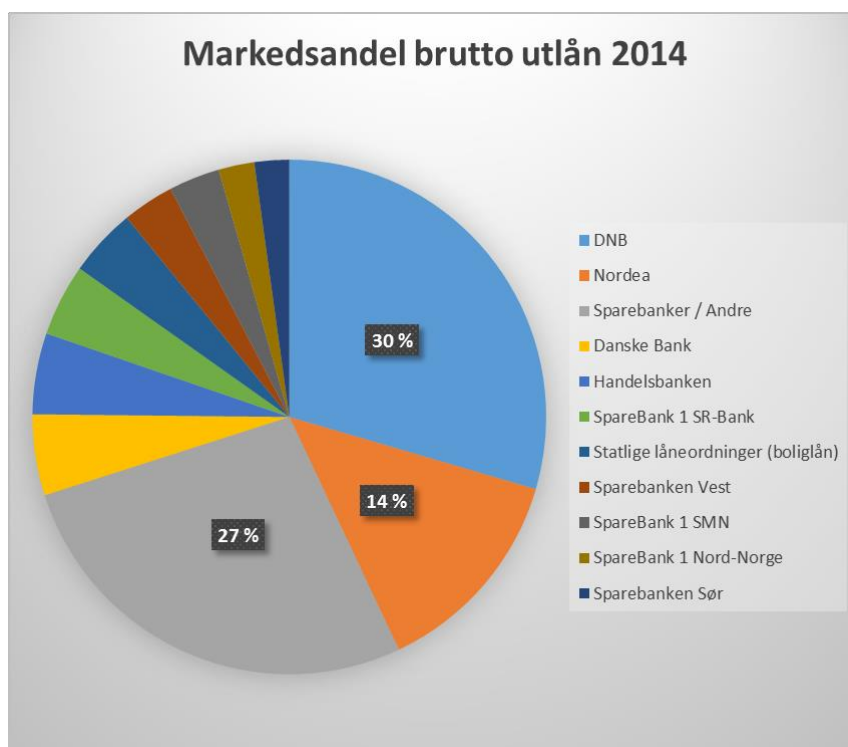
2.1 Konkurransen blant Sparebanker

Bankindustrien i Norge har hatt en solid vekst de siste årene og en undersøkelse gjort av Marketline (2015) viser at de sannsynligvis vil ha en videre vekst på rundt 6,3 prosent frem til år 2019. Noe av bakgrunnen for oppgaven er at det eksisterer sterk konkurranse blant sparebankene og ikke minst mellom sparebankene og større regions- og forretningsbanker (E24, 2016).

Den stadig økende konkurransen i banksektoren gjør konkurransen om kundene større enn noen gang. Som nevnt er særlig boliglån viktig for bankenes drift og inntekt (Koetter og Poghosyan, 2009). Derfor er konkurransen om boliglånkundene viktig, og det er en av årsakene til at det er interessant å se mer på hvor god veksten i bankene er og hvilke banker som kommer best ut. DNB sa i 2013 at de aldri tidligere har opplevd så sterk konkurranse som nå (E24, 2016).

Tidligere har forretningsbanker vært mest opptatt av sine bedriftskunder og næringslån. Dette er de for så vidt enda, men som følge av norsk regelverk har de i økende grad flyttet mer fokus over i privatmarkedet, og da i form av boliglån (Finans Norge, 2014). Norsk regelverk sier at en trenger tre ganger så mye egenkapital for å betjene næringslån sammenlignet med boliglån (Regjeringen, 2013). Kravet om en så stor andel egenkapital for næringslån gjør det ofte vanskelig for bankene som da finner det mye lettere å håndtere boliglån. Denne forskyvningen av låneporteføljer fra næringsmarkedet til boligmarkedet har da ført til økende konkurranse for sparebankene som nesten eksklusivt utsteder boliglån (VG, 2014; Finans Norge, 2016).

Et bilde av konkurransen får vi i figur 2.1 som viser markedsandelene til bankene i Norge basert på utlånsmengde i 2014.



Figur 2.1: Norske bankers markedsandeler i 2014 (Finans Norge, 2016).

Hva denne figuren er med på å vise, er at det finnes svært mange aktører som kjemper om markedsandelen for utlån i Norge. Alene øverst finner vi DNB som er Norges desidert største bank med 30 prosent av markedsandelen for utlån. Som følge av dette vil også DNB regelmessig bli brukt som et referansepunkt for de andre bankene senere i oppgaven. Ellers så ser vi at sparebanker sammen med andre finansinstitusjoner representerer 27 prosent av utlånene i landet. Med tanke på at blant disse 27 prosentene er det 107 sparebanker, er det åpenbart tøff konkurranse (Finans Norge, 2014).

Økt konkurranse blant bankene vil også ha makroøkonomiske virkninger. Sterkere konkurranse mellom bankene stimulerer til forbruk, investering og dermed det totale utbyttet på lang sikt ifølge Andrès og Arce (2008). Etter som bankene krever lavere marginer, vil den relative brukerkostnaden ved boliglån falle i forhold til de som sparer, siden brukerkostnaden er positivt relatert med utlånsrenten for de med boliglån og det samme med innskuddsrenten for sparere. Dette igjen vil antyde en reallokering av ledige boliger fra sparere til låntakere som også vil bruke boligene som sikkerhet for tjenester. Slik en reallokering av pantsatte eiendeler til låntakere fører til økt investering, utbytte og forbruk. På en måte, vil sterkere bank konkurranse "smøre" hjulene i det lange løpet (Andrès og Arce, 2008).

Ifølge Berger og Dick (2007) vil markeder dominert av flere små banker være mindre aggressive i konkurransen med hverandre. Samtidig forteller de at når større banker entrer markedet, vil det etter hvert føre til en mer intens konkurranse.

Allen og Gale (2004) diskuterer hvordan konkurranse blant banker ofte fører til bedre effektivitet. Samtidig kan det gå utover stabiliteten i finansmarkedet. Bankene har selv kontroll over deres egen portfolio og risikoen knyttet til denne. Hvis inntektene faller som et resultat av økt konkurranse, vil sannsynligvis også bankene ta større risiko i håp om å balansere inntekten. Med andre ord kan en si at økt konkurranse fører til økt risiko og ustabilitet (Allen og Gale, 2004).

Fra begynnelsen av 1990-tallet og frem mot 2007 steg de norske boligprisene kraftig. I 2008, derimot, inntraff en finanskrisen i verden, inkludert Norge, som fikk konsekvenser for boligprisene og norsk økonomi. I løpet av 2008 falt prisveksten med over 20 prosent (Jellum, 2008). Videre førte finanskrisen til en renteoppgang på mellom 2,5-3,0 prosent. Styrrrenten i denne perioden gikk fra 2,74 prosent i 2006 til 5,32 prosent i 2008 (Norges-Bank, 2015). Dette førte til dårligere lønnsomhet for bankene på grunn av en reduksjon i boliglån og ytterligere nedleggelse og fusjoner av sparebanker i perioden 2007-2010. I tidsperioden fra 1. mars 2007 til 1. november 2010 ble det inngått ni fusjoner og sammenslåinger blant sparebanker i Norge (Sparebankforeningen, 2016). Selv om Norge fikk føle krisen som alle andre, var norske banker blant dem som kom best ut av det sammenlignet med andre land (Steffensen, 2009).

Finanskrisen førte også til nye reguleringer som påvirker finansnæringen. Årsaken til disse reguleringene er at myndighetene ønsker å stabilisere økonomien, øke sammenlignbarheten av informasjon og sikre like konkurransevilkår (Steffensen, 2009).

Det er ikke bare i Norge at banker har hatt stor vekst. I Europa har det også vært en solid vekst i bankene som følge av økning i privatformuer (Piketty og Zucman, 2014, referert av Langfield og Pagano, 2015).

En annen viktig årsak til den økende konkurransen blant bankene er den teknologiske utviklingen (KPMG, 2014). I tillegg til dette er globaliseringen og reguleringer stadig med på å utfordre sparebankene (Dagens Næringsliv, 2015). Utvikling innen teknologi når det gjelder kommunikasjon, informasjon og finansielle tjenester har gjort det mulig for banker å produsere deres tradisjonelle tjenester mer effektivt. Denne økningen i effektivitet har ikke bare redusert enhetskostnader, forbedret kvaliteten på servicen og gjort det lettere for

kundene, men har også ført til en kilde av økte gebyrinntekter for bankene og økt konkurransen. Fremgangen i bruk av teknologi og dens brukervennlighet gjør at samtlige banker konkurrerer om alle kunder (DeYoung og Rice, 2004).

Det er ikke kun banker som konkurrerer om kunder. Andre aktører som forsikringselskaper, kredittselskaper og flere utgjør også konkurranse. I følge Marketline (2015) er det også store inngangsbarrierer for nye aktører selv om markedet er i vekst.

2.2 Boliglån- og befolkningsveksten i Norge

Den store økningen i boligpriser er stadig et omdiskutert tema i Norge, spesielt blant de yngre som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet.

Bakgrunnen for denne utredelsen bygger på at forhold i boligmarkedet har ringvirkninger for bankene. Når prisene på boliger øker, vil også størrelsen på boliglån øke, som videre vil øke bankenes fortjeneste. På samme måte vil bankene tape penger hvis boligprisene faller. Nå er det ikke på selve lånene at bankene tjener penger, men på renten som tilhører lånene. Dette er den viktigste inntektskilden for banker, så naturligvis vil større og flere lån føre til større renteinntekter (Vatne, 2011).

Som Borgersen og Greibrokk (2005) forteller er banker hovedkilden for norske boliginvesteringer. Tall fra 2012 viser at 62 prosent av utlån fra norskeide banker er boliglån og øvrige lån til privatmarkedet (Norges Bank, 2013). Boligprisene blir også påvirket av låntakers tilgang på kreditt og verdien av pant. Hvis en tar opp et boliglån og benytter seg av boligen som pant, vil verdien av pant være helt avgjørende for tilgangen på kreditt. Ved høyere boligpriser vil det føre til en økning av behovet for kreditt, og motsatt ved lavere boligpriser. Samtidig med dette vil den økte tilgangen på kreditt øke tilstrømningen etter boliger og dermed også øke boligprisene (Borgersen og Greibrokk, 2005).

Som følge av dette er veksten og utviklingen i boligprisen og kreditt tett knyttet sammen.

Forholdet mellom banker og boligmarkedet har ikke alltid vært enkelt. Ofte har disse to sidene spilt viktige roller i tider med vanskeligheter, spesielt hos bankene i etterkrigstiden i USA. Finanskrisen som har blitt nevnt tidligere er et eksempel på dette (Litan, n.d.). Ved inngangen til 2004 var de fleste eksperter enige om at boligprisene ville fortsette å vokse de kommende årene (Bergens Tidende, 2004). Fra før av hadde boligprisene mer enn tredoblet

seg siden 1992. Bakgrunnen for denne spådommen var stor etterspørsel og bedre råd blant kjøperne. Tall fra SSB (2016) viser en total vekst de siste ti årene på 84,2 prosent i de norske boligprisene.

Banker får sine hovedinntekter fra utlån som kan deles inn i tre typer:

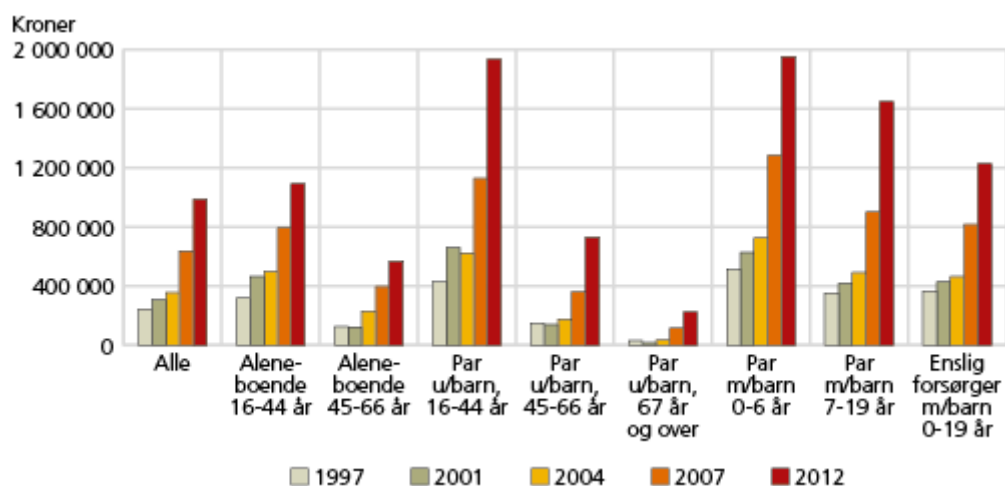
- Boliglån
- Næringslivslån
- Andre lån

(Ritter et al. 2013).

Av disse tre står boliglån for mesteparten, spesielt hos sparebanker (Finans Norge, 2013). Mellom 2002 og 2011 var over halvparten av utlån betraktet som boliglån blant norske banker, inkludert forretningsbanker. Tar en og ser eksklusivt på sparebanker, ligger graden av utlån cirka 75:25 i favør privatmarkedet, som hovedsakelig består av boliglån. Hos forretningsbanker er det derimot cirka 65:35 (Finans Norge, 2014).

Derfor sier det seg selv at boliglån og boligpriser spiller en særdeles stor rolle i prestasjonene til sparebankene.

Tall fra Norges Bank viser også at rentenivået på boliglån og næringslivslån beveger seg i takt, med få unntak de siste ti årene (Vatne, 2011). Boliglån er svært populært hos bankene på grunn av retningslinjer fra Finanstilsynet som gjør det nærmest umulig å tape penger på boliglånene ifølge DNBs Rune Bjerke i et intervju med e24 (2016).



Figur 2.2: Oversikt over gjennomsnittlig gjenstående boliglån fra 1997 til 2012 basert på husholdningstyper (SSB, 2014).

Som vi kan se fra figuren ovenfor, har boliglån økt for samtlige husholdningstyper. Vi kan notere oss en solid og stabil økning fra 1997 til 2007 for de aller fleste gruppene. Ser en nærmere på økningen mellom 2007 og 2012, er det i noen tilfeller en økning på nesten 100 prosent (SSB, 2014).

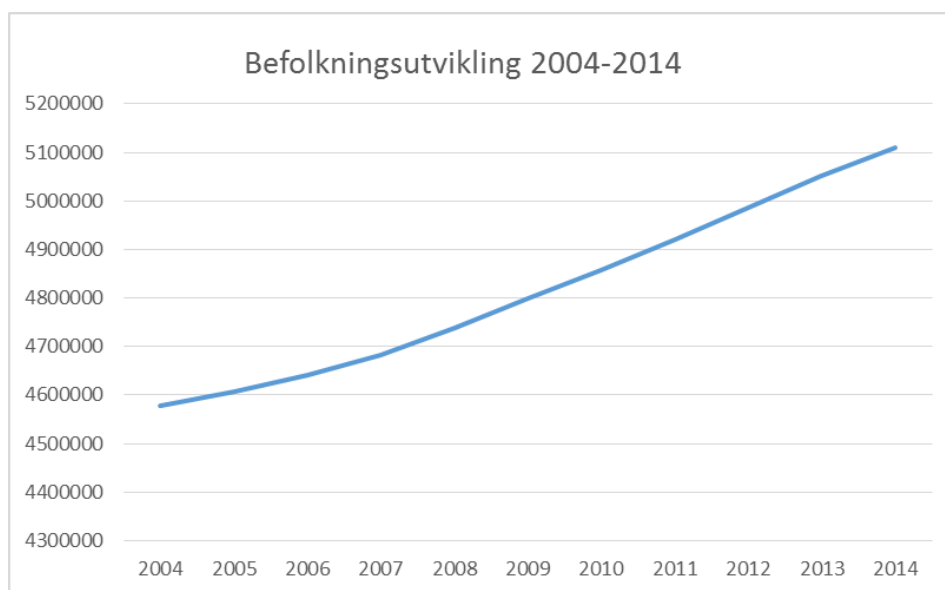
Disse tallene gir viktig informasjon om det norske boligmarkedet for tidsperioden vi ønsker å undersøke. Det som kommer tydelig frem er at stadig flere tar opp større boliglån, en utvikling som reflekterer den økende boligprisen i det norske markedet. Administrerende direktør i BN Bank, Gunnar Hovland gikk nylig ut i VG og kommenterte at boligprisene i Norge kunne doubles de neste ti årene. Bakgrunnen for disse kommentarene er ubalansen mellom befolkningsveksten og boligutbyggelse for kommende år (VG, 2015).

Med økte boligpriser kommer også økt gjeld. Høy gjeld gjør en svært sårbar for renteendringer, og ifølge Almklov et al. (2006) er husholdningers gjeld kanskje den mest sårbare i den norske økonomien. For å møte den sårbarheten har det blitt stilt strengere krav til blant annet egenkapital hos dem som ønsker å ta opp boliglån (Aftenposten, 2016). En avgjørelse samtlige som tar opp et boliglån må ta, er hvorvidt de ønsker å binde renten eller ikke. Denne avgjørelsen vil også få en konsekvens for bankenes inntjening (Hubbard og O'Brian, 2012).

Som vi skjønner har boligpriser en fremtredende rolle i samfunnet og er en viktig faktor for både personer som ønsker å kjøpe seg bolig, men ikke minst også for banker. Det er også grunn til å tro at boligprisene vil fortsette å stige i tiden fremover. En prognose fremstilt i Dagens Næringsliv viser en samlet prisøkning på rundt ti prosent i Norge fra 2014 til 2017 (Dagens Næringsliv, 2014).

Problemstillingen sier ikke at vi kun skal se på forholdet mellom sparebankene og boligprisene, men også hvordan befolkningen spiller en rolle for sparebankene. Det er naturlig å tro at en økning i befolkningen vil ha konsekvenser for både sparebankene og boligprisene.

I 2004 var det registrert 4,59 millioner mennesker i Norge og i 2014 er det totalt 5,14 millioner (SSB, 2016). Norge har en høy befolkningsvekst, spesielt sammenlignet med resten av Europa. Denne veksten er fremstilt grafisk i figur 2.3:



Figur 2.3: Befolkningsutvikling i Norge 2004-2014 (SSB, 2016)

Hovedårsaken til veksten er innvandring (SSB, 2016). Det er akkurat denne veksten som er med på forme noe av problemstillingen. Som vi nå skal se videre, er det med god grunn at vi kan anta at bankene har vokst i takt med befolkningsveksten.

Dette kommer først og fremst av at en økning eller en reduksjon i markedsområdene til bankene vil få utslag for sparebankene. En økning vil føre til en større potensiell kundegruppe.

På samme tid vil en større populasjon lede til mer etterspørsel av boliger som igjen fører til høyere boligpriser (Parkin, 2013). Den viktige koblingen her er mellom befolkningsmengden, boligpris og boliglån. I områder hvor det er befolkningsvekst, kan også bankene regne med større pågang etter boliglån. En motsatt effekt vil skje hvis det er en reduksjon i befolkningen (Walton og Wykoff, 1998). Molden (2011) viser også til tall fra SSB som nevner den nedgående trenden i boligbygging de siste årene. Fra 2007 har det vært en negativ utvikling i antall igangsatte boliger i forhold til økningen i husholdninger (SSB, 2011). Dette har vært med på å presse boligprisene opp. Tall fra SSB viser at Norge trenger 37.000 nye boliger for å møte den økende befolkningsveksten. I 2015 bygges det ca. 30.000 boliger i året, og spesielt i Oslo bygges det for lite sammenlignet med økningen i populasjonen (e24, 2015).

Tar en i tillegg til følge utredelsen til DiPasquale og Wheaton (1996) om økte priser i sentrale områder som følge av økt populasjon, samt det faktum at det bygges for lite boliger i forhold til etterspørsel, gir dette noe av svaret på den økte boligprisen i det norske markedet (Molden et al. 2011).

3. Teori

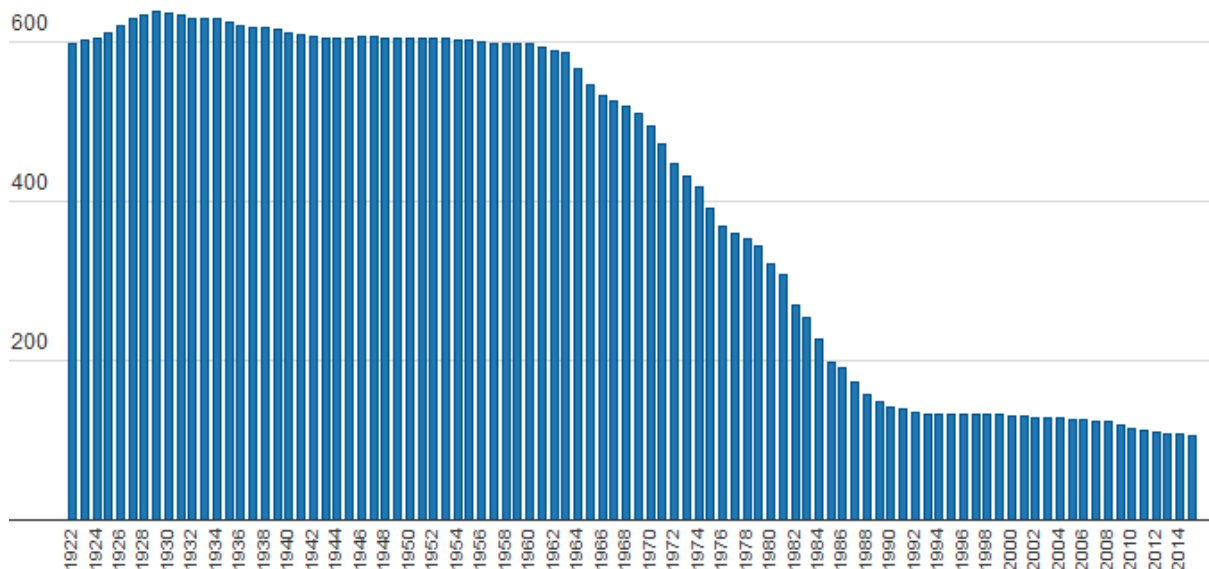
Teoridelen av oppgaven består av relevant teori knyttet til de forskjellige aspektene som tilhører problemstillingen. Dette vil inkludere teori knyttet sparebanker og forretningsbanker, boligmarkedet og dets tilknytning til banksektoren, befolkningsvekstens tilknytning til både sparebanker og boligprisene. Til slutt vil vi ta for oss rollen renter og inflasjon spiller i dette.

3.1 Sparebank og forretningsbank

De første sparebankene ble til som et middel for å administrere formuen til personer som ikke hadde så mye egenkapital ifølge Rodriguez og Andersson (2011). I starten jobbet de aller fleste hos sparebankene frivillig uten lønn. Etter hvert utviklet bankene seg til å fylle en rekke formål, ikke kun for småsparere (Rodriguez og Andersson, 2011). I dag opererer sparebankene som hovedkilden for både sparing og lån hos de aller fleste, og det er på mange måter sparebankene som karakteriserer den norske banksektoren (Howells og Bain, 2008).

I Norge spiller sparebankene en særdeles viktig rolle sammenlignet med andre land på grunn av den sene utviklingen av forretningsbanker i Norge (Meinich, 2014). Den aller første sparebanken i Norge ble opprettet i 1822 og het Christiania Sparebank. 100 år senere var antall sparebanker på hele 638. Årsaken til denne ekstreme økningen var måten landet var delt opp i med mange sterke lokale populasjoner. I 2014 derimot har vi registrert 107 sparebanker i Norge (Sparebankforeningen, 2016). Den store nedgangen i antall sparebanker gjennom årene kan sees under i figur 2.4.

Sammenlignet med Danmark og Sverige har Norge en høy mengde sparebanker. I Danmark er det 67 sparebanker mens det er 60 sparebanker i Sverige (Finans Børsen, 2014; Sparbanken, 2016).



Figur 2.4: Oversikt over antall sparebanker fra 1922-2014. Hentet fra Sparebankforeningen (2016).

Den største nedgangen kom mellom 1960 og 1990 da antallet gikk ned med hele 76,2 prosent. Årsaken til denne reduksjonen var et resultat av fusjoner for å kunne tilby flere større og effektive sparebanker. På 1980-tallet kom distrikts-sparebankene for alvor. Dette ble til som følge av flere fusjoner og en innstilling hos Sparebankens Strukturutvalg. Det eneste fylket hvor det ikke ble opprettet en distrikts-sparebank, var i Telemark (Sparebankforeningen, 2016).

Sparebanker skiller seg fra forretningsbanker ved at de ikke har eksterne eiere og har som formål å fremme sparing ifølge Regjeringen (2016). De 107 sparebankene i Norge i 2014 er delt inn i tre grupperinger: Eika Gruppen AS, Sparebank 1 Alliansen og Alliansefrie. Disse grupperingene er et resultat av et ønske om en sterk strategisk og operativ samhandling. Fordeler ved å være del av en større organisasjon er blant annet å kunne ta opp konkurransen med regions- og forretningsbanker (Sparebankforeningen, 2016).

Sparebankene skal være en sterk aktør i lokalsamfunnet. Dette reflekteres også i deres organisasjonsform. En sparebank er definert som en selveiende stiftelse. Det betyr at ingen har krav på bankens overskudd (Sparebankforeningen, 2016). Videre styres sparebankene av et forstanderskap som har den høyeste myndighet. Det er et krav at medlemmene i et forstanderskap er valgt av innskyterne og kommunestyret (Regjeringen, 2016).

Den betydelige andelen personkunder og lokale næringslivaktører og det faktum at sparebankers lånevirkksomhet skal være til nytte for næringslivet i nærmiljøet, gjør sparebankenes tilknytning til kommunene og lokalsamfunnet unik. Dette har vært en viktig faktor for sparebankenes egenutvikling, og har ført til en sunn vekst i de regionale økonomiene, skriver Rodriguez og Andersson (2011). Utlån til både bedrifter og entreprenører har blitt en sterkere komponent i utlånsandelen til sparebankene. Sparebanker får likevel hovedparten av sine inntekter fra det som defineres som privatmarkedet og da hovedsakelig fra boliglån (Vatne, 2011).

Den viktigste årsaken til sparebankenes utvikling og fremgang har vært deres evne til å tilpasse seg deres lokale markeder og deres behov (Rodriguez og Andersson, 2011). Berger og Dick (2007) skriver om hvordan mindre banker i USA sliter når de prøver å etablere seg i nye lokalmarkeder. Årsaken til at de ikke greier dette er hovedsakelig at de ikke har et etablert og tett forhold til den nye lokalbefolkningen som etablerte banker i området allerede har.

Ifølge Østerhus (2013) er en av de største forskjellene på sparebanker og forretningsbanker hvordan bankene styres og eies. Det eksisterer også enkelte juridiske differanser mellom disse to bankformene. Videre forteller han hvordan en forretningsbank eies av flere aksjeholdere og har som mål å oppnå best mulig fortjeneste for sine investorer. Det er også et krav at forretningsbankene har et styre på mellom 5 og 9 medlemmer, hvorav minst en må være ansatt i banken (Østerhus, 2013).

Banker er som alle andre bedrifter opptatt av å tjene penger. Forretningsbankenes kilde til inntekt ligger hovedsakelig i utlån, og da spesielt utlån til store organisasjoner i næringslivet (Norges Bank, 2013). En av årsakene til dette er at mye av innskuddene kommer fra bedrifter og bankene føler derfor et behov for å tilby konkurransedyktige lån, nærmest av redsel for ikke å miste dem som kunder. Forretningsbanker har historisk sett vært de viktigste finansielle mellommenn (Thomas, 1997).

I Norge finner vi forretningsbanker som Den Danske Bank, DNB, Nordea og Scandiabanken i tillegg til mange flere (Finans Norge, 2016). I denne oppgaven skiller vi mellom såkalte regionale banker og forretningsbanker, men til vanlig ville disse regionalbankene falt under kategorien forretningsbanker. I 1980 årene i USA ble forskjellene mellom forretningsbanker, andre banker og visse typer andre institusjoner stadig mindre. Sparebanker og spare- og låneforetak opptrer nå på lignende måter som forretningsbanker, har lignende eiendeler og

gjeld, konkurrerer med hverandre og med kommersielle banker forretningsmessig og er underlagt samme statlige reguleringer (Beardshaw et al. 2001).

Selv om sparebankene i utgangspunktet blir sett på som banker forbeholdt privatpersoner, er det en stadig økende andel næringslivskunder, blant annet som følge av en lovendring i 1977 som tillater sparebankene å konkurrere på samme måte som forretningsbanker (Sparebankforeningen, 2016). Dette skjedde på rundt samme tid som dereguleringen i USA, som gav banker større muligheter til å selge utradisjonelle tjenester basert på gebyrer. Før dette var rundt en fjerdedel av driftsinntektene til forretningsbanker ikke basert på renteinntekter (DeYoung og Rice, 2004). Den dramatiske økningen av «ikke-rente» inntekter i bankforetak i USA de siste to tiårene reflekterer ikke bare en bekreftelse av at banker går i retning av utradisjonelle aktiviteter, men også endringer i måten de tjener penger på fra deres tradisjonelle bankaktiviteter. Banker har alltid hatt inntekter som ikke er renteinntekter fra deres innskudds- og utlånskunder ved at de har tatt gebyrer for en rekke transaksjoner. De har også tjent penger ved opprettelse av fond for rike kunder, kredittkorttjenester, aksjehandel, pengestyring og andre sparemuligheter (DeYoung og Rice, 2004; Hott, 2011).

Vatne (2011) nevner fem forskjellige måter bankene skaffer seg kapital på for å kunne håndtere utlån til kundene sine.

- Innskudd fra kunder
- Obligasjoner med fortrinnsrett
- Andre obligasjoner
- Innskudd fra morbank
- Andre finansieringer

Alle disse fem er viktige for at bankene skal kunne levere utlån til sine kunder, som igjen er bankenes viktigste inntektskilde. Det er viktig å være klar over dette for bedre å kunne forstå hvordan banker fungerer og hvordan de skaper vekst. Boliglån blir hovedsakelig finansiert av innskudd og gjør inntjeningen mer stabil enn næringslån som for det meste blir finansiert med markedsfinansiering. En konsekvens av dette er at sparebankers inntjening med sine store andeler boliglån vil holde seg mer stabil enn forretningsbanker som har flere lån til næringslivet (Vatne, 2011).

Alle typer lån, inkludert boliglån, blir i bankenes balanse ført under eiendeler (Hubbard og O'Brian, 2012). Inntektene stammer hovedsakelig fra renteinntektene de får fra utlån, og det

er marginen mellom det bankene får inn fra renteinntekter og det de selv må ut med av renter som utgjør mesteparten av fortjenesten til bankene. I tillegg tar bankene ofte avgifter for enkelte transaksjoner og andre finansielle tjenester. Ser en på det amerikanske markedet står renteinntekter for nesten halvparten av forretningsbankenes omsetning (DeYoung og Rice, 2004).

Forvaltningskapitalen til sparebankene representerer den totale verdien av regnskapsmessige midler banken har til forvaltning og tilsvarer også balansen hos sparebankene. Den har betydning for hvor mye bankene kan låne ut til sine kunder. Bankene har ikke lov til å låne ut mer enn en viss andel av forvaltningskapitalen på grunn av bankreguleringer (Norges Bank, 2006). Siden forvaltningskapitalen legger grunnlaget for utlånsrammen til sparebankene, eksisterer det en sammenheng mellom forvaltningskapital og utlån. Som følge av dette vil en økning i forvaltningskapital gi bankene mulighet til å håndtere flere og større utlån (Bachmann og Hanstad, 2013). Derfor er også forvaltningskapital en naturlig måleenhet for veksten hos sparebanker.

Innskudd og innskuddsdekning, som representerer bankenes andel av utlån som er finansiert av innskudd, vil bli brukt som en faktor når vi skal se på hvorfor enkelte sparebanker har gjort det sterkere eller svakere enn andre i analysen. En definisjon på innskuddsdekning er innskudd fra en bestemt kundegruppe i prosent av utlån til samme kundegruppe. Desto høyere innskuddsdekningen er, jo bedre og mer stabil er bankenes finansiering (Howells og Bain, 2008). Ved en høyere innskuddsdekning vil bankene i utgangspunktet kunne behandle flere og større lån, og samtidig være bedre rustet til svingninger i pengemarkedet. Sånn sett kan en si at det burde eksistere en sammenheng mellom innskuddsdekningen og utlån. Vi ser at innskuddsdekningen er en svært viktig faktor for bankene (Parkin, 2013).

Innskuddsdekningen i norske banker lå på hele 91 prosent i 1996. Siden den gang har det vært en reduksjon, og i 2012 var den på 82 prosent (Beardshaw et al. 2001; SSB, 2016). Samtlige banker i Norge er medlemmer av Bankenes Sikringsfond. Dette betyr at de kan forsikre kundene om at innskudd opptil 2 millioner kroner er dekket og sikret (Bankens sikringsfond, 2016).

Innskudd er enkeltvis den viktigste kilden til finansiering for banker i USA og Europa (DeYoung og Rice, 2004; Ahlswede og Schildbach, 2012). DeYoung og Rice (2004) forteller videre at i 2003 ble omtrent 57 prosent av bankindustriens eiendeler og cirka 82 prosent av eiendelene til et typisk bankselskap finansiert med innskudd i USA. På samme måte utgjorde

innskudd cirka 60 prosent av bankenes samlede finansiering i 2004 i Norge. Dette tallet er blitt redusert til 47 prosent i 2014 (Finans Norge, 2016). Lokale banker har høyere andel av finansiering ved innskudd, og deres rentefrie inntekter avhenger i stor grad av gebyrer som sparere må betale. Likevel har disse høye nivåene av finansiering ved innskudd gått ned de to siste tiårene i favør av finansiering fra statlige fond, ansvarlig lånekapital, " andre typer lån " og økt egenkapital. Dette viser minst tre utviklingstendenser: økt konkurranse fra "ikke banker" som verdipapirfond, meglere og andre finansielle institutter for vanlige husholdninger og forretningsinnskudd, utvidete muligheter for store bankselskaper til å få lån i finansielle markeder og reguleringer som nå krever at banker må ha et høyere nivå av egenkapital enn tidligere (DeYoung og Rice, 2004; Finans Norge, 2016).

En bank kan også være i stand til å ha innflytelse på nivået av sine egne innskudd på en mer direkte måte. Når en bank gir et lån til en av sine kunder, krediterer den bare summen til låntakerens konto. I første omgang vil dermed bankens innskudd få en økning krone for krone på størrelse av lånet. Når så låntakeren bruker pengene, vil noen av de som får pengene la pengene bli stående som innskudd i samme banken, mens andre vil sette inn pengene i andre banker eller konvertere dem til kontanter (Parkin, 2013).

Egenkapitalprosenten til banker og sparebanker beskriver bankenes egenkapital i forhold til hvor mye bankene har lånt ut. «Brøken som gir egenkapitalprosenten, er egenkapital delt på hvor mye penger banken har lånt ut. Og det er under brøkstreken at norske regler særlig skiller seg fra EU. Norske banker må legge inn en større andel av utlånene i nevneren enn sine konkurrenter i EU» (sitert av Finans Norge, 2015). Dette blir beskrevet som risikovekting av lån, og skal i Norge være på minst 80 prosent ved næringslån og 40 prosent ved boliglån (Finans Norge, 2015).

Egenkapitalprosenten er viktig for banker og bedrifter siden den belyser virksomhetens soliditet. Dette betyr i hvilken grad virksomheten evner å overleve vanskelige tider og tåle tap. Så jo større egenkapitalprosenten er, jo bedre forhold er det for bankene (Sending, 2010).

Når vi i denne oppgaven prater om egenkapitalprosent er dette i forhold til bankenes kjernekapital (CET-1). CET-1 er en måleenhet på bankenes kjernekapital sammenlignet med bankenes risikovektede eiendeler. Dette er også en av de mest vanlige måtene å måle en banks finansielle styrke på (Basel Capital Accord, 1988).

Basel III, som er en internasjonal regulerende rammeverk og standard for banker som sier at bankene skal ha en CET-1 verdi på over 4,5 prosent og over seks prosent ved starten av 2019 (Basel Committee of Banking Supervision, 2010).

3.2 Boligpris og boliglån

En kan si at forholdet mellom utlån fra banker og boligpriser er sammensatt og komplisert. Boligpriser kan altså ha innvirkning på kreditt via diverse verdieffekter, mens kreditt igjen kan virke inn på boligpriser via diverse likviditetseffekter. Husholdningers formue og inntekter spiller også betydelige roller i forholdet mellom bank og deres inntjening (Andersen et al. 2008).

Generelt kan man si at utviklingen i boligpriser avhenger av befolkningsvekst, inntektsnivå hos forbrukerne og rentenivå, som da også vil følge de generelle makroøkonomiske skiftene. På den andre siden er ikke prisnivået på boliger så enkelt forklart. I følge Koetter og Poghosyan (2008) er det flere grunner til dette. Det første er at det fremkommer store forskjeller i regionale områder når det gjelder boligverdier. Videre er fraværet av et sentralt forhandlingsbord, likt det en finner ved aksjehandel, en faktor som gjør at boligpriser blir forhandlet uten nødvendigvis full informasjon tilgjengelig. Til slutt er det store avviket mellom boligkonstruksjon og etterspørsel en viktig faktor som hindrer korrelasjonen mellom etterspørsel og forsyning (McCarthy og Peach, 2004, referert av Koetter og Poghosyan, 2008).

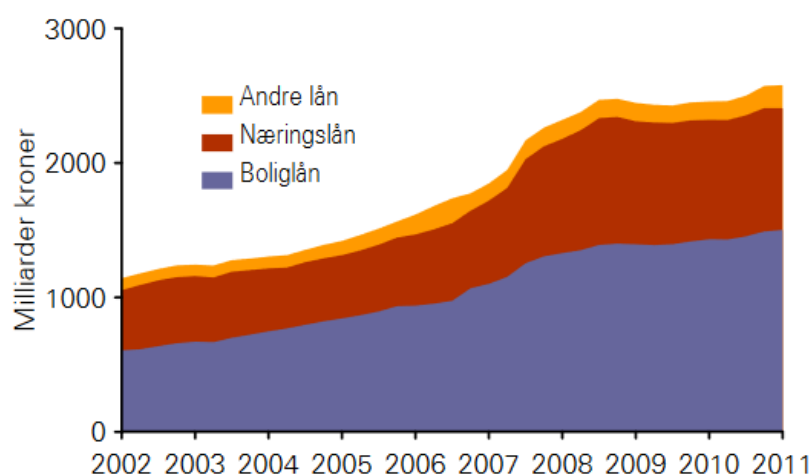
Som en konsekvens av disse elementene, er boligmarkedet mindre flytende enn mange andre markeder (Merrouche og Nier, 2010). Det er også verdt å nevne at boligmarkedet kan spille rollen som forløper til virkninger i andre finansielle markeder. Dette ble spesielt tydelig for den finansielle verden under finanskrisen i 2007. Boligmarkedet i USA hadde lenge vokst og det samme hadde boliglån. Finanskrisen oppstod som et resultat av at verdipapirer knyttet til boliglån i det amerikanske markedet var blitt for høye og til slutt nådde et toppunkt og raste nedover. Dette førte til kraftige negative ringvirkninger i hele den finansielle verden, inkludert Norge (Merrouche og Nier, 2010).

Forholdet mellom årsak og virkning på lang sikt synes å gå fra boligprisene til banklån og ikke motsatt. Denne undersøkelsen antyder at boligprisene går i sykluser og reflekterer hvordan en endrer syn på fremtidige økonomiske prospekter. Det er denne drivkraften snarere enn overstadig store utlån fra banker på grunn av liberalisering av det finansielle markedet

eller statlig ekspansiv pengepolitikk som er årsaken til boligpris bobler. Samtidig finnes det også bevis på at forholdet mellom årsak og virkning på kort sikt går i begge retninger og antyder at et gjensidig forsterkende element i tidligere vekstsykluser vedrørende kreditt og boligmarkeder ikke kan utelukkes (Hofmann, n.d.; Kreiner, 2009).

Ifølge Thomas (1997) står utlån for over halvparten av inntektene til bankene. Til vanlig skiller vi mellom tre typer lån: boliglån, næringslån og forbrukslån. Fra bankenes ståsted er lån mindre likvide. For å kompensere for dette, har utlån de største avkastningene blant bankenes eiendeler. Dette gjør utlån til en viktig og stor inntektskilde for bankene. Videre vil også økt økonomisk aktivitet (for eksempel en økning i boligpriser) føre til en større andel av lån sammenlignet med de totale eiendelene hos bankene som da vil vokse mer (Thomas, 1997).

Som vi skal lese av i figur 3.1, er boliglån den største utlånstypen til norske banker og også den som øker mest (Vatne, 2011).



Figur 3.1: Oversikt over Norske bankers typer utlån. (Norges Bank, 2011, hentet fra Vatne, 2011)

Boliglån inkluderer blant annet langsiktige lån til eiendom og kortsiktige lån til entreprenører som vanligvis blir betalt når boligen er ferdig og solgt. Boliglån sammenlignet med andre typer lån er svært lite likvide, noe som betyr større sikkerhet for bankene. Samtidig er bankene utsatt for økninger i renten som kan føre til tap hvis lånet har en bundet rente. På begynnelsen av 1990-tallet var det flere banker i USA som måtte ta store tap på boliglån som følge av dette og ble betalingsudyktige. Siden den gang har flere og flere banker tilbudt flytende renter på sine boliglån, og likviditeten på lånene har blitt kraftig redusert (Thomas, 1997; Beardshaw et al. 2001).

Hvis boligprisen skal øke, må også lånekunder ha forventninger til at boligprisen skal være høyere i fremtiden enn på det tidspunktet lånet tas opp. Neddiskontert fremtidig boligpris må følgelig være høyere enn dagens pris. Dagens boligkapital er en del av fremtidig formue. Derfor øker også nettoverdien av husholdningers formue ved kredittrasjonering dersom det forventes at verdien på deres boligkapital øker. En økning i verdien av pantesikkerhet vil gi husholdninger mulighet for å ta opp større lånebeløp. Dermed øker boliggetterspørselen enda mer siden handlemåten i både banker og husholdninger er mer rettet mot fremtiden (Borgersen og Geibrokk, 2005).

Det er ikke bare prisene på boligene som betyr noe for hvorvidt folk kjøper og tar opp lån. Andre faktorer som lønn, rentenivå og politiske reguleringer spiller viktige roller (Ritten et al. 2013). En undersøkelse gjort av Jacobsen og Naug (2004) viser til inntektene til husholdningene som den viktigste faktoren for økende boligpriser.

Boligmarkedet kan ha store konsekvenser for den finansielle sektoren på grunn av bankenes rolle som utlånere og bruk av eiendom som pant (Goodhard og Hofman, 2007, referert av Koetter og Poghosyan, 2009). En undersøkelse av Koetter og Poghosyan gjort mellom 1994-2004 i Tyskland viser at rundt 89 prosent av kredittportfolien til sparebanker kommer fra boliglån, sammenlignet med 39 prosent i forretningsbanker. En rapport fra Finans Norge (2014) viser også til at bankene i Norge ønsker en vekst i antall boliglånskunder ettersom de har svært lave tap og stor sikkerhet knyttet til seg.

Boliglån utgjør om lag 90 prosent av husholdningers totale gjeld ifølge Borgersen og Hungnes (2009). De forteller videre at slike lån er mulig blant annet som følge av sikkerhet i selve boligen. Til sammen utgjør boliglån 90 prosent av bankenes utlån til personkunder og rundt 60 prosent av bankenes totale utlån. Dette gjør boligmarkedet svært viktig for bankene når det gjelder inntjening (Borgersen og Hungnes, 2009). Vatne (2008) skriver at bankene har en tommelfingerregel som går på at husholdninger ikke bør låne mer enn tre ganger deres inntekt før skatt. En kan da med en gang se at husholdningenes inntekt er tett knyttet til bankenes utlånsmengde.

De siste ti årene har det vært en stabil og stor vekst i norske boligpriser. Fra 2004 til 2013 har den gjennomsnittlige boligprisen i Norge per kvadratmeter økt med hele 84,2 prosent og siden

1992 med hele 430 prosent (NEF, 2016). Som følge av dette har sparebankene også hatt en god vekst grunnet økningen i opptak av lån til kjøp av bolig. Selve boligprisene har hatt en økning fra gjennomsnittlig 17.052 NOK per kvadratmeter i 2004 til 31.352 NOK i 2013 (NEF, 2016). En undersøkelse viser at de viktigste faktorene til denne økningen er rentenivå, nybygging, lav arbeidsledighet og inntekt hos husholdningene (Jacobsen og Naug, 2004; Larsen og Mjølhus, 2009). Økonomiprofessor Steinar Holden nevner noen av de samme årsakene for veksten, i tillegg til andre faktorer:

- Stor vekst i etterspørselen
- Stor inntektsvekst
- Nedgående rentenivå
- Økte byggekostnader
- Flere innvandrere
- Et lavt boligprisnivå i utgangspunktet

(E24, 2012)

Samtidig sier han at han har liten tro på en like stor vekst fremover: «Jeg har vondt for å tro at det blir samme inntektsvekst fremover. Det er heller ikke det samme potensialet for at rentene skal falle», sier han i et intervju med e24 (E24,).

En økning i boliggetterspørselen i dag er således større enn hva økningen i inntekt skulle tilsi alene. Økningen i boliggetterspørsel, og dermed også boligpris, reflekterer både den statiske effekten fra en økning i inntekt og den følgende dynamiske effekten fra høyere boligformue og økt pantesikkerhet (Borgersen og Geirbrokk, 2005).

En undersøkelse fra det amerikanske boligmarkedet viser hvordan boligpriser avhenger av flere faktorer og ikke bare påvirkes av endringer i lokale økonomier. De viktigste elementene er populasjonsvekst, størrelse på regionen og kostnader ved konstruksjon av nye boliger (Capozza et al. 2002). Det som er interessant å merke seg er at de ikke nevner inntekt hos husholdninger som en av de viktigste faktorene. Dette står i kontrast til en utredelse av Molden et al. (2011) som påpeker at utviklingen i husholdningers inntekt er et viktig element på lang sikt, og hvor det på kortere sikt er faktorer som rentenivå, prisforventninger og situasjonen i arbeidsmarkedet som spiller større roller.

Det er ikke bare en økning i boligprisene som forklarer forholdet mellom boligpriser og banker. Ifølge Kreiner (2009) er fallende boligpriser en stor årsak til at banker går konkurs og

med tap. Dette er ikke kun som følge av at folk tar opp mindre i boliglån, men også at det påvirker den generelle økonomien til befolkningen. Det har også negative konsekvenser for de som allerede har tatt opp boliglån og ser verdien på boligen falle. Med et boliglån som overgår verdien av boligen er dette uheldig både for personen det gjelder og for banken. Fallende priser i eiendomsmarkedet kan også ha effekt på hvordan bankene yter i andre lånekategorier (Krainer, 2009).

Til slutt skal vi si litt om boligkreditt, ofte kalt bare rammelån eller fleksilån. Dette er en type lån som har pant og sikkerhet i låntakernes bolig. Det som gjør denne type lån unik er at midlene kan benyttes til hva som helst og at lånetakeren selv kan styre hvor mye og når de ønsker å betale ned på lånet (Parkin, 2013; BN Bank, 2016). Denne typen lån har stadig blitt et mer populært alternativ til vanlige boliglån. Grunnen til dette ifølge SSB (2008) er at flere husholdninger har bygd seg opp større boligformuer, og ved å ta opp lån med sikkerhet i boligen sin får låntakeren frigjort noe av denne formuen til annen disposisjon enn boligformål.

I denne oppgaven vil boligkreditt spille en rolle når vi skal se på veksten til bankene, da denne inngår i den pantsatte utlånsmengden knyttet til bolig. I 2006 begynte banker tilknyttet Eika Gruppen AS å overføre boliglån til Eika Boligkreditt AS. Disse overførte lånevolumene vil bli inkludert som en målestokk for sparebankens vekst i analysen (Eika Boligkreditt AS, 2014).

3.3 Befolkning

Befolkningen spiller en rolle i oppgavens tema ved at den både er direkte tilknyttet sparebankene og viktig for hvordan boligprisene utvikler seg (Nordbø, 2013).

Norges befolkning er som nevnt en av de mest stigende i Europa. En økning i populasjonen til et land bringer med seg økonomiske endringer. Den er med på blant annet å øke etterspørselen etter produkter og tjenester, det blir større pågang etter arbeidsplasser og det krever flere steder for folk å bo. Det er akkurat det siste punktet, hus og bolig, som er viktig for denne oppgaven. Når befolkningsmengden øker, øker også pågangen etter boliger (Cincotta og Engelman, 1997).

Gonzales og Ortega (2009) og Kohler og Merwe (2015) skriver om dynamikken mellom boligpriser og befolkningsutviklingen i Australia og Spania, og om hvordan en økning i

befolkningen har bidratt til høyere boligpriser. De nevner også viktigheten av at det bygges nye boliger og den store etterspørselen som følger hvis ikke det blir bygget ut nok i forhold til befolkningsveksten. Studier fra andre land viser også at økninger i befolkningen er med på å drive boligprisene opp (Nordbø, 2013). Som tidligere nevnt trengs det 37.000 nye boliger for å møte den økende befolkningsveksten i Norge. Per i dag (2015) bygges det ca. 30.000, og spesielt i Oslo bygges det for lite sammenlignet med økningen i populasjonen (e24, 2015).

En økning i befolkningen kommer hovedsakelig fra enten fødsler, tilflytting eller innvandring. Særlig er det innvandring som har størst drivkraft på boligprisene. Dette er ifølge Nordbø (2013) på grunn av deres umiddelbare behov for et sted å bo. En undersøkelse gjort på akkurat dette temaet av samme mann, viser at i områder hvor innvandrerbefolkningen øker med en prosent av den opprinnelige befolkningen, øker også boligprisene med cirka tre prosent. Denne undersøkelsen er gjort i Norge og kontrollerer for både den generelle befolkningsutviklingen og arbeidsledighet (Nordbø, 2013)

Selve innvandringmengden vil variere fra område til område. I Norge har noen kommuners innvandring bidratt til å øke den generelle befolkningsveksten, mens i andre kommuner har den kompensert for fraflytning (Mamre, 2013). Data fra SSB (2016) viser også at det har vært variasjoner i befolkningsutviklingen i de norske kommunene i årene fra 2004 til 2014. Noen kommuner har sett et fall i populasjonen mens andre har hatt en meget stor vekst (SSB, 2016). Nå er ikke disse tallene kun basert på innvandring, men hele befolkningsendringene.

For denne oppgaven er vi opptatt av kommunene som ligger utenfor de store byene. Basert på innbyggertall er Kristiansand den største kommunen som er representert i utvalget vårt, som vi skal forklare mer i metoddelen. Likevel kan det nevnes at 48 prosent av utvalget vi skal undersøke tilhører kommuner som i 2004 hadde et innbyggertall på mindre enn 10 000 (SSB, 2016).

Wang et al. (2012) skriver at det er ikke kun en økning i befolkningen som betyr noe for boligprisene, men hva slags aldersgruppe befolkningen består av. De sier at det er aldersgruppen 25 til 48 som er viktigst når det gjelder etterspørsel etter steder å bo. Videre forteller de at en eldre populasjon leder til lavere etterspørsel, mens en yngre populasjon fører til mer pågang. Denne oppgaven kommer likevel ikke til å skille mellom demografiske forhold når vi undersøker befolkningsveksten i kommuner og på landsbasis. Grunnen til dette er at tilstrømninger av alle aldre er med på å generere vekst hos bankene. Større familier

trenger for eksempel større steder å bo som igjen krever høyere boliglån (Cancian og Reed, 2009).

Til nå har vi kun diskutert hvordan en økning i antall innbyggere leder til høyere boligpriser og større etterspørsel etter et sted å bo. For bankenes del er selvfølgelig dette viktig. Likevel er det også andre fordeler for bankene med en økt markedsgruppe. Ifølge Dick (2007) vil et større marked føre til flere kunder for bankene, både på lånesiden og innskuddssiden. Samtidig skriver hun at på lang sikt, jo større markedet blir, desto mer sannsynlig er det at nye aktører stiger frem, som igjen fører til økt konkurranse.

Filbeck et al. (2010) nevner at en økende kundegruppe og ressurser er avgjørende for at mindre banker skal klare å holde seg konkurransedyktige og vokse.

Et annet interessant poeng fra DiPasquale og Wheaton (1996) om boligmarkedet i USA, viser at økt populasjon fører til at flere må bosette seg i utkanten av byene på grunn av mangel på tilgjengelige boliger. Dette fører til stadig økte priser i urbane områder ettersom disse er mer etterspurt. Det er naturlig å tro at slike virkninger også eksisterer i Norge. Hvis dette er tilfellet vil dette være til fordel for de mindre sparebankene som opererer i distriktene og i utkanten av byene.

3.3 Renter og inflasjon

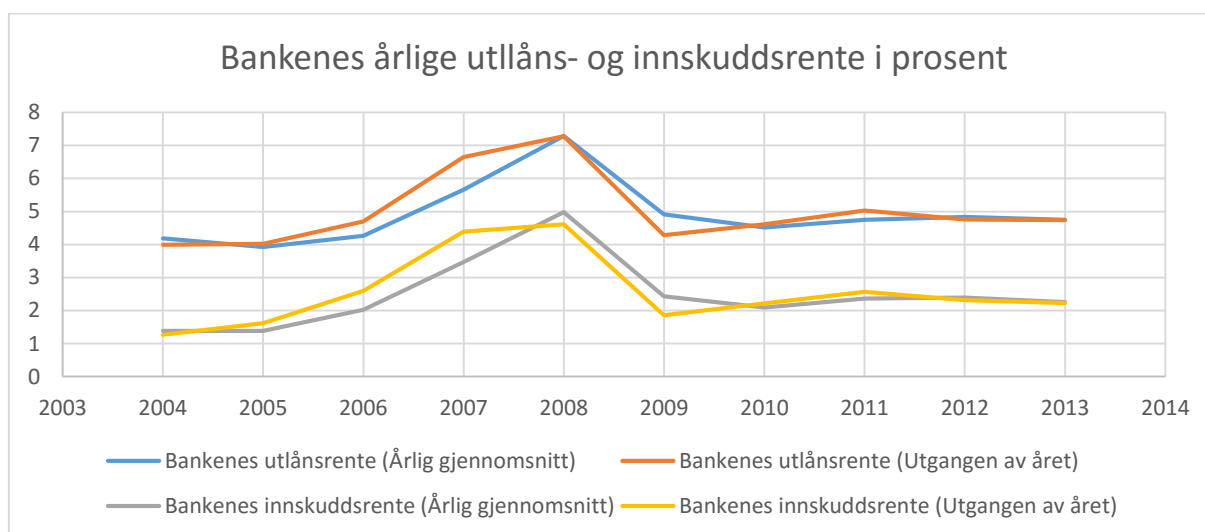
Ved å bygge videre på den foregående seksjonen, skal vi se nærmere på hvordan renter og inflasjon har påvirket boligprisene og bankene de siste ti årene. Den Norske Sentralbanken bestemmer styringsrenten i Norge som styres av et inflasjonsmål. Dette legger grunnlaget for rentenivået i de norske bankene (Norges Bank, 2016). Dens bestemmelser får konsekvenser på mange nivåer og er ofte omdiskutert. På denne måten kan de kontrollere rentenivået i bankene, i tillegg til å føre en pengepolitikk for det norske finansmarkedet. Til vanlig vil forretningsbanker og sparebanker justere sine innskudds- og utlånsrenter tilsvarende med styringsrenten (Steigum, 2004).

Renteinntekter er bankens viktigste kilde for inntekt og stod i 2011 for cirka 67 prosent av de totale inntektene til bankene (Finanstilsynet, 2011).

Rentenivået har holdt seg rimelig stabilt mellom 2004 og 2014 bortsett 2007 og 2008 hvor finanskrisen satte sitt preg. Styringsrenten lå på 1,75 prosent ved utgangen av 2004 sammenlignet med 1,50 prosent i slutten av 2014 (Norges Bank, 2016).

Hubbard og O'Brian (2012) forteller hvordan banker hele tiden er påvirket av rentenivået. Hvordan banken blir påvirket avhenger av bankens eiendeler og gjeld og hvorvidt utlån og innskudd er knyttet til en fastsatt eller et variabelt rentenivå. For å måle hvor sårbare bankene er for endringer i rentenivået bruker de fleste «gap analysis», som tilsvarer en analyse som ser på differansen mellom pengeverdien til en bank sine variable eiendeler og variabel gjeld. De aller fleste banker vil ha en negativ differanse på grunn av at deres gjeld sannsynligvis er tilknyttet et variabelt rentenivået i forhold til hva deres eiendeler er. For å redusere denne differansen bruker flere banker å gjøre utlånsrenten flytende (Hubbard og O'Brian, 2012).

Videre sier økonomisk teori at ved et høyere rentenivå, vil flere gjøre innskudd i bankene og færre ta opp lån. Det motsatte gjelder ved et redusert rentenivå. Dette påvirker selvsagt inntektene til bankene. Banker opererer også med forskjellige rentenivåer for innskudd og utlån. Det er på denne måten at banker kan tjene på differansen mellom de to rentenivåene. Som følge av dette vil utlånsrenten være høyere enn hva innskuddsrenten er (Vatne, 2011).



Figur 3.2: Viser bankenes årlige utlåns- og innskuddsrente fra 2004 til 2013 (SSB, 2016).

Som vi kan se fra grafen ovenfor, har bankenes utlånsrente ved utgangen av årene holdt seg relativt stabil de siste ti årene, hvis en da ser bort i fra år 2007 og 2008. Den nominelle lånerenten er altså svært viktig når det kommer til boligprisutvikling. En lavere rente fører til at flere tar opp lån, inkludert boliglån (Parkin, 2013). Dessuten uttalte sjefsøkonom i Swedbank, Harald Magnus Andreassen, seg i 2014 da Norges Bank besluttet å beholde styringsrente på 1,5 prosent, at lavere rente vil kunne føre til at folk tror de har råd til dyrere bolig enn de ellers ville hatt, og at boligprisene da vil stige ytterligere (E24, 2014). Dette

reflekterer også det Koetter og Poghosyan (2008) nevner med at boligprismarkedet ofte lever sitt eget liv og er påvirket av mange ulike faktorer.

Hvorfor er det viktig å diskutere inflasjon? Årsaken er at inflasjon spiller en viktig rolle både i bankens økonomi og i boligmarkedet. Den spiller også en rolle i pengeutviklingen til bankene og henger tett sammen med renten. Som de fleste er klar over, er inflasjon vekst i det generelle prisnivået (Beardshaw et al. 2001). Det er Sentralbankens oppgave å kontrollere inflasjonsnivået til et ønskelig nivå, og i Norge har vi et inflasjonsmål på 2,5 prosent (Norges Bank, 2016). Akkurat som med rentenivået, har inflasjonsnivået holdt seg stabilt og også relativt lavt i tidsperioden 2004 til 2014 (SSB, 2015, hentet fra Smartepenger, 2015). Dette er gunstig for denne oppgaven, ettersom et lavere inflasjonsnivå vil vise en tydeligere korrelasjon mellom det vi ønsker å undersøke, nemlig forvaltningskapitalen hos små sparebanker og boligpriser. Videre er det naturlig å tro at inflasjonsnivået ikke vil ha stor påvirkning på resultatet ettersom både veksten hos bankene og boligprisene er påvirket av inflasjon.

Renter og inflasjon spiller med andre ord en rolle for både sparebankene, forretningsbanker og andre økonomiske markeder. Når vi skal analysere veksten i sparebanker senere i oppgaven, vil det ikke være fokus på renter og inflasjon. Siden det spiller en stor rolle for banken følte vi det likevel nødvendig å inkludere denne delen.

3.4 Oppsummering Teori

I teoridelen har vi sett på og diskutert aktuelle og relevante temaer knyttet til problemstillingen for å få et bedre inntrykk av de elementene vi ønsker å undersøke. Vi har blant annet sett på viktige faktorer i bankenes drift og hvordan disse er relevante for bankenes vekst og økonomi. Boligprisene og befolkningsveksten sin rolle for bankene er også blitt nevnt og deres betydning på en mer generell basis. Her har vi blant annet sett på hva som driver boligprisene. Til slutt så vi kort på hvordan renter og inflasjon påvirker eller ikke påvirker banker og boligpriser.

4. Data og metode

Metodedelen er det som bygger sammen teorien og analysen (Jacobsen, 2005). I denne delen vil vi se på de ulike stegene for metoden og legge grunnlaget for analysen.

I følge Saunders et al. (2012) inngår det minst fire faser i forskningsprosessen; utforming av prosessen, innsamling av data, analysing av data og konklusjon. I den første fasen tydeliggjøre man problemstilling og formål og så henter man data og informasjon som skal benyttes til undersøkelsen. Den tredje og fjerde fasen består av analyse av den innsamlede informasjonen og til slutt konkluderer én funnene gjort tidligere i prosessen og fremstiller et resultat. Hair et al. (2003) kommenterer viktigheten av at en forskningsoppgave skal være gjentakende og så objektiv som mulig. Er den objektiv, vil det også være enklere å produsere de samme resultatene ved en annen gjennomgang.

Mesteparten av tall vil bli hentet fra SSB. Statistisk sentralbyrå (SSB) er et norsk forskningsinstitutt med offisielt ansvar for forskning og analyse i Norge og er underlagt Finansdepartementet og Statistikkloven. SSBs statistikk inkluderer økonomi, populasjon og ressurser og miljø (SSB, 2016).

Normalt skilles det mellom en kvantitativ og kvalitativ metode. Der hvor kvantitativ metode går fra teori til empiri og bygger på forhåndsbestemte oppfatninger, går kvalitativ motsatt vei og danner teoriene etter at informasjonen er systematisert (Hair et al. 2003). Hvilken strategi en benytter avhenger av type undersøkelse og hva som vil gi det mest korrekte resultatet (Sekaran & Bougie, 2013).

Denne oppgaven vil ta i bruk en kvantitativ metode. I følge Barnham (2014) er en kvantitativ metode å foretrekke når det gjelder observasjoner og forskning på fenomener som inneholder store mengder tall og når en ønsker å presentere konkrete fakta. Ved å ta i bruk en kvantitativ metode, har en mulighet til å basere seg på kun tallmateriale og foreta analyse og tolkninger basert på disse. Denne metoden er også å foretrekke når en på forhånd er klar over hva en ønsker å undersøke og leder til en mer objektiv tilnærming (McCusker og Gunaydin, 2014). Legger man til grunn at denne utredelsen vil benytte seg eksklusivt av tall fra banksektoren, boligpriser og befolkningsutvikling, ser man at en kvantitativ tilnærming er den beste og mest naturlige løsningen.

Fordelen med en kvantitativ metode sammenlignet med en kvalitativ, er at den er mer strukturert, enklere å bruke når en skal behandle et stort utvalg og gir en høy grad av eksterne

gyldighet. På den andre siden kan denne metoden gi et overfladisk preg og er mindre fleksibel enn en kvalitativ metode (Jacobsen, 2005). McCusker og Gunaydin (2014) nevner også hvordan en kvantitativ metode muliggjør forskning på flere forskjellige elementer som er tilknyttet hverandre og hvordan disse relaterer til problemstillingen. Dessuten sier Hair et al. (2003) at en slik tilnærming er mer nyttig når det gjelder testing og å oppdage trender.

Videre må en forskningsundersøkelse være både valid og troverdig for at resultatene skal kunne være av interesse og betydning. Dette gjelder uansett hvilken metode og empiri det gjelder (Jacobsen, 2005). Vi vil komme nærmere innpå dette i neste del av oppgaven, nemlig selve analysen.

Måling av justert vekst skjer ved bruk av tall og prosent. For å kunne sammenligne dette på en enklest mulig måte, vil dette bli gjort ved bruk av veksten formulert som prosent og dette gjelder da for både veksten i forvaltningskapital pluss boligkreditt¹ hos bankene og veksten i boligpriser og befolkning.

4.1 Utvalg

Som tidligere nevnt opererer man oftest med større utvalg ved bruk av en kvantitativ metode. Problemstillingen angir at vi ønsker å undersøke sparebanker i det norske markedet. I følge Sekeran og Bougie (2013) må vi gjøre et utvalg av enhetene vi ønsker å undersøke. Videre må vi se på spørsmål som gjelder antall målgrupper, populasjonens kjennetegn og nivå på enhetene.

I introduksjonen ble det nevnt at vi kun ønsket å se på sparebanker som opererer i et fåtall kommuner. En definisjon på slike sparebanker eksisterer ikke og vi har derfor måtte definere denne selv.

For det første ser vi bort i fra sparebanker med en forvaltningskapital større enn ti milliarder kroner ved utgangen av 2004. For det andre er vi opptatt av å undersøke de sparebankene som opererer utenfor de største byene. Til slutt er det kun de sparebankene som har eksistert som selvstendige sparebanker mellom årene 2004 og 2014 som blir tatt med. Siden det er flere sparebanker som har fusjonert eller gått bort i denne tiden, har dette vært med på å redusere antallet. Videre er det også slik at vi ønsker en så presis undersøkelse som mulig. For å få dette til, er vi nødt til å holde oss til sparebanker som ikke har tilknytning til mange

¹ Unntaket er hos DNB hvor det ikke inkluderer boligkreditt i deres vekst, kun forvaltningskapital.

kommuner og helst har en eller to kommuner de definerer som sitt hovedmarked. Resultatet av dette blir da færre tall og mer riktige beregninger.

En slik definisjon skaper ikke utvalget på egenhånd. Disse restriksjonene er kun et startpunkt. Videre vil vi se at flere banker faller utenfor utvalget på grunn av andre årsaker.

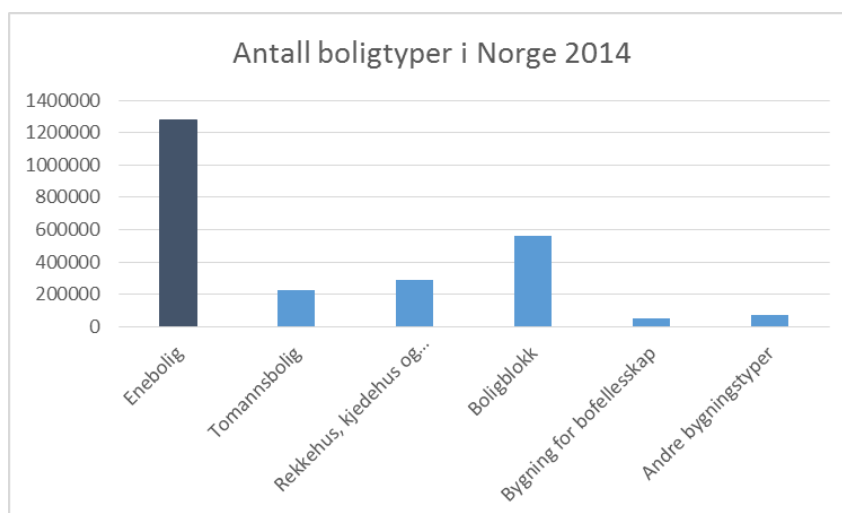
Et så stort utvalg som mulig er alltid ønskelig ettersom det fører til et mer nøyaktig resultat (Ubøe, 2008). Det første utgangspunktet for utvalget er å se på kun de sparebankene som har vært en egen selvstendig sparebank fra 2004 til 2014. I 2004 var det totalt 128 sparebanker i Norge, men dette tallet var redusert til 107 i 2014. Allerede har vi redusert utvalget med 21 sparebanker.

I 2014 var det som tidligere nevnt tilsammen 107 sparebanker i Norge, men siden vi ønsker å se på sparebanker som kun opererer innenfor en kommune eller et fåtall, er dette antallet redusert til 48. Årsaken til denne reduksjonen er flere. Noen av disse er allerede nevnt og går på deres størrelse og hvorvidt de har eksistert som selvstendig bank i hele tiårs perioden. Sparebanker som tilhører kommuner hvor tall for boligpriser eller befolkning ikke var tilgjengelig er også fjernet. I slutten av denne delen er det lagt frem en tabell som viser oversikten over samtlige sparebanker i utvalget i alfabetisk rekkefølge og deres tilhørende kommune eller kommuner (Tabell 4.1). Tabellen viser også hvilken gruppering de tilhører.

I analysen vil det også bli satt av en del tid til regionale banker og DNB. Akkurat som med sparebankene er tallene for disse hentet fra Finans Norge. Til sammen er det fire regionsbanker (Sparebanken Sør, -Vest og -Øst) og DNB som utgjør utvalget for sammenligning med sparebankene. Hovedårsaken til at det ikke blir inkludert flere er at mesteparten av sparebankene i utvalget tilhører områder hvor disse fire opererer.

Av fylker som vil bli representert i utvalget, er det til sammen tre fylker som ikke har noen kommuner med i utvalget. Disse fylkene er Oslo, Troms og Finnmark. Resten av de totalt 19 fylkene er fremstilt med minst en kommune. Sør-Trøndelag er for øvrig det fylket med flest kommuner representert med sine elleve.

Når det gjelder utvalg av boliger og boligpriser, inkluderer dette kun eneboliger. Dette er den mest vanlige boligtypen i Norge som vi kan se av figur 4.1 (SSB, 2016).



Figur 4.1: Oversikt over antall boligtyper i Norge fra 2014 (SSB, 2016)

Ikke bare er det den mest vanlige boligtypen, det er i tillegg den boformen som det finnes mest data for. Det er også naturlig å inkludere disse siden de står for mesteparten av boliger til privatpersoner og er enklest å definere. For å måle boligprisene til eneboliger bruker vi prisen per kvadratmeter, for å så regne ut den gjennomsnittlige veksten for perioden. Til slutt kan vi nevne at 52 prosent av norske husholdninger regnes som eneboliger (SSB, 2016).

Igjen er det stor variasjon i tilgjengelig data. For enkelte kommuner eksisterer det ingen tall om boligprisene og for andre kun for et fåtall år. Dette byr åpenbart på problemer og som tidligere diskutert med utvalget, er det kun de som har tall representert i SSBs statistikkbank som blir inkludert. Men som nevnt har enkelte kommuner kun tall fra enkelte år og av de sparebankene som er med i vårt utvalg har en viss gruppe kommuner ikke tall fra år 2004. Likevel har de tall fra 2003 og 2005. Det som da er blitt gjort er å ta gjennomsnittet fra disse to årstallene til å representere boligprisen for 2004. Totalt gjelder dette seks kommuner, og hvilke dette gjelder kan sees i vedlegg A. Dette er blitt gjort siden vi ønsker et så stort utvalg som mulig. En slik fremgangsmetode for å håndtere manglende data er en ofte brukt metode og skal gi et godt estimat (Hair et al. 2003).

Selv om utvalget er redusert til 48 sparebanker, er det fortsatt en andel sparebanker igjen som vi føler godt representerer og gir grunnlag til det vi ønsker å undersøke. På den andre siden er det et fravær blant flere av de største byene. Vi vil likevel få et inntrykk av disse når vi skal se på differansen i vekst mellom sparebankene og forretningsbankene. Fra de 48 sparebankene er det 58 tilhørende kommuner som er med i denne oppgaven. Disse kommunene er basert på hvor sparebankene har sine hovedmarkeder og kontorer.

Befolkningsvekst er det siste punktet vi ønsker å gjøre et utvalg av. Slik som ved boligpriser, er befolkningsveksten kun basert på tall fra SSB. Også her må det tas hensyn til hvilke data som er tilgjengelig. Populasjonstall er derimot mer vanlig enn hva tall på boligpris er, og SSB har befolkningsstall tilgjengelig for alle kommunene vi ønsker å ha med. Aldersforskjeller blir ikke lagt til grunn ved befolkningsantallet og inkluderer både kvinner og menn av alle aldre.

Som nevnt i starten av delkapitlet, avslutter vi med en tabell som viser alle sparebankene og kommunene i utvalget. Listen er i alfabetisk rekkefølge og inkluderer også størrelsen på forvaltningskapital ved utgangen av 2004 og hvilken gruppering sparebankene tilhører.

Sparebank	Kommune	Gruppering	Sparebank	Kommune	Gruppering
Aasen Sparebank	Levanger	Eika Gruppen	Lillesands Sparebank	Lillesand	Alliansefri
Andebu Sparebank	Andebu	Eika Gruppen	Lofoten Sparebank	Vestvågøy	Eika Gruppen
Arendal og Omegns Sparekasse	Arendal	Eika Gruppen	Melhus Sparebank	Melhus	Eika Gruppen
Aurskog Sparebank	Aurskog-Høland, Nes	Eika Gruppen	Modum Sparebank	Modum, Nedre Eiker, Øvre Eiker	Sparebank 1
Birkenes Sparebank	Birkenes	Eika Gruppen	Ofoten Sparebank	Narvik	Eika Gruppen
Bjugn Sparebank	Bjugn	Eika Gruppen	Oppdal Sparebank	Oppdal	Eika Gruppen
Blaker Sparebank	Sørum, Nes	Eika Gruppen	Orkdal Sparebank	Orkdal, Skaun	Eika Gruppen
Bud Fræna og Hustad Sparebank	Molde	Eika Gruppen	Selbu Sparebank	Selbu	Eika Gruppen
Eidsberg Sparebank	Eidsberg	Eika Gruppen	Skudenes & Aakra Sparebank	Karmøy	Alliansefri
Etne Sparebank	Etne	Alliansefri	Soknedal Sparebank	Midtre Gaudal	Eika Gruppen
Etnedal Sparebank	Nordre Land	Eika Gruppen	Sparebanken Narvik	Narvik	Eika Gruppen
Evje og Hornnes Sparebank	Evje	Eika Gruppen	Sparekillingsbanken	Kristiansand	Alliansefri
Flekkefjord Sparebank	Flekkefjord	Alliansefri	Spydeberg Sparebank	Spydeberg	Eika Gruppen
Gjerstad Sparebank	Risør	Eika Gruppen	Stadsbygd Sparebank	Rissa, Leksvik	Alliansefri
Grong Sparebank	Namsos, Steinskjær	Eika Gruppen	Strømmen Sparebank	Skedsmo	Eika Gruppen
Grue Sparebank	Grue	Eika Gruppen	Søgne og Greipstad Sparebank	Søgne	Alliansefri
Hegra Sparebank	Stjørdal	Eika Gruppen	Time Sparebank	Time	Eika Gruppen
Hjartdal og Gransherad Sparebank	Notodden, Kongsberg	Eika Gruppen	Tolga-Os Sparebank	Elverum, Tynset, Os	Eika Gruppen
Hønefoss Sparebank	Ringerike	Eika Gruppen	Trøgstad Sparebank	Trøgstad, Fet	Eika Gruppen
Indre Sogn Sparebank	Sogndal, Årdal, Lærdal	Eika Gruppen	Tysnes Sparebank	Kvinnherad	Eika Gruppen
Klepp Sparebank	Klepp	Eika Gruppen	Vestre Slidre Sparebank	Nord-Aurdal	Eika Gruppen
Klæbu Sparebank	Klæbu	Eika Gruppen	Voss Sparebank	Voss	Alliansefri
Kragerø Sparebank	Kragerø	Eika Gruppen	Ørland Sparebank	Ørland	Eika Gruppen
Larvikbanken Brunlanes Sparebank	Larvik	Eika Gruppen			

Tabell 4.1: Oversikt over utvalget i alfabetisk rekkefølge.

4.2 Datainnsamling

Dataen som skal samles inn gjennom dokumenter fra Finans Norge inneholder blant annet forvaltningskapital og flere nøkkeltall fra samtlige sparebanker i Norge fra år 2004 til 2014. Denne type data faller innen typen sekundærdata og vil være hovedkilden til informasjon ifra bankene (Jacobsen, 2005). Hair et al. (2003) og Saunders et al. (2009) nevner kostnadssparing, større effektivitet, potensial for komparativ analyse og at en ikke er avhengig av respondenter som de største fordelene ved bruk av sekundærdata. Likevel stilles det

strengt krav til kilden for dataen og at informasjonen blir behandlet korrekt. Det skal nevnes at det i oppgaven er samlet inn tall fra elleve år, altså inkludert både 2004 og 2014. Likevel referer vi til perioden som en tiårs periode.

Det er ikke kun forvaltningskapitalen fra sparebankene som blir tatt fra Finans Norge sine dokumenter. Også tall fra regionsbankene Sparebanken Sør, Sparebanken Vest, Sparebanken Øst og Sparebank 1 SR-Bank samt tall fra forretningsbanken DNB er hentet fra de samme dokumentene. DNB i seg selv er interessant. Det er den desidert største banken i Norge og har 29,5 prosent av hele utlånsmarkedet (Finans Norge, 2014). Deres tall er derfor på mange måter utgangspunktet for resten av markedet, blant annet i forhold til renter (E24, 2012).

Det er ikke kun finansielle tall fra Finans Norge som blir brukt i analysen. Både sparebankenes andeler i privatmarked og bedriftsmarked er hentet fra sparebankenes egne årsrapporter fra året 2014. Selv om resten av nøkkeltallene vil være fra hele tidsperioden, er privatmarkeds- og bedriftsmarkedsandelene så stabile at de likevel gir et godt nok bilde av fordelingen til at de er forsvarlig å inkludere (Norges Bank, 2010, hentet fra Vatne, 2011). Også all annen informasjon om sparebankene er tatt fra årsrapporter og deres hjemmesider. Boligkreditten til de forskjellige sparebankene og regionsbankene har utstedt er tatt i fra Eika Gruppen, og inneholder tall for alle banker utenom DNB.

Årsaken til at vi ønsker å inkludere boligkreditten til bankene er at det er med på å gi et mer korrekt bilde av deres vekst og boliglånssituasjon slik som forklart i teoridelen. Tallene for boligkreditt gjelder ikke for 2004 og 2005 siden det var først i 2006 at Eika Gruppen startet med overføring av boligkreditt og det er også siden da de har informasjonen fra (Eika Gruppen, 2014). Vi føler det likevel er forsvarlig å inkludere dette i analysen for de resterende ni årene.

Boligprisene vil bli hentet fra SSB som har statistikk fra samtlige år denne oppgaven ønsker å undersøke. Dataen fra SSB er også den mest pålitelige tilgjengelig. Denne type informasjon faller også inn under sekundærdata, noe som betyr at den er lettere å håndtere (Jacobsen, 2005).

For å avdekke diverse funn og beskrivelser vil det bli brukt grafer og tabeller. Dette gir en bedre oppfattelse for leseren og har egenskapen til å formidle avanserte beskrivelser mer forståelig (Saunders et al. 2009).

For å avslutte denne delen om innsamling av data legger vi frem en tabell som viser oversikten over de forskjellige dataene og deres kilder for de dataene som vil bli brukt i analysen.

Data	Kilde
Finansielle tall fra banker	Finans Norge (2004-2014)
Boligkreditt	Eika Gruppen AS (2006-2014)
Boligpriser	Statistisk Sentralbyrå (2004-2014)
Befolkningstall	Statistisk Sentralbyrå (2004-2014)
Privat- og bedriftsmarkedsandeler	Bankers egne årsrapporter (2014)

Tabell 4.2: Tabell som viser kildene til dataen.

4.3 Dataanalyse

Formålet med dataanalysen er å systematisere og analysere dataen som er samlet inn. For at dette skal kunne gjennomføres, er det viktig at all data er organisert på en oversiktlig og forståelig måte (Hinton et al. 2014). Det første en må vurdere når en arbeider med kvantitative data ifølge Bryman og Bell (2010) er i hvilket format dataen skal bli presentert, effekten av analysen på dataen og hvilke metoder en tenker å bruke for å sjekke for feil.

Det eksisterer flere programvarer for behandling av store mengder tall. For denne oppgaven vil hovedsakelig Microsoft Excel bli brukt da dette er en programvare kandidaten er kjent med, samtidig som Excel fyller kravene for å kunne utføre analysen og behandle store mengder data. Microsoft Excel vil videre kun bli referert til som Excel.

Når en arbeider med tall og tar i bruk en kvantitativ tilnærming, er hovedoppgaven til datanalysen å gi tallene mening, slik at leseren kan forstå dem og deres viktighet. Vanligvis tar en i bruk analytiske verktøy som grafer, diagrammer, tabeller og statistikk for å hjelpe oss å utforske, beskrive og presentere dataen (Hair et al. 2003). Fremgangsmetoden som vil bli benyttet i denne utredelsen, er å føre inn og håndtere alle tall i Excel hvor de blir systematisk ført inn. Ved hjelp av Excels funksjoner er det mulig å få frem tydelige trender og funn. For å gjøre analysen tydelig, vil det bli tatt i bruk prosentvise endringer for å vise utviklingen i de forskjellige variablene og datasettene. Noen tabeller i analysen vil vise en opprullet verdi av prosentene.

Først må vi se på typen data vi har tilgjengelig og ønsker å benytte. Saunders et al. (2009) nevner hvordan kvantitativ data kan ta to forskjellige former, kategorisk og numerisk.

Kategorisk data kan ikke måles ved bruk av tall men kun i kategorier. Motsatt finner vi numerisk data som kan bli målt som numeriske enheter. Dette betyr også at de er mer presise og kan analyseres på flere måter.

De fleste teoribøker som omhandler metode og analyse av forskningsprosjekter forteller om koding som en viktig del av analysen. Selve kodingsprosessen er å tilegne all data en ønsker å analysere til tallverdier da dette åpner opp for lettere og flere analyser (Hinton et al. 2014). Siden vi allerede kun opererer med tall som har sin oppgitte verdi, er ikke koding nødvendig. Likevel nevner Saunders et al (2009) prosessen som kalles re-koding. Dette betyr å strukturere og plassere dataen i respektive kategorier. En slik prosess er nødvendig i denne oppgaven. Først og fremst har sparebankene blitt tildelt sine kommuner i tabellene. Deretter må all data plasseres korrekt under sine sparebanker, kommuner og ikke minst til hvilket årstall de hører til. En slik prosess krever forsiktighet og nøyaktighet for å ikke gi feil data.

For selve hovedspørsmålene, er begge relatert til den justerte veksten hos sparebankene. Måten vi finner denne justerte veksten på er veldig enkel. Den finnes ved å ta den totale veksten hos bankene basert på forvaltningskapital pluss boligkreditt, minus boligprisveksten og befolkningsveksten. Siden det er for en tiårs periode vi undersøker, vil tallene vi presenterer i analysen oftest være en gjennomsnitt av perioden. Unntaket er privat- og bedriftsmarkedsandel.

Foruten prosentvise endringer og analyser, vil det også kort bli tatt i bruk mer omfattende statistiske metoder som regresjonsanalyse. Det vil også bli sett på Pearsons korrelasjonskoeffisient for å sjekke forholdet mellom to datasett. Denne verdien sier ikke noe om det foreligger kausalitet, altså hvorvidt den ene variabelen forårsaker en annen, men er allikevel interessant (Bryman og Bell, 2011). Pearsons korrelasjonskoeffisient finner en ved bruk av følgende formel:

$$r_{xy} = \frac{\sum(x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum(x_i - \bar{x})^2} \sqrt{\sum(y_i - \bar{y})^2}}$$

Figur 4.2: Pearsons korrelasjonskoeffisient formel. Hentet fra NCBI (2015).

Her er de to forskjellige datasettene en ønsker å undersøke korrelasjonen for tilegnet verdiene X og Y.

Regresjonsanalysen åpner for å sjekke flere faktorerers påvirkning på en bestemt avhengig variabel. En slik analyse har som mål å forklare og vurdere sammenhengen mellom en

bestemt variabel og en eller flere andre variabler. Dette kan være å demonstrere bevegelser i en bestemt variabel som følger av bevegelser i de andre variablene (Brooks, 2008). I dette tilfellet ønsker vi å se på i hvilken grad faktorer som innskuddsprosent, egenkapitalprosent, privatmarkedsandel og bedriftsmarkedsandel er noe av forklaringsårsakene til den justerte veksten. Siden det er denne veksten vi ønsker å finne årsakene til er denne forklart som den avhengige variabelen med resten av faktorene som uavhengige.

4.4 Relabilitet og gyldighet

En god undersøkelse måler det en faktisk ønsker å måle. Dette blir referert til som begrepsmessig gyldighet og er tilknyttet validitet. Relabilitet er knyttet til hvorvidt resultatene og dataen som er brukt er pålitelige. Det er også en fordel å ha flere ulike kilder hvis det er mulig for å få et så korrekt resultat som mulig (Jacobsen, 2005; Swift og Piff, 2005).

Siden denne oppgaven fører en kvantitativ tilnærming, er det hovedsakelig dataene som behandles det stilles størst krav til. Alle mengder med informasjon og data som benyttes er sekundærdata og krever ingen form for innsamling. Alt kommer fra bankenes egne offentlige regnskap, samt tall fra SSB. Det er med andre ord god grunn til å tro at disse er svært pålitelige. Hair et al. (2003) skriver også at tall fra statlige institusjoner, samt organisasjoners egne dokumenter blir ansett som høyt pålitelige. På den andre siden nevner de også det faktum at organisasjoners oppføringer kan være inkonsistente og variere fra dokument til dokument.

Derfor er det viktig at dataen som blir hentet inn blir nøyaktig og riktig behandlet, slik at det ikke forekommer feil i analysen (Jacobsen, 2005). Nøkkelen til relabilitet i dette tilfellet ligger mye hos kandidaten. Det er denne personens oppgave å overføre alle tall og tilhørende informasjon over til programvare som gjør det mulig å utføre analytiske oppgaver. Ved arbeid med store mengder tall som her, er det normalt å tro at små feil kan forekomme. For å løse dette problemet kan kandidaten dobbeltsjekke tallene for å bekrefte deres riktighet, som også er blitt gjort i dette tilfellet.

Et annet problem knyttet til relabiliteten og gyldigheten til dokumenter og tall, er partiskhet. Dette kan ifølge Kervin (1999, referert av Saunders et al. 2009) forekomme av to grunner:

- Bevisst forvrenging av data
- Variasjoner i måten dataen samles

Bevisst forvrenging av data er mest vanlig når en arbeider med sekundærdata som i dette tilfellet. Slike feil kan forekomme ved at de som fører inn tall og informasjon bevisst gjør feil for å unngå problemer eller andre sanksjoner. Slike feil kan også skje ubevisst. Forvrenginger av data som dette er svært vanskelig å oppdage, og en er nærmest nødt til å godta de dokumentene en får presentert (Swift og Piff, 2010).

Det andre punktet gjelder variasjoner i hvordan dataen er samlet og hentet på. Dette kan for eksempel gjelde bruk av tall fra flere ulike kilder (Swift og Piff, 2010). Slik som i denne oppgaven kunne det vært å ta i bruk tall for boligpriser for enkelte kommuner fra en nettside, og tall for andre kommuner fra en annen nettside (Saunders et al. 2009). I denne oppgaven er dette likevel ikke noe problem da samtlige tall som tilhører hver variabel er hentet fra samme kilde. Dette sikrer relabiliteten og konsistensen i dataen.

Validitet nevnes som regel ved både intern og ekstern validitet. Intern validitet er knyttet til hvorvidt en faktisk undersøker det en ønsker og har som hensikt å undersøke. Dette betyr at analysen og resultatene reflekterer problemstillingen på en riktig måte (Bryman og Bell, 2011). For denne oppgaven har vi tatt utgangspunkt i forvaltningskapital som vekst i bankene, men også inkludert boligkreditt for å gjøre veksten mer riktig. Dette bidrar til å gjøre undersøkelsen mer valid.

5. Analyse og resultat

I denne delen vil selve undersøkelsen og analysen foretas. Vi vil se nærmere på de forskjellige variablene og hvordan disse opptrer. Til slutt vil vi se på resultatet av undersøkelsen og funnene gjort fra analysen. Det vil gjøres sammenligninger mellom sparebankenes vekst og boligprisvekst, sparebankens vekst i forhold til befolkningsvekst i tillegg til sparebankenes vekst satt opp mot veksten i forretningsbanker.

Analysen er delt inn i to hoveddeler: Justert vekst i sparebanker og sparebankenes justerte vekst versus vekst i regionsbanker og DNB. Alle tabeller som omhandler økonomiske nøkkeltall er regnet ut som et gjennomsnitt fra årene 2004-2014. Unntaket er person- og bedriftsmarkedsandelene.

I delen om justert vekst i sparebanker vil vi diskutere boligpris- og befolkningsveksten sin rolle i sparebankenes vekst. Vi har i teoridelen av oppgaven nevnt forhold ved befolkningsvekst som påvirker både boligmarkedet og bankene. Dette vil tjene som bakgrunn for analysen som omhandler den justerte veksten i sparebanker.

5.1 Vekst hos sparebanker

5.1.1 Vekst i boligpris og befolkning

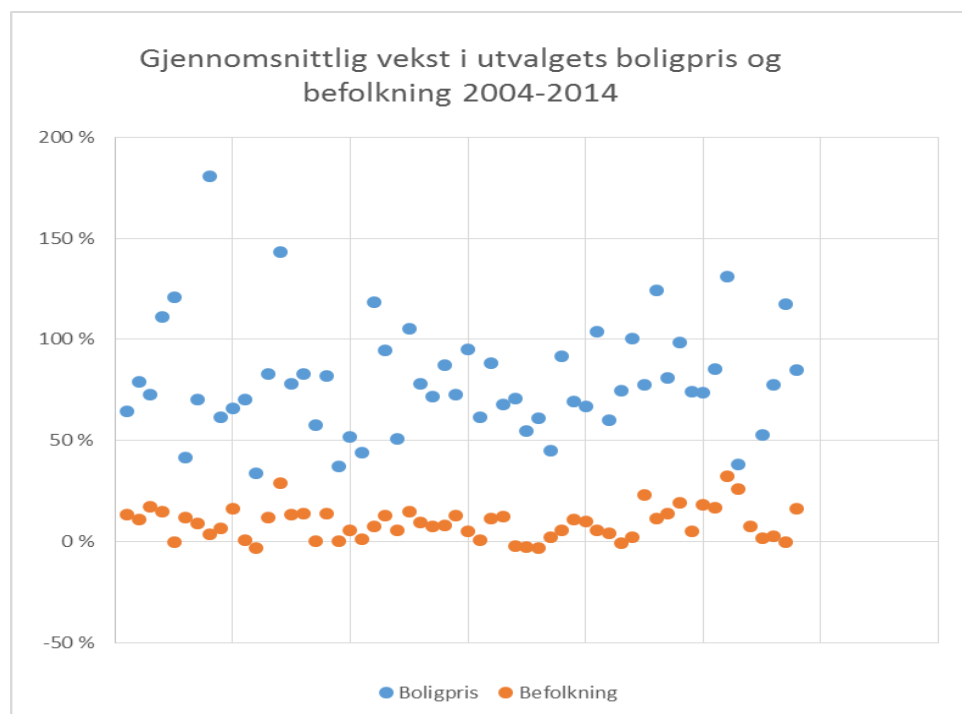
Vi starter analysen med å se på veksten i boligpriser og befolkning for vårt utvalg sammenlignet med Norge sett under ett, før vi går løs på veksten hos sparebankene.

	Kommuner	Hele landet
Boligprisvekst	80,33 %	71,00 %
Befolkningsvekst	9,50 %	10,30 %

Tabell 5.1: Boligpris- og befolkningsvekst i utvalgets kommuner versus vekst i hele Norge.

Veksten basert på tidsperioden 2004 til 2014. En ser med engang en høyere boligprisvekst i de 58 kommunene enn hva det er på landsbasis. I utgangspunktet skal dette bety at sparebankene har vokst mer enn regions- og forretningsbanker i landet ettersom de opererer i markeder med større boligprisvekst. Selvfølgelig er det ikke så enkelt som dette da andre faktorer også spiller en rolle, men det er noe å ta med seg videre i analysen.

Totalt i oppgaven er det 58 kommuner som er representert fra de 48 sparebankene vi har med. For å vise hvor store forskjeller det finnes i boligprisveksten og befolkningsveksten mellom de ulike kommunene se figur 5.1.



Figur 5.1: Utvalgets kommuners gjennomsnittlige boligprisvekst og befolkningsutvikling 2004-2014 (SSB, 2015).

Veksten i boligprisene varierer fra 23 prosent til 181 prosent avhengig av hvilken kommune en ser på. Den kommunen som skiller seg ut ved boligpris er Etne kommune. Det er åpenbart en stor forskjell og viser at boligprisene varierer mye mellom kommuner, kanskje mer enn en skulle tro på forhånd (SSB, 2016). At det finnes så store forskjeller mellom kommunene er greit å ta med seg videre i analysen. Med en slik stor variasjon er det grunn til å tro at dette vil resultere i variasjoner for den justerte veksten til sparebankene også.

Likeså er det forskjeller å spore i befolkningsutviklingen, men den er likevel mer jevn blant kommunene her.

Korrelasjonen mellom veksten i boligprisene og befolkningen i kommunene er forøvrig på 0,32. Dette betyr at det eksisterer en linear sammenheng, noe som også er slik en kan anta på forhånd. Den ligger langt nok unna en verdi på 0 slik at vi kan konkludere med at det eksisterer et forhold mellom veksten i befolkningen og boligprisen i de forskjellige kommunene.

For full oversikt over kommunene i utvalget og deres boligpriser og befolkning igjennom tiårsperioden 2004 til 2014, se vedlegg A og B.

5.1.2 Justert vekst hos sparebanker

Etter å ha introdusert veksten i boligpriser og befolkningen, kan vi med dette som bakgrunn bevege oss til et av hovedspørsmålene: «Når det reguleres for både boligprisvekst og befolkningsvekst, hvordan er den virkelige veksten i små sparebanker?»

La oss nå gå rett på sak og se på veksten hos samtlige 48 sparebanker i tabell 5.2. Nedenfor er samtlige sparebanker i vårt utvalg representert i rangert rekkefølge basert på den justerte veksten som er presentert i den markerte kolonnen til høyre. Tabellen viser veksten i forvaltningskapital og boligpris for alle kommuner og sparebanker i vårt utvalg representert ved økning eller fall i prosent. Hvordan vi kom fram til den justerte veksten ble forklart i metodedelen.

	Sparebank	Vekst i forv.kap og boligkreditt	Boligprisvekst i kommunene	Befolkningsvekst i kommunene	Justert Vekst
1	Grong Sparebank	436 %	97 %	3 %	336 %
2	Ofoten Sparebank	279 %	62 %	6 %	211 %
3	Aasen Sparebank	317 %	119 %	14 %	185 %
4	Spydeberg Sparebank	143 %	81 %	19 %	175 %
5	Hjartdal og Gransherad Sparebank	219 %	72 %	9 %	138 %
6	Andebu Sparebank	206 %	64 %	11 %	130 %
7	Opdal Sparebank	170 %	45 %	4 %	120 %
8	Hegra Sparebank	208 %	74 %	15 %	119 %
9	Blaker Sparebank	186 %	77 %	-3 %	112 %
10	Selbu Sparebank	185 %	75 %	2 %	108 %
11	Tysnes Sparebank	147 %	38 %	3 %	106 %
12	Skudenes & Aakra Sparebank	210 %	83 %	23 %	104 %
13	Aurskog Sparebank	180 %	70 %	6 %	103 %
14	Lofoten Sparebank	188 %	90 %	-2 %	99 %
15	Flekkefjord Sparebank	166 %	70 %	0 %	95 %
16	Trøgstad Sparebank	135 %	52 %	-13 %	95 %
17	Orkdal Sparebank	190 %	96 %	-1 %	95 %
18	Marker Sparebank	152 %	64 %	-1 %	89 %
19	Sparebanken Narvik	169 %	62 %	19 %	88 %
20	Eidsberg Sparebank	135 %	42 %	12 %	82 %
21	Melhus Sparebank	192 %	105 %	6 %	82 %
22	Strømmen Sparebank	150 %	78 %	-3 %	75 %
23	Grue Sparebank	97 %	34 %	-7 %	70 %
24	Klæbu Sparebank	148 %	78 %	1 %	70 %

Tabellen fortsetter på neste side.

Sparebank	Vekst i forv.kap og boligkreditt	Boligprisvekst i kommunene	Befolkningsvekst i kommunene	Justert Vekst
25 Tolga-Os Sparebank	143 %	71 %	8 %	65 %
26 Gjerstad Sparebank	136 %	60 %	14 %	62 %
27 Evje og Hornnes Sparebank	136 %	62 %	14 %	60 %
28 Larvikbanken Brunlanes Sparebank	121 %	52 %	11 %	58 %
29 Spareskillingsbanken	144 %	82 %	5 %	56 %
30 Arendal og Omegns Sparekasse	143 %	79 %	10 %	54 %
31 Stadsbygd Sparebank	276 %	74 %	17 %	53 %
32 Kragerø Sparebank	106 %	58 %	1 %	48 %
33 Voss Sparebank	117 %	53 %	16 %	48 %
34 Soknedal Sparebank	147 %	78 %	24 %	45 %
35 Bud Fræna og Hustad Sparebank	147 %	87 %	15 %	44 %
36 Bjugn Sparebank	180 %	121 %	16 %	43 %
37 Lillesands Sparebank	138 %	95 %	12 %	31 %
38 Etnedal Sparebank	98 %	55 %	13 %	30 %
39 Hønefoss Sparebank	104 %	67 %	8 %	29 %
40 Modum Sparebank	113 %	85 %	6 %	21 %
41 Ørland Sparebank	159 %	118 %	25 %	16 %
42 Vestre Slidre Sparebank	80 %	71 %	0 %	9 %
43 Søgne og Greipstad Sparebank	112 %	74 %	33 %	6 %
44 Birkenes Sparebank	121 %	111 %	7 %	3 %
45 Indre-Sogn Sparebank	135 %	124 %	13 %	-3 %
46 Klepp Sparebank	108 %	143 %	5 %	-40 %
47 Time Sparebank	111 %	131 %	26 %	-46 %
48 Etne Sparebank	147 %	181 %	29 %	-63 %
Gjennomsnitt	163 %	80 %	9 %	73 %

Tabell 5.2: Alle utvalgets sparebanker rangert etter justert vekst.

Vi ser at samtlige sparebanker har hatt en form for vekst fra 2004 til 2014 basert på forvaltningskapital og boligkreditt, med lavest vekst på 80 prosent (Vestre Slidre Sparebank). Dette er åpenbart en stor vekst, spesielt ved tanke på at økonomien i denne tidsperioden har hatt store utfordringer (Helleiner, 2011). Nå er det ikke veksten i forvaltningskapital og boligkreditt hos hver enkelt sparebank vi er mest interessert i, men hvordan veksten deres er når den er blitt justert for boligprisvekst og befolkningsvekst. I vedlegg C finnes det en oversikt over alle bankene og deres forvaltningskapital pluss boligkreditt for alle årene.

Gjennomsnittsverdien for justert vekst er på 73 prosent. Dette tallet representerer det vi er ute etter, nemlig svaret på om sparebankene har vokst mer enn boligprisene og befolkningen til sammen. En slik vekst er åpenbart tilstede og er svært god lesning for de aller fleste sparebankene.

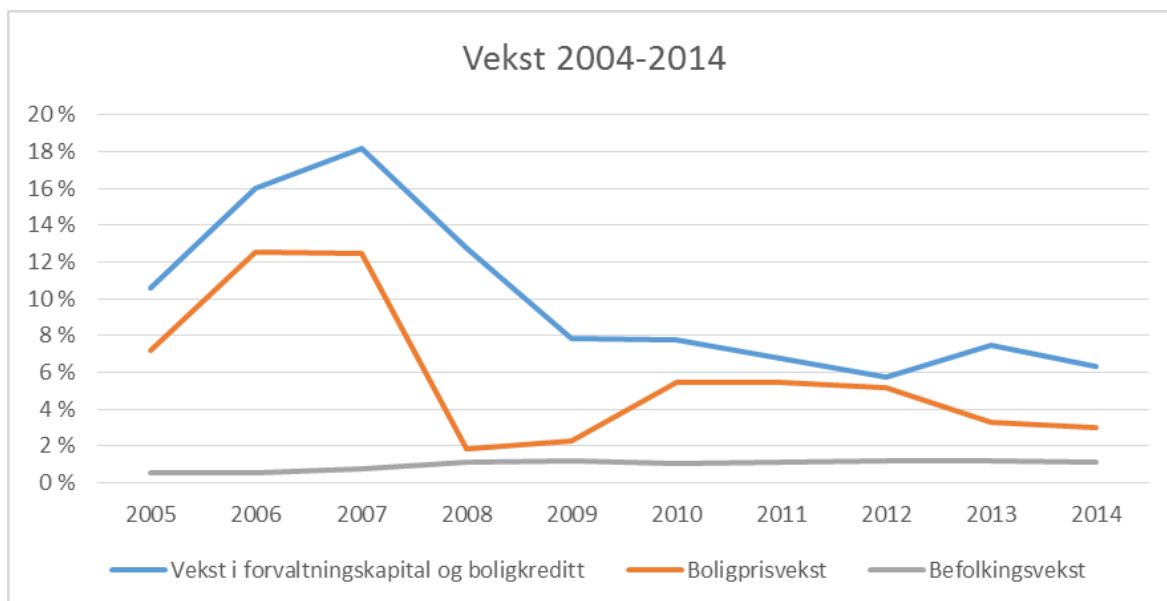
Selv med god gjennomsnittlig justert vekst er det fire sparebanker som ikke har hatt en positiv utvikling (Indre Sogn-, Klepp-, Time- og Etne Sparebank). Noen av årsakene til dette vil bli kort omtalt i neste del. Ellers så er det to sparebanker som skiller seg ut i forhold til vekst og det er Grong- og Ofoten Sparebank med vekst på henholdsvis 336 prosent og 211 prosent. At det ville være forskjeller i veksten til sparebankene var gitt, men at det var så store forskjeller mellom topp og bunn er mer overraskende.

Siden sparebankenes vekst i forvaltningskapital og boligkreditt er så tett knyttet til boligprisene og utviklingen i boliglån og populasjonsmengden i markedsområder, er det naturlig å anta at det finnes en korrelasjon i veksten mellom disse variablene. Ser vi derimot på korrelasjonskoeffisienten for den gjennomsnittlige veksten til sparebankene, boligprisene og befolkningen for de ti årene ser vi noe annet.

	Boligprisvekst	Befolkningsvekst
Sparebank Vekst	0,14	-0,016

Tabell 5.3: Korrelasjon mellom justert vekst i sparebanker og vekst i boligpriser og befolkningen.

Korrelasjonskoeffisienten skiller ikke mellom avhengig- (justert vekst i sparebanker) og uavhengig variabel (boligpris- og befolkningsvekst). Tallene forteller oss ikke noe om hvorvidt veksten i boligprisene eller befolkningen påvirker sparebankens vekst, men kun om det eksisterer en generell korrelasjon (Mertler og Vannatta, 2002). I forholdet mellom sparebankene og befolkningen, er det faktisk en negativ korrelasjon men den er veldig svak og tilnærmet 0.



Figur 5.2: Oversikt over veksten i sparebankenes forvaltningskapital og boligkreditt per år, sammenlignet med boligprisvekst og befolkningsvekst.

Vi skal ikke dvele for mye med denne grafen, men kan merke oss at det har vært en tilsynelatende lik utvikling hos sparebankene og boligprisene helt frem til 2012, hvor de har dratt i hver sin retning. I 2007 kan vi også oppdage et solid fall. Dette er igjen sannsynligvis tilknyttet finanskrisen. Vi så et lignende fall helt i starten av dette kapitlet da vi så på veksten hos sparebankene og DNB.

Neste steg i denne analysen er å se på forklaringsårsaker til den justerte veksten hos sparebankene. De faktorene vi ønsker å se på når det gjelder deres rolle i sparebankenes vekst er innskuddsdekning, egenkapitalprosent og markedsandel i privatmarkedet. Hva vi ønsker å oppnå med dette er å se om disse verdiene har en korrelasjon med den justerte veksten hos sparebankene.

Fremgangsmetodene for å undersøke dette på vil være å se på korrelasjonen mellom faktorene. Ettersom korrelasjonskoeffisienten ikke sier noe om kausalitet, vil vi til slutt ta i bruk en regresjonsanalyse for å kunne kontrollere om innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel påvirker den justerte veksten.

	Innskuddsdekning	Egenkapitalprosent	PM andel
Justert Vekst	0,15	-0,20	0,07

Tabell 5.4: Korrelasjon mellom justert vekst i sparebanken og innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel.

<i>Regresjonsstatistikk</i>	
Multipel R	0,34664639
R-kvadrat	0,12016372
Justert R-kvadrat	0,08017116
Standardfeil	0,63347419
Observasjoner	47

Figur 5.3: Regresjonsstatistikk for justert vekst og økonomiske nøkkeltall.

Nå er det blitt presentert to fremstillinger, hvor den øverste viser korrelasjonen mellom den justerte veksten hos sparebankene og nøkkeltallene innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel. Figur nummer 5.3 viser utfallet av en regresjonsanalyse hvor vekst hos sparebankene er satt som den avhengige variabelen og de nevnte nøkkeltallene de uavhengige variablene.

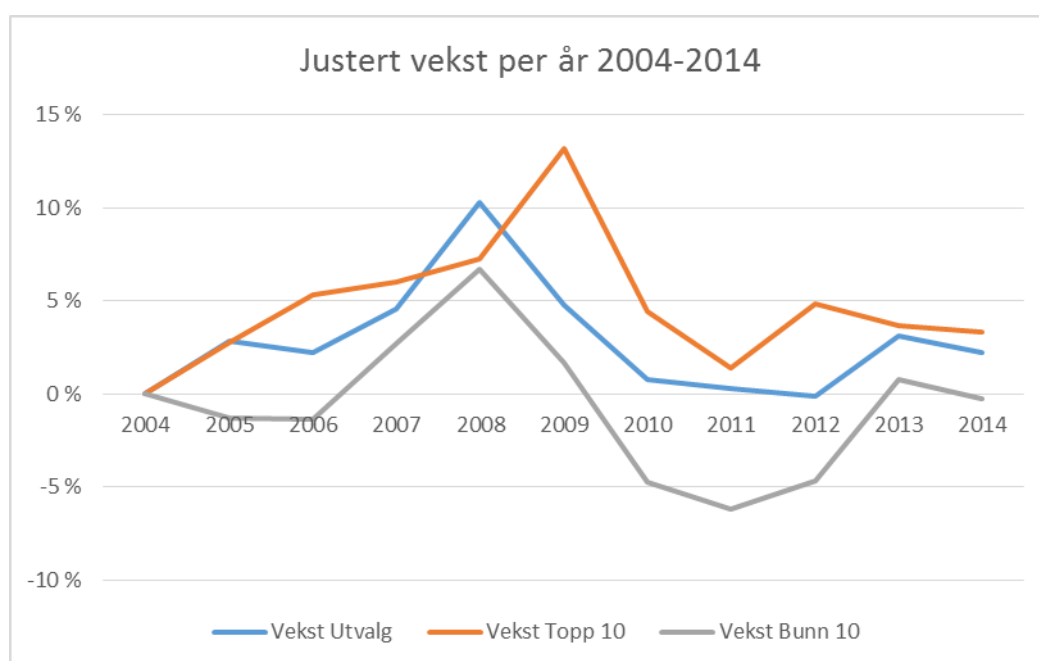
Ser vi først på korrelasjonstallene ser vi at det eksisterer en svak korrelasjon med størrelsen på innskuddsdekning. Vi kan også legge merke til at korrelasjonen knyttet til justert vekst og egenkapitalprosenten er negativ. Dette er også å forvente siden ved en økning i forvaltningskapitalen er det naturlig at egenkapitalandelen blir mindre.

Regresjonsstatistikken på sin side viser veldig svake tegn til samvariasjon mellom nøkkeltallene og veksten hos sparebankene. Siden vi tar i bruk flere uavhengige variabler, er det først og fremst den justerte R-kvadrat som interesserer oss (Brooks, 2008). Verdien er på 0,08 og det betyr at det eksisterer en viss forklaringskraft bak nøkkeltallene på veksten hos sparebankene, men ikke mye. Modellen forklarer altså at åtte prosent av variasjonen rundt den gjennomsnittlige verdien til justert vekst (avhengig variabel) er forklart av variablene innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel.

5.1.3 Sparebankene med høyest og lavest justert vekst

Til nå har vi undersøkt hvordan den justerte veksten hos sparebankene har vært de siste ti årene. Vi beveger oss nå videre i analysen og vil ha fokus på de sparebankene med størst og lavest vekst. Bakgrunnen for denne delen er at vi er nysgjerrige på om det er store forskjeller blant de sparebankene som har gjort det best og de som har prestert dårligst. Igjen vil vi se på de samme nøkkeltallene som tidligere (innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel).

Til og begynne med kan vi se på den gjennomsnittlige justerte veksten per år for utvalget sammenlignet med veksten hos de de ti sparebankene som kom best og dårligst ut.



Figur 5.4: Utviklingen i justert vekst hos hele utvalget sammenlignet med utvalgets topp 10 og de 10 på bunnen.

Vi visste fra forrige del av analysen at det eksisterte store sprik i veksten til sparebankene. Denne tabellen er kun fremstilt som en påminnelse og en oppsummering for veksten hos utvalget og de sterkeste og svakeste. På det meste er det en differanse på 170,8 prosent mellom gjennomsnittet for de med høyest vekst og de med lavest, en veldig høy differanse.

Sparebank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel	Gruppering
1 Grong Sparebank	335,85 %	85,71 %	15,40 %	77,00 %	23,00 %	Eika Gruppen AS
2 Ofoten Sparebank	211,47 %	79,51 %	15,71 %	80,30 %	19,70 %	Eika Gruppen AS
3 Aasen Sparebank	184,82 %	75,52 %	16,04 %	76,00 %	24,00 %	Eika Gruppen AS
4 Spydeberg Sparebank	175,21 %	87,18 %	16,35 %	70,00 %	30,00 %	Alliansefri
5 Hjørtedal og Gransherad Sparebank	138,22 %	83,44 %	15,57 %	71,86 %	28,14 %	Eika Gruppen AS
6 Andebu Sparebank	130,19 %	90,09 %	20,86 %	80,40 %	19,60 %	Eika Gruppen AS
7 Opdal Sparebank	120,35 %	76,90 %	18,77 %	68,79 %	31,21 %	Eika Gruppen AS
8 Hegra Sparebank	118,53 %	68,71 %	16,35 %	77,40 %	22,60 %	Eika Gruppen AS
9 Blaker Sparebank	112,37 %	71,36 %	15,25 %	73,30 %	26,70 %	Eika Gruppen AS
10 Selbu Sparebank	108,13 %	77,51 %	16,38 %	78,30 %	21,70 %	Eika Gruppen AS
Gjennomsnitt	163,51 %	79,59 %	16,67 %	75,34 %	24,67 %	

Tabell 5.5: Liste over de ti øverst plasserte sparebankene med økonomiske nøkkeltall og gruppering.

Tabell 5.5 viser en oversikt over de ti øverst plasserte sparebankene basert på justert vekst i rangert rekkefølge. Både den justerte veksten, innskuddsdekning og egenkapitalprosent er et utregnet gjennomsnitt fra årene 2004 til 2014. Privatmarkedsandelen og bedriftsmarkedsandelen er kun i fra 2014. Det er interessant å merke seg at de tre sparebankene med høyest vekst er blant de minste sparebankene som er med i utvalget.

Innskuddsdekningen er god og det samme er egenkapitalprosenten. Nå er det ikke fremlagt noe sammenligningsgrunnlag enda, men det kommer når vi skal se på de ti svakest plasserte sparebankene. Geografisk er Trøndelag representert med tre sparebanker. Resten er nokså spredd rundt om i landet.

Når en så på veksten i forvaltningskapital og boligkreditt fra tabell 5.2, så det ut som sparebanker som Grong, Ofoten, Aasen og Stadsbygd Sparebank skulle gjøre det godt. Slik er det også. Spesielt Grong og Ofoten Sparebank nyter godt av den store veksten. Noe som kjennetegner både Grong- og Ofoten Sparebank er gode resultater hos deres bedriftskunder ifølge dem selv (Grong Sparebank, 2014; Ofoten Sparebank, 2014).

Det som kanskje er mer interessant å se på er de sparebankene som er lavest plassert for justert vekst. Vi beveger oss derfor over til å se på de ti sparebankene med svakest justert vekst.

Sparebank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel	Gruppering
40 Hønefoss Sparebank	29,17 %	67,18 %	20,59 %	77,30 %	22,70 %	Eika Gruppen AS
41 Modum Sparebank	21,36 %	73,94 %	16,89 %	68,60 %	31,40 %	Sparebank 1
42 Ørland Sparebank	16,19 %	69,78 %	18,44 %	79,89 %	20,11 %	Eika Gruppen AS
43 Vestre Slidre Sparebank	8,65 %	98,83 %	20,22 %	77,00 %	23,00 %	Eika Gruppen AS
44 Søgne og Greipstad Sparebank	6,32 %	73,39 %	16,29 %	74,60 %	25,40 %	Alliansefri
45 Birkenes Sparebank	2,79 %	82,69 %	22,13 %	82,30 %	17,70 %	Eika Gruppen AS
46 Indre-Sogn Sparebank	-2,57 %	74,20 %	15,13 %	76,86 %	23,14 %	Eika Gruppen AS
47 Klepp Sparebank	-40,14 %	63,15 %	13,05 %	67,00 %	33,00 %	Eika Gruppen AS
48 Time Sparebank	-46,49 %	71,66 %	16,21 %	68,20 %	31,80 %	Eika Gruppen AS
49 Etne Sparebank	-63,09 %	78,92 %	22,57 %	73,00 %	27,00 %	Alliansefri
Gjennomsnitt	-6,78 %	75,37 %	18,15 %	74,48 %	25,53 %	

Tabell 5.6: Liste over de ti nederst plasserte sparebankene med økonomiske nøkkeltall og gruppering.

Tabellen følger samme oppsett som forrige tabell. Innskuddsdekningen er noe lavere, enn den var hos de ti øverst plasserte sparebankene. Vestre Slidre Sparebank skiller seg her ut med en innskuddsdekning på hele 98,83 prosent og bidrar til å dra gjennomsnittet opp. Hadde en tatt bort Vestre Slidre Sparebank fra tabellen hadde innskuddsdekningen vært på 72,77 prosent. Når det gjelder egenkapitalprosenten er denne bedre enn den vi så i forrige tabell.

Ellers så er privat- og bedriftsmarkedsandelen tilnærmet den samme som for de ti beste, noe som også reflekterer gjennomsnittet for hele utvalget som var på cirka 75 prosent for privatmarkedet og 25 prosent for bedriftsmarkedet. Halvparten av de ti sparebankene plassert på bunnen er fra Sørlandet og Vestlandet. Om dette skyldes sterk konkurranse fra større banker skal vi se på senere.

Det er interessant å se at innskuddsdekningen er noe lavere hos de svakeste sparebankene sammenlignet med de beste. Det vi kan hente fra dette er at de bankene som sliter mest på utlånssiden er de samme som sliter mest på innskuddssiden.

	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
Sparebanker (Utvalget)	73,30 %	79,49 %	18,30 %	75,85 %	24,63 %
Sparebanker Topp 10	163,51 %	79,59 %	16,67 %	75,34 %	24,67 %
Sparebanker Bunn 10	-6,78 %	75,37 %	18,15 %	74,48 %	25,53 %

Tabell 5.7: Oppsummering justert vekst og nøkkeltall for utvalget, topp ti og bunn ti.

For banker er innskudd startpunktet for god bankdrift og det som bankene bygger driften videre på (Hubbard og O'Brian, 2012). Med andre ord kan man si at hvis bankene ikke klarer å tiltrekke seg nok innskudd fra kunder, vil de heller ikke vokse på utlånssiden (Ahlswede og Schildbach, 2012). Funnene fra disse to tabellene er med på å vise dette.

Vi skal ikke gå så veldig innpå hvorfor disse bankene gjør det dårligere enn resten. Likevel er Etne Sparebank et interessant eksempel. Denne banken finner vi helt nederst på listen. Til tross for dette har veksten i forvaltningskapital og boligkreditten sammenlignet med resten vært god. Årsaken til et negativ utfall for Etne Sparebank har vært en ekstrem høy boligprisvekst som banken ikke har klart å utnytte.

Etne Sparebank er et interessant eksempel fordi det var den banken som i 2014 tilbød lavest effektiv rente på sine boliglån med 2,88 prosent. Dette var en prosent lavere enn den gjennomsnittlige lønnsveksten i 2014 (e24, 2014). Mellom 2013 og 2014 økte boligprisene i Etne Kommune med 24,5 prosent (SSB, 2016), mens forvaltningskapitalen til sparebanken kun økte med 3,65 prosent (Finans Norge, 2014). Etne Sparebank sa også i 2014 at en av rammebetingelsene for å ta opp boliglån hos dem var at det gikk til kjøp av bolig i Etne kommune. I et intervju med e24 forteller assisterende banksjef, Paul Rene Velde at «Vi får masse henvendelser fra folk over hele landet, men de har ofte ikke lest betingelsene. Du må kjøpe boligen i Etne kommune». Videre forteller han at de faktisk taper penger på denne lave renten og vil derfor ikke tilby den til alle. Årsaken til dette forklarer han som «Dette er vårt bidrag til lokalsamfunnet. Mange av de unge har flyttet ut av kommunen vår, til storbyer som Stavanger og Oslo. Vi håper dette kan friste flere til å komme tilbake» (e24, 2014).

Som vi skjønner ligger mye av årsaken til det svake resultatet for Etne Sparebank i tilbudet av en slik lav boliglånsrente sammen med et begrenset marked.

For å kort oppsummere sammenligningen mellom topp og bunn er det ikke store forskjeller hvis en ser på nøkkeltallene, foruten innskuddsdekning som kanskje også er den viktigste faktoren. Den er høyere hos de sparebankene med sterkest vekst.

5.1.4 Oppsummering justert vekst i sparebanker

Etter å ha analysert sparebankenes vekst opp mot både boligpris og befolkningsutvikling, er det tydelig at det har forekommet en vekst hos sparebankene. Selvfølgelig må det tas høyde for andre faktorer, men differansen mellom variablene er likevel så stor at vi med stor sikkerhet kan uttale oss og nærmest trekke en konklusjon rundt dette temaet. Det vi dessverre ikke kan si noe konkret om, er hvorvidt dette gjelder for alle sparebanker i Norge. Dette er på grunn av utvalgets størrelse. På et gjennomsnittlig nivå har sparebankene klart å opprettholde en vekst på rundt 73 prosent mer enn den sammenlagte veksten i boligpriser og befolkning som er en god vekst, sett over en tiårs periode. Likevel har de en mindre justert vekst enn den til sammen nasjonale veksten i boligpris pluss boliglån.

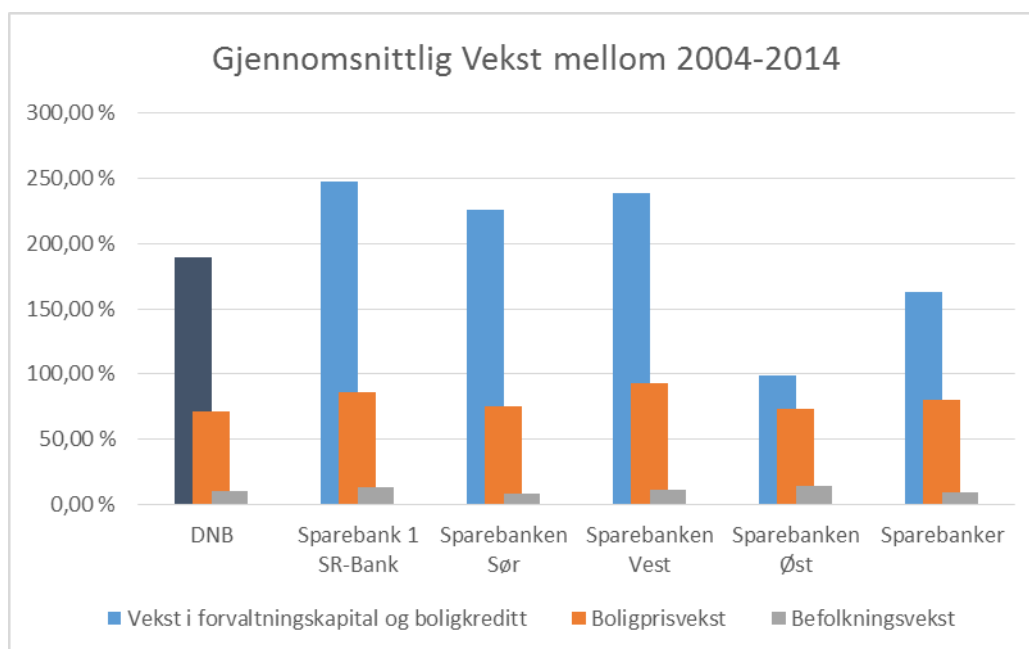
Tar en for seg de finansielle nøkkeltallene vi har lagt frem, viser både innskuddsdekning og egenkapitalprosent differanser mellom de beste og de svakeste.

5.2 Sparebanker vs. Regionsbanker og DNB

Analysen har nå kommet til andre del av problemstillingen. Vi har nå sett at sparebankene har hatt en sterk vekst. Hvordan er denne veksten når man sammenligner med DNB og regionsbanker? De regionale sparebankene vi inkluderer i analysen er Sparebank 1 SR-Bank, Sparebanken Sør, -Vest og -Øst.

Denne delen er delt inn slik at den tar først for seg veksten i regionsbankene og DNB. Etterpå beveger vi oss videre til hver enkelt bank og se på det vi er mest interessert i, nemlig sparebankenes justerte vekst opp i alt dette. Det vil i tillegg som tidligere bli sett på andre økonomiske nøkkeltall og differansene i disse mellom sparebankene, regionsbankene og DNB.

Før vi begynner sammenligningen mellom sparebankene, regionsbankene og forretningsbankene, kan vi gå nærmere inn på hvordan regionsbankene og forretningsbankene har gjort det satt opp mot boligpris- og befolkningsveksten (Figur 5.5).

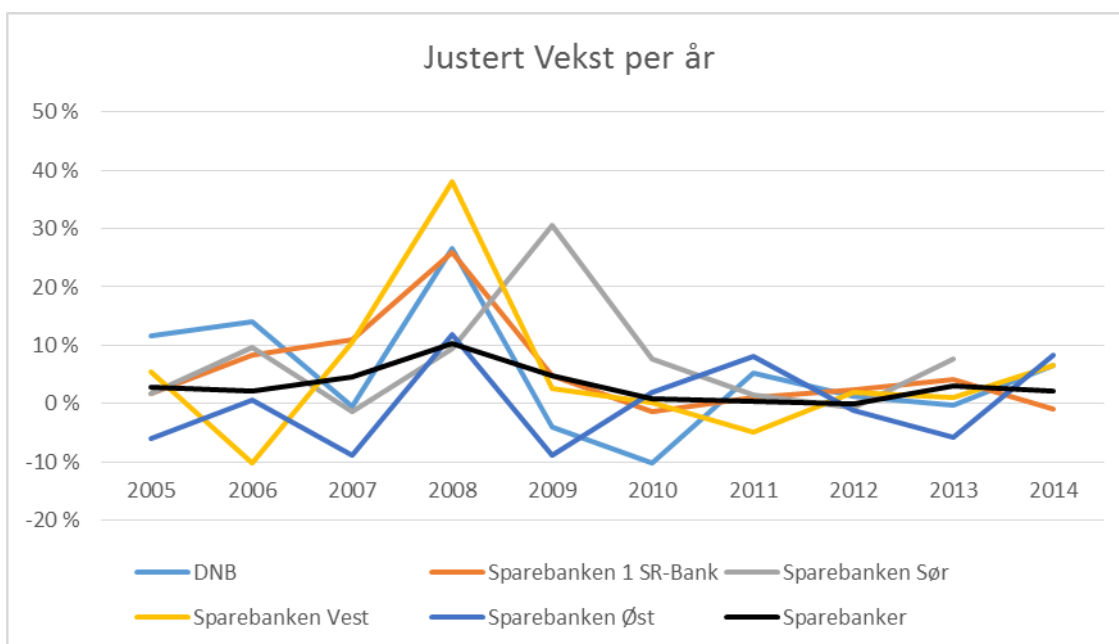


Figur 5.5: Gjennomsnittlig vekst hos DNB, regionsbankene og sparebankene. Boligpris- og befolkningsveksten til DNB og regionsbankene er basert på tall for hele landet mens sparebankenes er fra utvalget (Finans Norge, 2016; SSB, 2016)

Sparebanken Sør sine tall gjelder kun frem til 2013². Det skal sies at de fleste bankene utenom DNB anser et fåtall fylker som deres hovedmarked. Det er også tall fra disse fylkene som er blitt bruk for å regne ut den justerte veksten i disse bankene. Interessant er det kanskje at de tre regionsbankene som gjør det best er de som har sin hovedvirksomhet i sør og på Vestlandet. Både Sparebank 1 SR-Bank og Sparebanken Sør anser for eksempel begge Agder fylkene som en del av deres primærmarked. Om den gode veksten hos regionsbankene og DNB blir gjenspeilt i de lokale sparebankene de konkurrerer mot, er noe av det vi skal se på videre.

Neste figur (5.6) inkluderer de samme bankene pluss sparebankene og viser veksten per år. Grunnen til at vi inkluderer denne grafen er for å gi leseren et inntrykk av hvordan bankene har vokst årlig siden 2004.

² Sparebanken Sør fusjonerte i 2014 med Sparebanken Pluss. Veksten i forvaltningskapital dette medførte for året 2014 er unaturlig.



Figur 5.6: Utviklingen i justert vekst per år for DNB, regionsbankene og utvalgte sparebanker.

Først er det viktig å nevne at tallene for sparebankene og DNB ikke er basert på helt likt grunnlag. Sparebankenes vekst er basert på både forvaltningskapital og boligkreditt. DNB sine tall derimot er kun basert på forvaltningskapital. Dette betyr at DNB sine tall viser svakere vekst enn hva de virkelig har hatt. Av grafen kan en se store variasjoner hos de regionale bankene og DNB mens den hos sparebankene har hatt et jevnere forløp. Mange vil nok med engang se hvordan bankene har gjort det i oppgangen til og under finanskrisen. De hadde betydelig større vekst rett før slutten av 2008. Etter dette hadde de en kraftig nedgang mens sparebankene på sin side hadde en betydelig mindre nedgang. Unntaket er Sparebanken Sør som ikke virket å merke virkningene av krisen før i 2009.

At DNB fikk føle effekten av finanskrisen mer enn hva sparebankene gjorde er kanskje ikke overraskende. Som vi så tidligere i kapittel 2, dekker DNB nesten en tredjedel av utlånsmarkedet i landet. Med en så stor andel er det naturlig at de da også vil merke konsekvensen av en nedgangsperiode sterkest. Finanskrisen rammet bedrifter med stor kraft (Allen og Carletti, 2009) og dette har nok sammenheng med DNB og regionsbankenes svingninger.

Neste del av denne analysen går systematisk igjennom hver enkelt regionsbanks prestasjoner mot de sparebankene som holder til innenfor regionsbankenes hovedmarked. Siden vi har sett hvordan DNB presterer mot både regionsbankene og sparebankene, vil vi ikke gå mer i detalj med DNB sine prestasjoner mot nettopp sparebanker.

5.2.1 Sparebanken Sør

Sørlandet er den første regionen vi skal se på. Sparebanken Sør definerer selv Vest-Agder, Aust-Agder og Telemark som sine hovedmarkeder. Til sammen i vårt utvalg er det ti sparebanker fra disse tre fylkene fra vårt utvalg. I motsetning til de andre tabellene, gjelder tallene her kun frem til 2013 og ikke 2014 som følge av Sparebanken Sør sin fusjon med Sparebanken Pluss i 2014.

Bank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
Sparebanken Sør	142 %	68 %	13 %	66 %	44 %
Hjartdal og Gransherad Sparebank	138 %	83 %	16 %	72 %	28 %
Gjerstad Sparebank	62 %	86 %	14 %	80 %	20 %
Kragerø Sparebank	48 %	87 %	18 %	68 %	32 %
Flekkefjord Sparebank	95 %	78 %	18 %	81 %	19 %
Spareskillingsbanken	56 %	91 %	19 %	84 %	16 %
Evje og Hornes Sparebank	60 %	80 %	18 %	76 %	24 %
Lillesands Sparebank	31 %	77 %	23 %	80 %	20 %
Arendal og Omegns Sparebank	54 %	77 %	18 %	94 %	6 %
Søgne og Greipstad Sparebank	6 %	73 %	16 %	75 %	25 %
Birkenes Sparebank	3 %	83 %	22 %	82 %	18 %
Gjennomsnitt sparebankene	55 %	82 %	18 %	79 %	21 %

Tabell 5.8: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Sør og konkurrerende sparebanker.

Det er tydelig at det har vært varierende vekst blant sparebankene i Agder fylkene, og ikke minst mye svakere justert vekst enn Sparebanken Sør. Sparebankene har ikke klart å holde tritt med den største regionsbanken i området, og to av sparebankene har faktisk ikke hatt noen vekst i det hele tatt.

Mest interessant er det å lese av tabellene at sparebankene gjør det mye bedre på både innskuddsdekningen og egenkapitalprosentene sammenlignet med Sparebanken Sør. Innskuddsdekningen er på 13, 18 prosent mer hos den gjennomsnittlige sparebanken enn hva den er hos Sparebanken Sør. Ellers så ser vi ikke overaskende at Sparebanken Sør har en overlegent større andel i bedriftsmarkedet enn resten.

5.2.2 Sparebank 1 SR-Bank

Sparebank 1 SR-bank sier selv at Rogaland utgjør deres kjerneområde, men at det i tillegg satses stort i Agder fylkene og Hordaland. Dette tar oss over til neste punkt, som er hvordan Sparebank 1 SR-Bank har prestert i relasjon til sparebanker i disse fire fylkene.

Bank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
Sparebanken 1 SR-Bank	94 %	62 %	11 %	61 %	39 %
Hjartdal og Gransherad Sparebank	138 %	83 %	16 %	72 %	28 %
Tysnes Sparebank	106 %	96 %	16 %	85 %	15 %
Skudenes og Aakra Sparebank	104 %	78 %	16 %	80 %	20 %
Flekkefjord Sparebank	95 %	78 %	18 %	81 %	19 %
Gjerstad Sparebank	62 %	86 %	14 %	80 %	20 %
Evje og Hornes Sparebank	60 %	80 %	18 %	76 %	24 %
Spareskillingsbanken	56 %	91 %	19 %	84 %	16 %
Arendal og Omegns Sparebank	54 %	77 %	18 %	94 %	6 %
Kragerø Sparebank	48 %	87 %	18 %	68 %	32 %
Voss Sparebank	48 %	102 %	27 %	72 %	28 %
Lillesands Sparebank	31 %	77 %	23 %	80 %	20 %
Søgne og Greipstad Sparebank	6 %	73 %	16 %	75 %	25 %
Birkenes Sparebank	3 %	83 %	22 %	82 %	18 %
Klepp Sparebank	-40 %	63 %	13 %	67 %	33 %
Time Sparebank	-46 %	72 %	16 %	68 %	32 %
Etne Sparebank	-63 %	79 %	23 %	73 %	27 %
Gjennomsnitt sparebankene	41 %	82 %	18 %	77 %	23 %

Tabell 5.9: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken 1 SR-Bank og konkurrerende sparebanker.

Sparebank 1 SR-Bank har også hatt en god vekst, med en justert vekst på 93,70 prosent over tiårsperioden. Dette er også en vekst som er stor sammenlignet med gjennomsnittet for sparebankene i deres hovedmarked. At de har hatt en stor vekst er ikke overaskende. Banken har 50 kontorer fordelt på de fire fylkene. I tillegg har det vært en stor satsing på akkurat olje og energi i disse regionene de siste årene (Sparebanken 1 SR-Bank, 2014). Disse fire fylkene har også en over gjennomsnittlig befolknings- og boligpris vekst. Samtidig er det faktisk fire sparebanker som har vokst mer enn Sparebanken 1 SR-Bank. Listen bærer også preg av tre sparebanker med uvanlig svak vekst. Det kan på mange måter se ut som den gode veksten i fire av sparebanken har gått utover veksten i de tre nederst plasserte sparebankene.

5.2.3 Sparebanken Vest

Vi skal fortsatt holde oss i den sørlige og vestlige regionen når vi nå skal se på sparebanker som holder til i samme markedsområde som Sparebanken Vest.

Bank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
Sparebanken Vest	134 %	71 %	12 %	73 %	27 %
Tynes Sparebank	106 %	96 %	16 %	85 %	15 %
Skudenes og Aakra Sparebank	104 %	78 %	16 %	80 %	20 %
Voss Sparebank	48 %	102 %	27 %	72 %	28 %
Indre Sogn Sparebank	-3 %	74 %	15 %	77 %	23 %
Klepp Sparebank	-40 %	63 %	13 %	67 %	33 %
Etne Sparebank	-63 %	79 %	23 %	73 %	27 %
Gjennomsnitt sparebankene	25 %	82 %	18 %	76 %	24 %

Tabell 5.10: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Vest og konkurrerende sparebanker.

Noe spesielt er kanskje at Sparebanken Vest sin høye andel i privatmarkedet ikke står tilbake for noe sammenlignet med de konkurrerende sparebankene i regionen. Leseren kan selv studere tallene av tabellen og vil raskt se en lignende trend som tidligere hvor regionsbanken har totalt mye større vekst enn den gjennomsnittlige sparebanken, men samtidig lavere verdier på de andre nøkkeltallene.

5.2.4 Sparebanken Øst

Vi kommer nå til den utvilsomt svakeste regionsbanken vi skal ser på, Sparebanken Øst.

Bank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
Sparebanken Øst	12 %	57 %	14 %	86 %	14 %
Spydeberg Sparebank	175 %	87 %	16 %	70 %	30 %
Andebu Sparebank	130 %	90 %	21 %	80 %	20 %
Blaker Sparebank	112 %	71 %	15 %	73 %	27 %
Aurskog Sparebank	103 %	66 %	14 %	70 %	30 %
Trøgstad Sparebank	95 %	80 %	16 %	72 %	28 %
Strømmen Sparebank	75 %	83 %	16 %	82 %	18 %
Larvikbanken Brunlanes Sparebank	58 %	71 %	17 %	73 %	27 %
Modum Sparebank	21 %	74 %	17 %	69 %	31 %
Gjennomsnitt sparebankene	96 %	75 %	16 %	75 %	25 %

Tabell 5.11: Justert vekst og andre nøkkeltall i Sparebanken Øst og konkurrerende sparebanker.

Hvor de to foregående tabellene viste noenlunde lignende trender i sammenligningen mellom sparebankene og regionsbankene, er dette helt snudd på hodet for Sparebanken Øst og de ni sparebankene som opererer i deres område. Sparebankene kommer atskillig bedre ut i henhold til både innskuddsdekning, egenkapitalprosent og ikke minst og viktigst, justert vekst.

Drammen, Nedre- og Øvre Eiker er de tre kommunene som Sparebanken Øst selv definerer som deres lokalmarked med resten av landet som et potensielt marked (Sparebanken Øst, 204). Det er kun Modum Sparebank i utvalget som opererer i noen av disse kommunene, nærmere bestemt Nedre- og Øvre Eiker. Sammenligner en Modum Sparebank med Sparebanken Øst isolert sett, har Modum nesten en dobbelt så stor vekst. I denne regionen og kommunene kan en trygt si at sparebankene har klart å holde tritt med den største banken i deres marked. Sammenligner en veksten i disse ni sparebankene mot de tre andre regionsbankene og DNB har de også en imponerende vekst.

5.2.5 Oppsummering Sparebanker vs. Regionsbanker og DNB

Spørsmålet vi stilte i problemstillingen var hvorvidt sparebankene har klart å henge med de større forretnings- og regionsbankene i landet. Frem til nå har vi studert de ulike regionsbankene og sparebankene de konkurrerer mot i deres egne definerte hovedmarkeder. For å oppsummere og prøve å gi et svar på problemstillingen kan vi se på tabellen under som viser de samme nøkkeltallene vi har sett på så langt, men representert som et gjennomsnitt for alle regionsbankene og DNB mot de 48 sparebankene.

Bank	Justert Vekst	Innskuddsdekning	EK Prosent	PM Andel	BM Andel
DNB	108 %	88 %	10 %	44 %	66 %
Sparebanken 1 SR-Bank	94 %	62 %	11 %	61 %	39 %
Sparebanken Sør	142 %	68 %	13 %	66 %	44 %
Sparebanken Vest	134 %	71 %	12 %	73 %	27 %
Sparebanken Øst	12 %	57 %	14 %	86 %	14 %
Gjennomsnitt regionsbanker	95 %	65 %	12 %	71 %	31 %
Sparebanker	84 %	80 %	18 %	75 %	25 %

Tabell 5.12: Oppsummering av gjennomsnittlig justert vekst og nøkkeltall i DNB, regionsbanker og sparebankene.

Trenden vi så i de tidligere tabellene hvor innskuddsdekningen var høyere hos sparebankene enn hos regionsbankene ser vi igjen. Sparebankene har en gjennomsnittlig innskuddsdekning på cirka 15 prosent mer enn hva regionsbankene har, og en egenkapitalprosent på 5,85 prosent

mer. Disse tallene er ganske betydelige. Sammenligner en med DNB er trenden en annen. DNB har en høyere innskuddsdekning enn sparebankene, men nesten halvparten så lav egenkapitalprosent.

Noe av bakgrunnen for oppgaven var at det er stor konkurranse blant bankene og at spesielt sparebanker merker denne tøffe konkurransen i møte med hverandre, men ikke minst i møte med de større regionale bankene (Fædrelandsvennen, 2016). Undersøkelsene vi har gjort viser at det er tøff konkurranse for sparebankene fra regionsbanker og DNB. Disse vokser mer enn det sparebankene gjør etter å ha justert for boligprisvekst og befolkningsvekst. Sparebankene på sin side har uansett gode tall å vise til når det gjelder innskuddsdekning sammenlignet med de største bankene. De virker også å være mer motstandsdyktige mot svingninger i markedet.

6. Avslutning og konklusjon

Denne oppgaven har forsøkt å besvare spørsmål knyttet til vekst i sparebanker. Det er først og fremst hvor stor deres vekst har vært i forhold til boligpris og befolkningsutvikling i tilhørende kommuner, men også hvordan sparebankene har prestert i forhold til konkurrerende regionsbanker og DNB.

Ved starten av analysen hadde vi som mål å besvare spørsmålene: «Når det reguleres for både boligprisvekst og befolkningsvekst, hvordan er den justerte veksten i sparebanker? Og klarer de å vokse like mye som større banker?»

Svaret på disse spørsmålene føler vi at vi har klart å komme frem til. Det er selvfølgelig viktig å huske på at denne oppgaven ikke er representativ for hele Norge og alle dens sparebanker, men føler likevel at analysen har gitt et godt bilde av situasjonen.

Under kommer en oversikt over hovedfunnene i oppgaven. Vi minner om at samtlige utregninger av vekst er basert på gjennomsnittstall for perioden 2004 til 2014:

- Gjennomsnittlig hadde sparebankene i utvalget en justert vekst som gikk langt over den gjennomsnittlige veksten i boligprisene og befolkningen for perioden.
- Det er en svak forklaringskraft bak den justerte veksten hos bankene basert på størrelsen av innskuddsdekning, egenkapitalprosent og privatmarkedsandel.
- Innskuddsdekningen er større hos de sparebankene som med aller størst vekst og de med aller dårligst vekst. Den er også 15 prosent større hos sparebankene enn hos regionsbankene, men lavere enn hos DNB.
- Det var store variasjoner mellom de sparebankene med høyest og lavest justert vekst, med en maks differanse på 399 prosent.
- Sparebankene har ikke klart å vokse mer enn nærliggende regionsbanker eller DNB.
- DNB har vokst mer enn regionsbankene.

Etter å ha studert de 48 sparebanker, ser vi at det har vært en tydelig vekst hos dem, som i alle utenom fire tilfeller går forbi veksten i både boligpriser og befolkningen. Dette vitner om at sparebankene er konkurransedyktige og gode til å utnytte den gode veksten som har vært i boligmarkedet og befolkningen. Stor variasjon mellom sparebankenes justerte vekst kommer også tydelig frem. Det er vanskelig å peke på spesifikke årsaker til hvorfor noen sparebanker har god vekst mens andre har svakere vekst.

Når det gjelder situasjonen tilknyttet regionsbankene og DNB, er ikke resultatet like positivt sett med sparebankenes øyne. Mens cirka 92 prosent av sparebankene i utvalget har klart å generere en vekst som går forbi veksten i boligmarkedet og befolkningen, har de ikke gjort det like bra som regionsbankene og DNB. Av de fire regionsbankene vi undersøkte var det kun Sparebanken Øst som ikke hadde en vekst som overgikk den gjennomsnittlige veksten hos sparebankene i samme markedsområde.

Det at sparebankene ikke har klart å vokse like mye som regionsbankene og DNB er noe underlig. Med tanke på at boligprisene er en så stor katalysator for veksten hos sparebankene burde de muligens gjort det bedre. Som vi vet har forretningsbankene en mye større utlånsandel i bedriftsmarkedet som ikke er like mye påvirket av boligpriser (Finans Norge, 2014). Bedrifter har heller hatt utfordringer i økonomien, mens boligprisene fortsatt har steget (Lien og Knudsen, 2012). Samtidig kan dette være et tegn på at både regionsbankene og DNB flytter mer fokus over på privatmarkedet og boliglånskunder.

Konklusjonen blir dermed at norske sparebanker har hatt en god vekst i tidsperioden 2004-2014. Selv med en solid vekst har de derimot ikke klart å forbigå de større konkurrerende bankene, spesielt er dette synlig på Sørlandet og Vestlandet.

Hva betyr så disse funnene for fremtiden til sparebankene? Det er delte meninger om hvor lenge boligprisene vil fortsette å øke, men de fleste er enige om at vi vil fortsatt se en vekst de nærmeste årene (e24, 2016). Siden sparebankene har klart å opprettholde veksten sin de siste ti årene hvor det har vært en ekstremt høy vekst er det ingen grunn til å tro at de ikke skal klare det i fremtiden også. En viktig faktor derimot er de større regionsbankene. Hvis disse fortsetter å vokse mer enn sparebankene som våre funn viser, kan dette på sikt være truende for sparebankene.

Referanseliste

Aasen Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://aasen-sparebank.no/om-oss/aars_og_delaarsrapporter>

Aftenposten (2016) **Boligprisene til himmels – gjelden følger etter**. *Publisert 8.1.2016*
Hentet fra: <<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/Boligprisene-til-himmels--gjelden-folger-etter-8309438.html>>

Aftenposten (2012) **Norske Boligpriser vokser mest i verden**. *Publisert 4.8.2012* Hentet fra: <<http://www.aftenposten.no/okonomi/Norske-boligpriser-vokser-mest-i-verden-148317b.html>>

Aftenposten (2015) **Dette er de beste mobilbankene**. *Publisert 29.4.2015*. Hentet fra: <<http://www.dn.no/grunder/2016/04/03/2047/Teknologi/-dnb-har-ikke-innovert-noenting>>

Aftenposten (2016) **Økonomiprofessor: -Bankene har drevet unødvendig gammeldags lenge nok**. *Publisert 3.2.2016*. Hentet fra: <<http://www.aftenposten.no/okonomi/Okonomiprofessor---Bankene-har-drevet-unodvendig-gammeldags-lenge-nok-9901b.html>>

Ahlswede, S. og Schildbach, J. (2012) **Poised for a comeback: Bank deposits**. *DB Research: Global Financial Markets*. Hentet fra: <https://www.dbresearch.com/PROD/DBR_INTERNET_EN-PROD/PROD000000000287475/Poised_for_a_comeback%3A_Bank_deposits.PDF>

Allen, F. og Gale, D. (2004) **Competition and Financial Stability**. *Journal of Money, Credit and Banking* Vol. 36 (2) s. 454-480. Hentet fra: <<http://finance.wharton.upenn.edu/~allenf/download/Vita/compfinstabpublished.pdf>>

Allen, F., og Carletti, E. (2009) **The Global Financial Crisis: Causes and Consequences**. Hentet fra: <http://www.bm.ust.hk/gmifc/Prof.%20Allen%20&%20Carletti_The%20Global%20Financial%20Crisis.pdf>

Almklov, G., Tørum, E. og Skjæveland, M. (2006) **Utviklingstrekk i kredittmarkedet – nye utlånstyper og omfanget av fastrentelån i Norge**. *Norges Bank: Penger og Kreditt*. Hentet

fra: <http://www.norges-bank.no/Upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2006-03/almklov.pdf>

Andebu Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://andebu-sparebank.no/privat/om_oss/investor/rapporter>

Andersen, H., Berg, S. og Jansen, E. (2008) **The Dynamics of Operating Income in the Norwegian Banking Sector**. *Norges Bank, Working Paper: Financial Markets Department*. Hentet fra: <http://static.norges-bank.no/Upload/English/Publications/Working%20Papers/2008/Norges_Bank_Working_Paper_2008_13.pdf?v=03042011151138&ft=.pdf>

Andrès, J. og Arce, Ò. (2008) **Banking Competition, Housing Prices and Macroeconomics Stability**. *Bank of Spain Research Department*. Hentet fra: <<http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/08/Fic/dt0830e.pdf>>

Arendal og Omegns Sparekasse (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://sparekassa.no/omoss/regnskap>>

Aurskog Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://aurskog-sparebank.no/omoss/investorinformasjon/aarsrapporter>>

Bachmann, H. og Hanstad, T. (2013) **Lønnsomhet i norske sparebanker: En studie av forklaringer til lønnsomhetsvariasjon**. *Masteroppgave fra NHH*. Hentet fra: <<https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/170172>>

Bankens Sikringsfond (2016) **Medlemsbanker**. Hentet fra: <<http://www.bankenessikringsfond.no/medlemsbanker/category820.html>>

Barnham, C. (2014) **Quantitative and Qualitative Research: Perceptual Foundations**. *International Journal of Market Research* Vol. 57 (6) s. 837-854. Hentet fra: <<http://eds.a.ebscohost.com.ezproxy.leedsbeckett.ac.uk/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=6&sid=5ab996f5-bb56-4c80-b5d6-7f3f97c47871%40sessionmgr4002&hid=4110>>

Basel Committee of Banking Supervision (2010) **Basel III phase-in-arrangements**. Hentet fra: <http://www.bis.org/bcbs/basel3/basel3_phase_in_arrangements.pdf>

Basel Capital Accord (1998) **International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards**. Hentet fra: <<http://www.bis.org/publ/bcbsc111.pdf?noframes=1>>

Beardshaw, J., Brewster, D., Cormack, R. og Ross, A. (2001) **Economics: A student's Guide**. 5th ed. Prentice Hall.

Bergens Tidende (2004) **Debatt: Hvorfor Spå om Boligpriser?** *Publisert 13.1.2004*. Hentet fra: <<http://www.bt.no/meninger/Hvorfor-spa-om-boligpriser-2442773.html>>

Berger, A. og Dick, A. (2007) **Entry into Banking Markets and the Early-Mover Advantage**. *Journal of Money, Credit and Banking*. Vol. 39 (4) s. 775-807. Juni 2007. Hentet fra: <<http://onlinelibrary.wiley.com/>>

Bilde pearson

Birkenes Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://birkenes-sparebank.no/ombanken/rapporter>>

Bjugn Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://bjugn-sparebank.no/om-oss#GenericTabItem1>>

Blaker Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://blakersparebank.no/ombanken/rapporter>>

BN Bank (2016) **Spørsmål og svar om boligkreditt**. Hentet fra: <<https://www.bnbank.no/Person/Lan/Boligkreditt/Les-mer-om-Boligkreditt/>>

Borgersen, T. og Geirbrokk, J. (2005) **Boligpriser og endogen kredittrasjonering**. *Norsk Økonomisk Tidsskrift 119*. s. 84-102. Hentet fra: <http://samfunnsokonomene.no/wp-content/uploads/2010/01/Borgersen_05.pdf>

Borgersen, T. og Hungnes, H. (2009) **Selvforsterkende effekter i bolig- og kredittmarkeder**. *Norsk Økonomisk Tidsskrift 123*. s. 18-33. Hentet fra: <<http://samfunnsokonomene.no/wp-content/uploads/2010/01/Borgersen-Hungnes-1-2009.pdf>>

Brooks, C. (2008) **Introductory Econometrics for Finance**. 2nd ed. Edinburgh: Cambridge.

Bryman, A. og Bell, E. (2010) **Business Research Methods**. 3rd ed. Oxford University Press.

Bud Fræna og Hustad Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://bfh.no/om-oss#GenericTabItem4>>

Cancian, M. og Reed, D. (2009) **Family Structure, childbearing, and parental employment: Implications for the level and trend in poverty**. *Discussion paper*.

Capozza, D., Hendershott, P., Mack, C. og Mayer, C. (2002) **Determinants of Real House Price Dynamics**. *National Bureau of Economic Research* Hentet fra:

<<http://www.nber.org/papers/w9262.pdf>>

Cincotta, R. og Engelman, R. (1997) **Economics and Rapid Change: The Influence of Population Growth**. *Population Action International*. Hentet fra: <http://pai.org/wp-content/uploads/2012/01/Economics_and_Rapid_Change_PDF.pdf>

Dagens Næringsliv (2014) **Så mye kan boligprisene stige**. *Publisert 17.09.2014*. Hentet fra: <<http://www.dn.no/nyheter/finans/2014/09/17/2150/Boligpriser/s-mye-kan-boligprisene-stige>>

Dagens Næringsliv (2015) –**Nå starter kampen om de digitale bankkundene**. *Publisert 15.10.2015*. Hentet fra: <<http://www.dn.no/nyheter/naringsliv/2015/10/15/0802/Sparebank-1-Gruppen/-n-starter-kampen-om-de-digitale-bankkundene>>

Dagens Næringsliv (2016) –**DNB har innovert noen ting**. *Publisert 3.4.2016*. Hentet fra: <<http://www.dn.no/grunder/2016/04/03/2047/Teknologi/-dnb-har-ikke-innovert-noen-ting>>

DeYoung, R. og Rice, T. (2004) **How do banks make money? The fallacies of fee income**. *Federal Reserve Bank of Chicago: Economic Perspective*. Hentet fra: <http://www.nubank.com/downloads/ep_4qtr2004_part3_DeYoung_Rice.pdf>

Dick, A. (2007) **Market Size, Service Quality, and Competition in Banking**. *Journal of Money, Credit and Banking*. Vol. 39 (1) s. 50-81. Februar, 2007. Hentet fra: <http://faculty.insead.edu/dick/personal/documents/MarketsizeQuality_publishedversion.pdf>

DiPasquale, D. og Wheaton, C.W. (1996) **Urban Economics and Real Estate Markets**. Prentice Hall: Pearson.

E24 (2012) **Boligprisene opp 430 prosent på 20 år**. *Publisert 19.5.2012*. Hentet fra: <http://e24.no/privat/eiendom/boligprisene-opp-430-prosent-paa-20-aar/10061653>

E24 (2012) **Bankene følger DNB med dyrere boliglån**. *Publisert 12.3.2012*. Hentet fra: <<http://e24.no/makro-og-politikk/bankene-foelger-dnb-med-dyrere-boliglaan/20345171>>

E24 (2014) **Her får du billigst boliglån, men da må du flytte hit**. *Publisert 9.10.2014*. Hentet fra: <http://e24.no/privat/penger/her-faar-du-billigst-boliglaan-men-da-maa-du-flytte-hit/23312257>

E24 (2014) –**Meningsløst å begrunne boligkjøp med dagens rente.** *Publisert 19.6.2014.*
Hentet fra: <<http://e24.no/privat/eiendom/sjefoekonom-olsens-rentebeslutning-kan-gi-oekte-boligpriser-paa-kort-sikt/23234978>>

E24 (2015) **For få boliger sammenlignet med befolkningsvekst.** *Publisert 14.12.2015.*
Hentet fra: <<http://e24.no/privat/for-faa-boliger-sammenlignet-med-befolkningsvekst/23579275>>

E24 (2016) **DNB taper markedsandeler på private utlån.** Hentet fra:
<<http://e24.no/privat/dnb/dnb-taper-markedsandeler-paa-private-utlaan/23623425>>

E24 (2016) –**Norske boliglånskunder er dønn solide.** Hentet fra: <<http://e24.no/boers-og-finans/dnb/rune-bjerke-om-norske-boliglaanskunder-doenn-solide/23670278>>

Eidsberg Sparebank (2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra:
<<https://esbank.no/ombanken/rapporter>>

Eika Boligkreditt AS (2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra:
<<http://eikabk.no/investorrelations/financialreports>>

Etne Sparebank(2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra: <<https://etne-sparebank.no/om-oss/investortjenester-2/>>

Etnedal Sparebank(2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra:
<https://etnedalsparebank.no/omoss/finansiell_info>

Evje og Hornnes Sparebank(2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra: <<https://eh-sparebank.no/om-oss#GenericTabItem2>>

Filbeck, G., Preece, D., Woessner, S. og Burgess, S. (2010) **Community Banks and Deposit Market Share Growth.** *International Journal of Bank Marketing* Vol 28, (4) s. 252-266.
Hentet fra:
<<http://www.emeraldinsight.com.ezproxy.leedsbeckett.ac.uk/doi/pdfplus/10.1108/02652321011054954>>

FinansBorsen (2014) **Se listen med svageste og stærkeste banker.** *Publisert 8.5.2014.*
Hentet fra:
<http://finans.borsen.dk/artikel/1/282498/se_listen_med_de_svageste_og_staerkeste_banker.html>

Finans Norge (2014) **Bankkonkurransen og fakta**. Hentet fra:

<https://www.finansnorge.no/aktuelt/nyheter/2014/03/bankkonkurransen-og-fakta/>

Finans Norge (2015) **Forretningsbankenes Årsregnskaper**. Hentet fra:

<https://www.finansnorge.no/statistikk/bank/Regnskapsstatistikk/forretningsbankenes-arsregnskaper/>

Finans Norge (2015) **Norske kapitalregler gir mer risiko**. Hentet fra: <

<https://www.finansnorge.no/aktuelt/nyheter/2015/11/norske-kapitalregler-gir-mer-risiko/>>

Finans Norge (2015) **Sparebankenes Årsregnskaper**. Hentet fra:

<https://www.finansnorge.no/statistikk/bank/Regnskapsstatistikk/sparebankenes-arsregnskaper/>

Finans Norge (2016) **Bankstatistikk**. Hentet fra:

<https://www.finansnorge.no/statistikk/bank/>

Finanstilsynet (2011) **Finansielt Utsyn 2011**. Hentet fra: <

http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2011/Finansielt_utsyn_2011.pdf>

Finanstilsynet (2016) **MiFID / MiFIR**. Hentet fra:

<http://www.finanstilsynet.no/no/Verdipapiriromradet/Verdipapirforetak/Tema/MiFID-II--MiFIR-/>

Flekkefjord Sparebank(2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra:

<https://flekkefjordsparebank.no/om-oss/investorinformasjon/>

Fædrelandsvennen (2016) **Små sparebanker som har nødvendig kompetanse og ikke gjør noe dumt, kan klare seg godt fremover**. *Publisert 14.1.2016*. Hentet fra:

http://www.fvn.no/okonomi/--Sma-sparebanker-som-har-nodvendig-kompetanse-og-ikke-gjør-noe-dumt_-kan-klare-seg-godt-fremover-2950946.html?spid_rel=2

Gjerstad Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://gjerstad-sparebank.no/om-oss#GenericTabItem3>

Gòmez-Mejìa, R.L. Balkin, B.D. and Cardy, L.R. (2012) **Managing Human Resources**. 7th ed. Harlow: Pearson.

Gonzalez, L. og Ortega, F. (2009) **Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain**. IZA discussion paper.

Grong Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://grong-sparebank.no/privat/investorinformasjon/investorinformasjon>>

Grue Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://gruesparebank.no/om-oss#GenericTabItem5>>

Hair Jr, F.J., Money, H.A., Samouel, P. og Page, M. (2003) **Research Methods for Business**. Leyh Publishing.

Hegra Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://hegrasp Sparebank.no/privat/omoss/bankensregnskap/bankensregnskap>>

Helleiner, E. (2011) **Understanding the 2007-2008 Global Financial Crisis: Lessons for Scholars of International Political Economy**. *Annual Reviews*. Hentet fra: <<http://ir.rochelleterman.com/sites/default/files/Helleiner%202011.pdf>>

Hinton, R.P., McMurray, I. og Brownlow, C. (2014) **SPSS Explained**. 2nd ed. Essex: Routledge.

Hjartdal og Gransherad Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://hjartdalbanken.no/omoss/rapporter>>

Hofmann, B. (n.d.) **Bank Lending and Property Prices: Some International Evidence**. Hentet fra: <<http://fmwww.bc.edu/repec/mmfc03/Hofmann.pdf>>

Hønefoss Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://honefossbank.no/omoss>>

Hott, C. (2011) **Lending Behaviour and Real Estate Prices**. *Journal of Banking & Finance* vol. 35 (2011) s. 2429-2442. Hentet fra: <www.sciencedirect.com>

Howells, P. og Bain, K. (2008) **The Economics of Money, Banking and Finance: A European Text**. Harlow: Pearson.

Hubbard, R. og O'Brian, A. (2012) **Money, Banking, and the Financial System**. Harlow: Pearson.

Indre-Sogn Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://indresognsparebank.no/ombanken/investorrelations>>

Jacobsen, D. og Naug, B. (2004) **Hva driver boligprisene?** *Norges Bank: Penger og Kreditt* 4. s. 229-239. Hentet fra: <http://www.norges-bank.no/Upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf>

Jacobsen, I.D. (2005) **Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode.** 2nd ed. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Jellum, H.K. (2008) **Den Internasjonale Finanskrisen og Det Norske Boligmarkedet.** *Praktisk Økonomi & Finans* s. 48-56. Hentet fra: <www.idunn.no>

Klæbu Sparebank (2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra: <https://klabu-sparebank.no/privat/om-banken/investorinformasjon/rapporter>

Klepp Sparebank (2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra: <https://jaerensparebank.no/investorinformasjon/rapporter>

Koetter, M. og Poghosyan, T. (2009) **Real Estate Prices and Bank Stability.** *Journal of Banking & Finance* Vol. 34 s. 1129-1138. Hentet fra: <www.sciencedirect.com>

Kohler, M. og Merwe, M. (2015) **Long-run Trends in Housing Price Growth.** *Reserve Bank of Australia.* Hentet fra: <<http://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2015/sep/pdf/bu-0915-3.pdf>>

KPMG (2014) **Undersøkelse blant norske sparebanker: Teknologi og tøffere konkurranse utfordrer bankene.** *Perspektiver nr. 2-2014.* Hentet fra: <https://www.kpmg.com/NO/NB/Nyheter-Innsikt/artikler-og-publikasjoner/nyheter/perspektiver/Documents/articles-2-14/Lederagenda-Bank-2014.pdf>

Kragerø Sparebank (2014) **Årsrapport 2014.** Hentet fra: <https://kragerobanken.no/privat/om_oss/aarsrapport>

Kreiner, J. (2009) **House Prices and Bank Loan Performance.** Hentet fra: <<http://www.frbsf.org/economic-research/publications/economic-letter/2009/february/house-prices-bank-loan-performance/>>

Langfield, S. og Pagano, M. (2015) **Bank bias in Europe: Effects on systematic risk and Growth.** *Working Paper: European Central Bank.* Hentet fra: <<https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1797.en.pdf>>

Larsen, R.E. og Mjøllhus, J. (2009) **Finanskrisen! Lånefest, boligboble - og dagen derpå.** Oslo: Gyldendal.

- Larvikbanken Brunlanes Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://larvikbanken.no/Modulinnhold/Hovedmeny/privat/Om%20oss/Finansiell%20informasjon/Rapporter/Rapporter>>
- Lien, L. og Knudsen, E. (2012) **Norske bedrifter gjennom krisen: en oversikt**. *Econa Tidsskrift for Økonomi og Ledelse*. s. 40-51. Hentet fra: <<https://www.magma.no/norske-bedrifter-gjennomkrisen-en-oversikt>>
- Lillesands Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://lillesands-sparebank.no/om-oss/arsrapporter/>>
- Litan, R. (n.d.) **Banks and Real Estate: Regulating the Unholy Alliance**. s.187-228. Hentet fra: <<http://www.bostonfed.org/economic/conf/conf36/conf36f.pdf>>
- Lofoten Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://lofotensparebank.no/om-oss#GenericTabItem1>>
- Mamre, M. (2013) **Hva har innvandring betydd for norske kommuner?** *Civita*. Hentet fra: <<https://www.civita.no/2013/12/20/hva-har-innvandringen-betydd-for-norske-kommuner>>
- Marker Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://marker-sparebank.no/omoss/rapporter>>
- Marketline (2015) **MarketLine Industry Profile: Banks in Norway**. Hentet fra: <<http://www.marketlineinfo.com/>>
- McCusker, K., og Gunaydin, S. (2014) **Research using qualitative, quantitative or mixed methods and choice based on the research**. Hentet fra: <<http://prf.sagepub.com/content/early/2014/11/06/0267659114559116.abstract>>
- Meinich, P. (2014) **Sparebank**. *Det store Norske leksikon*.] Hentet fra: <<https://snl.no/sparebank>>
- Melhus Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://melhusbanken.no/privat/investorrelations/rapporter>>
- Merrouche, O. og Nier, E. (2010) **What caused the Global Financial Crisis?** *Working Paper: IMF*. Hentet fra: <<https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2010/wp10265.pdf>>
- Mertler, C. og Vannatta, R. (2002) **Advanced and Multivariate Statistical Methods: Practical Application and Interpretation**. 2nd ed. Pyrczak Publishing.

- Modum Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra:
<<https://www.sparebank1.no/nb/modum/om-oss/investor/finansiell-info/rapporter.html>>
- Molden, B. (2011) **Beregninger av boligbehov i Norge**. *Norges Bank: Aktuell kommentar nr. 6*. Hentet fra: <http://www.norges-bank.no/pages/87409/aktuell_kommentar_6_11.pdf>
- Mondy, W.R. (2010) **Human Resource Management**. 11th ed. Harlow: Pearson.
- E24(2016) **Eksperter: Boligprisene skal fortsette å stige**. *Publisert 03.02.2016*. Hentet fra: <http://e24.no/privat/eiendom/boligmarkedet/eksperter-boligprisene-skal-fortsette-aa-stige/23608891>
- Nordbø, E. (2013) **Innvandring og Boligpriser i Norge**. *Norges Bank: Pengepolitikk nr. 8*. Hentet fra: <http://www.norges-bank.no/pages/94360/Staff_memo_2013_08.pdf>
- Norges Bank (2006) **Finansiell Stabilitet 2006**. Hentet fra: <<http://www.norges-bank.no/Upload/import/front/rapport/no/fs/2006-01/2006-01.pdf>>
- Norges Bank (2013) **Finansiell Stabilitet 2013**. Hentet fra: <http://www.norges-bank.no/pages/98610/Finansiell_%20stabilitet_figurer_2013.pdf>
- Norges Bank (2016) **Inflasjon**. Hentet fra: <<http://www.norges-bank.no/Statistikk/Inflasjon/>>
- Norges Bank (2016) **Styringsrenten**. Hentet fra: <<http://www.norges-bank.no/pengepolitikk/Styringsrenten/>>
- Norges Eiendomsmeidlerforbund (2016) **Boligprisstatistikk**. Hentet fra: <<http://www.nef.no/ordbok/boligprisstatistikk/>>
- Ofoten Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://ofotensparebank.no/ombanken/rapporter>>
- Oppdal Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://oppdalsbanken.no/privat/om_oss/investorinformasjon/regnskap#GenericTabItem1>
- Orkdal Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://orkdalsbanken.no/om-oss#GenericTabItem1>
- P4 (2016) **Skal vise hvilke banker som er etiske**. *Publisert 14.4.2016*. Hentet fra: <<http://www.p4.no/nyheter/skal-vise-hvilke-banker-som-er-etiske/artikkel/655708/>>
- Parkin, M. (2013) **Economics: International Edition**. 11th ed. Harlow: Pearson.

Pearsons Korrelasjonskoeffisient (2015). **Bilde**. Hentet fra:

<<http://www.ncbi.nlm.nih.gov/geo/info/cluster.html>>

Regjeringen (2013) **Kapitalkrav og risikovekter for boliglån**. Hentet fra:

<<https://www.regjeringen.no/contentassets/6391ec3896ba4921a8c395f49e659d89/notat040313.pdf>>

Regjeringen (2016) **Sparebankloven**. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sparebankloven/id429539/>

Ritter, L., Silber, W. og Udell, G. (2013) **Principles in Money, Banking & Financial Markets: International Edition**. 12th ed. Harlow: Pearson.

Rodriguez, E. og Andersson, M. (2011) **Savings banks and Economic Development: Sweden in the 19th Century**. *World Savings Bank Institute*. Hentet fra: <<http://www.savings-banks.com/SiteCollectionDocuments/RodriguezAndersson.pdf>>

Saunders, M. Lewis, P. og Thornhill, A. (2009) **Research Methods for Business Students**. 5th ed. Harlow: Pearson.

Saunders, M. Lewis, P. og Thornhill, A. (2012) **Research Methods for Business Students**. 6th ed. Harlow: Pearson.

Sekeran, U. og Bougie, R. (2013) **Research Methods for Business**. 6th ed. Chichester: Wiley.

Selbu Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://selbusparebank.no/om-oss#GenericTabItem6>>

Sending, A. (2010) **Økonomistyring 1**. 2nd utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Skudenes & Aakra Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://skudeaakra.no/om-oss/investorinformasjon-2/>

SmartePenger (2015) **Rente, realrente og boligpriser**. *Publisert 27.8.2015*. Hentet fra: <<http://www.smartepenger.no/96-bolig/96-bolig/442-rente-realrente-og-boligpriser>>

Søgne og Greipstad Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra:

<<https://sgsparebank.no/om-oss/ars-og-kvartalsrapporter/>>

Soknedal Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://soknedal-sparebank.no/om-oss#GenericTabItem6>>

Sparbanken (2016) **Lokala Sparbanker**. Hentet fra: <<https://www.sparbanken.se/lokala-sparbanker/>>

Sparebanken 1 SR-Bank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://www.sparebank1.no/nb/sr-bank/om-oss/investor/finansiell-info/rapporter.html>>

Sparebanken Narvik (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://sn.no/investor_relations/regnskap>

Sparebankforeningen (2016) **Fusjoner og Endringer fra 1960**. Hentet fra: <<http://www.sparebankforeningen.no/banker-og-stiftelser/fusjoner-og-endringer/>>

Sparebankforeningen (2016) **Medlemmer**. Hentet fra: <<http://www.sparebankforeningen.no/banker-og-stiftelser/medlemmer/>>

Sparebankforeningen (2016) **Sparebankenes Historie**. Hentet fra: <<http://www.sparebankforeningen.no/om-oss/sparebankenes-historie/>>

Spareskillingsbanken (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://spareskillingsbanken.no/om-oss/#finansiell-informasjon>>

Spydeberg Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://asbank.no/omoss/rapporter>>

SSB (2008) **Prisrekord på boliger**. *Publisert 8.12.2008*. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/prisrekord-paa-boliger>>

SSB (2014) **Økt boliggjeld, men også økte inntekter**. *Publisert 9.12.2014*. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/okt-boliggjeld-men-ogsaa-okte-inntekter>>

SSB (2016) **Renter og bank og kredittforetak**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BankUtInnRent&KortNavnWeb=renter&PLanguage=0&checked=true>>

SSB (2016) **Bank og finansmarked**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/statistikker/orbofrent/kvartal/2014-11-25>>

SSB (2016) **Boligprisindeksen**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&M>>

ainTable=SelveierKVp2&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&KortNavnWeb=bpi&StatVariant=&checked=true>

SSB (2016) **Bygg, bolig og eiendom**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom?innholdstype=publikasjon-artikkel#tittel>>

SSB (2016) **Folkemengde og befolkningsendringer**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=NY3026&KortNavnWeb=folkemengde&PLanguage=0&checked=true>>

SSB (2016) **Nøkkeltall for innvandring og innvandrere**. Hentet fra: <<https://www.ssb.no/innvandring-og-innvandrere/nokkeltall>>

Stadsbygd Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://stbank.no/om-oss#GenericTabItem3>>

Steffensen, E. (2009) **Den Internasjonale Finanskrisen, Norske Finansinstitusjoner og Reguleringer**. Power Point, Kredittilsynet. Hentet fra: <http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Foredrag_vedlegg/Riskforum_26_aug_2009.pdf>

Steigum, E. (2004) **Moderne Makroøkonomi**. Gyldendal.

Strømmen Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://strommensparebank.no/investorinformasjon>>

Swift, L. og Piff, S. (2012) **Quantitative Methods for Business, management & finance**. 3rd ed. Palgrave.

Thomas, B.L. (1997) **Money, Banking, and Financial Markets**. McGraw-Hill.

Time Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://jaerensparebank.no/investorinformasjon/rapporter>>

Tolga-Os Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://tos.no/om-oss#GenericTabItem4>>

Trøgstad Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://tsbank.no/omoss/regnskapsrapporter>>

Tysnes Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://tysnes-sparebank.no/investorinformasjon/rapporter>>

Ubøe, J. (2008) **Statistikk for Økonomifag**. 3rd ed. Gyldendal.

Vatne, B. (2008) **Hvem tar opp lån – til hva, og har de råd? En analyse gjort av gjeldsutvikling i norske enkelthusstander i 2006**. *Norges Bank: Penger og Kreditt* 36 s.4-12. Hentet fra: <www.norges-bank.no/Upload/71746/Gjeldsutviklingen_PEK_02_08.pdf>

Vatne, B. (2011) **Hva tjener bankene på boliglån og næringslån?** *Norges Bank: Penger og Kreditt* (39) s. 19-28. Hentet fra: <http://www.norges-bank.no/pages/86680/Hva_tjener_bankene.pdf>

Vestre Slidre Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <https://slidrebanken.no/om_oss/finansiell-informasjon>

VG (2015) –**Boligprisene skal dobles**. *Publisert* 29.3.2015. Hentet fra: <<http://www.vg.no/nyheter/innenriks/boligmarkedet/tror-du-det-er-brennhett-naa-nei-da-boligprisene-skal-dobles/a/23422452/>>

VG (2016) **Panama Papers**. Hentet fra: <<http://www.vg.no/spesial/2016/panama-papers/>>

Voss Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://vossabanken.no/om-oss/rekneskap/>>

Walton, G.M. og Wykoff, F. (1998) **Understanding Economics Today**. 6th ed. McGraw-Hill.

Wang, Z., Wang, C, og Zhang, Q. (2015) **Population Ageing, Urbanization and Housing Demand**. *Journal of Service Science and Management*. Vol. 8 s. 516-525. Hentet fra: <http://file.scirp.org/pdf/JSSM_2015080615224683.pdf>

Ørland Sparebank (2014) **Årsrapport 2014**. Hentet fra: <<https://orland-sparebank.no/om-oss/rapporter/regnskapsrapporter>>

Østerhus, M. (2013) **Hva er en sparebank?** *LaaneGuide.no* Hentet fra: <<http://laaneguide.no/2013/05/hva-er-en-sparebank/>>

Refleksjonsnotat

Innledning

Dette refleksjonsnotatet skrives som en del av min masteroppgave «Når det reguleres for både boligprisvekst og befolkningsvekst, hvordan er den virkelige veksten i små sparebanker? Og klarer de å vokse like mye som større banker?» ved Universitetet i Agder.

Denne oppgaven har som problemstillingen tilsier omhandlet sparebanker og deres vekst. Undersøkelsen har basert seg på data fra 2004 til og med 2014. Temaet har på så måte vært sparebanker og deres tilknytning til boligprisene og befolkningsendringer. Forholdet mellom disse variablene har lagt grunnlaget for det vi ønsker å undersøke, nemlig veksten i sparebanker satt opp mot boligprisvekst og befolkningsvekst. Også sparebankenes prestasjoner opp mot regionsbanker og DNB har vært et tema.

Funnene i oppgaven var tydelige på hver sin måte. For det første viste det seg at sparebanker har hatt en god vekst etter å ha justert for boligpriser og befolkningsvekst. Samtidig var det store variasjoner blant de individuelle bankene. Analysen kom frem til at selv om sparebankene har hatt en god vekst har de ikke klart å konkurrere med de største bankene på vekst når denne er justert for boligpris og befolkningsvekst.

Internasjonal

Sparebanker er en veldig stor del av den norske banksektoren med et antall på 107 sparebanker (Sparebankforeningen, 2016). Sammen med disse og regions- og forretningsbanker finnes det også utenlandske banker.

I vårt utvalg var det til sammen 48 sparebanker. Noe av utgangspunktet for oppgaven var at det finnes stor konkurranse i dagens bankmarked i Norge. Inntreden av utenlandske banker er med på å øke denne konkurransen og gjøre livet vanskeligere, spesielt for sparebankene. Til sammen er det 22 utenlandske banker som opererer i Norge. Av disse er kanskje Scandiabanken og Den Danske Bank de mest kjente.

Flere av disse 22 bankene opererer kun gjennom filialer. Tall fra Finans Norge (2016) viser at utenlandske datterbanker står for cirka 14,5 prosent av markedets andelen for brutto utlån.

I følge NHH-professor Tor W. Andreassen har norske banker ikke klart å utnytte seg av den teknologiske fremgangen slik internasjonale banker har og dette har gjort at de må omstille seg (Aftenposten, 2016). På grunn av denne utviklingen har det blitt stadig lettere for

internasjonale aktører å tre inn på markedet. Andreassen sier også at «Norske banker vil få konkurranse fra internasjonale aktører. Google, Amazon og Apple tilbyr betalingsløsninger og fungerer allerede som mellomledd mellom bank og kunde. Da trenger ikke kundene banken på samme måte lenger. Effekten av dette er at banken mister vesentlig kjøpsinformasjon om kundene» sier Andreassen. Konkurransen fra internasjonale organisasjoner er åpenbar og vil sannsynligvis bare øke i fremtiden (Aftenposten, 2016).

Disse uttalelsene virker truende for sparebankene. Vi har allerede sett en nedgang i antall sparebanker årlig. Samtidig har vi sett i oppgaven at sparebanker sliter når det gjelder å klare å konkurrere mot eksisterende norske forretningsbanker. Hvis det da i tillegg kommer flere internasjonale aktører med kjente navn og bedre teknologiske tjenester, kan det fort lede til flere nedleggelse og fusjoner blant sparebankene.

Et fortrinn sparebankene har versus utenlandske banker og også forretningsbanker for øvrig, er deres sterke bånd til lokalsamfunnene. Når internasjonale krefter kommer til et nytt marked sliter de ofte i lang tid med å etablere seg og forstå kulturen de har tredd inn i (Mondy, 2010). Ifølge Gómez-Mejía (2012) kan det også være problematisk å beregne arbeidskraft og etterspørsel av produkter i ukjente markeder. Videre er det også forskjeller i lover og regler fra land til land. Utenlandske banker og filialer kan også bli medlemmer av Bankenes Sikringsfond. Dette sikrer deres kunder for opptil to millioner i innskudd så lenge bankens hjemland dekker en sum på mindre enn to millioner kroner. Det er derfor ikke mulig for norske banker å skaffe seg noen konkurransefortrinn ved å tilby større sikkerhet på innskuddene (Finansportalen, 2013).

Hva blir så konsekvensene for sparebankene? Det er vanskelig å spå. Ser en på funnene i denne oppgaven er det tydelig at sparebankene klarer å vokse over tid når det justeres for faktorer som boligpris og befolkning. Samtidig klarer de ikke å gjøre det like bra som de større regionsbankene. Utviklingen blant sparebankene de siste årene viser også at det blir færre og færre. Roy Mersland nevnte i Fædrelandsvennen (2016) at små sparebanker som har den nødvendige kompetansen vil klare å overleve på sikt og peker også på den digitale fremgangen som en av sparebankens utfordringer.

Innovasjon

Det er allerede blitt nevnt i forrige del at innovasjon er mye av grunnen til at de norske sparebankene ikke klarer å henge med potensielle internasjonale konkurrenter (Aftenposten, 2016). En slik antakelse er bygget på at de er flinkere til å utnytte og bruke moderne teknologi til sin fordel. 40 prosent av bankkunder bruker bank på mobilen, og det er kanskje ikke overaskende at de utenlandske bankene og internetbanken Skandiabanken kommer best ut i tester som angår mobilbank (Aftenposten, 2015). I så måte kan man si at det eksisterer et hull for sparebankene å fylle i form av å utnytte teknologien bedre for å kunne tilby tjenester til sine kunder.

Hva kan så sparebankene gjøre for å ta igjen dette forspranget forretningsbanker og utenlandske banker har når det kommer til innovativt bruk av teknologi? En av løsningene på dette kan være å ikke selv utvikle tjenester til kundene, men heller la andre gjøre jobben og eventuelt kjøpe tjenesten til eget bruk. Dette er noe Sparebank 1 Alliansen har gjort ved kjøpet av tjenesten MCash (Dagens Næringsliv, 2016). Eika gruppen som er Norges desidert største sparebankgruppering sier selv at digitale kundeopplevelser er et stort satsningsområde og de har selv en mobilbank for sine banker, som i flere tilfeller er utviklet i tett samarbeid med lokalebankene for å gi dem egne særpreg (Eika Gruppen, 2016). Der er også her vi ser nytten av stordriftsfordeler for de mindre sparebankene som er medlemmer i Eika Gruppen.

Sparebankene kan nok bli enda flinkere til å forstå bruken av sosiale medier, ikke bare til bruk av tjenester, men også i markedsføring. Det er stadig snakk om hvor vanskelig det er for yngre folk å skaffe seg boliglån. Ved smart bruk av digitale produkter kan sparebanker skaffe seg fortrinn og gi ut informasjon til en yngre målgruppe om viktigheten av å spare til bolig og da potensielt skaffe seg flere kunder. Spesielt kan dette være lønnsomt på lokale nivåer. Samtidig er det viktig at bankene følger markedet når det kommer til betalingsløsninger. I fremtiden vil det bli mer og mer vanlig at betalinger foregår via mobil.

Digitale tjenester kan være en måte for banker å vokse enda mer enn det vi har sett i denne oppgaven.

Ansvar og etikk

Når det gjelder ansvar har selvfølgelig sparebankene et stort et, siden de oppbevarer folks penger og verdier. Heldigvis for kundene og bankene er samtlige norske banker sikret av Bankens Sikringsfond som sikrer innskudd på opptil to millioner kroner (Bankenes Sikringsfond, 2016). Banker har også et sosialt ansvar, da de er en av de mest vitale delene av et samfunn og er avhengige av samfunnet slik samfunnet er avhengige av dem. Samtlige banker har for øvrig egne etiske retningslinjer de følger.

Vi hadde nylig en sak som omhandlet såkalte skatteparadiser og hvordan enkelte norske banker har hatt en rolle i dette ved å aktivt hjelpe kunder til å slippe unna enkelte skatter ved å plassere pengene i utenlandske kontoer (VG, 2016). Som følge av dette har Forbrukerombudet jobbet med å lage en oversikt som viser hva slags holdninger bankene har til blant annet skatt og korrupsjon (P4, 2016). Siden det er mer fokus i media på hvordan organisasjoner opptrer, er det viktig for bankene at de opererer på en ordentlig måte. Brudd på etiske regler og annen dårlig oppførsel kan skade bankene og føre til svakere resultater. På samme måte kan bankene skaffe seg konkurransefortrinn ved å vise at de bryr seg om etiske forhold og lokalsamfunnet. Dette kan for eksempel være via bidrag eller sponing til lokale organisasjoner, idrettslag og fritidsorganisasjoner.

Bankene har også et etisk ansvar i direkte møte med privatkunder som søker lån. Det kan være et etisk problem hvis en bank gir kreditt for å tjene penger samtidig som den vet at dette er forbundet med risiko for låntakeren. Videre er det viktig at bankene opptrer ærlig og gjør det enkelt for kunden å forstå hvor mye de låner og hvorfor. Det finnes eksempler på personer som har tatt opp lån de kanskje ikke trenger i utgangspunktet og senere sliter med å betjene dette lånet. Spesielt i tider med store renteendringer kan slike tilfeller forekomme.

MiFID-regelverket kom til EU i kjølevannet av finanskrisen fra 2008. Denne skulle sikre kunder mot å bli solgt produkter de ikke forstod konsekvensen av. Den er også blitt en del av verdipapirloven i Norge (Finanstilsynet, 2016).

Vedlegg A

Oversikt over kommunene i utvalget og deres boligpriser.

Kommune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Andebu	9958	9874	11074	11777	13572	13448	13808	14328	14915	15259	16369
Arendal	10055	10606	11726	13737	13885	14764	15933	17018	17399	17675	17986
Aurskog-Høland	9436	10083	11826	12659	13370	13068	13473	13841	14471	15469	16306
Birkenes	7338	9004	9750	11389	11691	12078	13126	14849	14660	15336	15479
Bjugn	5947	7514	7056	8109	8672	8282	8155	10310	10485	13046	13129
Eidsberg	9901	9812	10494	12091	11738	12129	11904	12231	13013	13344	14034
Elverum	9526	9640	10987	11743	12133	13041	13414	14501	15260	15595	16242
Etne	6114	6580	7536	10473			11152	12233	12744	13776	17151
Evje og Hornes	6803	6545	6767	8336	9387	9278	10461	10649	10315	12821	10992
Fet	12949	14557	15739	17159	18455	17751	18653	18728	19963	21957	21482
Flekkefjord	8975	8870	10806	12490	12971	13964	14566	14365	15315	14144	15299
Grue	6012	6409	6596	7873	6753	6103	7337	7646	7080	7139	8051
Karmøy	8794	8735	10327	11835	13351	12975	13600	14740	15056	15750	16084
Klepp	10982	13100	15427	17126	21005	20532	22498	24073	25497	26745	26684
Klæbu	11450	11572	13736	14269	13636	14278	15962	17157	18431	20442	20373
Kongsberg	11803	11998	14385	15289	16291	16388	17768	18539	19702	20686	21583
Kragerø	9232	10916	12184	13962	13421	13977	12573	14605	14220	14074	14554
Kristiansand	12353	13827	16715	19459	20499	20302	21991	22503	22700	22199	22463
Kvinnherad	9447	8542	11158		13666	13740	12150	13297	14111	13504	12990
Larvik	11791	12252	12648	14793	15481	15855	16483	17359	17783	18390	17904
Leksvik	8015				8041	9317		10955	10986	11032	11542
Levanger	7229	8616	10030	10937	10760	10586	11486	13679	14145	15035	15798
Lillesand	11666	12809	13932	16300	18189	19438	22513	23048	23452	21922	22696
Marker	7881	8518	9145	8918	11058	11132	9634	11552	10809	11745	11899
Melhus	9849	10998	12538	14014	13385	13862	15113	15708	17989	19013	20202
Midtre Gaudal	6311	7222	6224	8790	8532	9046	9326	9601	11249	11204	11249
Modum	9183	9313	10778	10455	11402	11673	12022	12662	14447	13730	15774
Molde	11602	11760	13638	16646	16745	17532	18677	19984	20276	22057	21746
Moss	13747	14628	15716	17767	18299	18338	18795	20213	21198	21799	23750
Namsos	7159	8323	8862	10274	10444	10665	11186	11399	13384	14177	13968
Narvik	10147	11248	12322	14717	14852	14071	14638	15022	15054	15596	16404
Nedre Eiker	11557	12533	13921	15420	14815	15092	16811	18275	19713	20743	21766
Nes (Ak)	10557	11219	12082	13200	14470	13647	14268	15205	16055	16722	17750
Nord-Aurdal	7353	8829	9680	9847	10035	11109	10499	10440	13204	12450	12577
Norde Land	6621	6668	6663	8107	8305	8993	9069	10237	10586	10002	10237
Notodden	7901	8731	9588	9168	10287	10397	10479	11399	11410	11682	12720
Oppdal	9324	9824	9636		12698	12313	12981	13169	13575	13504	13529
Orkdal	9371	9798	11529	12640	12621	12594	13642	14387	15939	16775	17968
Rakkestad	8318	9401	9780	10808	12316	12236	11291	12428	12816	13295	14085
Ringerike	10043	10795	11483	13247	13142	13346	13561	14223	14725	15146	16746
Rissa	6765	8686	7393	7740	8077	10193	10041	10893	13252	12981	13804
Risør	9142	10410	11242	16030	15295	16359	15916	14583	15848	13810	14641
Selbu	6174	7123		8147	9899	8701	9343	8703	9737	10854	10776
Skaun	9592	11929	13317	14074	13680	14632	15566	16590	19051	19314	19206
Skedsmo	16668	17585	20170	23622	22848	23248	24708	26310	26846	28136	29605
Sogndal	10333		13231		14540	15566	15087	20067	22656	20953	23172
Spydeberg	10927	11569	12538	15573	14897	14552	15150	17318	16779	18661	19767
Steinskjær	6654	7631	7680	8288	9166	10181	10513	12278	12999	13602	13224
Stjørdal	11669	12812	13573	15734	16244	15856	17159	18274	18345	19207	20357
Søgne	11188	12964	15753	17052	18552	18199	19997	20036	19430	20019	19426
Sørumsund	12458	12728	14903	17005	16974	17215	18146	18673	19892	21989	23100
Time	11331	12447	14934	18599	19733	20903	23798	23598	26315	26627	26172
Trøgstad	8930	9385	9210	10867	10751	10328	11192	11030	11252	11878	12367
Vestvågøy	7569	8036	8529	8172	9431	9995	11340	10580	12542	12766	13049
Voss	11424	11706	13286	13358	14565	14597	15329	17992	18860	18391	17459
Vågan	7329	7910	8274	11824	9430	11232	13206	14942	14246	14782	15961
Ørland	7487	8730	9984	11016	9839		10825	12904	13539	15916	16290
Øvre Eiker	10309	10878	12107	13077	13978	13407	14153	16140	16971	18738	19072

Gråfarge: Tallet er basert på et gjennomsnitt fra årene 2003 og 2005.

Vedlegg B

Oversikt over kommunene i utvalget og deres befolkning.

Kommune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Andebu	5031	5083	5147	5137	5177	5241	5294	5372	5448	5546	5719
Arendal	39495	39676	39826	40057	40701	41241	41655	42229	42801	43336	43841
Aurskog-Høland	13199	13275	13379	13587	13995	14158	14294	14632	14905	15260	15500
Birkenes	4339	4340	4387	4411	4503	4608	4689	4776	4828	4936	4993
Bjugn	4717	4685	4634	4561	4604	4540	4548	4570	4584	4665	4711
Eidsberg	10121	10203	10267	10357	10509	10701	10821	10940	11049	11195	11323
Elverum	18805	18844	18992	19260	19465	19687	19834	19979	20152	20343	20563
Etne	3916	3904	3872	3858	3852	3854	3882	3909	3963	4040	4057
Evje og Hornes	3322	3305	3324	3315	3327	3408	3397	3475	3496	3556	3549
Fet	9485	9567	9734	9799	9963	10139	10238	10431	10626	10810	11048
Flekkefjord	8918	8878	8852	8860	8910	8975	9003	9013	9046	9060	9013
Grong	2530	2481	2416	2387	2377	2350	2361	2357	2409	2465	2449
Karmøy	37281	37567	37928	38349	38926	39354	39624	40063	40536	41118	41753
Klepp	14313	14536	14832	15271	15839	16350	16918	17397	17746	18227	18485
Klæbu	5261	5279	5353	5474	5558	5634	5801	5894	5930	5939	5970
Kongsberg	23154	23244	23315	23644	23997	24381	24714	25090	25479	25887	26406
Kragerø	10584	10529	10477	10481	10614	10620	10620	10695	10710	10700	10621
Kristiansand	75280	76066	76917	77840	78919	80109	81295	82394	83243	84476	85983
Kvinnherad	13158	13122	13071	13032	13063	13112	13187	13243	13318	13305	13232
Larvik	40990	41142	41211	41364	41723	42124	42412	42638	42947	43132	43258
Leksvik	3511	3508	3496	3484	3484	3517	3528	3522	3527	3531	3555
Levanger	17875	18001	18080	18173	18355	18464	18580	18741	18922	19078	19212
Lillesand	8952	9043	9030	9109	9238	9329	9465	9713	9878	10032	10106
Marker	3409	3439	3505	3517	3463	3455	3471	3476	3518	3587	3596
Melhus	13782	13977	14176	14304	14457	14655	14841	15028	15392	15679	15844
Midtre Gaudal	5806	5797	5873	5889	5910	5950	6012	6015	6153	6266	6361
Modum	12594	12541	12585	12589	12695	12872	12911	12940	13116	13337	13581
Molde	24041	24124	24146	24254	24294	24554	24795	25089	25488	25936	26048
Moss	27732	28040	28182	28633	29073	29588	30030	30265	30723	30988	31358
Namsos	12426	12498	12574	12573	12607	12723	12795	12906	12953	12988	13083
Narvik	18542	18512	18365	18301	18384	18348	18402	18380	18473	18509	18705
Nedre Eiker	21377	21522	21653	21877	22092	22332	22687	22917	23262	23640	23811
Nes (Ak)	17931	18025	18022	18219	18510	18629	18827	19049	19462	19819	20164
Nord-Aurdal	6539	6442	6425	6388	6436	6451	6415	6402	6428	6396	6417
Nord-Fron	5926	5896	5843	5790	5793	5800	5800	5834	5830	5827	5765
Nordre Land	6916	6847	6737	6720	6636	6680	6672	6716	6768	6758	6700
Notodden	12322	12359	12314	12221	12232	12313	12390	12396	12469	12497	12609
Oppdal	6456	6473	6499	6531	6564	6629	6603	6691	6755	6794	6814
Orkdal	10448	10512	10632	10812	11018	11160	11276	11365	11429	11519	11628
Rakkestad	7232	7284	7366	7428	7515	7496	7517	7601	7698	7860	7974
Ringerike	28060	28079	28197	28385	28523	28645	28806	28946	29236	29400	29624
Rissa	6384	6433	6417	6366	6366	6389	6442	6543	6543	6652	6646
Risør	6938	6909	6863	6873	6888	6889	6894	6871	6899	6848	6899
Selbu	3944	3988	3940	3942	4006	4004	4004	3996	4042	4030	4030
Skaun	5989	6063	6146	6211	6326	6437	6626	6756	6941	7143	7392
Skiptvet	3336	3355	3400	3413	3525	3492	3541	3576	3631	3668	3727
Sogndal	6700	6794	6836	6822	6899	6968	7035	7160	7348	7477	7623
Spydeberg	4706	4798	4856	4948	5073	5148	5167	5265	5348	5474	5620
Steinskjær	20451	20527	20477	20624	20672	20868	21080	21151	21303	21392	21555
Stjørdal	19199	19562	19892	20273	20616	20960	21375	21659	22058	22379	22683
Søgne	9426	9547	9609	9743	10050	10417	10509	10709	10855	10960	11005
Sørum	12768	12925	13367	13807	14279	14942	15369	15686	16091	16363	16918
Time	14177	14461	14807	15048	15459	15836	16077	16450	16769	17437	17897
Trøgstad	4953	4962	5013	4994	5039	5047	5092	5142	5219	5273	5343
Vestvågøy	10813	10764	10797	10745	10710	10706	10674	10780	10848	10870	10997
Voss	13771	13850	13830	13786	13768	13868	13902	13957	13978	14061	14168
Ørland	5169	5136	5113	5091	5025	5033	5121	5133	5119	5155	5164
Øvre Eiker	15412	15633	15825	15956	16132	16350	16616	16987	17421	17752	17919

Vedlegg C

Oversikt over bankenes forvaltningskapital og boligkreditt i millioner kroner.

Sparebank	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aasen Sparebank	820	925	1043,179	1268,873	1574,713	1761,435	2101,322	2470,515	2797,992	3196,648	3419,653
Andebu Sparebank	1047	1160	1338,487	1566,425	1920,173	2133,241	2385,478	2542,493	2756,538	3028,89	3199,412
Arendal og Omegns Sparekasse	1297	1453	1693,761	1865,826	2166,548	2533,331	2555,033	2776,586	2909,689	3015,62	3157,209
Aurskog Sparebank	3401	3918	4799,921	5681,885	6359,981	6963,3	8131,959	8409,917	8570,8345	9129,729	9529,94
Birkenes Sparebank	773	843	1007,58	1167,957	1265,593	1288,056	1328,343	1428,566	1482,094	1614,693	1704,98
Bjugn Sparebank	802	929	1041,138	1104,964	1306,027	1400,767	1639,376	1754,713	1840,586	1953,38	2245,299
Blaker Sparebank	1189	1356	1575,277	1788,372	2032,447	2360,354	2435,663	2648,81	2895,606	3169,02	3403,616
Bud Fræna og Hustad Sparebank	1396	1448	1677,833	2019,44	2335,558	2525,686	2554,126	2737,737	2900,096	3295,332	3442,104
Eidsberg Sparebank	2008	2071	2319,653	2632,015	2999,176	3327,923	3349,605	3774,347	4002,05	4462,442	4727,893
Etne Sparebank	872	895	1064,277	1200,053	1370,417	1548,214	1604,959	1869,241	1955,832	2096,691	2150,19
Etnedal Sparebank	341	367	421,265	507,099	526,452	486,352	522,149	498,898	535,56	614,902	675,026
Evje og Hornnes Sparebank	784	852	966,341	1124,008	1284,208	1379,997	1462,772	1602,388	1638,653	1715,803	1847,535
Flekkefjord Sparebank	2175	2314	2524,565	3040,788	3746,406	4067,914	4322,521	4621,01	5046,165	5473,343	5791,564
Gjerstad Sparebank	651	788	950,286	1121,236	1375,883	1514,904	1558,917	1417,951	1361,844	1450,854	1538,255
Grong Sparebank	796	893	1274,391	1617,927	1714,202	2101,886	2501,117	2823,088	3160,087	3620,817	4265,143
Grue Sparebank	1044	1078	1143,638	1318,698	1442,256	1667,443	1753,679	1931,705	1941,528	1970,227	2061,095
Hegra Sparebank	890	992	1087,11	1168,915	1382,579	1498,189	1567,923	1821,406	2000,075	2386,469	2740,681
Hjartdal og Gransherad Sparebank	1130	1302	1565,325	1948,464	2102,53	2410,5	2717,069	2883,509	3160,536	3455,193	3603,056
Hønefoss Sparebank	1333	1440	1558,379	1690,279	1840,648	1947,027	2054,264	2156,399	2291,985	2457,399	2722,762
Indre Sogn Sparebank	1904	2176	2557,029	2853,001	3353,34	3438,256	3489,349	3676,797	3827,418	4150,949	4469,743
Klepp Sparebank	2979	3484	4003,836	5235,927	6011,513	6194,318	6078,725	5753,819	5742,917	6083,883	6200,182
Klæbu Sparebank	1137	1300	1500,516	1675,929	1765,914	1901,465	2035,494	2285,497	2463,733	2632,946	2823,438
Kragerø Sparebank	1933	2030	2481,81	3046,577	3420,564	3440,012	3369,235	3378,52	3618,091	3777,833	3990,359
Larvikbanken Brunlanes Sparebank	2368	2714	2935,265	3236,101	3768,88	3901,399	3958,425	4178,454	4259,883	4736,839	5235,882
Lillesands Sparebank	1294	1420	1660,103	1865,878	2093,013	2241,429	2429,18	2567,331	2806,463	2930,004	3081,433
Lofoten Sparebank	313	356	373,856	420,305	465,349	508,565	553,539	639,83	727,795	830,488	900,334
Marker Sparebank	1721	1839	2100,906	2497,436	2843,767	3162,657	3337,188	3795,533	4045,263	4290,757	4344,005
Melhus Sparebank	2610	2888	3725,141	4132,114	4424,357	4826,065	5484,057	6078,852	6368,342	7206,052	7630,475
Modum Sparebank	3049	3246	3788,149	4180,054	4884,622	5275,592	5453,826	5797,092	5741,217	5960,407	6486,109
Ofoten Sparebank	617	696	891,475	1056,657	1285,675	1434,366	1608,457	1766,396	1908,075	2157,492	2336,609
Opdal Sparebank	1828	2006	2126,147	2438,991	2695,919	3187,736	3669,441	3861,625	4204,571	4487,072	4927,49
Orkdal Sparebank	1612	1778	2178,905	2472,84	2915,333	2989,388	3371,008	3588,576	4087,526	4478,097	4680,587
Selbu Sparebank	1570	1740	2079,683	2600,985	2818,47	3054,677	3277,585	3514,895	4072,073	4472,777	4472,053
Skudenes & Aakra Sparebank	2488	2704	3110,785	3418,769	4063,846	4547,01	5209,062	5837,871	6530,136	7172,998	7715,736
Soknedal Sparebank	602	717	831,178	1026,26	1112,047	1228,658	1297,092	1323,628	1319,025	1411,101	1484,344
Sparebanken Narvik	2530	2639	2986,927	5277,007	5664,421	6220,602	6460,933	6500,698	6745,713	6662,088	6813,582
Spareskillingsbanken	3449	3911	4623,244	5121,45	5772,375	6036,654	6892,375	7362,21	7869,646	8315,762	8404,754
Spydeberg Sparebank	1106	1203	1289,42	1430,201	1679,564	1780,142	1809,708	1915,525	2061,523	2411,882	2691,343
Stadsbygd Sparebank	918	1116	1268,759	1553,905	1846,293	2155,086	2269,034	2485,92	2838,048	3159,788	3447,395
Strømmen Sparebank	1296	1477	1612,513	1824,111	2080,829	2211,248	2368,222	2646,465	2933,176	3184,936	3239,423
Søgne og Greipstad Sparebank	1889	2061	2261,168	2653,934	2929,144	3183,513	3173,326	3413,957	3652,057	3831,91	4013,343
Time Sparebank	3034	3443	3751,325	4190,835	4528,835	4777,505	5286,44	5691,399	5941,692	6179,907	6393,372
Tolga-Os Sparebank	1251	1388	1639,723	2168,595	2303,602	2379,067	2621,32	2716,188	2755,831	2826,236	3045,903
Trøgstad Sparebank	1362	1466	1579,769	1764,334	2059,276	2152,477	2342,298	2645,842	2810,289	3049,254	3198,586
Tysnes Sparebank	586	646	686,649	755,631	808,373	857,719	960,494	1047,886	1109,694	1168,311	1445,23
Vestre Slidre Sparebank	471	489	501,263	547,421	581,674	606,161	619,15	660,065	682,402	768,669	845,913
Voss Sparebank	1734	1843	2044,536	2202,108	2488,829	2629,116	2787,126	3057,939	3270,942	3443,041	3757,704
Ørland Sparebank	1264	1431	1702,118	2067,242	2408,599	2555,472	2571,331	2638,349	2791,4	3036,717	3276,634
Sparebank 1 SR-Bank	59187	66770	83884,325	107521,26	137149,89	148515,18	159331,1	174499,87	188324,81	201338	205566
Sparebanken Sør	19341	21461	26131,811	30137,998	33767,459	45808,881	52922,42	57152,958	58384,134	62936,597	
Sparebanken Vest	46274	53398	59093,007	75005,035	103170,3	108806,9	118691,33	124681,53	136115	143576,01	156593,96
Sparebanken Øst	18154	18779	21097,639	21957,5	25154,924	23719,574	26002,651	30404,183	32355,935	32216,898	36172,47
DNB	691387	819238	1040687,3	1164320	1476214,4	1472079	1435278,2	1615165,7	1736786	1825656	1997646

Forvaltningskapital pluss boligkreditt hos bankene i utvalget. Boligkreditten er først plussert på fra år 2006. DNB har ikke boligkreditt inkludert i noen av årene.