

Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Faktabilag

I forbindelse med udarbejdelsen af tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter har Finanstilsynet foretaget en række dataindsamlinger, der belyser institutternes placering på de enkelte pejlemærker. Resultaterne belyses her i anonymiseret form.

1. Udlånsvækst

Pejlemærke 1: Udlånsvækst

Udlånsvækst i segmenter < 15 pct. p.a.

Pejlemærket for udlånsvækst får virkning fra 2018. Pejlemærket ville ikke, hvis det havde været gældende nu, have udgjort en begrænsning i institutternes aktiviteter. I 2013 var der således kun ét institut, der brød et pejlemærke i ét af segmenterne, jf. figur 1.

Figur 1. Brud på pejlemærke for udlånsvækst (2003-2013)

Antal brud på pejlemærke	Privat	Erhverv med boligformål	Landbrug	Andet erhverv
2003	1	1	1	2
2004	0	1	0	2
2005	2	2	2	3
2006	0	1	1	2
2007	0	1	2	3
2008	0	2	1	5
2009	0	1	1	2
2010	0	0	0	3
2011	0	0	0	2
2012	0	0	0	0
2013	0	0	0	1

Anm: Tallene i tabellen angiver antal institutter, der bryder pejlemærket i et givent år i et givent segment. Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit (inkl. Totalkredit), Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, DLR og LR.

Grænseværdien er således fastsat med henblik på at begrænse risikotagningen i højvækstperioder, som den der ledte op til den seneste krise. Særligt i perioden 2005-2008 under opbygningen af den seneste boble i ejendomspriserne var der mange overskridelser af dette pejlemærke – både i form af at flere institutter overtrådte pejlemærket, og i form af overtrædelser i flere segmenter. Fx var der i 2008 to institutter, der overtrådte pejlemærket ift. ”erhverv med boligformål”, ét institut der overtrådte pejlemærket ift. ”landbrug”, og fem institutter der overtrådte pejlemærket ift. ”andet erhverv”.

Dette pejlemærke er i særlig grad en ”early warning” indikator, hvor udslag kan skyldes, at et institut er særligt konkurrencedygtigt frem for en høj risikovillighed. Dette afklares i den konkrete bedømmelse.

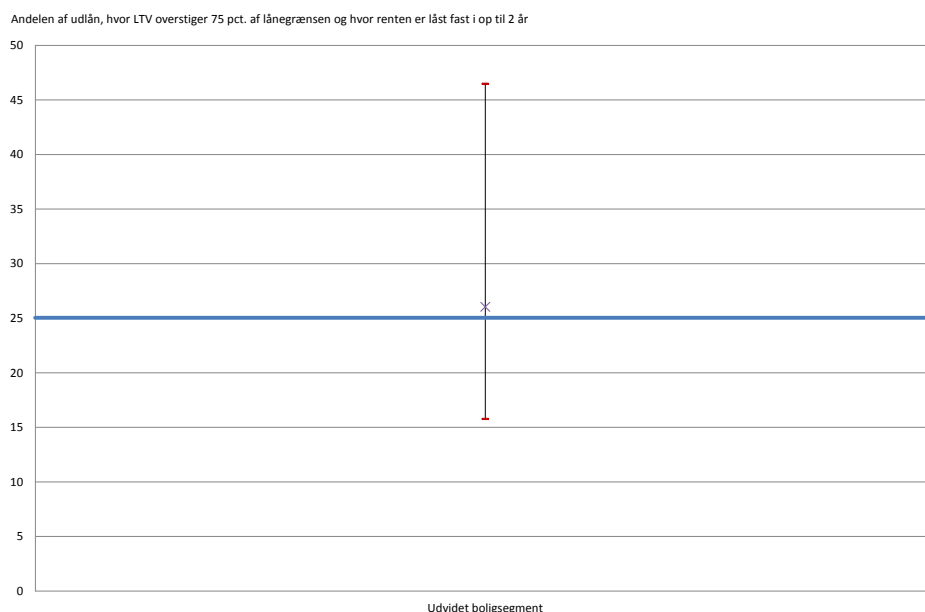
2. Låntagers renterisiko

Pejlemærke 2: Låntagers renterisiko

Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til 2 år < 25 pct.

Pejlemærket får virkning fra 2018. Pejlemærket indebærer et behov for en fortsat tilpasning i institutter, der har forholdsvis høje andele af lån med kort rentetilpasning og høj LTV, jf. figur 2.

Figur 2. Realkreditinstitutternes andel af lån med kort rentetilpasning og høj LTV, ultimo 2013



Anm: Spredningsbåndet indeholder minimum og maksimum observation samt middelværdi. Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit (inkl. Totalkredit), Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, DLR og LR. I visse tilfælde er tallene baseret på et skøn, især i forbindelse med modregningen af risikoafdækningsinstrumenter.

Realkreditsektoren skal dog samlet set alene tilpasse sig ret begrænset. Middelværdien er således 26 pct. Det betyder, at der også er institutter, som har plads til at tage flere af de omfattede lån på bøgerne uden at komme i konflikt med pejlemærket.

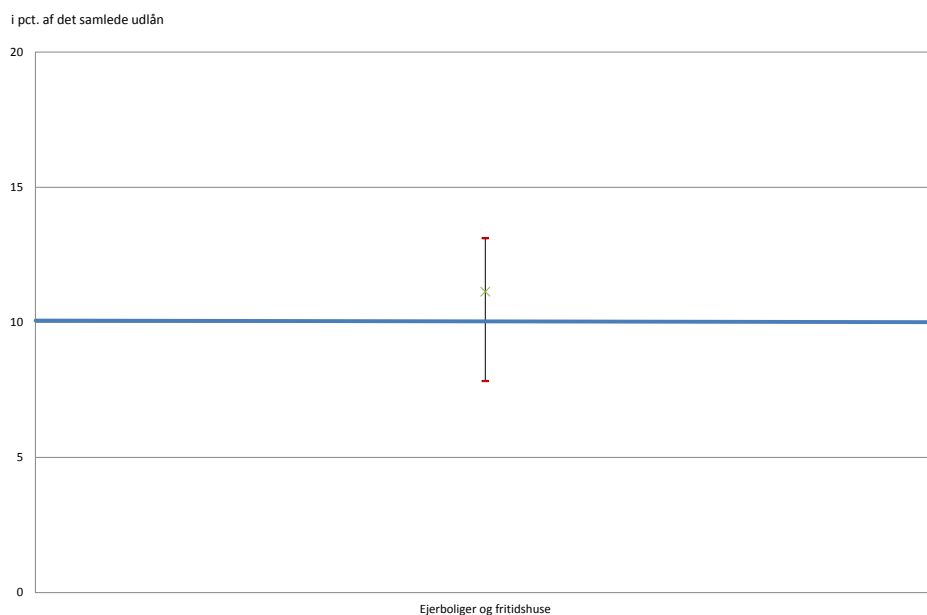
3. Begrænsning af afdragsfrihed for private

Pejlemærke 3: Afdragsfrihed

Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen i forhold til det samlede udlån < 10 pct.

For de fleste institutter vil der være behov for tilpasning - dvs. for at mindske omfanget af lån med afdragsfrihed ved høj belåningsgrad - i forhold til pejlemærket, jf. figur 3.

Figur 3. Andelen af realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse i LTV bånd 75-100 pct. af lånegrænsen, hvor afdragsfriheden er udnyttet



Anm: Spredningsbåndet indeholder minimum og maksimum observation samt middelværdi. Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit (inkl. Totalkredit), Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit og DLR.

Institutterne har dog allerede iværksat forskellige tiltag, hvilket blandt andet giver sig udslag i lavere afdragsfriheds-andele i ny-udlånet end i den samlede eksisterende lånemasse. Hertil kommer, at der i de kommende år vil være en del lån med udløb af den 10-årige afdragsfri periode. Her må det forventes, at en del låntagere af sig selv begynder at afdrage.

Da det tager tid at ændre omfanget af afdragsfrihed i låneporteføljen, vil der dog være en længere indfasningsperiode på dette pejlemærke, således at pejlemærket først får virkning fra 2020.

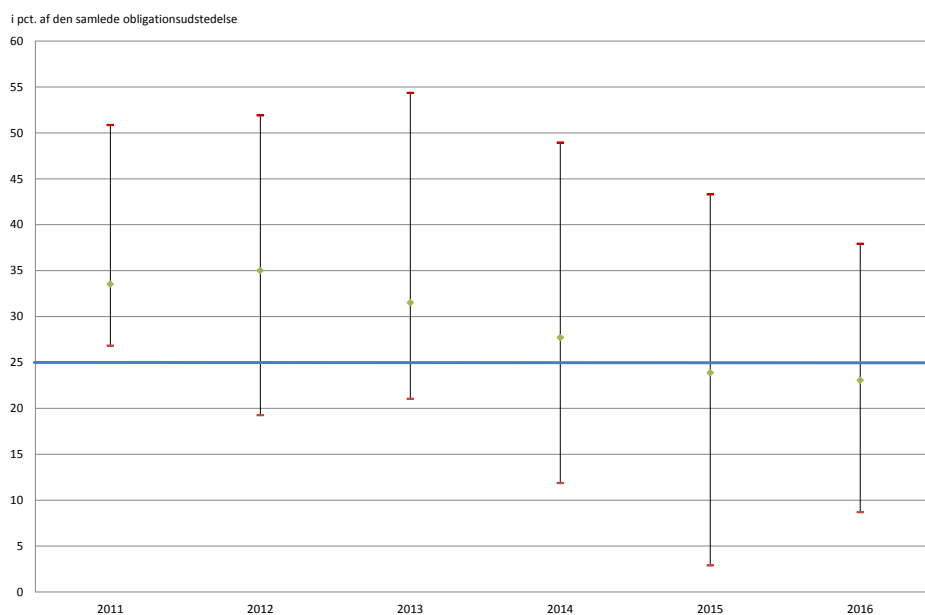
4. Begrænsning af lån med kort funding

Pejlemærke 4: Kort funding

Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 25 pct. årligt og mindre end 12,5 pct. pr. kvartal af den samlede udlånsportefølje

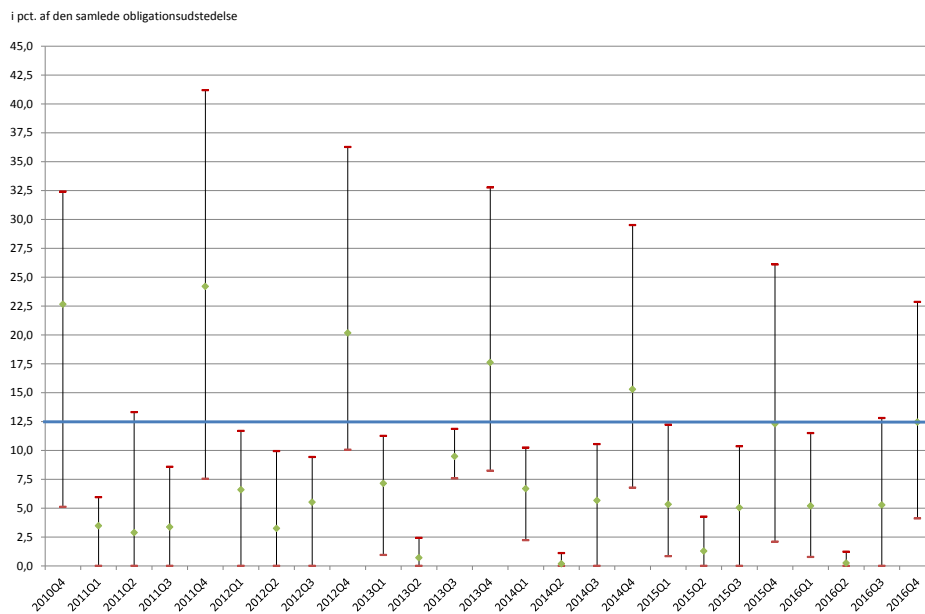
Gennem en årrække er der i stigende omfang benyttet korte obligationer til finansiering af lange lån. Der kan dog allerede nu konstateres en klar udvikling i retning af opfyldelse af dette pejlemærke, jf. figur 5 og 6.

Figur 5. Andelen af udlån, der refinansieres årligt, 2011-2016



Anm: Tallene i perioden 2014-2016 er baseret på institutternes prognoser. Spredningsbåndet indeholder minimum og maksimum observation samt middelværdi. Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, DLR og LR.

Figur 6. Andelen af udlån, der refinansieres kvartalsvis, 2010-2016



Anm: Tallene i perioden 2014-2016 er baseret på institutternes prognoser. Spredningsbåndet indeholder minimum og maksimum observation samt middelværdi. Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, DLR og LR.

Det fremgår samtidig, at flere institutter har behov for en tilpasning og også med de nuværende prognoser vil have behov for yderligere tilpasning i 2016. Pejlemærket får derfor først virkning fra 2020.

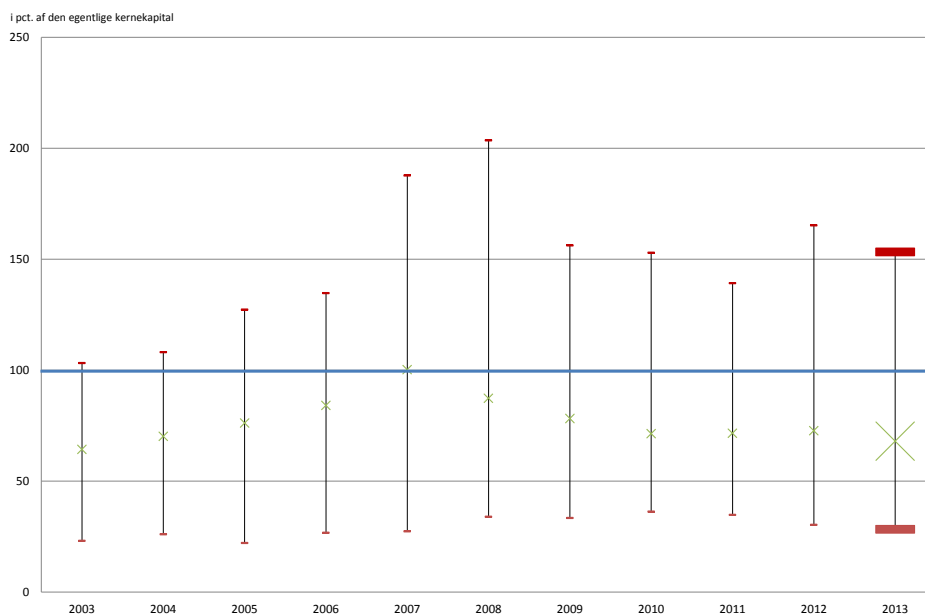
5. Store eksponeringer

Pejlemærke 5: Store eksponeringer

Summen af de 20 største eksponeringer mindre end den egentlige egenkapital

Pejlemærket får virkning fra 2018. Pejlemærket vil ikke med de aktuelle eksponeringer begrænse institutternes aktiviteter i større udstrækning, jf. figur 7.

Figur 7. Realkreditinstitutternes store eksponeringer i forhold til den egentlige kernekapital



Anm: Spredningsbåndet indeholder minimum og maksimum observation samt middelværdi (kryds). Indberetning til Finanstilsynet fra Nykredit Realkredit (inkl. Totalkredit), Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, DLR og LR.

Kun et enkelt institut ligger således aktuelt over grænseværdien. Alle øvrige institutter ligger betydeligt under. I 2007 og 2008 under opbygningen af boligboblen var dette pejlemærke mere bindende, da flere institutter overskred pejlemærket, og middelværdien for institutterne lå tæt på pejlemærket.