

Realkreditinstitutter

# Markedsudvikling 2015

## **Indholdsfortegnelse**

Markedsudviklingen i 2015 for realkreditinstitutter.....	3
1. Sammenfatning.....	3
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber.....	4
3. Lånetyper.....	10
4. Udvikling i bidragssatser.....	13
Boks 1: Regler for bidragsforhøjelser.....	14
5. Realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning.....	15
6. Supplerende sikkerhedsstillelse.....	16
7. Kapitalisering og overdækning.....	17
8. Om statistikken.....	20
9. Appendiks.....	21

## Markedsudviklingen i 2015 for realkreditinstitutter

### 1. Sammenfatning

I 2015 opnåede realkreditinstitutterne en betydelig resultatforbedring. Resultatet steg fra 8,7 mia. kr. i 2014 til 14,6 mia. kr. i 2015. Forbedringen kan især henføres til øgede netto-renteindtægter, lavere nedskrivninger samt et forbedret resultat af kapitalandele.

De øgede nettorenteindtægter kan henføres til en stigning i realkreditinstitutternes bidrags- og fondsindtægter. Stigningen i bidragssatserne skal ses i lyset af, at der siden 2008 er tilkommet flere krav til den finansielle sektor, som giver anledning til højere kapitalomkostninger. Herudover afspejler stigningerne også realkreditbranchens tiltag for at give kunderne incitament til at vælge lånetyper med længere funding.

Realkreditinstitutternes nedskrivninger på udlån er faldet i 2015. Nedskrivningerne er dermed ved at være tilbage i samme lave niveau som før 2008. Realkreditinstitutternes årlige nedskrivningsprocent (nedskrivninger i procent af udlån) var i 2015 på 0,07 pct.

Realkreditudlånet har været stigende i alle årene under og efter finanskrisen, om end stigningen i udlån de seneste år har været ret begrænset. Realkreditinstitutternes samlede udlån er i 2015 steget med 0,6 pct.

Rentetilpasningslån udgør stadig den største del af realkreditinstitutternes samlede udlån, hvor 67 pct. i 2015 er med rentetilpasning. Dog er andelen af rentetilpasningslån med en rentebinding på op til og med 1 år faldet. Siden 2012 har de fastforrentede lån udgjort en fortsat større andel af realkreditinstitutternes udlån. Andelen er siden 2012 steget med 6 pct. point.

Andelen af lån med afdragsfrihed har været faldende siden 2011 og ved udgangen af 2015 udgjorde lån med afdragsfrihed 49 pct. af det samlede realkreditudlån mod 54 pct. i 2011.

Udviklingen i lånetyperne følger hensigten med Finanstilsynets tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der blandt andet begrænser afdragsfrihed og rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes portefølje. Pejlemærkerne iværksættes fra 1. januar 2018 henholdsvis 1. januar 2020.<sup>1</sup>

Realkreditinstitutternes kapitalforhold er forbedret igen i 2015. Ved udgangen af 2015 var realkreditinstitutternes samlede kapitalprocent på 23,1 pct. mod 20,8 pct. året før. Realkrediten kan dog blive udfordret af nye krav til kreditinstitutters kapitalisering.

Det er af flere grunde vanskeligt at vurdere realkreditinstitutternes forrentning af egenkapitalen. Over en længere periode har forrentningen dog været lavere, men også mere stabil, end pengeinstitutternes forrentning af egenkapitalen.

<sup>1</sup> Se også *Markedsudvikling 2014 for realkreditinstitutter* for en nærmere beskrivelse af Tilsynsdiamantens pejlemærker.

## 2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Realkreditinstitutternes indtjening blev forbedret i 2015. Fremgangen i realkreditforretningen er især drevet af øgede nettorenteindtægter og lavere nedskrivninger sammenlignet med året før.

I 2015 fik realkreditinstitutterne et resultat før skat på 14,6 mia. kr., jf. tabel 1. Det er en stigning på 5,9 mia. kr. i forhold til 2014, hvor resultatet før skat blev på 8,7 mia. kr. Fraregnet resultat af kapitalandele, der primært kan henføres til ét institut, opnåede realkreditinstitutterne fortsat en stigning i årets resultat før skat på 2,3 mia. kr. fra 9,1 mia. kr. i 2014 til 11,4 mia. kr. i 2015.<sup>2</sup>

**Tabel 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2011-2015**

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2015	Ændring	
						2011-2015	2014-2015
<b>Resultat poster (uddrag)</b>							
Netto renteindtægter	17.353	20.273	20.974	22.375	23.686	6,4%	5,9%
Udbytte af aktier mv.	74	115	240	74	134	12,6%	81,1%
Netto gebyrindtægter	-1.884	-1.636	-2.374	-2.086	-2.409	-5,0%	-15,5%
Netto rente- og gebyrindtægter	15.543	18.752	18.839	20.363	21.412	6,6%	5,2%
Kursreguleringer	-2.761	-952	-620	-746	-1.132	16,3%	-51,7%
Udgifter til personale og adm.	5.131	4.860	5.008	4.780	4.828	-1,2%	1,0%
Nedskrivninger på udlån m.v.	2.841	3.922	4.811	4.707	1.868	-8,0%	-60,3%
Resultat af kapitalandele	650	668	685	-374	3.195	37,5%	*
Resultat før skat	4.812	9.002	8.190	8.713	14.591	24,8%	67,5%
Skat	884	1.998	1.758	2.336	3.098	28,5%	32,6%
Årets resultat	3.929	7.004	6.433	6.378	11.493	23,9%	80,2%
<b>Balance poster (uddrag)</b>							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	623.011	677.770	714.365	781.905	731.966	3,3%	-6,4%
Udlån	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2.636.353	2.652.662	1,2%	0,6%
Obligationer	188.376	177.186	195.020	234.826	199.649	1,2%	-15,0%
Aktier m.v.	4.265	4.120	3.831	4.379	5.021	3,3%	14,7%
Gæld til kreditinstitutter	663.536	660.380	669.549	698.974	665.453	0,1%	-4,8%
Udstedte obligationer	2.473.733	2.609.150	2.664.798	2.782.031	2.749.817	2,1%	-1,2%
Efterstillede kapitalindskud	23.954	19.392	16.914	15.205	12.907	-11,6%	-15,1%
Egenkapital	150.429	158.140	162.521	168.931	180.804	3,7%	7,0%
Balance	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.717.482	3.647.170	1,5%	-1,9%

Anm.: Realkreditsektoren består i 2015 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, BRFkredit, DLR Kredit, LR Realkredit og Nordea Kredit. I resultat af kapitalandele og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da de er en del af Nykredit koncern. Resultat af kapitalandele kan i hovedsagen henføres til datterselskaber i Nykredit Realkredit: Totalkredit og Nykredit Bank. Datterselskaberne indgår med deres nettoindtjening. Det betyder, at der i den del af resultatet, som kan henføres til Totalkredit indgår såvel bidragsindtægter som udgifter til pengeinstitutter i forbindelse med formidling og administration for realkreditinstituttet. I Nykredit Bank er nettoresultatet ligeledes påvirket af realkreditforretningen, og kunderelationer i denne, fx værdireguleringer af renteswap-aftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko. Det konsoliderede realkreditresultat (11,5 mia. kr. efter skat for sektoren i alt) er det samme som resultatet og nettoind-

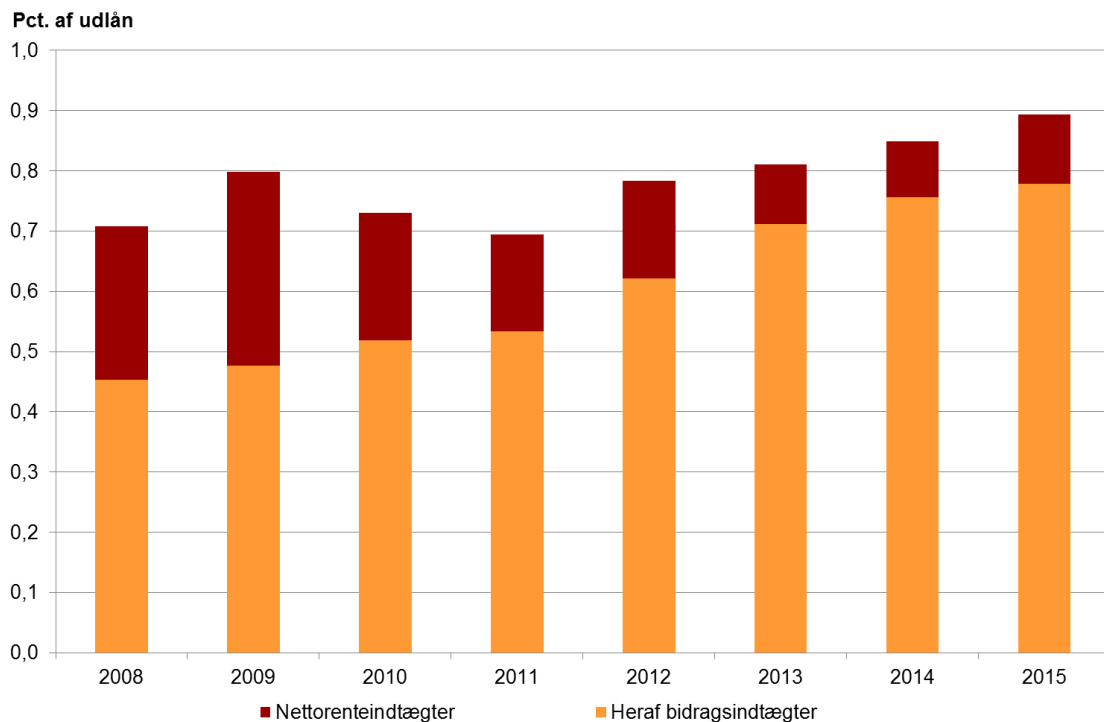
<sup>2</sup> Fraregnet Nykredit Realkredits af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver er sektorens resultat før skat på 13,5 mia. kr. i 2015 mod 10,1 mia. kr. i 2014, svarende til en forbedring på 3,4 mia. kr.

tjeningen på institutniveau, der følger af tabel 1, idet dattervirksomhedernes nettoindtjening her netop er indregnet i resultat af kapitalandele.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutternes nettorenteindtægter er steget fra 22,4 mia. kr. i 2014 til 23,7 mia. kr. i 2015, svarende til en stigning på 6,4 pct. I forhold til udlånet lå de samlede nettorenteindtægter på 0,89 pct. i 2015, hvilket er lidt højere end i 2014, hvor de udgjorde 0,85 pct., jf. figur 1.

**Figur 1: Udviklingen i nettorenteindtægter og bidragsindtægternes andel heraf, 2008-2015**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Stigningen i nettorenteindtægterne i det seneste år kan henføres til øgede bidragsindtægter og en øget indtjening på fondsbeholdningen. I 2015 var realkreditinstitutternes bidragsindtægter 20,7 mia. kr. mod 19,9 mia. kr. året før, svarende til en stigning på 3,6 pct. I procent af udlånet udgjorde bidragsindtægterne 0,78 pct. i 2015 mod 0,76 pct. i 2014. I 2015 steg indtægten på fondsbeholdningen dog en smule fra 2014 til 2015, hvilket skal ses i lyset af et stigende forretningsomfang, bl.a. øget konverteringsaktivitet. Siden 2008 har bidragsindtægternes andel af udlånet været stigende, mens fondsbeholdningens andel af de samlede nettorenteindtægter har været faldende, hvilket blandt andet er en følge af det lave renteniveau.

Realkreditinstitutterne er netto provisionsafgivere, da kunderne oftest optager realkreditlån gennem pengeinstitutterne, som formidler og foretager en vis administration for realkreditinstituttet. I 2015 havde realkreditinstitutterne nettogebyrudgifter på 2,4 mia. kr. mod 2,1 mia. kr. i 2014.

Samlet set var nettorente- og gebyrindtægterne 21,4 mia. kr. i 2015 mod 20,2 mia. kr. i 2014, svarende til en stigning på 5,8 pct.

Resultat af kapitalandele (datterselskaber og kapitalinteresser) bidrog positivt til resultatet med 3,2 mia. kr. i 2015, mod et negativt resultat i 2014 på 0,4 mia. kr. Det er i hovedsagen ét institut, hvor resultatet af kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed bidrager positivt (se anmærkning i tabel 1 og appendiks 2).

Kursreguleringerne udgjorde i 2015 et tab på 1,1 mia. kr. mod et tab på 0,7 mia. kr. året før. Forværringen kan blandt andet henføres til tab på valuta- og rentekontrakter samt tab på obligationsbeholdningerne.

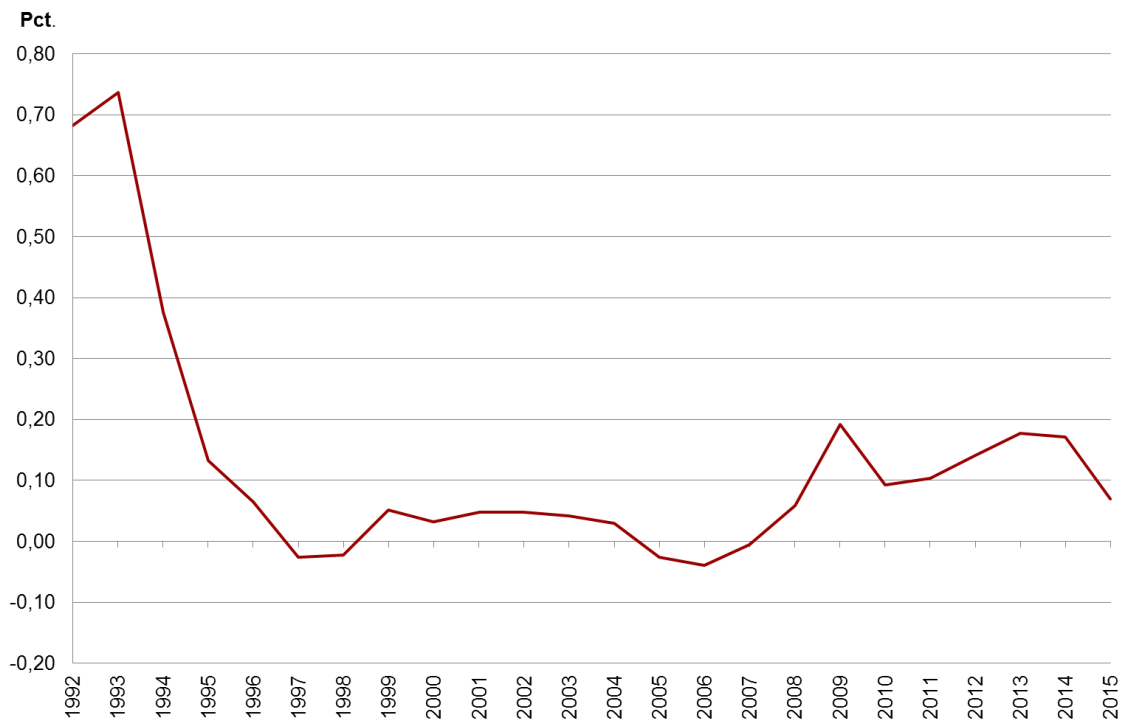
Realkreditinstitutternes udlån udgjorde 2.653 mia. kr. i 2015 mod 2.636 mia. kr. i 2014, hvilket er en stigning på 0,6 pct. Udlån til ejerboliger og fritidshuse udgør 56,4 pct., mens erhvervssegmenterne udgør 43,6 pct.

#### *Nedskrivninger*

Realkreditinstitutternes nedskrivninger på udlån var på 1,9 mia. kr. i 2015, hvilket er et fald på 2,8 mia. kr. i forhold til 2014, hvor nedskrivningerne var på 4,7 mia. kr. De lavere nedskrivninger er derfor en væsentlig årsag til forbedringen af realkreditinstitutternes resultat for året. Årets nedskrivningsprocent (årets udgiftsførte nedskrivninger i procent af udlånet) lå på 0,07 pct. i 2015 og er således faldet med 0,10 pct. point i forhold til sidste år, jf. figur 2. Det er det laveste niveau siden 2008. Forbedringen skal ses i lyset af lave renter og stigende boligpriser.

Historisk set er realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent lav, og til sammenligning lå den årlige nedskrivningsprocent i begyndelsen af 1990'erne i omegnen af 0,7 pct.

**Figur 2: Realkreditinstitutternes årlige nedskrivningsprocent, 1992-2015**

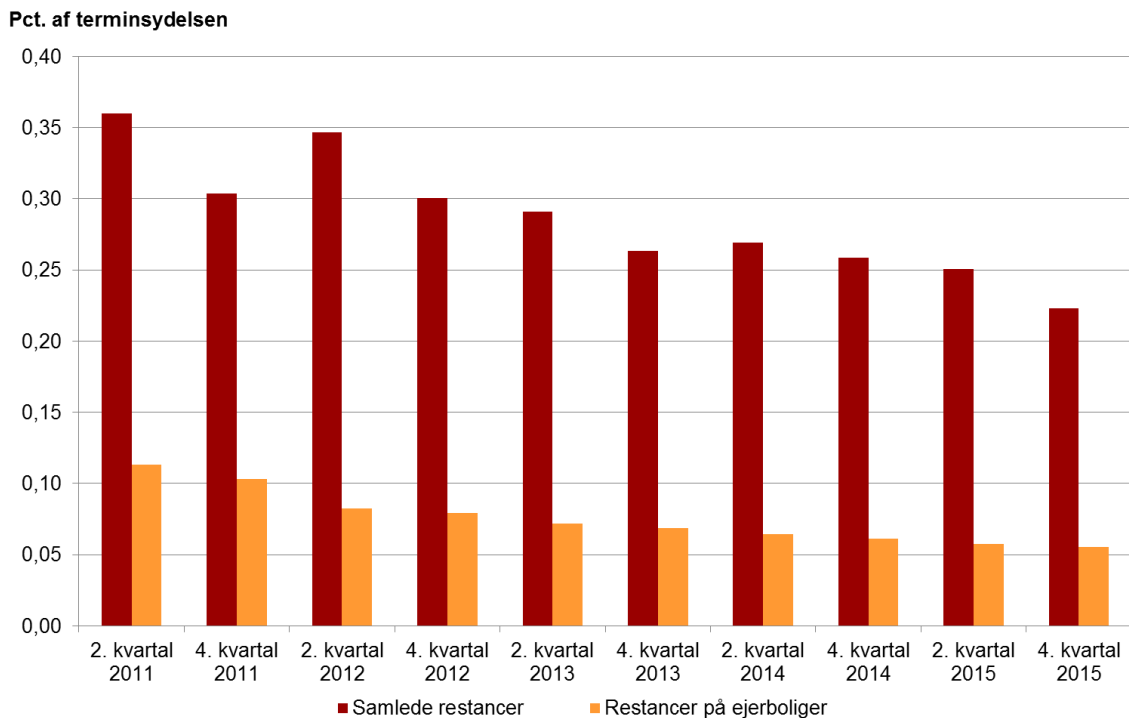


Kilde: Årsrapporter og indberetninger til Finanstilsynet

### *Restancer*

Omfanget af restancer (dvs. låneydelser der ikke er betalt rettidigt) lå på 0,22 pct. af de samlede terminsydelser i 4. kvartal 2015 og er således faldet i forhold til samme tidspunkt sidste år, hvor de lå på 0,26 pct., jf. figur 3. Siden 2. kvartal 2012 har de samlede restancer i pct. af terminsydelser været faldende. Det samme har været tilfældet for restancer på ejerboliger. Ultimo 2015 var restancerne til ejerboliger på 0,05 pct. af terminsydelser.

**Figur 3: Udviklingen i realkreditinstitutternes restancer i forhold til terminsydelsen, 2011-2015**



Anm.: Restancerne opgøres som summen af restancerne efter 3½ måned, 6½ måned og 12½ måned.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

### Coverage ratio

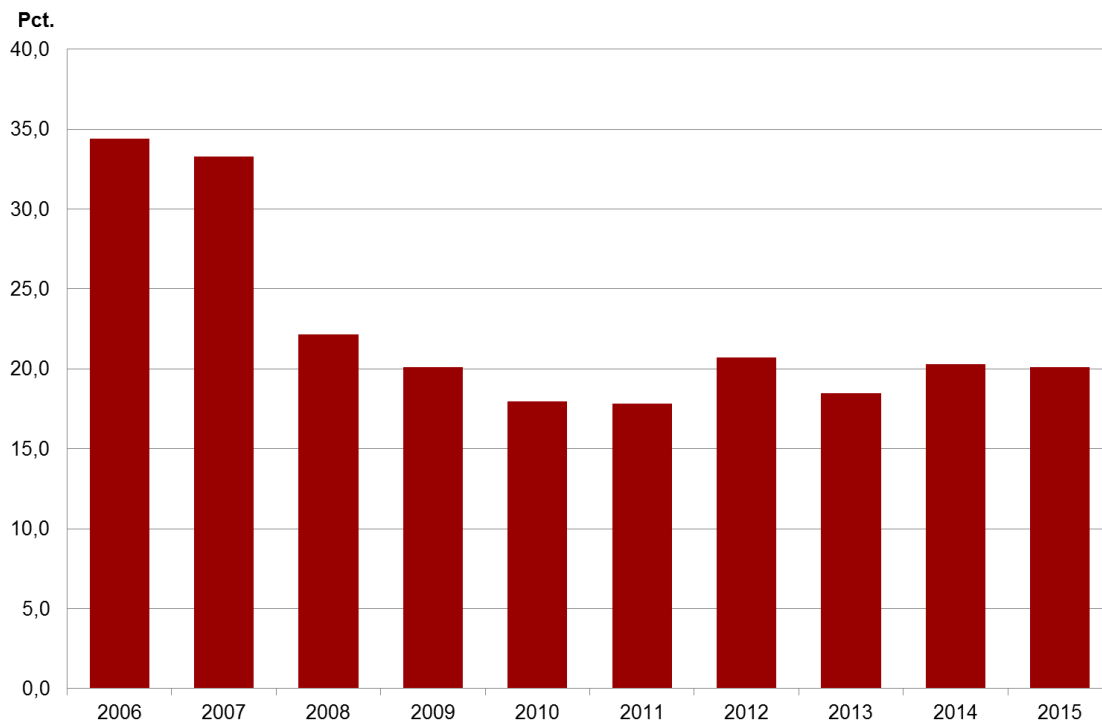
Coverage ratio er et mål for omfanget af nedskrivninger på de dårlige lån. Nøgletallet beregnes som de samlede akkumulerede nedskrivninger (på individuelt vurderede udlån) sat i forhold til den del af udlånsporteføljen, hvorpå der er foretaget nedskrivninger. Jo større coverage ratio des større dækning i form af nedskrivninger på de dårlige lån.

Realkreditinstitutterne havde ultimo 2015 en coverage ratio på 20,1 pct. mod 20,3 pct. ultimo 2014, jf. figur 4. Til sammenligning var pengeinstitutternes coverage ratio på 50,3 pct. ultimo 2015.

Niveauet for coverage ratio bør alt andet lige være lavere for realkreditinstitutter end for pengeinstitutter som følge af sikkerhedsstillelsen bag realkreditlånene.



**Figur 4: Coverage ratio for realkreditinstitutterne, 2006-2015**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

#### *Udvalgte nøgletal*

I 2015 var realkreditinstitutternes kapitalprocent på 23,1 pct., jf. tabel 2. Det er en stigning på 2,3 pct. point i forhold til ultimo 2014. Ligeledes er kernekapitalprocenten steget fra 20 pct. til 21,5 pct., mens den egentlige kernekapitalprocent er steget fra 19,1 pct. ultimo 2014 til 20,9 pct. ultimo 2015.

Det bemærkes, at kapitalgrundlaget procentvist er steget mere end udlånet i perioden 2011-2015, og at den samlede risikoeksponering er faldet i samme periode (se også appendiks 3). Faldet i den samlede risikoeksponering skal ses i lyset af, at de underliggende faktorer, der driver risikoeksponeringerne er forbedret. Stigende boligpriser og faldende LTV har således mindsket risikovægtene.

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone (dvs. antal tjente kroner for hver krone, der er brugt) er steget fra 1,81 kr. ultimo 2014 til 2,62 kr. ultimo 2015.

**Tabel 2: Udvalgte nøgletal, 2011-2015**

Pct.	2011	2012	2013	2014	2015
Indtjening pr. omkostningskrone (kr.)	1,55	1,94	1,76	1,81	2,62
Egenkapitalforrentning før skat	3,25	5,84	5,09	5,21	8,35
Kapitalprocent	18,87	19,36	19,55	20,8	23,09
Kernekapitalprocent	18,52	18,92	19,13	19,98	21,47
Egentlig kernekapitalprocent	16,64	17,75	18,34	19,06	20,92

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

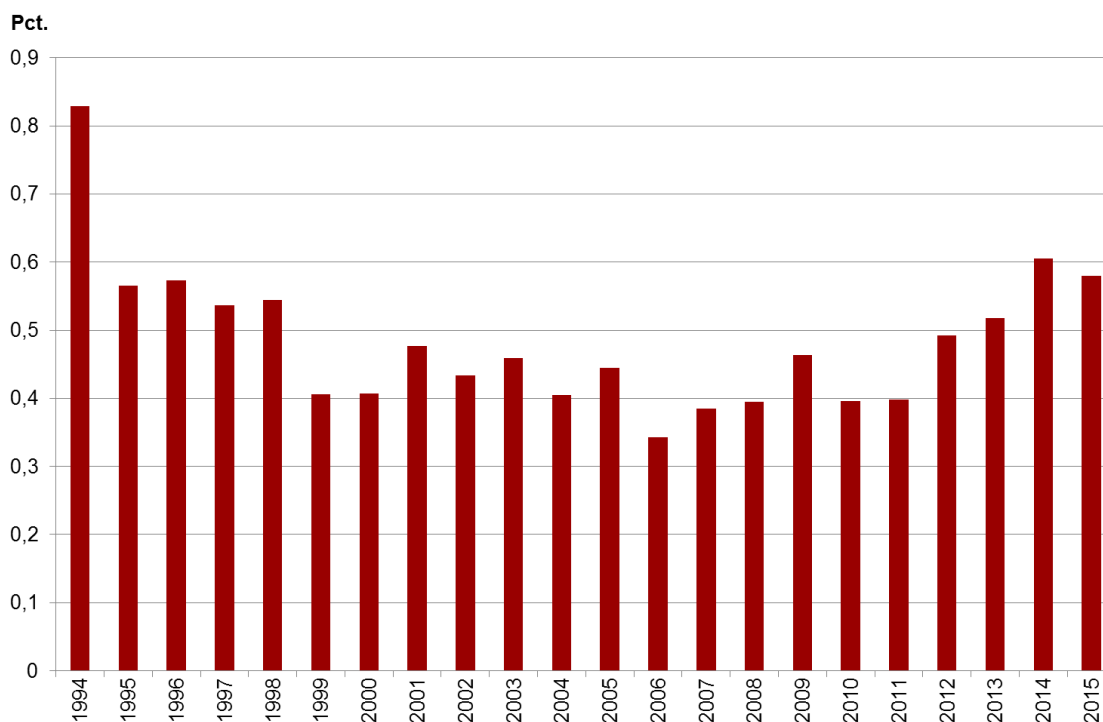
### Basisindtjening

Basisindtjeningen er realkreditinstitutternes resultat før nedskrivninger, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. Basisindtjeningen skal gerne kunne dække de forventede tab på udlånsvirksomheden, således at det kun er større uventede tab, der skal absorberes af egenkapitalen. Basisindtjeningen skal også forrente egenkapitalen.

Sammenlignet med pengeinstitutter er realkreditinstitutterne generelt kendetegnet ved at have en lavere basisindtjening i forhold til udlån. Det skyldes til dels, at kredittabet i realkreditinstitutterne har været lavere end pengeinstitutternes kredittab historisk set. De sidste 20 år har nedskrivningerne i realkreditinstitutterne i gennemsnit ligget på 0,06 pct. af det samlede udlån, mod 0,6 pct. for pengeinstitutterne i samme periode.

Figur 5 viser et simpelt gennemsnit af realkreditinstitutternes basisindtjening siden 1994 målt i forhold til udlånet. Basisindtjeningen ift. udlån var i 2015 på 0,58 pct., som stort set er på niveau med året før, hvor den lå på 0,6 pct. Realkreditinstitutterne har dermed i lyset af de historiske tab en betydelig første buffer til at imødegå kredittab.

**Figur 5: Basisindtjening ift. udlån, 1994-2015**



Anm.: Basisindtjeningen indeholder alle resultatposter bortset fra nedskrivninger på udlån, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. LR Realkredit lå i 90'erne med en meget høj basisindtjening ift. udlån og er ikke medregnet i gennemsnittet.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

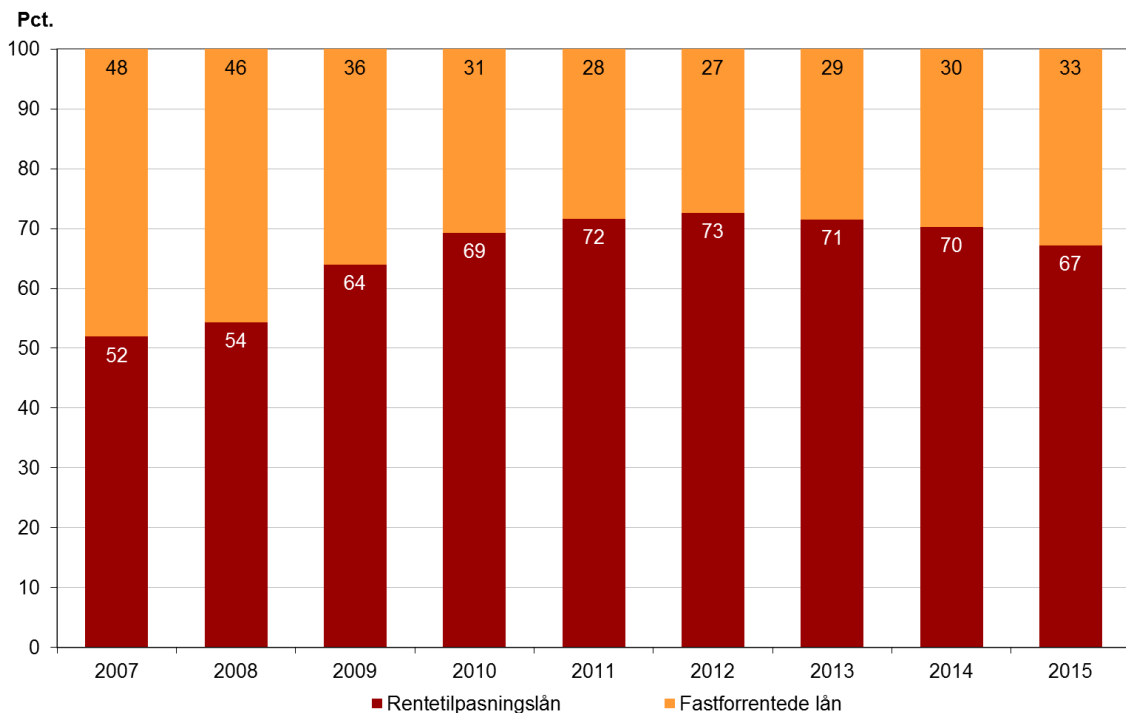
### 3. Lånetyper

I de senere år har andelen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ud af realkreditinstitutternes samlede udlån været faldende, om end fra et højt niveau. Ligeledes er andelen af rentetilpasningslån med helt kort rentebinding faldet.

### Rentetilpasningslån

Rentetilpasningslån har siden 2007 udgjort størstedelen af realkreditinstitutternes udlån, og i 2015 udgjorde de 67 pct., jf. figur 6. De fastforrentede låns andel af det samlede udlån har dog været svagt stigende siden 2012, og tendensen fortsatte i 2015, hvor de fastforrentede lån udgjorde 33 pct. af det samlede udlån, hvilket er en stigning på 3 pct. point i forhold til samme tidspunkt sidste år.

**Figur 6: Realkreditinstitutternes andel af rentetilpasningslån og fastforrentede lån ift. det samlede udlån, 2007-2015**



Anm.: Under rentetilpasningslån er variabelt forrentede lån, der er bundet op på en referencerente (CITA/CIBOR), samt variabelt forrentede lån med renteloft (ikke ramt) også inkluderet.

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Ultimo 2015 udgjorde lån med en rentebinding over 1 år 42,3 pct. af det variabelt forrentede udlån, jf. tabel 3. Andelen har været stigende siden 2008, hvor den til sammenligning lå på 23,5 pct. Variabelt forrentede lån med en rentebinding op til og med 1 år udgjorde 57,7 pct. ultimo 2015 og udgør dermed fortsat den største del af det variabelt forrentede udlån.

**Tabel 3: Lån med rentebinding på hhv. op til og med et år samt over et år i forhold til beholdningen af variabelt forrentet udlån, 2004-2015**

Pct.	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Løbetid op til og med 1 år	57,9	72,1	75,7	76,2	76,5	75,8	73,1	71,7	69,9	65,4	62,8	57,7
Løbetid over 1 år	42,1	27,9	24,3	23,8	23,5	24,2	26,9	28,3	30,1	34,6	37,2	42,3

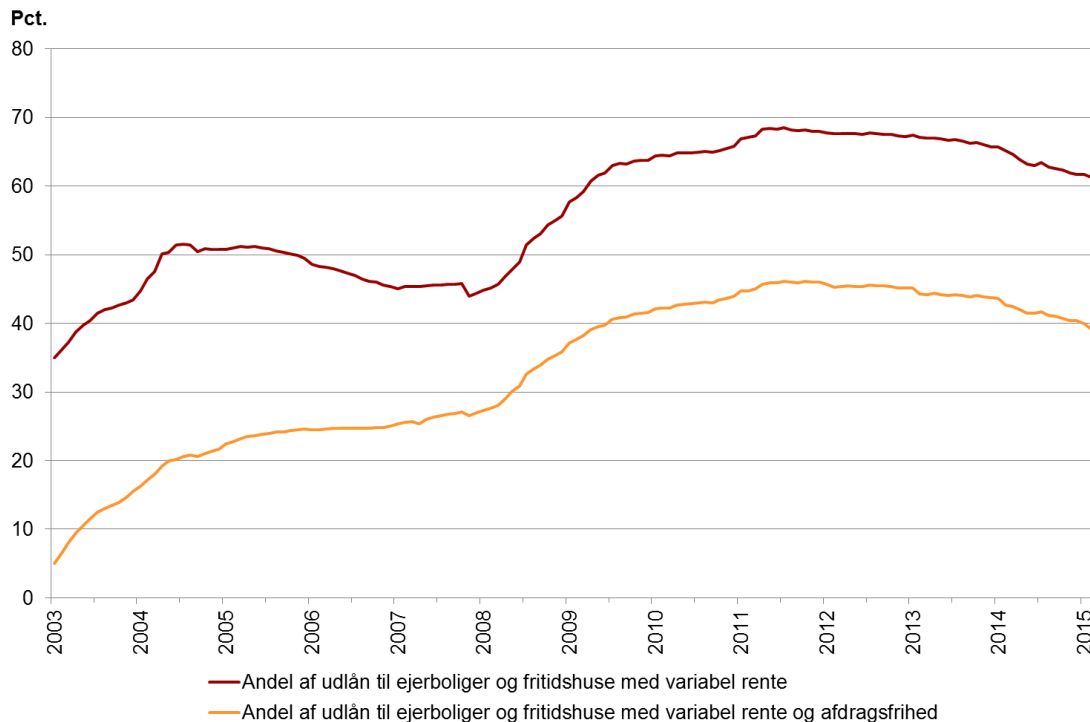
Anm.: Variabelt forrentede lån skal forstås som alm. rentetilpasningslån samt variable lån med renteloft.

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Rentetilpasningslån og andre variabelt forrentede lån til ejerboliger og fritidshuse udgjorde ca. 62 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse ultimo 2015, jf. figur 7. Ud af det variabelt forrentede udlån til ejerboliger og fritidshuse var ca. 65 pct. af lånene med

afdragsfrihed. Andelen af lån til ejerboliger og fritidshuse med både variabel rente og afdragsfrihed udgør dermed omkring 40 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse ultimo 2015.

**Figur 7: Andelen af variabelt forrentede lån samt afdragsfrie variabelt forrentede lån til ejerboliger og fritidshuse i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse, 2003-2015**

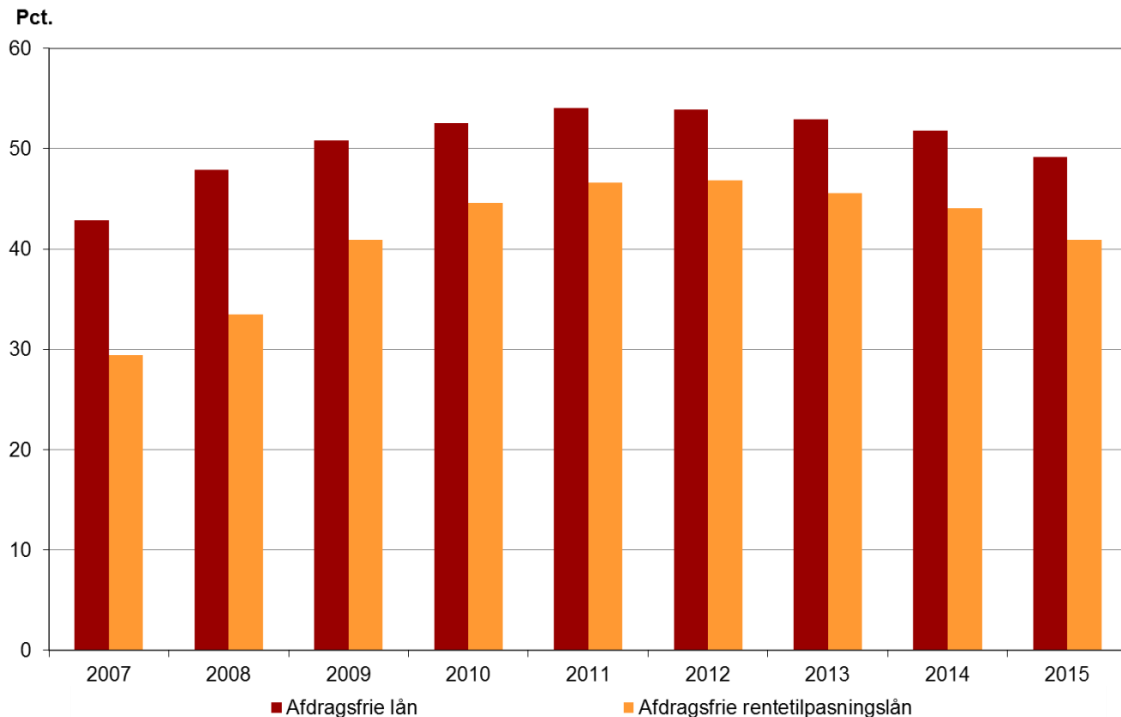


Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

### *Afdragsfrihed*

Siden 2011 har andelen af afdragsfrie lån ud af det samlede realkreditudlån været svagt faldende. Ved udgangen af 2015 udgjorde lån med afdragsfrihed 49 pct. af det samlede realkreditudlån, hvilket er et fald på omkring 3 pct. point i forhold til samme tidspunkt sidste år, jf. figur 8. I samme periode har andelen af afdragsfrie rentetilpasningslån ud af det samlede udlån ligeledes været faldende.

**Figur 8: Andelen af afdragsfrie lån og afdragsfrie rentetilpasningslån ift. realkreditinstitutternes samlede udlån, 2007-2015**



Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

#### 4. Udvikling i bidragssatser

Siden 2008 har realkreditinstitutternes bidragssatser samlet set været stigende. Stigningen har været størst på de mere risikable låneprodukter, såsom rentetilpasningslån med helt kort rentebinding samt afdragsfrie lån. Det er bl.a. en konsekvens af realkreditinstitutternes tiltag for at påvirke kundernes incitament til at vælge færre låneprodukter af denne type. Udviklingen er videre i tråd med pejlemærkerne i Finanstilsynets tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der indføres med virkning fra henholdsvis 1. januar 2018 og 1. januar 2020.

Bidragsindtægterne er realkreditinstitutternes primære indtægtskilde. Sammen med eventuel kursskæring og andre gebyrer udgør bidragssatsen låntagers betaling til realkreditinstituttet for kapitalomkostninger, opgaven med at administrere lånet og dække kreditrisikoen. For erhvervs kunder er bidragssatsen som udgangspunkt forhandlet individuelt med instituttet, imens den for private traditionelt følger en fast prissætning for alle kunder, afhængig af f.eks. lånetype og belåningsgrad (se også boks 1).

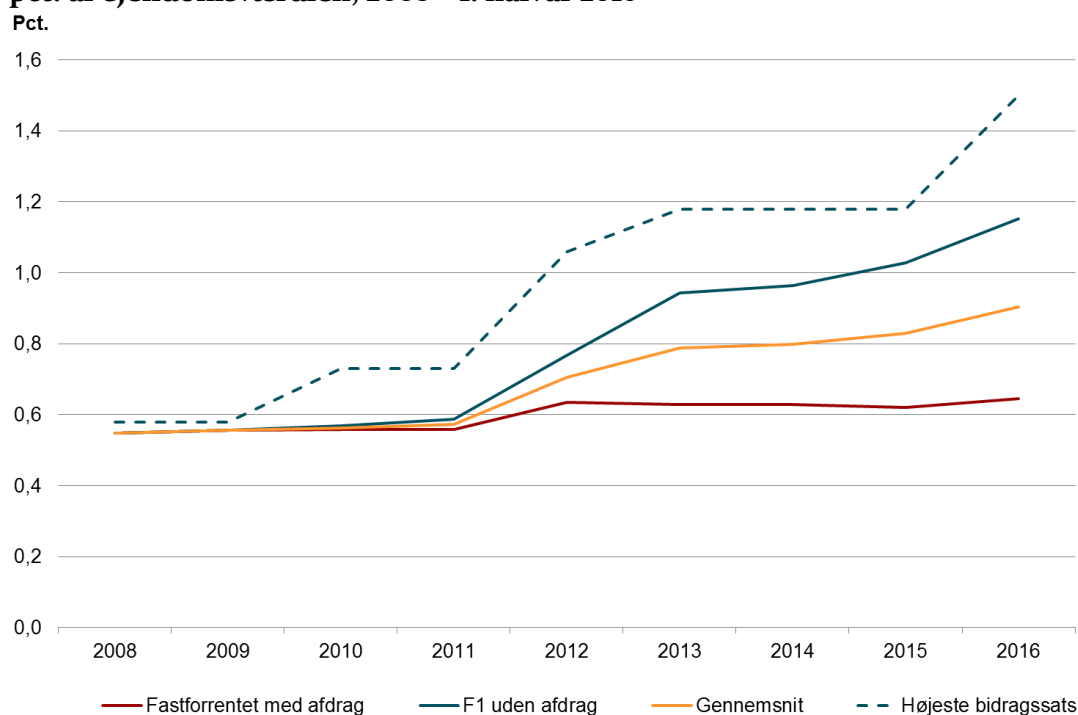
### Boks 1: Regler for bidragsforhøjelser

Realkreditinstitutternes mulighed for at hæve bidragssatserne er reguleret af regelsættet om *god skik* i finansielle virksomheder, som er målrettet forbrugerbeskyttelse i den finansielle sektor. *God skik*-reglerne blev strammet 1. november 2015.

Bidraget kan i medfør af reglerne ikke sættes op vilkårligt, og visse betingelser skal være opfyldt, før dette er muligt. For det første skal en bidragsforhøjelse varsles individuelt til de berørte kunder, mindst 3 måneder før de indtræffer. For det andet skal en bidragsstigning begrundes specifikt. Prisstigninger må dog gerne begrundes med et ønske om en højere indtjening.

Bidragssatserne er historisk set både steget og faldet. Siden 2008 har der samlet set været tale om en stigning i bidragssatserne for private, jf. figur 9.

**Figur 9: Udvikling i bidragssatser på realkreditlån til private ved belåning på 80 pct. af ejendomsværdien, 2008 – 1. halvår 2016**



Note: For 2016 er der for Totalkredit og Realkredit Danmark tale om de udmeldte bidragssatser, der vil gælde fra hhv. 1. juli 2016 og 1. oktober 2016. For alle andre institutter er 2015-satserne videreført i 2016.

Kilde: Oplysninger fra realkreditinstitutterne.

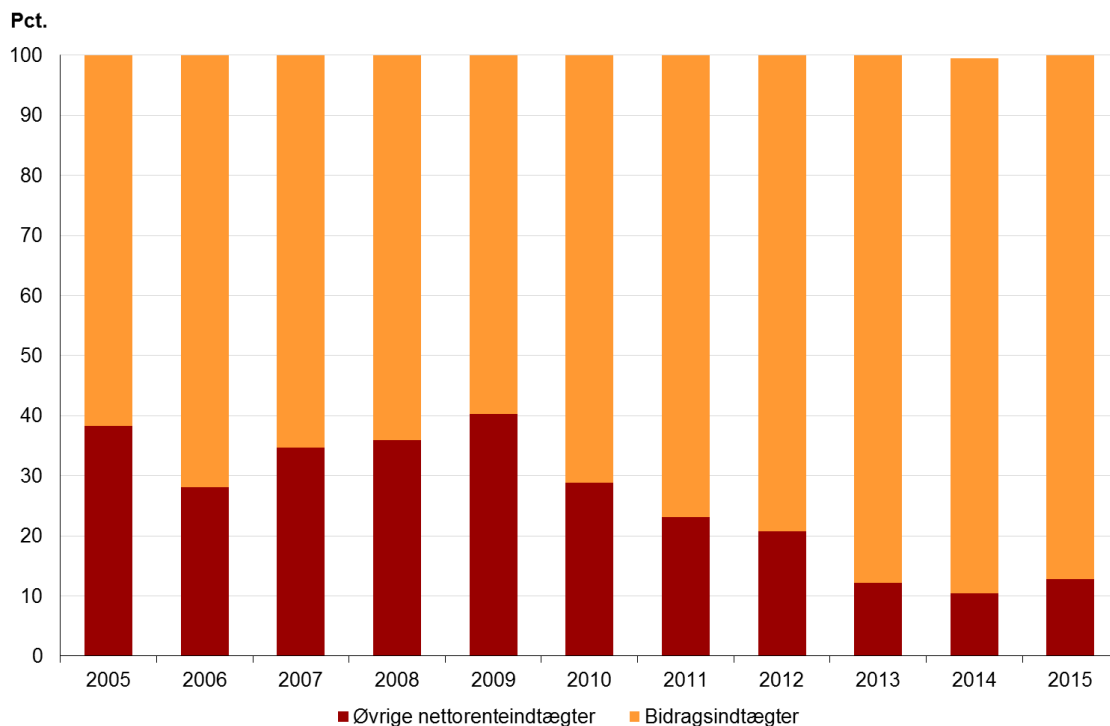
En del af stigningen kan tilskrives tiltag fra realkreditinstitutternes side for at give kunderne et incitament til at skifte over på mindre risikable produkttyper, idet stigningen har været størst på mere risikable produkter såsom variabelt forrentede lån og lån med afdragsfrihed. En succes med at flytte kunder over til mindre risikable produkter kan isoleret set betyde et fald i de samlede bidragsindtægter. Det vil være tilfældet, hvis indtægtsfremgangen på de dyrere lån er mindre end indtægtstab ved kundernes skift fra de dyrere lån til billigere lån.

Udviklingen i bidragsatserne for de forskellige lånetyper følger hensigten med Finanstilsynets tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der blandt andet begrænser afdragsfrihed og rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes portefølje.

*Fondsafkast har betydet meget for udviklingen i realkreditinstitutters resultat*

Tidligere har realkreditinstitutternes afkast på fondsbeholdningen udgjort en større andel af de samlede nettorenteindtægter. Den ændrede sammensætning af realkreditsektorens nettorenteindtægter er illustreret i figur 10.

**Figur 10: Realkreditinstitutternes bidragsindtægter og øvrige nettorenteindtægter i pct. af samlede nettorenteindtægter, 2005-2015**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

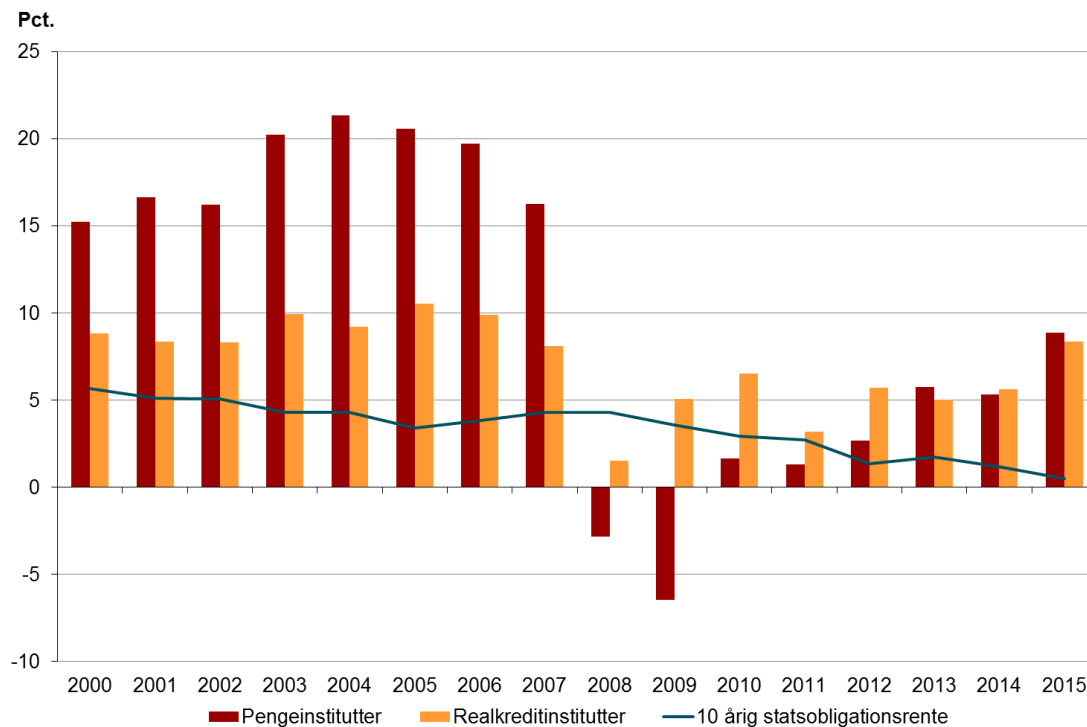
Andelen af indtægter fra udlånsforretningen (bidragsindtægterne) er steget fra 2005 til 2015, hvorimod indtægter fra bl.a. placering af egenkapitalen (øvrige nettorenteindtægter) er faldet. Denne ændring skal bl.a. ses i lyset af det lave renteniveau i de senere år.

## 5. Realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning

Historisk set har realkreditsektoren haft en lavere egenkapitalforrentning end pengeinstitutterne og samtidig udvist mindre udsving over tid sammenlignet med pengeinstitutsektoren, jf. figur 11. Dette forekommer også til en vis grad naturligt henset til den mere begrænsede risikoprofil på realkreditvirksomhed sammenlignet med pengeinstitutvirksomhed. I figur 11 er den 10-årige statsobligationsrente (risikofrie rente) ligeledes skitseret. Ejerne af realkredit- og pengeinstitutter aflønnes i udgangspunktet med et afkast, der afspejler den underliggende risiko i forretningen. Risikopræmien i tillæg til det risikofrie afkast er derfor alt andet lige større for pengeinstitutter end for realkreditinstitutter.

Forskellene i institutternes forretningsmodeller indebærer også, at man skal være forsigtig med at analysere sektorens samlede forrentning og sammenligne institutterne. I institutter, hvor der er et pengeinstitut som moderselskab afholdes en del af fællesudgifterne i moderselskabet. Den reelle egenkapitalforrentning må derfor formodes at være lavere end det fremgår af figur 11.

**Figur 11: Egenkapitalforrentning før skat i realkredit- og pengeinstitutter, 2000-2015**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet og Danmarks Nationalbank.

## 6. Supplerende sikkerhedsstillelse

Realkreditinstitutterne fik i 2007 mulighed for at finansiere deres udlån med de såkaldte særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO). For investorerne er disse obligationer mere sikre end traditionelle realkreditobligationer og vægter dermed mindre i investorerne samlede risikoeksponering. Modsat skal realkreditinstitutter, der udsteder SDO/SDRO, stille en supplerende sikkerhed ved ejendomsprisfald, der betyder overskridelse af lånegrænser.

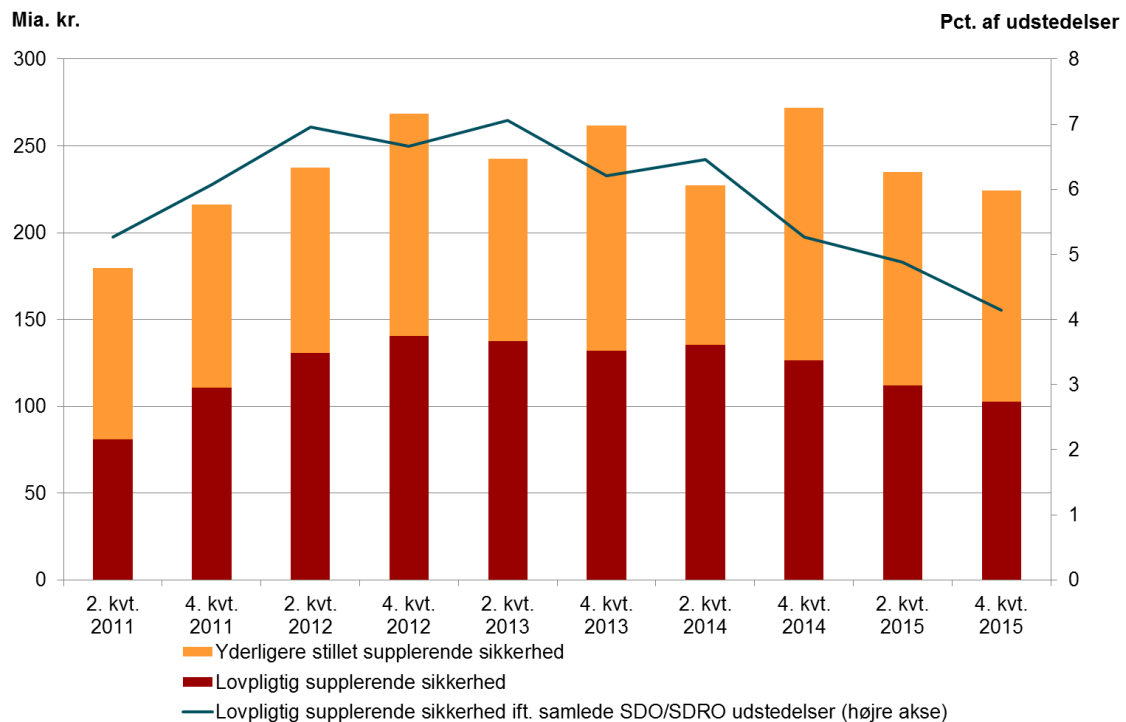
Den supplerende sikkerhedsstillelse var på 224 mia. kr. i 4. kv. 2015, hvilket er et fald på 48 mia. kr. sammenlignet med året før, hvor den supplerende sikkerhedsstillelse udgjorde 272 mia. kr., jf. figur 12.

Ved udgangen af 2015 var der som følge af lånegrænseoverskridelser på lån finansieret af realkreditinstitutterne med SDO/SDRO stillet lovpligtig supplerende sikkerhed for godt 102 mia. kr. Det svarer til 4,1 pct. af de samlede udstedelser. Lovpligtig supplerende sikkerhed til ejerboliger udgør 47 pct. af de lovpligtige sikkerheder.



Udover den lovpligtige supplerende sikkerhed har realkreditinstitutterne dermed stillet yderligere supplerende sikkerhed for et beløb på 122 mia. kr. i 4. kvartal 2015 blandt andet med henblik på at opnå en tilfredsstillende investorerudvurdering af obligationerne.

**Figur 12: Samlet supplerende sikkerhedsstillelse for SDO/SDRO udstedelser, 2011-2015**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## 7. Kapitalisering og overdækning

Med vedtagelsen af CRD IV blev der indført nogle nye tiltag (kombineret bufferkrav) på kapital siden for kreditinstitutter, herunder realkreditinstitutter. Kravene omfatter både øgede krav til kvaliteten af institutternes kapital og til det samlede kapitalgrundlag. En simpel fremskrivning af kapitalkravene efter indfasning viser, at realkreditinstitutterne ligger pænt og samlet set er på plads i forhold til kravene. En kommende revision af kapitalreglerne med afsæt i nye tiltag fra Basel-komitéen forventes imidlertid at øge kapitalkravene mærkbart.

Ved overgangen til CRR blev kravene til den kapital, der benyttes til at opfylde kapitalkravet på 8 pct. af den samlede risikoeksponering, strammet. I dag skal minimum 4,5 pct. af den samlede risikoeksponering opfyldes med egentlig kernekapital. Indtil 2014 var det tilsvarende krav 2 pct. af den samlede risikoeksponering.

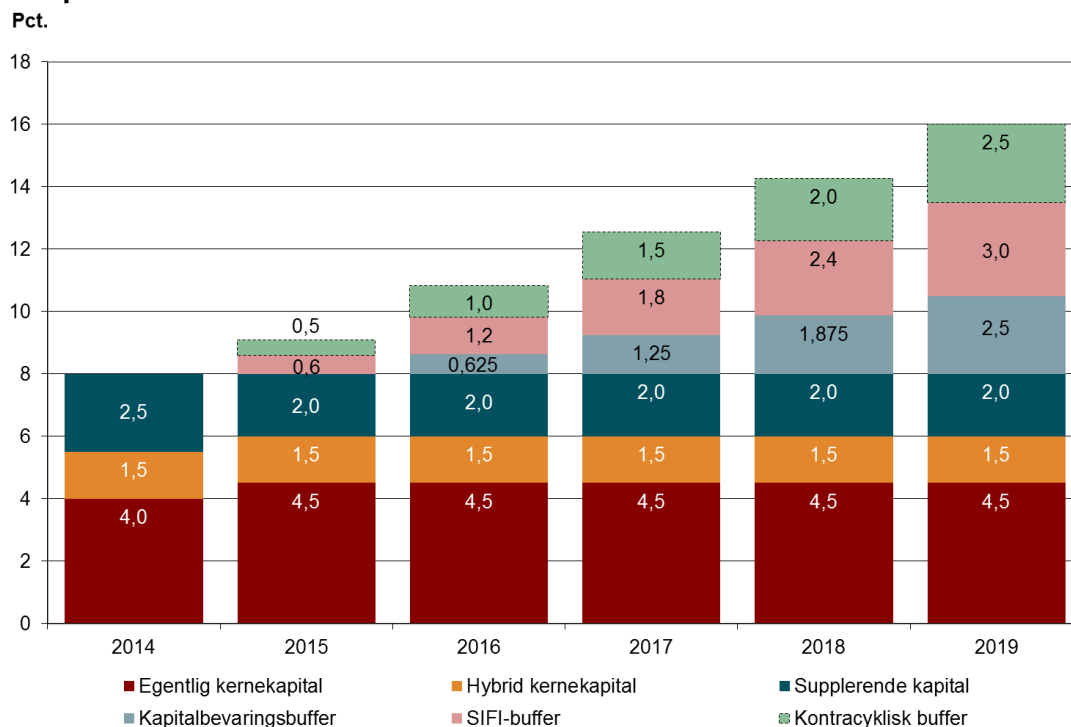
Med implementeringen af CRD IV blev der indført tre kapitalbuffer, som vil være fuldt implementerede i 2019, jf. figur 13. Det drejer sig om kapitalbevaringsbufferen, den kontra-cykliske buffer og en systemisk buffer.

Størrelsen på den systemiske buffer afhænger af graden af det enkelte instituts systemiske vigtighed. Det systemiske bufferkrav vil i 2019 ligge på mellem 1 pct. og 3 pct. af den samlede risikoeksponering afhængig af systemiskhed. Kapitalbevaringsbufferen vil i 2019 udgøre 2,5 pct. af den samlede risikoeksponering. Den kontracykliske buffer er p.t. sat til nul, men den kan aktiveres af erhvervs- og vækstministeren, hvis der måtte være behov herfor fx i forbindelse med en risikabel vækst i kreditgivning.

Bufferkravene, der indføres gradvist indtil 2019, skal opfyldes med egentlig kernekapital. De kombinerede bufferkrav, som er indført i dansk lovgivning ved implementeringen af CRD IV, medfører en stigning i kapitalkravet for realkreditinstitutterne. Bufferkravene rammer både institutternes aktuelle porteføljer og deres fremtidige udlån. Dette betyder, at kapitalkravet per risikovægtet udlånskrone stiger frem mod 2019.

Indfasningen fremgår af nedenstående skabelon:

**Figur 13: Minimumskapitalkrav og indfasning af kapitalbuffere efter CRR og CRD4**

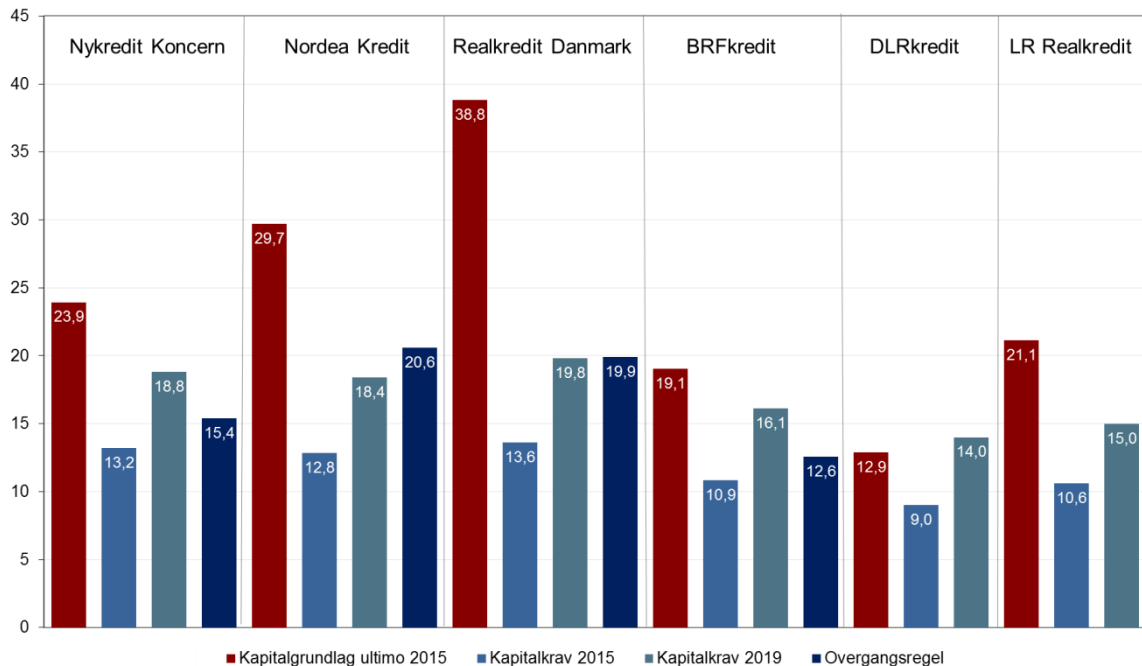


Anm.: Søjle-II kravet er udeladt, da det udmåles individuelt for de enkelte institutter.

Kilde: Finanstilsynet.

Af figur 14 fremgår det, hvorledes de enkelte institutters kapitalgrundlag står i forhold til en simpel fremskrivning af deres kapitalkrav til 2019. For IRB institutterne er deres Basel 1-gulvkrav ligeledes fremstillet. DLR Kredit og LR Kredit benyttede ultimo 2015 standardmetoden. De var derfor ikke underlagt et Basel 1-gulvkrav.

**Figur 14: Kapitalprocenter og kapitalkrav (gradvist og fuldt indfasede) samt overgangsregel (Basel 1 gulvkrav), pct. af samlet risikoeksponering**



Anm.: Kapitalkrav indeholder minimumskapitalkrav (søjle I), søjle-II krav samt kapitalbevarings-, SIFI- og kontracyklisk buffer. LR er ikke udpeget som SIFI, og dermed ikke underlagt en SIFI-buffer. DLR er fra udgangen af 1. kvartal 2016 overgået til IRB-metoden.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Fremskrivningen forudsætter uændret niveau for de risikovægtede poster. Det er ligeledes antaget, at kapitalgrundlaget er uændret. Institutionerne kan have kapitalposter, der frem mod 2019 ikke vil kunne regnes med til kapitalgrundlaget. Det er således implicit antaget, at en sådan kapital vil blive erstattet.

En forværring af kreditkvaliteten i porteføljen vil endvidere alt andet lige øge de risikovægtede poster og dermed kapitalkravene. Ligeledes vil en forværring af kreditkvaliteten øge behovet for et søjle 2-tillæg og dermed få kapitalkravet til at stige yderligere.

Udlånsvækst, som må forventes i sektoren, vil øge mængden af aktiver, der skal risikovægtes, og dermed alt andet lige kapitalkravene i absolutte tal.

DLR overgik til IRB-metoden for dele af deres krediteksponeringer ved udgangen af 1. kvartal 2016, hvilket vil forbedre deres kapitalmæssige situation.

Ovenstående tager kun højde for de fremtidige krav, der er kendt på nuværende tidspunkt.

Kommissionen arbejder derudover på en forventet revision af CRR/CRD IV, og Basel-komiteén har også barslet med nye tiltag, som forventes at øge kapitalkravene betragteligt.

Basel-komiteéns nye krav omfatter blandt andet et såkaldt outputgulv, som skal erstatte det eksisterende Basel 1-gulvkrav. Den præcise udformning af outputgulvet er endnu ikke

kendt, men gulvet vil være baseret på en revideret udgave af standardmetoden. Afhængigt af den endelige udformning kan outputgulvet potentielt medføre en betydelig stigning i realkreditinstitutternes kapitalkrav. Det vil samtidig mindske risikofølsomheden i kapitalkravet.

Et andet af Basel-komiteens nye krav vedrører såkaldte parametergulve, som fastsætter nedre grænser for de risikoparametre, som IRB-institutter selv kan estimere. Her kan de nedre grænser for tab givet misligholdelse (Loss Given Default, LGD) potentielt få væsentlig betydning for danske realkreditinstitutter, som anvender IRB-metoden. Institutternes tabshistorik vil således for de mest sikre udlån (med lavest LTV) have lavere LGD-værdier end de gulve, som Basel-komiteen har foreslået. Det er rent risikomæssigt skævt.

Forslagene fra Basel-komiteen er p.t. i offentlig høring og kan således ændre sig inden de endelige regler foreligger. Herefter vil der være en proces med implementering i EU, som også kan få betydning for, hvordan de nye regler påvirker danske realkreditinstitutter.

## **8. Om statistikken**

Markedsudviklingsartiklen er baseret på indberettede årsregnskaber m.v. for realkreditinstitutter i Danmark. Der er tale om instituttal, medmindre andet er anført.

I denne artikel er fokus på udviklingen i udvalgte regnskabsposter og nøgletal på sektorniveau og på den bagvedliggende udvikling i de enkelte realkreditinstitutter. På et senere tidspunkt vil Finanstilsynet publicere "Statistisk materiale for realkreditinstitutter". Publikationen indeholder flere indberettede oplysninger fra realkreditinstitutternes årsindberetning 2015. Endvidere følger en opdatering af nøgletal i femårsoversigten fordelt på de enkelte institutter i nøgletalsdatabasen på Finanstilsynets hjemmeside.

Alle realkreditinstitutter er omfattet af statistikken.

## 9. Appendiks

### Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2011-2015

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2015	Ændring	
						2011-2015	2014-2015
<b>Resultat poster (uddrag)</b>							
Netto renteindtægter	17.353	20.273	20.974	22.375	23.686	6,4%	5,9%
Udbytte af aktier mv.	74	115	240	74	134	12,6%	81,1%
Netto gebyrindtægter	-1.884	-1.636	-2.374	-2.086	-2.409	-5,0%	-15,5%
Netto rente- og gebyrindtægter	15.543	18.752	18.839	20.363	21.412	6,6%	5,2%
Kursreguleringer	-2.761	-952	-620	-746	-1.132	16,3%	-51,7%
Udgifter til personale og adm.	5.131	4.860	5.008	4.780	4.828	-1,2%	1,0%
Nedskrivninger på udlån m.v.	2.841	3.922	4.811	4.707	1.868	-8,0%	-60,3%
Resultat af kapitalandele	650	668	685	-374	3.195	37,5%	*
Resultat før skat	4.812	9.002	8.190	8.713	14.591	24,8%	67,5%
Skat	884	1.998	1.758	2.336	3.098	28,5%	32,6%
Årets resultat	3.929	7.004	6.433	6.378	11.493	23,9%	80,2%
<b>Balance poster (uddrag)</b>							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	623.011	677.770	714.365	781.905	731.966	3,3%	-6,4%
Udlån	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2.636.353	2.652.662	1,2%	0,6%
Obligationer	188.376	177.186	195.020	234.826	199.649	1,2%	-15,0%
Aktier m.v.	4.265	4.120	3.831	4.379	5.021	3,3%	14,7%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	29.998	31.363	32.146	31.562	36.251	3,9%	14,9%
Aktiver i midlertidig besiddelse	1.835	1.337	1.005	880	1.070	-10,2%	21,6%
Andre aktiver	27.130	25.066	22.227	22.739	17.154	-8,8%	-24,6%
Aktiver i alt	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.717.482	3.647.170	1,5%	-1,9%
Gæld til kreditinstitutter	663.536	660.380	669.549	698.974	665.453	0,1%	-4,8%
Udstedte obligationer	2.473.733	2.609.150	2.664.798	2.782.031	2.749.817	2,1%	-1,2%
Øvrige ikke- afledte finan. forpligtelser til dagsværdi	4.421	2.025	862	1.188	427	-37,3%	-64,1%
Aktuelle skatteforpligtelser	228	43	25	169	99	-15,4%	-41,4%
Andre passiver	67.536	60.375	50.218	50.204	37.013	-11,3%	-26,3%
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.211.921</b>	<b>3.334.387</b>	<b>3.385.481</b>	<b>3.532.623</b>	<b>3.452.839</b>	<b>1,5%</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.371</b>	<b>1.057</b>	<b>876</b>	<b>723</b>	<b>620</b>	<b>-14,7%</b>	<b>-14,2%</b>
<b>Efterstillede kapitalindskud</b>	<b>23.954</b>	<b>19.392</b>	<b>16.914</b>	<b>15.205</b>	<b>12.907</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-15,1%</b>
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	5.275	5.388	5.324	6.324	6.324	3,7%	0,0%
Andre reserver	121.769	121.911	112.204	99.808	103.120	-3,3%	3,3%
Overført overskud eller underskud	23.199	29.801	44.813	62.595	71.147	25,1%	13,7%
<b>Egenkapital</b>	<b>150.429</b>	<b>158.140</b>	<b>162.521</b>	<b>168.931</b>	<b>180.804</b>	<b>3,7%</b>	<b>7,0%</b>
<b>Balance</b>	<b>3.387.676</b>	<b>3.512.976</b>	<b>3.565.792</b>	<b>3.717.482</b>	<b>3.647.170</b>	<b>1,5%</b>	<b>-1,9%</b>

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau, ultimo 2015

Mio. kr.	Nykredit Realkredit	Realkredit Danmark	BRFKredit	Totalkredit	DLR Kredit	LR Realkredit	Nordea Kredit	Alle
<b>Resultat poster (uddrag)</b>								
Netto renteindtægter	5.017	7.064	1.943	4.994	1.724	154	2.791	23.687
Udbytte af aktier mv.	100	0	9	0	1	25	0	135
Netto gebyrindtægter	802	-509	244	-2.055	-218	-17	-656	-2.409
Netto rente- og gebyrindtægter	5.918	6.555	2.196	2.939	1.507	162	2.135	21.412
Kursreguleringer	-235	-441	-270	15	-330	4	124	-1.133
Udgifter til personale og adm.	2.268	678	848	547	216	31	241	4.829
Nedskrivninger på udlån m.v.	586	431	186	446	94	11	114	1.868
Resultat af kapitalandele	3.165	28	0	0	0	0	1	3.194
Resultat før skat	3.744	5.071	902	1.961	875	124	1.914	14.591
Skat	547	1.188	218	461	206	29	449	3.098
Årets resultat	3.198	3.883	685	1.500	670	94	1.464	11.494
<b>Balance poster (uddrag)</b>								
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	351	207	250	0	249	250	609	1.916
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbank	624.479	28.434	9.015	15.850	2.713	559	50.916	731.966
Udlån	550.116	745.131	250.892	570.488	133.038	17.413	385.583	2.652.661
Obligationer	56.053	59.807	7.909	62.843	11.978	1.059	0	199.649
Aktier m.v.	3.733	0	218	0	55	1.015	0	5.021
Kapitalandele i associerede virksomheder	122	18	0	0	0	0	15	155
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.594	129	527	0	0	0	0	36.250
Grunde og bygninger i alt	16	0	402	0	98	0	0	516
Øvrige materielle aktiver	204	5	3	0	5	1	0	218
Aktuelle skatteaktiver	0	0	2	0	0	3	0	5
Udskudte skatteaktiver	103	0	0	2	1	7	0	113
Aktiver i midlertidig besiddelse	396	161	393	25	62	0	34	1.071
Andre aktiver	10.884	2.693	335	2.302	223	11	705	17.153
Periodeafgrænsningsposter	191	8	26	7	19	0	4	255
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.282.458</b>	<b>836.593</b>	<b>269.975</b>	<b>651.517</b>	<b>148.442</b>	<b>20.318</b>	<b>437.867</b>	<b>3.647.170</b>
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	17.724	16.611	94	606.415	0	0	24.608	665.452
Udstedte obligationer	1.173.411	762.944	254.491	18.368	134.342	16.693	389.568	2.749.817
Øvrige ikke- afledte finansielle forpligtelser til dagsværdi	427	0	0	0	0	0	0	427
Aktuelle skatteforpligtelser	16	24	0	26	4	0	29	99
Andre passiver	14.124	8.110	3.507	6.089	1.585	257	3.341	37.013
Periodeafgrænsningsposter	0	0	4	0	2	0	20	26
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.205.701</b>	<b>787.689</b>	<b>258.101</b>	<b>630.898</b>	<b>135.934</b>	<b>16.950</b>	<b>417.565</b>	<b>3.452.838</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>390</b>	<b>128</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>621</b>
<b>Efterstillede kapitalindskud</b>	<b>10.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.907</b>
Aktiekapital/andelskapital/garantik apital	1.182	630	1.306	848	570	70	1.717	6.323
Overkurs ved emission	0	0	102	0	0	0	0	102
Akkumulerede værdiændringer	1	31	36	0	43	0	0	111
Andre reserver	36.850	48.116	9.652	1.646	3.638	3.203	15	103.120
Overført overskud eller underskud	27.427	0	685	16.119	8.252	94	18.569	71.146
<b>Egenkapital</b>	<b>65.460</b>	<b>48.777</b>	<b>11.781</b>	<b>18.613</b>	<b>12.503</b>	<b>3.368</b>	<b>20.301</b>	<b>180.803</b>
<b>Balance</b>	<b>1.282.458</b>	<b>836.593</b>	<b>269.975</b>	<b>651.517</b>	<b>148.442</b>	<b>20.318</b>	<b>437.867</b>	<b>3.647.170</b>

Anm.: Nykredit Realkredit udsteder obligationer, der finansierer udlånet i Totalkredit. I balancen indgår dette som et tilgodehavende hos kreditinstitutter.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Appendiks 3: Udviklingen i kapital og samlet risikoeksponering 2011-2015

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2015	Ændring	
						2011-2015	2014-2015
Kernekapital	161.494	162.187	163.959	169.177	175.004	1,6%	3,4%
Kapitalgrundlag	164.602	165.867	167.643	176.130	188.150	2,7%	6,8%
Samlet risikoeksponering	871.528	856.380	857.073	846.659	814.978	-1,3%	-3,7%
Balance	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.717.482	3.647.170	1,5%	-1,9%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Appendiks 4: Realkreditinstitutternes nøgletal 2011-2015

Pct.	2011	2012	2013	2014	2015
Solvensprocent	18,87	19,36	19,55	20,8	23,09
Kernekapitalprocent	18,52	18,92	19,13	19,98	21,47
Egentlig kernekapitalprocent	16,64	17,75	18,34	19,06	20,92
Egenkapitalforrentning før skat	3,25	5,84	5,09	5,21	8,35
Egenkapitalforrentning efter skat	2,64	4,53	4,01	3,80	6,57
Indtjening pr. omkostningskrone	1,55	1,94	1,76	1,81	2,62
Valutaposition	2,24	1,68	1,32	0,91	0,96
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,28	0,30	0,38	0,48	0,44
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,10	0,15	0,19	0,19	0,08
Årets udlånsvækst	2,03	2,64	1,13	0,88	2,49
Udlån i forhold til egenkapital	16,57	16,34	15,91	15,64	14,71

Anm.: Nøgletallene er beregnet på baggrund af de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Årets udlånsvækst er baseret på nominelle værdier.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.