

Realkreditinstitutter

# Markedsudvikling 2016

## **Indholdsfortegnelse**

1. Sammenfatning.....	1
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber.....	3
3. Låntyper .....	9
4. Udvikling i bidragssatser .....	10
5. Ny regulering på vej for realkredit.....	12
6. Realkreditinstitutternes håndtering af negative renter.....	14
7. Om statistikken .....	15
8. Appendiks .....	16

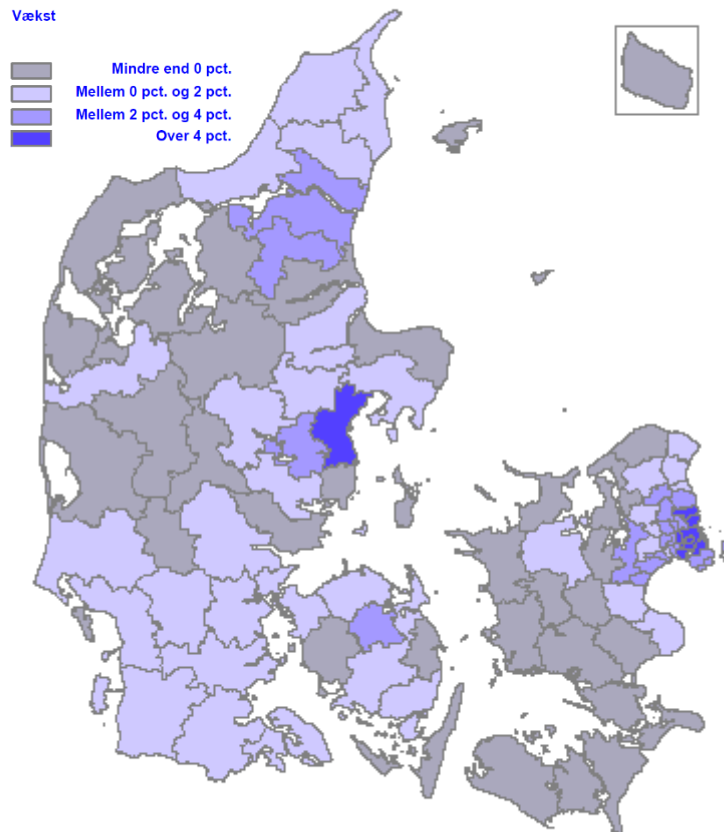
## Markedsudviklingen i 2016 for realkreditinstitutter

### 1. Sammenfatning

Lån til boligkøb er den post i privatøkonomien, der fylder mest hos de fleste boligejere. Det danske realkreditsystem er en central og robust kilde til bolig- og ejendomsfinansiering for både familier og virksomheder. Lave renter, høje boligpriser i visse dele af landet og en generel bedring i økonomien har øget efterspørgslen efter realkreditlån. Udlånet er steget, og realkreditinstitutterne har forbedret deres indtjening i 2016.

Realkreditudlånet er steget 2,6 pct. i 2016. Stigningen ligger dermed over de sidste fem års gennemsnitlige stigningstakt på 1 pct. om året. Med et stigende udlån følger stigende risici, som f.eks. kan vise sig, hvis renterne stiger, og/eller boligpriserne falder. I 2016 er udlånet generelt steget mest i de områder, hvor boligpriserne også er steget.

### Udlånsvækst centreret om de større byer med stigende boligpriser



Note: Figuren viser udlånsvæksten fra 4. kvartal 2015 til 4. kvartal 2016.  
Kilde: Egne beregninger på baggrund af indberetninger til Finanstilsynet.

Et stigende udlån resulterer også i stigende indtægter. Indtægterne dækker den daglige drift, men kan også bruges som ekstra polstring til at imødegå uforudsete tab. Bidragsindtægterne er steget gennem de seneste år og steg også i 2016.

De senere år har institutterne indført forskellige bidragssatser på forskellige låntyper i et forsøg på at skubbe låntagere væk fra risikable lån over mod mindre risikable lån, som f.eks.

lån med fast rente og afdrag. Flytning af låntagere fra risikable lån med højere bidragssatser til lån med lavere bidragssatser kan på sigt resultere i lavere bidragsindtægter for institutterne.

Rentetilpasningslån udgør stadig den største del af realkreditinstitutternes samlede udlån, idet 65 pct. i 2016 var med rentetilpasning. Udviklingen går dog i retning af flere fastforrentede lån, samtidig med at andelen af lån med afdrag stiger.

Udviklingen i låntypernes andel følger hensigten med Finanstilsynets tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der blandt andet skal begrænse afdragsfrihed og rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes portefølje. Tilsynsdiamanten, som træder i kraft fra 2018, sigter mod at gøre låntagere og realkreditinstitutter mere robuste.

Realkreditinstitutternes kapitalforhold er blevet forbedret i 2016. Ved udgangen af 2016 var den samlede kapitalprocent på 23,6 pct.

I september aflagde et ekspertudvalg rapport om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet rapport. Rapporten er udmøntet i et lovforslag med to centrale elementer, nemlig varsling af prisstigninger og mulighed for at skifte institut, hvis belåningsgrænsen er overskredet.

De lave renter, som fortsatte i 2016, har fået realkreditsektoren til at præcisere lånevilkår og obligationsvilkår på en sådan måde, at balanceprincippet og holdbarheden af forretningsmodellen fremadrettet også er sikret ved negative renter.

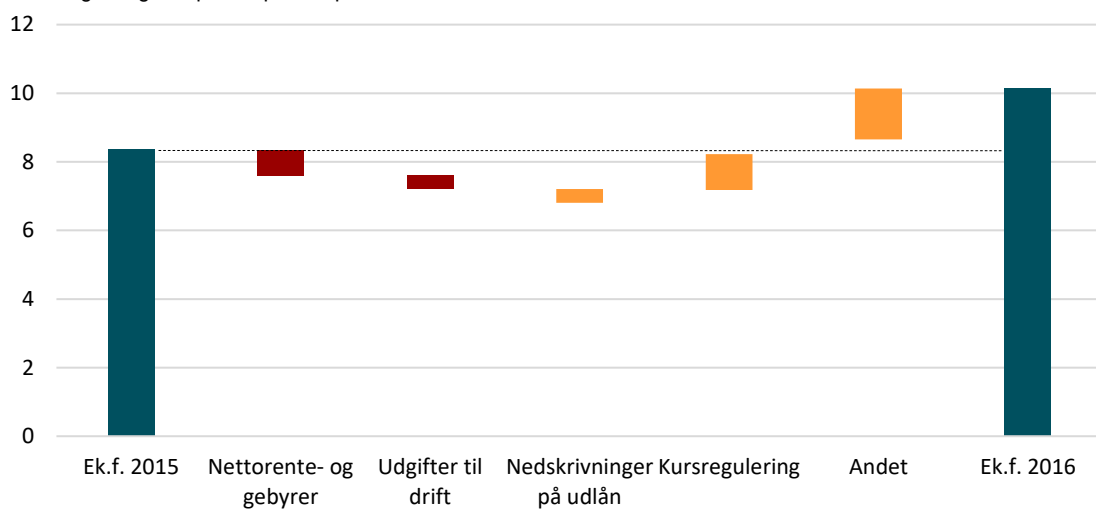
## 2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Realkreditinstitutternes indtjening blev forbedret i 2016. Fremgangen i forretningen blev især drevet af kursregulering og lavere nedskrivninger end året før.

I 2016 fik realkreditinstitutterne et resultat før skat på 18,9 mia. kr. Det er en stigning på 4,3 mia. kr. i forhold til 2015, hvor resultatet før skat var 14,6 mia. kr. Fremgangen skyldes bl.a. et fald i nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver i 2016. Posten udgør ikke en del af kerneforretningen og kan i øvrigt henføres til et enkelt institut. Hvis resultatet i 2016 bliver korrigeret for af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, er resultatet før skat 16,9 mia. kr., hvilket er en stigning på 2,3 mia. kr.

**Figur 1: Forrentningen af egenkapital blev forbedret i 2016**

Ændring ift. egenkapitlen i procentpoint

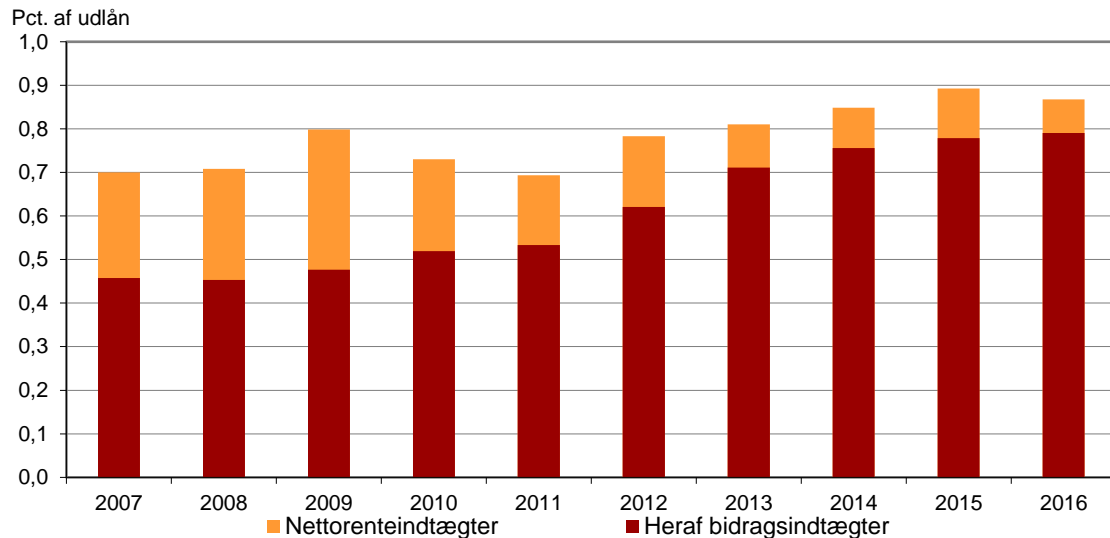


Note: Figuren viser egenkapitalens forrentning før skat (ek.f.) og de faktorer, der har påvirket egenkapitalens forrentning fra 2015 til 2016. Rød angiver negativt bidrag og gul angiver positivt bidrag. Kategorien "Andet" indeholder blandt andet nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutternes primære indtægtskilde er bidragsindtægter, og denne post er indeholdt i nettorenteindtægterne. Nettorenteindtægter var stort set uændrede fra 2015 til 2016 og brød dermed den stigende trend. I forhold til udlånet aftog de samlede nettorenteindtægter som følge af stigende udlån. I 2016 udgjorde nettorenteindtægter 0,87 pct. i forhold til det samlede udlån mod 0,89 pct. i 2015. Bidragsindtægternes andel af nettorenteindtægterne har været stigende siden 2008 og steg fortsat i 2016, men stigningstakten aftog, jf. figur 2.

**Figur 2: Bidragsindtægternes andel af nettorenteindtægter var stort set uændret i 2016**

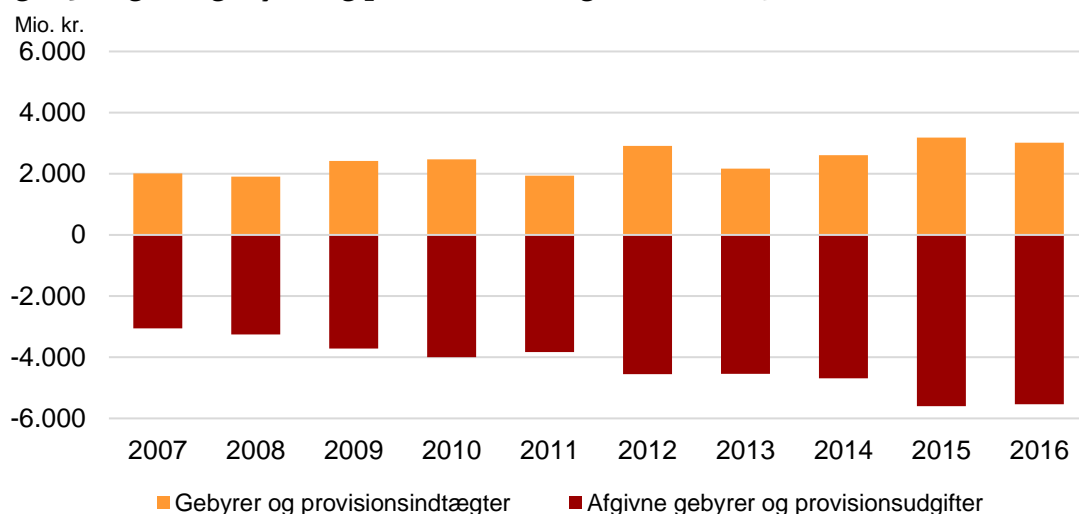


Note: Realkreditinstitutternes nettorenteindtægter kan primært henføres til fondsaktiviteter som en del af placeringen af egenkapital samt bidrag, der er en procentdel af låntagers restgæld.  
 Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

De senere år er der sket en differentiering af bidragssatser mellem låntyper. Differentieringen bunder i et vist omfang i et forsøg på at flytte kunder over på mindre risikable lån. En flytning af kunder fra risikable lån med højere bidragssatser til lån med lavere bidragssatser kan på sigt resultere i lavere bidragsindtægter.

Udover bidrag og rente betaler låntager bl.a. provision ved oprettelsen af realkreditlån. Provisionen i forbindelse med oprettelse af lån tilfalder ofte pengeinstitutterne, fordi de formidler og foretager en vis administration for realkreditinstituttet. Realkreditinstitutterne betaler mere i provision til pengeinstitutterne, end de modtager. I 2016 har realkreditinstitutterne haft nettoebyruder for 2,5 mia. kr., hvoraf provision udgjorde størstedelen. Det er en stigning på 5 pct.

**Figur 3: Afgivne gebyrer og provision er steget siden 2007**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

De afgivne gebyr- og provisionsudgifter er steget siden 2007, mens de modtagne gebyr- og provisionsindtægter ikke er steget tilsvarende. Derfor har realkreditinstitutterne oplevet stigende nettogebyr- og provisionsudgifter, jf. figur 3. De samlede poster for gebyrer og provision er dog faldet i 2016 på trods af stigende udlån.

Nettorenteindtægterne er faldet i 2016. Samlet set var nettorente- og gebyrindtægterne 21,2 mia. kr. i 2016 mod 21,4 mia. kr. i 2015. Det svarer til et fald på 0,8 pct.

Resultat af bl.a. datterselskaber (kapitalandele) har bidraget positivt til resultatet med 3,2 mia. kr. i 2016. Det er i hovedsagen ét institut, hvor resultatet af kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed bidrager positivt. Se appendiks 2 for institutspecifikke poster.

Kursreguleringerne udgjorde en gevinst på 0,8 mia. kr. i 2016 mod et tab på 1,1 mia. kr. året før. Det positive bidrag til kursreguleringer er primært kommet fra obligationsbeholdningen.

Realkreditinstitutternes samlede udlån er steget til 2.721 mia. kr. i 2016, hvilket er en stigning på 2,6 pct. i forhold til 2015. Udlån til private udgjorde 61 pct., mens erhvervssegmenterne udgjorde 39 pct.

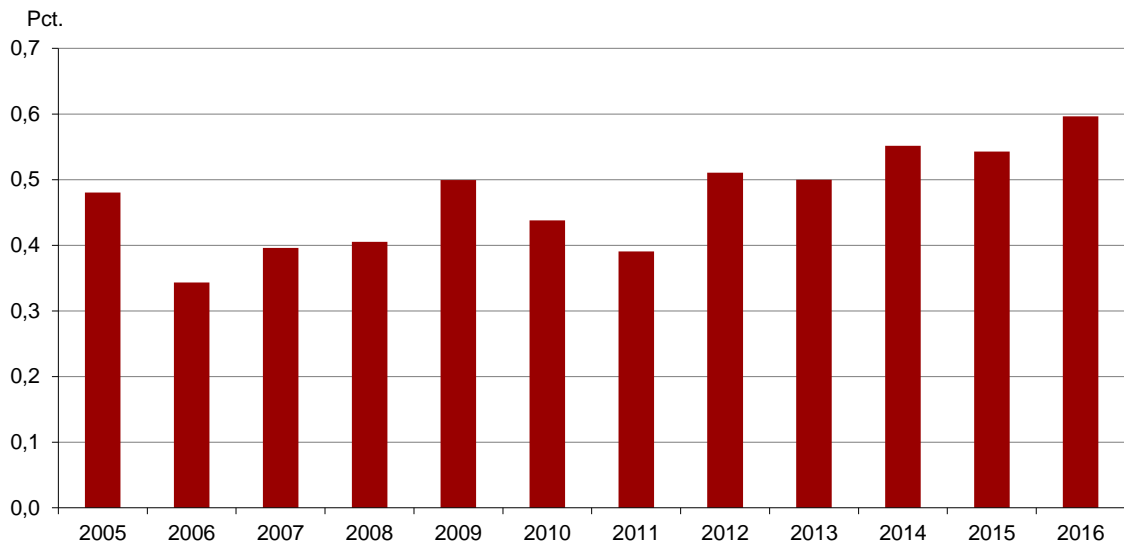
#### *Basisindtjening*

Basisindtjeningen i forhold til udlån var 0,60 pct. i 2016 mod 0,54 pct. i 2015, jf. figur 4. Realkreditinstitutterne har dermed, i lyset af de historiske tab på 0,06 pct., en betydelig første buffer til at imødegå kredittab.

Basisindtjeningen er realkreditinstitutternes resultat før nedskrivninger, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. Basisindtjeningen skal kunne dække de forventede tab på udlånsvirksomheden, sådan 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 bl.a., at kredittabet i realkreditinstitutterne har været lavere end pengeinstitutternes kredittab historisk set. De seneste 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 4: Basisindtjening i forhold til udlån er steget i 2016**

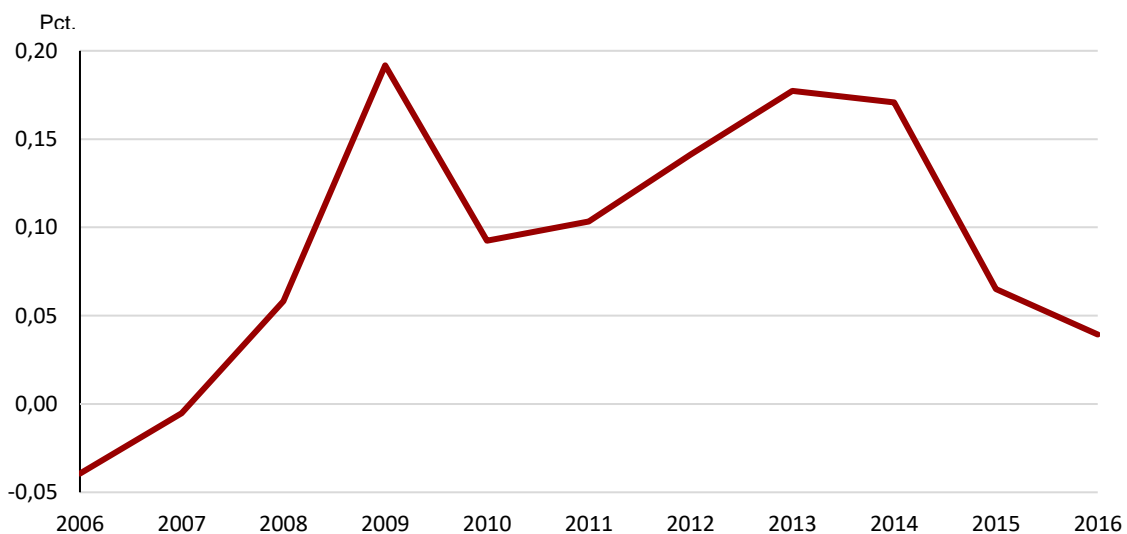


Note: Figuren viser et vægtet gennemsnit af realkreditinstitutternes basisindtjening målt i forhold til udlånet. Basisindtjeningen indeholder alle resultatposter bortset fra nedskrivninger på udlån, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Nedskrivninger

Nedskrivningsprocenten er faldet. Realkreditinstitutternes nedskrivninger på udlån er faldet til 1,2 mia. kr. i 2016, hvilket er et fald på 0,7 mia. kr. i forhold til 2015. De lavere nedskrivninger er bl.a. et resultat af lave renter og stigende boligpriser. De stigende boligpriser mindsker nedskrivningerne, fordi institutternes pant bag lånene stiger i værdi. Selve nedskrivningsprocenten for året er på det laveste niveau siden 2007 og ligger på 0,04 pct., jf. figur 5. I et historisk perspektiv er realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent lav. Til sammenligning lå den årlige nedskrivningsprocent i begyndelsen af 1990'erne på ca. 0,7 pct., hvad der var et historisk meget højt niveau.

**Figur 5: Nedskrivningsprocenten er fortsat faldet i 2016**



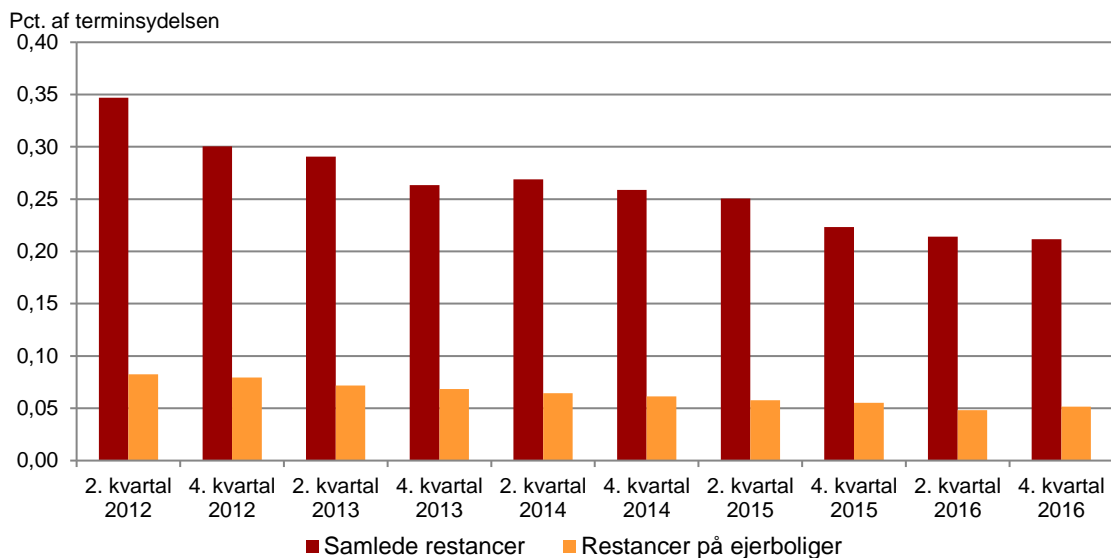
Note: Figuren viser realkreditinstitutternes årlige nedskrivningsprocent beregnet som et vægtet gennemsnit. Kilde: Årsrapporter og indberetninger til Finanstilsynet.



### Restancer

Låneydelser, der ikke er betalt rettidigt, restancer, blev opgjort til 0,21 pct. af de samlede terminsydelser i 4. kvartal 2016. Det er en fortsættelse af den aftagende trend siden 2012, jf. figur 3. Årsagen til faldet i restancer er blandt andet, at terminsydelserne er lave som følge af det lave renteniveau samt en generel bedring i økonomien, der gør låntagere bedre i stand til at betale terminsydelserne.

**Figur 6: Restancer i pct. af terminsydelserne aftager fortsat**



Note: Restancerne opgøres som summen af restancerne efter 3½ måned, 6½ måned og 12½ måned.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

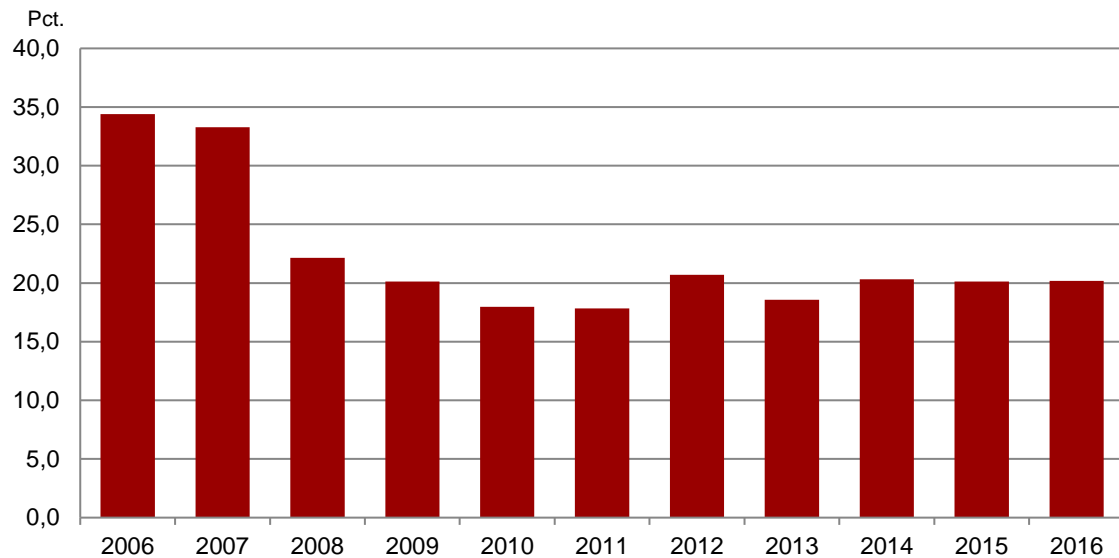
### Coverage ratio

Realkreditinstitutterne havde ultimo 2016 en coverage ratio på 20,2 pct. Coverage ratio er et udtryk for, hvor meget et institut har nedskrevet på de lån, der er nødlidende. Niveaulet er stort set uændret siden 2014, jf. figur 7. Til sammenligning var pengeinstitutternes coverage ratio på 51,1 pct. ultimo 2016. Coverage ratio er lav for realkreditinstitutter sammenlignet med f.eks. pengeinstitutter. Årsagen er, at sikkerhedsstillelsen bag realkreditlånene udgøres af fast ejendom.

Jo større dækningen er i form af nedskrivninger, desto større er coverage ratio. Coverage ratio er en indikator for, i hvor høj grad instituttet har taget højde for de samlede potentielle tab<sup>1</sup>. I samme vurdering bør sikkerheden bag lånet også tages i betragtning. Hvis pantet er af høj kvalitet og har en høj værdi i forhold til lånet, er der ikke nødvendigvis behov for en høj coverage ratio.

<sup>1</sup> Hvis et institut eksempelvis nedskriver 1 mio. kr. på et 4 mio. kr. lån og nedskriver 2 mio. kr. på et 6 mio. kr. lån, så er coverage ratio  $(1+2) / (4+6) = 30\%$ .

**Figur 7: Coverage ratio har stort set været uændret siden 2014**



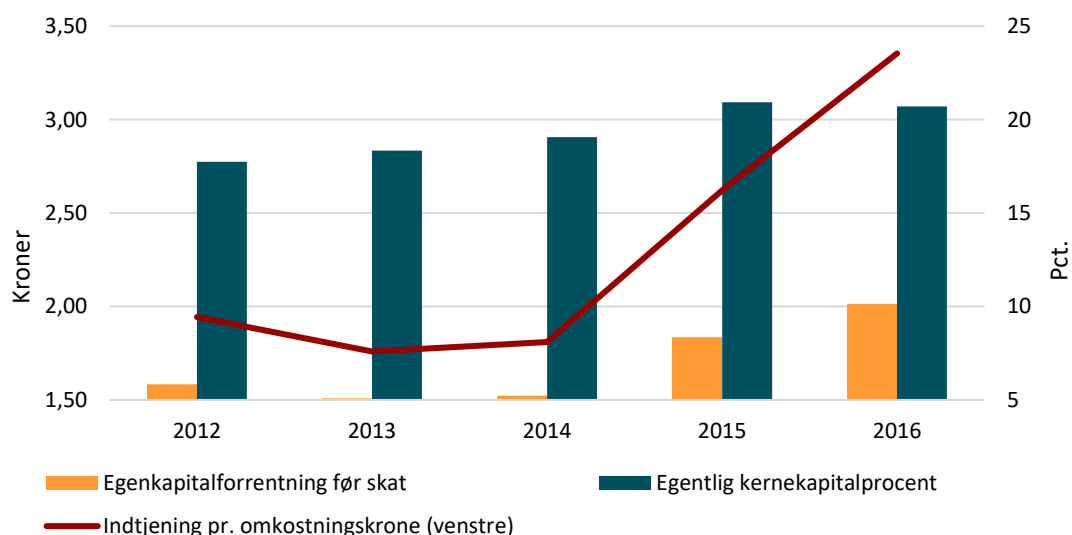
Note: Coverage ratio er beregnet som akkumulerede nedskrivninger på udlån i forhold til summen af udlån, hvorpå der er foretaget individuelle nedskrivninger.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

#### Udvalgte nøgletal

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone er steget til 3,35 kr. i 2016 fra 2,62 kr. i 2015, jf. figur 8. Til sammenligning var indtjeningen pr. omkostningskrone i 2008 på 1,30 kr. og har siden været støt stigende.

**Figur 8: Forrentningen af egenkapital, indtjening samt kapitalprocent er stigende**



Note: Egenkapitalforrentning før skat, kapitalprocent og kernekapitalprocent fremgår af appendiks.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes kapitalprocenter lå på et fortsat højt niveau i 2016, se figur 8 og appendiks 3. Kapitalgrundlaget er procentvis steget mere end udlånet i perioden 2012-2016, mens den samlede risikoeksponering er faldet (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 heraf afledte faldende lån i forhold til værdien af boligerne har bidraget til at mindske risikovægtene.

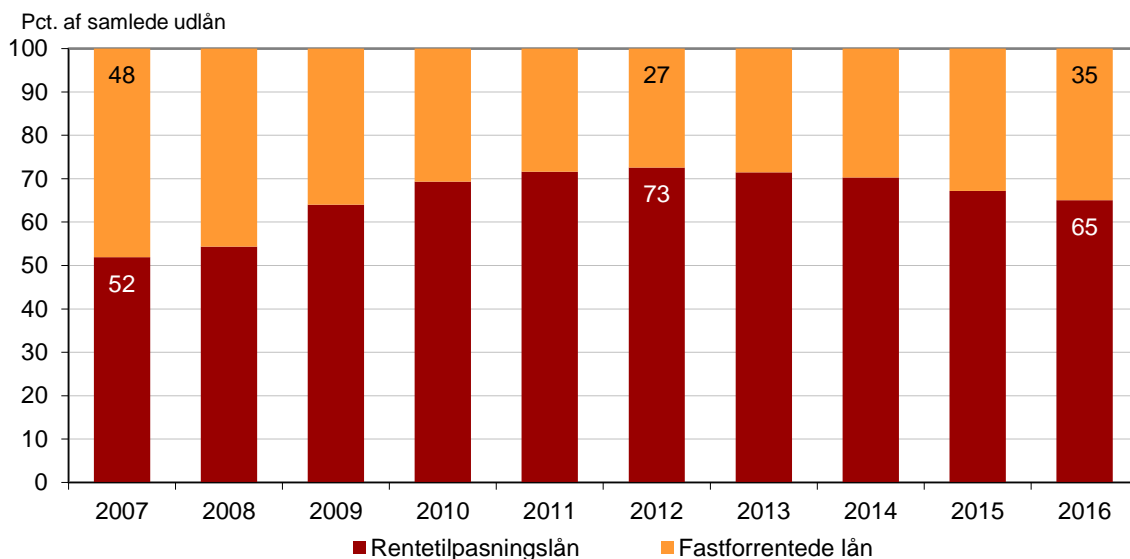
### 3. Låntyper

Realkreditinstitutterne udbyder forskellige typer af realkreditlån. I de senere år har andelen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån været faldende, omend fra et højt niveau. På samme måde er andelen af rentetilpasningslån med helt kort rentebinding faldet. Faldet i risikable lån, som f.eks. lån med afdragsfrihed og/eller variabel rente, følger hensigten med Finanstilsynets fastsættelse af pejlemærker i tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter.

Andelen af de fastforrentede lån har været svagt stigende siden 2012. I 2016 udgjorde fastforrentede lån 35 pct. af de samlede udlån, jf. figur 9. Det er en stigning på 2 procentpoint i forhold til samme tidspunkt året før. Et rentetilpasningslån kan være mere risikabelt end et fastforrentet lån, fordi rentetilpasningen indebærer en risiko for betydelige rentestigninger ved refinansiering, som kan forøge kreditrisikoen.

**Figur 9: Andel af fastforrentede lån i forhold til rentetilpasningslån er steget siden**

**2012**



Note: Figuren viser realkreditinstitutternes andel af rentetilpasningslån og fastforrentede lån i forhold til det samlede udlån. Rentetilpasningslån er her variabelt forrentede lån, der er bundet op på en referencerente (CITA/CIBOR) samt variabelt forrentede lån med renteloft (ikke ramt).  
Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Ved udgangen af 2016 udgjorde lån med en rentebinding over 1 år 42 pct. af de samlede variabelt forrentede udlån, se appendiks 4. Rentetilpasningslån og andre variabelt forrentede lån til ejerboliger og fritidshuse udgjorde ca. 60 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse ultimo 2016.

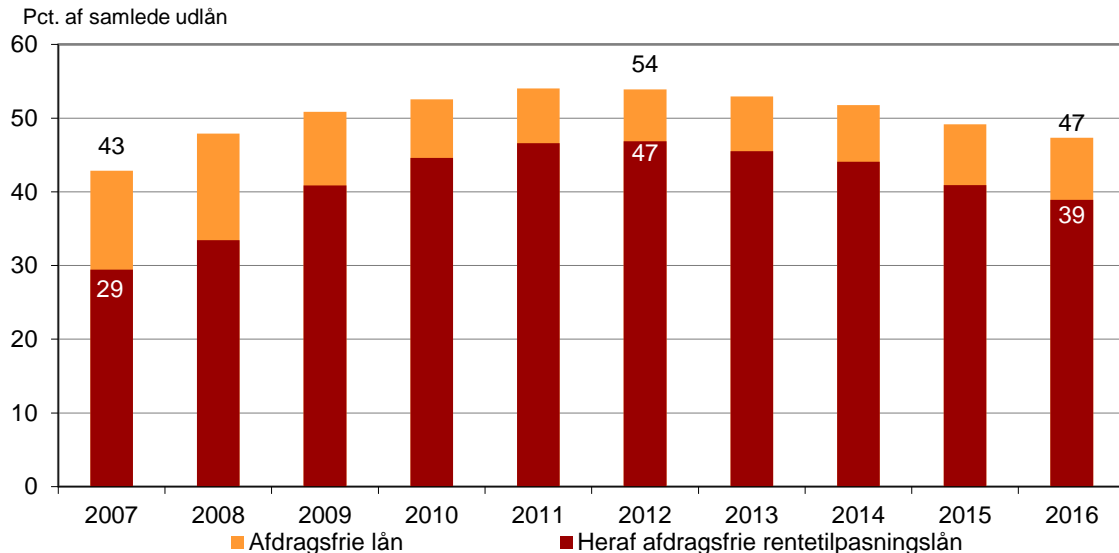
#### *Afdragsfrihed*

Siden 2012 har andelen af afdragsfrie lån været svagt faldende. Ved udgangen af 2016 udgjorde lån med afdragsfrihed 47 pct. af det samlede realkreditudlån. Det er et fald på omkring

2 procentpoint i forhold til samme tidspunkt sidste år, jf. figur 10. I samme periode har andelen af afdragsfrie rentetilpasningslån også været faldende.

I gennemsnit er lidt over tre ud af fem rentetilpasningslån til ejerboliger og fritidshuse givet med afdragsfrihed i 2016. Dermed udgør andelen af lån til ejerboliger og fritidshuse med både variabel rente og afdragsfrihed omkring 39 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse ved udgangen af 2016.

**Figur 10: Andelen af afdragsfrie rentetilpasningslån er aftagende**



Note: Figuren viser den samlede andel af afdragsfrie lån i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån. Den gule søjle angiver andelen af afdragsfrie lån, der også har rentetilpasning.

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

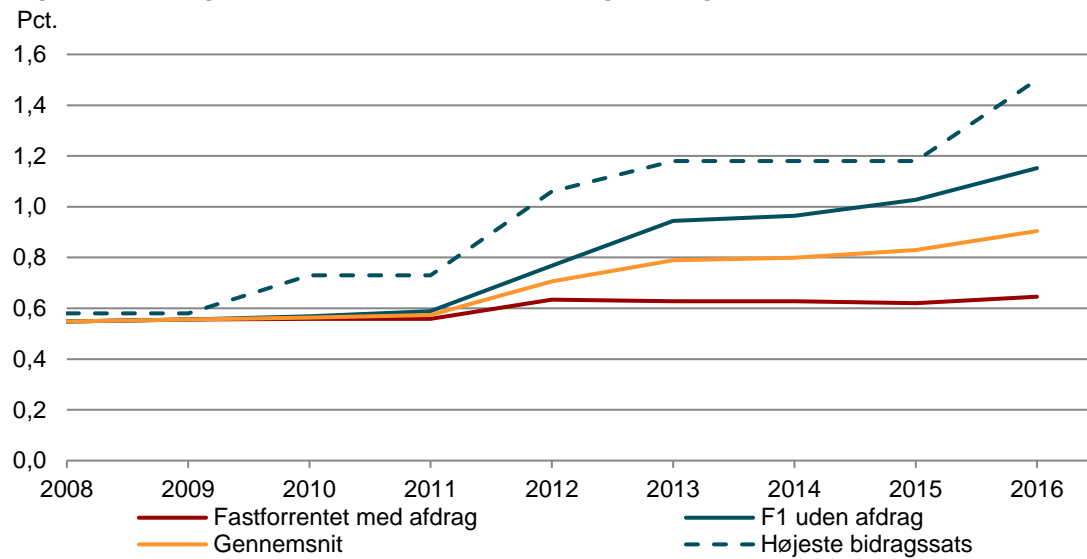
#### 4. Udvikling i bidragssatser

Bidrag fra låntagere er realkreditinstitutternes primære indtægtskilde fra deres udlånsvirksomhed. Bidragenes størrelse bliver på erhvervsområdet typisk fastlagt efter en individuel forhandling. På privatområdet fastlægger institutterne bidraget mere systematisk på baggrund af ejendomsværdien, lånets størrelse (LTV) og typen af lån, der er tale om (afdrag/afdragsfrihed, graden af rentebinding, etc.).

Bidragsindtægterne er steget fra ca. 16 mia. i 2012 til ca. 21,5 mia. i 2016. Fra 2015 til 2016 er bidragsindtægterne steget med ca. 4 pct. og udgør langt størstedelen af nettorenteindtægterne.

Årsagen til stigningen er, at realkreditsektoren de senere år har sat bidragssatserne op, jf. figur 11. Stigningen i bidraget har ikke været identisk for alle låntyper. Bidraget er især sat op på afdragsfrie lån og lån med kort rentebinding. Det har også været med til at ændre sammensætningen af låntyper i realkreditsektoren. Andelen af F1-lån er faldet væsentligt i de senere år. Hvis sammensætningen af låntyper havde været uændret, havde stigningen i bidragsindtægter været større. Der har desuden været en generel udlånsvækst i realkreditsektoren. Udlånet er steget med ca. 5 pct. siden 2012.

**Figur 11: Bidragssatser på F1-lån uden afdrag er steget mest siden 2008**



Note: Figuren viser gennemsnitlige bidragssatser på realkreditlån til private med en belåning på 80 pct. af ejendomsværdien. For 2016 er der for Totalkredit og Realkredit Danmark tale om de udmeldte bidragssatser, der vil gælde fra hhv. den 1. juli 2016 og den 1. oktober 2016.

Kilde: Oplysninger fra realkreditinstitutterne.

På baggrund af de stigende bidragssatser nedsatte den daværende erhvervs- og vækstminister et ekspertudvalg, Ekspertudvalg om gennemsigthed og mobilitet på realkreditmarkedet. Udvalgets primære opgave var at se på baggrunden for de stigende bidragssatser og stille forslag til eventuel ændring af mulighederne for at øge bidragssatserne i et låneforløb. Udvalget præsenterede en række forslag til dette, som indgår i et netop fremsat forslag til en lovændring, jf. boks 1 herunder.

## **Boks 1: Anbefalinger og opfølgning på ekspertudvalget**

I foråret 2016 varslede en række realkreditinstitutter stigninger i bidragssatserne på realkreditlån. Det medførte en intensivering af debatten om realkreditinstitutternes muligheder for at hæve priserne på allerede udstedte realkreditlån, gennemsigtigheden i forbindelse med sådanne prisstigninger og låntagernes muligheder for at skifte realkreditinstitut. På baggrund af den politiske debat om realkreditens stigende bidragssatser nedsatte den daværende erhvervs- og vækstminister Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet. Udvalget afleverede sin rapport den 16. september 2016.

I rapporten præsenterede udvalget syv anbefalinger, som har til formål at øge mobiliteten og gennemsigtigheden på realkreditmarkedet. Anbefalingerne indgår i det fremsatte lovforslag, som forventes at træde i kraft den 1. juni 2017.

Lovforslaget indeholder to centrale bestanddele:

### *Varsling af prisstigninger*

Hvis det långivende institut tilsigter at hæve prisen på boliglån, skal dette varsles overfor de berørte låntagere mindst seks måneder i forvejen. Desuden skal instituttet forklare de væsentligste forhold, der har udløst prisstigningen. Lovforslaget indeholder også et forbud mod at opkræve indfrielsesgebyr i varslingsperioden.

### *Skift af institut ved overskredet belåningsgrænse*

Med lovforslaget skal låntagere i realkreditinstitutter kunne skifte institut, selvom belåningsgrænsen på kundens ejendom er overskredet. Lovgivningen giver i dag ikke realkreditinstitutterne mulighed for at modtage kunders realkreditlån ved et skifte fra et andet realkreditinstitut, hvis lånegrænsen er overskredet.

Begge elementer skal fremme mobiliteten på realkreditmarkedet og modvirke eventuelle indlåsnings effekter. Muligheden for at justere bidragssatser er en vigtig sikkerhedsventil i et system, hvor der gives meget lange lån med den iboende risiko, at omkostninger, tab eller kapitalkrav ændrer sig. Modstykket må så til gengæld være, at omkostningerne ved at skifte udbyder er begrænset, så der på den måde også er grænser for, hvor meget bidragssatserne kan hæves.

## **5. Ny regulering på vej for realkredit**

Siden finanskrisen i 2008/2009 har reguleringen af kreditinstitutter sigtet mod at gøre det finansielle system bedre og mere robust. I den forbindelse kommer der løbende nye reguleringer og præciseringer.

### *SDO og SDRO*

Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) har afgivet en rapport til EU-Kommissionen med en anbefaling om en fælleseuropæisk definition af aktivklassen covered bonds, som blandt andet omfatter danske særligt dækkede obligationer (SDO) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO). De danske interesser i relation til implementeringen af en sådan

definition er fortrinsvis, at det danske realkreditsystem forbliver funktionsdygtigt og robust. Det nuværende oplæg til harmoniseringen er på centrale områder i tråd med de danske interesser. Kommissionen vil på baggrund af rapporten og høring fremsætte forslag til en ny definition af covered bonds.

Som led i opfølgningen på rapporten fra Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet er der fremsat et lovforslag med udgangspunkt i arbejdsgruppens anbefalinger. Lovforslaget giver blandt andet låntagere mulighed for at skifte fra ét realkreditinstitut til et andet, selvom de har overskredet lovens belåningsgrænse. Det forudsætter, at et andet realkreditinstitut er interesseret i at yde en sådan belåning med de krav om supplerende sikkerhedsstillelse, som det medfører. Desuden vil lovforslaget give realkreditinstitutterne en række forpligtelser i relation til forhøjelser af bidragssatsen, f.eks. varsling af kunden og begrænsning på opkrævning af gebyrer i varslingsperioden, se boks 1.

Folketinget har vedtaget et lovforslag om, at belåningsgrænsen for fritidshuse øges til 75 pct. fra 60 pct. Loven trådte i kraft den 1. maj. Udlånet til fritidshuse udgør knap 3 pct. af det samlede realkreditlån. Udlån til fritidshuse er normalt mere risikable end udlån til helårsboliger, men givet omfanget, så bør ændringen af belåningsgrænsen i sig selv ikke udgøre en væsentlig risiko. Det er således også vigtigt, herunder i relation til diskussionen om ny regulering, at dansk realkredit i en international sammenhæng fortsat betragtes som et særligt sikkert finansieringssystem.

En udvidelse af realkreditens belåningsgrundlag med mere risikable udlån vil dog principielt øge kreditrisikoen på de bagved liggende obligationer og dermed kunne trække i retning af at gøre realkreditlån lidt dyrere for låntagere med mindre risikable lån.

#### *Kapitalgulve*

Basel-komiteén er i gang med at forhandle om et revideret kapitalgulv for realkreditinstitutter, der beregner kapitalkrav efter interne modeller. Et kapitalgulv indebærer et vist minimumskrav til risikovægtede eksponeringer. Den præcise udformning af reviderede kapitalgulve kendes endnu ikke. Det er forventningen, at gulvet vil blive fastlagt på mellem 60 og 90 pct. af den samlede risikoeksponering fra den reviderede standardmetode. Selvom Basel-komiteén kun kommer med anbefalinger, danner disse ofte grundlag for bindende EU-regulering.

Gulvkravene vil sandsynligvis ikke komme til at afspejle den lave tabshistorik for dansk realkredit – alt efter, hvordan de konkret bliver udformet. Det vil betyde, at realkreditinstitutterne bliver tvunget til at holde mere kapital, end risikoen ved realkreditudlån tilsiger.

#### *Handelsgennemsigtighed på markedet for realkreditobligationer*

EU ønsker at fremme handelsgennemsigtigheden på de finansielle markeder i Europa, men er samtidig opmærksom på, at høj gennemsigtighed på nogle markeder kan få negative følger for likviditeten. På den baggrund indfører EU nye fælleseuropæiske krav til både før- og efterhandelsgennemsigtighed for alle finansielle instrumenter, der handles på organiserede handelspladser. Forordningen træder i kraft i 2018.

Finanstilsynet har mulighed for at give fritagelse for krav om gennemsigtighed, hvis fritagelserne bidrager til et mere velfungerende marked for handel med realkreditobligationer, f.eks.

ved at modvirke eventuelle negative konsekvenser for likviditeten. Finanstilsynet har i den forbindelse udarbejdet et diskussionspapir samt afholdt et seminar med det formål at afveje modsatrettede hensyn i forsøget på at finde det optimale niveau for handelsgennemslagskraft.

## 6. Realkreditinstitutternes håndtering af negative renter

Finanstilsynet har i 4. kvartal 2016 fulgt op på realkreditinstitutternes håndtering af negative renter. Undersøgelsen blev gennemført som opfølgning på Erhvervs- og Vækstministeriets arbejdsgruppe fra 2015 om negative renter på realkreditlån.

### *Hvad betyder negative renter for realkreditinstitutter?*

Realkreditinstitutvirksomhed er karakteriseret ved, at låntager betaler en ydelse på sit lån, som går til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet betaler en ydelse til den investor, der har købt obligationerne, hvor lånet ligger til sikkerhed, og dermed ultimativt har finansieret lånet. Låntager betaler en bidragsats som en del af sin samlede ydelse, men herudover er realkreditinstituttets ind- og udgående betalinger i relation til lånet i al væsentlighed ens. Det følger af det såkaldte balanceprincip, som skal skærme realkreditforretningen imod en række risici, herunder likviditetsrisici.

Hvis renten på en obligation bliver negativ, f.eks. hvis den følger en pengemarkedsrente, kan der med denne konstruktion opstå en situation, hvor låntager får negativ rente på sit lån. Det betyder, at låntager modtager en rentebetaling, og instituttet modtager renteindbetalinger fra obligationsinvestorerne. Retningen på betalingsstrømmene vender altså på visse realkreditprodukter, hvis renterne bliver negative.

Så længe der er symmetri mellem betalingsstrømmenes størrelse og retning, er det teknisk set ikke problematisk at yde realkreditlån med negativ rente. Problemerne opstår først i det øjeblik, der ikke længere er symmetri mellem betalingerne. Det kan f.eks. være, hvis et institut vurderer, at renten på en obligation ikke kan blive negativ (dvs. renten har et gulv på 0 pct.), imens låntageren godt kan få negativ rente (dvs. renten kan være mindre end 0 pct.). I dette tilfælde vil instituttet være i en situation, hvor der kun sker udbetalinger og ikke indbetalinger. Det er den primære risiko for realkreditinstitutter under negative renter.

### *Realkreditsektoren har håndteret risikoen ved negative renter*

Realkreditsektoren har på væsentlig områder indført ændringer og præciseringer i lånevilkår og obligationsvilkår, der fremadrettet sikrer det enkelte institut fleksibilitet i forhold til at håndtere situationer med negative renter. Det gælder bl.a. overholdelsen af balanceprincippet og den konkurrencemæssige holdbarhed af forretningsmodellen for det enkelte institut, idet alle institutter har åbnet, men ikke fuldt udnyttet, muligheden for at operere med negative renter. I ét tilfælde har et realkreditinstitut haft asymmetriske vilkår mellem lån og obligation. Asymmetrien blev afdækket fuldt ud med derivater i forhold til negative renter.

Situationen er samlet set håndteret af realkreditinstitutterne uden behov for lovændringer eller myndighedsinvolvering.



## **7. 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 2016. Desuden følger en opdatering af nøgletal i femårsoversigten fordelt på de enkelte institutter i nøgletalsdatabasen på Finanstilsynets hjemmeside.

Alle realkreditinstitutter er omfattet af statistikken.

## 8. Appendiks

### Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2012-2016

Mio. kr.	2012	2013	2014	2015	2016	Ændring	
						2012-2016	2015-2016
<b>Resultat poster (uddrag)</b>							
Nettorenteindtægter	20.273	20.974	22.375	23.686	23.599	3,1%	-0,4%
Udbytte af aktier mv.	115	240	74	134	173	8,6%	29,3%
Nettogebyrindtægter	-1.636	-2.374	-2.086	-2.409	-2.529	-9,1%	-5,0%
Nettorente- og gebyrindtægter	18.752	18.839	20.363	21.412	21.243	2,5%	-0,8%
Kursreguleringer	-952	-620	-746	-1.132	805	196,7%	171,1%
Udgifter til personale og adm.	4.860	5.008	4.780	4.828	5.876	3,9%	21,7%
Nedskrivninger på udlån m.v.	3.922	4.811	4.707	1.868	1.209	-21,0%	-35,3%
Resultat af kapitalandele	668	685	-374	3.195	3.206	36,8%	*
Resultat før skat	9.002	8.190	8.713	14.591	18.853	15,9%	29,2%
Skat	1.998	1.758	2.336	3.098	3.359	10,9%	8,5%
Årets resultat	7.004	6.433	6.378	11.493	15.494	17,2%	34,8%
<b>Balance poster (uddrag)</b>	0	0	0	0	0		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	677.770	714.365	781.905	731.966	793.107	3,2%	8,4%
Udlån	2.587.598	2.589.292	2.636.353	2.652.662	2.720.556	1,0%	2,6%
Obligationer	177.186	195.020	234.826	199.649	204.058	2,9%	2,2%
Aktier m.v.	4.120	3.831	4.379	5.021	5.630	6,4%	12,1%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.363	32.146	31.562	36.251	39.303	4,6%	8,4%
Aktiver i midlertidig besiddelse	1.337	1.005	880	1.070	1.102	-3,8%	3,0%
Andre aktiver	25.066	22.227	22.739	17.154	14.976	-9,8%	-12,7%
Aktiver i alt	3.512.976	3.565.792	3.717.482	3.647.170	3.781.081	1,5%	3,7%
Gæld til kreditinstitutter	660.380	669.549	698.974	665.453	676.904	0,5%	1,7%
Udstedte obligationer	2.609.150	2.664.798	2.782.031	2.749.817	2.859.033	1,8%	4,0%
Øvrige ikkeafledte finan. forpligtelser til dagsværdi	2.025	862	1.188	427	0	-100,0%	-100,0%
Aktuelle skatteforpligtelser	43	25	169	99	334	50,6%	237,6%
Andre passiver	60.375	50.218	50.204	37.013	33.558	-11,1%	-9,3%
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.334.387</b>	<b>3.385.481</b>	<b>3.532.623</b>	<b>3.452.839</b>	<b>3.569.879</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,4%</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.057</b>	<b>876</b>	<b>723</b>	<b>620</b>	<b>508</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-18,0%</b>
<b>Efterstillede kapitalindskud</b>	<b>19.392</b>	<b>16.914</b>	<b>15.205</b>	<b>12.907</b>	<b>19.278</b>	<b>-0,1%</b>	<b>49,4%</b>
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	5.388	5.324	6.324	6.324	6.324	3,3%	0,0%
Andre reserver	109.316	99.043	99.808	103.120	116.174	1,2%	12,7%
Overført overskud eller underskud	42.397	57.974	62.595	71.147	67.393	9,7%	-5,3%
<b>Egenkapital</b>	<b>158.140</b>	<b>162.521</b>	<b>168.931</b>	<b>180.804</b>	<b>191.416</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Balance</b>	<b>3.512.976</b>	<b>3.565.792</b>	<b>3.717.482</b>	<b>3.647.170</b>	<b>3.781.081</b>	<b>1,5%</b>	<b>3,7%</b>

Note: Realkreditsektoren består i 2016 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 også påvirket af realkreditforretningen og kunde-relationer i denne, f.eks. værdireguleringer af renteswapaftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau ultimo 2016

Mio. kr.	Nykredit Realkredit 20001	Realkredit Danmark 20002	BRFKredit 20003	Totalkredit 20004	DLR Kredit 20007	LR Realkredit 20008	Nordea Kredit 20009	Alle
<b>Resultatposter (uddrag)</b>								
Nettorenteindtægter	4.591	6.859	1.913	5.396	1.701	146	2.992	23.599
Udbytte af aktier mv.	96	0	8	0	0	69	0	173
Netto gebyrindtægter	748	-611	207	-2.218	-234	-8	-414	-2.529
Netto rente- og gebyrindtægter	5.435	6.248	2.128	3.178	1.468	208	2.578	21.243
Kursreguleringer	919	-61	-67	166	-88	-59	-4	805
Udgifter til personale og adm.	3.155	688	815	670	230	26	293	5.876
Nedskrivninger på udlån m.v.	770	182	-32	47	110	-6	138	1.209
Resultat af kapitalandele	3.171	30	4	0	0	0	1	3.206
Resultat før skat	6.260	5.348	1.299	2.628	1.039	127	2.152	18.853
Skat	599	1.168	284	579	228	28	473	3.359
Årets resultat	5.660	4.181	1.015	2.048	811	99	1.679	15.494
<b>Balanceposter (uddrag)</b>								
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	101	206	75	0	48	48	375	853
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbank	682.693	31.225	10.656	19.341	2.428	778	45.985	793.107
Udlån	525.467	768.363	278.407	600.011	139.053	19.227	390.028	2.720.556
Obligationer	44.026	59.562	16.096	69.364	13.625	1.384	0	204.058
Aktier m.v.	4.316	0	211	0	58	1.046	0	5.630
Kapitalandele i associerede virksomheder	127	18	0	0	0	0	15	161
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.836	134	333	0	0	0	0	39.303
Grunde og bygninger i alt	14	0	412	0	98	0	0	523
Øvrige materielle aktiver	151	5	5	0	4	0	0	166
Aktuelle skatteaktiver	122	0	0	35	0	1	0	157
Udskudte skatteaktiver	1	0	0	5	1	6	1	14
Aktiver i midlertidig besiddelse	274	149	481	10	159	0	28	1.102
Andre aktiver	9.020	3.027	327	1.754	246	28	574	14.976
Periodeafgrænsningsposter	204	15	22	7	18	1	5	273
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.305.554</b>	<b>862.705</b>	<b>307.027</b>	<b>690.527</b>	<b>155.737</b>	<b>22.519</b>	<b>437.012</b>	<b>3.781.081</b>
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	18.054	6.355	907	647.073	0	0	4.515	676.904
Udstedte obligationer	1.192.469	799.844	289.386	11.162	142.074	18.901	405.197	2.859.033
Øvrige ikkeafledte finansielle forpligtelser til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktuelle skatteforpligtelser	0	21	282	0	18	0	13	334
Andre passiver	12.663	7.011	3.564	5.625	1.378	245	3.072	33.558
Periodeafgrænsningsposter	0	0	6	0	4	0	35	45
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.223.186</b>	<b>813.231</b>	<b>294.150</b>	<b>663.860</b>	<b>143.474</b>	<b>19.146</b>	<b>412.832</b>	<b>3.569.879</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>337</b>	<b>96</b>	<b>65</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>508</b>
<b>Efterstillede kapitalindskud</b>	<b>11.078</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.200</b>	<b>19.278</b>
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	1.182	630	1.306	848	570	70	1.717	6.324
Overkurs ved emission	0	0	102	0	0	0	0	102
Akkumulerede værdiændringer	0	31	49	0	43	0	0	123
Andre reserver	49.916	48.717	10.339	1.646	2.338	3.203	16	116.174
Overført overskud eller underskud	19.856	0	1.015	18.167	8.008	99	20.247	67.393
<b>Egenkapital</b>	<b>70.954</b>	<b>49.378</b>	<b>12.812</b>	<b>20.661</b>	<b>12.259</b>	<b>3.373</b>	<b>21.980</b>	<b>191.416</b>
<b>Balance</b>	<b>1.305.554</b>	<b>862.705</b>	<b>307.027</b>	<b>690.527</b>	<b>155.737</b>	<b>22.519</b>	<b>437.012</b>	<b>3.781.081</b>

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

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Appendiks 3: Udvalgte nøgletal, 2012-2016

<i>Pct.</i>	2012	2013	2014	2015	2016
Indtjening pr. omkostningskrone (kr.)	1,94	1,76	1,81	2,62	3,35
Egenkapitalforrentning før skat	5,84	5,09	5,21	8,35	10,13
Kapitalprocent	19,37	19,56	20,80	23,09	23,57
Kernekapitalprocent	18,94	19,13	19,98	21,47	21,74
Egentlig kernekapitalprocent	17,75	18,34	19,06	20,92	20,70

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

### Appendiks 4: Udviklingen i kapital og samlet risikoeksponering, 2012-2016

<i>Mio. kr.</i>	2012	2013	2014	2015	2016	Ændring	
						2012-2016	2015-2016
Kernekapital	162.188	163.959	169.177	175.004	187.770	3,0%	7,3%
Kapitalgrundlag	165.867	167.643	176.130	188.150	203.605	4,2%	8,2%
Samlet risikoeksponering	856.380	857.073	846.659	814.978	863.725	0,2%	6,0%
Balance	3.512.976	3.565.792	3.717.482	3.647.170	3.781.081	1,5%	3,7%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Appendiks 5: Lån med rentebinding på hhv. op til og med 1 år samt over et år i forhold til beholdningen af variabelt forrentet udlån, 2007-2016

<i>Pct.</i>	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Løbetid op til og med 1 år	76,2	76,5	75,8	73,1	71,7	69,9	65,4	62,8	57,7	57,9
Løbetid over 1 år	23,8	23,5	24,2	26,9	28,3	30,1	34,6	37,2	42,3	42,1

Note: Variabelt forrentede lån skal forstås som almindelige rentetilpasningslån samt variable lån med renteloft.

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

### Appendiks 6: Realkreditinstitutternes nøgletal, 2011-2016

<i>Pct.</i>	2012	2013	2014	2015	2016
Solvensprocent	19,37	19,56	20,80	23,09	23,57
Kernekapitalprocent	18,94	19,13	19,98	21,47	21,74
Egentlig kernekapitalprocent	17,75	18,34	19,06	20,92	20,70
Egenkapitalforrentning før skat	5,84	5,09	5,21	8,35	10,13
Egenkapitalforrentning efter skat	4,53	4,01	3,80	6,57	8,32
Indtjening pr. omkostningskrone	1,94	1,76	1,81	2,62	3,51
Valutaposition	1,68	1,19	0,91	0,94	0,96
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,30	0,38	0,48	0,44	0,43
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,15	0,19	0,19	0,08	0,04
Årets udlånsvækst	2,64	1,13	0,88	2,49	1,42
Udlån i forhold til egenkapital	16,34	15,91	15,64	14,71	14,20

Note: 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.