

Realkreditinstitutter

Markedsudvikling 2014

Indholdsfortegnelse

Markedsudviklingen i 2014 for realkreditinstitutter.....	3
1. Sammenfatning.....	3
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber.....	4
3. Kapitalisering og overdækning	9
4. Lånetyper og tilsynsdiamant.....	13
Boks 1: Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter.....	17
5. Om statistikken	18
6. Appendiks	19
Boks 2: Negative renter	19

Markedsudviklingen i 2014 for realkreditinstitutter

1. Sammenfatning

I 2014 fik realkreditinstitutterne et resultat før skat på 9,5 mia. kr. mod et resultat på 8,2 mia. kr. i 2013. Det meste af forbedringen kan henføres til øgede nettorenteindtægter. I 2014 var nettorenteindtægterne 22,3 mia. kr. mod 21 mia. kr. i 2013, hvilket svarer til en stigning på 6,1 pct. Stigningen skyldes i hovedsagen øgede bidragsindtægter.

Resultatet trækkes yderligere i positiv retning som følge af lavere provisionsudgifter, der i 2014 lå på 2,1 mia. kr. mod 2,4 mia. kr. i 2013.

I negativ retning trækker resultat af kapitalandele til dattervirksomheder, der i 2014 bidrog negativt med 0,4 mia. kr., mod en positiv effekt i 2013 på 0,7 mia. kr. og yderligere har kursreguleringerne udviklet sig negativt i forhold til sidste år.

Realkreditinstitutternes årlige nedskrivningsprocent var i 2014 på 0,19 pct. Det er uændret i forhold til sidste år. Restancerne er ligeledes på samme niveau som sidste år.

Sammenlignet med sidste år er realkreditinstitutternes basisindtjening i forhold til udlån steget fra 0,5 pct. i 2013 til 0,6 pct. i 2014.

Samlet set har realkreditinstitutterne en kapitaloverdækning i forhold til det nuværende kapitalkrav. Alle institutter kan med deres kapitalgrundlag ultimo 2014 også overholde de fuldt indfasede kapitalkrav fra CRR og CRD IV. For nogle institutter vil overdækningen dog være begrænset, hvilket gør det nødvendigt at udvide kapitalgrundlaget frem mod 2019. Herudover skal realkreditinstitutterne også tage hensyn til et kommende gældsbufferkrav samt krav fra ratingbureauer i forhold til kreditvurderingen (ratingen) af obligationerne.

I slutningen af 2014 introducerede Finanstilsynet en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter. Realkreditdiamanten indeholder 5 pejlemærker, der adresserer en række helt centrale risici, herunder grænser for rentetilpasningslån og afdragsfrihed. Formålet med diamanten er at skabe en mere robust realkreditsektor. For at give tid til at tilpasse sig de nye pejlemærker med tilhørende grænseværdier indfases tilsynsdiamanten over en årrække og iværksættes på de første pejlemærker fra 2018.

Den senere tids meget lave renter har rejst spørgsmålet om negative renter i forbindelse med realkreditudstedelser og realkreditlån. En fremadrettet model for risikohåndtering af negative renter skal overholde balanceprincippet. Det betyder, at et negativt rentescenarie ikke må påføre realkreditinstitutterne en rente- eller likviditetsrisiko på deres udlånsvirksomhed. Erhvervs og vækstministeren nedsatte den 5. februar 2015 en arbejdsgruppe, hvis formål var at kortlægge problemstillingen og komme med forslag til eventuelle justeringer af den eksisterende lovgivning. Arbejdsgruppens rapport blev offentliggjort den 28. april 2015.

2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

I 2014 fik realkreditinstitutterne et nettoresultat efter skat på 7,1 mia. kr., jf. tabel 1. Det er en stigning på 0,7 mia. kr. i forhold til 2013 og svarer til en stigning på 11 pct. Fremgangen er især drevet af øgede nettorenteindtægter samt en positiv udvikling i nettogebyrindtægterne, men også lavere nedskrivninger og udgifter til personale bidrager til det positive resultat. I den anden retning trækker kursreguleringer samt resultat af kapitalandele, der bidrager negativt til årets resultat i 2014.

Tabel 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2010-2014

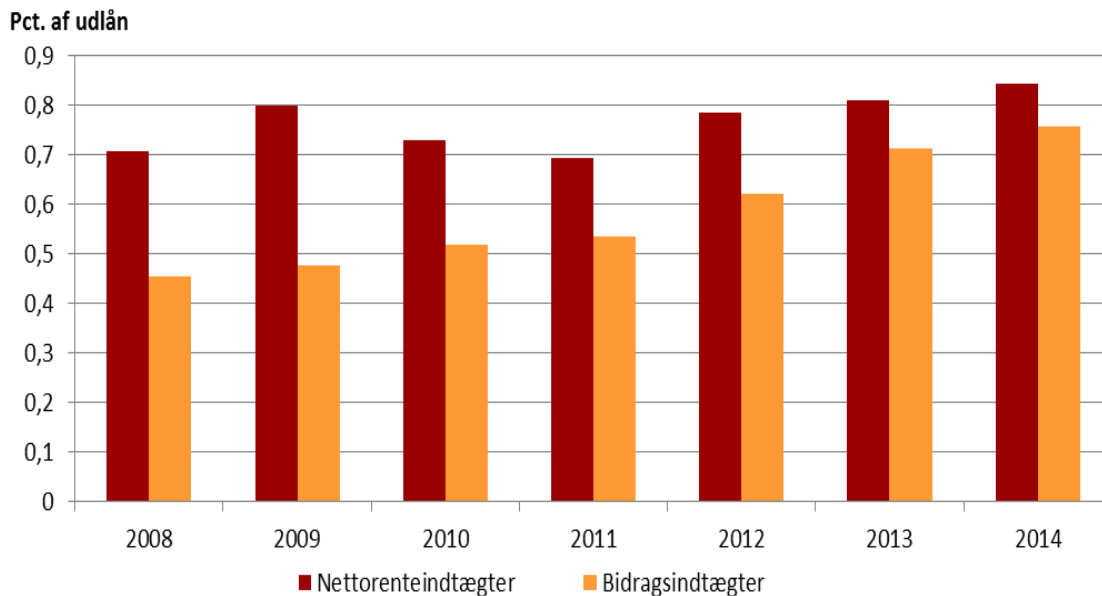
Mio. kr.	2010	2011	2012	2013	2014	Ændring	
						2010-2014	2013-2014
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	17.589	17.353	20.273	20.974	22.259	4,8%	6,1%
Udbytte af aktier mv.	69	74	115	240	74	1,4%	-69,2%
Netto gebyrindtægter	-1.526	-1.884	-1.636	-2.374	-2.086	-6,5%	12,1%
Netto rente- og gebyrindtægter	16.133	15.543	18.752	18.839	20.247	4,6%	7,5%
Kursreguleringer	-1.222	-2.761	-952	-620	-746	9,4%	-20,3%
Udgifter til personale og adm.	5.064	5.131	4.860	5.008	4.780	-1,1%	-4,6%
Nedskrivninger på udlån m.v.	2.431	2.841	3.922	4.811	4.707	14,1%	-2,2%
Resultat af kapitalandele	2.640	650	668	685	-374	*	*
Resultat før skat	9.542	4.812	9.002	8.190	9.450	-0,2%	15,4%
Skat	1.714	884	1.998	1.758	2.307	6,1%	31,2%
Årets resultat	7.827	3.929	7.004	6.433	7.143	-1,8%	11,0%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	585.169	623.011	677.770	714.365	781.905	6,0%	9,5%
Udlån	2.409.608	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2.636.353	1,8%	1,8%
Obligationer	175.771	188.376	177.186	195.020	234.826	6,0%	20,4%
Aktier m.v.	5.705	4.265	4.120	3.831	4.379	-5,2%	14,3%
Gæld til kreditinstitutter	633.018	663.536	660.380	669.549	698.974	2,0%	4,4%
Udstedte obligationer	2.362.252	2.473.733	2.609.150	2.664.798	2.782.031	3,3%	4,4%
Efterstillede kapitalindskud	23.294	23.954	19.392	16.914	16.505	-6,7%	-2,4%
Egenkapital	146.719	150.429	158.140	162.521	168.483	2,8%	3,7%
Balance	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.718.335	2,8%	4,3%

Anm.: Realkreditsektoren består i 2014 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.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutternes nettorenteindtægter er steget fra 21 mia. kr. i 2013 til 22,3 mia. kr. i 2014, svarende til en stigning på 6,1 pct. De samlede nettorenteindtægter i procent af udlånet lå i 2014 på 0,84 pct., hvilket er lidt højere end i 2013, hvor de udgjorde 0,81 pct., jf. figur 1. Det er den højeste procentandel i forhold til udlånet siden 2008.

Figur 1: Udviklingen i nettorenteindtægter og bidragsindtægter, 2008-2014



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Stigningen i nettorenteindtægterne kan især henføres til øgede bidragsindtægter. I 2014 var realkreditinstitutternes bidragsindtægter 19,9 mia. kr. mod 18,4 mia. kr. året før, svarende til en stigning på 8,2 pct. Det skyldes blandt andet stigende udlån. Set i forhold til udlånet har bidragsindtægterne været stigende siden 2008 og lå i 2014 på 0,76 pct. mod 0,71 pct. i 2013. Stigende bidragsindtægter kompenserer for mindre betydning af andre indtægter.

Realkreditinstitutterne er netto provisionsafgivere, da kunderne oftest optager realkreditlån gennem pengeinstitutterne, som foretager en vis administration for realkreditinstituttet. Realkreditinstitutterne havde i 2014 nettogebyrudgifter på 2,1 mia. kr. mod 2,4 mia. kr. i 2013. De faldende nettogebyrudgifter kan primært henføres til en stigning i gebyr- og provisionsindtægterne (låneomlægninger mv.).

Samlet set var nettorente- og gebyrindtægterne 20,2 mia. kr. i 2014 mod 18,8 mia. kr. i 2013, svarende til en stigning på 7,5 pct.

Kursreguleringerne udgjorde i 2014 et tab på 0,7 mia. kr. mod et tab på 0,6 mia. kr. året før. Forværringen kan blandt henføres til tab på valuta- og rentekontrakter mv. samt afledte finansielle instrumenter. Derimod har realkreditinstitutterne fået en kursgevinst på obligationsbeholdningerne, som har opvejet noget af faldet.

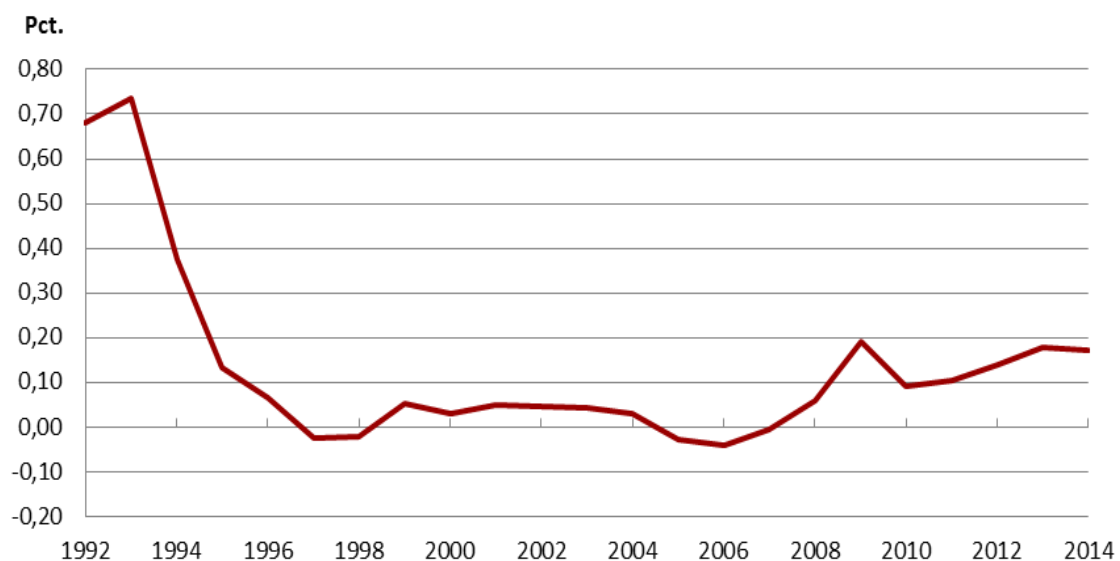
Resultat af kapitalandele (datterselskaber og kapitalinteresser) bidrog negativt til resultatet med 0,4 mia. kr. i 2014, mod et positivt resultat i 2013 på 0,7 mia. kr. Det er især to institutter, hvor resultatet af kapitalandelene i de tilknyttede virksomheder bidrager negativt (se appendiks 2).

Realkreditinstitutternes udlån udgjorde 2.636 mia. kr. i 2014 mod 2.589 mia. kr. i 2013. Det er en stigning på 1,8 pct. Udlån til ejerboliger og fritidshuse udgør 56,3 pct., mens erhvervssegmenterne udgør 43,7 pct.

Nedskrivninger

Realkreditinstitutternes nedskrivninger på udlån var i 2014 på 4,7 mia. kr., hvilket er et fald på 2,2 pct. sammenlignet med året før, jf. figur 2. Årets nedskrivningsprocent (årets udgiftsførte nedskrivninger i procent af udlånet) lå på 0,19 pct. i 2014 og er dermed uændret i forhold til året før. I et historisk perspektiv er realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent fortsat lav. Til sammenligning lå den årlige nedskrivningsprocent i begyndelsen af 1990'erne i omegnen af 0,7 pct.

Figur 2: Realkreditinstitutternes årlige nedskrivningsprocent, 1992-2014

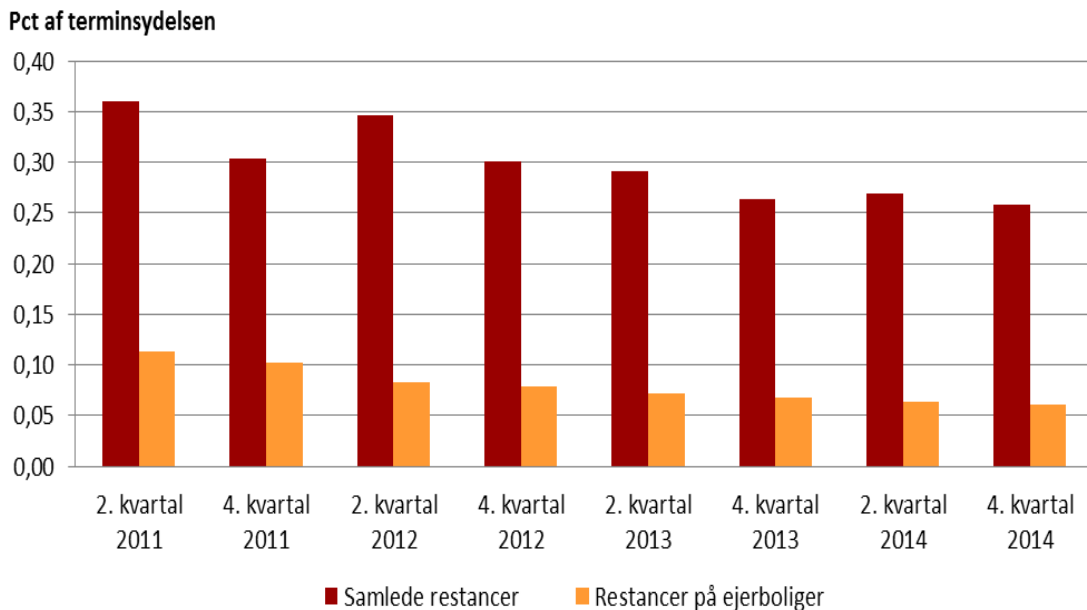


Kilde: Årsrapporter og indberetninger til Finanstilsynet

Restancer

Omfanget af restancer (dvs. låneydelser der ikke er betalt rettidigt) lå på 0,26 pct. af de samlede terminsydelser i 4. kvartal 2014, jf. figur 3. Det er en smule lavere end i 2. kvartal 2014 og uændret i forhold til 4. kvartal 2013.

Figur 3: Udviklingen i realkreditinstitutternes restancer i forhold til terminsydelsen, 2011-2014



Anm.: Restancen opgøres som summen af restancerne i 3½ måneder, 6½ måneder og 12½ måneder.

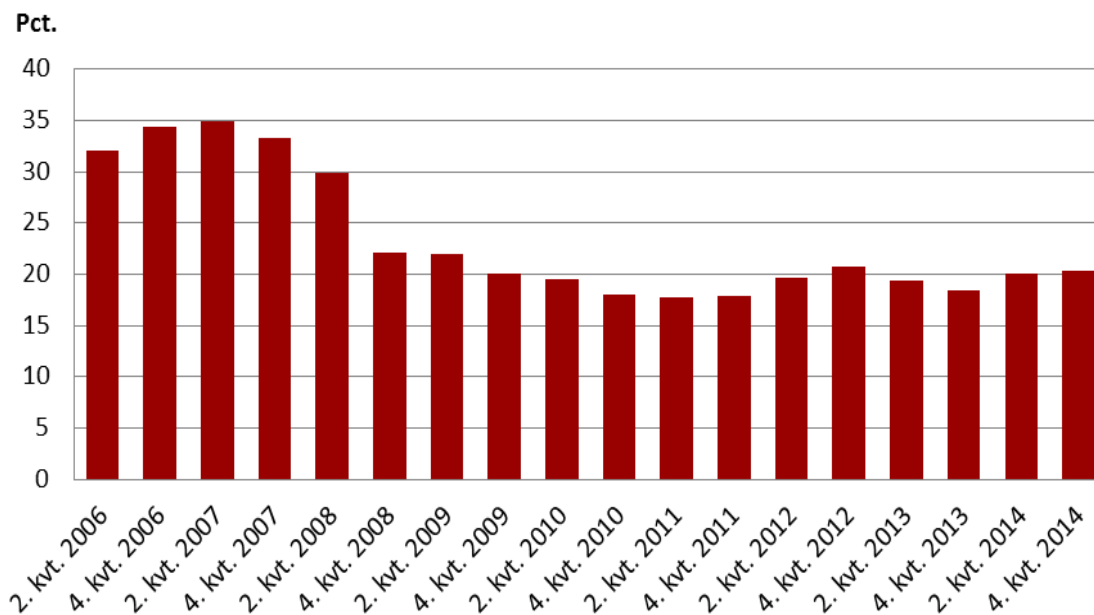
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

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 2014 en coverage ratio på 20,3 pct. mod 18,5 pct. ultimo 2013, jf. figur 4. Realkreditinstitutternes coverage ratio har siden finanskrisen i 2008, hvor både nedskrivninger og lån, hvorpå der nedskrives stiger, ligget nogenlunde stabilt omkring 20 pct. mod et højere niveau i årene før krisen.

Figur 4: Coverage ratio for realkreditinstitutter, 2006-2014



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Udvalgte nøgletal

I 2014 var realkreditinstitutternes solvensprocent på 20,8 pct., jf. tabel 2. Det er en stigning på 1,2 pct. point i forhold til ultimo 2013. I samme periode er kernekapitalprocenten steget fra 19,1 pct. til 20 pct., mens den egentlige kernekapitalprocent er steget fra 18,3 pct. ultimo 2013 til 19 pct. ultimo 2014.

Tabel 2: Udvalgte nøgletal

Pct.	2010	2011	2012	2013	2014
Indtjening pr. omkostningskrone (kr.)	2,17	1,55	1,94	1,76	1,97
Egenkapitalforrentning før skat	6,69	3,25	5,84	5,09	5,72
Solvensprocent	19,95	18,87	19,36	19,55	20,77
Kernekapitalprocent	19,59	18,52	18,92	19,13	19,95
Egentlig kernekapitalprocent	17,53	16,64	17,75	18,34	19,02

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Det bemærkes, at udlånet er steget mere end kapitalen i perioden 2010-2014. Dog er stigningen i den samlede risikoeksponering begrænset og kapitalprocenterne er steget set over hele perioden (se også appendiks 3).

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone (dvs. antal tjente kroner for hver krone, der er brugt) er steget fra 1,76 kr. ultimo 2013 til 1,97 kr. ultimo 2014.

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.

Sammenlignet med pengeinstitutter er realkreditinstitutterne generelt kendetegnet ved at have en lavere basisindtjening i forhold til udlån, hvilket til dels skyldes, at kredittabet i realkreditinstitutterne historisk set har været lavere end pengeinstitutternes kredittab. De sidste 20 år har nedskrivningerne i realkreditinstitutterne i gennemsnit ligget på 0,08 pct. af det samlede udlån, mod 0,6 pct. for pengeinstitutterne i samme periode.

Figur 5 viser et simpelt gennemsnit af realkreditinstitutternes basisindtjening over de sidste 20 år målt i forhold til udlånet. Fra 2011 og frem har basisindtjeningen ift. udlån været stigende og i 2014 var den steget til 0,6 pct. fra 0,5 pct. i 2013. Basisindtjeningen i forhold til udlån var faldende gennem 90'erne, men har ligget stabilt mellem 0,3-0,5 pct. fra starten af 2000 og frem til 2011.

Figur 5: Basisindtjening ift. udlån, 1994-2014



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. Kapitalisering og overdækning

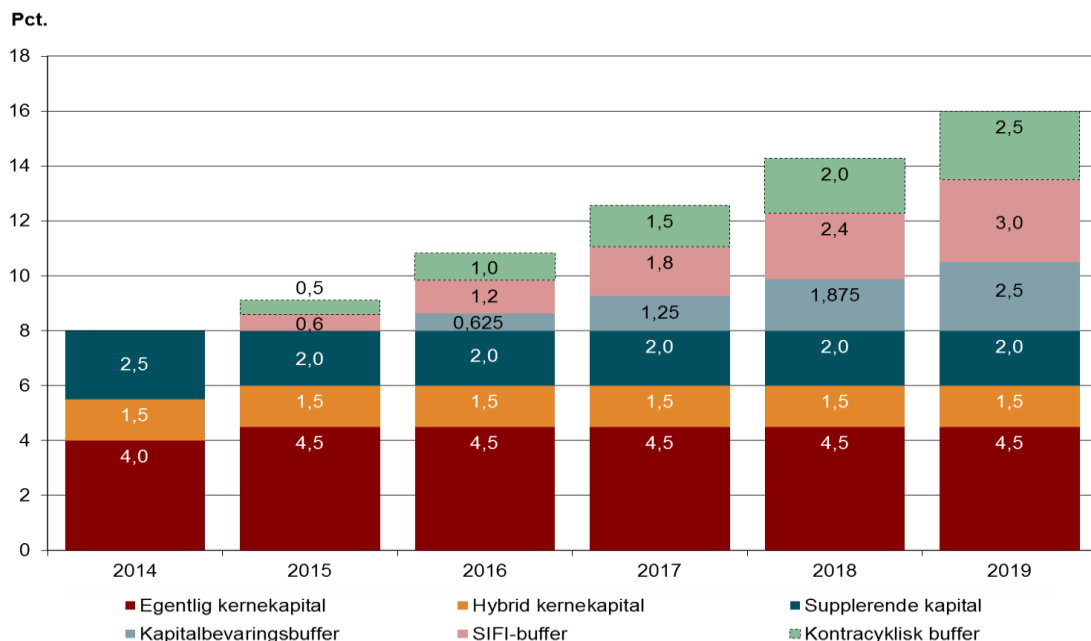
Ved overgangen til CRR og implementeringen af CRD IV i dansk lovgivning blev der indført nye kapitalkrav til danske kreditinstitutter herunder realkreditinstitutterne. Kravene omfatter både øgede krav til kvaliteten af institutternes kapital samt til det samlede kapitalgrundlag.

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 fire kapitalbuffere, som vil være fuldt implementerede i 2019, jf. figur 6. Det drejer sig om henholdsvis kapitalbevaringsbufferen, den kontracykliske buffer og en systemisk buffer. For globale systemisk vigtige institutter (G-SIFler) vil der desuden gælde en såkaldt G-SIFI-buffer. I Danmark er der ikke udsigt til, at der vil blive udpeget G-SIFler, hvorfor G-SIFI-bufferen ikke ventes at komme i anvendelse. Det skyldes, at den aktuelle tærskel (systemiskhed) for udpegning af G-SIFler er betydeligt højere end de danske SIFlers aktuelle G-SIFI systemiskhed

Figur 6: Minimumskapitalkrav og indfasning af kapitalbuffere efter CRR og CRD IV



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

Kilde: Finanstilsynet.

Størrelsen på den systemiske buffer afhænger af graden af det enkelte instituts systemiske vigtighed. Det systemiske bufferkrav vil i 2019 ligge på 1 pct. til 3 pct. af den samlede risikoeksponering. Kapitalbevaringsbufferen vil i 2019 udgøre 2,5 pct. af den samlede risikoeksponering. Den kontracykliske buffer kan aktiveres af Erhvervs- og vækstministeren. Bufferen kan i 2019 højst sættes til 2,5 pct. af den samlede risikoeksponering.

Bufferkravene indfases gradvist indtil 2019 og skal opfyldes med egentlig kernekapital.

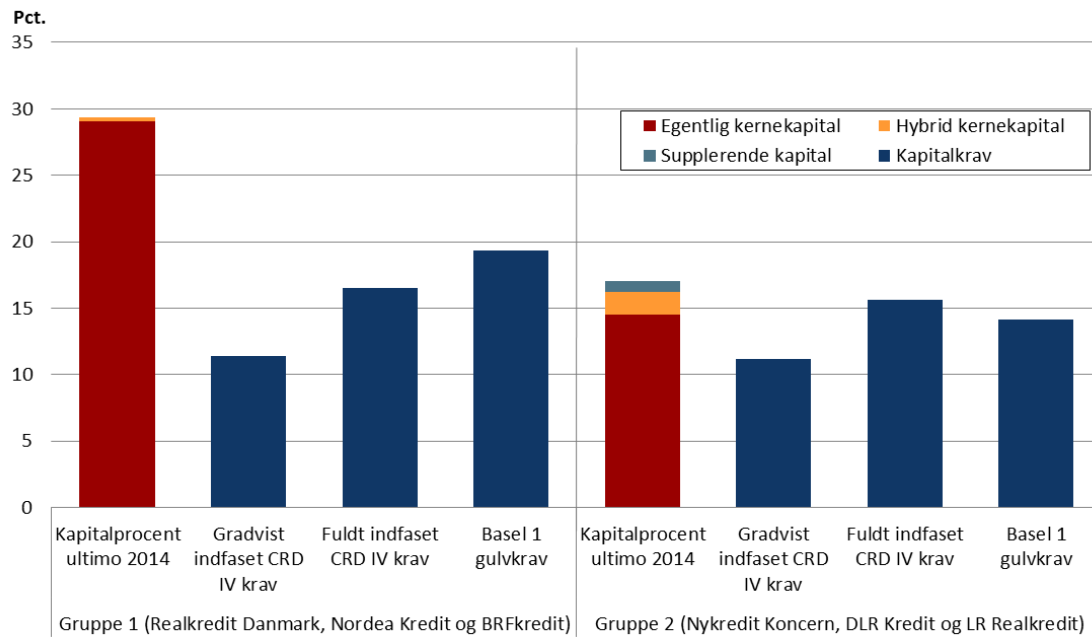
Institutternes Basel 1 gulvkrav kan være højere end de regulatoriske kapitalkrav, som skitseret i figur 7.

Realkreditinstitutternes kapitalisering

I nedenstående figur ses det, hvorledes realkreditinstitutternes kapitalforhold er i dag, samt hvorledes deres kapital situation vil være, når alle bufferkravene er fuldt indfaset i 2019. Realkreditinstitutterne er i figuren inddelt i to grupper. Gruppe 1 udgør de realkreditinstitut-

ter, der er datterselskaber til pengeinstitutter, og som omfatter Realkredit Danmark, Nordea Kredit og BRFkredit, mens gruppe 2 udgør de øvrige realkreditinstitutter, som omfatter Nykredit koncern, DLR Kredit og LR Realkredit. Inddelingen i de to grupper skal tydeliggøre, at realkreditinstitutterne har forskellige kapitaludfordringer. Der kan dog også være forskel på de enkelte realkreditinstitutters kapitaludfordringer i den enkelte gruppe.

Figur 7: Realkreditinstitutternes kapitalprocent og kapitalkrav (hhv. gradvist og fuldt indfaset CRR og CRD IV krav samt Basel 1 gulvkrav), ultimo 2014



Anm.: Tallene er beregnet på koncernniveau. Kapitalprocent og kapitalkrav er udregnet som et vægtet gennemsnit for gruppen. Kapitalkravene indeholder minimumskapitalkrav (søjle I), søjle II-krav samt kapitalbevarings- og SIFI buffer. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Det fuldt indfasede CRD IV krav er udregnet ud fra den antagelse, at den samlede risikoeksponering er identisk med niveauet ultimo 2014.

Som det fremgår af fremskrivningen, vil både gruppe 1 og 2 være i stand til at overholde kapitalkravene fra CRR og CRD IV, når de er fuldt indfasede, med det kapitalgrundlag institutterne har i dag. Dette gælder ligeledes på enkeltinstitutniveau. En relativ høj grad af realkreditinstitutternes kapitalgrundlag er egentlig kernekapital. De kan derfor også umiddelbart overholde det fuldt indfasede krav til den egentlige kernekapital.

Det kan ses, at for gruppe 1 institutterne er Basel 1 gulvkravet i gennemsnit det bindende krav – også efter fuld indfasning af CRD IV. Det skal dog bemærkes, at disse institutter er dele af koncerner, hvor dette ikke vil være tilfældet på koncernniveau. For disse koncerner vil altså gælde, at kapitalkravet til deres realkreditvirksomhed stiger som følge af CRD IV, selv om dette ikke kan ses på realkreditinstitutniveau.

For flere institutter vil overdækningen dog være begrænset, hvilket gør det nødvendigt at udvide kapitalgrundlaget frem mod 2019. Det ses af figuren, at gruppe 1 har en langt højere overdækning end gruppe 2 trods højere indfasede kapitalkrav og højere Basel 1 gulvkrav. Den højere overdækning skyldes således et højere kapitalgrundlag. Inden for den enkelte gruppe er der dog forskel på de enkelte realkreditinstitutters kapitalgrundlag. For begge grupper gælder det, at kapitalgrundlaget kan øges via tilbageholdt indtjening. Det må desuden antages, at realkreditinstitutterne i gruppe 1 alt andet lige har bedre mulighed for kapitalindsud fra deres ejer.

De enkelte realkreditinstitutter kan desuden have interne kapitalmål, som ligger udover kapitalkravene.

Endelig stiller ratingbureauerne krav til de enkelte realkreditinstitutters overdækning med henblik på, at realkreditinstitutterne kan opnå en tilstrækkelig høj rating af realkreditobligationerne.

Gældsbufferkrav

Med den nye danske afviklingslov omfattes realkreditinstitutter af krav om en gældsbuffer. Gældsbufferen indfases frem mod 2024 og skal sikre, at der er tilstrækkelig kapital eller gæld til at kunne restrukturere eller afvikle et realkreditinstitut, der vurderes at være nødlidende eller forventeligt nødlidende.

Gældsbufferkravet indebærer, at realkreditinstitutterne skal have en buffer på 2 pct. af instituttets samlede uvægtede udlån. Kravet kan blive opfyldt med egentlig kernekapital, hybrid kernekapital, supplerende kapital eller usikret seniorgæld.

Kravet kan ikke opfyldes med den del af kapitalgrundlaget, som benyttes til at overholde andre lovgivningsmæssige kapitalkrav, det gælder dog ikke krav til supplerende sikkerhed.

Ultimo 2014 udgjorde realkreditinstitutternes samlede udlån 2.636,4 mia. kr. Ultimo 2014 ville gældsbufferkravet på 2 pct. af de samlede uvægtede udlån således have udgjort 52,7 mia. kr., hvis gældsbufferkravet havde været gældende på dette tidspunkt.

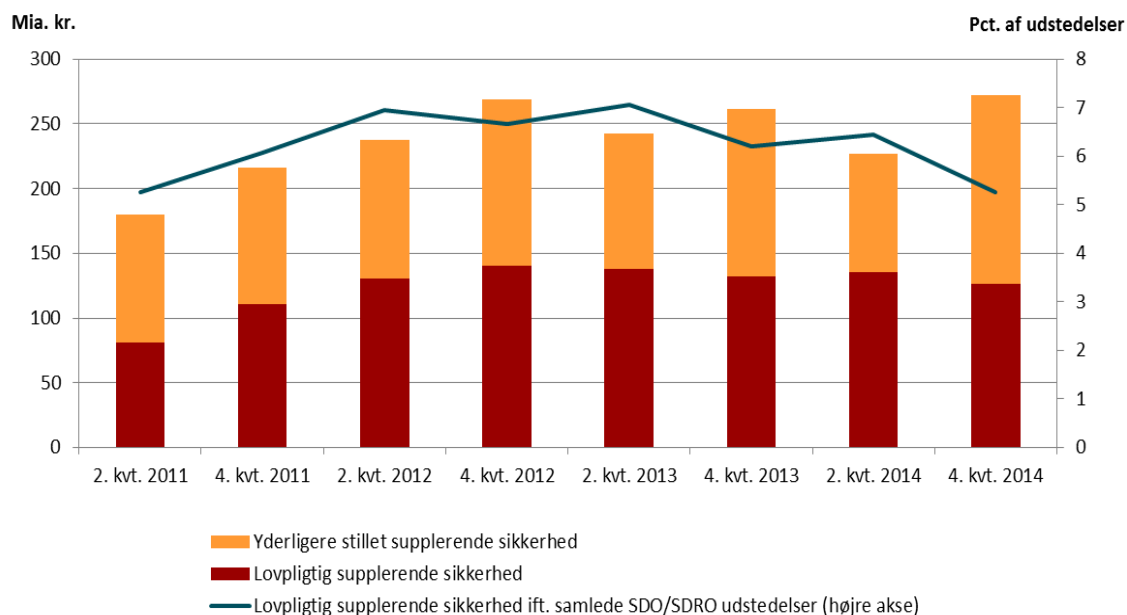
Supplerende sikkerhedsstillelse

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 investorernes samlede risikoeksponering. Modsat skal realkreditinstitutter, der udsteder SDO/SDRO, stille en supplerende sikkerhed ved ejendomsprisfald.

Den supplerende sikkerhedsstillelse var i 4. kv. 2014 på 272 mia. kr., hvilket er det højeste niveau siden 2011. Dog er niveauet i 2014 ikke langt fra 4. kv. 2012 og 4. kv. 2013.

Ved udgangen af 2014 var der som følge af lånegrænseoverskridelser på lån finansieret af realkreditinstitutterne med SDO/SDRO stillet lovpligtig supplerende sikkerhed for godt 127 mia. kr., jf. figur 8. I relative termer svarer dette til 5,3 pct. af de samlede udstedelser. Lovpligtig supplerende sikkerhed til ejerboliger udgør 52 pct. af disse sikkerheder.

Figur 8: Samlet supplerende sikkerhedsstillelse for SDO/SDRO udstedelser, 2011-2014



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

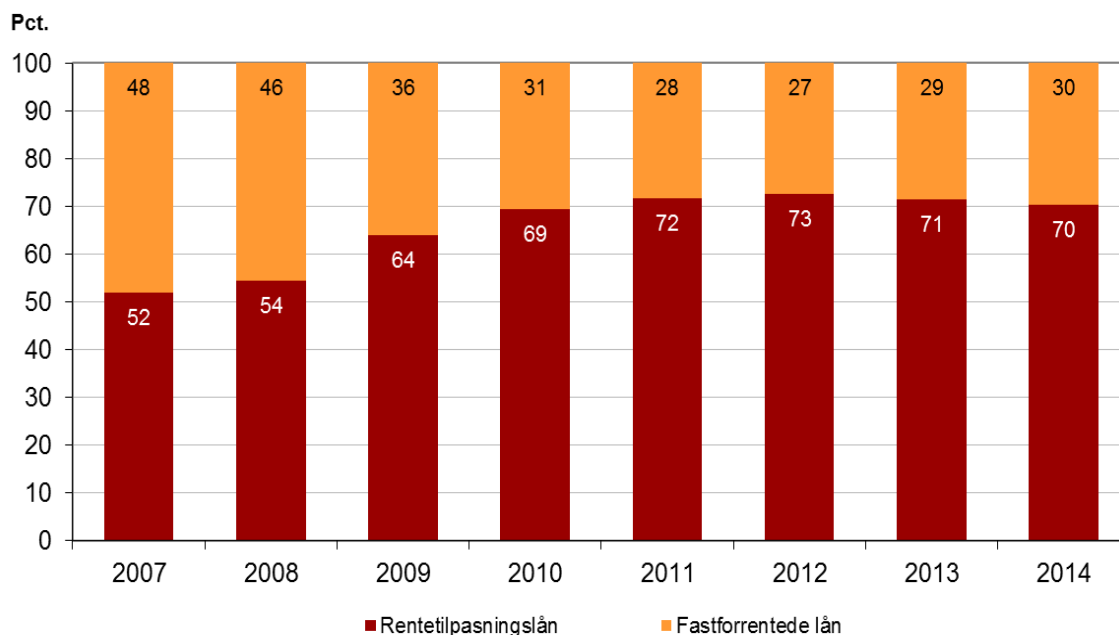
Udover den lovpligtige supplerende sikkerhed har realkreditinstitutterne stillet yderligere supplerende sikkerhed for et beløb på 145 mia. kr. i 4. kvartal 2014 med henblik på at opnå en tilfredsstillende investurvurdering af obligationerne.

4. Lånetyper og tilsynsdiamant

Rentetilpasningslån

Rentetilpasningslånene har siden 2007 udgjort størstedelen af realkreditinstitutternes udlån, jf. figur 9, og i 2014 udgjorde rentetilpasningslånene 70 pct. af realkreditinstitutternes samlede udlån. De fastforrentede låns andel af det samlede udlån har været svagt stigende siden 2012 og udgjorde 30 pct. af det samlede udlån i 2014, hvilket er en stigning på 1 pct. point i forhold til sidste år.

Figur 9: Realkreditinstitutternes andel af rentetilpasningslån og fastforrentede lån ift. det samlede udlån, 2007-2014



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.

Andelen af låntagere med variabelt forrentede lån med en rentebinding over 1 år udgør nu 37,2 pct. af det samlede udlån, hvilket er betydeligt højere end niveauet i 2008, hvor det tilsvarende var 23,5 pct., jf. tabel 3. Andelen af variabelt forrentede lån med en løbetid op til og med 1 år udgør 62,8 pct.

Tabel 3: Andelen af variabelt forrentede lån med en rentebinding op til og med et år, 2004-2014

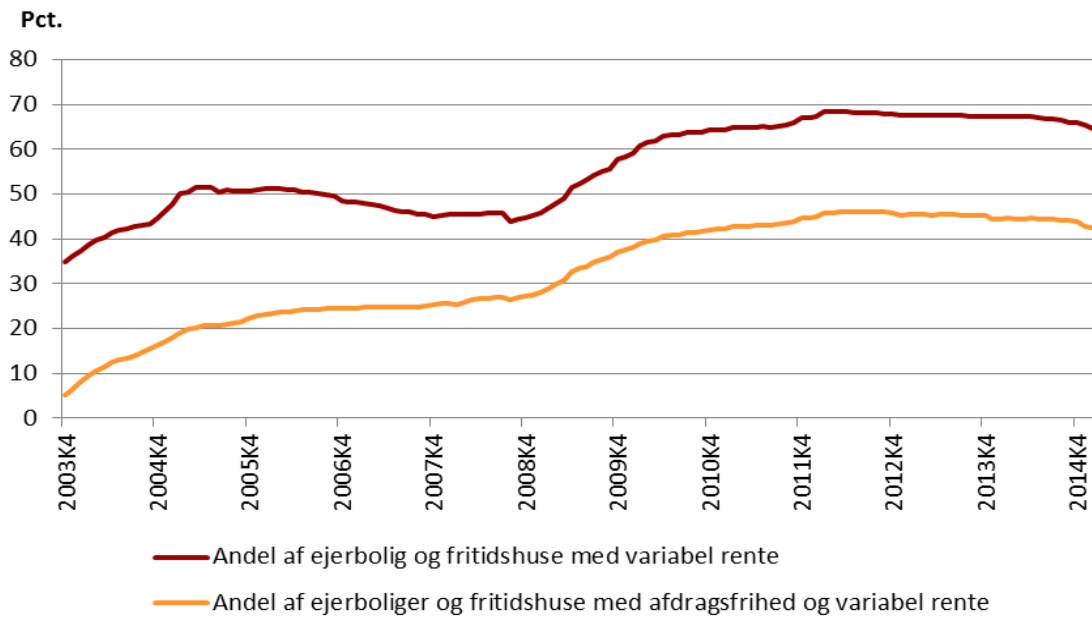
Pct.	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Løbetid op til og med 1 år	57,9	72,1	75,7	76,2	76,5	75,8	73,1	71,7	69,9	65,4	62,8
Løbetid over 1 år	42,1	27,9	24,3	23,8	23,5	24,2	26,9	28,3	30,1	34,6	37,2

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 udgjorde ca. 66 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse i 2014, jf. figur 10. Ud af disse var ca. 67 pct. med afdragsfrihed. Andelen af lån med variabel rente og afdragsfrihed udgør omkring 45 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse ultimo 2014.

Figur 10: Andelen af variabelt forrentede udlån til ejerboliger og fritidshuse i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse, 2004-2014



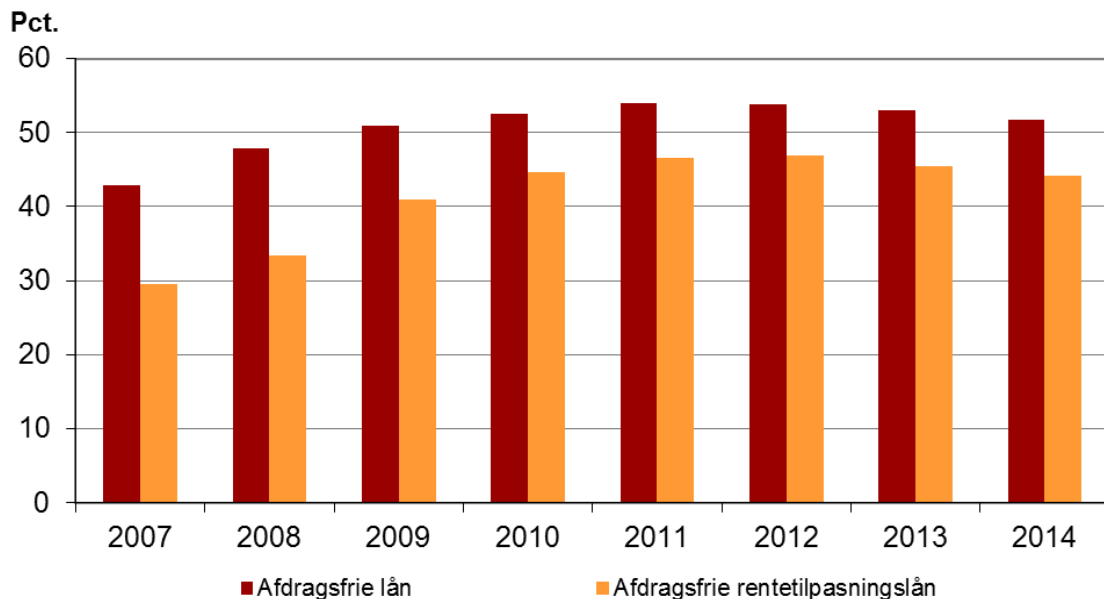
Anm.: Begge procenter er sat i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse.

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Afdragsfrihed

Ved udgangen af 2014 udgjorde lån med afdragsfrihed 52 pct. af det samlede realkreditudlån, hvilket er et fald på omkring 1 pct. point i forhold til ultimo 2013, jf. figur 11. Andelen af afdragsfrie lån ud af det samlede udlån har de seneste 5 år ligget på et nogenlunde konstant niveau lige over 50 pct. Ud af samtlige lån med afdragsfrihed er 79 pct. med rentetilpasning.

Figur 11: Andelen af afdragsfrie lån og afdragsfrie rentetilpasningslån ift. realkreditinstitutternes samlede udlån, 2007-2014



Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Andelen af afdragsfrie lån til ejerboliger og fritidshuse ligger på 61 pct., jf. tabel 4. Heraf, er tæt ved 80 pct. rentetilpasningslån. Herudover er de afdragsfrie lån fordelt på private udlejningsboliger, landbrug samt kontor og forretning, hvor andelen ligger mellem 11 og 13 pct. Fælles for disse er, at hovedparten af lånene er med rentetilpasning.

Tabel 4: Andelen af afdragsfrie lån ud af den samlede beholdning af afdragsfrie lån fordelt på ejendomskategorier, ultimo 2014

Pct.	Private udlejningsejendomme	Ejerboliger og fritidshuse	Landbrug	Kontor og forretning	Øvrige	I alt
Andel af afdragsfrie lån	12,9	60,6	12,9	11,1	2,5	100,0
-heraf med rentetilpasning	90,8	79,3	94,6	97,7	94,0	85,2

Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistik.

Tilsynsdiamant

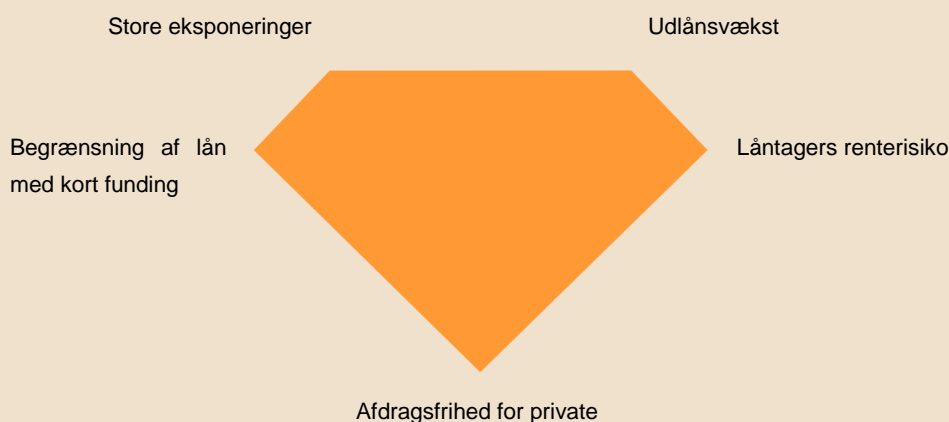
I december 2014 introducerede Finanstilsynet på baggrund af anbefalingerne fra Rangvid udvalget en Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter (se beskrivelsen i boks 1). Formålet med diamanten er at skabe en mere robust og bæredygtig realkreditsektor, der kan adressere en række centrale risici for realkreditinstitutterne.

Med afsæt i realkreditinstitutternes aktuelle position (og den tilpasning der allerede er i gang) samt de indberetninger, der har understøttet kalibreringen og de grænseværdier, der er knyttet til de enkelte pejlemærker, er det vurderingen, at realkreditinstitutterne vil kunne nå at være på plads indenfor Tilsynsdiamantens pejlemærker på iværksættelsestidspunktet.

Boks 1: Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter

En tilsynsdiamant er et tilsynsværktøj, der har til formål at begrænse overdreven risikotagning, og bidrager til Finanstilsynets forpligtelse til i medfør af § 344 i lov om finansiel virksomhed ("FiL") i sin tilsynsvirksomhed at lægge vægt på en vurdering af holdbarheden af den enkelte finansielle virksomheds forretningsmodel. Diamanten skal ses som et supplement til de eksisterende solvensregler og adresserer risici knyttet til en uholdbar forretningsmodel. Det vil sige risici som på grund af deres omfang ikke kan imødegås alene med mere kapital.

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter opstiller fem pejlemærker for, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for realkreditvirksomhed med forhøjet risiko:



- P1. Store eksponeringer:** Summen af de 20 største eksponeringer må ikke være større end den egentlige egenkapital.
- P2. Udlånsvækst:** Udlånsvækst i segmenter må ikke være større end 15 pct. pr. år. Segmenterne er privat, erhverv med boligformål, landbrug og andet erhverv.
- P3. Låntagers renterisiko:** Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten er fast i op til 2 år, må ikke være større end 25 pct. Det udvidede boligsegment består af privat og erhverv med boligformål.
- P4. Afdragsfrihed for private:** Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen i forhold til det samlede udlån må ikke være større end 10 pct.
- P5. Begrænsning af lån med 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.

Institutter, der overskrider et eller flere pejlemærker, kan efter en individuel vurdering modtage en offentlig risikoplysning. I mere alvorlige tilfælde kan instituttet blive pålagt at udarbejde en redegørelse eller i sidste ende få et påbud med henblik på at reducere risikotagningen. I alle tilfælde vil det dog være baseret på en individuel, konkret vurdering efter reglerne i den gældende lovgivning. Der er således ingen automatiske sanktioner forbundet med at overskride et pejlemærke.

5. 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 2014. Endvidere følger en opdatering af nøgletal i femårsoversigten fordelt på de enkelte institutter i nøgletalsdatabasen på Finanstilsynets hjemmeside.

Alle realkreditinstitutter er omfattet af statistikken.

6. Appendiks

Boks 2: Negative renter

Den senere tids meget lave renter har rejst spørgsmålet om negative renter i forbindelse med realkreditudstedelser og realkreditlån.

Har låntagerne krav på negative renter? Er obligationsinvestorerne forpligtiget til at betale?

Det er især for de lån/obligationer, hvor renten fastsættes i forhold til en referencerente (f.eks. CITA/ CIBOR) tillagt et tillæg, at problemstillingen er dukket op.

De eksisterende variabelt forrentede lån håndteres af det enkelte realkreditinstitut med udgangspunkt i en juridisk vurdering af lånevilkår m.v. De fleste institutter har meldt ud, at der i de nuværende lånevilkår, prospekter og obligationsvilkår ikke er grundlag for en negativ rentebetaling. Der opereres med et rentegulv på nul. Dvs. at i det tilfælde at referencerenten samt tillægget bliver negativ, fastsættes renten til nul. Låntagere og/eller investorer, der måtte være uenige i instituttets fortolkning vil kunne indgå i en dialog med instituttet omkring håndteringen af negative renter på deres lån. I sidste ende vil der være mulighed for at klage efter de gældende regler.

Erhvervs og vækstministeren nedsatte den 5. februar 2015 en arbejdsgruppe, hvis formål var at kortlægge problemstillingen og komme med forslag til eventuelle justeringer af den eksisterende lovgivning. Arbejdsgruppens rapport blev offentliggjort den 28. april 2015.

Fremadrettet løsning

Der er flere forhold, som en fremadrettet løsning skal tage højde for:

En af hjørnestenene i det danske realkreditsystem er balanceprincippet, som sætter strenge grænser for omfanget af markeds- og likviditetsrisici, et realkreditinstitut må tage i forbindelse med dets udlånsvirksomhed og obligationsudstedelse.

En fremadrettet model for risikohåndtering af negative renter skal overholde balanceprincippet. Det betyder, at et negativt rentescenarie ikke må påføre realkreditinstitutterne en rente- eller likviditetsrisiko på deres udlånsvirksomhed, som ligger uden for balanceprincippet. Hvis balanceprincippet skal overholdes, kræver det, at den rente, låntagerne evt. vil modtage, skal betales af obligationsejeren – enten som en direkte udbetaling, som en reduktion af restgælden eller som en kursgevinst.

Modellen skal være fremtidssikret. Dvs. løsningen skal kunne dække forskellige scenarier uafhængigt af renten og omfanget af de berørte lån/obligationer.

Der er tekniske vanskeligheder ved at vende betalingsstrømmen. En fremtidig løsning skal kunne håndteres teknisk.

I dag kan obligationer med en negativ kuponrente ikke belånes i ECB. Hvis der vælges en løsning, hvor en negativ kuponrente er mulig, kan det medføre en mindre efterspørgsel efter obligationerne.

Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2010-2014

Mio. kr.	2010	2011	2012	2013	2014	Ændring	
						2010-2014	2013-2014
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	17.589	17.353	20.273	20.974	22.259	4,8%	6,1%
Udbytte af aktier mv.	69	74	115	240	74	1,4%	-69,2%
Netto gebyrindtægter	-1.526	-1.884	-1.636	-2.374	-2.086	-6,5%	12,1%
Netto rente- og gebyrindtægter	16.133	15.543	18.752	18.839	20.247	4,6%	7,5%
Kursreguleringer	-1.222	-2.761	-952	-620	-746	9,4%	-20,3%
Udgifter til personale og adm.	5.064	5.131	4.860	5.008	4.780	-1,1%	-4,6%
Nedskrivninger på udlån m.v.	2.431	2.841	3.922	4.811	4.707	14,1%	-2,2%
Resultat af kapitalandele	2.640	650	668	685	-374	*	*
Resultat før skat	9.542	4.812	9.002	8.190	9.450	-0,2%	15,4%
Skat	1.714	884	1.998	1.758	2.307	6,1%	31,2%
Årets resultat	7.827	3.929	7.004	6.433	7.143	-1,8%	11,0%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	585.169	623.011	677.770	714.365	781.905	6,0%	9,5%
Udlån	2.409.608	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2.636.353	1,8%	1,8%
Obligationer	175.771	188.376	177.186	195.020	234.826	6,0%	20,4%
Aktier m.v.	5.705	4.265	4.120	3.831	4.379	-5,2%	14,3%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	230	227	233	144	147	-8,6%	2,1%
Aktiver i midlertidig besiddelse	1.640	1.835	1.337	1.005	880	-11,7%	-12,4%
Andre aktiver	24.909	27.130	25.066	22.227	22.739	-1,8%	2,3%
Aktiver i alt	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.718.335	2,8%	4,3%
Gæld til kreditinstitutter	633.018	663.536	660.380	669.549	698.974	2,0%	4,4%
Udstedte obligationer	2.362.252	2.473.733	2.609.150	2.664.798	2.782.031	3,3%	4,4%
Øvrige ikke-afledte finan. forpligtelser til dagsværdi	4.394	4.421	2.025	862	1.188	-23,0%	37,8%
Aktuelle skatteforpligtelser	421	228	43	25	169	-16,7%	576,0%
Andre passiver	65.460	67.536	60.375	50.218	50.204	-5,2%	0,0%
Gæld i alt	3.067.944	3.211.921	3.334.387	3.385.481	3.532.623	2,9%	4,3%
Hensatte forpligtelser i alt	1.398	1.371	1.057	876	723	-12,4%	-17,5%
Efterstillede kapitalindskud	23.294	23.954	19.392	16.914	16.505	-6,7%	-2,4%
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	5.260	5.275	5.388	5.324	6.324	3,8%	18,8%
Andre reserver	106.222	121.769	121.911	112.204	113.126	1,3%	0,8%
Overført overskud eller underskud	35.053	23.199	29.801	44.813	48.829	6,9%	9,0%
Egenkapital	146.719	150.429	158.140	162.521	168.483	2,8%	3,7%
Balance	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.718.335	2,8%	4,3%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau, ultimo 2014

Mio. kr.	Nykredit Realkredit	Realkredit Danmark	BRFKredit	Totalkredit	DLR Kredit	LR Realkredit	Nordea Kredit	Alle
Resultat poster (uddrag)								
Netto renteindtægter	4.449	6.990	1.971	4.454	1.564	152	2.679	22.259
Udbytte af aktier mv.	55	0	4	0	1	14	0	74
Netto gebyrindtægter	725	-524	151	-1.632	-172	-21	-613	-2.086
Netto rente- og gebyrindtægter	5.229	6.466	2.127	2.822	1.393	145	2.066	20.248
Kursreguleringer	359	-583	-598	-96	-188	86	274	-746
Udgifter til personale og adm.	2.389	705	857	388	211	29	201	4.780
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.723	1.170	843	406	191	9	366	4.708
Resultat af kapitalandele	-225	17	-168	0	0	0	2	-374
Resultat før skat	1.030	4.025	-321	1.932	817	192	1.776	9.451
Skat	215	969	-34	474	201	47	435	2.307
Årets resultat	815	3.056	-287	1.458	616	145	1.340	7.143
Balance poster (uddrag)								
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	227	244	501	0	48	0	3	1.023
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbank	639.444	25.594	7.075	23.607	14.553	1.171	70.461	781.905
Udlån	583.133	745.385	220.340	555.820	133.219	17.402	381.056	2.636.355
Obligationer	47.745	59.801	25.557	91.795	9.166	738	25	234.827
Aktier m.v.	3.069	0	235	0	68	1.007	0	4.379
Kapitalandele i associerede virksomheder	119	15	0	0	0	0	13	147
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.456	129	976	0	0	0	0	31.561
Grunde og bygninger i alt	16	140	394	0	99	0	0	649
Øvrige materielle aktiver	235	5	7	0	6	1	0	254
Aktuelle skatteaktiver	13	137	1	0	14	5	0	170
Udsudte skatteaktiver	126	0	21	2	2	6	0	157
Aktiver i midlertidig besiddelse	476	106	201	29	31	0	38	881
Andre aktiver	14.642	3.029	799	3.495	416	33	324	22.738
Periodeafgrænsningsposter	190	6	30	6	16	0	6	254
Aktiver i alt	1.322.918	834.591	256.145	674.753	157.637	20.364	451.927	3.718.335
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	22.811	10.018	11.931	609.964	2.000	0	42.250	698.974
Udstedte obligationer	1.208.313	766.774	229.129	36.229	138.524	15.957	387.106	2.782.032
Øvrige ikke- afledte finansielle forpligtelser til dagsværdi	1.188	0	0	0	0	0	0	1.188
Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	0	143	0	0	26	169
Andre passiver	19.268	9.743	3.904	8.200	4.430	989	3.671	50.205
Periodeafgrænsningsposter	0	0	8	0	3	0	36	47
Gæld i alt	1.251.580	786.535	244.981	654.535	144.958	16.946	433.089	3.532.624
Hensatte forpligtelser i alt	485	148	80	6	5	0	0	724
Efterstillede kapitalindskud	11.350	0	0	3.100	2.055	0	0	16.505
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	2	33	25	0	48	0	0	108
Andre reserver	34.122	47.246	9.939	14.806	2.338	3.203	14	111.668
Overført overskud eller underskud	24.197	0	-287	1.458	7.663	145	17.107	50.283
Egenkapital	59.502	47.909	11.084	17.113	10.619	3.418	18.838	168.483
Balance	1.322.918	834.591	256.145	674.753	157.637	20.364	451.927	3.718.335

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 2010-2014

Mio. kr.	2010	2011	2012	2013	2014	Ændring	
						2010-2014	2013-2014
Kernekapital	158.437	161.494	162.187	163.959	168.837	1,3%	3,0%
Kapitalgrundlag	161.287	164.602	165.867	167.643	175.790	1,7%	4,9%
Samlet risikoeksponering	808.009	871.528	856.380	857.073	846.329	0,9%	-1,3%
Balance	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3.718.335	2,8%	4,3%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Appendiks 4: Realkreditinstitutternes nøgletal 2010-2014

Pct.	2010	2011	2012	2013	2014
Solvensprocent	19,95	18,87	19,36	19,55	20,77
Kernekapitalprocent	19,59	18,52	18,92	19,13	19,95
Egentlig kernekapitalprocent	17,53	16,64	17,75	18,34	19,02
Egenkapitalforrentning før skat	6,69	3,25	5,84	5,09	5,72
Egenkapitalforrentning efter skat	5,48	2,64	4,53	4,01	4,31
Indtjening pr. omkostningskrone	2,17	1,55	1,94	1,76	1,97
Valutaposition	1,72	2,24	1,68	1,32	0,91
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,25	0,28	0,30	0,38	0,48
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,09	0,10	0,15	0,19	0,19
Årets udlånsvækst	3,21	2,03	2,64	1,13	0,88
Udlån i forhold til egenkapital	16,43	16,57	16,34	15,91	15,57

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