

## Markedsudviklingen i 2007 for realkreditinstitutter

### 1. Konklusioner

- Realkreditinstitutternes resultat før skat er faldet i 2007.
- Mindre indtjeningsbidrag fra kursregulering af værdipapirbeholdninger.
- Nedskrivninger på udlån er steget, dog fortsat på et meget lavt niveau.
- Realkreditlån med fast forrentning udgør igen størstedelen af de samlede realkreditlån.
- Andelen af realkreditlån med afdragsfrihed stiger fortsat. 45 pct. af lån til ejerboliger er ydet med afdragsfrihed.
- Udlånsvæksten er aftaget i 2007. Der er især aftagende vækst på husholdninger.
- Boligpriser falder på ejerlejligheder og nær nulvækst på enfamiliehuse - gennemsnitligt på landsplan. Der er større udsving lokalt.
- I reale termer er boligpriserne fortsat høje set over en længere periode.

### 2. Hovedtendenser i årsregnskaber

Uroen på de internationale finansielle markeder har kun i beskedent omfang påvirket de danske realkreditinstitutter. Realkreditinstitutterne er generelt set velkonsoliderede, og kredittabene er små.

Den finansielle uro har i nogen grad påvirket handlen med danske realkreditobligationer. Ikke på grundlag af vurderinger af sikkerheden bag de danske realkreditobligationer, men i lyset af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder. F.eks. blev den såkaldte market maker ordning, hvor der stilles forpligtende købs- og salgspriser, i en kort periode suspenderet pga. for store spænd i købs- og salgspriser i en række obligationsserier.

Afmatningen på boligmarkedet påvirker boligejernes boligformue i nogen udstrækning. Større prisfald i forlængelse af den finansielle uro og en evt. længerevarende konjunkturedgang - med stigende ledighed og derved faldende husstandsindkomster - vil påvirke realkreditinstitutternes kreditrisiko, dvs. risiko for større fremtidige kredittab.

Realkreditinstitutternes resultat før skat i 2007 udgjorde 10,8 mia. kr., hvilket er et fald på 1,4 mia. kr. fra 12,2 mia. kr. i 2006, jf. tabel 1 nedenfor.

Tabel 1

**Realkreditinstitutternes årsregnskaber, 2003-2007** (foreløbige tal)

Mio. kr.	2003	2004	2005	2006	2007	Vækst p.a.	
						2003-2007	2006-2007
<b>Resultat poster (uddrag)</b>						---	pct. ---
Netto renteindtægter	11.504	11.397	12.537	11.753	13.974	4,98	18,90
Udbytte af aktier mv.	194	190	368	408	247	6,21	-39,49
Netto gebyrindtægter	455	58	298	-711	-1.050	-	-47,66
Netto rente- og gebyrindtægter	12.154	11.645	13.203	11.449	13.171	2,03	15,04
Kursreguleringer	1.266	759	1.465	3.040	272	-31,93	-91,06
Udgifter til personale og adm.	4.664	4.530	4.643	4.833	4.817	0,81	-0,35
Nedskrivninger på udlån m.v.	115	-546	-448	-729	-101	-	86,15
Resultat af kapitalandele	716	1.019	1.545	2.054	2.489	36,53	21,15
Resultat før skat	9.248	9.219	11.688	12.183	10.767	3,88	-11,62
Skat	2.204	2.185	2.661	2.809	2.624	4,45	-6,57
Årets resultat	7.043	7.034	9.028	9.374	8.143	3,69	-13,13
<b>Balance poster (uddrag)</b>							
<b>Aktiver</b>							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	121.489	117.819	188.041	265.496	385.375	33,46	45,15
Udlån	1.431.580	1.520.811	1.713.540	1.852.966	1.995.971	8,66	7,72
Obligationer	320.000	446.165	151.457	155.606	186.378	-12,64	19,78
Aktier m.v.	6.565	6.986	9.020	10.742	9.488	9,65	-11,67
<b>Passiver</b>							
Gæld til kreditinstitutter	30.237	23.545	151.553	227.436	345.343	83,83	51,84
Udstedte obligationer	1.719.530	1.920.217	1.754.273	1.898.434	2.037.097	4,33	7,30
Efterstillede kapitalindskud	4.885	11.564	18.096	16.726	16.114	34,77	-3,66
Egenkapital	93.006	100.276	111.014	123.277	132.800	9,31	7,72
Balance	1.902.861	2.120.944	2.087.777	2.318.658	2.620.693	8,33	13,03

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Anm.: Bemærk nye regnskabsregler fra 1. januar 2005, som bl.a. betyder, at udlån indgår til dagsværdi. Se også Finanstilsynet (2006), "Markedsudviklingen i 2005 for pengeinstitutter", og gennemgangen af ændringer i regnskabsregler i appendiks 1. [www.finanstilsynet.dk](http://www.finanstilsynet.dk).

Nedgangen i realkreditinstitutternes nettoindtjening kan især henføres til, at kursreguleringer af værdipapirbeholdninger er faldet med 2,8 mia. kr. i 2007 - fra 3 mia. kr. i 2006 til 0,3 mia. kr. i 2007.

Nettorente- og gebyrindtægter er steget fra 11,5 mia. kr. til 13,2 mia. kr. i 2007. Stigningen skyldes at netto renteindtægterne er steget med 2,2 mia. kr. Realkreditinstitutterne er også i 2007 netto gebyr- og provisionsafgiver.

Indtjeningsbidraget fra dattervirksomheder (herunder bankvirksomhed) er steget med 0,4 mia. kr. til i alt 2,5 mia. kr. i 2007.

Realkreditinstitutterne har samlet set netto tilbageført nedskrivninger på udlån, der i 2007 udviser en tilbageførsel (indtægtsførsel) på 0,1 mia. kr. - dog en mindre tilbageførsel end årene før.

Omkostninger til personale og administration var på 4,8 mia. kr. i 2007, og dermed stort set uændret i forhold til året før.

Realkreditudlånet er steget med 143 mia. kr. i 2007, fra 1.853 mia. kr. ultimo 2006 til 1.996 mia. kr. ultimo 2007. Til sammenligning udgør pengeinstitutternes samlede udlån 2.141 mia. kr. ved udgangen af 2007.

Tabel 2

**Udvalgte nøgletal, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Indtjening pr. omkostningskrone	2,87	3,14	3,55	3,68	3,07
Egenkapitalforrentning før skat	10,47	9,53	10,93	10,41	8,41
Solvensprocent	11,63	12,39	12,68	12,40	12,07
Kernekapitalprocent	11,03	11,58	11,34	11,35	11,11

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Anm.: Se samlet nøgletalsoversigt i afsnit 5.

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone<sup>1</sup> er faldet til 3,1 i 2007 fra 3,7 året før. Til sammenligning havde pengeinstitutterne - for sektoren som helhed - en indtjening pr. omkostningskrone på 1,9 i 2007.

Realkreditinstitutternes indtjening i relative termer, målt ved egenkapitalforrentning før skat, er faldet fra 10,4 pct. i 2006 til 8,4 pct. i 2007. Pengeinstitutternes egenkapitalforrentning før skat var til sammenligning godt 17,2 pct. i 2007.<sup>2</sup>

Realkreditinstitutternes solvensprocent<sup>3</sup> er faldet fra 12,4 pct. til 12,1 pct. ultimo 2007. Kernekapitalprocenten<sup>4</sup> er faldet fra 11,4 pct. til 11,1 pct. ved udgangen af 2007.<sup>5</sup> Til sammenligning har pengeinstitutterne samlet set en kernekapitalprocent på 9,2 ved udgangen af 2007.

<sup>1</sup> Nøgletallet "Indtjening pr. omkostningskrone" indeholder alle poster fra resultatopgørelsen før aktiviteter under afvikling og før skat. Indtægter er; nettorente- og gebyrindtægter, kursreguleringer, andre driftsindtægter samt resultat af kapitalandele. Omkostninger er; omkostninger til personale og adm., af- og nedskrivninger, andre driftsudgifter samt nedskrivninger på udlån.

<sup>2</sup> Ved denne sammenligning skal det tages i betragtning, at realkreditinstitutter som udgangspunkt påtager sig mindre risici end pengeinstitutter henset til pantsikkerheden bag realkreditlånene (dermed mindre kreditrisiko) og henset til balanceprincippet (dermed bl.a. mindre renterisiko). Dette kan også aflæses i de historiske tabserfaringer. Ud fra en traditionel risiko/afkast betragtning skal den lavere risiko derfor også – alt andet lige – afspejle sig i et lavere afkast sammenlignet med pengeinstitutter.

<sup>3</sup> Solvensprocent er basiskapital (kernekapital + suppl. ansvarlig fremmedkapital) i procent af risikovægtede aktiver.

<sup>4</sup> Kernekapitalprocent er kernekapital i procent af risikovægtede aktiver.

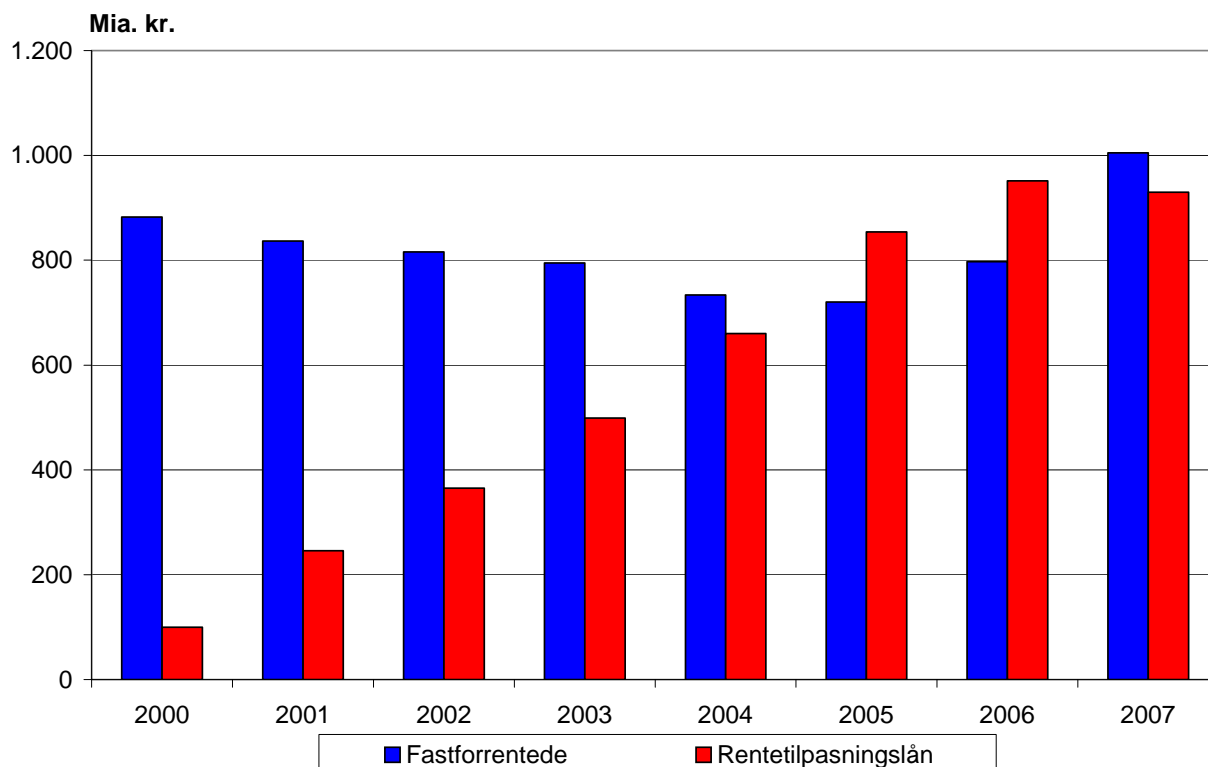
<sup>5</sup> Nye solvensregler (Basel 2) er implementeret fra 1. januar 2007. Realkreditinstitutterne har dog - ligesom pengeinstitutterne - anvendt en overgangsordning og indberettet efter de gamle regler i 2007.

### 3. Markedsbeskrivelse

#### Realkreditlån

Markedsandelen af realkreditlån med rentetilpasning er faldet en anelse fra knap 52 pct. året før til 46 pct. af de samlede realkreditlån ved udgangen af 2007. De fastforrentede realkreditlån udgør igen den største del af det samlede udlån, jf. figur 1 herunder, der viser udviklingen i fordelingen af realkreditlån fordelt på låntype.

Figur 1  
Fordeling af realkreditlån efter type, 2000-2007



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

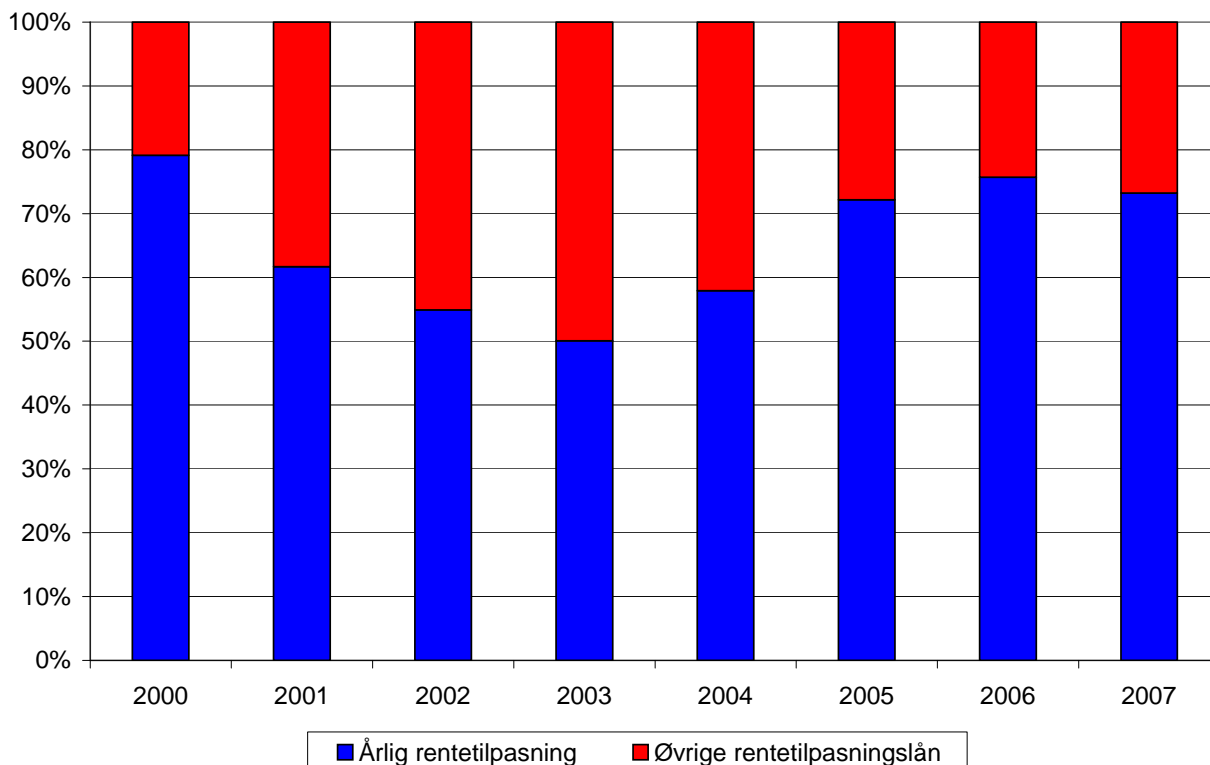
Anm.: Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at der er set bort fra indekslån, som udgør en forholdsvis stabil (svagt nedadgående) andel på knap 5 pct. af det samlede udlån.

Den samlede udstedelse af realkreditlån med fast rente er steget betydeligt i 2007. Ved udgangen af 2007 er der udbetalt lån med fast rente for i alt 1.005 mia. kr. Der er udbetalt lån med rentetilpasning for 930 mia. kr.<sup>6</sup> Heraf udgør andelen af lån, der ydes i form af aftalevilkår med årlig rentetilpasning 73 pct., hvilket er et lille fald i forhold til 2006, jf. figur 2.

<sup>6</sup> Realkreditlån, som udbydes med indbygget renteloft (også kaldet "garantilån"), indgår under rentetilpasningslån, indtil de rammer renteloftet, hvorefter de indgår som fastrentelån.

Figur 2

**Realkreditlån med rentetilpasning, heraf med årlig rentetilpasning, 2000-2007**



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

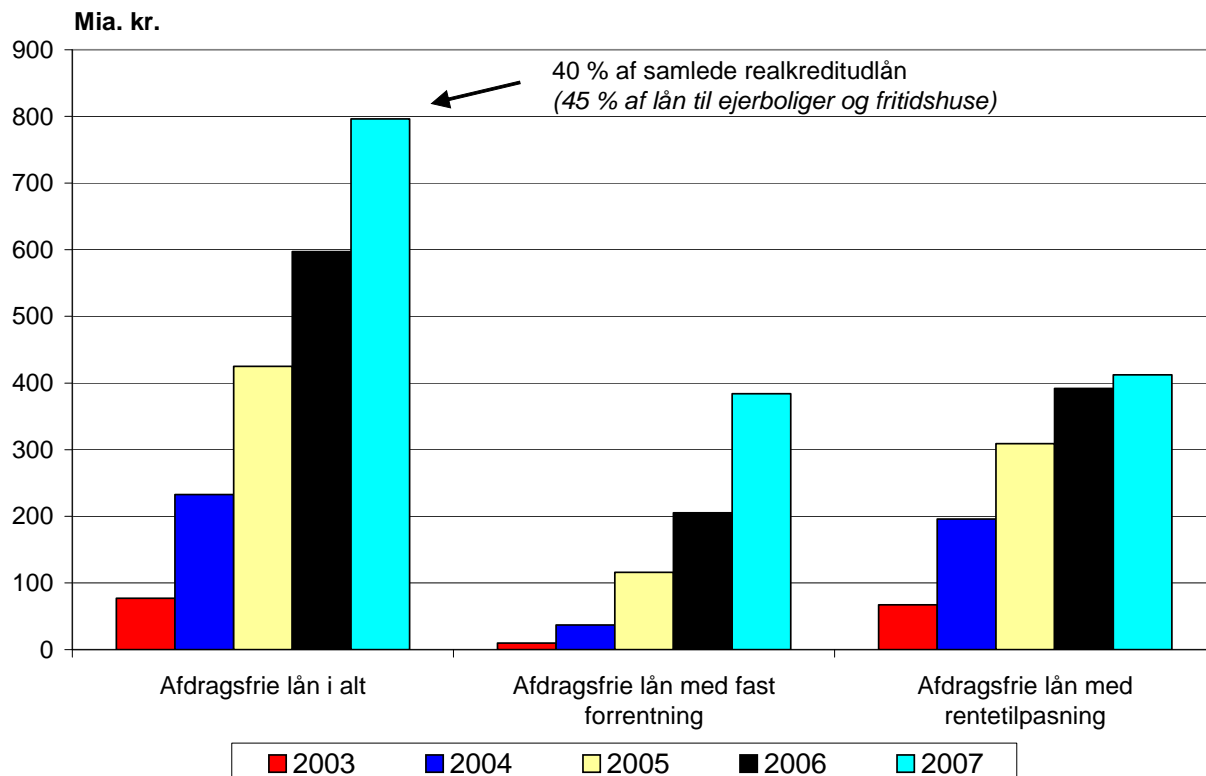
**Afdragsfrie lån**

Ved udgangen af 2007 var der udstedt afdragsfrie lån til ejerboliger og fritidshuse for i alt knap 547 mia. kr., i forhold til 432 mia. kr. på samme tidspunkt året før. Dermed udgør afdragsfrie lån i alt 45 pct. af den samlede udlånsmasse for ejerboliger og fritidshuse, i mod ca. 39 pct. året før.

I alt var der ultimo 2007 udstedt afdragsfrie lån til private og erhverv for 796 mia. kr., jf. figur 3. Ultimo 2007 var der udstedt afdragsfrie lån som rentetilpasningslån for 412 mia. kr., svarende til ca. 52 pct. af de samlede udstedte lån ydet med afdragsfrihed. Det er dog et stigende antal låntagere, som vælger afdragsfrihed i forbindelse med et fastforrentet lån.

Figur 3

Samlede udstedte afdragsfrie lån til private og erhverv, 2003-2007



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

*Udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter*

For året som helhed har såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter også i 2007 haft en høj udlånsvækst. Der er dog en tendens til noget aftagende udlånsvækst i 2. halvår af 2007.

Pengeinstitutternes høje udlånsvækst i de senere år kan bl.a. henføres til introduktion af nye pantsikrede boligfinansieringsprodukter i konkurrence med realkreditinstitutternes realkreditlån til husholdninger.<sup>7</sup> Se også boks 1 vedrørende adgang til introduktion af særligt dækkede obligationer.

<sup>7</sup> Med adgang til introduktion af særligt dækkede obligationer (SDO'er), jf. lovændring i foråret 2007, har pengeinstitutterne tillige fået flere muligheder for at finansiere lån med pant i fast ejendom i konkurrence med de traditionelle realkreditlån.

### **Boks 1. Særligt Dækkede Obligationer (SDO'er)**

Muligheden for udstedelse SDO'er blev implementeret i dansk lovgivning med virkning fra 1. juli 2007. Både realkreditinstitutter og pengeinstitutter har fået adgang til at udstede SDO'er. Baggrunden er i hovedsagen et nyt EU-kapitaldækningsdirektiv (CRD-direktivet). Direktivet stiller skærpede krav til, hvornår status som særligt dækkede obligationer kan opnås. Dette er særligt vigtigt for investorerne, idet SDO'er kun kræver halvt så meget kapitaldækning som andre obligationer udstedt af kreditinstitutter.

Realkreditinstitutterne kan fortsat udstede realkreditobligationer efter de gamle regler. Disse obligationer vil så ikke have status som SDO'er. Realkreditinstitutterne har fortsat eneret til at bruge betegnelsen "realkreditobligationer", enten som realkreditobligationer under de gamle regler, eller som særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) under den nye lovgivning.

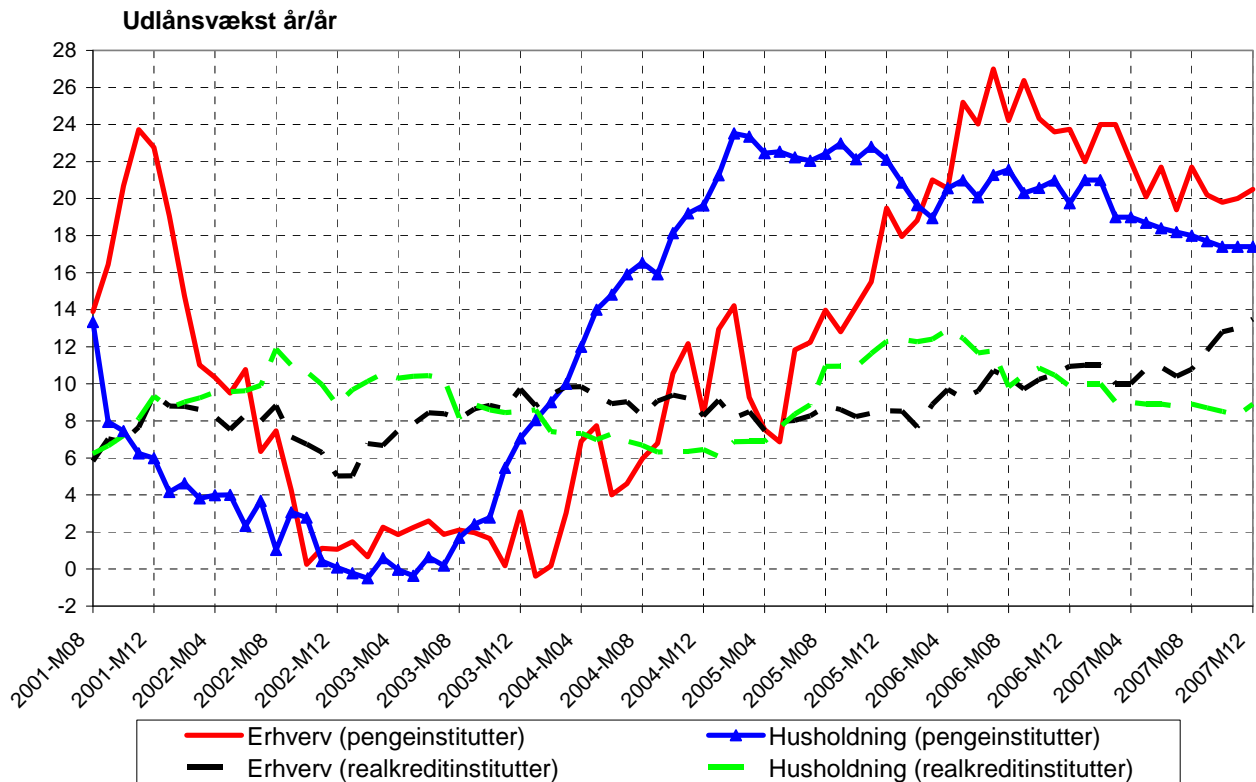
På SDO'er er der krav om en løbende overholdelse af de direktivfastsatte lånegrænser. Dermed vil institutterne skulle stille ekstra sikkerhed (f.eks. statsobligationer), hvis ejendomspriserne falder, og lånets værdi derved stiger over den lovbestemte lånegrænse. På de traditionelle realkreditobligationer udmåles lånegrænsen alene på udbetalingstidspunktet.

Ved udgangen af marts 2008 var der udstedt for 220 mia. kr. særligt dækkede realkreditobligationer og for 144 mia. kr. særligt dækkede obligationer. Efter 1. januar 2008 er det ikke muligt at nyudstede de nuværende realkreditobligationer med status som "særligt dækkede". Herefter vil nyudstedelser formentlig udelukkende ske med status af SDO'er eller SDRO'er.

I figur 4 nedenfor er til sammenligning vist udviklingen i udlånsvækst fra såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter i perioden 2001-2007 og fordelt på henholdsvis husholdninger og erhverv.

Figur 4

Vækst i indenlandsk udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 2001-2007



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det ses, at realkreditinstitutternes udlånsvækst til erhverv er steget i 2007. En del af forklaringen ligger formentlig deri, at erhvervsudlån kan være fremskyndet på grund af den nye SDO lovgivning, der trådte i kraft pr. 1. januar 2008. Ved finansiering i SDO vil der på nogle områder være en finansieringsbegrænsning i forhold til finansiering i realkreditobligationer. Udlånsvæksten til husholdninger er derimod aftaget.

Det samlede realkreditlån steg godt 8 pct. i 2007. Til sammenligning steg pengeinstitutternes samlede udlån godt 27 pct. i 2007.<sup>8</sup>

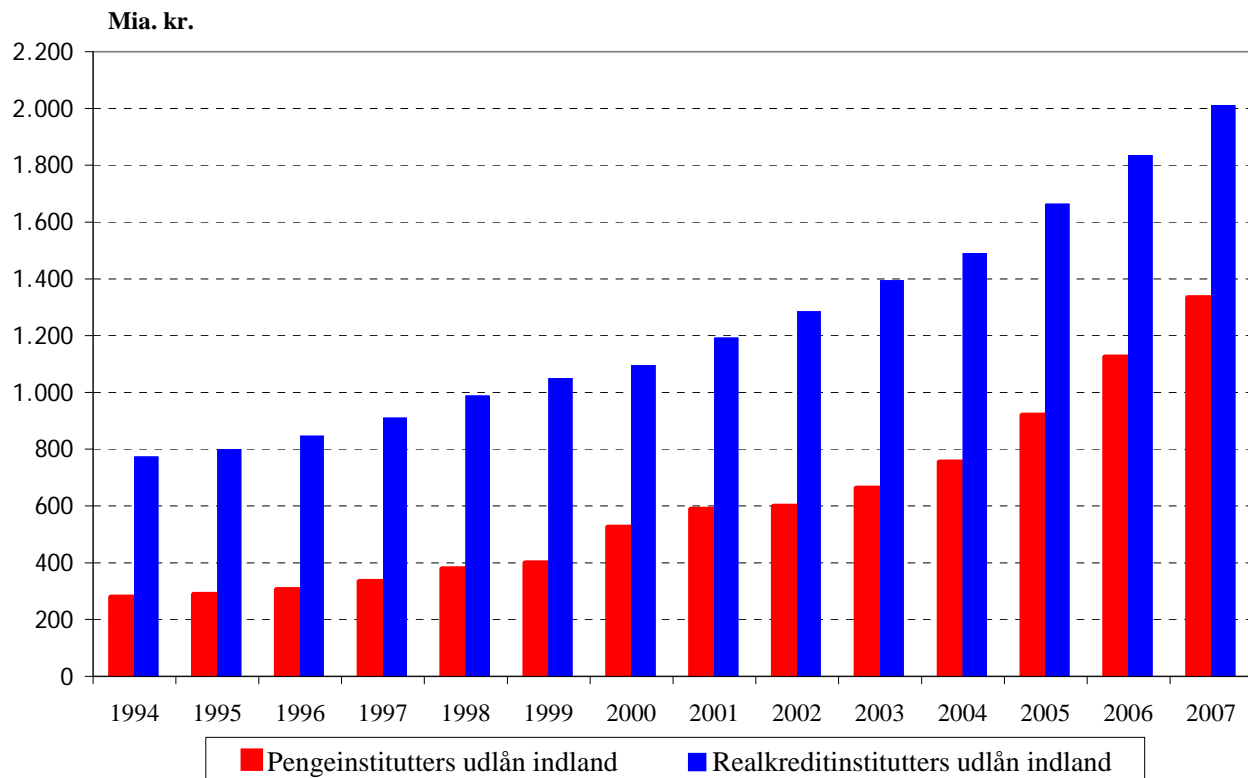
Herunder er vist udviklingen i det indenlandske udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter over længere periode. Det ses, at realkreditinstitutternes samlede indenlandske udlån fortsat er noget større end pengeinstitutternes indenlandske udlån.

<sup>8</sup> Hertil skal lægges, at en del af realkreditlånene er garanteret af pengeinstitutter.



Figur 5

**Udviklingen i indenlandsk udlån - realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 1994-2007**



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Bemærk, at tallene i figur 5 alene viser indenlandsk udlån. Dette har særlig betydning for pengeinstitutterne, som har et relativt stort udlån i udenlandske enheder (både filialer og datterbanker), som ikke bliver medregnet i figur 5.<sup>9</sup>

Nedenfor i tabel 3 er realkreditudlånet fordelt på ejendoms kategorier, samt nedskrivninger og tab fordelt herpå. Det ses, at udlån til ejerboliger udgør den største del af udlånet, men at akkumulerede nedskrivninger er størst på landbrug.

<sup>9</sup> For tal herpå se Finanstilsynet (2008), "Markedsudviklingen i 2007 for pengeinstitutter". [www.finanstilsynet.dk](http://www.finanstilsynet.dk)

Tabel 3

**Udlån fordelt på ejendoms kategorier - samt nedskrivninger og konstaterede tab herpå, 2007**

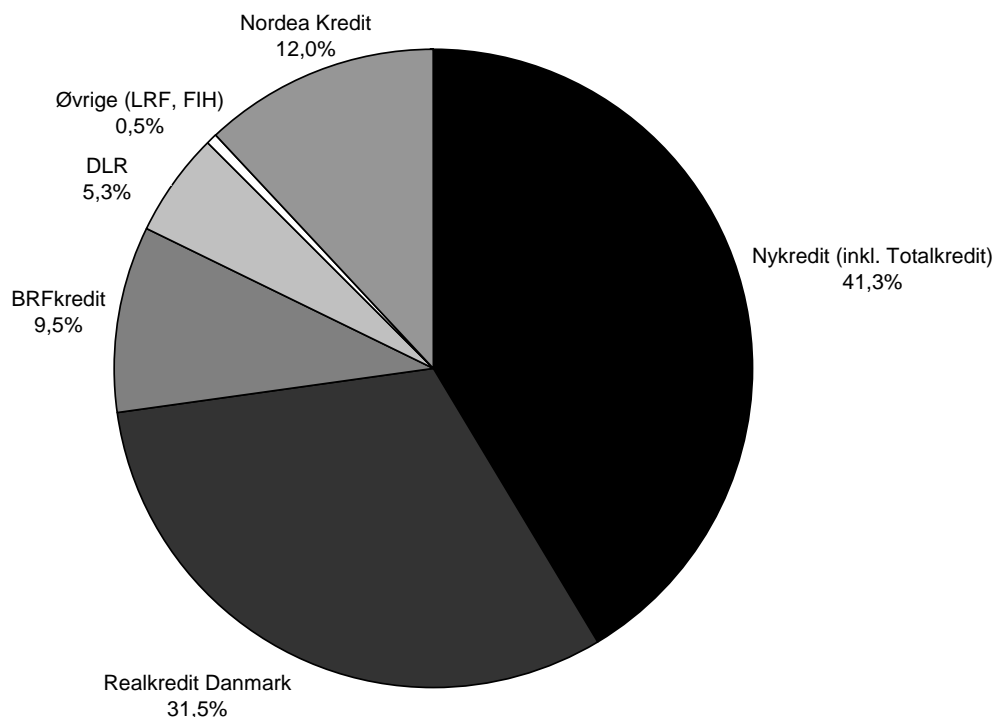
<i>Mio.kr.</i>	Udlån	Pct. andel	Akkumulerede nedskrivninger	Pct. andel	Endelig tabt (afskrevet)	Pct. andel
1. Ejerboliger	1.140.085	57,0%	112	20,3%	11	10,4%
2. Fritidshuse	57.701	2,9%	0	0,1%	0	0,0%
3. Støttet byggeri til beboelse	166.528	8,3%	34	6,1%	18	17,2%
4. Andelsboliger	64.635	3,2%	3	0,5%	0	0,0%
5. Private beboelsesejendomme til udlejning	117.661	5,9%	27	4,9%	31	30,2%
6. Industri- og håndværksejendomme	49.024	2,4%	63	11,5%	25	24,0%
7. Kontor- og forretningsejendomme	148.814	7,4%	42	7,6%	5	4,9%
8. Landbrugsejendomme mv.	224.999	11,2%	217	39,4%	11	10,9%
9. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål	27.771	1,4%	53	9,5%	2	2,4%
10. Andre ejendomme	4.031	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
Realkreditudlån i alt	2.001.249	100,0%	551	100,0%	102	100,0%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

**Koncentration**

Nedenfor er vist fordelingen af markedsandele for realkreditinstitutter målt på udestående udlån pr. ultimo 2007.

Figur 6

**Markedsandele for realkreditinstitutter, udlån pr. ultimo 2007**

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Fordelingen af markedsandele på de respektive realkreditinstitutter ligger stort set uændrede i forhold til året før.

#### 4. Risici

I 2007 har realkreditinstitutterne netto indtægtsført tidligere foretagne nedskrivninger på udlån for knap 0,1 mia. kr.

Set over en længere periode er realkreditinstitutternes kredittab på et historisk lavt niveau. De historisk lave nedskrivninger på udlån har i de senere år bidraget til den stigende nettoindtjening i realkreditinstitutterne. Se tabel 4 herunder, der bl.a. viser årets nedskrivninger og indtjening over en længere periode.

Tabel 4

##### Årets nedskrivninger mv. i realkreditinstitutter, 1982-2007

År	Udlån	Årets nedskrivninger	Årets nedskrivningsprocent	Resultat før skat
	(Mio. kr.)	(Mio. kr.)	(%)	(Mio. kr.)
1982	357.600	499	0,14	1.871
1983	395.100	721	0,18	1.974
1984	443.000	750	0,17	2.270
1985	511.400	495	0,10	2.599
1986	576.000	719	0,12	2.496
1987	635.500	789	0,12	2.315
1988	686.600	1.675	0,24	4.988
1989	711.531	3.390	0,48	-277
<b>1990</b>	<b>725.833</b>	<b>9.836</b>	<b>1,36</b>	<b>-3.189</b>
1991	742.921	4.371	0,59	1.891
1992	751.605	5.150	0,69	-1.109
1993	784.206	5.720	0,73	4.315
1994	796.789	2.953	0,37	1.392
1995	820.143	1.007	0,12	6.679
1996	904.301	582	0,06	6.360
1997	959.309	-246	-0,03	7.614
1998	1.033.200	400	0,04	6.350
1999	1.093.392	-259	-0,02	4.929
2000	1.142.965	-381	-0,03	6.493
2001	1.227.728	71	0,01	6.554
2002	1.321.195	149	0,01	6.957
2003	1.431.580	180	0,01	9.248
2004	1.520.811	307	0,02	9.219
2005	1.713.540	-448	-0,03	11.688
2006	1.852.966	-729	-0,04	12.183
2007	1.995.971	-101	-0,01	10.767

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Årets nedskrivningsprocent var højest i 1990 med 1,36 pct. af udlånet. Til sammenligning var nedskrivningsprocenten i pengeinstitutternes udlån på ca. 2,5 pct., da kredittabet var på sit højeste i pengeinstitutterne i 1992.

Herunder er beregnet, hvor meget realkreditinstitutterne kan tåle at tabe, før resultatet henholdsvis kapitaloverdækningen i forhold til lovkravet er tabt. Følsomhedsberegningen er foretaget på både 2006- og 2007-regnskabstal, jf. tabel 5.

Tabel 5

<b>Indtjeningens og kapitalens følsomhed overfor kredittab</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Kredittab før årets resultat er væk, i % af udlån	0,70	0,54
Kredittab før årets resultat og kapitaloverdækning er væk, i % af udlån	3,20	2,93
<b>Største faktiske gennemsnitlige kredittab i % af udlån (1990)</b>		<b>1,36</b>

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Det ses, at realkreditinstitutterne målt i forhold til historiske tab forekommer at være forholdsvis robuste på sektorniveau – dette set i forhold til det dårligste år hidtil i 1990. Alt andet lige kan realkreditinstitutterne tabe over 2,9 pct. af udlånet før også kapitaloverdækningen (i forhold til lovkravet) er tabt. Det er bl.a. her forudsat, at bidragene på lånene ikke hæves. Dertil kommer, at udviklingen på f.eks. værdipapirmarkedene jo også påvirker realkreditinstitutternes indtjening (kursreguleringer).<sup>10</sup>

### **Boks 2. Balanceprincippet**

Realkreditinstitutternes obligationsudstedelse og balanceprincip er reguleret i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. samt i bekendtgørelse om obligationsudstedelse, balanceprincip og risikostyring. Balanceprincippet for realkreditinstitutter skal sikre, at institutterne ikke påtager sig væsentlig anden risiko end kreditrisikoen, som er risikoen for at låntagerne ikke opfylder deres betalingsforpligtelser. Ved anden risiko forstås i hovedsagen markedsrisiko (især renterisiko) og likviditetsrisiko. Kreditrisikoen styres på anden vis, bl.a. ved de maksimale lånegrænser i forhold til de bagved liggende pantværdier (ejendomsværdier).

Reguleringen i balanceprincippet blev justeret i forbindelse med den nye lovgivning medio 2007 om særligt dækkede obligationer (SDO'er).

Det er herefter muligt at følge enten det overordnede balanceprincip eller den specifikke udnyttelse heraf. Den specifikke udgave af balanceprincippet svarer med mindre ændringer til en videreførelse af de hidtil gældende regler. Der er dog foretaget visse lempelser, herunder ved indfrielse med andre end de bagvedliggende obligationer og ved valutarisici i forholdet mellem EUR/DKK. Det justerede overordnede balanceprincip er inspireret af det tilsvarende tyske balanceprincip og indebærer en større fleksibilitet end hidtil. Dette har betydning for især bankernes anvendelse af SDO'er som fundinginstrument.

Institutterne kan vælge at underlægge sig det overordnede balanceprincip, men som udgangspunkt i praksis anvende de mindre fleksible regler fra det specifikke balanceprincip. Det kan have betydning for ratingen af de udstedte obligationer og være en fordel, hvis instituttet ikke har planer om at udnytte den større fleksibilitet.

Balanceprincippet begrænser mulighederne for påtagelse af markeds- og likviditetsrisici. I det overordnede princip er der en større fleksibilitet for så vidt angår likviditetssammenhængen mellem obligationer og udlån. Renterisikobegrænsningen er dog også begrænsende for institutternes mulighed for påtagelse af likviditetsrisici.

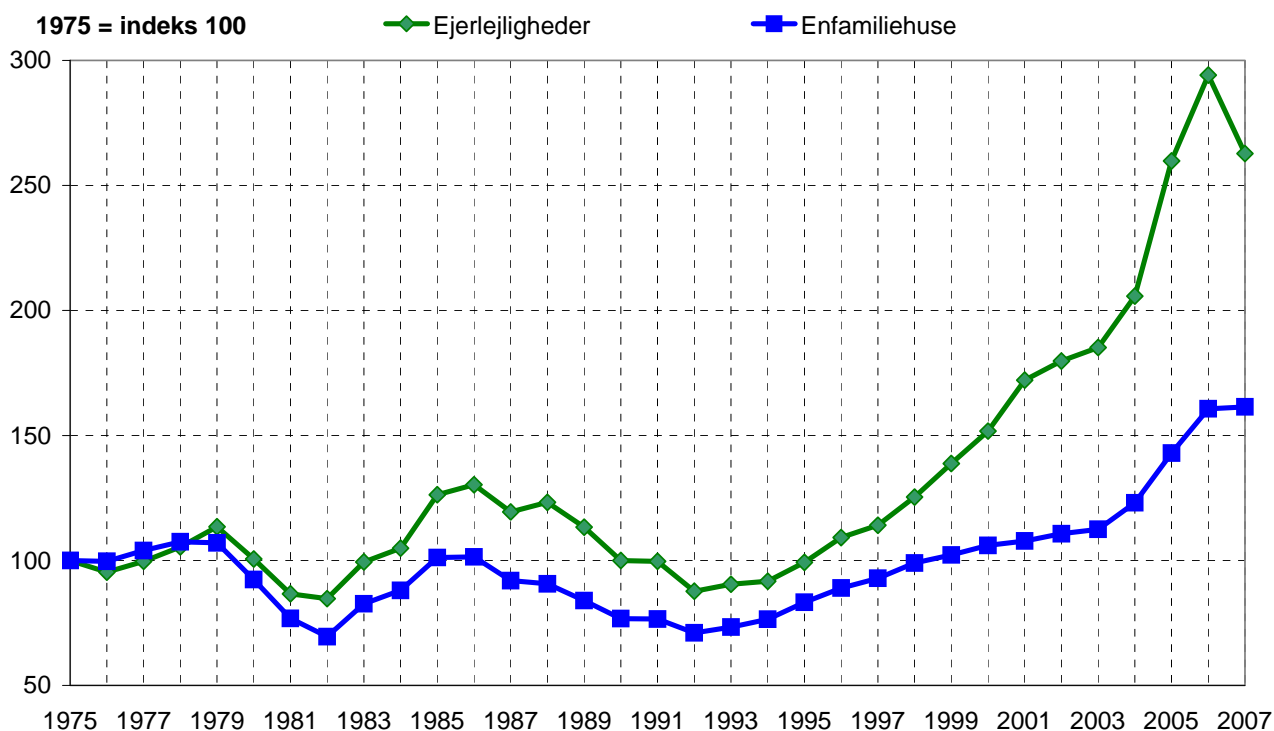
### *Udviklingen i ejendomspriser*

Risikoen for realkreditinstitutterne er især den, at der efter en periode med stigninger i ejendomspriserne, kan komme et større fald i ejendomspriserne - f.eks. klassisk set ledsaget af et konjunkturtilbageslag eller på baggrund af en rentestigning - der efterfølgende forringer pantet i ejendommen. I 2007 er renterne steget og

<sup>10</sup> Det skal bemærkes, at realkreditinstitutternes større anvendelse af pengeinstitutgarantier for tab på den yderste del af realkreditlånene, formentlig betyder lavere kredittab i realkreditinstitutter i forhold til tidligere. Man kan sige, at ejendomspriserne derved skal falde mere end tidligere, før realkreditinstitutterne får tab. På den anden side indebærer variable renter og afdragsfrihed, at boligejerne alt andet lige er blevet mere sårbare over for renteændringer.

der har kunnet konstateres prisfald på ejendomme, herunder især ejerlejligheder - og mest i og omkring større byer, og især i København og omegn.<sup>11</sup>

Figur 7  
Udviklingen i reale boligpriser, 1975-2007



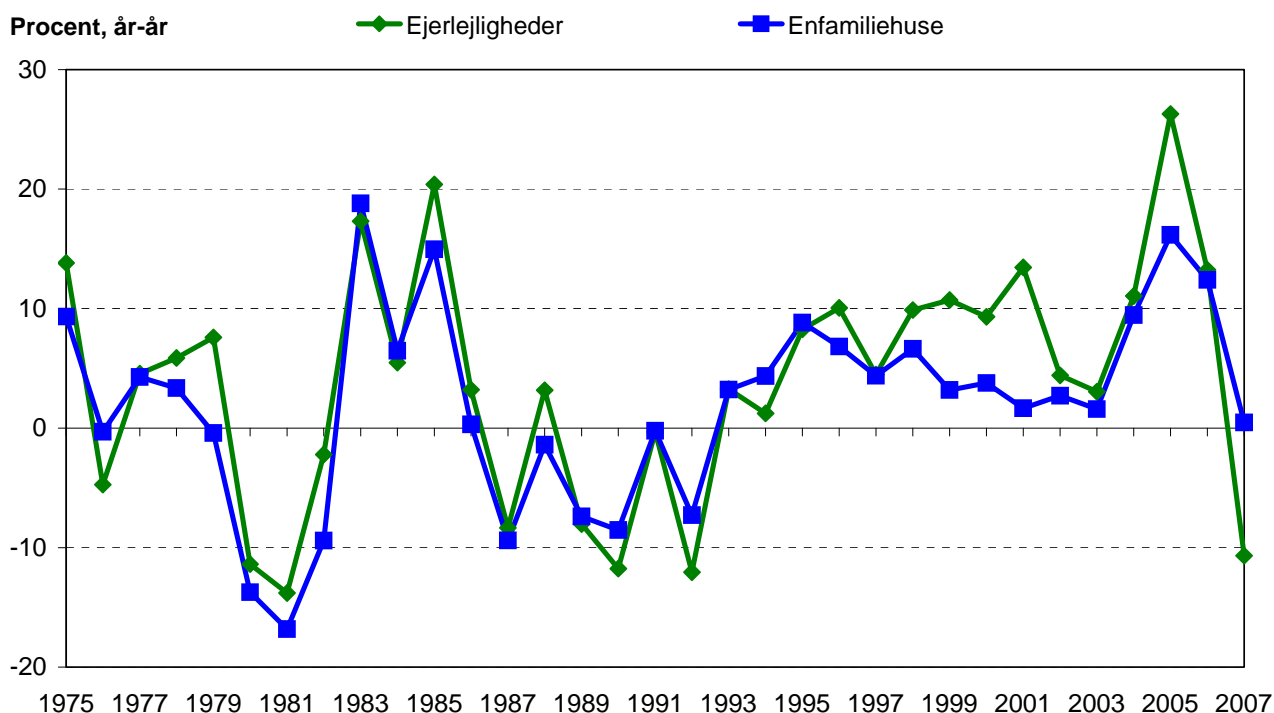
Anm.: Baseret på Skats kontantprisindeks frem til 2. halvår 2000, hvorefter der benyttes Skats salgsindeks frem til 2. halvår 2007. Udviklingen i 2. halvår 2007 er fremskrevet på baggrund af Realkreditrådets ejendomsstatistik, og hele serien er deflateret med forbrugerprisindekset.

Kilde: Skat, Realkreditrådet og Danmarks Statistik

Prisniveauet i reale termer er ved udgangen af 2007 fortsat højt og fortsat betydeligt højere end niveauet tilbage i midten af 80'erne.

<sup>11</sup> Jf. Realkreditrådet, ejendomsprisstatistik fordelt på regioner mv.

Figur 8  
**Realvækst i boligpriser, 1975-2007**



Anm.: Baseret på Skats kontantprisindeks frem til 2. halvår 2000, hvorefter der benyttes Skats salgsindeks frem til 2. halvår 2007. Udviklingen i 2. halvår 2007 er fremskrevet på baggrund af Realkreditrådets ejendomsstatistik, og hele serien er deflateret med forbrugerprisindekset.

Kilde: Skat, Realkreditrådet og Danmarks Statistik

Realvæksten har været høj i de senere år målt på landsplan - og helt frem til udgangen af 2006., jf. figur 8. I 2007 er realvæksten på ejerlejligheder negativ og nær nul på enfamiliehuse - på landsplan. Lokalt har udsvingene være større. På enfamiliehuse er priserne i 2007 faldet nær 5 pct. i Region Hovedstaden, hvorimod priserne i Region Syd-, Midt- og Nordjylland er steget 6-9 pct. På ejerlejligheder er priserne i 2007 faldet med 15 pct. i Region Hovedstaden. I 1. kvartal 2008 er denne udvikling fortsat. Priser på ejerlejligheder og enfamiliehuse falder på landsplan. Større udsving lokalt.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Jf. Realkreditrådet.

## 5. Nøgletal

Tabel 6

### Nøgletal for realkreditinstitutter, 2003-2007

<b>Institutniveau</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Solvensprocent	11,63	12,39	12,68	12,40	12,07
Kernekapitalprocent	11,03	11,58	11,34	11,35	11,11
Egenkapitalforrentning før skat	10,47	9,53	10,93	10,41	8,41
Egenkapitalforrentning efter skat	7,98	7,29	8,44	8,01	6,35
Indtjening pr. omkostningskrone	2,87	3,14	3,55	3,68	3,07
Valutaposition	2,83	0,88	1,16	1,39	1,98
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,22	0,17	0,07	0,10	0,11
Årets tab- og nedskrivningsprocent	0,01	-0,04	-0,02	-0,09	-0,03
Årets udlånsvækst	8,34	6,23	11,12	9,55	9,56
Udlån i forhold til egenkapital	15,40	15,17	15,40	14,88	14,83
<b>Koncernniveau</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Solvensprocent	10,77	10,93	11,65	11,30	10,60
Kernekapitalprocent	10,32	10,65	10,82	10,69	10,10
Egenkapitalforrentning før skat	10,79	10,52	11,09	10,57	8,22
Egenkapitalforrentning efter skat	8,10	7,82	8,68	8,27	6,18
Indtjening pr. omkostningskrone	2,47	2,73	2,84	2,82	2,29
Valutaposition	3,07	0,68	0,95	1,42	2,20
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,22	0,16	0,07	0,05	0,05
Årets tab- og nedskrivningsprocent	0,00	-0,03	-0,02	-0,06	-0,01
Årets udlånsvækst	6,28	1,75	9,86	8,89	9,70
Udlån i forhold til egenkapital	16,69	16,61	16,17	16,54	16,70

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Anm.: Tabellen viser nøgletal på både institutniveau og koncernniveau. I koncerntallene indgår derved tillige tal fra datterselskaber, herunder især datterbanker. Realkreditkoncerner indeholder alene regnskabstal for Nykredit Realkredit A/S, Realkredit Danmark A/S og BRF Kredit A/S. Endelig er regnskabstal for Totalkredit A/S er fra 2003 indeholdt i koncern tallene for Nykredit Realkredit A/S.

## **6. Om statistikken**

Denne markedsudviklingsartikel er baseret på indberettede årsregnskaber for realkreditinstitutter i Danmark. I artiklen indgår der regnskabsmateriale fra 8 realkreditinstitutter; Nykredit Realkredit A/S, Realkredit Danmark A/S, BRF Kredit A/S, Totalkredit A/S, DLR Kredit A/S, LR Realkredit A/S, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab og FIH Realkredit A/S.

I denne artikel er fokus på udvalgte regnskabsposter og nøgletal samt analyse af den bagved liggende udvikling. Senere publiceres "Statistisk materiale for realkreditinstitutter". Endvidere følger en opdatering af nøgletalsdatabasen for realkreditinstitutter på Finanstilsynets hjemmeside.