

Realkreditinstitutter

# Halvårsartikel 2019

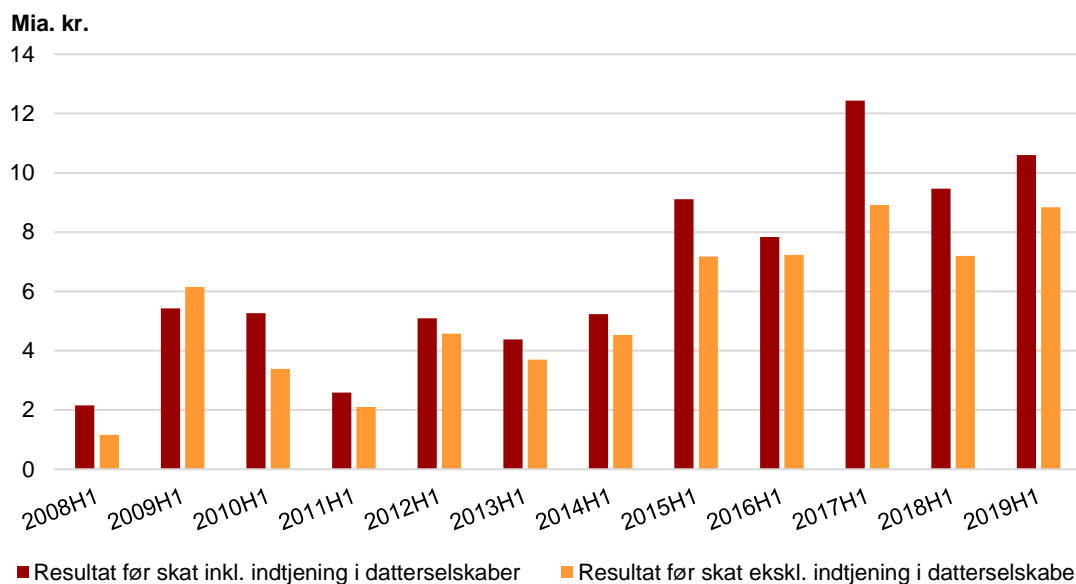
## **Indholdsfortegnelse**

|  |    |
|--|----|
| 1. Sammenfatning.....                    | 1  |
| 2. Gennemgang af udvalgte nøgletal ..... | 2  |
| 3. Realkreditinstitutternes udlån .....  | 4  |
| 4. Status på ejendomsmarkedet.....       | 9  |
| 5. Bilag .....                           | 12 |

## 1. Sammenfatning

Realkreditinstitutterne kom ud af første halvår 2019 med en stigning i resultatet før skat. Stigningen var på 12,0 pct. ift. samme periode sidste år, jf. figur 1. Renses resultatet for indtjening i datterselskaber, var stigningen på 22,8 pct.<sup>1</sup> Stigningen kan primært henføres til højere kursreguleringer og til en vis grad til lavere nedskrivninger på udlån, flere nettorentindtægter og færre udgifter til personale og administration.

**Figur 1: Realkreditinstitutternes resultat steg**



Note: Udvikling i realkreditinstitutternes årsresultat før skat inklusive og eksklusiv resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Bidragsindtægterne faldt på trods af positiv vækst i udlån. Dette gælder både de faktiske bidragsindtægter og bidragsindtægter ift. udlånet. Faldet kan bl.a. henføres til, at flere låntagere sikrede sig med afdrag og fast rente, hvor bidragsindsatsen generelt er lavere.

Realkreditinstitutternes udlån bestod i første halvår 2019 i højere grad af lån med afdrag og fast rente. Andelen af lån med afdrag oversteg andelen af lån uden afdrag, og andelen af fastforrentede lån nærmede sig hastigt andelen af rentetilpasningslån. Udviklingen skal bl.a. ses i lyset af, at det historisk lave renteniveau gør det billigt for låntagerne at sikre sig med fast rente, og at adgangen til risikable lån for højt gældssatte låntagere er blevet strammet<sup>2</sup>.

Det lave renteniveau underbyggede også prisstigninger på ejendomsmarkedet, da finansieringsomkostningerne blev holdt nede, og da alternative investeringsmuligheder for investorer gav lave afkast.

<sup>1</sup> Dermed renses resultatet for dobbelttælling af indtjening i datterselskaber og indtjening, der ikke er realkreditvirksomhed.

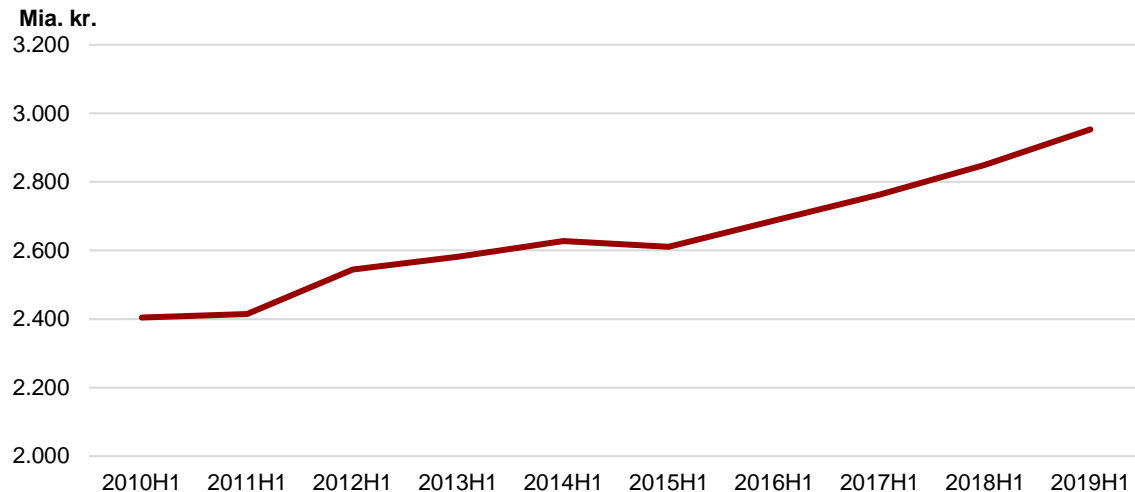
<sup>2</sup> Se boks 1.

## 2. Gennemgang af udvalgte nøgletal

Realkreditinstitutternes nettoindtjening steg i første halvår af 2019 og lå fortsat på et højt niveau. Stigningen kan primært henføres til højere kursreguleringer og til en vis grad til lavere nedskrivninger på udlån, flere nettorenteindtægter og færre udgifter til personale og administration.

Realkreditinstitutterne havde en udlånsvækst på 3,6 pct., jf. figur 2.

**Figur 2: Realkreditinstitutternes udlån steg støt**

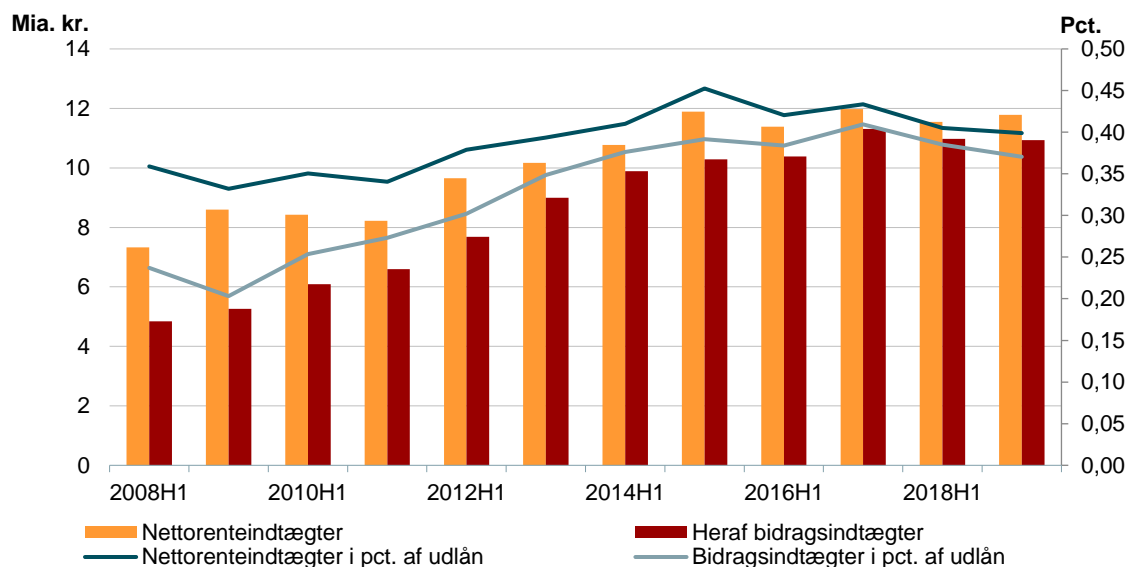


Note: Udlån opgøres ekskl. repoudlån, ekskl. garantier, efter nedskrivninger og ekskl. udlån til andre MFI'er.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Udlånsvæksten medførte dog ikke stigende bidragsindtægter, hverken relativt til udlånet eller i kroner og øre, jf. figur 3.

**Figur 3: Bidragsindtægterne aftog**

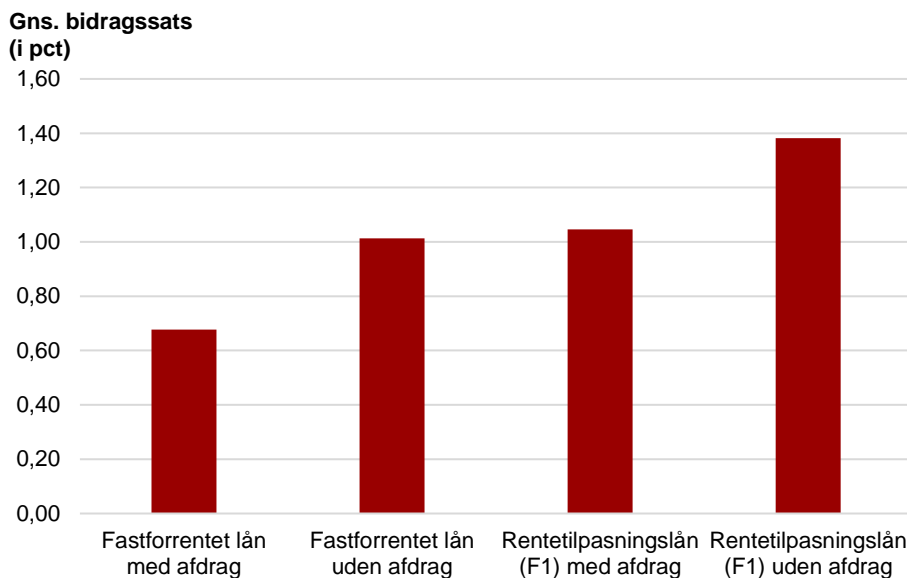


Note: Udlån opgøres inkl. repoudlån, ekskl. garantier, efter nedskrivninger og ekskl. udlån til andre MFI'er. Nettorenteindtægter i pct. af udlån og bidragsindtægter i pct. af udlån fremgår af højre akse.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Faldet i bidragsindtægter på trods af positiv udlånsvækst skyldes bl.a., at flere låntagere sikrede sig med afdrag og fast rente, hvor bidragssatsen generelt er lavere, jf. figur 4. Bidragssatsen er højere på et variabelt forrentet lån og et lån med afdragsfrihed end på et tilsvarende lån med fast rente og afdrag.

**Figur 4: Bidragssatserne lavest for fastforrentede lån med afdrag**



Note: Bidragssatser for ejerboliger med 0-80 pct. belåning. Bidragssatser for Nykredit/Totalkredit er opgjort uden hensyn tagen til kundekroner.

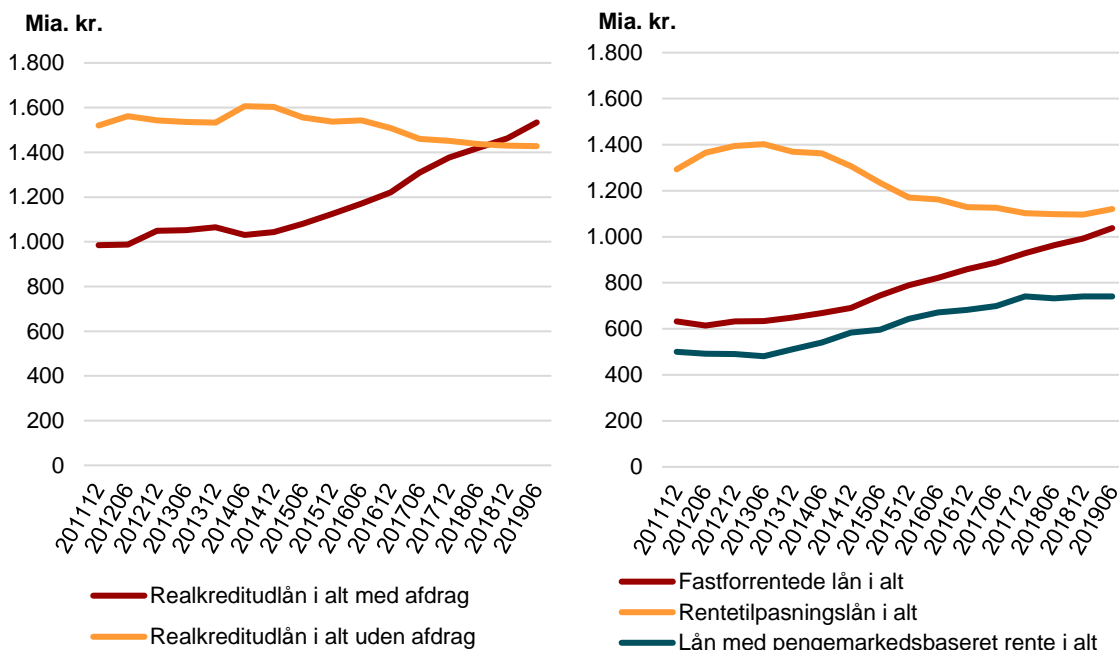
Kilde: Realkreditinstitutternes prisblade.

### 3. Realkreditinstitutternes udlån

I første halvår 2019 var 25,2 pct. af realkreditinstitutternes udlån med afdrag og fast rente. Andelen af det samlede udlån med afdrag oversteg andelen af det samlede udlån uden afdrag. Andelen af fastforrentede lån nærmede sig med 35,0 pct. hastigt andelen af rentetilpasningslån på 37,8 pct.

Mængden af lån med afdrag steg med 8,1 pct., mens mængden af afdragsfrie lån faldt med 0,7 pct., jf. figur 5. Mængden af fastforrentede lån steg samtidig med 7,7 pct. Dette er en fortsættelse af de seneste års udvikling. Mængden af rentetilpasningslån steg til sammenligning blot 2,0 pct.

**Figur 5: Låntagerne vælger i højere grad lån med afdrag og fast rente**

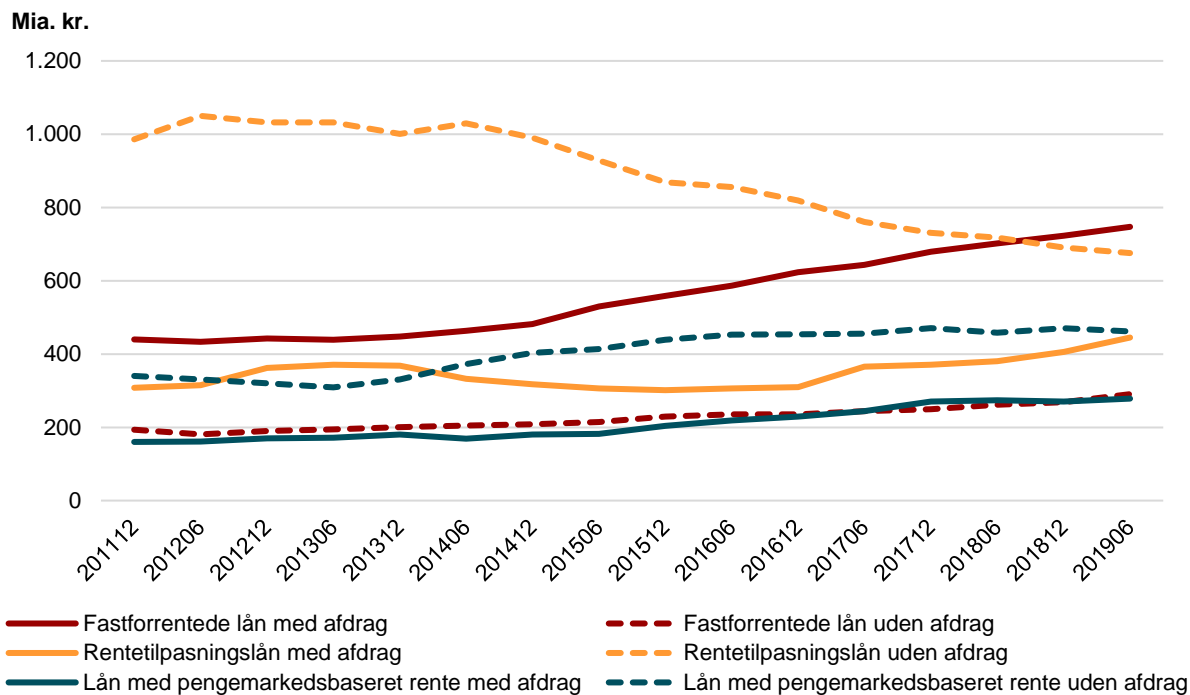


Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån med pant i fast ejendom før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Realkreditudlån med afdragsfrihed indeholder både realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen er aktuelt udnyttet, og realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen ikke er aktuelt udnyttet.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Størstedelen af stigningen i fastforrentede lån kan henføres til en stigning i mængden af fastforrentede lån med afdrag, jf. figur 6. Stigningen i rentetilpasningslån var udelukkende båret af en stigning i rentetilpasningslån med afdrag, da rentetilpasningslån uden afdrag faldt med hele 5,9 pct. fra første halvår 2018 til første halvår 2019.

**Figur 6: Mængden af afdragsfrie rentetilpasningslån er aftagende**



Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån med pant i fast ejendom før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Realkreditudlån med afdragsfrihed indeholder både realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen er aktuelt udnyttet, og realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen ikke er aktuelt udnyttet.

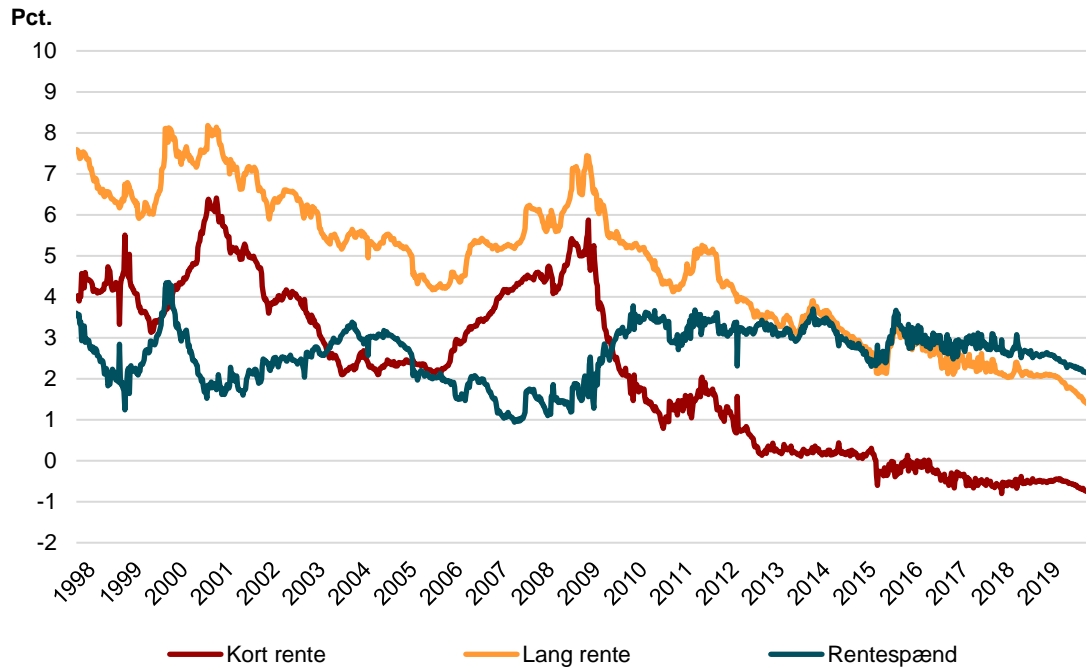
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Strømmen mod lån med fast rente skal ses i lyset af flere faktorer. Først og fremmest er renteniveauet historisk lavt, og forskellen mellem den lange og den korte rente er faldet fra 3,67 til 1,95 siden medio 2015, jf. figur 7. Der blev i 2019, for første gang i Danmarks historie, åbnet for muligheden for tiårige konverterbare realkreditlån med en negativ fast rente på -0,5 pct. Denne låntype havde pr. primo november 2019 en cirkulerende mængde på ca. 1 mia.<sup>3</sup> Det lave renteniveau og aftagende rentespænd gør det billigt og attraktivt for låntagerne at sikre sig med fast rente. Dernæst begrænser retningslinjerne for adgang til risikable lån institutterne i at tildele kunder med høj belåningsgrad og gældsfaktor de mere risikable låntyper, se boks 1.

<sup>3</sup> Kilde: Nasdaq.

Den cirkulerende mængde betegner beløbet af den samlede obligationsudstedelse, som er i omløb.

Figur 7: Historisk lave realkreditrenter



Note: Den lange rente dækker over 30-årige, fastforrentede, konverterbare nyudstedte realkreditobligationer den pågældende uge. Den korte rente dækker over de et- og toårige inkonverterbare stående nyudstedte realkreditobligationer den pågældende uge, der ligger bag ydelsen af rentetilpasningslån.  
 Kilde: FinansDanmark.



### Boks 1: God skik om risikable lån

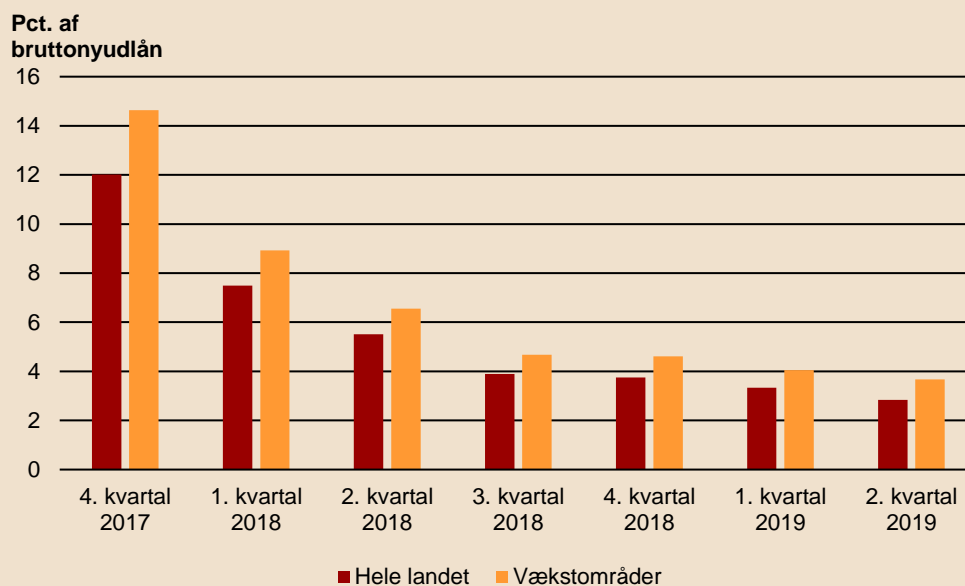
I oktober 2017 annoncerede erhvervsministeren rammerne for de nye retningslinjer for boliglån. Gennem de nye retningslinjer for god skik for boligkredit, der trådte i kraft den 1. januar 2018, blev kreditinstitutterne pålagt som udgangspunkt ikke at yde risikable boliglån til husstande med høj gæld.

I henhold til de nye retningslinjer anses et lån som risikabelt, hvis låntageren har en gældsfaktor over 4 og en belåningsgrad på over 60 pct. samt en af følgende låntyper:

- Lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år med eller uden afdrag
- Lån med afdragsfrihed og variabel rente med en rentebindingsperiode på 5 år eller mere.

Formålet med de nye retningslinjer er at beskytte husstande med høj gæld, så de kan modstå rentestigninger uden at komme i økonomiske vanskeligheder. Samtidig med offentliggørelsen af de nye retningslinjer bad erhvervsministeren Finanstilsynet monitorere udviklingen i de risikable låntyper. Første indberetning var for referenceperioden fjerde kvartal 2017. Andelen af risikable nyudlån er faldet betydeligt siden da, jf. figur 8.

**Figur 8: Andel af risikable nyudlån**

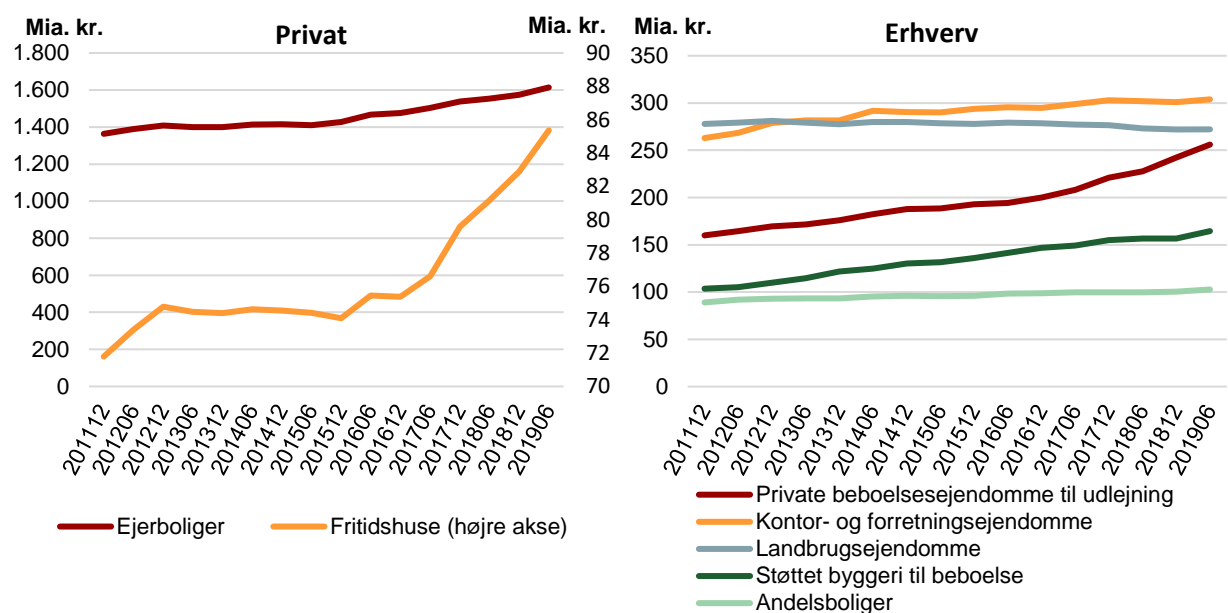


Note: Bruttonyudlån opgøres i henhold til vejledningen om boligudlån for kunder med høj gældsfaktor: <https://www.fi-nanstilsynet.dk/Ansoeg-og-Indberet/Indberetning-for-finansielle-virksomheder/System/KGFS>.  
Kilde: Finanstilsynet.

Realkreditinstitutterne introducerer løbende nye låntyper, som kan påvirke denne udvikling. Finanstilsynet overvåger realkreditinstitutternes produktudvikling og er nu ved at gennemføre en undersøgelse af nye typer af boliglån, såsom realkreditlån med 30 års afdragsfrihed.

Realkreditinstitutternes udlån steg for størstedelen af ejendomskategoriene, jf. figur 9. Den eneste undtagelse var landbrugsejendomme, hvor udlånet faldt med 0,3 pct. fra første halvår 2018 til første halvår 2019. I top lå boligudlejningsejendomme, hvor udlånet steg med 12,3 pct.

**Figur 9: Udlån til private og boligudlejningsejendomme i stærk stigning**



Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Indekslån indgår ikke. Industri- og håndværksejendomme samt ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål indgår ikke for erhvervsejendomme. Realkreditudlånet for begge disse ejendoms kategorier er under 50 mia. kr.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

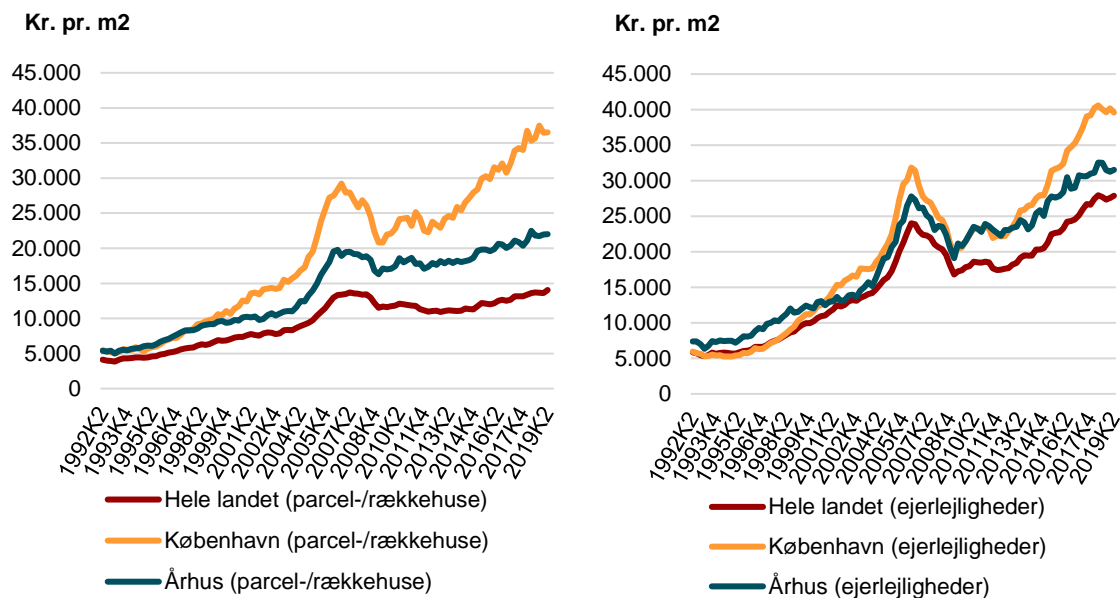
#### 4. Status på ejendomsmarkedet

Pristigningerne på ejendomsmarkedet er i stor udstrækning drevet af det lave og faldende renteniveau. Det har reduceret finansieringsomkostningerne og afkastet på alternative investeringsmuligheder.

##### Boligmarkedet

Boligpriserne er generelt steget over en længere periode, jf. figur 10. Særligt stærkt er det gået for ejerlejligheder i København og Århus, hvor der nu ses tegn på en opbremsning. De gennemsnitlige kvadratmeterpriser på ejerlejligheder i København og Århus faldt med henholdsvis 2,5 pct. og 3,1 pct. fra andet kvartal 2018 til andet kvartal 2019. På landsplan faldt lejlighedspriserne i samme periode svagt med 0,3 pct., og priserne på parcel- og rækkehuse steg med 3,1 pct. Det kan indikere, at boligejerne bevæger sig væk fra de store byer. Regulering, som eksempelvis retningslinjerne for adgang til risikable lån, kan have bidraget til denne udvikling.

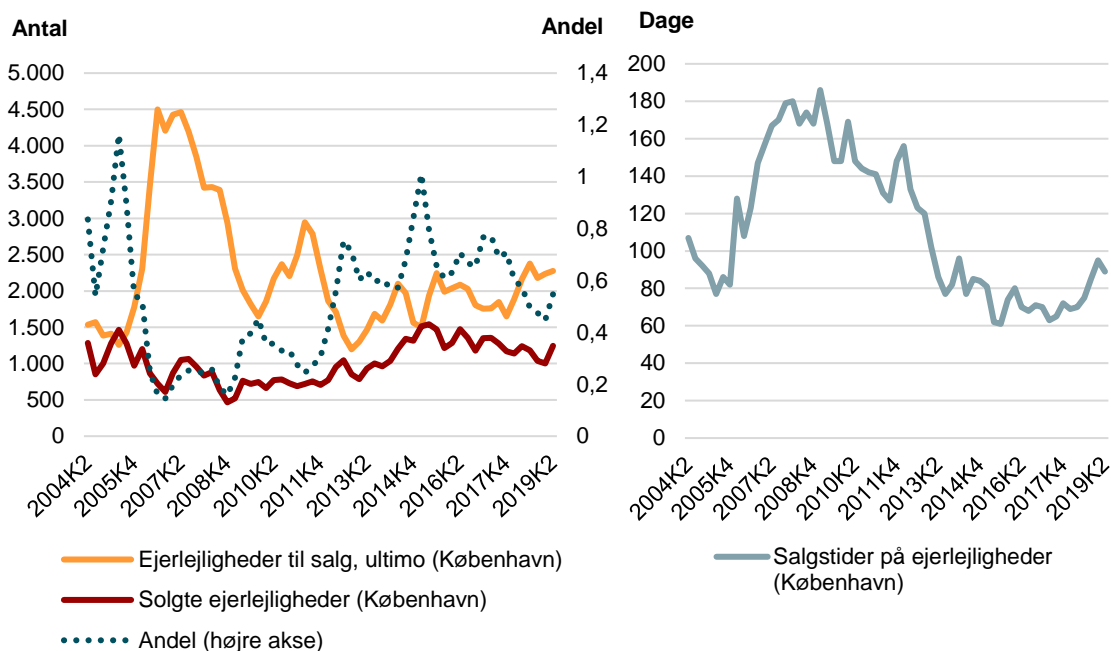
**Figur 10: Opbremsning i priserne på markedet for ejerlejligheder**



Note: Figuren viser udviklingen i kvadratmeterpriser (realiseret handelspris) på parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder for hele landet, Københavns Kommune og Aarhus Kommune.  
Kilde: FinansDanmark.

Samtidig med, at priserne på ejerlejligheder i København faldt det seneste år, steg salgstiderne og antallet af ejerlejligheder til salg i København med henholdsvis 27,1 og 5,3 pct., mens antallet af solgte lejligheder blot steg med 0,4 pct., jf. figur 11. Dertil kommer, at andelen af solgte boliger ift. boliger til salg har været aftagende i den senere tid.

**Figur 11: Udvikling i salg på det københavnske ejerlejlighedsmarked**

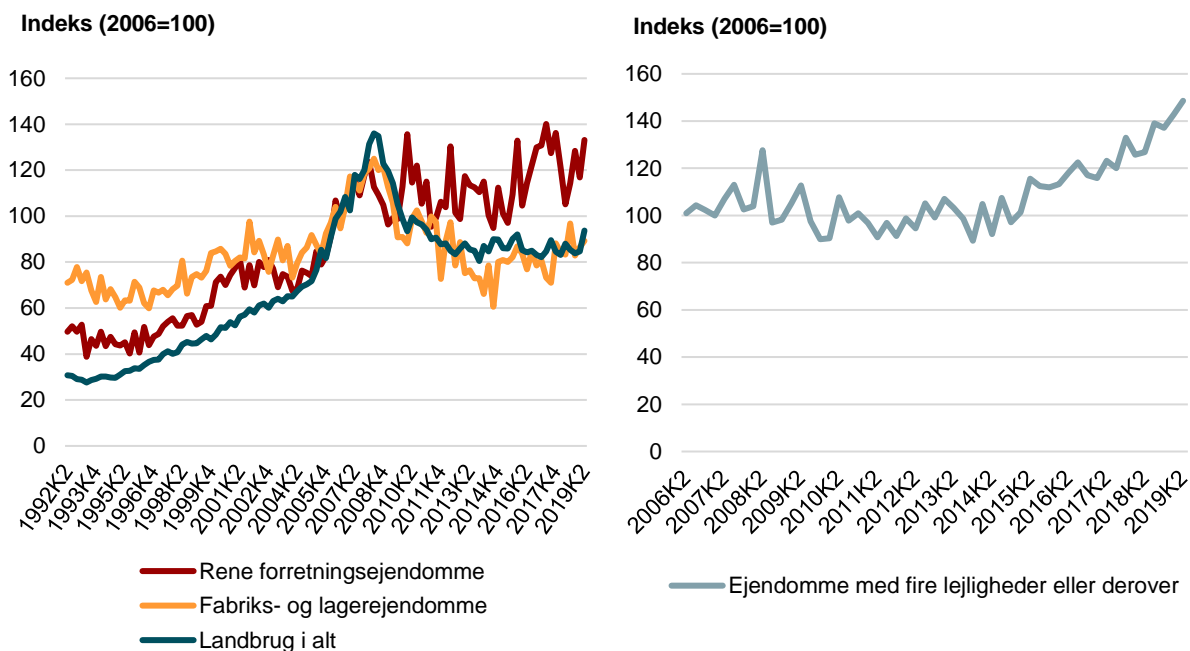


Kilde: FinansDanmark.

*Erhvervsejendomsmarkedet*

Figur 12 illustrerer prisudviklingen for fire erhvervsejendoms-kategorier. Priserne for samtlige af disse ejendoms-kategorier steg fra andet kvartal 2018 til andet kvartal 2019. Dette er i tråd med udviklingen i realkreditudlånet, med undtagelse af udlånet til landbrug.

**Figur 12: Priserne på boligudlejningsejendomme steg**



Note: Prisudviklingen for ejendomme med fire lejligheder eller derover bruges her som et mål for prisudviklingen for boligudlejningsejendomme.  
 Kilde: Danmarks Statistik.

#### *Erhvervsejendomsmarkedet – udlejningsejendomme*

Markedet for udlejningsejendomme er generelt karakteriseret ved faldende afkastkrav. Det gælder særligt i københavnsområdet, hvor udenlandske aktører spiller en betydelig rolle<sup>4</sup>. Understøttet af højere aktivpriser er ejendomsselskaberne i dag bedre kapitaliserede end under finanskrisen, men der er en tendens til stigende gæld, særligt blandt de største ejendomsselskaber.

Byggeaktiviteten er generelt høj i øjeblikket, og der er risiko for, at det fører til overkapacitet. Det vil føre til prisreduktion, og eventuelle prisfald kan blive forstærket, hvis de udenlandske aktører trækker sig ud af markedet.

#### *Indsatser*

Finanstilsynet vil på de planlagte inspektioner fortsat have fokus på institutternes nyudlån til ejendomsfinansiering, specielt finansiering af erhvervsejendomme.

Finanstilsynet planlægger en undersøgelse af udlån til ejendomme uden reel alternativ anvendelsesmulighed. Værdien på sådanne ejendomme er mere usikker i tilfælde af låntagers betalingsvanskeligheder.

---

<sup>4</sup> Udlejningsejendomme indbefatter her bl.a. forretnings-, lager- og boligudlejningsejendomme.

## 5. Bilag

**Tabel 1: Realkreditinstitutternes halvårsregnskaber, 1. halvår 2015 – 1. halvår 2019**

| <i>Mio. kr.</i>   | 2015H1    | 2016H1    | 2017H1    | 2018H1    | 2019H1    | <b>Ændring</b><br>2018H1-2019H1 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>  |           |           |           |           |           |                                 |
| Renteindtægter  | 45.646    | 39.416    | 37.336    | 34.914    | 34.643    | -0,8%                           |
| Renteudgifter   | 33.756    | 28.035    | 25.356    | 23.364    | 22.858    | -2,2%                           |
| Nettorenteindtægter   | 11.890    | 11.380    | 11.980    | 11.550    | 11.785    | 2,0%                            |
| Udbytte af aktier mv  | 112       | 155       | 164       | 182       | 180       | -1,1%                           |
| Gebyrer og provisionsindtægter                                      | 1.855     | 1.247     | 1.336     | 1.357     | 1.725     | 27,2%                           |
| Afgivne gebyrer og provisionsudgifter                               | 2.938     | 2.500     | 2.934     | 3.169     | 4.040     | 27,5%                           |
| Nettorente - og gebyrindtægter                                      | 10.919    | 10.283    | 10.547    | 9.920     | 9.650     | -2,7%                           |
| Kursreguleringer  | -180      | -202      | 786       | -28       | 1.408     |                                 |
| Udgifter til personale og administration                            | 2.342     | 2.766     | 2.685     | 2.709     | 2.496     | -7,9%                           |
| Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver         | 110       | 89        | 108       | 47        | 134       | 185,6%                          |
| Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender mv.                      | 1.149     | 425       | 9         | 889       | 627       | -29,5%                          |
| Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder | 1.929     | 604       | 3.519     | 2.262     | 1.761     | -22,2%                          |
| <b>Resultat før skat</b>  | 9.109     | 7.837     | 12.440    | 9.462     | 10.600    | 12,0%                           |
| Skat  | 1.598     | 1.596     | 1.879     | 1.493     | 1.684     | 12,8%                           |
| <b>Halvårets resultat</b>   | 7.511     | 6.241     | 10.561    | 7.969     | 8.915     | 11,9%                           |
| <b>Balanceposter</b>  |           |           |           |           |           |                                 |
| Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker              | 766.936   | 747.326   | 778.218   | 818.205   | 1.008.981 | 23,3%                           |
| Udlån   | 2.627.627 | 2.705.817 | 2.762.402 | 2.850.044 | 2.953.070 | 3,6%                            |
| udlån ex. repo  | 2.610.556 | 2.687.507 | 2.762.402 | 2.850.044 | 2.953.070 | 3,6%                            |
| Obligationer  | 217.221   | 186.888   | 208.476   | 194.620   | 224.354   | 15,3%                           |
| Aktier  | 5.251     | 4.688     | 5.778     | 7.131     | 6.655     | -6,7%                           |
| Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder             | 35.575    | 36.716    | 42.026    | 48.432    | 51.468    | 6,3%                            |
| Andre aktiver   | 18.907    | 14.924    | 11.832    | 11.311    | 12.879    | 13,9%                           |
| <b>Aktiver i alt</b>  | 3.697.567 | 3.703.583 | 3.812.229 | 3.933.379 | 4.261.486 | 8,3%                            |
| Gæld til kreditinstitutter og centralbanker                         | 689.809   | 681.212   | 696.285   | 745.186   | 836.135   | 12,2%                           |
| Udstedte obligationer   | 2.779.611 | 2.794.946 | 2.862.004 | 2.933.313 | 3.155.545 | 7,6%                            |
| Gæld i alt  | 3.511.486 | 3.506.974 | 3.595.649 | 3.710.790 | 4.030.410 | 8,6%                            |
| Efterstillede kapitalindskud  | 7.646     | 13.260    | 19.157    | 15.835    | 15.927    | 0,6%                            |
| Egenkapital   | 177.753   | 182.822   | 196.859   | 206.152   | 214.567   | 4,1%                            |
| <b>Passiver i alt</b>   | 3.697.567 | 3.703.583 | 3.812.229 | 3.933.379 | 4.261.486 | 8,3%                            |

Note: Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Tabellen viser kun udvalgte poster. Realkreditsektoren bestod i første halvår 2019 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, Jyske Realkredit, DLR Kredit, LR Realkredit og Nordea Kredit. I resultat af kapitalandele og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da det er en del af Nykredit-koncernen. Resultat af kapitalandele kan hovedsageligt henføres til datterselskaber i Nykredit Realkredit: Total-kredit 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 kunderelationer i denne, f.eks. værdireguleringer af renteswapaftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

**Tabel 2: Nøgletal for realkreditinstitutterne, 1. halvår 2015 – 1. halvår 2019**

|   | 2015H1 | 2016H1 | 2017H1 | 2018H1 | 2019H1 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kapitalprocent                          | 21,3   | 23,1   | 23,8   | 23,6   | 23,1   |
| Kernekapitalprocent                     | 20,4   | 21,5   | 22,1   | 21,8   | 21,4   |
| Egentlig kernekapitalprocent            | 19,9   | 20,9   | 21,1   | 21,0   | 20,6   |
| Årets egenkapitalforrentning før skat   | 5,3    | 4,3    | 6,4    | 4,6    | 5,0    |
| Årets egenkapitalforrentning efter skat | 4,3    | 3,5    | 5,4    | 3,8    | 4,2    |
| Indtjening pr. omkostningskrone         | 3,5    | 3,3    | 5,3    | 4,2    | 4,1    |
| Akkumuleret nedskrivningsprocent        | 0,5    | 0,4    | 0,4    | 0,3    | 0,3    |
| Årets nedskrivningsprocent              | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Udlån i forhold til egenkapital         | 15,0   | 14,7   | 14,1   | 13,8   | 13,9   |

Note: Tabellen viser kun udvalgte poster. Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.