

Realkreditinstitutter

Halvårsartikel 2017

Indholdsfortegnelse

1. En stor stigning i resultatet.....	3
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber	4
3. Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter	7

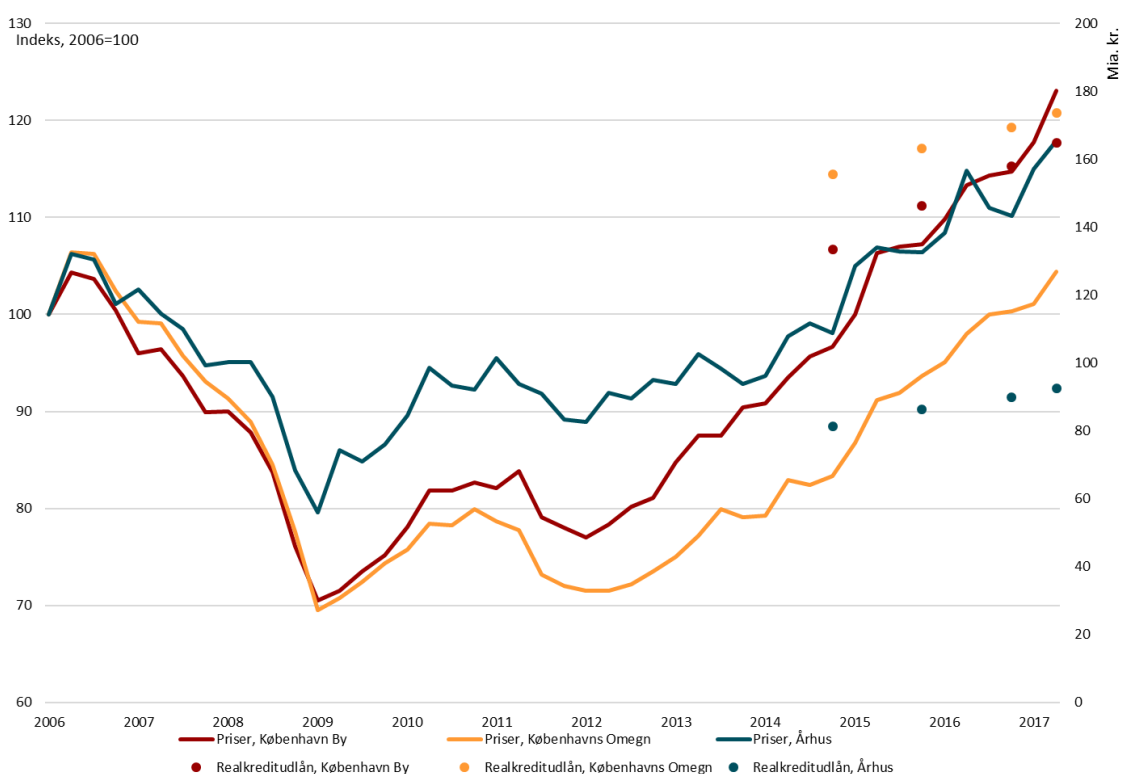
Halvårsartikel 2017 for realkreditinstitutter

1. En stor stigning i resultatet

Realkreditinstitutternes halvårsresultat 2017 viste stor fremgang ift. første halvår 2016 med en stigning på 60 pct. Lidt mere end halvdelen af stigningen kommer fra resultater i datterselskaber, mens resten stammer fra bidragsindtægter, kursreguleringer og historisk lave nedskrivninger i en generelt bedret konjunktursituation.

På boligmarkedet har der været høj aktivitet de seneste mange kvartaler, især i områderne omkring København og Århus. Væksten i ejendomspriserne i København by og Københavns omegn har været stigende siden 2012 – særligt siden ultimo 2014.

Højere priser på og udlån til ejerboliger i København og Århus



Note: Indberetningerne for realkreditudlån, som er inddelt efter samme metode som ejerboligpriserne, er påbegyndt ultimo 2014 og har fra 2016 været kvartalsvise. Dermed indgår kun få datapunkter med sammenligneligt realkreditudlån.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet, Danmarks Statistik og Finans Danmarks boligstatistik.

En sammenligning af prisudviklingen med udviklingen i realkreditudlånet til ejerboliger i samme områder viser, at udviklingen i priser og realkreditudlån er meget sammenfaldende. Tendensen er den samme i de områder, hvor priserne ikke er steget tilsvarende meget. Realkreditudlånet er steget med godt 2 pct. siden første halvår året før.

Fra 1. januar 2018 træder tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter i kraft. Tilsynsdiamanten indeholder fem pejlemærker, som skal sikre et fortsat stabilt dansk realkreditsystem. Pejlemærkerne for afdragsfrihed og lån med kort funding får dog først virkning fra 2020. Sektoren holder sig pt. indenfor grænseværdierne. På de to pejlemærker, som gælder fra 2020, samt

pejlemærket for renterisikoen på udlån til private og boligudlejningsejendomme, ligger institutterne dog tættere på grænsen.

2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Realkreditinstitutternes halvårsresultat 2017 viste en fremgang på 60 pct., eller ca. 5,5 mia. kr., ift. første halvår 2016. Nettorenteindtægterne stiger igen, omkostningerne falder, kursreguleringerne er forbedret, nedskrivningerne er fortsat historisk lave og ligger for halvåret på omtrent nul. En stor del af forbedringen i resultatet – mere end halvdelen, 3 mia. kr. – kan dog henføres til resultater i datterselskaber, særligt i ét institut¹.

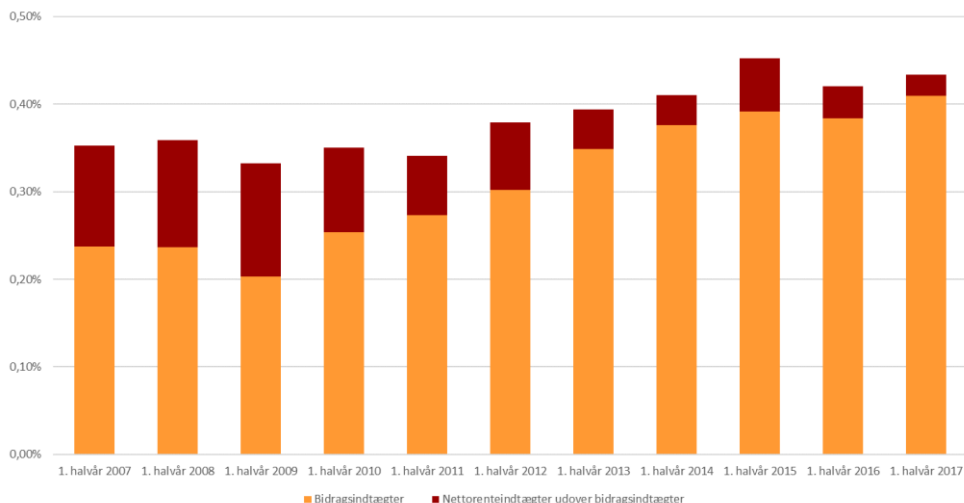
Resultat før skat korrigeret for resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er steget med ca. 14 pct. Højere bidragsindtægter betyder altså meget for institutternes resultater. Også basisindtjeningen er steget ift. første halvår 2016.

Udvalgte resultatposter

Realkreditinstitutternes hovedindtægtskilde er bidragsindtægter, som indgår i nettorenteindtægterne. Ud over bidragsindtægter indeholder nettorenteindtægter også placering af egne midler (fondsindtægter). De samlede nettorenteindtægter var i første halvår 2017 på 12 mia. kr. mod 11,4 mia. kr. året før, altså en stigning på 5,3 pct.

Bidragsindtægternes andel af nettorenteindtægterne er steget, jf. figur 1. Også udlånet er steget i denne periode. Når de samlede nettorenteindtægter stiger relativt til udlånet, så skyldes det, at bidragsindtægterne er steget mere end fondsindtægterne er faldet i den samme periode.

Figur 1: Stigende bidragsindtægter og deres andel af nettorenteindtægterne – procent af udlån, 1. halvår 2007-1.halvår 2017



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

Nettogebyruderne beløb sig pr. første halvår 2017 til 1,6 mia. kr. Det er en stigning på knapt 28 pct. ift. samme periode året før. Realkreditinstitutterne afgiver gebyrer og provision

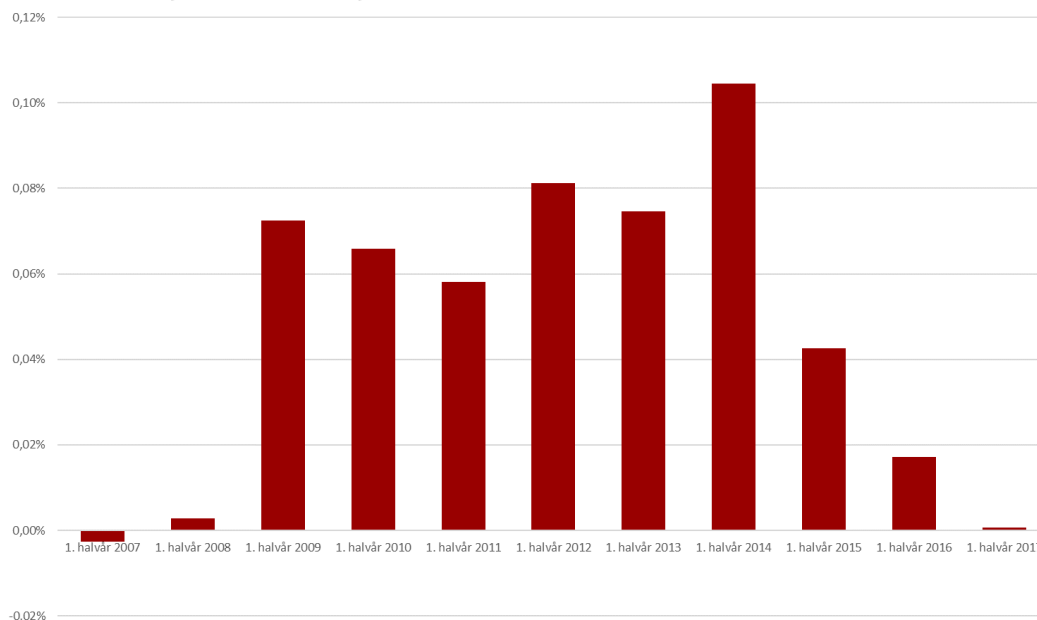
¹ I resultat af kapitalandele og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da de er en del af Nykredit koncern.

til pengeinstitutterne som betaling for formidling og administration i forbindelse med långivningen, idet kunderne oftest optager realkreditlån igennem pengeinstitutter. Til trods for stigningen i gebyrerne er de samlede nettorente- og gebyrindtægter steget som følge af de højere nettorenteindtægter.

Resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder steg kraftigt fra 0,6 mia. kr. til 3,5 mia. kr. – altså en stigning på 483 pct. Stigningen kan hovedsageligt henføres til ét institut.

Nedskrivningerne på udlån er faldet fra 0,4 mia. kr. i første halvår 2016, hvilket i forvejen er meget lavt, til stort set at være 0, jf. figur 2. Nedskrivningsprocenten er dermed også stort set 0.

Figur 2: Realkreditinstitutterne har meget lave nedskrivninger – procent af udlån, 1. halvår 2007-1. halvår 2017

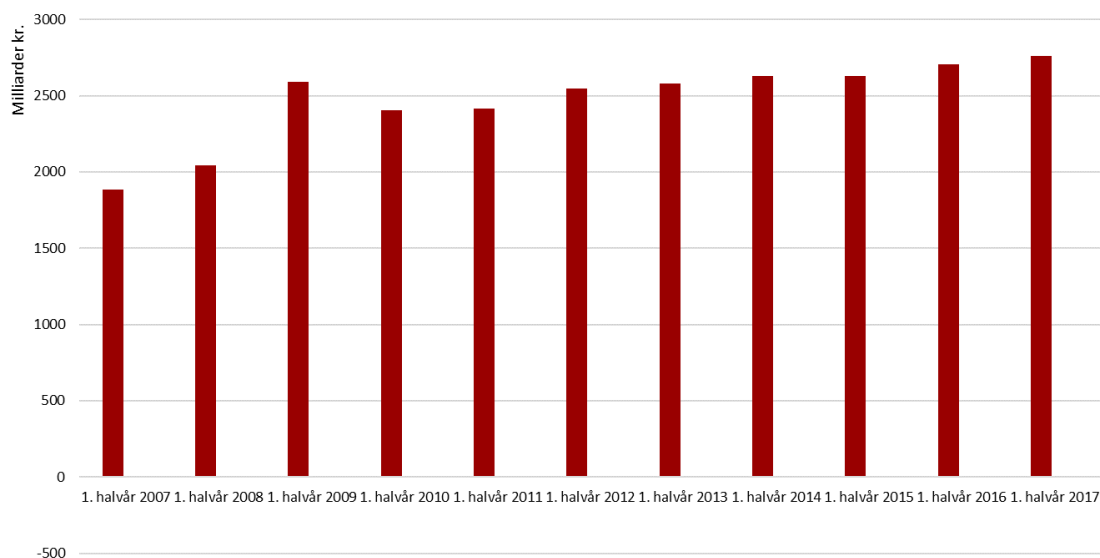


Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Udlånet stiger støt

Realkreditinstitutternes udlån er steget med godt 56 mia. kr. siden første halvår 2016 til 2.762 mia. kr. pr. første halvår 2017, altså en stigning på 2,1 pct. Det sker samtidig med, at pengeinstitutternes udlån til boliger falder, hvilket viser, at realkreditinstitutterne fortsat har appetit på mere forretning. Udviklingen i realkreditinstitutternes udlån følger trenden fra de foregående halvårsregnskaber, jf. figur 3. Udlånet er steget støt siden 2010.

Figur 3: Realkreditinstitutternes udlån stiger fortsat – 1. halvår 2007-1. halvår 2017



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

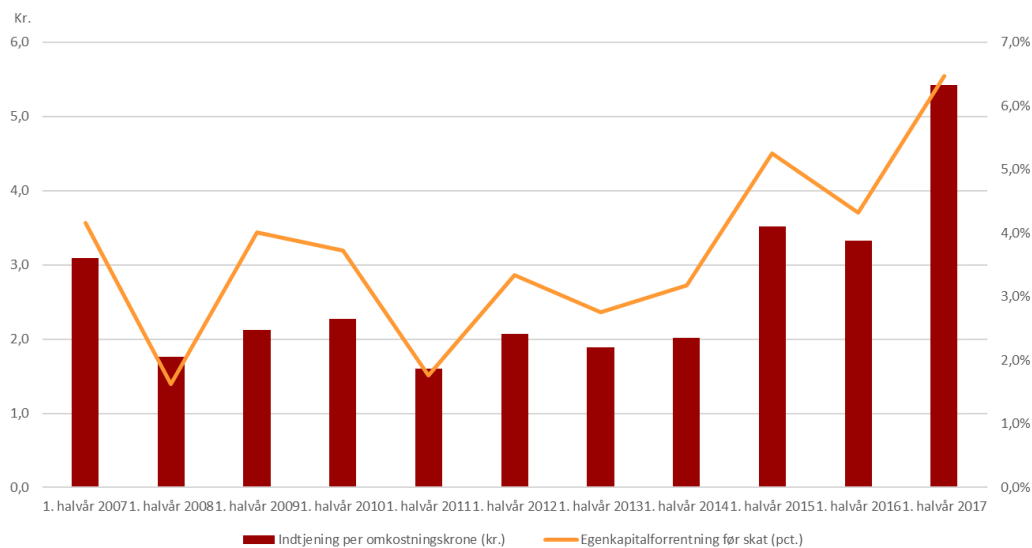
Nøgletal er generelt forbedret

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone er steget fra 3,3 kr. i første halvår 2016 til 5,4 kr. i første halvår 2017, jf. figur 4. Det er det højeste niveau over de seneste ti år. Årsagen til det høje niveau er både en stigning i indtjeningen og et fald i omkostningerne. Der skal dog tages højde for, at meget af halvårets indtjening kommer fra resultater i datterselskaber. Renset for dette er indtjenings- og omkostningsforholdet stadig forbedret ift. forrige halvårsregnskaber, men i mindre grad med et ratio på 4,2 kr. Sammenligningstallet for første halvår 2016 er 3,2 kr., hvor resultater fra datterselskaber udgjorde en mindre andel af indtjeningen.

Samtidig med en bedre indtjenings- og omkostningsstyring er realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning forbedret. Den er steget med 2,2 procentpoint fra første halvår 2016 til første halvår 2017 og er dermed også på sit højeste niveau over de seneste ti års halvårsregnskaber.

Stigningen kommer senest fra den store stigning i driftsresultatet for første halvår 2017, som mere end overgår stigningen i egenkapitalen.

Figur 4: Realkreditinstitutterne har forbedret indtjenings- og omkostningsforholdet og forrentningen af egenkapitalen



Note: Halvårets egenkapitalforrentning er før skat og beregnet på baggrund af egenkapitalen primo året.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutternes solvensprocent er på konsolideret niveau faldet fra 27,3 pct. i første halvår 2016 til 26,5 pct. i første halvår 2017, mens den egentlige kernekapitalprocent er faldet fra 24 pct. til 23,2 pct. i samme periode. Realkreditinstitutterne har polstret sig med kapital, samtidig med at risikoeksponeringerne (REA) er steget. Denne stigning kan henføres til stigningen i udlånet.

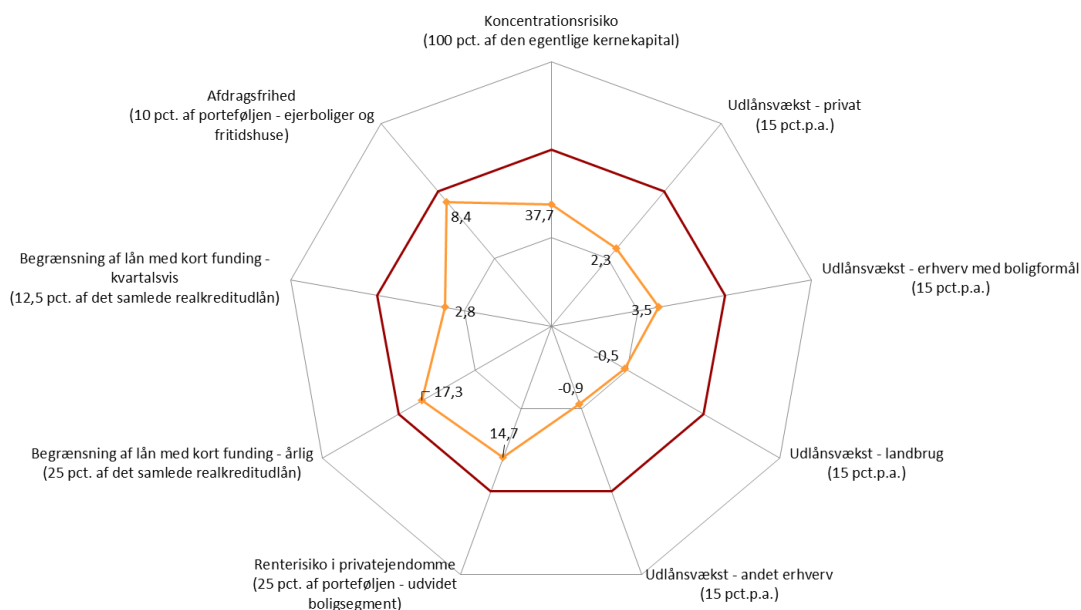
3. Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter blev introduceret og offentliggjort i december 2014 og får virkning fra 1. januar 2018. For to af de fem pejlemærker er der dog en længere indfasning, idet pejlemærkerne for omfanget af afdragsfrie lån og lån med kort funding først får virkning fra 2020, se boks 1. Hensigten med de i alt fem pejlemærker, som udgør tilsynsdiamanten, er at gøre låntagere og realkreditinstitutter mere robuste ved blandt andet at overvåge omfanget af store eksponeringer, mængden af lån med afdragsfrihed og kort rentetilpasning for låntagere med høj LTV.

Sektoren er samlet set indenfor grænseværdierne for alle fem pejlemærker pr. første halvår 2017, jf. figur 5. Sektoren er dog som helhed tæt på grænseværdien for mængden af afdragsfri lån og den årlige grænse for de kort fundede lån. Samtidig ses en vis spredning bag sektortallene for de enkelte institutter.

Sektorens position ift. pejlemærket for låntagers renterisiko, som gælder udlån til private og boligudlejningsejendomme, er pr. første halvår 2017 et stykke indenfor grænsen. Disse typer af låntagere er særligt udsatte overfor ændringer i renten, fordi deres muligheder for at imødegå denne risiko er begrænsede. Sektoren har samlet set reduceret mængden af de variabelt forrentede lån. Den ligger nu indenfor grænseværdien på 25 pct. med en andel af disse lån på 14,7 pct. ud af de samlede lån med LTV over 75 pct. og rentebinding på under to år.

Figur 5: Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter, 1. halvår 2017



* Udlånsvæksten for privatejendomme er fra Totalkredit

Note: Tallene i figuren er den samlede sektorposition. Blandt de enkelte realkreditinstitutter ses en vis spredning. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Boks 1: Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Tilsynsdiamanten er et tiltag funderet på konklusionerne fremsat af udvalget bag Rangvid-rapporten om finanskrisens årsager. Udvalget anbefalede, at Finanstilsynet skulle udforme en tilsynsdiamant særligt målrettet realkreditinstitutter.

Formålet med tilsynsdiamanten er at styrke institutternes robusthed og forstærke stabiliteten i det danske realkreditsystem. De fem pejlemærker er:

- 1. Udlånsvækst:** Udlånsvæksten i de enkelte kundesegmenter skal være under 15 pct. pr. år. De fire kundesegmenter er private boligejere, boligudlejningsejendomme, landbrugsejendomme og andet erhverv.
- 2. Låntagers renterisiko:** Andelen af lån, hvor loan-to-value (LTV) overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til to år, skal være mindre end 25 pct. Gælder kun lån til private og lån til boligudlejningsejendomme. Der kan ses bort fra lån med afdækning i form af renteswaps og lignende.
- 3. Afdragsfrihed på lån til private:** Andelen af lån med afdragsfrihed i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen må maksimalt udgøre 10 pct. af den samlede lånemasse. Afdragsfri lån tæller med, uanset placering i prioritetsrækkefølgen.
- 4. Lån med kort funding:** Andelen af udlån, der refinansieres, skal pr. kvartal være mindre end 12,5 pct. af den samlede udlånsportefølje og årligt mindre end 25 pct. af udlånsporteføljen.
- 5. Store eksponeringer:** Summen af de 20 største eksponeringer skal være mindre end instituttets egentlige kernekapital.

Table 1: Realkreditinstitutternes regnskaber 1. halvår 2016-2017

Mio.kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2017	Ændring
Resultatposter (uddrag)			
Nettorenteindtægter	11.380	11.980	5,3%
Udbytte af aktier mv.	155	164	5,8%
Nettogebyrindtægter	-1.253	-1.598	-27,5%
Nettorente- og gebyrindtægter	10.283	10.547	2,6%
Kursreguleringer	-202	786	489,7%
Udgifter til personale og administration	2.766	2.685	-2,9%
Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender m.v.	425	9	-97,8%
Resultat af kapitalandele i assoc. og tilknyttede virksomheder	604	3.519	482,8%
Resultat før skat	7.837	12.440	58,7%
Balanceposter (uddrag)			
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	747.326	778.218	4,1%
Udlån i alt	2.705.817	2.762.402	2,1%
Obligationer	156.844	178.016	13,5%
Aktier m.v.	4.688	5.778	23,3%
Gæld til kreditinstitutter	681.212	696.285	2,2%
Udstedte realkreditobligationer	2.794.946	2.862.004	2,4%
Efterstillede kapitalindskud	13.260	19.157	44,5%
Egenkapital	182.822	196.859	7,7%
Balance	3.703.583	3.812.229	2,9%
Kapitalopgørelse (uddrag)			
Risikoeksponering	821.332	883.700	7,6%
Egentlig kernekapital	171.915	185.823	8,1%
Udvalgte nøgletal (institutniveau)			
Solvensprocent	23,10	23,84	
Kernekapitalprocent	21,50	22,04	
Egentlig kernekapitalprocent	20,93	21,03	
Halvårets egenkapitalforrentning før skat	4,33	6,47	
Indtjening pr. omkostningskrone	3,33	5,42	
Halvårets nedskrivningsprocent	0,02	0,00	
Halvårets udlånsvækst	0,59	1,30	
Udvalgte nøgletal (koncernniveau)			
Solvensprocent	27,28	26,45	
Kernekapitalprocent	24,75	23,98	
Egentlig kernekapitalprocent	23,98	23,23	

Note: Realkreditsektoren består 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.