

Realkreditinstitutter

Markedsudvikling 2012

Indholdsfortegnelse

1. Konklusioner	2
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber	3
Tabel 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2008-2012	3
Figur 1: Udviklingen i netto renteindtægter samt bidragsindtægter 2006-2012.....	4
<i>Udvalgte nøgletal</i>	4
Tabel 2: Udvalgte nøgletal 2008-2012.....	5
Figur 2: Udviklingen i realkreditinstitutternes restancer i forhold til terminsydelsen samt nedskrivninger.....	5
<i>Basisindtjening</i>	5
<i>Coverage ratio</i>	6
Figur 4: Coverage ratio for realkreditinstitutterne.....	7
3. Risici	8
<i>Afdragsfrihed</i>	8
Tabel 3: Andelen af afdragsfri lån i realkreditinstitutternes samlede udlån 2003-2012.....	8
<i>Rentetilpasningslån</i>	9
Tabel 4: Andelen af rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes samlede udlån 2003-2012.....	9
Tabel 5: Pct. point udvikling i refinansieringslånenes andel af samlet udlån for 2011-2012... ..	9
Figur 5: Realkreditudlån fra ultimo 2003 til ultimo 2012.	10
<i>Ekspertgruppen om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiel regulering</i>	10
<i>Supplerende sikkerhedsstillelse</i>	11
Tabel 6: Andelen af udstedte særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO'er) og traditionelle realkreditobligationer af det samlede udlån, primo 2008-2013.	11
Figur 6: Samlet supplerende sikkerhedsstillelse for SDO/SDRO udstedelser 2012.....	11
<i>Kapitalkravsdirektiv- og forordning (CRD IV/CRR)</i>	12
Figur 7: Egentlig kernekapital ift. risikovægtede aktiver fordelt på realkreditinstitutter, ultimo 2012	12
Boks 1: Væsentligste krav ved indførelsen af CRD IV/CRR	13
4. Om statistikken	16
Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2008-2012	17
Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau 2012	18
Appendiks 3: Udviklingen i kapital og risikovægtede poster 2008-2012.....	19
Appendiks 4: Realkreditinstitutternes nøgletal 2008-2012.....	20
Appendiks 5: Realkreditinstitutternes nedskrivningsprocenter i 1991-2012.....	21

Markedsudviklingen i 2012 for realkreditinstitutter

1. Konklusioner

Realkreditinstitutternes resultat før skat i 2012 viser en stigning til 9,0 mia. kr. mod 4,8 mia. kr. i 2011. Stigningen kan især henhøres til en forbedring af netto renteindtægterne, der er steget som følge af både øgede bidragssatser og større nyudlån. Dertil kommer en forbedring af kursreguleringerne.

Realkreditinstitutternes nedskrivninger er steget med 38 pct. i 2012, men fra et forholdsvis lavt niveau på 2,8 mia. kr. i 2011 til 3,9 mia. kr. i 2012. Realkreditinstitutternes samlede restancer er derimod uændret fra ultimo 2011 til ultimo 2012. Dette kunne indikere, at risikoen for at en låntager misligholder sin gæld, er nogenlunde uændret, men at de senere års fald i ejendomspriser til gengæld resulterer i relativt højere nedskrivninger for de som kommer i problemer. Dette understøttes også af, at coverage ratio er steget fra 17,8 pct. i 2011 til 20,7 pct. i 2012. Coverage ratio er et nøgletal der viser omfanget af nedskrivninger, der foretages på de dårlige lån. Stigningen i nøgletallet skyldes de øgede nedskrivninger sammenholdt med, at de lån der nedskrives på, ikke har oplevet samme stigning.

I de senere år har realkreditinstitutterne ydet en konstant stigende andel af rentetilpasningslån, så disse nu udgør 72,6 pct. af de samlede realkreditudlån. I de senere år har der været en tendens til, at et stigende antal låntagere, der vælger variabelt forrentede realkreditlån, vælger lån med en længere rentebinding. En tendens der også kan ses ved, at andelen af rentetilpasningslån med en løbetid på under et år er faldet fra 76,5 pct. i 2008 til 69,9 pct. i 2012. Rentetilpasningslån med en løbetid op til et år udgør fortsat omkring halvdelen af det samlede realkredit udlån. Heraf er 63,9 pct. med afdragsfrihed.

Lån med afdragsfrihed udgør over halvdelen af det samlede realkreditudlån, hvor 87 pct. af de afdragsfrie lån er rentetilpasningslån. Det afdragsfrie lån blev muliggjort i 2003, og må i henhold til realkreditlovgivningen ikke overstige 10 år. Det vil sige, at de første udløb af afdragsfrihed sker i løbet af 2013 og antallet af lån, hvis afdragsfrihed udløber, vil stige i de kommende år. Udløb af den afdragsfrie periode kan give problemer for de kunder, som har svært ved at finansiere den højere ydelse. Realkreditinstitutterne har forskellige muligheder for at afhjælpe problematikken, herunder at yde en ny afdragsfri periode, hvis lånets størrelse ikke overstiger 80 pct. af ejendommens værdi. Samtidig har realkreditinstitutterne iværksat forskellige metoder til at begrænse udbredelsen af afdragsfrihed fremadrettet.

Ved udgangen af 2012 havde realkreditinstitutterne med en SDO/SDRO godkendelse stillet 128 mia. kr. i supplerende sikkerhed udover den lovpligtige supplerende sikkerhed på 141 mia. kr. De SDO/SDRO finansierede udlån udgjorde 75,4 pct. af det samlede realkreditudlån i starten af 2013.

Den nye CRD IV/CRR regulering forventes fuldt indfaset i løbet af de kommende år. Med denne introduceres nye kapitalkrav, der lægges oveni et mindstekrav på den egentlige kernekapital på 4,5 pct. Samtlige af disse kapitalbuffer skal opfyldes med egentlig kernekapital. De danske realkreditinstitutter vil være i stand til at overholde mindstekravet på 4,5 pct.

2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Realkreditinstitutterne fik i 2012 et positivt nettoresultat efter skat på 7,0 mia. kr. svarende til en stigning på over 78 pct. i forhold til 2011, jf. tabel 1. Stigningen kan hovedsageligt henføres til en stigning på 16,8 pct. i netto renteindtægterne samt et fald i de negative kursreguleringer. Siden 2008 er realkreditinstitutternes resultat steget fra 0,8 mia. kr. til 7,0 mia. kr. i 2012.

Tabel 1. Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2008-2012

Mio. kr.	2008	2009	2010	2011	2012	Ændring	
						2008-2012	2011-2012
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	15.389	18.583	17.589	17.353	20.273	7,1%	16,8%
Udbytte af aktier mv.	187	90	69	74	115	-11,4%	55,4%
Netto gebyrindtægter	-1.349	-1.299	-1.526	-1.884	-1.636	-4,9%	13,2%
Netto rente- og gebyrindtægter	14.227	17.374	16.133	15.543	18.752	7,1%	20,6%
Kursreguleringer	-5.817	3.407	-1.222	-2.761	-952	36,4%	65,5%
Udgifter til personale og adm.	4.995	5.243	5.064	5.131	4.860	-0,7%	-5,3%
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.285	4.599	2.431	2.841	3.922	32,2%	38,0%
Resultat af kapitalandele	319	-3.403	2.640	650	668	20,3%	2,8%
Resultat før skat	2.023	7.023	9.542	4.812	9.002	45,2%	87,1%
Skat	1.218	2.154	1.714	884	1.998	13,2%	126,0%
Årets resultat	805	4.870	7.827	3.929	7.004	71,7%	78,3%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	438.955	542.598	585.169	623.011	677.770	11,5%	8,8%
Udlån	2.173.627	2.327.574	2.409.608	2.501.477	2.587.598	4,5%	3,4%
Obligationer	147.839	164.265	175.771	188.376	177.186	4,6%	-5,9%
Aktier m.v.	4.372	5.015	5.705	4.265	4.120	-1,5%	-3,4%
Gæld til kreditinstitutter	477.632	612.182	633.018	663.536	660.380	8,4%	-0,5%
Udstedte obligationer	2.107.714	2.249.942	2.362.252	2.473.733	2.609.150	5,5%	5,5%
Efterstillede kapitalindskud	14.922	26.646	23.294	23.954	19.392	6,8%	-19,0%
Egenkapital	133.414	138.815	146.719	150.429	158.140	4,3%	5,1%
Balance	2.819.007	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	5,7%	3,7%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

De samlede netto renteindtægter er steget fra 17,4 mia. kr. i 2011 til 20,3 mia. kr. i 2012 og kan henføres til både en forøgelse i udlånet med 3,4 pct. og forøgede bidragssatser.

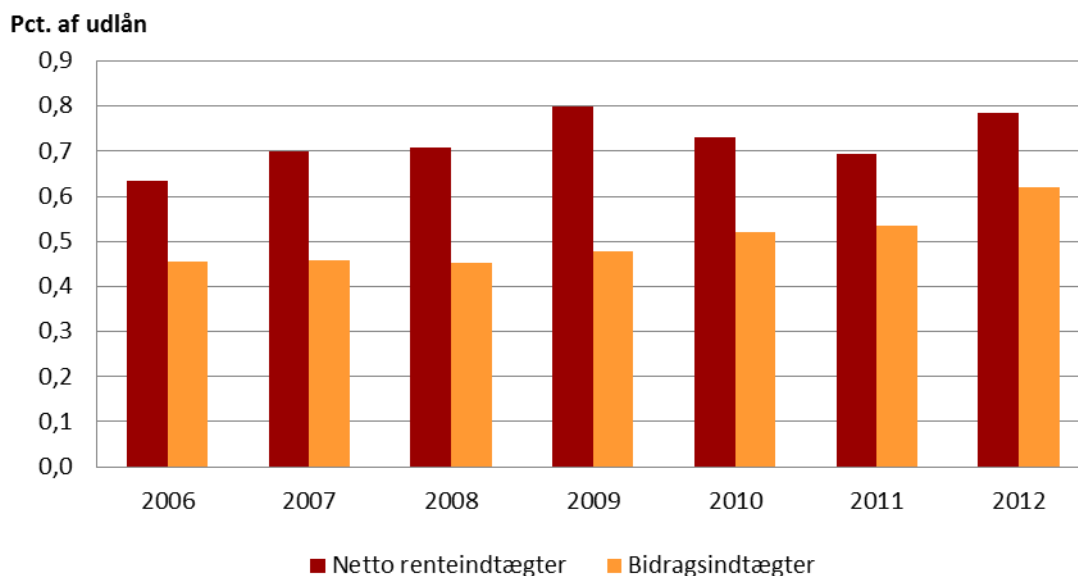
Bidragsindtægterne er steget fra 0,53 pct. af udlånet i 2011 til 0,62 pct. af udlånet i 2012, jf. figur 1, pga. forhøjede bidragssatser på både privat- og erhvervsudlån. Realkreditinstitutternes udlån har været stigende de sidste 5 års tid fra et niveau på 2.174 mia. kr. i 2008 til 2.588 mia. kr. i 2012.

Realkreditinstitutterne er netto provisionsafgivere, da kunderne oftest optager realkreditlån gennem pengeinstitutterne, som foretager en vis administration for realkreditinstituttet. I 2012 afgav realkreditinstitutterne 1,6 mia. kr. mod 1,9 mia. kr. i 2011, hvilket er et fald på

0,3 mia. kr. Samlet steg netto rente- og gebyrindtægter med 20,6 pct. i 2012 i forhold til 2011, en stigning der er stærkt drevet af de forøgede netto renteindtægter.

Kursreguleringer udgør et tab på 1,0 mia. kr. mod et tab på 2,8 mia. kr. forrige år. Forbedringen kan bl.a. henføres til kursgevinster på obligationsbeholdningerne.

Figur 1. Udviklingen i netto renteindtægter samt bidragsindtægter 2006-2012.



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Nedskrivningerne var i 2012 på 3,9 mia. kr. svarende til en stigning på 38 pct. eller 1,1 mia. kr. i forhold til 2011. Årets nedskrivningsprocent er på 0,15 pct. af det samlede udlån mod 0,10 pct. året før.

Resultat af kapitalandele (dvs. datterselskaber og kapitalinteresser) steg med 2,8 pct. fra 0,65 mia. kr. til 0,67 mia. kr. Stigningen kan især tilskrives et enkelt realkreditinstitut, hvor resultatet af kapitalandele er en betydelig andel af sektorens resultat.

Realkreditinstitutternes samlede balance udgjorde 3.513 mia. kr. ultimo 2012 svarende til en vækst på 3,7 pct. sammenlignet med året før. Egenkapitalen steg 3,7 pct. fra et niveau på 150 mia. kr. i 2011 til 158 mia. kr. ultimo 2012.

Udvalgte nøgletal

Solvens- og kernekapitalprocenterne steg henholdsvis 0,5 og 0,4 procent point fra ultimo 2011 til ultimo 2012, jf. tabel 2. Dette skyldes til dels en stigning i basiskapitalen.

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone (dvs. antal tjente kroner for hver krone, der er brugt) er steget til 1,94 kr. fra 1,55 kr. året før. Egenkapitalforrentning før skat (dvs. resultatet før skat i forhold til egenkapitalen) er tilsvarende steget fra det lave niveau i 2011 på 3,25 pct. til 5,84 pct. i 2012.

Tabel 2: Udvalgte nøgletal 2008-2012

Pct.	2008	2009	2010	2011	2012
Indtjening pr. omkostningskrone	1,30	1,67	2,17	1,55	1,94
Egenkapitalforrentning før skat	1,53	5,16	6,69	3,25	5,84
Solvensprocent	20,25	20,37	19,95	18,87	19,36
Kernekapitalprocent	18,96	19,80	19,59	18,52	18,92
Kapitaloverdækning ift. 8 pct. kravet	12,24	12,38	11,96	10,89	11,37

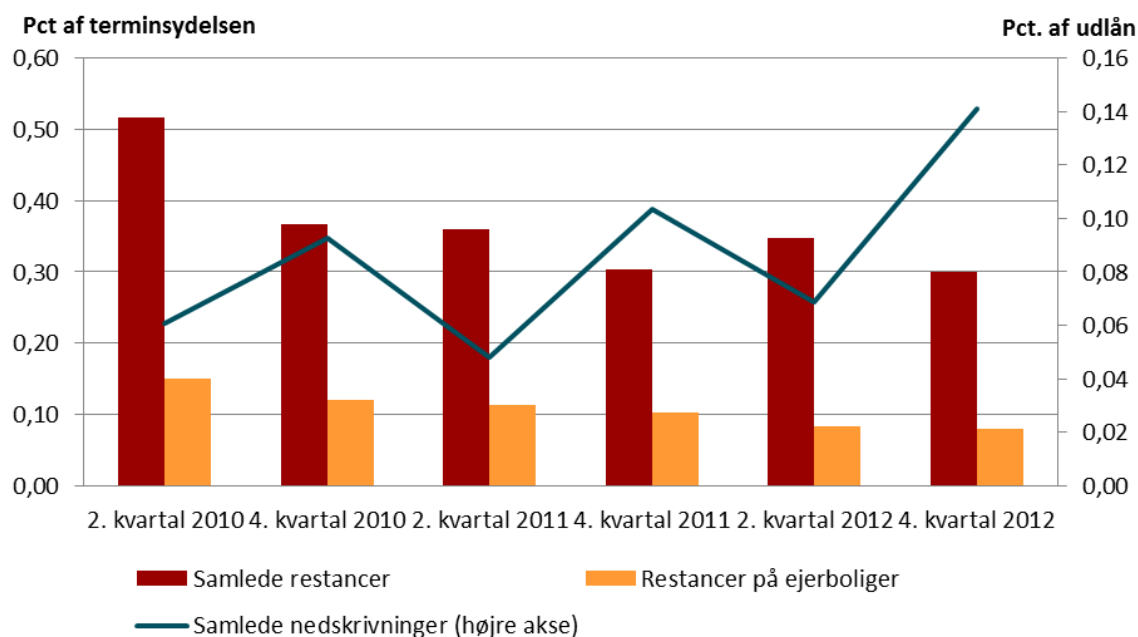
Anm: Kapitaloverdækningen er beregnet som et vægtet gennemsnit.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes modstandskraft over for kredittab kan måles i forhold til kapitalens overdækning. Ved udgangen af 2012 havde realkreditinstitutterne en gennemsnitlig overdækning på 11,4 pct. i forhold til minimumskapitalkravet på 8,0 pct.

Restancer (dvs. låneydelser der ikke er betalt rettidigt) har været faldende siden 2009 med en lille stigning i 2. kvartal 2012. I forhold til 4. kvartal forrige år er restancerne ved udgangen af 2012 på samme niveau, nemlig 0,3 pct. af den samlede terminsydelse, jf. figur 2.

Figur 2: Udviklingen i realkreditinstitutternes restancer i forhold til terminsydelsen samt nedskrivninger.



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

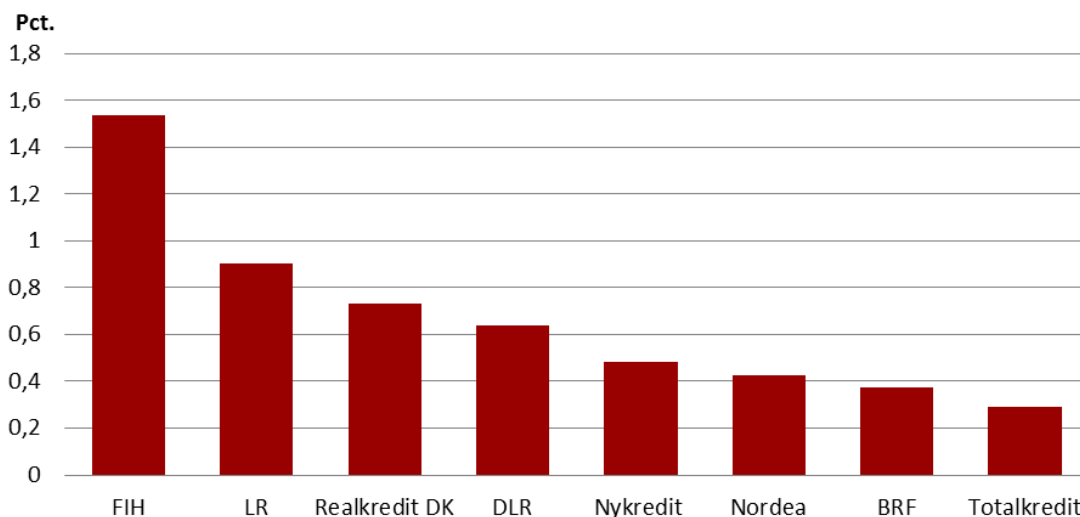
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

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.

Figur 3 viser realkreditinstitutternes basisindtjening i 2012 relateret til udlån, og viser, at alle realkreditinstitutter i 2012 havde en positiv basisindtjening, og dermed en buffer kapacitet til at modstå tab på udlånet. Realkreditinstitutter er generelt kendetegnet ved at have en lavere basisindtjening i forhold til udlån end pengeinstitutter. Dette skal ses i lyset af, at kredit-tab i realkreditinstitutter historisk er lavere end kredittab i pengeinstitutter, f.eks. er årets nedskrivninger i realkreditinstitutterne 0,15 pct. af det samlede udlån mod 1,2 pct. i pengeinstitutterne.

Figur 3: Basisindtjeningen ift. udlån fordelt på realkreditinstitutter, 2012.



Anm: Basisindtjeningen indeholder alle resultatposter bortset fra nedskrivninger på udlån, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

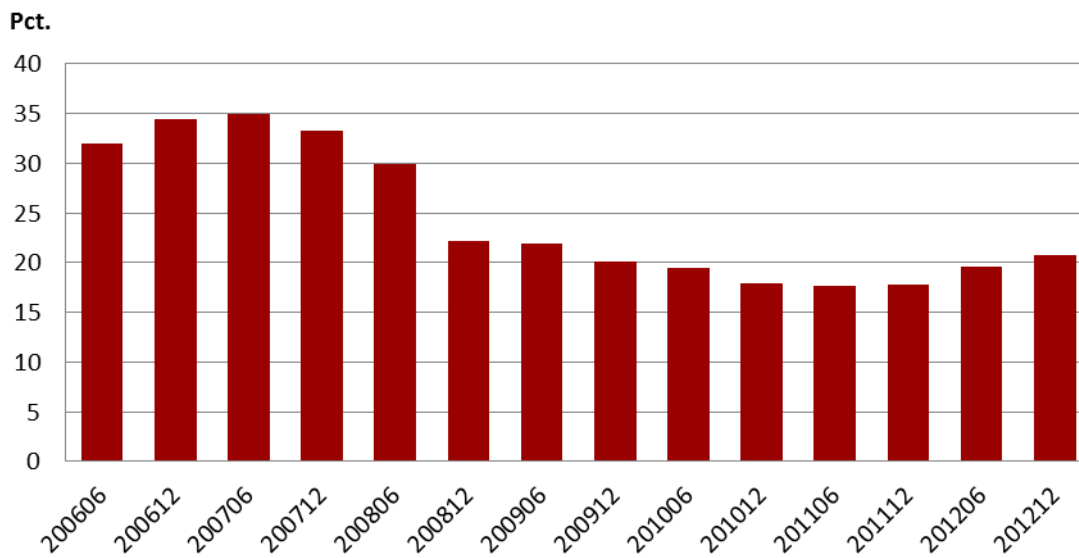
Coverage ratio

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 har samlet set over de seneste par år haft en coverage ratio omkring de 20 pct. Til sammenligning har pengeinstitutterne en coverage ratio omkring 50 pct., hvilket afspejler, at pengeinstitutterne typisk er placeret længere ude i prioritetsrækkefølgen. Det bemærkes yderligere, at coverage ratio stiger mærkbart ved indgangen til finanskrisen, for derefter at falde til sit nuværende niveau. Faldet fra ultimo 2007 til ultimo 2008 kan forklares ved en stigning i omfanget af udlån, hvor det vurderes nødvendigt at foretage nedskrivninger, mens der ikke sker en lige så hurtig stigning i omfanget af nedskrivninger. I årene 2010-2011 sker der et lille fald i størrelsen af nedskrivninger, mens udlånet de foretages på, fortsætter med at stige svagt.

Senest er coverage ratio steget fra 17,8 pct. i 2011 til 20,7 pct. i 2012, hvilket afspejler, at stigningen i nedskrivninger har været større end stigningen i de svage lån.

Figur 4: Coverage ratio for realkreditinstitutterne.



Kilde: Finanstilsynet

3. Risici

De senere års udvikling på realkreditområdet og i økonomien generelt stiller institutterne over for en række udfordringer.

Afdragsfrihed

Lån med afdragsfrihed udgjorde ultimo 2012 54 pct. af det samlede realkreditudlån, og 87 pct. af de samlede afdragsfrie lån er rentetilpasningslån, jf. tabel 3.

Tabel 3: Andelen af afdragsfrie lån i realkreditinstitutternes samlede udlån 2003-2012

Pct.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Afdragsfrie lån	5,5	16,9	27,4	35,2	42,9	47,9	50,8	52,6	54,0	53,9
- heraf andelen af rentetilpasningsl	87,1	85,4	76,1	72,0	68,7	69,8	80,4	84,9	86,2	87,0

Kilde: Danmarks Nationalbank og Finanstilsynet

Lån med afdragsfrihed for private låntagere blev muliggjort ved en lovændring i 2003, og andelen har siden været støt stigende. Ultimo 2012 var 55,8 pct. af udlånet til private låntagere tilknyttet afdragsfrihed. 81,3 pct. af de afdragsfrie lån til private er variabelt forrentet.

I henhold til realkreditlovgivningen må afdragsfriheden ikke overstige 10 år. De første lån med afdragsfrihed blev bevilget i 2003. Det vil sige, at de første udløb af afdragsfriheden vil ske i løbet af 2013. I 2013 er det dog kun 4.700 låntagere, hvis oprindelige afdragsfrihedsperiode udløber. Heraf har ca. 3.500 låntagere afdragsfrihed på hele realkreditgælden. Andelen af låntagere, hvis afdragsfrihedsperiode udløber, stiger til ca. 50.000 låntagere i 2015 og over 110.000 i 2019¹.

Realkreditinstitutterne har flere muligheder overfor låntagere, som ønsker en ny afdragsfri periode.

Hvis låntagers gæld ligger under lånegrænsen på 80 pct. af ejendommens værdi, kan instituttet bevilge et nyt realkreditlån med afdragsfrihed. Dette forudsætter, at der er tale om låneomlægning. Hvis der derimod er tale om et nyt lån, herunder et tillægslån, må lånet kun tilbydes, hvis kunden vil kunne finansiere deres bolig med et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag.

Hvis gælden overstiger 80 % af ejendommens værdi, skal låntageren som udgangspunkt begynde tilbagebetaling af lånet. Realkreditinstitutterne kan dog for kunder med økonomiske vanskeligheder og som en tabsbegrænsende foranstaltning bevilge en ny afdragsfri periode. Afhængigt af kundens økonomiske situation er det også en mulighed at optage et nyt afdragsfrit realkreditlån og finansiere den del af gælden, der overstiger 80 % af pantets værdi, med bankfinansiering.

Ifølge beregninger fra Erhvervs- og Vækstministeriet er der 1.200 husholdninger, som har en belåningsgrad større end 80 pct., og hvor afdragsfrihedsperioden udløber i 2013. Tallet

¹ Tal fra Danmarks Nationalbanks kvartalsoversigt 4. kvartal 2012 del 2 og Erhvervs- og Vækstministeriet.

stiger til 7.200 husholdninger i 2014 med uforandrede boligpriser. I 2019 vil tallet være 55.500 husholdninger med uforandrede huspriser.

Erhvervs- og Vækstministeriet vurderer dog, at langt de fleste låntagere vil være i stand til at servicere den øgede ydelse.

Rentetilpasningslån

Mere end 72 procent af realkreditinstitutternes samlede udlån ved udgangen af 2012 var lån med rentetilpasning svarende til 1.783 mia. kr., jf. tabel 4. Det er en fordobling af andelen siden 2003, hvor den udgjorde 35,8 pct. 8,4 pct. af det samlede udlån har tilknyttet et renteloft.

Tabel 4: Andelen af rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes samlede udlån 2003-2012

<i>Pct.</i>	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rentetilpasningslån (alle løbetider)	35,8	44,3	51,4	51,9	52,0	54,4	64,0	69,3	71,6	72,6
- heraf med en løbetid op til og med 1 år	50,1	57,9	72,1	75,7	76,2	76,5	75,8	73,1	71,7	69,9
- heraf med en løbetid over 1 år	49,9	42,1	27,9	24,3	23,8	23,5	24,2	26,9	28,3	30,1

Kilde: Nationalbanken og Finanstilsynet

I de senere år er der en tendens til, at låntagere der vælger variabelt forrentede realkreditlån, vælger lån med en længere rentebinding. Dette mindsker alt andet lige den enkelte husholdnings renterisiko. I 2012 er andelen af lån med refinansiering efter mere end 3 år steget med næsten 4 procent point, jf. tabel 5.

Tabel 5: Pct. point udvikling i refinansieringslånenes andel af samlet udlån for 2011-2012

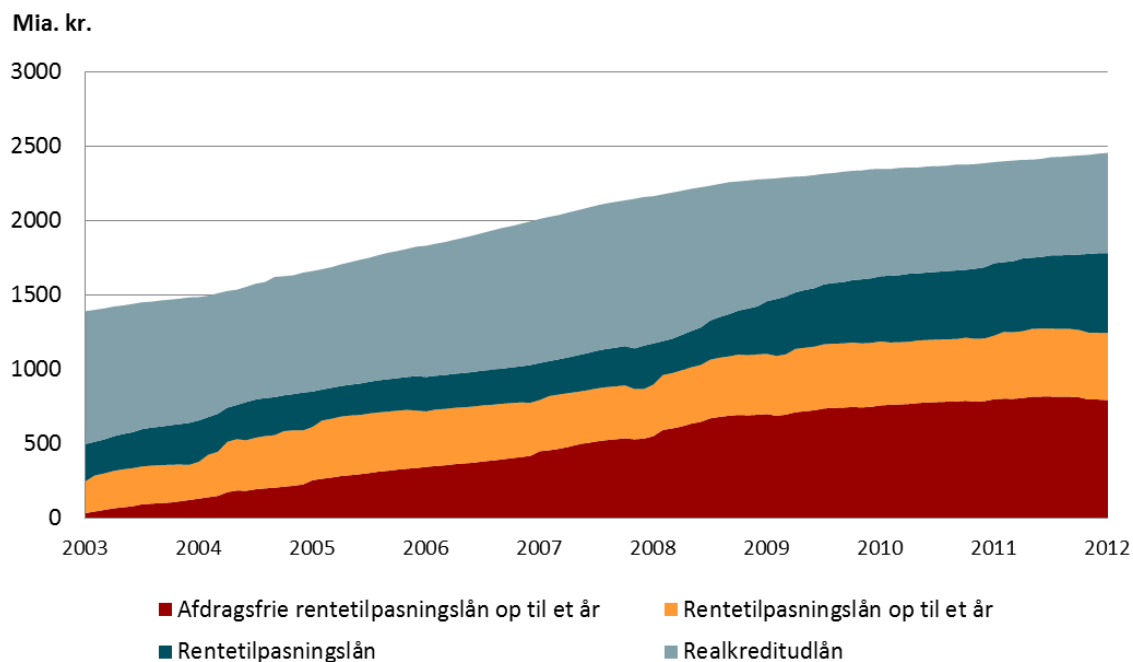
Refinansieringstype	<i>Procent af samlet udlån</i>		<i>Ændring</i>
	2011	2012	Pct. point
Refinansiering op til et år	31,0	29,5	-1,5
Refinansiering mellem 2-3 år	10,6	10,4	-0,2
Refinansiering efter mere end 3 år	10,1	14,0	3,9

Kilde: Finanstilsynet

En af forklaringerne på udviklingen kan være, at flere realkreditinstitutter har indført differentierede bidragssatser, hvor prisen er højest på de helt korte rentetilpasningslån.

De korte rentetilpasningslån på op til 1 år udgør dog stadig omkring halvdelen af det samlede realkreditudlån, jf. figur 5, og har gjort dette siden 2010. Der er dog en tendens til, at andelen nu er faldende. Ud af de korte rentetilpasningslån er 63,9 pct. med afdragsfrihed ved udgangen af 2012 mod kun at udgøre 15 pct. ved udgangen af 2003. I forhold til det samlede udlån udgør de afdragsfrie rentetilpasningslån med en løbetid op til et år 32,4 pct. ultimo 2012, hvilket er et fald på 1,1 pct. point siden ultimo 2011.

Figur 5: Realkreditudlån fra ultimo 2003 til ultimo 2012.



Kilde: Nationalbanken og Finanstilsynet

Ekspertgruppen om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiel regulering

Som følge af de betydelige konsekvenser for samfundet og den finansielle sektor ved en bristet prisboble på ejendomsmarkedet har Erhvervs- og Vækstministeriet nedsat en ekspertgruppe om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiel regulering, som skal pege på mulige metoder til at gøre penge- og realkreditinstitutter mere robuste over for og hæmme deres bidrag til opbygning af prisbobler på ejendomsmarkedet. Ekspertgruppen er nedsat som en undergruppe til arbejdsgruppen om supplerende sikkerhedsstillelse i regi af Erhvervs- og Vækstministeriet.

Ekspertgruppens fokus er på, hvordan finansiel regulering kan modvirke prisbobler på ejendomsmarkedet, og ser dermed ikke på f.eks. regulering af skattemæssige forhold, finanspolitik og pengepolitik.

Arbejdet i ekspertgruppen skal tilvejebringe et grundlag for, hvorledes reguleringen af penge- og realkreditinstitutter kan bruges til at modvirke prisbobledannelse på ejendomsmarkedet som følge af kreditinstitutbelåning af overnormale og usunde pristigninger. Arbejdet kan udgøre et bidrag til Det Systemiske Risikoråd, der har til opgave at fastlægge og reducere systemisk finansielle risici, f.eks. imødegåelse af prisbobledannelse på ejendomsområdet..

Ekspertgruppen har blandt andet set på samfundsøkonomiske omkostninger ved udsving i ejendomspriser, hvad sammenlignelige lande har af tiltag på området, vurderet om der internationalt er reguleringsmæssige tiltag eller andet på vej, som i sig selv må forventes at

bidrage til modvirkning af prisbobledannelse på ejendomsmarkedet, samt analysere forskellige mulige værktøjer til modvirkning af prisbobledannelse.

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 risikovægtede aktiver. Modsat skal realkreditinstitutter der udsteder SDO/SDRO, stille en supplerende sikkerhed ved ejendomsprisfald.

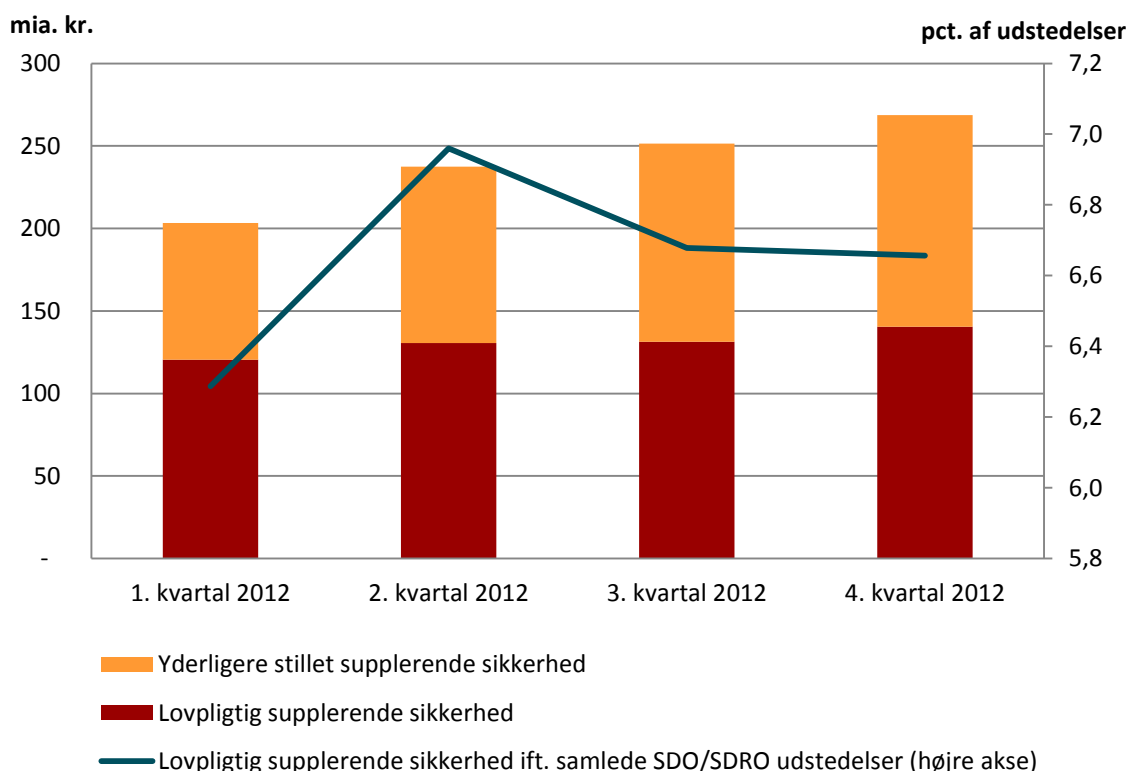
Tabel 6: Andelen af udstedte særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO'er) og traditionelle realkreditobligationer af det samlede udlån, primo 2008-2013.

Pct.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Realkreditobligationer (RO'er)	86,1	64,4	50,4	38,4	32,0	24,6
Særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO'er)	13,9	35,6	49,6	61,6	68,0	75,4

Kilde: Danmarks Nationalbank

Andelen af SDO/SDRO-finansierede realkreditudlån er steget til 75,4 pct. af det samlede udlån primo 2013, jf. tabel 6.

Figur 6: Samlet supplerende sikkerhedsstillelse for SDO/SDRO udstedelser 2012



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Ved udgangen af 2012 var der som følge af lånegrænseoverskridelser på lån finansieret af realkreditinstitutterne med SDO/SDRO stillet lovpligtig supplerende sikkerhed for godt 141 mia. kr., jf. figur 6. I relative termer svarer dette til 6,7 pct. af de samlede udstedelser. Lovpligtig supplerende sikkerhed til ejerboliger udgør 76 pct. af disse sikkerheder.

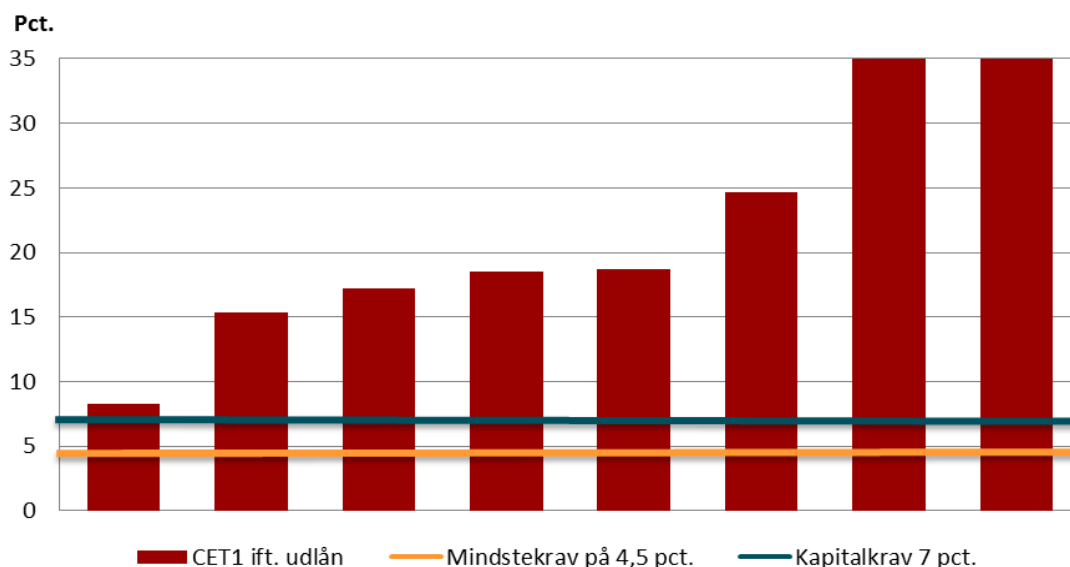
Udover den lovpligtige supplerende sikkerhed har realkreditinstitutterne stillet yderligere supplerende sikkerhed for et beløb på 128 mia. kr. i 4. kvartal 2012, med henblik på at opnå en tilfredsstillende investurvurdering af obligationerne. Supplerende sikkerhedsstillelse er forbundet med ikke uvæsentlige omkostninger for institutterne. Med henblik på at begrænse behovet for supplerende sikkerhedsstillelse arbejder f.eks. Nykredit med en model, hvor der kan ydes SDO/SDRO finansierede lån op til 60 pct. af ejendommens værdi, mens resten af lånet finansieres af traditionelle realkreditobligationer.

Kapitalkravsdirektiv- og forordning (CRD IV/CRR)

Med den kommende CRDIV/CRR regulering følger nye krav til både kapitalniveau, kapital sammensætning og kapitalkvalitet. Derudover indføres nye kapitalbuffer, jf. boks 1. Formålet med kapitalbuffer er, at institutterne tilskyndes til at opbygge ekstra kapital udover minimumskapitalkravet og til at opbygge ekstra kapital i økonomiske opgangstider, som instituttet kan tære på i økonomiske nedgangstider for at undgå, at institutterne skal hente kapital på markedet på et vanskeligt tidspunkt.

Kapitalbufferne skal lægges oven i minimumskapitalkravet til kapitalgrundlaget, herunder det individuelle solvensbehov. Det vil være tilladt for institutterne at ligge under det sammensatte bufferkrav, men i så fald træder en række dispositionsbegrænsninger i kraft. Her er der tale om adgangen til at udbetale udbytte til instituttets aktionærer, bonus til ansatte samt et forbud mod at betale renter på hybrid kernekapital. Derudover skal instituttet udarbejde og indsende en kapitalbevaringsplan til Finanstilsynet.

Figur 7: Egentlig kernekapital ift. risikovægtede aktiver fordelt på realkreditinstitutter, ultimo 2012



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Figur 7 viser en opgørelse over realkreditinstitutternes egentlige kernekapital i slutningen af 2012. Den første markeringslinje illustrerer minimumskapitalkravet til egentlig kernekapital på 4,5 pct. af de risikovægtede poster. Hertil lægges kapitalbevaringsbufferen på 2,5 pct. og giver markeringslinjen på 7 pct. Hertil kan en eventuel SIFI-buffer og et individuelt solvensbehov tillægges, ligesom der afhængigt af konjunktoren kan komme en modcyklisk kapitalbuffer på op til 2,5 pct.

Samtlige realkreditinstitutter har i 2012 en egentlig kernekapital over 4,5 pct. og 7 pct. Samtidig har de fleste institutter et så højt egenkapitalniveau, at de også vil kunne opfylde de øvrige tillægsbuffer. Realkreditsektoren er således godt rustet til indførelsen af de nye kapitalbuffer i CRD IV/CRR.

På likviditetsområdet indføres de to nye nøgletal NSFR og LCR. NSFR forventes tidligst at blive indført i 2018. Indførelsen af NSFR i sin nuværende form, forventes at kunne give udfordringer til fundingstrukturen i de danske realkreditinstitutter, specielt til den danske model for rentetilpasningslån. Med den nuværende model for NSFR skal realkreditinstitutterne ved et rentetilpasningslån udstede nye obligationer tidligere end i dag, for derefter at ligge inde med et større beløb, indtil kundens lån bliver refinansieret. Dette vil gøre rentetilpasningslånene dyrere. EBA skal den 31. december 2015 komme med en anmodning om, hvorvidt NSFR indføres som et krav. Deres vurdering skal bl.a. indeholde en vurdering af hvordan NSFR vil påvirke matchfundede realkreditmodeller som de danske.

Boks 1: Væsentligste krav ved indførelsen af CRD IV/CRR

CRD IV og CRR bygger på Baselkomitéens anbefalinger og Basel III standarderne og består af et direktiv og en forordning. Den endelige implementeringsfrist for CRD IV og ikrafttrædelsesdatoen for CRR er ikke endelig fastlagt, men sker forventeligt pr. 1. januar 2014. Reglerne indføres med det formål, at gøre den finansielle sektor i EU mere modstandsdygtig over for en negativ udvikling i konjunktursituationen.

Hovedtræk ved implementeringen af CRD IV og CRR

- Skærpede krav til kvalitet og volumen af kapitalen. Basiskapitalen kan fremadrettet bestå af egentlig kernekapital, hybrid kernekapital og supplerende kernekapital.
 - Basiskapitalen skal fortsat udgøre min. 8 pct.
 - Egentlig kernekapital skal udgøre mindst 4,5 pct. af de risikovægtede poster.
 - Kernekapitalen (egentlig kernekapital og hybrid kernekapital) skal udgøre mindst 6 pct. af de risikovægtede poster.

- Der introduceres tre nye tillæg/buffere, som alle skal dækkes af egentlig kernekapital, nemlig
 - Kapitalbevaringsbuffer på 2,5 pct. af risikovægtede poster.
 - Modcyklisk kapitalbuffer op til 2,5 pct. af risikovægtede poster.
 - SIFI buffer på mellem 1-3,5 pct. af de risikovægtede poster afhængig af systemiskhed.
 - Systemisk risikobuffer der fastsættes nationalt.

Bufferkravene skal lægges oven i mindstekravet til den egentlige kernekapital på 4,5 pct. Den systemiske risikobuffer og SIFI bufferen indføres fra 2014, mens kapitalbevaringsbufferen og den modcykliske buffer indføres fra 2016.

- Gearingsmål i forhold til instituttets udlån.
- Skærpede krav til rapportering.
- SIFI-institutter påføres yderligere krav til f.eks. kapital og likviditet, samt krisehåndtering og genopretningsplaner.
- Introduktion af nøgletallet af Liquidity Coverage Ratio (LCR)

LCR har til formål at styrke institutternes kortsigtede likviditetsrisikoprofil. LCR-målet sikrer, at institutterne har en tilstrækkelig beholdning af højkvalitets likvide aktiver (likviditetsbuffere) til at imødekomme eventuelle likviditetsbehov i en 30 dages stressperiode. LCR er udtrykt ved:

$$\text{LCR} = \frac{\text{Beholdning af højkvalitets likvide aktiver}}{\text{Netto cash outflow over de næste 30 dage}} \geq 100\%$$

LCR vil erstatte de nuværende danske likviditetskrav i § 152 i lov om finansiel virksomhed. Beholdningen af egen udstedte realkreditobligationer kan ikke medregnes i likviditetsbufferen. I LCR-opgørelsen bliver realkreditobligationer undtaget fra et loft over forventede indberetninger.

- Introduktion af nøgletallet Net Stable Funding Ratio (NSFR).
Formålet med NSFR er at sikre institutternes finansiering på den længere horisont ved at tage højde for, om der er tilstrækkelig stabil funding til at dække aktiverne. NSFR er udtrykt ved:

$$\text{NSFR} = \frac{\text{Mængden af tilgængelig stabil funding}}{\text{Mængden af påkrævet stabil funding}} \geq 100\%$$

Overholdelse af NSFR indebærer, at institutternes udlån med en restløbetid over 1 år skal modsvares af en stabil langsigtet funding.

- Herudover indeholder reguleringen en række elementer, der skal skabe en mere ensartet regulering på tværs af EU. Endvidere indgår der også elementer inden for god selskabsledelse, nye aflønningsregler, modpartsrisiko på derivatkontrakter mv.

LCR forventes at træde i kraft 1. januar 2015. LCR-kravet indføres som udgangspunkt gradvist, således at minimumskravet i 2015 er 60 pct., 70 pct. i 2016, 80 pct. i 2017 og 100

pct. i 2018. Det fremgår dog samtidig af CRD IV/CRR, at tilsynsmyndigheden kan vælge at indfase LCR hurtigere end dette.

I Baselkomitéens forslag behandles covered bonds (herunder realkreditobligationer) med et haircut på 15 pct. og kan herudover maksimalt udgøre 40 pct. af institutternes LCR-likviditetsbuffer. Denne behandling af covered bonds kan i et vist omfang udgøre en udfordring for de danske institutter. I dag ejer realkreditinstitutterne sammen med bankerne omkring 40 pct. af de danske realkreditobligationer, disse benyttes i vid udstrækning i likviditetsbufferen på grund af den høje likviditet og lave tabsrisiko. Hvis den foreløbige behandling af covered bonds indføres, kan dette forringe efterspørgslen på danske realkreditobligationer og medføre lavere kurser, hvilket i sidste ende giver låntager en merrente til finansiering af ejendom.

Behandlingen af covered bonds og andre likvide aktiver i likviditetskravet i CRD IV er endnu ikke afklaret, idet arbejdet med en definition af likvide aktiver i forhold til LCR-kravet fra CRD IV først forventes at være færdigt i løbet af 2014. Definitionen af likvide aktiver skal ske på baggrund af objektive kriterier for de forskellige aktivers likviditetsegenskaber. Dette arbejde foregår aktuelt i en arbejdsgruppe i regi af den europæiske Banktilsynsmyndighed, EBA.

Det er dog lykkedes at få indsat en hensigtserklæring i forordningen om, at realkreditobligationer der handles på transparente markeder med løbende omsætning, som udgangspunkt bør defineres som meget likvide og sikre aktiver.

Frem mod ikrafttrædelsen af LCR-kravet primo 2015 vil Finanstilsynet løbende overvåge og sikre, at danske penge- og realkreditinstitutter forbereder sig på at efterleve LCR-kravet i tilstrækkelig tid.

4. 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 2012. Endvidere følger en opdatering af nøgletal i femårsoversigten fordelt på de enkelte institutter i nøgletalsdatabasen på Finanstilsynets hjemmeside.

Alle realkreditinstitutter er omfattet af statistikken.

5. Appendiks

Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2008-2012

Mio. kr.	2008	2009	2010	2011	2012	Ændring	
						2008-2012	2011-2012
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	15.389	18.583	17.589	17.353	20.273	7,1%	16,8%
Udbytte af aktier mv.	187	90	69	74	115	-11,4%	55,4%
Netto gebyrindtægter	-1.349	-1.299	-1.526	-1.884	-1.636	-4,9%	13,2%
Netto rente- og gebyrindtægter	14.227	17.374	16.133	15.543	18.752	7,1%	20,6%
Kursreguleringer	-5.817	3.407	-1.222	-2.761	-952	36,4%	65,5%
Udgifter til personale og adm.	4.995	5.243	5.064	5.131	4.860	-0,7%	-5,3%
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.285	4.599	2.431	2.841	3.922	32,2%	38,0%
Resultat af kapitalandele	319	-3.403	2.640	650	668	20,3%	2,8%
Resultat før skat	2.023	7.023	9.542	4.812	9.002	45,2%	87,1%
Skat	1.218	2.154	1.714	884	1.998	13,2%	126,0%
Årets resultat	805	4.870	7.827	3.929	7.004	71,7%	78,3%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	438.955	542.598	585.169	623.011	677.770	11,5%	8,8%
Udlån	2.173.627	2.327.574	2.409.608	2.501.477	2.587.598	4,5%	3,4%
Obligationer	147.839	164.265	175.771	188.376	177.186	4,6%	-5,9%
Aktier m.v.	4.372	5.015	5.705	4.265	4.120	-1,5%	-3,4%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.901	28.265	29.300	29.998	31.363	5,9%	4,6%
Aktiver i midlertidig besiddelse	141	1.386	1.640	1.835	1.337	75,5%	-27,1%
Andre aktiver	20.310	23.348	24.909	27.130	25.066	5,4%	-7,6%
Aktiver i alt	2.819.007	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	5,7%	3,7%
Gæld til kreditinstitutter	477.632	612.182	633.018	663.536	660.380	8,4%	-0,5%
Udstedte obligationer	2.107.714	2.249.942	2.362.252	2.473.733	2.609.150	5,5%	5,5%
Øvrige ikke- afledte finan. forpligtelser til dagsværdi	19.823	3.812	4.394	4.421	2.025	-43,5%	-54,2%
Aktuelle skatteforpligtelser	417	1.299	421	228	43	-43,3%	-81,1%
Andre passiver	63.499	67.456	65.460	67.536	60.375	-1,3%	-10,6%
Gæld i alt	2.669.091	2.934.709	3.067.944	3.211.921	3.334.387	5,7%	3,8%
Hensatte forpligtelser i alt	1.581	1.574	1.398	1.371	1.057	-9,6%	-22,9%
Efterstillede kapitalindskud	14.922	26.646	23.294	23.954	19.392	6,8%	-19,0%
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	5.190	5.236	5.260	5.275	5.388	0,9%	2,1%
Andre reserver	93.251	94.097	106.222	121.779	121.911	6,9%	0,1%
Overført overskud eller underskud	34.705	39.298	35.053	23.189	30.669	-3,0%	32,3%
Egenkapital	133.414	138.815	146.719	150.429	158.140	4,3%	5,1%
Balance	2.819.007	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	5,7%	3,7%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau 2012

Mio. kr.	Nykredit Realkredit	Realkredit Danmark	BRFKredit	Totalkredit	DLR Kredit	LR Realkredit	Nordea Kredit	FIH Realkredit	Alle
Resultat poster (uddrag)									
Netto renteindtægter	5.355	6.549	1.558	3.192	1.238	162	2.215	6	20.275
Udbytte af aktier mv.	97	0	10	0	1	7	0	0	115
Netto gebyrindtægter	766	-469	16	-1.292	-190	-13	-455	0	-1.637
Netto rente- og gebyrindtægter	6.218	6.080	1.584	1.900	1.049	156	1.759	6	18.752
Kursreguleringer	196	-732	-23	-304	-174	194	-108	-1	-952
Udgifter til personale og adm.	2.510	689	827	371	200	29	228	7	4.861
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.057	1.317	439	528	87	4	491	0	3.923
Resultat af kapitalandele	719	7	-58	0	0	0	1	0	669
Resultat før skat	2.846	3.350	249	697	602	318	938	2	9.002
Skat	454	837	65	175	152	79	235	0	1.997
Årets resultat	2.392	2.513	184	522	451	238	703	1	7.004
Balance poster (uddrag)									
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	2.465	3	97	0	122	0	370	0	3.057
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbank	578.489	18.692	4.492	20.942	7.122	1.223	46.773	37	677.770
Udlån	615.514	736.291	204.431	523.104	135.631	14.093	358.374	161	2.587.599
Obligationer	38.379	35.953	12.157	85.235	5.301	65	0	97	177.187
Aktier m.v.	2.982	0	257	0	55	825	0	0	4.119
Kapitalandele i associerede virksomheder	155	11	55	0	0	0	11	0	232
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.189	130	1.044	0	0	0	0	0	31.363
Grunde og bygninger i alt	18	136	389	0	78	0	0	0	621
Øvrige materielle aktiver	324	5	7	0	5	1	0	0	342
Aktuelle skatteaktiver	141	8	2	0	0	3	1	0	155
Udskudte skatteaktiver	171	0	16	2	2	5	1	0	197
Aktiver i midlertidig besiddelse	465	265	396	44	109	15	44	0	1.338
Andre aktiver	16.083	2.661	948	3.064	448	396	1.464	2	25.066
Periodeafgrænsningsposter	190	8	30	7	14	0	3	0	252
Aktiver i alt	1.289.219	794.163	224.344	632.397	148.887	16.626	407.044	297	3.512.977
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	48.597	10.079	5.786	547.012	0	0	48.905	0	660.379
Udstedte obligationer	1.145.767	723.060	204.691	58.516	128.423	12.133	336.402	158	2.609.150
Øvrige ikke-afledte finansielle forpligtelser til dagsværdi	2.025	0	0	0	0	0	0	0	2.025
Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	20	0	23	0	0	0	43
Andre passiver	23.570	14.447	3.602	8.673	3.816	982	5.267	18	60.375
Periodeafgrænsningsposter	0	0	4	0	3	0	9	0	16
Gæld i alt	1.219.960	747.585	214.103	614.201	134.664	13.114	390.583	177	3.334.387
Hensatte forpligtelser i alt	668	192	190	7	0	0	0	0	1.057
Efterstillede kapitalindskud	11.035	0	3	3.100	5.254	0	0	0	19.392
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	1.182	630	306	848	534	70	1.717	100	5.387
Overkurs ved emission	0	0	102	0	0	0	0	0	102
Akkumulerede værdiændringer	2	31	13	0	24	0	0	0	70
Andre reserver	46.950	45.724	9.443	14.242	2.338	3.203	11	0	121.911
Overført overskud eller underskud	9.422	0	184	0	6.072	238	14.732	20	30.668
Egenkapital	57.556	46.386	10.048	15.090	8.969	3.512	16.461	120	158.142
Balance	1.289.219	794.163	224.344	632.397	148.887	16.626	407.044	297	3.512.977

Anm: Nykredit Realkredit A/S 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 risikovægtede poster 2008-2012

Mio. kr.	2008	2009	2010	2011	2012	Ændring	
						2008-2012	2011-2012
Kernekapital	130.812	151.625	158.437	161.494	162.187	5,5%	0,4%
Basiskapital	139.680	156.106	161.287	164.602	165.867	4,4%	0,8%
Risikovægtede poster	690.002	766.066	808.009	871.528	856.380	5,5%	-1,7%
Balance	2.819.007	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	5,7%	3,7%

Kilde: Finanstilsynet

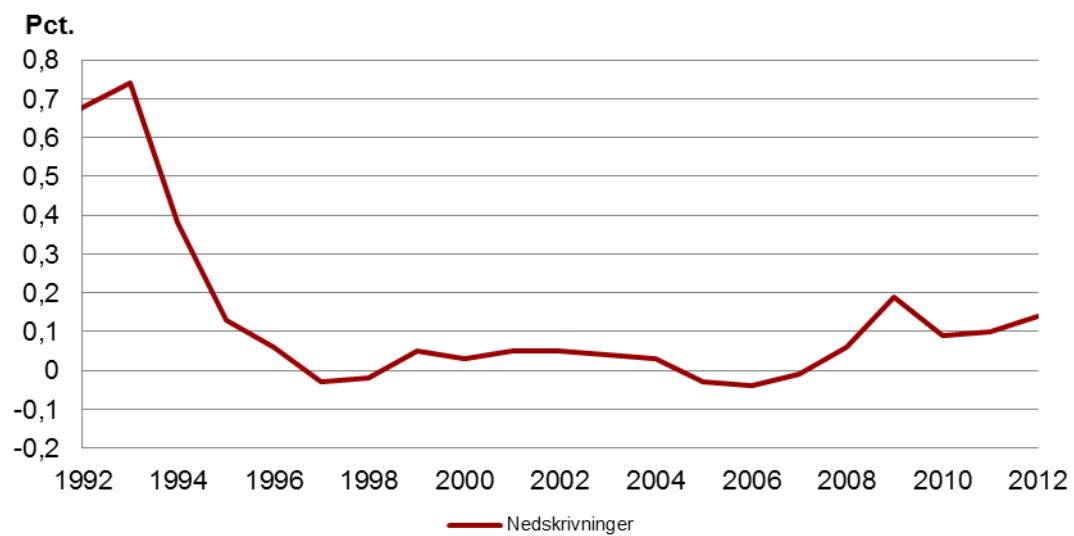
Appendiks 4: Realkreditinstitutternes nøgletal 2008-2012

<i>Pct.</i>	2008	2009	2010	2011	2012
Solvensprocent	20,25	20,37	19,95	18,87	19,36
Kernekapitalprocent	18,96	19,80	19,59	18,52	18,92
Egenkapitalforrentning før skat	1,53	5,16	6,69	3,25	5,84
Egenkapitalforrentning efter skat	0,61	3,60	5,48	2,64	4,53
Indtjening pr. omkostningskrone	1,30	1,67	2,17	1,55	1,94
Valutaposition	2,55	3,09	1,72	2,24	1,68
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,11	0,22	0,25	0,28	0,30
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,09	0,20	0,09	0,10	0,15
Årets udlånsvækst	7,98	5,38	3,21	2,03	2,64
Udlån i forhold til egenkapital	16,10	16,75	16,43	16,57	16,34

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.

Appendiks 5: Realkreditinstitutternes nedskrivningsprocenter i 1991-2012



Kilde: Årsregnskaber samt indberetninger til Finanstilsynet.