

Markedsudvikling i 2008 for realkreditinstitutter

1. Konklusioner

Realkreditinstitutterne er på den SDO baserede långivning forpligtet til stille supplerende sikkerhed, såfremt værdien af den belånte ejendom ikke overholder den lovpligtige lånegrænse. Faldet i ejendomspriserne betyder, at der er stillet supplerende sikkerheder for i alt 28 mia. kr., svarende til ca. 3 pct. af SDO udstedelsen. I 2008 er priserne på enfamiliehuse faldet 10 pct. på landsplan. Ejerlejligheder 14 pct. Supplerende sikkerhedsstillelse er nødvendig ved fortsat fald i ejendomspriser.

Realkreditlån med rentetilpasning stiger i forhold til fastforrentede lån, og realkreditlån med afdragsfrihed tegner sig nu for halvdelen af lån til ejerboliger.

Hovedtendenserne for realkreditinstitutterne i 2008 var:

- Realkreditinstitutternes resultat før skat er faldet markant i 2008, særligt som følge af betydelige kurstab på værdipapirbeholdninger.
- Nettoindtjeningen i realkreditinstitutternes kerneforretning, hvor der ses bort fra kursreguleringer og resultat i dattervirksomheder, er kun faldet beskedent i 2008 i forhold til året før. Dette skyldes også, at nedskrivninger på udlån fortsat er på et lavt niveau - i relative termer.

2. Hovedtendenser i årsregnskaber

Realkreditinstitutternes resultat før skat i 2008 udgjorde 2 mia. kr., hvilket er et fald på 8,7 mia. kr. fra 10,7 mia. kr. i 2007, jf. tabel 1 nedenfor. I absolutte termer er nettoindtjeningen tilbage i niveauet fra begyndelsen af 1990'erne.

Tabel 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber, 2004-2008

Mio. kr.	2004	2005	2006	2007	2008	Vækst p.a.	
						2004-2008	2007-2008
Resultat poster (uddrag)						--- pct. ---	
Netto renteindtægter	11.397	12.537	11.753	13.974	15.389	7,80	10,13
Udbytte af aktier mv.	190	368	408	247	187	-0,41	-24,30
Netto gebyrindtægter	58	298	-711	-1.050	-1.349	-	-28,51
Netto rente- og gebyrindtægter	11.645	13.203	11.449	13.171	14.227	5,13	8,02
Kursreguleringer	759	1.465	3.040	272	-5.817	-	-2.239,24
Udgifter til personale og adm.	4.530	4.643	4.833	4.817	4.995	2,47	3,70
Nedskrivninger på udlån m.v.	-546	-448	-729	-101	1.285	-	1.372,42
Resultat af kapitalandele	1.019	1.545	2.054	2.489	319	-25,20	-87,18
Resultat før skat	9.219	11.688	12.183	10.767	2.023	-31,56	-81,22
Skat	2.185	2.661	2.809	2.624	1.218	-13,60	-53,58
Årets resultat	7.034	9.028	9.374	8.143	805	-41,85	-90,12
Balance poster (uddrag)							
Aktiver							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	117.819	188.041	265.496	385.375	438.955	38,93	13,90
Udlån	1.520.811	1.713.540	1.852.966	1.995.971	2.173.627	9,34	8,90
Obligationer	446.165	151.457	155.606	186.378	147.839	-24,13	-20,68
Aktier m.v.	6.986	9.020	10.742	9.489	4.372	-11,06	-53,93
Passiver							
Gæld til kreditinstitutter	23.545	151.553	227.436	345.343	477.632	112,23	38,31
Udstedte obligationer	1.920.217	1.754.273	1.898.434	2.037.097	2.107.714	2,36	3,47
Efterstillede kapitalindskud	11.564	18.096	16.726	16.114	14.922	6,58	-7,40
Egenkapital	100.276	111.014	123.277	132.800	133.414	7,40	0,46
Balance	2.120.944	2.087.777	2.318.658	2.620.657	2.819.007	7,37	7,57

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.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Nedgangen i realkreditinstitutternes nettoindtjening kan især henføres til store kurstab på værdipapirbeholdninger. Kursreguleringer er faldet med over 6 mia. kr. fra en gevinst på 0,3 mia. kr. i 2007 til et tab på 5,8 mia. kr. i 2008. Dertil kommer, at indtjeningsbidraget fra dattervirksomheder (herunder bankvirksomhed) er faldet med 2,2 mia. kr. fra 2,5 mia. kr. i 2007 til 0,3 mia. kr. i 2008. Ses der bort fra kursreguleringer og resultat i dattervirksomheder er nettoindtjening fra kerneforretningen i 2008 kun faldet beskedent i forhold til året før.

Nettorente- og gebyrindtægter er steget fra 13,2 mia. kr. til 14,2 mia. kr. i 2008. Stigningen skyldes, at netto renteindtægterne er steget med 1,4 mia. kr. Realkreditinstitutterne er også i 2008 netto gebyr- og provisionsafgiver.

Realkreditinstitutterne har nedskrivninger på udlån for 1,3 mia. kr. i 2008 - imod en mindre tilbageførsel året før. Nedskrivningerne i 2008 kan i hovedsagen henføres til 4. kvartal 2008, og udviklingen i nedskrivningerne, den stigende tendens, er fortsat i 1. kvartal 2009.

Omkostninger til personale og administration var på 5 mia. kr. i 2008 – en stigning på 3,7 pct. i forhold til året før.

Realkreditudlånet er steget med 178 mia. kr. i 2008 til 2.173 mia. kr. ultimo året. Til sammenligning udgør pengeinstitutternes samlede udlån 2274 mia. kr. ved udgangen af 2008.

Tabel 2: Udvalgte nøgletal, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Indtjening pr. omkostningskrone	3,14	3,55	3,68	3,07	1,30
Egenkapitalforrentning før skat	9,53	10,93	10,41	8,41	1,53
Solvensprocent	12,39	12,68	12,40	12,07	20,25
Kernekapitalprocent	11,58	11,34	11,35	11,11	18,96

Anm.: Se samlet nøgletalsoversigt i appendiks.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone¹ er faldet til 1,3 i 2008 fra 3,1 året før. Til sammenligning havde pengeinstitutterne - for sektoren som helhed - en indtjening pr. omkostningskrone på 0,98 i 2008.

Realkreditinstitutternes indtjening i relative termer, målt ved egenkapitalforrentning før skat, er faldet fra 8,4 pct. i 2007 til 1,5 pct. i 2008. Pengeinstitutternes egenkapitalforrentning før skat var til sammenligning -0,9 pct. i 2008.²

Realkreditinstitutternes solvensprocent³ er steget fra 12,1 pct. til 20,3 pct. ultimo 2008.

Kernekapitalprocenten⁴ er steget fra 11,1 pct. til 19,0 pct. ved udgangen af 2008. Udviklingen kan henføres til indberetning efter de nye Basel II regler i 2008, som især har bevirket lavere risikovægte til udlån mod pant i fast ejendom.

3. Markedsbeskrivelse

Refinansiering af rentetilpasningslån

En større del af realkreditobligationsudstedelsen er i dag baseret på rentetilpasningslån, og derved korte obligationer. En stor del af refinansieringen af rentetilpasningsobligationerne er koncentreret i årlige auktioner i december.

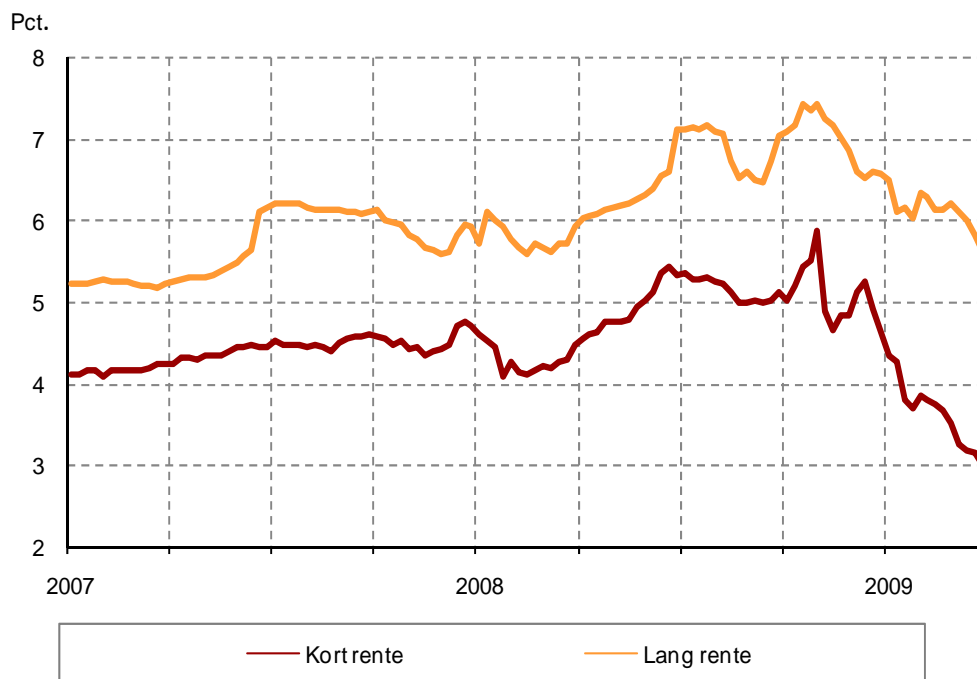
¹ Nøgletallet "Indtjening pr. omkostningskrone" indeholder alle poster fra resultatopgørelsen før aktiviteter under afvikling og før skat. Indtægter er: nettorente- og gebyrindtægter, kursreguleringer, andre driftsindtægter samt resultat af kapitalandele. Omkostninger er; omkostninger til personale og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

² 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.

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

⁴ Kernekapitalprocent er kernekapital i procent af risikovægtede aktiver.

Figur 1: Kort og lang obligationsrente, 2007 – 2009 marts



Anm.: Data er på ugebasis. Renterne på realkreditobligationerne er gennemsnitlige effektive renter, hvor den korte rente er baseret på 1- og 2-årige inkonverterbare stående realkreditobligationer, og den lange rente er baseret på 30-årige fastforrentede konverterbare realkreditobligationer.

Kilde: Realkreditrådet

Afholdelse af auktioner over en kort periode i december indebærer en risiko for dels at der ikke er tilstrækkelig efterspørgsel i markedet til at aftage den store mængde obligationer og dels at usædvanlige og usikre markedsforhold får en stor indflydelse på prissætningen af obligationerne på tidspunktet for afviklingen af auktionerne.

Den finansielle uro og usikkerhed i prisdannelsen på især realkreditobligationer i oktober 2009 resulterede i rentestigninger og en udvidelse af rentespændet til statspapirer, som dog sidenhen især i begyndelsen af 2009 er reduceret betydeligt.⁵ Usikkerheden i prissætningen og de usædvanlige markedsforhold skabte derved også en stor nervøsitet blandt boligejere for betydelige rentestigninger på de rentetilpasningslån, som stod foran refinansiering i december måned.

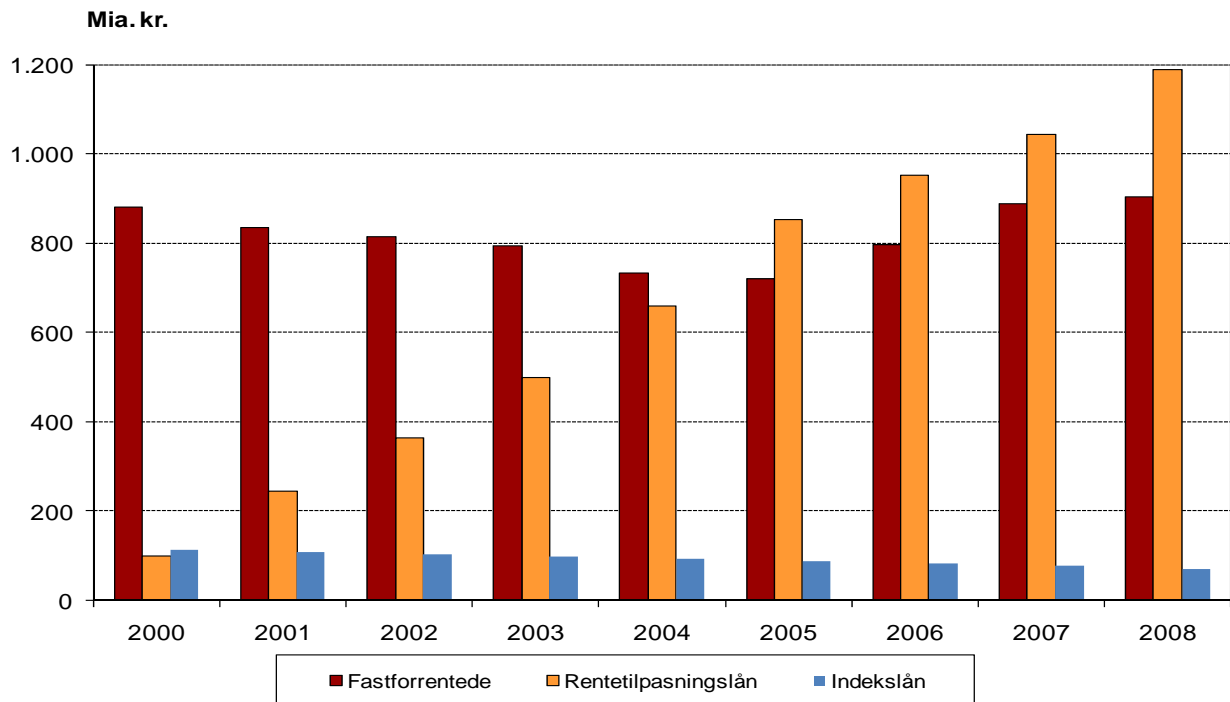
En del låntagere valgte at låse renten forinden auktionerne, som for de helt korte rentetilpasningslån i december auktionerne resulterede i en rente, som kun blev svagt højere end året før. I begyndelsen af 2009 er især de korte pengemarkedsrenter faldet markant, og renten på både de korte rentetilpasningsobligationer og lange obligationer er fulgt med ned.

⁵ Økonomi- og Erhvervsministeriet og Forsikring & Pension indgik 31. oktober en aftale om finansiell stabilitet på pensionsområdet. Aftalen var en reaktion på markedsforholdene i efteråret 2008, hvor der var store kursfald på aktier og en unormal udvikling i spændet mellem renten på realkreditobligationer og den såkaldte euroswaprente. Euroswaprenten indgår i den rentekurve, som pensionsselskaberne anvender til at beregne deres forpligtigelser efter. Branchen gav på den baggrund udtryk for, at selskaberne kunne føle sig tvunget til at sælge ud af realkreditobligationer, med en række økonomisk u hensigtsmæssige konsekvenser for både pensionskunder og boligejere til følge. Som et led i aftalen justerede Finanstilsynet derfor midlertidigt den rentekurve, pensionsselskaberne anvender til at beregne deres forpligtigelser efter, således at realkreditrenten indgår i rentekurven frem til udgangen af 2009. Rentespændet har indsnævret sig siden oktober, hvor aftalen blev indgået.

Realkreditlån

Markedsandelen af realkreditlån med rentetilpasning er steget fra 52 pct. året før til 55 pct. af de samlede realkreditlån ved udgangen af 2008, jf. figur 2.

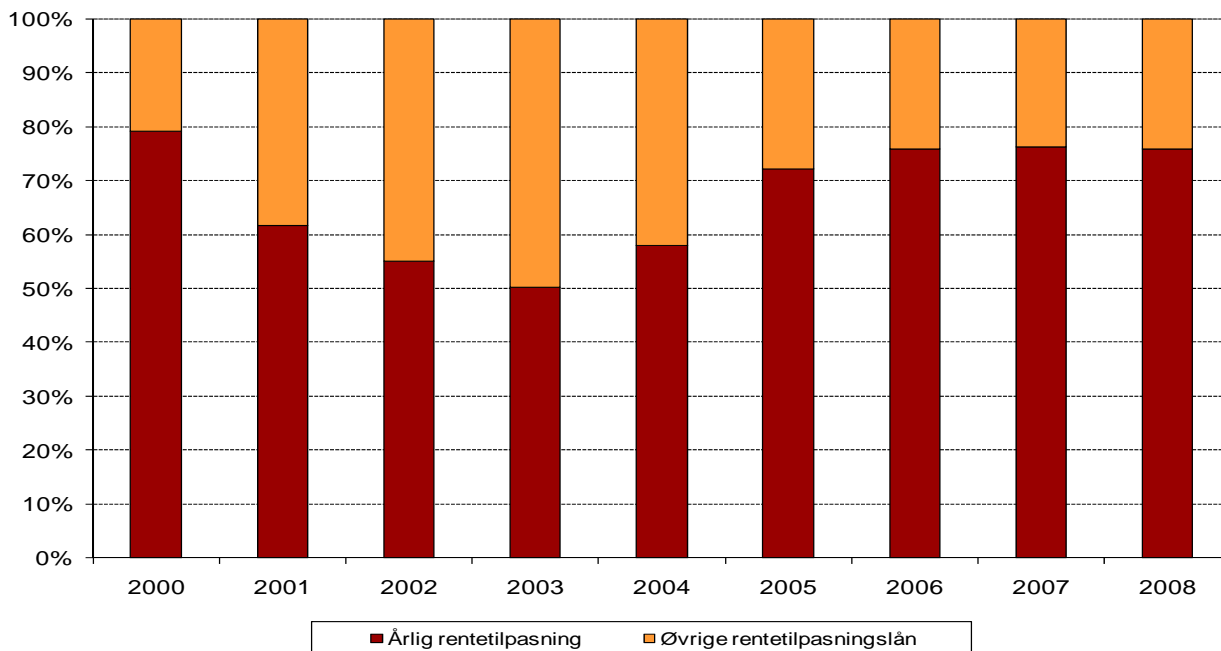
Figur 2: Fordeling af realkreditlån efter type, 2000-2008



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Ved udgangen af 2008 er der udbetalt lån med fast rente for i alt 904 mia. kr. Der er udbetalt lån med rentetilpasning for 1189 mia. kr. Heraf udgør andelen af lån, der ydes i form af aftalevilkår med årlig rentetilpasning 76 pct., jf. figur 3.

Figur 3: Realkreditlån med rentetilpasning, heraf med årlig rentetilpasning, 2000-2008



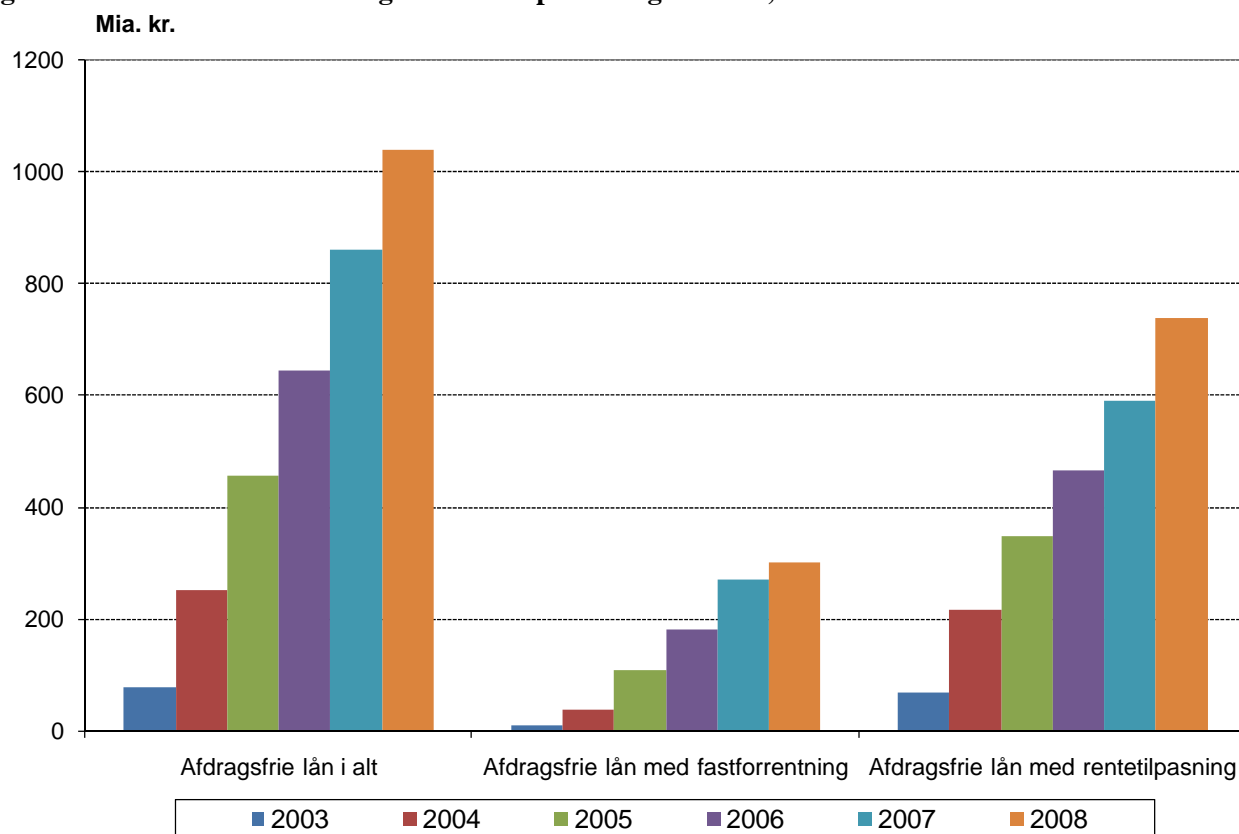
Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Afdragsfrie lån

I alt var der ultimo 2008 udstedt afdragsfrie lån til private og erhverv for 1.037 mia. kr., jf. figur 4. Ultimo 2008 var der udstedt afdragsfrie lån som rentetilpasningslån for 736 mia. kr., svarende til ca. 71 pct. af de samlede udstedte lån ydet med afdragsfrihed.

Ved udgangen af 2008 var der udstedt afdragsfrie lån til ejerboliger og fritidshuse for i alt 626 mia. kr., i forhold til 547 mia. kr. på samme tidspunkt året før. Dermed udgør afdragsfrie lån i alt 49 pct. af den samlede udlånsmasse for ejerboliger og fritidshuse, i mod ca. 45 pct. året før.

Figur 4: Samlede udstedte afdragsfrie lån til private og erhverv, 2003-2008

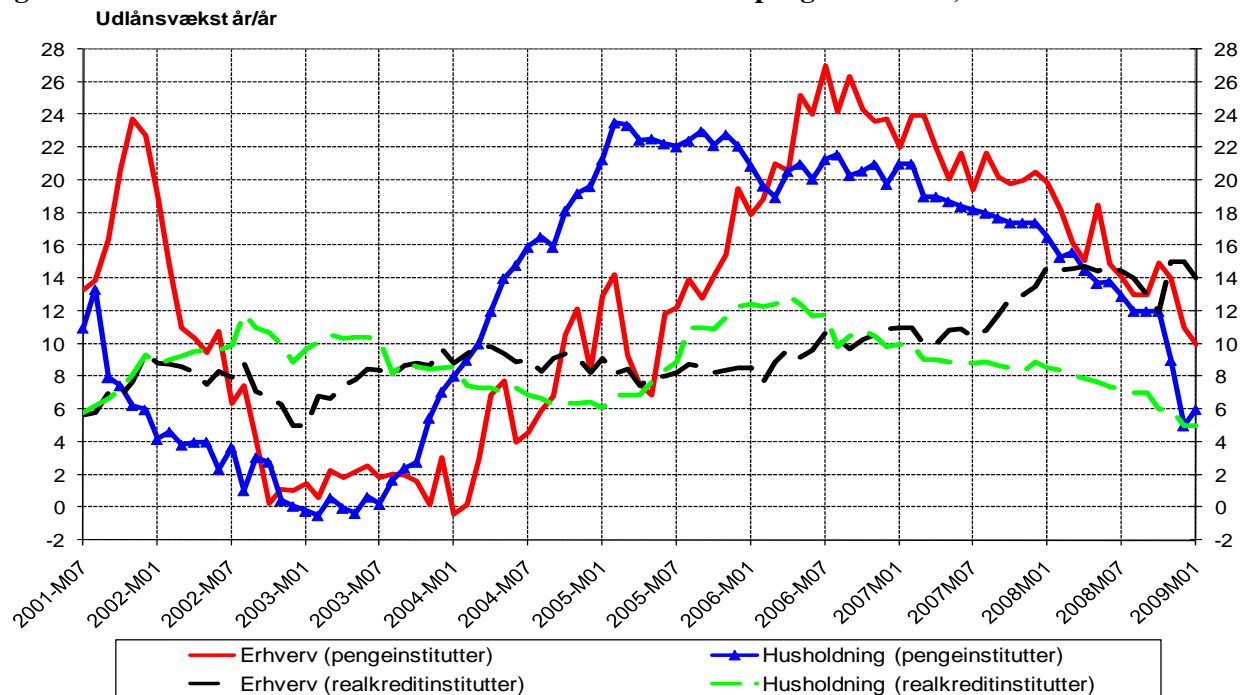


Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter

For året som helhed har såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter i 2008 oplevet aftagende vækst – især pengeinstitutterne og i realkreditinstitutternes udlån til husholdninger.

Figur 5: Vækst i indenlandsk udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 2001-2008

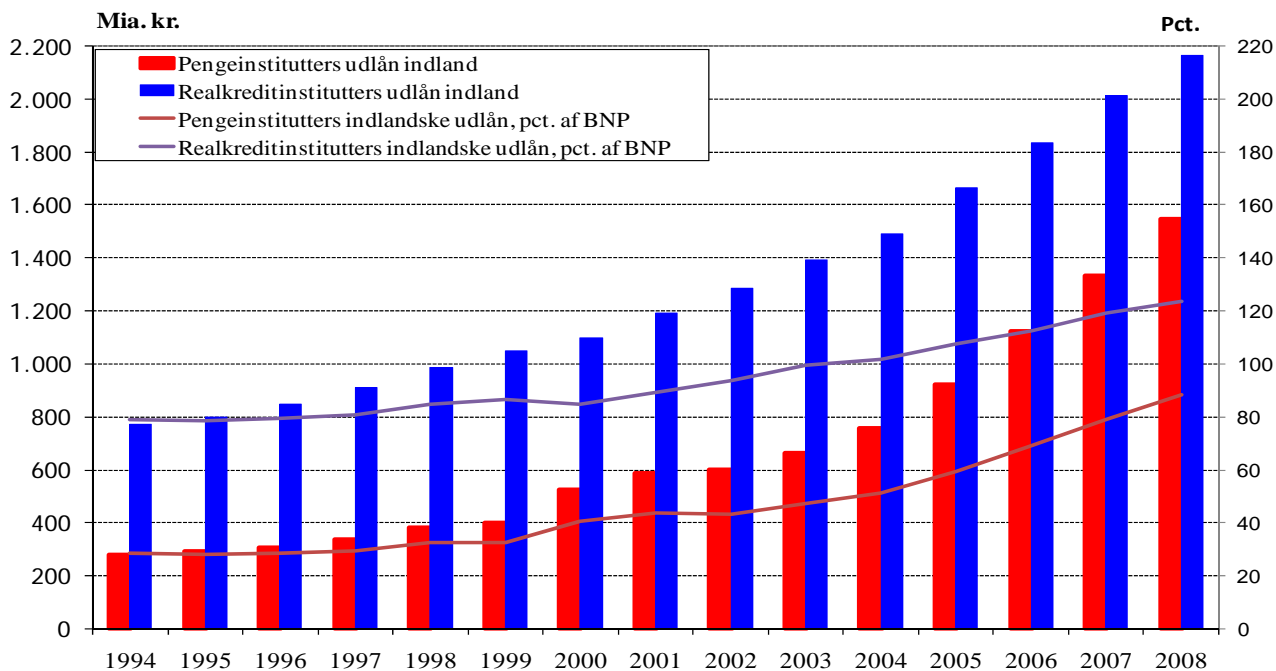


Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det samlede realkreditlån er steget knap 9 pct. i 2008. Til sammenligning steg pengeinstitutternes udlån med 6 pct. i 2008.⁶

Realkreditinstitutternes samlede indenlandske udlån er fortsat noget større end pengeinstitutternes indenlandske udlån, se figur 5.

Figur 6: Udviklingen i indenlandsk udlån - realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 1994-2008



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

⁶ Hertil skal lægges, at en del af realkreditlånene er garanteret af pengeinstitutter.

Bemærk, at tallene i figur 6 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 6.⁷

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

Tabel 3: Udlån fordelt på ejendoms kategorier - samt nedskrivninger og konstaterede tab herpå, 2008

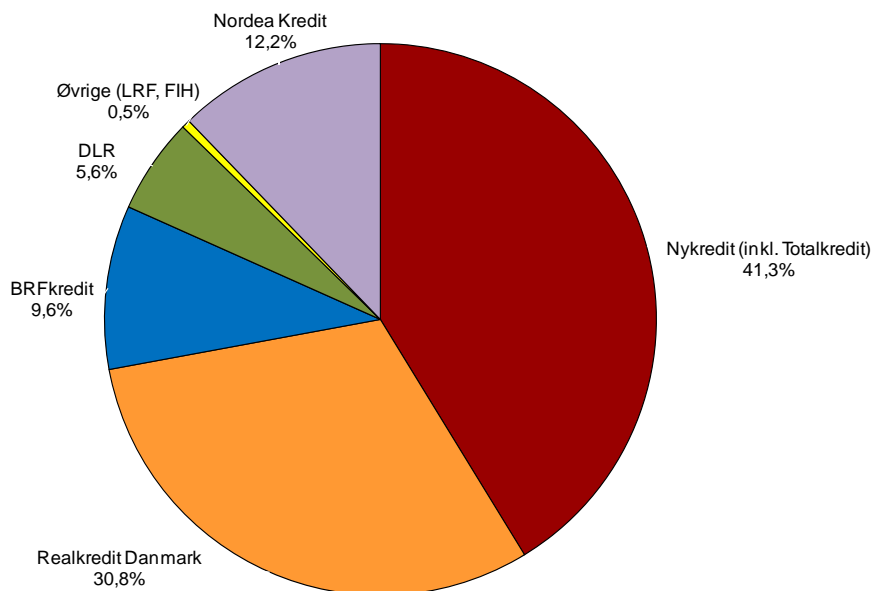
Ultimo 2008	Udlån og nedskrivninger fordelt på ejendoms kategorier					
Mio.kr.	Udlån	Pct. andel	Akkumulerede nedskrivninger	Pct. andel	Endelig tabt (afskrevet)	Pct. andel
1. Ejerboliger	1.196.181	55,0%	231	16,4%	57	60,9%
2. Fritidshuse	60.693	2,8%	8	0,5%	3	2,9%
3. Støttet byggeri til beboelse	158.939	7,3%	39	2,8%	6	6,4%
4. Andelsboliger	83.879	3,9%	8	0,5%	0	0,0%
5. Private beboelsesejendomme til udlejning	139.124	6,4%	585	41,5%	15	16,3%
6. Industri- og håndværksejendomme	53.692	2,5%	122	8,6%	-2	-2,3%
7. Kontor- og forretningsejendomme	202.170	9,3%	89	6,3%	6	6,1%
8. Landbrugsejendomme mv.	246.999	11,3%	272	19,3%	1	1,6%
9. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål	28.497	1,3%	55	3,9%	8	8,1%
10. Andre ejendomme	6.236	0,3%	0	0,0%	0	0,0%
Realkreditudlån i alt	2.176.410	100,0%	1.408	100,0%	94	100,0%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Koncentration

Nedenfor er vist fordelingen af markedsandele for realkreditinstitutter målt på udestående udlån pr. ultimo 2008.

Figur 7: Markedsandele for realkreditinstitutter, udlån pr. ultimo 2008



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

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

⁷ For tal herpå se Finanstilsynet (2009), "Markedsudviklingen i 2008 for pengeinstitutter". www.finanstilsynet.dk

4. Risici

I 2008 har realkreditinstitutterne foretaget nedskrivninger på udlån for 1,3 mia. kr.

I absolutte termer er det den største nedskrivning på udlån siden 1994, men i relative termer dog fortsat et lavt niveau, jf. tabel 4 herunder, der bl.a. viser årets nedskrivninger og indtjening over en længere periode.

Tabel 4: Årets nedskrivninger mv. i realkreditinstitutter, 1982-2008

År	Udlån (Mio. kr.)	Årets nedskrivninger (Mio. kr.)	Årets nedskrivnings- procent (%)	Resultat før skat (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
1990	725.833	9.836	1,36	-3.189
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
2008	2.173.627	1.285	0,06	2.023

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 er tabt. Følsomhedsberegningen er foretaget på både 2007- og 2008-regnskabstal, jf. tabel 5.

Tabel 5: Indtjeningens og kapitalens følsomhed overfor kredittab

	2007	2008
Kredittab før årets resultat er væk, i % af udlån	0,54	0,09
Kredittab før årets resultat og kapitaloverdækning er væk, i % af udlån	2,93	4,04
Største faktiske gennemsnitlige kredittab i % af udlån (1990)		1,36

Anm.: Beregningen for 2008 er uden overgangsordning.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Alt andet lige kan realkreditinstitutterne tabe over 4 pct. af udlånet før også kapitaloverdækningen er tabt. De nye solvensregler (Basel II) bevirker, som tidligere beskrevet, især at risikovægtede poster falder. En overgangsordning betyder, at de nye solvensregler først slår fuldt ud igennem på kapitalkravene fra 2010. IRB- institutter skal i 2008 og 2009 have en basiskapital, der udgør henholdsvis mindst 90 pct. og mindst 80 pct. af solvenskravet opgjort i overensstemmelse det tidligere gældende regelsæt (Basel I). En beregning, som tager højde for denne overgangsordning, viser en betydeligt mindre overdækning i 2008 på knap 2 pct. af udlånet.

Det er videre forudsat, at bidragene på lånene ikke hæves. Dertil kommer, at udviklingen på f.eks. værdipapirmarkederne også påvirker realkreditinstitutternes indtjening (kursreguleringer).⁸

Boks 1. SDO baseret långivning og supplerende sikkerhedsstillelse

Med indførelsen af den nye SDO-lovgivning i 2007 er realkreditinstitutterne på SDO lån forpligtede til at stille med supplerende sikkerheder i tilfælde af, at lånegrænserne på de enkelte engagementer ikke mere måtte være overholdt. F.eks. hvis den belånte ejendom falder i værdi og ikke mere udgør tilstrækkelig sikkerhed for det ydede lån. På SDO baseret långivning er der krav om en løbende overholdelse af de direktivfaste lånegrænser. På de traditionelle realkreditobligationer udmåles lånegrænsen alene på udbetalingstidspunktet.

Fremskaffelse af supplerende sikkerheder kan derfor i situationer med generelle ejendomsprisfald ikke udelukkes at være en større udfordring for realkreditinstitutterne. Når behovet for supplerende sikkerhedsstillelse opstår, kan instituttet i første omgang anvende egne reserver eller garantier. Først herefter kan der blive behov for udstedelse af supplerende sikkerhedsstillelse. Realkreditinstitutterne har adgang til at anvende et særligt instrument ”junior covered bonds” til at fremskaffe den supplerende sikkerhed. Junior covered bonds er obligationer, der tildeles en særlig fortrinsstilling i tilfælde af et instituts konkurs i forhold til simple kreditorer, ansvarlig lånekapital og hybrid kernekapital.

Med Kreditpakken fra februar 2009⁹ indføres en 3-årig overgangsordning for statsgarantien på forskellige former for udstedelser af senior gæld. Statsgarantien stilles mod præmiebetaling. Ordningen tilbydes også realkreditinstitutterne på udstedelse af den supplerende sikkerhedsstillelse på de særligt dækkede obligationer.

Ved udgangen af 2008 har realkreditinstitutterne stillet supplerende sikkerhed for i alt 28.636 mio. kr. S sammensætningen af den supplerende sikkerhedsstillelse fordeler sig som følgende:

- egne reserver	20.245 mio. kr.
- garantier	5.368 mio. kr.
- udstedelse af senior gæld	3.024 mio. kr.

6 realkreditinstitutter og en bank har tilladelse til udstedelse af SDO og/ eller SDRO.

Der er udstedt SDO/SDRO'er for i alt 965 mia. kr. Den samlede obligationsudstedelse i realkreditinstitutter beløber sig til 2.108 mia. kr.

Udviklingen i ejendomspriser

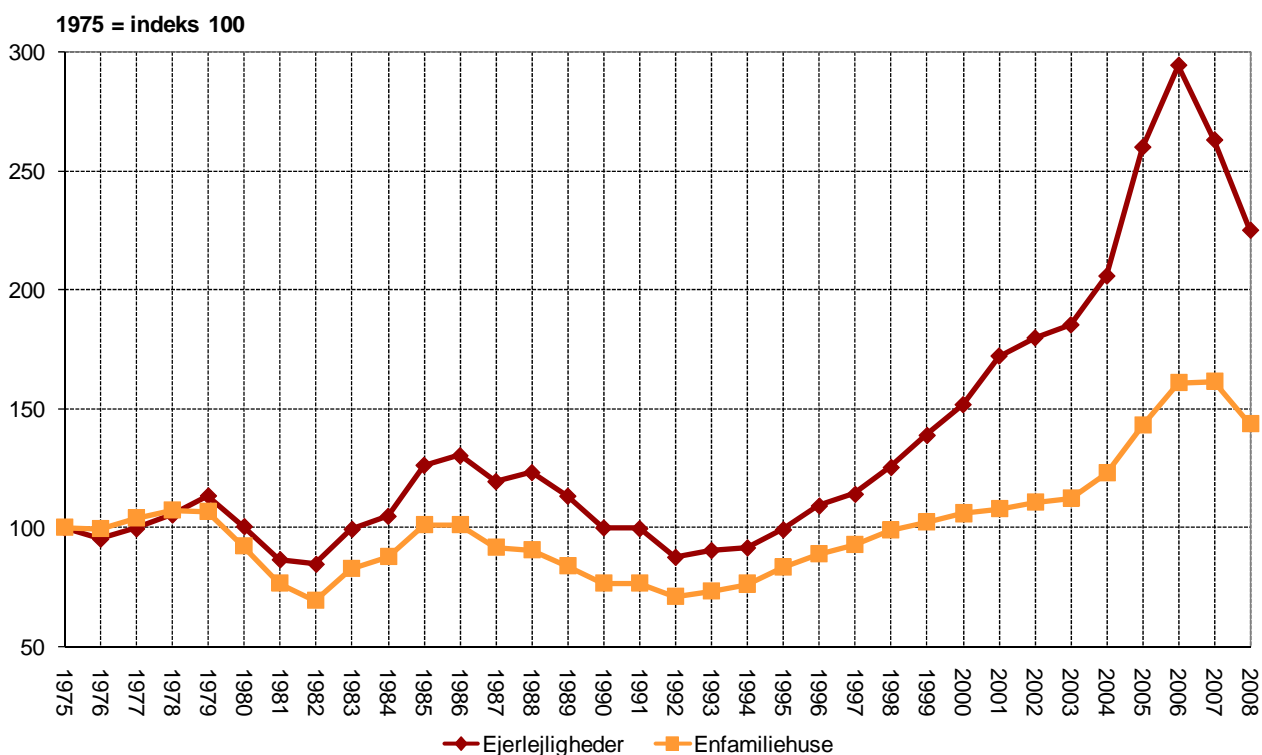
Risikoen for realkreditinstitutterne er, at der efter en periode med stigninger i ejendomspriserne, kan komme et større fald i ejendomspriserne - f.eks. klassisk set ledsaget af et konjunkturtilbageslag eller på baggrund af

⁸ 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.

⁹ Se Finanstilsynet (2009): ”Markedsudviklingen i 2008 for pengeinstitutter”.

en rentestigning - der efterfølgende forringer pantet i ejendommen. I 2008 er priserne på enfamiliehuse faldet 10 pct. på landsplan. Ejerlejligheder er faldet 14 pct. på landsplan.

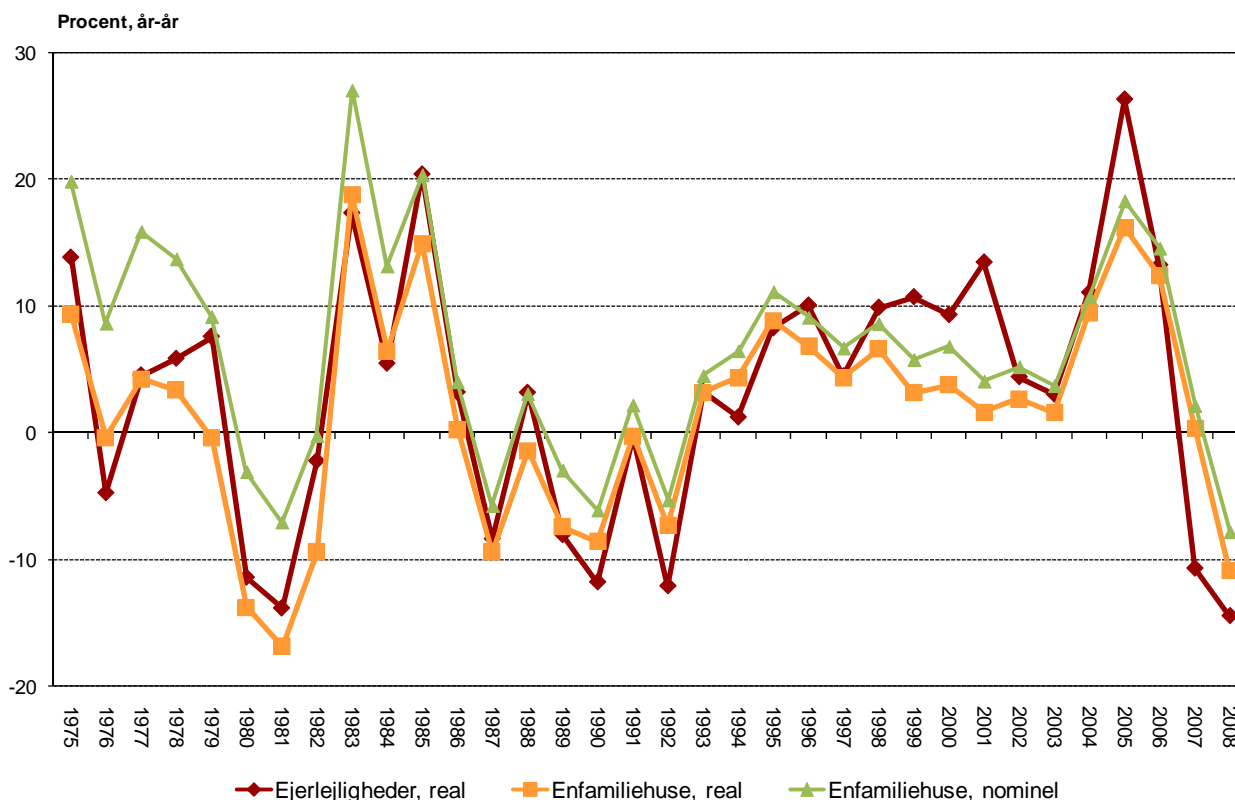
Figur 8: Udviklingen i reale boligpriser, 1975-2008



Anm.: Baseret på Skats kontantprisindeks frem til 2. halvår 2000, hvorefter der benyttes Skats salgsindeks frem til 2. halvår 2008. Udviklingen i 2. halvår 2008 er fremskrevet på baggrund af Realkreditrådets ejendomsstatistik, og hele serien er deflateret med forbrugerprisindekset.

Kilde: Skat, Realkreditrådet og Danmarks Statistik

Figur 9: Vækst i boligpriser, 1975-2008



Anm.: Baseret på Skats kontantprisindeks frem til 2. halvår 2000, hvorefter der benyttes Skats salgsindeks frem til 2. halvår 2008. Udviklingen i 2. halvår 2008 er fremskrevet på baggrund af Realkreditrådets ejendomsstatistik.
Kilde: Skat, Realkreditrådet og Danmarks Statistik

Faldet i ejendomspriserne har betydet, at realkreditinstitutterne på den SDO baserede långivning har måttet stille supplerende sikkerhed, jf. også boks 1 ovenfor.

5. 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.

Appendiks

Nøgletal for realkreditinstitutter, 2004-2008

Institutniveau	2004	2005	2006	2007	2008
Solvensprocent	12,39	12,68	12,40	12,07	20,25
Kernekapitalprocent	11,58	11,34	11,35	11,11	18,96
Egenkapitalforrentning før skat	9,53	10,93	10,41	8,41	1,53
Egenkapitalforrentning efter skat	7,29	8,44	8,01	6,35	0,61
Indtjening pr. omkostningskrone	3,14	3,55	3,68	3,07	1,30
Valutaposition	0,88	1,16	1,39	1,98	2,55
Akkumuleret nedskrivningsprocent	1,17	0,07	0,10	0,11	0,11
Årets tab - og nedskrivningsprocent	-0,04	-0,02	-0,09	-0,03	0,09
Årets udlånsvækst	6,23	11,12	9,55	9,56	7,98
Udlån i forhold til egenkapital	15,17	15,40	14,88	14,83	16,10
Koncernniveau	2004	2005	2006	2007	2008
Solvensprocent	10,93	11,65	11,30	10,60	19,95
Kernekapitalprocent	10,65	10,82	10,69	10,10	19,10
Egenkapitalforrentning før skat	10,52	11,09	10,57	8,22	-0,58
Egenkapitalforrentning efter skat	7,82	8,68	8,27	6,18	-1,25
Indtjening pr. omkostningskrone	2,73	2,84	2,82	2,29	0,94
Valutaposition	0,68	0,95	1,42	2,20	2,47
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,16	0,07	0,05	0,05	0,26
Årets nedskrivningsprocent	-0,03	-0,02	-0,06	-0,01	0,15
Årets udlånsvækst	1,75	9,86	8,89	9,70	9,93
Udlån i forhold til egenkapital	16,61	16,17	16,54	16,70	18,96

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 indeholdt i koncern tallene for Nykredit Realkredit A/S.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet