

Markedsudviklingen i 2005 for realkreditinstitutter

Konklusioner

- Resultat før skat er steget kraftigt i 2005 (rekord højt).
- Stigende nettorente- og gebyrindtægter og større kursgevinster på værdipapirbeholdninger.
- Andelen af realkreditlån ydet med rentetilpasning er fortsat stigende – nu samlet set flere realkreditlån med rentetilpasning end med fastforrentning.
- Realkreditlån ydet med afdragsfrihed er ligeledes i vækst. Næsten en tredjedel af alle lån til ejerboliger er nu ydet med afdragsfrihed.
- Høj udlånsvækst i 2005 – især til husholdninger.
- Nedskrivninger på udlån er fortsat historisk lave – netto tilbageførte nedskrivninger i 2005.
- Boligpriser er steget kraftigt i de senere år. I reale termer er prisniveauet højt.

1. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Tabel 1

Realkreditinstitutternes årsregnskaber, 2001-2005 (foreløbige tal)

Mio. kr.	2001	2002	2003	2004	2005	Vækst i pct. 2001-2005	Vækst i pct. 2004-2005
RESULTATPOSTER (uddrag)							
Nettorenteindtægter	10.167	10.626	11.504	11.397	12.537	23,3	10,0
Nettorente og gebyrindtægter	10.411	10.900	12.154	11.645	13.203	26,8	13,4
Kursreguleringer i alt	76	304	1.266	759	1.465	1.836,4	93,1
Udgifter til personale og administration	3.929	4.260	4.664	4.530	4.643	18,2	2,5
Nedskrivninger på udlån	71	83	115	-546	-448		-17,9
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	94	146	716	1.019	1.545	1.540,3	51,6
Resultat før skat	6.554	6.957	9.248	9.219	11.688	78,3	26,8
Skat	1.596	2.026	2.204	2.185	2.661	66,7	21,8
Årets resultat	4.957	4.931	7.043	7.034	9.028	82,1	28,4
BALANCEPOSTER (uddrag)							
AKTIVER							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	133.607	123.780	121.489	117.819	188.041	40,7	59,6
Udlån i alt	1.227.728	1.321.195	1.431.580	1.520.811	1.713.540	39,6	12,7
Obligationer	232.379	279.990	320.000	446.165	151.457	-34,8	-66,1
Aktier	4.564	4.394	6.565	6.986	9.020	97,6	29,1
PASSIVER							
Gæld til kreditinstitutter	54.068	56.685	30.237	23.545	151.553	180,3	543,7
Udstedte realkreditobligationer	1.436.446	1.559.399	1.719.530	1.920.217	1.754.273	22,1	-8,6
Efterstillede kapitalindskud	2.283	3.776	4.885	11.564	18.096	692,5	56,5
Egenkapital	78.286	83.528	93.006	100.276	111.014	41,8	10,7
Balance	1.616.933	1.753.394	1.902.861	2.120.944	2.087.777	29,1	-1,6

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Tabelanmærkning: 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.ftnet.dk.

Realkreditinstitutternes resultat før skat udgjorde i 2005 knap 11,7 mia.kr. En stigning på knap 2,5 mia.kr. fra 9,2 mia.kr. i 2004. Resultatet er det højeste hidtil set.

Fremgangen skyldes især stigende nettorente- og gebyrindtægter, bl.a. på grundlag af en kraftig fremgang i udlånet. Nettorente- og gebyrindtægter er samlet set steget godt 1,6 mia.kr. i 2005. Også kursgevinster på værdipapirbeholdninger bidrager til indtjeningsfremgangen. Kursgevinster er steget 0,7 mia.kr. i 2005 fra godt 0,7 mia.kr. i 2004 til godt 1,4 mia.kr. i 2005.

Indtjeningsbidraget fra dattervirksomheder (herunder bankvirksomhed) er steget 0,5 mia.kr. til 1,5 mia.kr. i 2005.

Realkreditinstitutterne har i lighed med 2004-årsregnskaberne samlet set netto tilbageført nedskrivninger på udlån, der i 2005 udviser en tilbageførsel (indtægtsførsel) på godt 0,5 mia.kr.

Omkostninger til personale og administration er steget 2,5 % fra 4,5 til godt 4,6 mia.kr. i 2005.

Realkreditudlånet er steget godt 12 % i 2005, fra 1.520 mia.kr. ultimo 2004 til 1.713 mia.kr. ultimo 2005. Til sammenligning udgør pengeinstitutternes samlede udlån 1.337 mia.kr. ved udgangen af 2005, se også afsnit 4 nedenfor.

Tabel 2

Udvalgte nøgletal, 2001-2005

	2001	2002	2003	2004	2005
Indtjening pr. omkostningskrone	2,57	2,54	2,87	3,13	3,55
Egenkapitalforrentning før skat	8,63	8,61	10,49	9,30	10,93
Solvensprocent	11,53	11,70	11,60	12,38	12,68
Kernekapitalprocent	11,13	11,16	11,03	11,60	11,34

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone er steget til 3,5 i 2005 fra 3,1 året før. Til sammenligning havde pengeinstitutterne - for sektoren som helhed - en indtjening pr. omkostningskrone 1,99 i 2005.

Realkreditinstitutternes indtjening i relative termer, målt ved egenkapitalforrentning før skat, er også steget, fra 9,3 % til 10,9 % i 2005. Pengeinstitutternes egenkapitalforrentning før skat var godt 21 % i 2005.¹

Realkreditinstitutternes solvensprocent er steget fra 12,4 % til 12,7 % ultimo 2005. Derimod er kernekapitalprocenten faldet fra 11,6 % til 11,3 % ved udgangen af 2005. Til sammenligning har pengeinstitutterne samlet set en kernekapitalprocent på 10,2 % ved udgangen af 2005.

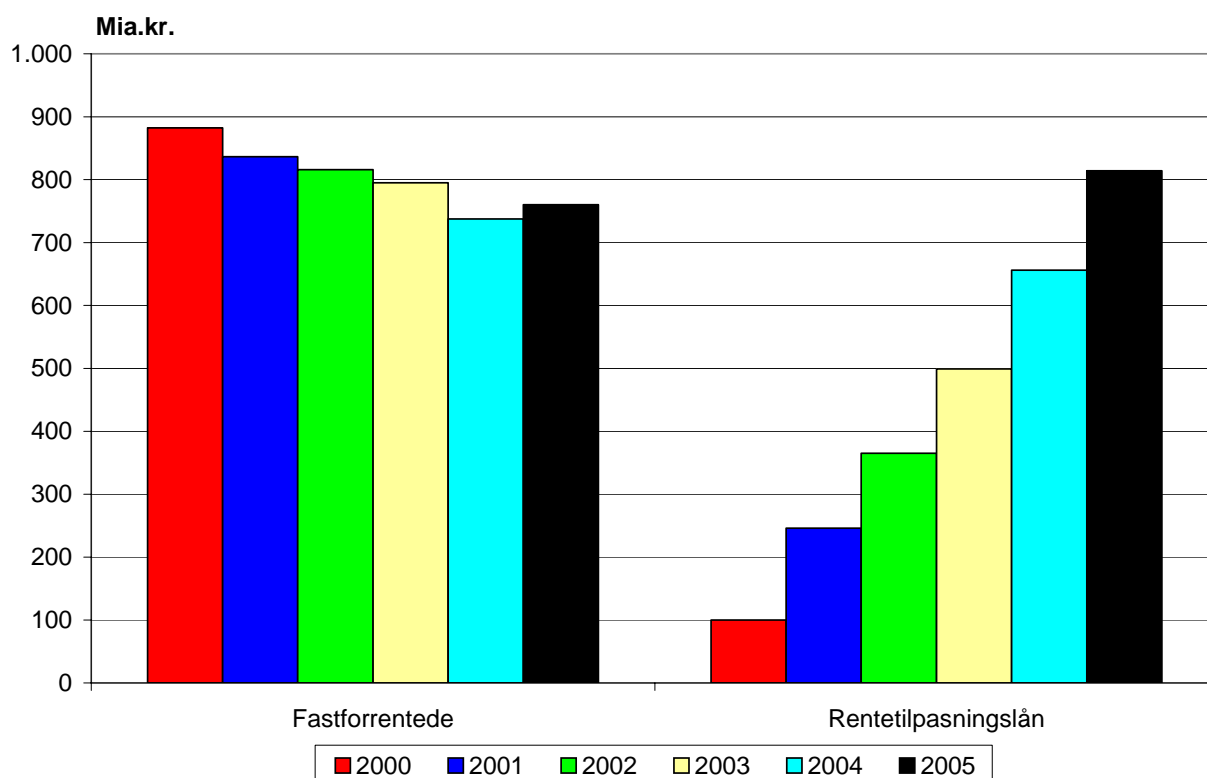
Se samlet nøgletalsoversigt i appendiks 2.

¹ Ved denne sammenligning skal det tages i betragtning, at realkreditinstitutter som udgangspunkt påtager sig mindre risici end pengeinstitutter henset til pantesikkerheden bag realkreditlånene (dermed mindre kreditrisiko) og henset til balanceprincippet (dermed bl.a. mindre renterisiko). Dette kan også aflæses i de historiske tabserfaringer. Ud fra en traditionel risiko/afkast betragtning skal den lavere risiko derfor også – alt andet lige – afspejle sig i et lavere afkast sammenlignet med pengeinstitutter.

2. Realkreditlån

Markedsandelen af realkreditlån med rentetilpasning er steget til knap 50 % af de samlede realkreditlån ved udgangen af 2005, fra 44 % året før. For første gang siden introduktionen af rentetilpasningslån udgør denne lånetype nu den største del af det samlede udlån. I figur 1 herunder vises udviklingen i fordelingen af realkreditlån fordelt på lånetype. Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at der er set bort fra indeksslån, som udgør en faldende men dog forholdsvis stabil andel på 5 % af det samlede udlån.

Figur 1
Fordeling af realkreditlån efter type, 2000-2005



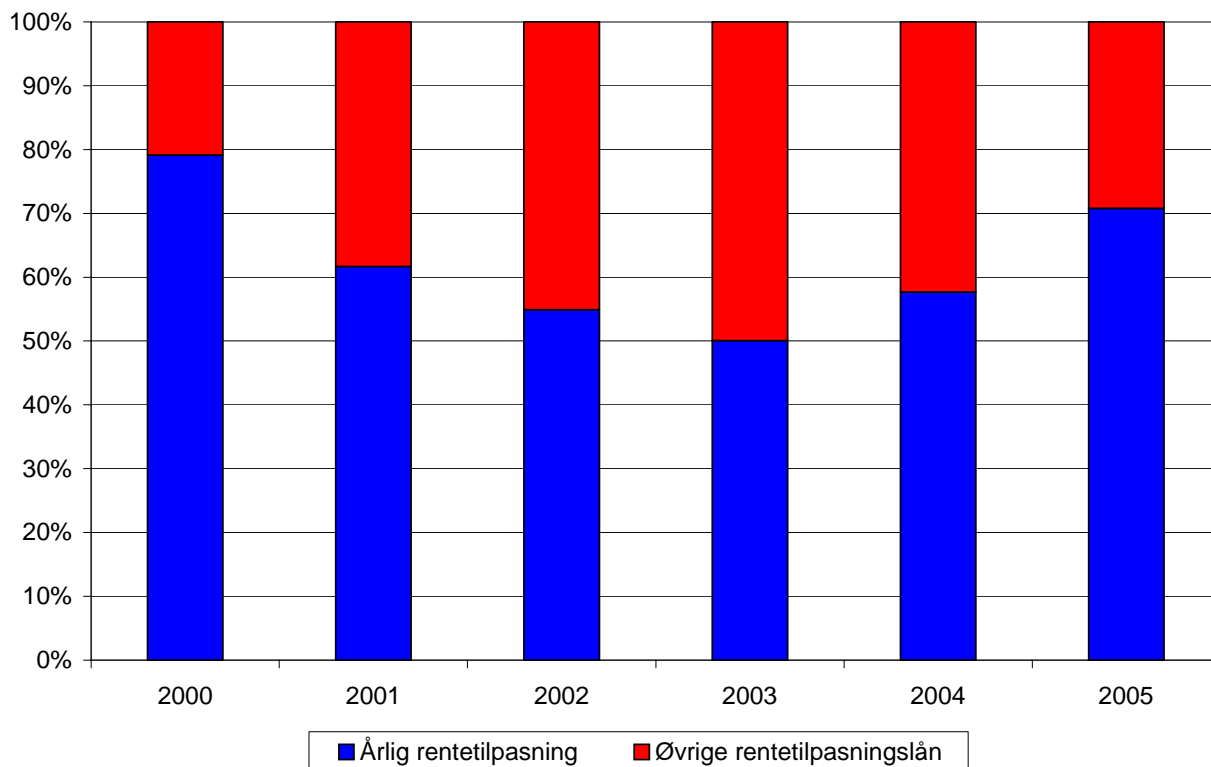
Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det ses videre af figur 1, at den samlede udstedelse af realkreditlån med fast rente er steget i 2005 efter i flere år at være faldet. Ved udgangen af 2005 er der udbetalt lån med fast rente for i alt 760 mia.kr. Der er udbetalt lån med rentetilpasning for 814 mia.kr. Knap 70 % af bruttonydlånet blev ydet som rentetilpasningslån ved udgangen af 2005. Det skal bemærkes, at realkreditlån som udbydes med indbygget renteloft (også kaldet "garantilån") indgår under rentetilpasningslån.

I figur 2 herunder kan man se den andel af lån med rentetilpasning, der minimum rentetilpasses en gang årligt.

Figur 2

Realkreditlån med rentetilpasning, heraf med årlig rentetilpasning, 2000-2005



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det ses at over 70 % af de udbetalte rentetilpasningslån ved udgangen af 2005 blev ydet i form af vilkår med årlig rentetilpasning. Det er en betydelig stigning i forhold til samme tidspunkt året før.

3. Afdragsfrie lån

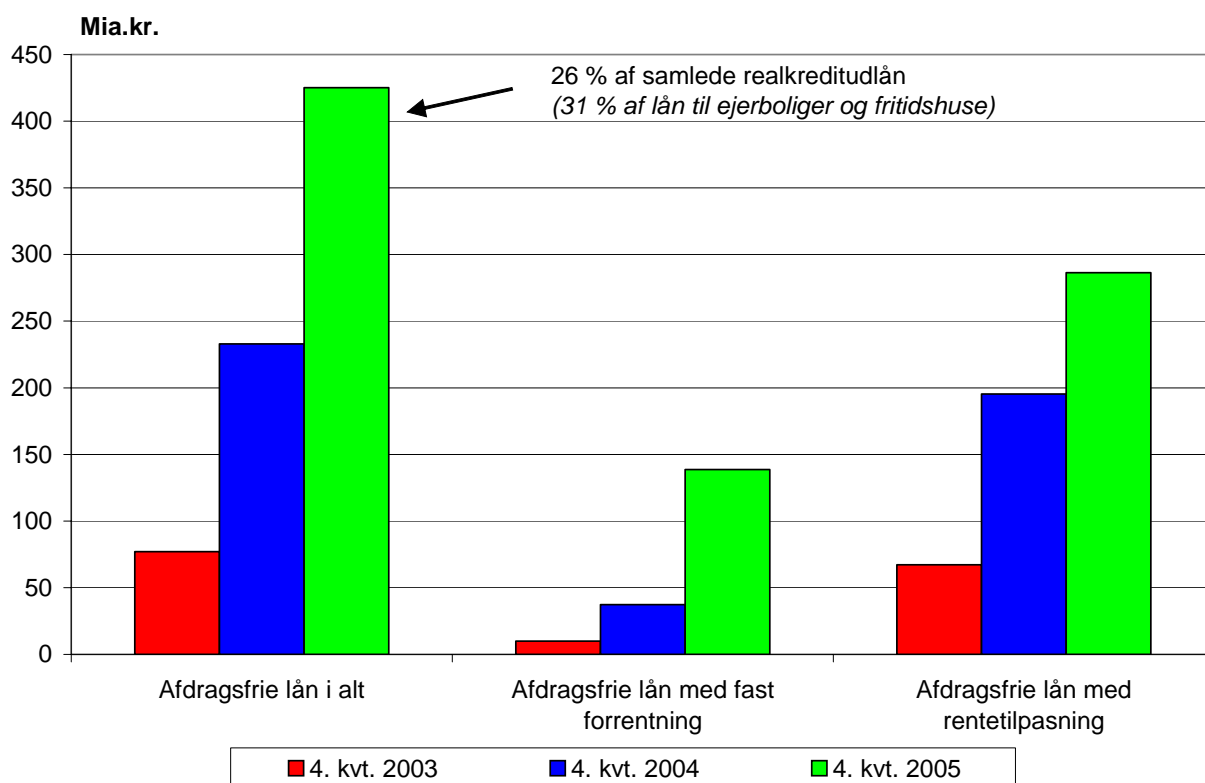
Siden 1. oktober 2003 har det været muligt for private låntagere at optage 30-årige realkreditlån med indbygget afdragsfrihed i op til 10 år.

Efter 4. kvartal 2005 var der udstedt afdragsfrie lån til ejerboliger og fritidshuse for i alt knap 316 mia. kr., i forhold til 171 mia.kr. på samme tidspunkt året før. Dermed udgør afdragsfrie lån i alt godt 31 % af den samlede udlånsmasse for ejerboliger og fritidshuse, i mod ca. 20 % året før.

I alt var der efter 4. kvartal 2005 udstedt afdragsfrie lån til private og erhverv for 425 mia. kr. I figur 3 herunder vises fordelingen af afdragsfrie lån på lånetyper, henholdsvis fastforrentede lån og rentetilpasningslån.

Figur 3

Samlede udstedte afdragsfrie lån til private og erhverv, efter 4. kvartal 2005



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det ses af figur 3, at lån med afdragsfrihed hovedsagligt bliver udstedt i forbindelse med ydelse af rentetilpasningslån. Efter 4. kvartal 2005 var der udstedt afdragsfrie lån som rentetilpasningslån for 286 mia.kr., svarende til ca. 55 % af de samlede udstedte lån ydet med afdragsfrihed. Det skal dog bemærkes, at et stigende antal låntagere vælger afdragsfrihed i forbindelse med et fastforrentet lån.

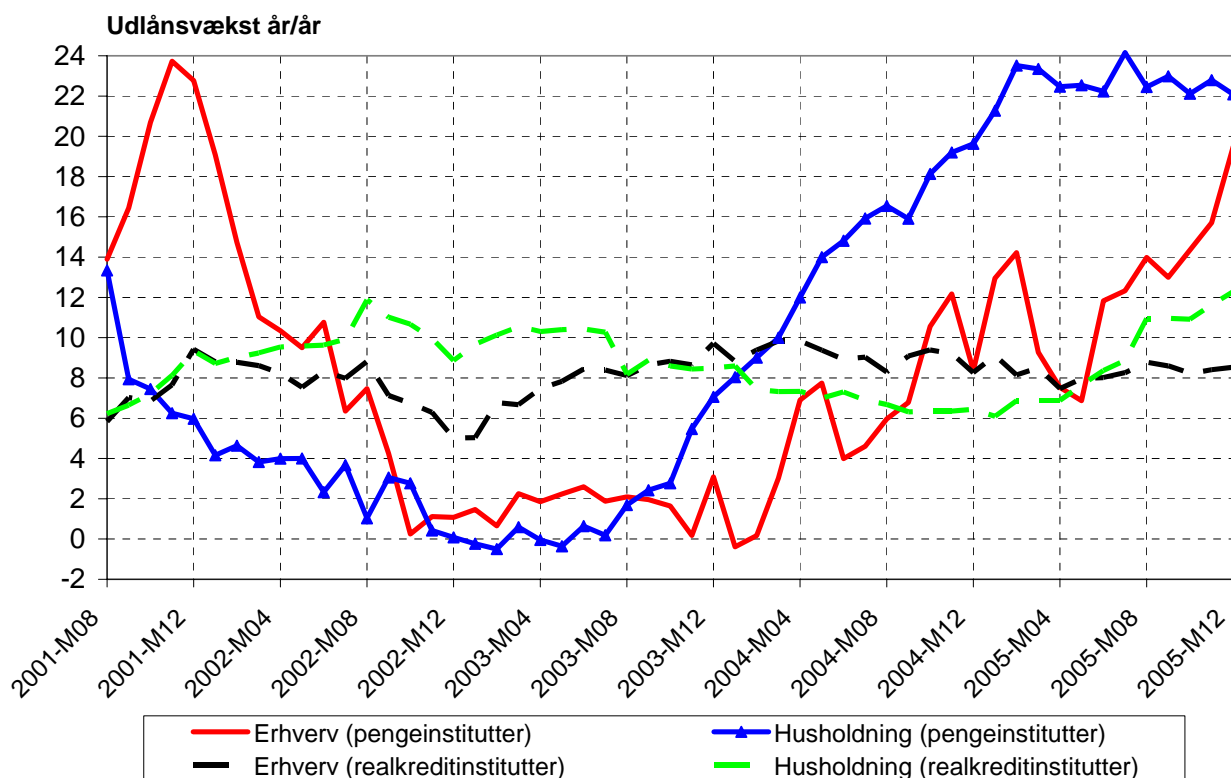
4. Udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter

Såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter har i 2005 haft en kraftig udlånsvækst. Især pengeinstitutternes udlånsvækst har været kraftig i de senere år, hvilket bl.a. kan henføres til introduktion af nye pantsikrede boligfinansieringsprodukter i konkurrence med realkreditinstitutternes realkreditlån til husholdninger.

I figur 4 nedenfor er til sammenligning vist udviklingen i udlånsvækst fra såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter i perioden 2001-2005 og fordelt på henholdsvis husholdninger og erhverv.

Figur 4

Vækst i indenlandsk udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 2001-2005



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Det ses, at realkreditinstitutternes udlånsvækst til husholdninger er steget igennem hele 2005.

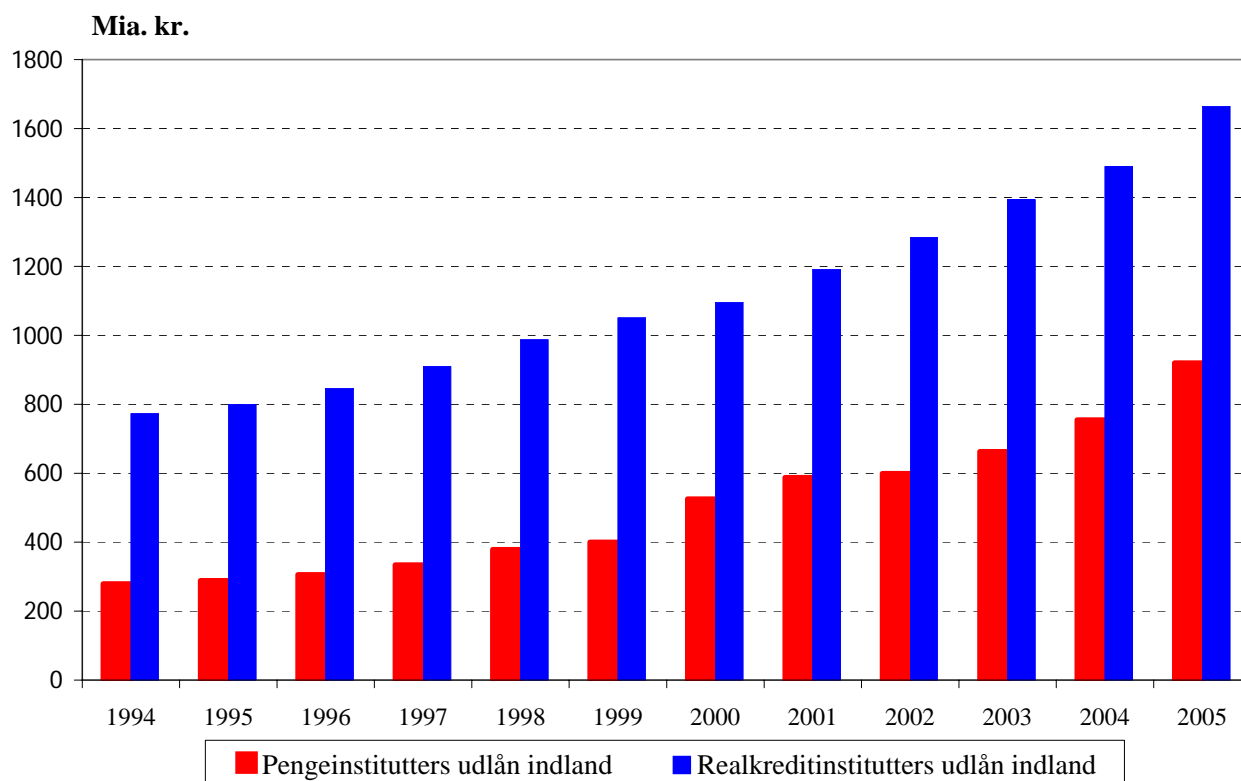
Det samlede realkreditlån steg godt 12 % i 2005. Til sammenligning steg pengeinstitutternes samlede udlån godt 24 % i 2005.²

Herunder er vist udviklingen i det indenlandske udlån i realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter over længere periode.

² Hertil skal lægges, at en del realkreditlånene er garanteret af pengeinstitutter.

Figur 5

Udviklingen i indenlandsk udlån - realkreditinstitutter vs. pengeinstitutter, 1994-2005



Kilde: Danmarks Nationalbank, månedsbalancestatistik

Bemærk, at tallene i figur 5 alene viser indenlandsk udlån. Pengeinstitutternes samlede udlån er større såfremt udlån i udenlandske enheder (filialer og datterbanker) medregnes.³

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

Tabel 3

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

Ultimo 2005 Mio.kr.	Udlån og nedskrivninger fordelt på ejendoms-kategorier					
	Udlån	Procentvise andele	Akkumulerede nedskrivninger	Procentvise andele	Endelig tabt (afskrevet)	Procentvise andele
1. Ejerboliger	961.891,8	56,3	218,8	17,6	45,1	32,3
2. Fritidshuse	48.252,5	2,8	1,5	0,1	0,1	0,1
3. Støttet byggeri til beboelse	164.355,5	9,6	41,1	3,3	5,2	3,7
4. Andelsboliger	62.354,4	3,6	1,3	0,1	0,0	0,0
5. Private beboelsesejendomme til udlejning	90.451,4	5,3	10,9	0,9	3,2	2,3
6. Industri- og håndværksejendomme	41.590,8	2,4	278,1	22,4	35,6	25,5
7. Kontor- og forretnings-ejendomme	121.805,9	7,1	104,6	8,4	13,4	9,6
8. Landbrugsejendomme mv.	189.985,8	11,1	487,5	39,3	31,5	22,5
9. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål	25.605,9	1,5	97,5	7,9	5,5	4,0
10. Andre ejendomme	3.508,8	0,2	2,1	0,2	0,0	0,0
Realkreditudlån i alt	1.709.802,8	100,0	1.240,7	100,0	139,6	100,0

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

³ For tal herpå, se Finanstilsynet (2006), "Markedsudviklingen i 2005 for pengeinstitutter". www.ftnet.dk

Det ses videre af tabel 3 ovenfor, at de akkumulerede nedskrivninger på udlån samlet set er størst på erhvervssegmenterne; industri/håndværk og landbrug. Knap 62 % af de akkumulerede nedskrivninger ligger i disse segmenter, hvilket er betydeligt mere end de 3 ejendoms-kategoriens forholdsmæssige andel af udlånsmassen. De faktisk konstaterede tab er dog fortsat størst på husholdningssegmentet ejerboliger.

5. Nedskrivninger på udlån

I 2005 har realkreditinstitutterne netto tilbageført nedskrivninger på udlån for knap 0,5 mia.kr., dvs. netto indtægtsført nedskrivninger på realkreditlånet.

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

Tabel 4

Årets nedskrivninger mv. i realkreditinstitutter, 1982-2005

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	83	0,01	6.957
2003	1.431.580	115	0,01	9.248
2004	1.520.811	-546	-0,04	9.219
2005	1.713.540	-448	-0,03	11.688

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

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

Herunder i tabel 5 er videre beregnet, hvor meget realkreditinstitutterne kan tåle at tabe før resultatet henholdsvis kapitaloverdækningen i forhold til lovkravet er tabt. Følsomhedsberegningen er foretaget på både 2004- og 2005-regnskabstal.

Tabel 5

Indtjeningens og kapitalens følsomhed overfor kredittab	2004	2005
Kredittab før årets resultat er væk, i % af udlån	0,57	0,66
Kredittab før årets resultat og kapitaloverdækning er væk, i % af udlån	3,08	3,33
Største faktiske gennemsnitlige kredittab i % af udlån (1990)		1,36

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Det ses, at realkreditinstitutterne målt i forhold til historiske tab forekommer at være forholdsvis robuste på sektorniveau – dette set i forhold til det dårligste år hidtil i 1990. Realkreditinstitutterne skal tabe over 3,3 % af udlånet før også kapitalen (i forhold til lovkravet) er tabt. Det er her forudsat, at bidragene på lånene ikke hæves.

Det skal videre 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.⁴

6. Udviklingen i ejendomspriser

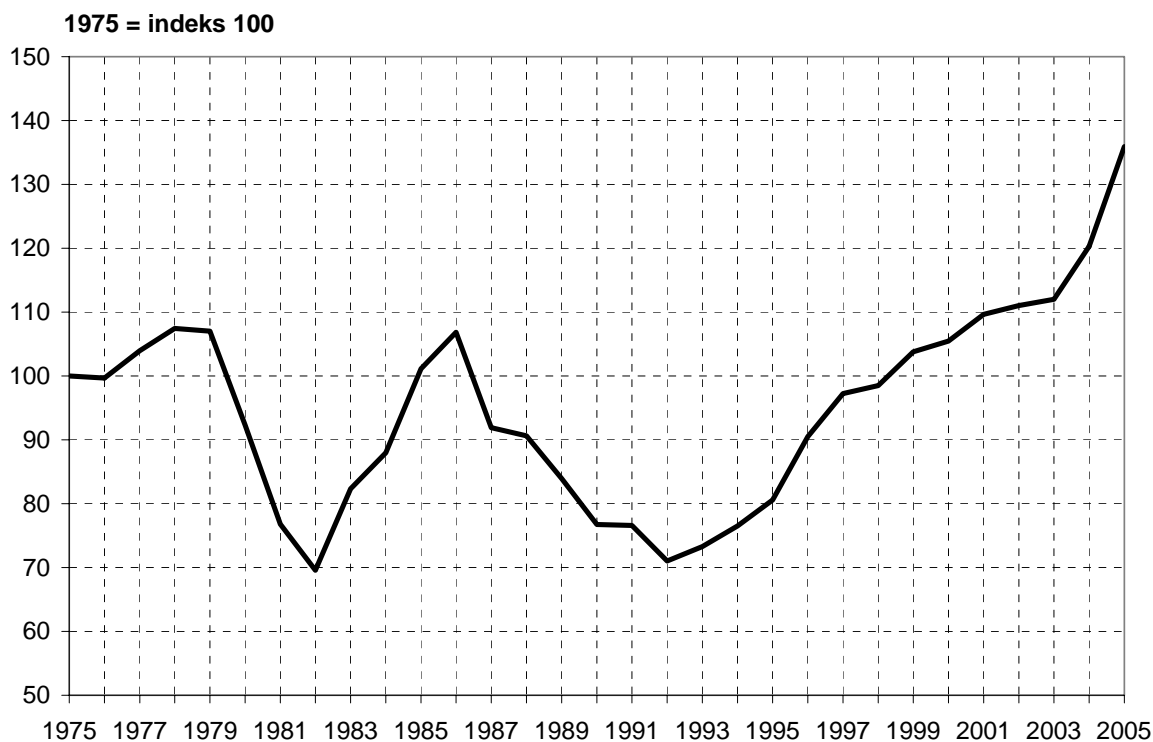
Risikoen for realkreditinstitutterne er især den, at der efter en periode med stigninger i ejendomspriserne, kan komme et fald i ejendomspriserne - f.eks. klassisk set ledsaget af et konjunkturtilbageslag eller på baggrund af en rentestigning - der efterfølgende forringer pantet i ejendommen.

I de senere år har der kunnet konstateres betydelige prisstigninger på ejendomme, herunder især ejerboliger - og mest i og omkring større byer.

I figur 7 nedenfor er vist udviklingen i reale priser på ejerboliger (enfamiliehuse) over en længere periode.

⁴ Man kan også sige, at ejendomspriserne derved skal falde mere end tidligere før realkreditinstitutterne får tab. På den anden side indebærer variable renter og afdragsfrihed at boligejernes mulighed for at optage yderligere lån, alt andet lige, er blevet mindre.

Figur 7
Udviklingen i reale huspriser, 1975-2005



Anm: Baseret på kontantpriser på enfamiliehuse i hele landet, deflateret med forbrugerprisindekset. Udviklingen i 2005 er skønnet.

Kilde: Told og Skat (ejendomssalg) og Danmarks Statistik (forbrugerprisindeks)

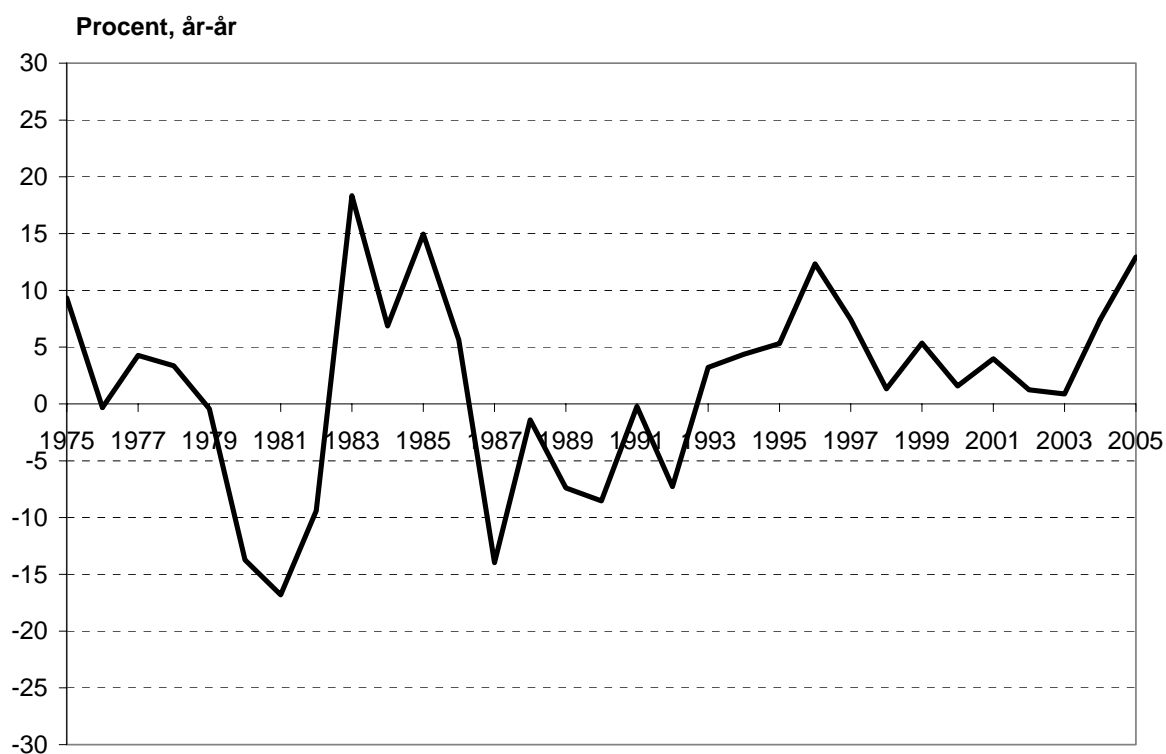
Det ses, at priseniveauet i reale termer ved udgangen af 2005 er højt og nu ligger betydeligt højere end niveauet tilbage i midten af 80'erne.

Kombinationen af betydelige prisstigninger på boligmarkedet i den senere tid og et voksende boligudlån baseret på variabel rente (rentetilpasningslån), der kan få uheldige konsekvenser for boligejernes renteudgifter og boligformue, hvis renten stiger, fik Finanstilsynet til, i begyndelsen af februar 2006, at fremsende breve til ledelsen i både penge- og realkreditinstitutter. Heri fremførte Finanstilsynet bl.a. det budskab, at der kan være en aktuel risiko for en prisboble på især ejerboliger. Ved en prisboble forstås en spekulativt drevet prisudvikling, hvor prisstigninger er drevet af forventninger om endnu højere priser i fremtiden. Såfremt der er tale om prisboble, er der en risiko for at boligpriserne falder.

I brevet til institutterne fremførte Finanstilsynet videre et budskab om fremover at udvise særlig omhu i forbindelse med opgørelsen af solvensbehovet, dvs. den kapital, der fremadrettet er nødvendig for at drive instituttet forsvarligt i forhold til især udlånsområdet – set i forhold til den bagved liggende risiko for større tab herpå.

I figur 8 nedenfor er vist udviklingen i husprisernes realvækst over en længere periode.

Figur 8
Realvækst i huspriser, 1975-2005



Anm: Baseret på kontantpriser på enfamiliehuse i hele landet, deflateret med forbrugerprisindekset. Udviklingen i 2005 er skønnet.

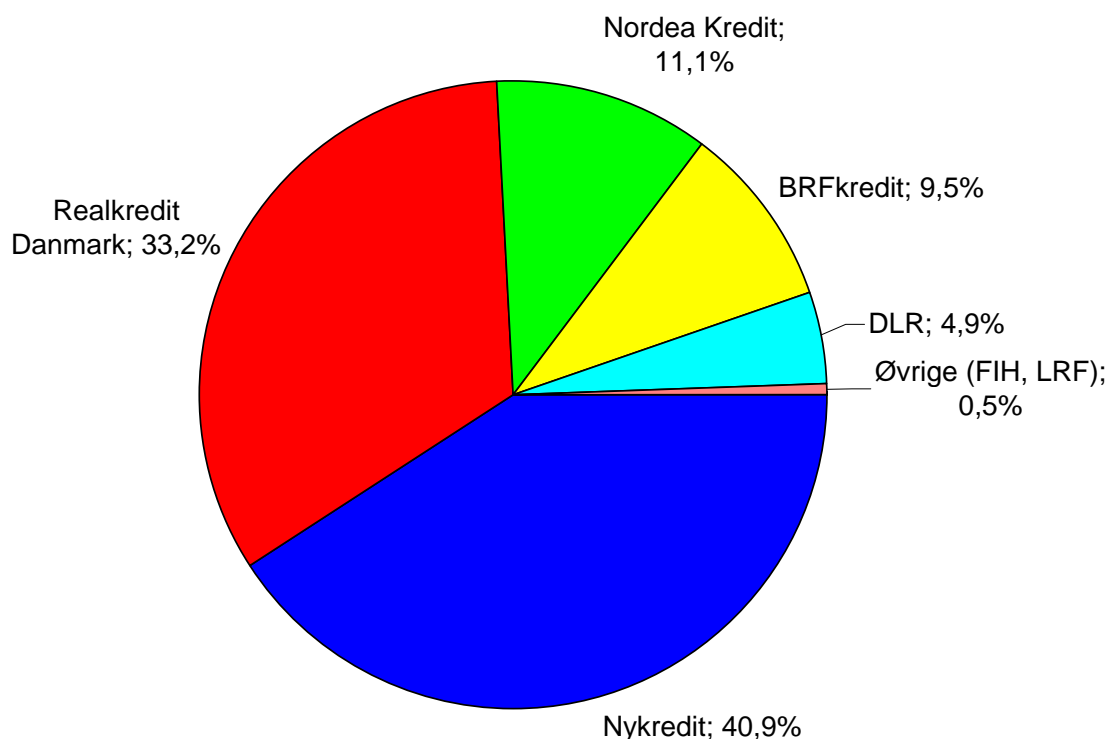
Kilde: Told og Skat (ejendomssalg) og Danmarks Statistik (forbrugerprisindeks)

Det ses, at realvæksten er steget i de senere år.

7. Koncentration

Nedenfor er vist fordelingen af markedsandele for realkreditinstitutter målt på udestående udlån pr. ultimo 2005.

Figur 8
Markedsandele for realkreditinstitutter, udlån pr. ultimo 2005



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Det skal bemærkes, at markedsandelen for Nykredit på knap 41 % indeholder udlånstallene for Totalkredit, som er erhvervet af Nykredit.

Appendiks

1. 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.

2. Realkreditinstitutternes nøgletal

Nøgletal for realkreditinstitutter, 2001-2005

Realkreditinstitutter					
	2001	2002	2003	2004	2005
Solvensprocent	11,53	11,70	11,60	12,38	12,68
Kernekapitalprocent	11,13	11,16	11,03	11,60	11,34
Egenkapitalforrentning før skat	8,63	8,61	10,49	9,30	10,93
Egenkapitalforrentning efter skat	6,51	6,09	8,00	7,12	8,44
Indtjening pr. omkostningskrone	2,57	2,54	2,87	3,13	3,55
Valutaposition	5,02	1,52	3,11	1,05	1,16
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,26	0,24	0,22	0,17	0,07
Årets nedskrivningsprocent	0,01	0,01	0,01	0,02	-0,02
Årets udlånsvækst	7,43	7,69	8,41	6,51	11,12
Udlån i forhold til egenkapital	15,62	15,76	15,40	14,82	15,40
Realkreditkoncerner					
	2001	2002	2003	2004	2005
Solvensprocent	10,86	10,92	10,76	11,24	11,65
Kernekapitalprocent	10,77	10,93	10,33	10,79	10,82
Egenkapitalforrentning før skat	8,67	8,43	10,80	9,44	11,09
Egenkapitalforrentning efter skat	6,45	5,81	8,11	7,13	8,68
Indtjening pr. omkostningskrone	2,19	2,18	2,47	2,53	2,84
Valutaposition	6,47	2,21	3,08	0,90	0,95
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,30	0,28	0,24	1,29	0,07
Årets nedskrivningsprocent	0,01	0,02	0,01	-0,04	-0,02
Årets udlånsvækst	5,75	4,69	19,77	3,10	9,86
Udlån i forhold til egenkapital	15,61	15,40	16,71	15,80	16,17

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Tabelanmærkning: Nøgletallene i appendikstabellen herover er beregnet på grundlag af regnskabstal fra de realkreditinstitutter, der eksisterede i regnskabsåret 2005. Derved indgår alene disse institutter i sammenligningstallene for hele perioden 2001-2005. Det betyder, at der kan være afvigelser fra nøgletal beregnet på grundlag af årsregnskabstallene i tabel 1, der indeholder regnskabstal fra samtlige de institutter, der eksisterede i de enkelte regnskabsår. Nøgletal for realkreditkoncerner indeholder regnskabstal for Nykredit Realkredit A/S, Realkredit Danmark A/S og BRF Kredit A/S. Regnskabstal for Totalkredit A/S er fra 2003 indeholdt i koncern tallene for Nykredit Realkredit A/S.