

Realkreditinstitutter

Markedsudvikling 2021

Indholdsfortegnelse

1. Sammenfatning.....	1
2. Realkreditinstitutternes indtjening.....	3
3. Realkreditinstitutternes udlåns sammensætning.....	6
4. Boligmarkedet	11
5. Erhvervs ejendoms markedet	21
6. Tilsynsdiamanten for realkredit.....	27
7. Supplerende sikkerhed	29
8. Bilag 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2017–2021.....	31
9. Bilag 2: Realkreditinstitutternes nøgletal 2017–2021	33
10. Bilag 3: Prisudvikling på boligmarkedet.....	34

1. Sammenfatning

Realkreditinstitutternes samlede resultat før skat steg i 2021. Resultatet var på 20,9 mia. kr. mod 17,2 mia. kr. i 2020. Fremgangen i resultatet skal ses i lyset af COVID-19-krisens indvirkning på resultatet i 2020 med generelle fald i indtægtsposterne og højere nedskrivninger.

Realkreditinstitutternes udlån steg med 1,4 pct. i 2021. Udlånsvæksten blev understøttet af lave obligationsrenter og høje ejendomspriser. De lange realkreditrenter steg i 2021, hvilket øgede forskellen mellem de lange og korte renter. Det kan have fået nogle af låntagerne til at vælge variabel rente og afdragsfrihed for at opnå en lavere ydelse. Andelen af variabelt forrentede nyudlån og afdragsfrie nyudlån steg fra henholdsvis 32 pct. og 41 pct. i 2020 til 47 pct. og 51 pct. i 2021.

Året startede med kraftigt stigende boligpriser, men i sidste halvår viste boligpriserne tegn på stagnering. Boligkøbernes gennemsnitlige belåning i forhold til værdien af boligen lå stabilt, og deres gennemsnitlige gældsfaktor steg betydeligt, nemlig fra 3,3 i første kvartal 2020 til 3,9 i fjerde kvartal 2021. Andelen af boligkøbere med en gældsfaktor over 4 steg også mellem 2020 og 2021 fra 22,2 pct. til 27,5 pct. I samme periode steg boligkøbernes andel af lån med variabel rente og andel af lån med afdragsfrihed. Både boligkøbernes økonomiske situation og de lån, som de tager, trækker dermed i retning af øget risiko.

Finanstilsynet undersøgte i 2021 bevilling af lån til boligkøb. De foreløbige resultater viser, konsistent med ovenstående, at flere institutter bevilgede boliglån med forhøjet risiko. Det var dog kun en mindre del af bevillingerne, der ikke overholdt mindstekravene i reglerne.

Realkreditinstitutternes udlån med mulighed for restgæld ved udløb, herunder lån med op til 30 års afdragsfrihed, til ejerboliger var i stor vækst i 2021. Disse lån udgjorde ultimo 2021 9,8 pct. af det samlede realkreditudlån til ejerboliger og 20,3 pct. af realkreditudlånet til ejerboliger med afdragsfrihed. Udlån med op til 30 års afdragsfrihed er mere komplekse end de traditionelle realkreditprodukter. Lånene var først tiltænkt særligt robuste kunder med pant i ejerboliger, men Finanstilsynet har observeret en større udbredelse, herunder også til boligudlejningsejendomme og andelsboliger. Større udbredelse af afdragsfrie realkreditlån kan øge husholdningernes gældssætning og sårbarhed overfor negative økonomiske stød. Finanstilsynet er derfor særligt opmærksomt på udbredelsen, de nærmere karakteristika og det kundesegment, der tilbydes lån med op til 30 års afdragsfrihed.

På erhvervsejendomsmarkedet steg priserne og antallet af salg overordnet¹. Den højeste prisvækst var indenfor boligudlejningsejendomme. Realkreditudlånet i dette segment er steget kraftigt gennem flere år. Mellem 2014 og 2021 blev det øget hele 76,2 pct. Andelen af realkreditnyudlån til boligudlejningsejendomme med afdragsfrihed og med variabel rente steg i 2021. Udviklingen var primært drevet af vækstområder, hvor andelen af afdragsfrie nyudlån steg fra 57 pct. i 2020 til 73 pct. i 2021, og hvor andelen af nyudlån med variabel rente steg fra 44 pct. i 2020 til 63 pct. i 2021. Når udlånet stiger kraftigt indenfor et seg-

¹ Boligudlejnings-, kontor- og forretnings-, landbrugs-, fabriks- og lagerejendomme.

ment, indebærer det en risiko for, at væksten sker på bekostning af kreditkvaliteten. Finanstilsynet monitorerer derfor løbende udviklingen på markedet for boligudlejningsejendomme.

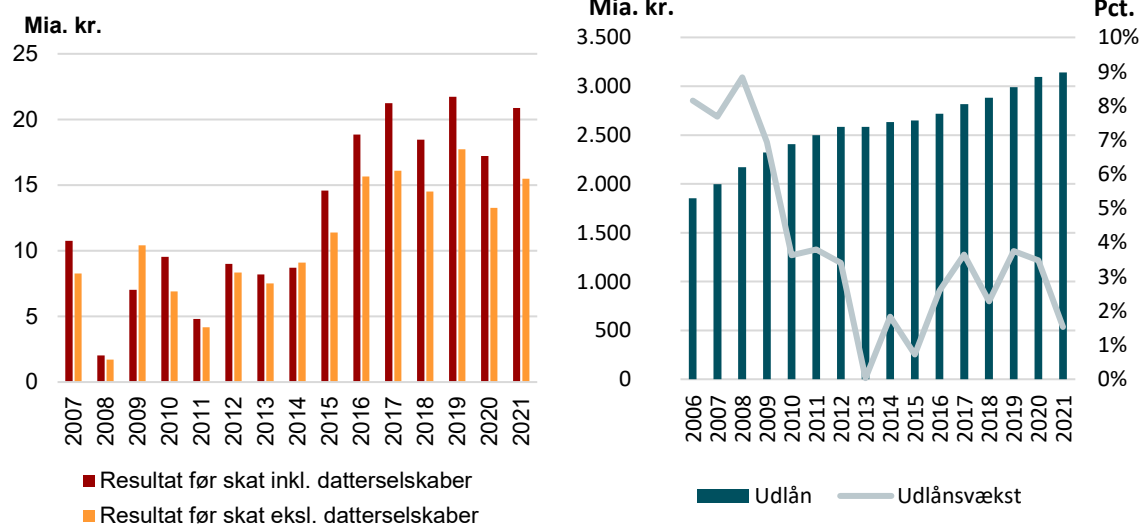
2. Realkreditinstitutternes indtjening

Realkreditinstitutternes indtjening steg i 2021. Af institutternes årsregnskaber fremgår bl.a. følgende²:

- Resultatet før skat steg med 21,3 pct. Egenkapitalforrentningen før skat steg fra 7,4 til 8,7 pct. Fremgangen i resultatet skal ses i lyset af COVID-19-krisens indvirkning på resultatet i 2020 med højere nedskrivninger.
- Nettorenteindtægterne steg med 0,3 pct. Dette er fortsat en relativt flad udvikling i de nominelle indtægter på trods af stigende underliggende udlån.
- Nettogebyrindtægterne faldt 0,5 pct. som følge af en højere nominel stigning i gebyrindtægterne end i gebyrindtægterne.
- Nedskrivningerne på udlån faldt markant med 95,4 pct. Faldet kan henføres til lavere nedskrivninger på flere ejendoms kategorier til både bolig- og erhvervsformål, herunder primært ejerboliger, kontor- og forretnings ejendomme, landbrug og private beboelses ejendomme til udlejning.
- Udlånet steg med 1,4 pct. Udlånet blev understøttet af lave obligationsrenter og høje ejendomspriser.

Realkreditinstitutternes samlede resultat før skat var 20,9 mia. kr., jf. figur 1. Det kan sammenlignes med et resultat før skat på 17,2 mia. kr. i 2020, som var særligt præget af COVID-19-krisen. Udlånet fortsatte med at stige fra 3.098 mia. kr. i 2020 til 3.142 mia. kr. i 2021, jf. figur 1. Udlånsvæksten på 1,4 pct. i 2021 var mere afdæmpet end udlånsvæksten på 3,5 pct. i 2020 på trods af endnu et år med høj aktivitet på boligmarkedet.

Figur 1: Indtjening og udlån



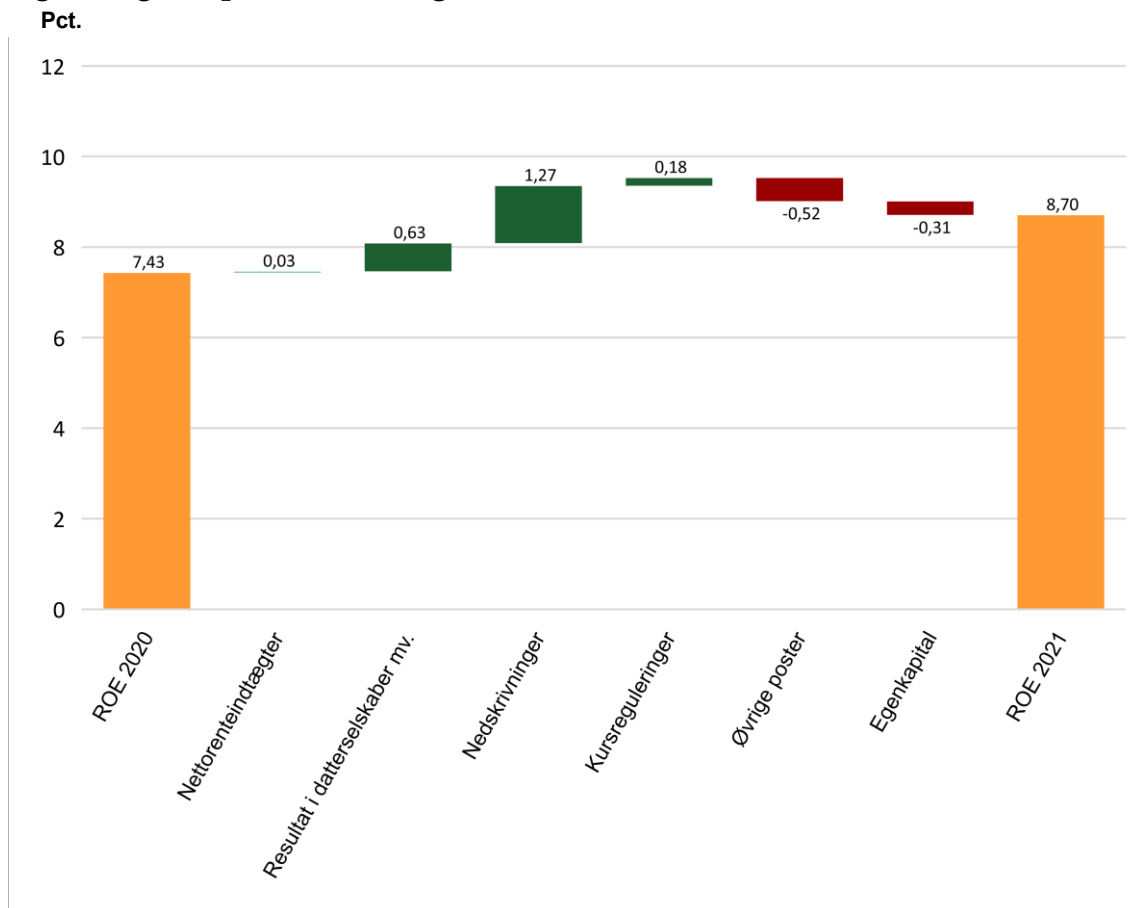
Note: Figuren til venstre viser udviklingen i realkreditinstitutternes resultat før skat inklusive og eksklusive resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder. Udlån i figuren til højre opgøres efter nedskrivninger og eksklusive udlån til andre MFI'er. Udlånet beregnes som summen af udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi og amortiseret kostpris, hvor størstedelen for realkreditinstitutter er placeret i den første kategori. Når renten stiger falder udlånet opgjort til dagsværdi, alt andet lige.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

² Den samlede årsregnskabs- og nøgletalstabel for realkreditinstitutter findes i bilag 1 og 2.

Egenkapitalforrentningen før skat (ROE) udtrykker, hvor stor en forrentning ejerne har fået af den investerede kapital³. Stigningen i egenkapitalforrentningen mellem 2020 og 2021 blev primært drevet af lavere nedskrivninger og en stigning i resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder, jf. figur 2.

Figur 2: Egenkapitalforrentning før skat



Note: Figuren viser, hvordan realkreditinstitutternes udgifts- og indtægtsposter påvirkede udviklingen i egenkapitalforrentningen før skat mellem 2020 og 2021. Øvrige poster indeholder nettogebyrindtægter, andre driftsindtægter, andre driftsudgifter, udgifter til personale og administration, resultat af aktiviteter under afvikling og af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.

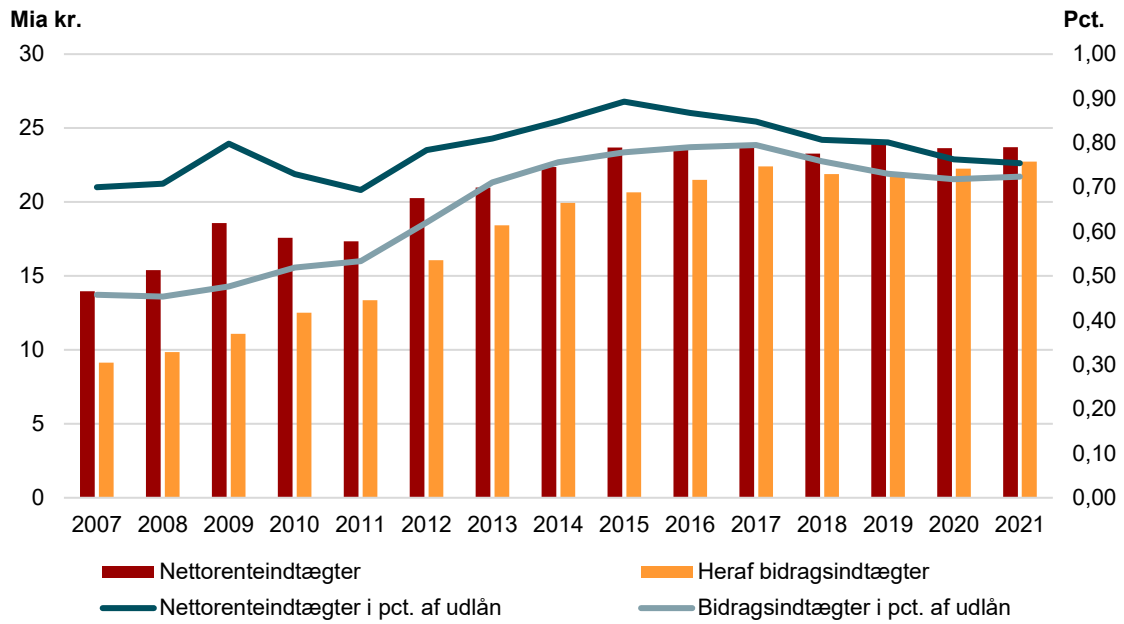
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Bidragindtægterne ift. udlån lå på niveau med 2020, jf. figur 3. Det uændrede niveau skal ses i lyset af, at den samlede andel variabelt forrentede lån og lån med afdragsfrihed faldt (hvilket trækker bidragindtægterne nedad grundet højere bidragssatser på mere risikable låntyper), mens andelen af lån med op til 30 års afdragsfrihed steg (hvilket trækker bidragindtægterne opad)⁴.

³ Egenkapitalforrentningen (ROE) udregnes som resultat før skat ift. egenkapital.

⁴ Der skelnes i denne artikel mellem samlet udlån, nyudlån (delmængde af samlet udlån) og udlån til boligkøb (delmængde af nyudlån). Bevægelserne i udlånssammensætningen kan derfor variere alt efter udlånstypen.

Figur 3: Nettorente- og bidragsindtægter



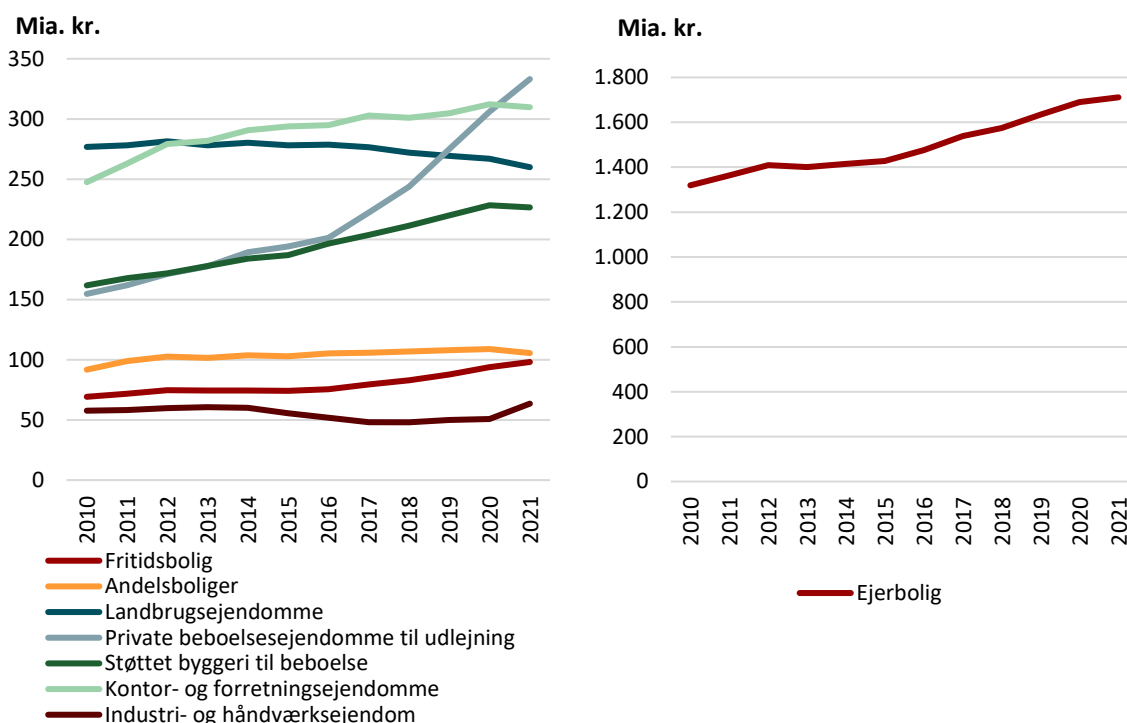
Note: Udlån opgøres efter nedskrivninger og eksklusive udlån til andre MFI'er. Nettorenteindtægter i pct. af udlån samt bidragsindtægter i pct. af udlån fremgår af højre akse.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

3. Realkreditinstitutternes udlåns sammensætning

Realkreditinstitutternes udlån steg i 2021 for ejerboliger, fritidsboliger, beboelsesejendomme til udlejning (boligudlejningsejendomme) og industri- og håndværksejendomme. Den højeste vækst var for boligudlejningsejendomme, hvor realkreditudlånet steg 8,8 pct. Væksten bragte udlånet over niveauet for realkreditudlånet til kontor- og forretningsejendomme, som ellers i de senere år har været den dominerende kategori indenfor realkreditudlån til erhvervs-kunder. Realkreditudlånet til ejerboliger steg 1,2 pct., hvilket var mere afdæmpet end væksten på 3,4 pct. året før og den laveste vækst siden 2015. Med undtagelse af industri- og håndværksejendomme var udlånsvæksten på tværs af ejendoms-kategorierne lavere i 2021 end i 2020.

Figur 4: Udlån fordelt på ejendoms-kategorier

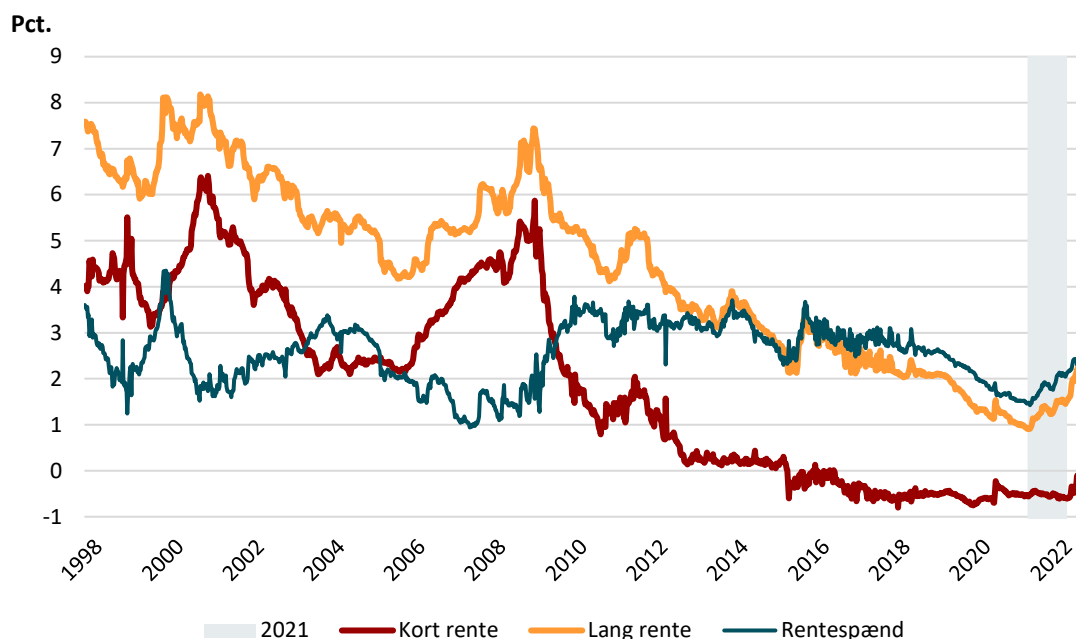


Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Indeks-lån indgår ikke. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt øvrige ejendomme indgår ikke i figuren, da realkreditudlånet for begge disse ejendoms-kategorier lå under 50 mia. kr. i 2021.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Den afdæmpede vækst i realkreditudlånet til ejerboliger faldt sammen med en stigning i de lange realkreditrenter på 0,58 procentpoint i 2021, der var jævnt fordelt over hele året, jf. figur 5. Stigningen er fortsat i 2022, hvor de korte og lange realkreditrenter steg henholdsvis 0,54 og 0,80 procentpoint mellem uge 52 i 2021 og uge 15 i 2022. En stor del af stigningen i realkreditrenterne i 2022 kan henføres til forventninger om en strammere pengepolitik i USA og euroområdet som følge af højere inflation. Derudover har krigen i Ukraine bidraget til stigende energipriser og dermed til risikoen for, at inflationen bliver mere langvarig, hvis pengepolitikken ikke strammes.

Figur 5: Renteudvikling



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

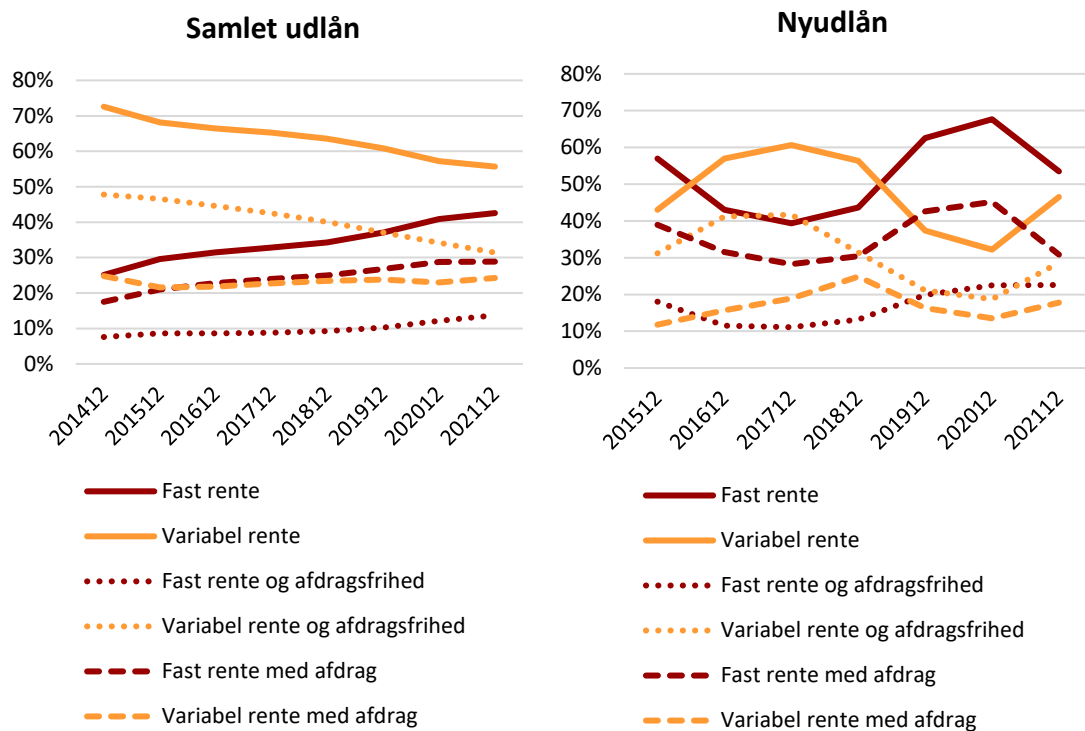
Kilde: Finans Danmark og Finanstilsynets egne beregninger.

Forskellen mellem de lange og korte realkreditrenter (rentespændet) steg i 2021, hvilket kan have fået låntagerne til at vælge variabel rente. Den overordnede andel af realkreditudlån med variabel rente fortsatte dog med at aftage, jf. figur 6. I 2021 udgjorde andelen 56 pct. mod 57 pct. i 2020. Andelen af realkreditudlån med fast rente steg fra 41 pct. i 2020 til 43 pct.⁵

Denne udvikling kunne ikke genfindes i realkreditnyudlånet. Her steg andelen af lån med variabel rente fra 32 pct. til 47 pct. Andelen lå fortsat under den tilsvarende andel for det samlede realkreditudlån.

⁵ Årsagen til, at andelen af fastforrentede lån og variabelt forrentede lån ikke summer til 100 pct., er, at restsummen er indeksslån. Da indeksslån ikke er en aktuel aktiv låntype, summer tilsvarende andele for nyudlån til 100 pct.

Figur 6: Låntyper



Note: Samlet udlån opgøres før nedskrivninger og til dagsværdi. Ved nyudlån forstås nye lån og udvidelser af eksisterende lån (som ikke skyldes konverteringsomkostninger mv.), som instituttet har udbetalt i perioden. Værdien opgøres til dagsværdi på udbetalingstidspunktet. Med afdragsfrihed menes kundens aftalemæssige ret (i pantebrevets vilkår), som gælder på opgørelsestidspunktet, til at undlade at afdrage i en vis periode.

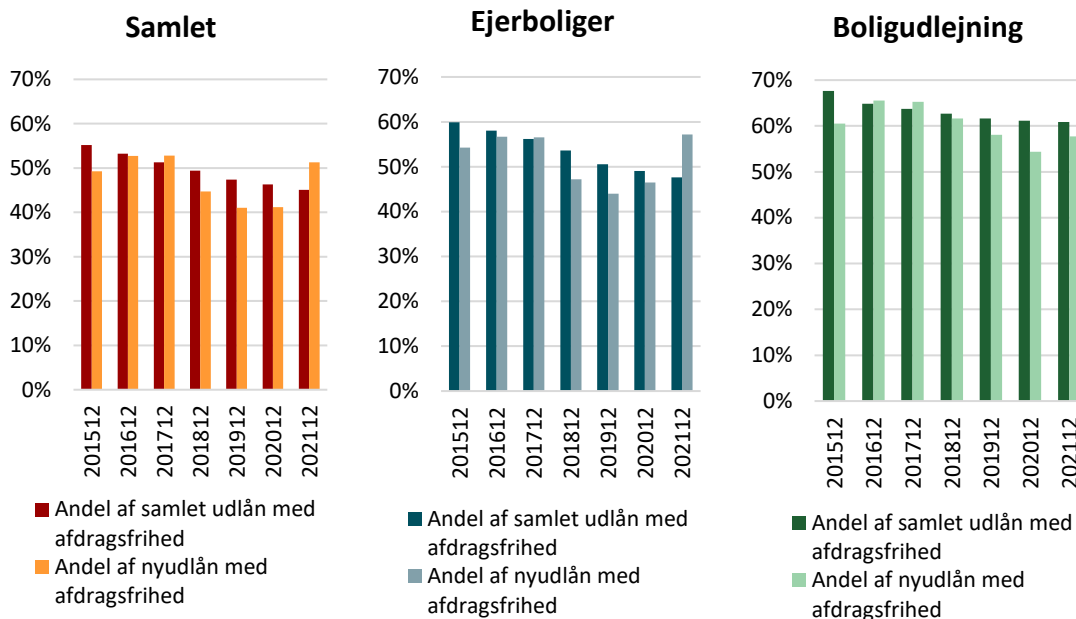
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Andelen af afdragsfrie lån faldt fra 46 pct. i 2020 til 45 pct. i 2021, jf. figur 7. For nyudlån steg andelen af afdragsfrie lån fra 41 pct. til 51 pct. Udviklingen for nyudlån blev primært drevet af en stigning i andelen af variabelt forrentede nyudlån med afdragsfrihed og et fald i andelen af fastforrentede nyudlån med afdrag, jf. figur 6. Fortsætter denne udvikling, vil den samlede andel afdragsfrie realkreditudlån begynde at stige⁶.

Realkreditinstitutternes to mest dominerende ejendoms kategorier, ejerboliger og boligudlejningsejendomme, fulgte samme udvikling som det overordnede realkreditudlån, jf. figur 7.

⁶ En højere andel afdragsfrihed i nyudlånet sammenlignet med det samlede udlån vil ikke nødvendigvis føre til en stigning i andelen af det samlede udlån med afdragsfrihed. Det skyldes bl.a., at konverteringer ikke indgår i nyudlånet, og at konverteringer kan have en anden profil end nyudlånet.

Figur 7: Andel afdragsfrie lån



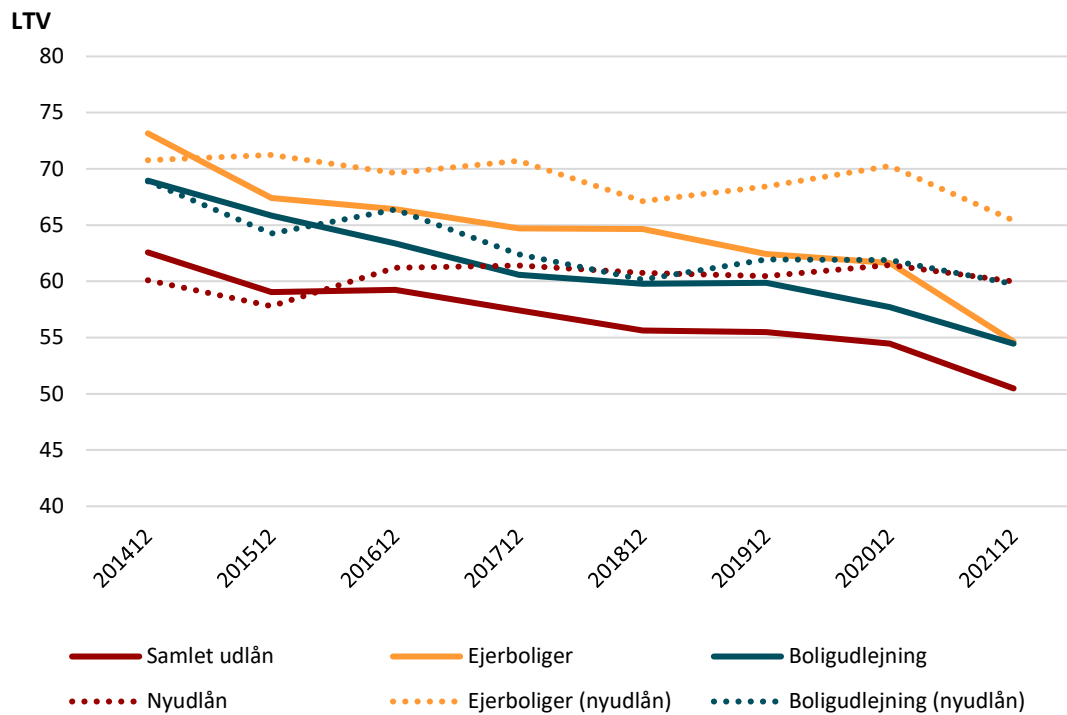
Note: Samlet udlån opgøres før nedskrivninger og til dagsværdi. Ved nyudlån forstås nye lån og udvidelser af eksisterende lån (som ikke skyldes konverteringsomkostninger mv.), som instituttet har udbetalt i perioden. Værdien opgøres til dagsværdi på udbetalingstidspunktet. Med afdragsfrihed menes kundens aftalemæssige ret (i pantebrevets vilkår), som gælder på opgørelsestidspunktet, til at undlade at afdrage i en vis periode.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Belåningsgrader

Belåningsgraden (LTV) udtrykker belåningen i ejendommene ift. ejendommens værdi. For det samlede realkreditudlån har realkreditinstitutternes LTV overordnet set været faldende siden 2014 som følge af stigende ejendomspriser og en større andel udlån med afdrag. Realkreditinstitutternes LTV faldt i 2021 for det samlede udlån og nyudlånet samt for ejerboliger og boligudlejningsejendomme, jf. figur 8.

Figur 8: LTV for udvalgte ejendoms-kategorier



Note: Realkreditinstitutternes eksponeringsvægtede LTV i de respektive kategorier.
 Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

4. Boligmarkedet

Markedsdata

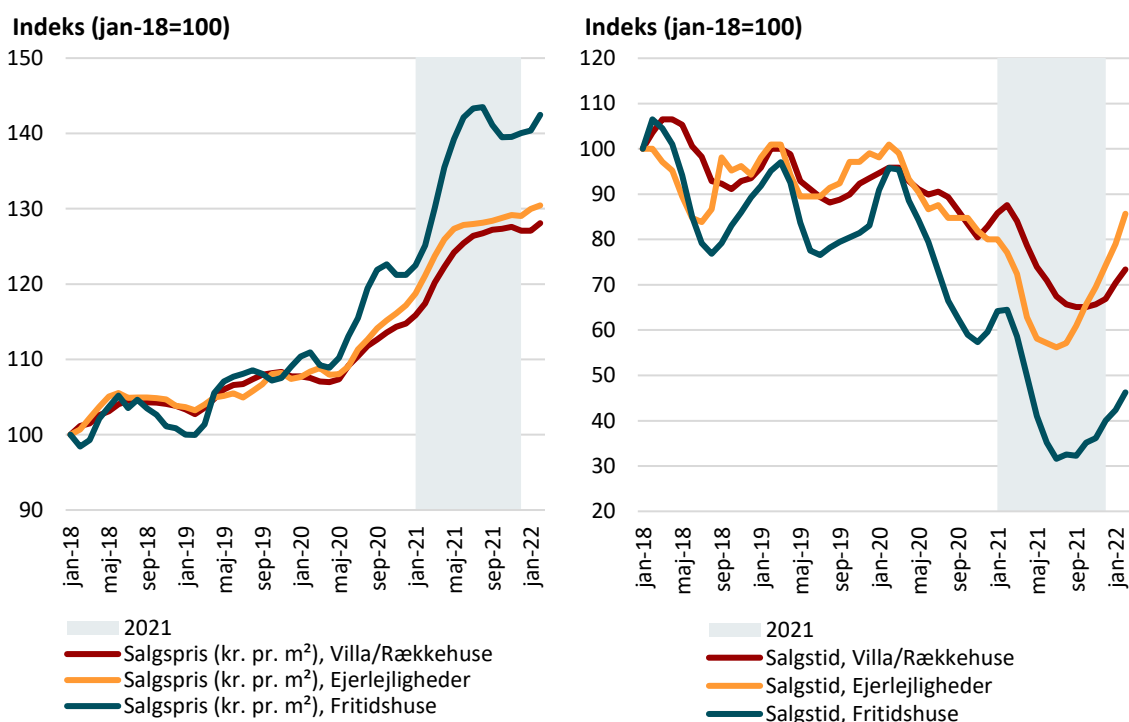
Da COVID-19-krisen ramte Danmark i starten af marts 2020, var forventningen, at boligpriserne ville falde som følge af en ny økonomisk krise. Boligmarkedet tog dog, efter det initiale chok, en uventet drejning med store prisstigninger og fald i salgstider, jf. figur 9. Prisstigningerne i 2020 var understøttet af flere faktorer, herunder lave renter, hjælpepakker, rejsebesparelser, udbetaling af indefrosne feriepenge og hjemmearbejde.

I 2021 fortsatte den høje aktivitet på boligmarkedet, og priserne steg fra december 2020 til juni 2021 på landsplan med henholdsvis 9,3 pct., 9,1 pct. og 17 pct. for villaer/rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse.

Mellem juni 2021 og december 2021 viste boligpriserne tegn på stagnering med en vækst på henholdsvis 1,3 pct. og 1,0 pct. for villaer/rækkehuse og ejerlejligheder. Fra sommeren 2021 begyndte det også at tage længere tid for boligejerne at sælge deres bolig, jf. figur 9.

Alt i alt steg priserne henholdsvis 10,8 pct., 10,2 pct. og 15,2 pct. for villaer/rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse i 2021. Det var mere end i 2020, hvor priserne steg henholdsvis 6,5 pct., 9,1 pct. og 11,2 pct. Generelt var boligprisstigninger i 2020 og 2021 et europæisk fænomen⁷.

Figur 9: Salgsdata



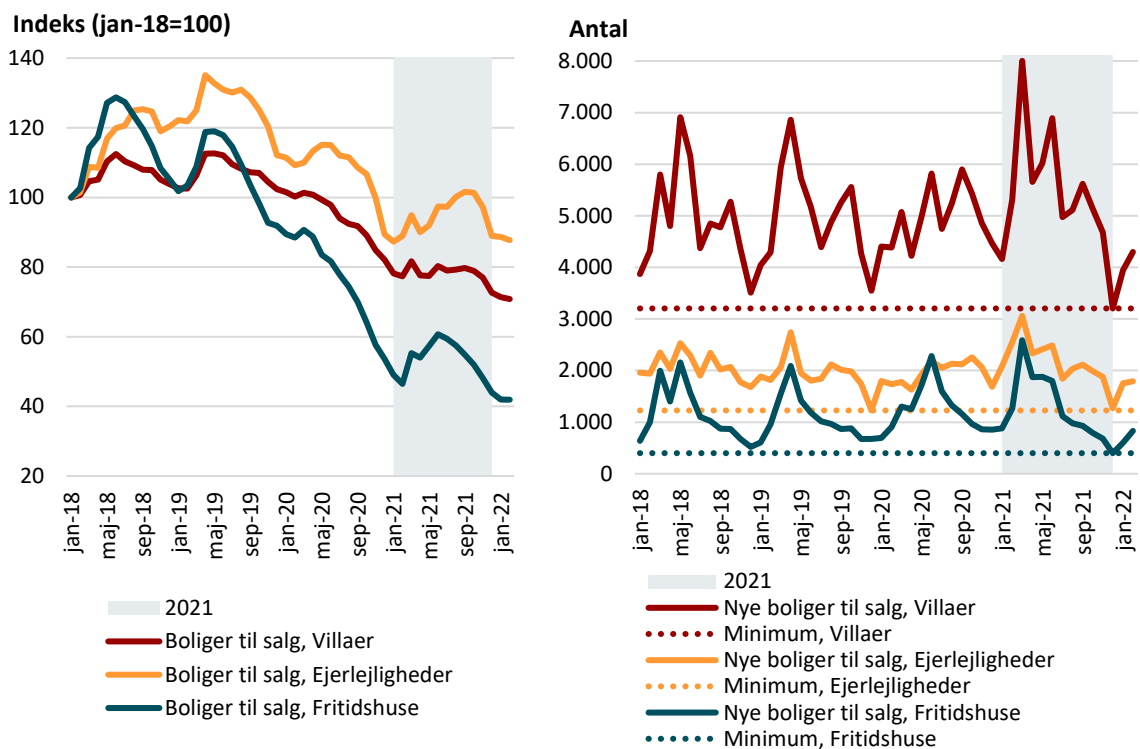
Note: Data fra januar 2018 til februar 2022.

Kilde: Boligsidens Markedsindeks.

⁷ Jf. figur 28 i bilag 3 (Eurostat).

Prisstigningerne siden marts 2020 har været understøttet af en stor efterspørgsel efter boliger. Det kommer til udtryk gennem et aftagende antal boliger til salg, på trods af at antallet af nye boliger, der sættes til salg, har været højt, jf. figur 10. Markedet for boliger til salg viste dog mellem december 2021 og januar 2022 begyndende tegn på en afmatning med et fald i antallet af nye boliger til salg, også set i lyset af sæsonen, jf. figur 10. Når der er færre tilsalg-skilte ude i landet, er der en forhøjet sandsynlighed for, at boliger af ringere stand og med længere liggetider bliver solgt i mangel på bedre alternativer. Derudover bidrager stigende realkreditrenter, alt andet lige, negativt til prisudviklingen og aktiviteten på boligmarkedet.

Figur 10: Udbudsdata



Note: Data fra januar 2018 til februar 2022.

Kilde: Boligsidens Markedsindeks.

Høj aktivitet og hurtigt stigende priser på boligmarkedet kræver generelt agtpågivenhed, da sandsynligheden for et større tilbageslag kan være forhøjet. Usikkerheden øges yderligere ved hurtigt stigende inflation og renter, da det, alt andet lige, har en direkte negativ indflydelse på boligkøbernes daglige økonomi og rådighedsbeløb.

Kreditgivning til ejerboligkøb

Forsigtighed i kreditgivningen er essentiel for at sikre, at forbrugerne kan modstå et negativt økonomisk stød, hvor de i værste fald kan ende med at skulle gå fra hus og hjem med et større efterslæb af gæld. Myndighederne har siden finanskrisen indført flere tiltag med det formål at sænke risikoen ved boligfinansiering for både forbrugere og kreditinstitutter,

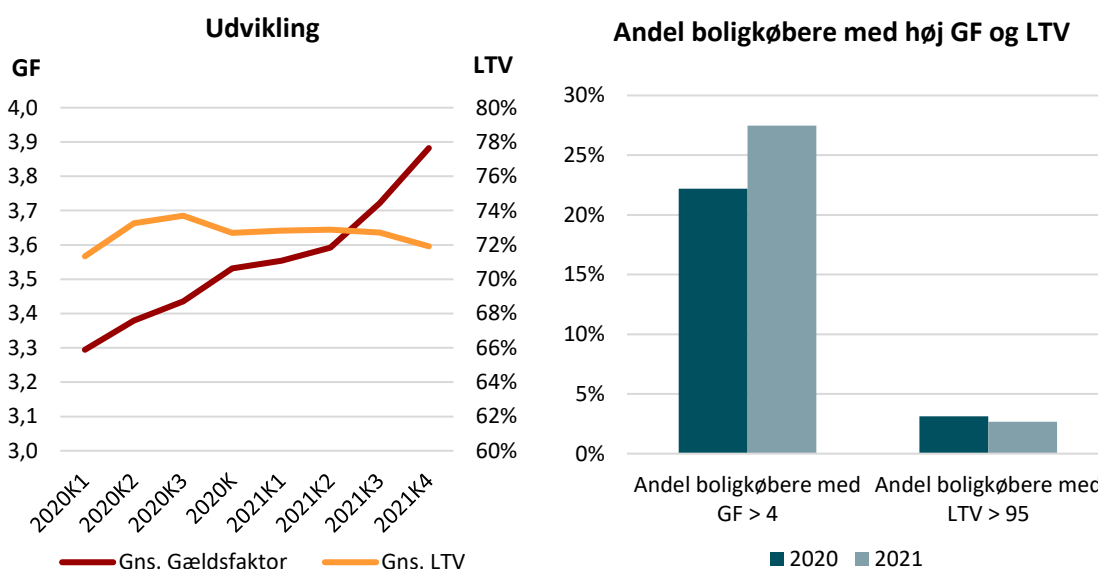
herunder vækstvejledningen og god skik-bekendtgørelsen⁸. To vigtige parametre heri er gælds faktor (GF) og belåningsgrad (LTV)⁹.

Overordnet faldt LTV (inklusive efterfinansiering) beskedent for boligkøbere med realkreditlån (herefter boligkøbere) mellem 2020 og 2021 og tilsvarende for andelen af boligkøbere med en LTV større end 95 pct., jf. figur 11. Boligkøbere skal, jf. god skik-bekendtgørelsen, stille en passende udbetaling, som ofte er 5 pct. af købesummen. Nogle pengeinstitutter finansierer derudover omkostninger forbundet med låneoptagelsen og boligkøbet. LTV kan dermed blive over 95 procent. Institutterne kan også i visse tilfælde fravige udbetalingskravet.

Den gennemsnitlige gælds faktor for boligkøbere steg betydeligt fra 3,3 i første kvartal 2020 til 3,9 i fjerde kvartal 2021, jf. figur 11. Det er en meget markant udvikling på ganske kort tid.

Andelen af boligkøbere med en gælds faktor over 4 steg fra 22,2 pct. i 2020 til 27,5 pct. i 2021. Det er ikke et krav til institutterne, at de ikke udsteder lån med en gælds faktor over 4, men de må i så fald som udgangspunkt ikke yde risikable lån. Dertil kommer yderligere krav, hvis boligen ligger i et vækstområde. Boligkøbere med en høj gælds faktor vil, alt andet lige, være mere sårbare overfor negative stød til økonomien, herunder stigende inflation og renter.

Figur 11: Gælds faktor og LTV for boligkøbere med realkreditlån



Note: Realkreditinstitutters udlån til boligkøbere i de angivne perioder. Boligkøb defineres som nyudlån til en ejendom, der ikke var belånt til den eller de personer kvartalene før. Belåningsgrad og gælds faktor omfatter også evt. pengeinstitutters efterfinansiering af ejendommen. Er der flere købere af samme ejendom, tælles observationen, og dermed LTV og GF, med flere gange (med antallet af købere).

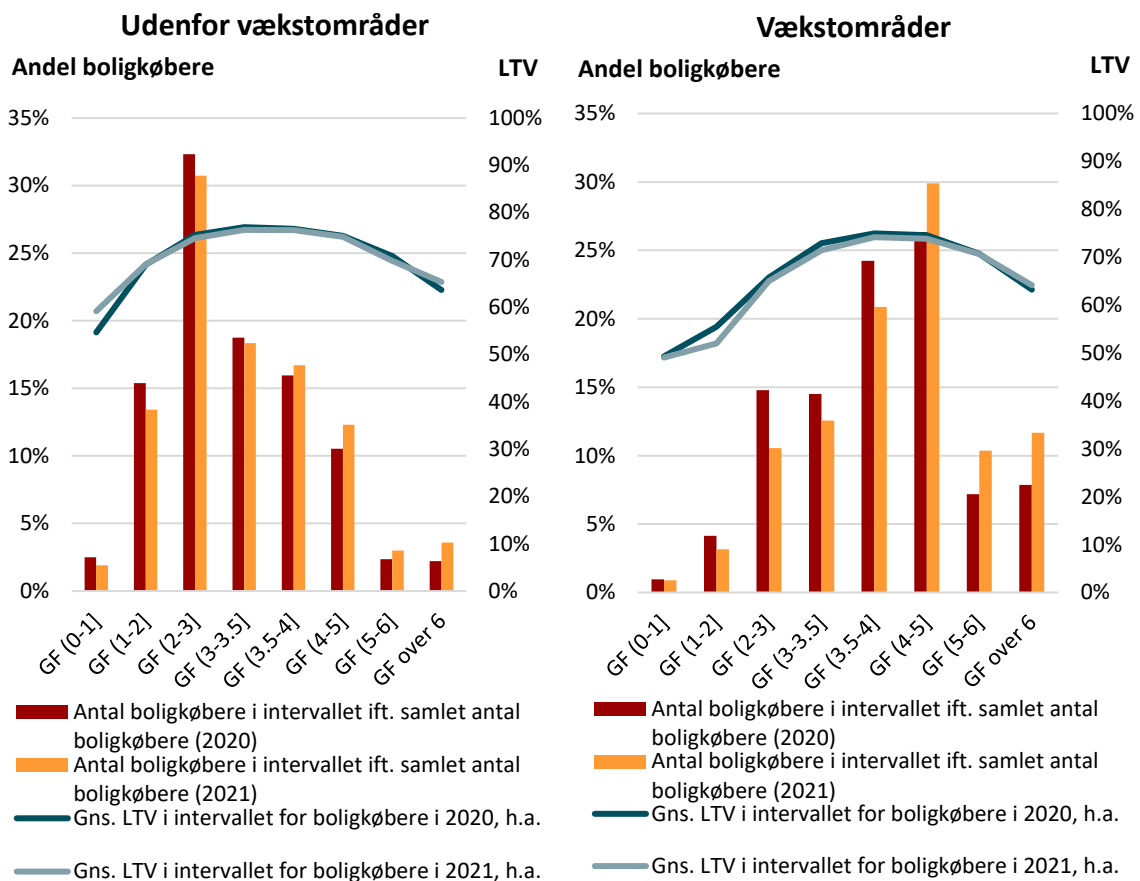
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

⁸ Vækstvejledningen: Vejledning om kreditvurdering ved belåning af boliger i vækstområder mv. God skik-regler: Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

⁹ Gælds faktor defineres som husholdningens gæld ift. årlig bruttoindkomst. Belåningsgrad defineres som gæld i ejendommen ift. ejendommens værdi.

Gælds faktoren steg i 2021 både i og udenfor vækstområder, og særligt i vækstområder blev der tildelt en højere andel udlån til boligkøbere med en gælds faktor over 4, jf. figur 12. Lige før og efter finanskrisen var det typiske krav til gælds faktor, at den skulle ligge under 2,5-3,5 afhængigt af det konkrete institut. I vækstområderne er det i dag de færreste boligkøbere, der lever op til dette.

Figur 12: GF og LTV for boligkøbere med realkreditlån fordelt på område



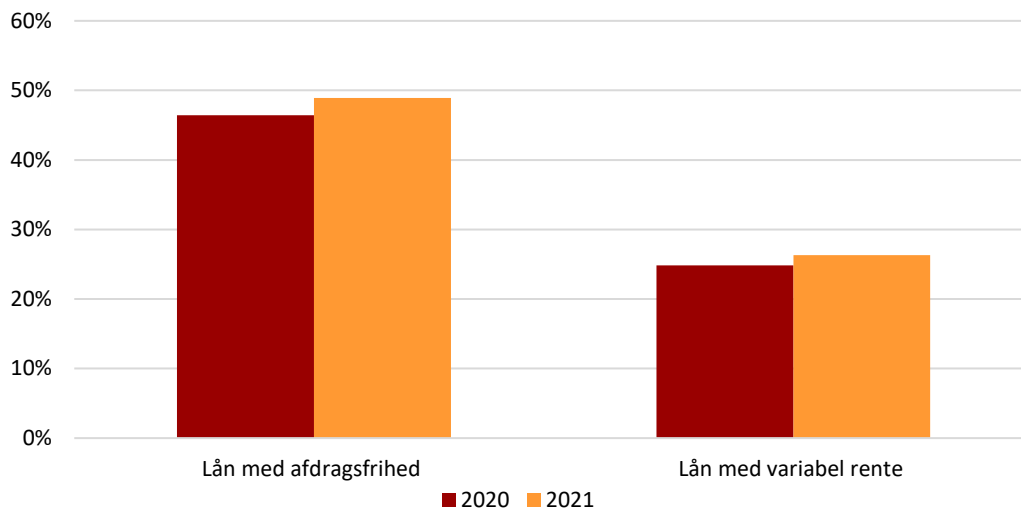
Note: Realkreditinstitutters udlån til boligkøbere i de angivne perioder. Boligkøb defineres som nyudlån til en ejendom, der ikke var belånt til den eller de personer kvartalerne før. Belåningsgrad og gælds faktor omfatter også evt. pengeinstitutters efterfinansiering af ejendommen. Er der flere købere af samme ejendom, tælles observationen, og dermed LTV og GF, med flere gange (med antallet af købere).

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

For realkreditudlånet til boligkøbere steg andelen af udlån med afdragsfrihed og andelen med variabel rente i 2021, jf. figur 13.

Figur 13: Sammensætning af realkreditudlån til boligkøb

Andel realkreditudlån til boligkøb



Note: Realkreditinstitutters udlån til boligkøb. Boligkøb defineres som nyudlån til en ejendom, der ikke var belånt til den eller de personer kvartalerne før.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

Finanstilsynet undersøgte i 2021 pengeinstitutternes bevilling af lån til boligkøb. Da pengeinstitutterne formidler realkreditinstitutternes udlån, omfattede undersøgelsen også bevilgede realkreditlån. De foreløbige resultater viser, at flere institutter bevilgede boliglån med forhøjet risiko, også selvom det kun var en mindre del af bevillingerne, der ikke overholdt mindstekravene i regler og vejledninger, jf. boks 1.

Boks 1: Temainspektion af øget risikovillighed på boligmarkedet ved bevilling af lån til kunders køb af bolig

I sommeren 2021 indledte Finanstilsynet inspektioner af en række pengeinstitutters risikovillighed ved bevilling af boliglån til kunders køb af ejer- og fritidsboliger. Inspektionerne blev igangsat for at belyse, om de stigende boligpriser i det meste af landet havde ført til øget risikoappetit.

De foreløbige resultater peger bl.a. på, at:

- det kun er en mindre del af bevillingerne, der ikke overholdt mindstekravene i regler og vejledninger
- der blev bevilget boliglån til køb af ejerboliger til kunder med en negativ eller spinkel formue
- der var en del banker, der ikke tog stilling til, om kundernes egenfinansiering ved køb af bolig var passende
- en del af de kunder, der havde købt bolig de seneste år, ville blive teknisk insolvente ved blot mindre fald i boligprisen
- der er behov for forbedringer af datakvaliteten, da der var mange fejl og mangler i pengeinstitutternes beslutningsgrundlag.

Risikable nyudlån

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit indeholder regler, der indskrænker mulighederne for at yde risikable lån til forbrugere med høj gæld. Vejledningen til bekendtgørelsen definerer en række lån som risikable, jf. boks 2. Kreditinstitutter må som udgangspunkt ikke yde risikable lån til kunder med høj gæld.

Boks 2: God skik om risikable lån

Nye regler om god skik for boligkredit trådte i kraft den 1. januar 2018. De pålagde kreditinstitutterne som udgangspunkt ikke at yde risikable boliglån, hvis låntageren har en gældsfaktor (gæld i forhold til indkomst) over 4 og en belåningsgrad på over 60 pct.

I henhold til vejledningen til reglen anses følgende lån som risikable:

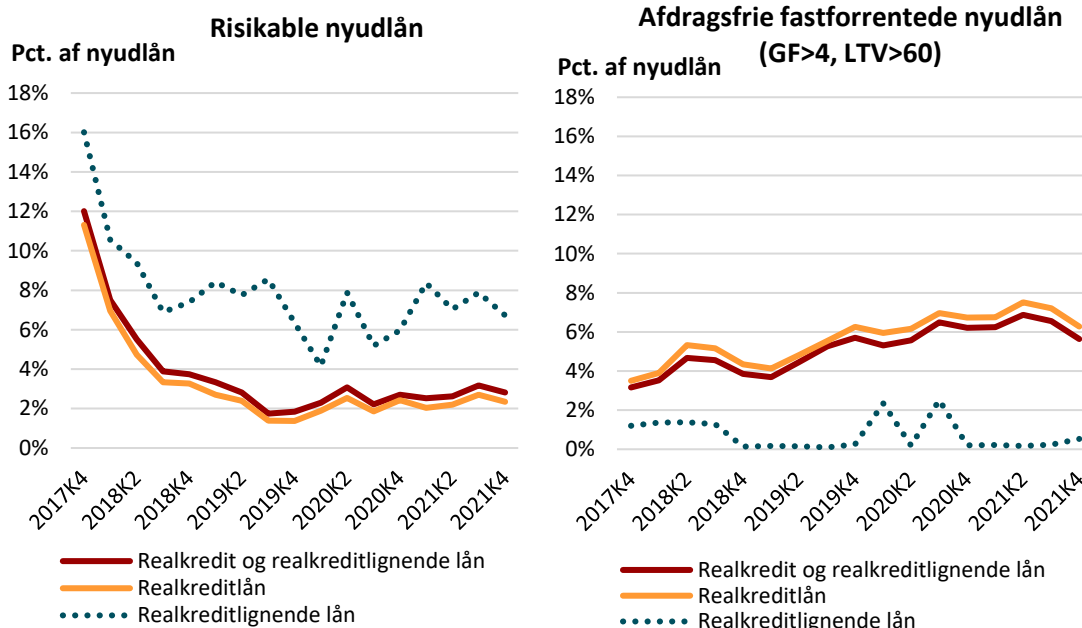
- Lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år med eller uden afdrag
- Lån med afdragsfrihed og variabel rente med en rentebindingsperiode på 5 år eller mere.

Formålet med reglen er at beskytte husstande med høj gæld, så de kan modstå rentestigninger uden at komme i økonomiske vanskeligheder. Samtidig med indførelsen af reglen bad erhvervsministeren Finanstilsynet monitorere udviklingen i de risikable låntyper.

Den samlede andel af realkredit og realkreditlignende risikable lån steg fra 2,5 pct. i 2020 til 2,8 pct. Finanstilsynet følger udviklingen tæt og er løbende i dialog med de institutter, der oplever en stigende andel risikable nyudlån.

Mens andelen af risikable nyudlån siden fjerde kvartal 2017 har været aftagende eller befundet sig på et lavt niveau, har Finanstilsynet observeret en stigende tendens de seneste år i andelen af nyudlån med fast rente og afdragsfrihed kombineret med en høj gældsfaktor og belåningsgrad, jf. figur 14.

Figur 14: Andel risikable nyudlån



Note: Data omfatter realkreditinstitutters og pengeinstitutters formidling af realkredit- og realkreditlignende lån. Nyudlån (brutto nyudlån) opgøres i henhold til vejledningen om boligudlån for kunder med høj gældsfaktor: <https://www.finanstilsynet.dk/Ansoeg-og-Indberet/Indberetning-for-finansielle-virksomheder/Sy-stem/KGFS>. Realkreditlignende lån defineres jf. bekendtgørelsen om god skik for boligkredit og dækker bl.a. over lån ydet af pengeinstitutter på realkreditlignende vilkår.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditlån med mulighed for restgæld ved udløb

Stigende boligpriser kombineret med stigende renter kan være en af årsagerne til, at andelen af afdragsfrie nyudlån til ejerboliger er tiltagende. Det skyldes, at afdragsfrihed sikrer en lav ydelse, så længe afdragsfriheden er aktiveret. Afdragsfriheden og den dertilhørende lavere ydelse kan f.eks. bruges til renoveringer, afbetaling af dyrere gæld¹⁰, nedsparring for pensionister, forbrug eller køb af dyrere ejendomme. Sidstnævnte lægger, alt andet lige, et opadgående pres på boligpriserne generelt.

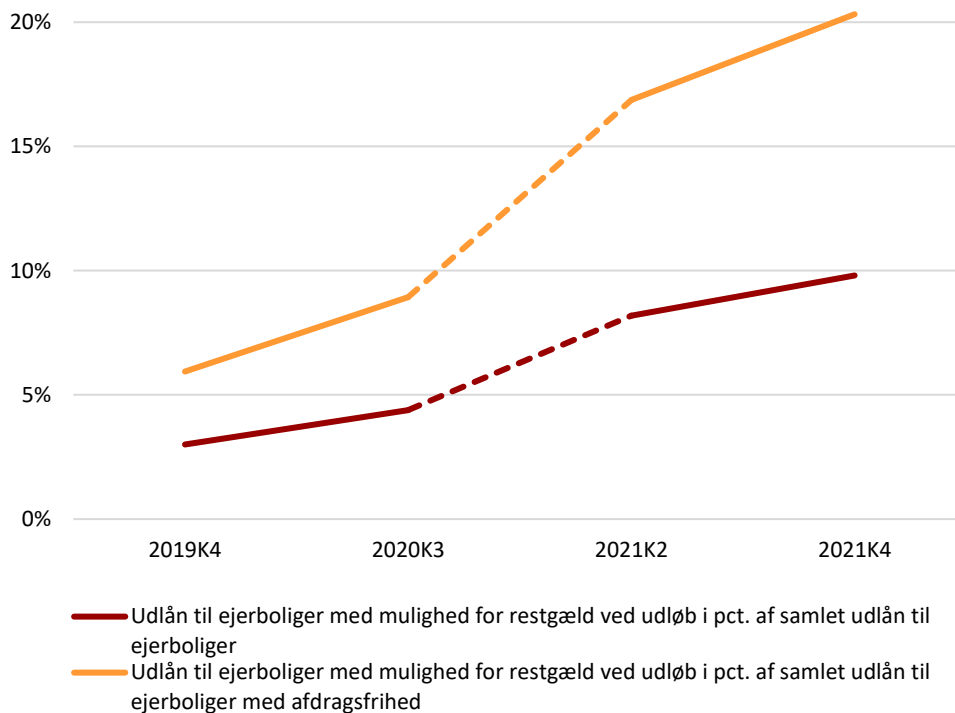
En anden årsag til stigningen i andelen af afdragsfrie nyudlån til ejerboliger kan være udbredelsen af realkreditudlån med mulighed for restgæld ved udløb, herunder udlån med op til 30 års afdragsfrihed. Disse indgår dog kun i nyudlånet, hvis de ikke optages gennem almindelige konverteringer¹¹.

Udlån med mulighed for restgæld ved udløb til ejerboliger er i stor vækst, jf. figur 15. Disse lån udgjorde ultimo 2021 9,8 pct. af det samlede realkreditudlån til ejerboliger og 20,3 pct. af realkreditudlånet til ejerboliger med afdragsfrihed.

¹⁰ En analyse foretaget af Finanstilsynet konkluderer, at husholdninger, der både har et afdragsfrit realkreditlån og et banklån, overordnet set afdrager væsentligt mindre end de husholdninger, der ikke har afdragsfrihed. Det populære udsagn om, at afdragsfrihed ofte benyttes til at afdrage dyrere bankgæld, gælder dermed langt fra generelt. For det første afdrages samlet set mindre, og for det andet bliver realkreditlånet dyrere (højere fast rente og bidragssats) ved afdragsfrihed, så det er ikke tydeligt, at der reelt er en besparelse for kunden.

¹¹ Almindelige konverteringer dækker her over konverteringer uden forhøjelse af det eksisterende lån (ud over omkostningerne).

Figur 15: Andel samlet udlån med restgæld ved udløb (ejerboliger)

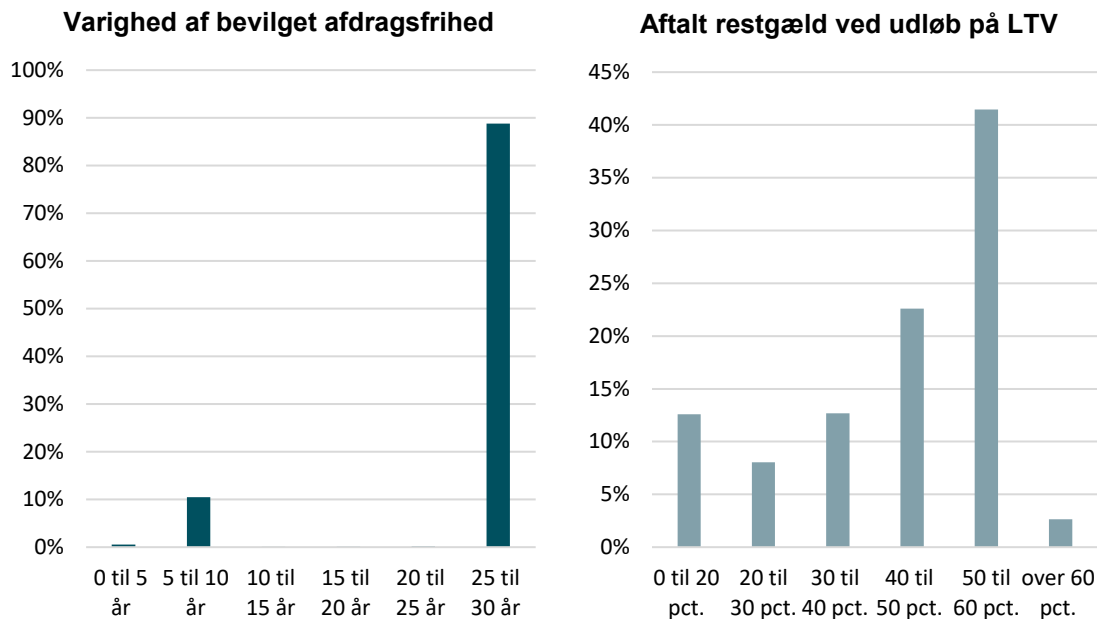


Note: For fjerde kvartal 2019 og tredje kvartal 2020 beregnes andelen som realkreditinstitutternes samlede udlån med op til 30 års afdragsfrihed ift. realkreditinstitutternes samlede udlån med pant i ejerboliger (med og uden afdrag). Fra andet kvartal 2021 beregnes andelen som realkreditinstitutternes samlede udlån med mulighed for restgæld ved udløb med pant i ejerboliger ift. realkreditinstitutternes samlede udlån med pant i ejerboliger (med og uden afdrag). Forskellen på de to opgørelsesmetoder ændrer ikke på konklusionen om en høj vækst. Udlån med mulighed for restgæld ved udløb defineres som det samlede realkreditudlån, hvor kunden på opgørelsestidspunktet har mulighed for at have en restgæld ved lånets udløb, der er væsentligt større end den sædvanlige terminsydelse på lånet.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Ultimo 2021 var 89 pct. af det samlede realkreditudlån med mulighed for restgæld ved udløb blevet bevilget med 25-30 års afdragsfrihed. Andelen af udlånene med aftalt restgæld ved lånenes udløb på over 50 pct. af ejendommens aktuelle værdi udgjorde 44 pct., jf. figur 16.

Figur 16: Varighed af afdragsfrihed og aftalt restgæld ved udløb (ejerboliger)



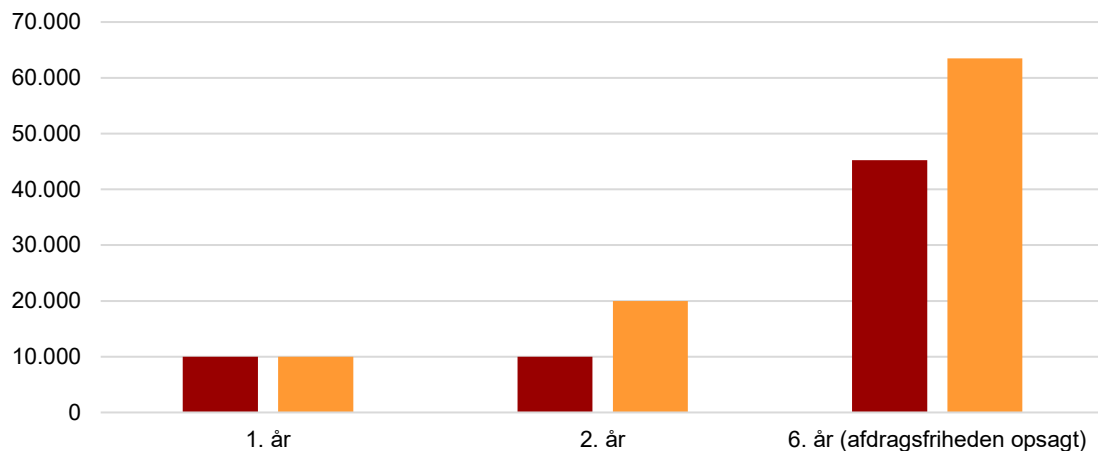
Note: Udlån med mulighed for restgæld ved udløb defineres som det samlede realkreditlån, hvor kunden på opgørelsestidspunktet har mulighed for at have en restgæld ved lånets udløb, der er væsentligt større end den sædvanlige terminsydelse på lånet. Data er opgjort pr. ultimo 2021. Varighed af bevilget afdragsfrihed omfatter den oprindeligt aftalte varighed af den afdragsfrie periode på lånet mellem instituttet og kunden. Aftalt restgæld ved udløb omfatter den aftalte restgæld ved udløb mellem instituttet og kunden opgjort som belåningsgrad (LTV) til den aktuelle værdi af pantet. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Lån med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed adskiller sig på flere punkter fra de traditionelle realkreditlån. Produkterne tillader f.eks. på nuværende tidspunkt, at restgælden ved lånenes udløb udgør op til 60 pct. af belåningsgraden målt fra bevillingstidspunktet. Den resterende gæld skal tilbagebetales ved lånets udløb uden garanti for optagelse af et nyt lån. Flere realkreditinstitutter har også en klausul om, at afdragsfriheden kan opsiges af realkreditinstituttet, hvis ejendommen falder tilstrækkeligt i værdi. Det kan medføre en stor ydelsesstigning for låntageren. Eksempelvis kan ydelsen stige omkring 35.000 kr. om året pr. lånte million, hvis afdragsfriheden opsiges efter 5 år, og løbetiden ikke forlænges, jf. figur 17¹². Jo tættere på lånets udløb afdragsfriheden opsiges, jo større end ydelsesstigning. Ud over den øgede kompleksitet kan nye låntyper med lave ydelser bidrage til fartblindhed blandt låntagere og risikoopbygning på boligmarkedet.

¹² Flere realkreditinstitutter har en klausul om, at afdragsfriheden på lån med op til 30 års afdragsfrihed kan opsiges, hvis ejendommen falder i værdi, så LTV overskrider 75 pct.

Figur 17: Eksempel på opsigelse af afdragsfrihed

Arlig ydelse før skat pr. lånte million



■ Scenario 1 (renten er 1 pct. alle år) ■ Scenario 2 (renten er 1 pct. det 1. år, 2 pct. det 2. år og 4 pct. det 6. år)

Note: Eksempel på lån med en hovedstol på 1 mio. kr., den angivne rente og 0 kr. i bidrag og øvrige omkostninger. Lånet er optaget som et lån med 30 års afdragsfrihed, hvormed der kun betales renter på lånet indtil udløb, hvor hele restgælden også skal betales. Efter 5 år opsiges afdragsfriheden. Det antages, at lånet herefter betales tilbage som et annuitetslån i den resterende løbetid (dvs. uden løbetidsforlængelse).

Kilde: Finanstilsynets egne beregninger.

Finanstilsynet undersøgte i 2020-2021 realkreditinstitutternes udbud af realkreditlån med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. De særlige karakteristika ved lån med op til 30 års afdragsfrihed skærper behovet for vejledning af låntagerne. Undersøgelsen førte derfor til en række anbefalinger til realkreditinstitutternes håndtering af lånene¹³.

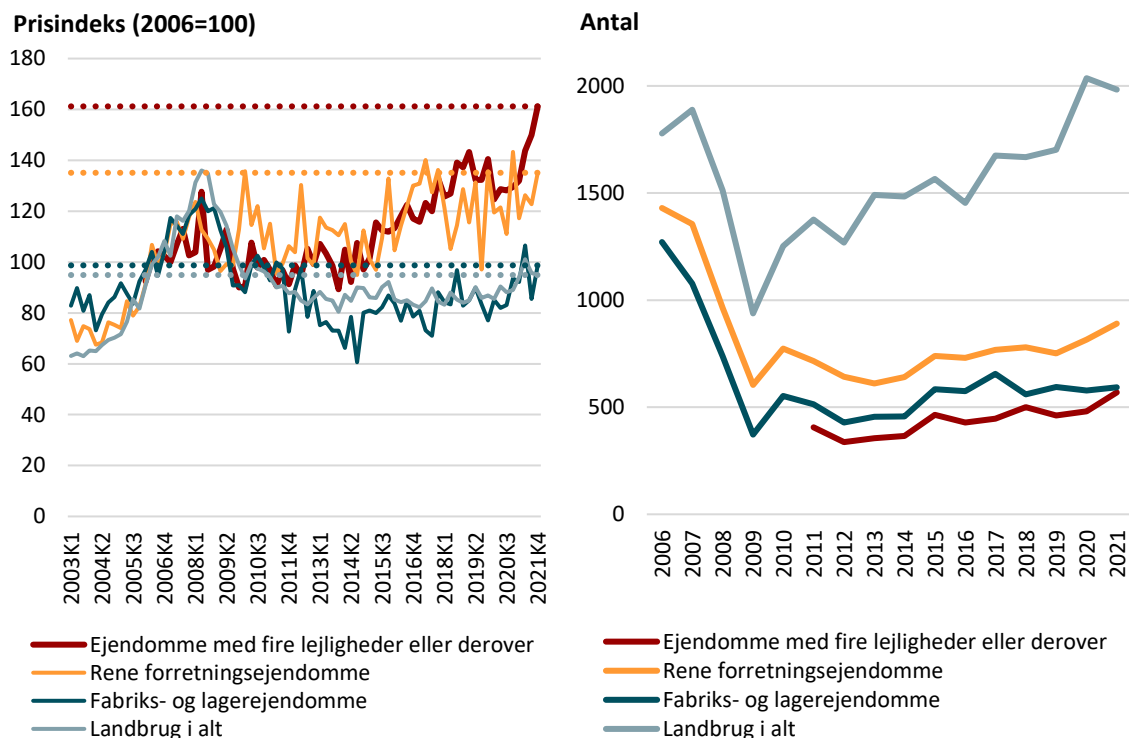
Udlån med op til 30 års afdragsfrihed var først tiltænkt særligt robuste kunder med pant i ejerboliger, men de har fået en større udbredelse, herunder også til boligudlejningsejendomme og andelsboliger. Større udbredelse af afdragsfrie realkreditlån kan øge husholdningernes gældssætning og sårbarhed overfor negative økonomiske stød. Finanstilsynet er derfor særligt opmærksomt på udbredelsen, de nærmere karakteristika og det kundeselement, der tilbydes lån med op til 30 års afdragsfrihed.

¹³ https://www.finanstilsynet.dk/Nyheder-og-Presse/Pressemeddelelser/2021/Rapport_realkreditlaan_090221

5. Erhvervsejendomsmarkedet

Overordnet steg antallet af salg i 2021 af ejendomme til erhvervskunder, kun med undtagelse af landbrug, jf. figur 18. Priserne for ejendomme med fire lejligheder eller derover (boligudlejningsejendomme) steg mellem fjerde kvartal 2020 og fjerde kvartal 2021 med 24,5 pct., hvor priserne lå på et historisk højt niveau. Til sammenligning steg priserne for fabriks- og lagerejendomme og landbrug med henholdsvis 5,4 pct. og 6,6 pct., mens priserne for rene forretningsejendomme faldt 5,7 pct. i samme periode.

Figur 18: Prisindeks for ejendomme, erhverv

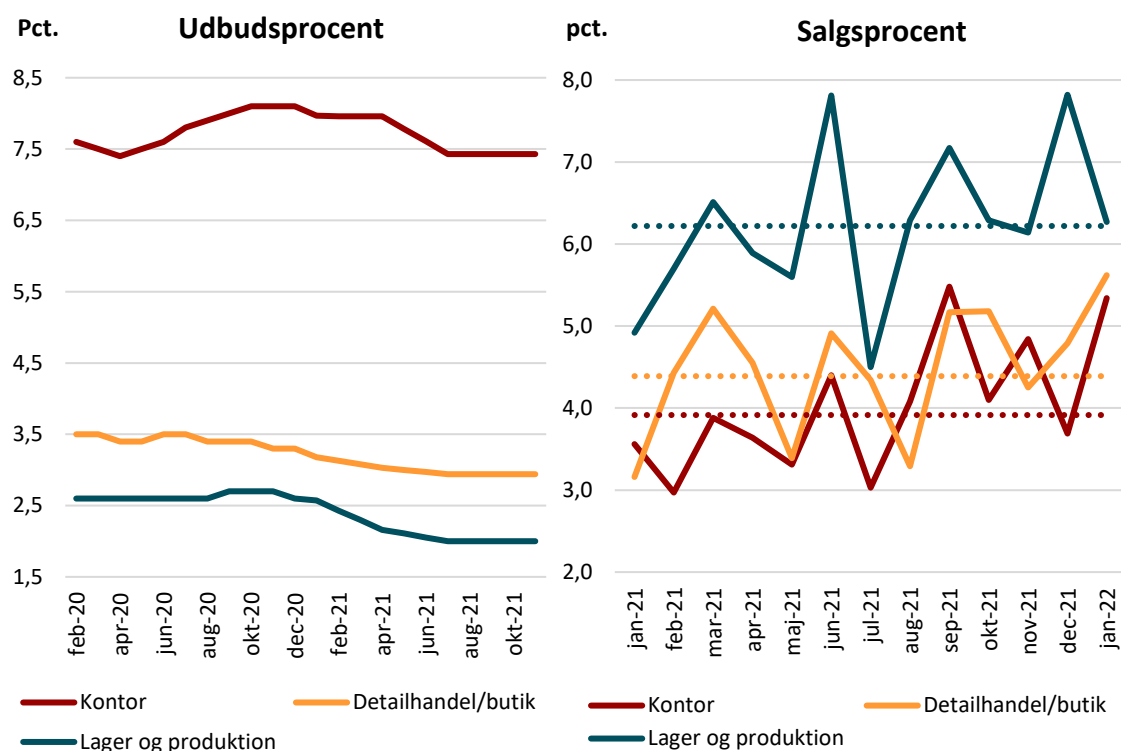


Note: Ejendomme med fire lejligheder eller derover bruges som mål for udviklingen for boligudlejningsejendomme. I højre figur opgøres antallet af salg som antal salg i almindelig fri handel ved prisberegning.
Kilde: Danmarks Statistik.

En af bekymringerne under COVID-19-krisen var betydningen for omfanget af tomme butikker og erhvervslokaler, som bl.a. kan lægge et nedadgående pres på ejendomspriserne og de pågældende låntageres betalingsevne. Udbudsprocenterne for detailhandels-, lager- og produktionslokaler endte dog med at være relativt stabile i 2020 og falde i 2021, jf. figur 19¹⁴. På landsplan var 2,9 pct. af detailhandelslokalerne, 7,4 pct. af kontorlokalerne og 2,0 pct. af lager- og produktionslokalerne i udbud pr. november 2021. De tilsvarende tal for december 2020 var henholdsvis 3,3 pct., 8,1 pct. og 2,6 pct.

¹⁴ Udviklingen i udbudsprocenterne i figuren skal læses med forbehold for, at der er foretaget forbedringer af datamaterialet, som har været gældende fra og med fjerde kvartal 2020.

Figur 19: Udbudsprocenter



Note: Udbudsstatistikken opgøres jf. boks 3. Data for udbudsprocenter løber til og med november 2021. Udviklingen i venstre figur skal læses med forbehold for, at der er foretaget forbedringer af datamaterialet gældende fra og med fjerde kvartal 2020. Salgsprocenten i højre figur er defineret som den procentvise andel handler indenfor kategorien ud af alle udbudte sager indenfor kategorien. De stiplede linjer angiver gennemsnittet for 2021.
Kilde: Ejendomstorvet.dk.

Boks 3: Ejendomstorvets Markedsindeks – Udbudsstatistikken

Ejendomstorvets Markedsindeks – Udbudsstatistikken kortlægger hvert kvartal udbuddet af danske erhvervsbygninger, fordelt på kontorer, butikker og lager- og produktionslokaler, opgjort som udbudte lokaler målt i forhold til den samlede bestand af bygninger (kvadratmeter). Statistikken omfatter en betragtelig del af erhvervslokalerne i Danmark og udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening i samarbejde mellem erhvervsportalen Ejendomstorvet.dk og EjendomDanmark.

Kilde: <https://www.ejendomstorvet.dk/statistik/udbudsstatistik>

Selvom detailhandlen har været presset af COVID-19-krisens nedlukninger og restriktioner, færre udenlandske turister og øget nethandel, har Danmark ikke haft så få udbudte butikskvadratmeter i de seneste 10 år som nu, jf. Ejendomstorvets Markedsindeks¹⁵. Det skyldes bl.a. en øget lokaleefterspørgsel fra dagligvarekæder og nye butikker, høj beskæftigelse, hjælpepakker og udskudt moms, flere indenlandske turister, øget opsparing og opsparet

¹⁵ https://www.de.dk/media/1svbalty/ejendomstorvet_statistikken_4_kvartal_2021.pdf

forbrugsbehov blandt forbrugerne, flere fleksible udlejere osv.¹⁶ Særligt butikkerne i København har været presset af faldet i turismen under COVID-19, men også her vendte udviklingen med et betydeligt fald i udbudsprocenterne¹⁷.

Udbuddet af lager- og produktionslokaler befandt sig i 2021 på et historisk lavt niveau, og udbudsprocenterne faldt væsentligt målt i samtlige regioner i Danmark mellem 2012-2013 og 2021, jf. Ejendomstovets Markedsindeks¹⁸. Det kan bl.a. henføres til det økonomiske opsving, begrænset nybyggeri, nethandel og en generelt øget efterspørgsel¹⁹.

Kreditgivning for boligudlejningsejendomme

Realkreditudlånet, salgspriserne og handelsaktiviteten for boligudlejningsejendomme er steget betydeligt siden 2014, jf. figur 4 og 18. Mellem 2014 og 2021 steg realkreditudlånet 76,2 pct. Udviklingen understøttes bl.a. af stigende priser, flere opførte ejendomme og en ændring i finansieringsstrukturen i form af flere udenlandske investorer. Når udlånet stiger kraftigt indenfor et segment, indebærer det en risiko for, at væksten sker på bekostning af kreditkvaliteten, og at realkreditinstituttet dermed får dårligere lån på bøgerne. Dette understøttes erfaringsmæssigt, idet der især har kunnet konstateres overnormale tab i situationer, hvor et realkreditinstitut er vokset kraftigt indenfor et bestemt kundesegment.

Ses der alene på realkreditinstitutternes nyudlån med pant i boligudlejningsejendomme mellem første kvartal 2020 og fjerde kvartal 2021, steg den gennemsnitlige kvartalsvise LTV fra 63 pct. til 65 pct., jf. figur 20. De stigende priser er altså i betydeligt omfang finansieret ved stigende låntagning. Den gennemsnitlige LTV var gennem hele perioden lavere for boligudlejningsejendomme i vækstområder end udenfor vækstområder²⁰.

¹⁶ <https://www.ejendomstorvet.dk/nyheder/pressemeddelelse--laveste-tomgang-i-butikker-siden-20110912-2021>

¹⁷ <https://www.ejendomstorvet.dk/nyheder/koebenhavn-faar-bugt-med-tomme-butikslokaler-2022>

¹⁸ https://www.de.dk/media/1svbalty/ejendomstorvet_statistikken_4_kvartal_2021.pdf

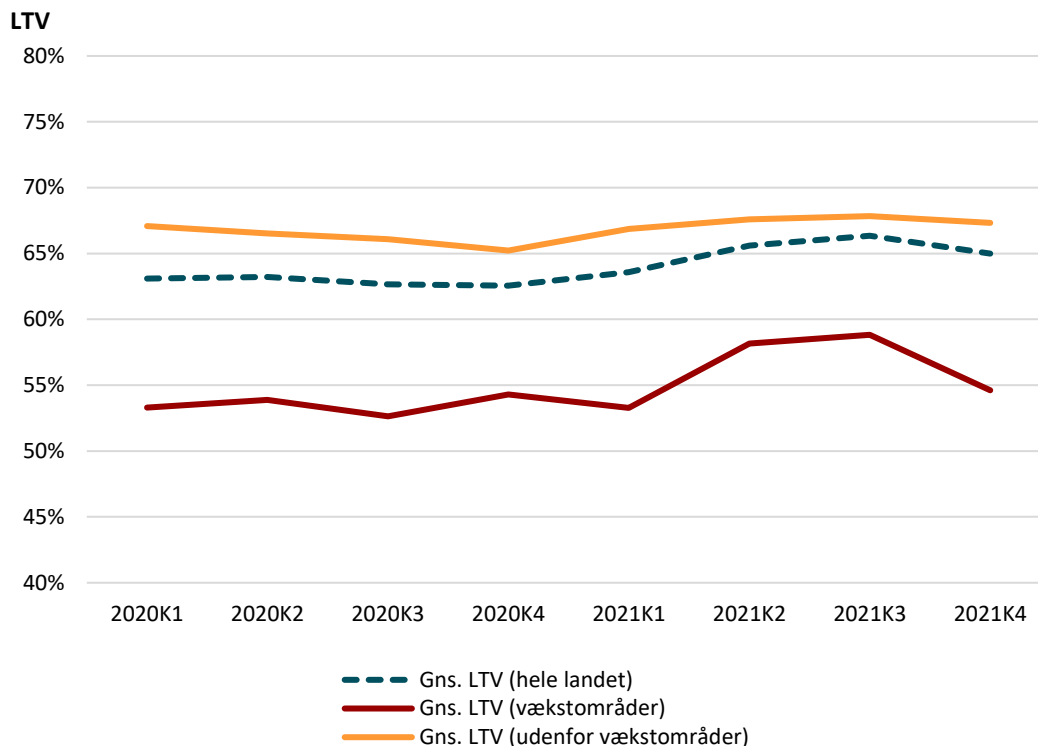
¹⁹ <https://www.ejendomstorvet.dk/nyheder/historisk-faa-ledige-lagerlokaler-i-vest-og-sydsjaelland-2022>

<https://www.ejendomstorvet.dk/nyheder/historisk-faa-ledige-lagerlokaler-i-vestjylland-2022>

<https://www.ejendomstorvet.dk/nyheder/stjylland-har-aldrig-haft-f-rre-ledige-lagerlokaler--pressemeddelelse-1002-2022>

²⁰ Andelen af antal nyudlån til boligudlejningsejendomme beliggende i vækstområder udgjorde mellem første kvartal 2020 og fjerde kvartal 2021 mellem 20 og 30 pct. ift. antal nyudlån til boligudlejningsejendomme i og udenfor vækstområder. Målt ud fra volumen var fordelingen mere lige med kun en mindre overvægt udenfor vækstområder.

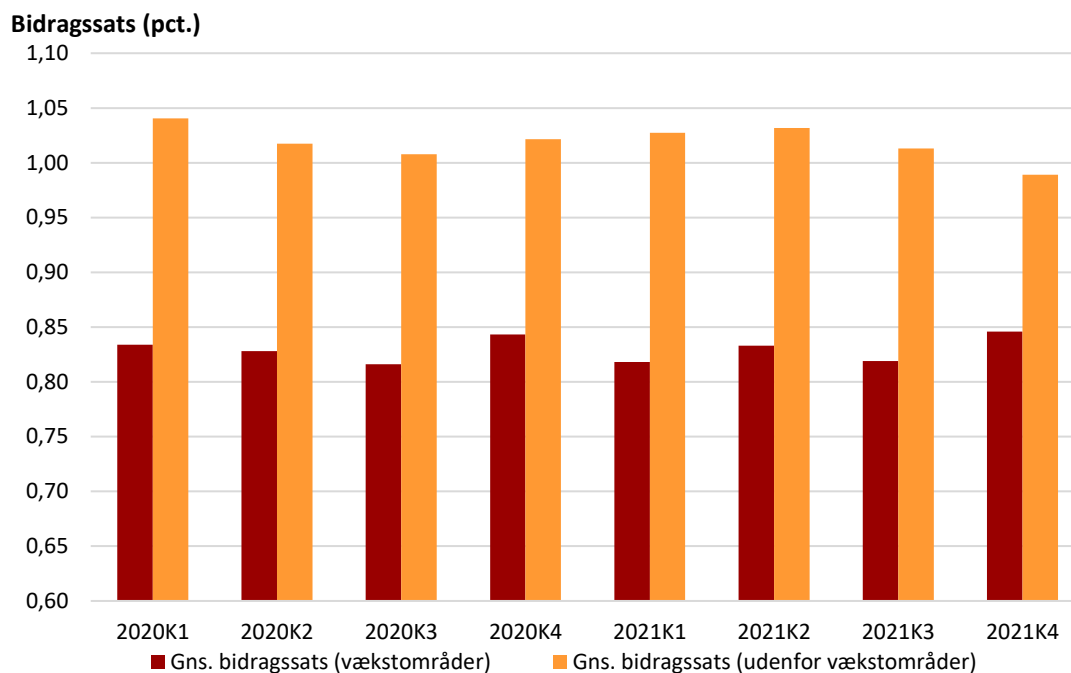
Figur 20: LTV for realkreditnyudlån til boligudlejningsejendomme



Note: Realkreditnyudlån (renset for konverteringer) med pant i private udlejningsejendomme. Gennemsnit beregnes ud fra antallet af lån. Perioden refererer til lånenes udbetalingstidspunkt. Data er renset for LTV'er større end 120 pct. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

Realkreditinstitutterne påtager sig, alt andet lige, mere risiko, jo højere eksponeringernes LTV er. Realkreditinstitutternes gennemsnitlige bidragssatser var mellem første kvartal 2020 og fjerde kvartal 2021 højere udenfor vækstområder end i vækstområder, jf. figur 21. Udenfor vækstområder var de gennemsnitlige LTV'er også højere end i vækstområder. Dermed er der tegn på, at realkreditinstitutterne i 2020 og 2021 prissatte i henhold til den højere risiko forbundet med højere LTV'er.

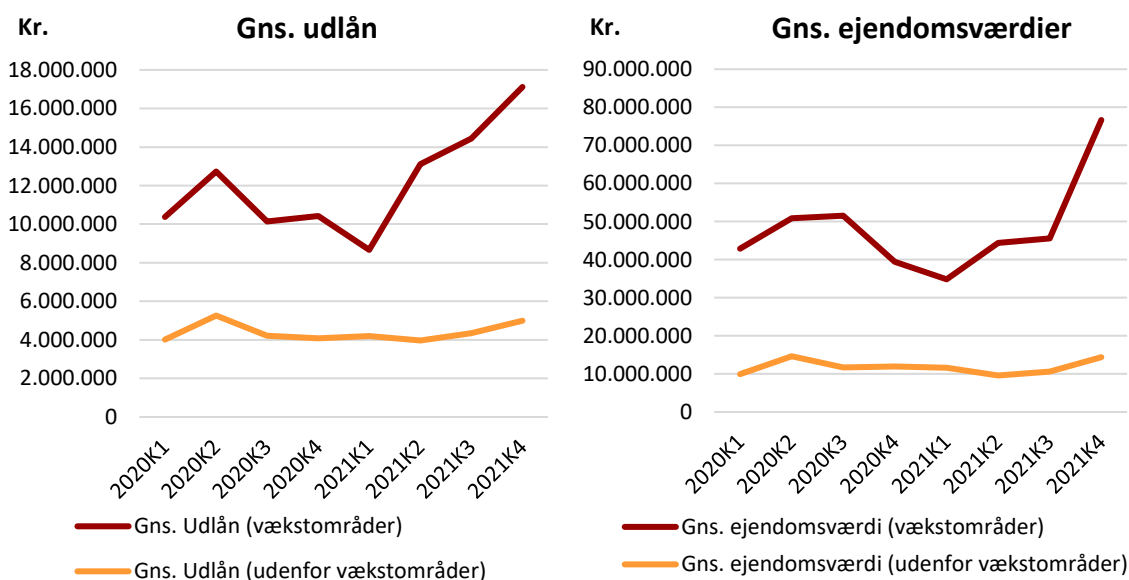
Figur 21: Bidragsats for realkreditnyudlån til boligudlejningsejendomme



Note: Realkreditnyudlån (renset for konverteringer) med pant i private udlejningsejendomme. Gennemsnit beregnes ud fra antallet af lån. Perioden refererer til lånenes udbetalings tidspunkt. Data er renset for LTV'er større end 120 pct.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

Den kvartalsvise udvikling i størrelsen på et gennemsnitligt nyudlån og ejendomsværdien fremgår af figur 22. Det var særligt vækstområderne, der oplevede en stigning i størrelsen på realkreditnyudlånene og pantets værdier i 2021.

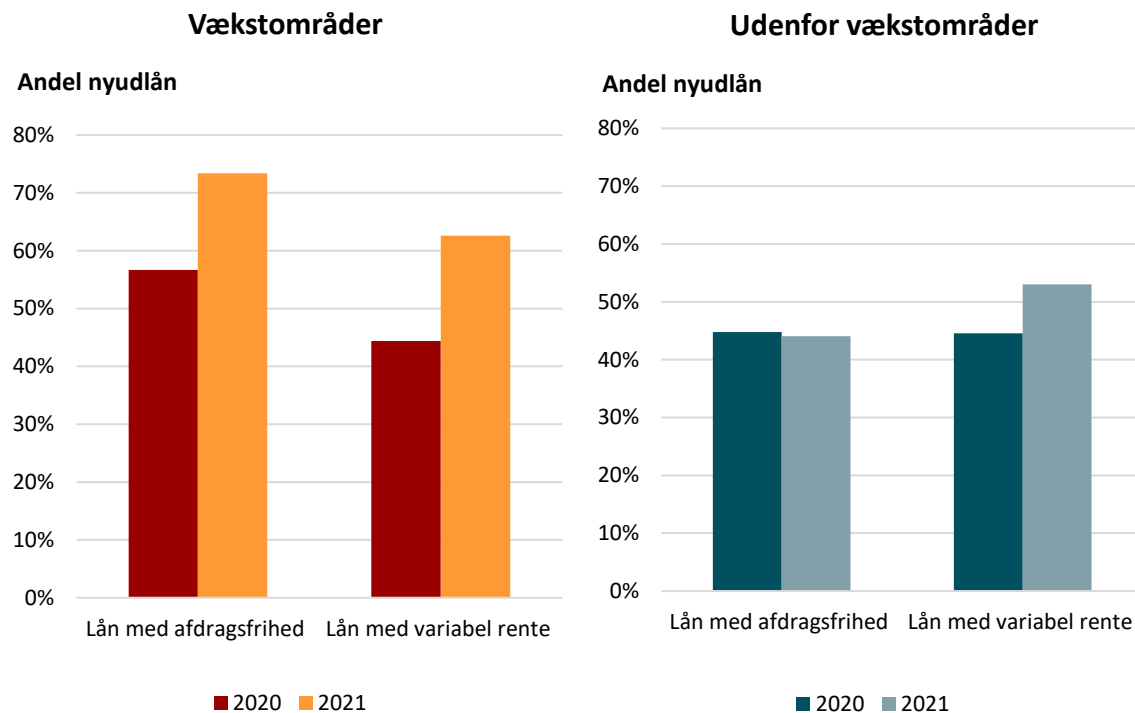
Figur 22: Realkreditnyudlån og ejendomsværdier for boligudlejningsejendomme



Note: Realkreditnyudlån (renset for konverteringer) med pant i private udlejningsejendomme. Gennemsnit beregnes ud fra antallet af lån. Perioden refererer til lånenes udbetalings tidspunkt. Data er renset for LTV'er større end 120 pct.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

Realkreditnyudlånet til boligudlejningsejendomme fulgte den overordnede tendens som det samlede realkreditnyudlån med en stigning i andelen af udlån med afdragsfrihed og i andelen af udlån med variabel rente, jf. figur 23. Udviklingen var primært drevet af vækstområder, hvor andelen af afdragsfrie nyudlån steg fra 57 pct. i 2020 til 73 pct. i 2021, og hvor andelen af nyudlån med variabel rente steg fra 44 pct. til 63 pct.

Figur 23: Fordeling af realkreditnyudlån for boligudlejningsejendomme



Note: Realkreditnyudlån (renset for konverteringer) med pant i private udlejningsejendomme. Perioden refererer til lånerens udbetalingstidspunkt. Data er renset for LTV'er større end 120 pct. Fordelingen er lavet ud fra restgælden (volumen) i perioden og ikke antal lån.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet (Kreditregisteret).

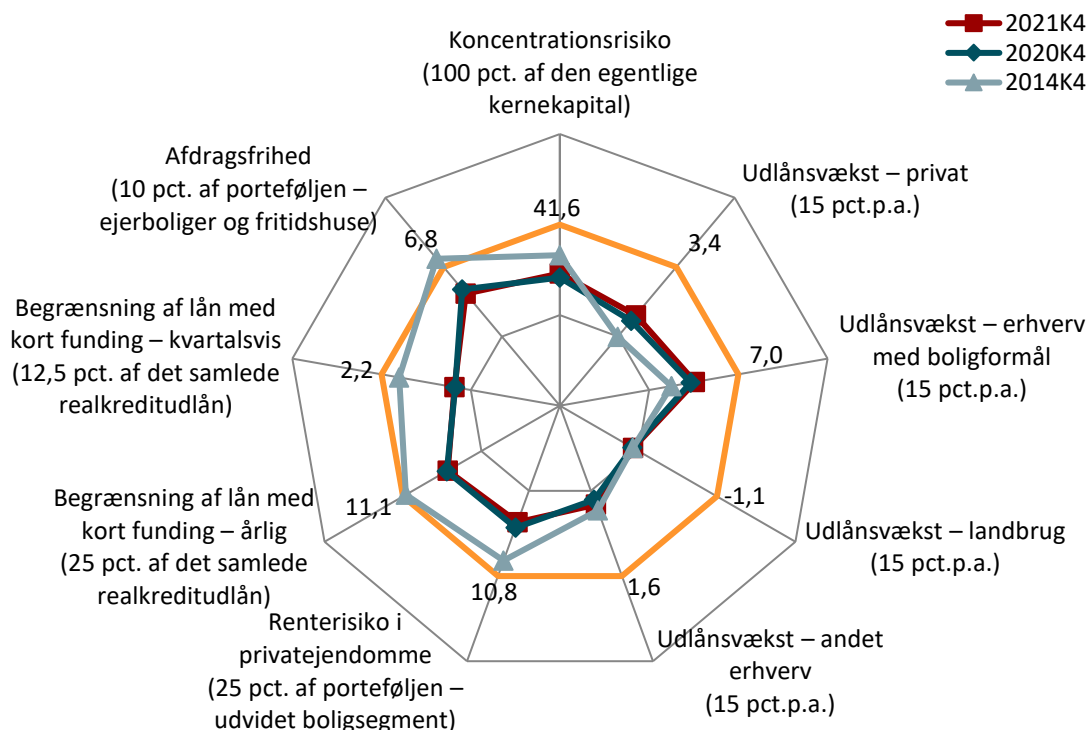
Finanstilsynet monitorerer løbende udviklingen på markedet for boligudlejningsejendomme. Det har bl.a. givet anledning til flere risikooplysninger som følge af overskridelser af tilsynsdiamantens pejlemærke for udlånsvækst for erhverv med boligformål, herunder boligudlejningsejendomme.

6. Tilsynsdiamanten for realkredit

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter er et instrument, der modvirker overdreven risikotagning i det enkelte realkreditinstitut. Den blev introduceret i 2014 med delvis virkning fra 2018 og fuld virkning fra 2020. Tilsynsdiamanten indeholder fem overordnede pejlemærker, jf. boks 4.

Realkreditinstitutterne befandt sig i fjerde kvartal 2021 på sektorniveau indenfor alle tilsynsdiamantens pejlemærker, jf. figur 24²¹. Institutterne har på sektorniveau siden 2014 rykket sig længere indenfor rammerne, hvad størstedelen af pejlemærkerne angår. To institutter har siden 2018 modtaget risikoplysninger, begge som følge af overskridelse på udlånsvækst til erhverv med boligformål.

Figur 24: Tilsynsdiamanten for realkreditsektoren



Note: Figuren viser, hvor realkreditinstitutterne lå på sektorniveau i 2014, 2020 og 2021 (henholdsvis det grå, blå og røde bånd) i forhold til pejlemærkerne i tilsynsdiamanten (det gule bånd). Pejlemærket for udlånsvækst og lån med kort funding er delt op i underkategorier. Værdierne i figuren tilhører det røde bånd – fjerde kvartal 2021.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

²¹Sektorniveau udregnes som alle realkreditinstitutterne opgjort under ét.

Boks 4: Tilsynsdiamantens pejlemærker

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter indeholder fem pejlemærker, der angiver, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for at være realkreditvirksomhed med forhøjet risiko.

1. Udlånsvækst

Realkreditinstitutternes udlån må maksimalt stige med 15 pct. om året på fire områder (privat, erhverv med boligformål, landbrug og andet erhverv), da øget udlån kan ske på bekostning af kreditkvaliteten.

2. Låntagers renterisiko

Andelen af variabelt forrentede lån, der har en rentebindingsperiode på op til to år, og som overskrider 75 pct. af lånegrænsen, skal være under 25 pct. af det samlede udlån. Det begrænser mængden af risikable lån. Pejlemærket gælder kun udlån til private og til boligudlejningsejendomme.

3. Begrænsning af afdragsfrihed for private

Andelen af afdragsfrie lån, som overskrider 75 pct. af lånegrænsen, skal være mindre end 10 pct. af det samlede udlån. Det begrænser realkreditinstitutternes kreditrisiko.

4. Begrænsning af lån med kort funding

Realkreditinstitutterne må maksimalt refinansiere 25 pct. af den samlede udlånsportefølje om året og maksimalt 12,5 pct. i kvartalet. Det begrænser risikoen for, at der ved refinansiering udstedes gæld til ekstraordinært høje renter.

5. Koncentrationsrisiko

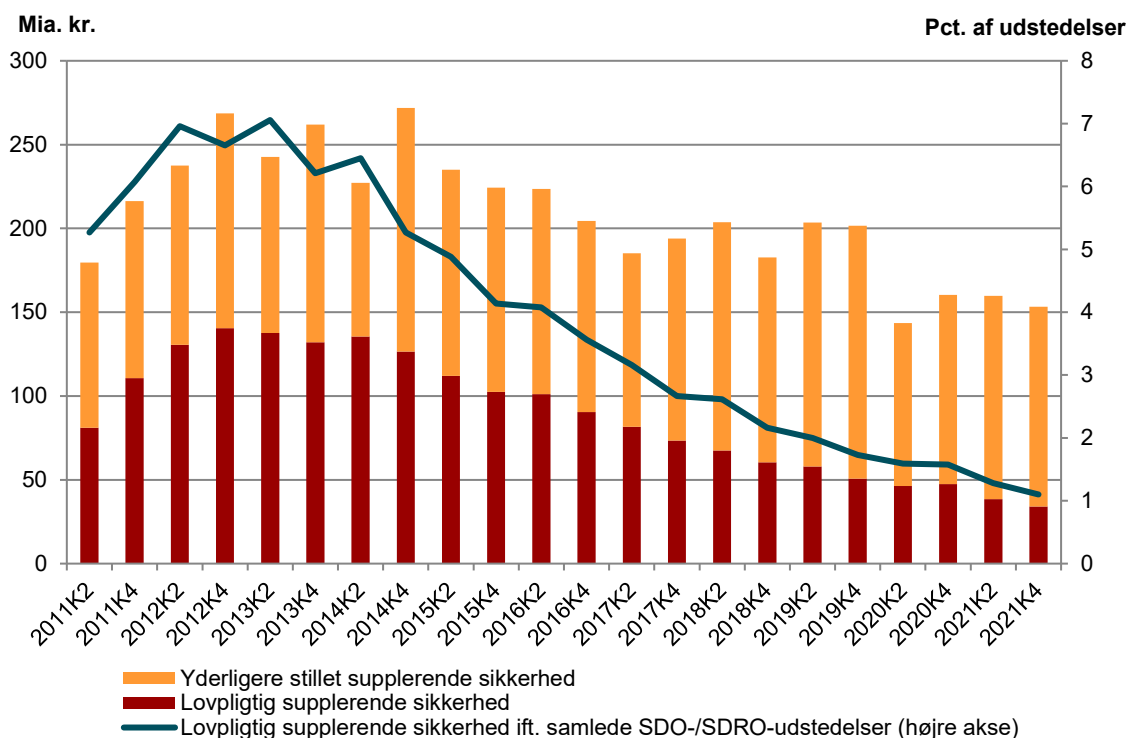
Summen af de 20 største nettoeksponeringer skal være lavere end instituttets egentlige kernekapital. Det mindsker risiciene forbundet med at have en væsentlig del af udlånet delt ud over få store kunder.

7. Supplerende sikkerhed

Lovgivningens krav om supplerende sikkerhed forpligter realkreditinstitutter, der udsteder SDO'er eller SDRO'er (særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer), til at stille kompenserende sikkerhed overfor obligationsejerne, hvis ejendomspriserne falder så meget, at lånegrænserne overskrides. Stigende ejendomspriser kan omvendt medføre et lavere behov for supplerende sikkerhedsstillelse for realkreditinstitutterne ved uændret belåning. Figur 25 viser, at det lovpligtige krav til supplerende sikkerhedsstillelse er aftaget siden ultimo 2012.

Realkreditinstitutterne har typisk en overdækning i forhold til lovkravet om supplerende sikkerhed. Den yderligere supplerende sikkerhed for fjerde kvartal 2021 udgjorde 119 mia. kr. mod 113 mia. kr. samme periode året før.

Figur 25: Supplerende sikkerhed

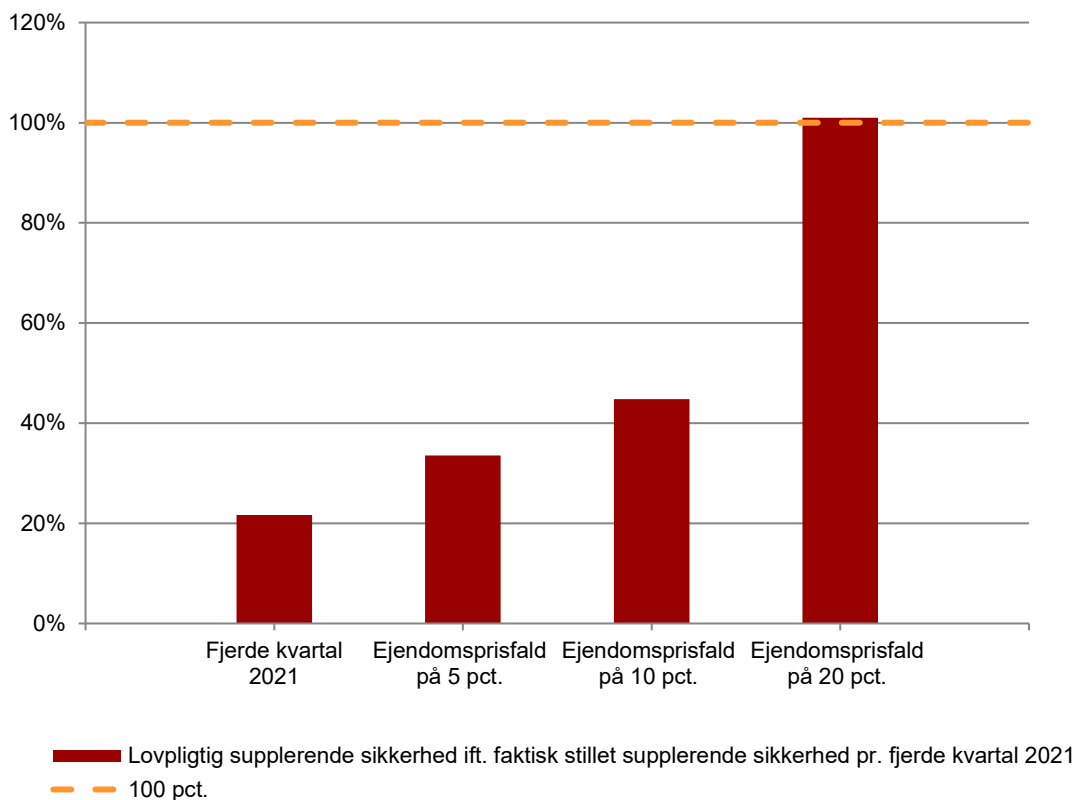


Note: Faldet i supplerende sikkerhed mellem 2019 og 2020 kan henføres til en justeret og mere retvisende opgørelsesmetode for et af realkreditinstitutterne.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutterne stresstester og vurderer årligt virkningen af et ejendomsprisfald på deres lovpligtige supplerende sikkerhedsstillelse. Figur 26 viser, hvilken indflydelse et fald i ejendomspriserne på henholdsvis 5, 10 og 20 pct. forventes at have på realkreditinstitutternes lovpligtige krav om supplerende sikkerhedsstillelse ift. den samlede faktisk stillede supplerende sikkerhed pr. fjerde kvartal 2021, når alle andre faktorer fastholdes. Er værdien over 100 pct., har institutterne samlet set behov for at hente ekstra supplerende sikkerhed for at kunne modstå et givet boligprisfald.

Figur 26: Stresstest af supplerende sikkerhed



Note: Figuren viser den lovpligtige ift. den faktisk stillede supplerende sikkerhed pr. fjerde kvartal 2021 ved ejendomsprisfald på hhv. 5, 10 og 20 pct., som er estimeret af udvalgte realkreditinstitutter.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Realkreditinstitutterne forventer fortsat på sektorniveau at kunne imødegå et overordnet ejendomsprisfald på over 10 pct. med deres senest indberettede supplerende sikkerhedsstillelse, når alle andre faktorer fastholdes. Et generelt ejendomsprisfald på 20 pct. vil medføre, at det lovpligtige krav til supplerende sikkerhed vil være marginalt større end det, realkreditinstitutterne som udgangspunkt lå inde med ultimo 2021, jf. figur 26.

8. Bilag 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021	Ændring, 1 år	Ændring, 5 år
Resultatopgørelse	<i>mio. kr.</i>				<i>pct.</i>		
Renteindtægter	73.150	69.524	67.766	60.750	59.519	-2,03	-18,63
Renteudgifter	49.236	46.251	43.790	37.113	35.822	-3,48	-27,24
Nettorenteindtægter	23.914	23.274	23.975	23.637	23.697	0,25	-0,91
Udbytte af aktier mv.	177	252	217	58	150	156,69	-15,14
Gebyrer og provisionsindtægter	2.973	2.833	4.409	3.605	4.365	21,09	46,83
Afgivne gebyrer og provision	6.197	6.380	8.946	8.100	9.104	12,40	46,91
Nettorente- og gebyrindtægter	20.866	19.980	19.656	19.200	19.107	-0,48	-8,43
Udgifter til personale og administration	5.561	5.373	5.077	5.775	7.034	21,80	26,49
Andre driftsindtægter	1.239	1.995	3.074	2.133	2.573	20,62	107,61
Andre driftsudgifter	202	162	204	177	252	42,46	24,83
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	237	99	284	256	410	60,26	73,46
Basisindtjening	16.106	16.340	17.165	15.125	13.984	-7,55	-13,18
Kursreguleringer	870	916	1.562	1.218	1.632	34,00	87,49
Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender mv.	874	905	996	3.077	140	-95,46	-84,03
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	5.134	3.933	3.987	3.953	5.403	36,69	5,24
Resultat før skat	21.236	18.453	21.717	17.219	20.879	21,26	-1,68
Skat	3.417	2.980	3.317	2.641	2.948	11,62	-13,72
Periodens resultat	17.820	15.473	18.400	14.578	17.931	23,00	0,63

Note: Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Tabellen viser udvalgte poster. Realkreditsektoren bestod i 2021 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, Jyske Realkredit, DLR Kredit og Nordea Kredit. I resultat og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da det er en del af Nykredit-koncernen. 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 kunderelationer i denne, f.eks. værdireguleringer af renteswapaftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

	2017	2018	2019	2020	2021	Ændring, 1 år	Ændring, 5 år
Balanceposter	<i>mio. kr.</i>				<i>pct.</i>		
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	898	809	295	347	22.225	6308,94	2375,83
Tilgodehavende hos kreditinstitutter og centralbanker	851.461	844.379	1.099.373	1.045.844	1.024.854	-2,01	20,36
Udlån	2.819.304	2.883.600	2.991.737	3.097.717	3.142.182	1,44	11,45
<i>Udlån ex. Repo</i>	<i>2.819.304</i>	<i>2.883.600</i>	<i>2.991.737</i>	<i>3.097.717</i>	<i>3.142.182</i>	<i>1,44</i>	<i>11,45</i>
Obligationer	205.372	167.003	211.208	193.270	177.514	-8,15	-13,56
Aktier mv.	6.095	6.961	6.716	6.565	6.766	3,05	11,01
Kapitalandele i associerede virksomheder	162	54	49	45	53	16,69	-67,45
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.360	49.851	59.260	62.844	70.477	12,15	48,81
Aktiver tilknyttet puljeordninger	-	-	-	-	-		
Immaterielle aktiver	201	257	307	354	269	-23,96	34,09
Grunde og bygninger	545	141	795	684	526	-23,11	-3,46
Øvrige materielle aktiver	112	113	159	190	206	8,51	84,16
Skatteaktiver	605	387	273	90	116	28,75	-80,88
Aktiver i midlertidig besiddelse	721	667	208	145	76	-47,78	-89,52
Andre aktiver	12.594	10.174	12.379	10.230	8.705	-14,90	-30,87
Periodeafgrænsningsposter	334	424	464	476	343	-27,94	2,65
Aktiver i alt	3.945.763	3.964.820	4.383.223	4.418.800	4.454.312	0,80	12,89
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	711.303	727.340	857.165	887.332	923.171	4,04	29,79
Indlån	-	10.500	11.950	7.200	-		
<i>Indlån ex. Repo</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		
Udstedte obligationer	2.971.770	2.970.099	3.248.851	3.249.950	3.252.282	0,07	9,44
Øvrige forpligtelser	8.501	3	3	1.137	458	-59,68	-94,61
Periodeafgrænsningsposter	39	26	36	36	29	-20,14	-26,09
Gæld i alt	3.720.646	3.734.095	4.142.826	4.168.794	4.198.514	0,71	12,84
Hensatte forpligtelser	674	513	745	382	332	-13,28	-50,77
Efterstillede kapitalindskud	15.792	15.861	16.516	17.946	15.587	-13,14	-1,30
Egenkapital	208.651	214.350	223.136	231.678	239.879	3,54	14,97
Passiver i alt	3.945.763	3.964.820	4.383.223	4.418.800	4.454.312	0,80	12,89

Note: Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Tabellen viser udvalgte poster. Realkreditsektoren bestod i 2021 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, Jyske Realkredit og Nordea Kredit.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

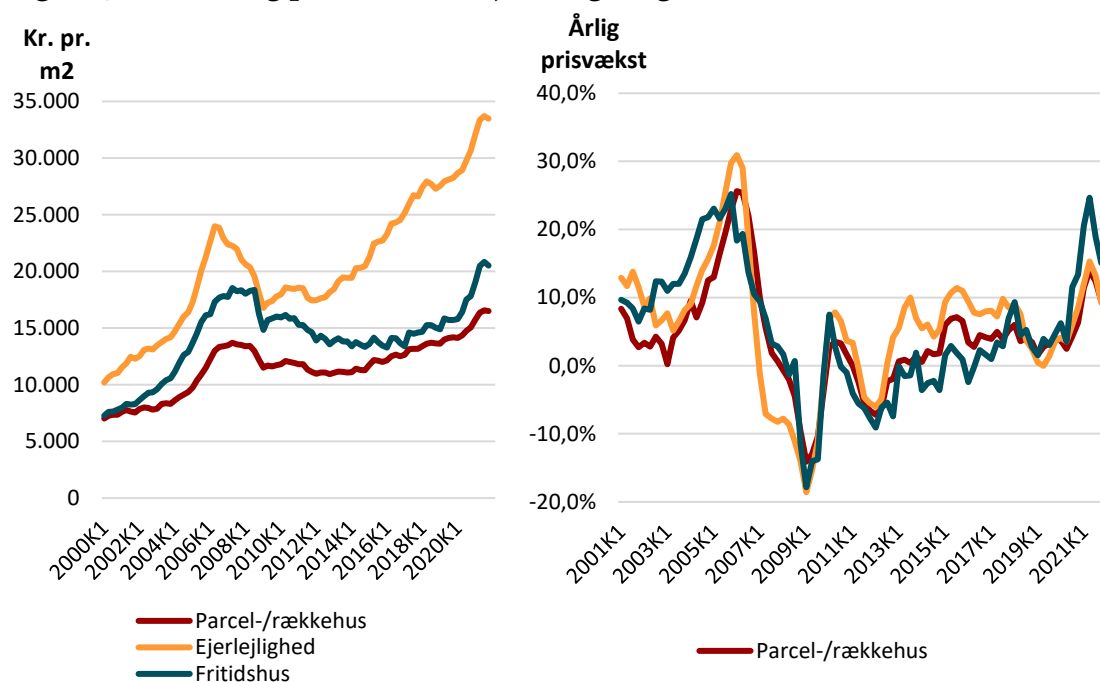
9. Bilag 2: Realkreditinstitutternes nøgletal 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Kapitalprocent	23,46	23,66	22,87	23,02	21,88
Kernekapitalprocent	21,64	21,92	21,09	21,04	20,18
Egentlig kernekapitalprocent	20,80	21,09	20,31	20,31	19,49
Egenkapitalens forrentning før skat	10,18	8,61	9,73	7,43	8,70
Egenkapitalens forrentning efter skat	8,54	7,22	8,25	6,29	7,48
Indtjening pr. omkostningskrone (kr.)	4,08	4,16	4,19	2,87	3,58
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,38	0,36	0,34	0,40	0,40
Periodens nedskrivningsprocent	0,03	0,04	0,04	0,10	0,01
Udlån i forhold til egenkapital (forhold)	13,51	13,45	13,41	13,37	13,10
Samlede risikoeksponeringer (mia. kr.)	909	929	1.003	1.057	1.114

Note: Tabellen viser udvalgte poster. Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år.
 Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

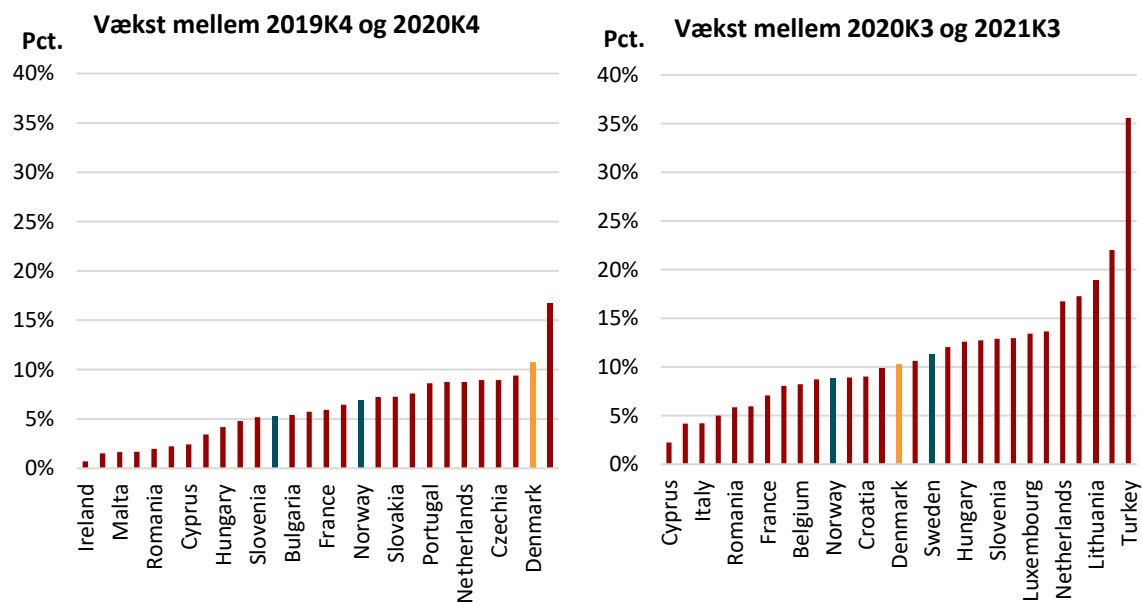
10. Bilag 3: Prisudvikling på boligmarkedet

Figur 27: Udlåns- og prisvækst for ejerboliger og fritidshuse i Danmark



Kilde: Finans Danmark og Finanstilsynets egne beregninger.

Figur 28: Boligprisvækst på tværs af lande



Note: Væksten i det EU-harmoniserede boligprisindeks.
Kilde: Eurostat.