

Realkredit- og prioritetslån

Priser og markedsudvikling

Februar 2019



Realkredit- og prioritetslån

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
Tlf.: +45 41 71 50 00
E-mail: kfst@kfst.dk

Online ISBN 978-87-7029-718-9

Redegørelsen er udarbejdet af
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i samarbejde med Forbrugerombudsmanden.

Februar 2019

Indhold

Kapitel 1	5
Indledning	5
1.1 Baggrund for redegørelsen.....	5
1.2 Indtjening fra bidrag og gebyrer.....	5
1.3 Forbrugerombudsmandens tilsyn med markedsføringsloven.....	9
Kapitel 2	11
Bidrag og gebyrer	11
2.1 Udvikling i bidragssatser.....	11
2.2 Udvikling i kursskæring.....	15
2.3 Gebyrer i forbindelse med låneoptagelse.....	17
2.4 Indtægter i alt.....	21
Kapitel 3	23
Realkreditinstitutternes drifts- og tabsomkostninger	23
3.1 Institutternes drifts- og tabsomkostninger.....	23
Kapitel 4	28
Realkreditinstitutternes indtjening	28
4.1 Institutternes indtjeningsevne.....	28
4.2 Vurdering af indtjeningsniveau.....	29
Kapitel 5	33
Ændrede kapitalkrav	33
5.1 Status på kapitalkrav for realkreditinstitutter.....	33
5.2 Kort om kapitalkrav.....	33
5.3 Gældende kapitalkrav.....	34
5.4 Basel IV.....	36
Kapitel 6	41
Øvrige markedsforhold	41
6.1 Udlån til ejerboliger og fritidshuse.....	41
6.2 Husholdningernes realkreditgæld.....	42
6.3 Realkreditinstitutterne.....	45
6.4 Begrænset forbrugermobilitet på realkreditmarkedet.....	45
6.5 Formidling af realkreditlån.....	48
Kapitel 7	49
Prioritetslån	49
7.1 Prioritetslån.....	49

7.2	Prioritetslån som alternativ eller supplerende boligfinansiering	49
7.3	Prissammenligning.....	52

Kapitel 1

Indledning

1.1 Baggrund for redegørelsen

Den 26. januar 2017 indgik regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) en aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet.¹

Af aftalens punkt 9 fremgår:

”Herudover vil Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i samarbejde med Forbrugerombudsmanden én gang om året redegøre for udviklingen i bidragssatser, rentetillæg m.v. og i de markedsforhold, som institutterne agerer i. Det vil bidrage til gennemsigtighed om konkurrencen på realkreditmarkedet.”

Denne redegørelse følger op på dette punkt i aftalen.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har til brug for redegørelsen indhentet oplysninger hos de fire største realkreditinstitutter, der foretager udlån til ejerboliger og fritidshuse, samt foretaget en spørgeskemaundersøgelse hos 15 pengeinstitutter. Selv om spørgeskemaet ikke er sendt til alle pengeinstitutter, vurderes de indkomne svar at give et nogenlunde dækkende billede af markedet, da de responderende pengeinstitutter står for langt hovedparten af udbuddet af prioritetslån.

Der er ikke i rapporten foretaget en sammenligning med priserne på det danske marked for boligfinansiering med tilsvarende priser i andre lande. Tidligere analyser peger imidlertid på, at priserne i Danmark samlet set, dvs. kombinationen af rente og bidrag m.v., er lave sammenlignet med andre lande, og at det danske realkreditmarked overordnet er meget velfungerende.²

Forbrugerombudsmanden har i et separat afsnit kort redegjort for tilsynet med realkreditområdet efter markedsføringsloven gennem det seneste års tid. Afsnittet kan læses sidst i denne indledning.

1.2 Indtjening fra bidrag og gebyrer

Det samlede udlån fra danske realkreditinstitutter var i 2017 på godt 2.700 mia. kr., hvilket svarede til omtrent 125 pct. af bruttonationalproduktet (BNP). Heraf havde husholdningerne samlet set realkreditlån med pant i deres ejerbolig eller fritidshus for næsten 1.600 mia. kr.

¹ Alternativet tilsluttede sig efterfølgende aftalen.

² Se evt. *Rapport fra Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet*, Ekspertudvalg om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, september 2016.

Siden 2011 har det samlede realkreditudlån til husholdninger med sikkerhed i ejerboliger og fritidshuse ligget ret stabilt på 71-73 pct. af BNP.

Realkreditinstitutternes indtægter stammer fra bidrag og gebyrer (fx kursskæring), som låntagerne betaler for bl.a. oprettelse og administration af deres realkreditlån. Indtægten fra realkreditudlån til private og erhverv udgjorde godt 23 mia. kr. i 2017, hvilket svarer til knap 0,9 pct. af udlånene. Det er væsentligt mere end i 2005-2008, hvor disse indtægter udgjorde i gennemsnit 0,6 pct. af udlånet.³ Den kraftige stigning i indtægterne fra udlånsforretningen har især været drevet af større bidrag og højere satser for kursskæring siden 2009. Stigningen i disse indtægter har dermed samlet set været noget større end faldet i afkastet fra fondsmidlerne. Dermed er indtægterne i realkreditinstitutterne samlet set steget de senere år.

De seneste større stigninger i bidragssatserne blev gennemført i 2016 og siden har bidragene været forholdsvist stabile, jf. figur 1.1. BRFkredit⁴ har i august 2018 sat bidragene på nogle lån med afdrag marginalt ned, mens andre lån er sat lidt op, og ændringerne gælder alene for nye kunder. Nykredit har indført sit KundeKroner-program, som tilbagefører en del af koncernens overskud til låntagerne.

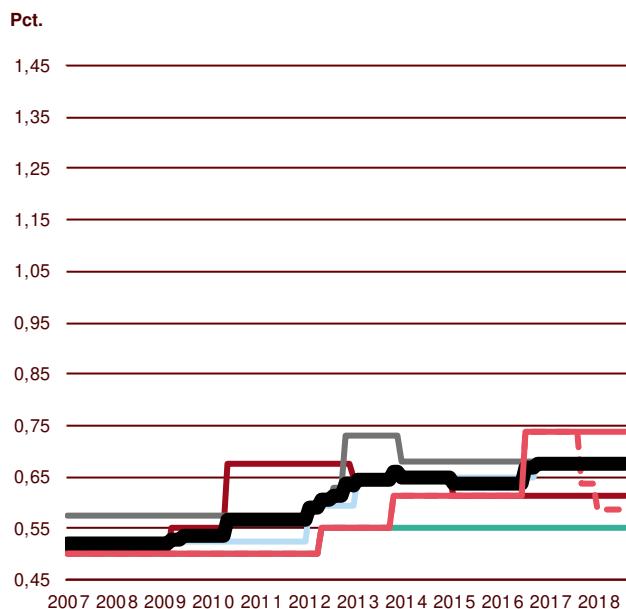
De fleste realkreditinstitutter har derimod hævet listepriserne på visse gebyrer i forbindelse med låneoptagelse i perioden 2016 til 2018. I gennemsnit steg de samlede listepriser på låneoptagelsesgebyrer med knap 16 pct. hos de fire realkreditinstitutter, som indgår i analysen. Det betyder umiddelbart, at omkostningerne ved at skifte realkreditinstitut forøges, hvilket skal ses i relation til, at kundemobiliteten i forvejen er forholdsvis lav på markedet. Institutterne oplyser dog samtidig, at de i længere eller kortere perioder har tilbudt nye kunder at få refunderet alle eller dele af omkostningerne ved låneoptagelsen.

³ Siden 2008 er det totale udlån steget godt 35 pct. fra godt 2.000 mia. kr. til godt 2.700 mia. kr.

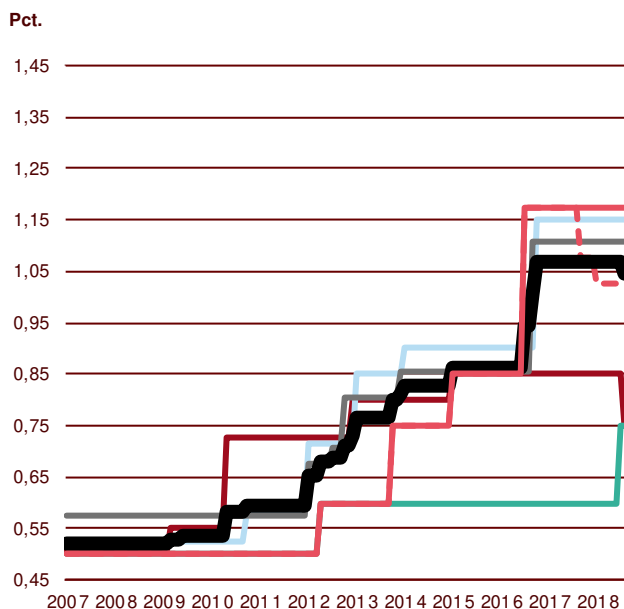
⁴ BRFkredit er i slutningen af 2018 overgået til at hedde Jyske Realkredit. Da de fleste af styrelsens analyser og beregninger er opdateret med tal fra 2017, har styrelsen valgt generelt at anvende det tidligere navn, BRFkredit.

Figur 1.1 Udvikling i bidragssatserne for forskellige realkreditlån (ejerboliger - ved fuld belåning)

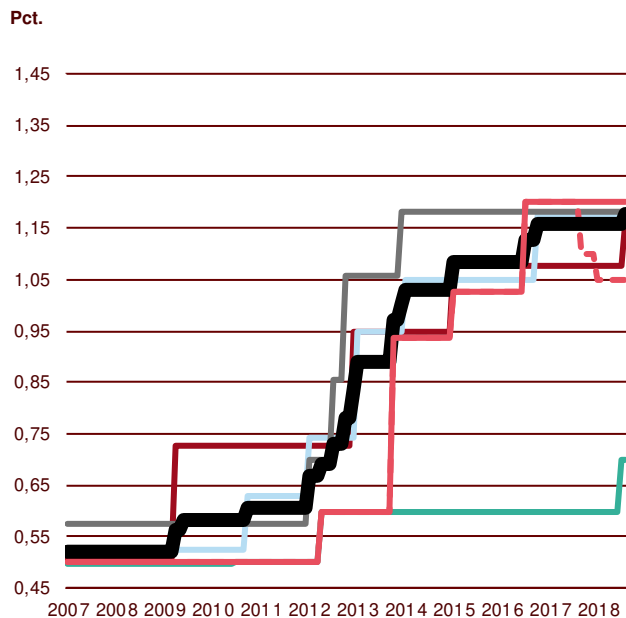
Fastforrentet lån med afdrag



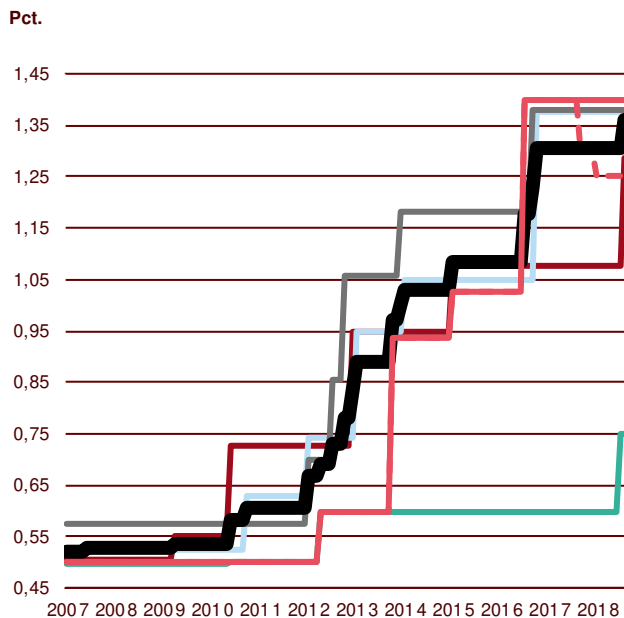
F1-lån med afdrag



F5-lån uden afdrag



F3-lån uden afdrag



— BRFkredit
 — Realkredit Danmark
 - - - Nykredit Totalkredit (inkl. KundeKroner) [2]
 — Nykredit Totalkredit

— Nordea Kredit
 — Nykredit (kunder omfattet af tilsagn) [1]
 — Gennemsnit (ekskl. Nykredit Realkredit efter 2010)

Note 1: Nykredit afgav i forbindelse med fusionen med Totalkredit i 2003 et tilsagn om, at bidragssatsen for lån optaget i Nykredit Realkredit ikke måtte overstige 0,50 pct. ved fuld belåning. I 2011 blev det maksimale bidrag forøget til 0,55 for fastforrentede lån og til 0,60 for variabelt forrentede lån. I 2017 traf Konkurrencerådet afgørelse om, at den maksimale sats for eksisterende Nykredit-kunder fortsat er 0,55 pct. for fastforrentede lån, 0,75 pct. for F1-F4 lån (med og uden afdrag) og 0,70 pct. for øvrige lån, mens Nykredit for nye kunder i Nykredit Realkredit står frit i forhold til at kunne sætte nye bidragssatser. I figuren vises alene satserne for de af Nykredits kunder, som er/har været omfattet af fusionstilsagnet. Disse satser indgår ikke i beregningen af gennemsnittet.

Note 2: I september 2017 lancerede Nykredit konceptet KundeKroner, der gælder for alle boligejere med realkreditlån i Totalkredit, samt evt. nye kunder i Nykredit, der ikke er omfattet af tilsagnet nævnt i note 1. Ordningen betyder, at en del af Nykredits overskud tilbageføres til låntagerne i efterfølgende regnskabsår. Aktuelt markedsfører Nykredit/Totalkredit, at kunderne får 0,15 pct. af deres restgæld pr. år i KundeKroner frem til 31. december 2019.

Anm.: Figuren viser faktiske ændringer og ikke tidspunkt for varslingen af ændringerne. Bidragssatserne i figuren er beregnet i forhold til en belåning på 80 pct. af en ejerboligs værdi.

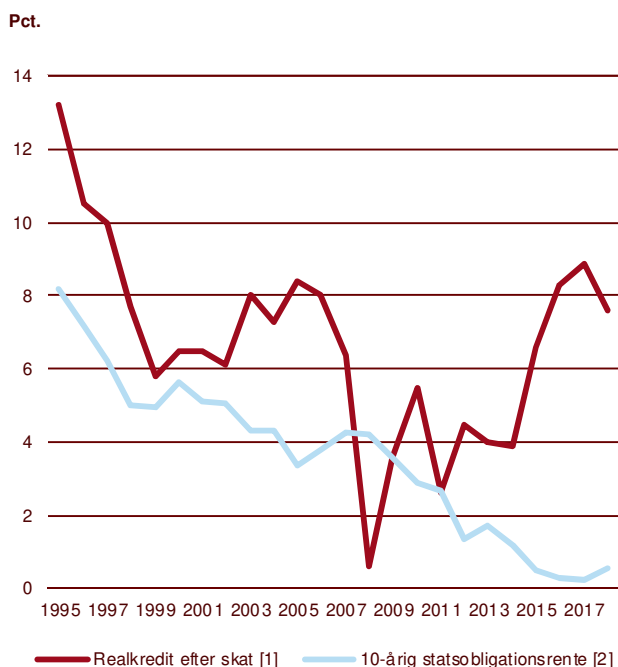
Kilde: Indsamlet hos udbyderne

Stigningerne i indtægterne fra udlånsforretningen har medført en forøgelse af realkreditsektorens egenkapitalforrentning efter en periode under finanskrisen, hvor indtægterne var relativt lave, jf. figur 1.2.

I 2015-2018 har merafkastet efter skat ved at investere i realkredit frem for en 10-årig statsobligation ligget på knap 8 pct. i gennemsnit. Det er mere end i de foregående ca. 20 år, hvor merafkastningen ikke på noget tidspunkt har været større end 5 pct. Det højere merafkast skal blandt andet ses i sammenhæng med de gennemførte bidragsstigninger siden 2009 og begrænsede tab de senere år.

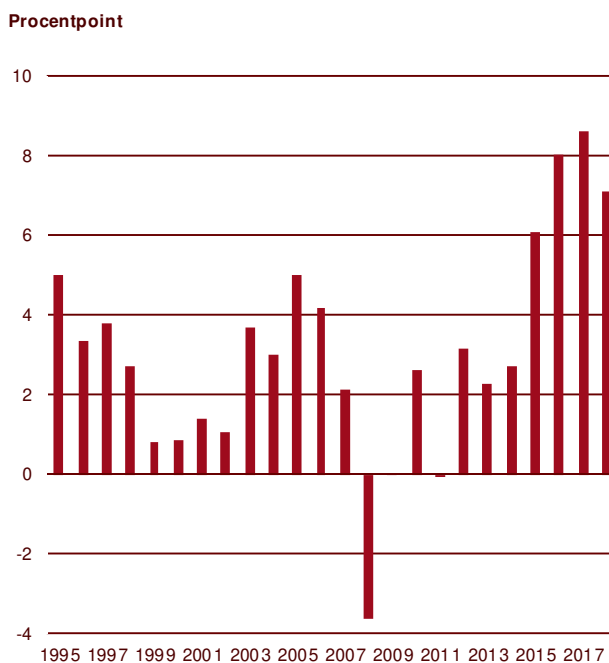
Figur 1.2 Realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning i forhold til den risikofrie rente

(a) Udviklingen i egenkapitalforrentningen og risikofri rente



Note 1: Egenkapitalforrentningen er i perioden 1995-2017 baseret på tal fra Finanstilsynet. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har beregnet egenkapitalforrentningen for 1. halvår 2018 på baggrund af institutternes halvårsrapporter. Resultaterne for 1. halvår 2018 er omregnet til helårstal. De store fald i egenkapitalforrentningen i 2008 og 2011 skyldes negativ kursregulering i Nykredit. Korrigeres herfor er egenkapitalforrentningen højere end den risikofrie rente over hele perioden.

(b) Forskel mellem egenkapitalforrentning og risikofri rente



Anm.: Figuren viser forskellen mellem kurverne i figur 1.2 (a).

Kilde: Danmarks Statistik og Finanstilsynet

Note 2: Renten for en 10-årig dansk statsobligation anvendes som proxy for den risikofri rente.

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet og egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapporter for 2018

Realkreditinstitutterne kan anvende et eventuelt overskud til opbygning af egenkapital eller til udbyttebetaling til aktionærerne. Efter regnskabsårene 2016 og 2017 er der udbetalt udbytter fra Realkredit Danmark, Nordea Kredit og Nykredit (kun efter 2017) på samlet set godt 15 mia. kr. (svarende til ca. 60 pct. af resultaterne efter skat i 2016 og 2017 hos de tre institutter). Nykredits største aktionær Forenet Kredit besluttede i marts 2018 at tilbageføre 2,4 mia. kr. til Nykredit-koncernen til udbetaling i 2018 og 2019. BRFkredit har ikke udbetalt udbytte efter de to nævnte regnskabsår.

Samtidig er kapitaldækningen styrket de senere år. Det er styrelsens opfattelse, at institutterne overordnet er godt rustet i forhold til at håndtere implementeringen af nye kapitalkravsregler i forlængelse af Basel IV-anbefalingerne, der kom i december 2017. Kravene indføres gradvist fra 2022 og frem mod 2027. Basel IV-anbefalingerne skal dog først gennem en proces i EU for at blive omsat til konkret EU-lovgivning.

Der er stadig en begrænset kundemobilitet mellem realkreditinstitutter. De seneste godt 10 år er det mellem 1 og 2 pct. af låntagerne, der årligt skifter realkreditinstitut. I 2017 faldt mobiliteten til 1,4 pct. fra 1,5 pct. i 2016 og 1,9 pct. i 2015. Andelen af låntagere, der i forbindelse med omlægning af lån samtidig skifter institut, er også faldet fra godt en femtedel i 2004 til ca. 14 pct. i 2017. Den faldende mobilitet afspejler således også, at en mindre andel af de kunder, der omlægger lån, samtidig vælger at skifte institut. Den afdæmpede mobilitet skal blandt andet ses i sammenhæng med, at forskellene i priserne på realkreditlån i institutterne er ret begrænsede, og herunder at større forskelle normalt er midlertidige.

Pengeinstitutternes prioritetslån er almindeligvis dyrere end et realkreditlån for private kunder, der ønsker et lån i ejerbolig. De årlige omkostninger i procent (ÅOP) for et prioritetslån med variabel rente med afdrag lå per juni 2018 i gennemsnit på 1,91 pct., mens ÅOP for et tilsvarende realkreditlån (F-kort med afdrag) var 0,82 pct. Der er dog enkelte pengeinstitutter der udbyder prioritetslån til en lavere pris, og prioritetslånene kan dermed i nogle tilfælde virke disciplinerende på priserne på visse realkreditlån. Det billigste prioritetslån havde en ÅOP på 0,63 pct., hvilket var lidt lavere end prisen på et tilsvarende realkreditlån.

1.3 Forbrugerombudsmandens tilsyn med markedsføringsloven⁵

Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med realkreditinstitutters overholdelse af markedsføringslovens forbud mod vildledende og aggressiv markedsføring (markedsføringslovens §§ 5-9) og markedsføringslovens kreditoplysningspligt (markedsføringslovens § 19).

Forbrugerombudsmanden er ikke tilsynsmyndighed for så vidt angår realkreditinstitutters overholdelse af god skik, der er reguleret i og i medfør af § 43 i lov om finansiel virksomhed. Forbrugerombudsmanden har dog i medfør af § 348, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed kompetence til at behandle og anlægge sager om finansielle virksomheders overtrædelse af god skik.

⁵ Afsnit 1.3 er forfattet af Forbrugerombudsmanden. Ansvar for de øvrige dele af redegørelsen ligger hos Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Vildledningsforbuddet (markedsføringslovens §§ 5 og 6)

Forbrugerombudsmanden har som led i sit tilsyn med markedsføringsloven behandlet en sag om et dansk realkreditinstituts overtrædelse af forbuddet mod vildledende markedsføring. Realkreditinstituttet havde i sin markedsføring af fastforrentede lån angivet, at ydelsen var fast, hvilket imidlertid ikke stemte overens med aftalevilkårene, der indeholdt en klausul om, at realkreditinstituttet ensidigt kunne forhøje lånets bidragssats.

Sagen blev endeligt afgjort ved Østre Landsrets dom af 26. april 2018, hvor realkreditinstituttet blev fundet skyldig i vildledende markedsføring og idømt en bøde på 3 mio. kr.

I forbindelse med behandlingen af sagen konstaterede Forbrugerombudsmanden, at lignende markedsføringsudsagn tidligere havde været anvendt af andre af de danske realkreditinstitutter, men da strafansvaret for disse overtrædelser var forældet, tog Forbrugerombudsmanden ikke disse sager op til behandling.

Forbrugerombudsmanden har ingen verserende sager om vildledning begået af realkreditinstitutter og antager, at dommen har haft en præventiv virkning på markedet.

Markedsføringslovens boligkreditoplysningspligt (markedsføringslovens § 19)

Efter markedsføringslovens § 19 skal realkreditudbydere i markedsføring, der indeholder oplysning om omkostningerne ved lånet, oplyse om alle lånets omkostninger. Oplysningerne skal gives klart, kort og på en fremtrædende måde. Bestemmelsen har bl.a. til formål at sikre, at det er muligt for forbrugerne at sammenligne realkreditlån på tværs af de enkelte udbydere.

Forbrugerombudsmanden modtog i 2017 en henvendelse fra et dansk realkreditinstitut om fortolkningen af oplysningspligten. Henvendelsen vedrørte digital markedsføring, nærmere bestemt i en app til mobile enheder. Forbrugerombudsmanden oplyste realkreditinstituttet, at markedsføringslovens § 19 finder anvendelse, uanset hvilket medie et realkreditinstitut markedsfører sig på. Efter Forbrugerombudsmandens opfattelse var kreditoplysningspligten ikke til hinder for, at realkreditinstituttet kunne markedsføre sig på en app, og realkreditinstituttet anvender i dag appen i en tilrettet version.

God skik og rådgivning om omlægninger

Forbrugerombudsmanden har siden 2016 behandlet en sag efter § 348, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed om et af de danske realkreditinstitutter. Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt realkreditinstituttet har ydet korrekt rådgivning ved omlægning af realkreditlån. Realkreditinstituttet har i december 2018 indgået forlig med Forbrugerombudsmanden i sagen. I forliget har realkreditinstituttet anerkendt at have overtrådt god skik og forpligtet sig til at tilbyde nærmere afgrænsede kundegrupper kompensation. Forliget indebærer, at kunderne i omkring 4.900 omlægningsager i januar 2019 modtager et tilbud om kompensation.

Kapitel 2

Bidrag og gebyrer

2.1 Udvikling i bidragssatser

Låntagerne betaler bidrag og kursskæring samt visse andre gebyrer til realkreditinstitutterne. Bidraget er den væsentligste komponent og udgjorde i 2017 næsten 90 pct. af de samlede betalinger, som institutterne modtog fra låntagerne (her ses bort fra rentebetalingerne, der overføres til obligationsinvestorerne). Udover at skabe indtjening i realkreditinstituttet – herunder afkast til ejerne – og dække forventede tab, er bidraget med til at dække de løbende driftsomkostninger ved lånet, såsom administration af ydelser fra låntageren og efterfølgende udbetaling til obligationsejeren.

Bidraget beregnes som en andel (en *bidragssats*) af lånets restgæld ved hver termin. Bidragssatsen for et lån til private fastsættes ved lånets oprettelse på baggrund af lånetype og ejendommens belåningsprocent. Bidragssatsen nedsættes dermed ikke automatisk i takt med, at lånet afdrages, eller hvis ejendommen stiger i værdi (ligesom den heller ikke automatisk sættes op, hvis ejendommen falder i værdi). Realkreditinstituttet har mulighed for at ændre bidragssatsen i lånets løbetid, idet stigninger i bidragssatsen dog skal varsles og overordnet begrundes overfor låntagerne.⁶

Bidragssatsen for fastforrentede lån med afdrag lå på omkring 0,5-0,55 pct. af restgælden i perioden 2000-2009 for de fleste institutters vedkommende. Siden 2009 – og navnlig fra 2012 og frem – har alle realkreditinstitutter forøget bidragssatserne betydeligt, jf. figur 2.1, der viser udviklingen for bidragssatser for lån til ejerboliger siden januar 2007 for en række lånetyper.

Siden udgivelsen af Konkurrencerådets analyse af konkurrencen på realkreditmarkedet i 2017 har BRFkredit justeret bidragssatserne for ejerboliger og fritidshuse for nye kunder (i august 2018). For ejerboliger har BRFkredit holdt satsen for fastforrentede lån med afdrag uændret. For F1-lån med afdrag og F5-lån med afdrag har BRFkredit sat bidragssatserne en anelse ned (henholdsvis 0,10 og 0,05 procentpoint), mens bidragssatserne for øvrige realkreditlån til ejerboliger – herunder alle afdragsfrie lån – er øget. For fx et F3-lån uden afdrag har BRFkredit øget bidragssatsen med godt 0,2 procentpoint. For bestående lån i BRFkredit er der ingen ændringer.

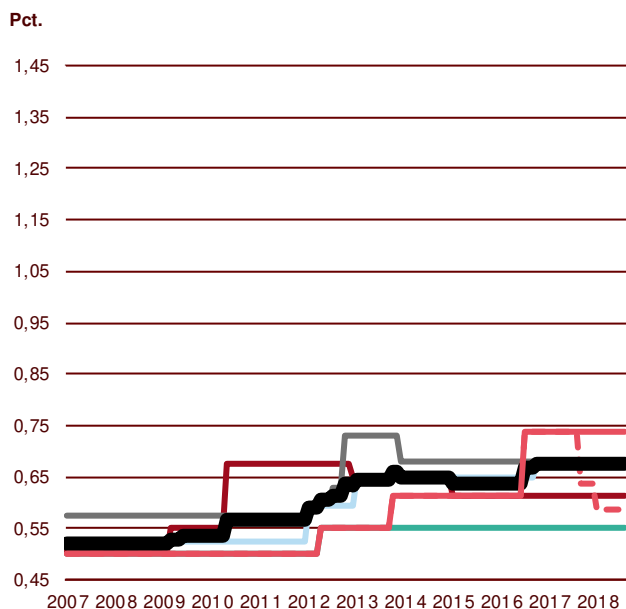
BRFkredit har begrundet prisændringerne for nye kunder med, at BRFkredit og Jyske Bank sammenlægger deres produktportefølje, efter at de to virksomheder fusionerede tilbage i 2014.⁷ I samme ombæring har Jyske Bank ændret praksis, så kun nogle enkelte produkter tilbydes som "bankboliglån" (dvs. prioritetslån).

⁶ Jf. bekendtgørelsen om god skik for boligkredit § 7 skal aftalen ved et realkreditlån indeholde en angivelse af de forhold, der kan udløse en ændring i gebyrerne, og denne angivelse må ikke give instituttet en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

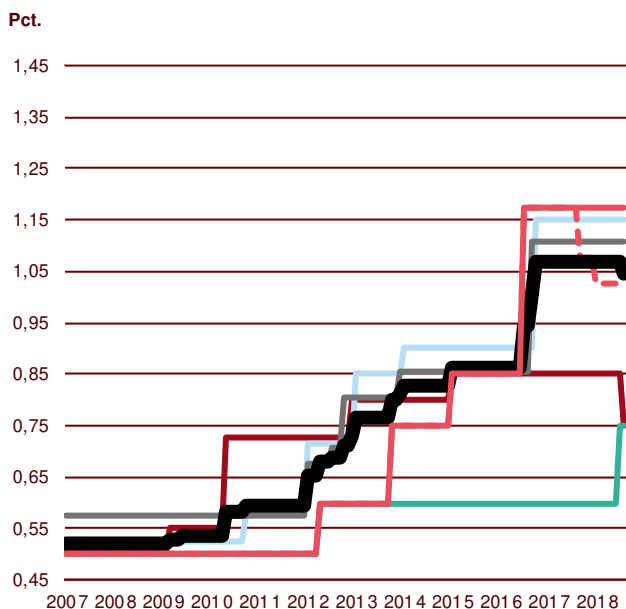
⁷ Jf. artikel på Finanswatch.dk: <https://finanswatch.dk/secure/Finansnyt/Realkredit/BRF/article10814789.ece>.

Figur 2.1 Udvikling i bidragssatserne for forskellige realkreditlån (ejerboliger - ved fuld belåning)

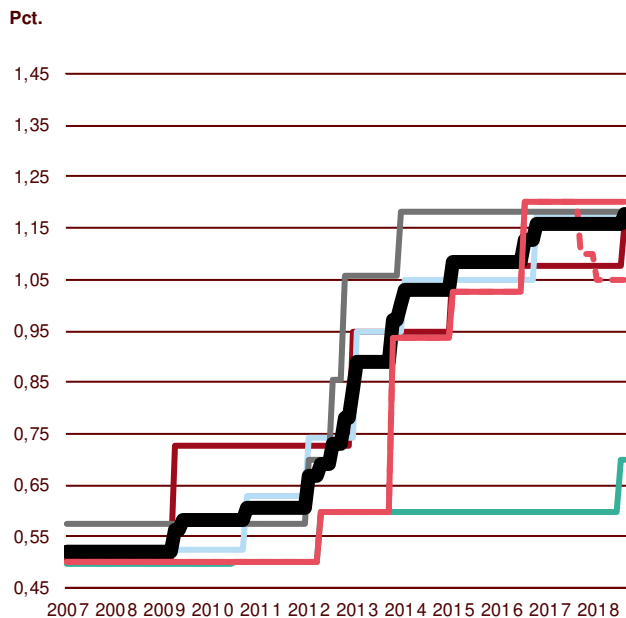
Fastforrentet lån med afdrag



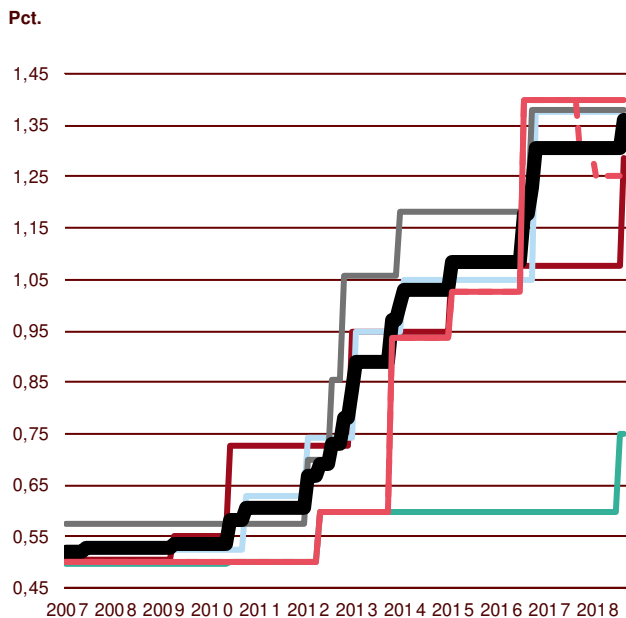
F1-lån med afdrag



F5-lån uden afdrag



F3-lån uden afdrag



- BRFkredit
- Realkredit Danmark
- - - Nykredit Totalkredit (inkl. KundeKroner) [2]
- Nykredit Totalkredit

- Nordea Kredit
- Nykredit (kunder omfattet af tilsagn) [1]
- Gennemsnit (ekskl. Nykredit Realkredit efter 2010)

Note 1: Nykredit afgav i forbindelse med fusionen med Totalkredit i 2003 et tilsagn om, at bidragssatsen for lån optaget i Nykredit Realkredit ikke måtte overstige 0,50 pct. ved fuld belåning. I 2011 blev det maksimale bidrag forøget til 0,55 for fastforrentede lån og til 0,60 for variabelt forrentede lån. I 2017 traf Konkurrencerådet afgørelse om, at den maksimale sats for eksisterende Nykredit-kunder fortsat er 0,55 pct. for fastforrentede lån, 0,75 pct. for F1-F4 lån (med og uden afdrag) og 0,70 pct. for øvrige lån, mens Nykredit for nye kunder i Nykredit Realkredit står frit i forhold til at kunne sætte nye bidragssatser. I figuren vises alene satserne for de af Nykredits kunder, som er/har været omfattet af fusionstilsagnet. Disse satser indgår ikke i beregningen af gennemsnittet.

Note 2: I september 2017 lancerede Nykredit konceptet KundeKroner, der gælder for alle boligejere med realkreditlån i Totalkredit, samt evt. nye kunder i Nykredit, der ikke er omfattet af tilsagnet nævnt i note 1. Ordningen betyder, at en del af Nykredits overskud tilbageføres til låntagerne i efterfølgende regnskabsår. Aktuelt markedsfører Nykredit/Totalkredit, at kunderne får 0,15 pct. af deres restgæld pr. år i KundeKroner frem til 31. december 2019.

Anm.: Figuren viser faktiske ændringer og ikke tidspunkt for varslingen af ændringerne. Bidragssatserne i figuren er beregnet i forhold til en belåning på 80 pct. af en ejerboligs værdi.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne

Den gennemsnitlige bidragssats for et fastforrentet lån med afdrag er p.t. på knap 0,68 pct. Den er steget fra 0,53 pct. i 2009, hvilket svarer til en stigning på knap 30 pct. Det gennemsnitlige årlige bidrag for et fastforrentet lån på 1,5 mio. kr. med afdrag og en belåningsgrad på 80 pct. på optagelsestidspunktet er dermed godt 2.250 kr. større før skat i 2018, end det var i 2009. Da bidraget reducerer den skat, som kunden skal betale til staten, er kundens udgift efter skat knap $\frac{3}{4}$ af de 2.250, dvs. ca. 1.700 kr.

For fastforrentede lån (med afdrag) ligger de forskellige institutters bidrag ret tæt omkring 0,6 - 0,7 pct. pr. oktober 2018. I marts 2016 lancerede Nykredit konceptet KundeKroner for deres låntagere i Totalkredit. Konceptet gælder i dag også for nye kunder i Nykredit Realkredit. Ordningen betyder, at en del af Nykredits overskud tilbageføres til låntagerne i efterfølgende regnskabsår. Aktuelt markedsfører Nykredit/Totalkredit, at kunderne får 0,15 pct. af deres restgæld pr. år i KundeKroner frem til 31. december 2019.

Bidraget på lån optaget i Nykredit Realkredit er ikke steget i samme omfang som priserne i resten af markedet. Det skal ses i lyset af, at Nykredit i forbindelse med fusionen med Totalkredit i 2003 afgav et tilsagn om at sænke bidragssatsen til 0,50 pct. for kernekunder ved fuld belåning for de lån, som er optaget i Nykredit Realkredit, og at satserne herefter ikke måtte overstige denne grænse. Udlån via Totalkredit blev ikke omfattet af tilsagnet, og siden 2012 har Nykredit oprettet alle nye lån i Totalkredit, og bidraget på disse lån er som nævnt sat væsentligt op.⁸

I 2011 afgjorde Konkurrencerådet, at Nykredit Realkredit fra april 2012 kunne gennemføre en midlertidig forhøjelse af bidragssatsen fra 0,50 til 0,55/0,60 pct. afhængig af lånetype i en periode på fem år. I september 2017 afgjorde Konkurrencerådet, at Nykredit for eksisterende lån i Nykredit Realkredit (bestanden) kunne sætte bidragssatserne til 0,55 pct. for fastforrentede lån med afdrag, 0,75 pct. for F1-F4 lån (med og uden afdrag) og 0,70 pct. for øvrige lån, mens der for nyudlån ikke længere gælder en sådan grænse. Nykredit skal dog blandt andet undlade at opkræve kurstillæg, kurtage eller andre gebyrer i forbindelse med obligationshandler foretaget af Nykredit til brug for indfrielse af realkreditlån hos kunder, der har opsagt lånene inden for de første seks måneder efter Nykredits varsling af eventuelle kommende bidragsforhøjelser.⁹

⁸ Nykredit varslede prisstigninger på udlån fra Nykredit Realkredit i 2010, men Konkurrencerådet afgjorde i 2010, at Nykredit fortsat var bundet af et tilsagn fra fusionen med Totalkredit, hvor Nykredit havde forpligtet sig til ikke at øge bidragssatserne på udlån fra Nykredit Realkredit. Ved dom af 3. juni 2014 stadfæstede Højesteret Konkurrencerådets afgørelse (Dom i Nykreditsagen (sag 351/2012) af 3. juni 2014). I forbindelse med sagsbehandlingen medgav Konkurrencerådet, at tilsagnet om at fastholde bidragssatserne ikke omfattede lån i Totalkredit.

⁹ Se Konkurrencerådets afgørelse, Nykredits tilsagn om administrationsbidrag II, 27. september 2017.

Bidragene for de mest risikable lån er generelt steget mest de seneste 10 år. Det gælder således for variabelt forrentede lån og for lån uden afdrag. For et F1-lån med afdrag lå bidraget på omkring 0,55 pct. af restgælden i 2003-2009, men i de efterfølgende år er den gennemsnitlige bidragsats steget til mere end 1 pct., hvilket svarer til næsten en fordobling, jf. figur 2.1.

For et F1-lån på 1,5 mio. kr. med afdrag og en oprindelig belåningsgrad på 80 pct. er den årlige bidragsbetaling ca. 7.800 kr. større i oktober 2018 end 10 år tidligere i 2008.

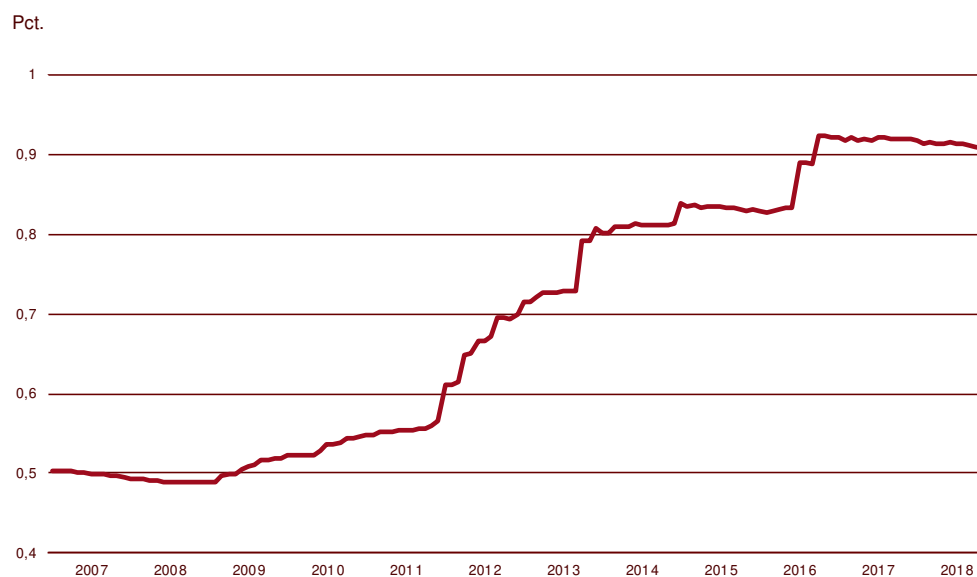
F3-lån uden afdrag hører blandt de lån, hvor der har været den største bidragsstigning, jf. figur 2.1. For F3-lån lå bidraget også omkring 0,55 pct. af restgælden i 2003-2009 hos de institutter, som udbød lånet. For F3-lån uden afdrag er den gennemsnitlige bidragsats steget til mere end 1,2 pct. i alle institutter.

Med de anførte stigninger i bidragssatserne er den årlige bidragsbetaling for et F3-lån på 1,5 mio. kr. uden afdrag og en belåningsgrad på 80 pct. ca. 12.600 kr. større før skat i oktober 2018 end 10 år tidligere i 2008.

Rentetilpasningslån med korte perioder mellem refinansieringerne (F1-lån og F3-lån) har været genstand for de største bidragsstigninger. Samtidig er bidraget sat mere op på lån, hvor der ikke betales afdrag.

Hvis man i den forbindelse ser på et F5-lån uden afdrag, så lå den gennemsnitlige bidragsats på omkring 0,55 pct. i 2003-2009. I de efterfølgende år er den gennemsnitlige bidragsats på dette lån steget til knap 1,2 pct., hvilket er mere end en fordobling, jf. figur 2.1. Den gennemsnitlige årlige bidragsbetaling for et F5-lån på 1,5 mio. kr. uden afdrag og en belåningsgrad på 80 pct. på optagelsestidspunktet er dermed godt 9.900 kr. større før skat i oktober 2018 end 10 år tidligere i 2008.

Den gennemsnitlige bidragsbetaling på husholdningernes udestående realkreditlån (beholdningen) er steget fra ca. 0,5 pct. i 2009 til godt 0,9 pct. ultimo 2018, dvs. med ca. 80 pct., jf. figur 2.2. Den gennemsnitlige bidragsats for husholdninger har stabiliseret sig de seneste to år, hvor der ikke er sket særlige ændringer i bidragssatserne. Ændringen af husholdningernes lånesammensætning i retning af mere sikre lån (dvs. lån med afdrag og mindre hyppig refinansiering) har således indtil udgangen af 2018 kun haft en begrænset virkning på den gennemsnitlige bidragsats. Det afspejler blandt andet, at det tager tid at skifte ud i den samlede lånevifte, jf. også kapitel 6.

Figur 2.2 **Udvikling i gennemsnitlig bidragsats for husholdninger**

Anm.: Nykredits KundeKroner er ikke inkluderet i beregningen af gennemsnitlig bidragsats. Hvis KundeKroner skulle indgå, ville tendensen fra 2016 med faldende gennemsnitlige bidragsbetalinger være lidt større.

Kilde: Nationalbanken

Totalkredit formidler lån gennem et stort antal små og mellemstore pengeinstitutter. I 2017 fik disse formidlingsbanker udbetalt ca. 47 pct. af Totalkredits bidragsindtægter i formidlingsprovision.¹⁰ Det afspejler, at formidlingsprovisionen beregnes som en andel af bidragsbetalingen.

Styrelsen har undersøgt, i hvilket omfang pengeinstitutterne i Totalkredit-samarbejdet kompenserer kunderne for de bidragsstigninger, som Totalkredit foretog i 2016. Ifølge undersøgelsen har ét pengeinstitut – Arbejdernes Landsbank – valgt direkte at tilbagebetale nogle af de forhøjede provisionsindtægter til kunderne. Arbejdernes Landsbank udbetaler således p.t. 1.200 kr. i AL-BoligBonus for hver mio. kr., som kunden har lånt. Det gælder både Totalkreditlån og prioritetslån hos banken.¹¹ Bidragsstigningerne er således i meget vidt omfang videregivet til låntagerne.

2.2 Udvikling i kursskæring

Låntagerne betaler *kursskæring* ved oprettelse af realkreditlån og ved refinansiering af variabelt forrentede realkreditlån. Forbrugerens samlede udgift til kursskæring er derfor større for lån, der refinansieres ofte, fx F1- og F3-lån, end ved et 30-årigt fastforrentet lån, der ikke refinansieres.

¹⁰ Jf. Totalkredits årsrapport for 2017.

¹¹ Jf. oplysninger på Arbejdernes Landsbanks hjemmeside: <https://www.al-bank.dk/privat/bolig/boligbonus/>

For fastforrentede lån og variabelt forrentede obligationslån er kursskæringen et gebyr, der fastsættes som et nedslag i den kurs, som en låntagers lån udbetales til. Hvis lånets bagvedliggende obligation fx sælges til obligationsinvestoren til kurs 98, og realkreditinstituttet herefter udbetaler lånet til låntageren til en kurs, der er 97,7, så vil kursskæringen udgøre 30 basispunkter (eller 0,3 pct.). For et lån på 1,5 mio. kr. svarer det til 4.500 kr.

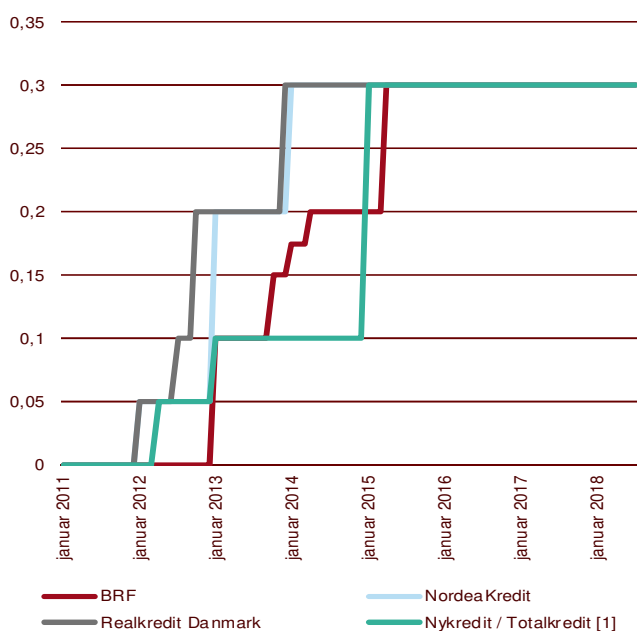
For et rentetilpasningslån (F1-F10) beregnes kursskæringen således, at låntageren i praksis betaler lidt højere rente på lånet end den rente, der videreføres til obligationsinvestoren.

Kursskæring ved rentetilpasningslån beregnes ved hver refinansiering, hvilket især fordyrer lån, der refinansieres ofte, fx F1-lån. Disse lån har samtidig en relativt høj bidragsats.

Udviklingen i realkreditinstitutters kursskæring fremgår af figur 2.3, som viser satserne for henholdsvis et F1-lån og et F5-lån i tilfælde af refinansiering. Satserne for kursskæring var 0 før 2012 og steg derefter kraftigt til ca. 30 basispunkter. I de sidste tre år har satserne været uændrede og meget ens i forskellige institutter. For et F1-lån har realkreditinstitutterne alle den samme sats (0,30). For et F5-lån har tre af institutterne (Realkredit Danmark, BRFKredit og Nykredit/Totalkredit) samme sats (0,20) mens Nordea Kredit ligger lidt højere (0,30).

Figur 2.3 Kursskæring ved refinansiering af F1- og F5-lån hos samtlige aktører

(a) Kursskæring for F1-lån

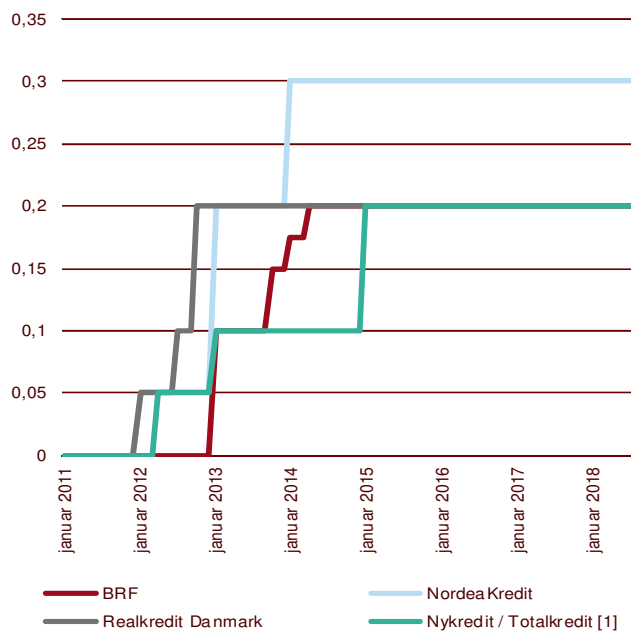


Note 1: Nykredit og Totalkredits kursskæring er identisk.

Anm.: Figuren viser kursskæring ved refinansiering. Før 2012 opkrævede realkreditinstitutterne kun kursskæring ved lånets oprettelse.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne.

(b) F5-lån



Note 1: Nykredit og Totalkredits kursskæring er identisk.

Anm.: Figuren viser kursskæring ved refinansiering. Før 2012 opkrævede realkreditinstitutterne kun kursskæring ved lånets oprettelse.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne.

En kunde med et F1-lån med afdrag vil efter 10 år med årlig refinansiering (hvor kursskæringen antages at være 0,30) og en kursskæring på 0,20 ved optagelsen af lånet have betalt knap 40.000 kr. før skat i samlet kursskæring for et lån på 1,5 mio. kr.

Forøgelsen af bidrag og kursskæring siden 2010 er samlet set udtryk for en kraftig stigning i den pris, som realkreditinstitutterne tager for deres lån til private, især når det gælder variabelt forrentede lån og lån uden afdrag. Stigningen i bidrag og kursskæring er dog sket i en periode, hvor renteniveauet har været meget lavt og aftagende. Renten på de obligationer, som realkreditinstitutterne udsteder med henblik på at finansiere realkreditudlån, er således faldet kraftigt siden begyndelsen af 00'erne. Det gælder både for de korte og de lange løbetider. Derfor er låneomkostningerne samlet set faldet, selv om bidrag m.v. er steget kraftigt, jf. også figur 6.4 nedenfor.

2.3 Gebyrer i forbindelse med låneoptagelse

På realkreditmarkedet er der omkostninger forbundet med låneoptagelsen – herunder også, hvis forbrugerne ønsker at flytte deres lån til en anden udbyder. Dette skyldes ikke mindst et evt. markedsbestemt kurstab i forbindelse med obligationshandlen.¹²

Ud over det markedsbestemte kurstab består omkostningerne ved låneoptagelse også af forskellige gebyrer, som realkreditinstitutterne opkræver. Disse gebyrer kan have forskellige betegnelser, fx "lånesagsgebyr", "sagsekspedition", "låneoptagelse" "ekspeditionsgebyr", "bevilningsomkostninger" eller "prioriteringsgebyr". Som nævnt i afsnit 2.2 betales der også "kursskæring" i forbindelse med låneoptagelsen.

De fleste realkreditinstitutter har hævet nogle af de forskellige gebyrsatser ved låneoptagelsen siden 2016, jf. tabel 2.1. Disse institutter står for mellem halvdelen og to tredjedele af realkreditudlånet til ejerboliger og fritidshuse.¹³ Samtidig er BRFkredit det eneste institut, som har sat et gebyr – kurtage af kursværdi – ned. For nogle af gebyrerne er der tale om op til en fordobling af satserne mellem 2016 og 2018.¹⁴

¹² Kurstabet er forskellen mellem et låns nominelle størrelse og det beløb, som kunden får udbetalt (kursværdien).

¹³ Gebyrerne er ikke ændret for Totalkredits vedkommende.

¹⁴ Totalkredit fremgår ikke af figuren, da gebyrerne her ikke er ændret mellem 2016 og 2018.

Tabel 2.1 Ændringer i enkelte gebyrer ved låneoptagelse mellem 2016 og 2018

	2016		2018		Procentvis ændring for gebyret
BRFkredit ¹	Ekspeditionsgebyr	2.000 kr.	Bevillingsomkostninger	6.500 kr.	30 pct.
	Tinglysningsservice	3.000 kr.			
	Kursskæring ved udbetaling	0	Kursskæring ved udbetaling	0,2	
	Kurtage af kursværdi	0,25 pct.	Kurtage af kursværdi	0,15 pct.	-40 pct.
Realkredit Danmark	Lånesagsgebyr	2.250-3.000 kr. ²	Lånesagsgebyr	2.850-3.800 kr. ²	27 pct.
	Kursskæring ved udbetaling	0,20	Kursskæring ved udbetaling	0,25	25 pct.
Nykredit Bank ³	Sagsekspedition	2.500 kr.	Sagsekspedition	3.000-5.000 kr. ⁴	20-100 pct.
Nordea Kredit	Prioriteringsgebyr	3.000 kr.	Prioriteringsgebyr	3.500 kr.	17 pct.

Note 1: Ved F1-lån hos BRFkredit betales ikke kursskæring (0,20) og kurtage (0,15 pct.) ved udbetaling (i 2018), men i stedet en stiftelsesprovision på 0,30 pct. (dog maks. 9.000 kr.).

Note 2: Størrelsen på Realkredit Danmarks lånesagsgebyr afhænger af kundeforholdet. "Private Banking"-kunder og "Eksklusiv Plus"-kunder får 25 pct. rabat på lånesagsgebyr.

Note 3: Prisen vises for kunder i Nykredit Bank, som får et lån i Totalkredit via Nykredit Realkredit. Nykredit Realkredit distribuerer realkreditlån for Totalkredit ligesom ca. 55 pengeinstitutter i Danmark. De enkelte distributører vælger selv, hvad de opkræver af låntagerne for denne ydelse. Styrelsen har dog valgt ikke at undersøge låneomkostningerne yderligere hos de øvrige 55 pengeinstitutter. Styrelsen vurderer, at gebyrerne hos Nykredit Bank (Nykredit Realkredit) kan sammenlignes med gebyrer for BRFkredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit.

Note 4: Størrelsen på Nykredits sagsekspedition afhænger af kundeforholdet. Således betaler "BoligBank 365"-kunder 3.000 kr., mens "BoligBank 360"-kunder betaler 3.500 kr. og "BoligBank"-kunder betaler 5.000 kr.

Anm.: Tabellen viser kun de gebyrer, hvor realkreditinstitutterne har foretaget ændringer. Der findes herudover en række andre gebyrer ved låneoptagelse. Gebyrerne er ikke ændret for Totalkredits vedkommende.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne

Hvis man ser på de samlede listepriiser for gebyromkostninger ved låneoptagelse til de fire institutter i tabel 2.1, er der tale om en stigning i gebyrerne på mellem ca. 4 og ca. 34 pct., jf. tabel 2.2 (ved et lån på 1,5 mio. kr.).¹⁵ I gennemsnit steg de samlede listepriiser hos de fire institutter fra 10.319 kr. i 2016 til 11.963 kr. i 2018, hvilket svarer til en stigning på knap 16 pct., jf. figur 2.4.

¹⁵ Der er tale om omkostninger alene til realkreditinstitutterne. Tinglysningsafgift til staten er ikke inkluderet i beregningerne.

Tabel 2.2 Ændringer i samlede omkostninger ved låneoptagelse mellem 2016 og 2018 målt ved listepriiser (lån på 1,5 mio. kr.)

Kr.	2016	2018	Procentvis ændring
BRFkredit	8.750	11.000-11.750 ¹	25,7-34,3 pct.
Nordea Kredit	11.250	11.750	4,4 pct.
Realkredit Danmark ²	10.200-11.850	11.550-13.400	13,1-13,2 pct.
Nykredit Bank ³	8.750-11.750 ⁴	10.250-14.250 ⁴	17,1-21,3 pct.

Note 1: BRFkredits omkostninger i 2018 afhænger af lånetype. Ved F1-lån betales ikke kursskæring (0,20) og kurtag (0,15 pct.) ved udbetaling, men i stedet en stiftelsesprovision på 0,30 pct. (dog maks. 9.000 kr.).

Note 2: Størrelsen på Realkredit Danmarks samlede omkostninger afhænger af kundeforholdet. "Private Banking"-kunder og "Eksklusiv Plus"-kunder får 25 pct. rabat på lånesagsgebyr og tinglysningservice (både i 2016 og 2018).

Note 3: Prisen vises for kunder i Nykredit Bank, som får et lån i Totalkredit via Nykredit Realkredit. Nykredit Realkredit distribuerer realkreditlån for Totalkredit ligesom ca. 55 pengeinstitutter i Danmark. De enkelte distributører vælger selv, hvad de opkræver af låntagerne for denne ydelse. Styrelsen har dog valgt ikke at undersøge låneomkostningerne yderligere hos de øvrige 55 pengeinstitutter. Styrelsen vurderer, at gebyrerne hos Nykredit Bank (Nykredit Realkredit) er sammenlignelige med gebyrer for BRFkredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit.

Note 4: Størrelsen på Nykredits samlede omkostninger ved låneoptagelse afhænger af kundeforholdet. Således betaler "Bolig-Bank 365"-kunder fx 10.250 kr. i 2018, "BoligBank 360"-kunder betaler 12.250 kr. og "BoligBank"-kunder betaler 14.250 kr.

Anm.: Tabellen viser de samlede omkostninger ved låneoptagelse for et realkreditlån på 1,5 mio. kr. ved de pågældende realkreditinstitutter. Tinglysningsafgift til staten er ikke inkluderet i tallene.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne

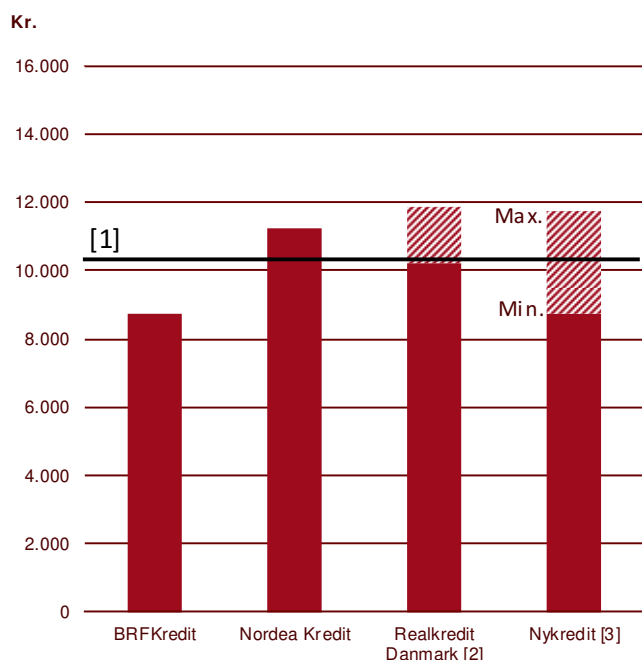
Høje skifteomkostninger kan reducere mobiliteten mellem realkreditinstitutter og styrke institutternes mulighed for at sætte en høj pris for eksisterende kunder. Hvis et lån alligevel skal refinansieres, er der direkte ekstraomkostninger ved at flytte institut dog almindeligvis ret begrænsede. Man skal dog være opmærksom på, at priserne på andre bankydelse kan påvirkes af, hvor man har sine realkreditlån.

Realkreditinstitutterne har oplyst, at de i længere eller kortere perioder har tilbudt nye kunder at få refunderet alle eller dele af omkostningerne ved låneoptagelsen. Fx har Jyske Realkredit oplyst, at nye kunder i BRFkredit i 2016 og en del af 2017 fik en flytterabat på 5.000 kr. ved låneoptagelsen, hvis de flyttede deres lån til BRFkredit. Nykredit har oplyst, at nye kunder i dag får tilbudt gebyrfri låneomlægning, hvis de samtidigt oprettes som helkunder i Nykredit. Derudover har Nykredit i november og december 2018 kørt en kampagne, hvor Nykredits kunder har fået tilbudt gebyrfri optagelse af realkreditlån.

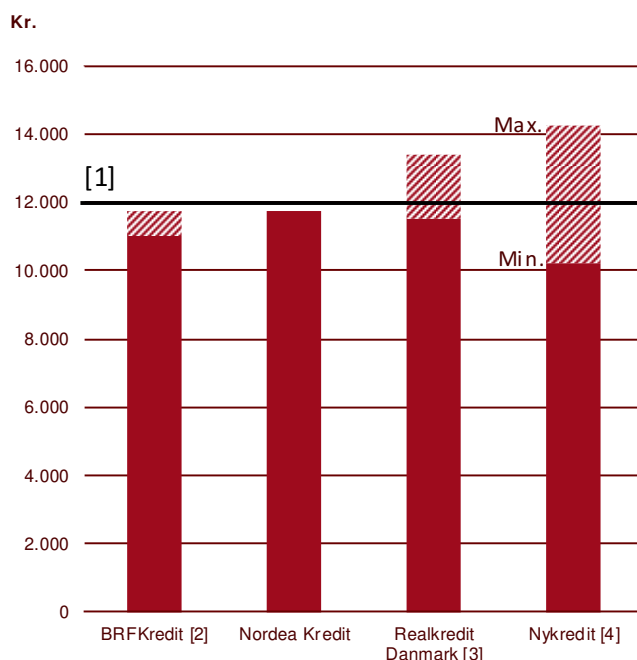
Fra slutningen af 2017 og hele 2018 betalte nye kunder i Nordea Kredit ikke lånesagsgebyr, ekspeditionsgebyr samt kurtag (svarende til en rabat på 8.750 kr. ved et lån på 1,5 mio. kr.). Endelig har Realkredit Danmark oplyst, at nye kunder, som samtidig bliver en del af Danske Banks kundeprogram, ikke skal betale lånesagsgebyr, tinglysningservice, afregningsprovision, tinglysningsafgift og indfrielsesgebyr til tidligere realkreditinstitut (svarende til en rabat på op til ca. 11.000 kr. ved et lån på 1 mio. kr.).

Figur 2.4 Samlede omkostninger ved låneoptagelse i årene 2016 og 2018 hos fire institutter (skraverede felter viser forskellen på højeste og laveste omkostninger)

(a) 2016



(b) 2018



Note 1: Den sorte streg angiver de gennemsnitlige omkostninger ved låneoptagelse for de fire pågældende realkreditinstitutter. Ved institutter med flere sats er der anvendt et simpelt gennemsnit. De gennemsnitlige omkostninger ved låneoptagelse i 2016 var 10.319 kr.

Note 2: Størrelsen på Realkredit Danmarks samlede omkostninger afhænger af kundeforholdet. "Private Banking"-kunder og "Eksklusiv Plus"-kunder får 25 pct. rabat på lånesagsgebyr og tinglysningservice. Det skraverede areal viser forskellen på højeste og laveste omkostninger.

Note 3: Størrelsen på Nykredits samlede omkostninger ved låneoptagelse afhænger af kundeforholdet (se også tabel 2.2). Det skraverede areal viser forskellen på højeste og laveste omkostninger. Prisen vises for kunder i Nykredit Bank, som får et lån i Totalkredit via Nykredit Realkredit. Nykredit Realkredit distribuerer realkreditlån for Totalkredit ligesom ca. 55 pengeinstitutter i Danmark. De enkelte distributører vælger selv, hvad de opkræver af låntagerne for denne ydelse. Styrelsen har dog valgt ikke at undersøge låneomkostningerne yderligere hos de øvrige 55 pengeinstitutter. Styrelsen vurderer, at gebyrerne hos Nykredit Bank (Nykredit Realkredit) kan sammenlignes med gebyrer for BRFKredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit.

Anm.: Tabellen viser de samlede omkostninger ved låneoptagelse for et realkreditlån på 1,5 mio. kr. ved de pågældende realkreditinstitutter. Tinglysningsafgift til staten er ikke inkluderet i tallene.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne

Note 1: Den sorte streg angiver de gennemsnitlige omkostninger ved låneoptagelse for de fire pågældende realkreditinstitutter. Ved institutter med flere sats er der anvendt et simpelt gennemsnit. De gennemsnitlige omkostninger ved låneoptagelse i 2018 var 11.963 kr.

Note 2: BRFKredits omkostninger i 2018 afhænger af lånetype. Ved F1-lån betales ikke kursskæring (0,20) og kurtage (0,15 pct.) ved udbetaling, men i stedet en stiftelsesprovision på 0,30 pct. (dog maks. 9.000 kr.). Det skraverede areal viser forskellen på højeste og laveste omkostninger.

Note 3: Størrelsen på Realkredit Danmarks samlede omkostninger afhænger af kundeforholdet. "Private Banking"-kunder og "Eksklusiv Plus"-kunder får 25 pct. rabat på lånesagsgebyr og tinglysningservice. Det skraverede areal viser forskellen på højeste og laveste omkostninger.

Note 4: Størrelsen på Nykredits samlede omkostninger ved låneoptagelse afhænger af kundeforholdet (se også tabel 2.2). Det skraverede areal viser forskellen på højeste og laveste omkostninger. Prisen vises for kunder i Nykredit Bank, som får et lån i Totalkredit via Nykredit Realkredit. Nykredit Realkredit distribuerer realkreditlån for Totalkredit ligesom ca. 55 pengeinstitutter i Danmark. De enkelte distributører vælger selv, hvad de opkræver af låntagerne for denne ydelse. Styrelsen har dog valgt ikke at undersøge låneomkostningerne yderligere hos de øvrige 55 pengeinstitutter. Styrelsen vurderer, at gebyrerne hos Nykredit Bank (Nykredit Realkredit) kan sammenlignes med gebyrer for BRFKredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit.

Anm.: Tabellen viser de samlede omkostninger ved låneoptagelse for et realkreditlån på 1,5 mio. kr. ved de pågældende realkreditinstitutter. Tinglysningsafgift til staten er ikke inkluderet i tallene.

Kilde: Indsamlet hos udbyderne

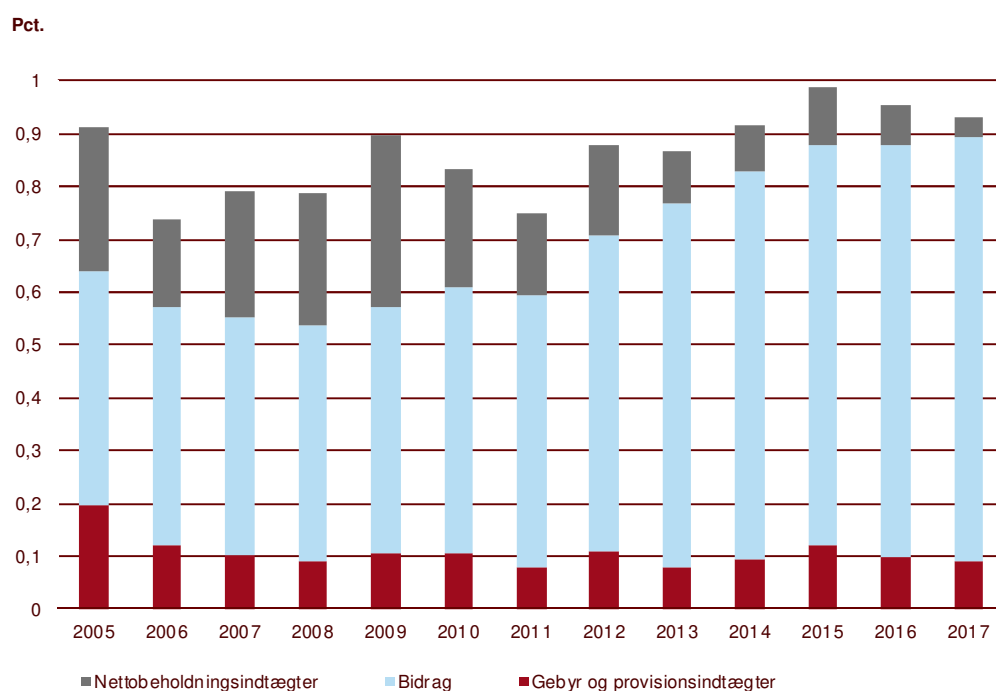
2.4 Indtægter i alt

Realkreditinstitutterne har overordnet set indtægter fra to kilder – fra realkreditudlån og fra forrentning af den beholdning af andre aktiver, som institutterne ejer. Indtægter fra udlånsaktiviteterne kommer som nævnt fra bidrag, kurssikring og gebyrer. Regnskabsmæssigt behandles bidragene som en renteindtægt. Institutternes indtægter fra gebyrer er betaling for en række forskellige aktiviteter i forbindelse med oprettelse af lån, kreditvurderinger m.v. Ligeledes har nogle institutter i mindre omfang indtægter i form af provision, fx ved henvisning af en kunde til en samarbejdspartner.

Institutterne har også indtægter fra investeringer i andre aktiver end realkreditudlån. Det er primært institutternes egne beholdningsmidler, der kan placeres i forskellige værdipapirer. Derudover kan institutterne have et placeringsbehov som følge af, at betalingerne fra låntager er hyppigere end udbetalingerne til de investorer, som har investeret i de bagvedliggende obligationer. Der er regler for, hvilke typer finansielle aktiver institutterne må placere midlerne i. Institutterne kan således ikke fortage meget risikable investeringer, og institutternes indtægter fra forrentning af deres aktiver vil i høj grad være præget af udviklingen i det generelle renteniveau.

Realkreditinstitutternes indtægter fra udlånsforretningen og fra placering af egne beholdningsmidler udgjorde samlet set godt 0,9 pct. af udlånene i 2017, jf. figur 2.5. Indtægterne fra udlån omfatter både udlån til privatpersoner og til erhverv i denne opgørelse.

Figur 2.5 Indtægter fra udlåns- og beholdningsforretning i pct. af udlånet



Note: De fleste institutter opgør indtægterne fra kurtage og kurssikring under regnskabsposten gebyrer- og provisionsindtægter. Et institut opgør indtægter fra kurtage og kurssikring som en beholdningsindtægt, mens et andet institut opgør indtægter fra kurssikring under kursregulering. I sidstnævnte tilfælde indgår indtægterne fra kurssikring ikke i figuren. Indtægterne fra udlån omfatter både udlån til privatpersoner og til erhverv i denne opgørelse.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af årsrapporter.

Indtægterne som andel af udlånet har ligget mellem 0,9 og 1 pct. i årene 2015-2017 med en svagt vigende tendens. Indtjeningen lå i 2017 fortsat på et højt niveau sammenlignet med perioden fra 2005 til 2015 og på et højere niveau end i årene umiddelbart før finanskrisen.

I 2005-2009 kom en væsentlig del af institutternes indtægter fra forrentning af fondsmidler samt gebyrer og provisionsindtægter. Indtægterne fra især fondsmidlerne er faldet siden bl.a. som følge af faldet i renteniveauet. I 2017 var indtjeningen fra fondsmidler således på det laveste niveau siden 2005, jf. figur 2.5. Omvendt var indtjeningen fra bidrag m.v. som andel af udlånene på det højeste niveau i denne periode, og bidragsindtægterne er nu den klart væsentligste kilde (86 pct.) til realkreditinstitutternes indtjening.

Realkreditinstitutternes samlede indtægter fra udlån m.v. udgjorde ca. 25 mia. kr. i 2017. Heraf kom ca. 21 mia. kr. fra bidragene på realkreditlånene, 2,4 mia. kr. fra gebyr- og provisionsindtægt samt 1 mia. kr. fra beholdningsindtægter.

Fra 2016 til 2017 har der været et mindre fald i realkreditinstitutternes gebyr- og provisionsindtægter fra privat- og erhvervskunder samlet set, jf. figur 2.5, mens flere af institutterne mellem 2016 og 2018 har gennemført en forøgelse af listepriiserne ved låneoptagelse, jf. foregående afsnit. Dette kan bl.a. ses i sammenhæng med et fald fra 2016 til 2017 i nytillkomne lån til ejerboliger og fritidshuse,¹⁶ ligesom en evt. stigning i givne rabatter kan trække i den samme retning.

¹⁶ Jf. indberettede data fra realkreditinstitutterne.

Kapitel 3

Realkreditinstitutternes drifts- og tabsomkostninger

3.1 Institutternes drifts- og tabsomkostninger¹⁷

Driftsomkostninger

Personale- og administrationsomkostninger dækker over en række almindelige omkostninger til fx ledelse og andre stabsfunktioner, husleje, drift og udvikling af IT m.v. Derudover omfattes en række aktiviteter, der knytter sig til at rådgive om lån og vurdere kundens økonomi og værdien af pantet, dvs. ejendommen. Der skal udarbejdes lånedokumenter, rådgivningsskema og pantet skal tinglyses. Ligeledes skal der sælges obligationer, og provenuet skal udbetales.

Når lånet er ydet og udbetalt, skal det administreres. Hvis kunden ikke betaler rettidigt, kræves fx en vis administration. Realkreditinstitutterne skal ligeledes løbende overvåge de pantsatte ejendommers værdi, når de udstedte obligationer er enten "særligt dækkede obligationer" (SDO) eller "særligt dækkede realkreditobligationer" (SDRO), idet det for begge kræves, at realkreditinstitutterne stiller supplerende sikkerhed for den del af belåningen, som ligger ud over de lovbestemte belåningsgrænser. Realkreditinstitutterne har ansat vurderingsfolk, der løbende besigtiger og vurderer ejendommene.

Derudover har institutterne omkostninger i forbindelse med handel med de bagvedliggende obligationer, som finansierer udlånene. Enhver udbetaling, refinansiering eller indfrielse af et realkreditlån kræver en underliggende obligationshandel, som er forbundet med omkostninger. Realkreditinstitutterne har en forpligtelse til at afregne obligationerne til markedskonforme priser. Realkreditinstitutterne skal derfor løbende foretage risikoopgørelse og risikostyring i alle fondskoder, der anvendes til låneudbetalinger og -indfrielse med henblik på at sikre et opdateret kursbillede til låntagerne. Også i perioder, hvor der ikke er tilgængelige kurser i obligationsmarkedet, skal realkreditinstitutterne ligge inde med obligationsbeholdninger spredt på mange fondskoder. Derved kan der tilbydes straksafregninger på indfrielse til låntagerne.

Endeligt skal institutterne servicere investorer og ratingbureauer samt overholde reglerne m.v. omkring risikostyring, revision osv. Compliance-omkostningerne, dvs. omkostningerne som skal afholdes for at overholde regulering m.v., er steget de senere år som følge af ny regulering på området.

Udviklingen i institutternes driftsomkostninger

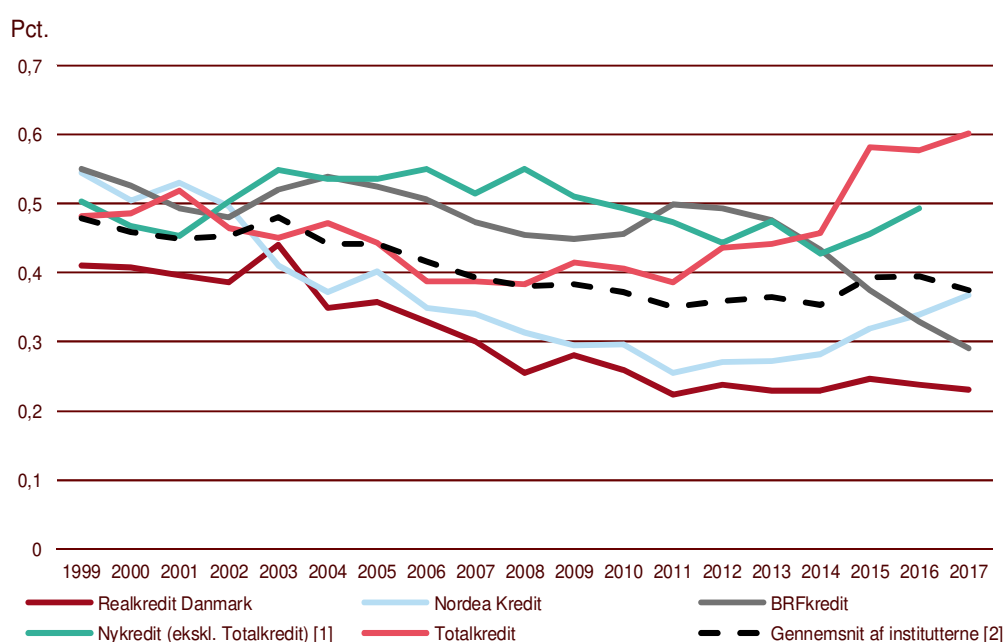
Når institutternes driftsomkostninger sammenlignes, skal der korrigeres for, at institutterne har forskellige forretningsmodeller. Nogle institutter vælger fx at udlicitere aktiviteter, herunder fx formidling af lån, mens andre selv står for den opgave, jf. boks 3.1 nedenfor. Derfor skal

¹⁷ Analyserne i dette kapitel vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. ud over udlån til private også udlån til erhverv og andre formål samt andre aktiviteter.

gebyrer og provisionsudgifter regnes som driftsomkostninger, således at institutter, der eksempelvis køber ydelser af eksterne parter, kan sammenlignes med institutter, som løser opgaverne internt.

Realkreditinstitutternes driftsomkostninger (som andel af udlånene) har i gennemsnit vist en faldende tendens fra 1999 og frem til 2010, hvorefter omkostningerne har været stabile. Denne "opbremsning" kan evt. være påvirket af skærpet regulering og dermed efterlevelsescostninger efter finanskrisen. Udviklingen i omkostningerne skal endvidere ses i sammenhæng med, at den del af stigningen i Nykredits bidrag, som gives i provision til formidlingsbankerne, registreres som en forøgelse af driftsomkostningerne.

Figur 3.1 Driftsomkostninger (udgifter til personale, administration samt gebyrer og provisionsudgifter i pct. af udlån)



Note 1: Nykredit har i 2016 ændret regnskabspraksis således at posten "udgifter til personale og administration" i højere grad påvirkes af koncerninterne transaktioner. Der er for 2016 korrigeret herfor med 983 mio. kr., jf. Nykredits årsrapport for 2017, side 78, men for 2017 kan korrektionen ikke foretages. 2017-tal er derfor udeladt for Nykredits vedkommende.

Note 2: På grund af Nykredits ændrede regnskabspraksis, jf. note 1, indgår Nykredit ikke i beregningen af gennemsnit for 2017. Totalkredit indgår dog.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af årsrapporter.

Der er væsentlige forskelle på de registrerede omkostningsniveauer i de forskellige institutter – de spænder mellem godt 0,2 og 0,5 pct. af udlånene, når der ses bort fra Totalkredit. For Totalkredit har der siden 2010 (og især i 2015, 2016 og 2017) været en stigning i de opgjorte driftsomkostninger (målt som andel af udlånet) set i forhold til tidligere, selv om Totalkredits udlån er vokset markant. Stigningen i omkostningerne skyldes som nævnt særligt, at Totalkredit har oplevet stigende provisionsudgifter til de formidlende banker i takt med, at bidragene på disse lån er sat op. Nordea Kredit har også haft et stigende omkostningsniveau siden 2011. Omkostningsniveauet i BRFkredit og Realkredit Danmark har derimod været faldende.

Det skal bemærkes, at sammenligningen af institutternes omkostninger er forbundet med usikkerhed. Det er således vanskeligt at foretage en præcis korrektion for, at institutterne er organiseret forskelligt, jf. boks 3.1.

Boks 3.1

Totale driftsomkostninger og usikkerhedsfaktorer**Behandling af totale driftsomkostninger**

Når institutterne udarbejder årsregnskab, sker det i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse herom.¹⁸ Det betyder, at de respektive realkreditinstitutters årsrapporter som udgangspunkt er sammenlignelige.

Institutterne har dog i forskelligt omfang udliciteret opgaver som fx visse stabsfunktioner, vurdering af ejendomme og formidling af lån. Når institutterne vælger at udlicitere opgaver, kan det påvirke den regnskabsmæssige placering af de omkostninger, der er forbundet med at udføre opgaven. En udliciteret opgave kan fx indgå som en afregning (fx i form af et gebyr) i regnskabet for ét realkreditinstitut, mens opgaven kan indgå som personaleudgift i et andet realkreditinstitut, der løser opgaven "in house".

Størstedelen af institutternes driftsomkostninger består af gebyrer og provisionsudgifter samt personale- og administrationsudgifter. Derfor er det disse omkostningskategorier, som indgår i vurderingen.¹⁹

Der kan også være forskel på, om institutterne kategoriserer en omkostning som en driftsomkostning eller som en afskrivning. Derfor er det valgt at medregne afskrivningerne i analysen. Afskrivninger udgør dog kun en lille del af institutterne omkostninger.

Usikkerhedsfaktorer

Når institutterne opgør deres samlede omkostninger ved realkreditudlån, vil det for nogle aktiviteter ske på baggrund af en fordeling af omkostninger som vedrører flere forretningsområder. Det giver en vis usikkerhed, idet der kan være forskel på, hvordan institutterne har fordelt deres omkostninger.

Omkostninger til salg og distribution er de største omkostninger for institutterne. Ligeledes er der institutter, der køber risikoafdækning af deres formidlingsbank, hvilket indgår som en salg- og distributionsomkostning. Dette øger deres omkostninger, men kan gøre det vanskeligt at sammenligne med institutter, der ikke køber risikoafdækning.

Fælles *funding* af lån kan ligeledes påvirke realkreditinstitutternes omkostninger. Når et pengeinstitut tilbyder lån med fælles *funding*, har banken alle omkostninger til salg og distribution. Lånet vil dog stå på realkreditinstitutternes balance, og kan dermed give anledning til lavere endesomkostninger for institutter, der tilbyder fælles *funding*, end for realkreditinstitutter, der ikke udfører fælles *funding*, da sidstnævnte må afholde salgs- og distributionsomkostningerne for alle lånene. Fælles fundede lån er et relativt nyt produkt, og det er ikke særligt udbredt. Det påvirker derfor overordnet set opgørelserne i mindre grad. Dog har Jyske Bank siden fusionen med BRFKredit solgt en del fælles fundede lån, hvilket påvirker BRFKredits salgs- og distributionsomkostninger. Blandt andet Sydbank og Nykredit Bank sælger også fælles fundede lån.

Der kan være forskelle på omkostningerne ved at drive realkreditforretning på henholdsvis privat- og erhvervsmarkedet, da privatlån er et "masseprodukt", mens erhvervsudlån er mere specialiserede. Dermed kan de totale driftsomkostninger være påvirket af sammensætning af henholdsvis erhvervs- og privatkunder. Der er dog ikke væsentlige forskelle i andelen af erhvervs- og privatkunder mellem institutterne. Institutternes udlåns sammensætning på erhvervs- og privatkunder bør derfor ikke give anledning til større usikkerhed, når institutternes samlede omkostninger og indtjening sammenlignes.

¹⁸ Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglersekskaber m.fl. (bekendtgørelse nr. 281 af 26/03/2014 og ændringsbekendtgørelse nr. 707 af 01/06/2016).

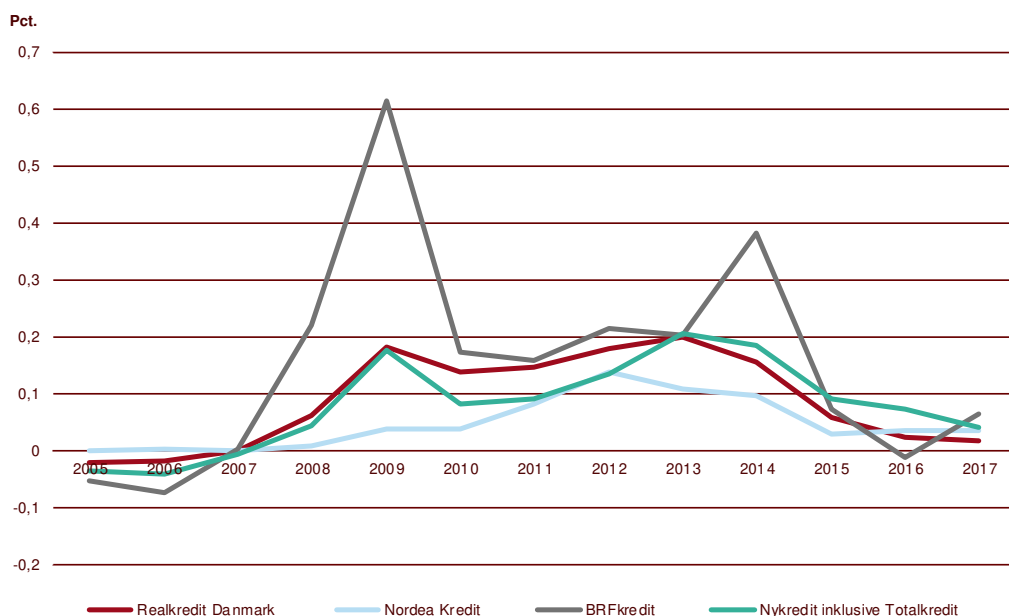
¹⁹ I nogle institutters regnskaber indgår en omkostningskategori "andre driftsudgifter". Disse omkostninger er ligeledes medregnet som driftsomkostninger for de relevante institutter.

Tabsovkostninger

En del af institutternes omkostninger skyldes tab på udlån. I situationer, hvor låntagere ikke kan betale deres ydelse, ender det ofte med, at ejendommen til sidst sælges. Hvis ejendommens værdi i den situation er mindre, end hvad låntager skylder, giver det anledning til et tab for instituttet, når ejendommen sælges. Når instituttet vurderer, at der er risiko for, at et udlån kan give anledning til tab, foretages en regnskabsmæssig nedskrivning af lånet. Reglerne for nedskrivning er ændret flere gange de seneste årtier, men nedskrivningerne vurderes alligevel at give et rimeligt billede af udviklingen i tabsomfanget.

Realkreditinstitutternes nedskrivninger steg efter krisen til typisk op mod 0,2 pct. af de samlede udlån. Siden 2013 har nedskrivningerne imidlertid igen været aftagende og nåede i 2017 ned på det laveste niveau siden 2007, jf. figur 3.2.

Figur 3.2 Nedskrivningsprocent



Ann.: BRFkredit har i visse år haft noget større nedskrivninger end de tre øvrige institutter. Større nedskrivninger kan generelt skyldes en mere risikabel portefølje, eller at risikoen for tab i mindre grad deles med samarbejdspartnere.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af årsrapporter.

Sammenlignet med lavkonjunktoren i starten af 1990'erne, hvor nedskrivningerne lå tæt på eller over 1 pct., havde realkreditinstitutterne under finanskrisen relativt lave nedskrivninger. Under krisen frem til og med 2014 lå nedskrivningsprocenten i gennemsnit op mod 0,2 pct. De sidste tre år er nedskrivningerne dog som nævnt faldet til næsten 0 pct. I 2017 lå nedskrivningsprocenten på 0,03 pct.²⁰

I første halvår 2018 har realkreditinstitutterne igen haft stigende nedskrivninger på udlån, hvilket dog skal ses i sammenhæng med overgang til nye nedskrivningsregler, IFRS 9.²¹

²⁰ Jf. oplysninger fra Nationalbanken

²¹ Jf. Finanstilsynets halvårsartikel for realkreditinstitutter 2018.

Kapitel 4

Realkreditinstitutternes indtjening

4.1 Institutternes indtjeningsevne²²

Normalt vurderes institutternes indtjening ved at se på institutternes egenkapitalforrentning. Egenkapitalforrentningen måles som årets resultat i forhold til egenkapitalen.

Institutternes gennemsnitlige egenkapitalforrentning før skat korrigeret for kapitalandele og kursregulering var omkring 10 pct. i både 2016 og 2017, jf. figur 4.1. Ved at korrigere for kapitalandele og kursregulering opnås en egenkapitalforrentning, som i højere grad vedrører den rene realkreditforretning, og som er lidt mere sammenlignelig mellem institutterne.

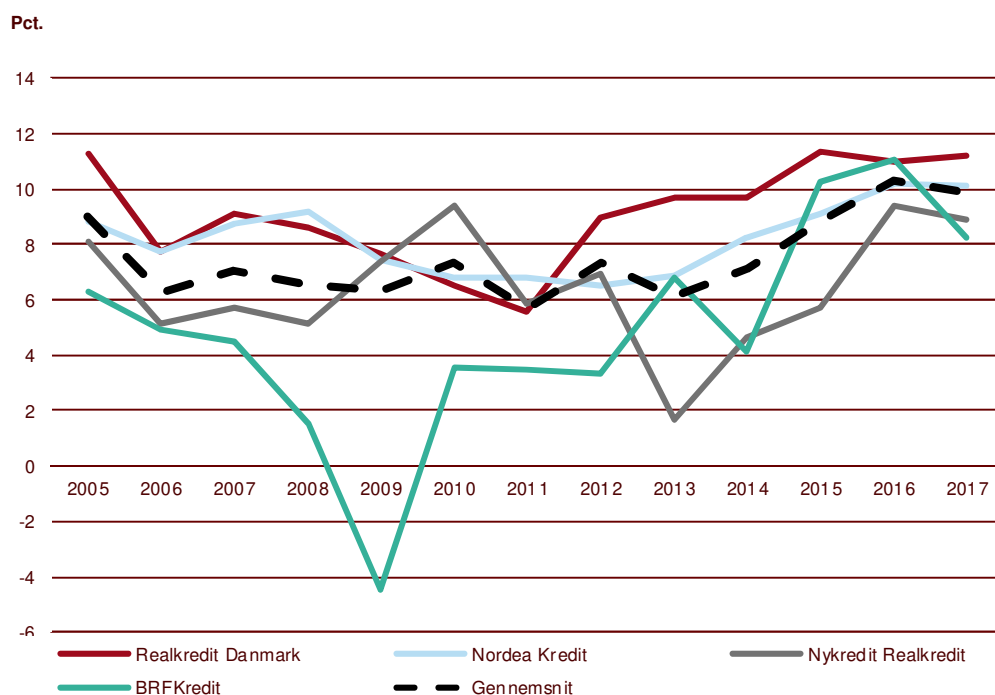
Realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning har de seneste tre år været på det højeste niveau siden 2005. Det skal ses i sammenhæng med forøgelsen af bidragssatserne og indføring af kursskæring, som har opvejet indtægtstab fra blandt andet fondsbeholdningen. Det stigende overskud er blandt andet brugt til at udlodde udbytte til ejerne i nogle institutter, og til at styrke solvensen. Et større overskud, som bl.a. anvendes til øget solvens, vil styrke den finansielle stabilitet men også give ejerne et større afkast af deres investering.

Realkredit Danmark og Nordea Kredit har i stort set hele den analyserede periode haft en højere egenkapitalforrentning end de øvrige institutter. BRFkredit har omvendt i årene frem til 2014 haft en relativ lav forrentning, herunder især i årene lige efter finanskrisen. Dette kan blandt andet hænge sammen med, at instituttet ikke har afdækket risiko ved, at en formidlingsbank har stillet sikkerhed for en del af lånene. Dette vil give anledning til højere tab (men også mindre løbende udgifter til risikoafdækning). Nykredit foretog væsentlige nedskrivninger af goodwill i 2014 og 2015, som påvirker egenkapitalforrentningen negativt.²³

²² Analyserne i dette kapitel vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. ud over udlån til private også udlån til erhverv og andre formål samt andre aktiviteter.

²³ Nykredit egenkapitalforrentning er påvirket, af at selskabet har nedskrevet goodwill fra købet af Totalkredit med 1.981 mia. kr. i 2015 og 854 mio. kr. i 2014 fra købet af Forstædernes Bank.

Figur 4.1 Egenkapitalforrentning før skat eksklusive kapitalandele og kursregulering



Kilde: Indberetninger fra institutterne samt egne beregninger på baggrund af institutternes årsregnskaber.

4.2 Vurdering af indtjeningsniveau

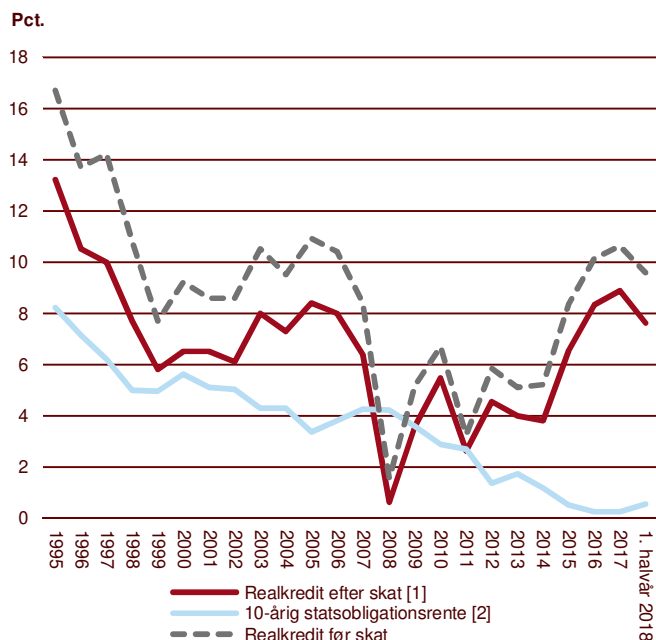
En grov metode til at vurdere realkreditinstitutternes indtjening, er at se på forskellen mellem realkreditinstitutternes realiserede egenkapitalforrentning og et mål for den risikofrie rente (illustreret ved renten på en 10-årig statsobligation) over tid. Hvis forskellen mellem indtjeningen og den risikofrie rente er steget til et højt niveau, kan det være en indikation på, at institutterne får en forrentning, der er relativt høj ift. den risiko, som investeringen er forbundet med. En overnormal merforrentning kan fx afspejle, at konkurrencen på markedet ikke er effektiv. I denne analyse – som ser på udviklingen for hele branchen – anvendes Finanstilsynets nøgletalsstatistik, hvor egenkapitalforrentningen ikke er korrigeret for kapitalandele og kursregulering.

I perioden op til krisen fra 1998 til 2007 lå egenkapitalforrentning efter skat i realkreditbranchen i gennemsnit på 7,1 pct., mens gennemsnittet for den (næsten) risikofrie rente (målt ved den 10 årige statsobligation) var 4,6 pct. i perioden. Den gennemsnitlige forskel mellem egenkapitalforrentningen og den (næsten) risikofrie rente og egenkapitalforrentningen var således 2,5 procentpoint, og den maksimale forskel var 5 procentpoints i 2005.

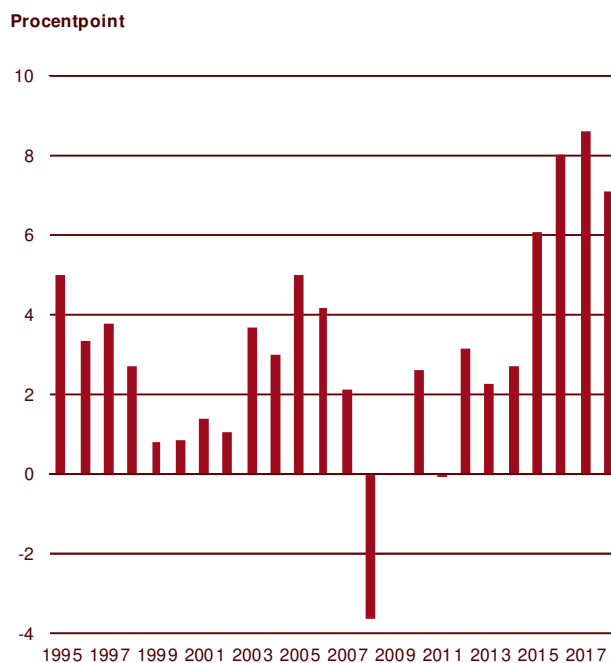
I de senere år er den risikofrie rente faldet til næsten 0, mens forrentningen af egenkapitalen er steget. Realkreditinstitutternes gennemsnitlige egenkapitalforrentning var således omkring 10 pct. i 2017 (før skat), og forskellen mellem egenkapitalforrentningen og den risikofrie rente var dermed større i 2017 end i de foregående mere end 20 år, jf. figur 4.2. Det peger på, at institutternes nuværende egenkapitalforrentning er høj.

Figur 4.2 Realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning i forhold til den risikofrie rente

(a) Udviklingen i egenkapitalforrentningen og risikofri rente



(b) Forskel mellem egenkapitalforrentning efter skat og risikofri rente



Note 1: Egenkapitalforrentningen er i perioden 1995-2017 baseret på tal fra Finanstilsynet. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har beregnet egenkapitalforrentningen for 1. halvår 2018 på baggrund af institutternes halvårsrapporter. Resultaterne for 1. halvår 2018 er omregnet til helårstal. De store fald i egenkapitalforrentningen i 2008 og 2011 skyldes negativ kursregulering i Nykredit. Korrigeres herfor er egenkapitalforrentningen højere end den risikofrie rente over hele perioden.

Note 2: Renten for en 10-årig dansk statsobligation anvendes som proxy for den risikofri rente.

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet og egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapporter for 2018

Anm.: Figuren viser forskellen mellem kurverne i figur 4.2 (a).

Kilde: Danmarks Statistik og Finanstilsynet

Den tiltagende forskel mellem forrentning og den risikofrie rente i de senere år, skal ses i sammenhæng med stigningen i bidragssatser og kursskæring siden 2009, som har medført en øget indtjening i institutterne. Den faldende rente har samtidig givet institutterne mulighed for at hæve bidragene, uden at risikoen for misligholdelse samlet set øges. Låntagernes samlede betaling, der består af både rente, bidrag og gebyrer, er således faldet siden 2009, jf. også figur 6.4 nedenfor.

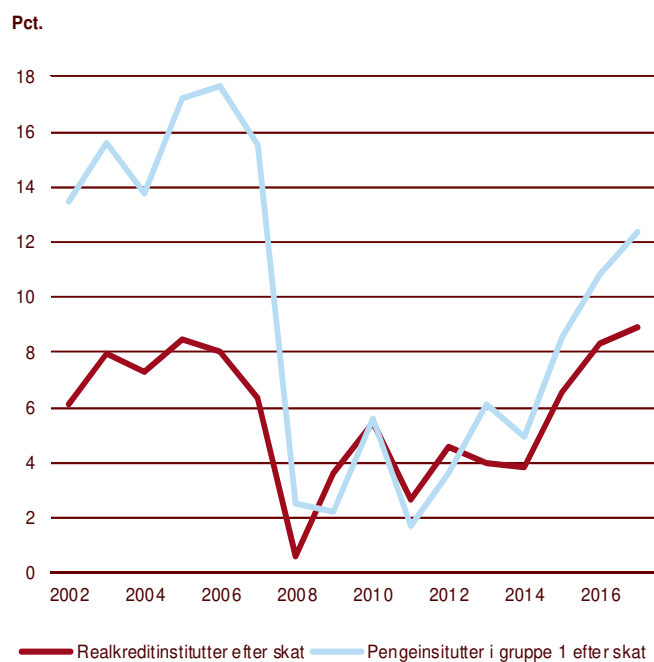
Realkreditinstitutternes indtjening sammenlignet med pengeinstitutter

Den egenkapitalforrentning, som med rimelighed kan forventes ved at investere i et realkreditinstitut, skal ses i sammenhæng med, at realkredit må anses som en relativt sikker forretning. Det skyldes særligt reguleringen på området, herunder at realkreditinstitutternes forretningsområde er begrænset til udlån med pant i maksimalt 80 pct. af ejendomsværdierne. Det er derfor rimeligt at antage, at det forventede afkast ved at investere i "realkreditinstitutter" er forholdsvist lavt sammenlignet med andre placeringer, og formentlig lavere end eksempelvis pengeinstitutter.

Egenkapitalforrentningen var lavere i realkreditinstitutterne end i pengeinstitutterne i årene før finanskrisen, jf. figur 4.3. Samtidig blev realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning ramt mindre hårdt af tilbageslaget, end tilfældet var for pengeinstitutternes egenkapitalforrentning. Begge dele understøtter, at den systematiske risiko ved at investere i pengeinstitutterne er højere end ved investering i realkreditinstitutterne.

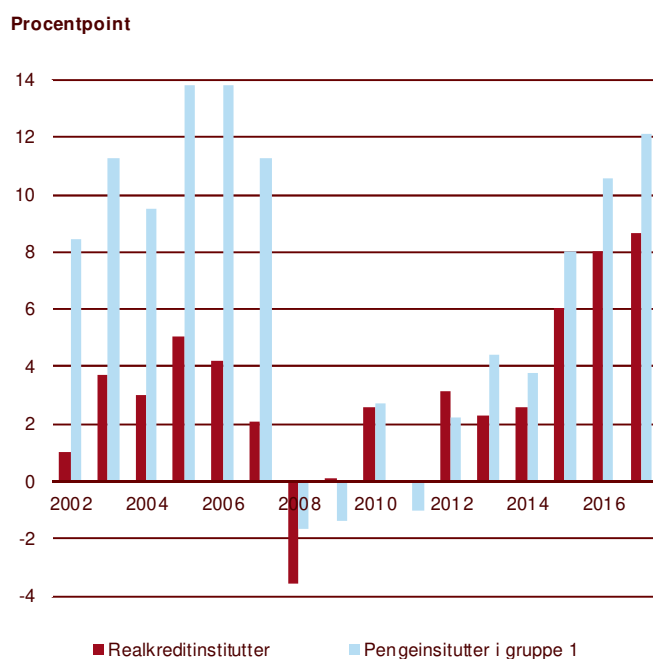
Figur 4.3 Egenkapitalforrentning efter skat for realkreditinstitutter og pengeinstitutter

(a) Udviklingen i egenkapitalforrentningen for realkreditinstitutter og pengeinstitutter



Kilde: Finanstilsynet

(b) Forskel mellem egenkapitalforrentning og risikofri rente



Anm.: Figuren viser forskellen mellem kurverne i figur 4.3 (a) og renten på en 10-årig dansk statsobligation (se også figur 4.2(a)). Renten for en 10-årig dansk statsobligation anvendes som proxy for den risikofri rente.

Kilde: Danmarks Statistik og Finanstilsynet

I de senere år er pengeinstitutternes egenkapitalforrentning steget til et højere niveau end tilfældet er for realkredit. Det kan dog konstateres, at hvor pengeinstitutterne stadig ligger under niveauet før finanskrisen, så har realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning i 2016 og 2017 været på niveau med eller højere end i starten og midten af 00'erne. Måles afkast i forhold til den 10-årige statsobligationsrente, er egenkapitalforrentning for både pengeinstitutter og (som nævnt) realkreditinstitutter på et højt niveau historisk set. Denne sammenligning skal desuden ses i sammenhæng med, at realkreditinstitutterne er ejet af pengeinstitutterne eller indgår i koncern hermed.

Kapitel 5

Ændrede kapitalkrav

5.1 Status på kapitalkrav for realkreditinstitutter²⁴

I december 2017 gav Basel-komiteén²⁵ sine endelige anbefalinger til det fremtidige kapitalkravsregime (Basel IV). De pågældende krav til realkreditinstitutterne (og pengeinstitutterne) om kapital er større end dem, der gælder i 2019. Kravene er dog mindre end, hvad der var forventet i 2016 på baggrund af det daværende foreløbige udspil fra Basel-komiteén.

Det er styrelsens vurdering, at realkreditinstitutterne under ét allerede opfylder eller er meget tæt på at opfylde de krav, som ville gælde i dag, hvis det antages at Basel-reglerne i 2027 var i kraft. Der er lagt op til, at Basel anbefalingerne til kapital gradvist indføres fra 2022 til 2027. Det skal fortsat afgøres i EU, hvorvidt Basel-anbefalingerne skal gennemføres og i hvilket tempo.

Realkreditinstitutternes bidragsforhøjelser tilbage i 2016 blev blandt andet begrundet med behovet for at oparbejde en større kapitalreserve. Da institutterne allerede nu samlet set er godt med i forhold til at opfylde de fremtidige krav, vil bidragene fra kunderne i højere grad kunne gå til alene at skulle forrente den ekstra kapital – og altså i mindre grad til at bygge mere kapital op. Det indebærer i givet fald isoleret set, at bidragene vil kunne sættes ned på et tidspunkt. Dertil kommer, at alle institutterne i dag kan hente kapital hos deres ejere eller medlemmer af ejerkredsen.²⁶ Aktuelt ser behovet dog ikke ud til at være presserende. Tre af de største institutter har efter årsregnskaberne for 2016 og 2017 samlet udbetalt godt 15 mia. kr. i udbytte til deres ejere.

5.2 Kort om kapitalkrav

Realkreditinstitutterne har gennem årene været underlagt varierende kapitalkravsregler. Reglerne har stillet krav til mængden og kvaliteten af den kapital, som instituttet har som sikkerhed for de lån (og andre eksponeringer, der er forbundet med risici), som instituttet yder.

Kapitalen er med til at finansiere institutternes aktiviteter og har derfor sit modstykke i nogle aktiver, som normalt giver instituttet et afkast. En stærk kapitalisering reducerer risikoen for konkurs og er således med til at sikre lave renter på realkreditobligationerne og dermed for realkreditkunderne. Ud over de lovmæssige krav kan ratingbureauer stille krav om supple-

²⁴ Analyserne i dette kapitel vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. ud over udlån til private også udlån til erhverv og andre formål samt andre aktiviteter.

²⁵ Basel-komiteén er en komité bestående af nationalbanker og tilsynsmyndigheder fra 27 lande (Danmark er dog ikke medlem af Basel-komiteén). Komiteén har til formål at udvikle globale standarder for regulering af kreditinstitutter med det overordnede mål at styrke den globale finansielle stabilitet.

²⁶ Det sidste er tilfældet for Nykredit, som i stedet for en børsnotering fik en kreds af danske pensionselskaber i ejerkredsen i december 2017. Det fremgår af Nykredits halvårsrapport for 1. halvår 2018, at "Nykredit har adgang til ny egentlig kernekapital via Forenet Kredits likvide formue og via investeringstilsagn fra en række danske pensionselskaber". De øvrige realkreditinstitutter, som sælger lån til ejerboliger og fritidshuse, har pengeinstitutter som ejere.

rende sikkerhed for, at realkreditinstituttet kan opnå en ønsket rating af de udstedte obligationer samt af instituttet selv. Øgede krav som følge af rating medfører også lavere finansieringsomkostninger for instituttet.

Kapitalkravet består generelt af krav til, hvor meget kapital, herunder egentlig kernekapital, selskabet skal have.

Egentlig kernekapital – også benævnt CET1 (Common Equity Tier 1) – er kapitaltypen af den højeste kvalitet. Det skyldes, at denne kapital anses for at være den mest tabsabsorberende. Egenkapitalindskydere er dermed de indskydere af kapital i virksomheden, der normalt står forrest til at betale i tilfælde af konkurs. Egentlig kernekapital består blandt andet af aktiekapital, andelskapital eller garantkapital.²⁷

En del af det regulatoriske krav til egenkapital kan også efterleves med såkaldt hybrid kernekapital – benævnt AT1 (Additional Tier 1) – og supplerende kapital – benævnt Tier 2. Begge disse kapitaltyper forventes normalt at være "billigere" end CET1, fordi de udgør mindre risikovillig kapital. Hybrid kernekapital er en mellemtning mellem aktiekapital og lånekapital, og supplerende kapital består blandt andet af ansvarlig lånekapital.

Kapitalkravene skal dække institutternes kreditrisiko (som er den klart største risikotype for et realkreditinstitut), markedsrisiko, operationel risiko og likviditetsrisiko.

5.3 Gældende kapitalkrav

De kapitalkravsregler, som gælder på nuværende tidspunkt, følger af det såkaldte kapitalkravsdirektiv (CRD IV)²⁸ og kapitalkravsforordningen (CRR)²⁹ fra 2013. Reglerne er implementeret i Danmark gennem lov om finansiel virksomhed³⁰ (i det omfang reglerne ikke er direkte gældende).

De regulatoriske krav til kapitalens størrelse angives som en andel af de risikovægtede aktiver, hvor aktiverne for realkrediten især består af udlån med sikkerhed i fastejendom (realkreditudlån). Risikovægtene skal måle risikoen ved aktiverne, og risikovægten afgør dermed, hvor meget kapital instituttet skal have. Realkreditudlån er et sikkert aktiv, bl.a. som følge af pantet i ejendommen og reguleringen af branchen. Jo lavere risikovægt, jo mindre er kapitalkravet, og jo mindre kapital skal instituttet have i forhold til den samlede balance.

Frem mod 2019 skærpes kapitalkravene (målt i forhold til de risikovægtede aktiver) med henblik på at styrke sektorens robusthed. Desuden skærpes kravene til, hvilken type kapital realkreditinstitutterne kan anvende til at opfylde kapitalkravene (krav til sammensætning). Fremadrettet skal en større andel af kapitalkravene således dækkes af egentlig kernekapital, som normalt isoleret set er dyrere end andre former for kapital. Samtidig medfører styrket kapitalisering dog også isoleret set, at det forventede afkastkrav til egenkapitalen – og renten på realkreditobligationerne – må antages at falde. Det begrænser (og kan under visse stiliserede antagelser helt fjerne) den afledte stigning i finansieringsomkostningerne.

²⁷ Se fx "Rapport fra ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet", september 2016, side 52.

²⁸ Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012.

²⁹ Kapitalkravsdirektivet 2013/36/EU.

³⁰ Lovbekendtgørelse nr. 1140 af 26. september 2017.

Konkurrencerådets analyse af konkurrencen på realkreditmarkedet fra august 2017 pegede på, at det samlede regulatoriske krav til basiskapitel i 2019 samlet set ikke er større end i 2006/2007, men kravene til kapitalens kvalitet er forøget. Det skal ses i lyset af, at risikovægtene for realkreditinstitutternes udlån blev reduceret betragteligt, da realkreditinstitutterne i 2007/2008 overgik til at anvende interne modeller til at estimere de risikovægte, som de risikovægtede eksponeringer udregnes efter.³¹ I gennemsnit medførte overgangen til de interne metoder en reduktion i risikovægtene på i omegnen af 50 pct. for danske realkreditinstitutter.

I dag anvender alle de store, danske kreditinstitutter interne modeller. Da lån med pant i fast ejendom er relativt sikre lån, ligger de gennemsnitlige risikovægte lavt for realkreditinstitutterne, typisk i intervallet mellem 0,15 og 0,25. Et uvægtet gennemsnit ligger i størrelsesordenen 0,17. Det afspejler, at udlån til ejerboliger og fritidshuse med pant i faste ejendom hører til blandt de mest sikre af de sikre lån.

For at sætte en grænse for faldet i kapitalkravene som følge af overgangen til interne modeller blev indført den såkaldte "Basel I-overgangsregel", som gjaldt frem til og med 2017. Denne regel lagde et supplerende "gulv" for, hvor lille en kapital et penge- eller realkreditinstitut kan have. "Basel I-overgangsreglen" var reelt det bindende regulatoriske krav til samlet kapital for de store realkreditinstitutter i 2017, idet gulvkravet var på niveau med eller strammere end de krav, der umiddelbart følger af CRR/CRD IV.

Det regulatoriske kapitalkrav for realkreditinstitutterne vil i 2019 være på 14,5 pct. af de risikovægtede aktiver for realkreditinstitutter med det maksimale krav for systemiskhed på 3,0 pct. I dette kapitalkrav er medregnet en kontracyklisk kapitalbuffer på 1 pct. Det Systemiske Risikoråd³² har den 25. september 2018 henstillet til erhvervsministeren, at der fastsættes en kontracyklisk kapitalbuffersats i Danmark på 1 pct. fra 30. september 2019. Denne henstilling er blevet fulgt af regeringen. Den kontracykliske kapitalbuffer kan dog udgøre op til 2,5 pct., men må også forventes at blive sat ned til 0 igen, hvis situationen taler for det fx i forbindelse med en lavkonjunktur. Institutterne oplyser, at der i realiteten tages udgangspunkt i en kontracyklisk kapitalbuffer på 2,5 pct.

Det regulatoriske kapitalkrav på 14,5 pct. skal opfyldes med 11 pct.-point egentlig kernekapital, 1,5 pct.-point hybrid kernekapital og 2 pct.-point supplerende kapital. Dertil kommer endvidere et individuelt søjle II-krav for hvert realkreditinstitut, hvor ca. halvdelen skal være egentlig kernekapital.

Hvis man forudsætter en risikovægt på i gennemsnit 0,17 vil det regulatoriske kapitalkrav (ekskl. søjle II-krav) svare til knap 2,5 pct. af balancen (uvægtet). For hver udlånt million i 2019 til ejerboliger og fritidshuse udgør kravet 24.650 kr., hvor 18.700 kr. skal være egentlig kernekapital.

³¹ Institutternes anvendelse af egne IRB-modeller (Internal Rating Based approach) er ensbetydende med, at kreditinstitutter har mulighed for at anvende interne metoder til at estimere risikovægte, hvilket indgår i beregningen af deres kapitalkrav.

³² Det Systemiske Risikoråd er et rådgivende organ, som skal forebygge eller reducere systemiske finansielle risici, der kan sætte hele eller dele af den økonomiske udvikling under pres, som det er set under den seneste finansielle krise.

Kreditinstitutterne – herunder også realkreditinstitutter – arbejder dog reelt med højere og mere konservative krav. Dette skyldes også retningslinjer fra EBA (European Banking Authority) og Finanstilsynet, der opstiller forventninger om, at institutterne opfylder kapitalkravene ved en hård lavkonjunktur.³³

Således oplyser fx Nykredit i årsrapporten for 2017, at bestyrelsen efter dialog med Finanstilsynet har fastlagt et behov for egentlig kernekapital på 15,5-16,5 pct. af risikoeksponeringerne.³⁴ Danske Bank har som mål på kort og mellemlangt sigt at have en egentlig kernekapitalprocent på 14-15 pct. (og en solvensprocent på ca. 19 pct.)³⁵, og Jyske Banks langsigtede kapitalmålsætning er en kapitalprocent på 17,5 og en egentlig kernekapitalprocent på 14.³⁶

Hvis man således i stedet forudsætter et egentlig kernekapitalkrav på 15 pct.³⁷ samt en gennemsnitlig risikovægt på 0,17, vil kravet til egentlig kernekapital være 25.500 kr. pr. udlånte mio. kr. til ejerboliger og fritidshuse.³⁸ Det svarer til godt 2,5 pct. af balancen (uvægtet).

5.4 Basel IV

I forbindelse med bidragsstigningerne i 2016 meldte flere institutter ud, at de forventede at blive ramt af yderligere skærpede kapitalkrav fremadrettet, når Basel-komiteén i slutningen af 2016 skulle komme med reviderede standarder for, hvordan kapitalkravene udregnes og fastsættes (de såkaldte Basel IV-anbefalinger). Basel-komiteén udsendte således i marts 2016 et dokument i høring, hvori de lagde op til et fremtidigt Basel IV-gulvkrav, som skulle fastlægges som et gulv under de risikovægtede eksponeringer på imellem 60-90 pct. af en revideret standardmetode.

Efter flere udskydelser kom Basel-komiteén i december 2017 med de endelige Basel IV-anbefalinger. anbefalingerne lægger op til ændringer af flere regler vedrørende både kreditrisiko, markedsrisiko og operationel risiko m.v. Stramningerne påtænkes som nævnt indfaset fra 2022 til 2027. Basel IV-anbefalingerne skal dog først gennem en proces i EU for at blive omsat til konkret EU-lovgivning. Det er således ikke sikkert, at lovgivningen ender med at se ud som anbefalingerne fremstår.

Af størst betydning for realkreditinstitutterne er, at Basel IV for institutter med interne modeller – dvs. bl.a. alle danske realkreditinstitutter – lægger op til et nyt såkaldt outputgulvkrav, som skal erstatte Basel I-overgangsreglen. Det nye outputgulv – som i lighed med overgangsreglen reelt sætter en grænse for hvor lav en risikovægt realkreditinstitutterne kan operere med – skal beregnes som 72,5 pct. af risikovægten beregnet ved brug af standardmetoden.³⁹

Forskellen mellem risikovægtene under standardmetoden og beregnet ved brug af interne modeller er stor for danske realkreditlån. Det betyder, at outputgulvet vil medføre en relativ kraftig

³³ Se fx Finanstilsynets notat: *Finanstilsynets forventninger til kapitalplaner og -målsætninger*, november 2018.

³⁴ Jf. Nykredits årsrapport for 2017, side 28.

³⁵ Jf. uddrag af Danske Banks årsrapport for 2017, side 17.

³⁶ Jf. Jyske Banks årsrapport for 2017, side 16.

³⁷ Som bl.a. anvendes i Basel-ekspertgruppens rapport "Effekter af Baselkomitéens anbefalinger om kapitalkrav til kreditinstitutter" fra februar 2018.

³⁸ 1 mio. kr. x 0,17 x 0,15

³⁹ Se blandt andet Basel-ekspertgruppens rapport "Effekter af Baselkomitéens anbefalinger om kapitalkrav til kreditinstitutter" fra februar 2018, hvor forslaget til ændringer er beskrevet mere udførligt i bilag 2, eller Finanstilsynets rapport om markedsudvikling 2017 for realkreditinstitutter.

forøgelse i kapitalkrav for udlån til ejerboliger og fritidshuse. Basel-ekspertgruppen⁴⁰ har beregnet, at kapitalkravet for et gennemsnitligt boliglån vil stige til ca. 37.000 kr. per udlånte mio. kr., hvis det som ovenfor antages, at kapitalkravet er 15 procent af de risikovægtede eksponeringer.⁴¹ Det er en stigning i kapitalkravet på 45 pct. i forhold til et realkreditinstitut med en gennemsnitlig risikovægt opgjort efter interne modeller. Det forøgede kapitalkrav medfører isoleret set øgede finansieringsomkostninger for realkreditinstitutionerne, som dog for låntagerne delvis må ventes opvejet af en mindre risikopræmie på realkreditobligationerne, ligesom afkastkravet på egenkapitalen må antages at blive reduceret.

Basel-ekspertgruppen har beregnet, at fuldt implementerede Basel IV-anbefalinger vil medføre en stigning i kreditinstitutionernes (dvs. penge- og realkreditinstitutionernes) samlede kapitalkrav på 34 pct., svarende til 78 mia. kr.⁴² For så vidt angår realkreditudlån vil kapitalkravene stige med 52 pct., hvilket svarer til 37 mia. kr.

En forventet stigning i kapitalkravet på 37 mia. kr. for realkreditinstitutionerne under ét – dvs. ved realkreditudlån – skal ses i forhold til, at Konkurrencerådet i analysen af konkurrencen på realkreditmarkedet vurderede, at realkreditinstitutionerne i 2016 havde en kapitaloverdækning på omtrent 64 mia. kr. under ét.

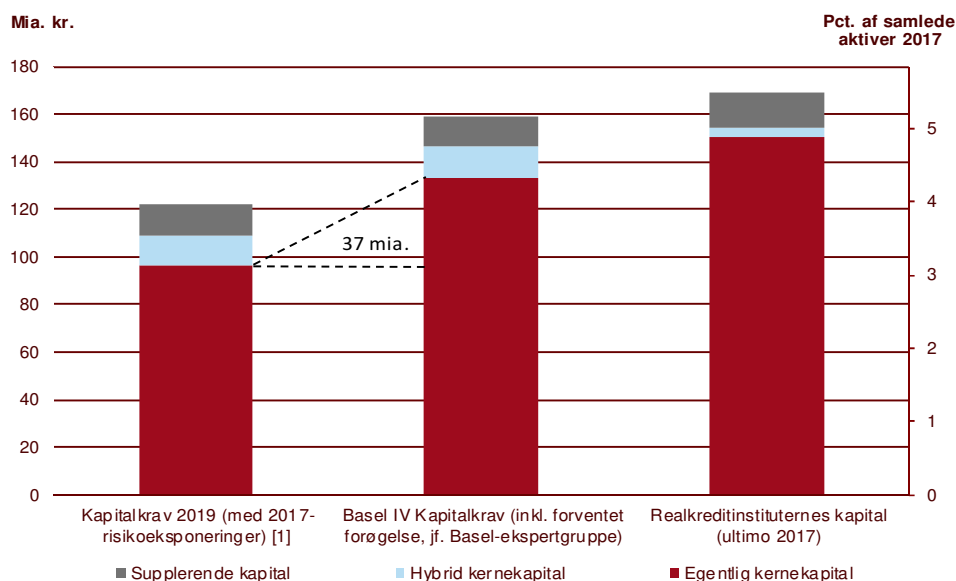
Et skøn over de fire største realkreditinstitutioners kapitalkrav i 2019 (beregnet ud fra risikoeksponeringerne i 2017 samt et samlet kapitalkrav på 19 pct., hvoraf 15 pct.-point udgør egentlig kernekapital) tillagt Basel-ekspertgruppens forventede øgede kapitalkrav på 37 mia. kr. giver et fremtidigt samlet krav på knap 160 mia. kr. for disse fire institutioner (svarende til lidt mere end 5 pct. af deres balance), jf. figur 5.1. Det kan ses i relation til, at realkreditinstitutionerne ved udgangen af 2017 havde kapital svarende til næsten 5,5 pct. af balancen. Kravet til egentlig kernekapital vil inkl. Basel IV være ca. 4,3 pct. af balancen (133 mia. kr.), hvor institutionerne havde godt 150 mia. kr. (ca. 4,9 pct.) ved udgangen af 2017.

⁴⁰ Basel-ekspertgruppen blev i februar 2017 nedsat af erhvervsministeren med de to hovedformål at skabe et overblik over effekterne af anbefalingerne for danske kreditinstitutioner og at identificere væsentlige danske interesser i anbefalingerne. Ekspertgruppens medlemmer kommer fra Erhvervsministeriet, Finanstilsynet, Finansministeriet, Økonomi- og Indenrigsministeriet, Nationalbanken, Finans Danmark og de fem største systemisk vigtige finansielle institutioner (SIFI'er) i Danmark.

⁴¹ Jf. Basel-ekspertgruppens rapport "Effekter af Baselkomitéens anbefalinger om kapitalkrav til kreditinstitutioner", side 10.

⁴² Jf. Basel-ekspertgruppens rapport "Effekter af Baselkomitéens anbefalinger om kapitalkrav til kreditinstitutioner", side 8.

Figur 5.1 Realkreditinstitutternes samlede kapitalsituation



Note 1: Ved kapitalkravsberegningen for 2019 regnes der med et samlet krav på 19 pct. af risikoeksponeringerne – 15 pct. egentlig kernekapital, 2 pct. hybrid kernekapital og 2 pct. supplerende kapital.

Anm.: Ved beregningen af kapitalkravene per 2019 – og derved også ved Basel IV-kapitalkravet – er der taget udgangspunkt i realkreditinstitutternes risikoeksponeringer i 2017. Med stigende udlån – og evt. tilbageslag i økonomien – må det forventes, at de reelle risikoeksponeringer i 2019 og fremadrettet er højere. Der er endvidere ikke taget hensyn til ændrede Basel IV-kapitalkrav som følge af markeds- og operationel risiko. I beregningerne indgår alene de fire største realkreditinstitutter. I figuren indgår tal for hele Nykredit-koncernen.

Kilde: Realkreditinstitutternes indberetning til styrelsen, Basel-ekspertgruppen samt egne beregninger

Det bemærkes dog, at der er individuelle forskelle i kapitalsituationen institutterne imellem. I beregningerne er der heller ikke taget hensyn til, at realkreditinstitutternes risikoeksponeringer formentlig vil vokse som følge af øget udlån frem mod 2022. Derudover vil risikoen kunne vokse, hvis der kommer et økonomisk tilbageslag.

Det skal også bemærkes, at Basel-ekspertgruppens beregninger for så vidt angår realkredit, ikke medregner den del af kapitalkravet, der stammer fra markeds- og operationel risiko, og at det i årsrapporterne ikke er muligt at afgrænse den del af kapitalkravene, der alene stammer fra realkreditaktiviteter. Alle realkreditinstitutterne, herunder særligt Nykredit, vil have koncerninterne eksponeringer, der ikke er realkreditudlån, og institutternes reelle stigning i kapitalkrav på koncernniveau for alle risikotyper vil derfor formentlig være en smule større end 37 mia. kr. Det betyder samlet set også, at det samlede kapitalkrav efter Basel IV vil være en smule højere end, hvad fremgår af den midterste søjle i figur 5.1.

Det bør også nævnes, at institutterne ud over kommende Basel IV krav også vil skulle opfylde andre krav, fx krav om minimum 3 pct. gearingsratio, krav om minimum 2 pct. gældsbuffer og ændrede nedskrivningsregler som følge af IFRS 9. Disse øvrige krav er dog ikke nødvendigvis supplerende krav i forhold til Basel IV. Det vurderes, at de – forventelige – kommende Basel IV krav vil være de mest belastende for institutterne.

Som det fremgår, har Basel-komiteén for det nye outputgulv lagt sig på et niveau lavere end det i 2016 udmeldte worst-case scenarie for muligt gulv (90 pct. af standardmetoden). Det bemærkes også, at Basel-komiteén har foreslået en relativ langsom indføring af reglerne startende gradvist fra 2022 med fuld effekt først i 2027.

I forhold til de forventninger som tre af realkreditinstitutterne i 2016 foretog sine bidragsforhøjelser i lyset af (BRFkredit hævdede ikke bidragssatserne i 2016, jf. figur 2.1), vurderes det, at institutterne nu kan se frem mod et knap så byrdefuldt krav og en mildere indfasning. Et evt. behov for øgede bidragssatser med henblik på at forøge kapitaliseringen må derfor også være mindre end forventet.

Hvis kapitalkrav stiger markant og kapitalbeholdningen skal opbygges over få år, kan en stigning i bidraget i en periode være en mulighed, og for institutter, der ikke har adgang til kapitalmarkedet, kan det være den eneste mulighed. I givet fald skulle bidraget sættes ned igen, når kapitalen var opbygget, hvis markedet var præget af virksom konkurrence.

Nykredits forhøjelse af Totalkredits bidragssatser i 2016 – hvor selskabet nærmest gik fra at være billigste til at være dyreste institut – skal ses i det lys, da Nykredit på det tidspunkt ikke kunne skaffe ekstra kapital via ejere eller kapitalmarkederne. Nykredits varsel om bidragsstigninger blev derfor suppleret med en udmelding om, at Nykredit ville foretage en børsnotering. Siden blev børsnoteringen aflyst, og Nykredit har som nævnt fået en række danske pensions-selskaber i ejerkredsen. De har givet et investeringstilsagn over for Nykredit.⁴³ Nykredit har som en direkte konsekvens heraf sænket sit kapitalmål i niveauet 3 pct. Med investortilsagnet har Nykredit samme mulighed som de øvrige realkreditinstitutter har i forhold til at kunne få tilført kapital fra ejerbankerne (Danske Bank, Nordea og Jyske Bank).

Realkreditinstitutternes udmeldinger vedrørende Basel IV-effekt

Nykredit har i årsrapporten for 2017 anført, at koncernens egentlige kernekapital udgjorde 20,6 pct. af risikoeksponeringerne ved udgangen af 2017. Såfremt man indregner den skønnede effekt af Basel IV m.v. (samt konsekvensen af IFRS 9 pr. 1. januar 2018), vil den egentlige kernekapitalprocent skønsmæssigt udgøre 15,8 pct.⁴⁴

Hvis man ser dette i relation til det behov for egentlig kernekapital på 15,5-16,5 pct. af risikoeksponeringerne, som Nykredits bestyrelse har fastlagt, synes Nykredit således allerede at være så godt som i mål med hensyn til kapitalbeholdning.

Dette skal igen ses i lyset af, at Nykredit frem mod indførslen af Basel IV-regimet måske kan opleve et endnu større behov for kapital som følge af enten øget forretningsomfang, faldende boligpriser eller andre tilbageslag i økonomien og/eller at markedet/ratingbureauer også fremover forventer en vis buffer af kapital ud over Basel IV. Dette vil gælde for alle realkreditinstitutterne.

Omvendt så skal det også tages i betragtning, at Nykredit i 2017 har udbetalt ca. 4 mia. kr. i udbytte til ejerkredsen. Heraf gik 3,2 mia. kr. dog til Nykredits største ejer Forenet Kredit, som i marts 2018 besluttede at tilføre Nykredit-koncernen 2,4 mia. kr. til udbetaling i 2018 og 2019. Der er i den forbindelse indikationer på, at pensionskasserne i Nykredits ejerkreds – som fik 676 mio. kr. i udbytte – har stillet som krav for investeringen i Nykredit, at koncernen leverer

⁴³ Jf. Nykredits årsrapport for 2017, side 28.

⁴⁴ Jf. Nykredits årsrapport for 2017, side 29.

et vist udbytte til ejerne. Hvis ikke det sker, kan ejerne forlange en børsnotering af Nykredit.⁴⁵ Pensionskasserne udgør dog alt i alt en minoritet i Nykredits ejerkreds.

Jyske Bank meldte ultimo 2017 ud, at koncernen mangler 3,8 mia. kr. for at opfylde Basel IV, hvis reglerne blev indført ”i morgen”, og koncernen bevarer en kapitalmålsætning på 17,5 pct. i alt. I samme ombæring meldte Jyske Bank også ud, at banken ikke forventede at få problemer med at opfylde kravene ved indfasningens begyndelse i 2022.⁴⁶

Realkredit Danmark og Nordea Kredit har ikke udmeldt specifikke vurderinger af effekten af Basel IV-anbefalingerne. De to realkreditinstitutter blev dog vurderet til at have den største kapitaloverdækning i Konkurrencerådets analyse af konkurrencen på realkreditmarkedet. I årsrapporten for 2017 har Realkredit Danmark opgjort kapitalgrundlaget til 45,9 mia. kr. (svarende til en kapitalprocent på 28,3) og kapitaloverdækningen til 18,1 mia. kr. (svarende til 11,1 pct.) – sidstnævnte vel at mærke set i forhold til kravet beregnet efter Basel I-overgangsreglen.

I den forbindelse kan det også bemærkes, at Realkredit Danmark og Nordea Kredit i 2016 og 2017 – dvs. efter de første udmeldinger om det forventede indhold af Basel IV – har udbetalt i alt ca. 11 mia. kr. i udbytte, som alternativt kunne være anvendt i kapitalbeholdningen, hvis der havde været behov for det.

⁴⁵ Jf. artikel i Berlingske: <https://www.berlingske.dk/virksomheder/her-er-de-nye-nykredit-aktionaerers-afkastkrav-og-deres-kattelem>

⁴⁶ Jf. artikel på Finans.dk: <https://finans.dk/protected/finans2/ECE10095176/anders-dam-efter-baselstramning-jyske-bank-mangler-kun-38-mia-kr-de-penge-boer-vi-sniltd-kunne-tjene/?ctxref=ext>

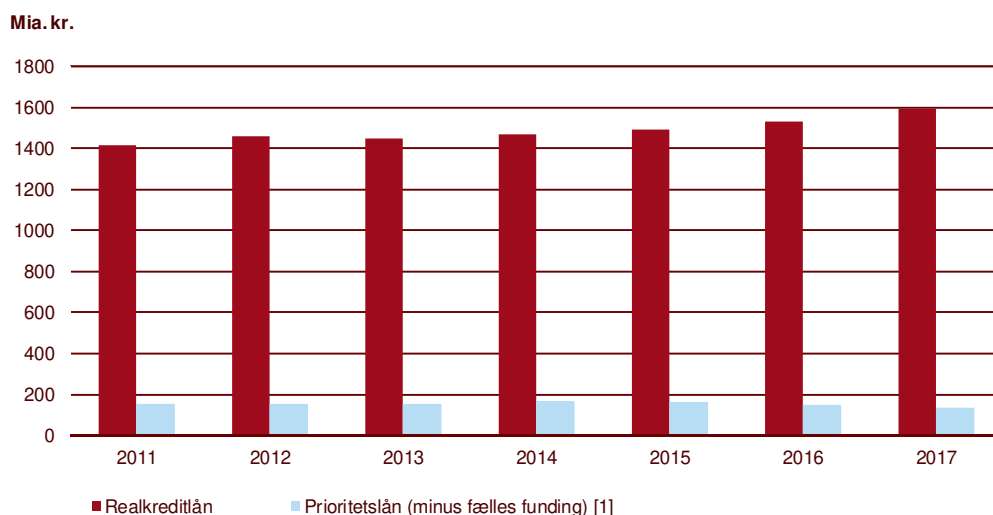
Kapitel 6

Øvrige markedsforhold

6.1 Udlån til ejerboliger og fritidshuse

Realkreditmarkedet er et stort marked af central betydning for det danske samfund. De danske realkreditinstitutter havde i slutningen af 2017 udlån for ca. 2.700 mia. kr., hvilket svarede til omkring 125 pct. af BNP.⁴⁷ Udlån til ejerboliger og fritidshuse udgjorde knap 1.600 mia. kr., jf. figur 6.1, svarende til 60 pct. af det samlede realkreditudlån.⁴⁸ Udlån til ejerboliger og fritidshuse er steget med 12 pct. i perioden 2011-2017.

Figur 6.1 Udvikling i realkreditlån og prioritetslån til ejerboliger og fritidshuse



Note 1: Opgørelsen af prioritetslån er begrænset til de lån, der er finansieret af pengeinstitutterne på deres egen balance eller via egne SDO'er udstedt af pengeinstitutterne selv. De fælles funderede prioritetslån indgår derimod i opgørelsen af realkreditlån, da de er finansieret via et realkreditinstitut og dermed er på realkreditinstituttets balance.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos realkreditinstitutterne samt hos 14 pengeinstitutter.

Et alternativ til traditionelle realkreditlån til ejerboliger og fritidshuse er pengeinstitutternes prioritetslån, som typisk er mere fleksible end realkreditlån. Prioritetslån kan være finansieret på pengeinstituttets egen balance eller via pengeinstituttets egne udstedte obligationer (SDO)⁴⁹,

⁴⁷ Danmarks Statistik, Nationalregnskab og offentlige finanser, 2017.

⁴⁸ Danmarks Statistik, MFI-statistikken, december 2017.

⁴⁹ 1. juli 2007 trådte lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer), nr.

eller som fælles fundede lån i det realkreditinstitut, som banken samarbejder med eller er koncernforbundet med.

Ved udgangen af 2017 havde de 15 pengeinstitutter, som indgår i styrelsens undersøgelse,⁵⁰ udlånt for ca. 135 mia. kr. i prioritetslån på pengeinstitutternes egen balance eller via egne udstedte obligationer – dvs. lån, der ikke indgår i realkreditinstitutternes balance. Dermed står denne type lån for knap 8 pct. af det samlede realkredit- og prioritetsudlån til ejerboliger og fritidshuse. I alt var der således udlånt mere end 1.700 mia. kr. i realkreditlån og prioritetslån til ejerboliger og fritidshuse.

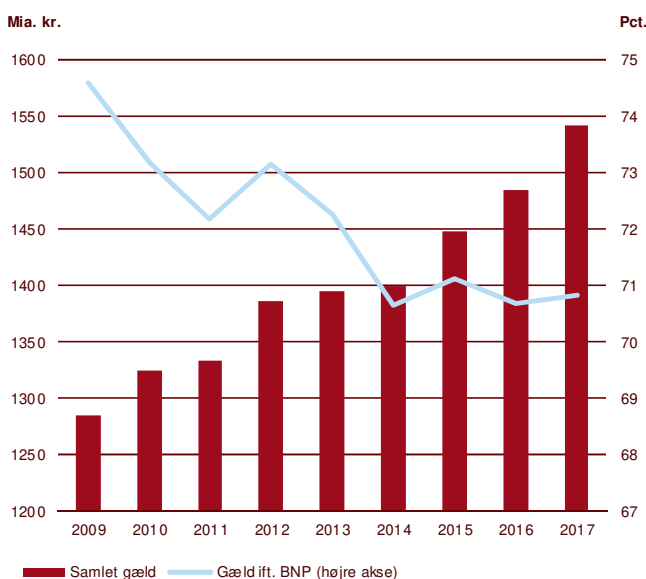
Mængden af prioritetsudlån på pengeinstitutternes egen balance eller via egne obligationer har været faldende de seneste par år, jf. figur 6.1. Omvendt har mængden af prioritetslån, som er fælles fundede, været stigende, jf. kapitel 7.

6.2 Husholdningernes realkreditgæld

Husholdningernes samlede realkreditgæld, var i 2017 på ca. 1.500 mia. kr., hvilket svarede til ca. 71 pct. af BNP. Realkreditgælden er steget nominelt med ca. 20 pct. siden 2009, men som andel af BNP er gælden reduceret (fra ca. 75 pct. af BNP til de nævnte 71 pct.). Gældens andel af BNP har ligget nærmest konstant de seneste fire år.

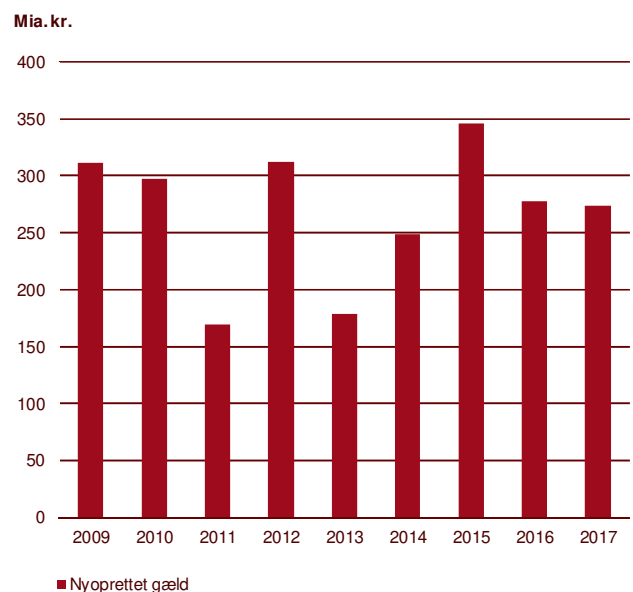
Figur 6.2 Forbrugernes realkreditgæld med pant i ejerboliger og fritidshuse

(a) Al gæld



Kilde: Danmarks Statistik (forskeradgang).

(b) Nyoprettet gæld



Kilde: Danmarks Statistik (forskeradgang).

577 af 06/06/2007 i kraft. Hermed blev det muligt for pengeinstitutter at blive godkendt til at udstede egne særligt dækkede obligationer til *funding* af boligkredit.

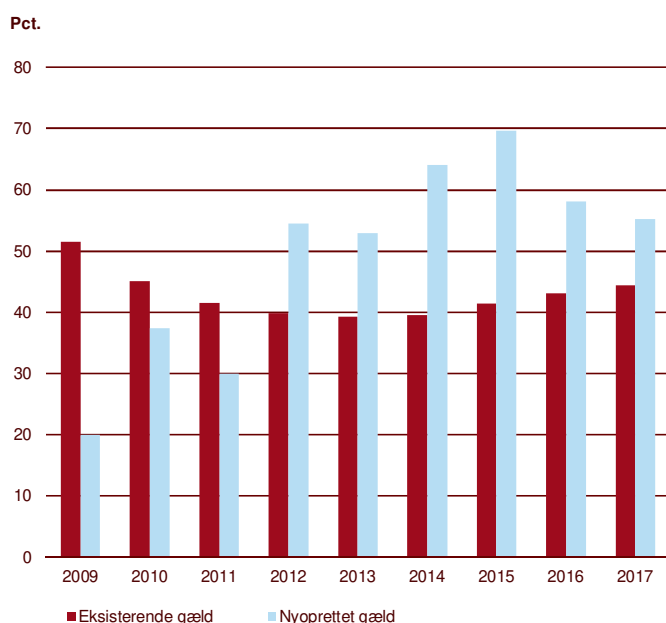
⁵⁰ Styrelsen har i nærværende undersøgelse spurgt 15 pengeinstitutter. Baseret på svarene fra en undersøgelse, som styrelsen foretog i 2016 vurderes det, at de 15 responderende pengeinstitutter står for 99 pct. af det samlede prioritetsudlån i Danmark.

Nyudlånenes sammensætning er ændret siden finanskrisen, således at en større del af nyudlånet i dag består af fastforrentede lån og lån med afdrag. Andelen af nye lån, som er med afdragsfrihed, er således faldet fra et niveau på lidt over 70 pct. af nyudlånet i begyndelsen af perioden til 45 pct. i 2015. I 2016 og 2017 har andelen af nye lån, som er afdragsfrie, ligget på ca. 50 pct.

Andelen af nye lån, som er fastforrentede, er omvendt steget støt fra 20 pct. af de nyoprettede lån i 2009 til 70 pct. i 2015, jf. figur 6.3. Siden 2015 er andelen af fastforrentede nyudlån dog faldet igen, og lå på 55 pct. i 2017.

Figur 6.3 Andelen af fastforrentede og afdragsfrie realkreditlån blandt hhv. eksisterende og nyoprettede lån

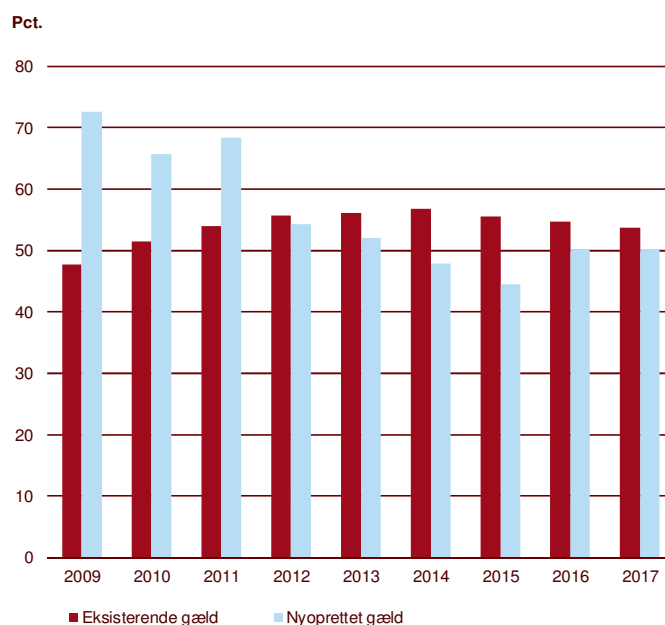
(a) Fastforrentede lån



Anm.: Udviklingen i eksisterende og nyoprettede lån har været den samme, når lånene vægtes med gældens størrelse.

Kilde: Danmarks Statistik (forskeradgang).

(b) Lån med afdragsfrihed



Anm.: Udviklingen i eksisterende og nyoprettede lån har været den samme, når lånene vægtes med gældens størrelse.

Kilde: Danmarks Statistik (forskeradgang).

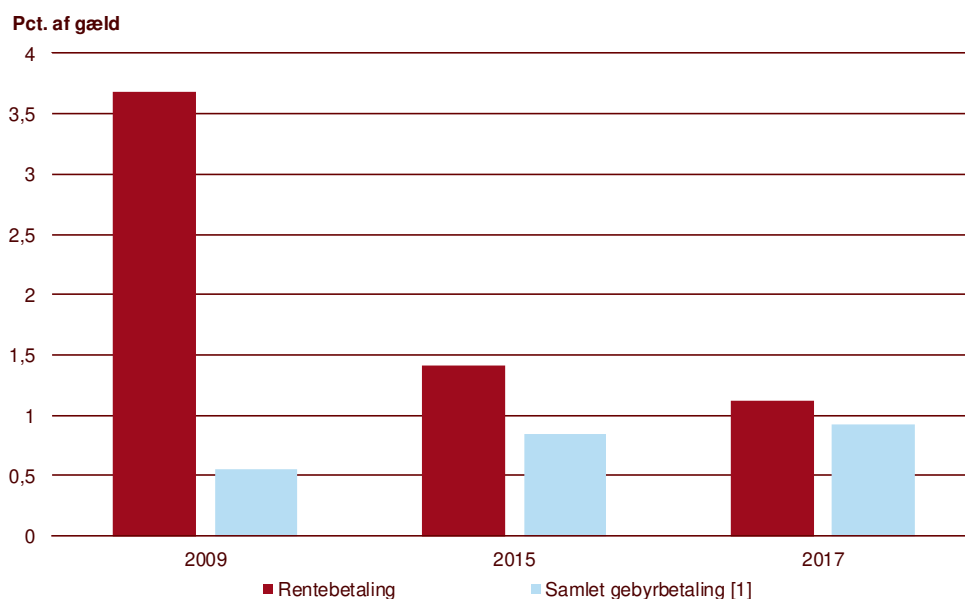
Fra 2010 til 2016 er bidragsatserne og kursskæring gradvist blevet hævet på især variabelt forrentede lån og lån uden afdrag. Denne stigende forskel i bidragene har medvirket til at tilskynde forbrugerne til at substituere over mod fastforrentede lån frem for variabelt forrentede. Samtidig har udviklingen i rentestrukturen og det historisk lave renteniveau gjort fastforrentede lån, hvor den lave rente låses fast i hele lånets løbetid, mere attraktive end tidligere.

Det tager noget tid før ændringer i sammensætningen af nyudlånene slår fuldt igennem i den samlede lånemasse. For den samlede beholdning af eksisterende lån har der således rent faktisk været tale om en *reduktion* i andelen af fastforrentede lån fra godt 50 pct. i 2009 til 44 pct. i 2017. Det dækker over et fald fra 2009 til 2013 og en stigning årene efter. Siden 2013 er andelen af fastforrentede lån således steget fra 39 pct. til de nævnte 44 pct. Andelen af lån uden afdrag er også større end i 2009, men har omvendt været svagt faldende siden 2014.

Det bør i den forbindelse også nævnes, at god skik-reglerne blev ændret i december 2017, således at en række låntyper nu defineres som særligt risikable. Reglerne medfører, at disse låntyper⁵¹ ikke bør tilbydes til husstande med en LTV over 60 pct. og en LTI ("loan-to-income", dvs. et udtryk for låntagers gældsfaktor) på 4.⁵²

Set fra låntagernes synspunkt er låneomkostningerne i pct. af gælden faldet siden slutningen af 00'erne, jf. figur 6.4. Det afspejler at renteniveauet – og dermed renteomkostninger – er faldet, mens de samlede bidrag og gebyrer er steget. Fra 2009 til 2017 er gebyromkostningerne (inkl. bidrag) steget fra godt 0,5 pct. af gælden til knap 1 pct. (svarende til en stigning på ca. 66 pct.). Faldet i renteomkostningerne har dog været størst, hvilket samlet set giver en lavere samlet låneomkostning. Låneomkostningerne ved udgangen af 2017 var således historisk lave.

Figur 6.4 **Udviklingen i de samlede betalinger på realkreditmarkedet (i pct. af gælden)**



Note 1: De samlede gebyrbetalinger indeholder bidrag plus et skøn over de øvrige gebyrer til realkreditinstituttet. Skønnet er foretaget ud fra viden om, at bidragsindtægten fra udlån med pant i ejerboliger og fritidshuse udgør omtrent 60 pct. af realkreditinstitutternes samlede bidragsindtægt. Det er antaget, at gebyrer (kurskæring, lånesagsgebyr m.v.) fra lån med pant i ejerboliger og fritidshuse også udgør ca. 60 pct. af institutternes samlede gebyrindtægt.

Anm.: I perioden 2009-2017 er husholdningernes samlede realkreditgæld steget fra ca. 1.300 mia. kr. til knap 1.600 mia. kr.

Kilde: Registerdata, Danmarks Statistik, samt indsamlet data fra realkreditinstitutterne og institutternes årsrapporter.

⁵¹ Lån med variabel rente med en rentebindingsperiode kortere end fem år samt lån med variabel rente med rentebindingsperiode på fem år eller mere og med afdragsfrihed.

⁵² Jf. Finanstilsynets markedsudvikling for realkreditinstitutter, 2017.

6.3 Realkreditinstitutterne

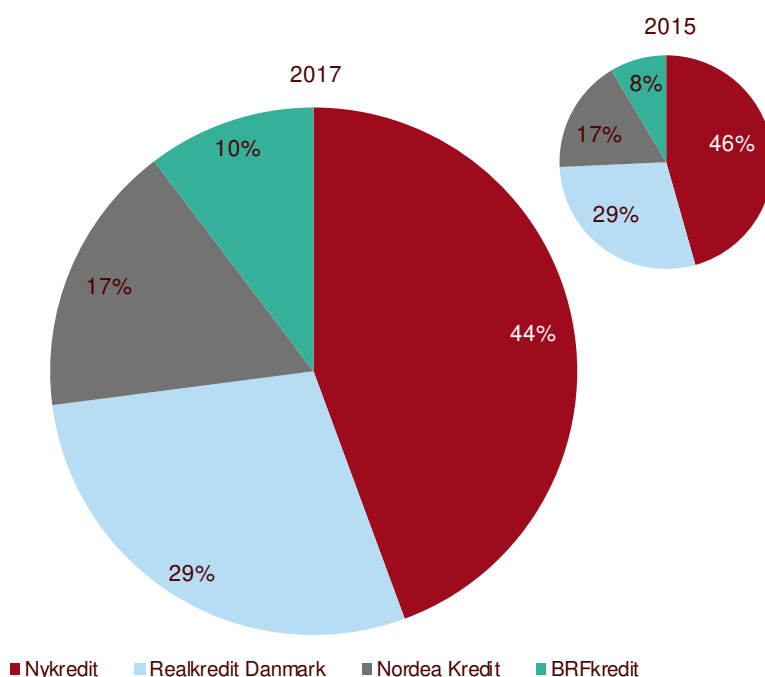
I dag er der syv realkreditinstitutter på det danske marked. Det er Nykredit Realkredit A/S og Totalkredit, som begge ejes af Nykredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit samt DLR Kredit og LR Realkredit.

Det er kun hos Nykredit/Totalkredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit og BRFKredit, at private husholdninger kan optage realkreditlån med pant i ejerboliger og fritidshuse. Der er således kun fire realkreditinstitutter, som er aktive på markedet for realkreditlån med pant i almindelige ejerboliger og fritidshuse.

På dette delmarked havde Nykredit en markedsandel på 44 pct. i 2017 målt på udlån, jf. figur 6.5. Realkredit Danmark havde en markedsandel på 29 pct., mens Nordea Kredit og BRFKredit har en markedsandel på henholdsvis 17 pct. og 10 pct. Det er således et relativt koncentreret marked med få aktører.

Fra 2015 og frem til 2017 har markedsstrukturen været ret stabil. BRFKredits markedsandel steget med knap to procentpoint. Nykredits og Nordea Kredits markedsandele er hver for sig faldet en smule, mens Realkredit Danmarks markedsandel er stort set uændret.

Figur 6.5 Markedsandele målt på udlån med pant i ejerboliger og fritidshuse



Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos realkreditinstitutterne.

De senere år har der været forsøg på at oprette nye, bankuafhængige realkreditinstitutter eller alternative låneformer – fx Boligejernes RK og 1797. Ingen af disse initiativer er dog på nuværende tidspunkt kommet så langt, at det er muligt at optage lån.

6.4 Begrænset forbrugermobilitet på realkreditmarkedet

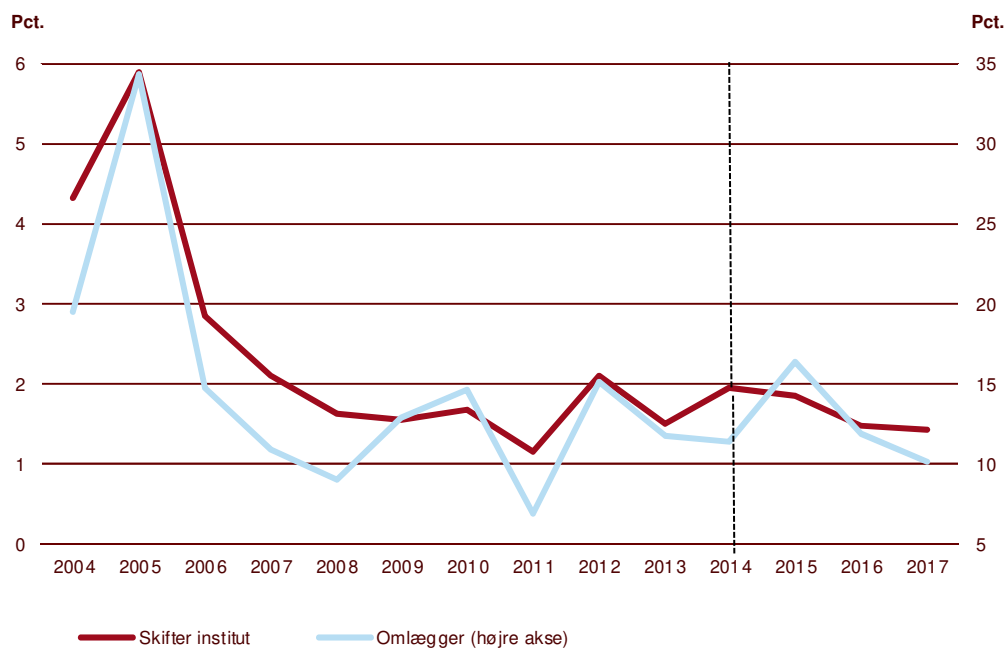
For at konkurrencen kan virke effektivt, er det vigtigt, at forbrugerne afsøger markedet og aktivt vælger den boligfinansiering, der er billig og i øvrigt tilfredsstillende for brugerens behov.

Rentefald eller -stigninger, nye produkter eller ændringer i bidragssatser og kursskæring og andre gebyrer, kan have betydning for, om forbrugere har det optimale lån. Især i et marked med rentefald – som har været tilfældet de senere år – er der grundlag for optimering af lånet via konvertering til lån med lavere rente. Faldende renter giver således nogle fordele ved at være aktiv forbruger og eventuelt skifte realkreditinstitut.

Samlet set er kundemobiliteten relativ lav på markedet. Mobiliteten – dvs. den andel af låntagerne der skifter institut hvert år – er faldet fra 6 pct. i 2005 efter en større konverteringsbølge, til omkring 2 pct. i 2007. Siden 2007 har det været op til 2 pct. af låntagerne, der hvert år har skiftet institut. I 2017 er mobiliteten faldet til 1,4 pct.

Forbrugermobiliteten er tæt forbundet med, hvor mange der omlægger lån, dvs. omlægningsaktiviteten. I 2005 omlagde 35 pct. af låntagerne deres lån, mens ca. 10 pct. omlagde lån i 2017. Den højere forbrugermobilitet i 2005 skete således under den store konverteringsbølge, hvor det forudgående fald i renten, gunstige forhold på boligmarkedet og introduktion af de nye rentegarantilån medførte, at et rekordstort antal af låntagere omlagde lån. Herefter skete der en afmatning i låneomlægningerne, hvilket også har bidraget til, at færre låntagere har skiftet realkreditinstitut. Fra 2011 har fortsat faldende renter og ændringerne i bidrag m.v. gjort det mere fordelagtigt at omlægge til et fastforrentet realkreditlån. I samme periode har forbrugermobiliteten dog været ret stabil.

Figur 6.6 Mobilitet mellem realkreditinstitutter og omlægninger af realkreditlån

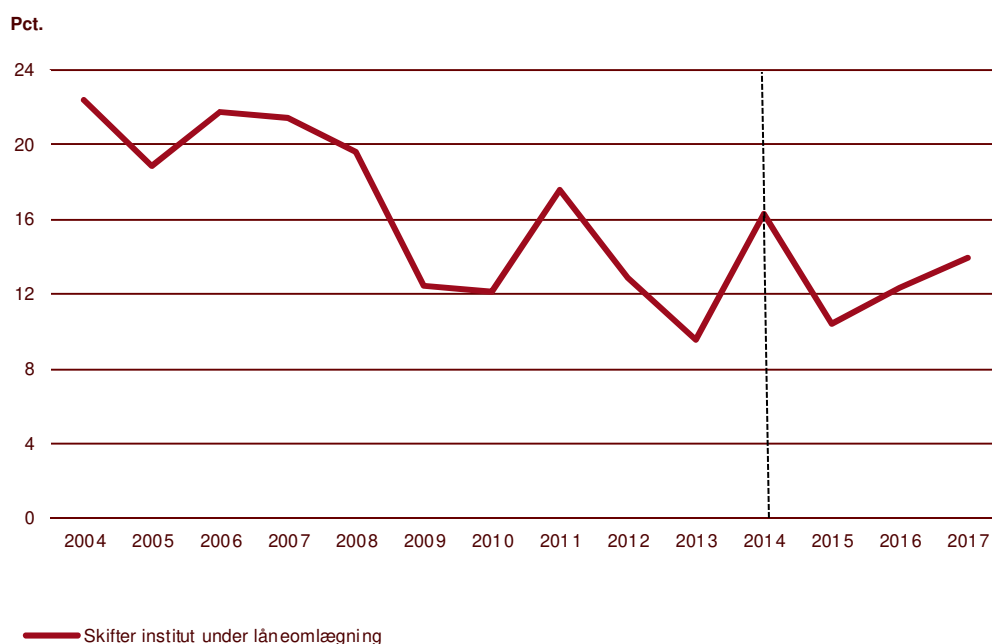


Anm.: Mobiliteten og omlægningsaktiviteten er målt som procentdelen af låntagerne, der har et realkreditlån både i det indeværende år og det foregående år, og som hhv. skifter institut eller omlægger mellem de to år. Det udelukker førstegangskøbere. Låntagere, der optager et tillægslån i et andet realkreditinstitut, tæller ikke som et skift og er derfor heller ikke med i omlægningsprocenten.

Kilde: Registerdata, Danmarks Statistik

Den lave forbrugermobilitet i de senere år afspejler ikke alene, at omlægningsaktiviteten er faldet siden 2005. Andelen af låntagere, der i forbindelse med omlægning af lån samtidig skifter institut, er således også faldet fra godt en femtedel i 2004 til ca. 14 pct. i 2017, jf. figur 6.7. Den faldende mobilitet afspejler derfor både, at færre låntagere har omlagt deres realkreditlån de senere år og dermed kan skifte institut omkostningsfrit, men også at en mindre andel af dem, der omlægger, samtidig vælger at skifte institut. I 2016 og 2017 har andelen af kunder, som skifter institut under omlægning dog været svagt stigende.

Figur 6.7 Mobilitet mellem realkreditinstitutter for låntagere, der omlægger lån



Anm.: Mobiliteten måles som procentandelen af låntagere, der omlægger lån, og som ved samme lejlighed skifter realkreditinstitut. Beregningen er frem til 2014 foretaget for låntagere, som kun har et enkelt realkreditlån både før og efter låneomlægningen.

Kilde: Registerdata, Danmarks Statistik

Det samlede billede er således, at der er ganske mange låntagere, der omlægger deres lån inden for det samme institut. Derimod er der væsentligt færre låntagere, der skifter institut. Siden 2009 har gennemsnitligt 87 pct. af de låntagere, der har omlagt lån, valgt at holde fast i deres oprindelige realkreditinstitut i forbindelse med omlægningen.

Den lave forbrugermobilitet på realkreditmarkedet de senere år skal også ses i sammenhæng med, at realkreditinstitutterne sætter priserne op ret parallelt, og at det som forbruger er svært at afgøre, om en lidt lavere pris ét sted nu også er en permanent tilstand.

Realkredit- og bankmarkedet er desuden omfattet af skifteomkostninger, ligesom markedet er kendetegnet ved bundling, dvs. fordele ved at samle forretningerne ét sted. I den forbindelse indgår et realkreditlån som et engagement i kundens bank på linje med lønkonto, kassekredit, forbrugslån, investeringer m.v., jf. også afsnit 6.5 nedenfor. Det medfører, at forbrugerne i højere grad kan være bundet til det pengeinstitut, de har valgt – herunder også det realkreditin-

stitut, som pengeinstituttet samarbejder med – sammenlignet med et marked uden skifteomkostninger m.v. Samtidig kan der også være nogle omkostningsmæssige fordele for institutterne ved at engagementerne samles, og disse fordele kan også gavne forbrugerne.

6.5 Formidling af realkreditlån

De tre største pengeinstitutter, Danske Bank, Nordea og Jyske Bank, har deres eget realkreditinstitut, mens Nykredit både ejer Nykredit Bank (og Nykredit Realkredit) og har aftaler om formidling af realkreditlån med godt 60 bankkæder via Totalkredit. Stort set alle danske pengeinstitutter er således tilknyttet et realkreditinstitut enten via ejerskab eller via indgåede formidlingsaftaler.

Den koncernforbundne detailbank (eller de samarbejdende banker for Totalkredit) er stadig den klart vigtigste formidlingskanal for realkreditinstitutterne og står for næsten 95 pct. af kundeformidlingen, mens realkreditinstitutterne i gennemsnit kun tiltrækker omkring 2 pct. af kunderne direkte uden om detailbankerne, jf. tabel 6.1. Ejendomsmæglere og andre formidlingskanaler spiller i dag en marginal rolle.⁵³ Det skal givetvis blandt andet ses i sammenhæng med, at ejendomsmæglere efter reglerne ikke må være kreditformidlere.

Tabel 6.1 Nye låntagere fordelt på formidlingskanaler, 2017 (pct.)

Realkreditinstitut	Ejendomsmægler	Koncernforbunden eller samarbejdende bank	Andre banker	Andre kanaler
2,1	3	93,3	1,4	0,2

Anm.: Udregnet som et vægtet gennemsnit for samtlige realkreditinstitutter.

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne og egne beregninger.

Formidlingen af realkreditlån er således meget afhængig af pengeinstitutterne, og det er dermed særligt konkurrencen på bankmarkedet, som er afgørende for, hvordan konkurrencen mellem realkreditinstitutterne udspiller sig. Det spiller her en rolle, at pengeinstitutterne kun i meget ringe grad aktivt formidler lån for flere forskellige realkreditinstitutter. Dynamikken på markedet er i høj grad, at når kunden har valgt pengeinstitut, så følger der også et specifikt realkreditinstitut med.

⁵³ Nykredit ejer fx Nybolig, Realkredit Danmark ejer Home, Nordea Kredit samarbejder med Danbolig, og BRFKredit har tidligere haft et samarbejde med EDC-mæglerne.

Kapitel 7

Prioritetslån

7.1 Prioritetslån

Frem for at optage et realkreditlån har nogle låntagere i stedet valgt helt eller delvist at finansiere deres ejendom med et prioritetslån hos et pengeinstitut. I dette kapitel undersøges udviklingen i pengeinstitutternes udlån af prioritetslån. Endvidere foretages en overordnet sammenligning af priserne for realkreditlån og prioritetslån. Undersøgelsen af prioritetslån er baseret på en spørgeskemaundersøgelse i juni 2018 hos en række af de største pengeinstitutter.⁵⁴

7.2 Prioritetslån som alternativ eller supplerende boligfinansiering

Prioritetslån har tidligere primært finansieret de dele af en ejendom, som ikke kunne finansieres med realkredit som følge af belåningsgrænserne for realkredit. Prioritetslån har derfor typisk ligget yderst i prioriteringsrækkefølgen, hvilket bevirker en lavere sikkerhed for långiver og dermed en højere rente for låntager.

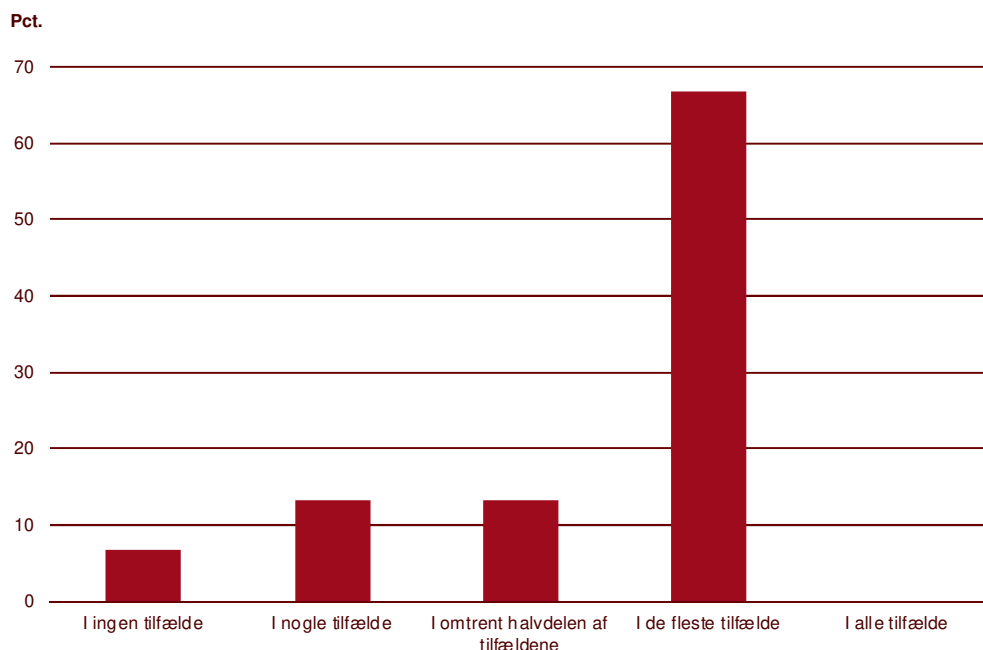
Pengeinstitutter har dog siden 2003 haft mulighed for at udstede prioritetslån med 1. prioritetspant i ejendommen, på samme måde som ved et realkreditlån. Det har medført, at flere pengeinstitutter er begyndt at tilbyde prioritetslån for en større andel af ejendommens værdi og at prioritetslån mere direkte har mulighed for indgå i konkurrence med et realkreditlån.

Over for styrelsen har pengeinstitutterne angivet, at prioritetslån i de fleste tilfælde anvendes som et supplement til realkreditlån, således at realkreditlån er den bærende del af boliglånet, jf. figur 7.1. I gennemsnit er det således 25 pct. af kunderne med et prioritetslån, der alene benytter prioritetslånet til hele belåningen af boligen (op til 80 pct. af boligens værdi).⁵⁵ Heraf kan en del dog være fælles fundede lån.

⁵⁴ Styrelsen har i nærværende undersøgelse spurgt 15 pengeinstitutter. Baseret på svarene fra en undersøgelse, som styrelsen foretog i 2016 vurderes det, at de 15 responderende pengeinstitutter står for 99 pct. af det samlede prioritetsudlån i Danmark.

⁵⁵ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens spørgeskemaundersøgelse blandt pengeinstitutter

Figur 7.1 Er realkreditlån den bærende del af et boliglån, mens prioritetslån er et supplement hertil?



Anm.: Figuren angiver den procentvise besvarelse for de 15 pengeinstitutter, som har det største prioritetsudlån.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos 15 pengeinstitutter

Prioritetslån ses således primært som et supplement til realkreditlån eller som et alternativ til den del af et realkreditlån, der ligger tæt på lånegrænsen, fx 60-80 pct. for ejerboliger. For pengeinstitutterne er der dog en vis forskel på, hvordan prioritetslån udbydes. Der er således pengeinstitutter, hvor kunderne kun eller meget ofte vil blive tilbudt prioritetslån til fuld finansiering. Det gælder fx udenlandske pengeinstitutter såsom Handelsbanken. Det har også været gældende for Jyske Bank, som dog fra 20. august 2018 kun tilbyder nogle enkelte produkter som prioritetslån. Men der er også pengeinstitutter, som alene udbyder realkreditlån inden for lånegrænserne.

I de tilfælde, hvor kunden alene benytter et prioritetslån, er den gennemsnitlige belåningsgrad på 56 pct.⁵⁶, mens den gennemsnitlige belåningsgrad til sammenligning er på 66 pct., når kunden alene bruger realkredit op til lånegrænserne.⁵⁷

Prioritetslån kan "fundes" (eller finansieres) på tre forskellige måder 1) via pengeinstituttets egen balance, 2) via SDOer udstedt af de enkelte pengeinstitutter eller 3) via SDOer eller SDROR udstedt af et realkreditinstitut (fælles fundede prioritetslån). De fælles fundede prioritetslån

⁵⁶ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens spørgeskemaundersøgelse blandt pengeinstitutter

⁵⁷ Egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes årsrapporter for 2017

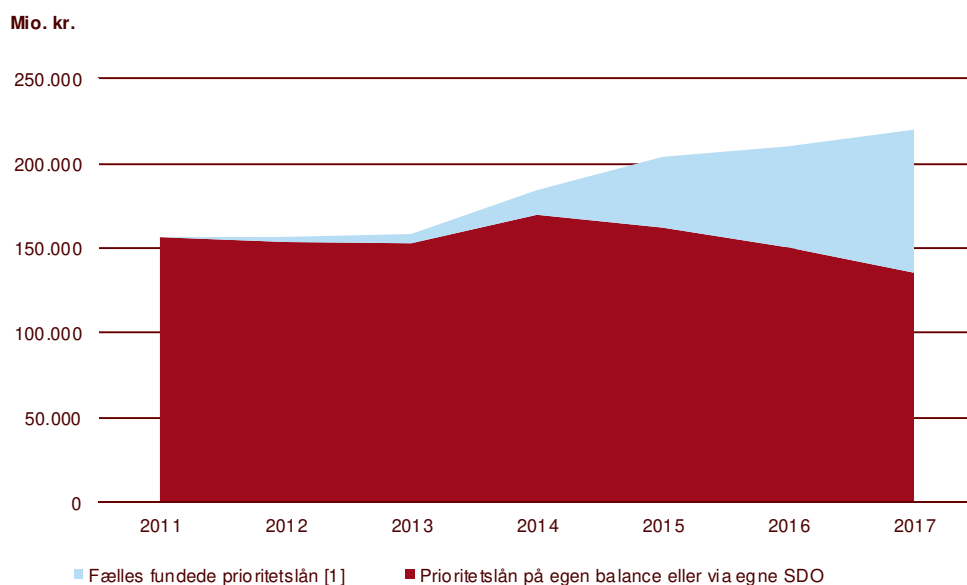
indgår i opgørelsen over udstedelsen af obligationer fra realkreditinstitutterne (og dermed på realkreditinstitutternes balance), da de er udstedt via et realkreditinstitut.

Prioritetslån udstedt på pengeinstitutternes egne balancer er typisk mere fleksible, fordi der er mulighed for at aftale fx ekstraordinær indfrielse eller udskydelse af et afdrag. Nogle prioritetslån fungerer som en form for kassekredit, hvor der kun betales renter, når der er trukket penge på kreditten.

Pengeinstitutternes prioritetslån, som de afgrænses i denne analyse, er steget fra ca. 150 mia. kr. i 2011 til godt 220 mia. kr. i 2017, jf. figur 7.2. I 2017 udgjorde disse udlån således ca. 13 pct. af et samlet marked for realkredit- og prioritetslån til private på ca. 1.700 mia. kr. Heraf udgjorde en ret stor del – ca. 93 mia. kr. – endvidere fælles fundede lån, som finansieres som realkreditlån inden for rammerne i realkreditlovgivningen.

Samtidig er stigningen i omfanget af prioritetsudlån alene drevet af en stigning i de fælles fundede lån – dvs. lån som reelt finansieres via udstedelse af realkreditobligationer. Omfanget af prioritetslån, udstedt af pengeinstitutterne til boligformål, som ikke er fælles fundede, er faldet fra knap 160 mia. kr. i 2011 til ca. 135 mia. kr. i 2017, jf. figur 7.2. Denne omlægning fra ikke fælles fundede lån til fælles fundede lån, skal ses i lyset af, at prioritetslån generelt fundes billigst via et realkreditinstitut, hvor obligationerne sælges i store serier.

Figur 7.2 **Udvikling i pengeinstitutters prioritetslån**



Note 1: Fælles *funding* vil sige, at pengeinstituttet finansierer deres prioritetslån til en kunde ved udstedelse af obligationer i det tilknyttede realkreditinstitut.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos 15 pengeinstitutter

7.3 Prissammenligning

Renten på prioritetslån er typisk fastsat ved fx CIBOR renten (eller en af Nationalbankens rentesatser) plus et rentetillæg, og lånene vil derfor oftest være variabelt forrentet. Der findes dog ligeledes prioritetslån med fast rente i 30 år og med renteloft m.v. Prioritetslån fås både med og uden afdrag, og renten er typisk højere ved prioritetslån uden afdrag - generelt svarende nogenlunde til de bidragstillæg, som findes ved afdragsfrie realkreditlån.

Renten på prioritetslån til private kunder til lån i ejerbolig og/eller fritidshus fastsættes typisk på baggrund af belåningsprocenten. Derudover er renten i mange tilfælde individuelt bestemt afhængig af kundens økonomiske forhold. Det medfører, at pengeinstitutterne ikke har en fast rentesats ved prioritetslån, men nærmere et rentespænd afhængig af bl.a. betalingsevne og kredithistorie. Dette adskiller sig fra realkreditlån, hvor renten fastlægges via obligationsmarkedet og bidraget er ens for alle låntagere, dvs. uafhængig af kundens økonomiske forhold. Endelig vil der til mange prioritetslån være knyttet en indlånskonto med en rente, der helt eller delvist matcher lånerenten. I disse tilfælde betaler låntager kun reelt rente af "nettolånet", fordi boliglån, kassekredit og lønkonto er samlet i ét.

I det følgende er ÅOP for prioritetslån beregnet på baggrund af en række besvarelser fra pengeinstitutter, der i de fleste tilfælde har angivet et interval for ÅOP. Ved beregning af den gennemsnitlige ÅOP blandt de adspurgte pengeinstitutter, har undersøgelsen taget udgangspunkt i midten af det angivne interval. Disse tal fra institutterne er herefter sammenvejet med udlånets omfang, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har størst betydning for gennemsnittet. Det samme er gjort ved beregninger af det gennemsnitlige rentetillæg ved prioritetslån.

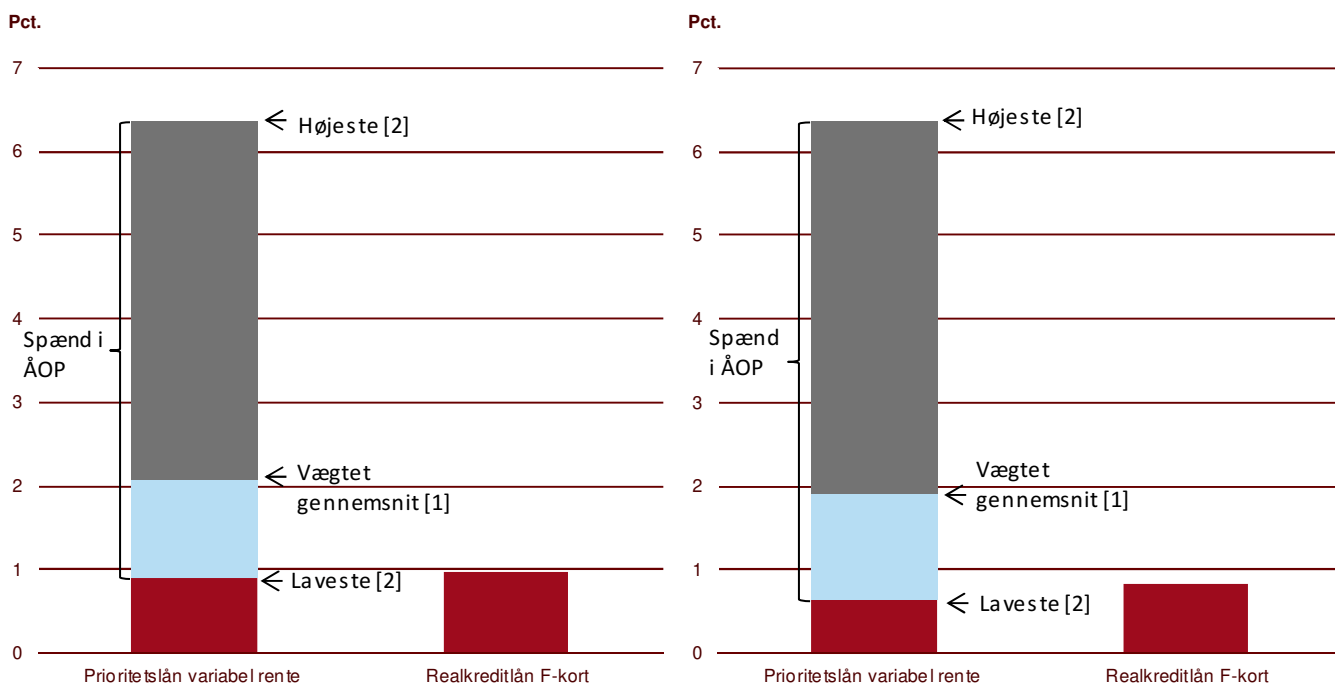
Prioritetslån er som nævnt typisk dyrere end et realkreditlån for private kunder til lån i ejerbolig. De årlige omkostninger i procent for et prioritetslån med variabel rente uden afdrag er 2,07 pct. (vægtet gennemsnit), mens et tilsvarende realkreditlån (F-kort uden afdrag) har en ÅOP på 0,97 pct., jf. figur 7.3. Den samme forskel findes for lån med afdrag, hvor den gennemsnitlige ÅOP for et prioritetslån med variabel rente er 1,91 pct. (vægtet gennemsnit), mens ÅOP for et tilsvarende realkreditlån (F-kort med afdrag) er 0,82 pct.

Som nævnt afspejler renten på et prioritetslån blandt andet kundens kreditrisiko m.v. og finansieringsomkostningerne. Derfor er der også eksempler på prioritetslån med relativt lave priser også sammenlignet med realkreditlån. Tre pengeinstitutter udbyder således prioritetslån uden afdrag, hvor ÅOP er 1 pct. eller mindre. Det billigste prioritetslån har en ÅOP på 0,63 pct., hvilket er lavere end ÅOP for et tilsvarende realkreditlån. Det bemærkes, at de billigste prioritetslån dog typisk er fælles fundede lån, hvorfor disse i princippet er realkreditlån. Omvendt udbyder fem pengeinstitutter kun prioritetslån, hvor ÅOP er 2 pct. eller højere. Ud fra et prismæssigt synspunkt vil prioritetslån således - særligt for personer med mindre sikkert pant og/eller mindre god kredithistorie - i mange tilfælde ikke være et konkurrencedygtigt alternativ til realkreditlån, da ÅOP ved et prioritetslån for de fleste pengeinstitutters vedkommende er relativt høj sammenlignet med et tilsvarende realkreditlån. Omvendt kan prioritetslån være med til at gøre det vanskeligere at øge bidraget på realkreditlån yderligere.

Figur 7.3 Sammenligning af ÅOP for prioritetslån og realkreditlån (juni 2018)

(a) ÅOP uden afdrag

(b) ÅOP med afdrag



Note 1: Her er ÅOP beregnet ud fra et vægtet gennemsnit, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har en større betydning for gennemsnittet. Hvis pengeinstitutterne har opgivet et interval for ÅOP er der taget udgangspunkt i gennemsnittet af intervallet.

Note 2: Dette er henholdsvis den laveste og højeste ÅOP, der er blevet oplyst i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen. Det vil sige, at ÅOP spænder fra 0,89 til 6,37 pct. for et prioritetslån uden afdrag blandt de adspurgte pengeinstitutter.

Anm.: Figuren angiver besvarelsen af 15 pengeinstitutter i 2017. De 15 pengeinstitutter havde tilsammen en andel af prioritetsudlån på 99 pct. i 2016.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos 15 pengeinstitutter

Note 1: Her er ÅOP beregnet ud fra et vægtet gennemsnit, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har en større betydning for gennemsnittet. Hvis pengeinstitutterne har opgivet et interval for ÅOP er der taget udgangspunkt i gennemsnittet af intervallet.

Note 2: Dette er henholdsvis den laveste og højeste ÅOP, der er blevet oplyst i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen. Det vil sige, at ÅOP spænder fra 0,63 til 6,37 pct. for et prioritetslån med afdrag blandt de adspurgte pengeinstitutter.

Anm.: Figuren angiver besvarelsen af 15 pengeinstitutter i 2017. De 15 pengeinstitutter havde tilsammen en andel af prioritetsudlån på 99 pct. i 2016.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos 15 pengeinstitutter

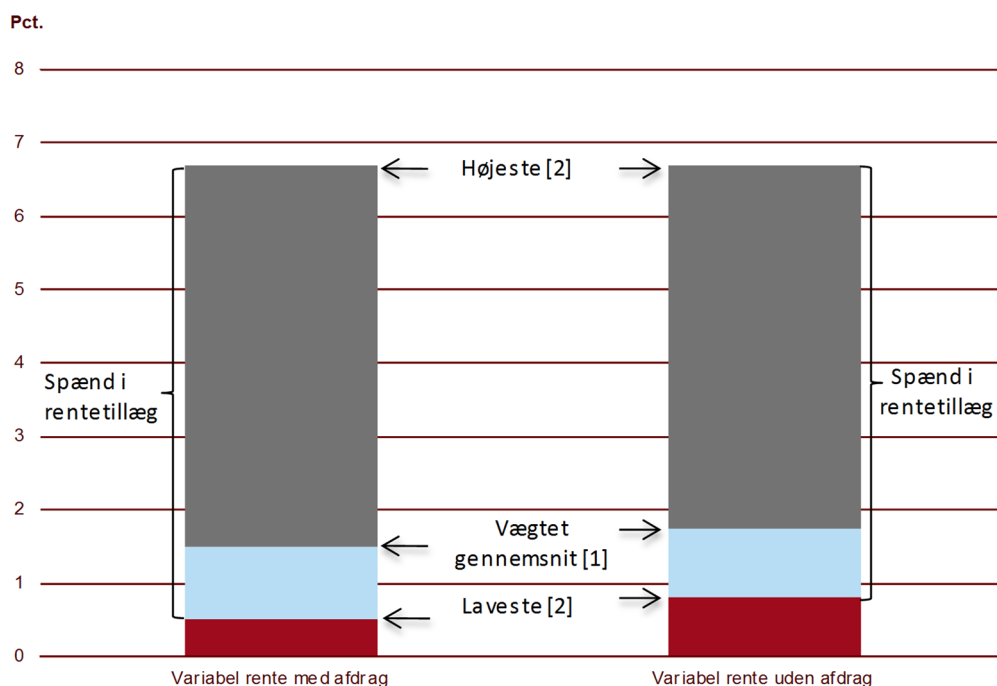
Renten på et prioritetslån kan som nævnt være sammensat af en referencerente (eksempelvis CIBOR-renten eller en anden pengemarkedsrente) og et rentetillæg. Rentetillægget tjener i et vist omfang samme funktion som bidraget på et realkreditlån.

Udover at skabe indtjening for henholdsvis penge- og realkreditinstituttet samt dække forventede tab, skal både rentetillægget og bidraget være med til at dække de løbende driftsomkostninger ved lånet, såsom administration af ydelser fra låntageren.

Bidrag og rentetillæg adskiller sig dog samtidig fra hinanden ved, at bidraget er et tillæg til lånerenten, der svarer til realkreditinstitutternes egne funding- eller finansieringsrenter, mens rentetillægget er et tillæg til referencerenten, der ikke svarer til pengeinstitutternes egne fundingrenter. Således kan prioritetslånene i et pengeinstitut fx være finansieret med indlån, hvor fundingrenten adskiller sig fra referencerenten. Det vil sige, at pengeinstitutternes indtjening ikke svarer til rentetillægget, men ligeledes afhænger af, hvorvidt deres fundingrente er højere eller lavere end referencerenten.

Rentetillægget ved et prioritetslån er typisk højere end bidraget på et tilsvarende realkreditlån. Det gennemsnitlige rentetillæg for et prioritetslån med variabel rente med afdrag er 1,50 pct. (opgjort i 2018), mens det gennemsnitlige rentetillæg for et prioritetslån med variabel rente uden afdrag er 1,74 pct., jf. figur 7.4. Til sammenligning vil bidragssatsen på et tilsvarende realkreditlån (F-kort med afdrag) typisk være ca. 1 pct.

Figur 7.4 Rentetillæg for prioritetslån med variable rente (juni 2018)



Note 1: Her er rentetillægget beregnet ud fra et vægtet gennemsnit, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har en større betydning for gennemsnittet. Hvis pengeinstitutterne har opgivet et interval for rentetillæg er der taget udgangspunkt i gennemsnittet af intervallet.

Note 2: Dette er henholdsvis det laveste og højeste rentetillæg, der er blevet oplyst i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen. Det vil sige, at rentetillæg spænder fra 0,8 til 6,7 pct. for et prioritetslån uden afdrag blandt de adspurgte pengeinstitutter.

Anm.: De pågældende rentetillæg angivet i figuren er for prioritetslån med variabel rente, løbetid på 30 år, fuld belåning og lånebeløb på 2 mio. kr. Det bemærkes, at de pågældende prioritetslån kan være baseret på forskellige referencerente.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos 9 pengeinstitutter

Renten på et prioritetslån er dog ikke altid sammensat af en referencerente og et rentetillæg. Det er således kun 9 (ud af 15) af de adspurgte pengeinstitutter, der anvender et rentetillæg ved prioritetslån. Der skal hermed tages det forbehold, at undersøgelsen af rentetillæg er baseret på et mindre antal observationer.