

Realkredit- og prioritetslån

Priser og markedsudvikling

Januar 2021



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

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 978-87-7029-747-9

Redegørelsen er udarbejdet af
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Januar 2021

Indhold

Kapitel 1	4
Sammenfatning	4
1.1 Baggrund for redegørelsen	4
1.2 Indtjening fra bidrag og gebyrer	4
Kapitel 2	7
Bidrag og gebyrer	7
2.1 Udvikling i bidragssatser	7
2.2 Udvikling i kursskæring	10
2.3 Gebyrer i forbindelse med låneoptagelse	12
2.4 Indtægter i alt	13
Kapitel 3	16
Realkreditinstitutternes drifts- og tabsomkostninger	16
3.1 Driftsomkostninger	16
3.2 Tabsomkostninger	19
Kapitel 4	22
Realkreditinstitutternes indtjening	22
4.1 Realkreditinstitutternes indtjeningsevne	22
4.2 Vurdering af indtjeningsevne	23
Kapitel 5	27
Øvrige markedsforhold	27
5.1 Udlån til ejerboliger og fritidshuse	27
5.2 Realkreditinstitutterne	28
5.3 Formidling af realkreditlån	29
5.4 Status på kapitalkrav til realkreditinstitutterne	30
Kapitel 6	32
Prioritetslån	32
6.1 Prioritetslån	32
6.2 Prioritetslån som alternativ eller supplerende boligfinansiering	32
6.3 Prissammenligning	33

Kapitel 1

Sammenfatning

1.1 Baggrund for redegørelsen

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

Af aftalens punkt 9 fremgår:

"Herudover vil Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i samarbejde med Forbrugerombudsmanden 'en 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 – som er den tredje redegørelse i rækken – følger op på dette punkt i aftalen.²

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har til brug for redegørelsen indhentet oplysninger hos de fem største realkreditinstitutter, 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.

1.2 Indtjening fra bidrag og gebyrer

Det samlede udlån fra danske realkreditinstitutter var i 2019 på godt 2.950 mia. kr., hvilket svarede til omtrent 127 pct. af bruttonationalproduktet (BNP). Heraf havde husholdningerne samlet set realkreditlån med pant i deres ejerbolig eller fritidsbolig for omkring 1.700 mia. kr. 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 hovedsageligt fra bidrag og gebyrer (fx kursskæring), som låntagerne betaler for bl.a. oprettelse og administration af deres realkreditlån. Realkreditinstitutterne har herudover indtægter fra investering af egne beholdningsmidler i andre aktiver end realkreditudlån (fx værdipapirer). Realkreditinstitutternes samlede indtægter fra udlånsforretningen og placeringen af egne beholdningsmidler udgjorde knap 28 mia. kr. i 2019, hvilket svarer til ca. 0,94 pct. af det samlede udlån. Dette er en stigning ift. 2018, hvor indtægterne udgjorde ca. 0,90 pct. af udlånet. Stigningen skyldes især, at gebyr- og provisionsindtægter var højere i 2019 sammenlignet med 2018, hvilket bl.a. kan forklares med en høj andel af konverteringer af lån i 2019.

¹ Alternativet tilsluttede sig efterfølgende aftalen.

² Den første redegørelse om pris- og markedsudvikling for realkredit- og prioritetslån udkom i februar 2019.

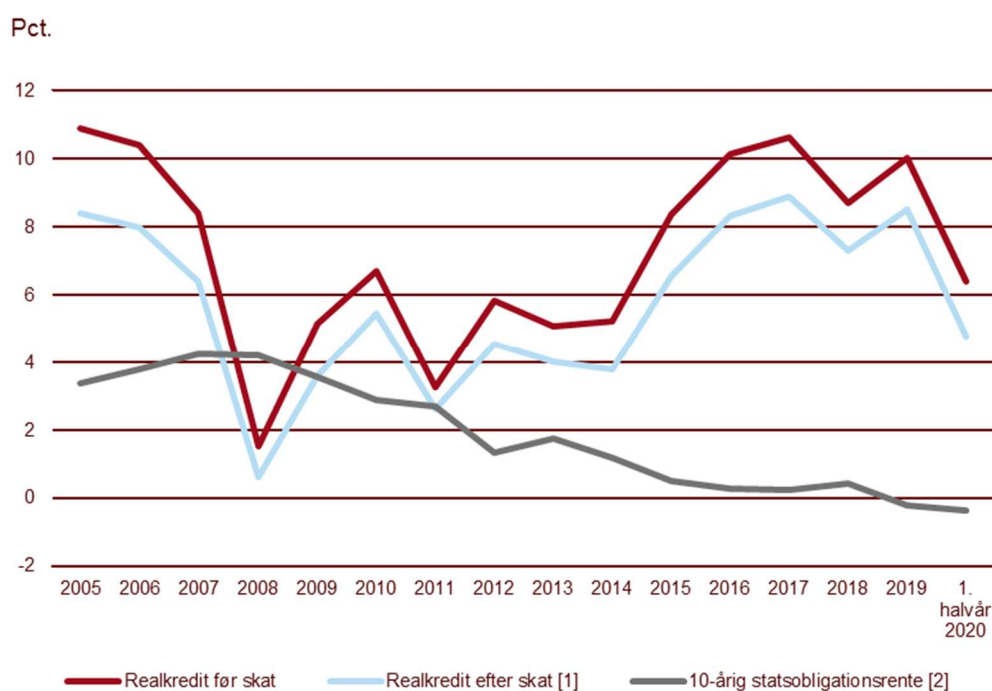
Siden forrige redegørelse blev offentliggjort i april 2020, har realkreditinstitutterne ikke justeret deres bidragssatser og gebyrer i noget særligt omfang. De seneste større stigninger i bidragssatserne blev gennemført i 2016, og siden har bidragssatserne været forholdsvis stabile. Bidragssatserne ligger således fortsat på et væsentligt højere niveau end for 10 år siden.

Realkreditsektorens egenkapitalforrentningen efter skat har i perioden 2016-2019 ligget stabilt omkring 8 pct., jf. figur 1.1. Den stabile indtjening hos realkreditinstitutterne i denne periode skyldes bl.a., at institutterne generelt har fastholdt niveauet for bidragssatser og kursskæring siden 2016.

I første halvår 2020 faldt egenkapitalforrentningen efter skat imidlertid til knap 5 pct.³, hvilket især skyldes en stigning i institutternes nedskrivninger. Stigningen i nedskrivninger er udtryk for, at realkreditinstitutterne har en øget forventning om fremtidige tab, hvilket især kan forklares med den generelle økonomiske nedgang i 2020 som følge af covid-19. Det er dog sandsynligt, at nedskrivningerne vil være mindre i andet halvår 2020, bl.a. i lyset af at ejendomspriserne de fleste steder har været stigende i 2020.

Forskellen mellem den risikofrie rente og institutternes egenkapitalforrentning efter skat er faldet fra knap 9 pct. i 2019 til omkring 5 pct. i første halvår 2020. Dette skal ses i lyset af, at renten på en 10-årig statsobligation faldt i samme periode og for første gang er negativ, jf. figur 1.1.

Figur 1.1 Udvikling i egenkapitalforrentning og den risikofrie rente



³ Resultaterne for 1. halvår 2020 er omregnet til helårstal.

Note 1: Egenkapitalforrentningen er i perioden 2002-2019 baseret på tal fra Finanstilsynet. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har beregnet egenkapitalforrentningen for 1. halvår 2020 på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapporter. Resultaterne for 1. halvår 2020 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 risikofrie rente.

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet og egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapport 2020

Realkreditinstitutterne kan anvende et eventuelt overskud til opbygning af egenkapital eller til udbyttebetaling til aktionærerne. Efter regnskabsåret 2019 har Realkredit Danmark og Nordea Kredit tilsammen udbetalt ca. 5,7 mia. kr. i udbytte. Nykredit har valgt at udskyde beslutningen om udbetaling af udbytte til der er mere klarhed over den økonomiske effekt af covid-19. Jyske Realkredit og DLR Kredit har ikke udbetalt udbytte efter regnskabsåret 2019.

Det vurderes som i de tidligere redegørelser, at realkreditinstitutterne overordnet er godt rustet i forhold til implementeringen af nye kapitalkravsregler i forlængelse af Basel IV-anbefalingerne, der kom i december 2017. Der var oprindeligt lagt op til, at Basel anbefalingerne til kapital gradvist indføres fra 2022 til 2027. Denne proces er dog blevet ændret på grund af covid-19. Implementeringen er blevet udskudt ét år, og således skal anbefalingerne nu indføres gradvist fra 2023 til 2028. Det skal dog stadig også først afgøres i EU, hvorvidt Basel-anbefalingerne skal gennemføres og i hvilket tempo. Det er således endnu ikke endeligt afgjort, hvordan kapitalkravene vil se ud i fremtiden på baggrund af Basel IV.

Pengeinstitutternes prioritetslån er almindeligvis dyrere end 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 2020 i gennemsnit på 2,67 pct., mens ÅOP for et tilsvarende realkreditlån (F-kort med afdrag) var 0,83 pct. Der er dog enkelte pengeinstitutter, der udbyder prioritetslån til en lavere pris, og prioritetslånene kan dermed i nogle tilfælde konkurrere med priserne på visse realkreditlån. Det billigste prioritetslån havde en ÅOP på 0,4 pct., hvilket er billigere end et tilsvarende realkreditlån.

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.⁴

⁴ Se evt. *Rapport fra Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet*, Ekspertudvalg om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, september 2016.

Kapitel 2

Bidrag og gebyrer

2.1 Udvikling i bidragssatser

Låntagere betaler bidrag og kursskæring samt visse andre gebyrer til realkreditinstitutterne. Bidraget er den væsentligste komponent og udgjorde i 2019 85 pct. af de samlede betalinger, som realkreditinstitutterne modtog fra låntagere (her ses bort fra rentebetalinger, 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 belåningsgrad. 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.⁵

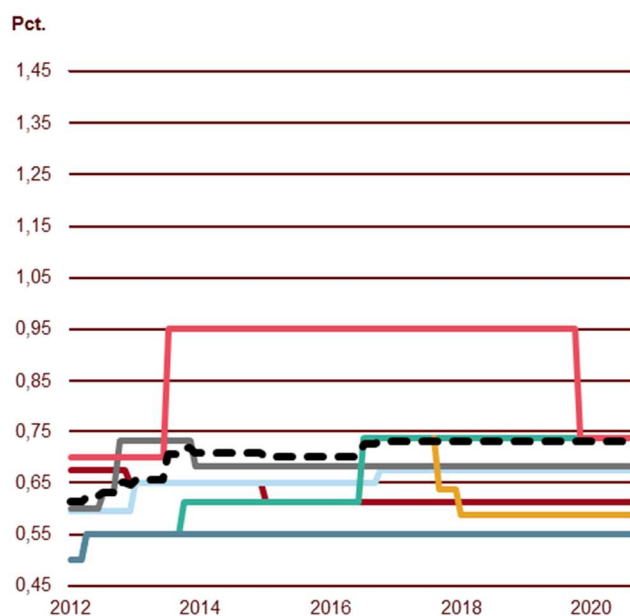
Siden forrige redegørelse i april 2020 har ingen af realkreditinstitutterne justeret deres bidragssatser. Generelt har realkreditinstitutterne fastholdt niveauet for bidragssatser og kursskæring siden 2016.⁶ Dette skal ses i lyset af, at alle realkreditinstitutter har forøget bidragssatserne betydeligt i årene 2012-2016, jf. figur 2.1, som viser udviklingen i bidragssatserne for lån til ejerboliger siden januar 2012 for en række lånetyper.

⁵ 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 må ikke give realkreditinstituttet en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

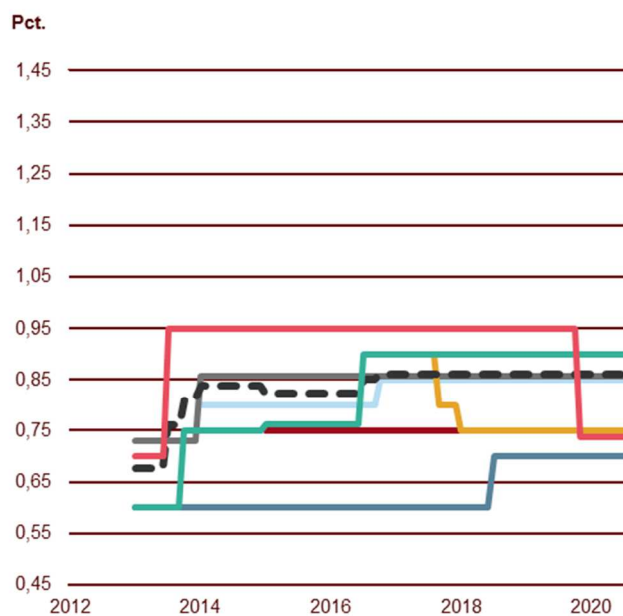
⁶ Det bemærkes, at Nykredit i 2017 lancerede konceptet KundeKroner, der gælder for næsten alle boligejere med realkreditlån i Totalkredit. Ordningen betyder aktuelt, at kunderne får 0,15 pct. af deres restgæld pr. år i KundeKroner frem til 31. december 2021. Det bemærkes desuden, at Jyske Realkredit i august 2019 gennemførte justeringer af bidragssatser på flere typer af lån. Der var tale om både reduktion af bidragssatsen på nogle lån samt forøgelse af satsen på andre. Derudover bemærkes det, at DLR Kredit har justeret bidragssatserne ned i november 2019.

Figur 2.1 Udvikling i bidragssatserne for forskellige typer af realkreditlån (ejerboliger – ved fuld belåning)

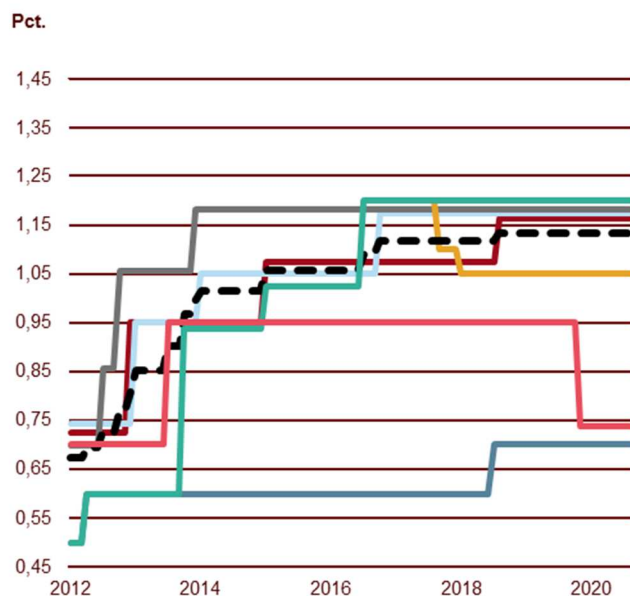
Fastforrentet lån med afdrag



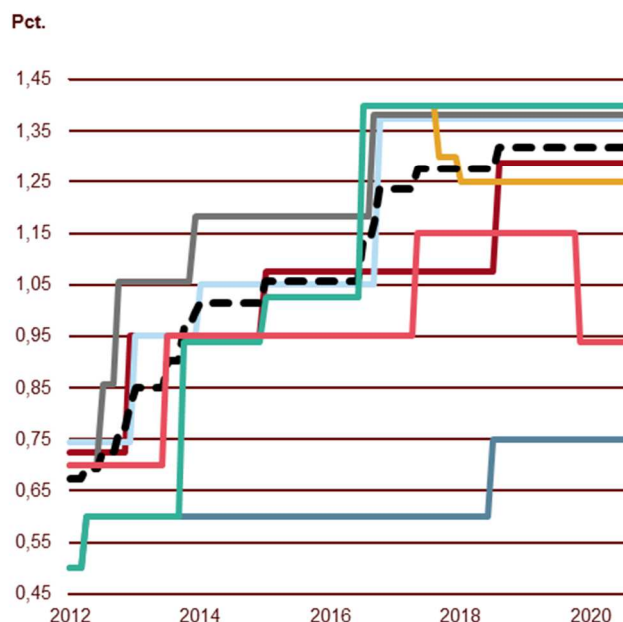
Cita-baserede variabelt lån med afdrag [3]



F5-lån uden afdrag



F3-lån uden afdrag



— Jyske Realkredit
— Realkredit Danmark
— Nykredit/Totalkredit (inkl. KundeKroner) [2]
— Nykredit/Totalkredit

— NordeaKredit
— Nykredit (kunder omfattet af tilsagn) [1]
— Gennemsnit (ekskl. Nykredit)
— DLR Kredit

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 pct. for fastforrentede lån og 0,60 pct. 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 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 2021.

Note 3: Cita-baserede variabelt forrentede realkreditlån blev først lanceret omkring 2013. Disse lån omfatter bl.a. F-kort hos Totalkredit, FlexKort hos Realkredit Danmark samt Kort Rente hos Nordea Kredit. Jyske Realkredit tilbyder p.t. ikke variabelt forrentede realkreditlån, der er knyttet op på Cita-renten. Jyske Realkredits realkreditlån med rentetilpasning – Jyske Rentetilpasning F1 – har p.t. samme bidragssats som fremgår af figuren (0,75 pct.).

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

Kilde: Indberettet af Realkreditinstitutterne

Den gennemsnitlige bidragssats for et fastforrentet lån med afdrag er pt. på ca. 0,70 pct. Den er steget fra 0,53 pct. i 2009, hvilket svarer til en stigning på ca. 32 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 2.550 kr. større før skat i 2020, end det var i 2009. Da bidraget reducerer den skat, som kunden skal betale til staten, er kundens udgift efter skat ca. 1.900 kr.

For fastforrentede lån (med afdrag) ligger de forskellige realkreditinstitutters bidrag mellem 0,55 pct. og 0,75 pct. I marts 2016 lancerede Nykredit konceptet KundeKroner for deres private låntagere i Totalkredit. 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 2021.

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 øvre grænse på bidragssatserne. 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.⁷

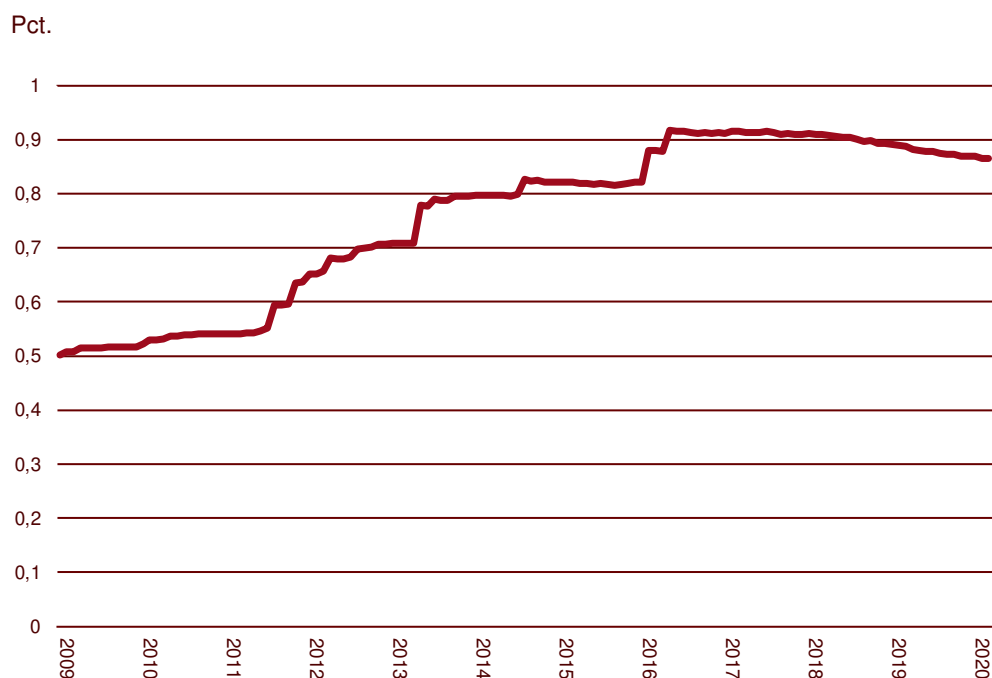
Bidragene for de mest risikable lån er generelt steget mest de seneste 10 år. Det gælder således for variabelt forrentede lån og for lån uden afdrag. For et F3 lån uden afdrag lå bidraget i gennemsnit på 0,55 pct. af restgælden i perioden 2007-2009, mens bidragssatserne i de efterfølgende år er steget til i 2020 at være 1,32 pct., hvilket svarer til en prisstigning på 140 pct.

For et F3 lån uden afdrag på 1,5 mio. kr. uden afdrag og en oprindelig belåningsgrad på 80 pct. er den årlige bidragsbetaling knap 12.000 kr. større i 2020 end i 2009.

⁷ Se Konkurrencerådets afgørelse, Nykredits tilsagn om administrationsbidrag II, 27. september 2017.

Den *gennemsnitlige* bidragssats for husholdningernes udestående realkreditlån (beholdningen) har været svagt nedadgående de sidste fire år, selvom der ikke er sket særlige ændringer i realkreditinstitutternes bidragssatser, jf. figur 2.2. Dette afspejler en gradvis ændring af husholdningernes lånesammensætning i retning af lån med lavere bidrag (dvs. lån med afdrag og mindre hyppig refinansiering). Den *gennemsnitlige* bidragssats for husholdninger er imidlertid steget fra 0,5 pct. i 2009 til knap 0,87 pct. i 2020, dvs. en stigning på ca. 74 pct.

Figur 2.2 Gennemsnitlig bidragssats for husholdningers udestående realkreditlån



Note: Nykredit KundeKroner er ikke inkluderet i beregningen af gennemsnitlig bidragssats. Hvis KundeKroner skulle indgå, ville de gennemsnitlige bidragssatser være faldet en anelse mere de senere år.

Kilde: Nationalbanken

2.2 Udvikling i kursskæring

Låntagerne betaler *kursskæring* ved oprettelse af realkreditlån og ved refinansiering af variabelt forrentede realkreditlån. Forbrugernes 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.

For fastforrentede lån og variabelt forrentede obligationslån er kursskæring et gebyr, der fastsættes som et nedslag i den kurs, som en låntagers lån udbetales til. Hvis lånets bagvedliggende obligation fx sælges til obligationsinvestorens til kurs 99, og realkreditinstituttet herefter udbetaler lånet til låntageren til kurs 98,8, så vil kursskæringen udgøre 20 basispunkter. For et lån på 1,5 mio. kr. svarer det til 3.000 kr. ved oprettelsen af lånet. Kursskæringen er dog ofte højere (op til 30 basispunkter) ved refinansiering af variabelt forrentede lån.

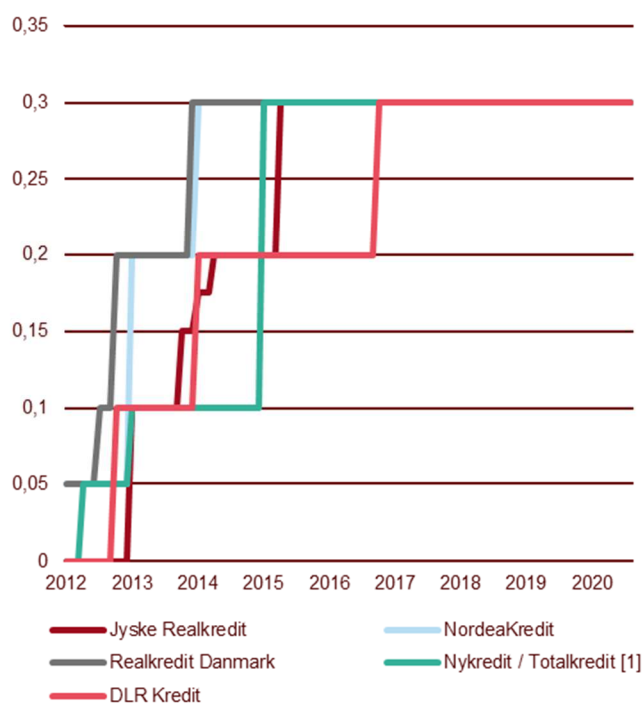
For et rentetilpasningslån (F1-F10) beregnes kursskæringen således, at låntageren i praksis betaler lidt højere rente på lånet end den rente, der videreføres til obligationsinvestoren.

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

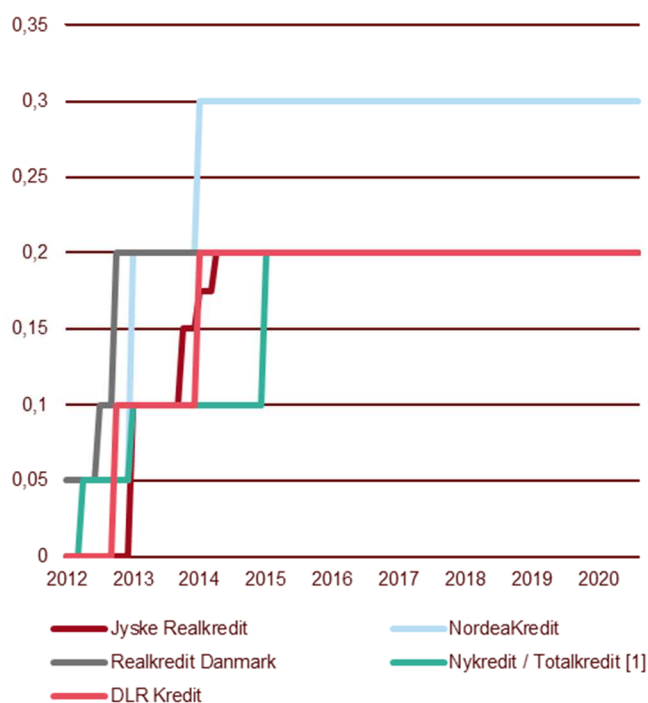
Udviklingen i realkreditinstitutters kursskæring fremgår af figur 2.3, som viser satserne for henholdsvis et F1-lån og et F5-lån i tilfælde af refinansiering. Siden 2017 har satserne været uændret og er meget ens i de forskellige realkreditinstitutter. For et F1-lån har realkreditinstitutterne alle valgt at have en kursskæring på 30 basispunkter og for et F5-lån har realkreditinstitutterne en kursskæring på 20 basispunkter undtagen Nordea Kredit, der har en kursskæring på et F5-lån på 30 basispunkter. Det bemærkes, at realkreditinstitutterne først begyndte at opkræve kursskæring i 2012.

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

(a) Kursskæring ved F1-lån



(b) Kursskæring ved 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 F1-lån med afdrag vil efter 10 år med årlig refinansiering (hvor kursskæringen antages at være 30 basispunkter) og en kursskæring på 20 basispunkter 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 2009 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 sket i en periode, hvor renteniveauet har været lavt og faldende. Renten på de obligationer, som realkreditinstitutterne udsteder med henblik på at finansiere realkreditlån, 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.

Totalkredit formidler lån gennem et stort antal små og mellemstore pengeinstitutter. I 2018 fik disse formidlingsbanker udbetalt ca. 57 pct. af Totalkredits bidragsindtægter i formidlingsprovision.⁸

Styrelsen har undersøgt, i hvilket omfang pengeinstitutterne i Totalkredit-samarbejdet kompenserer kunderne for de bidragsstigninger, som Totalkredit foretog i 2016. Ifølge undersøgelsen har to pengeinstitutter – Arbejdernes Landsbank og Coop Bank – valgt direkte at tilbagebetale nogle af de forhøjede provisionsindtægter til kunderne.

Arbejdernes Landsbank har tidligere udbetalt 0,12 pct. af lånebeløbet i BoligBonus til deres kunder med boliglån.^{9 10} Dette svarede til, at bonussen udgjorde ca. 14 pct. af den gennemsnitlige bidragssats for et realkreditlån. Fra den 1. januar 2021 vil Arbejdernes Landsbanks Bolig-Bonus i stedet overgå til at udgøre en årlig bonus på 5 pct. af den samlede bidragsbetaling for kundens Totalkreditlån (før KundeKroner). Hermed vil kunder med et Totalkreditlån hos Arbejdernes Landsbank modtage væsentligt mindre i BoligBonus efter overgangen til den nye bonusmodel.

Coop Bank udbetaler ligeledes en bonus til deres kunder med et Totalkreditlån. Således modtager en kunde hvert år 750 kr. for hver lånte million. Bonussen indsættes direkte på kundens Coop-medlemskonto, og bonussen kan bruges i forbindelse med varekøb i Coops butikker.¹¹

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.

Ved låneoptagelse opkræver realkreditinstitutterne en række forskellige gebyrer. Disse gebyrer har forskellige betegnelser, fx "*lånesagsgebyr*", "*sagsekspedition*", "*låneoptagelse*", "*ekspeditionsgebyr*", "*bevillingsomkostninger*" eller "*prioriteringsgebyr*" m.v. Som nævnt i afsnit 2.2 betales der også "*kursskæring*" i forbindelse med låneoptagelsen.

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 omlægges, er de direkte ekstraomkostninger ved at flytte realkreditinstitut dog almindeligvis ret begrænsede.

De samlede omkostninger ved låneoptagelse for et realkreditlån på 1,5 mio. kr. ligger p.t. i gennemsnit på ca. 12.000 kr., jf. figur 2.4. Heri er ikke medregnet omkostninger til tinglysning.

Disse skøn for skifteomkostninger er dog baseret på listepriser hos de pågældende institutter. Realkreditinstitutter har oplyst, at de i længere eller kortere perioder har tilbudt nye kunder at få refunderet alle eller dele af omkostningerne ved låneoptagelsen. Regnskabstal indberettet fra institutterne tyder således på, at omkostningen for en gennemsnitlig ny kunde var på knap 6.400 kr. i 2019, jf. figur 2.4. Der er dermed mulighed for at få en rabat i forhold til listepriserne ved låneoptagelse. Rabatten i 2019 har dog været en smule mindre end i 2018, hvor en gennemsnitlig ny kunde betalte ca. 5.600 kr. i omkostninger ved låneoptagelse.

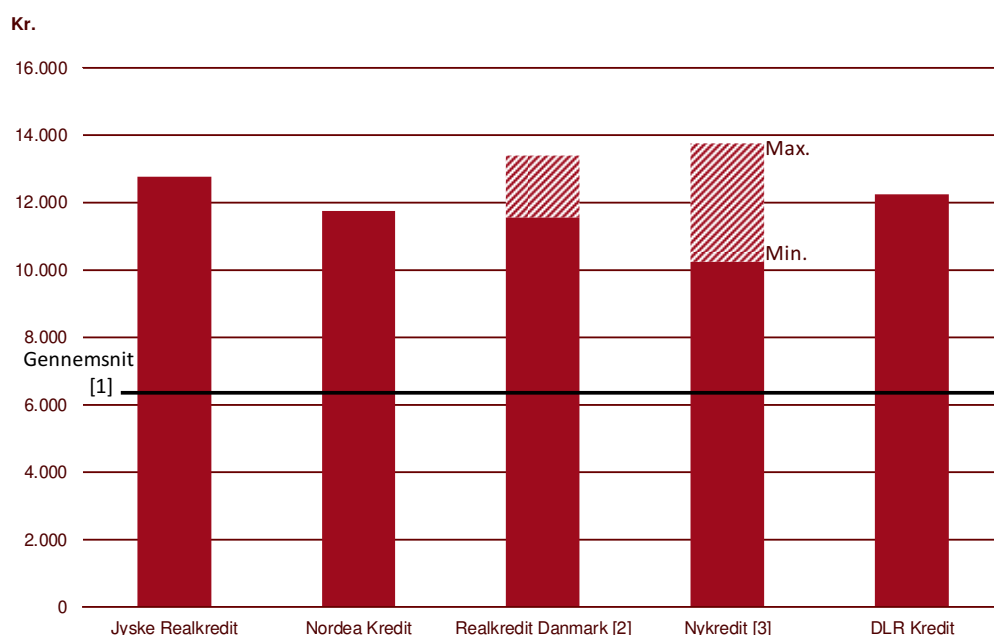
⁸ Jf. Totalkredits årsrapport for 2019

⁹ Jf. oplysninger på Arbejdernes Landbanks hjemmeside: <https://www.al-bank.dk/privat/bolig/boligbonus>

¹⁰ 0,12 pct. svarer til 1.200 kr. for hver mio. kr. lånt, som kunden har lånt.

¹¹ Jf. oplysninger på Coop Banks hjemmeside: <https://coopbank.dk/media/1977/vilkaar-for-bonus-paa-totalkreditlaan.pdf>

Figur 2.4 Samlede pris ved låneoptagelse i 2019



Note 1: Den sorte streg angiver de gennemsnitlige faktiske omkostninger ved låneoptagelse, mens de røde søjler angiver listepriserne. De gennemsnitlige faktiske omkostninger ved låneoptagelse i 2019 var 6.352 kr. I beregningen af faktiske omkostninger indgår omkostningerne ved optagelse af Totalkreditlån både via Nykredit Bank og en række andre formidlende pengeinstitutter.

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

Note 3: Størrelsen på Nykredits samlede omkostninger afhænger af kundeforhold. 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 Bank distribuerer realkreditlån for Totalkredit ligesom ca. 50 pengeinstitutter i Danmark. De enkelte distributører vælger selv, hvad de opkræver af låntagerne for denne ydelse. Styrelsen vurderer, at gebyrerne hos Nykredit Bank (Nykredit Realkredit) kan sammenlignes med gebyrer for Jyske Realkredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit.

Anm.: Søjlerne viser listepriserne ved låneoptagelse af et realkreditlån på 1,5 mio. kr. ved de pågældende realkreditinstitutter. Tinglysningsafgift til staten er ikke inkluderet i tallene. Totalkredit fremgår ikke af figuren for så vidt angår listepriser. Det skyldes, at styrelsen ikke har listepriserne for de gebyrer, som opkræves af de enkelte pengeinstitutter ved optagelse af et realkreditlån hos Totalkredit.

Kilde: Indsamlet hos realkreditinstitutterne samt ni pengeinstitutter

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.

Indtægterne fra realkreditudlån kommer i form af bidrag, kursskæring og gebyrer. Regnskabsmæssigt behandles bidragene som en renteindtægt. Realkreditinstitutternes indtægter fra gebyrer er betaling for en række aktiviteter i forbindelse med oprettelse og omlægning af lån, kreditvurderinger m.v. Ligeledes har nogle realkreditinstitutter i mindre omfang indtægter i form af provision, fx ved henvisning af en kunde til en samarbejdspartner.

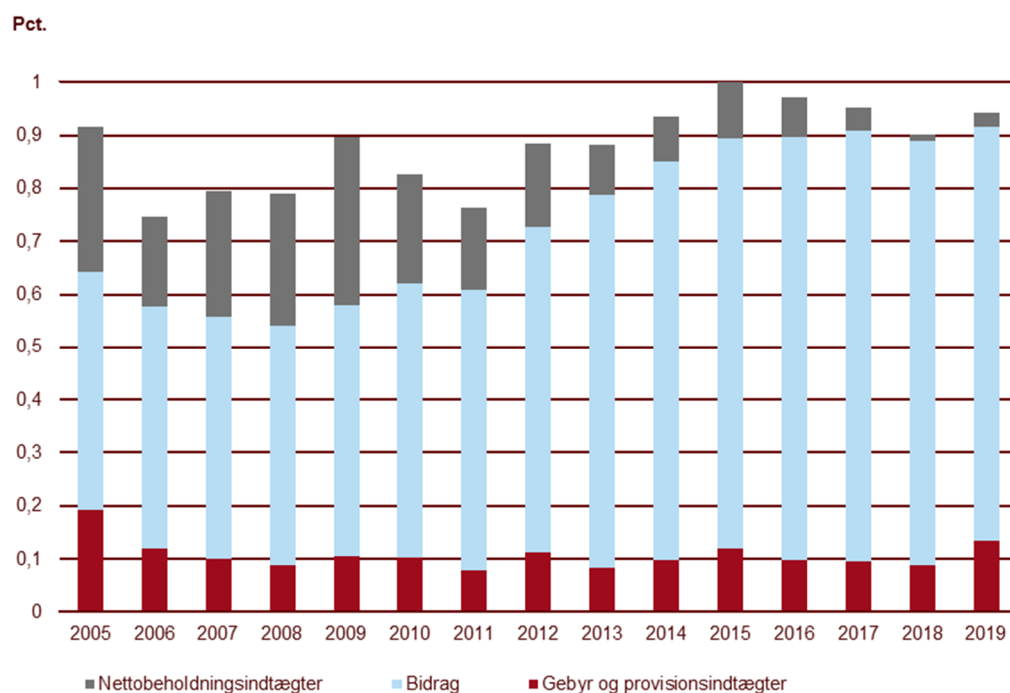
Realkreditinstitutternes anden indtægtskilde er investeringer i andre aktiver end realkreditudlån. Det er primært realkreditinstitutternes egne beholdningsmidler, der kan placeres i forskellige værdipapirer. Derudover kan realkreditinstitutterne have et kortvarigt behov for at

placere de midler, som institutterne modtager af låntager. Dette skyldes, at betalingerne fra låntager ligger tidligere end udbetalingerne til de investorer, som har investeret i de bagvedliggende obligationer. Der er regler for hvilke typer finansielle aktiver realkreditinstitutterne må placere midlerne i. Realkreditinstitutterne kan således ikke foretage risikable investeringer. Dette medfører, at institutternes indtægter fra forrentning af deres aktiver i høj grad har været præget af det generelt faldende renteniveau i samfundet de senere år.

Realkreditinstitutternes indtægter fra udlånsforretningen og placeringen af egne beholdningsmidler udgjorde samlet set ca. 0,94 pct. af de samlede udlån i 2019, jf. figur 2.5. Dette er en stigning ift. 2018, hvor indtægterne udgjorde 0,90 pct. af de samlede udlån. Indtægterne fra udlån omfatter både udlån til privatpersoner og til erhverv i denne opgørelse.

Indtægterne fra udlånsforrentningen, dvs. eksklusiv indtægter fra beholdningsforretning, har i årene 2015-2019 ligget stabilt omkring 0,9 pct. af udlånet. Dette afspejler en kraftig stigning siden 2005. Således er indtægterne fra udlånsforrentningen steget fra ca. 0,64 pct. af udlånet i 2005 til ca. 0,92 pct. i 2019, hvilket svarer til en stigning på knap 43 pct. Stigningen har især været drevet af højere satser for bidrag og kurssikring siden 2009.

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



Note: De fleste realkreditinstitutter opgør indtægterne fra kurtage og kurssikring under regnskabsposten gebyrer- og provisionsindtægter. Et realkreditinstitut opgør indtægter fra kurtage og kurssikring som en beholdningsindtægt, men et andet realkreditinstitut 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 realkreditinstitutternes årsrapporter

Indtægter fra bidrag som andel af udlånene er klart den væsentligste kilde til realkreditinstitutternes indtjening. Således stod indtægter fra bidrag for ca. 83 pct. af den samlede indtjening i 2019, jf. figur 2.5. Realkreditinstitutternes indtægter fra bidrag er faldet lidt fra ca. 0,80 pct.

af udlånet i 2018 til ca. 0,78 pct. i 2019. Udviklingen kan i et vist omfang forklares med faldet i den gennemsnitlige bidragssats, jf. figur 2.2.

Realkreditinstitutternes indtægter fra gebyr- og provisionsindtægter var i 2019 steget til det højeste niveau siden 2005, hvilket især skyldes en høj andel af konverteringer af lån i 2019. Således udgjorde gebyr- og provisionsindtægter omkring 0,13 pct. af udlånene i 2019, hvor indtægterne lå nogenlunde stabilt omkring 0,10 pct. af udlånene i årene 2007-2018.

Indtægterne fra fondsmidlerne steg en smule i 2019 sammenlignet med det historisk lave niveau i 2018. I 2005-2009 kom en væsentlig del af realkreditinstitutternes indtægter fra forrentning af fondsmidler, men indtægterne er siden faldet, bl.a. som følge af faldet i renteniveauet.

Realkreditinstitutternes samlede indtægter udgjorde knap 28 mia. kr. i 2019. Således er indtægterne steget med ca. 75 pct. siden 2005, hvor indtægterne udgjorde ca. 16 mia. kr. Dette svarer omtrent til udviklingen i de samlede realkreditudlån, der i samme periode er steget med knap 73 pct.

Kapitel 3

Realkreditinstitutternes drifts- og tabsomkostninger

3.1 Driftsomkostninger¹²

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 enten er "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 markedsconforme 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 af 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 rating bureauer samt overholde reglerne m.v. omkring risikostyring, revision osv. Omkostninger til IT- og compliance, dvs. omkostninger som skal afholdes for at overholde regulering m.v., er steget de senere år som følge af ny regulering på området.

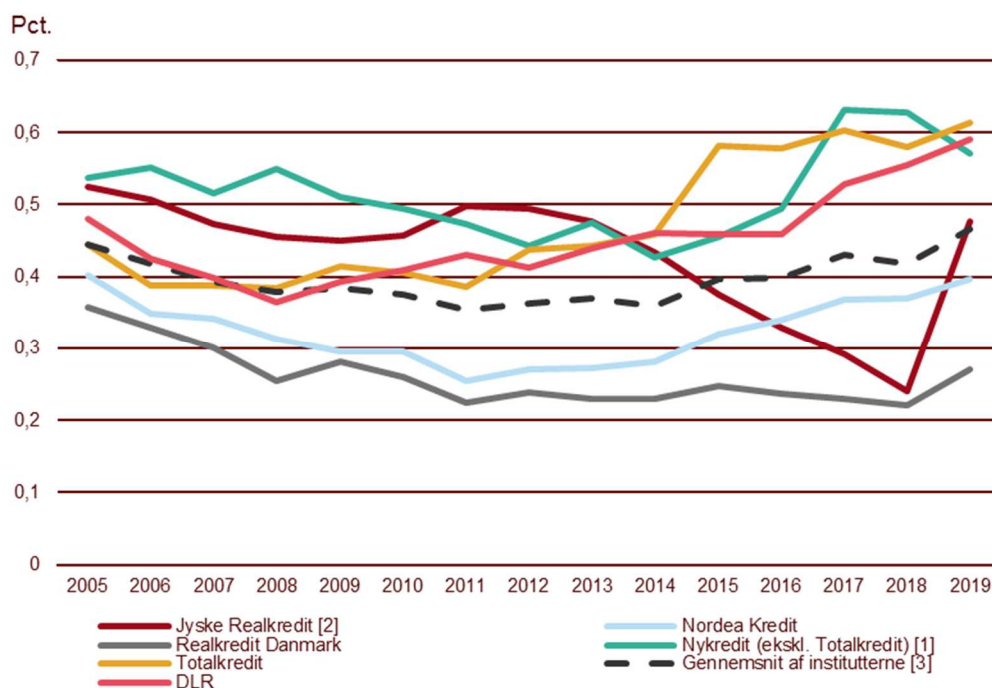
Udviklingen i realkreditinstitutternes driftsomkostninger

Når realkreditinstitutternes driftsomkostninger skal sammenlignes, skal der korrigeres for, at institutterne har forskellige forretningsmodeller. Nogle realkreditinstitutter vælger at udlicite aktiviteter, herunder formidling af lån, mens andre selv står for den opgave, jf. boks 3.1 nedenfor. Derfor skal gebyrer og provisionsudgifter regnes som driftsomkostninger, således at institutter, der eksempelvis køber ydelser af eksterne parter, kan sammenlignes med institutter, som løser opgaven internt. Udviklingen af realkreditinstitutternes driftsomkostninger er

¹² Analyserne i dette kapitel vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. ud over udlån til private også udlån til erhverv og andre formål samt andre aktiviteter.

vist i figur 3.1 nedenfor. Det bemærkes dog i den forbindelse, at forskellen mellem institutternes forretningsmodeller giver en vis usikkerhed i sammenligningen, jf. også boks 3.1, og den skal derfor fortolkes med en vis varsomhed.

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



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 2017-2019 kan korrektionen ikke foretages.

Note 2: Jyske Bank har i 2019 ændret regnskabspraksis således, at posten "udgifter til personale og administration" i højere grad påvirkes af koncerninterne transaktioner. Der er ikke korrigeret herfor.

Note 3: Gennemsnittet er udregnet som et vægtet gennemsnit af institutternes driftsomkostninger.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af årsrapporter.

I 2019 er sektorens gennemsnitlige driftsomkostninger (målt som andel af udlånet) steget til det højeste niveau siden 2005. Dette skyldes bl.a., at udgifterne til gebyr- og provisionsudgifter er steget hos samtlige realkreditinstitutter fra 2018 til 2019.

Der er væsentlige forskelle på de registrerede omkostningsniveauer i de forskellige institutter – de spænder mellem godt 0,3 og 0,6 pct. af udlånene. For Jyske Realkredit har der fra 2018 til 2019 været tæt på en fordobling i de opgjorte driftsomkostninger (målt som andel af udlånet). Stigningen skyldes især, at Jyske Realkredit i 2019 har udliciteret en række funktioner til Jyske Bank. Ændringen medfører en sænkning af Jyske Realkredits omkostninger til personale og administration, mens omkostningerne til gebyr- og provisionsudgifter, som Jyske Realkredit betaler til Jyske Bank, øges markant. Stigningen i gebyr- og provisionsudgifter overstiger væsentligt den modgående reduktion af omkostningerne til personale og administration.

Det skal bemærkes, at sammenligningen af realkreditinstitutternes 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 Realkreditinstitutterne udarbejder årsregnskab, sker det i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse herom.¹³ Det betyder, at de respektive realkreditinstitutters årsrapporter som udgangspunkt er sammenlignelige.

Realkreditinstitutterne har dog i forskelligt omfang udliciteret opgaver fx visse stabsfunktioner, vurdering af ejendomme og formidling af lån. Når Realkreditinstitutterne 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 et realkreditinstitut, mens opgaven kan indgå som personaleudgift i et andet realkreditinstitut, der løser opgaven "in house".

Størstedelen af realkreditinstitutternes driftsomkostninger består af gebyrer og provisionsudgifter samt personale- og administrationsudgifter. Derfor er det disse omkostningskategorier, som indgår i vurderingen.¹⁴

Der kan også være forskel på, om realkreditinstitutterne 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 realkreditinstitutternes omkostninger.

Usikkerhedsfaktorer

Når realkreditinstitutterne 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 realkreditinstitutterne har fordelt deres omkostninger.

Omkostninger til salg og distribution er de største omkostninger for realkreditinstitutterne. Ligeledes er der realkreditinstitutter, der køber risikoafdækning af deres formidlingsbank, hvilket indgår som en salgs- og distributionsomkostning. Dette øger deres omkostninger, men kan gøre det vanskeligt at sammenligne med realkreditinstitutter, 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 realkreditinstitutter, der tilbyder fælles funding, end for realkreditinstitutter, der ikke tilbyder fælles funding, da sidstnævnte må afholde salgs- og distributionsomkostningerne for alle lånene. Eksempelvis solgte Jyske Bank efter fusionen med Jyske Realkredit (tidligere BRFKredit) en del fælles fundede lån, hvilket påvirkede Jyske Realkredits salgs- og distributionsomkostninger.

Der kan være forskelle på omkostningerne ved at drive realkreditforretning på henholdsvis privat- og erhvervsmarkedet, da privatudlån er et "masseprodukt", mens erhvervsudlån er mere specialiserede. Dermed kan de totale driftsomkostninger være påvirket af sammensætningen af henholdsvis privat- og erhvervskunder. Der er dog ikke væsentlige forskelle i andelen af erhvervs- og privatkunder mellem realkreditinstitutterne, med undtagelse af DLR Kredit. Realkreditinstitutternes udlånssammensætning på erhvervs- og privatkunder bør derfor ikke give anledning til større usikkerhed, når realkreditinstitutternes samlede omkostninger og indtjening sammenlignes.

¹³ Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber, m.fl. (bekendtgørelse nr 281. af 26/03/2014 og ændringsbekendtgørelse nr. 707 af 01/06/2016).

¹⁴ I nogle realkreditinstitutters regnskaber indgår en omkostningskategori "andre driftsudgifter". Disse omkostninger er ligeledes medregnet som driftsomkostninger.

3.2 Tabsomkostninger

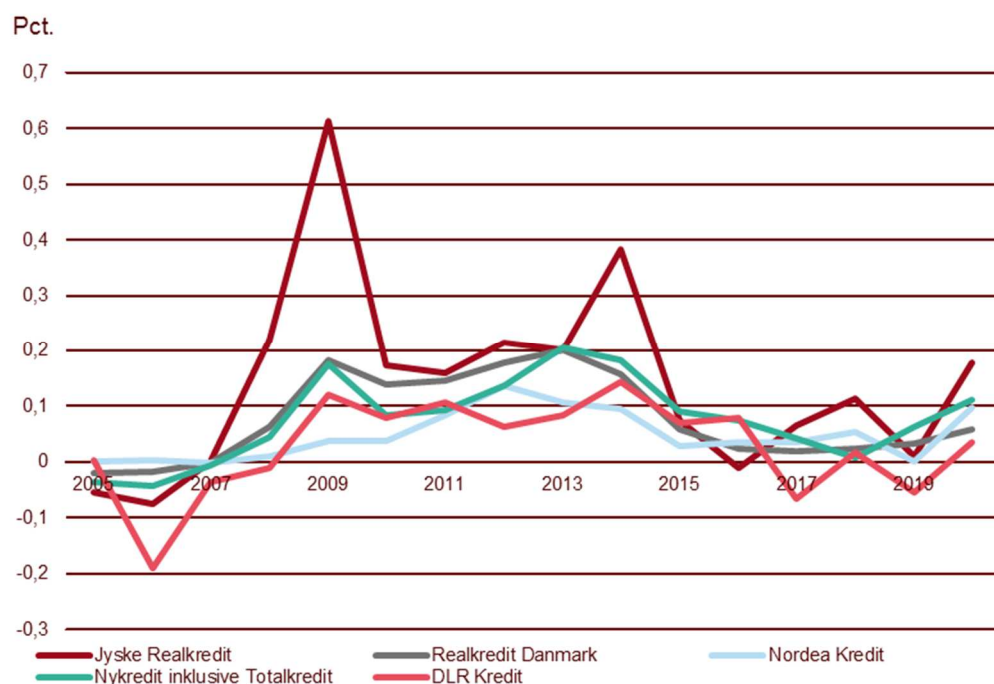
Foruden driftsomkostninger skyldes en del af realkreditinstitutternes omkostninger tab på udlån. I situationer, hvor låntagere ikke kan betale deres ydelse, ender det ofte med, at ejendommen til sidst må sælges. Hvis ejendommens værdi i den situation er mindre, end hvad låntager skylder, giver det anledning til et tab for realkreditinstituttet, når ejendommen sælges. Når realkreditinstituttet 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 årtier¹⁵, men nedskrivningerne vurderes alligevel at give et rimeligt billede af udviklingen i tabsomfanget.

I første halvår 2020 har realkreditinstitutterne øget deres nedskrivninger markant, jf. figur 3.2. Således udgør nedskrivningerne knap 0,1 pct. af det samlede udlån for realkreditinstitutterne i første halvår 2020, mens tallet var ca. 0,02 pct. for første halvår 2019. Stigningen i nedskrivninger er udtryk for, at realkreditinstitutterne har en øget forventning om fremtidige tab, hvilket især kan forklares med den generelle økonomiske nedgang i 2020 som følge af covid-19. Det er sandsynligt, at nedskrivningerne på kort sigt vil reduceres, bl.a. i lyset af at ejendomspriserne de fleste steder har været stigende i 2020. Eksempelvis har Jyske Realkredit foretaget en mindre opskrivning i deres regnskab for 3. kvartal 2020.

Til sammenligning udgjorde nedskrivningerne knap 0,2 pct. af de samlede udlån under finanskrisen i 2009. Nedskrivningerne har været aftagende siden 2013 og nåede i årene 2017-2018 ned på det laveste niveau siden 2007.

¹⁵ I 2018 steg realkreditinstitutterne nedskrivninger på udlån i begrænset omfang som følge af overgangen til nye nedskrivningsregler, IFRS 9.

Figur 3.2 Nedskrivningsprocent



Anm.: Jyske Realkredit (tidligere BRFkredit) har i visse år haft større nedskrivninger end de øvrige realkreditinstitutter. 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.

Den generelle økonomiske nedgang, som følge af covid-19, har i første halvår 2020 ikke medført større restanceprocenter. Således er restanceprocenten for 2. kvartal 2020 på cirka 0,20 pct., og den er faktisk lavere end for første kvartal, jf. figur 3.3. Restanceprocenten viser, hvor stor en andel af de samlede ydelser ved realkreditudlån til private ejerboliger, der ikke er betalt senest 3½ måned efter terminen. En restanceprocent på 0,20 pct. betyder, at boligejerne i gennemsnit mangler at betale 20 øre for hver 100 kr., som skulle være betalt til realkreditinstitutterne senest i juni 2020.

Til sammenligning var restanceprocenten kortvarigt oppe på 0,6 pct. under finanskrisen i 2009, jf. figur 3.3. Det skal bemærkes, at selvom restanceprocenten pt. ikke er steget, så kan det ikke afvises, at boligejerne på et senere tidspunkt vil få problemer med at betale deres realkreditydelser til tiden, hvis corona-krisen trækker ud.

Figur 3.3 Restanceprocenten ved realkreditlån til private ejerboliger



Anm.: Restanceprocenten viser, hvor stor en andel af de samlede ydelser ved realkreditlån til private ejerboliger, der ikke er betalt senest 3½ måned efter terminen.

Kilde: Finans Danmark

Kapitel 4

Realkreditinstitutternes indtjening

4.1 Realkreditinstitutternes indtjeningsevne¹⁶

Normalt vurderes realkreditinstitutternes indtjening ved at se på realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning. Egenkapitalforrentning måles som årets resultat i forhold til egenkapital.

Ved at korrigere realkreditinstitutternes egenkapitalforrentningen for kapitalandele og kursregulering opnås en egenkapitalforrentning, som i højere grad vedrører den rene realkreditforretning, og som derfor er mere sammenlignelig mellem realkreditinstitutterne.

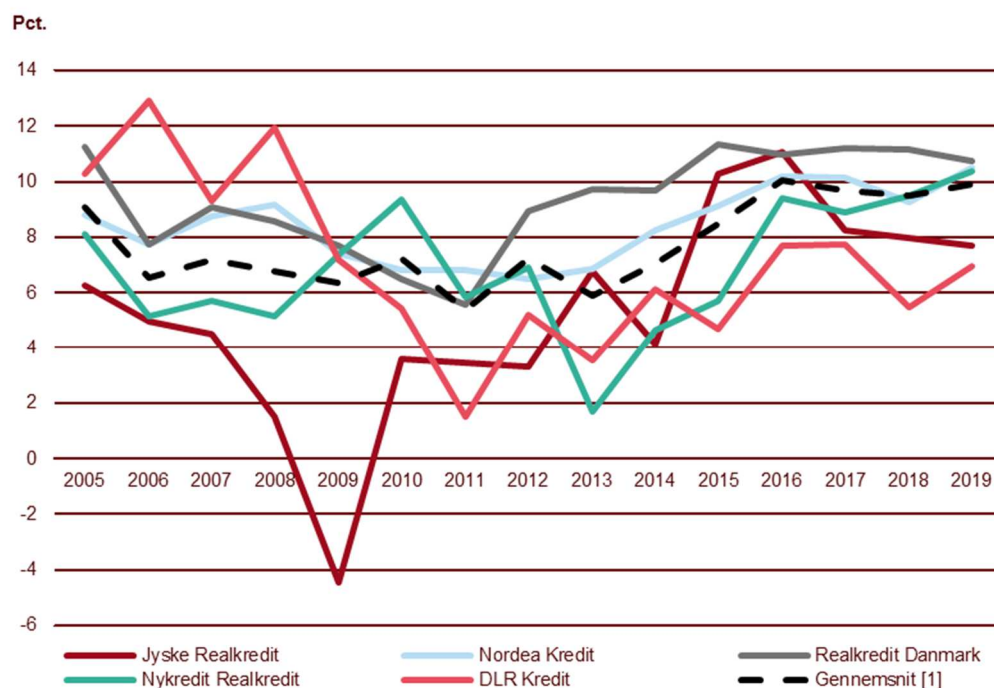
Realkreditinstitutternes gennemsnitlige egenkapitalforretning før skat korrigeret for kapitalandele og kursregulering steg i 2019 og har de seneste fire år været på det højeste niveau siden 2005, jf. figur 4.1. Realkreditinstitutternes gennemsnitlige egenkapitalforretning har siden 2016 været omkring 10 pct.

Det skal ses i sammenhæng med forøgelsen af bidragssatserne, samt indføring af kursskæring, som har opvejet indtægtstab fra blandt andet fondsbeholdningen. Det stigende overskud er blandt andet brugt til at udlodde udbytte til ejerne og i nogle af realkreditinstitutter til at styrke solvensen. Et større overskud, som bl.a. anvendes til øget solvens, vil styrke den finansielle stabilitet, men også værdien af virksomheden og dermed give ejerne et større afkast af deres investering.

Egenkapitalforrentningen for hver af de fem realkreditinstitutter har nærmet sig hinanden de senere år. Således har forrentningen for alle fem institutter været mellem 8 pct. til 11 pct. siden 2016, jf. figur 4.1. Dette adskiller sig fra store dele af den analyserede periode, hvor Realkredit Danmark, Nordea Kredit og DLR Kredit typisk har haft en højere egenkapitalforrentning end Jyske Realkredit og Nykredit Realkredit.

¹⁶ Analyserne i dette kapitel vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. udlån til både private og erhverv samt andre aktiviteter.

Figur 4.1 Egenkapitalforrentning før skat ekskl. Kapitalandele og kursregulering



Note 1: Gennemsnittet er beregnet som et vægtet gennemsnit for de fem realkreditinstitutter

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutter samt egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes årsrapporter

4.2 Vurdering af indtjeningsevne

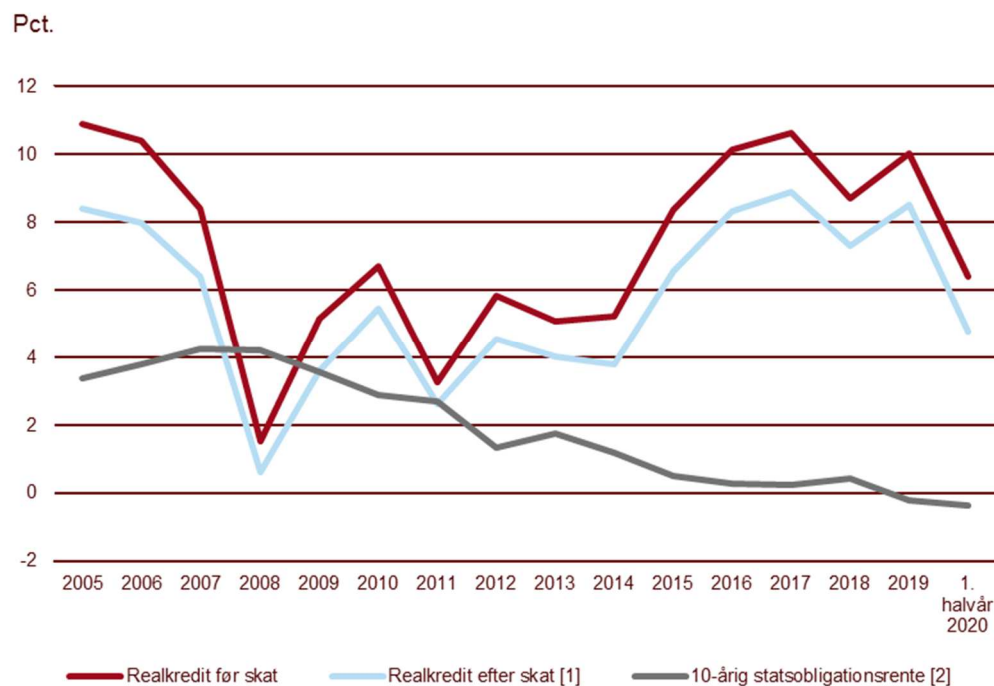
En grov metode til at vurdere realkreditinstitutternes indtjening, er at se på forskellen mellem realkreditinstitutternes realiserede egenkapitalforrentning og et mål for den risikofrie rente (illustreret ved renten på en 10-årig dansk statsobligation) over tid. Hvis forskellen mellem indtjening og den risikofrie rente er steget til et højt niveau, kan det være en indikation på, at realkreditinstitutterne får en forrentning, der er relativt høj i forhold til den risiko, som investeringen er forbundet med. En høj 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 korregeret for kapitalandele og kursregulering.

I de senere år har afkastet målt i forhold til den risikofrie rente ligget på et historisk højt niveau, jf. figur 4.2. og figur 4.3. I første halvår 2020 faldt realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning til knap 5 pct.¹⁷ Dette skyldes bl.a. en stigning i institutternes nedskrivninger, jf. også afsnit 3.2. Dette har medført, at forskellen mellem den risikofrie rente og institutternes egenkapitalforrentning er faldet fra knap 9 pct. i 2019 til omkring 5 pct. i første halvår 2020, jf.

¹⁷ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har beregnet egenkapitalforrentningen for 1. halvår 2020 på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapporter. Resultaterne for 1. halvår 2020 er omregnet til helårstal.

figur 4.3. Dette skal ses i lyset af, at renten på en 10-årig statsobligation faldt i samme periode og for første gang er negativ, jf. figur 4.2. Som nævnt er stigningen i nedskrivningerne formentlig midlertidig.

Figur 4.2 **Udvikling i egenkapitalforrentning og den risikofri rente**

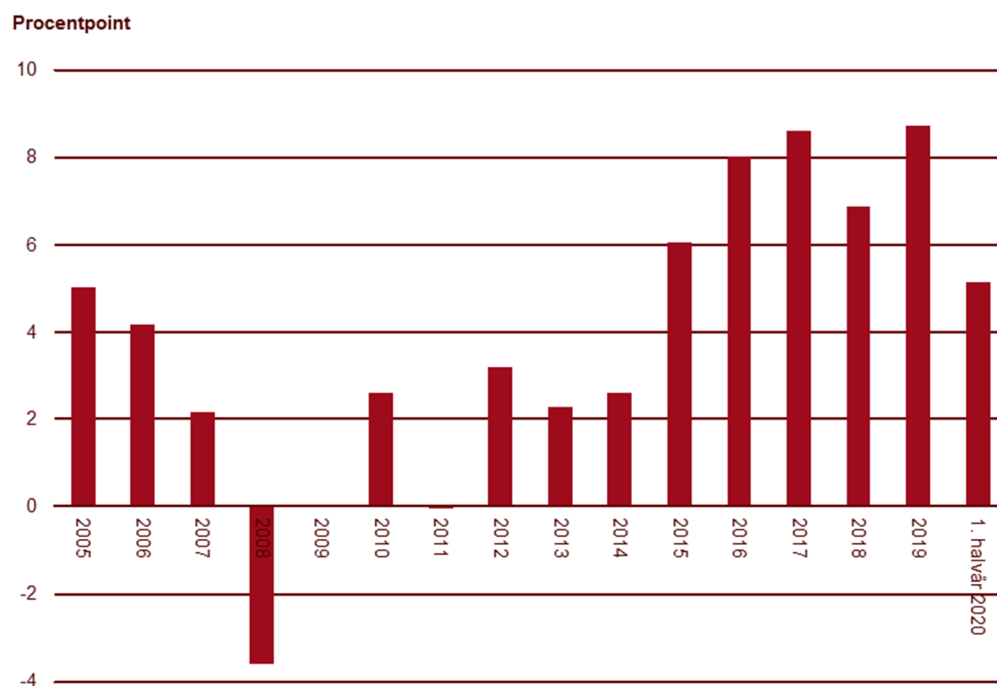


Note 1: Egenkapitalforrentningen er i perioden 2002-2019 baseret på tal fra Finanstilsynet. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har beregnet egenkapitalforrentningen for 1. halvår 2020 på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapporter. Resultaterne for 1. halvår 2020 er omregnet til helårstal. 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 risikofrie rente.

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet og egne beregninger på baggrund af realkreditinstitutternes halvårsrapport 2020

Figur 4.3 Forskel mellem egenkapitalforrentning efter skat og den risikofri rente



Anm.: Figuren viser forskellen mellem kurverne for egenkapitalforrentning efter skat og den risikofrie rente i figur 4.2

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes indtjening sammenlignet med pengeinstitutternes

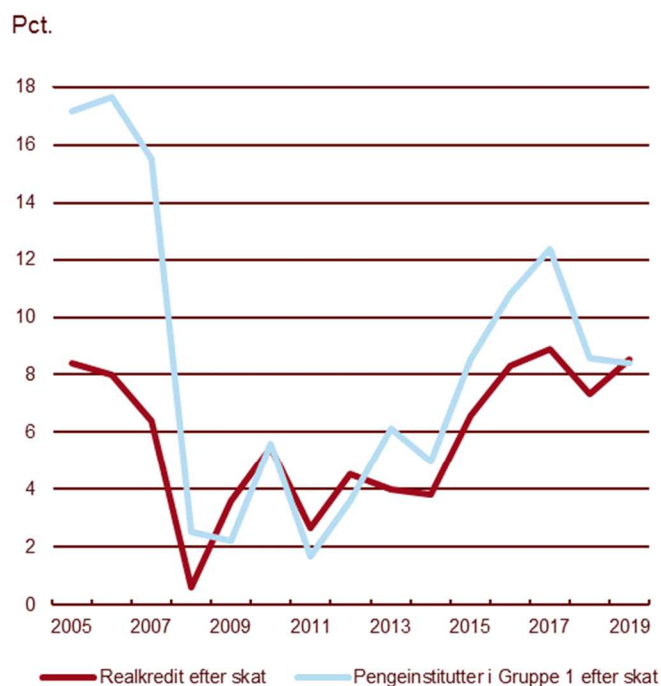
Den egenkapitalforrentning, som med rimelighed kan forventes ved at investere i et realkreditinstitut, skal ses i sammenhæng med, at realkredit må anses som en relativt sikker investering. Det skyldes bl.a. særregulering på området, herunder at realkreditinstitutternes forretningsområde er begrænset til udlån med pant i maksimalt 80 pct. af ejendomsværdien, samt at realkreditinstitutterne står højt i ejendommens prioritetsrækkefølge. Det er derfor rimeligt at antage, at afkastkravet ved at investere i realkreditinstitutter er forholdsvist lavt sammenlignet med andre placeringer og formentlig lavere end eksempelvis pengeinstitutter.

Siden 2008 har egenkapitalforrentningen for realkreditinstitutter imidlertid generelt ligget tættere på egenkapitalforrentningen for pengeinstitutter, jf. figur 4.4. I en række år, herunder i 2019, har realkreditinstitutterne endda realiseret en højere forretning af deres egenkapital end pengeinstitutterne.

Egenkapitalforrentningen var omvendt lavere for realkreditinstitutterne end for pengeinstitutterne i årene op til finanskrisen i 2008. Samtidig blev realkreditinstitutternes egenkapitalforrentning ramt mindre hårdt af tilbageslaget, end tilfældet var for pengeinstitutterne. Begge dele understøtter, at den systematiske risiko ved at investere i pengeinstitutter formentlig er højere end ved investering i realkreditinstitutter.

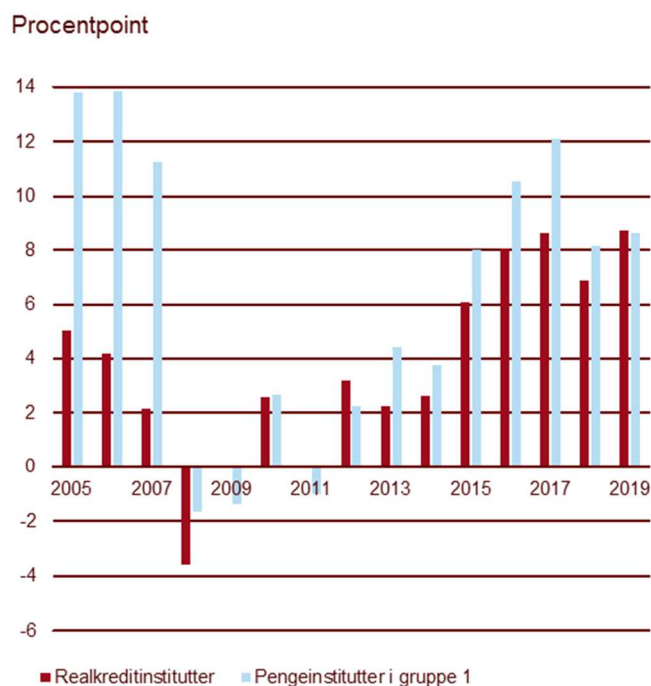
Figur 4.4 Egenkapitalforrentning efter skat for realkreditinstitutter og pengeinstitutter

(a) Udviklingen i egenkapitalforrentning for realkreditinstitutter og pengeinstitutter



Kilde: Finanstilsynet

(b) Forskel mellem egenkapitalforrentning og den risikofri rente



Anm.: Figuren viser forskellen mellem kurverne i figur 4.4 (a) og renten på en 10-årig dansk statsobligation (se også figur 4.2). Renten for en 10-årig dansk statsobligation anvendes som proxy for den risikofrie rente.

Kilde: Danmarks Statistik og Finanstilsynet

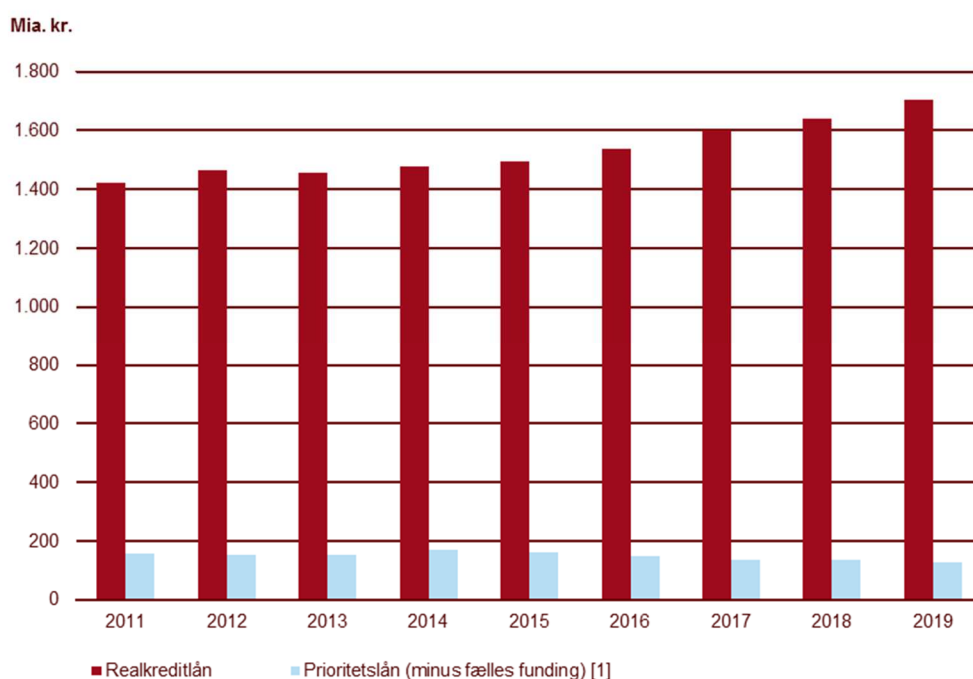
Kapitel 5

Øvrige markedsforhold¹⁸

5.1 Udlån til ejerboliger og fritidshuse

Realkreditmarkedet er et stort marked af central betydning for det danske samfund. De danske realkreditinstitutter havde i slutningen af 2019 udlån for knap 2.950 mia. kr., hvilket svarede til omkring 127 pct. af BNP. Realkreditudlån til ejerbolig og fritidshuse udgjorde knap 1.700 mia. kr., jf. figur 5.1, svarende til 58 pct. af det samlede realkreditudlån. Realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse er steget knap 20 pct. siden 2011.

Figur 5.1 **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 pengeinstituttet selv. De fælles fundede prioritetslån indgår derimod i opgørelsen af realkreditlån, da de er finansieret via et realkreditinstitut og dermed er på realkreditinstitutets balance.

Kilde: Indsamling af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos realkreditinstitutterne samt hos 15 pengeinstitutter.

¹⁸ Denne års redegørelse indeholder i modsætning til de tidligere redegørelser ikke en beskrivelse af mobiliteten på markedet samt en opgørelse af nyudlån.

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)¹⁹, eller som fælles fundede lån i det realkreditinstitut, som pengeinstituttet samarbejder med eller er koncernforbundet med.

Ved udgangen af 2019 havde de 15 pengeinstitutter, som indgår i styrelsens undersøgelse²⁰, udlån for 127 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 ca. 7 pct. af det samlede realkredit- og prioritetslån til ejerboliger og fritidshuse. I alt var der udlånt mere end 1.830 mia. kr. i realkreditlån og prioritetslån til ejerboliger og fritidshuse ultimo 2019.

Mængden af prioritetsudlån på pengeinstitutternes egen balance eller via egne obligationer har været faldende de seneste par år, jf. figur 5.1. Mængden af prioritetslån, som er fælles fundede, faldt for første gang i 2019 efter at være steget hvert eneste år siden 2011, jf. kapitel 6.

5.2 Realkreditinstitutterne

Der er i dag seks realkreditinstitutter på det danske marked. Det er Nykredit Realkredit A/S og Totalkredit, som begge ejes af Nykredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, Jyske Realkredit og DLR Kredit. LR Realkredit blev ultimo 2019 overtaget af Nykredit.

Det er kun hos Nykredit/Totalkredit, Realkredit Danmark, Nordea Kredit, Jyske Realkredit og DLR Kredit, at private husholdninger kan optage realkreditlån med pant i ejerboliger og fritidshuse. DLR Kredits udlån til ejerboliger og fritidshuse omfatter imidlertid reelt kun ejerboliger med tilknytning til landbruget, såsom fx nedlagte landbrug og boliglandbrug under 10 ha. Dette skyldes bl.a., at de pengeinstitutter, som DLR Kredit samarbejder med om formidling af lån til landbrugs- og byerhvervsejendomme, har en samarbejdsaftale med Totalkredit. Denne aftale mellem Totalkredit og pengeinstitutterne vanskeliggør paralleldistribution af realkreditlån med pant i ejerboliger og fritidshuse, hvorfor DLR Kredit har begrænset mulighed for at opbygge deres eget distributionsnetværk for realkreditudlån til private. Der er således reelt 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 47 pct. i første halvår 2020 målt på udlån, jf. figur 5.2. Realkredit Danmark havde en markedsandel på 26 pct., mens Nordea Kredit, Jyske Realkredit og DLR Kredit havde en markedsandel på henholdsvis 16 pct., 10 pct. og 1 pct. Det er således et relativt koncentreret marked med få aktører.

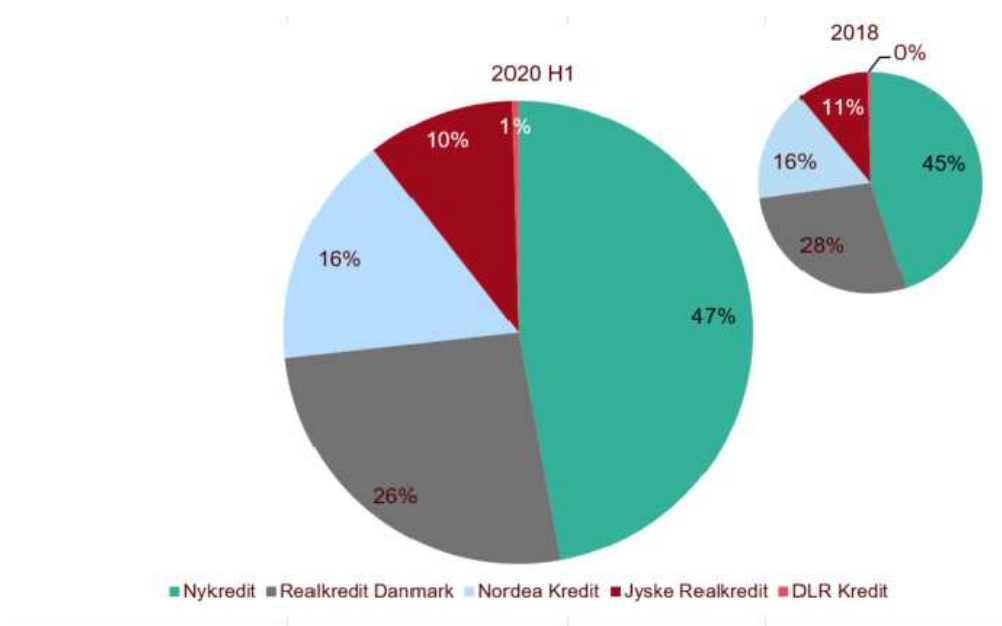
Fra 2018 til første halvår 2020 har Nykredit øget deres markedsandel fra 45 pct. til 47 pct., mens markedsandelen for Realkredit Danmark er faldet fra 28 pct. til 26 pct. De resterende realkreditinstitutters markedsandel har ligget nogenlunde stabilt i perioden, om end DLR Kredits markedsandel er steget en anelse.

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

²⁰ 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.

Det samlede realkreditudlån med pant i almindelige ejerboliger og fritidshuse er fra 2018 til første halvår 2020 steget med knap 88 mia. kr. Det bemærkes hertil, at Nykredit har øget deres udlånsmasse med godt 78 mia. kr. i perioden, hvilket svarer til, at Nykredit har stået for ca. 89 pct. af den samlede vækst i realkreditudlån med pant i almindelige ejerboliger og fritidshuse.

Figur 5.2 Markedsandele målt på udlån med pant i ejerboliger og fritidshuse



Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos realkreditinstitutterne

5.3 Formidling af realkreditlån

De tre største pengeinstitutter, Danske Bank, Nordea og Jyske Bank, ejer hvert deres eget realkreditinstitut, mens Nykredit både ejer Nykredit Bank og Nykredit Realkredit og har aftaler om formidling af realkreditlån med ca. 50 bankkæder via Totalkredit. Dermed er stort set alle danske pengeinstitutter tilknyttet et realkreditinstitut enten via ejerskab eller via indgåede formidlingsaftaler.

Den koncernforbundne detailbank (eller de samarbejdende pengeinstitutter for Totalkredit) er stadig den klart vigtigste formidlingskanal for realkreditinstitutterne og står for 95,3 pct. af kundeformidlingen, mens realkreditinstitutterne i gennemsnit selv kun tiltrækker omkring 0,4 pct. af kunderne direkte, jf. tabel 5.1. Dette skal dog også ses i lyset af, at kunderne kan føle, at der er fordele ved kun at skulle kontakte én låneformidler i forbindelse med optagelse af

boliglån, hvis de har behov for at låne ud over 80 pct.-grænsen. Ejendomsmæglere og andre formidlingskanaler spiller i dag en marginal rolle i formidlingen af realkreditlån.²¹

Tabel 5.1 Nye låntagere fordelt på formidlingskanaler, 2020

Koncernforbunden eller samarbejdende pengeinstitut	95,3 pct.
Ejendomsmægler [1]	2,9 pct.
Andre pengeinstitutter	1,4 pct.
Realkreditinstitut	0,4 pct.
Andre kanaler	0 pct.

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

Note 1: Realkreditinstitutter har anført, at nogle låntagere vælger realkreditinstitut på baggrund af anbefalinger fra ejendomsmæglere.

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 lægger et indirekte konkurrencepres på de enkelte realkreditinstitutter. 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.

5.4 Status på kapitalkrav til realkreditinstitutterne²²

I december 2017 afgav Basel-komitéen²³ sine endelige anbefalinger til det fremtidige kapitalkravsregime (Basel IV). De pågældende fremtidige krav til realkreditinstitutterne (og pengeinstitutterne) om kapital er større end dem, der gælder i 2020. Kravene er dog mindre, end hvad der var forventet i 2016 på baggrund af det daværende udspil fra Basel-komitéen.

Som i tidligere redegørelser fra 2019 og foråret 2020 er det fortsat vurderingen, at realkreditinstitutterne under ét allerede opfylder eller er meget tæt på at opfylde de krav, som ville gælde, hvis det antages, at Basel-reglerne for 2028 var i kraft i dag. Der var oprindeligt lagt op til, at Basel anbefalingerne til kapital gradvist indføres fra 2022 til 2027. Denne proces er dog blevet ændret på grund af covid-19. Implementeringen er blevet udskudt ét år, og således skal anbefalingerne nu indføres gradvist fra 2023 til 2028. Det skal dog stadig også først afgøres i

²¹ Nykredit ejer fx Nybolig, Realkredit Danmark ejer Home, Nordea Kredit samarbejder med Danbolig og Jyske Realkredit har samarbejde med EDC-mæglerne samt Realmæglerne/BoligOne.

²² Dette afsnit vedrører realkreditinstitutternes samlede aktiviteter, dvs. ud over udlån til private også udlån til erhverv og andre formål samt andre aktiviteter.

²³ Basel-komitéen er en komité bestående af nationalbanker og tilsynsmyndigheder (Danmark er dog ikke medlem af Basel-komitéen). Komitéen har til formål at udvikle globale standarder for regulering af kreditinstitutter med det overordnede mål at styrke den globale finansielle stabilitet.

EU, hvorvidt Basel-anbefalingerne skal gennemføres og i hvilket tempo. Det er således endnu ikke endeligt afgjort, hvordan kapitalkravene vil se ud i fremtiden på baggrund af Basel IV.²⁴

Realkreditinstitutternes bidragsforhøjelser tilbage i 2016 blev blandt andet begrundet med behovet for at oparbejde en større kapitalreserve. Da realkreditinstitutterne allerede nu samlet set er godt med i forhold til at opfylde de fremtidige krav, er et evt. behov for fortsat høje bidrag mv. reduceret. Dertil kommer, at realkreditinstitutterne i dag kan hente kapital hos deres ejere eller medlemmer af ejerkredsen, herunder ved at reducere udbyttebetalingerne i en periode.²⁵ De tre største realkreditinstitutter har efter regnskabsårene for 2016, 2017 og 2018 samlet udbetalt godt 24 mia. kr. i udbytte til deres ejere. Efter regnskabsåret 2019 har Nordea Kredit udbetalt ca. 1,4 mia. kr. i udbytte, mens Realkredit Danmark har udbetalt 4,3 mia. kr. Nykredit har valgt at udskyde beslutningen om udbetaling af udbytte til der er mere klarhed over den økonomiske effekt af covid-19. Jyske Realkredit og DLR Kredit har ikke udbetalt udbytte efter de fire seneste regnskabsår.

Boks 5.1 Kort om kapitalkrav

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

Kapitalen er med til at finansiere realkreditinstitutternes 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 supplerende sikkerhed for, at realkreditinstituttet kan opnå en ønsket rating af de udstedte obligationer samt af realkreditinstituttet selv. Øgede krav som følge af rating medfører også lavere finansieringsomkostninger for realkreditinstituttet.

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 og garantkapital.

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 mellemtang mellem aktiekapital og lånekapital, og supplerende kapital består blandt andet af ansvarlig lånekapital.

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

²⁴ Det kan derudover nævnes, at der som følge af det i 2019 vedtagne direktiv om udstedelse af og offentligt tilsyn med dækkede obligationer forventes gennemført en lovændring, der forventeligt fra medio 2022 stiller krav om minimumsoverdækning for særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer på 2 pct. af den nominelle værdi af obligationerne.

²⁵ Det sidste er tilfældet for Nykredit, som i stedet for en børsnotering fik en kreds af danske pensionsselskaber i ejerkredsen i december 2017. De øvrige realkreditinstitutter, som sælger lån til ejerboliger og fritidshuse, har pengeinstitutter som ejere.

Kapitel 6

Prioritetslån

6.1 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 er baseret på et spørgeskema, som blev besvaret af en række pengeinstitutter i sommeren 2020.²⁶

6.2 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 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 at konkurrere med realkreditlån.

Prioritetslån kan "*fundes*" (eller finansieres) på tre forskellige måder 1) via pengeinstitutts 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 indgår i opgørelsen over udstedelsen af obligationer fra realkreditinstitutterne (og dermed på realkreditinstitutternes balance), da de er udstedt via et realkreditinstitut. Fælles fundede prioritetslån finansieres som realkreditlån inden for rammerne i realkreditlovgivningen

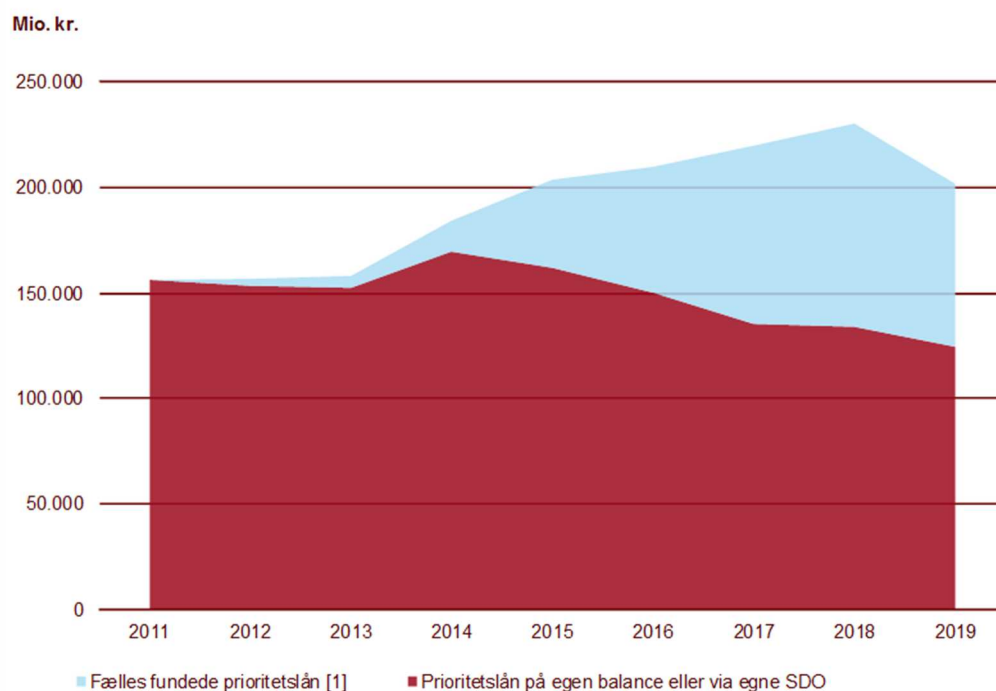
Prioritetslån udstedt på pengeinstitutternes egne balancer er typisk mere fleksible, fordi der er mulighed for at aftale fx ekstraordinær indfrielse eller udskydelse af et afdrag. Nogle prioritetslån fungerer som en form for kassekredit, hvor der kun betales renter, når der er trukket penge på kreditten.

Pengeinstitutternes prioritetslån, som de afgrænses i denne analyse, er faldet til ca. 200 mia. kr. i 2019 efter en kraftig opgang i de foregående år, jf. figur 6.1. Dermed udgjorde prioritetslån 11 pct. af det samlede marked for realkredit- og prioritetslån til private på ca. 1.830 mia. kr.

²⁶ 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 penge institutter står for 99 pct. af det samlede prioritetsudlån i Danmark.

De udestående prioritetslån er dermed steget fra ca. 155 mia. kr. i 2011 til ca. 200 mia. kr. i 2019. Væksten i omfanget af prioritetslån er 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. 125 mia. kr. i 2019, jf. figur 6.1. Denne omlægning fra ikke fælles fundede lån til fælles fundede lån, skal ses i lyset af, at prioritetslån generelt findes billigst via et realkreditinstitut, hvor obligationerne sælges i store serier. I 2019 udgjorde fælles fundede lån omkring 38 pct. af de samlede prioritetslån.

Figur 6.1 **Udvikling i pengeinstitutternes 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

6.3 Prissammenligning

Renten på prioritetslån er typisk fastsat ved CIBOR eller CITA 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 med samme belåning og låntype, dvs. uafhængig af

kundens økonomiske forhold. Endelig vil der til mange prioritetslån være knyttet en indlåns-konto 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 afgivne interval. Disse tal fra pengeinstitutterne 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.

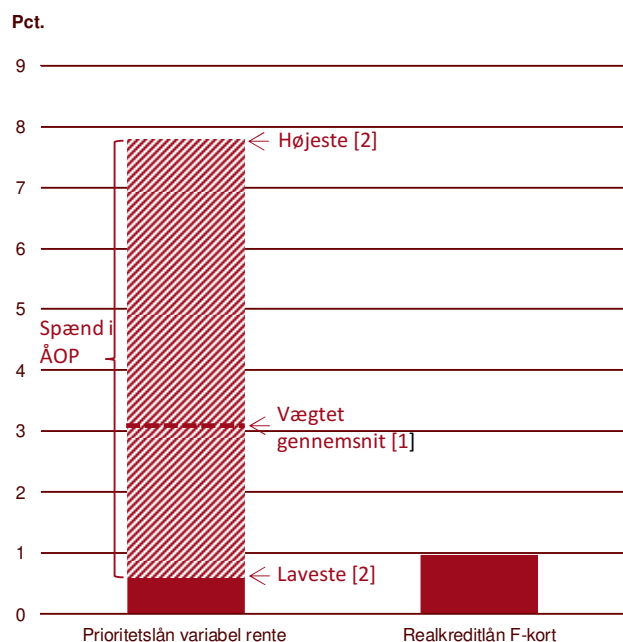
Prioritetslån er som nævnt typisk dyrere end et realkreditlån for private kunder til lån i ejerboliger og fritidshuse. De årlige omkostninger i procent (ÅOP) for et prioritetslån med variabel rente uden afdrag er 3,08 pct. (vægtet gennemsnit), mens et realkreditlån (F-kort uden afdrag) har en ÅOP på 0,97 pct., jf. figur 6.2. Den samme forskel findes for lån med afdrag, hvor den gennemsnitlige ÅOP for et prioritetslån med variabel rente er 2,67 pct. (vægtet gennemsnit), mens ÅOP for et tilsvarende realkreditlån (F-kort med afdrag) er 0,83 pct.

Som nævnt afspejler renten på et prioritetslån blandt andet kundens kreditrisiko m.v. og finansieringsomkostninger. 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 0,4 pct., hvilket er mindre i ÅOP end et tilsvarende realkreditlån. Omvendt udbyder fire 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.

Der er samtidig 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 har omlagt deres produktportefølje de seneste år. Således tilbyder Jyske Bank ikke længere prioritetslån med variabel rente, men udbyder alene variabelt forrentede prioritetslån med renteloft til deres kunder.

Figur 6.2 Sammenligning af ÅOP for prioritetslån og realkreditlån

(a) ÅOP uden afdrag



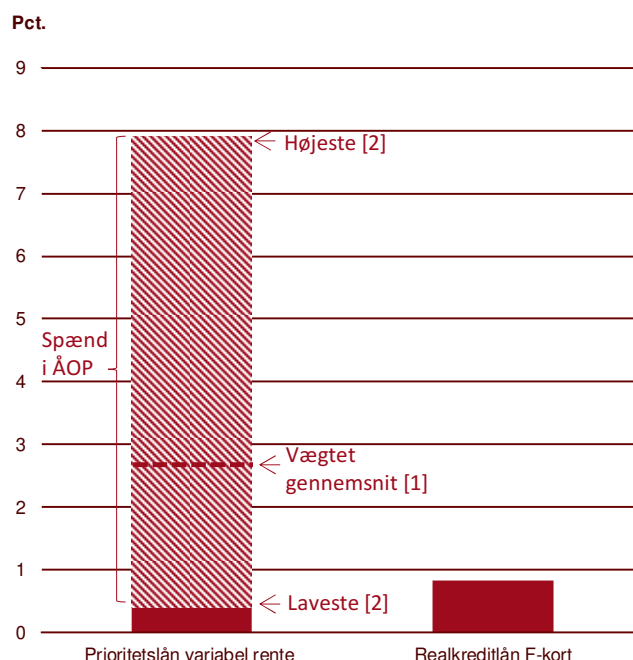
Note 1: Her er ÅOP beregnet ud fra et vægtet gennemsnit, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har større betydning for gennemsnittet. Hvis pengeinstitutterne har opgivet et interval for ÅOP, er der taget udgangspunkt i gennemsnittet af intervallet.

Note 2: Dette er henholdsvis den laveste og højeste ÅOP, der er blevet oplyst i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen.

Anm.: Figuren angiver besvarelsen af 14 pengeinstitutter i 2020. Det bemærkes, at Jyske Bank hverken udbyder prioritetslån med variabel rente eller realkreditlån af typen F-kort.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

(b) ÅOP med afdrag



Note 1: Her er ÅOP beregnet ud fra et vægtet gennemsnit, således at pengeinstitutterne med flest prioritetslån har 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.

Anm.: Figuren angiver besvarelsen af 14 pengeinstitutter i 2020. Det bemærkes, at Jyske Bank hverken udbyder prioritetslån med variabel rente eller realkreditlån af typen F-kort.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

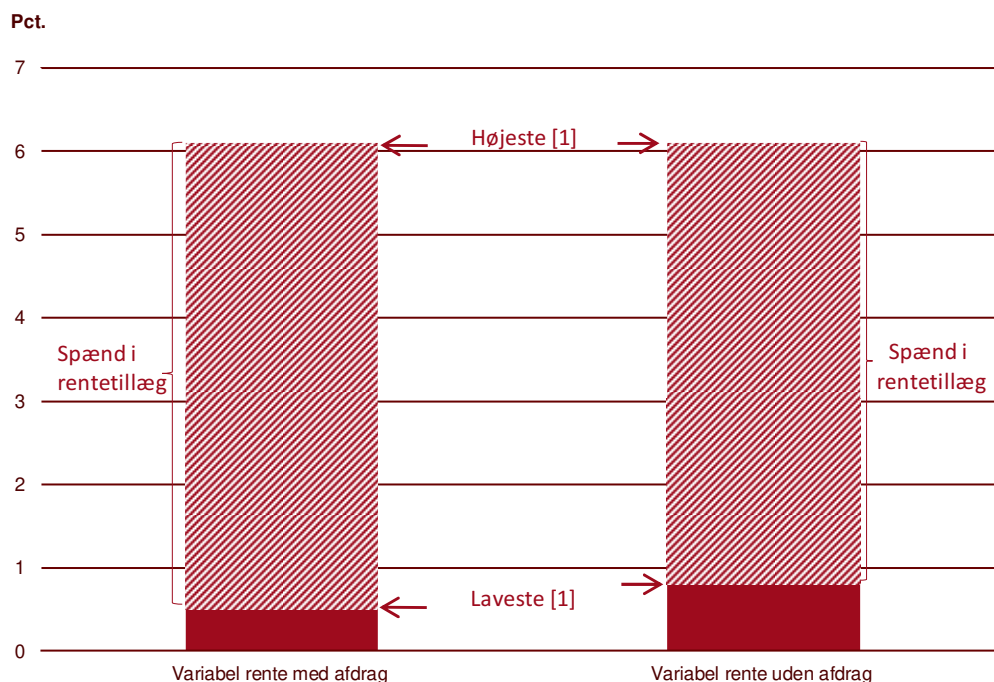
Renten på et prioritetslån kan som nævnt være sammensat af en referencerente (eksempelvis CIBOR-renten eller en anden pengemarkedsrente) og et rentetillæg. Rentetillægget tjener i et vist omfang samme funktion som bidraget på et realkreditlån.

Udover at skabe indtjening for henholdsvis penge- og realkreditinstituttet samt dække forventede tab, skal både rentetillægget og bidraget være med til at dække 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 nødvendigvis svarer til pengeinstitutternes egne fundingrenter. Således kan prioritetslån i et pengeinstitut fx være finansieret med indlån, hvor fundingrenten adskiller sig fra referencerenten. Det vil sige, at pengeinstitutternes indtjening udover rentetillægget bl.a. afhænger af, hvorvidt deres fundingrente er højere eller lavere end referencerenten.

Rentetillægget ved et prioritetslån er typisk højere end bidraget på et tilsvarende realkreditlån. Rentetillægget for et prioritetslån med variabel rente uden afdrag spænder fra 0,8 til 6,1 pct. blandt de adspurgte pengeinstitutter, jf. figur 6.3. Således udbyder ét enkelt pengeinstitut prioritetslån uden afdrag, hvor rentetillægget er 0,8 pct. Til sammenligning vil bidragssatsen på tilsvarende realkreditlån, F-kort med afdrag typisk være ca. 0,9 pct. Der er således eksempler på prioritetslån, hvor rentetillægget er på niveau med bidragssatsen for realkreditlån.

Figur 6.3 Rentetillæg for prioritetslån med variabel rente (juni 2020)



Note 1: Dette er henholdsvis det laveste og det højeste rentetillæg, der er blevet oplyst i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen. Det vil sige, at rentetillægget spænder fra 0,80 til 6,10 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 1,5 mio. kr. Det bemærkes, at de pågældende prioritetslån kan være baseret på forskellige referencerenter.

Kilde: Indsamlet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen hos ni pengeinstitutter.

Renten på et prioritetslån er dog ikke altid sammensat af en referencerente og et rentetillæg. Det er således kun 8 (ud af 15) af de adspurgte pengeinstitutter, der anvender et rentetillæg ved prioritetslån. Der skal således tages det forbehold, at undersøgelsen af rentetillæg er baseret på et mindre antal observationer.