

11. august 2009

## **Redegørelse om udlånsudviklingen i henhold til lov om statsligt kapitalindskud i kreditinstitutter - 1. halvår 2009**

Ifølge dansk lovgivning skal et institut, som har modtaget kapitalindskud fra den danske stat, halvårligt redegøre for udviklingen i instituttets udlån i Danmark.

Realkredit Danmark yder lån mod pant i alle typer fast ejendom på basis af en vurdering af ejendommens værdi og kundens evne og vilje til at betale. Værdiansættelsen af de belånte ejendomme sker i overensstemmelse med lovgivningen til aktuelle markedsværdier under hensyntagen til forventede, forestående prisfald. Realkredit Danmarks lån er uopsigelige fra kreditors side, medmindre misligholdelse eller øvrige forfaldsgrunde, der fremgår af pantebrevet, indtræffer.

Realkredit Danmarks marked er fortsat påvirket af den negative makroøkonomiske udvikling, herunder kraftigt faldende industriproduktion, faldende aktivværdier og lav forbrugertillid. På det seneste har indikatorerne dog peget i retning af en stabilisering, omend udviklingen ikke er entydig. Situationen påvirker kundernes kreditværdighed negativt og lægger samtidig en dæmper på deres investeringslyst og dermed efterspørgslen på lån. Alt i alt har det betyder en nedgang i antallet af kreditværdige projekter og långivning.

Private kunder skal kunne sandsynliggøre en tilbagebetalingsevne ved at dokumentere en indkomst, der giver et passende rådighedsbeløb efter låneoptagelsen beregnet på basis af et 30-årigt fastforrentet annuïtetslån. Til Prioritetskunder, der har betalt de seneste to års terminsydelser rettidigt, kan lån bevilges uden denne dokumentation efter rådgivning i overensstemmelse med reglerne om God Skik.

Ved lån til erhvervskunder lægges der vægt på, at kunden kan sandsynliggøre en tilbagebetalingsevne i form af likviditet fra den løbende drift. Der stilles højere krav til kundens kreditværdighed, når det drejer sig om belåning af ejendomsstyper, som erfaringsmæssigt kan give store tab. Det kan være ejendomme med begrænset eller ringe alternativ anvendelse, og ejendomme, der anvendes af kunder inden for svage eller konjunkturfølsomme brancher.

Realkredit Danmark opkræver et bidrag som en andel af lånets restgæld. På privatmarkedet afhænger bidraget af pantets stilling, mens bidraget på erhvervsmarkedet først og fremmest afhænger af kundens kreditværdighed.

Som udgangspunkt yder Realkredit Danmark lån op til de lovbestemte lånegrænser, dog besluttede Realkredit Danmark i 1. kvartal 2009 pga. usikkerheden om ejendomsprisudviklingen og reglerne om supplerende sikkerhedsstillelse for SDRO-lån kun at yde lån til byerhvervs- og landbrugsejendomme inden for 60 % af værdiansættelsen mod tidligere 70 %.

Det er nu som udgangspunkt et krav, at lån til finansiering af udlejede ejendomme ejet af kreditværdige erhvervskunder med middelgod klassifikation skal have 12 årlige terminer, fordi Realkredit Danmark på den måde tidligt kan registrere risikosignaler. Det gør det muligt at reagere hurtigere og dermed begrænse tab. Endvidere har Realkredit Danmark hævet bidragssatserne for både nye og eksisterende erhvervslån.

For privatmarkedet blev der i løbet af første halvår 2009 indført krav om, at den hidtidige bolig skal være solgt og ikke kun sat til salg, for at Prioritetskunder automatisk kan få godkendt lån til en ny, ikke væsentlig dyrere bolig. Er den hidtidige bolig ikke solgt, skal kunden i lighed med kunder, der ikke er prioritetskunder, kunne sandsynliggøre en tilbagebetalingsevne, selvom den hidtidige bolig sælges væsentligt under udbudsprisen, og salgsperioden bliver lang. Kravet til rådighedsbeløbet er uændret på det niveau, som blev fastsat medio 2008. For erhvervsmarkedet blev praksis for bevilling af lån til udlejningsejendomme strammet i første halvår 2009, og der er nu øget fokus på risikoen for tomgang.

Private kunders kreditefterspørgsel, forstået som det lånebeløb private kunder har ansøgt om, steg med 8 pct. i 1. halvår 2009, primært som følge af en stigning i 2. kvartal. For eksisterende kunder steg kreditefterspørgslen inklusive omlægning af lån med 5 %. Det gennemsnitlige ansøgte lånebeløb faldt i 1. halvår 2009, om end tendensen var aftagende i 2. kvartal. Kreditefterspørgslen fra nye kunder var stigende i 1. halvår. Andelen af bevilligede ansøgninger var uændret fra 2. halvår 2008 og udgjorde 97 % ultimo perioden. Andelen af bevilligede ansøgninger var svagt stigende fra 1. til 2. kvartal 2009. For eksisterende kunder udgjorde andelen af bevilligede ansøgninger 97 % mod 98 % i 2. halvår 2008, mens andelen af bevilligede ansøgninger til nye kunder var uændret.

Danske erhvervskunders kreditefterspørgsel er i løbet af 1. halvår 2009 faldet med 47 % i forhold til 2. halvår 2008. Den faldende kreditefterspørgsel er primært sket i 1. kvartal. For eksisterende kunder udgør faldet 53 %, hvilket kan forklares med et fald i antallet af ansøgninger på 19 % og et fald i det gennemsnitlige ansøgte lånebeløb på 42 %. For nye kunder er der ligeledes konstateret et fald i kreditefterspørgslen og antallet af ansøgninger. Andelen af låneansøgninger fra eksisterende kunder, som er beviliget, faldt fra 93 % i 2. halvår 2008 til 86 % i 1. halvår 2009. Samme tendens gjorde sig gældende for bevilling af nye kunders låneansøgninger. En brancheopdeling af erhvervskunder fremgår af nedenstående tabel.

Nedenstående tabel viser udviklingen i udlån samt uigenkaldelige kredittilsagn og garantier vedrørende kunder i Realkredit Danmark A/S med pant i danske ejendomme. Nye kunder er defineret som kunder, Realkredit Danmark ikke har ydet lån de seneste 12 måneder. Eksponeringen er i 1. halvår 2009 steget med 8 mia. kr. overfor erhvervskunder og med 7 mia. kr. overfor privatkunder.

Udlån m.v.	30. juni 2009			31. dec. 2008
	Nye kunder	Eksisterende kunder	I alt	I alt
Mio. kr.				
Erhvervskunder				
Erhvervsejendomme	397	97.528	97.925	94.060
Landbrug	126	50.970	51.096	49.580
Øvrige	425	128.548	128.973	126.562
Erhvervskunder i alt	948	277.046	277.994	270.202
Privatkunder				
Boligrelateret udlån	1.271	399.334	400.605	393.118
I alt	2.219	676.380	678.599	663.320