

Udvikling i Realkredit Danmark A/S' udlånsaktiviteter i Danmark i 2. halvår 2010

Realkredit Danmark optog i maj 2009 et ansvarligt lån hos den danske stat i form af hybrid kernekapital på 2 mia. kr. Ifølge dansk lovgivning skal et institut, som har modtaget kapitalindsud 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 betalingsevne og -vilje. 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, bortset fra misligholdelse og de øvrige forfaldsgrunde, der fremgår af pantebrevet.

Realkredit Danmark yder lån op til de lovbestemte lånegrænser, dog yder Realkredit Danmark som udgangspunkt kun lån til byerhvervs- og landbrugsejendomme inden for 60 % af værdiansættelsen.

Private kunder skal kunne sandsynliggøre betalingsevnen ved dokumentation af indkomst, der efter låneoptagelsen giver et passende rådighedsbeløb beregnet på basis af et 30-årigt fastforrentet annuitetslån. Alle kunder skal ved lån til ny bolig som udgangspunkt have solgt den hidtidige bolig, med mindre kunden kan sandsynliggøre sin betalingsevne ved salg væsentligt under udbudspris og med lang salgsperiode.

Ved lån til erhvervs-kunder lægges der vægt på, at kunden kan sandsynliggøre betalingsevnen ved likviditet fra den løbende drift. Der er forhøjede krav til kundens bonitet ved belåning af ejendomstyper, som erfaringsmæssigt kan give store tab, herunder ejendomme med begrænset eller ringe alternativ anvendelse, og ejendomme, der anvendes af kunder inden for svage eller konjunkturfølsomme brancher. Ved kreditbedømmelsen er der stor fokus på kundens likviditet, herunder risikoen for tomgang.

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

Realkredit Danmark har ikke foretaget væsentlige ændringer i udlånspolitikken på erhvervsmarkedet i 2. halvår 2010, hverken i retningslinjerne for kreditvurdering eller priser og vilkår.

På privatmarkedet har Realkredit Danmark i 2. halvår 2010 afskaffet prioritetskundekonceptet, hvorefter kunder, der har betalt de seneste to års terminsydelser rettidigt, hidtil har kunnet få lån uden forevisning af aktuel økonomi alene med rådgivning i henhold til reglerne om God Skik. Afskaffelsen er sket som følge af implementeringen af forbrugerkreditdirektivet i lov om kreditaftaler.

Private kunders kreditefterspørgsel, forstået som det lånebeløb private kunder ansøgte om, steg med 5 % i 2. halvår 2010. For eksisterende kunder steg kreditefterspørgslen inklusive omlægning af lån med 15 %. Det gennemsnitlige ansøgte lånebeløb var stigende i 2. halvår 2010. Kreditefterspørgslen fra nye kunder steg ligeledes i 2. halvår 2010. Antallet af bevilligede ansøgninger steg med 14 % i 2. halvår 2010. For eksisterende kunder udgjorde andelen af bevilligede ansøgninger uændret 97 %. Andelen af bevilligede ansøgninger til nye kunder faldt i 2. halvår.

Danske erhvervs-kunders kreditefterspørgsel er i løbet af 2. halvår 2010 steget med 22 % i forhold til 1. halvår 2010. For eksisterende kunder udgjorde stigningen i kreditefterspørgslen 20 %. For nye kunder blev der tilsvarende konstateret en stigende kreditefterspørgsel samt stigende antal låneansøgninger. Andelen af låneansøgninger fra eksisterende kunder, som blev bevilget, steg i forhold til 1. halvår 2010 og udgjorde 89 % i 2. halvår 2010. Andelen af bevilligede ansøgninger til nye kunder steg tilsvarende i 2. halvår 2010. En brancheopdeling af erhvervs-kunder fremgår af tabellen på næste side.

Tabellen viser udviklingen i udlån samt uigenkaldelige kredittilsagn og garantier før nedskrivninger vedrørende kunder i Realkredit Danmark A/S med pant i danske ejendomme. Eksponeringen mod erhvervs-kunder steg svagt i 2. halvår 2010, mens eksponeringen mod private kunder faldt med 1,4 mia. kr.

Udviklingen i udlån samt uigenkaldelige kredittilsagn og garantier vedrørende kunder i Realkredit Danmark A/S med pant i danske ejendomme

Mio. kr.	31. dec. 2010		30. juni 2010	
	Nye kunder	Eksisterende kunder	I alt	I alt
Erhvervs-kunder				
Erhvervs-ejendomme	2.644	99.887	102.531	101.714
Landbrug	413	50.064	50.477	50.674
Øvrige	2.193	128.739	130.932	131.388
Erhvervs-kunder i alt	5.250	278.690	283.940	283.776
Privat-kunder				
Boligrelateret udlån	12.062	403.059	415.121	416.493
I alt	17.312	681.749	699.061	700.269

Nye kunder er defineret som kunder, Realkredit Danmark ikke har ydet lån de seneste 12 måneder.