

Dansk realkredit – mellem kunder, marked og regulering

10. maj 2016

Koncerndirektør Søren Holm

Nationaløkonomisk Forening

Nykredit

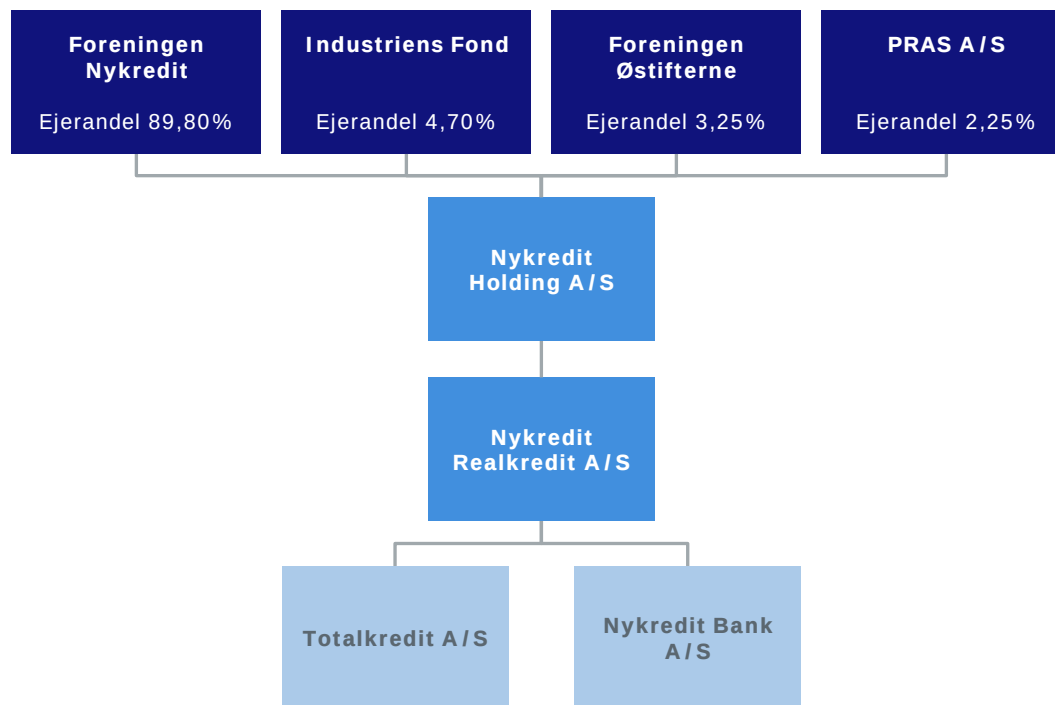
Nykredit og samfundet

- Største långiver til danskerne
- Markedsleder på realkredit
- Fjerdestørste bank målt på balance
- Realkredit dækker 70% af kreditgivningen i Danmark
- Nykredit lånte penge ud under hele krisen

Pr. 31/12-2015	Mia. kr.	Andel af markedet
Realkredit- og bankudlån i alt	1.121	30,6%
- heraf bankudlån	66	5,8%
- heraf realkreditudlån	1.055	41,8%

Udlånsvækst, bank- og realkreditudlån (mia. kr.)	2008-2013
Markedet ekskl. Nykredit	-244
Nykredit	+179

Nykredits ejer- og selskabsstruktur



Foreningen Nykredits formål



Om Foreningen

Vi vil sikre stabile boliglån i hele landet – både nu og i fremtiden.

Nina Smith
Formand for Foreningen Nykredit

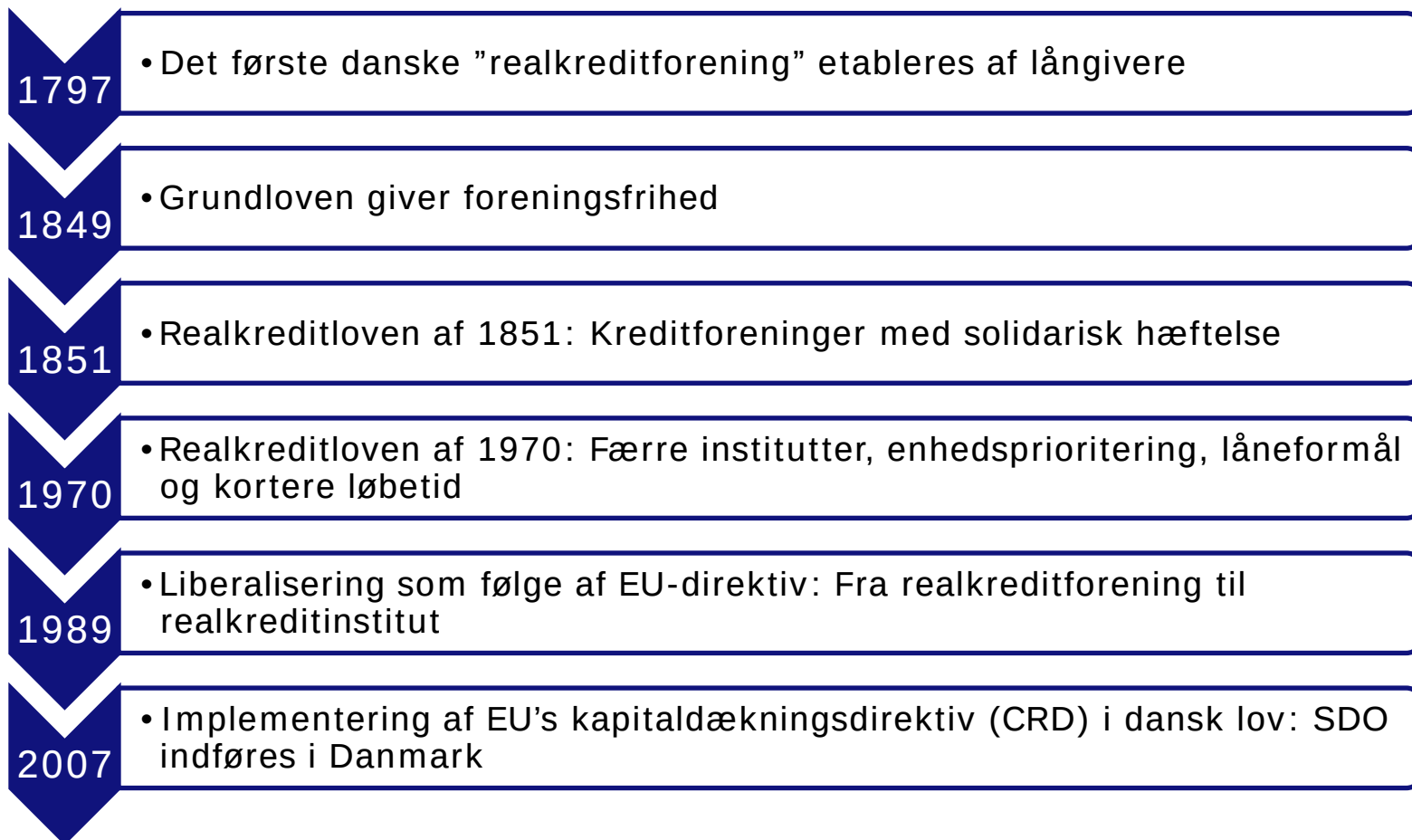
Formål

Vi er foreningen bag Nykredit og Totalkredit. Vi arbejder for at sikre boligejerne stabile boliglån i hele landet – både nu og i fremtiden.

Vores formål er at være hovedaktionær i Nykredit-koncernen, der bl.a. består af Nykredit Realkredit, Nykredit Bank og Totalkredit. Som hovedaktionær sikrer vi, at koncernen driver realkreditvirksomhed og anden finansiell virksomhed til gavn for kunderne på et finansielt bæredygtigt grundlag.

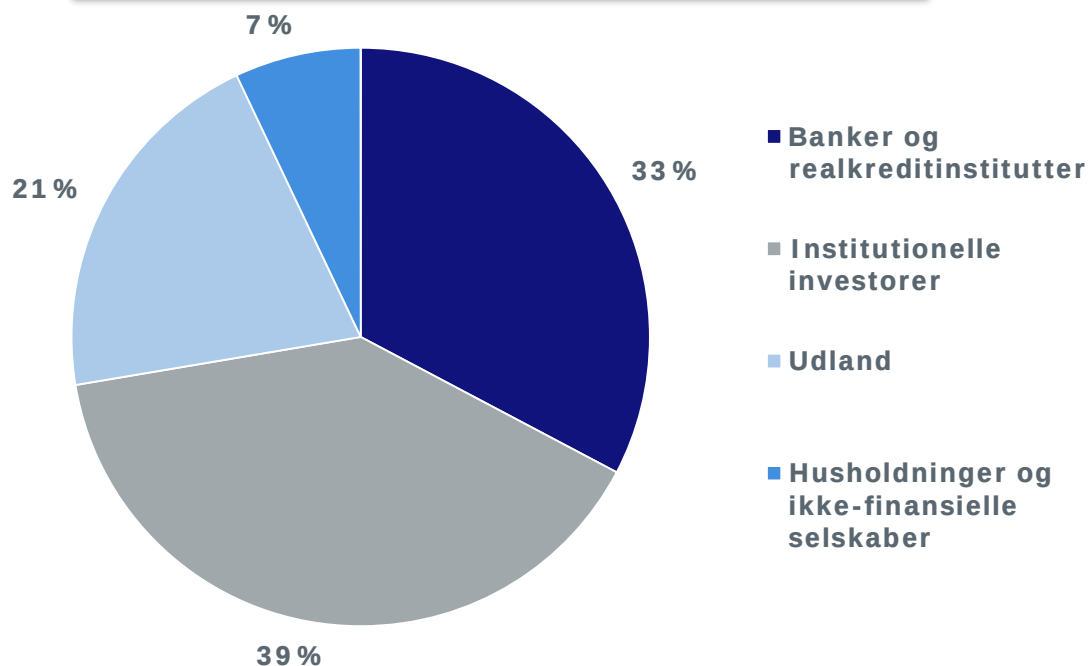
Dansk lovgivning fokuseret på stærk kreditorbeskyttelse

- Vigtige årstal i dansk realkredits historie



Nykredit er en af Europas største private obligationsudstedere

Investorfordeling i Nykredits realkreditobligationer



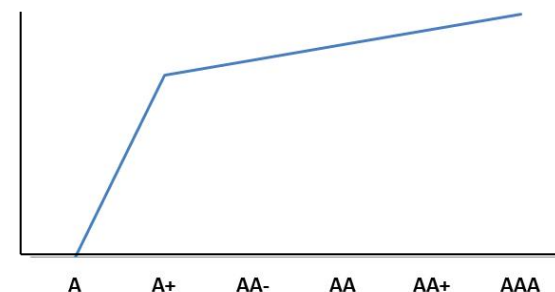
Note: Institutionelle investorer omfatter investeringsforeninger, L&P og offentlig sektor.
Kilde: MFI-statistikken

AAA-rating er en forudsætning

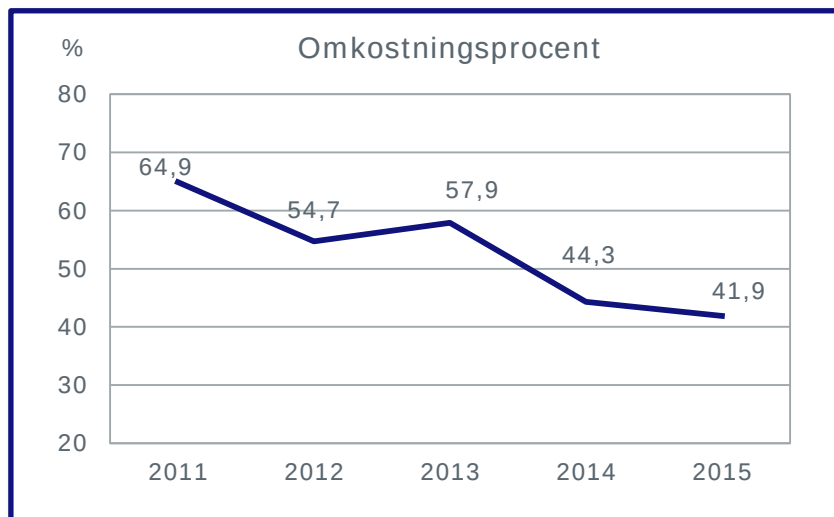
Ratingkriterier:

- Markedsposition
- Indtjening
- Kapital
- Kreditrisiko
- Fundingprofil

Omkostning ved AAA obl.rating for udsteder med rating A



Faldende omkostningsprocent i Nykredit

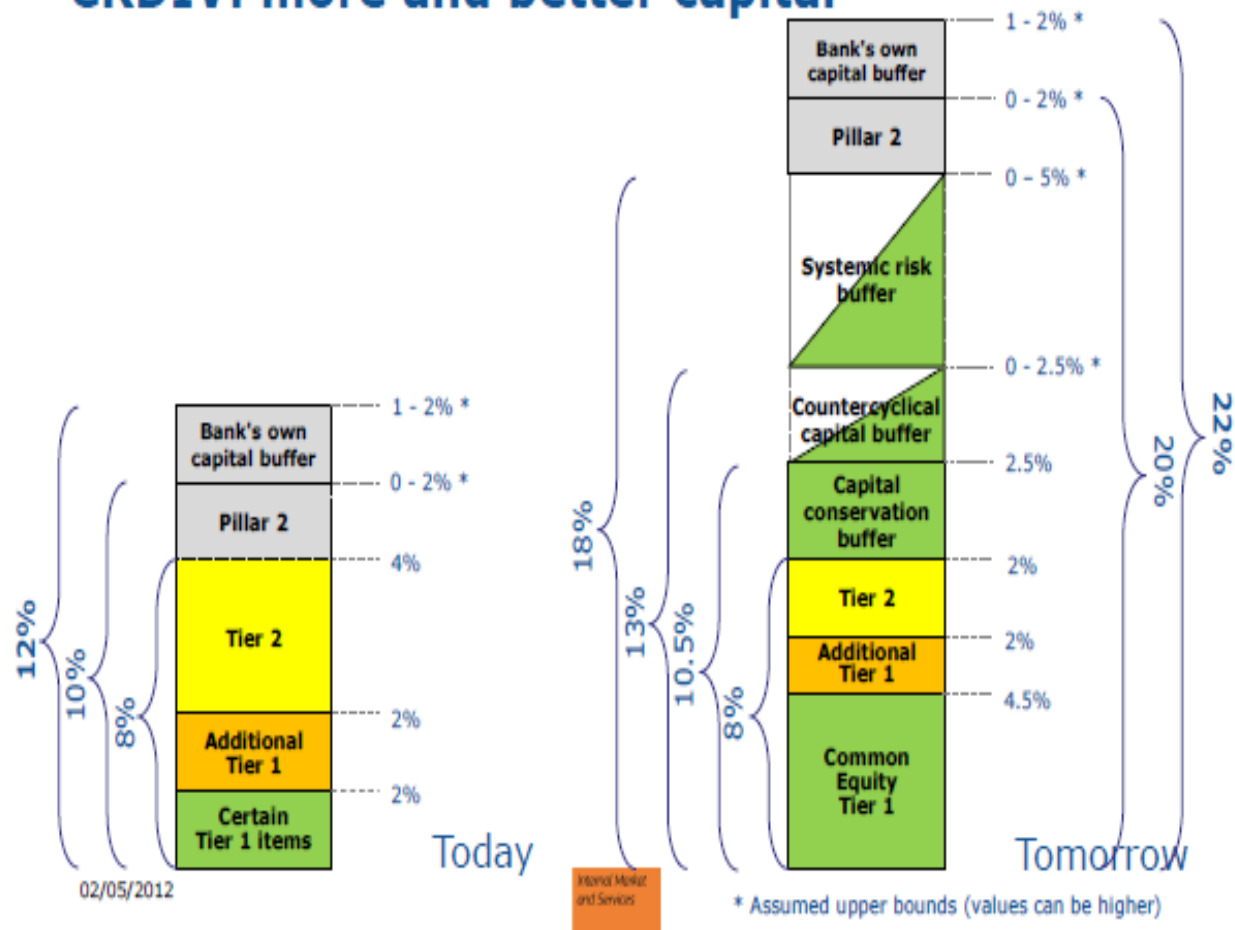


Ny regulering

Nykredit

EU-Kommissionens præsentation af nye kapitalkrav (2012)

CRDIV: more and better capital



Kilde: Kommissær Barnier's præsentation til EU's finansministre (ECOFIN), 2012

Nye tiltag på vej

Konsekvens for Nykredit

Pr. 1/1 2019:

- CET1-kapitalmål på 70 mia. kr.
- Omfatter CRD4/CRR (Basel III)

- Leverage ratio
- Covered bonds direktiv
- Nye regnskabsregler

- Langt likviditetsmål (NSFR)

- Parametervægte på boliglån*
- Revideret standardmetode og nyt gulvkrav*
- Revideret metode for markedsrisiko (FRTB)**
- Nedskrivbare passiver (NEP;MREL,TLAC)***

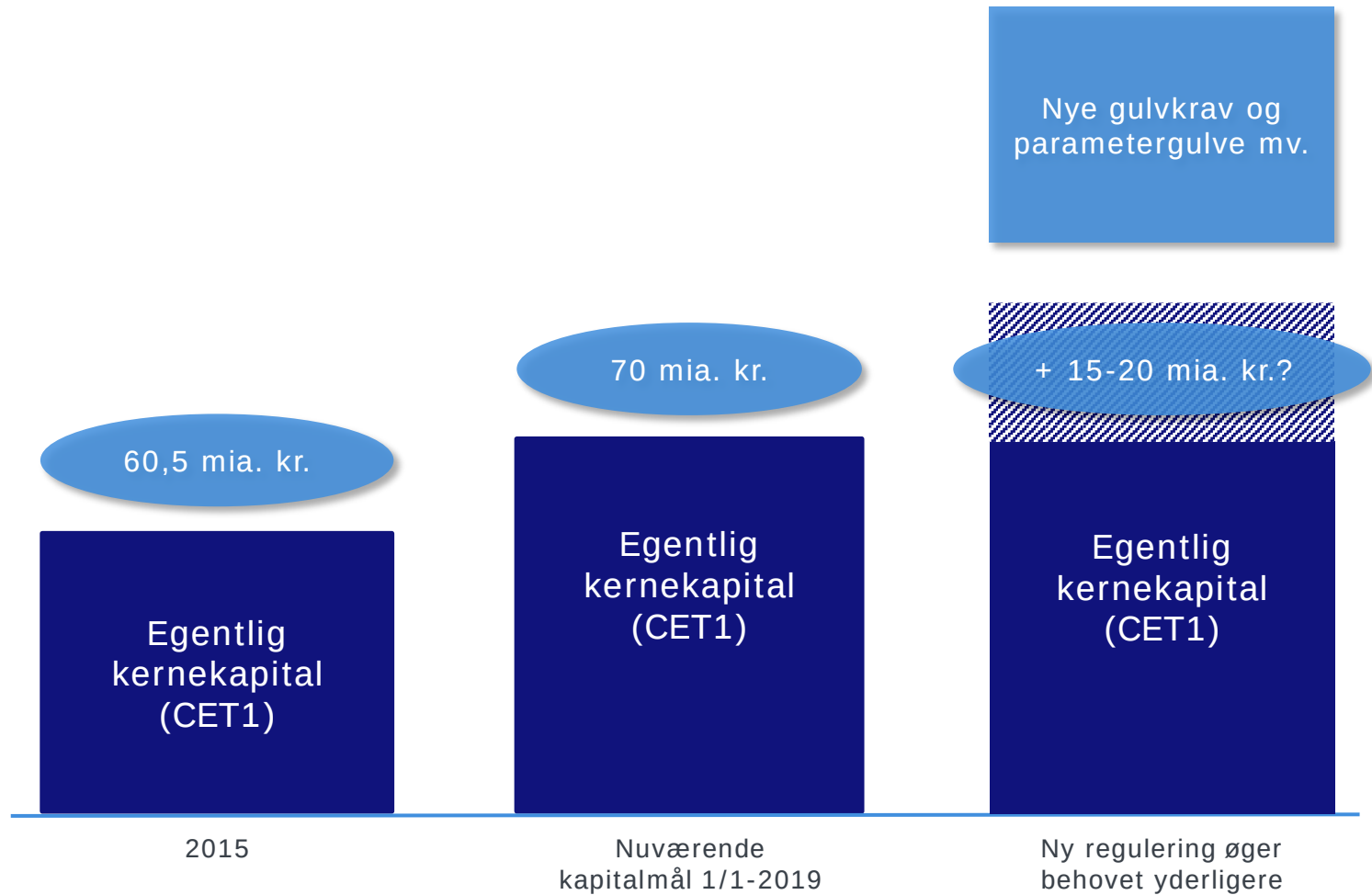
Dansk
Realkredit

* Se publikationen *Reducing variation in credit risk-weighted assets* fra 24. marts 2016 på bis.org

** Se publikationen *Minimum capital requirements for market risk* fra 14. januar 2016 på bis.org

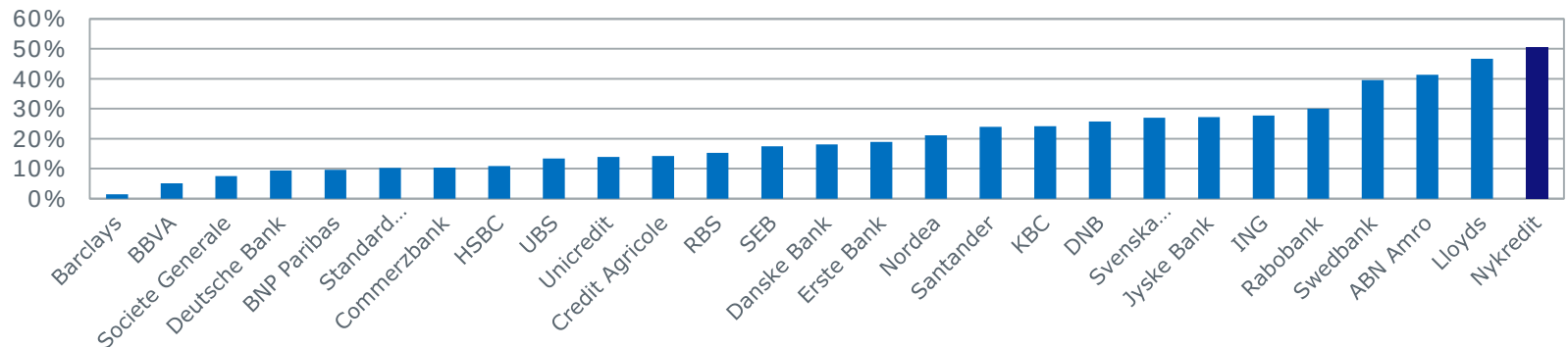
*** Proces i EU

Udvikling i krav til egentlig kernekapital (CET1)



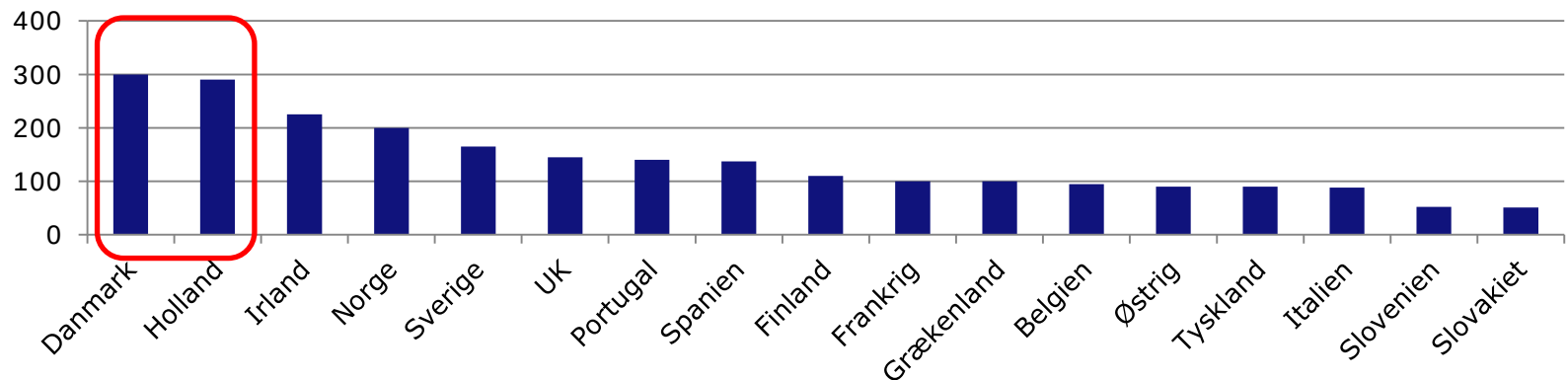
Både Nykredit og Danmark er outliers i Europa

Boliglån i pct. af samlet balance



Kilde: Bankernes årsrapporter

Husholdningernes boliggæld (% af disponibel indkomst)



Kilde: Danmarks Statistik

Kapitaludfordringen bemærket af myndighederne

Finanstilsynets redegørelse om inspektion i Nykredit Realkredit A/S af 11. maj 2015 (uddrag):

De fremtidige kapitalkrav og indfasningen af disse medfører stigende kapitalkrav for Nykreditkoncernen frem til 2019. Det medfører behov for yderligere kapitalisering af Nykreditkoncernen selv ved uændret udlånsomfang. Ved stigende udlån vil kapitalbehovet blive yderligere forøget. Det er her en udfordring, at Nykredit som systemisk vigtigt institut ikke har samme adgang til at hente egenkapital på kapitalmarkederne som andre systemisk vigtige institutter.

Lars Rohde "Vi sætter stor pris på de finansielle virksomheder, der tjener penge... kan hente finansiering på markedsvilkår"

Troels Lund Poulsen
"Det er oven på finanskrisen ikke længere holdbart på længere sigt, at systemiske institutter ikke har adgang til kapitalmarkedet"

Rabobank har i lyset af de lignende udfordringer besluttet af reducere balancen med 22%

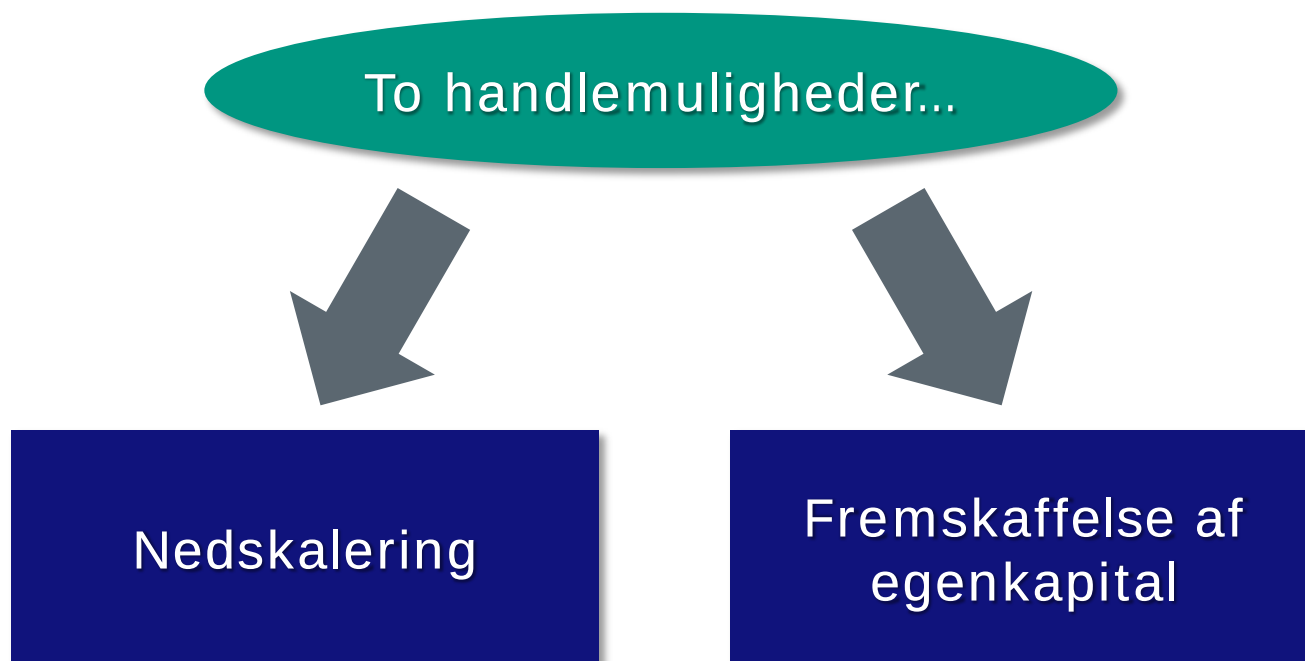


Rabobank

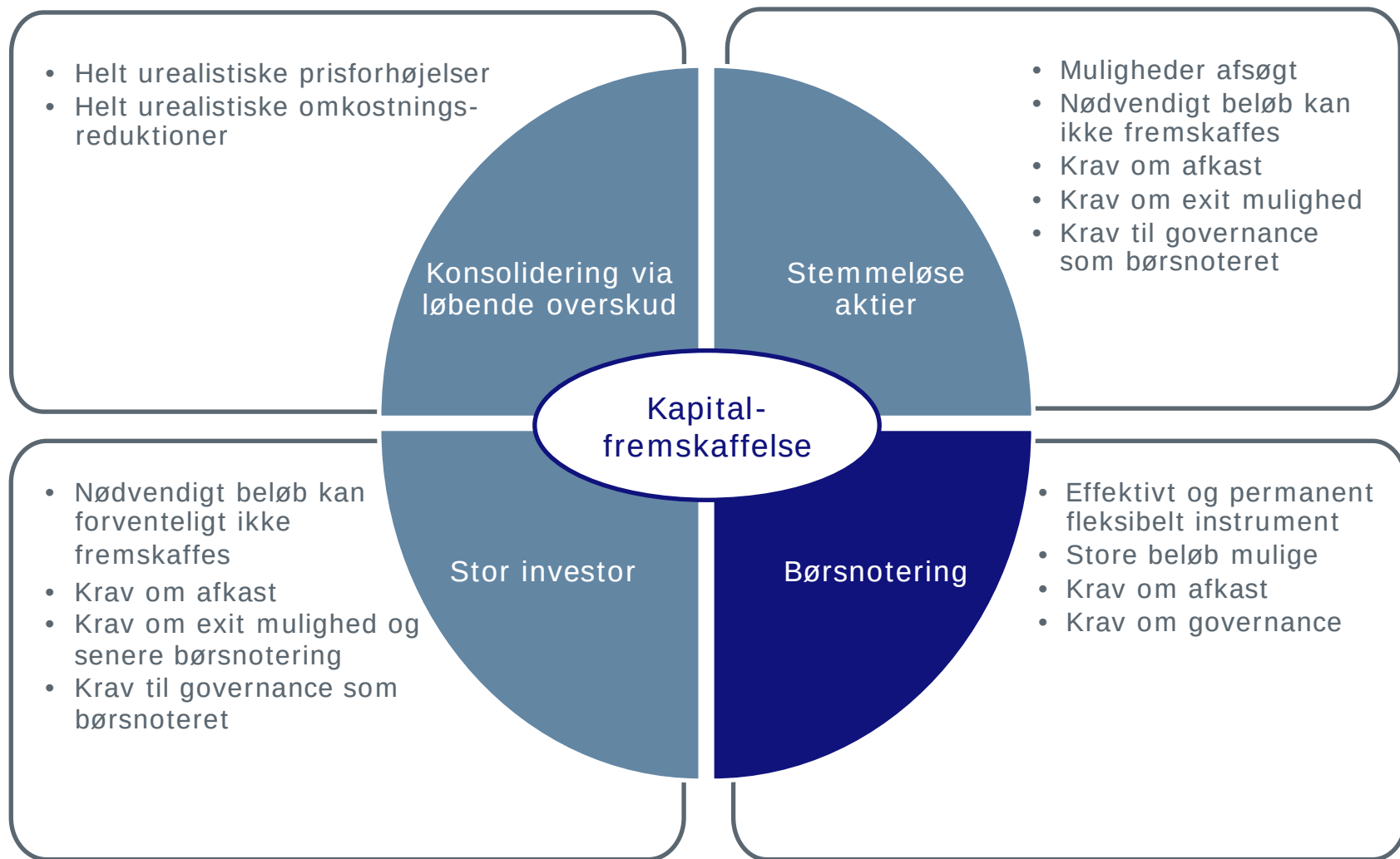
Børsnotering og bidragsforhøjelser

Nykredit

Nykredit står ved en skillevej



Tilgange til fremskaffelse af egenkapital



Bidragssatser har været ude af ligevægt

- Kapacitetsomkostningerne oversteg bidrag → realkredit var reelt en underskudsforretning
- Overkapitalisering og højt finansafkast gjorde det muligt
- Højt finansafkast sikrede rentabilitet
 - Udgjorde i 2002-2014 80 % af resultat før skat

Øre pr. 100 kr. udlån	Bidrag 2003
Bidrag	50
Gebyrer, kurtage, kursfradrag mv.	7
Indtægter i alt	57
Kapacitetsomkostninger	-55
Nedskrivninger på udlån	-5
Forretningsresultat	-3
Egenkapitalbehov*	120
Egenkapitalafkast før skat	-2,5%
* Risikovægt på 15% af udlån og egenkapitalbehov på 8% af risikoeksponeringer	

Mere bæredygtig ligevægt i dag

- Kapitalomkostninger steget fra ca. 10 til ca. 40 bps
- Driftsomkostninger er faldet som følge af løbende effektiviseringer, men omvendt er tab på udlån steget
- Bidrag er steget

➡ Afkastniveau på realkreditforretning på 8-9% før skat

60% af lånene stiger med under 100 kr. pr. måned og 90% af lånene stiger med under 250 kr. pr. måned

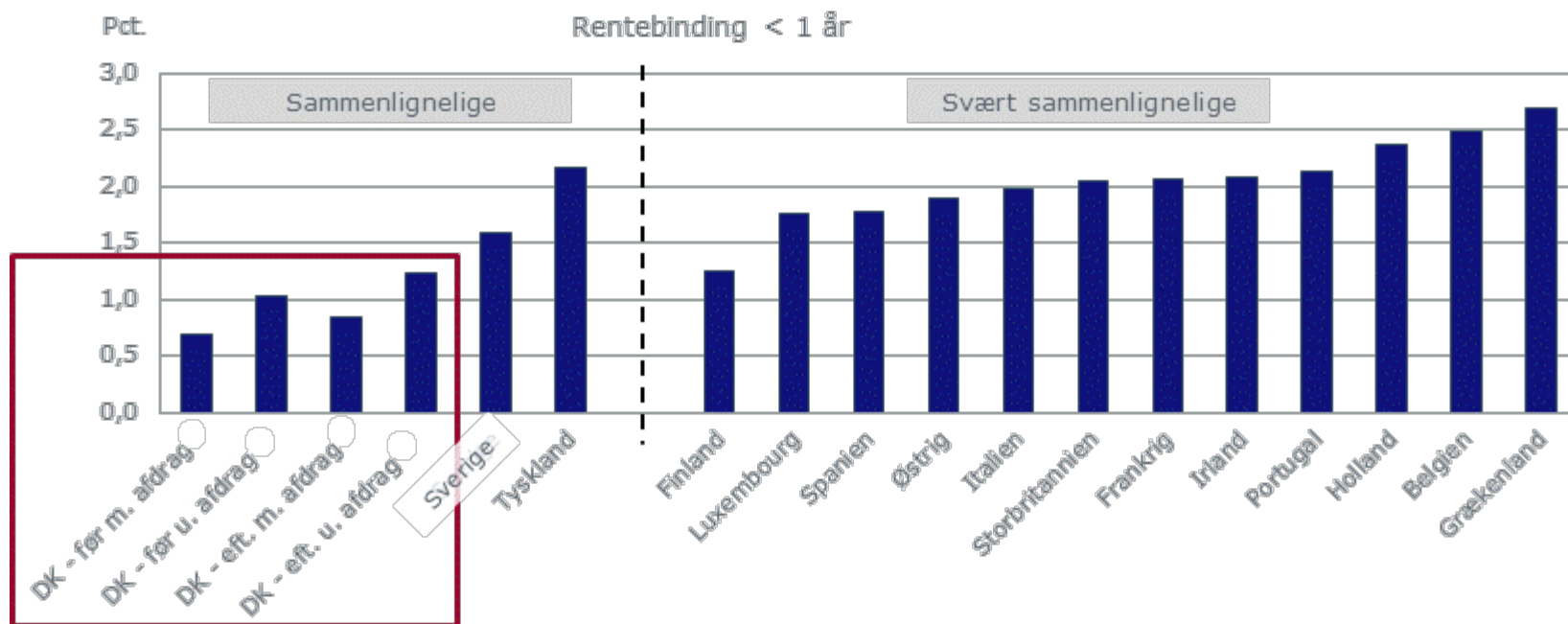
- 85% af fastforrentede lån hhv. RenteMax med afdrag stiger under 100 kr. om måneden efter skat
- Af de lån, der stiger over 1.000 kr. om måneden, udgør Tilpasningslån uden afdrag 90%
- Særligt store bidragsforhøjelser pga. tilsynsdiamant
 - Afdragsfrihed, kort funding og variabel rente

Ydelsesstigning efter skat (28,6%), Totalkredit

Månedlig stigning	Antal lån	Andel
Under 50 kr.	183.000	33%
50-100 kr.	160.000	28%
100-250 kr.	162.000	29%
250-500 kr.	48.000	9%
500-1.000 kr.	9.000	2%
Over 1.000 kr.	700	0,1%

Kunder kan skifte til fast rente med afdrag og dermed opnå en lavere sats end på deres hidtidige lån

Danske boliglån er fortsat billige

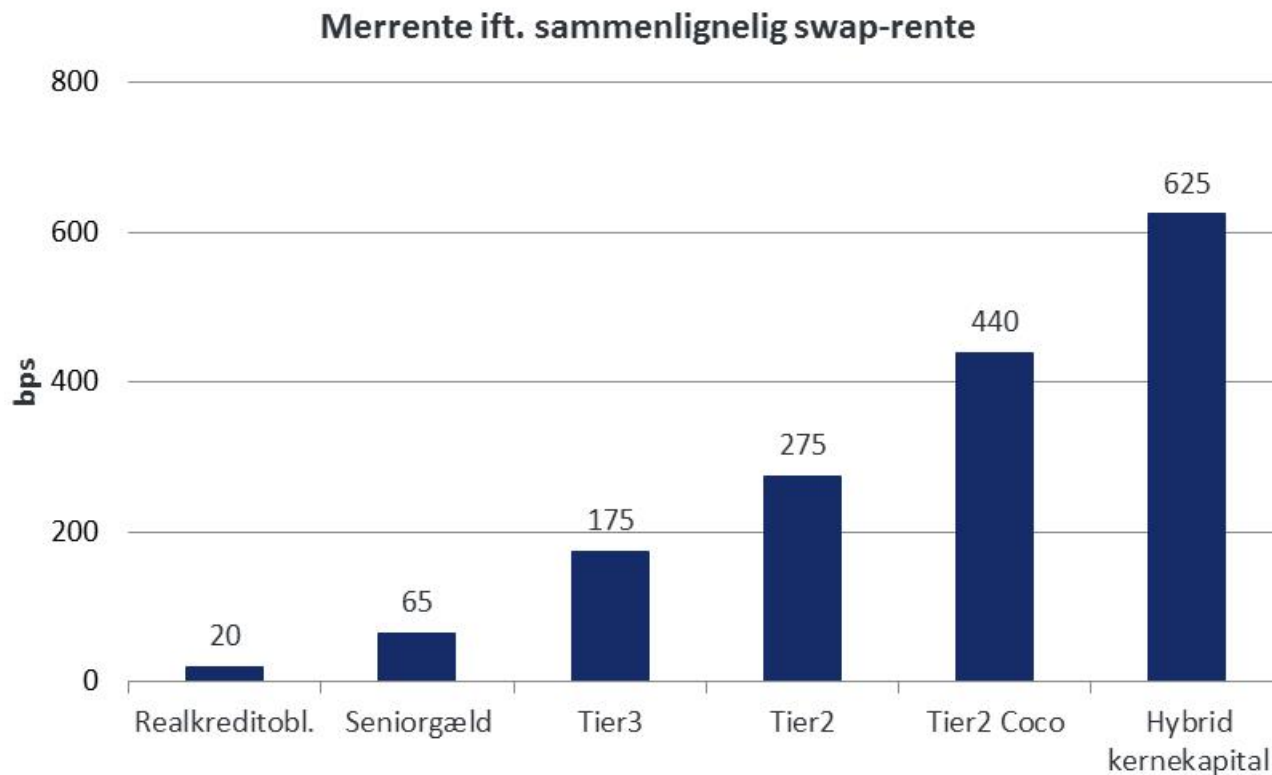


Før og efter bidragsforhøjelse, fuld belåning (LTV 80) med/uden afdrag

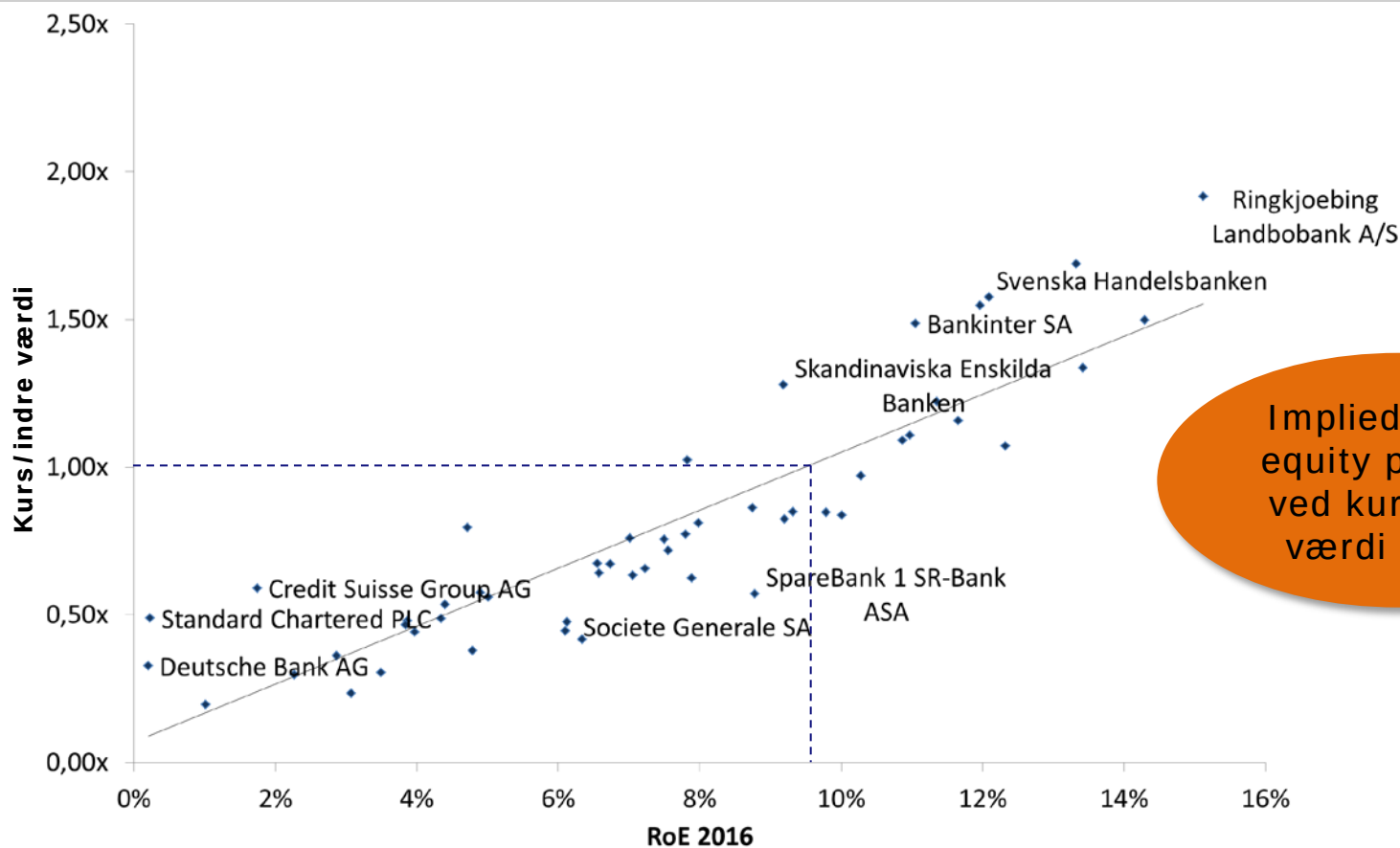
Kilder: ECB og egne data for DK (F-kort), ultimo 2015

Bemærk ECBs data tager ikke hensyn til nationale forskelle i struktur på markedet for boliglån (bank vs. Realkredit vs. pensionsprodukter, forskelle i belåningsværdier (LTV) og husholdningenes gæld.

Aktuelle omkostninger for Nykredit på forskellige kapitaltyper



Sammenhæng mellem kurs/indre værdi og ROE



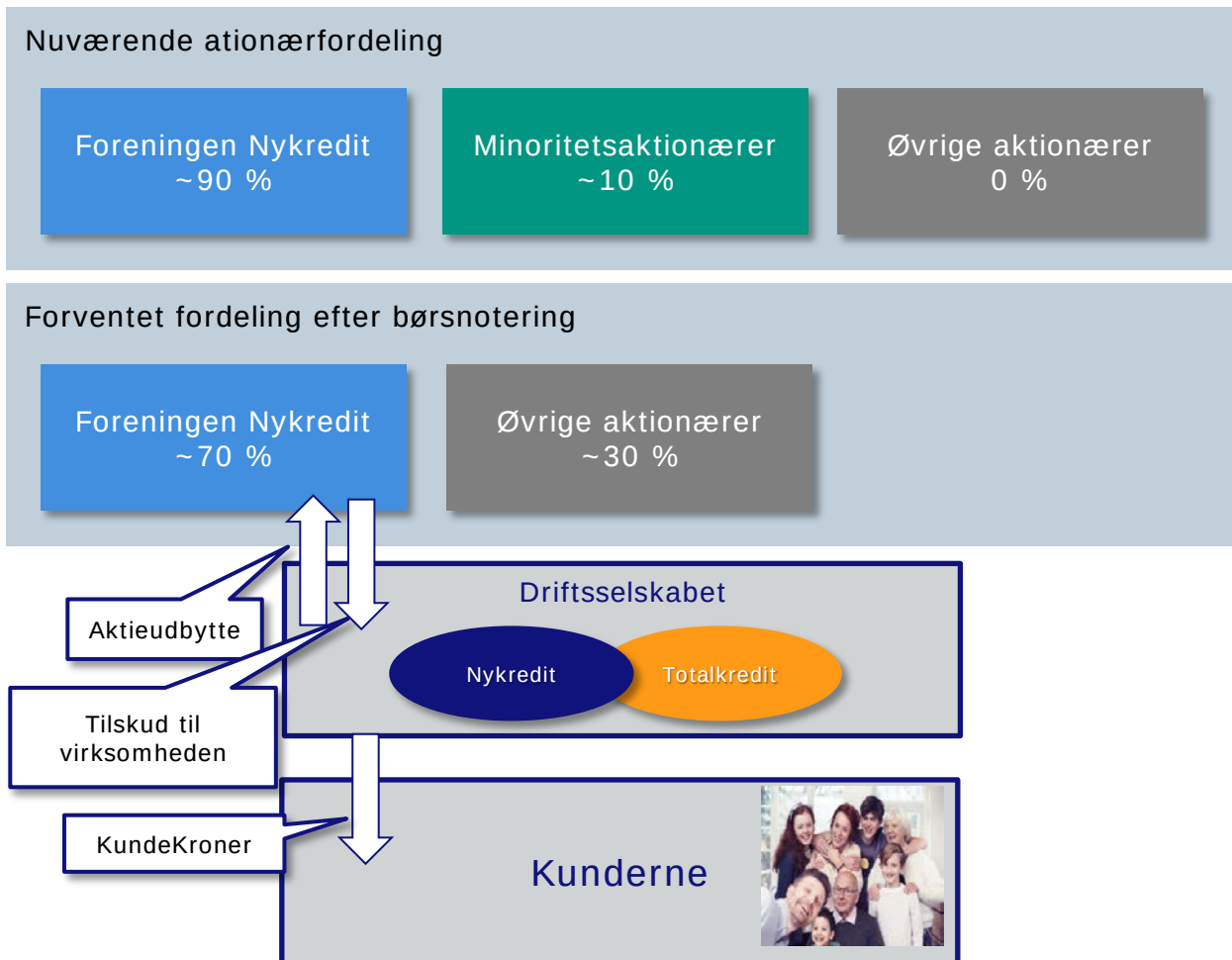
Implied cost of equity på 9,4% ved kurs/indre værdi på 1,0

Note: P/B per 9. maj 2016 og analytikerens konsensusforventning til ROE for 2016

Konklusioner

Kundekroner: Tydelig fordel for kunderne i Nykredit koncernen

- Foreningen Nykredit beslutter evt. tilskud til virksomheden Nykredit hvert år
- Forretningsmæssig succes i norske Gjensidige



Foreningen Nykredit og virksomheden Nykredit har selvstændige ledelser



Foreningen Nykredits formål

Foreningen Nykredit arbejder på at sikre boligejerne stabile boliglån i hele landet – både nu og i fremtiden. Vores formål er at være hovedaktionær i Nykredit-koncernen, der bl.a. består af Nykredit Realkredit, Nykredit Bank og Totalkredit. Som hovedaktionær sikrer vi, at koncernen driver realkreditvirksomhed og anden finansiell virksomhed til gavn for kunderne på et finansielt bæredygtigt grundlag

Øvrige aktionærers formål

Højt aktieafkast/profitmaksimering – samtidig er det de øvrige aktionærers interesse, at Foreningen Nykredit vedbliver med at udbetale Kundekroner, således at profitmaksimering sker under hensyntagen til Foreningen Nykredit

Empiriske bidragsforskelle på tværs af institutter

- Empiriske bidragsforskelle i niveauet 5-15 bp. for samme låntype siden finanskrisen
- Typisk udgør forskellen 10 bp.
- Bidrag skal ses over 30 år

Opsummering

Kapitalkrav

- Stiger, stiger og stiger
- Kapitalomkostninger for ansvarlig kapital ca. en faktor 10 dyrere end før finanskrisen
- MM virker tydeligvis ikke endnu – og i realkredit er det kunden, der får fordel af lavere lånerenter

Myndigheder

- Stiller reelt krav om børsnotering eller nedskallering

Institutionelle investorer

- Aktier i finansielle virksomheder har nogenlunde samme afkastkrav
- Nykredit-aktien bliver ikke en særlig aktieklasse, men substitut til andre finansaktier

Bidragsforhøjelse

- Normalisering af afkast
- Konsekvens af kendte regelændringer
- Realkreditudlån skal være rentabelt i sig selv – uden tilskud fra finansindtægter, bankforretninger mv.

Governance

- Foreningen Nykredit fastsætter evt. tilskud årligt
- Foreningen Nykredits formål "Vi arbejder for at sikre boligejerne stabile boliglån i hele landet – både nu og i fremtiden"
- Nykredit drives som virksomhed
- Øvrige aktionærer opnår størst afkast, hvis Foreningen Nykredit er villig til at yde tilskud til KundeKroner