

Formanden for Realkreditforeningen
Adm. direktør Carsten Nøddebo

Mundtlig beretning

Realkreditforeningens årsmøde 2011

30. marts 2011

Det talte ord gælder!

Indledning

Velkommen til Realkreditforeningens årsmøde.

En særlig velkomst vil jeg rette til Nationalbankdirektør Nils Bernstein og direktør Martin Ågerup fra CEPOS.

Ligeledes en særlig velkomst til økonomi- og erhvervsminister Brian Mikkelsen, selvom han endnu ikke er til stede. Ifølge programmet skulle ministeren holde sit indlæg umiddelbart efter denne beretning, men ministeren deltager i Statsråd i dag. Vi har derfor ændret lidt på programmet, således at næste taler bliver Nationalbankdirektøren, hvorefter vi holder en pause. Efter pausen begynder vi med at høre ministerens indlæg og dernæst Martin Ågerup fra CEPOS.

Jeg ser frem til at høre jeres indlæg.

Tilbageblik på 2010

Dansk økonomi bevæger sig langsomt ud af krisen. Det er nok for tidligt at tale om et egentligt opsving, for det vigtige ord er netop "langsomt". Recessionen er lagt bag os, og vi ser en svag vækst. Der er håb om ny fremdrift, især hvis den økonomiske politik – både i Europa og i Danmark - følger en langsigtet strategi for vækst og stabilitet.

At økonomien er på vej ud af en svær periode kan selvfølgelig også mærkes hos realkreditinstitutterne, hvor udlånet er det laveste i mange år, og vi må fortsat notere tab af en vis størrelse. De er dog på retur, og restancerne har også været faldende.

Det har været en stor fordel for boligejerne, at finansieringsmulighederne er langt mere fleksible i dag end for år tilbage. Vi har klaret os væsentligt bedre gennem denne krise end den forrige krise i slutningen af 1980'erne.

"Indtil nu", bør jeg nok tilføje for god ordens skyld, for ingen ved jo, hvad fremtiden bringer. Flere har i den forbindelse peget på faren for stigende renter. En sådan udvikling gør selvfølgelig ikke situationen nemmere for boligejerne. Men det er værd at bemærke, at den nuværende ekstremt lave rente skal stige noget, før det bliver problematisk. Boligejernes økonomi i almindelighed er ikke så skrøbelig, som det af og til fremstilles, og når renten stiger, er det normalt udtryk for en positiv økonomisk udvikling.

De to vigtigste temaer i 2010

I 2010 har der været to altdominerende temaer: International regulering og rentetilpasningslån.

International regulering

Sidste år ved denne tid var vi ganske bekymrede for, at ny international regulering på likviditetsområdet ville skabe store omvæltninger og forandre vores realkreditsystem fundamentalt. Likviditet er som bekendt et essentielt område for realkredit.

Nu er international regulering jo mere og andet end de kommende likviditetsregler, og der sker hele tiden noget nyt på reguleringsfronten. Senest har vi hørt forlydender om, at EU Kommissionen vil foreslå, at kapitalvægten for eksponeringer mod

banker og realkreditinstitutter skal afhænge af instituttets udsteder-rating.

Dette forslag – der på overfladen virker uskyldigt – kan have meget indgribende konsekvenser. Blandt andet vil de fleste særligt dækkede obligationer få fordoblet deres risikovægt, og garantier for blandt andet tinglysning vil ikke længere kunne stilles af de fleste banker, men kun af de få, der har en udsteder-rating på triple eller dobbelt A.

Vi er meget bekymrede over dette forslag, også af principielle årsager, da en udsteder-rating bliver altafgørende for at kunne drive konkurrencedygtig finansiel virksomhed. Det er måske at tillægge ratings en større værdi, end de har vist sig berettiget til.

Også samspillet mellem dette forslag og likviditetsreglerne vækker bekymring. Det kan slet ikke udelukkes, at selv triple A ratede særligt dækkede obligationer ikke kan bruges i likviditetsbufferen. Det kan nemlig tænkes, at kun særligt dækkede obligationer **udstedt af realkreditinstitutter eller banker med en triple eller dobbelt A udsteder-rating** kan bruges hertil.

Det er her vigtigt at sondre mellem obligationens rating og udstederens rating. Selv triple A ratede særligt dækkede **obligationer** er således ikke gode nok, hvis ikke også **udstederen** er triple eller dobbelt A ratet. Det bliver dermed en meget snæver kreds, der kan opfylde de betingelser.

Det aktualiserer spørgsmålet, om realkreditinstitutter og banker overhovedet vil have adgang til tilstrækkeligt mange likvide aktiver til at opfylde reglerne.

Vi vil derfor arbejde for, at forslaget forsvinder med lige så stor hast, som det blev fremsat.

Bortset fra det netop beskrevne forslag, som er meget nyt for os, er likviditetsreglerne de klart vigtigste. De øvrige reguleringstiltag, der omfatter både øgede kapitaldækningskrav og indførelse af kapitalbuffere, må betegnes som mindre indgribende i realkreditens vilkår.

Likviditetsreglerne derimod er udtryk for en ændret tilgang til regulering, som kan have store konsekvenser for realkrediten. Jeg vil derfor her fokusere på likviditetsreglerne.

Basel-komitéens forslag til anbefalinger indeholder et langsigtet og et kortsigtet likviditetsmål. Det **langsigtede** mål vil true rentetilpasningslånene, mens det **kortsigtede** mål vil gøre det mere end vanskeligt at finde investorer til de mange realkreditobligationer, der skal sælges, for at vi kan imødekomme efterspørgslen fra låntagerne.

Komitéen, der hidtil har haft speederen i bund og blikket stift rettet mod vejen, har sænket tempoet lidt, og er begyndt at se sig omkring. I stedet for som planlagt at komme med en endelig anbefaling i december måned 2010, vil komitéen nu bruge de kommende år på at undersøge, om likviditetsreglerne har uhensigtsmæssige virkninger på forskellige forretningsmodeller og fundingstrukturer.

Men én ting er Basel-komitéen – en anden EU. Næste skridt er nu, at Kommissionen formelt fremlægger et forslag til direktiv på området på baggrund af Basel-komitéens anbefalinger. I den

forbindelse er vi meget tilfredse med Kommissionens udmelding om, at dens forslag ikke bliver en ren kopi af Basel-anbefalingerne, men at der skal findes en tilrettet europæisk udgave.

Det har været en lang proces med forskellige udmeldinger, og medierne har adskillige gange proklameret, at **nu** var dansk realkredit "reddet". Jeg er meget uenig i det ordvalg, for ingen af de problematiske forslag er taget af bordet. Der er dog efter min vurdering grund til at være en smule mere optimistisk end sidste år. Det skyldes, at vi trods alt oplever en vis lydhørhed, når vi fortæller om de mulige konsekvenser for dansk realkredit.

Lad mig her minde om, at dansk realkredit er suverænt størst i Europa set i forhold til BNP. Realkreditten fylder meget i det finansielle landskab for både boligejere og erhvervskunder, da to tredjedele af alle lån er realkreditlån!

I Danmark er der derfor fra mange sider gjort en stor indsats for at skabe opmærksomhed om de særlige danske vanskeligheder. Det gælder Folketingets Erhvervsudvalg, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Finanstilsynet, Nationalbanken og brancheorganisationerne. Der har været – og er stadig - et behov for at forklare de særlige danske forhold og på den måde skabe forståelse for reglernes konsekvenser.

Men i Kommissionen forstår en række personer i hvert fald nu, hvad dansk realkredit er. Den vigtigste af dem, kommissær Michel Barnier, aflagde besøg i Danmark i september måned. Og jeg tror, hver og én af hans danske samtalepartnere påpegede, hvor problematiske likviditetsreglerne er. Barnier syntes måske, at der var mange gentagelser, men vi kan være tilfredse med, at vores

budskab gik klart igennem. Det vil jeg gerne her sige tak for til alle involverede parter.

I Europa-Parlamentet har danske parlamentarikere fra alle sider gjort en stor indsats i forbindelse med parlamentets rapport, den såkaldte Karas-rapport, der har fået tydelige danske fingeraftryk. Processen har i øvrigt understreget parlamentets stadig større indflydelse på lovgivningsprocessen.

Men hvad ved vi egentlig om det kommende forslag fra Kommissionen?

Som det ser ud nu, vil det **langsigtede likviditetsmål** tidligst blive indført i 2018, når Basel-komitéens observationsperiode er forbi. Vores pointe er netop, at reglerne vil have u hensigtsmæssige konsekvenser for den danske realkreditmodel, så jeg synes, vi kan være tilfredse med en sådan observationsperiode.

Det **kortsigtede likviditetsmål** derimod vil Kommissionen gerne have vedtaget allerede i år som en del af CRD-IV, selv om Basel-komitéens observationsperiode her går frem til 2015.

Man kan undre sig over Kommissionens tilgang, for skulle Basel-komitéens observationsperiode ikke netop bruges til at blive klogere? Så virker det ikke logisk, at EU-beslutningen skal træffes allerede nu.

Hvis Kommissionen – som alt tyder på - tager det kortsigtede mål med i CRD-IV alligevel, bliver det en stor udfordring at sikre en så bred likviditetsdefinition, at den danske realkreditmodel ikke grundlæggende lider skade. Målet er, at realkreditobligationer kan tælle med som likviditet ud fra objektive markeds kriterier.

Kommer vi igennem med det, mener jeg, vi lander fornuftigt – i første omgang.

Definitionen af det langsigtede likviditetsmål udestår fortsat, og der deltager vi gerne i en dialog om, hvordan et eventuelt langsigtet likviditetsmål mest hensigtsmæssigt kan implementeres.

Hvis vi ikke når i mål med hensyn til det kortsigtede likviditetsmål, står vi med et alvorligt problem, hvor vi skal finde nye købere til ganske mange realkreditobligationer. Disse købere skal formentlig findes i udlandet, og de vil i så fald foretrække euro-denominerede obligationer.

Da danske boligejere ønsker lån i danske kroner, står vi med funding og lån i forskellig valuta. Den risiko må vi som realkreditinstitutter afdække via valutaswaps. Det indebærer til gengæld, at når lånet skal indfries, kan låntager ikke nøjes med at opkøbe euro-obligationer. Valutaswap'en skal så at sige også opkøbes. Det vil sige den gennemsigthed, vi kender i dag, kan forsvinde. Men bare det at nævne ordene "boligejer" og "valutaswap" i samme sætning – det skurrer i **mine** ører.

Når vi ser på de mange internationale initiativer under ét – også ud over likviditetsreglerne – undgår vi ikke regler, der er fordyrende og som vil kræve tilpasninger. Men der er håb om, at vi undgår regler, der kan skade fundamentet for dansk realkredit.

Vi er nødt til at forholde og ikke mindst forberede os til det "worst case-scenario", der tegner sig. Vi kan ikke vente til sidste øjeblik med at foretage de nødvendige ændringer – vi må i gang allerede nu! Det tager tid at korrigere kursen i et realkreditinstitut!

Helt generelt vil jeg sige, at det er vigtigt at finde den rette balance mellem at stramme op på reglerne og at sikre, at vi ikke i samme omgang kvæler væksten. Det er vækst, der skal få os ud af denne krise. Så vi skal ikke unødigt lægge hindringer i vejen ved at gennemføre overdreven og unødvendig regulering alene for reguleringens skyld. Den finansielle sektor er et rammevilkår for erhvervslivet og dermed afgørende for virksomhedernes vækstmuligheder.

Nok om kapitaldækning og likviditet for nærværende, men jeg tør godt love, at disse emner fortsat vil fylde meget i de kommende år.

Rentetilpasningslån

Og nu til det andet store og vigtige tema, der også har fyldt meget i det seneste år – både i pressen og i allerhøjeste grad hos os selv i realkreditbranchen. Rentetilpasningslånene.

Det fastforrentede 4 procentslån har været meget attraktivt i perioder i 2010. Alligevel er det samlede udlån til boligejerne i form af rentetilpasningslån i årets løb **steget** med 108 milliarder kroner, mens det fastforrentede udlån er **faldet** med 70 milliarder kroner. Boligejernes præferencer er entydige, og tendensen er kun gået én vej. Dog lå den største del af omlægningen fra fast til variabel rente i første halvdel af 2010. For erhvervskunderne har vi set en tilsvarende udvikling.

Debatten om rentetilpasningslån har to forskellige problemstillinger, som vi er nødt til at holde adskilt.

Den første problemstilling drejer sig om boligejernes økonomi, og en bekymring om, hvorvidt boligejerne kan tåle en

rentestigning. Den bekymring deler jeg ikke, og det er der flere grunde til:

For det første havde en stor del af boligejerne med rentetilpasningslån også denne type lån, da den 1-årige rente i 2009 lå på lidt over 5 procent. De har dermed bevist, at deres økonomi hænger sammen ved en rente på 5 procent.

For det andet er realkreditinstitutternes kreditpolitik velkendt. Forudsætningen for overhovedet at kunne få et rentetilpasningslån er, at kundens budget hænger sammen med den mest konservative finansiering, nemlig et fastforrentet lån med afdrag. Nogen vil måske sætte spørgsmålstegn ved, om kreditvurderingen rent faktisk foregår sådan i praksis. Men det gør den, og det understøttes i øvrigt af Finanstilsynets rapport fra 2010 om rådgivning vedrørende lån med sikkerhed i fast ejendom! I de seneste år er vi nu også mest blevet beskyldt for at være for restriktive i vores kreditgodkendelser af boligkøbere – ikke omvendt!

I Danmark har to ud af tre boligejere et realkreditlån med variabel rente. I udlandet er det derimod oftest sådan, at alle boliglån er med variabel rente – og i Sverige for eksempel er en meget stor del af boligfinansieringen endda med en 3 måneders rente. Det kan derfor undre mig, at debatten her i landet har været så voldsom og til tider skinger.

I eksemplet Sverige vil kritikerne anføre, at belåningsprocenten er lavere i Sverige, hvor man kun kan få finansieret op til 85 procent. I Danmark har vi ofte en højere belåningsgrad, når bankfinansieringen tælles med. Alligevel synes jeg her, det er vigtigt at huske på, at de danske boligejeres gennemsnitlige

belåningsgrad i realkreditte er under 70 procent.

For det tredje viser en undersøgelse fra Økonomi- og Erhvervsministeriet fra april måned sidste år, at "De danske boligejeres privatøkonomi er, set under ét, fortsat velpolstret". Dette er vel at mærke et citat fra undersøgelsen. Og situationen er kun forbedret gennem det seneste år.

Jeg synes også det i debatten er værd at huske på de positive effekter af rentetilpasningslån. Når der er behov for ekstra brændstof til økonomien, er renten ofte lav, hvilket netop frigør ekstra brændstof hos boligejere og virksomheder i form af øgede forbrugs- og investeringsmuligheder. Derimod vil renten være høj under en højkonjunktur, hvor der måske er behov for en dæmpning af forbruget.

Restanceprocenterne har i denne krise været ganske beskedne. Her er rentetilpasningslån et ikke-uvæsentligt bidrag.

Den anden problemstilling i debatten om rentetilpasningslån er refinansieringsrisikoen. Vi skal hvert år sælge en ganske stor mængde obligationer til refinansiering af rentetilpasningslåne. Her erkender vi blankt, at realkreditsektoren har en udfordring. Det er bekymrende store beløb, der skal refinansieres i december måned.

Fra 2008 til 2009 tog refinansieringerne i december måned et spring som følge af den massive tilgang af rentetilpasningslån i 2009. Vi er nu et stykke oppe over 500 milliarder kroner. Der udstedes ikke længere lån med refinansiering i december måned - i stedet bliver nye lån refinansieret i marts og september med virkning fra 1. april og 1. oktober.

Mængden af lån til refinansiering i december vil falde, i takt med at der afdrages og lån bliver indfriet, eksempelvis i forbindelse med en ejendomshandel.

Vi vil derfor i de kommende år se et fald i december-auktionen og en stigning i april- og oktober-auktionerne. Og som det fremgår af planchen, er april-auktionen fra 2010 til 2011 vokset med cirka 65 milliarder kroner. Det går den rigtige vej!

Det er muligt, at vi skal indføre endnu flere årlige auktioner, og vi kigger også på, om vi kan flytte lån hurtigere fra december-auktionen til de andre tidspunkter. Men det er en ualmindelig svær øvelse, der involverer en række juridiske og praktiske udfordringer.

En afgørende faktor er, hvad der står i det enkelte pantebrev, og her vil der være forskel fra det ene institut til det andet. Vi skal som minimum indhente samtykke fra kunderne til flytningen – og i nogle situationer vil der være behov for fornyet tinglysning. Uanset om dette måtte kunne ske uden omkostninger for låntager, løber vi i begge tilfælde ind i et problem, for hvilket incitament har kunderne til at give deres samtykke? Intet – ud over samfundssind – og det er sjældent incitament nok.

Som jeg nævnte før, er refinansieringsrisikoen noget vi tager meget alvorligt, og derfor arbejder vi i fællesskab i realkreditbranchen på at finde brugbare løsninger.

Afdragsfrie lån har ligeledes været debatteret flittigt i medierne ikke mindst ud fra Nationalbankens udmeldinger tidligere på måneden.

Afdragsfrie lån har eksisteret længe før realkreditte kunne tilbyde produktet - enten i form af banklån eller konstrueret via tillægslån i realkreditte. Hvis realkreditte ikke har produktet på sine hylder, får boligejerne bare afdragsfrie lån hos andre kreditgivere.

Vi synes afdragsfrie lån er et glimrende produkt, som sikrer boligejere fleksibilitet til at planlægge forbrug og opsparing frit over et livsforløb. Derfor vil vi gerne have produktet på vores hylder, men ligesom med så mange andre finansielle produkter kræver afdragsfrie lån rådgivning.

Forbrugerbeskyttelse

Som en udløber af den finansielle krise har der ikke kun været fokus på de reguleringsmæssige tiltag, jeg tidligere nævnte – likviditet og kapitaldækning. Der er også blevet sat en lang række projekter i søen – både i EU-regi og i dansk regi - med det formål, at forbedre forbrugerbeskyttelsen.

[Responsible Mortgage Lending and Borrowing]

Et eksempel er EU-initiativet om Responsible Mortgage Lending and Borrowing, og man må sige, at det undervejs i processen siden Hvidbogen om realkredit har undergået en vis forandring. Fra at have været et skridt på vejen til at gennemføre Det Indre Marked og sikre harmonisering på området for finansiering af fast ejendom, omhandler det nu alene forbrugerbeskyttelse.

Baggrunden for det ændrede fokus skal findes i finanskrisen, og det seneste forslag omfatter da også betydeligt flere områder end oprindeligt. Egentlig kan det vel bedst betegnes som en realkreditparallel til Forbrugerkreditdirektivet.

Hvis jeg skal fremhæve et enkelt element i forslaget, skal det være, at det nu ikke længere er tilstrækkeligt, at långiver tager ansvar for kreditvurdering og udmåling af lån. Nu pålægges långiver reelt også ansvaret for, at låntager vælger det rigtige lån.

Initiativet har klart taget form i lyset af finanskrisen, men spørgsmålet er, om ikke det går for vidt. Det mener jeg, det gør! Realkreditinstituttet rådgiver kunden og tilbyder det eller de lån, som man efter værdiansættelse, kreditvurdering og låneudmåling anser for egnet. Beslutningen om valg af låntype og om selve optagelsen af lånet må nødvendigvis være låntagers egen!

[Risikomærkning af lån]

Men vi arbejder også med andre temaer inden for forbrugerbeskyttelse – blandt andet risikomærkning af lån. Her er der imidlertid ikke tale om et EU-initiativ men om dansk enegang, så det brager. Det lader til, at man helt har glemt, at vi i Danmark netop har gennemført Forbrugerkreditdirektivet.

Direktivet giver forbrugeren detaljerede og overskuelige oplysninger om alle lånets nøgletal og øvrige egenskaber. Dertil kommer god skik-reglernes tjekskema med blandt andet afdækning af låntagers risikovillighed og opstilling af lånealternativer. Så det er ikke fordi, der mangler information til forbrugerne på området.

Er tiden ikke kommet til, at vi spørger forbrugerne, om yderligere information og papir giver større værdi? Eller om det bare drukner i de stakke af papirer, forbrugerne allerede får i dag, når de skal optage et realkreditlån.

Risikomærkning af lån er et godt eksempel. Vi mangler at se dokumentation for behovet for yderligere information i form af risikomærkning af lån. Hertil kommer, at man har kastet sig ud i en risikomærkning, uden at gøre sig klart, hvad man egentlig mener med "risiko".

Er det risikoen for, at ydelsen stiger?

Er det risikoen for, at der kan ske kursændringer og indfrielsesbeløbet derfor ikke er kendt?

Eller er det risikoen for, at der kan opstå illikvide serier og dermed, at det kan blive dyrt at indfri lånet?

Alt dette skal nødvendigvis afklares først. Arbejdet har da også indtil nu båret præg af, at forslag til risikoplacering har været subjektive i stedet for at basere sig på et sæt objektive og entydige kriterier, der skal definere, hvilken risiko der tales om. Det kan hverken låntager eller långiver være tjent med. En unuanceret kategorisering vil skabe usikkerhed og forvirring i stedet for tryghed.

Jeg kan sagtens forstå, at man får ideen til risikomærkning af lån, når der er indført risikomærkning af investeringsprodukter. Overordnet set lyder det som en god ide, men nogle gange må man bare erkende, at hvad der på overordnet niveau synes at være en god ide, ikke er det når ideen skal udmøntes i praksis. Og det er tilfældet med risikomærkningen af lån, og det bør man tage konsekvensen af.

Intentionerne bag disse initiativer er sikkert gode nok. Men sidstnævnte er et klokkeklart eksempel på dansk enegang og efter min bedste vurdering i strid med tanken bag Det Indre Marked.

Hvis en ordning eksempelvis svarende til risikomærkning af lån blev indført i et andet EU-land, er der næppe nogen tvivl om, at man fra dansk side ville beskylte det pågældende land for protektionisme. I den konkrete sag kunne man hævde, at der er tale om en teknisk handelshindring, der vil kunne gøre det vanskeligt for långivere fra andre EU-lande at tilbyde deres tjenesteydelser i Danmark.

Desværre er tendensen med dansk enegang noget, vi ser mere og mere af. Og vi ser det i forskellige udgaver:

For det første når der findes EU-regler på et område, men de danske myndigheder lægger ”lidt ekstra i posen” i form af ekstra regulering.

For det andet når man i EU arbejder på konkrete initiativer, men de danske myndigheder er utålmodige og vælger selv at fastsætte særlige danske regler, før vi ved hvad der kommer fra EU.

Og endelig for det tredje når de danske myndigheder får ”gode idéer” og opstiller rent dansk regler, der ikke ”modsvares” af EU-regler – hverken her og nu eller på sigt.

Uanset hvilken model der er tale om, så er det altså ikke noget, der fremmer et ”level playing field” i EU. Det skader konkurrencen og dermed også integrationen af de finansielle markeder. Og det kan hverken borgere eller virksomheder være tjent med.

Vi ønsker ikke særregler – hverken på den ene eller anden måde. Vi ønsker en regulering, der er afstemt med resten af EU. Jeg har tidligere talt om de initiativer, der er i støbeskeen i internationalt regi, og at vi arbejder for at få regler, der ikke ødelægger det danske realkreditfundament. Det er derfor vigtigt at understrege, at vi ikke arbejder for særregler på det område men for generelle EU-regler, der kan rumme de danske forhold som for eksempel det, at danske realkreditobligationer er meget likvide opgjort ud fra sædvanlige likviditetskriterier.

Bolig- og realkreditmarkedet

[ghetto-strategi]

Boligmarkedet er naturligvis et helt centralt område for realkreditte. Dette gælder både ejerboliger og lejeboliger.

2010 blev året, hvor regeringen lancerede sin ghetto-strategi. "Ghettoiseringen", som det hedder, skal stoppes – udviklingen skal vendes, og nedrivning af almene boliger indgår som et element i strategien.

Landsbyggefonden får mulighed for at dække en større del af regningen til nedrivning, end den normalt dækker – nemlig tre femtedele i stedet for to femtedele. Da fonden har en ramme på 500 millioner kroner, kan man regne sig frem til, at der kan ske nedrivning for op til ca. 830 millioner kroner. De sidste 330 millioner kroner skal dækkes ligeligt mellem kommunen, boligorganisationen og ... realkreditinstituttet.

Lad mig først slå fast, at formålet er prisværdigt, og at vi støtter intentionerne. Men jeg har lyst til at nævne dette initiativ som et eksempel på, at man nogle gange fra myndighedernes side tager

realkreddittens medvirken for givet. Jeg undrer mig over, at man kan udskrive en regning på over 100 millioner kroner til realkreditten, uden overhovedet at drøfte sagen med os, før strategien offentliggøres. Der har ikke på noget tidspunkt været nogen dialog mellem regeringen og realkreditten omkring initiativet.

Realkreditten vil gerne – i rimeligt omfang – medvirke til dette projekt, men vi vil tage konkret stilling fra projekt til projekt. Men realkreditinstitutter driver forretning – ikke socialpolitik. Det er i øvrigt værd at bemærke, at realkreditinstitutterne i de fleste af de såkaldte "ghetto-områder" har en 100 procent garanti fra offentlige myndigheder. Og vi går ud fra, at garantistillelser fra offentlige myndigheder står til troende.

[Udviklingen på ejerboligmarkedet]

På ejerboligmarkedet så vi i 2010 – efter et år med det laveste antal handler i mands minde – en lille og bestemt ikke prangende stigning i antallet af handler.

Og hvis vi ser på de priser, der er handlet til i 2010, er der for parcelhusenes vedkommende tale om stigende priser i hovedstadsområdet og en flad udvikling i resten af landet. Vi ser stort set det samme billede for ejerlejlighederne, dog med mere markante prisstigninger i storbyerne.

Det går bedst i Hovedstadsområdet – både når man ser på salgstider og afslag i prisen. Salgstiderne har været jævnt stigende i en periode men har dog været faldende i 2010. Mens boligmarkedet gik godt, var afslagene forbavsende ens hen over landet. Under krisen har vi imidlertid oplevet en noget større

spredning, når vi taler afslag. Men nu er vi ved at være tilbage i normalsituationen med relativt ens afslagsniveauer.

[ny boligmarkedsstatistik]

Realkreditforeningen, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet, Finansrådet og e-nettet har i de seneste par år arbejdet med at udvikle en ny og forbedret Boligmarkedsstatistik. Den gik i luften første gang i december 2010, og statistikken giver nye oplysninger til boligkøbere og sælgere samt til alle, som analyserer boligmarkedet.

Som noget nyt følger statistikken boligens livscyklus fra boligen bliver sat til salg, eventuelt sættes ned i pris og endelig bliver solgt. Det giver en hel række nye oplysninger for interesserede, som man ikke tidligere har kunnet finde i så forfinet form.

Som vi lige har set, kan man eksempelvis se, hvor lang tid det har taget at sælge en bolig. Man kan også se, hvor meget der blev slået af prisen, før køber og sælger nåede til enighed. Vi forventer at kunne udvikle statistikken yderligere i de kommende år.

[Realkreditens udlån]

Ser vi på realkreditens nettoudlån er dette faldet til 65 milliarder kroner i 2010 – et fald på 45 milliarder kroner svarende til omtrent 40 procent. Faldet er stort set ligeligt fordelt mellem privatmarkedet og erhvervsmarkedet.

Men lad os se på realkreditinstitutternes udlån til ejerboliger. I 2010 lå **bruttoudlånet** på samme niveau som året før, men når man ser på **nettoudlånet**, er dette i 2010 faldet til det laveste niveau i de seneste 10 år.

Disse tal afspejler, at der blandt boligejerne har været en ganske stor konverteringsaktivitet. Men hvor vi ved tidligere konverteringsbølger har set, at boligejerne har benyttet muligheden for at optage tillægslån, har boligejerne denne gang i vidt omfang afstået fra at låne "lidt ekstra". Den konsolideringstrend, vi har set generelt siden 2009, er altså fortsat i 2010.

Ser vi på nettoudlånet til erhverv har vi set et broget billede. Der er sket en kraftig opbremsning i udlånet til kontor- og forretningsejendomme, mens der er sket en mindre stigning i udlånet til industri- og håndværksejendomme.

For så vidt angår landbrugssegmentet har vi set en ganske markant opbremsning i nettoudlånet, hvilket afspejler de betydelige udfordringer erhvervet står med.

Realkreditinstitutterne

For så vidt angår restanceprocenten, har vi i 2010 oplevet en faldende tendens i takt med, at rentefaldet i 2009 er slået igennem. Det betyder, at ydelsesbetalingerne er faldet totalt set, og at de låntagere, der er i restance, er i restance med lavere beløb end tidligere.

I det der kaldes "århundredets finansielle krise" har vi kunnet holde restanceprocenten mellem 0,4-0,6. Det synes jeg er ganske godt klaret. Som jeg tidligere har nævnt, skal en del af æren – jeg vil tro en pænt stor del af æren – for, at det er gået så smertefrit, uden tvivl tilskrives de ellers udskældte rentetilpasningslån og de afdragsfrie lån. Det er min overbevisning, at situationen uden disse to produkter havde været ganske anderledes alvorlig for rigtig mange boligejere.

Vi har også set en stigning i antallet af overtagne ejendomme; dog befinder vi os stadig på et acceptabelt niveau.

Afslutning

Jeg har brugt meget tid på at tale om regulering og rentetilpasningslån, men det er også de to områder, som suverænt fylder mest hos os. Og det vil det også være i 2011.

Jeg vil gerne endnu en gang understrege vigtigheden af internationalt at arbejde for et likviditetsregime, der kan rumme de særlige danske forhold. Bruxelles vil derfor fortsat have høj prioritet hos os.

Og så tør jeg godt love, at de to hovedtemaer i denne beretning også vil fylde godt, når beretningen for 2011 skal aflægges.

Nu ville jeg gerne have sluttet lidt poetisk af med at sige noget i retning af, at foråret er på vej, solen får stadig større magt og alting ser lysere ud – også på de finansielle markeder. Desværre er billedet ikke helt så lysegrønt.

Som det var fremme for en måneds tid siden er krisebevidstheden i Danmark ikke stor, uanset at vi står over for store udfordringer på ganske mange fronter. Der er næppe tvivl om, at vi skal igennem nogle svære år – det gælder både realkreditte og det danske samfund i det hele taget.

Men der er da heldigvis også lyspunkter på vores område. Boligejernes rådighedsbeløb er større end i mange år, og de seneste år er i vid udstrækning brugt til konsolidering både i form af reduceret låneoptagelse og øget opsparing i pengeinstitutter. Boligejernes økonomi er som tidligere nævnt velpolstret, og boligejerne er dermed i en god udgangsposition til at møde fremtidens rentestigninger.

Tak for ordet!

Det er mig herefter en fornøjelse at give ordet videre til Nationalbankdirektør Nils Bernstein.