



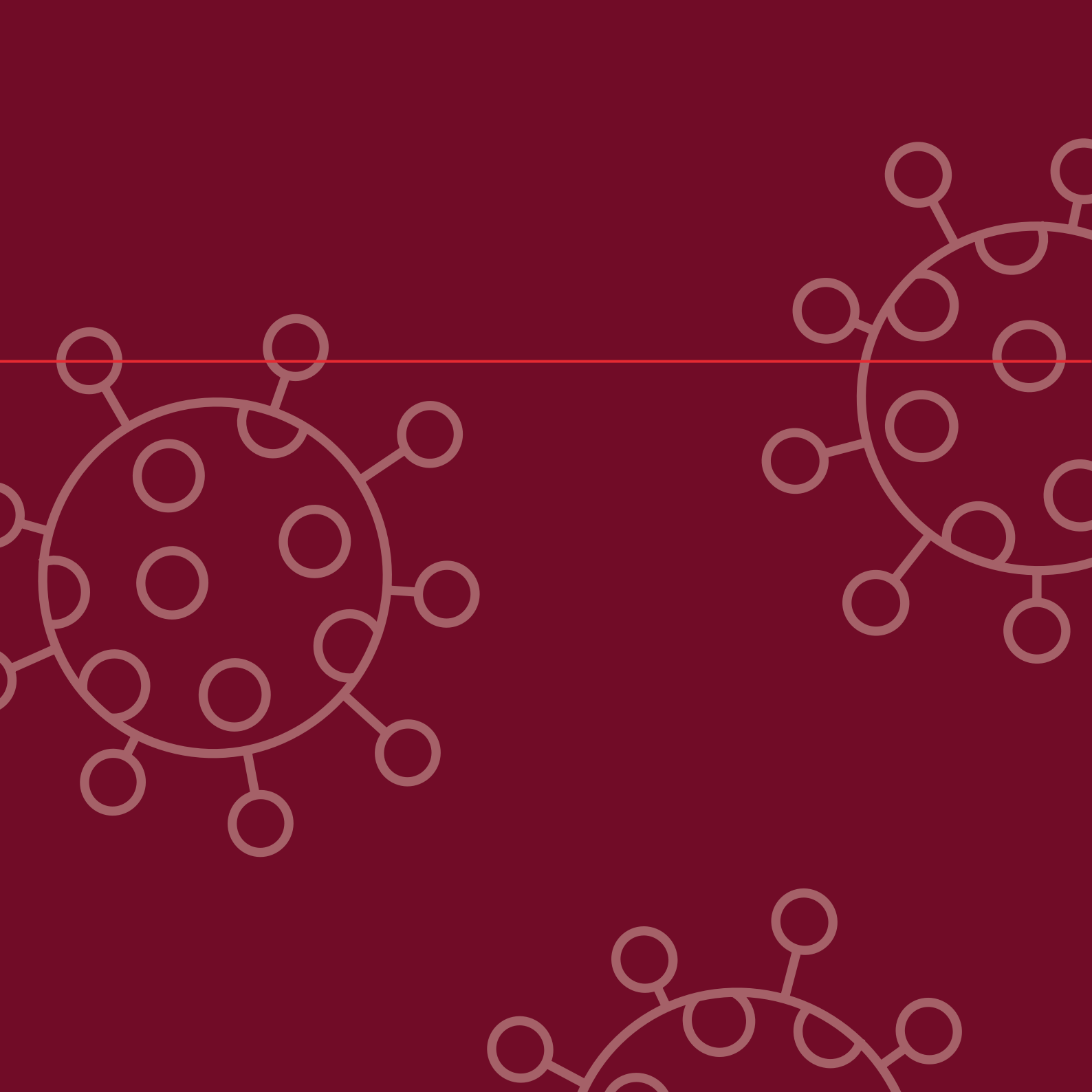
REALKREDIT-  
RÅDET  
FINANS DANMARK



# Dansk realkredit under coronakrisen

---

Oktober 2021



---

## Indhold

Indledning . . . . .	5
Realkreditte holdt åben under coronakrisen . . . . .	6
Realkreditmarkedet. . . . .	9
Temperaturen på boligmarkedet. . . . .	12
Boligmarkedet under første nedlukning . . . . .	16
Boligejere har robust økonomi . . . . .	18
Hjælp til låntagere i vanskeligheder under coronakrisen . . . . .	20
Håndtering af COVID-19 i EU . . . . .	22









## Indledning

Mange erhverv har været ramt af nedlukning under coronakrisen for at inddæmme og begrænse smittespredningen. Det gælder imidlertid ikke realkreditinstitutterne, som under hele coronakrisen har haft mulighed for at holde åbent for realkreditbelåning til både boligejere og erhvervskunder. Det er sket i fuld respekt for den fælles indsats i forhold til at begrænse smittespredningen i Danmark.

Det betyder, at danskerne trods pandemien har kunnet finansiere deres boliger med billige danske realkreditlån. Og interessen har været stor. I 2020 var aktiviteten på boligmarkedet rekordhøj med stigende efterspørgsel og priser på både helårsboliger og sommerhuse, ligesom udlånet er steget i alle dele af landet. Virksomhederne har også haft adgang til finansiering på sædvanlig vis i form af realkreditlån til køb af kontor- og forretningsejendomme. Her lå antallet af nye realkreditlån på stort set samme niveau i 2020, som i 2019.

---

## Realkreditten holdt åben under coronakrisen

Realkreditinstitutterne udlåner med sikkerhed i boliger eller erhvervsjendomme. Værdiansættelsen af ejendommene er derfor helt central i långivningen bl.a. i forhold til at vurdere, om der er tilstrækkelig sikkerhed bag obligationerne. Det er med til at give lave priser på realkreditlån.

Finanstilsynet har i regler om værdiansættelse nærmere beskrevet, hvordan værdiansættelsen skal foretages. Et af kravene er, at realkreditinstituttets vurderingsfolk skal foretage både en indvendig

og udvendig besigtigelse af ejendommene for at få en korrekt vurdering af deres markedspris.

Under COVID-19-nedlukningerne var indvendig besigtigelse en udfordring for realkreditinstitutterne. Mange kunder arbejdede hjemme, og deres børn var sendt hjem fra skole til hjemmeundervisning. Med risikoen for smittespredning var det derfor ikke længere forsvarligt for hverken kunderne eller realkreditinstituttets vurderingsfolk at gå ind i kundernes boliger.





Gennem konstruktiv dialog med Finanstilsynet blev der fundet en hensigtsmæssig løsning, som betød, at realkreditinstitutterne i en begrænset tidsperiode fik dispensation, så de ikke behøvede at gå ind i boliger og foretage den indvendige besigtigelse.

Hvis realkreditinstituttet ikke på anden vis har kunnet danne sig et betryggende overblik over ejendommens indvendige stand og moderniseringsgrad, er dispensationen ikke blevet brugt.

Under nedlukningerne i 2020 og 2021 blev der givet 23 tidsbegrænsede dispensationer fra indvendig besigtigelse. Med dispensationerne har realkreditinstitutterne holdt åbent under hele coronakrisen og har kunnet yde lån til danskerne uden at udsætte kunder eller medarbejdere for smitte.

Den første tidsbegrænsede dispensation blev givet i marts 2020 under den første COVID-19-nedlukning og med en løbende forlængelse frem til, at Danmark igen blev genåbnet. Under de geografisk afgrænsede nedlukninger i sensommeren/tidlige efterår 2020 blev der igen fra Finans-

”Under nedlukningerne i 2020 og 2021 blev der givet 23 tidsbegrænsede dispensationer fra indvendig besigtigelse.”





tilsynet givet dispensation fra indvendig besigtigelse af boliger i de pågældende områder. Senere på efteråret, da COVID-19-situationen igen spidsede til, blev dispensationen udvidet til hele landet og efterfølgende løbende forlænget. Efter den større genåbning af Danmark i maj 2021 er dispensationerne udfaset, og realkreditinstitutterne foretager igen fysisk indvendig besigtigelse af alle ejendomme.

I en kortere periode har der også fra Finanstilsynet været givet dispensation fra indvendig besigtigelse af erhversejendomme, hvor det ikke var muligt at foretage indven-

dig besigtigelse uden forøget smitterisiko for kunden eller instituttets vurderingsfolk.

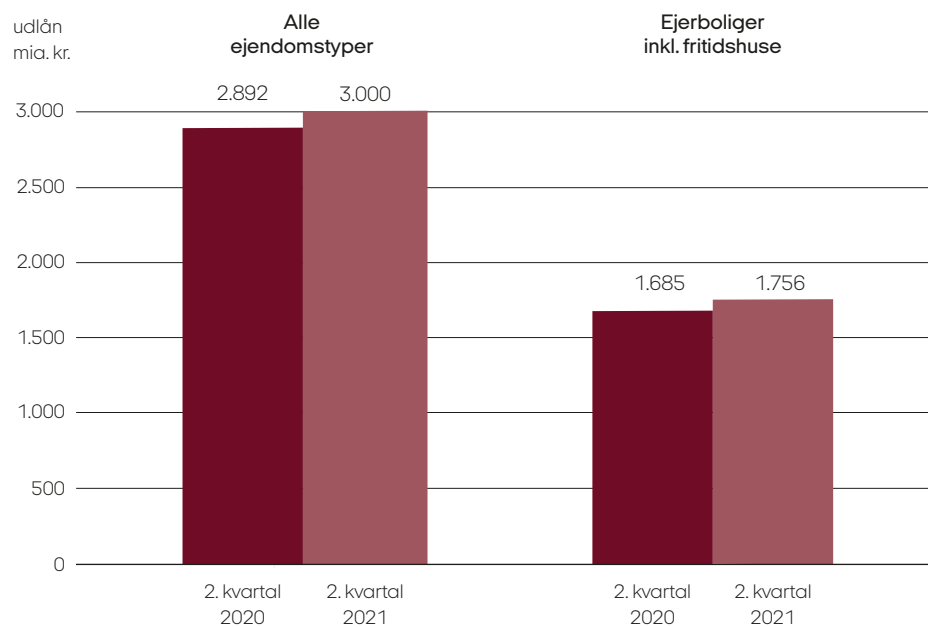
Under COVID-19-restriktionerne i syv nordjyske kommuner i november 2020 blev det fastslået, at besigtigelse af ejendomme i forbindelse med realkreditlångivning er en "kritisk funktion, der er omfattet af begrebet "finansiell infrastruktur". Det betød, at realkreditinstitutternes vurderingsfolk kunne bevæge sig fysisk rundt og foretage besigtigelse af ejendomme, så der fortsat kunne gives lån til kunder i de pågældende kommuner.



## Realkreditmarkedet

På trods af coronapandemien og usikkerheden i dansk økonomi har danskerne og virksomhederne fortsat kunnet finansiere deres ejendomme med billige danske realkreditlån. Fra 2. kvartal 2020 til og med 2. kvartal 2021 blev der i alt givet knap 340.000 nye realkreditlån, og det dækker blandt an-

det nye lån til boligkøb samt omlægninger af lån. Samlet set er danskernes og virksomhedernes realkreditgæld steget ca. 4 pct. i samme periode, og i slutningen af 2. kvartal 2021 var det udestående realkreditudlån samlet set 3.000 mia. kr., og heraf var 1.756 mia. kr. udlån til ejerboliger inkl. fritidshuse.



FIGUR 1

### Udvikling i realkreditinstitutternes udlån

Kilde: Finans Danmark

Danskerne i hele landet har både før og under coronakrisen kunnet finansiere deres boliger med realkreditlån. Realkreditlånet er derfor i dag højere end for et år siden både i byerne og i landdistrikterne.

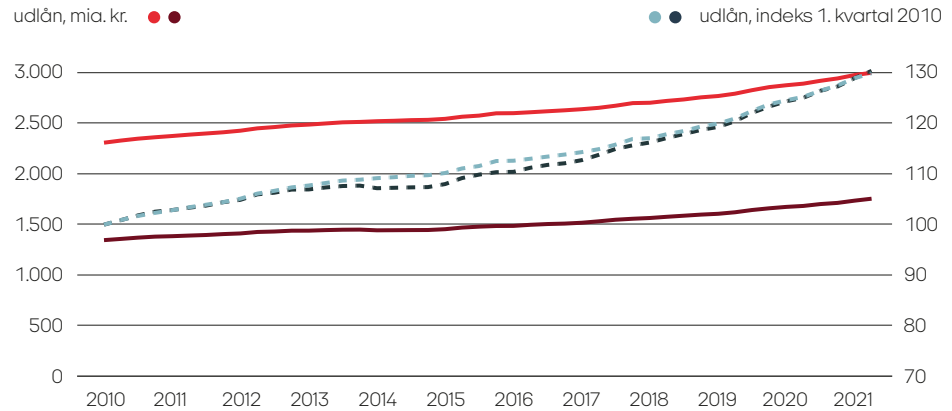
I landdistrikterne udgør realkreditudlånet til ejerboliger inkl. fritidshuse 492 mia. kr., henholdsvis 1.018 mia. kr. i bykommunerne, og 269 mia. kr. i mellemkommunerne.

FIGUR 2

### Udvikling i realkreditinstitutternes udlån

- Alle ejendomstyper
- Ejerboliger og fritidshuse
- Alle ejendomstyper indeks 1. kvartal 2010
- Ejerboliger og fritidshuse indeks 1. kvartal 2010

Kilde: Finans Danmark



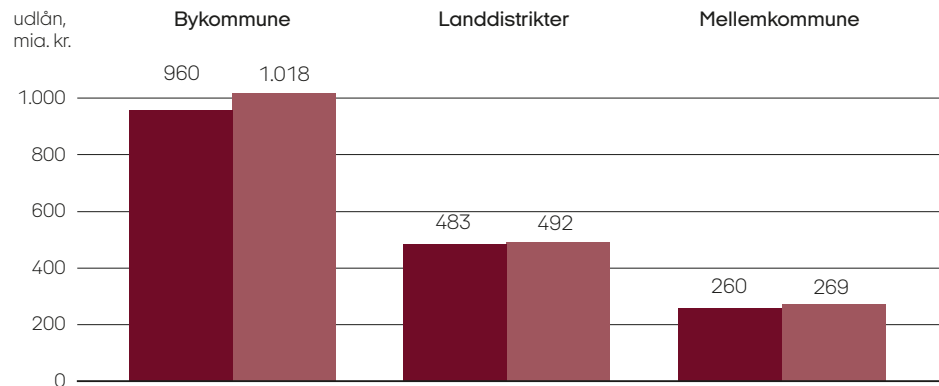
FIGUR 3

### Udvikling i realkreditinstitutternes udlån fordelt på kommunegrupper

- Juli 2020
- Juli 2021

Landdistrikter er defineret som land- og yderkommuner sammen.

Kilde: Finans Danmark

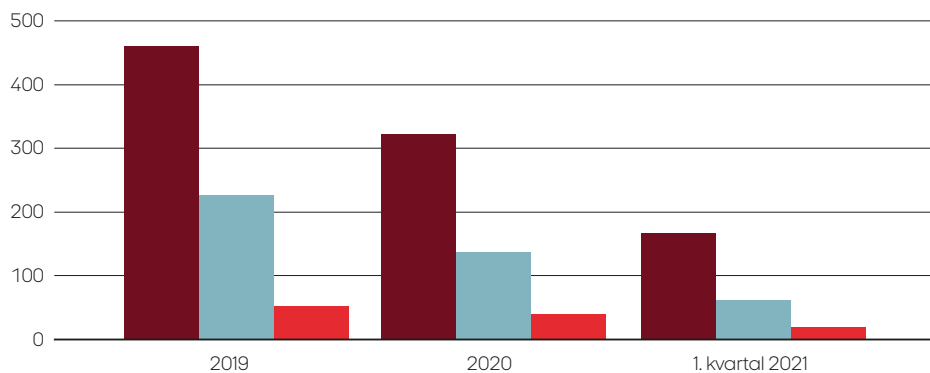




Danskere og virksomheder har som normalt kunnet omlægge deres realkreditlån under coronakrisen. Omlægningsaktiviteten var ikke lige så høj som i 2019, hvor der blev indfriet rekordmange realkreditlån,

men aktiviteten har fortsat været høj, og mange har fået gavn af de lave renter.

indfrielse,  
mia. kr.



FIGUR 4

### Indfrielse af realkreditlån

- Ejeboliger inkl. fritidshuse
- Erhvervsjendomme
- Kontor- og forretningsjendomme

Indfrielse dækker blandt andet over omlægninger af eksisterende realkreditlån til nye og indfrielse af realkreditlån i forbindelse med ejerskifter.

Kilde: Finans Danmark



## Temperaturen på boligmarkedet

Coronapandemien satte heller ikke en stopper for danskernes boligdrømme. I 2020 var aktiviteten på boligmarkedet rekordhøj. Flere frygtede, at boligpriserne ville falde markant efter første nedlukning af Danmark i marts 2020. Men boligpriserne fortsatte med at stige, og fra 1. kvartal 2020 til 1. kvartal 2021 steg priserne 11,6 pct., 11,9 pct. og 20,8 pct. for hhv. huse, ejerlejligheder og sommerhuse.

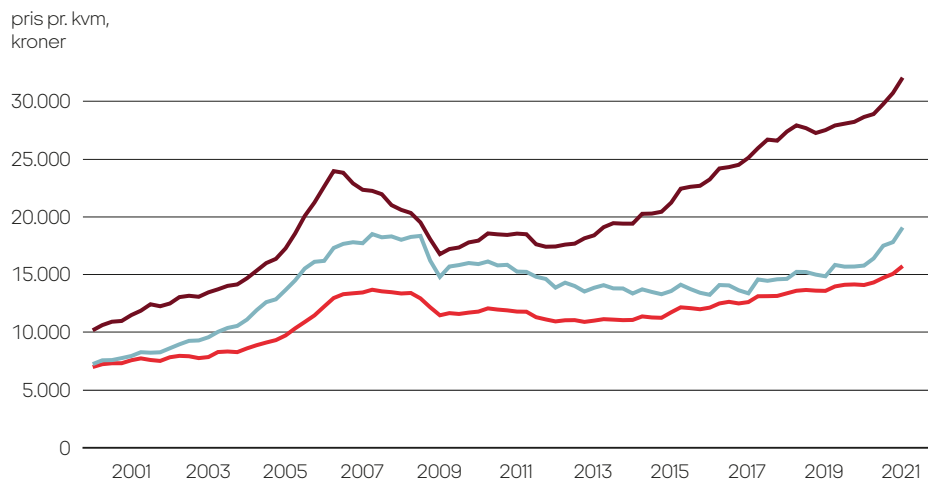
I alt blev der i 2020 solgt 64.384 helårsboliger i Danmark. Det er 13,4 pct. flere handel end i 2019, og det højeste antal siden Finans Danmark begyndte at opgøre statistikken i 2004.

FIGUR 5

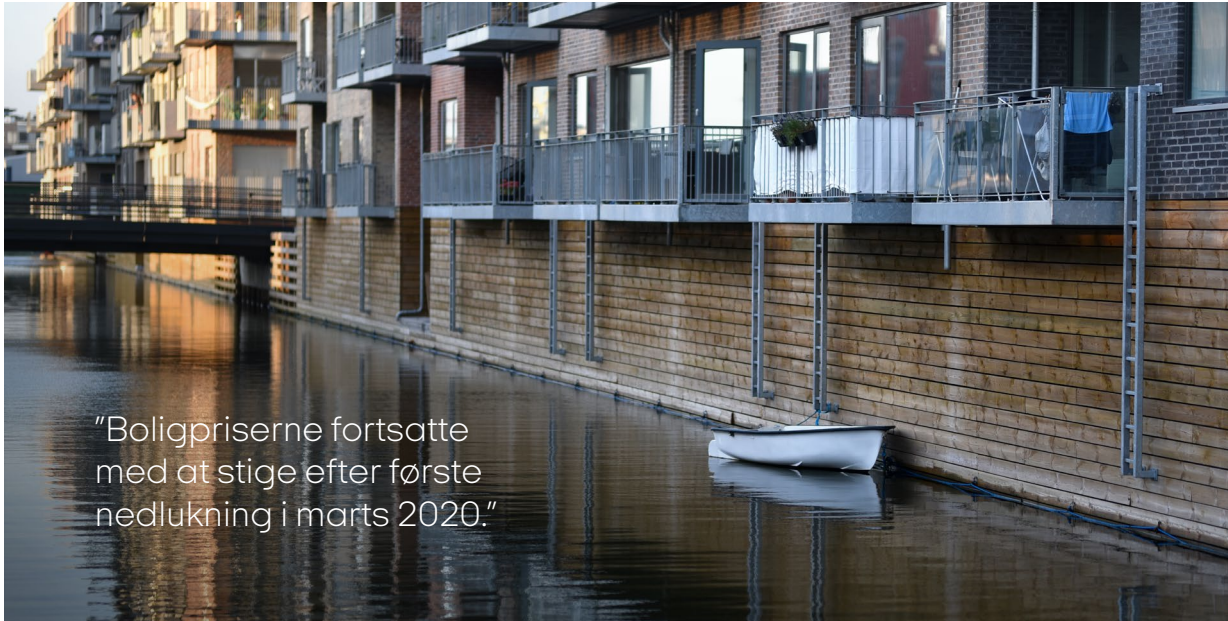
### Prisudvikling på boligmarkedet i hele landet

- Ejerlejlighed
- Fritidshus
- Parcel-/rækkehus

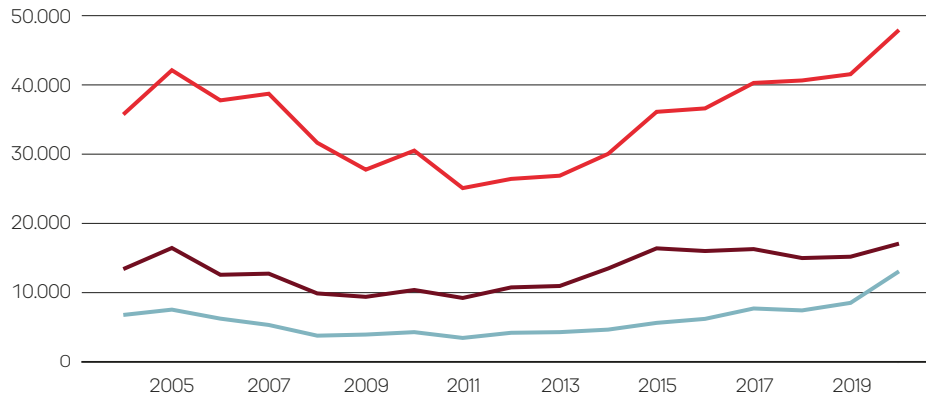
Kilde: Finans Danmark







antal  
handler



FIGUR 6

### Solgte ejerboliger i Danmark, 2004-20

- Ejerlejlighed
- Fritidshus
- Parcel-/rækkehus

Kilde: Finans Danmark



Det høje antal bolighandler afspejles også i antallet af nye realkreditlån til boligkøb, da de fleste boliger er realkreditfinansierede. I 2020 gav realkreditinstitutterne 60.249 nye realkreditlån til køb af helårsboliger. Det er 10,4 pct. flere end i 2019. Den høje aktivitet fra 2020 er fortsat ind i 2021. I årets første to kvartaler gav realkreditinstitutterne 36.766 nye realkreditlån til køb af helårsboliger. Det er 39,8 pct. og 47,1 pct. flere end i samme kvartaler i 2020 og i 2019.

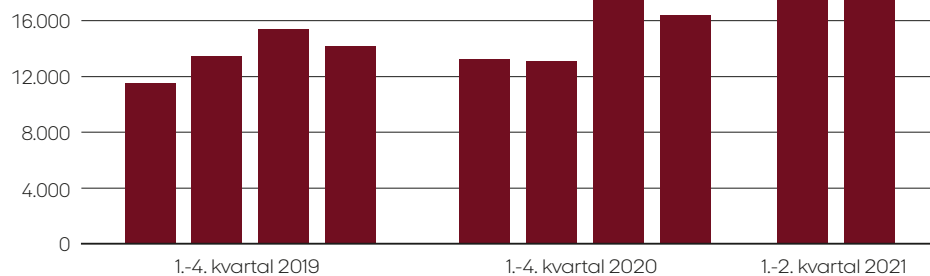
Og det er ikke kun helårsboligerne, som danskerne har været på jagt efter i 2020. Coronakrisen blev sommerhusenes store comeback. I 2020 blev der solgt i alt 13.120 sommerhuse, og det er 53,1 pct. flere end i 2019. Der er også blev givet flere lån til køb af sommerhuse i forhold til 2019. I 2020 gav realkreditinstitutterne 10.687 nye realkreditlån til køb af sommerhuse. Det er 56,7 pct. flere end i 2019.

Aktiviteten på sommerhusmarkedet i første halvdel af 2021 har også været markant højere end i samme periode i 2019 og 2020. I alt gav realkreditinstitutterne 6.180 nye realkreditlån til køb af sommerhuse. Det er 38 pct. flere end i samme periode i 2020 og 113 pct. flere end i 2019.

Det er ikke kun boligkøbere, som har kunnet finansiere deres ejendomme med realkreditlån under coronakrisen. I 2020 blev der givet 1.014 nye realkreditlån til køb af kontor- og forretningsejendomme. Det er lidt færre end i 2019, hvor der blev givet 1.035 realkreditlån. I første og andet kvartal i 2021 er der givet 582 nye realkreditlån.



antal  
realkreditlån

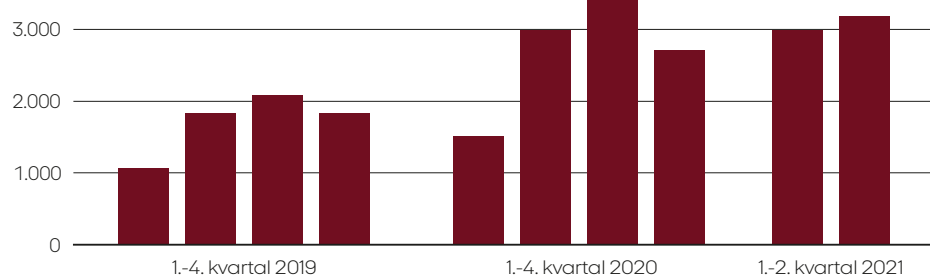


FIGUR 7

### Nye realkreditlån til køb af helårsboliger

Kilde: Finans Danmark

antal  
realkreditlån

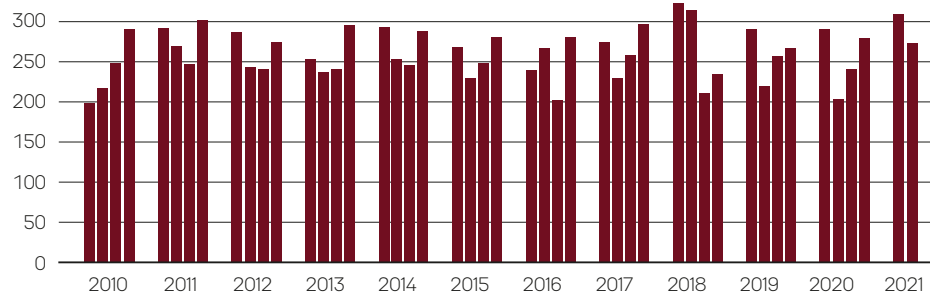


FIGUR 8

### Nye realkreditlån til køb af sommerhuse

Kilde: Finans Danmark

antal  
realkreditlån



FIGUR 9

### Nye realkreditlån til køb af kontor- og forretnings- ejendomme

Kilde: Finans Danmark

## Boligmarkedet under første nedlukning af Danmark

Da Danmark lukkede ned første gang 11. marts 2020, steg antallet af boliger til salg frem til påske. Efterfølgende faldt udbuddet af huse en smule, mens udbuddet af ejerlejligheder i store træk var uændret. De største bevægelser som følge af nedlukningen sås på sommerhusmarkedet. Antallet af sommerhuse faldt markant i ugerne efter påske som følge af en større efterspørgsel.

Siden maj 2020 har boligudbuddet været faldende og ligger historisk set på et meget lavt niveau. Først i 2. kvartal 2021 er antallet af boliger til salg begyndt at stige en smule, men ligger fortsat på et lavt niveau.

Første nedlukning af Danmark var også til at få øje på i obligationsmarkederne. Markedet reagerede hurtigt under første nedlukning af Danmark i dagene efter 11. marts 2020, og den lange realkreditrente steg næsten 1,5 procentpoint. Markedet stabiliserede sig hurtigt igen og faldt tilbage på et niveau som før nedlukningen.

I 2021 er renterne begyndt at stige igen, men ligger fortsat på et historisk lavt niveau.

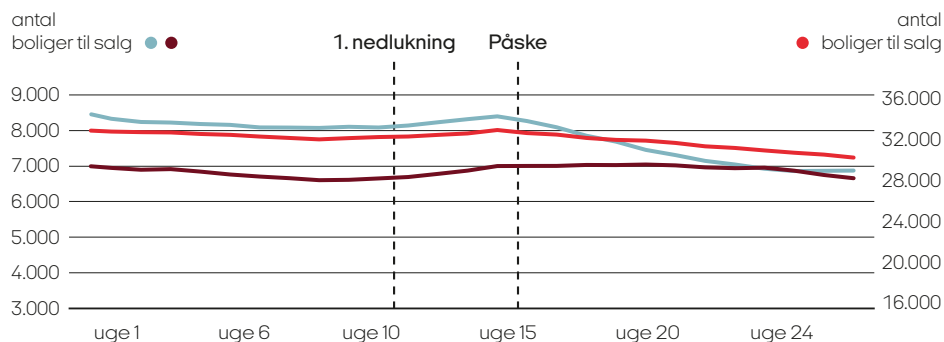
FIGUR 10

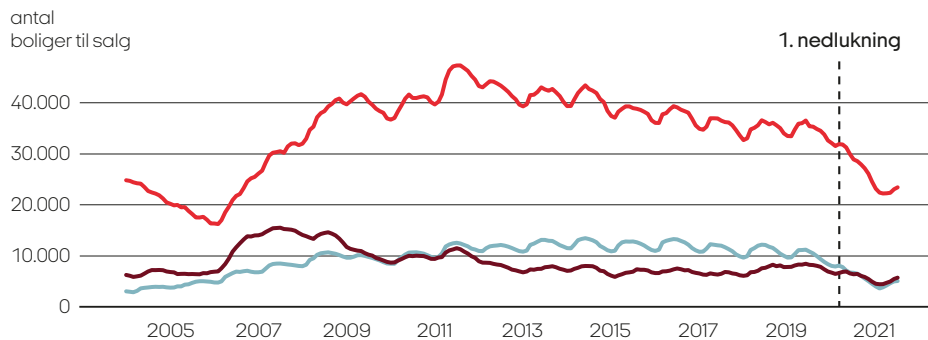
### Boligudbud i hele landet

#### Omkring 1. nedlukning

- Ejerlejlighed
- Fritidshus
- Parcel-/rækkehus

Kilde: Finans Danmark





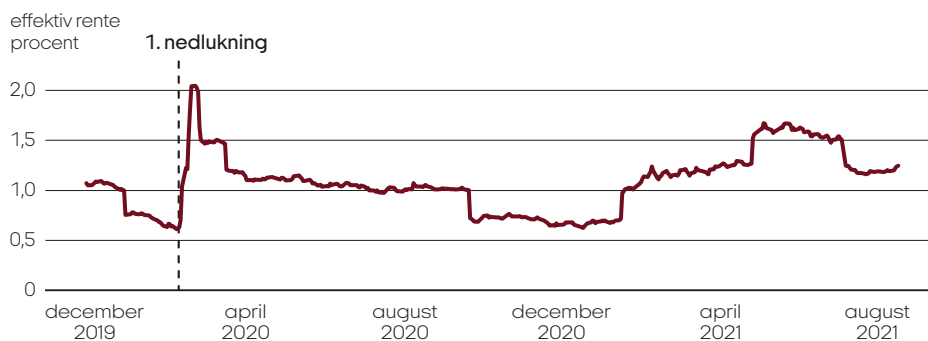
FIGUR 11

## Boligudbud i hele landet

2005-2021

- Ejerlejlighed
- Fritidshus
- Parcel-/rækkehus

Kilde: Finans Danmark



FIGUR 12

## Renteudvikling for toneangivende 30-årig realkreditobligation med fast rente og afdrag

Omkring 1. nedlukning

Kilde: Nordea Analytics



FIGUR 13

## Renteudvikling for toneangivende 30-årig realkreditobligation med fast rente og afdrag

2010-2020

Kilde: Nordea Analytics



## Boligejere har robust økonomi

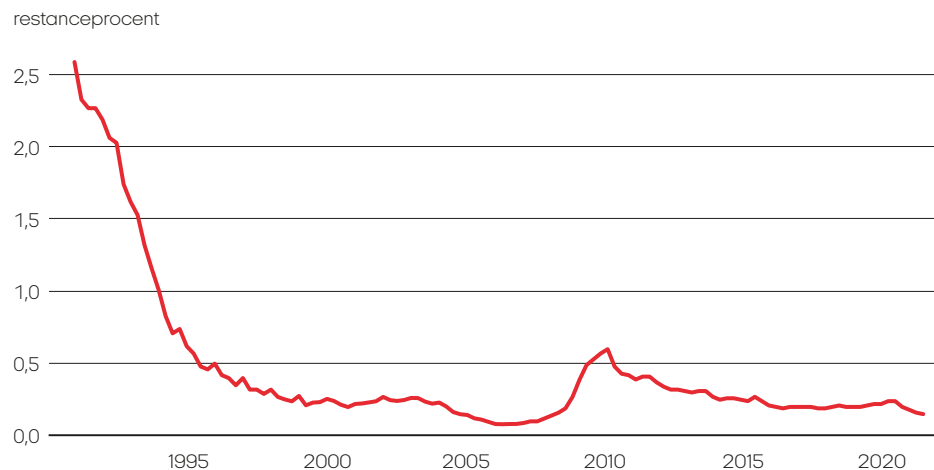
Trods den stigende ledighed under coronakrisen var antallet af boligejere i betalingsproblemer det laveste i næsten 13 år. Ejerboligfamilier er i gennemsnit bedre polstret til at stå imod ledighed end andre familier. De har typisk mere luft i økonomien og oplever relativt mindre indkomststab i tilfælde af ledighed. Efter et år med ledighed risikerer ca. 17 pct. af alle ledighedsramte familier at ende i betalingsproblemer, mens det samme kun gælder for 10 pct. af ledigheds-

ramte familier i ejerbolig. Den noget bedre polstring blandt ejerboligfamilier skyldes især, at en større andel af de ledighedsramte ejerboligfamilier er par, hvor det som regel kun er den ene person, der rammes af ledighed. Familier i ejerbolig har typisk også mere luft i økonomien, før de rammes af ledighed. Desuden har ejerboligfamilier i gennemsnit en større opsparing at tære på og større økonomisk fleksibilitet. Det skyldes, at mange har mulighed for afdragsfrihed på

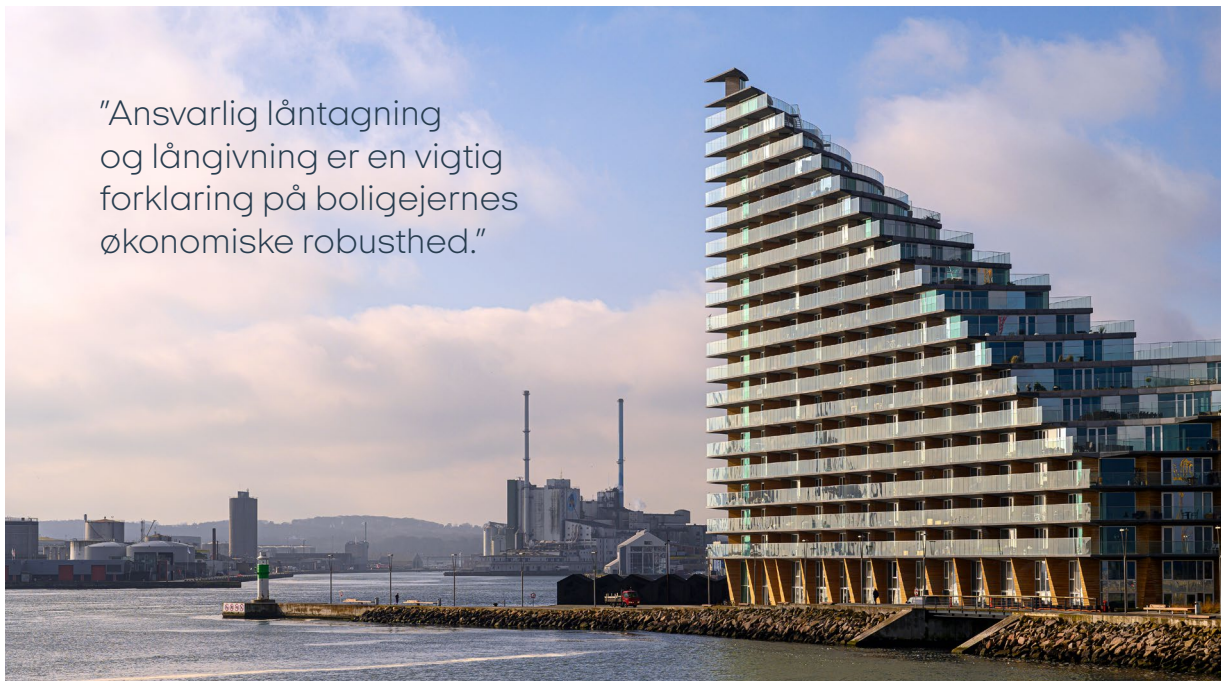
FIGUR 14

### Restanceprocent for ejerboliger inkl. fritidshuse

Kilde: Finans Danmark



“Ansvarlig låntagning og långivning er en vigtig forklaring på boligejernes økonomiske robusthed.”



realkreditlån, og nogle har mulighed for at lægge deres lån om og bruge af friværdien.

Ansvarlig låntagning og långivning er en vigtig forklaring på boligejernes økonomiske robusthed. Inden der gives lån til køb af en ejerbolig, skal realkreditinstitutterne lave en kreditvurdering af låntageren og vurdere værdien af den ejendom, som belånes, og som står som sikkerhed for realkreditlånet. Det er med til at sikre, at ejerboligfa-

milier har et fornuftigt økonomisk råderum, bl.a. til at modstå perioder med ledighed. For boligkøbere i vækstområder skal der foretages en ekstra kreditvurdering for at sikre, at der stadig er luft i budgettet, hvis renten stiger, ligesom der er strengere krav til, hvor meget man kan låne i forhold til indkomsten. Det skal sikre, at boligejerne er robuste over for udsving i boligpriserne.

---

## Hjælp til låntagere i vanskeligheder under COVID-19

Banker og realkreditinstitutter stod klar til at hjælpe kunder, som har haft betalingsproblemer som følge af coronaepidemien. De danske realkreditinstitutter er robuste og har også tidligere i krisetider håndteret stigende restancer og tab, uden at obligationsejerne er blevet berørt.

I realkrediten benyttede man en række værktøjer til at hjælpe kunder med betalingsvanskeligheder bedst muligt igennem krisen. Det omfattede bl.a. afdragsfrihed inden for rammerne af låneaftalerne, forlængelse af løbetiden/ afdragsfrihed ved låneomlægning og muligheden for at give henstand. Realkreditens muligheder for at hjælpe kunderne er blevet suppleret af de værktøjer, der ligger i bankerne. Det gælder f.eks. henstand med betalinger på banklån, forhøjet kassekredit og udvidet låneramme. Der er taget udgangspunkt i den enkelte kundes situation og økonomiske situation.

I kombination med offentlige hjælpepakker har banker og realkreditinstitutter været med til at hjælpe danske boligejere og virksomheder gennem krisen. I alt fik 22.000

privatkunder 'ja' til hjælp i banken. Det svarer til 94 pct. af de behandlede sager. Men som nævnt ovenfor har langt de fleste boligejere og virksomheder med realkreditlån et robust udgangspunkt med meget lave og måske ligefrem negative renter samt friværddi i deres ejendom.

I modsætning til en række andre lande (se afsnit nedenfor) valgte man ikke i Danmark at give generel henstand til boligejere og virksomheder på deres realkreditlån. Det skyldtes dels, at boligejere generelt stod





stærkt, men også, at man valgte at hjælpe de kunder, der havde størst behov for det.

Og de supplerende hjælpetiltag i bankerne skal også ses i sammenhæng med den danske realkreditmodel, hvor realkreditlån udelukkende finansieres ved at udstede realkreditobligationer, som sælges til investorer i markedet. Den tætte sammenhæng mellem lån og obligationer betyder, at låntagers betaling af renter og afdrag på realkreditlånet går videre til obligationsejerne. Betalingerne til obligationsejerne skal

forløbe som aftalt og som fastlagt i vilkårene for obligationerne. Hvis der ikke bliver betalt renter og afdrag på obligationerne, vil det være misligholdelse over for obligationsejerne.

De løsninger, som realkreditinstitutter og banker stillede til rådighed for at hjælpe kunder, afskærmede betalingerne til obligationsejerne og understøttede i stedet boligejernes og virksomhedernes mulighed for at servicere deres realkreditgæld.



---

## Håndtering af COVID-19 i EU

Da pandemien brød ud i begyndelsen af 2020, blev der på EU-plan taget flere initiativer på det finansielle område, som skulle modvirke pandemiens negative effekter på økonomien. Det drejede sig blandt andet om et initiativ fra Kommissionen med ændrede regler for behandling af garanterede udlån og misligholdte lån. Det overordnede formål var at understøtte långivningen til erhvervsliv og husholdninger under COVID-19-pandemien.

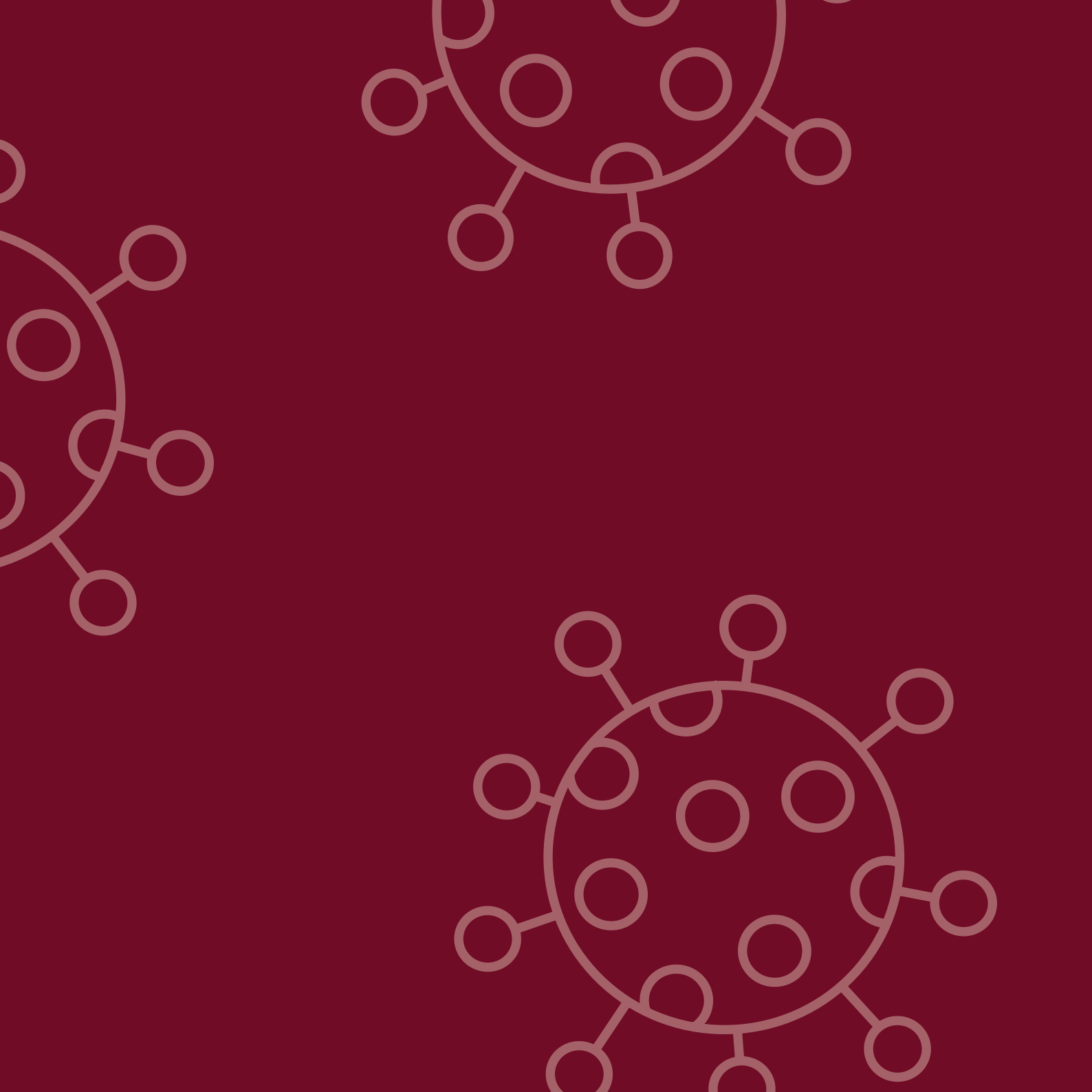
Langt størstedelen af landene i EU har fra begyndelsen af krisen i marts 2020 indført ordninger, der gav henstand på lån i en periode for forbrugere og virksomheder. I mange lande blev ordningerne indført via lovgivning, herunder i Tyskland, Belgien, Østrig, Tjekkiet, Grækenland, Ungarn, Italien og Spanien. I andre lande blev henstandsordninger indført på initiativ af den finansielle sektor, eller der var tale om en kombination af lovgivning og frivillige ordninger. Indholdet af ordningerne varierede fra land til land, men inkluderede typisk muligheden

for, at en forbruger eller virksomhed kunne få udsættelse på rentebetaling og/eller afdrag på lån i tre til seks måneder. Afhængig af situationen i de enkelte lande er der løbende sket forlængelser af ordningerne.

Ifølge data fra den europæiske bankmyndighed EBA var 7,5 pct. af udlånet til husholdninger og ikke-finansielle virksomheder i juni 2020 omfattet af henstandsordninger. Men der var store forskelle internt i EU, hvor særligt cypriske, ungarske og portugisiske banker havde en stor andel af lån omfattet af henstandsordninger<sup>1</sup>, men franske, spanske og italienske banker stod for den største volumen af lån.



<sup>1</sup> [www.eba.europa.eu/banks-report-significant-use-covid-19-moratoria-and-public-guarantees](http://www.eba.europa.eu/banks-report-significant-use-covid-19-moratoria-and-public-guarantees)







REALKREDIT-  
RÅDET  
FINANS DANMARK



---

Finans Danmark  
Amaliegade 7 · 1256 København K  
Tlf. 33 70 10 00 · [www.finansdanmark.dk](http://www.finansdanmark.dk)