

25. februar 2010

Redegørelse om udlånsudviklingen i BRFkredit a/s for 2. halvår 2009 i henhold til lov om statsligt kapitalindskud i kreditinstitutter

BRFkredit modtog den 10. november 2009 et ansvarligt lån i form af hybrid kernekapital fra den danske stat. Som følge heraf skal BRFkredit hvert halve år offentliggøre en redegørelse om udviklingen i BRFkredits udlån.

BRFkredit yder som udgangspunkt lån mod pant i alle typer af ejendoms kategorier. Størstedelen af BRFkredits udlån sker til ejerboliger, boligudlejningsejendomme, kontor- og forretningsejendomme og alment byggeri. En mindre del af BRFkredits udlån sker til industri- og håndværksejendomme, såfremt et pengeinstitut stiller en hel eller delvis garanti. Det geografiske udlånsområde for BRFkredit er Danmark, herunder Færøerne. Udlån på Færøerne sker mod garanti af pengeinstitut samt pantsikkerhed i et obligationsdepot. Som udgangspunkt tilbyder BRFkredit lån op til de i lovgivningen tilladte lånegrænser og i alle gængse realkreditlånetyper, dog under hensyntagen til en individuel bedømmelse af ejendom og debitor.

Forud for enhver bevilling foretages en bedømmelse af ejendommens aktuelle handelspris og fremtidige omsættelighed samt kundens kreditværdighed. Værdiansættelsen af ejendommen sker i overensstemmelse med retningslinjerne som anført i Finanstilsynets værdiansættelsesbekendtgørelse. Ved fastsættelsen af ejendommens belåningsværdi afspejles områdets prisniveau for den pågældende ejendomstype, men herudover tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, bygningsmæssige tilstand, fremtidige omsættelighed, alternativ anvendelse og lignende særegne kendetegn ved ejendommen. Ved vurderingen af kundens kreditværdighed indhentes økonomiske oplysninger i relevant omfang til dokumentation af, at der vil være varige betalinger af udgifter forbundet med ejendommen. For privatkunder kræves dokumentation for, at den samlede gældsforpligtelse kan serviceres ud fra den aktuelle indkomst, herunder at kunden opfylder BRFkredits krav til rådighedsbeløb. For erhvervskunder omfatter kreditvurderingen bl.a. en bedømmelse af kundens soliditet, fremtidige indtjening/indkomst og likviditetsgenerering. Dybden i undersøgelsen af kreditværdigheden afhænger af den samlede vurdering af pantet, lånets sikkerhedsmæssige placering, og om der ydes supplerende sikkerhedsstillelse i form af eksempelvis bankgaranti.

Den generelle økonomiske situation samt det markante fald i ejendomspriserne bevirkede, at BRFkredit i efteråret 2008 og foråret 2009 foretog en række kreditmæssige justeringer og opstramninger for såvel privat- som erhvervskunder. Udviklingen i 2. halvår 2009 har bevirket, at det kun har været nødvendigt med mindre justeringer og præciseringer af de tidligere foretagne ændringer. For privatkunder har det betydet, at BRFkredit har forhøjet kravet til privatkunders rådighedsbeløb som led i den løbende tilpasning til prisudviklingen mv., hvorimod der ikke er foretaget ændringer for erhvervskunder, jf. dog næste afsnit.

BRFkredit opkræver et bidrag beregnet som en procentsats af lånets restgæld. Fastsættelsen af bidraget for privatkunder afhænger af lånets sikkerhedsmæssige placering, hvorimod det for er-

hvervskunder tillige afhænger af lånets størrelse og debtors kreditværdighed. Bidragssatserne for privatkunder har ikke ændret sig i 2. halvår 2009, hvorimod bidragssatserne for erhvervskunder er blevet forhøjet af to omgange med virkning pr. 1. juli 2009 og 1. januar 2010. Derudover har der i 2. halvår 2009 været en generel justering af gebyrsatserne.

Nedenstående tabel viser udviklingen i BRFkredits udlånsportefølje fra 30. juni 2009 til 31. december 2009. Ved opdelingen af udlånsporteføljen i nye og eksisterende kunder betragtes kunder uden låneengagement i BRFkredit de seneste 4 kvartaler som nye kunder.

Udlån ¹	31. december 2009			30. juni 2009
	Nye kunder	Eksisterende kunder	I alt	I alt
Mio. kr.				
Privat	1.765	100.444	102.209	102.025
- ejerboliger	1.598	94.959	96.557	96.497
- sommerhuse	167	5.485	5.651	5.528
Erhverv	1.855	80.598	82.452	82.972
- boligudlejning	1.092	42.133	43.225	43.494
- kontor & forretning	590	31.106	31.696	33.089
- industri & håndværk	76	3.603	3.679	2.521
- øvrige	97	3.755	3.852	3.868
Alment Byggeri	257	33.063	33.319	34.074
I alt	3.876	214.104	217.980	219.072

BRFkredit udlånsportefølje har i 2. halvår 2009 haft et fald i væksten på 0,5 pct., primært som følge af manglende efterspørgsel pga. den generelle samfundsøkonomiske situation og de faldende boligpriser. For udlån til erhvervskunder er der konstateret et mindre fald på godt 500 mio. kr. og for privatkunder en stigning i udlån på knap 200 mio. kr. I 2. halvår 2009 har der været ordinære afdrag på udlånsporteføljen på godt 2,5 mia. kr.

¹ Udlån er opgjort uden modregning af udlån til overtagne ejendomme.