

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs námu 1,4 milljörðum króna í nóvember en þar af voru 1,3 milljarðar króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í nóvember 2011 einnig 1,3 milljörðum króna. Meðalútlán almennra lána voru 10,6 milljónir króna. Heildarfjárhæð almennra lána það sem af er ári er samtals 12,0 milljarðar króna en var 20,5 milljarðar króna á sama tímabili 2011.

Alls hefur Íbúðalánasjóður veitt 1.223 almenn íbúðalán frá áramótum í samanburði við 2.043 lán á sama tímabili í fyrra.

Ríkisstjórnin mun afla heimildar í fjárlögum 2013 til að auka stofnfé Íbúðalánasjóðs um allt að 13 milljarða króna þannig að eiginfjárlutfall sjóðsins verði ekki lægra en 3% miðað við ársbyrjun 2013. Það er þó engu að síður áfram stefna stjórnvalda að eigið fé sjóðsins verði 5% líkt og kveðið er á um í reglugerð um sjóðinn. Nánari ákvörðun um fjárhæð framlagsins verður tekin um leið og uppgjör ársins 2012 liggur fyrir sem og áfangaskýrsla starfshóps velferðarráðherra.

Velferðarráðherra mun skipa sérstakan starfshóp með aðild forsætisráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins, atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs til þess að fara yfir framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk sjóðsins sem leiði til þess að rekstur sjóðsins standi undir sér. Starfshópurinn skilar áfangaskýrslu fyrir lok febrúar 2013.

Þann 27. nóvember sl. voru skuldbréf allra flokka íbúðabréfa færð á athugunarlista Kauphallar Íslands með vísan til fréttatilkynningar frá ríkisstjórninni um málefni sjóðsins sem birt var sama dag. Sú ákvörðun var tekin af hálfu Kauphallar Íslands vegna óvissu um verðmyndun bréfanna, sbr. ákvæði 8.2 í reglum fyrir útgefendur fjármálagreininga á NASDAQ OMX Iceland.

Ávöxtunarkrafa allra flokka íbúðabréfa hækkaði í nóvember. Nam hækkunin 24-65 punktum. Frá áramótum hefur ávöxtunarkrafa HFF14 hækkað um 6,55%, krafa HFF24 hefur hækkað um 0,82% og krafa HFF44 um 0,07%. Ávöxtunarkrafa HFF34 hefur lækkað um 0,14% það sem af er ári.

Heildarvelta íbúðabréfa nam 61,5 milljörðum króna í nóvember samanborið við 30,8 milljarða í október 2012.

Greiðslur íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu 660 milljónum króna í nóvember. Uppgreiðslur námu um 1,6 milljörðum króna.

Þróun vanskila útlána

Í lok nóvember 2012 nam fjárhæð vanskila einstaklinga 4,91 (4,97)* milljarði króna og er undirliggjandi lánavirði 90,3 (92,3) milljarðar króna eða um 13,7% (14,0%) útlána sjóðsins til einstaklinga. Þetta samsvarar 0,3% lækun frá fyrra mánuði og er undirliggjandi lánafjárhæð í vanskilum í lok nóvember 0,5% undir meðalstöðu ársins. Heimili í vanskilum eru 4.795 (4.913) og þar af eru 616 (634) heimili með frýstingu á lánun sínum. Alls voru því 9,4% (9,6%) þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok nóvember 2012. Það er sama hlutfall og í lok árs 2011.

Í lok nóvember nam fjárhæð vanskila útlána til lögaðila alls 3,3 (2,4) milljörðum króna og nam undirliggjandi lánavirði 30,5 (30,0) milljörðum króna. Tengjast því vanskil um 21,1% (20,8%) lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,3% hækkun frá fyrra mánuði og er 1,3% undir meðalstöðu ársins. Lækun vanskila lögaðila það sem af er ári skýrist að stórum hluta af því að undirliggjandi veðandlag útláns hafi verið yfirtekið af íbúðalánasjóði.

Í lok nóvember náðu vanskil einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu til 2.641 (2.696) heimila og vanskil einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins náðu til 2.154 (2.217) heimila. Sé litið til undirliggjandi lánafjárhæðar eru 12,1% (12,4%) lána einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu í vanskilum og 16,3% (16,7%) lána einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins. Vanskil eða frýstingar ná samtals til 15,1% (15,3%) lánasafnsins.

Vanskil teljast hér lán í vanskilum umfram 90 daga vanskil og lán sem eru í frýstingu.
*Tölur innan sviga standa fyrir fjárhæðir og hlutföll fyrir mánaðar.

Staða verðbréfalána eftir flokkum í lok síðasta mánaðar

Flokkur	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Útistandandi bréf (NV)	1,9	0,8	2,1	0,9

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2012	Áætlun 4Q	Raun 4Q	Raun jan-nóv 2012
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	6 - 8	0	3,3
Ný útlán ÍLS	6 - 8	2,7	14,3
Greiðslur ÍLS	20 - 22	9,3	68,7

Endurskoðuð áætlun 2012	3Q	4Q	Samtals
Útgáfa íbúðabréfa (MV)	6 - 8	9 - 11	15 - 19
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	4 - 6	6 - 8	10 - 14
Ný útlán ÍLS	7 - 9	6 - 8	13 - 17
Greiðslur ÍLS	17 - 19	20 - 22	37 - 41

Eigendur íbúðabréfa 30.11.12	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparissjóðir	6,2%	1,7%	1,8%	1,4%
Einstaklingar	4,7%	4,9%	1,9%	1,4%
Erlendir aðilar	33,6%	3,4%	1,5%	0,6%
Önnur fyrirtæki	9,0%	4,7%	4,0%	1,1%
Lánafyrirtæki	16,3%	5,9%	4,3%	3,2%
Lífeyrissjóðir	4,4%	48,0%	68,4%	81,6%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	23,6%	25,1%	14,6%	8,6%
Aðrir	2,3%	6,2%	3,5%	2,0%
*	70,7	164,2	176,3	274,5

* Af heildarútgáfu nafnverðs eru 9,6 ma. króna í hverjum flokki sem tilheyrir lánafyrirgreiðslu til viðskiptavaka íbúðabréfa. Allar tölur eru í milljörðum íslenskra króna.

Nóvember 2012

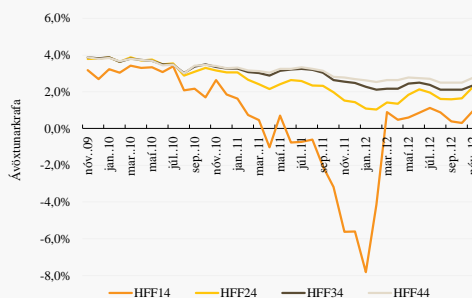
Samantekt

- Almenn útlán voru 1,3 milljarðar króna.
- Uppgreiðslur námu 1,6 milljörðum króna.
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði.
- 9,4% heimila eru með lán sín í vanskilum.
- Heildarfjárhæð vanskila 8,21 milljarðar króna.
- Vanskil og frýstingar tengjast 15,1% alls lánasafns ÍLS.
- Fjöldi fullnustueigna er 2.193

Útlánvæxir Íbúðalánasjóðs

4,20% Með uppgreiðslugjaldi
4,70% Án uppgreiðslugjalds

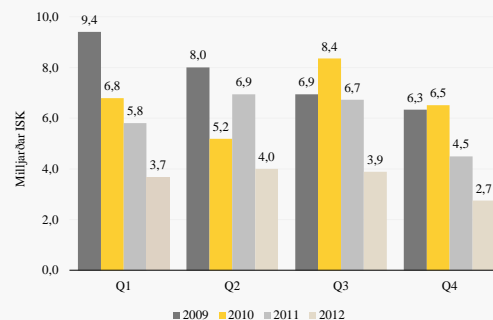
Ávöxtunarkrafa Íbúðabréfa



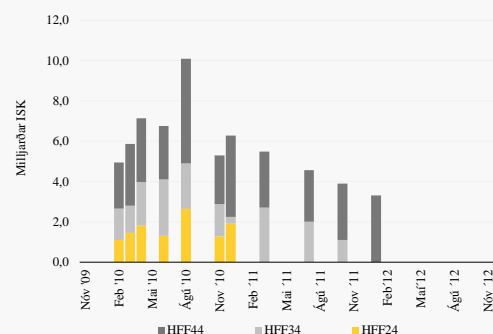
Flokkur	Sept 2012	Okt 2012	Nóv 2012	Meðal-líftími	Nafn-verð	Eft.st. nafnv.
HFF14	0,39%	0,30%	0,95%	1,0	70,7	16,3
HFF24	1,60%	1,65%	2,25%	5,5	164,2	108,9
HFF34	2,12%	2,11%	2,35%	10,0	176,3	144,3
HFF44	2,50%	2,50%	2,77%	13,5	274,5	246,7

*Ávöxtunarkrafa á síðasta viðskiptadegi hvers mánaðar.
Meðallíftími (ár) og stærð flokka (milljarðar) í lok nóvember '12.
Af heildarútgáfu nafnverðs eru 9,6 ma. króna í hverjum flokki sem tilheyrir lánafyrirgreiðslu til viðskiptavaka íbúðabréfa.

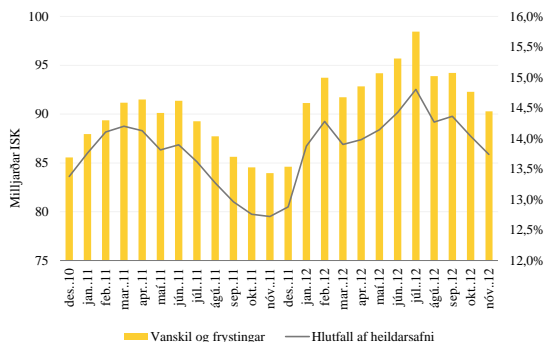
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



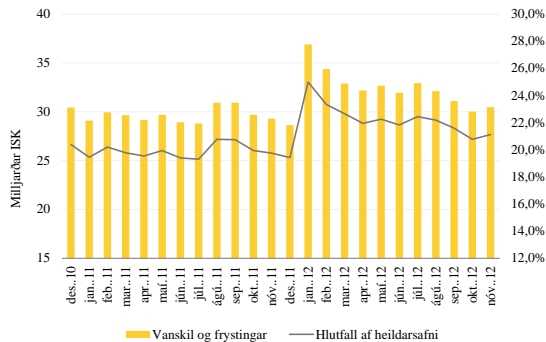
Útboð íbúðabréfa



Vanskil og frvstingar einstaklinga



Vanskil og frvstingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok nóvembermánaðar átti Íbúðalánasjóður 2.193 fullnustueignir um land allt og hefur þeim fjölgað um 38 frá fyrra mánuði. Um 53% fasteigna sjóðsins voru áður í eigu byggingaraðila, fyrirtækja í leiguíbúðarekstri eða annarra lögaðila.

1492 eignir sjóðsins eru byggðar á árunum 1972-2008 en einungis 60 eru byggðar eftir árið 2008. 641 eign er byggð fyrir árið 1972.

Heildarstærð eignasafnsins er 240.982 m², þar af eru 48.538 m² á höfuðborgarsvæðinu, 81.981 m² á Suðurnesjum, 39.603 m² á Suðurlandi, 21.760 m² á Austurlandi og 49.100 m² á öðrum stöðum á landinu.

Í töflu hér til hliðar er yfirlit yfir staðsetningu eigna flokkað eftir landshlutum og nýtingu/ráðstöfun þeirra.

881 íbúð er í útleigu um land allt. Íbúðalánasjóður hefur heimild til að leigja út eignir á þeim svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði. Þannig hefur sjóðurinn verið að fjölga eignum í útleigu á svæðum þar sem mikil eftirspurn er eftir leigueignum. Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði. Íbúðalánasjóður styðst m.a. við upplýsingar úr gagnagrunni yfir þinglýsta leigusamninga til að meta markaðsleiguverð eftir svæðum. Er þá miðað við sambærilegar eignir eftir staðsetningu, stærð, aldri og fleira. Þjóðskrá Íslands skráir þinglýsta leigusamninga og í skránni eru núna um 17 þúsund skráðir leigusamningar.

324 íbúð er óíbúðarhæf. Þessar íbúðir eru ýmist í byggingu og því ekki fullbúnar eða óíbúðarhæfar vegna aldurs og ástands. 729 íbúðir eru í sölumæðferð, annað hvort komnar í sölu eða unnið er að söluskráningu þeirra. Allar fasteignasölu á landinu geta tekið eignir sjóðsins í sölumæðferð en í gildi er samstarfssamningur við Félag fasteignasala um verklag við sölu eigna sjóðsins.

Af þeim 2.193 eignum sem Íbúðalánasjóður á hefur 1.673 eignum nú þegar verið ráðstafað í útleigu, sölumæðferð eða annað. 520 eignir bíða frekari greiningar. Margar þeirra eru á svæðum þar sem nokkurt offramboð er af eignum.

Íbúðalánasjóður hefur selt 570 íbúðir frá áramótum 2007/2008.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu 30. nóvember 2012

	Í leigu		Óíbúðar- hæfar		Í Samtals	
	Auðar	vinnslu	30.11.12	31.10.12		
Höfuðborgarsvæðið	275	111	69	26	481	466
Suðurnes	241	329	135	20	725	715
Vesturland	83	119	58	4	264	259
Vestfirðir	15	28	15	0	58	54
Norðurland vestra	6	7	0	0	13	13
Norðurland eystra	73	46	2	4	125	122
Austurland	65	146	12	1	224	225
Suðurland	123	139	33	8	303	301
Samtals	881	925	324	63	2.193	2.155
- Þar af í sölumæðferð	0	486	243	0	729	
- Ráðstafað leiga/annað	881	0	0	63	944	
Samtals óráðstafað/ í vinnslu	0	439	81	0	520	504

Seldar íbúðir

