

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs námu 1,4 milljörðum króna í október en þar af voru tæpir 1,3 milljarðar króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í október 2011 um 1,4 milljörðum króna. Meðalútlán almennra lána voru 10,2 milljónir króna. Heildarfjárhæð almennra lána það sem af er ári er samtals 10,6 milljarðar króna en var 19,2 milljarðar króna á sama tímabili 2011.

Alls hefur Íbúðalánasjóður veitt 1.097 almenn íbúðalán frá áramótum í samanburði við 1.908 lán á sama tímabili í fyrra.

Frá 1. október 2012 hafa fjórar fjármálastofnanir heimild til að kalla sig „aðalmiðlara með íbúðabréf“. Þær eru: Arion banki hf., Íslandsbanki hf., Landsbankinn hf. og MP banki hf.

Þann 5. október sl. staðfesti Moody's lánshæfismat Íbúðalánasjóðs, Baa3 með neikvæðum horfum.

Ávöxtunarkrafa flokks íbúðabréfa HFF24 hækkaði um 5 punkta í október. Krafa flokka HFF14 og HFF34 lækkaði í mánuðinum og nam lækkunin 1-9 punktum. Þá stóð krafa flokks HFF44 í stað. Frá áramótum hefur ávöxtunarkrafa HFF14 hækkað um 5,90% og krafa HFF24 hefur hækkað um 0,21%. Ávöxtunarkrafa HFF34 hefur lækkað um 0,38% og krafa HFF44 hefur lækkað um 0,19% á sama tímabili.

Heildarvelta íbúðabréfa nam 30,8 milljörðum króna í október samanborið við 37,1 milljarð í september 2012.

Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu 8,7 milljörðum króna í október. Uppgreiðslur námu um 1,5 milljörðum króna.

Þróun vanskila útlána

Í lok október 2012 nam fjárhæð vanskila einstaklinga 4,97 (5,06)* milljörðum króna og er undirliggjandi lánavirði 93,5 (95,2) milljarðar króna eða um 13,9% (14,2%) útlána sjóðsins til einstaklinga. Þetta samsvarar 0,3% lækkun frá fyrra mánuði og er lánafjórðingin í vanskilum í lok október 1,0% undir meðalstöðu ársins. Heimili í vanskilum eru 4.913 (5.051) og þar af eru 634 (671) heimili með frýstingu á lánum sínum. Alls voru því 9,6% (9,7%) þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok október 2012. Í lok árs 2011 nam sama hlutfall 9,4%.

Í lok október nam fjárhæð vanskila útlána til lögaðila alls 2,37 (2,38) milljörðum króna og nam undirliggjandi lánavirði 30,0 (31,1) milljörðum króna. Tengjast því vanskil um 20,2% (21,0%) lánafjórðingardar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,8% lækkun frá fyrri mánuði og er 2,2% undir meðalstöðu ársins. Lækkun vanskila lögaðila það sem af er ári skýrist að stórum hluta af því að undirliggjandi veðandlag útláns hafi verið yfirtekið af Íbúðalánasjóði.

Í lok október náðu vanskil einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu til 2.696 (2.774) heimila og vanskil einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins náðu til 2.217 (2.277) heimila. Sé litið til undirliggjandi lánafjórðingardar eru 12,4% (12,6%) lána einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu í vanskilum og 16,7% (17,2%) lána einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins. Vanskil eða frýstingar ná samtals til 15,0% (15,5%) 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 | 0,0 | 1,9 | 0,2 |

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

| Niðurstaða 2012 | Áætlun 4Q | Raun 4Q | Raun jan-okt 2012 |
|------------------------|-----------|---------|-------------------|
| Útgáfa íbúðabréfa (NV) | 6 - 8 | 0 | 3,3 |
| Ný útlán ÍLS | 6 - 8 | 1,4 | 12,9 |
| Greiðslur ÍLS | 20 - 22 | 8,7 | 59,3 |

| 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 31.10.12 | HFF14 | HFF24 | HFF34 | HFF44 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Bankar og sparisjóðir | 5,3% | 1,9% | 1,5% | 1,5% |
| Einstaklingar | 4,9% | 5,0% | 2,0% | 1,5% |
| Erlendir aðilar | 38,5% | 3,4% | 1,7% | 0,6% |
| Önnur fyrirtæki | 9,0% | 4,9% | 4,1% | 1,4% |
| Lánafyrirtæki | 16,3% | 6,4% | 4,5% | 3,5% |
| Lífeyrissjóðir | 3,6% | 47,6% | 67,8% | 80,8% |
| Verðbr.- og fjárf.sjóðir | 20,2% | 24,8% | 15,1% | 8,7% |
| Aðrir | 2,3% | 5,9% | 3,3% | 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.

Október 2012

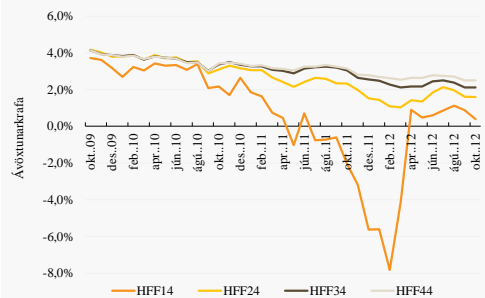
Samantekt

- Almenn útlán voru 1,3 milljarðar króna.
- Uppgreiðslur námu 1,5 milljörðum króna.
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði.
- 9,6% heimila eru með lán sín í vanskilum.
- Heildarfjárhæð vanskila 7,34 milljarðar króna.
- Vanskil og frýstingar tengjast 15,0% alls lánasafns ÍLS.
- Fjöldi fullnustueigna er 2.155

Útlánvæxtil Íbúðalánasjóðs

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

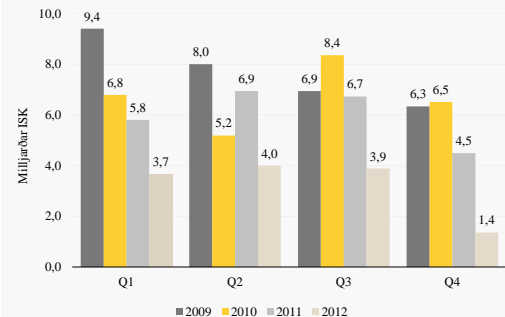
Ávöxtunarkrafa Íbúðabréfa



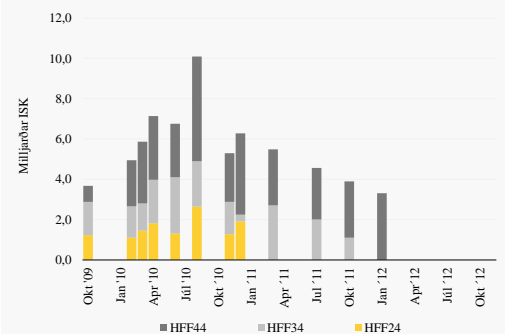
| Flokkur | Ágúst 2012 | Sept 2012 | Okt 2012 | Meðal-líftími | Nafn-verð | Eft.st. nafnv. |
|---------|------------|-----------|----------|---------------|-----------|----------------|
| HFF14 | 0,87% | 0,39% | 0,30% | 1,1 | 70,7 | 16,3 |
| HFF24 | 1,62% | 1,60% | 1,65% | 5,6 | 164,2 | 108,9 |
| HFF34 | 2,12% | 2,12% | 2,11% | 10,2 | 176,3 | 144,3 |
| HFF44 | 2,51% | 2,50% | 2,50% | 13,8 | 274,5 | 246,7 |

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

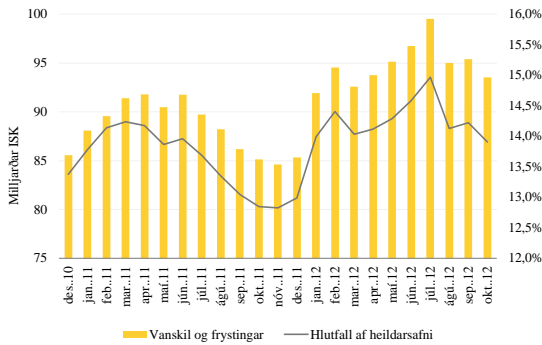
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



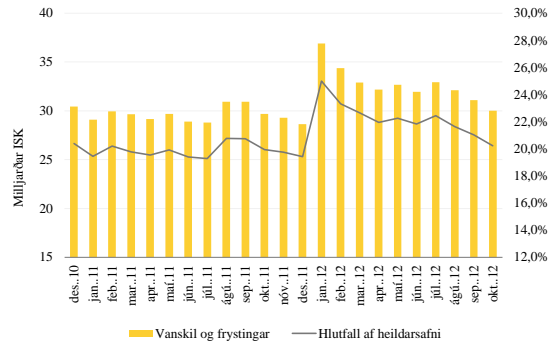
Útboð íbúðabréfa



Vanskil og frvstingar einstaklinga



Vanskil og frvstingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok októbermánaðar átti Íbúðalánasjóður 2.155 fullnustueignir á landinu öllu og hefur þeim fjölgað um 79 frá fyrra mánuði. Um 53% fasteigna sjóðsins voru áður í eigu lögaðila.

Í fullnustueignasafni sjóðsins endurspeglast byggingarsaga Íslendinga. Ástand þessara húseigna er mismunandi, allt frá því að vera fullbúnar í góðu ástandi yfir í að vera óíbúðarhæfar vegna aldurs og lélegs ástands.

Elsta eign sjóðsins er frá árinu 1870 og sjóðurinn á 66 eignir sem byggðar eru fyrir árið 1932. Um helmingur safnsins eða 1.037 eignir er byggðar á árunum 1997-2008.

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

871 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 á stuttum tíma fjölgað leiguíbúðum um 80 á slíkum svæðum. Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði.

321 íbúð er óíbúðarhæf. Þessar íbúðir eru ýmist í byggingu og því ekki fullbúnar eða óíbúðarhæfar vegna aldurs og ástands.

709 íbúðir eru í sölumæðferð, annað hvort komnar í sölu eða unnið er að söluskráningu þeirra. Allar fasteignasölur í landinu geta tekið eignir sjóðsins í sölumæðferð en í gildi er samstarfssamningur við Félag fasteignasala um verklag við sölu eigna sjóðsins.

Af þeim 2.155 eignum sem Íbúðalánasjóður á hefur 1.651 eign nú þegar verið ráðstafað í útleigu, sölumæðferð eða annað. 504 eignir bíða frekari greiningar. Margar þeirra eru á svæðum þar sem nokkurt offramboð er af eignum.

Íbúðalánasjóður hefur selt 555 íbúðir frá áramótum 2007/2008. Nú er unnið að sölu stærri fjölbýlishúsa á nokkrum stöðum á landinu.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu 31. október 2012

| | Í leigu | | Óíbúðar | | Í Samtals | |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| | Auðar | Auðar | -hæfar | vinnslu | 31.10.12 | 30.09.12 |
| Höfuðborgarsvæðið | 261 | 108 | 71 | 26 | 466 | 444 |
| Suðurnes | 232 | 313 | 136 | 34 | 715 | 664 |
| Vesturland | 88 | 115 | 53 | 3 | 259 | 257 |
| Vestfirðir | 12 | 26 | 15 | 1 | 54 | 51 |
| Norðurland vestra | 6 | 7 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| Norðurland eystra | 75 | 42 | 2 | 3 | 122 | 121 |
| Austurland | 67 | 145 | 12 | 1 | 225 | 225 |
| Suðurland | 130 | 136 | 32 | 3 | 301 | 301 |
| Samtals | 871 | 892 | 321 | 71 | 2.155 | 2.076 |
| - Þar af í sölumæðferð | 0 | 468 | 241 | 0 | 709 | |
| - Ráðstafað leiga/annað | 871 | 0 | 0 | 71 | 942 | |
| Samtals óráðstafað/ í vinnslu | 0 | 424 | 80 | 0 | 504 | |

Seldar íbúðir

