

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs námu 980 milljónum króna í desember en þar af voru 940 milljónir króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í desember 2011 um 1,1 milljarði króna. Meðalfjárhæð almennra lána voru 10,3 milljónir króna. Heildarfjárhæð almennra lána á árinu 2012 er samtals 12,9 milljarðar króna en var 21,5 milljarðar króna á árinu 2011.

Alls hefur Íbúðalánasjóður veitt 1.314 almenn íbúðalán á árinu 2012 í samanburði við 2.153 lán árið 2011.

Ávöxtunarkrafa flokka íbúðabréfa HFF14, HFF24 og HFF44 lækkaði í desember. Nam lækkinin 6-22 punktum. Þá stóð ávöxtunarkrafa flokks HFF34 í stað. Á árinu 2012 hefur ávöxtunarkrafa HFF14 hækkað um 6,39%, krafa HFF24 um 0,60% og krafa HFF44 um 0,01%. Ávöxtunarkrafa HFF34 lækkaði um 0,14% á árinu.

Heildarvelta íbúðabréfa nam 23,3 milljörðum króna í desember samanborið við 61,5 milljarða í nóvember 2012. Heildarvelta íbúðabréfa á árinu 2012 nam 627 milljörðum króna samanborið við 685 milljarða króna árið 2011.

Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu 11,8 milljörðum króna í desember. Uppgreiðslur námu um 1,3 milljörðum króna.

Þróun vanskila útlána

Í lok ársins 2012 hafði hlutfall lána í vanskilum lækkað fimm mánuði í röð frá því að vanskil í lánasafni Íbúðalánasjóðs náðu hámarki í júl síðastliðnum. Þetta er ánægjuleg þróun og vonandi vísbending um það sem koma skal.

Í lok desember 2012 nam fjárhæð vanskila einstaklinga 4,9 milljörðum króna og er undirliggjandi lánavirði 89,4 milljarðar króna eða um 13,5% útlána sjóðsins til einstaklinga. Þetta samsvarar 0,1% lækun frá fyrra mánuði og er undirliggjandi hlutfall lánafjárhæðar í vanskilum í lok desember 0,3% hærra en sama hlutfall í desember 2011. Heimili í vanskilum eru 4.733 og þar af eru 619 heimili með frýstingu á lánum sínum. Alls voru því 9,3% þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok desember 2012. Það er 0,1% lægra hlutfall heimila en í lok árs 2011.

Í lok desember nam fjárhæð vanskila útlána til lögaðila alls 2,6 milljörðum króna og nam undirliggjandi lánavirði 30,1 milljarði króna. Tengjast því vanskil um 20,3% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,3% lækun frá fyrra mánuði og er 0,2% lægra hlutfall en í lok árs 2011.

Í lok desember náðu vanskil einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu til 2.622 heimila og vanskil einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins náðu til 2.111 heimila. Sé litið til undirliggjandi lánafjárhæðar eru 12,1% lána einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu í vanskilum og 16,1% lána einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins. Vanskil eða frýstingar ná samtals til 14,7% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall í desember 2011 nam 14,6%.

Vanskil teljast hér lán í vanskilum umfram 90 daga vanskil og lán sem eru í frýstingu.

Staða verðbréfalána eftir flokkum í lok síðasta mánaðar

Flokkur	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Útistandandi bréf (NV)	1,9	0,4	1,6	0,9

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2012	Áætlun 4Q	Raun 4Q	Raun jan-des 2012
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	6 - 8	0	3,3
Ný útlán ÍLS	6 - 8	3,7	15,3
Greiðslur ÍLS	20 - 22	21,2	80,5

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 31.12.12	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparisjóðir	7,6%	1,6%	1,8%	1,6%
Einstaklingar	4,9%	4,5%	1,8%	1,3%
Erlendir aðilar	31,3%	2,6%	2,0%	1,0%
Önnur fyrirtæki	8,2%	4,0%	3,4%	0,6%
Lánafyrirtæki	16,4%	6,3%	4,5%	3,2%
Lífeyrissjóðir	5,0%	48,9%	68,0%	81,9%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	24,2%	26,3%	14,9%	8,4%
Aðrir	2,4%	5,7%	3,5%	2,0%
Nafnverð	70,0	164,0	175,3	273,1

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

Desember 2012

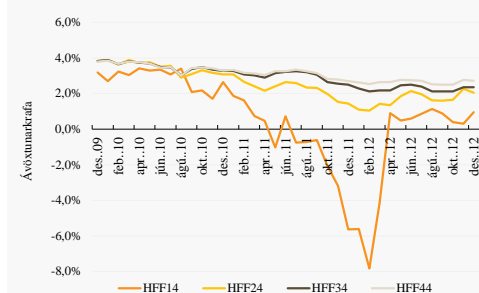
Samantekt

- Almenn útlán voru 940 milljónir króna.
- Uppgreiðslur námu 1,3 milljörðum króna.
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði.
- 9,3% heimila eru með lán sín í vanskilum.
- Heildarfjárhæð vanskila 7,55 milljarðar króna.
- Vanskil og frýstingar tengjast 14,7% alls lánasafns ÍLS.
- Fjöldi fullnustueigna er 2.228

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs

4,20% Með uppgreiðslugjaldi
4,70% An uppgreiðslugjaldi

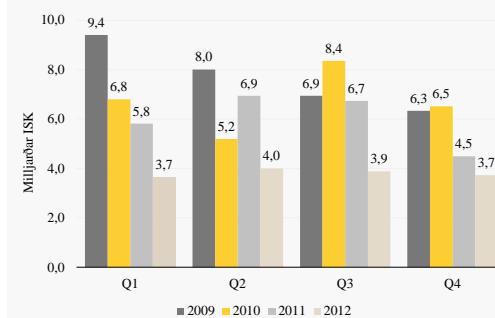
Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa



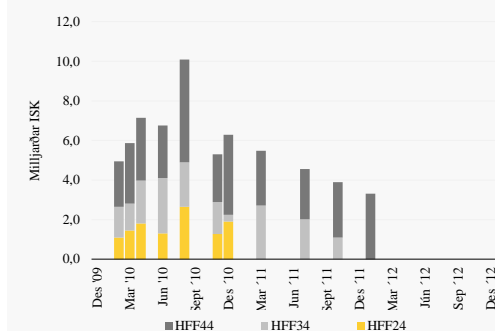
Flokkur	Okt 2012	Nóv 2012	Des 2012	Meðal- líftími	Nafn- verð	Eft.st.
HFF14	0,30%	0,95%	0,79%	1,0	70,0	16,2
HFF24	1,65%	2,25%	2,04%	5,5	164,0	108,7
HFF34	2,11%	2,35%	2,35%	10,0	175,3	143,5
HFF44	2,50%	2,77%	2,71%	13,5	273,1	243,4

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

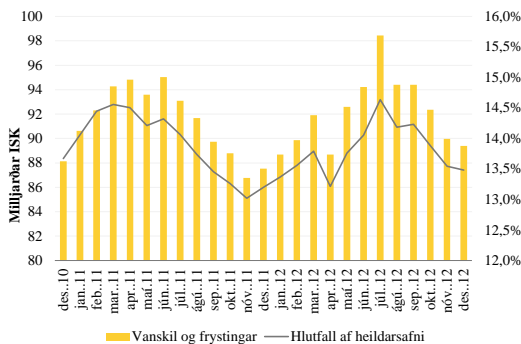
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



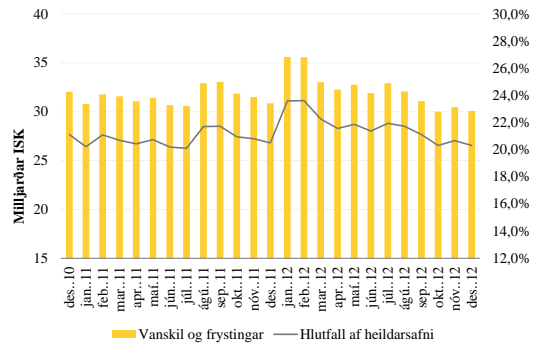
Útboð íbúðabréfa



Vanskil og frystingar einstaklinga



Vanskil og frystingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok árs 2012 átti Íbúðalánasjóður 2.228 fullnustueignir um land allt og hefur þeim fjölgað um 35 frá fyrra mánuði. Rétt rúmlega helmingur fasteigna sjóðsins var áður í eigu byggingaraðila, fyrirtækja í leiguíbúðarrekstri eða annarra lögaðila eða samtals 1.145 eignir.

Á höfuðborgarsvæðinu, Suðurnesjum og Suðurlandi á Íbúðalánasjóður 1.538 eignir, þar af 743 á Suðurnesjum. Á Austurlandi og Norðurlandi eystra á sjóðurinn 350 eignir, þar af 224 á Austurlandi.

Þann 31. desember 2012 voru 903 íbúðir í útleigu um land allt. Þá voru 325 íbúðir óíbúðarhæfar annað hvort vegna þess að þær eru á byggingarstigi og því ekki fullbúnar eða vegna aldurs og ástands. Í sölumeðferð voru 769 íbúðir.

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

Stærstur hluti íbúða sem eru í útleigu eru leigðar til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær. Sjóðurinn hefur einnig heimild til að leigja út eignir í almennri útleigu á þeim svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði. Þær íbúðir sem leigðar eru út til almennrar útleigu eru auglýstar til leigu á helstu fasteignavefsíðum landsins. Hægt er að skoða úthlutunarreglur á heimasíðu Íbúðalánasjóðs. Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði og er miðað við sambærilegar eignir eftir staðsetningu, stærð, aldri og fleiru.

Allar fasteignasölur á landinu geta tekið eignir sjóðsins í sölumeðferð en í gildi er samstarfssamningur við Félag fasteignasala um verklag við sölu eigna sjóðsins.

Af þeim 2.228 eignum sem Íbúðalánasjóður átti í árslok 2012 hefur 1.730 eignum verið ráðstafað í útleigu, sölumeðferð eða annað. Þá biðu 498 eignir frekari greiningar. Margar þeirra eru á svæðum þar sem er talsvert offramboð af eignum til sölu og/eða leigu.

Íbúðalánasjóður hefur selt 575 íbúðir frá áramótum 2007/2008.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu í árslok 2012

	Í leigu		Óíbúðarhæfar		Samtals	
	Auðar	Í vinnslu	Í vinnslu	Óráðstafað	31.12.12	30.11.12
Höfuðborgarsvæðið	281	121	69	23	494	481
Suðurnes	252	336	137	18	743	725
Vesturland	80	124	59	4	267	264
Vestfirðir	14	29	15	0	58	58
Norðurland vestra	6	7	0	2	15	13
Norðurland eystra	74	46	2	4	126	125
Austurland	72	137	12	3	224	224
Suðurland	124	142	31	4	301	303
Samtals	903	942	325	58	2.228	2.193
- Þar af í sölumeðferð	0	481	288	0	769	729
- Ráðstafað leiga/annað	903	0	0	58	961	944
Samtals óráðstafað/í vinnslu	0	461	37	0	498	520

Seldar íbúðir

