

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs námu 844 milljónum króna í mars en þar af voru um 743 milljónir króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í mars 2012 um 957 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var 8,9 milljónir króna.

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2012 var birtur 26. mars sl. Rekstrarniðurstaða ársins 2012 var neikvæð sem nemur 7.856 milljónum króna samanborið við 986 milljóna króna hagnað árið á undan. Eigið fé Íbúðalánasjóðs í árslok var 14,7 milljarðar að teknu tilliti til aukningar stofnfjár að fjárhæð 13 milljarðar króna sem greidd verður til sjóðsins í formi ríkisskuldabréfa miðað við 1. janúar 2013. Eigið fé nam 9,55 milljörðum í árslok 2011. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,2% en var 2,3% í upphafi árs. Hreinar vaxtatekjur sjóðsins námu 2,5 milljörðum króna samanborið við 2,7 milljarða árið 2011. Aðrar tekjur hækka um 426,7 milljónir milli ára og munar þar mest um leigutekjur íbúða í eigu sjóðsins þar sem tekjur aukast um 429,5 milljónir milli ára. Varúð sem færð er sem virðisrýrnun útlána í bækur sjóðsins nam 23,3 milljörðum í árslok 2012 og hækkar um 1,5 milljarða frá fyrra ári. Aukning virðisrýrnunar mótar afkomu ársins 2012 þar sem aukin virðisrýrnun hefur neikvæð áhrif á afkomu sjóðsins sem nemur 8,8 milljörðum króna. Ástæður aukinnar virðisrýrnunar eru þær helstar að útlánatöp sjóðsins hafa reynst hærri en áður skilgreind varúð gerði ráð fyrir vegna krafna og veðandlag er lakara en ætla mætti, einnig endurmat réttinda þeirra sem hafa nýtt sér opinber skulda- og greiðsluúrræði. Reikningsskilaauðferðir leiða til þess að virði fullnustueigna lækkar frá því sem áður var áætlað og brekkar bilið á milli bókfærðs virðis fullnustueigna og áætlaðs gangvirðis þeirra.

Ávöxtunarkrafa allra flokka íbúðabréfa hækkaði í mars. Nam hækkunin 5-29 punktum.

Heildarvelta íbúðabréfa nam um 47,9 milljörðum króna í mars samanborið við 41,9 milljarða í febrúar 2013.

Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu rúmum 7,7 milljörðum króna í mars. Uppgreiðslur námu tæpum 1,3 milljörðum króna.

Próun vanskila útlána

Í lok mars 2013 hafði hlutfall lána í vanskilum einstaklinga lækkað nífunda mánuðinn í röð frá því að vanskil í lánasafni Íbúðalánasjóðs náðu hámarki í júlí síðastliðnum. Lán í frýstingu hækkuðu um rúmar 800 milljónir milli mánaða en verðbólga marsmánaðar hafði töluverð áhrif til hækkunar útlánasafns sjóðsins.

Í lok mars 2013 nam fjárhæð lána einstaklinga í vanskilum tæpum 4,3 milljörðum króna og var undirliggjandi lánavirði 88 milljarðar króna eða um 13,18% útlána sjóðsins til einstaklinga. Þetta samsvarar 0,2% lækkan frá fyrra mánuði og var undirliggjandi hlutfall lána fjárhæðar í vanskilum í lok mars 0,61% lægra en sama hlutfall í mars 2012. Heimili í vanskilum eru tæplega 4.700 og þar af eru 637 heimili með frýstingu á lánun sínum. Alls voru því 9,20% þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok mars 2013 (voru 9,24% í mars 2012). Það er 0,4% lægra hlutfall heimila en í lok mars 2012.

Í lok mars nam fjárhæð vanskila útlána til lögaðila alls um 2 milljörðum króna og nam undirliggjandi lánavirði 33,9 milljörðum króna. Tengjast því vanskil um 22,8% lána fjárhæðar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,4% hækkan frá fyrri mánuði en er 0,5% hærra hlutfall en í lok mars 2012.

Vanskil eða frýstingar ná samtals til 14,93% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall í mars 2012 nam 15,33%.

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
Útstandandi bréf (NV)	1,9	0,0	0,9	0,9

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2013	Áætlun 1Q	Raun 1Q	Raun jan-mar 2013
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	0	0	0,0
Ný útlán ÍLS	0	2,9	2,9
Greiðslur ÍLS	0	20,4	20,4

Áætlun 2013	1Q	1Q	Samtals
Útgáfa íbúðabréfa (MV)			
Útgáfa íbúðabréfa (NV)			
Ný útlán ÍLS			
Greiðslur ÍLS			

Eigendur íbúðabréfa 31.3.13	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparissjóðir	5,8%	2,5%	1,8%	1,1%
Einstaklingar	4,4%	3,6%	1,5%	1,1%
Erlendir aðilar	26,4%	2,0%	1,9%	0,8%
Önnur fyrirtæki	8,5%	3,6%	3,2%	0,5%
Lánafyrirtæki	20,1%	7,0%	5,0%	3,2%
Lífeyrissjóðir	2,8%	51,5%	68,1%	83,8%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	28,3%	23,9%	15,8%	7,6%
Aðrir	3,6%	5,9%	2,7%	1,9%
Nafnverð	70,0	164,0	175,3	273,1

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

Mars 2013

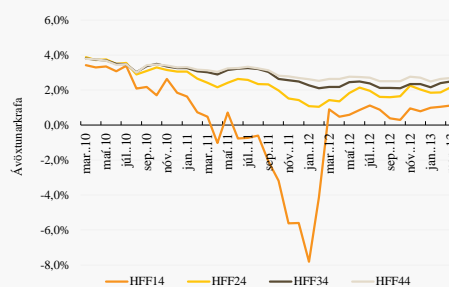
Samantekt

- Almenn útlán voru 743 milljónir króna.
- Uppgreiðslur námu 1,3 milljörðum króna.
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði.
- 9,2% heimila eru með lán sín í vanskilum.
- Heildarfjárhæð vanskila 6,3 milljarðar króna.
- Vanskil og frýstingar tengjast 14,93% alls lánasafns ÍLS.
- Fjöldi fullnustueigna er 2.377

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs

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

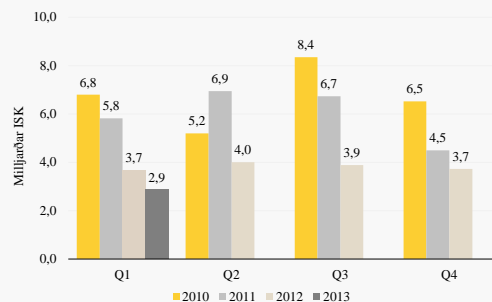
Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa



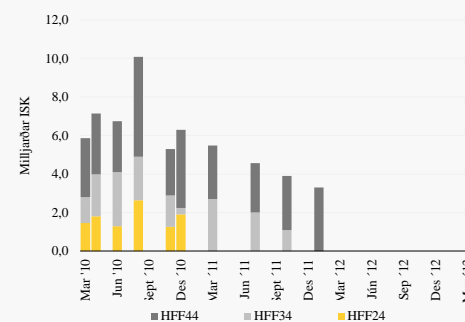
Flokkur	Jan 2013	Feb 2013	Mar 2013	Meðal líftími	Nafnverð	Eft.st. nafnv.
HFF14	0,99%	1,04%	1,12%	1,0	70,0	12,2
HFF24	1,85%	1,87%	2,16%	5,4	164,0	104,9
HFF34	2,16%	2,40%	2,49%	9,6	175,3	143,5
HFF44	2,49%	2,64%	2,69%	13,5	273,1	243,4

*Ávöxtunarkrafa á síðasta viðskiptadegi hvers mánaðar. Meðallíftími (ár) og stærð flokka (milljarðar) í lok mars '13. Af heildarútgáfu nafnverðs eru 9,6 ma. króna í hverjum flokki sem tilheyra lánafrýrgreiðslu til viðskiptavaka íbúðabréfa.

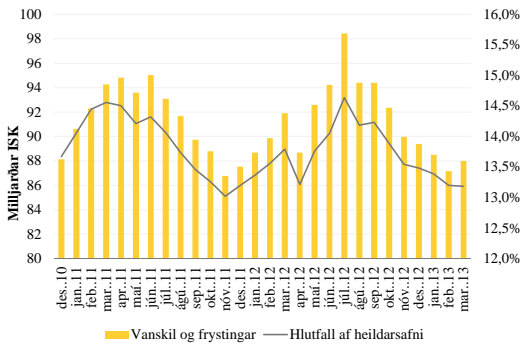
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



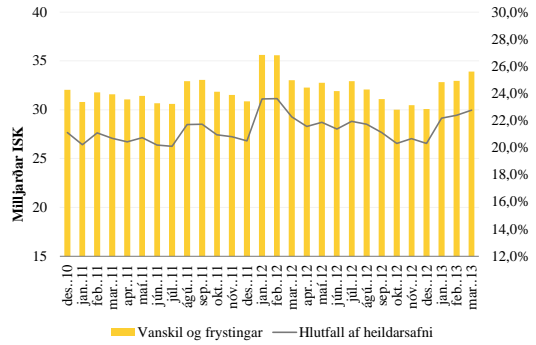
Útboð íbúðabréfa



Vanskil og frystingar einstaklinga



Vanskil og frystingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok mars sl. átti Íbúðalánasjóður 2.377 fullnustueignir um land allt og hefur þeim fjölgað um 96 frá því í lok febrúar. Rétt rúmlega helmingur fasteigna sjóðsins var áður í eigu byggingaraðila, fyrirtækja í leiguíbúðarekstri eða annarra lögaðila.

Í útleigu var 981 íbúð um land allt. Þá voru 324 íbúðir óíbúðarhæfar og eru þær flestar á byggingarstigi og því ekki fullbúnar en nokkur hluti þeirra er óíbúðarhæfur vegna aldurs og ástands.

Í sölumeðferð voru 879 íbúðir, annað hvort komnar í sölu eða unnið er að söluskráningu þeirra.

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

Frá síðustu áramótun og til marsloka hefur Íbúðalánasjóður selt 36 eignir, en þá voru 124 eignir með samþykkt kauptilboð. Á sama tíma í fyrra seldi sjóðurinn 35 eignir og hefur hann selt 611 eignir frá ársbyrjun 2008.

Sem fyrr segir er 981 íbúð í útleigu. Langflestar þeirra 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 í almennri útleigu eru auglýstar til leigu á mbl.is og fasteignir.is undir „Íbúðir til leigu“ og er eingöngu hægt að sækja þar um að taka þær á leigu. Hægt er að skoða úthlutunarreglur á heimasíðu Íbúðalánasjóðs, ils.is.

Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði og er miðað við sambærilegar eignir eftir staðsetningu, stærð, aldri o.fl..

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

Af þeim 2.377 eignum sem Íbúðalánasjóður átti í lok mars hefur 1.930 eignum verið ráðstafað í útleigu, sölumeðferð eða annað. Þá biðu 447 eignir frekari greiningar. Margar þeirra eru á svæðum þar sem nokkurt oframboð er af eignum til sölu og/eða leigu.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu í lok mars 2013

	Í leigu		Óíbúðarhæfar		Í vinnslu	Samtals mar. '13	Samtals feb. '13
	Í leigu	Auðar	Óíbúðarhæfar	Í vinnslu			
Höfuðborgarsvæðið	289	125	66	27	27	507	504
Suðurnes	270	364	142	16	16	792	757
Vesturland	80	132	57	7	7	276	265
Vestfirðir	17	40	15	1	1	73	72
Norðurland vestra	8	8		1	1	17	17
Norðurland eystra	83	53	2	8	8	146	136
Austurland	104	130	12	4	4	250	228
Suðurland	130	150	30	6	6	316	302
Samtals	981	1.002	324	70	70	2.377	2.281
- Þar af í sölumeðferð	0	602	277	0	0	879	858
- Ráðstafað leiga/annað	981	0	0	70	70	1.051	997
Samtals óráðstafað/í vinnslu	0	400	47	0	0	447	426

Seldar íbúðir

