

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs í janúar 2014 námu 506 milljónum króna, en þar af voru 489 milljónir króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í janúar 2013 um 854 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána voru 9,2 milljónir króna.

Breyting varð á stjórn Íbúðalánasjóðs í janúar þar sem félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði Drífu Snædal í stjórn Íbúðalánasjóðs í stað Stefáns Ólafssonar.

Ávöxtunarkrafa allra flokka íbúðabréfa hækkaði í janúar. Nam hækkunin 4-105 punktum. Ávöxtunarkrafa HFF14 hækkaði um 1,05%, HFF24 um 0,43%, HFF34 um 0,10% og HFF44 um 0,04%. Heildarvelta íbúðabréfa nam 24 milljörðum króna í janúar samanborið við 27 milljarða í desember 2013.

Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu 3,9 milljörðum króna í janúar. Uppgreiðslur námu 1,5 milljörðum króna.

Próun vanskila útlána

Heimilum í vanskilum hélt áfram að fækka í janúarmánuði. Heimilum í vanskilum fækkaði um tæp 2,5% milli mánaða eða 83 heimili. Hlutfall undirliggjandi lánavirðis einstaklinga í vanskilum heldur einnig áfram að lækka. Í lok janúar nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 4,3 milljörðum króna og var undirliggjandi lánavirði 66,6 milljarðar króna eða um 10,27% útlána sjóðsins til einstaklinga, sem er 3,12% lægra hlutfall en í janúar 2013. Heimili í vanskilum eru 3.460 og þar af eru 238 heimili með frystingu á lánnum sínum. Alls voru 7,05% þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok janúar 2014, sambærilegt hlutfall í lok janúar 2013 var 9,29%.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam alls 3,7 milljörðum króna og nam undirliggjandi lánavirði 32,7 milljörðum króna. Tengjast því vanskil 21,71% lána fjárhæðar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,67% lækku frá fyrri mánuði. Vanskil eða frystingar ná samtals til 12,42% lánaafnsins, en sambærilegt hlutfall í janúar 2013 var 14,99%.

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

Staða verðbréfalána eftir flokkum í lok síðasta mánaðar

Flokkur	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Útistandandi bréf (NV)	0,0	0,3	0,4	1,1

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2014	Áætlun 1Q	Raun 1Q	Raun jan 2014
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	0	0	0,0
Ný útlán ÍLS	0	0,9	0,9
Greiðslur ÍLS	0	3,9	3,9

Eigendur íbúðabr. 31.1.2014	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparisjóðir	15,5%	2,3%	0,3%	0,2%
Einstaklingar	4,3%	2,8%	1,2%	0,9%
Erlendir aðilar	9,5%	1,6%	1,7%	0,4%
Önnur fyrirtæki	13,1%	4,6%	3,3%	0,5%
Innlánsstofnanir í slitameðferð	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Lánafyrirtæki	18,5%	5,9%	5,3%	3,1%
Lífeyrissjóðir	4,8%	50,7%	69,6%	86,8%
Tryggingafélög	5,1%	3,7%	1,8%	0,8%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	28,0%	26,1%	16,1%	6,7%
Aðrir	0,9%	2,1%	0,6%	0,6%
Nafnverð	70,0	164,0	175,3	273,1

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

Janúar 2014

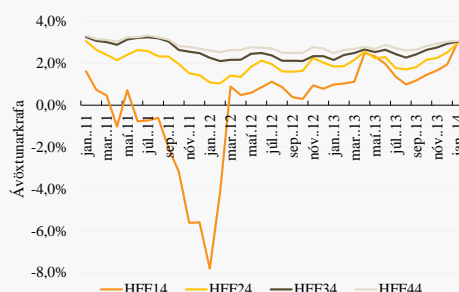
Samantekt

- Almenn útlán voru 489 milljónir króna
- Uppgreiðslur námu 1,5 milljarði króna
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði
- 7,05% heimila eru með lán sín í vanskilum
- Heildarfjárhæð vanskila 8,0 milljarðar króna
- Vanskil og frystingar tengjast 12,42% alls lánaafns ÍLS
- Fjöldi fullnustueigna er 2.117 þar af er 871 íbúð í útleigu

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs

4,20% fastir vextir

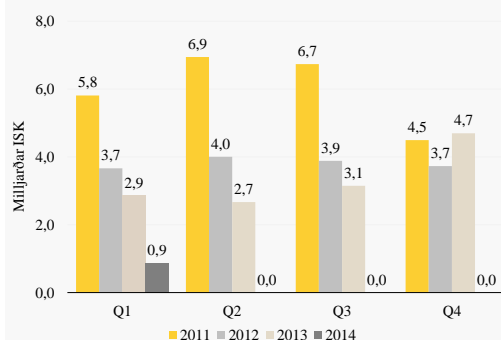
Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa



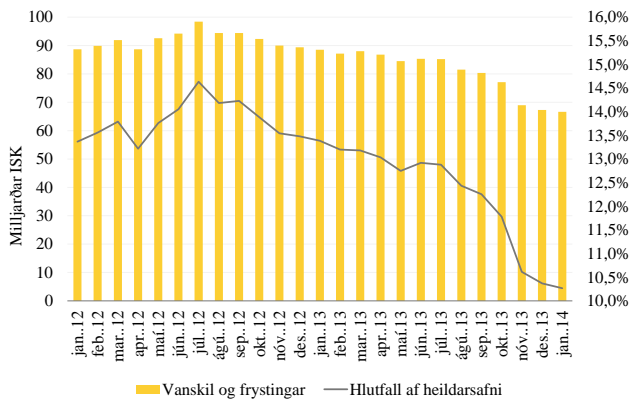
Flokkur	Nóv 2013	Des 2013	Jan 2014	Meðal- líftími	Nafn- verð	Eft.st. nafnv.
HFF14	1,66%	1,95%	3,00%	0,4	70,0	8,2
HFF24	2,26%	2,53%	2,96%	4,8	164,0	101,0
HFF34	2,76%	2,94%	3,04%	9,2	175,3	139,1
HFF44	2,94%	3,04%	3,08%	13,1	273,1	239,3

*Ávöxtunarkrafa á síðasta viðskiptadegi hvers mánaðar. Meðallíftími (ár) og stærð flokka (milljarðar) í lok jan '14. Af heildarútgáfu nafnverðs eru 9,6 ma. króna í hverjum flokki sem tilheyra lánafyrirgreiðslu til viðskiptavaka íbúðabréfa.

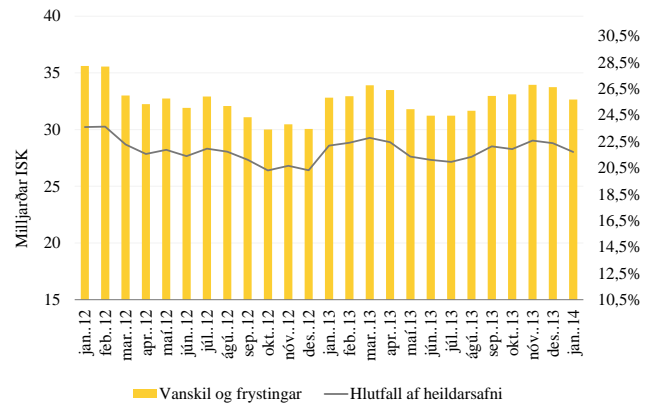
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



Vanskil og frvstingar einstaklinga



Vanskil og frvstingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Íbúðalánasjóður hefur nú selt 517 íbúðir, staðsettar víðsvegar um landið, til Leigufélagsins Kletts ehf. Leigufélagið er dótturfélag Íbúðarlánasjóðs. Megintilgangur þess er að bjóða einstaklingum og fjölskyldum hentugt íbúðarhúsnæði til leigu um allt land, með langtíma húsnæðisöryggi að leiðarljósi.

Að frátöldum eignum leigufélagsins átti Íbúðalánasjóður 2.117 fullnustueignir í lok janúar 2014. Í útleigu var 871 íbúð (1.388 með eignum leigufélagsins). Langflestar þeirra eru leigðar til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

Í janúar 2014 seldi Íbúðalánasjóður 27 fasteignir auk þeirra 517 fyrrnefndu. En á sama tímabili 2013 seldi sjóðurinn 9 eignir. Hefur sala eigna því þrefaldast milli ára. Þá er að auki búið að samþykkja kauptilboð í 81 eign til viðbótar. Íbúðalánasjóður hefur selt 909 eignir frá ársbyrjun 2008, að undanskildum eignunum sem seldar voru til leigufélagsins. Í sölumæðferð voru 976 eignir.

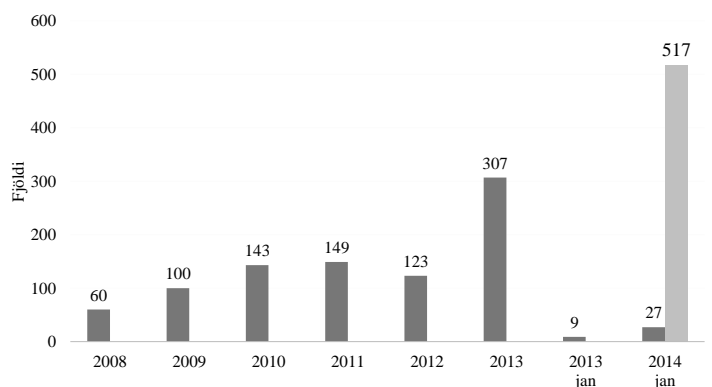
Allar fasteignasölur á landinu geta tekið eignir Íbúðalánasjóðs í sölumæðferð en í gildi er samstarfssamningur við Félag fasteignasala um verklag við sölu eigna sjóðsins. Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði og er miðað við sambærilegar eignir eftir staðsetningu, stærð, aldri o.fl.

Í töflu hér til hliðar er yfirlit yfir staðsetningu eigna, flokkað eftir landshlutum og nýtingu/ráðstöfun þeirra. Af þeim 2.117 eignum sem Íbúðalánasjóður átti í lok janúar hefur 1.900 eignum verið ráðstafað í leigu, sölumæðferð eða í vinnslu. Þá biðu 197 eignir frekari greiningar en meirihluti þeirra munu fara í sölumæðferð. Uppboðsafsöl og eignarheimildir 146 eigna vantar frá sýslumönnum sem veldur sjóðnum óþarfa rekstrarkostnaði og tefur söluferli þar sem þessi gögn eru nauðsynleg til þess að slíkt ferli geti farið í gang.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu í lok jan 2014

	Í sölu	Í leigu	Auðar	Óíbúðar-hæfar	Í vinnslu	Samtals jan '14	Samtals des '13
Höfuðb. svæðið	104	278	20	2	11	415	593
Suðurnes	371	294	102	12	25	804	881
Vesturland	131	64	37	2	3	237	285
Vestfirðir	52	9	7		2	70	73
Norðurland v.	11	7			1	19	18
Norðurland e.	50	43	3		5	101	155
Austurland	89	74	13		2	178	232
Suðurland	168	102	15	4	4	293	369
Samtals	976	871	197	20	53	2.117	2.606

Seldar íbúðir



Uppgreiðslur í lánasafni Íbúðalánasjóðs eru innan eðlilegra marka

Reglulega hefur verið fjallað um uppgreiðsluvanda Íbúðalánasjóðs á opinberum vettvangi og þá með þeim formerkjum að vandinn sé sífellt að aukast.

Umræddur uppgreiðsluvandi er í raun uppgreiðsluáhætta, vegna þess að sjóðurinn getur ekki greitt upp skuldir sínar til jafns við uppgreiðslur viðskiptavina sjóðsins. Ástæðan er sú að fjármögnunarskuldabréf sjóðsins eru óuppgreiðanleg og hafa verið það frá árinu 2004. Fari saman miklar uppgreiðslur, eins og á árunum 2004-2006, og ört lækkandi vextir getur tjón sjóðsins orðið umtalsvert. Fjár- og áhættustýringu sjóðsins hefur þó tekist að mestu að varðveita vaxtamun milli vaxtaberandi eigna og skulda þrátt fyrir uppgreiðslur. Ennfremur hefur sjóðurinn lagt grunn að breyttu fyrirkomulagi í fjármögnun og áhættustýringu sjóðsins sem byggir á uppgreiðanlegum skuldabréfum til samræmis við uppgreiðslur viðskiptavina. Þannig má draga verulega úr áhættustigi sjóðsins og búa til jafnvægi í efnahag sjóðsins.

Uppgreiðslur eru ekki vandamál í dag

Vegna sífelldrar umræðu um uppgreiðsluáhættu sjóðsins hafa margir ályktað sem svo að uppgreiðslur séu áþreifanlegt vandamál hjá sjóðnum. Dregin er upp sú mynd að uppgreiðslur séu miklar og það sýni neikvæða afstöðu viðskiptavina til sjóðsins. Miklar uppgreiðslur hljóti að þýða óánægða lántakendur. En eru uppgreiðslurnar eins miklar og af er látið og segja þær eitthvað um afstöðu lántakenda til sjóðsins? Niðurstaðan um að þetta sé vandamál byggir fyrst og fremst á því að bera uppgreiðslur saman við ný útlán til viðskiptavina. Ef uppgreiðslur eru hinsvegar bornar saman við heildarstöðu sjóðsins kemur í ljós að raunverulegar uppgreiðslur eru ekki stórt vandamál hjá sjóðnum.

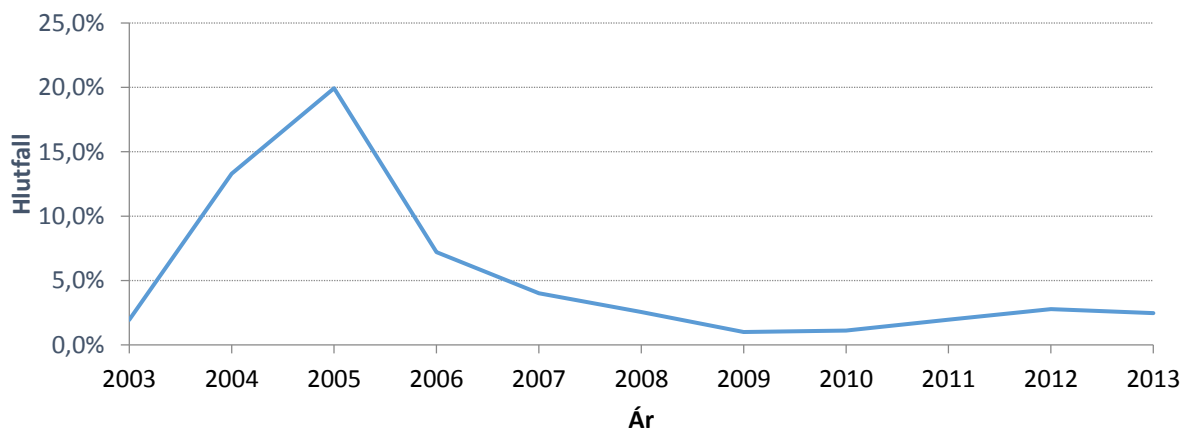
Uppgreiðslur eru hluti af lánastarfsemi

Alltaf verður að gera ráð fyrir einhverjum uppgreiðslum húsnæðislána. Annað væri óraunhæft. Helstu ástæður fyrir uppgreiðslum íbúðalána eru viðburðir í lífi lántaka, svo sem búferlaflutningur, andlát, skilnaður, veikindi eða aðrar fjölskylduaðstæður. Betri og fjölbreyttari fjármögnunarkjör á markaði hafa áhrif á uppgreiðslur og aukinn hagvöxtur getur leitt til aukinna fasteignaviðskipta. Hærra fasteignaverð hvetur fólk til þess að leysa út eigið fé með sölu fasteignar. Þá geta kerfisbreytingar á skuldabréfamarkaði haft áhrif á uppgreiðslur.

Uppgreiðsluhlutfallið hefur lækkað á milli ára

Á myndinni hér að neðan má sjá þróun uppgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði sem hlutfall af eftirstöðvum útlánasafns í árslok frá árinu 2003 til 2013. Bankarnir mættu til leiks á íbúðalánamarkaðinn af fullum þunga á árinu 2004 og við innkomu þeirra hækkaði uppgreiðsluhlutfallið verulega eða úr um 2,0% á árinu 2003 í um 13,3% á árinu 2004, og náði hámarki í 19,9% á árinu 2005.

Árlegar uppgreiðslur lántakenda sem hlutfall af lánasafni



Mjög dró úr uppgreiðslum á næstu árum þar á eftir og var hlutfallið komið niður í 1,0% á árinu 2009. Árið 2012 hækkaði hlutfallið í um 2,8%, en lækkaði aftur í um 2,5% á árinu 2013. Frá 2011–2013 hefur árlegt uppgreiðsluhlutfall verið um 2,4% af útlánnum sjóðsins að meðaltali. Þessa minniháttar aukningu á árunum 2011-12 má að líkum rekja til óverðtryggðra útlána banka sem voru boðin á hagstæðum vaxtakjörum. Til samanburðar má nefna að í Bandaríkjunum eru árlegar uppgreiðslur að jafnaði um 6-12% af eftirstöðvum húsnæðislánasafna.

Heildarmyndin skiptir mestu máli

Eins og kom fram hér að framan verður að horfa á heildarmyndina þegar metið er hvort uppgreiðslur séu vandamál. Ekki er nóg að horfa eingöngu á uppgreiðslur á móti nýjum útlánnum. Í fyrsta lagi þarf að spyrja sig hvort uppgreiðslur sjóðsins séu umfram það sem telst eðlilegt fyrir lánasafnið yfir langan tíma. Í tilviki Íbúðalánasjóðs eru uppgreiðslur í mjög eðlilegu horfi og mun lægri en telst eðlilegt erlendis. Fyrir vikið má álykta sem svo að núverandi uppgreiðslur séu ekki vandamál í sjálfu sér.

Í annan stað verður einnig að taka mið af heildargreiðsluflæði eigna og skulda sjóðsins ásamt lausafjárstöðu á hverjum tíma ef draga á réttar ályktanir. Um þessar mundir greiðast skuldir sjóðsins hraðar niður en útlánasafnið. Fyrir vikið nýtast uppgreiðslur í að brúa þann mismun sem er í fjárflæði eigna og skulda. Á sama tíma og uppgreiðslurnar eiga sér stað lækkar lausafjárstaðan jafnt og þétt.

Íbúðalánasjóður er enn virkur á útlánamarkaði

Uppgreiðslur í lánasafni Íbúðalánasjóðs samhliða minnkandi útlánnum endurspeglar m.a. að sjóðurinn hefur ekki enn boðið óverðtryggð lán. Ennfremur endurspeglar þær þá staðreynd að sjóðurinn er í dag með aðeins hærri útlánvexti en bankarnir, sem rekja má til aðferðafræði um vaxtaákvörðun sem bundin er í reglugerð. Sjóðurinn ákveður útlánvexti á grundvelli skuldabréfaútboðs og síðasta útboð fór fram í janúar 2012. Þar sem sjóðurinn hefur ekki farið í útboð skuldabréfa í tvö ár hafa vextir sjóðsins staðið óbreyttir.

Hafa ber þó í huga að þrátt fyrir að ný útlán Íbúðalánasjóðs hafi dregist saman frá fyrri árum er það ofmælt að sjóðurinn sé ekki lengur virkur þáttakandi í húsnæðislánnum. Sé tekið tillit til yfirtöku lána og veðflutninga er ljóst að sjóðurinn er að fjármagna mun stærri hluta markaðarins en tölur um ný útlán eingöngu gefa til kynna.