

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs í júlí 2015 námu 534 milljónum króna, engin lán voru veitt til lögaðila. Til samanburðar námu almenn útlán í júlí 2014, 520 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var 13 milljónir króna.

Þann 3. júlí hækkaði matsfyrirtækið Moody's lánhæfismat Íbúðalánasjóðs í Baa3 úr Ba1, í kjölfar hækkunar á lánhæfismati ríkissjóðs Íslands. Horfur eru stöðugar.

Matsfyrirtækið Standard og Poor's fylgdi svo í kjölfarið og þann 22. júlí staðfestu þeir lánhæfismat sitt fyrir Íbúðalánasjóð til langs- og skamms tíma, BB-/B. Þeir meta horfur einnig stöðugar.

Ávöxtunarkrafa flokka íbúðabréfa HFF24 lækkaði í júlí um 12 punkta, HFF34 lækkaði um 16 punkta og HFF44 lækkaði um 10 punkta. Heildarvelta íbúðabréfa nam 8,6 milljörðum króna í júlí 2015 samanborið við 9,2 milljarða í júní 2015.

Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu tæplega 360 milljónum króna í júlí. Uppgreiðslur námu 5,4 milljörðum í júlí, samanborið við 1,8 milljarða í júní. Skýringuna á því hvers vegna uppgreiðslur lána í júlí eru jafn háar og raun ber vitni má að miklu leyti rekja til tafa í afgreiðslu Sýslumanns undanfarna mánuði.

Þróun vanskila útlána

Hlutfall undirliggjandi lánavirðis einstaklinga í vanskilum lækkaði í mánuðinum. Í lok júlí nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga tæplega 3,3 milljörðum króna og var undirliggjandi lánavirði 34,6 milljarðar króna eða um 6,8% útlána sjóðsins til einstaklinga, samanborið við 9,39% í júlí 2014. Heimili í vanskilum eru 1.798 og þar af eru 40 heimili með frýstingu á lánnum sínum. Alls voru 4,25% þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok júlí 2015. Sambærilegt hlutfall í lok júní var 4,33%.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam alls 4,1 milljarði króna og var undirliggjandi lánavirði 24,3 milljarðar króna. Tengjast því vanskil 16,29% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Vanskil eða frýstingar ná samtals til 8,77% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall í júlí 2014 var 10,85%.

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

Staða verðbréfalána eftir flokkum í lok júlí

Flokkur	HFF24	HFF34	HFF44
Útstandandi bréf (NV)	0,8	1,0	1,9

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2015	Áætlun 3Q	Raun 3Q	Raun júl '15
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	0	0	0,0
Ný útlán ÍLS	0	0,5	0,5
Greiðslur ÍLS	0	0,4	0,4

Eigendur íbúðabréfa	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparisjóðir	0,3%	0,2%	0,1%
Einstaklingar	3,6%	1,1%	0,7%
Erlendir aðilar	1,3%	1,0%	1,0%
Önnur fyrirtæki	5,0%	1,3%	0,9%
Lánafyrirtæki	5,4%	4,9%	2,8%
Lífeyrissjóðir	60,8%	74,9%	87,9%
Tryggingafélög	4,2%	1,6%	0,7%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	17,4%	14,2%	5,3%
Aðrir	2,1%	0,7%	0,6%
Nafnverð	164,0	175,3	273,1

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

Júlí 2015

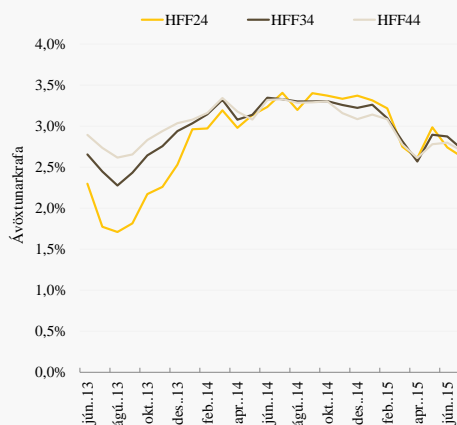
Samantekt

- Almenn útlán voru 534 milljónir króna
- Uppgreiðslur námu 5,4 milljörðum króna
- Vanskil einstaklinga hækka lítillga frá fyrri mánuði
- 4,25% heimila eru með lán sín í vanskilum
- Heildarfjárhæð vanskila 7,4 milljarðar króna
- Vanskil og frýstingar tengjast 8,77% alls lánasafns ÍLS
- Fjöldi fullnustueigna er 1.522 þar af eru 703 íbúðir í útleigu

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs

4,20% fastir vextir

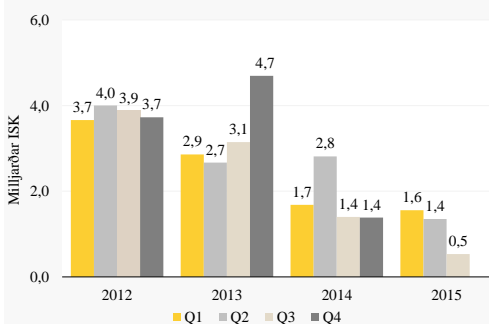
Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa



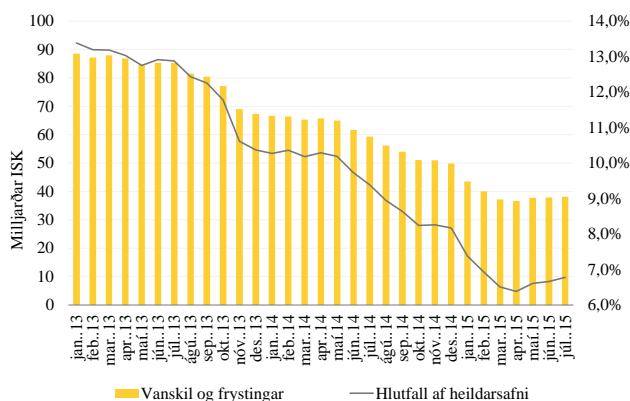
Flokkur	Mai. 2015	Jún. 2015	Júl. 2015	Meðal-líftími	Nafn-verð	Eft.st. nafnv.
HFF24	2,99%	2,74%	2,62%	4,2	164,0	88,9
HFF34	2,90%	2,88%	2,72%	8,7	175,3	132,1
HFF44	2,78%	2,80%	2,70%	12,9	273,1	232,8

*Ávöxtunarkrafa á síðasta viðskiptadegi hvers mánaðar. Meðallíftími (ár) og stærð flokka (milljarðar) í lok júlí '15. Af heildarútgáfu nafnverðs eru 6 ma. króna í hverjum flokki sem tilheyrja lánafyrirgreiðslu til viðskiptavaka íbúðabréfa.

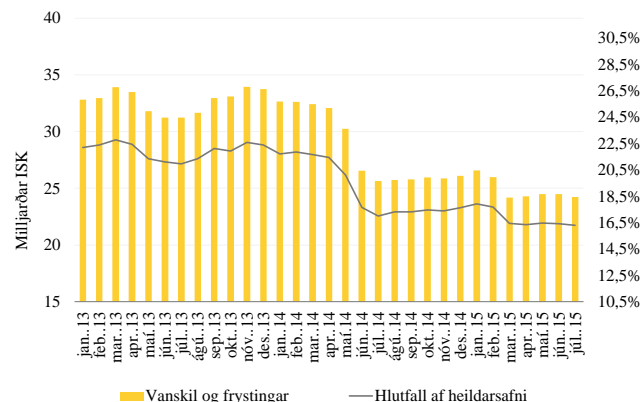
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



Vanskil og frvstingar einstaklinga



Vanskil og frvstingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok júlí 2015 átti Íbúðalánasjóður 1.522 fullnustueignir. Í júlí seldi sjóðurinn 38 eignir en á sama tíma bættust við 33 nýjar fullnustueignir. Jafnframt voru 3 eignir afturkallaðar eftir að samþykkisfresti uppboðs lauk og fækkaði því fullnustueignum í júlí um 8 eignir.

Frá áramótum og til loka júlímánaðar hafa verið seldar samtals 583 eignir en á sama tíma hafa bæst við 216 nýjar fullnustueignir í eignasafnið. Almennt hefur sala eigna gengið vel og er í takt við áætlanir sjóðsins.

Til viðbótar þeim 38 eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður að auki samþykkt kaupsíðboð í 206 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra.

Í lok júlí voru 742 eignir í almennri sölumæðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarinnar 703 íbúðir í leigu hjá eignasafni Íbúðalánasjóðs og eru þessar eignir um land allt. Langflestar þeirra eru leigðar til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær. Um 75% þeirra fullnustueigna sem bættast við eignasafnið fara í leigu á þennan hátt.

Allar fasteignasölur á landinu geta tekið eignir Íbúðalánasjóðs í sölumæðferð en unnið er eftir samstarfssamningi við Félag fasteignasala um verklag við sölu eigna sjóðsins. Eignir sjóðsins eru leigðar út á markaðsverði og er miðað við sambærilegar eignir í útleigu 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 1.522 eignum sem Íbúðalánasjóður átti í lok júlí hefur 1.465 eignum verið ráðstafað í leigu, sölumæðferð eða í vinnslu. Þá biðu 57 eignir frekari greiningar og fara þær ýmist í sölu eða leigu.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu í lok júlí 2015

	Í sölu	Í leigu	Auðar	Óíbúðar- hæfar	Í vinnslu	Samtals júlí '15	Samtals júní '15
Höfuðb. svæðið	48	189	5		8	250	245
Suðurnes	341	203	1		2	547	565
Vesturland	81	54	17		2	154	156
Vestfirðir	36	10	2		5	53	48
Norðurland v.	17	2	1			20	19
Norðurland e.	32	40	3		2	77	83
Austurland	85	120	26			231	232
Suðurland	102	85	2		1	190	183
Samtals	742	703	57		20	1.522	1.531

Seldar íbúðir

