

Fréttir af markaði

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs í ágúst 2013 námu 1,1 milljarði króna, en þar af voru 900 milljónir króna vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í ágúst 2012 um 1,4 milljörðum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var um 11 milljónir króna.

Þann 30. ágúst var birtur samandreginn árslytareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir fyrri helming ársins 2013. Samkvæmt árslytareikningnum var rekstramiðurstaða tímabilsins neikvæð sem nam 2.978 milljónum króna. Til samanburðar var tap sjóðsins 3.109 milljónir króna fyrir sama tímabil árið 2012. Eigið fé Íbúðalánasjóðs í lok tímabilsins var 11.720 milljónir samanborið við 14.699 milljónir í árslok 2012. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 2,5% en var 3,2% í upphafi árs. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafrýrtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar.

Ávöxtunarkrafa allra flokka íbúðabréfa lækkaði í ágúst. Nam lækkuin 6-38 punktum. Það sem af er ári hefur ávöxtunarkrafa HFF34 hækkað um 0,12% og HFF44 um 0,13%. Krafa HFF14 hefur staðið í stað og krafa HFF24 hefur lækkað um 0,14% á sama tímabili. Heildarvelta íbúðabréfa nam 28,4 milljörðum króna í ágúst samanborið við 30,4 milljarða í júlí 2013. Greiðslur Íbúðalánasjóðs vegna íbúðabréfa og annarra skuldbindinga námu 10,6 milljörðum króna í ágúst. Uppgreiðslur námu 1,4 milljörðum króna.

Próun vanskila útlána

Áframhaldandi fækkan var á fjölda heimila í vanskilum í ágústmánuði. Það sem af er ári hefur heimilum í vanskilum fækkað um tæp 10% eða um 420 heimili. Hlutfall undirliggjandi lánvirðis einstaklinga í vanskilum heldur einnig áfram að lækka. Í lok ágúst nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 4,7 milljörðum króna og var undirliggjandi lánvirði 81,5 milljarðar króna eða um 12,43% útlána sjóðsins til einstaklinga. Þetta samsvarar 0,45% lækkan frá fyrri mánuði. Heimili í vanskilum eru 4.291 og þar af eru 638 heimili með frýstingu á lánum sínum. Alls voru 8,59% þeirra heimila sem eru með fasteignalán sín hjá Íbúðalánasjóði með lánin í vanskilum í lok ágúst 2013. Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam alls 4,1 milljarði króna og nam undirliggjandi lánvirði 31,7 milljörðum króna. Tengjast því vanskil 21,33% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila, sem samsvarar 0,38% hækkan frá fyrri mánuði. Vanskil eða frýstingar ná samtals til 14,08% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall í ágúst 2012 nam 15,56%.

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)	1,8	0,7	0,3	0,6

Útboð, útlán og greiðslur Íbúðalánasjóðs

Niðurstaða 2013	Áætlun 3Q	Raun 3Q	Raun jan-ágú 2013
Útgáfa íbúðabréfa (NV)	0	0	0,0
Ný útlán ÍLS	0	2,2	7,8
Greiðslur ÍLS	0	11,0	53,2

Eigendur íbúðabr. 31.8.2013	HFF14	HFF24	HFF34	HFF44
Bankar og sparisjóðir	14,8%	2,1%	0,7%	0,8%
Einstaklingar	4,2%	3,3%	1,4%	0,9%
Erlendir aðilar	13,2%	1,8%	1,8%	0,6%
Önnur fyrirtæki	11,6%	4,3%	3,3%	0,5%
Lánafyrirtæki	22,0%	6,1%	5,5%	3,3%
Lífeyrissjóðir	4,1%	52,5%	68,2%	85,2%
Tryggingafélög	5,1%	3,7%	1,9%	1,0%
Verðbr.- og fjárf.sjóðir	24,2%	24,1%	16,4%	7,0%
Aðrir	0,7%	2,1%	0,8%	0,7%
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.

Ágúst 2013

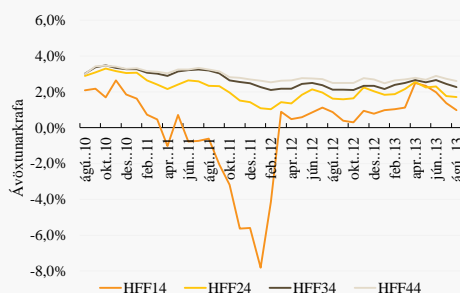
Samantekt

- Almenn útlán voru 900 milljónir króna
- Uppgreiðslur námu 1,4 milljörðum króna
- Vanskil einstaklinga lækka frá fyrra mánuði
- 8,6% heimila eru með lán sín í vanskilum
- Heildarfjárhæð vanskila 8,8 milljarðar króna
- Vanskil og frýstingar tengjast 14,1% alls lánasafns ÍLS
- Fjöldi fullnustueigna er 2.575

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs

4,20% með uppgreiðslugjaldi
4,70% án uppgreiðslugjalds

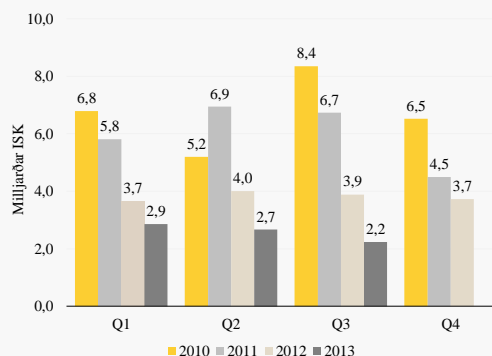
Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa



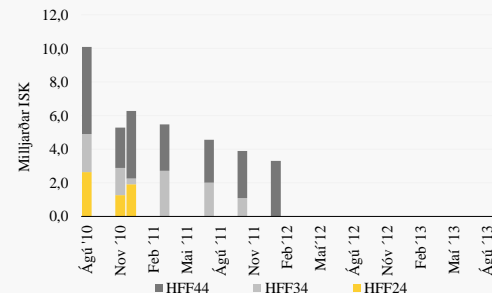
Flokkur	Júní 2013	Júlí 2013	Ágúst 2013	Meðal-líftími	Nafn-verð	Eft.st. nafnv.
HFF14	1,98%	1,37%	0,99%	0,5	70,0	12,2
HFF24	2,30%	1,77%	1,71%	5,3	164,0	101,0
HFF34	2,66%	2,45%	2,28%	9,6	175,3	141,3
HFF44	2,89%	2,74%	2,62%	13,5	273,1	241,4

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

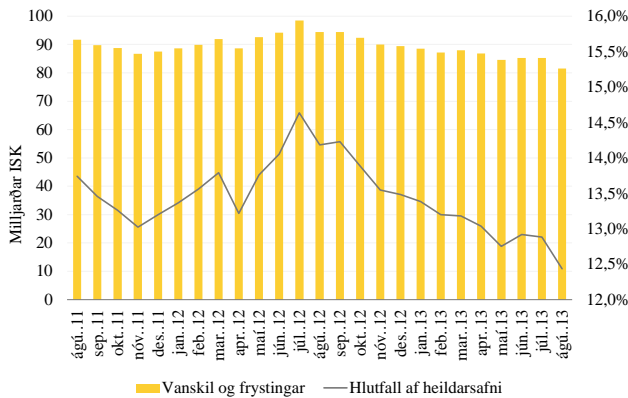
Heildarútlán eftir ársfjórðungum



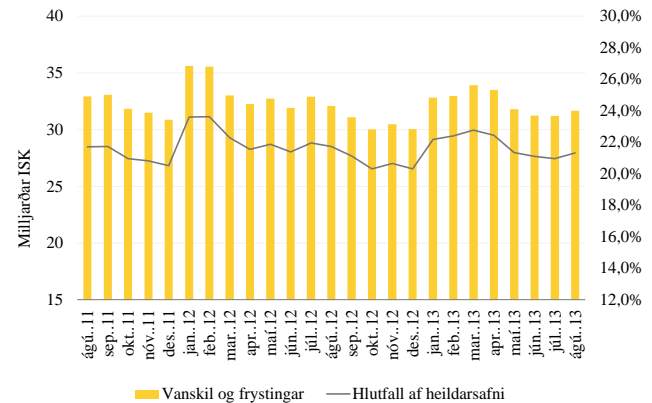
Útboð íbúðabréfa



Vanskil og frvstingar einstaklinga



Vanskil og frvstingar lögaðila



Fullnustueignir Íbúðalánasjóðs

Eignasafnið

Í lok ágúst átti Íbúðalánasjóður 2.575 fullnustueignir um land allt og hefur þeim fækkað um 3 eignir frá því í lok júlímánaðar.

Í útleigu voru 1.195 íbúðir um land allt. Langflestar þeirra eru leigðar til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær. Sjóðurinn hefur heimild til að leigja út íbúðir í almennri útleigu á þeim svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði. Íbúðalánasjóður hefur á rúmu ári fjölgað leiguíbúðum um 320 með því að leigja út íbúðir sem áður voru tómar.

Mikil áhersla er lögð á að bjóða til útleigu allar leiguhæfar íbúðir sjóðsins sem eru tómar. Þannig hefur sjóðurinn nýlega auglýst 30 íbúðir til leigu og í lok september verða auglýstar 35-40 tómar íbúðir til viðbótar til leigu. Þá er unnið að því að undirbúa til útleigu um 60 tómar eignir sem verða auglýstar í október og nóvember.

Það sem af er árinu 2013 hefur sala eigna gengið betur en á árinu 2012. Frá síðustu áramótum og til enda ágúst mánaðar hefur Íbúðalánasjóður selt 141 fasteign sem er meira en allt árið í fyrra, en á sama tímabili 2012 seldi sjóðurinn 93 eignir. Þá hefur Íbúðalánasjóður selt 716 eignir frá ársbyrjun 2008. Í sölumæðferð voru 882 eignir, annað hvort komnar í sölu eða unnið er að söluskráningu þeirra. Þá var 281 eign af fullnustueignum sjóðsins óíbúðarhæf en 210 þeirra eru á byggingarstigi og því ófullgerðar. Í töflu hér að neðan er yfirlit um staðsetningu eigna flokkað eftir landshlutum og nýtingu/ráðstöfun þeirra.

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..

Af þeim 2.575 eignum sem Íbúðalánasjóður átti í lok ágúst hefur 2.114 eignum verið ráðstafað í leigu, sölumæðferð eða annað. Þá beið 461 eign frekari greiningar. Margar þeirra eru á svæðum þar sem nokkurt offramboð er af eignum til sölu og/eða leigu.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir landshlutum og stöðu í lok ágúst 2013

	Í leigu	Auðar	Óíbúðarhæfar	Í vinnslu	Samtals ágúst '13	Samtals júlí '13
Höfuðborgarsvæðið	386	137	62	15	600	597
Suðurnes	295	390	125	4	814	817
Vesturland	105	132	37	4	278	275
Vestfirðir	15	43	15	1	74	75
Norðurland vestra	7	11	0	1	19	19
Norðurland eystra	102	59	1	3	165	166
Austurland	115	134	11	3	263	265
Suðurland	170	156	30	6	362	364
Samtals	1.195	1.062	281	37	2.575	2.578
- Þar af í sölumæðferð	0	640	242	0	882	860
- Ráðstafað leiga/annað	1.195	0	0	37	1.232	1.249
Samtals óráðstafað/í vinnslu	0	422	39	0	461	469

Seldar íbúðir

