

Fréttatilkynning 30. ágúst 2013

Afkoma Íbúðalánasjóðs á fyrri hluta ársins 2013

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir fyrri helming ársins 2013 hefur verið staðfestur af stjórn sjóðsins. Rekstrarniðurstaða tímabilsins var neikvæð sem nemur 2.978 milljónum króna samanborið við 3.109 milljóna tap á sama tímabili fyrra árs. 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 fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar.

Rekstrarafkoma

Hreinar vaxtatekjur sjóðsins námu 1.580 milljónum króna samanborið við 726 milljónir fyrir sama tímabil fyrra árs.

Aðrar tekjur hækka um 126 milljónir milli ára og munar þar mest um leigutekjur íbúða í eigu sjóðsins þar sem tekjur aukast um 125 milljónir milli ára. Fasteignir í útleigu voru 1.164 í lok júní 2013 og fjölgaði um 239 á tímabilinu.

Launakostnaður hækkar um 12,2% frá fyrra ári og skýrist það af fjölgun og samsetningu stöðugilda auk áhrifa kjarasamningshækkana. Annar rekstrarkostnaður hækkar um 169 milljónir króna og skýrist það m.a. af fjölgun fullnustueigna í eigu sjóðsins og rekstrarkostnaði þeim tengdum (78 m.kr.), hækkun framlags til rekstrar umboðsmanns skuldara (28 m.kr.), hækkun á eftirlitsgjaldi Fjármálaeftirlitsins (15,3 m.kr.) og auknum umsvifum sjóðsins sem tengjast framkvæmd og úrvinnslu greiðsluúrræða skuldsettra heimila og umsýslu fasteigna til sölu. Nánari sundurliðun annars rekstrarkostnaðar má finna í töflu í viðauka.

Afskriftareikningur útlána nam 22,8 milljörðum kr. í lok júní 2013 og lækkar um 0,5 milljarða kr. frá áramótum. Breyting virðisrýrnunar útlána, fullnustueigna og krafna hefur 3.649 milljóna króna áhrif á afkomu sjóðsins til lækkunar á fyrri hluta ársins. Stærstur hluti aukningar virðisrýrnunar er vegna aldurs vanskila en aldur vanskila leiðir til þess að virði láns umfram virði eignar tekur á sig aukna varúð í bókum sjóðsins. Heimilum í vanskilum hefur á sama tíma fækkað. Vert er að taka fram að um 87,1% útlána sjóðsins til heimila eru í skilum og 91% heimila.

Virðisrýrnun útlána 30. júní 2013 <i>(í milljörðum króna)</i>	Lán til einstaklinga	<i>31/12 2012</i>	Lán til lögaðila	<i>31/12 2012</i>	Útlán alls:	<i>31/12 2012</i>
Útlán ÍLS án virðisrýrnunar	661,4	<i>662,4</i>	138,3	<i>140,0</i>	799,7	<i>802,4</i>
Sérgreind virðisrýrnun	9,6	<i>9,1</i>	12,1	<i>13,2</i>	21,7	<i>22,3</i>
Almenn virðisrýrnun útlána	0,9	<i>0,9</i>	0,2	<i>0,1</i>	1,1	<i>1,0</i>
Virðisrýrnun alls:	10,5	<i>10,0</i>	12,3	<i>13,3</i>	22,8	<i>23,3</i>
Bókfært virði útlána eftir virðisrýrnun	650,9	<i>652,4</i>	126,0	<i>126,7</i>	776,9	<i>779,1</i>

Útlán

Í árslok nam bókfært virði útlána 776 milljörðum króna og lækkuðu útlán um 2 milljarða á tímabilinu þrátt fyrir hækkun verðlags. Lántaka sjóðsins nam 860 milljörðum og lækkaði um 1 milljarð á tímabilinu. Heildareignir sjóðsins í lok júní námu 871 milljarði króna.

Ný útlán sjóðsins drógust saman á árinu samhliða aukningu í snemmbúnum uppgreiðslum. Þannig veitti sjóðurinn 468 almenn íbúðalán á fyrstu 6 mánuðum ársins samanborið við 611 lán á sama tímabili 2012. Snemmbúnað uppgreiðslur lána námu um 8,3 milljörðum kr. á tímabilinu samanborið við 9,4 milljarða kr. fyrstu sex mánuði ársins 2012. Þrátt fyrir nokkurt umfang uppgreiðslna og minni útlánastarfsemi þá er jafnvægi í fjárstreymi sjóðsins þar sem greiðslubyrði skulda sjóðsins er á sama tíma í hærri kantinum.

Um 9,0% þeirra heimila sem eru með lán sín hjá Íbúðalánasjóði voru með meira en 90 daga í vanskilum í lok júní 2013 en sama hlutfall var 9,3% í árslok 2012. Uppreiknaðar eftirstöðvar lána einstaklinga og lögaðila í vanskilum umfram 90 daga vanskil og frystingu námu 116,4 milljörðum króna í lok tímabilsins eða 14,4% af heildarútlánunum. Til samanburðar námu eftirstöðvar lána í vanskilum umfram 90 daga og frystingu um 119,5 milljörðum króna í upphafi tímabilsins eða 14,7% heildarútlána. Vanskilahluti lána einstaklinga með vanskil umfram 90 daga nam 4,9 milljörðum samanborið við 5,0 milljarða í upphafi tímabilsins. Vanskil einstaklinga og lögaðila umfram 90 daga hafa aukist úr því að vera 0,95% af útlánunum í upphafi árs í það að vera 0,99% í lok júní. Skýrist sú hækkun af hækkun vanskilafjárhæðar lána til lögaðila.

Vanskil útlána 30. júní 2013 (í milljörðum króna)	Lán til einstaklinga	31/12 2012	Lán til lögaðila	31/12 2012	Útlán alls:	31/12 2012
Greining vanskila						
Vanskil 31-60 dagar	0,5	0,5	1,1	0,2	1,6	0,7
Vanskil 61-90 dagar	0,4	0,4	0,1	0,1	0,5	0,5
Vanskil umfram 90 daga	4,9	5,0	3,0	2,6	7,9	7,6
Vanskil frá fyrsta degi vanskila alls:	5,8	6,0	4,2	2,9	10,0	8,9

Úrræði til handa lántakendum

Ef miðað er við heildarfjárhæð lána sjóðsins tilheyra um 13% hennar þeim sem hafa nýtt sér þau greiðsluúrræði sem sjóðurinn býður lántakendum sínum. Af þessum 13 prósentum eru m.a. lán í frystingu, sem nema 1,6% heildarlánsfjárhæðar. Um 1% tilheyfir þeim sem hafa lengt lán sín, 2,3% þeim sem eru í sértækum úrræðum og 7,5% heildarlánsfjárhæðar ná til þeirra lántakenda sem hafa fengið afskrift veðkrafna umfram 110% af verðmæti eignar. Lán sem hefur verið aflétt umfram söluverð við greiðsluferfiðleika og sölu á frjálsum markaði nema 0,5% af heildarlánsfjárhæð sjóðsins. Uppreiknuð staða lána í frystingu við lok tímabilsins nam 11,8 milljörðum króna en staða lána í frystingu var 11,4 milljarðar í lok árs 2012. Að auki nær greiðslujöfnun til 45% heildarlána Íbúðalánasjóðs.

Reynslan sýnir að búast má við því að einhver hluti þessara lána lendi í vanskilum þegar úrræðum lýkur ef úrræðin hafa ekki dugað til að leysa greiðsluvanda lánþega. Í þeim tilvikum er lántakendum vísað á önnur úrræði sem þeim kunna að standa til boða.

Á greiðslujöfnunarreikningi voru 10,0 milljarðar króna í lok júní vegna lána þar sem lántakendur hafa valið að greiða afborganir á grunni greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysliverðs. Á greiðslujöfnunarreikningi í lok árs 2012 voru 8,3 milljarðar.

Fullnustueignir og önnur mál

Á fyrri helmingi ársins leysti sjóðurinn til sín 436 íbúðir til fullnustu krafna og seldi 114 íbúðir. Í eigu sjóðsins voru 2.546 fullnustueignir í lok tímabilsins og hafði þeim fjölgað um 322 frá áramótum. Um 46% þessara eigna eru í útleigu sé litið til fjölda íbúða og 50% eru í útleigu sé litið til undirliggjandi virðis eignanna. Íbúðalánasjóður leigir eignir á þeim svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og sjóðurinn er ekki með ráðandi markaðshlutdeild, en aðrar eignir fara í söluferli. Í haust munu rúmlega 500 fasteignir um land allt verða skráðar til sölu. Bókfært virði þessara eigna tekur mið af kostnaðarverði þeirra eða áætluðu gangvirði, hvort sem lægra reynist. Bókfært virði þessara eigna í lok júní er 35,4 milljarðar króna, á sama tíma og fasteignamat sömu eigna er 41,3 milljarðar og hreint áætlað gangvirði á grundvelli verðmats fasteignasala er 38,6 milljarðar. Því má ætla að mögulega sé nokkuð dulið virði í eignasafninu.

Bókfærðar kröfur vegna hrunsmála eru færðar 3,4 milljarðar við lok tímabilsins og bókfærðar skuldir vegna hrunsmála eru færðar 6,6 milljarðar króna. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun, en nokkur óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar.

Með breytingu á lögum um neytendalán frá 18. mars 2013 sem tekur gildi þann 1. nóvember 2013 mun Íbúðalánasjóður þurfa að fjármagna ný útlán sín með nýjum fjármögnunarflokkum. Þannig verði nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur og væntanlegir óverðtryggðir fjármögnunarflokkar með skilyrtri uppgreiðsluheimild sem verður aldrei hærrí en sem samsvarar snemmbúnum uppgreiðslum viðskiptavina sjóðsins. Með slíkri breytingu á fjármögnunarhlíð sjóðsins er komið í veg fyrir uppgreiðsluáhættu nýrra útlána og lagður grunnur að framtíðarskipulagi áhættustýringar sjóðsins, þar sem áhersla er lögð á jafnvægi eigna og skulda.

Leigufélagið Klettur ehf. sem er í 100% eigu Íbúðalánasjóðs var stofnað á fyrsta ársfjórðungi 2013 og lykilstarfsmenn félagsins tóku til starfa á vormánuðum. Unnið hefur verið að stefnumótun félagsins, undirbúningur á yfirtöku fasteignasafns hefur átt sér stað og innleiðing á upplýsinga- og tölvukerfum stendur yfir. Félagið mun flytja í framtíðarhúsnæði innan skamms auk þess sem fleiri starfsmenn hefja störf á næstu misserum. Þá er vefsíða félagsins í mótun og verður hún opnuð um miðjan september. Hlutverk félagsins verður að bjóða einstaklingum upp á íbúðir til tryggjar leigu með áherslu á langtímaleigu og húsnæðisöryggi. Með þessu er átt við að leigjandi geti gert ráð fyrir að hafa viðkomandi húsnæði til afnota til lengri tíma en áður hefur þekkst á íslenskum leigumarkaði. Undirbúningur að yfirfærslu eigna yfir í leigufélagið Klett gengur vel. Leigufélagið Klettur mun á næstu mánuðum geta tekið við um 525 eignum frá Íbúðalánasjóði.

Nánari upplýsingar veita Sigurður Erlingsson forstjóri og Sigurður Jón Björnsson sviðsstjóri fjármálasviðs í síma 569 6900.

Rekstrar- og efnahagsyfirlit Íbúðalánasjóðs

Rekstrarreikningur	Jan–June 2013	Jan–June 2012
Vaxtatekjur	39.855.176	49.470.187
Vaxtagjöld	(38.274.961)	(48.744.080)
Hreinar vaxtatekjur	1.580.215	726.107
Aðrar tekjur	656.340	529.565
Rekstrartekjur samtals:	2.236.555	1.255.672
Laun og launatengd gjöld	425.483	379.250
Annar almennur rekstrarkostnaður	1.109.175	939.416
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	31.346	32.952
Rekstrargjöld samtals:	1.566.004	1.351.618
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur	670.551	(95.946)
(Virðisrýrnun) virðisaukning eigna	(3.649.067)	(3.013.770)
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma	(2.978.516)	(3.109.716)

Efnahagsreikningur	30.6.2013	31.12.2012
<u>Eignir</u>		
Handbært fé	6.278.048	10.766.771
Krafa á ríkissjóð	0	13.000.000
Markaðsverðbréf	36.059.508	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir	15.925.771	13.946.454
Útlán	776.938.025	779.095.331
Fullnustueignir	35.405.632	30.369.116
Rekstrarfjármunir	65.231	71.309
Óefnislegar eignir	145.038	147.721
Aðrar eignir	791.752	762.467
Eignir samtals	871.609.005	876.063.738
<u>Skuldir og eigið fé</u>		
Skuldir		
Verðbréfaútgáfa	848.092.545	849.550.870
Önnur lántaka	4.788.840	4.702.013
Aðrar skuldir	7.006.764	7.111.483
Skuldir samtals	859.888.149	861.364.366
Eigið fé		
Stofnfé	53.155.408	53.155.408
Óráðstafað eigið fé	(41.434.552)	(38.456.036)
Eigið fé samtals	11.720.856	14.699.372
Skuldir og eigið fé samtals	871.609.005	876.063.738
Áhættuvegið eiginfjárlutfall Tier 1 "CAD"	2,51%	3,20%

Greining annars kostnaðar* (Þús króna)	Jan-jún 2013	Jan-jún 2012	Breyting	Br. +/-
Rekstur fasteigna til sölu	454.446	376.229	78.218	20,8%
Umboðsmaður skuldara	178.829	150.256	28.573	19,0%
Innheimtukostnaður	104.996	76.465	28.531	37,3%
Aðkeypt sérfræðipjónusta	93.836	72.911	20.925	28,7%
FME Eftirlit	40.140	24.798	15.342	61,9%
Annar rekstrarkostnaður	24.421	15.212	9.209	60,5%
Tölvukerfi og búnaður	88.817	83.474	5.343	6,4%
Húsnæðiskostnaður	63.034	57.899	5.136	8,9%
Ferðakostnaður	9.430	8.330	1.101	13,2%
Fjárstýring, vörslu og færslugjöld	13.937	14.565 (629)	-4,3%
Skrifstofukostnaður	12.537	13.907 (1.370)	-9,8%
Verðmöt fasteigna	18.542	22.541 (3.999)	-17,7%
Lánshæfismatsfyrirtæki	6.210	22.828 (16.618)	-72,8%
Samtals:	1.109.176	939.413	169.762	18,1%

* Nær til alls annars rekstrarkostnaðar en launa og launatengdra gjalda og afskrifta rekstrarfjármuna