

Fréttatilkynning 30. ágúst 2012 Afkoma Íbúðalánasjóðs á fyrri hluta ársins 2012

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2012 hefur verið staðfestur af stjórn sjóðsins. Rekstrarniðurstaða tímabilsins var neikvæð sem nemur 3.109 milljónum króna samanborið við 1.561 milljóna hagnað á sama tímabili fyrra árs. Eigið fé Íbúðalánasjóðs í lok tímabilsins var 6.445 milljónir samanborið við rúmar 9.555 milljónir í árslok 2011. Eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 1,4% en var 2,3% í upphafi árs. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárhlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar.

Rekstrarafkoma fyrir virðisýrnnun er í öllum atriðum í samræmi við samþykka fjárhagsáætlun ársins. Hreinar rekstrartekjur eru 30% umfram áætlun sem skýrist m.a. af góðum árangri í fjárstýringu, en í heild eru rekstrartekjur 26% umfram áætlun. Rekstrargjöld í heild eru 7% undir áætlun en gera má ráð fyrir að kostnaður vegna stærri verkefna sjóðsins komi fram á síðari árshluta. Áætlun sjóðsins gerði ráð fyrir tapi á fyrri hluta árs að upphæð 1.161 milljón króna.

Rekstrarafkoma

Hreinar vaxtatekjur sjóðsins námu 726 milljónum króna samanborið við 723 milljónir fyrir sama tímabil fyrra árs.

Aðrar tekjur hækka um 243 milljónir milli ára og munar þar mest um leigutekjur íbúða í eigu sjóðsins þar sem tekjur aukast um 246 milljónir milli ára á sama tíma og innheimtutekjur lækka um tæpar 4 milljónir. Fasteignir í útleigu voru 846 í lok júní 2012 og fjölgaði um 204 á tímabilinu.

Launakostnaður hækkar um 24,7% frá fyrra ári og skýrist það af fjölgun um tæp 14 stöðugildi sem leiða til hækkunar launakostnaðar milli ára sem nemur 12,1%, áhrifum kjarasamningshækkana (7,1%) og tilkomu fjársýsluskatts sem bætist við heildarlaunakostnað (5,45%). Annar rekstrarkostnaður hækkar um 321 milljón króna og skýrist það m.a. af fjölgun fullnustueigna í eigu sjóðsins og rekstrarkostnaði þeim tengdum (109 m.kr.), hækkun framlags til rekstrar Umboðsmanns skuldara (150 m.kr.) og kostnaði vegna sérfræðiráðgjafar. Nánari sundurliðun annars rekstrarkostnaðar má finna í töflu í viðauka.

Afskriftareikningur útlána nam 20,6 milljörðum kr. í lok júní 2012 og lækkaði um 1,2 milljarða kr. frá áramótum. Færð var gangvirðisbreyting vegna fasteigna til sölu að fjárhæð 1,1 milljarður kr. í árshlutauppgjörið til viðbótar við þá 1,9 milljarða kr. sem færðir voru annars vegar vegna virðisýrnnunar sem tengist skuldavirði umfram verðmat eignar við yfirtöku og hins vegar vegna varúðar afskriftar. Þetta var gert til að mæta misjöfnu ástandi þeirra fullnustueigna sem sjóðurinn hefur leyst til sín.

Breyting virðisýrnnunar útlána, fullnustueigna og krafna hefur 3.013 milljóna áhrif á afkomu sjóðsins til lækkunar á fyrri hluta ársins. Stærstur hluti aukningar virðisýrnnunar er vegna

aukningar vanskila einstaklinga og aldurs vanskila en aldur vanskila leiðir til þess að virði láns umfram virði eignar tekur á sig aukna varúð í bókum sjóðsins. Einnig veldur nýgengi vanskila áhyggjum stjórnenda sjóðsins. Vert er þó að taka fram að um 84% útlána sjóðsins eru í skilum.

Virðisrýrnun útlána 30. júní 2012 (í milljörðum króna)	Lán til einstaklinga	31/12 2011	Lán til lögaðila	31/12 2011	Útlán alls:	31/12 2011
Útlán ÍLS án virðisrýrnunar	644,1	633,8	165,9	170,1	810,0	803,9
Sérgreind virðisrýrnun	7,2	5,9	12,0	14,4	19,1	20,3
Almenn virðisrýrnun útlána	1,4	1,5	0,0	0,0	1,4	1,5
Virðisrýrnun alls:	8,6	7,4	12,0	14,4	20,6	21,8
Bókfært virði útlána eftir virðisrýrnun	635,5	626,4	153,9	155,6	789,4	782,1

Útlán

Í árslok nam bókfært virði útlána 789 milljörðum króna og hækkuðu útlán um 7 milljarða á tímabilinu. Lántaka sjóðsins nam 870 milljörðum og hækkaði um 15,7 milljarða frá áramótum. Heildareignir sjóðsins í lok júní námu 876 milljörðum króna.

Útlán sjóðsins hafa dregist nokkuð saman á árinu samhliða aukningu í snemmbúnum uppgreiðslum. Þannig veitti sjóðurinn 611 almenn íbúðalán á fyrstu 6 mánuðum ársins samanborið við 1.119 lán á sama tímabili 2011. Snemmbúnað uppgreiðslur lána námu um 9,4 milljörðum kr. á tímabilinu samanborið við 5,2 milljarða kr. fyrstu sex mánuði ársins 2011.

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamatmi undirliggjandi eigna er um 64%. Sama hlutfall var 62% í lok árs 2011.

Vanskil hafa aukist á tímabilinu. Um 8,0% lántakenda sjóðsins voru með meira en 90 daga í vanskilum í lok júní 2012 en sama hlutfall var 7,6% í árslok 2011. Uppreiknaðar eftirstöðvar lána í vanskilum umfram 90 daga vanskil námu 101,7 milljörðum króna í lok tímabilsins eða 13,3% af heildarútlánnum. Til samanburðar námu eftirstöðvar lána í vanskilum umfram 90 daga um 93 milljörðum króna í upphafi tímabilsins. Vanskilahluti lána með vanskil umfram 90 daga nam 6,4 milljörðum samanborið við 6,2 milljarða í upphafi tímabilsins. Vanskil einstaklinga og lögaðila umfram 90 daga hafa aukist úr því að vera 0,80% af útlánnum í upphafi árs í það að vera 0,84% í lok júní. Heildarvanskil lántakenda frá fyrsta degi vanskila nema 8,9 milljörðum króna eða sem nemur 1,12% heildarútlána sjóðsins samanborið við 1,06% í lok árs 2011.

Vanskil útlána 30. júní 2012 (í milljörðum króna)	Lán til einstaklinga	31/12 2011	Lán til lögaðila	31/12 2011	Útlán alls:	31/12 2011
Greining vanskila						
Vanskil 0-30 dagar	1,2	0,8	0,1	0,1	1,3	0,9
Vanskil 31-60 dagar	0,5	0,5	0,2	0,3	0,7	0,7
Vanskil 61-90 dagar	0,4	0,3	0,1	0,1	0,5	0,4
Vanskil umfram 90 daga	4,2	3,9	2,2	2,3	6,4	6,2
Vanskil frá fyrsta degi vanskila alls:	6,3	5,5	2,6	2,8	8,9	8,3

Úrræði til handa lántakendum

Um 61% lántakenda hafa nýtt sér þau greiðsluúrræði sem sjóðurinn býður lántakendum sínum. Þar á meðal eru greiðslujöfnun sem um 46% lántakenda nýta sér, í frystingu eru lán 1,9% einstaklinga. Um 5% lántakenda hafa lengt lán sín, 0,5% eru í sértækum úrræðum og 7% lántakenda hafa fengið afskrift veðkrafna umfram 110% af verðmæti eignar. Þá hefur 0,2% lánþega fengið aflétt lánnum umfram söluverð við greiðsluferfiðleika og sölu á frjálsum markaði. Uppreiknuð staða lána í frystingu við lok tímabilsins nam 14,4 milljörðum króna en staða lána í frystingu var 18 milljarðar í lok árs 2011.

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 7,5 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 2011 var 6,1 milljarður.

Fullnustueignir og önnur mál

Á fyrri helmingi ársins leysti sjóðurinn til sín 501 íbúð til fullnustu krafna og seldi 58 íbúðir. Í eigu sjóðsins voru 2.049 fullnustueignir í lok tímabilsins og hafði þeim fjölgað um 443 frá áramótum. Um 41% þessara eigna eru í útleigu. 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 áætluðu markaðsvirði að teknu tilliti til ástandsmats, alls 29,1 milljarður króna, og hefur fjárbinding vegna fullnustueigna aukist um 6,6 milljarða frá áramótum.

Meðal krafna á lánastofnanir í lok árs eru eignfærðar 1.987 milljónir króna vegna krafna á Landsbanka Íslands hf., Glitni banka hf. og Straum - Burðarás fjárfestingarbanka hf., en alls hefur sjóðurinn fært kröfur á gömlu bankana niður um 11,1 milljarð frá hruni þeirra. Í uppgjóri 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.

Í undirbúningi er að bæta óverðtryggðum lánnum í vöruframboð Íbúðalánasjóðs á næstu mánuðum.

Íbúðalánasjóði hefur verið veitt heimild til að stofna dótturfélag um rekstur fullnustueigna og er unnið að undirbúningi slíks félags. Til lengri tíma er það ekki hlutverk sjóðsins að sinna leigustarfsemi og horft er til þess að selja félagið þegar aðstæður verða til þess.

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

Rekstrar- og efnahagsyfirlit Íbúðalánasjóðs

Rekstrarreikningur	Jan-jún 2012	Jan-jún 2011
Vaxtatekjur	49.470.187	46.233.313
Vaxtagjöld	(48.744.080)	(45.509.668)
Hreinar vaxtatekjur	726.107	723.645
Aðrar tekjur	529.565	286.341
Rekstrartekjur samtals:	1.255.672	1.009.986
Laun og launatengd gjöld	379.250	304.041
Annar almennur rekstrarkostnaður	939.416	617.633
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	32.952	32.721
Rekstrargjöld samtals:	1.351.618	954.395
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur	(95.946)	55.591
(Virðisrýmun) virðisaukning eigna	(3.013.770)	1.506.218
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma	(3.109.716)	1.561.809

Efnahagsreikningur	Jan-jún 2012	31.12.2011
<u>Eignir</u>		
Handbært fé	4.036.121	3.962.556
Bundnar innistæður	10.126.147	9.112.767
Markaðsverðbréf	33.582.823	33.495.031
Kröfur á lánastofnanir	8.988.846	11.002.754
Útlán	789.415.840	782.052.561
Fullnustueignir	29.082.229	22.486.684
Rekstrarfjármunir	72.204	78.390
Óefnislegar eignir	113.902	140.668
Aðrar eignir	1.144.019	1.639.875
Eignir samtals	876.562.131	863.971.286
<u>Skuldir og eigið fé</u>		
Skuldir		
Verðbréfaútgáfa	864.638.056	848.878.935
Önnur lántaka	5.181.413	5.288.670
Aðrar skuldir	296.965	248.268
Skuldir samtals	870.116.434	854.415.873
Eigið fé		
Stofnfé	40.155.408	40.155.408
Óráðstafað eigið fé	(33.709.711)	(30.599.995)
Eigið fé samtals	6.445.697	9.555.413
Skuldir og eigið fé samtals	876.562.131	863.971.286
Áhættuvegið eiginfjárlutfall Tier 1 "CAD"	1,40%	2,30%

Greining annars kostnaðar* (Þús króna)	Jan-jún 2012	Jan-jún 2011	Breyting	Br. +/-
Umboðsmaður skuldara	150.256	0	150.256	
Rekstur fasteigna til sölu	376.229	266.797	109.431	41,0%
Aðkeypt sérfræðipjónusta	95.452	54.045	41.407	76,6%
Lánshæfismats fyrirtæki	22.828	5.687	17.141	301,4%
Húsnæðiskostnaður	57.899	52.449	5.449	10,4%
Verðmót fasteigna	22.541	17.250	5.291	30,7%
FME Eftirlit	24.798	21.330	3.468	16,3%
Tölvukerfi og búnaður	83.474	80.992	2.481	3,1%
Innheimtukostnaður	76.465	74.652	1.812	2,4%
Annar rekstrarkostnaður	17.774	16.922	852	5,0%
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	11.701	27.508	(15.808)	-57,5%
Samtals:	939.416	617.633	321.783	52,1%