

Fréttatilkynning 31. mars 2014 Ársreikningur Íbúðalánasjóðs árið 2013

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2013 var staðfestur af stjórn sjóðsins í dag. Rekstrarniðurstaða ársins var neikvæð sem nemur 4.354 milljónum króna samanborið við 7.856 milljóna króna tap árið á undan. Virðisrýrnun mótar afkomu ársins 2013 þar sem áhrif virðisrýrnunar útlána hefur neikvæð áhrif á afkomu sjóðsins sem nemur 5,7 milljörðum króna samanborið við 8,8 milljarða króna árið 2012. Eigið fé Íbúðalánasjóðs í árslok var 14,8 milljarðar að teknu tilliti til aukningar stofnfjár að fjárhæð 4,5 milljarðar króna sem greidd verður til sjóðsins í formi verðbréfa miðað við 1. janúar 2014 í samræmi við fjárukaölög 2013. Eigið fé nam 14,7 milljörðum í árslok 2012. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,4% en var 3,2% í upphafi árs. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármála fyrirtækja. 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 2,9 milljörðum króna samanborið við 2,5 milljarða árið 2012. Virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár voru í árslok 4,31% og virkir vextir útlána námu 4,61%. Vaxtamunur lánasafnsins og lántöku sjóðsins hækkar sem nemur 0,005% á árinu á sama tíma og hlutfall útlána af vaxtaberandi skuldum sjóðsins fer hækkandi.

Launakostnaður hækkar um 18,1% frá fyrra ári og skýrist það að mestu af fjölgun stöðugilda um fjögur, áhrifum af hækkun fjársýsluskatts, áhrifum kjarasamningshækkana og vegna uppgjörs við starfsmenn sem lokið hafa störfum fyrir sjóðinn. Annar rekstrarkostnaður hækkar um 147,5 milljónir króna og skýrist það m.a. af hækkun á þóknun tengdri rekstri umboðsmanns skuldara, auknum innheimtukostnaði, hækkun vegna eftirlitsgjalds FME og aðkeyptri sérfræðiráðgjöf. Nánari sundurliðun annars rekstrarkostnaðar má finna í skýringu 15 í ársreikningi.

Varúð sem færð er sem virðisrýrnun útlána í bækur sjóðsins nam 22,4 milljörðum í árslok 2013 og lækkar því virðisrýrnun um 0,9 milljarða frá fyrra ári. Virðisrýrnun mótar afkomu ársins 2013 þar sem virðisrýrnun hefur neikvæð áhrif á afkomu sjóðsins sem nemur 5,7 milljörðum króna. Ástæður aukinnar virðisrýrnunar eru þær helstar að útlánatöp sjóðsins hafa reynst hærri en áður skilgreind varúð gerði ráð fyrir vegna sértækra úrræða og tafa við innheimtu. Eins hafa nýir skilgreindir tapsviðburðir í lánasafni aukið varúð um 0,6 milljarða auk áhrifa nýgengis vanskila á árinu. Veruleg fjölgun varð á fjölda þeirra heimila sem nýtt hafa sér sértæk úrræði eða sótt um slík úrræði. Reikningsskilaaðferðir leiða til þess að virði fullnustueigna í eigu sjóðsins lækkar frá því sem áður var áætlað og fjarlægist það sem ætla má að sé gangvirði þeirra. Þannig myndast dulin eign í fullnustueignasafni sjóðsins sem ætti að innleysast við sölu þar sem fullnustueignir eru bókaðar á 2,3 milljarða króna lægra virði en vænt gangvirðismat þeirra er.

Virðisrýrnun útlána 31. des. 2013 (í milljörðum króna)	Lán til heimila	31/12 2012	Lán til lögaðila	31/12 2012	Útlán alls:	31/12 2012
Útlán ÍLS án virðisrýrnunar	647,2	<i>662,4</i>	143,6	<i>140,0</i>	790,9	<i>802,4</i>
Sérgreind virðisrýrnun	8,9	<i>9,1</i>	12,5	<i>13,2</i>	21,4	<i>22,3</i>
Almenn virðisrýrnun útlána	0,9	<i>0,9</i>	0,1	<i>0,1</i>	1,0	<i>1,0</i>
Virðisrýrnun alls:	9,8	<i>10,0</i>	12,6	<i>13,3</i>	22,4	<i>23,3</i>
Bókfært virði útlána eftir virðisrýrnun	637,4	<i>652,4</i>	131,1	<i>126,7</i>	768,5	<i>779,1</i>

Útlán

Í árslok námu útlán 768 milljörðum króna og lækkuðu um 10,5 milljarða á árinu. Lántaka sjóðsins nam 848 milljörðum og lækkaði um 13 milljarða á árinu. Heildareignir sjóðsins í lok árs námu 863 milljörðum króna.

Heildarfjárhæð nýrra útlána Íbúðalánasjóðs árið 2013 nam um 11,5 milljörðum samanborið við 14,1 milljarða árið 2012. Þess má geta að umfang yfirtekinna lána og veðflutningar námu mun hærri fjárhæð en sem nam nýjum útlánnum ársins. Fjöldi nýrra útlána sjóðsins var 1.051 en allir skráðir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru á sama tíma um 7.500 á landinu öllu. Fjöldi nýrra lánveitinga árið 2012 nam 1.302. Þess má geta að hámarksútlánafjárhæð Íbúðalánasjóð eins og hún er skilgreind í reglugerð hefur staðið óbreytt í 20 milljónum króna frá árinu 2008, en á sama tíma hefur meðalkaupverð íbúðarhúsnæðis hækkað úr 24 í 28 milljónir. Þá hefur Íbúðalánasjóði ekki enn verið heimilað að bjóða óverðtryggt útlán.

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati undirliggjandi eigna er um 57,6%. Sama hlutfall var 59,0% í lok árs 2012. Hækkandi fasteignaverð á markaði leiðir til styrkingar veðstöðu útlánasafnsins.

Vanskil heimila hafa dregist saman frá fyrra ári sé litið til fjárhæðar vanskila og fjölda heimila í vanskilum. Þá voru 7,2% heimila með þrjá eða fleiri gjalddaga í vanskilum í árslok 2013 samanborið við 8,9% heimila í lok árs 2012. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra lána einstaklinga og lögaðila í vanskilum umfram 90 daga vanskil og í frystingu námu um 99,7 milljörðum króna í árslok 2013 samanborið við 115,1 milljarð í lok árs 2012. Heildarvanskil allra lántakenda frá þrítugasta degi vanskila nema 10 milljörðum króna eða sem nemur 1,29% heildarútlána sjóðsins samanborið við 1,14% í lok árs 2012, hækkunin skýrist af auknum vanskilum lögaðila á sama tíma og vanskil einstaklinga lækka umtalsvert.

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

Úrræði til handa lántakendum

Um 58% heimila hafa nýtt sér þau greiðsluúrræði sem sjóðurinn býður lántakendum sínum. Þar á meðal eru greiðslujöfnun sem um 44% lántakenda nýta sér. Í árslok voru 0,9% heimila

með lán sín í frystingu. Um 1% lántakenda hafa lengt lán sín, 7,3% lántakenda hafa fengið afskrift veðkrafna umfram 110% af verðmæti eignar og 0,6% heimila hafa fengið aflétt lánnum umfram söluverð tengdri greiðsluferfiðleikum og sölu á frjálsum markaði. Um 2,6% lántakenda eru í sértækum úrræðum og enn fleiri hafa sótt um að komast í slík úrræði eða sem nemur 1,4% einstaklingslána sem eru í vinnslu og ná til u.þ.b. 10 milljarða lánavirðis.

Á greiðslujöfnunarreikningi voru 9,8 milljarðar króna í lok árs vegna lána þar sem lántakendur hafa valið að greiða afborganir á grunni greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Á greiðslujöfnunarreikningi í lok árs 2012 var 8,3 milljarður.

Fullnustueignir og önnur mál

Á árinu leysti sjóðurinn til sín 689 íbúðir til fullnustu krafna og seldi 307 íbúðir. Í eigu sjóðsins voru 2.606 fullnustueignir í lok árs 2013 og hafði þeim fjölgað um 382 á árinu. Um 50% þessara eigna eru í útleigu sé litið til fjölda eigna og 54% eru í útleigu sé litið til undirliggjandi virðis. 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. Bókfært virði þessara eigna tekur mið af kostnaðarvirði eða áætluðu gangvirði hvort sem lægra reynist og getur því bókfært verð verið nokkuð lægra en áætlað gangvirði eignanna. Bókfært virði þessara eigna í lok árs 2013 er 37,6 milljarðar króna, á sama tíma og fasteignamat sömu eigna er 43,1 milljarður og hreint áætlað gangvirði á grundvelli verðmats fasteignasala er 39,9 milljarðar.

Nokkur breyting varð á stöðu hrunsmála á árinu þar sem einu máli var lokið á grunni skuldajöfnunar auk þess sem önnur varúð var aukin á sama tíma vegna annarra mála bæði vegna uppreiknings og vegna dóms hæstaréttar sem féll þann 20. mars 2014. Leiða þessar breytingar til gjaldfærslu í bókum sjóðsins á árinu 2013 sem nemur 594 milljónum króna. Bókfærðar kröfur vegna hrunsmála eru bókaðar á 3,5 milljarða við lok reikningsársins og bókfærðar skuldir vegna hrunsmála eru 7,3 milljarðar króna. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá því að hann eigi rétt á skuldajöfnun, en nokkur óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar.

Þrátt fyrir nokkrar uppgreiðslur á árinu 2013 þá tókst fjár- og áhættustýringu sjóðsins að minnka það ójafnvægi sem hefur verið í efnahag sjóðsins frá hruni. Þannig jukust gæði lánasafns á árinu vegna hækkunar fasteignaverðs og minnkandi vanskila einstaklinga, hlutfall útlána af vaxtaberandi skuldum jókst á sama tíma og vaxtamunur sjóðsins stóð í stað, lausafé sjóðsins er nær því að vera í jafnvægi og fjöldi heimila í greiðsluvanda með alvarleg vanskil hjá sjóðnum fækkaði. Hægt hefur á innstreymi fullnustueigna og sala eigna glæðst vegna hagfelldrar þróunar á fasteignamarkaði. Gera áætlanir sjóðsins fyrir árið 2014 ráð fyrir umtalsverðri fækkun fullnustueigna bæði vegna minna innstreymis, aukinnar sölu eigna og flutnings eigna yfir til leigufélagsins Kletts. Við sölu eigna ætti að losna um fé sem þá má ávaxta með betri hætti en hingað til og þannig bæta vaxtamun sjóðsins enn frekar.

Á árinu 2013 voru stigin ýmis mikilvæg skref í átt að sjálfbærni sjóðsins og sterkari innviðum. Þannig staðfesti stjórn stefnu 2014-2018 og starfsáætlun 2013-2014 þar sem áhersla er lögð á að hraða endurreisn sjóðsins, bættan vaxtamun, sölu fullnustueigna, bættu vinnslu greiðsluferfiðleikamála og eflingu áhættustýringar og áhættuvitundar. Stefnt er að því að sjóðurinn nái fullri sjálfbærni á fáeinum árum.

Um 89,9% af kröfuvirði lánasafns sjóðsins liggur innan við 90% af fasteignamati undirliggjandi veðandlags í lok árs 2013 og um 6,8% liggur utan 100% af fasteignamati veðandlags. Á sama tíma er sértæk niðurfærsla á móti óvörðu lánavirði um 2,8%. Yfirgnæfandi hluti lána sjóðsins er á fyrsta veðrétti auk þess sem fasteignamat er öllu jöfnu varkár verðmatsaðferð fyrir markaðsvirði eignar þó að frávik séu á því. Vísitala fasteignaverðs hefur hækkað nokkuð umfram verðlag frá mælingu gildandi fasteignamats sem tók gildi í lok árs 2013. Gildandi fasteignamat tekur mið af verðlagi í febrúar 2013.

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

Rekstrar- og efnahagsyfirlit Íbúðalánasjóðs

Rekstrarreikningur	2013	2012
Vaxtatekjur	69.864.947	77.467.433
Vaxtagjöld	(66.917.987)	(74.982.586)
Hreinar vaxtatekjur	2.946.960	2.484.847
Aðrar tekjur	160.893	171.480
Rekstrartekjur samtals:	3.107.853	2.656.327
Laun og launatengd gjöld	908.402	768.946
Annar rekstrarkostnaður	1.195.956	1.048.573
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	58.957	67.778
Rekstrargjöld samtals:	2.163.315	1.885.297
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	389.459	178.521
Hreinar rekstrartekjur	1.333.997	949.551
Virðisrymun	(5.687.980)	(8.805.592)
Hagnaður (Tap) tímabilsins og heildarafkoma	(4.353.983)	(7.856.041)

Efnahagsreikningur	31.12.2013	31.12.2012
<u>Eignir</u>		
Handbært fé	7.916.388	10.766.771
Krafa á ríkissjóð	4.500.000	13.000.000
Ríkisverðbréf	32.294.209	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir	11.054.906	13.946.454
Útlán	768.480.860	779.095.331
Fasteignir til sölu	37.663.230	30.369.116
Eignarhlutir í dótturfélagi	10.000	0
Rekstrarfjármunir	69.505	71.309
Krafa á tengda aðila	73.180	0
Óefnislegar eignir	151.428	147.721
Aðrar eignir	733.317	762.467
Eignir samtals	862.947.023	876.063.738
<u>Skuldir og eigið fé</u>		
Skuldir		
Verðbréfaútgáfa	834.463.465	849.550.870
Önnur lántaka	4.273.495	4.702.013
Aðrar skuldir	9.364.675	7.111.483
Skuldir samtals	848.101.634	861.364.366
Eigið fé		
Stofnfé	57.655.408	53.155.408
Óráðstafað eigið fé	(42.810.019)	(38.456.036)
Eigið fé samtals	14.845.389	14.699.372
Skuldir og eigið fé samtals	862.947.023	876.063.738
Áhættuvegið eiginfjárhlutfall Tier 1 "CAD"	3,4%	3,2%