

Fréttatilkynning Ársreikningur Íbúðalánasjóðs árið 2010

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2010 var staðfestur af stjórn sjóðsins í dag. Rekstrarniðurstaða ársins 2010 er mótuð af efnahagsástandi og virðisrýrnun útlána, þar sem aðgerðir stjórnvalda sem eiga að stuðla að lækkun skulda yfirveðsettra heimila hafa umtalsverð áhrif. Samkvæmt ársreikningi var niðurstaða rekstrarreiknings halli að fjárhæð 34,5 milljarðar króna, en þar af eru 22,8 milljarðar króna kostnaður vegna 110% niðurfærslu lána einstaklinga.

Eigið fé Íbúðalánasjóðs í árslok var 8,6 milljarðar samanborið við rúma 10 milljarða í árslok 2009 og hefur þar verið tekið tillit til 33 milljarða króna eiginfjárframlags ríkissjóðs samkvæmt fjárukalögum 2010. Framlagið var greitt til sjóðsins í lok mars 2011. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 2,2% en var 3% í upphafi árs. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja.

Rekstrarafkoma

Hreinar vaxtatekjur sjóðsins námu 2,5 milljörðum króna samanborið við 2,8 milljarða árið 2009. Skýrist breytingin af aukningu bundins fjár í fullnustueignum og lakari ávöxtun lausafjár. Vegnir meðalvextir af fjármögnun sjóðsins voru í árslok 4,34% og vegnir meðalútlánavextir 4,62% og vaxtamunur útlána og lántöku því 0,28%.

Þjónustutekjur hækka um 181 milljón milli ára og munar þar helst um leigutekjur íbúða í eigu sjóðsins þar sem tekjur aukast um 170 milljónir milli ára.

Launakostnaður hækkar um 5,5% og skýrist það af hækkun tryggingargjalds og fjölgun stöðugilda um tvö. Annar almennur rekstrarkostnaður hækkar um 182 milljónir króna og skýrist það að mestu af auknum kostnaði við innheimtu, kaup á sérfræðiráðgjöf og rekstur íbúða í eigu sjóðsins.

Virðisrýrnun útlána nam 38,8 milljörðum í árslok 2010 og hækkar um 35,3 milljarða frá fyrra ári. Virðisrýrnun má að stærstum hluta skýra með væntum kostnaði við niðurfærslu fasteignalána einstaklinga niður í 110% af fasteignamati, alls um 22,8 milljarða króna og varúðarniðurfærslu lána til lögaðila um 6,8 milljarða króna.

Virðisrýrnun útlána í lok árs 2010 (í milljörðum króna)	Lán til einstaklinga	31/12 2009	Lán til lögaðila	31/12 2009	Útlán alls:	31/12 2009
Útlán ÍLS án virðisrýrnunar	635,7	610,4	154,4	149,4	790,1	759,8
Sérgreind virðisrýrnun	4,9	1,3	9,5	1,1	14,4	2,3
Sérgreind v/ 110% leiðar	22,8				22,8	
Almenn virðisrýrnun útlána	1,4	0,9	0,3	0,2	1,7	1,1
Virðisrýrnun alls:	29,0	2,1	9,8	1,3	38,8	3,4
Bókfært virði útlána eftir virðisrýrnun	606,7	608,2	144,6	148,1	751,3	756,3

Útlán

Í árslok námu útlán 751 milljarði króna og lækkuðu útlán um 5,3 milljarða á árinu. Lántaka sjóðsins nam 826 milljörðum og hækkaði um 42,4 milljarða á árinu. Heildareignir sjóðsins í lok árs námu 836 milljörðum króna.

Heildarfjárhæð nýrra útlána Íbúðalánasjóðs árið 2010 nam um 26,9 milljörðum samanborið við 30,7 milljarð árið 2009. Fjöldi nýrra útlána var 2.566 en kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru á sama tíma 3.972 alls skv. heimildum Fasteignaskrár Íslands.

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati undirliggjandi eign er 64%. Sama hlutfall var 48% í lok árs 2009. Lækkandi fasteignaverð á markaði leiðir til rýrnunar veðstöðu útlánasafnsins og endurspeglar aukna þörf til niðurfærslu útlána sjóðsins.

Vanskil hafa aukist á milli ára en um 6,5% lántakenda sjóðsins voru með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum í árslok 2010. Vanskil umfram 90 daga námu 3,9 milljörðum samanborið við 2,2 milljarða árið áður. Vanskil einstaklinga og lögaðila umfram 90 daga hafa aukist úr því að vera 0,29% af útlánnum í upphafi árs í það að vera 0,51% í lok árs 2010. Aðgerðir stjórnvalda til lækkunar skulda einstaklinga munu lækka þessar vanskilafjárhæðir þegar aðgerðin er framkvæmd á árinu 2011.

Vanskil útlána í lok árs 2010 <i>(í milljörðum króna)</i>	Lán til einstaklinga	31/12 2009	Lán til lögaðila	31/12 2009	Útlán alls:	31/12 2009
Greining vanskila						
Vanskil 30-60 dagar	0,4	0,4	0,2	0,1	0,6	0,5
Vanskil 60-90 dagar	0,3	0,6	0,1	0,3	0,3	0,8
Vanskil umfram 90 daga	2,4	1,5	1,5	0,7	3,9	2,2
Vanskil umfram 30 daga alls:	3,0	2,5	1,8	1,0	4,8	3,5

Úrræði til handa lántakendum

Um 51% lántakenda hafa nýtt sér þau greiðsluúrræði sem sjóðurinn býður lántakendum sínum. Þar á meðal eru greiðslujöfnun ásamt frystingum og hlutafrystingum lána. Eflaust dyljast nokkur vanskil í þessum greiðsluúrræðum sem munu að einhverjum hluta koma fram sem vanskil þegar úrræðum lýkur. Í þeim tilvikum er lántakendum vísað á önnur úrræði sem þeim kunna að standa til boða. Uppreiknuð staða lána í frystingu eða hlutafrystingu við lok árs nam um 40 milljörðum króna eða sem samsvarar því að lántakar um 5% útlána hafi nýtt sér möguleika til frystingar að hluta eða að öllu leyti.

Á greiðslujöfnunarreikningi voru 3,2 milljarðar króna í lok árs vegna lána þar sem lántakendur hafa valið að greiða afborganir á grunni greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysliverðs.

Fullnustueignir og önnur mál

Á árinu leysti sjóðurinn til sín 854 íbúðir til fullnustu krafna og seldi 132 íbúðir. Í eigu sjóðsins voru 1.069 fullnustueignir í lok árs 2010 og hafði þeim fjölgað um 722 á árinu. Tæplega þriðjungur þessara eigna er í útleigu. Markaðsvirði fasteignanna nemur alls 15 milljörðum króna.

Meðal krafna á lánastofnanir í lok árs eru eignfærðir 1,9 milljarðar króna vegna krafna á Landsbanka Íslands hf., Glitni banka hf. og Straum - Burðarás fjárfestingarbanka hf. og voru þessar kröfur færðar niður um 365 milljónir á árinu 2010 til viðbótar við fyrri niðurfærslu, en alls hefur sjóðurinn fært kröfur á gömlu bankana niður um 11,1 milljarða 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.

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

Rekstrar- og efnahagsyfirlit Íbúðalánasjóðs 2006 – 2010

Rekstur (í milljónum króna)	2010	2009	2008	2007	2006
Hreinar Vaxtatekjur	2.529	2.802	2.671	3.511	3.502
Aðrar rekstrartekjur	418	237	184	257	254
Önnur rekstrargjöld	-1.407	-1.206	-1.076	-945	-891
Hreinar rekstrartekjur	1.540	1.833	1.779	2.823	2.865
Virðisrýmun eigna	-36.053	-5.035	-8.683	-295	-83
Hagnaður tímabilsins	-34.513	-3.202	-6.904	2.528	2.782

Efnahagur (í milljónum króna)	2010	2009	2008	2007	2006
Veltufjáreignir/markaðsverðbréf	32.158	28.385	14.876	42.030	37.940
Kröfur á lánastofnanir	4.037	6.634	29.768	95.942	97.024
Krafa á ríkissjóð	33.000				
Útlán	751.281	756.634	680.406	467.085	406.550
Eignir til sölu	15.029	2.853	1.031	482	394
Aðrar eignir	460	341	438	319	226
Eignir alls	835.964	794.847	726.519	605.858	542.134
Afleiðusamningar	0	0	0	2.177	825
Verðbréfaútgáfa/Lántaka	820.310	775.448	708.496	578.748	513.311
Önnur lántaka	6.666	9.122	4.173	4.438	10.228
Aðrar skuldir	418	195	565	306	109
Eigið fé	8.569	10.083	13.285	20.189	17.661
Skuldir og eigið fé alls	835.964	794.847	726.519	605.858	542.134
Eiginfjárhlutfall	2,2%	3,0%	4,6%	7,0%	6,8%
Fjöldi fullnustueigna	1.069	347	196		
Vegið veðsetningarhlutfall	64%	48%	53%	62%	n/a
Stöðugildi	67	65	67	63	63