



Ársskýrsla 2009

Efnisyfirlit

3. Ávarp framkvæmdastjóra
4. Íbúðalánasjóður - hlutverk og meginmarkmið
6. Helstu atburðir 2009
10. Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánavextir Íbúðalánasjóðs
13. Þróun útlána Íbúðalánasjóðs 2005 – 2009
20. Rekstur Íbúðalánasjóðs
24. Reglubundnar viðhorfskannanir Íbúðalánasjóðs
27. Greinargerð vegna skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis
33. Ársreikningur Íbúðalánasjóðs 2009

Ávarp framkvæmdastjóra

Í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 með síðari breytingum er í 1. grein kveðið á um þann tilgang laganna að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Til að fylgja eftir þessu hlutverki laganna starfrækir ríkið Íbúðalánasjóð og er í lögnum kveðið nánar á um verkefni hans, hlutverk og skyldur. Þótt jafnan séu uppi misjafnar skoðanir á því hvernig opinberum stofnunum tekst að rækja hlutverk sitt hefur mikilvægi Íbúðalánasjóðs sem eins af hornsteinum íslensks velferðarkerfis að líkindum sjaldan verið eins óumdeilt og nú.

Alvarleg áföll hafa á síðustu misserum gengið yfir íslenskt efnahagslíf sem hafa vissulega því miður haft mikil áhrif á afkomu viðskiptavina Íbúðalánasjóðs og þar með á rekstur hans og afkomu. Má glögglega sjá merki þess í niðurstöðum reikninga sjóðsins sem birtir eru í ársskýrslunni.

Vanskil viðskiptavina hafa aukist talsvert á árinu, mörg félög sem eiga og reka leiguíbúðir hafa lent í umtalsverðum rekstrarörðugleikum m.a. vegna lækkunar á húsaleigu á sama tíma og afborganir lána hafa hækkað vegna aukinnar verðbólgu. Þessar erfiðu aðstæður hafa leitt til þess að sjóðurinn hefur orðið að leysa til sín fjölda íbúða á nauðungaruppböðum.

Pegar litið er á afkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2009 er ljóst að sjóðurinn hefur enn orðið fyrir áföllum vegna hruns bankakerfisins. Þá voru afskriftir vegna útlána auknar talsvert frá því sem verið hefur vegna erfiðleika viðskiptavina sjóðsins sem áður er lýst. Þrátt fyrir þetta er rekstur sjóðsins enn traustur. Almennur rekstur sjóðsins hefði í venjulegu árferði tryggt þá eðlilegu árlegu afkomu sem sjóðurinn þarf á að halda til að viðhalda tilskildu eiginfjárlutfalli. Eftir erfiðan rekstur tveggja síðustu ára er þó nauðsynlegt að huga að því hvort þörf sé á að styrkja eigið fé sjóðsins þótt það sé ekki forsenda áframhaldandi öflugss reksturs en styrkti stöðu hans og láns hæfi. Er nú unnið að slíkri athugun á vegum félags- og tryggingamálaráðherra.

Staða Íbúðalánasjóðs var sterk fyrir hrun íslenska fjármálakerfisins og sjóðurinn því vel í stakk búinn til að taka þeim áföllum sem dunið hafa yfir. Þá hefur hann einnig tekið þátt í þeim aðgerðum sem stjórnvöld hafa beitt sér fyrir til að mæta greiðsluerfiðleikum fjölda fólks s.s. með greiðslujöfnun fasteignaveðlána og sértækum aðgerðum til skuldaaðlögunar einstaklinga.

Undanfarin tvö ár hefur Íbúðalánasjóður unnið að gagngerri endurnýjun á upplýsinga- og vinnsluferfi sjóðsins vegna lánsumsóknna, greiðslumats, vanskilainnheimtu o. fl. Á árinu 2009 vann sjóðurinn að hönnun og uppsetningu kerfis fyrir rafrænar umsóknir um greiðsluerfiðleika. Verkefnið var unnið í samstarfi við Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og er nú í notkun í öllum bönkum og sparisjóðum. Samstarfsaðilar Íbúðalánasjóðs nýta nú kerfið til að senda tillögur um afgreiðslu greiðsluerfiðleikaumsóknna beint til sjóðsins.

Þrátt fyrir áður nefnda erfiðleika er sjóðurinn enn öflug lánastofnun og var á síðasta ári nánast eini lánveitandi íbúðalána á Íslandi og stendur því enn vörð um það samfélagslega markmið að tryggja landsmönnum aðgang að íbúðalánum.



Guðmundur Bjarnason
framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður - hlutverk og meginmarkmið

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðarkaupa og byggingarframkvæmda. Íbúðalánasjóður er fjárhagslega sjálfstæður og stendur undir lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Lögbundinn tilgangur sjóðsins er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast og leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Stjórnsýsluleg staða

Íbúðalánasjóður starfar eftir lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 með síðari breytingum.

Íbúðalánasjóður heyrir stjórnsýslulega undir félags- og tryggingamálaráðherra og félags- og tryggingamálaráðuneyti sem setur sjóðnum reglugerðir á grundvelli laga um húsnæðismál, en hefur ekki að öðru leyti bein áhrif á stjórn sjóðsins.

Stjórn

Félags- og tryggingamálaráðherra skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Núverandi stjórn Íbúðalánasjóðs var skipuð 1. janúar 2007.

Eftirfarandi skipa stjórn sjóðsins:

Hákon Hákonarson, formaður
Gunnar S. Björnsson, varaformaður
Elín R. Líndal
Jóhann Ársælsson
Kristján Pálsson

Varamenn eru:

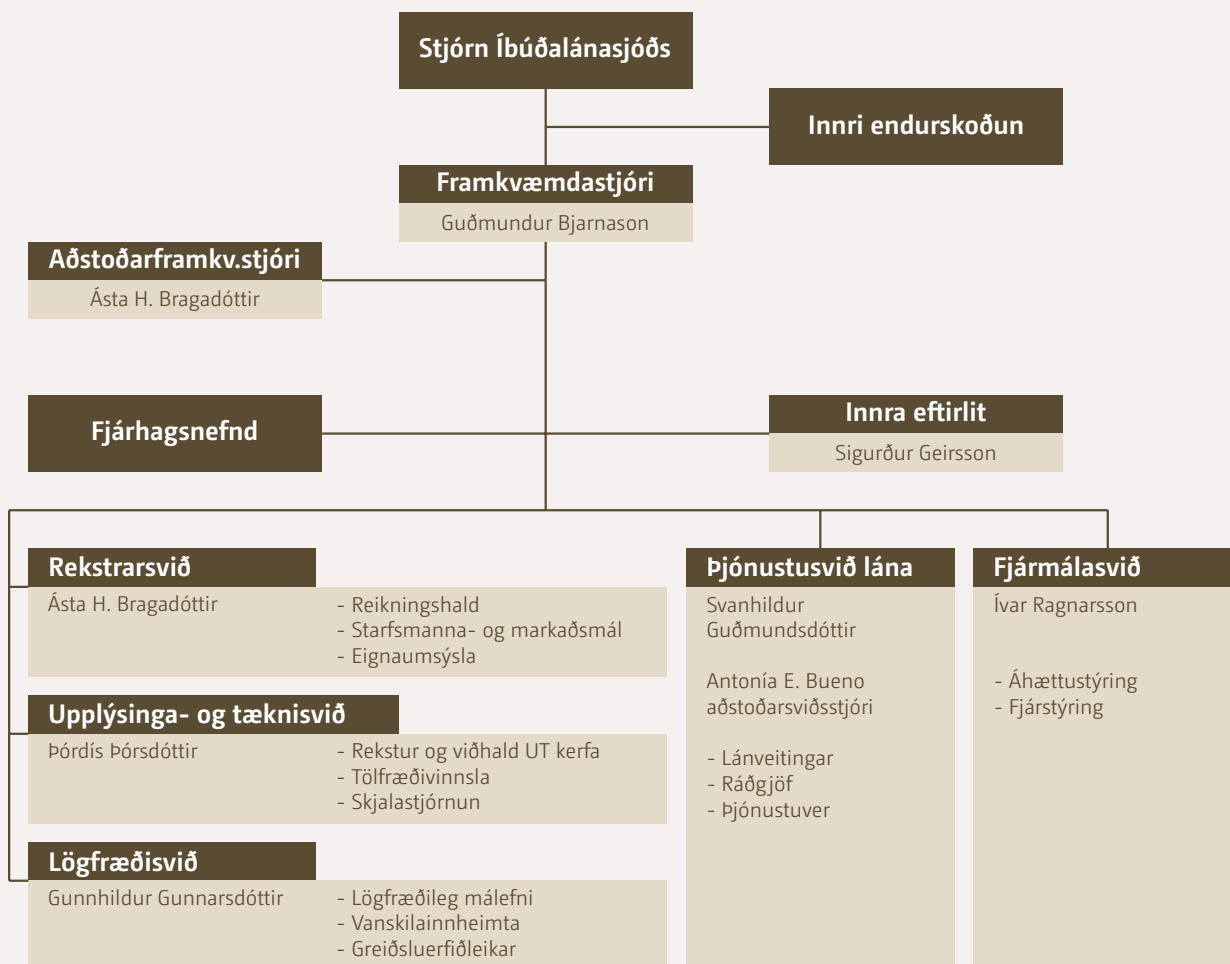
Dagný Jónsdóttir
Ingunn Guðmundsdóttir
Magnús B. Jónsson
Kristján Gunnarsson
Kristján Guðmundsson

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer með yfirstjórn sjóðsins og ræður framkvæmdastjóra til fimm ára í senn.

Framkvæmdastjóri fer með daglega stjórn sjóðsins og ræður starfsfólk hans. Framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hefur verið frá upphafi Guðmundur Bjarnason. Stjórn Íbúðalánasjóðs framlengdi ráðningu hans um 5 ár hinn 1. janúar 2009.

Skipurit

Nýtt skipurit Íbúðalánasjóðs tók gildi 1. janúar 2008.



Starfsfólk

Starfsstöðvar Íbúðalánasjóðs eru tvær, í Borgartúni 21 í Reykjavík og á Ártorgi 1 á Sauðárkróki.

Í árslok 2009 störfuðu alls 66 manns hjá Íbúðalánasjóði í 64,85 stöðugildum.

Þar af voru 49 starfsmenn í Reykjavík í 48,6 stöðugildum, en á Sauðárkróki störfuðu 17 starfsmenn í 16,25 stöðugildum.

Helstu atburðir 2009

Skipulagsbreytingar hjá Íbúðalánasjóði

Nýju starfi við útlánaeftirlit var komið á fót á árinu og vegna mikillar aukningar í greiðsluerfiðleikum tók til starfa fimm manna ráðgjafateymi.

Breytingar á láns hæfismati Íbúðalánasjóðs

Breytingar urðu á láns hæfismati Íbúðalánasjóðs til lækkunar á árinu 2009 í takt við breytingar sem urðu á láns hæfismati íslenska ríkisins. Í upphafi árs var láns hæfismat sjóðsins hjá Moody's Baa1 með neikvæðum horfum. Láns hæfismat sjóðsins hjá Standard & Poor's (S&P) vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum var BBB og einkunn fyrir skammtímaskuldbindingar í íslenskum krónum í A-3. Einnig voru horfur á láns hæfismati Íbúðalánasjóðs neikvæðar hjá S&P.

Þann 25. júní staðfesti Moody's láns hæfismat Íbúðalánasjóðs Baa1 með neikvæðum horfum. Þann 11. nóvember lækkaði Moody's síðan láns hæfismat Íbúðalánasjóðs úr Baa1 í Baa3 með stöðugum horfum sem var í takt við breytingar sem urðu á láns hæfismati íslenska ríkisins.

Styrkir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður veitir árlega fjárfstyrki til tækninýjunga eða annarra umbóta í byggingariðnaði í samræmi við ákvæði laga um húsnæðismál og reglugerð nr. 458/1999 um lána flokka Íbúðalánasjóðs.

Styrkir fyrir árið 2009 voru veittir við hátíðlega athöfn í Borgartúni 21 miðvikudaginn 14. október. Að þessu sinni voru veittir 19 styrkir, samtals að fjárhæð 19,3 milljónir króna. 53 umsóknir um styrki bárust.

Samstarf við Hagfræðistofnun Háskóla Íslands

Í byrjun árs voru undirritaðir tveir samstarfssamningar til þriggja ára milli Íbúðalánasjóðs og Hagfræðistofnunar Háskóla Íslands. Samkvæmt þessum samningum tekur Hagfræðistofnun að sér að meta fjárhagslega áhættu Íbúðalánasjóðs og framkvæmir í því skyni með reglubundnu millibili fjárhagslegt áhættumat fyrir sjóðinn. Þá mun Hagfræðistofnun fylgjast með þróun og horfum á húsnæðismarkaði og skila reglulegum skýrslum um þau efni árlega. Haldnar verða málstofur og námskeið eftir því sem tilefni gefst fyrir starfsfólk Íbúðalánasjóðs um ýmis mál efni sem lúta að starfssviði sjóðsins. Samningana undirrituðu Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, og Gunnar Haraldsson, þáverandi forstöðumaður Hagfræðistofnunar Háskóla Íslands.

Úttekt á vannýttu húsnæði á Austurlandi

Í september 2009 urðu Íbúðalánasjóður og sveitarfélögin Fjarðabyggð og Fljótshérað ásátt um að gera úttekt á möguleikum þess að nýta vannýtt íbúðarhúsnæði í sveitarfélögunum í þeim tilgangi að auka fjölbreytni atvinnulífs á Austurlandi og styrkja búsetuskilyrði.

Samkomulag varð um verkáætlun sem byggðist á þremur verkáföngum. Í fyrsta áfanganum yrði upplýsinga aflað um stöðuna á íbúðamarkaði í sveitarfélögunum tveimur, með tilliti til vannýtts íbúðarhúsnæðis annars vegar og leiguhúsnæðis hins vegar. Í öðrum áfanganum yrði leitast við að fá yfirsýn yfir fyrirsjáanlegar aðgerðir atvinnurekenda á svæðinu, sem hefðu áhrif á þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði á næstu árum. Í þriðja áfanganum yrði síðan leitað eftir hugmyndum um leiðir og aðgerðir til að nýta sem fyrst þær íbúðir sem fyrirsjáanlegt væri annars að myndu ekki nýtast á næstu árum.

Skýrslan „Vannýtt íbúðarhúsnæði í Fjarðabyggð og á Fljótshéraði“ var birt í desember 2009 að loknum fyrsta og öðrum áfanga verkefnisins og lýsir núverandi stöðu og líklegri þróun ef ekki verður gripið til frekari aðgerða.

Þriðji áfangi verkefnisins var undirbúinn samhliða því að skýrslan birtist en hann hófst á hugmynda-smiðju sem fram fór á Egilsstöðum þann 28. janúar 2010. Alls var rúmlega 70 völdum aðilum boðin þátttaka í viðburðinum og var í samsetningu hópsins leitast við að ná saman einstaklingum með fjölbreyttan bakgrunn og reynslu, hugmyndaauðgi og ólíka hagsmuni.

Nú er í samstarfi við umrædd sveitarfélög unnið úr þeim hugmyndum og tillögum sem fram komu í hugmyndasmiðjunni.

Álitsgerð Eftirlitsstofnunar EFTA

Vegna efnahagshrunsins og afleiðinga þess hafa stjórnvöld fengið frest til að breyta fyrirkomulagi lánveitinga Íbúðalánasjóðs til að mæta ábendingum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) sem sendi í lok júní 2008 frá sér álitsgerð í tengslum við formlega rannsókn á því hvort fyrirkomulag Íbúðalánasjóðs væri í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES-samningsins. Í áliti ESA kom fram að bráðabirgðaniðurstaða stofnunarinnar væri að gildandi ríkisaðstoð við Íbúðalánasjóð væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjaákvæði EES-samningsins. Lykilatriði væri að ríkisaðstoð vegna félagslegra lána til íbúðarkaupa sé nægjanlega vel skilgreind og afmörkuð og á það skorti í íslensku húsnæðislöggjöfinni.

Tvær nýjar reglugerðir

Í febrúar setti félags- og tryggingamálaráðherra tvær reglugerðir um starfsemi Íbúðalánasjóðs sem fela í sér rýmri útlánareglur og fjölgun lánaflokka. Helstu nýmæli fólust í nýjum lánaflökki sem heimilar lánveitingar til endurbóta og viðhalds á leiguíbúðum, rýmri heimildum til að veita fötluðum einstaklingum aukalán vegna sérþarfa og heimild til veðlánaflutninga milli leiguíbúða sem eru í eigu sama lántakanda. Ætla má að nýr lánaflokkur sem heimilar lánveitingar til endurbóta og viðhalds á leiguíbúðum geti skapað svigrúm til framkvæmda og þar með aukna atvinnu í byggingariðnaði, til dæmis ef sveitarfélög vilja nýta slík lán til viðhalds á leiguíbúðum sínum.

Breytingar á hámarksláni og lánsviðmiði

Félags- og tryggingamálaráðherra undirritaði á árinu reglugerð um breytingu á reglugerð um lánshlutfall og fjárhæð ÍLS-veðbréfa, nr. 540/2006, sem lækkar lágmarkslánsfjárhæð ÍLS-veðbréfa til endurbóta á húsnæði eða viðauka við það úr 570.000 krónum í 400.000 krónur. Breytingin er einkum til hagsbóta fyrir eigendur minnstu íbúða í fjölbýlishúsum og eigendur íbúðarhúsnæðis sem hafa átt í erfiðleikum með fjármögnun smærri framkvæmda. Vonir standa til að þessi breyting ýti undir framkvæmdir og auðveldi fólki að ráðast í endurbætur á húsnæði sínu.

Til endurbóta á húsnæði teljast til dæmis endurnýjun á raflögnum eða vatnslögnum, þakviðgerðir, málningarvinna, endurnýjun eldhúsinnréttinga og margt fleira. Framkvæmdir við lóð, svo sem hellulagning eða smíði sólpalla, eru einnig lánshæfar. Allar viðbætur við íbúð, hvort sem þær eru keyptar eða byggðar, eru lánshæfar ef þær hafa hlotið samþykki byggingaryfirvalda og ef þær eru skráðar með íbúðinni í fasteignaskrá og veðmálabókum.

Kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækja

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti í janúar reglur um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækja. Félags- og tryggingamálaráðherra staðfesti reglurnar. Vegna fyrirhugaðra kaupa var gerð tillaga við gerð fjárlaga fyrir árið 2009 um að sjóðurinn fengi heimildir til útgáfu íbúðabréfa til kaupa á skuldabréfum fyrir allt að 100 milljarða króna.

Í mars skrifaði Íbúðalánasjóður undir samning við Sparisjóðinn í Keflavík um kaup á safni skuldabréfa. Skuldabréfasafn þetta var að fjárhæð um 10 milljarðar króna, tryggt með veði í íbúðarhúsnæði, í samræmi við heimild til slíkra kaupa skv. lögum nr. 125/2008, reglugerð nr. 1081/2008 og reglur Íbúðalánasjóðs um kaup á skuldabréfum fjármálafyrirtækja. Íbúðalánasjóður greiddi 80% af uppreiknuðu virði safnsins með afhendingu íbúðabréfa úr flokki HFF150434 og HFF150644. Eftirstöðvarnar, eða 20%, er krafa Sparisjóðsins í Keflavík á Íbúðalánasjóð sem mun verða gerð upp að 8 árum liðnum.

Í júní var undirritaður samningur milli Íbúðalánasjóðs og Byrs sparisjóðs um kaup á safni skuldabréfa tryggðu með veði í íbúðarhúsnæði að fjárhæð um 2,7 milljarðar króna. Íbúðalánasjóður greiddi 79% af uppreiknuðu virði safnsins með afhendingu íbúðabréfa úr flokki HFF150644 að fjárhæð kr. 1.705.368.135 að nafnverði. Eftirstöðvarnar, eða 21%, er krafa Byrs sparisjóðs á Íbúðalánasjóð sem mun verða gerð upp að 8 árum liðnum.

Í júlí var undirritaður samningur milli Íbúðalánasjóðs og Sparisjóðs Bolungarvíkur um kaup á safni skuldabréfa tryggðu með veði í íbúðarhúsnæði að fjárhæð tæplega 500 milljónir króna. Íbúðalánasjóður greiddi 79% af uppreiknuðu virði safnsins með afhendingu íbúðabréfa úr flokki HFF150434 að fjárhæð kr. 90.000.000 og HFF150644 að fjárhæð kr. 196.117.316 að nafnverði. Eftirstöðvarnar, eða 21%, er krafa Sparisjóðs Bolungarvíkur á Íbúðalánasjóð sem mun verða gerð upp að 8 árum liðnum.

Í ágúst var undirritaður samningur milli Íbúðalánasjóðs og Sparisjóðs Bolungarvíkur um kaup á safni skuldabréfa tryggðu með veði í íbúðarhúsnæði að fjárhæð rúmlega 425 milljónir króna. Eftirstöðvarnar, eða 20%, er krafa Sparisjóðs Bolungarvíkur á Íbúðalánasjóð sem mun verða gerð upp að 8 árum liðnum.

Við öll þessi skuldabréfakaup gildi sama regla, þ.e. að viðkomandi sparisjóði er óheimilt að lána eða selja íbúðabréfin á eftirmarkaði og einungis heimilt að nota íbúðabréfin í veðlánaviðskiptum við Seðlabanka Íslands. Kjósi sparisjóðurinn að selja íbúðabréfin skuld-bindur hann sig til að skipta sölu bréfanna niður á þrjú ár þannig að hámarksfjárhæð bréfa sem heimilt er að selja á hverju ári, fyrst á árinu 2010, sé 1/3 af nafnverðsfjárhæð afhentra bréfa. Jafnframt áskildi Íbúðalánasjóður sér rétt til að skipta þessum íbúðabréfum út fyrir bréf úr nýjum flokki íbúðabréfa sem stofnaður verði á árinu, þannig að uppreiknuð staða bréfanna við skiptin jafngildi markaðsvirði bréfanna úr flokkunum á skiptadegi.

Þann 25. nóvember tilkynnti Íbúðalánasjóður samþykkt stjórnar sjóðsins um að réttur til að breyta vöxtum skuldabréfa sem sjóðurinn hefur keypt eða yfirtekið af öðrum fjármálastofnunum skuli ekki nýttur í fyrsta sinn sem hann myndast. Vextir af þessum skuldabréfum verða því óbreyttir.

Greiðslujöfnun fasteignaveðlána

Í nóvember voru fasteignalán einstaklinga sett sjálfkrafa í greiðslujöfnun með lögum. Í lok ársins höfðu 44.466 af 81.294 lánum verið greiðslujöfnuð. Heildarfjárhæð lána í greiðslujöfnun um áramótin var u.þ.b. 248 milljarðar eða um 46% af útlánum sjóðsins til einstaklinga.

Umsóknir vegna greiðsluerfiðleika

Í apríl var gerður samningur um beitingu greiðsluerfiðleikaúrræða á milli félags-og tryggingamálaráðuneytis, viðskiptaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs annars vegar og Samtaka fjármálafyrirtækja, f.h. aðildarfélaga sinna, Landssamtaka lífeyrissjóða, f.h. aðildarsjóða sinna, og skilanevndar SPRON hins vegar. Samkomulagið felur í sér samræmda beitingu greiðsluerfiðleikaúrræða gagnvart einstaklingum og heimilum sem eru í greiðsluerfiðleikum vegna fasteignaveðlána.

Rafrænar umsóknir um aðstoð vegna greiðsluvanda

Vinna við rafrænar umsóknir um aðstoð vegna greiðsluerfiðleika hófst á árinu. Markmiðið er að þeir viðskiptavinir sjóðsins sem þurfa að leita sér aðstoðar vegna greiðsluvanda geti sent umsókn rafrænt til banka, sparisjóða og Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, en ekki verði lengur tekið við umsóknum á pappír. Með þessari breytingu er ætlunin að auka áreiðanleika gagna og flýta fyrir afgreiðslu umsókna þar sem heildarferlið er þegar orðið rafrænt.

Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánavextir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður vinnur eftir lögbundinni og mjög ítarlegri áhættu- og fjárstýringarstefnu og skýrum reglum um ákvörðun útlánavaxta sem taka fyrst og fremst mið af ávöxtunarkröfu íbúðabréfa í útboðum. Ákvörðun um samþykkt tilboða í mismunandi íbúðalánaflokkum og ákvörðun um útlánavexti byggir því ekki á geðþótta heldur skýrum, lögbundnum og gegnsæjum vinnureglum.

Útlánavextir lána Íbúðalánasjóðs taka mið af þeim kjörum sem sjóðurinn fær í útboðum íbúðabréfa hverju sinni, vegnum fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána að viðbættu föstu vaxtaálagi sem stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu um og félags- og tryggingamálaráðherra staðfestir.

Ákvörðun um vaxtaálag tekur mið af þremur meginþáttum: Rekstrarkostnaði Íbúðalánasjóðs, útlánaáhættu sjóðsins og uppgreiðsluáhættu útlána sjóðsins.

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer reglulega yfir forsendur vaxtaálagsins.

Vaxtaálag vegna rekstrarkostnaðar í lok árs 2009 var 0,25%, vegna útlánaáhættu sjóðsins 0,20% og 0,50% vegna uppgreiðsluáhættu.

Heildarvaxtaálag vegna almennra útlána sjóðsins sem unnt er að greiða upp án sérstaks uppgreiðslugjalds var í árslok 2009 0,95%. Almenn útlán með uppgreiðsluákvæði bera áfram 0,45% vaxtaálag, enda þarf að greiða sérstakt uppgreiðslugjald ef vextir sambærilegra útlána Íbúðalánasjóðs hafa lækkað.

Vextir leiguíbúðalána með föstum vöxtum eru ákvarðaðir á sama hátt og almenn íbúðalán Íbúðalánasjóðs.

Hins vegar ákvarðar stjórn Íbúðalánasjóðs vexti leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum árlega. Sú vaxtaákvörðun tekur mið af heildarfjármögnunarkostnaði allra leiguíbúðalána sem lánuð hafa verið út með breytilegum vöxtum.

Vextir slíkra leiguíbúðalána hækkuðu milli ára og voru ákvarðaðir 5,40% fyrir árið 2009 en voru 5,25% í lok árs 2008.

Öll lán Íbúðalánasjóðs eru verðtryggð.

Þegar þróun útlánavaxta Íbúðalánasjóðs er skoðuð er því rétt að líta fyrst á þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á fjármálamörkuðum, en sú þróun ætti að ganga í takt við útlánavexti Íbúðalánasjóðs, nema hvað vextir Íbúðalánasjóðs eru yfirleitt hærri sem nemur föstu vaxtaálagi.

Þó ber að hafa í huga að uppgreiðslur eldri lána geta haft áhrif á útlánavexti bæði til hækkunar og lækkunar eftir atvikum hverju sinni.

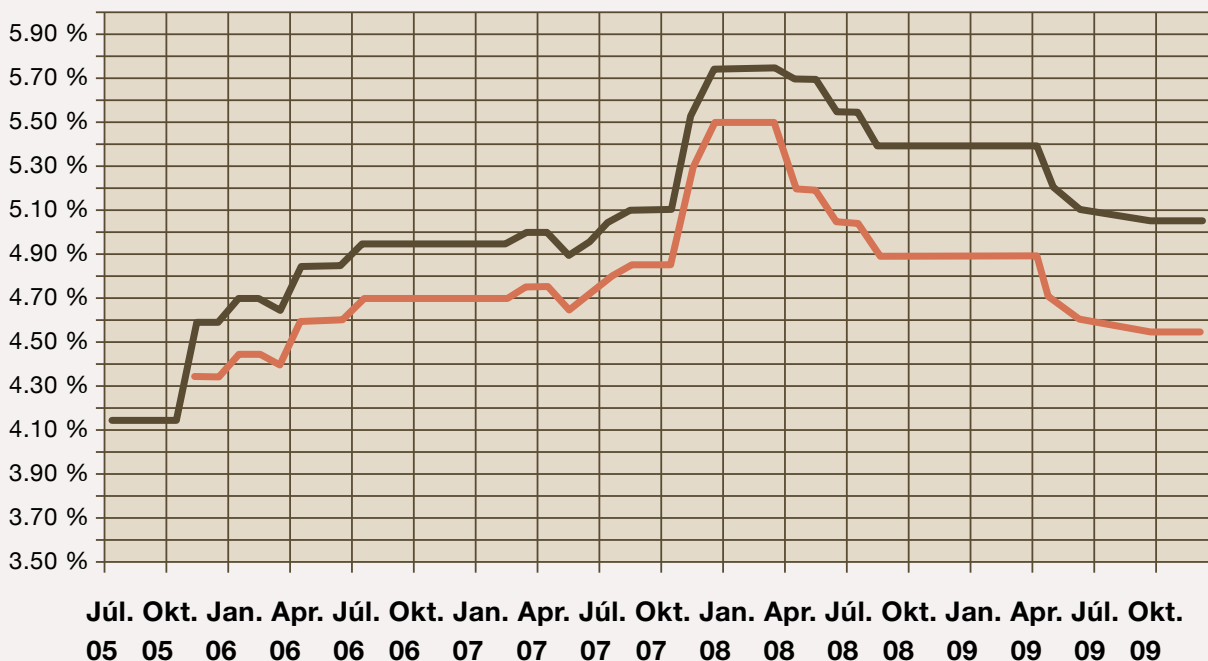
Ávöxtunarkrafa

Á árinu 2009 hélt Íbúðalánasjóður fimm útboð á íbúðabréfum sem er sami fjöldi og 2008. Hæsta vegna heildarávöxtunarkrafa tekinna tilboða var í mars, í öðru útboði sjóðsins, eða 4,89%. Lægsta vegna heildarávöxtunarkrafa tekinna tilboða á árinu var í síðasta útboði ársins 2009, eða 4,09%. Útlánavextir sjóðsins voru 5,40% án uppgreiðsluákvæðis og 4,90% með uppgreiðsluákvæði, í ársbyrjun 2009. Vextirnir lækkuðu um 0,35% á árinu og voru 5,05% án uppgreiðsluákvæðis og 4,55% með uppgreiðsluákvæði, í árslok 2009.

Íbúðalánasjóður tók engum tilboðum úr stysta íbúðabréfaflokknum HFF 14 á árinu 2009. Aftur á móti tók sjóðurinn tilboðum að fjárhæð 2,87 milljarðar úr HFF 24, 6,57 milljarðar úr HFF 34 og 7,06 milljarðar úr lengsta flokknum, HFF 44.

Vextir Íbúðalánasjóðs 2005-2009

Þróun útlánavaxta lána Íbúðalánasjóðs annarra en leiguíbúðalána á breytilegum vöxtum var sem hér segir:



Vextir án ákvæða um sérstaka uppgreiðsluþóknun

Vextir með ákvæðum um sérstaka uppgreiðsluþóknun

Þróun útlánavaxta á árinu 2009

Vextir leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum voru ákvarðaðir 5,40% fyrir árið 2009 eins og áður segir.

	01.01.2009	13.05.2009	18.06.2009	23.10.2009
Lán án ákvæða um sérstaka uppgreiðslupóknun	5,40 %	5,20 %	5,10 %	5,05 %
Lán með ákvæðum um sérstaka uppgreiðslupóknun	4,90 %	4,70 %	4,60 %	4,55 %

Mismunur á ávöxtunarkröfu í útboðum á árinu 2009 að viðbættu föstu vaxtaálagi og samþykktum útlánavöxtum skýrist með áhrifum fyrirfram uppgreiddra útlána Íbúðalánasjóðs sem reiknast inn í endanlega útlánavexti sjóðsins.

Í lögbundinni fjár- og áhættustýringarstefnu Íbúðalánasjóðs er skilgreind sérstaklega lágmarksfjárhæð lausafjár sem sjóðnum ber að hafa til reiðu svo mæta megi útlánnum og skuldbindingum sjóðsins. Jafnframt er gerð grein fyrir því hvernig Íbúðalánasjóði er heimilt að ávaxta og fjárfesta lausafé sitt. Íbúðalánasjóður hefur á grundvelli lögbundinnar stefnu sinnar ávaxtað töluverðan hluta lausafjár síns í innlendum bönkum og sparisjóðum á undanförunum árum.

Þróun útlána Íbúðalánasjóðs 2005 – 2009

Á fimm ára tímabili, 2005 - 2009, lánaði Íbúðalánasjóður samtals rúm 30 þúsund lán að fjárhæð um 286 milljarðar króna.

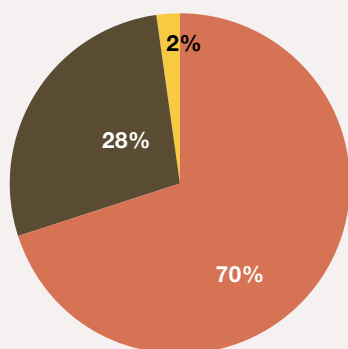
Íbúðalánasjóður veitti tæp 25.000 almenn íbúðalán á tímabilinu 2005-2009 og nemur heildarlánsfjárhæðin rúmum 193 milljörðum. 3.602 leiguíbúðalán voru veitt á sama tíma og nemur heildarlánsfjárhæð þeirra tæpum 50 milljörðum króna.

Á árinu 2009 veitti Íbúðalánasjóður alls 3.558 íbúðalán að fjárhæð samtals rúmlega 30,5 milljarðar króna. Á sama ári veitti sjóðurinn 556 leiguíbúðalán að fjárhæð samtals rúmlega 8,6 milljarðar króna.

Almenn íbúðalán eru veitt til íbúðarkaupa, nýbygginga og endurbóta húsnæðis. Um 70% fjárhæða útlána ársins 2009 eru almenn íbúðalán. Lán til leiguíbúða eru veitt sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum til útleigu. Um 28% fjárhæða útlána ársins 2009 eru leiguíbúðalán.

Fjárhæð útlána ársins 2009

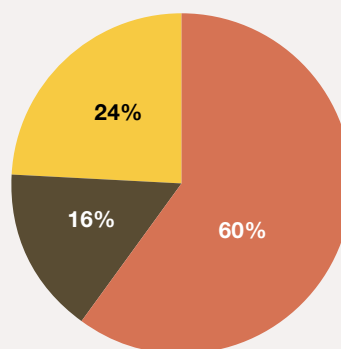
Skipt eftir lánaflokkum



■ Íbúðalán
 ■ Leiguíbúðalán
 ■ Skuldbreytingalán / Sérþarfalán

Fjöldi útlána ársins 2009

Skipt eftir lánaflokkum



Önnur lán sjóðsins eru svokölluð sérþarfalán og skuldbreytingalán. Sérþarfalánin eru veitt þeim sem vegna fötlunar eða annars heilsuþrests þurfa að gera breytingar á húsnæði sínu eða leggja í aukinn kostnað við byggingu húsnæðis og koma þau til viðbótar almennum íbúðalánnum sjóðsins. Um 2% útlána ársins 2009 voru skuldbreytinga- og sérþarfalán.

Skuldbreytingalán eru lán sem veitt eru í greiðsluferfiðleikum þar sem vanskilum við Íbúðalánasjóð er breytt í lán. Fram á árið 2008 var hámarkslengd skuldbreytingalána 15 ár en á árinu 2008 var Íbúðalánasjóði heimilað að veita skuldbreytingalán til allt að 30 ára.

Á tímabilinu 2005-2009 veitti Íbúðalánasjóður 1.366 sérþarfa- og skuldbreytingalán að fjárhæð um 782 milljónir króna.

Á árinu 2009 voru veitt 870 sérþarfalán og skuldbreytingalán að fjárhæð um 870 milljónir króna. Skuldbreytingalánin hafa sexfaldast á milli árunna 2008 og 2009.

Ár	Sérþarfalán		Skuldbreytingalán	
	Fjöldi	Fjárhæð	Fjöldi	Fjárhæð
2005	10	30	141	61
2006	3	9	82	34
2007	6	15	100	51
2008	12	27	161	79
2009	8	37	862	471
	39	118	1.346	696

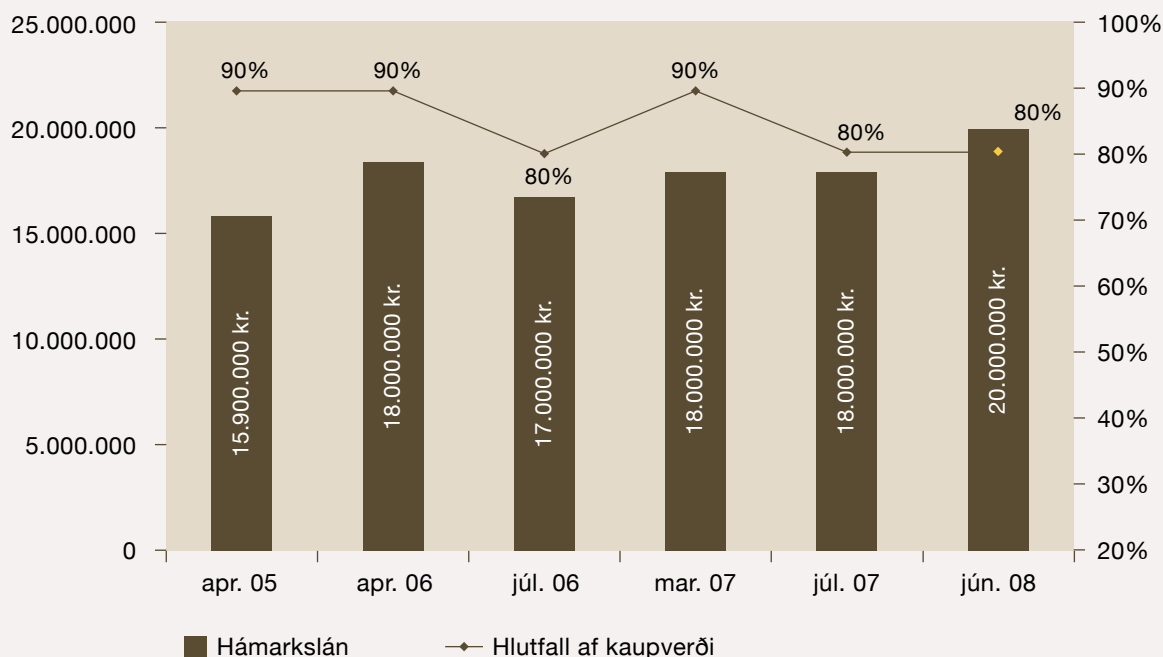
Heildarfjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs lækkaði milli ára 2008 og 2009 um 53% og var um 30,5 milljarðar árið 2009. Mestu útlán Íbúðalánasjóðs voru árið 2005, rúmlega 73,2 milljarðar.

Þótt fjöldi íbúðalána Íbúðalánasjóðs sé á svipuðu róli árin 2006 og 2008 þá er fjárhæð heildarútlána sjóðsins miklum mun hærrí árið 2008. Ástæða þess er hækkun hámarksláns Íbúðalánasjóðs sem var 15,9 milljónir árið 2005 en var komið í 20 milljónir árið 2008.

Lánshlutfall var lækkað árið 2006 úr 90% í 80% en hækkað aftur tímabundið árið 2007. Hámarkslánið hefur síðan verið 20 milljónir króna og veðhlutfallið 80% af kaupverði eða byggingarkostnaði frá því um mitt ár 2007.

Þróun hámarksláns og lánshlutfalls 2005-2009

Hámarkslán Íbúðalánasjóðs var 20 milljónir árið 2009 og hefur það verið óbreytt frá júní 2008. Árið 2009 var lánshlutfall nýrra lána 80% og hefur það verið óbreytt frá í júlí 2007.



Útlán Íbúðalánasjóðs 2005-2009 skipt eftir lánaflokkum

Þegar fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs er skipt eftir lánaflokkum sést að stærsti hluti útlána sjóðsins eru - eðli málsins samkvæmt - íbúðalán til almennings á Íslandi.

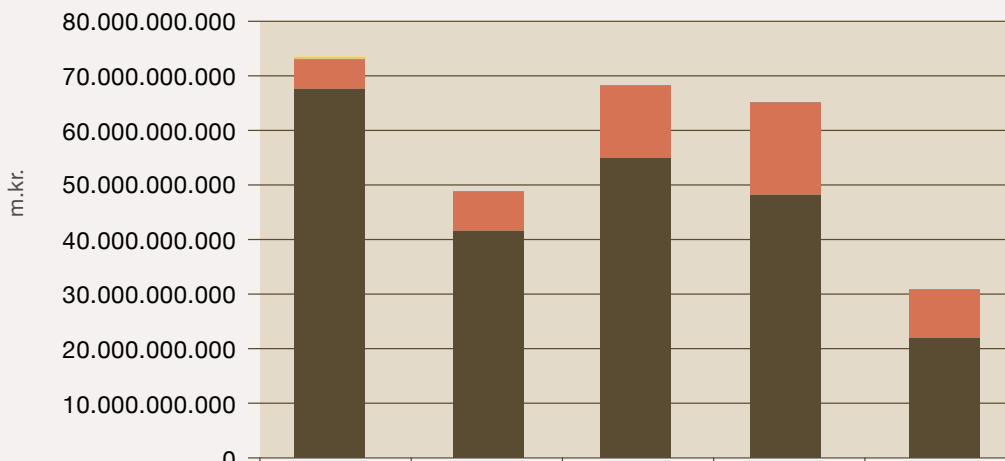
Á tímabilinu 2005-2009 voru almenn útlán að meðaltali um 47 milljarðar á ári. Árin 2006 og 2009 skera sig úr með lægri heildarlánsfjárhæð almennra útlána. 2006 fer lítillega undir meðalfjárhæð eða í rúma 42 milljarða en árið 2009 lækka almenn útlán verulega niður í 21,4 milljarða og er það bein afleiðing efnahagshrunins.

Fækkun og lækkun útlána á árinu 2009 er bein afleiðing af efnahagshruninu en áhrifa þess var farið að gæta með færri umsóknum um ný lán strax í kjölfar hrunins á fjórða ársfjórðungi 2008. Rétt er að vekja athygli á því í þessu sambandi að frá miðju ári 2008 hefur Íbúðalánasjóður nánast verið einn á húsnæðislánamarkaði og því má segja að útlánatölur Íbúðalánasjóðs gefi nokkuð góða mynd af heildarútlánnum til Íbúðakaupa á Íslandi á þessu tímabili.

Það dró úr lánnum til leiguíbúða á árunum 2005 og 2006 í kjölfar þess að bankar og sparisjóðir héldu innreið sína á íbúðalánamarkað. Ein skýring þessa gæti verið sú að vegna mikillar eftirspurnar eftir húsnæði og hratt hækkandi húsnæðisverðs vegna snöggrar og óheftrar innkomu bankanna hafi byggingaverktakar frekar selt íbúðir á almennum markaði í stað þess að byggja fyrir leigufélög þar sem lánveitingar Íbúðalánasjóðs taka mið af byggingarkostnaði.

Hins vegar jukust lán Íbúðalánasjóðs til leiguíbúða verulega á ný á árinu 2007 og enn frekar árið 2008 sem er metár í lánnum til leiguíbúða.

Fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs 2005-2009 skipt eftir lánaflokkum



	2005	2006	2007	2008	2009
Viðbótlán	15	0	0	0	0
Skuldbreytingalán/Sérparfalan	88	42	63	82	507
Leiguíbúðalán	5.094	7.243	13.334	15.689	8.627
Íbúðalán	68.019	42.136	54.987	48.655	21.428

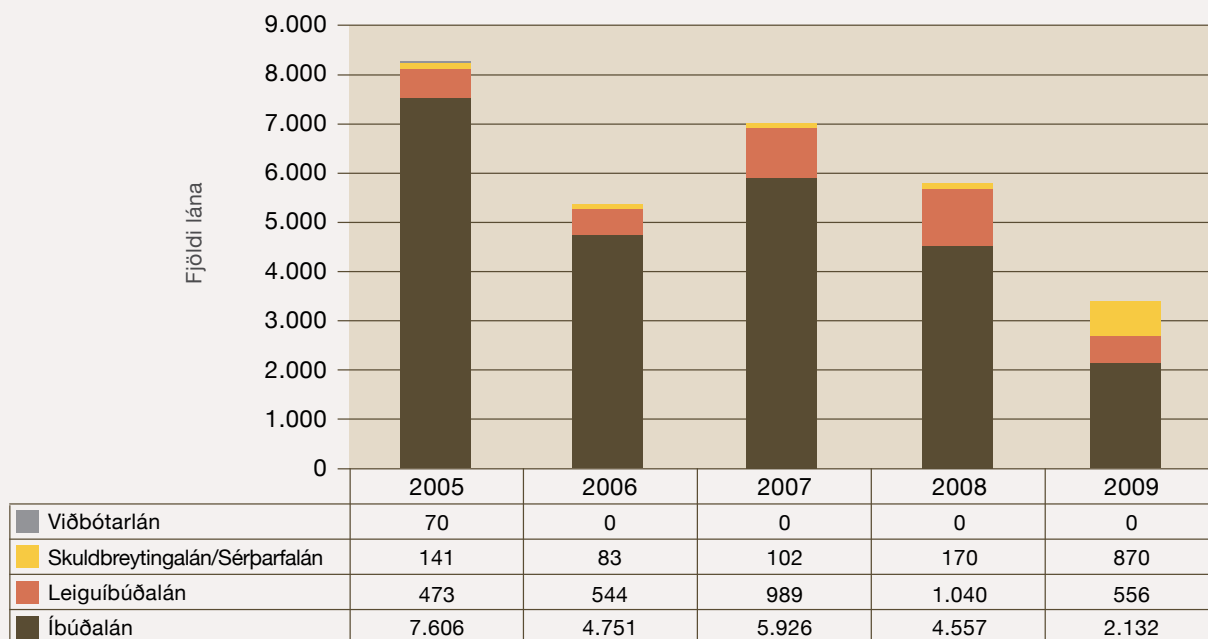
Flest útlán Íbúðalánasjóðs á árunum 2005-2009 voru almenn íbúðalán eða um 60%. Þau voru 24.972 talsins árin 2005-2009 og rúmum 193 milljarðar eða um 79% fjárhæða útlána tímabilsins. Á árinu 2009 var fjöldi almennra útlána sjóðsins 2.132 eða um 60% heildarfjölda á árinu. Á árinu 2009 voru um 70% fjárhæða útlána eða rúmlega 21,4 milljarðar til almennra útlána.

Þegar litið er til fjölda leiguíbúðalána þá sést að hann er hlutfallslega minni en hlutfall fjárhæðar þeirra segir til um. Leiguíbúðalán voru 556 talsins á árinu 2009 eða 16% af fjölda allra útlána sjóðsins og fjárhæð þeirra var ríflega 8,6 milljarðar eða um 28% útlána ársins. Ástæða þess er annars vegar sú að viðmið við brunabótamat takmarkar ekki leiguíbúðalán á meðan almenn útlán Íbúðalánasjóðs voru iðulega skert vegna viðmiðs við brunabótamat, jafnvel verulega þar sem þau máttu ekki verða hærri en brunabótamat og lóðamat íbúðar. Þessu var að vísu breytt um mitt ár 2008 og miðast lánveitingar nú við fasteignamat. Hins vegar er ástæðan sú að hámarkslán stærri leiguíbúða getur verið mun herra en hámarkslán almennra íbúðalána og gilda sértækar reglur um hámarksfermetraverð leiguíbúða.

Leiguíbúðalán náðu því yfirleitt hámarksláns hlutfalli sjóðsins meðan til undantekninga taldist að almenn lán næðu hámarksveðhlutfalli vegna hámarkslánsfjárhæða og viðmiðunar við brunabótamat.

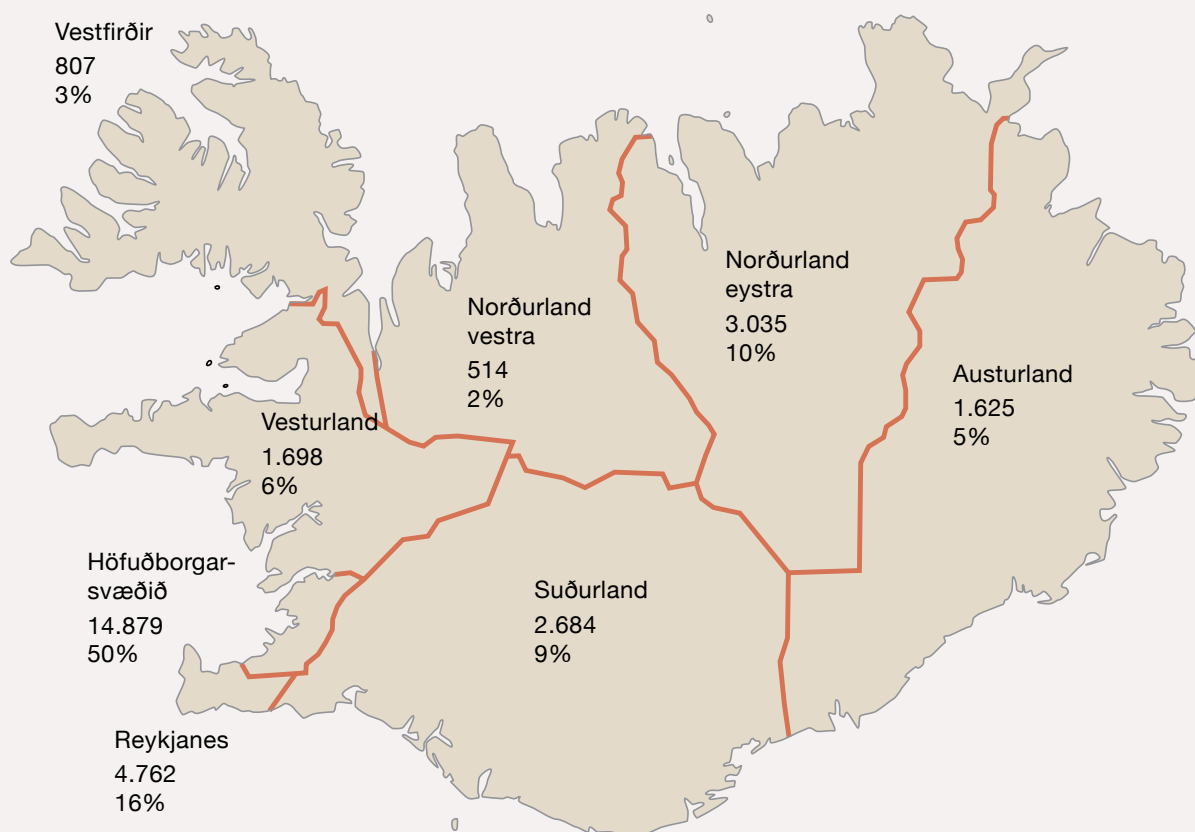
Á tímabilinu 2005-2009 lánaði Íbúðalánasjóður 3.602 leiguíbúðalán, þar af 556 á árinu 2009.

Fjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2005-2009 skipt eftir lánaflokkum



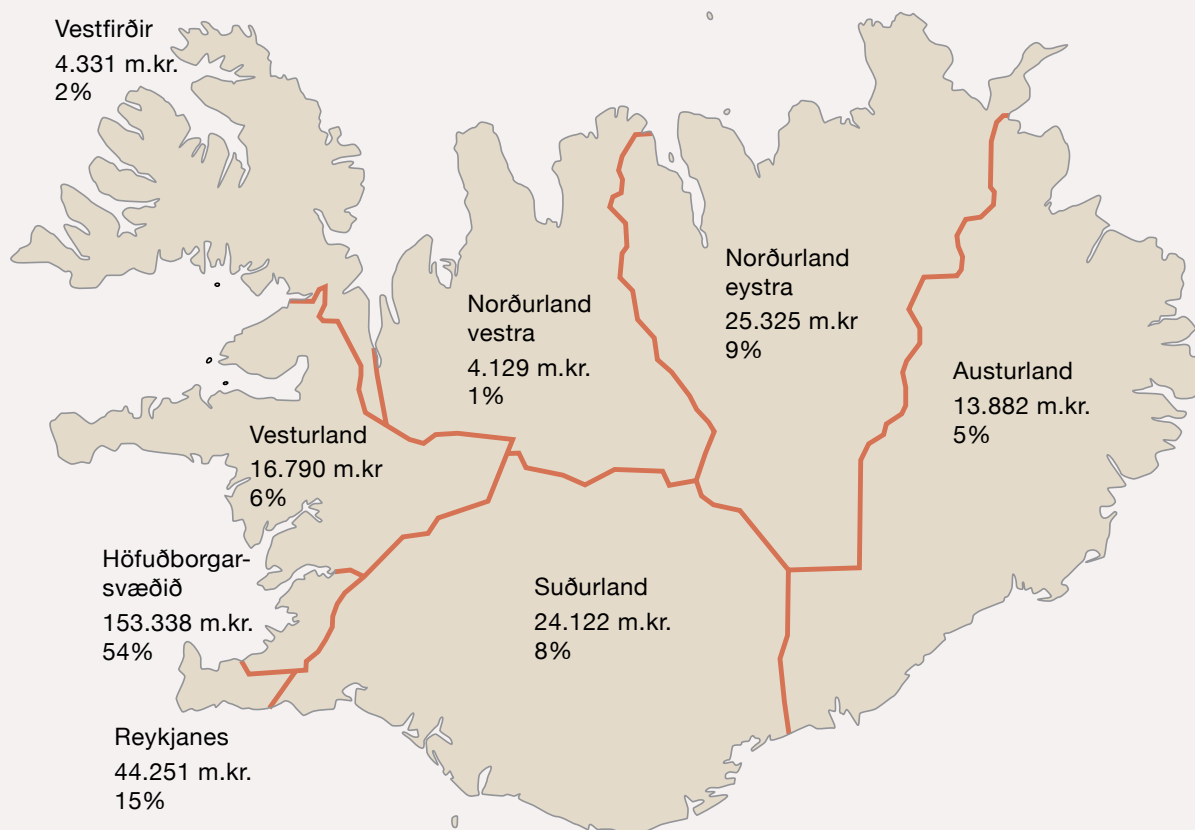
Fjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2005-2009 skipt eftir landshlutum

Það kemur ekki á óvart að lunginn af fjölda útlána Íbúðalánasjóðs árin 2005-2009 fór til höfuðborgarsvæðisins, eða um 50%. Á eftir höfuðborgarsvæðinu fóru flest lán á Reykjanes eða 16% og til Norðurlands eystra 10% og til Suðurlands 9%. Þegar litið er til ársins 2009 sést að útlán eru flest til höfuðborgarsvæðisins eða um 44% af fjölda útlána, næstflest eru á Reykjanes eða um 20% og þar á eftir eru 10% útlána til Suðurlands og Norðurlands eystra.



Ár	Allt landið	Austurland	Höfuðborgarsvæðið	Norðurland e.	Norðurland v.	Reykjanes	Suðurland	Vestfirðir	Vesturland
2005	8.290	414	4.364	988	143	1.163	683	187	348
2006	5.378	356	2.471	514	108	922	507	213	287
2007	7.017	456	3.633	610	115	986	603	190	424
2008	5.761	238	2.859	568	91	974	549	105	377
2009	3.558	161	1.552	355	57	717	342	112	262
Hlutfall 2009		5%	44%	10%	2%	20%	10%	3%	7%
2005-09 alls	30.004	1.625	14.879	3.035	514	4.762	2.684	807	1.698
Hlutfall 2005-09		5%	50%	10%	2%	16%	9%	3%	6%

Skipting fjárhæða útlána Íbúðalánasjóðs 2005-2009 eftir landshlutum



Ár	Allt landið	Austurland	Höfuðborgarsvæðið	Norðurland e.	Norðurland v.	Reykjanes	Suðurland	Vestfirðir	Vesturland
2005	73.215	3.366	40.574	8.046	1.057	10.129	5.880	978	3.313
2006	49.421	2.853	24.816	4.250	872	8.497	4.420	1.296	2.417
2007	68.384	4.717	37.993	4.534	1.049	9.393	5.372	968	4.357
2008	64.426	2.091	35.596	5.962	741	10.530	5.414	616	3.509
2009	30.563	855	14.359	2.533	410	5.702	3.036	473	3.194
Hlutfall 2009		3%	47%	8%	1%	19%	10%	2%	10%
2005-09 alls	286.009	13.882	153.338	25.325	4.129	44.251	24.122	4.331	16.790
Hlutfall 2005-09		5%	54%	9%	1%	15%	8%	2%	6%

Meirihlutinn af fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs árin 2005-2009 rann til höfuðborgarsvæðisins eða um 54%. Þá er ljóst að stærstur hluti þeirra lána sem ekki fór á höfuðborgarsvæðið fór til svæða í nágrenninu, á Reykjanes 15%, til Norðurlands eystra 9% og til þéttbýliskjarnanna á Suðurlandi 8%.

90% lán Íbúðalánasjóðs og hækkun hámarksláns, þótt lítil væri, hafði hlutfallslega meiri áhrif á fasteignamarkað utan Reykjavíkur þar sem fasteignaverð var lægra og brunabótamat hamlaði síður fjárhæð nýrra útlána.

Þá var mikil uppbygging á nýju húsnæði á þessum tíma á þéttbýlisstöðum nærri Reykjavík og á Akureyri.

Auk þess ber að hafa í huga að þótt bankar hafi verið viljugir að lána á höfuðborgarsvæðinu þá var ekki sami vilji til útlána víða á landsbyggðinni. Þar hélt Íbúðalánasjóður áfram að vera helsti lánveitandi íbúðalána.

Á árinu 2006 dró verulega úr útlánnum Íbúðalánasjóðs til Norðurlands eystra á sama hátt og það dró úr útlánnum til höfuðborgarsvæðisins. Væntanlega spiluðu útlán bankakerfisins þar inn í því þótt bankar hafi verið tregir til að lána til landsbyggðarinnar þá átti það ekki við lán til íbúðarkaupna á Akureyri. Það ár fækkaði útlánnum verulega og mun meira en lækkun fjárhæðar útlána til svæðisins segir til um.

Skýring á hækkun útlána á Norðurlandi eystra á árinu 2008 þótt útlánnum fækki felst væntanlega annars vegar í hækkun hámarksláns í 20 milljónir og hins vegar í fjölgun leiguíbúðalána sem eru hærri en hámarkslán almennra íbúðalána í mörgum tilfellum.

Þegar þróunin er skoðuð á Reykjanesi sést að heildarfjárhæð útlána hækkar mjög verulega frá 2004 til 2005, fer úr 4,6 milljörðum árið 2004 í 10,1 árið 2005. Þetta er mun meira en fjölgun íbúðalána gefur tilefni til. Sú hækkun endurspeglar hækkun á fasteignaverði á svæðinu samhliða auknum nýbyggingum. Fjárhæð og fjöldi íbúðalána minnkar síðan lítillega á árinu 2006 en eykst aftur á árinu 2007. Þótt íbúðalánnum fækki aftur á árinu 2008 hækka heildarútlán Íbúðalánasjóðs á Reykjanesi nokkuð á því ári. Þar má enn sjá áhrif hækkunar hámarkslánsins sem hefur hlutfallslega meiri áhrif á Reykjanesi en á höfuðborgarsvæðinu.

Svipaða þróun má sjá á Suðurlandi. Heildarfjárhæð útlána hækkar annars vegar milli árána 2006 og 2007 og hins vegar 2007 og 2008. Aftur á móti er mikil lækkun heildarútlána á Suðurlandi árið 2009 eða um 44%. Þessi lækkun er bein afleiðing af efnahagshruninu en áhrifa þess var farið að gæta með færri umsóknum um ný lán strax í kjölfar hrunsins. Á Austurlandi er veruleg uppsveifla á árunum 2004 til 2005, útlán ársins 2006 eru eilítið lægri en árið áður, en veruleg uppsveifla árið 2007 sem hjaðnar 2008 þegar heildarútlán eru orðin svipuð og árið 2004.

Þessi uppsveifla kemur ekki á óvart á Austurlandi þar sem fram fór mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði í takt við byggingu álvers á Reyðarfirði og húsnæðismarkaður var orðinn rúmlega mettur á árinu 2008.

Fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs til Austurlands er 5% á árunum 2005-2009 en árið 2009 er fjárhæð útlána til Austurlands komin niður í 3% heildarlána Íbúðalánasjóðs. Þetta er 59% lækkun á fjárhæðum útlána til Austurlands á milli árána 2008 og 2009 og 56% lækkun á milli árána þar á undan, 2007 og 2008.

Fjárhæðir til Norðurlands vestra og Vestfjarða eru hverfandi eða um 1-2% allra útlána sjóðsins, lægstar á árinu 2009, 473 milljónir til Vestfjarða og 410 milljónir til Norðurlands vestra. Afar lítið er lánað til þessara landsvæða.

Rekstur Íbúðalánasjóðs

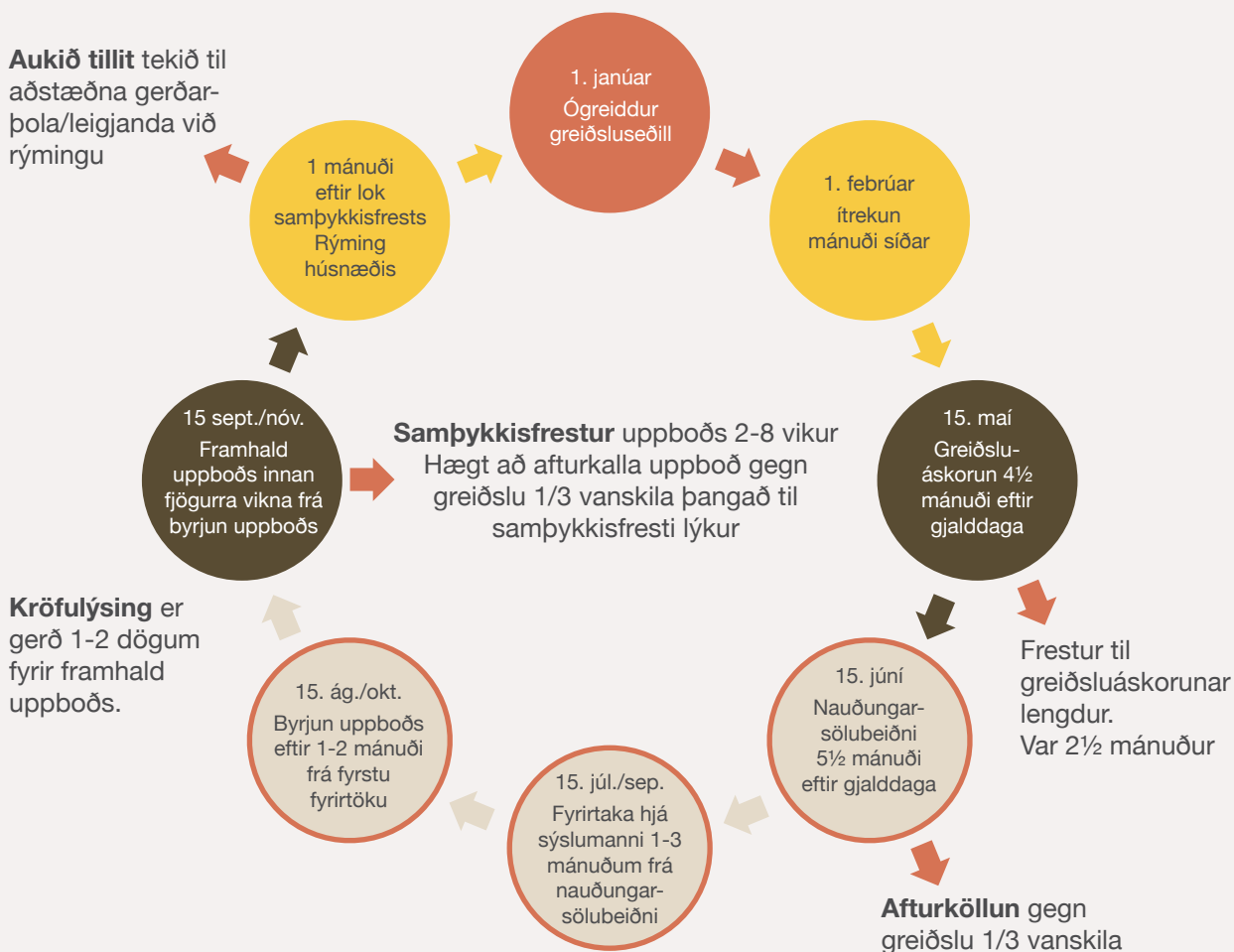
Útlán Íbúðalánasjóðs

Útlán Íbúðalánasjóðs drógust saman milli ára 2008 og 2009. Þau námu 30,5 milljörðum árið 2009 en voru 64,4 milljarðar árið 2008. Samdrátturinn nemur um 53%.

Á árinu 2009 veitti Íbúðalánasjóður alls 3.558 íbúðalán. Almenn íbúðalán voru 2.132 talsins eða um 60% af fjölda lánanna, að fjárhæð 21,4 milljarðar, 556 leiguíbúðalán voru veitt að fjárhæð samtals rúmlega 8,6 milljarðar króna og 870 skuldbreytinga- og sérparfalan voru veitt að fjárhæð 507 milljónir króna.

Um 70% fjárhæða útlána ársins 2009 voru almenn íbúðalán, 28% voru leiguíbúðalán og um 2% voru skuldbreytinga- og sérparfalan.

Innheimta Íbúðalánasjóðs



Í þessari mynd er ekki tekið tillit til lögbundinna frestana sem skuldarar eiga rétt á skv. lögum um nauðungarsölu, en slíkir frestir hafa verið framlengdir tveggis

Á myndinni hér að framan er lýst innheimtuferli Íbúðalánasjóðs. Lántaki getur stöðvað eða frestað því ferli með því að greiða upp vanskilaskuldir við Íbúðalánasjóð eða greiða inn á þær og semja um uppgreiðslu þeirra og/eða nýta önnur þau úrræði sem í boði eru vegna greiðsluvanda.

Ef skuldari bregst ekki við greiðsluáskorun er send beiðni um nauðungarsölu á hinni veðsettu íbúð til sýslumanns. Eftir að nauðungarsölubeiðni hefur verið send líða að jafnaði 6-8 mánuðir (ef máli er ekki frestað) þar til samþykkisfresti að loknu uppboði lýkur. Sýslumaður sendir lántaka tilkynningu um framkomna beiðni og stað og stund fyrir fyrstu fyrirtöku.

Við fyrstu fyrirtöku er ákveðin dagsetning fyrir byrjun uppboðs. Við byrjun uppboðs er framhald málsins ákveðið. Ýmist er þá uppboði frestað eða leitað eftir tilboðum í íbúðina og ákveðin dagsetning fyrir framhald uppboðs. Eftir það verður máli almennt ekki frestað, heldur þarf að afturkalla nauðungarsölubeiðni ef uppboð á ekki að fara fram. Á framhaldi uppboðs er leitað frekari tilboða í viðkomandi íbúð og hún slegin hæstbjóðanda, en sýslumaður áskilur sér minnst tveggja vikna frest til að taka afstöðu til framkominna tilboða, svokallaðan samþykkisfrest. Þegar sýslumaður hefur tekið boði og uppboðskaupandi greitt fyrstu greiðslu, samkvæmt uppboðsskilmálum, er ekki aftur snúið. Samþykkisfrestur er 2 vikur skv. uppboðsskilmálum en með samþykki allra uppboðsbeiðenda er hægt að fá lengdan frest í allt að 8 vikur. Þetta er talsvert notað þar sem uppboðspoli getur á þessum tíma leitast við að semja við kröfuhafa og fá uppboðið afturkallað.

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánaðarlega af lánnum sínum, á þriggja mánaða fresti eða árlega.

Ár	2005	2006	2007	2008	2009
Vanskil þriggja mánaða	0,04%	0,04%	0,05%	0,10%	0,30%
Fjöldi lána í vanskilum	1.270	1.063	1.130	2.786	5.137
Fjöldi einstaklinga í vanskilum	697	552	679	1.314	2.650
Hlutfall lána í vanskilum	1,20%	1,10%	1,20%	3,10%	5,60%
Hlutfall einstaklinga í vanskilum	1,30%	1,10%	1,40%	2,80%	5,40%

Á árunum fyrir fall bankanna voru vanskil í algjöru lágmarki en þau tvöfölduðust á árinu 2008 og þrefölduðust milli árana 2008 og 2009.

Einstaklingar í vanskilum voru 2.650 talsins í lok ársins 2009, sem er rétt rúmlega tvöföldun frá fyrra ári.

Hlutfall lána Íbúðalánasjóðs í vanskilum hækkaði í takt við þessa þróun og var 5,6% á móti 3,1% á árinu 2008.

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer innheimtuferli í gang. Fyrst er send ítrekun, síðan greiðsluáskorun ef ekki er brugðist við ítrekun og að lokum nauðungarsölubeiðni ef allt um þrýtur.

Ár	2005	2006	2007	2008	2009
Ítrekanir	72.632	41.754	41.517	45.509	61.596
Greiðsluáskoranir	14.981	15.730	14.151	13.706	14.950
Nauðungarsölubeiðnir	2.082	2.435	2.299	2.028	4.284
Greiðsluerfiðleikamál	412	378	377	1.749	3.320

Samkvæmt breytingum á lögum um nauðungarsölu gat gerðarþoli fram til loka febrúarmánaðar 2010 óskað eftir fresti á byrjun uppboðs. Frá 1. mars og fram til októberloka 2010 getur gerðarþoli óskað eftir frestun á framhaldi uppboðs að hámarki í þrjá mánuði, ef um er að ræða íbúðarhúsnæði þar sem hann á heimili.

Alls voru sendar út 61.596 ítrekanir á árinu 2009, sem er 26% aukning frá 2008.

Greiðsluáskorunum fjölgaði milli áranna 2008 og 2009 úr 13.706 í 14.950. Fjöldi nauðungarsölubeiðna rúmlega tvöfaldaðist úr 2.028 árið 2008 í 4.284 árið 2009.

Greiðsluerfiðleikamálum fjölgaði um 11% frá 2008 til 2009 og ríflega þrefölduðust frá 2007 til 2008. Hafa ber í huga að á árinu 2008 voru greiðsluerfiðleikaúrræði rýmkuð og umræða um möguleika á greiðsluerfiðleikaúrræðum var áberandi.

Fækkun greiðsluáskorana og nauðungarsölubeiðna má skýra með nýjum og rýmri reglum Íbúðalánasjóðs sem tóku gildi á árinu 2008. Nú líður lengra frá gjalddaga þar til greiðsluáskoranir eru sendar auk þess sem viðskiptavinum sjóðsins er gefinn lengri tími til að koma málum sínum á hreint áður en krafist er nauðungarsölu.

Einn þáttur í aðgerðum ríkisstjórnarinnar í þágu heimilanna í kjölfar efnahagshrunsins var að fresta nauðungarsölum. Fyrst var veitt heimild til að fresta uppboðum til 31. október 2009 og síðar var sú heimild framlengd til 28. febrúar 2010. Tvöföldun nauðungarsala frá 2008 til 2009 skýrist af uppsöfnuðum nauðungarsölubeiðnum vegna frestana þeirra.

Rafrænar umsóknir um aðstoð vegna greiðsluerfiðleika

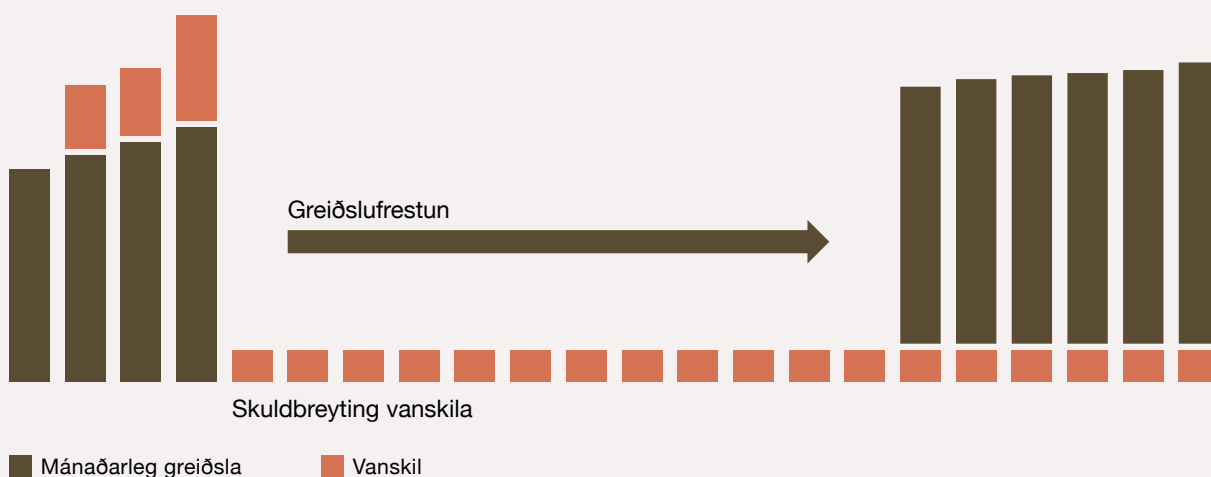
Eftir fall bankanna árið 2008 hafa umsóknir vegna greiðsluerfiðleika stórukist. Úrræðum til að taka á greiðsluvanda hefur fjölgað. Til að takast á við þessar breyttu aðstæður hefur Íbúðalánasjóður tekið í notkun nýtt vefvinnslukerfi í samstarfi við Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, banka og sparisjóði.

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs sem þurfa að leita sér aðstoðar vegna greiðsluvanda geta nú sent umsókn rafrænt til banka, sparisjóða og Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna á vefsvæðinu www.greidsluerfidleikar.is, en ekki er lengur tekið við umsóknum á pappír. Markmiðið með þessari breytingu er að auka áreiðanleika gagna, auka samræmi í afgreiðslum mála og flýta fyrir afgreiðslu umsókna þar sem heildarferlið er orðið rafrænt.

Greiðsluferðleikaúrræði Íbúðalánasjóðs

Í apríl 2009 var undirritað samkomulag þar sem fjármálastofnanir skuldbundu sig til þess að fylgja sömu reglum um úrlausn greiðsluvanda viðskiptavina sinna og viðskiptavinum Íbúðalánasjóðs standa til boða samkvæmt reglum sjóðsins. Um er að ræða samning um greiðslu vanskila, skuldbreytingu vanskila, lengingu lánstíma og greiðslufrestun.

Íbúðalánasjóður hefur hannað vefvinnslukerfið *greiðsluferðleikar.is* sem Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna og bankarnir nota við mat á tillögum að úrræðunum sem send eru Íbúðalánasjóði til lokaákvörðunar. Eitt mál getur verið leyst með mörgum úrræðum. Yfirleitt er vanskilunum fyrst breytt í nýtt skuldbreytingalán sem greiðslur hefjast strax af, lán eru fryst í eitt ár og að frestunartíma loknum eru lánin að lágmarki lengd um frystingartímann.



Úrræði Íbúðalánasjóðs vegna greiðsluvanda eru eftirfarandi:

- Greiðslujöfnun er leið til að létta tímabundið greiðslubyrði af reglulegum greiðslum lánsins með því að tengja þær greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs
- Samningur um greiðslu vanskila til allt að 18 mánaða.
- Skuldbreytingalán. Vanskilum breytt í nýtt lán.
- Greiðslufrestun. Frestun á mánaðarlegum greiðslum til eins árs í senn, í allt að 3 ár.
- Greiðslufrestun að hluta fyrir einstaklinga. Frestun á mánaðarlegum afborgunarhluta til eins árs í senn, í allt að 3 ár. Einungis vextir greiddir.
- Lenging lánstíma. Heimilt er að lengja upphaflegan lánstíma um allt að 30 ár og hámarkslánstími má verða allt að 70 ár.
- Greiðslufrestur vegna sölutregðu. Heimilt er að fresta greiðslum af lánum sjóðsins á annarri eða báðum eignum.

Úrræði vegna greiðsluvanda fyrir leigufélög eru í meginatriðum þau sömu og fyrir einstaklinga en þó er einnig heimilt að fresta greiðslum að hluta þannig að greitt sé 65% af mánaðarlegum greiðslum hverrar íbúðar sem er í útleigu, eða 65% af leigutekjum hvort sem lægra er. Heimilt er að fresta greiðslum að fullu þegar íbúðir eru ekki í útleigu.

Reglubundnar viðhorfskannanir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður hefur gert ítarlegar kannanir á viðhorfum almennings og fasteignakaupenda til íbúðalánamarkaðarins frá árinu 2003. Niðurstöður kannananna eru birtar í heild á vef Íbúðalánasjóðs, www.ils.is. Þessar viðhorfskannanir hafa verið unnar af Capacent Gallup. Tekin hafa verið handahófsúrtök úr þjóðskrá - 900 til 1350 manns - og svarhlutfall hefur verið frá 56% til 75%. Spurningalistarnir hafa að stofni til verið sambærilegir, svo unnt er að fylgja þróun mála frá einu tímabili til annars. Þá hefur verið nokkuð skýr fylgni með afstöðu fasteignakaupenda og afstöðu almennings til Íbúðalánasjóðs í viðhorfskönnunum. Mikill stuðningur við Íbúðalánasjóð og starfsemi hans hefur alla tíð einkennt niðurstöður þessara kannana.

Jákvæð ímynd Íbúðalánasjóðs

Í báðum þeim könnunum sem gerðar voru í lok ársins 2009 var niðurstaðan að venju jákvæð fyrir Íbúðalánasjóð. Þegar almenningsur er spurður um afstöðu til Íbúðalánasjóðs segjast 62,2% vera jákvæðir, 33,4% hvorki jákvæðir né neikvæðir og 4,4% neikvæðir. Þegar afstaða fasteignakaupenda til Íbúðalánasjóðs er könnuð kemur í ljós að 86,2% fasteignakaupenda eru jákvæðir gagnvart Íbúðalánasjóði. 10,8% eru hvorki jákvæðir né neikvæðir og 3% eru neikvæðir. Í almennu könnuninni er matsstuðull sem mælir jákvæðni 3,8 og í fasteignakaupendakönnuninni er stuðullinn 4,2. Sé þetta borið saman við ímyndarkannanir sem Capacent Gallup hefur gert fyrir opinberar stofnanir frá 2001 til 2009 kemur í ljós að meðaltalið er hið sama og í könnuninni meðal almennings um Íbúðalánasjóð, eða 3,8.

Afstaða almennings til starfsemi Íbúðalánasjóðs

Í viðhorfskönnun meðal almennings í árslok 2009 töldu 86,3% þátttakenda að Íbúðalánasjóður ætti að starfa áfram í óbreyttri mynd. Enginn vildi leggja sjóðinn niður, en 8,7% töldu að sjóðurinn ætti bæði að vera með beinar lánveitingar og taka þátt í útlánum annarra fjármálafyrirtækja. Til samanburðar má nefna að í janúar árið 2006 vildu mun færri, eða 74,2% landsmanna, að Íbúðalánasjóður starfaði áfram í óbreyttri mynd.

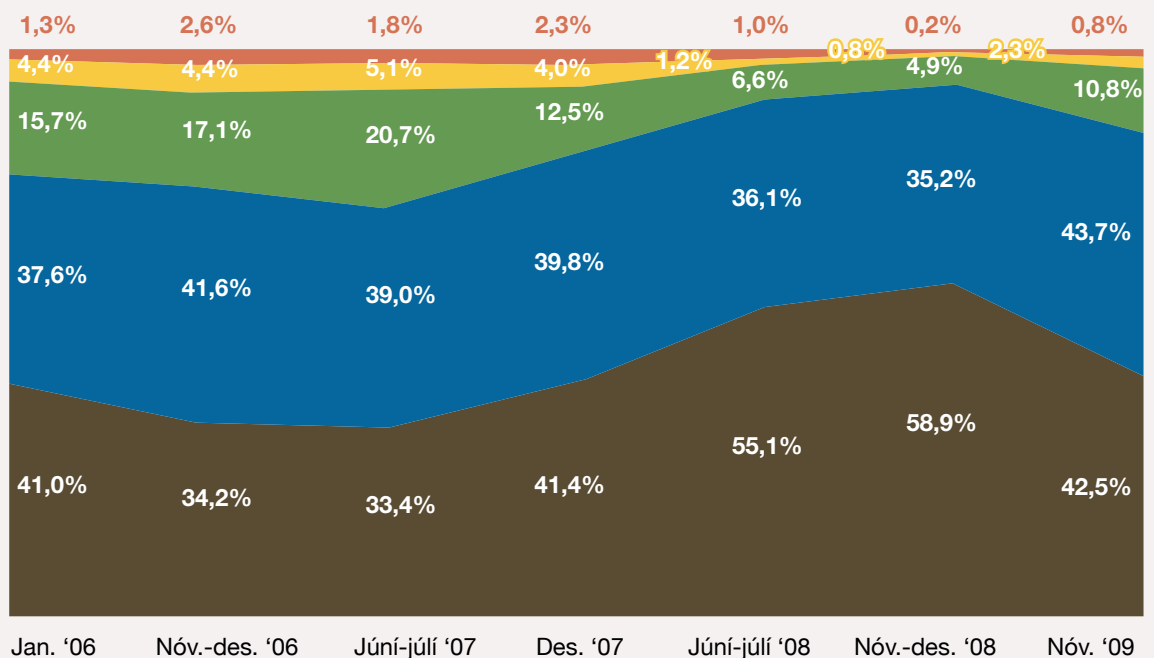
Þegar afstaða fasteignakaupenda í skoðanakönnun í lok ársins 2009 er skoðuð kemur í ljós að 84,4% þeirra telja að Íbúðalánasjóður eigi að starfa áfram í óbreyttri mynd en einungis 1,1% telur að sjóðurinn eigi að hætta starfsemi. Til samanburðar má geta þess að í könnun um áramótin 2005-2006 vildi 81,1% að sjóðurinn starfaði áfram í óbreyttri mynd.

85,1% almennings myndi fyrst leita til Íbúðalánasjóðs ef verið væri að kaupa húsnæði. 93,3% fasteignakaupenda telja að Íbúðalánasjóður eigi að sjá um húsnæðislán.

Greiðsluferfiðleikar

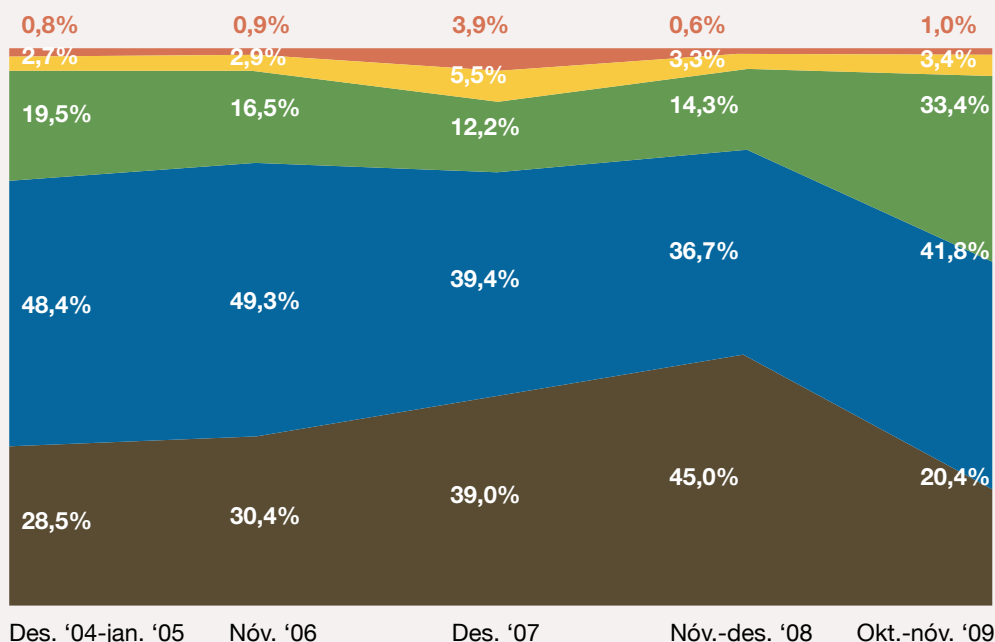
Í könnun meðal almennings voru menn beðnir að leggja mat á hvort líklegt væri að þeir lentu í greiðsluferfiðleikum á næstu 3 – 6 mánuðum vegna afborgana af íbúðarhúsnæði. 66% töldu það ólíklegt, en 17,4% sögðu það líklegt. 16,6% töldu þetta hvorki líklegt né ólíklegt. Þessi hlutföll eru mjög svipuð og í könnun meðal almennings ári fyrr.

Þróun í afstöðu fasteignakaupenda til Íbúðalánasjóðs



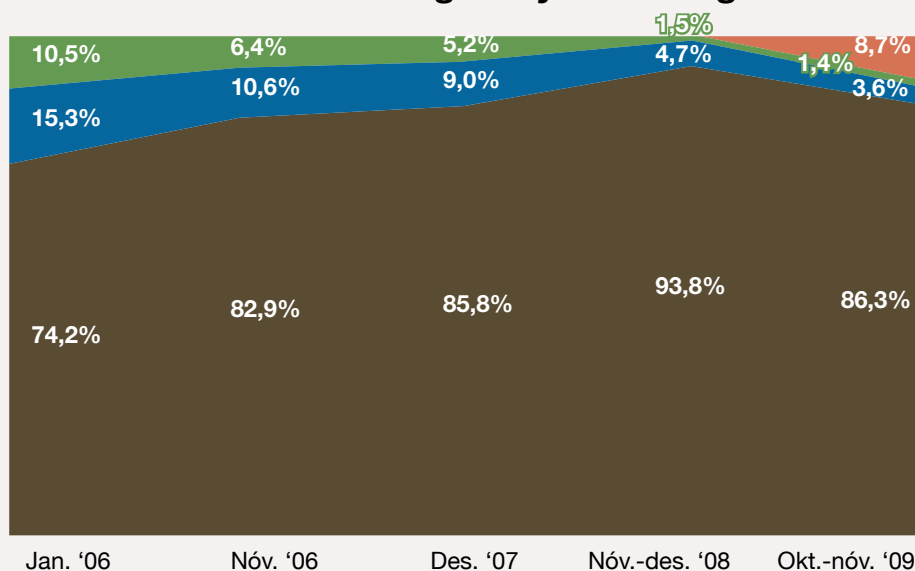
■ Mjög jákvæð(ur) ■ Frekar jákvæð(ur) ■ Hvorki né ■ Frekar neikvæð(ur) ■ Mjög neikvæð(ur)

Þróun í afstöðu almennings til Íbúðalánasjóðs



■ Mjög jákvæð(ur) ■ Frekar jákvæð(ur) ■ Hvorki né ■ Frekar neikvæð(ur) ■ Mjög neikvæð(ur)

Þróun á afstöðu almennings til fyrirkomulags starfsemi Íbúðalánasjóðs



- Sambland af beinum lánveitingum og þáttaka í útlánnum annarra fjármálafyrirtækja
- Íbúðalánasjóður á að hætta starfsemi þannig að viðskiptabankarnir sjái alfarið um íbúðalán
- Íbúðalánasjóður á að vera heildsala
- Íbúðalánasjóður á að starfa áfram í óbreyttri mynd

■ Þessum svarmöguleika var bætt við í könnun Íbúðalánasjóðs árið 2009 og því er enginn samanburður mögulegur við fyrri ár.

Greinargerð vegna skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis

Áhrif af breytingum á útlánum Íbúðalánasjóðs 2004

Í maí árið 2010 var tekin saman greinargerð á vegum Íbúðalánasjóðs vegna skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um aðdraganda, innleiðingu og áhrif breytinga á útlánum Íbúðalánasjóðs 2004. Í greinargerðinni er leitast við að draga fram gleggri mynd af þeirri atburðarás sem varð á sviði húsnæðislána á árunum 2003-2008 og einnig að koma á framfæri leiðréttingum og mikilvægum upplýsingum sem hefðu vafalítið haft áhrif á heildarniðurstöðu rannsóknarnefndar Alþingis um húsnæðislánamarkaðinn ef eftir þeim hefði verið leitað hjá Íbúðalánasjóði.

Skýrsluna má lesa í heild sinni á vef Íbúðalánasjóðs en hér á eftir fer stutt samantekt úr henni.

Samantekt

Í skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis vegna efnahagshrunsins segir í yfirlitskafla:

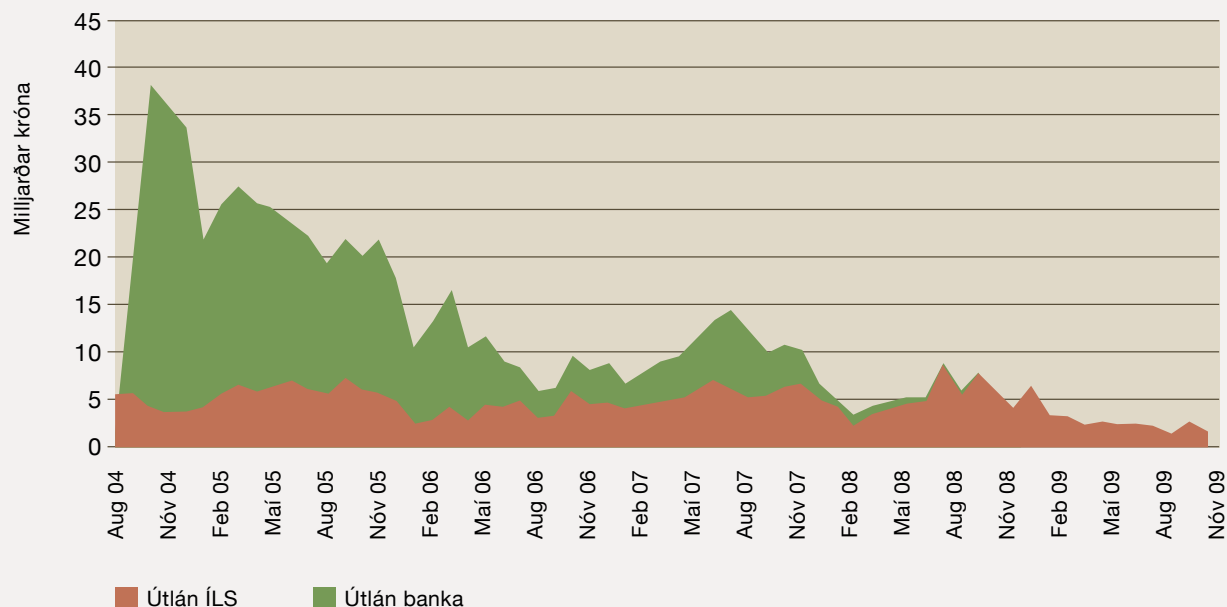
Þær breytingar sem gerðar voru á útlánareglum Íbúðalánasjóðs árið 2004 voru einnig þensluhvetjandi. Breytingarnar á útlánareglunum voru með stærri hagstjórnarmistökum í aðdraganda falls bankanna. Þau mistök voru gerð með fullri vitund um líklegar afleiðingar aðgerðanna. Afleiðingarnar létu ekki á sér standa. Áhrif þeirra urðu enn meiri í alþjóðlegu lágvaxtaumhverfi þess tíma. Þessar hagstjórnarákvarðanir og aðrar sem nefndar eru í skýrslunni ýktu ójafnvægið í hagkerfinu. Þær áttu þátt í að knýja fram aðlögun með afar harðri lendingu.

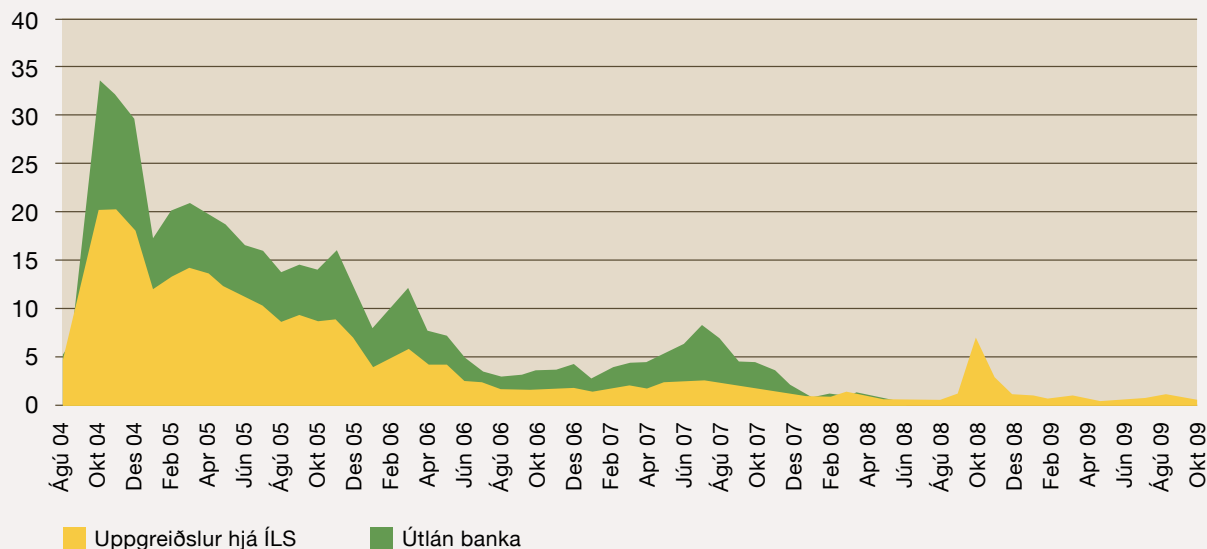
(Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis 2010, 1. bindi bls. 34-35)

Áhrif breytinga á útlánafyrirkomulagi Íbúðalánasjóðs árið 2004 eru stórlega ofmetin í skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis. Innleiðing 90% lána og hófleg hækkun hámarkslána Íbúðalánasjóðs er ekki sá áhrifavaldur á þróun fasteignaverðs til verulegrar hækkunar og þenslu í íslensku efnahagslífi sem haldið er fram í skýrslunni.

Á sama hátt eru áhrif skyndilegrar og kröftugrar innkomu bankakerfisins í ágúst mánuði 2004 á íbúðalánamarkaðinn stórlega vanmetin. Bankarnir innleiddu nánast á einni nóttu óheft 90% og 100% íbúðalán og á fjórum síðustu mánuðum ársins 2004 veittu bankarnir ný íbúðalán að fjárhæð samtals rúmlega 115 milljarðar króna.

Þróun íbúðalána banka og Íbúðalánasjóðs ágúst 2004 - september 2009





Skilyrði fyrir lánveitingum bankanna miðuðu að því að hámarka uppgreiðslur lána annarra lánastofnana með skilyrðum m.a. um 1. veðrétt fyrir láni. Einnig var sá grundvallarmunur á íbúðalánnum bankanna og íbúðalánnum Íbúðalánasjóðs að bankalánin voru ekki sérstaklega tengd byggingu eða kaupum á íbúðarhúsnæði. Með bankalánunum var því unnt að losa um eigið fé sem áður var bundið í íbúðarhúsnæði og nýta það í neyslu eða aðrar fjárfestingar. Því er ekki að heilsa með lán Íbúðalánasjóðs sem voru einungis veitt vegna bygginga, kaupa og endurbóta á íbúðarhúsnæði.

Afleiðingin voru gríðarlegar uppgreiðslur lána hjá Íbúðalánasjóði í takt við lánveitingar bankanna eins og ofangreind mynd sýnir.

Vegna þessa höfðu svokölluð íbúðalán bankanna ekki einungis áhrif til mikillar hækkunar húsnæðisverðs, heldur jókst verulega fjármagn til annarra hluta. Stóraukið fjármagn í umferð varð því til að ýta enn frekar undir efnahagslega þenslu, fjármagn sem bankarnir dældu út í hagkerfið.

Þá gerðu íbúðalán bankanna það að verkum að eigendur íbúðarhúsnæðis gátu stóraukið greiðslugetu sína tímabundið með því að greiða upp eldri og oft og tíðum hagstæðari lán Íbúðalánasjóðs með nýjum lágvaxtalánnum bankanna til 40 ára.

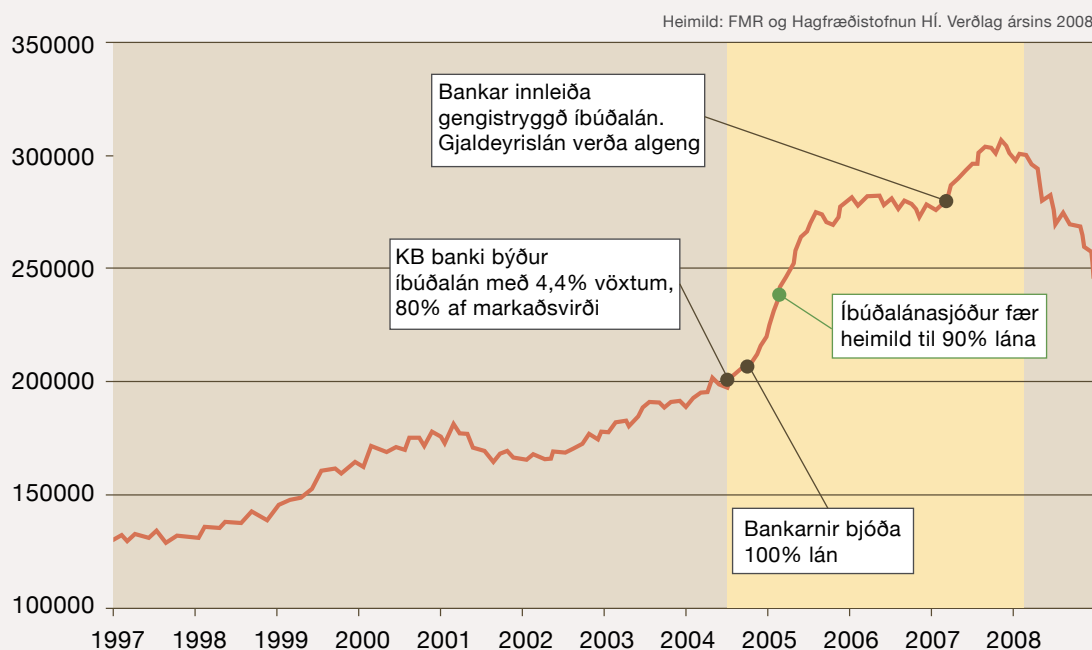
Rannsóknarnefnd Alþingis vegna efnahagshrunsins gagnrýnir í skýrslu sinni stjórnvöld fyrir þær breytingar sem gerðar voru á útlánnum Íbúðalánasjóðs árið 2004. Nefndin átelur meint aðgerðaleysi stjórnvalda og telur að stjórnvöld hafi ekki sinnt viðvörðunum um möguleg efnahagsleg áhrif aðgerðanna og telur að breytingarnar hafi leitt til stórhækkaðs fasteignaverðs og aukið á þenslu.

Gagnstætt því sem haldið er fram í skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis var brugðist við ábendingum um þensluáhrif breytinga á hámarkslánshlutfalli og hámarkslánnum Íbúðalánasjóðs, enda alla tíð lögð áhersla á að svokölluð 90% lán ógnuðu ekki efnahagslegum stöðugleika.

Áætlanir stjórnvalda um hóflega innleiðingu hækkunar hámarkslána og lánshlutfalls í áföngum þar sem meginþungi innleiðingarinnar skyldi verða í kjölfar stóriðjuframkvæmda urðu að engu þegar bankarnir hófu í ágúst 2004 að lána íbúðalán á áður óþekktum kjörum, án hámarks og fyrir allt að 100% af markaðsvirði eigna.

Eftir innkomu bankanna og þá gegndarlausu hækkun á fasteignaverði sem kom í kjölfarið, og það áður en almenn 90% lán Íbúðalánasjóðs voru heimilð, hafði það enga efnahagslega þýðingu að heimila ekki hóflega hækkun á hámarksláni og bíða með innleiðingu 90% lána til ársins 2007.

Verð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Eins og sést þá tekur húsnæðisverð stökk í kjölfar þess að bankarnir hefja að lána íbúðalán og hefur það hækkað umtalsvert áður en Íbúðalánasjóður fær heimild til 90% lána. Reyndar höfðu 90% lán Íbúðalánasjóðs engin áhrif á verðlag íbúða á höfuðborgarsvæðinu þar sem sjóðurinn veitti einungis nokkra tugi slíkra lána þar.

Þótt rannsóknarnefnd Alþingis haldi fram að breytingar á lánafyrirkomulagi Íbúðalánasjóðs hafi verið orsök þeirrar miklu þenslu sem varð á fasteignamarkaði og í efnahagslífinu á síðari hluta ársins 2004 og allt fram á árið 2008 þá var greiningardeild KB banka á annarri skoðun í desember 2004 eins og eftirfarandi frétt á Stöð 2 staðfestir:

„Fasteignaverð hefur aldrei hækkað jafnhratt á höfuðborgarsvæðinu og undanfarna þrjú mánuði. Verðið hefði hins vegar lækkað eða staðið í stað ef íbúðalán bankanna hefðu ekki komið til, að mati greiningardeildar KB-banka...“

Hækkun á fasteignaverði og mikil þensla á fasteignamarkaði var fyrst og fremst tilkomin vegna óheftra bankalána bankakerfisins. Íbúðalán Íbúðalánasjóðs höfðu þar takmörkuð áhrif þar sem íbúðakaupendur höfðu aðgang að ótakmörkuðum íbúðalánnum bankanna án hámarkslánsfjárhæðar eða annarra takmarkandi skilyrða á svipuðum vöxtum og með mun herra lánslutfalli en Íbúðalánasjóður bauð.

Hækkun hámarksláns Íbúðalánasjóðs úr 9,7 milljónum í upphafi árs 2004 í 11,5 milljónir í október og síðan í 15,4 milljónir í desember 2004 þegar heimild til almennra 90% lána Íbúðalánasjóðs fékkst skipti því litlu máli efnahagslega séð.

Íslenskir bankar höfðu nánast ekki verið sýnilegir á íslenskum íbúðalánamarkaði fyrr en í lok ágústmánaðar 2004. Í ágúst 2004 veittu bankarnir 9 íbúðalán, samtals að fjárhæð tæplega 90 milljónir króna. Frá september til desember 2004, áður en Íbúðalánasjóði var heimilað að veita almenn 90% lán, voru mánaðarleg útlán bankanna að meðaltali um 30 milljarðar króna og urðu alls 115,5 milljarðar frá ágústmánuði fram að áramótum.

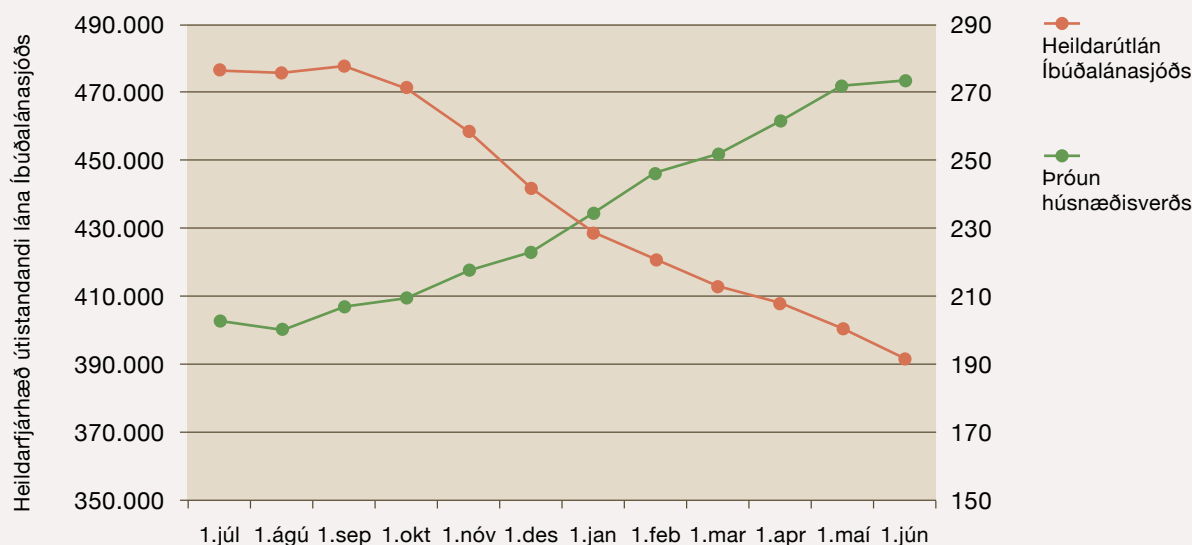
Þetta leiddi til stórhækkaðs fasteignaverðs á þessu tímabili og óhóflegar þenslu á fasteignamarkaði og í efnahagslífinu.

Markaðshlutdeild nýrra íbúðalána bankanna gagnvart Íbúðalánasjóði fór úr 2% í ágúst 2004 í 77% í september og um 88% í október og nóvember.

Á sama tíma drógust heildarútlán Íbúðalánasjóðs saman um 38,3 milljarða og samtals um 80 milljarða ári eftir innkomu bankanna og höfðu lækkað um rúma 100 milljarða þegar heildarútlán Íbúðalánasjóðs hættu að lækka á vormánuðum 2006.

Það er afar hæpið að halda því fram að íbúðalán Íbúðalánasjóðs sem dragast svona mikið saman valdi hækkun húsnæðisverðs og því vandséð að staðhæfing rannsóknarnefndar Alþingis um að Íbúðalánasjóður beri ábyrgð á þenslu á haustmánuðum 2004 og á árinu 2005 standist þegar heildarútlán sjóðsins dragast saman um tugi milljarða.

Samanburður á samdrætti útlána Íbúðalánasjóðs og hækkun húsnæðisverðs júlí 2004 - júní 2005



Sökin á þenslu á fasteignamarkaði liggur því nánast alfarið í innkomu bankanna á íbúðalánamarkað en ekki í útlánum Íbúðalánasjóðs eins og má skilja af skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis.

Raunvextir á almennum íbúðalánum hafa frá upphafi húsbrefakerfisins verið ákvarðaðir á markaði en ekki með ákvörðunum stjórnvalda. Það er því misskilningur að Íbúðalánasjóður hafi lækkað raunvexti við breytingu á útlánum Íbúðalánasjóðs úr húsbrefakerfi í peningalán.

Ferli vaxtalækkunar á íbúðalánum hófst síðari hluta árs 2001, löngu áður en ákvarðanir stjórnvalda um breytingar á fyrirkomulagi útlána voru teknar. Vaxtalækkunar á lánum Íbúðalánasjóðs árin 2004 og 2005 hefðu orðið verulegar þótt húsbrefakerfið hefði ekki verið lagt niður. Stjórnvöld gátu á engan hátt komið í veg fyrir slíkar vaxtalækkunar með sértækum aðgerðum þar sem raunvextirnir ákvörðuðust á markaði, hvort sem um var að ræða húsbrefakerfið eða hin nýju peningalán Íbúðalánasjóðs.

Við breytingu á útlánum Íbúðalánasjóðs 1. júlí 2004 þegar húsbrefakerfið og viðbótarlánakerfið voru aflögð féll hlutfall 90% lána Íbúðalánasjóðs úr 48% af fjölda lána fyrri part ársins í 16% af fjölda lána síðari hluta ársins. Það var því veruleg fækkun á 90% lánum á því tímabili sem fasteignaverð tók stökk í kjölfar innkomu bankanna á íbúðalánamarkað.

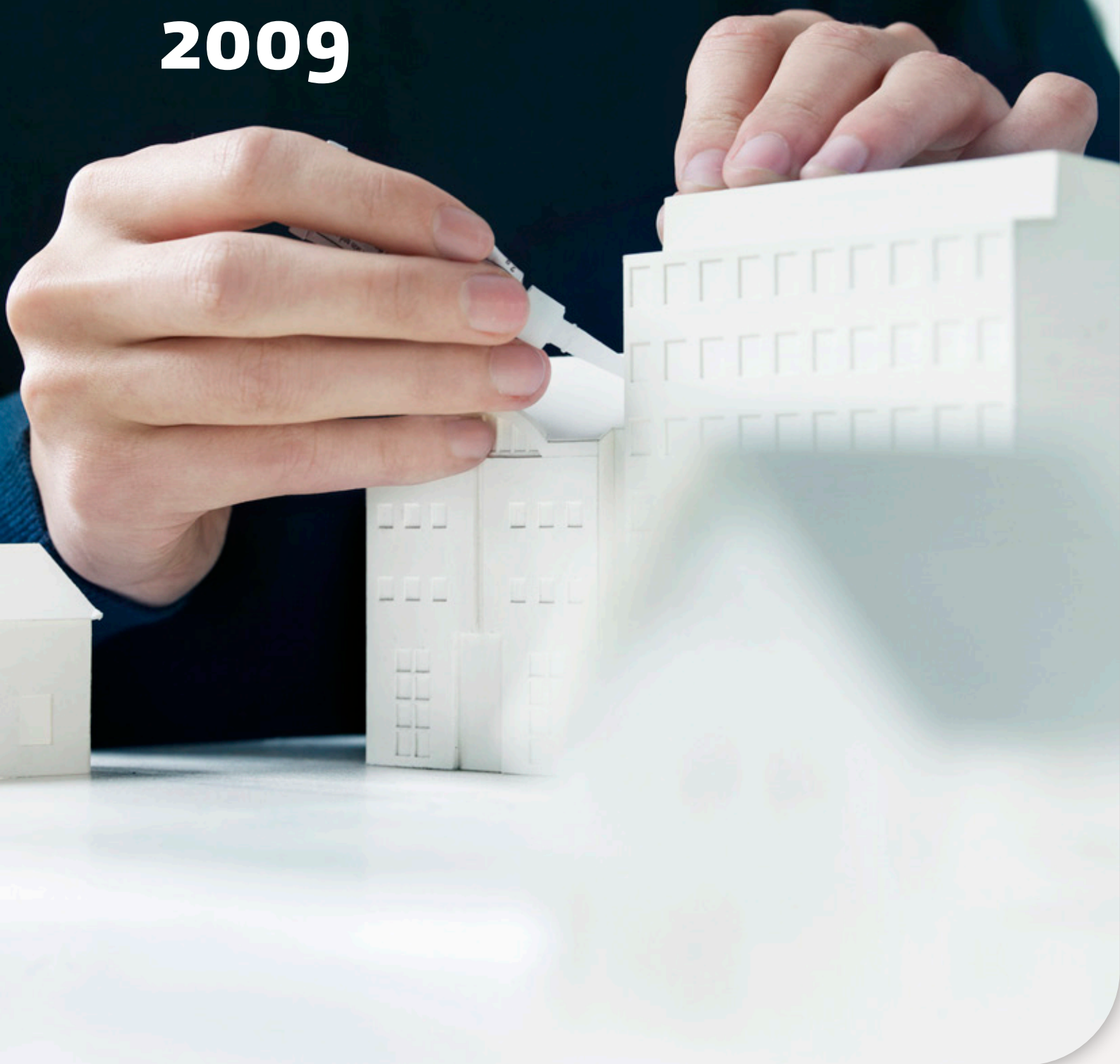
Íbúðalánasjóði var veitt heimild til almennra 90% lána 6. desember 2004. Þá höfðu bankarnir verið í rúma 3 mánuði á íbúðalánamarkaði, lánað um 90 milljarða og höfðu náð 88% markaðshlutdeild gagnvart Íbúðalánasjóði í nýjum útlánum.

Þótt Íbúðalánasjóður hefði fengið heimild til 90% lána í desember 2004 lánaði sjóðurinn einungis 40 eiginleg almenn 90% lán á höfuðborgarsvæðinu allt árið 2005. Ljóst er því að 90% lán Íbúðalánasjóðs ollu ekki verðhækkunum á fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu árið 2005.

Það er því ekki unnt að kenna almennum 90% íbúðalánum Íbúðalánasjóðs um hækkun fasteignaverðs og þenslu í efnahagslífinu.

Greinargerðina í heild sinni er að finna á heimasíðu Íbúðalánasjóðs, www.ils.is.

Ársreikningur 2009



Íbúðalánasjóður

Ársreikningur 2009

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	35
Áritun óháðs endurskoðanda	37
Rekstrarreikningur	38
Efnahagsreikningur	39
Eiginfjárfirlit	40
Sjóðstreymisyfirlit	41
Skýringar	42

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstur ársins 2009

Tap af rekstri Íbúðalánasjóðs nam 3.202 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 10.083 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,0%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%. Í samræmi við 7. grein framangreindrar reglugerðar gerði sjóðurinn félags- og tryggingamálaráðherra grein fyrir því að að eiginfjárlutfall sjóðsins stefndi undir 4,0%. Stjórn sjóðsins vinnur nú að tillögum um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall en sjóðurinn hefur nú þegar hækkað vaxtaálag á nýjum útlánum.

Í árslok námu útlán 756.634 millj. kr. og hækkuðu um 76.228 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 784.570 millj. kr. og hækkaði um 71.901 millj. kr. á árinu.

Kreppan sem ríkt hefur á fjármálamörkuðum frá haustmánuðum 2008 hefur haft veruleg áhrif á Íbúðalánasjóð. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á árinu 2009 vék Fjármálaeftirlitið (FME) stjórnnum SPRON og Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilanefndir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilanefnda var innlánnum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 5.254 millj. kr. haldið eftir á lokuðum reikningum. Á árinu 2009 var niðurfærsla að fjárhæð 2.914 millj. kr. gjaldfærð í rekstrarreikningi vegna fyrrgreindra krafna. Sú niðurfærsla kemur til viðbótar niðurfærslu að fjárhæð 7.875 millj. kr. sem færð var í rekstrarreikningi ársins 2008 til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Í heild hefur því verið færð niðurfærsla að fjárhæð 10.789 millj. kr. vegna þessara krafna. Á meðal krafna á lánastofnanir eru eignfærðar 2.352 millj. kr. (sjá skýr. 6). Í uppgjör sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur um innstæður sjóðsins hjá Straumi-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

Virðisýrnun útlána nam 3.444 millj. kr. í lok árs 2009 og hækkar um 1.780 millj. kr. frá fyrra ári. Vanskil hafa aukist milli ára en um 5,3% lántakenda sjóðsins eru með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum í árslok 2009.

Á árinu leysti sjóðurinn til sín 251 íbúð til fullnustu krafna. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 347 í árslok 2009 og fjölgaði um 151 frá árslokum 2008.

Á árinu 2009 nýttu um 50% lántakenda sér heimild um greiðslur íbúðalána miðað við greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Í því felst að greiðslur lántakenda lækka tímabundið og leggst mismunur greiðslna inn á jöfnunarreikning lánsins. Samkvæmt nýlegum breytingum á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga nr. 63/1985 mun endurgreiðsla skuldar einstaklings á jöfnunarreikningi, eftir að upprunalegum lánstíma lýkur, aldrei standa lengur en í þrjú ár. Skuld sem stendur eftir á jöfnunarreikningi í lok þriggja ára frá lokum upprunalegs lánstíma skal gefin lánþega eftir. Sjóðurinn hefur ekki metið áhrif mögulegra afskrifta í lok framlengds lánstíma.

Stjórnunarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð af félags- og tryggingamálaráðherra til fjögurra ára í senn. Stjórnin er skipuð fimm mönnum og jafn mörgum til vara og skipar félags- og tryggingamálaráðherra formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Ráðherra ákvarðar þóknun stjórnarmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Hún ræður framkvæmdastjóra og gengur frá starfslýsingu hans. Ákvörðun launa framkvæmdastjóra er í höndum kjararáðs frá og með árinu 2010 en var áður á hendi stjórnar. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega. Ríkisendurskoðun annast innri endurskoðun hjá sjóðnum. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að Fjármálaeftirlitinu, Seðlabanka Íslands og öðrum stjórnvöldum séu á tilsettum tíma sendar þær upplýsingar sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdasvið hennar er skilgreint.

Samkvæmt lögum nr. 80/2008 hefur stjórn sjóðsins skipað endurskoðunarnefnd til að sinna tilteknum verkefnum á ábyrgðarsviði stjórnarinnar. Endurskoðunarnefndin skal hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila með það að markmiði að auka trúnað á fjárhagslegum upplýsingum.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2009 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2009, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, stöðu hans og lýsi helstu áhættuþáttum sem sjóðurinn býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. apríl 2010.

Framkvæmdarstjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins, sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2009, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við áritun okkar viljum við benda á að eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 3,0% í árslok 2009 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Sjóðurinn hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert félags- og tryggingamálaráðherra grein fyrir þessu.

Reykjavík, 15. apríl 2010

KPMG hf.

Rekstrarreikningur árið 2009

	Skýr.	2009	2008
Vaxtatekjur		97.115.897	137.322.166
Vaxtagjöld		(94.314.161)	(134.650.816)
Hreinar vaxtatekjur	8	<u>2.801.736</u>	<u>2.671.350</u>
 Þjónustutekjur		<u>236.952</u>	<u>184.186</u>
 Rekstrartekjur samtals		3.038.688	2.855.536
 Laun og launatengd gjöld	9-11	462.022	445.927
Annar almennur rekstrarkostnaður	13	658.185	556.390
Ýmis rekstrargjöld	14	33.419	30.882
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	15,16	<u>52.108</u>	<u>43.361</u>
Rekstrargjöld samtals		<u>1.205.734</u>	<u>1.076.560</u>
 Virðisrýrnun	4b, 5	(5.035.268)	(8.682.839)
 Tap ársins		<u>(3.202.314)</u>	<u>(6.903.863)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2009

	Skýr.	2009	2008
Eignir			
Handbært fé	4b	28.384.685	13.515.506
Afleiðusamningar		0	1.360.915
Kröfur á lánastofnanir	6	6.634.118	29.767.718
Útlán	4b	756.634.191	680.405.761
Eignir til sölu		2.852.925	1.031.257
Rekstrarfjármunir	15	58.023	67.164
Óefnislegar eignir	16	153.284	125.364
Aðrar eignir		19.118	245.561
Eignir samtals		<u>794.736.344</u>	<u>726.519.246</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	17	775.447.922	708.496.649
Önnur lántaka		9.122.153	4.172.679
Aðrar skuldir		83.673	565.008
Skuldir samtals		<u>784.653.748</u>	<u>713.234.336</u>
Eigið fé			
Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		2.927.188	6.129.502
Eigið fé samtals		<u>10.082.596</u>	<u>13.284.910</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>794.736.344</u>	<u>726.519.246</u>

Eiginfjárfirlit árið 2009

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Árið 2008			
Eigið fé 1. janúar 2008	7.155.408	13.033.365	20.188.773
Tap ársins		(6.903.863)	(6.903.863)
Eigið fé 31. desember 2008	<u>7.155.408</u>	<u>6.129.502</u>	<u>13.284.910</u>
Árið 2009			
Eigið fé 1. janúar 2009	7.155.408	6.129.502	13.284.910
Tap ársins		(3.202.314)	(3.202.314)
Eigið fé 31. desember 2009	<u>7.155.408</u>	<u>2.927.188</u>	<u>10.082.596</u>

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") er með aðsetur á Íslandi og eru höfuðstöðvar hans að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir félags- og tryggingamálaráðherra. Ríkissjóður Íslands ber ótvíræða og ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikning hans 15. apríl 2010.

b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að undanskildum afleiðusamningum. Þá eru eignir til sölu færðar á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvort sem lægra reynist.

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill sjóðsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir undir viðkomandi kringumstæðum og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í skýringum nr. 3.c.(iv) til 3.c.(vi).

e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Í ársbyrjun 2009 tók gildi endurbættur staðall IAS 1 um framsetningu reikningsskila. Hann gerir kröfu um að birt sé yfirlit um heildarafkomu en heildarafkoma samanstendur af afkomu ársins samkvæmt rekstrarreikningi og tekjum og gjöldum sem færð eru beint á eigið fé. Engar tekjur eða gjöld eru færð beint á eigin fé í reikningsskilum sjóðsins og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma. Vegna þessa birtir sjóðurinn aðeins rekstrarreikning.

f. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddar

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2009 og hafa ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings. Ekki er talið að þessar breytingar á stöðlum og túlkunum á þeim muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn miðað við virka vexti. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagernings og fjárhæð á gjalddaga miðað við virka vexti. Vaxtatekjur reiknast af útlánnum og kröfum á lánastofnanir. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku. Lántökugjöld, bæði af lánveitum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra við útreikning á virkum vöxtum.

Sjóðurinn hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert.

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætla sjóðurinn sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld í rekstrarreikningi samanstanda af:

- Vaxtatekjum af útlánnum og vaxtagjöldum af lántökum miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af kröfum á lánastofnanir miðað við virka vexti.
- Gangvirðisbreytingum afleiða, þar með taldir vextir.

b. Þjónustutekjur

Til þjónustutekna teljast innheimtutekjur og leigutekjur af fullnustueignum. Þjónustutekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til þjónustutekna.

c. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin eru færð á þeim degi sem sjóðurinn skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign, nema vegna útlána og krafna, sem eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur flutt að verulegu leyti áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

Fjárskuld er skráð þegar sjóðurinn verður hluti af samningsbundnum skuldagerningi. Fjárskuld er afskráð þegar skuldbinding sjóðsins er gerð upp með greiðslu, skuldaraðili fellur frá kröfunni eða fjárskuldin er felld úr gildi.

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreignar og fjárskuldar er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll er mismunur á upphaflegri skráningu viðkomandi fjármálagernings annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisryrnunar ef um hana er að ræða.

(iv) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagerninga við útreikning á gangvirði þeirra. Fjáreign eða fjárskuld telst vera skráð á virkum markaði ef opinbert verð er áánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli ótengdra aðila.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

(v) Gangvirði afleiðusamninga

Gangvirði fjármálagerna sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða en þær eru endurskoðaðar reglulega. Öll matslíkön sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspegli þau gögn sem notuð voru.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum milli ótengdra aðila, að tekið sé mið af verðmæti annarra fjármálagerna sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir eða stuðst við núvirt fjárstreymi eða önnur verðmatslíkön. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerna. Sjóðurinn sannreynir reglulega matsaðferðir sínar og prófar þær með því að nota verð sem fengist hafa í viðskiptum á virkum markaði með sama gerning, án aðlagana eða breytinga, eða byggir á markaðsupplýsingum.

Afleiðusamningar sem til staðar voru í árslok 2008 voru gerðir upp á árinu 2009 og voru engir slíkir samningar til staðar í árslok 2009. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Afleiðusamningarnir sem um ræðir eru nú flokkaðir með kröfum á lánastofnanir en sjóðurinn telur sig eiga rétt á skuldajöfnun.

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins annarra en veltufjáreigna og fjáreigna tilgreindra á gangvirði er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýrnun. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar áætlað.

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar hennar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er þá færð í rekstrarreikning.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar á einstökum lánum og kröfum og hins vegar tap á ákveðnum lánasöfnum. Áætlað tap vegna síðari atburða, án tillits til líkinda þeirra, er ekki fært.

Hlutlægar vísendingar um virðisrýrnun felast í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður:

(i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda

(ii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum eða á vöxtum eða greiðslum af höfuðstól

Mat einstakra útlána og krafna

Virðisrýrnun á einstökum lánum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilfelli fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggir hlutlægar vísendingar um virðisrýrnun einstakra lána.

Virðisrýrnun er reiknuð með því að bera saman bókfært verð útlána við núvirði vænts framtíðarsjóðstreymis, núvirt miðað við upphaflega virka vexti. Virðisrýrnun útlána og krafna er færð í afskriftareikning sem kemur til lækkunar á bókfærðu verði þeirra.

Mat á söfnum útlána og krafna

Þar sem útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýrnun þeirra. Þetta tap nær til lána og krafna sem eru virðisrýrð á reikningsskiladegi, en verða ekki greind sem slík fyrr en síðar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna, frh.:

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi:

- framtíðarsjóðstreymi lánasafns sem er áætlað á grundvelli samningsbundins sjóðstreymis eignanna.
- söguleg tapsreynsla í lánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum (t.d. eftir atvinnugrein, láshæfismati eða tegund láns).
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftarreikning.
- mat stjórnar byggt á reynslu um hvort núverandi efnahags- og lánsaðstæður séu þannig að raunveruleg tapshætta sé önnur en tapsreynsla fyrri ára gefur tilefni til að ætla.

Áætlaðar breytingar á framtíðarsjóðstreymi í lánasöfnum eru í samræmi við breytingar á undirliggjandi gögnum á hverjum tíma, til dæmis breytingum á eignaverði, greiðslustöðu eða öðrum þáttum sem benda til breyttra líkinda á tapi á lánasöfnum og fjárhæð taps. Aðferðafræðin og forsendur sem notaðar eru til að áætla framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega til að lágmarka mun á milli áætlaðs og raunverulegs taps.

Bakfærsla virðisrýrnunar

Ef virðisrýrnun lækkar síðar og hægt er að rekja það til atvika sem urðu eftir að virðisrýrnunin var gjaldfærð í rekstrarreikning, þá er áður færð virðisrýrnun tekjufærð í rekstrarreikningi.

Endanlegar afskriftir

Lán eru færð sem endanlega töpuð, ýmist að hluta eða fullu, þegar engar raunhæfar líkur eru á endurheimtu þeirra.

Tilgreining fjáreigna og fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstur

Sjóðurinn hefur gert afleiðusamninga í áhættuvarnaskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Sjóðurinn hefur tilgreint hluta af fjáreignum og fjárskuldum sínum á gangvirði í gegnum rekstur til að draga úr reikningshaldslegum tímamismun sem ella myndi verða vegna þess að afleiðusamningar eru metnir á gangvirði í gegnum rekstur en þær fjáreignir og fjárskuldir sem verið er að verja væru ella færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningsskilum.

d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

e. Afleiðusamningar

Sjóðurinn hefur á undanförunum árum gert afleiðusamninga í áhættuvarnaskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Afleiðusamningar voru færðir á gangvirði og gangvirðisbreytingar færðar í rekstrarreikning. Engir afleiðusamningar voru til staðar hjá sjóðnum í árslok 2009. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningsskilum.

f. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir samanstanda annars vegar af ríkisvxlum og hins vegar óuppgerðum kröfum á viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir tengdar fjármálahruninu (sjá skýringu 5).

g. Útlán

Útlán eru fjármálagerningar, aðrir en afleiðusamningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði, fyrir utan þá sem sjóðurinn tilgreinir og færir á gangvirði. Útlán fela í sér útlán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum, útlán sem sjóðurinn tekur þátt í að veita ásamt öðrum lánastofnunum og keypt útlán sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð.

Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

h. Eignir til sölu

Fastafjármunir sem fengnir eru til fullnustu krafna eru skráðir sem eignir til sölu og færðir í efnahagsreikning. Fengin eign er færð á gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu eða bókfærðri stöðu lánsins að frádreginni virðisrýrnun, hvort sem lægra reynist.

i. Rekstrarfjármunir

Skráning og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum.

Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar og færðar í rekstrarreikning línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár
Bifreið	10 ár

Svo fremi að niðurlagsverð sé ekki óverulegt er það endurmetið árlega.

j. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir samanstanda af hugbúnaði sem sjóðurinn notar við starfsemi sína og heimasíðu. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar með línulegum hætti á áætluðum nýtingartíma sem er 5 ár.

k. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

l. Aðrar eignir og aðrar skuldir

Aðrar eignir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

4. Stýring fjármáalegrar áhættu

a. Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar

Lykilatriði í daglegri stjórn sjóðsins er að draga úr þeim áhættum sem hann stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta, eru:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta
- Rekstraráhætta

Eftirfarandi eru upplýsingar um skipulag fjár- og áhættustýringar sjóðsins sem og upplýsingar um hverja og eina ofangreinda áhættu ásamt markmiði, stefnu og ferli við mat og stýringu viðkomandi áhættu. Jafnframt er gerð grein fyrir eiginfjárstýringu sjóðsins.

4. Stýring fjármálagraráðs áhættu, frh.:

a. Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.:

Skipulag fjár- og áhættustýringar

Sjóðurinn er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjár- og áhættustýring hans mið af því. Þannig er meginmarkmið hans að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins árlega. Áhættustýringarstefna hans er samþykkt af stjórn eftir að hún hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar. Í áhættustýringarstefnunni veitir stjórn sjóðsins fjárhagsnefnd og fjármálasviði sjóðsins heimild til að framfylgja henni. Sjóðurinn hefur á að skipa bæði fjár- og áhættustýringardeild. Þær heyra undir sviðsstjóra fjármálasviðs. Sviðsstjóri leggur árlega fram, með hliðsjón af ábendingum áhættustýringardeildar, tillögur til stjórnar um breytingar á fjár- og áhættustýringu.

Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka. Sjóðurinn hefur á undanförnum árum notað bæði afleiður og aðra fjármálagerninga til þess að stýra mögulegum áhrifum þessara áhættuþátta á afkomu sjóðsins. Ýmsar tegundir afleiðusamninga eru notaðar í þessum tilgangi, þar á meðal vaxtaskiptasamningar og valréttir. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningskilum.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra sviða, nefnda og aðila við fjár- og áhættustýringu sjóðsins samkvæmt núgildandi áhættustýringarstefnu. Ný áhættustýringarstefna hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar og hefur því ekki öðlast gildi. Helstu breytingar á áhættustýringarstefnunni eru í tengslum við lausafjárstýringu sjóðsins.

Stjórn sjóðsins

- Ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu árlega og fer reglulega yfir skýrslur um fjárhagslegar áhættur sjóðsins.
- Tekur mið af áhættuþáttum við stjórnun og skipulag sjóðsins.
- Skipar fjárhagsnefnd.
- Skilar skýrslum til félags- og tryggingamálaráðherra.

Framkvæmdastjóri

- Fer yfir skýrslur um áhættu sjóðsins.
- Ber ábyrgð á að langtímafjármagnspörf sjóðsins sé uppfyllt.
- Deilir ábyrgð á fjármálum í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu, til fjárhagsnefndar og fjármálasviðs.

Fjárhagsnefnd

- Leggur fram tillögur um nýja skuldabréfaútgáfu fyrir stjórn sjóðsins.
- Leggur fyrir stjórn tillögur um vaxtaálag á útlánavexti í samræmi við reglur sjóðsins.

Sviðsstjóri fjármálasviðs

- Ber ábyrgð á innleiðingu áhættustýringar og áhættugreiningu ásamt því að tryggja að allar greiðslur og fjármálagerningar sjóðsins séu innan ramma fjár- og áhættustýringarstefnu hans.
- Er yfirmaður fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins.
- Vinnur að tillögum um uppfærslur á fjár- og áhættustýringarstefnu.

Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum.
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins.

Fjárstýring

- Sér um fjármögnun og fjármálastarfsemi sjóðsins og tryggir örugga og skilvirka meðferð verðbréfa.

4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.:

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hætta á fjárhagslegu tapi sem sjóðurinn verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Sjóðurinn ber útlánaáhættu vegna lánveitinga sinna, fjárfestinga í markaðsbréfum og krafna á fjármálastofnanir. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

Stýring útlánaáhættu

Öll útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara útlána með tvennum hætti, annars vegar með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hins vegar með því að setja hámark á veðsetningu eigna. Fjárhagsnefnd metur útlánaáhættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir sjóðsins eru ákveðnir.

Umfang útlánaáhættu

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins jafngildir mesta mögulega tapi vegna útlánaáhættu. Eftirfarandi tafla sýnir hvernig útlán sjóðsins greinast:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Kröfur á lánastofnanir	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Bókfært verð.....	608.552.611	553.159.408	148.081.580	127.246.353	6.634.118	29.767.718
Vanskil greinast þannig *						
Vanskil með virðisrýrnun	1.277.173	915.602	569.662	168.129		
Vanskil án virðisrýrnunar **						
30-60 dagar..	409.560	252.254	122.228	186.568		
60-90 dagar..	559.465	320.101	256.843	213.204		
Vanskil yfir 90 dögum...	1.529.224	334.869	658.459	235.793		
Samtals.....	2.498.249	907.224	1.037.530	635.565		
Lán í vanskilum samtals.....	3.775.422	1.822.826	1.607.192	803.694		
Hvorki í vanskilum né virðisrýrt ***	606.592.920	552.724.402	147.786.011	126.719.417	6.634.118	29.767.718
Heildarverð lána samtals	610.368.342	554.547.228	149.393.203	127.523.111	6.634.118	29.767.718
Virðisrýrðar fjáreignir Sérgreind virðisrýrnun..	(1.277.173)	(915.602)	(1.069.662)	(168.129)		0
Almenn virðisrýrnun..	(538.558)	(472.218)	(241.961)	(108.629)		0
Virðisrýrnun samtals.....	(1.815.731)	(1.387.820)	(1.311.623)	(276.758)	0	0
Bókfært verð	608.552.611	553.159.408	148.081.580	127.246.353	6.634.118	29.767.718

Skýringar, frh.:

4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

Umfang útlánaáhættu, frh.:

- * Heildarverð lána sem færð hafa verið niður með sérgreindri virðisrýrnun.
- ** Heildarvanskil lána sem ekki hafa verið færð niður með sérgreindri virðisrýrnun.
- *** Heildarverð lána sem hvorki eru í vanskilum né virðisrýrð.

Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn endurskoðar útlanasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni útlána áður en lækkunin verður merkjanleg hjá einstöku láni í safni. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða efnahagsástandi. Stjórnendur nota mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnar þegar meta skal framtíðar sjóðstreymi. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að minnka muninn milli áætlaðs taps og raunverulegs taps.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir fjárhæðir sem endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

- i) Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991, lög um nauðungarsölu. Tap íbúðar miðað við matsverð samkvæmt 57. grein laga er fært sem áframhaldandi krafa á skuldara.
- ii) Við samþykkt stjórnar ÍLS um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 119/2003, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2009
Árið 2009			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	1.083.730	580.990	1.664.720
Framlag í afskriftareikning útlána.....	1.368.130	436.008	1.804.138
Endanlega töpuð útlán.....	(105.025)	(236.479)	(341.504)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	<u>2.346.835</u>	<u>780.519</u>	<u>3.127.354</u>

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,41%

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2008
Árið 2008			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	818.673	389.245	1.207.918
Framlag í afskriftareikning útlána.....	422.958	384.453	807.411
Endanlega töpuð útlán.....	(157.901)	(192.708)	(350.609)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	<u>1.083.730</u>	<u>580.990</u>	<u>1.664.720</u>

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,23%

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2009	2008
Framlag í afskriftareikning útlána.....	1.804.138	807.411
Framlag vegna eigna til sölu.....	316.991	0
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 5).....	2.914.139	7.875.428
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	<u>5.035.268</u>	<u>8.682.839</u>

Skýringar, frh.:

4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

Gæði veðtrygginga

Útlán íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af kaupverði viðkomandi eignar ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 20 millj.kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kautilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Eftirfarandi tafla sýnir veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati.

	2009	2008
Veðsetningarhlutfall undir 30% af fasteignamati	13%	13%
Veðsetningarhlutfall 31% - 60% af fasteignamati	25%	25%
Veðsetningarhlutfall 61% - 80% af fasteignamati	21%	38%
Veðsetningarhlutfall 81% - 100% af fasteignamati	23%	13%
Veðsetningarhlutfall yfir 100% af fasteignamati	18%	11%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 48% (2008: 53%).

Handbært fé

	2009	2008
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	16.779.653	1.181.117
Óbundnar innstæður í öðrum fjármálastofnunum	11.605.032	12.334.389
Handbært fé samtals	<u>28.384.685</u>	<u>13.515.506</u>

c. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjástöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast á milli greiðslufæðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Stýring lausafjárahættu

Lausafjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu, aðgang að tryggðum lánalínum frá bankastofnunum og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð ár fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraætlunin er uppfærð reglulega. Þá er daglega unnin skammtímaáætlun fyrir lausafé þar sem sjóðstreymi næstu 20 virku daga er áætlað.

Mæling lausafjárahættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir samningsbundið greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins.

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2009					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	28.384.685	0	0	0	28.384.685
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	13.424.232	35.745.214	268.874.412	1.216.887.812	1.534.931.670
Fjáreignir samtals.....	<u>41.808.917</u>	<u>35.745.214</u>	<u>268.874.412</u>	<u>1.216.887.812</u>	<u>1.563.316.355</u>

Skýringar, frh.:

4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.:

c. Lausafjárahætta, frh.:

Mæling lausafjárahættu, frh.:

	0 - 3 mánn.	3 - 12 mánn.	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Fjárskuldir samtals.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Nettó staða.....	25.582.886	(12.593.644)	(63.180.245)	244.436.802	194.245.799
31. desember 2008					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	13.515.506	0	0	0	13.515.506
Afleiðusamningar.....	930.352	430.563	0	0	1.360.915
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	16.322.515	41.433.352	255.123.650	1.012.543.711	1.325.423.228
Fjáreignir samtals.....	30.768.373	41.863.915	255.123.650	1.012.543.711	1.340.299.649
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	17.079.050	46.032.125	319.204.488	891.855.073	1.274.170.736
Fjárskuldir samtals.....	17.079.050	46.032.125	319.204.488	891.855.073	1.274.170.736
Nettó staða.....	13.689.323	(4.168.210)	(64.080.838)	120.688.638	66.128.913

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta á sér stað þegar mismunur er á meðallíftíma eigna og skulda. Ef jöfnuðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem sett eru í fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins er 10,2 ár og fjárskulda 9,9 ár eða mismunur upp á 0,3 ár. Samkvæmt fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í sumum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Slík heimild er hins vegar ekki í lántöku sjóðsins að húsbrefum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefur í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Stýring vaxtaáhættu

Fjárhagsnefnd metur þá áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðsluáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu býður sjóðurinn jafnframt lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna hefur sjóðurinn fjármögnun sína í stöðugri endurskoðun þegar þörf krefur í því augnamiði að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns.

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum þ.m.t. lagaleg áhætta. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar varðandi alla helstu helstu starfsemi í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritataka gagna, aðgangsstýringar og fleira. Sviðsstjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með rekstraráhættu ásamt starfsmönnum sínum en að auki sér innri endurskoðun um virkt eftirlit með rekstraráhættu í starfsemi sjóðsins.

4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.:

f. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félags- og tryggingamálaráðherra á því. Jafnframt skal þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2009	2008
Eiginfjárgrunnur	10.082.596	13.284.910
Heildar eiginfjárfæra greinist þannig:		
Útlánaáhætta	26.245.612	22.462.296
Markaðsáhætta	91	1.307
Rekstraráhætta	483.141	498.718
Eiginfjárfæra samtals	26.728.844	22.962.321
Eiginfjárlutfall	3,0%	4,6%

5. Niðurfærsla verðbréfa

Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á árinu 2009 vék Fjármálaeftirlitið (FME) stjórnnum SPRON og Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilaneindir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilanefnda var innlánnum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 5.254 millj. kr. haldið eftir á lokuðum reikningum. Á árinu 2009 var niðurfærsla að fjárhæð 2.914 millj. kr. gjaldfærð í rekstrarreikningi. Sú niðurfærsla kemur til viðbótar niðurfærslu að fjárhæð 7.875 millj. kr. sem færð var í rekstrarreikningi ársins 2008 til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Í heild hefur því verið færð niðurfærsla að fjárhæð 10.789 millj. kr. vegna þessara krafna. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur um innstæður stjóðsins hjá Straumi-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

6. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2009	2008
Ríkisbréf	2.831.193	0
Millibankalán	0	6.029.574
Krafa á SPRON	1.440.644	0
Kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahrúni	2.362.281	23.738.144
Kröfur á lánastofnanir samtals	6.634.118	29.767.718

7. Fjáreignir og fjárskuldir

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 39 Fjármálagerningar: færsla og mat greinast fjáreignir og fjárskuldir í ákveðna flokka. Flokkunin hefur áhrif á það hvernig viðkomandi fjármálagerningar eru metnir. Þeir flokkar sem fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra og matsgrundvöllur þeirra er sem hér segir:

- Veltufjáreignir og veltufjárskuldir - eru færðar á gangvirði í gegnum rekstur
- Lán og kröfur - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði
- Aðrar fjárskuldir - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Eftirfarandi tafla sýnir hvaða flokki fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra sem og gangvirði þeirra:

	Veltufjáreignir og skuldir	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostnaðarverði	Bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
31. desember 2009					
Eignir:					
Handbært fé.....		28.384.685		28.384.685	28.384.685
Kröfur á lánastofnanir.....		6.634.118		6.634.118	6.634.118
Útlán.....		756.634.191		756.634.191	751.766.420
Fjáreignir samtals.....	0	791.652.994	0	791.652.994	786.785.223
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			775.447.922	775.447.922	828.654.287
Önnur lántaka.....			9.122.153	9.122.153	5.661.901
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.570.075	784.570.075	834.316.188
31. desember 2008					
Eignir:					
Handbært fé.....		13.515.506		13.515.506	13.515.506
Afleiðusamningar.....	1.360.915			1.360.915	1.360.915
Kröfur á					
Kröfur á lánastofnanir.....		29.767.718		29.767.718	28.687.861
Útlán.....		680.405.761		680.405.761	647.260.273
Fjáreignir samtals.....	1.360.915	723.688.985	0	725.049.900	690.824.555
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			708.496.649	708.496.649	701.383.888
Önnur lántaka.....			4.172.679	4.172.679	3.964.045
Fjárskuldir samtals.....	0	0	712.669.328	712.669.328	705.347.933

1) Gangvirði útlána er áætlað út frá núverandi útlánavöxtum sjóðsins. Gangvirði verðbréfaútgáfu og annarrar lántöku er áætlað út frá veginni ávöxtunarkröfu íbúðabréfaflokka í árslok.

Skýringar, frh.:

8. Hreinar vaxtatekjur

	2009	2008
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir	13.117.116	19.509.075
Vaxtatekjur af útlánunum	81.079.469	101.773.662
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	514.395	435.401
	<u>94.710.980</u>	<u>121.718.138</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	2.404.917	6.237.873
Vaxtatekjur af afleiðusamningum	0	9.366.155
	<u>2.404.917</u>	<u>15.604.028</u>
Vaxtatekjur alls	<u>97.115.897</u>	<u>137.322.166</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	92.911.346	128.612.077
Vaxtagjöld af annarri lántöku	1.329.427	1.579.202
	<u>94.240.773</u>	<u>130.191.279</u>
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum vegna áhættuvarna	73.388	4.459.537
Vaxtagjöld alls	<u>94.314.161</u>	<u>134.650.816</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>2.801.736</u>	<u>2.671.350</u>

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	365.105	351.871
Launatengd gjöld	85.506	81.487
Annar starfsmannatengdur kostnaður	11.411	12.569
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>462.022</u>	<u>445.927</u>

10. Starfsmannafjöldi

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	65	67
Stöðugildi í árslok	64	66

11. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri	15.680	17.913
Stjórnarformaður	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals	4.145	4.144
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra samtals	<u>21.897</u>	<u>24.129</u>

Skýringar, frh.:

12. Þóknun endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda sjóðsins sundurliðast þannig:	2009	2008
Endurskoðun ársreiknings	16.487	11.191
Könnun árhlutareikninga	3.753	4.530
Önnur þjónusta	6.647	7.795
Þóknun endurskoðanda samtals	26.887	23.516

13. Annar almennur rekstrarkostnaður

Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður	269.282	183.737
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	113.942	100.683
Rekstur húsnæðis	80.560	72.025
Auglýsingar og kynningarefni	26.334	41.886
Rekstur tölvukerfa	118.395	101.789
Annar rekstrarkostnaður	49.672	56.270
Annar almennur rekstrarkostnaður samtals	658.185	556.390

14. Ýmis rekstrargjöld

Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

Styrkir vegna tækninýjunga	20.525	22.075
Ráðgjafarstofa heimilanna	8.544	6.407
Aðrir styrkir	4.350	2.400
Ýmis rekstrargjöld samtals	33.419	30.882

15. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð				
Heildarverð 1.1.2008	3.735	175.602	6.071	185.408
Viðbætur á árinu	0	21.391	4.126	25.517
Selt á árinu	(3.735)	0	0	(3.735)
Heildarverð 31.12.2008	0	196.993	10.197	207.190
Heildarverð 1.1.2009	0	196.993	10.197	207.190
Viðbætur á árinu	0	3.128	0	3.128
Heildarverð 31.12.2009	0	200.121	10.197	210.318
Afskriftir				
Afskrifað 1.1.2008	1.153	119.840	4.720	125.713
Afskrifað á árinu	125	15.248	218	15.591
Selt á árinu	(1.278)	0	0	(1.278)
Afskrifað 31.12.2008	0	135.088	4.938	140.026
Afskrifað 1.1.2009	0	135.088	4.938	140.026
Afskrifað á árinu	0	12.063	206	12.269
Afskrifað 31.12.2009	0	147.151	5.144	152.295

Skýringar, frh.:

15. Rekstrarfjármunir, frh.

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Bókfært verð				
Bókfært verð 1.1.2008	2.582	55.762	1.351	59.695
Bókfært verð 31.12.2008	0	61.905	5.259	67.164
Bókfært verð 31.12.2009	0	52.970	5.053	58.023

16. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Heildarverð

	Hugbúnaður og heimasíða
Heildarverð 1.1.2008	96.276
Viðbætur á árinu	96.774
Heildarverð 31.12.2008	193.050

Heildarverð 1.1.2009	193.050
Viðbætur á árinu	67.759
Heildarverð 31.12.2009	260.809

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2008	39.916
Afskrifað á árinu	27.770
Afskrifað 31.12.2008	67.686

Afskrifað 1.1.2009	67.686
Afskrifað á árinu	39.839
Afskrifað 31.12.2009	107.525

Bókfært verð

Bókfært verð 1.1.2008	56.360
Bókfært verð 31.12.2008	125.364
Bókfært verð 31.12.2009	153.284

17. Verðbréfaútgáfa

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	2009	2008
Íbúðabréf	703.004.395	636.731.426
Húsbréf	46.480.763	45.642.588
Húsnæðisbréf	25.962.764	26.122.635
Verðbréfaútgáfa samtals	775.447.922	708.496.649