

# Skilabréf

**Til: Fjármála- og efnahagsráðherra**

**Frá: Starfshópi um stöðu og horfur um efnahag Íbúðalánasjóðs**

**Efni: Skilabréf**

Þann 13. september s.l. skipaði fjármála- og efnahagsráðherra, að tillögu ríkisstjórnar, starfshóp sem í sitja fulltrúar frá fjármála- og efnahagsráðuneyti, velferðarráðuneyti, forsætisráðuneyti og atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneyti, auk starfsmanns frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu. Hlutverk hópsins var að fara yfir stöðu og horfur um efnahag Íbúðalánasjóðs og meta m.a. hvort og þá hvernig staðið verði að því að tryggja efnahag sjóðsins. Fulltrúi forsætisráðuneytis lét af störfum skömmu áður en starfshópur lauk störfum.

Í minnisblaði starfshópsins þann 8. október s.l. til ráðherra var gerð grein fyrir stöðu sjóðsins á grundvelli uppgjörs fyrstu sex mánuði ársins og mati á helstu þáttum sem áhrif hefðu á framtíðarhorfur í rekstri sjóðsins. Meginniðurstaða hópsins var að staða og horfur í rekstri sjóðsins væru verri en áður hefur komið fram. Það felst m.a. í ófullnægjandi vaxtamun sjóðsins, áframhaldandi vexti vanskila og þar með aukinni afskriftarþörf og áframhaldandi uppgreiðslu veittra lána. Þá er yfirtaka fullnustueigna farin að valda sjóðnum verulegum skuldbindingum og kostnaði.

Við úrlausn verkefnisins hefur starfshópurinn átt fundi með starfsfólki Íbúðalánasjóðs og notið góðar aðstoðar hans við öflun gagna sem mikilvæg voru talin til að meta stöðu og horfur um efnahag sjóðsins. Starfshópurinn taldi gagnlegt að fá álit óháðra aðila á stöðu og framtíðarhorfum Íbúðalánasjóðs og leitaði til IFS-Greiningar til að vinna frekari skoðun á helstu áhættuþáttum í rekstri sjóðsins og meta áhrif þeirra á áætlaða eiginfjárþörf næstu ára, jafnframt því að leggja mat á viðskiptaáætlun sjóðsins. Hér á eftir er gerð grein fyrir helstu niðurstöðum starfshópsins.

## Uppgreiðsluáhætta

Sú kerfisbreyting sem gerð var árið 2004 á skuldabréfaútgáfu sjóðsins og tilheyrandi skiptiútboð lagði grunn að þeim vanda sem sjóðurinn hefur átt við að glíma síðustu árin vegna uppgreiðslna. Frá þeim tíma hefur sjóðurinn verið með opna vaxtaáhættu sem lýsir sér í því að skuldir sjóðsins eru óuppgreiðanlegar á meðan útlán sjóðsins eru það ekki. Opin vaxtaáhætta veldur óvissu en það getur verið mjög kostnaðarsamt að loka slíkri áhættu.

Sá hluti lántaka sem metið er að geti greitt upp lán sín á næstu misserum skuldar 200 – 300 ma.kr. Ólíklegt er talið að öll sú upphæð verði greidd upp nema til komi t.d. áframhaldandi lækkun á langtímavöxtum, aukin samkeppni bankanna eða grundvallarbreytingar á markaði. Miðað við núverandi markaðsaðstæður og ef gert er ráð fyrir að útlán sjóðsins að fjárhæð 200 ma.kr. verði greidd upp mun það kosta sjóðinn um 4 ma.kr. í tapaðar vaxtatekjur á hverju ári, á meðan ekki er hægt að endurlána uppgreiðsluna á svipuðum kjörum. Á árunum 2004 – 2006 jukust uppgreiðslur hjá sjóðnum verulega og námu um 240 ma.kr. eða um helming af öllum útlánnum hans á þeim tíma. Á árinu 2012 stefnir í að uppgreiðslur verði meiri heldur en ný útlán sjóðsins.

Lækkandi vaxtastig, aukið framboð húsnæðislána og aukin velta á húsnæðismarkaði eru m.a. áhrifavaldir af því að uppgreiðslur hafa aukist hjá Íbúðalánasjóði að undanfögnu.

## Útlánaáhætta

Til viðbótar þeim uppgreiðsluvanda sem kerfisbreytingin 2004 skapaði glímir sjóðurinn nú við mikil útlánatöp í kjölfar falls fjármálakerfisins. Vanskil einstaklinga af undirliggjandi lánvirði nema 13,9% og vanskil lögaðila nema 20,2%. Undirliggjandi höfuðstóll þeirra lána sem eru í vanskilum er um 15% af eignasafni sjóðsins eða um 125 ma.kr. skv. síðustu mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs. Þegar útlán sjóðsins eru skoðuð kemur fram að um 300 ma.kr. af útlánnum sjóðsins hvíla á fasteignum þar sem virði lána er yfir 110% af fasteignamati og yfir 70 ma.kr. hvíla á fasteignum þar sem virði lána er milli 100-110% af fasteignamati. Hluti veðsetningar sem er yfir 110% er um 55 ma.kr og um 25 ma.kr þar sem veðsetning lána er á milli 100-110%. Á afskriftarreikningi sjóðsins í 6 mánaða uppgjöri þessa árs eru um 20 ma.kr. til að mæta mögulegum útlánatöpum. Útlánasafn sjóðsins er að mati IFS mögulega ofmetið um 40 ma.kr. Starfshópurinn telur því að auka þurfi framlag á afskriftarreikning útlána á næstunni um allt að 20 ma.kr., einkum vegna útlána til einstaklinga. Þá þarf einnig að taka lán til lögaðila til frekari skoðunar.

## Fullnustueignir

Fullnustueignir sjóðsins eru yfir 2.000 eftir fyrstu 6 mánuði ársins 2012 og bókfært virði þeirra nam um 30 ma.kr. Gera má ráð fyrir að þeim fjölgi um 1.000-1.500 á næstu árum. Landfræðileg dreifing þeirra er áhyggjuefni hvað endursölumöguleika varðar, en aðeins um 20% af þeim eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Fullnustueign ber enga vexti og verðið ræðst á markaði. Sjóðurinn ber því ekki eingöngu kostnað við rekstur og viðhald þessara eigna heldur missir hann einnig af þeim vaxtatekjum sem útlánið bar. Hluti af núverandi fullnustueignum er í útleigu sem skila tekjum sem duga til að mæta beinum kostnaði við rekstur þeirra, en þá á sjóðurinn eftir að greiða fjármögnunarkostnað af útlánunum. Kanna þarf kosti og galla þess að gera fullnustueignir að sértæku vandamáli í formi eignarhaldsfélags, sem yrði óháð núverandi rekstri sjóðsins. Gera má ráð fyrir að næstu ár gæti halli á rekstri slíks félag numið 1 – 2 ma.kr. á ári, það er þó háð atvinnuástandi á einstökum landsvæðum.

## Rekstur

Núverandi rekstur sjóðsins er ósjálfbær, vaxtamismunur milli útlána og skulda uppá tæp 0,30% er of lítill m.v. almennan rekstur sjóðsins, lausafjárstýringu, fullnustueignir og fleira. Þær breytingar á starfsemi sjóðsins sem Alþingi samþykkti fyrr á þessu ári til að bregðast við athugasemdum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) marka sjóðnum þrengra hlutverk á íbúðalánamarkaði en verið hefur og sem taka þarf tillit til í aðgerðaáætlun sjóðsins. Miðað við þegar komnar og væntar afskriftir og uppgreiðslur er rekstur sjóðsins ekki sjálfbær og talið að halli á rekstri hans gæti á næstu árum verið um 3 ma.kr. á ári.

## Niðurstaða starfshópsins

Starfshópurinn telur tillögur IFS-Greiningar horfa til bóta og mælir með að þær verði hafðar til hliðsjónar við mótun aðgerðaráætlunar til að styrkja stöðu Íbúðalánasjóðs. Tillögurnar hafa verið ræddar á sameiginlegum fundi starfshópsins með fulltrúum IFS-Greiningar og Íbúðalánasjóðs. Þar kom fram að af hálfu sjóðsins er nú þegar hafinn undirbúningur ýmissa þeirra aðgerða sem IFS leggur til. Í meginatriðum eru fulltrúar sjóðsins sammála mati og ábendingum IFS-Greiningar en telja þó að sú mynd sem þar er dregin upp af helstu áhættu- og óvissuþáttunum sé í svartsýnni kantinum. Jafnframt leggja fulltrúar sjóðsins þó áherslu á að óvissan sé mikil þegar horft er til nokkurra ára fram í tímann.

Miðað við áætlanir stefnir í að eigið fé sjóðsins verði uppuríð í lok ársins 2012. Starfshópurinn leggur til að aflað verði heimildar til þess að auka eiginfjárframlag til Íbúðalánasjóðs í fjárlögum 2013 þannig að það nemi 2-3% af eiginfjárgrunni strax á næsta ári, sem jafngildir 10-13 mö.kr. Áður en tekin er


ákvörðun um frekari eiginfjárframlög þarf að fara vandlega yfir leiðir til að ná jafnvægi í rekstri sjóðsins þannig að hann verði sjálfbær til framtíðar. Hluti af þeirri lausn er að taka innheimtuferla Íbúðalánasjóðs til endurskoðunar með það að markmiði að koma lánnum sem mest í skil. Jafnframt þarf að finna hentuga leið til að loka hluta af þeirri uppgreiðsluáhættu sem sjóðurinn stendur frammi fyrir. Þegar náðst hefur jafnvægi í rekstri sjóðsins verði stefnt að hækkun eiginfjárframlagsins í áföngum þar til 5% markinu verði náð.

Þá er lagt til að fullnustueignir sjóðsins verði færðar í sérstakt félag í eigu ríkisins. Það félag kaupi eignirnar miðað við fasteignamat og sjái alfarið um rekstur þeirra og sölu. Til álita kemur að hið nýja félag taki yfir skuldir sem samsvari kaupvirði eignanna. Jafnframt verði skoðuð hagkvæmni þess að flytja hluta þeirra eigna í sérstakt félag sem annist rekstur leiguíbúða.

Á meðan staða sjóðsins er jafn óljós og hún er nú telur starfshópurinn að ákvörðun um veitingu óverðtryggðra lána ætti fyrst að koma til skoðunar þegar framtíðarskipulag hans verður ljóst og fjárhagsleg staða hans orðin traustari en hún er nú.

Jafnframt telur starfshópurinn mikilvægt að velferðarráðuneytið beiti sér fyrir ítarlegri skoðun á framtíðarhorfum og -hlutverki sjóðsins, meðal annars með tilliti til athugasemda ESA um að lánastarfsemi sjóðsins eigi fyrst og fremst að beinast að veita þjónustu í almannapágu.

Reykjavík, 23. nóvember 2012

  
Þórhallur Arason, formaður

  
Bolli Þór Bollason

  
Hanna Sigríður Gunnsteinsdóttir

  
Valdimar Halldórsson

  
Guðmundur Pálsson, starfsmaður hópsins

Fylgiskjal: Skýrsla IFS-greiningar

