

Svar

félags- og tryggingamálaráðherra við fyrirspurn Guðlaugs Þórs Þórðarsonar um stöðu Íbúðalánasjóðs.

1. Hversu mikil hafa útlánatöp Íbúðalánasjóðs verið árin 2000–2010:

- vegna hefðbundinna útlána til íbúðakaupa einstaklinga,
- vegna lána til banka á árunum 2004–2008,
- vegna peningamarkaðssjóða,
- vegna lána til leiguíbúða,
- vegna annars, og þá hvers?

a. Eftirfarandi tafla sýnir árlegt framlag Íbúðalánasjóðs í afskriftareikning til að mæta útlánatöpum fyrir árin 2000–2010:

Ár	Framlag í afskriftasjóð (millj. kr.)
2010*	1.492
2009	2.121
2008	807
2007	295
2006	498
2005	394
2004	755
2003	937
2002	748
2001	365
2000	564
*janúar–júní	

Á tímabilinu 2000–2007 voru útlánatöp að stærstum hluta vegna útlána til einstaklinga en á tímabilinu 2007–2010 hafa afskriftir vegna útlána til lögaðila aukist, einkum vegna leiguíbúðalána. Í því sambandi hafa verið færðar sérstakar afskriftir vegna leiguíbúðalána, á árunum 2009 og 2010, samtals að fjárhæð 650 millj. kr. Þá hefur verið fært sérstakt framlag í afskriftasjóð vegna uppboðsíbúða, samtals að fjárhæð 1.126 millj. kr. á árunum 2009 og 2010. Umræddar fjárhæðir eru taldar með í framangreindri töflu. Hinn 30. júní 2010 var staða afskriftasjóðsins 3.699 millj. kr. auk 1.126 millj. kr. vegna niðurfærslu uppboðsíbúða.

Í næstu töflu má sjá bein útlánatöp sem færð hafa verið í rekstrarreikning við uppgjör á sölu íbúða einstaklinga að undangenginni nauðungarsölu. Miðað er við uppboðsdag þótt endanleg sala íbúðar frá Íbúðalánasjóði fari fram síðar.

Ár	Útlánatöp vegna útlána til einstaklinga (millj. kr.)
2009	330
2008	301
2007	193
2006	63
2005	25
2004	109
2003	94
2002	109
2001	100
2000	80

b. Á árunum 2004–2005 keypti Íbúðalánasjóður greiðsluflæði tiltekinna fasteignaveðlána banka og sparisjóða. Kaup á greiðsluflæði fela í sér að fasteignaveðlánin voru áfram í vörslu og þjónustu viðkomandi banka/sparisjóða en mánaðarlega er skilað til Íbúðalánasjóðs greiddum afborgunum af lánunum. Hingað til hefur sjóðurinn innleyst óveruleg útlánatöp vegna þessa. Sjóðurinn gerir þó ráð fyrir að á næstu árum muni hann þurfa að innleysa töp vegna kaupanna í samræmi við útlánatöp vegna útlána Íbúðalánasjóðs til einstaklinga, enda um hliðstæð lán að ræða.

c. Samtals nam nettótap sjóðsins vegna peningamarkaðssjóða um 288 millj. kr. að teknu tilliti til ávöxtunar. Brúttótap sjóðsins nam um 325 millj. kr.

d. Frá árinu 2004 hefur hlutfall útlána til leiguíbúða farið vaxandi af heildarútlánunum til lögaðila. Í dag eru því útlán Íbúðalánasjóðs til lögaðila að mestu leyti vegna almennra og félagslegra leiguíbúða. Líkt og kom fram í a-lið hafa á árunum 2009 og 2010 verið færðar 650 millj. kr. á afskriftareikning vegna leiguíbúðalána.

e. Í kjölfar fjármálahrunsins haustið 2008 hefur sjóðurinn afskrifað 10.497 millj. kr. vegna kaupa á skuldabréfum (8.512 millj. kr.) og vaxtaskiptasamninga (1.985 millj. kr.). Var hvort tveggja liður í lausafjár- og áhættustýringu sjóðsins og í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu hans, en stefnan er samin út frá reglugerð um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs, nr. 544/2004, með síðari breytingum.

2. Var laust fé Íbúðalánasjóðs á árunum 2000–2010 geymt í Seðlabankanum? Ef ekki, hvar var féð þá geymt?

Laust fé Íbúðalánasjóðs á umræddum árum var að hluta til geymt hjá Seðlabanka Íslands en að mestu geymt hjá bönkum og sparisjóðum í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins á hverjum tíma. Á undanförunum tveimur árum hefur laust fé sjóðsins þó verið að mestu geymt hjá Seðlabankanum. Vaxtamunur milli Seðlabankans annars vegar og bankakerfisins hins vegar var það mikill frá árinu 2004 að hætt var við að eigið fé sjóðsins hefði verið langt undir viðmiðunarmörkum ef laust fé hefði eingöngu verið geymt hjá Seðlabankanum frá þeim tíma. Þá hefði það hvorki verið í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins né lög um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum. Einnig er rétt að geta þess að fram til ársins 2004 veitti Íbúðalánasjóður ekki peningalán heldur var um að ræða skipti á húsbrefum sem viðskiptavinir sjóðsins fóru með til viðskiptabanka og sparisjóða og seldu. Vegna þess voru því ekki umtalsverðar fjárhæðir í lausafjárstýringu hjá sjóðnum á árunum 1999–2004.

3. *Hve mikið af húsnæðisbréfum seldi Íbúðalánasjóður á sama tíma og hann lánaði bönkum og sparisjóðum fé til að fjármagna fasteignaveðlán?*

Húsnæðisbréf eru skuldabréf sem Íbúðalánasjóður gaf út til janúar 2004, einkum vegna fjármögnunar svokallaðra viðbótarlána. Í júlí 2004 tóku íbúðabréf alfarið við hlutverki húsnæðisbréfa og húsnæðisbréfa sem fjármögnunarbréf sjóðsins.

Sjóðurinn lánaði ekki bönkum og sparisjóðum fé til að fjármagna fasteignaveðlán. Hins vegar keypti Íbúðalánasjóður greiðsluflæði tiltekinnna fasteignaveðlána, sem bankar og sparisjóðir höfðu þá þegar veitt, í lok árs 2004 og fyrri hluta árs 2005. Markmiðið var að koma lausafé sjóðsins í verðtryggða ávöxtun og stilla þar með af eigna- og skuldahlið í efnahagsreikningi sjóðsins. Rétt er að benda á að umrædd fasteignaveðlán þurftu að uppfylla ýmis skilyrði, t.d. hvað varðar veðsetningarhlutfall, veðröð og hámarksfjárhæð láns.

Á þessum sama tíma, þ.e. frá árslokum 2004 til júní 2005, gaf sjóðurinn út íbúðabréf fyrir ríflega 26 milljarða kr. að nafnverði. Þar af voru 7 milljarðar í nýjum og stysta flokki íbúðabréfa HFF14. Sá skuldabréfaflokkur var sérstaklega gefinn út til að bregðast við þeim miklu uppgreiðslum sem sjóðurinn glímdi við á þessum tíma.

4. *Hvaða áhrif á fjármögnunarstefnu sjóðsins höfðu viðvaranir Alþjóðagjaldeyrissjóðsins og Seðlabanka Íslands þess efnis að bankarnir gætu ekki fjármagnað húsnæðislánin, sbr. skýrslu Ríkisendurskoðunar frá nóvember 2005?*

Fjármögnunarstefna Íbúðalánasjóðs ákvarðast af lögum nr. 44/1998, reglugerð nr. 544/2004 og fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Því má segja að efasemdir aðila um getu banka og sparisjóða í tengslum við fjármögnun húsnæðislána hafi ekki haft bein áhrif á fjármögnunarstefnu Íbúðalánasjóðs. Einnig má vísa í svar sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins sem fram kemur í fyrrnefndri skýrslu Ríkisendurskoðunar frá nóvember 2005, en þar segir:

„Fræðilega séð hefði eini kostur sjóðsins verið að hætta skuldabréfaútboðum og veita uppgreiðslufé í útlán. Uppgreiðslurnar urðu hins vegar með örari hætti en svo að slíkt væri unnt á síðasta misseri síðasta árs, á sama tíma og dreifikerfi sjóðsins gerbreyttist og spurn eftir lánum hans minnkaði stórlega. Sjóðurinn sat því uppi með fé sem ekki var hægt að lána út. Jafnvel þótt hægt hefði verið að lána féð út, hefðu útlán skilað sjóðnum lakari ávöxtun en fékkst með lánasamningunum. Þegar bankarnir hófu íbúðalán síðasta haust var alls óljóst hvort um stundarbólu væri að ræða, eða hvort bankarnir ætluðu sér hlutdeild á íbúðalánamarkaði til frambúðar. Ábendingar FME, Seðlabankans og Alþjóðagjaldeyrissjóðsins bentu meðal annars til þess að sumar fjármálastofnanir hefðu leiðst út í lánveitingar íbúðalána í samkeppniskapphlaupi og ekki gætt að því hvernig þær hygðust endurfjármagna lánin. Útgáfa fjármögnunarbréfa sjóðsins hefur um árabil verið ráðandi um langtímavaxtastig í landinu og ríkið stendur ábyrgt fyrir öllum skuldbindingum hans. Við slíkar aðstæður var algerlega fráleitt fyrir Íbúðalánasjóð að hætta útgáfu íbúðabréfa. Slíkt hefði leitt til hruns vaxtamyndunar á markaði og gert sjóðinn ósamkeppnishæfan um ný útlán. Lánshæfismat sjóðsins hefði hrunið í kjölfarið og hagsmunum ríkissjóðs verið teflt í voða. Þetta hefði verið skýrt brot á lagaskyldum stjórnar og framkvæmdastjóra og óhugsandi út frá því hlutverki sem sjóðurinn er að lögum falið.“

5. *Er gert ráð fyrir frekari afskriftum af lánum og fjárfestingum Íbúðalánasjóðs? Ef svo er, hversu miklum og hvernig sundurliðast þær?*

Íbúðalánasjóður er sem stendur virkasti lánveitandinn á innlendum fasteignamarkaði og hefur ákveðnum skyldum að gegna í þeim efnium. Í vaxtaálagi sjóðsins er gert ráð fyrir afskriftum vegna útlána. Eðli málsins samkvæmt er nær óhjákvæmilegt að einhverjar afskriftir

verði á hverjum tíma en umfang þeirra ræðst jafnan af stöðu efnahagsmála hverju sinni. Gera má ráð fyrir að afskriftir vegna útlána verði í sögulegu hámarki næstu eitt til þrjú árin í samræmi við spár um framvindu efnahagsmála. Íbúðalánasjóður hefur í vinnslu viðskipta- og rekstraráætlun í tengslum við samkomulag stjórnvalda og Alþjóðagjaldeyrissjóðsins sem skal skilað til Fjármálaeftirlitsins. Niðurstöður þeirrar vinnu munu liggja fyrir ekki seinna en í árslok.

6. *Hverjir veittu Íbúðalánasjóði sérfræðiaðstoð á árunum 2000–2008? Í hverju fólst aðstoðin og hversu mikið var greitt fyrir hana?*

Íbúðalánasjóður hefur frá upphafi keypt sérfræðiaðstoð á ýmsum sviðum sem tengjast rekstri sjóðsins. Hér á eftir eru tilgreindar upplýsingar úr ársskýrslum á árunum 2001–2008 um sérfræðikostnað hvers árs:

Ár	Fjárhæð (millj. kr.)
2001	29,2
2002	29,5
2003	32,6
2004	102,3
2005	80,0
2006	84,5
2007	101,4
2008	100,7

Helstu flokka sérfræðinga og skiptingu kostnaðar er að finna í eftirfarandi töflu (fjárhæðir í millj. kr.):

Sérfræði kostnaður	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Endurskoðendur	23,5	12,6	10,2	8,3	12,9	10,3	7,4	10,4
Lögmenn	20,3	12,6	13,6	13,1	12,5	5,1	0,9	0,2
Fjármálaeftirlit	15,9	10,0	7,5	5,1	1,3	0,9	0,8	0,5
Matsfyrirtæki	12,7	20,8	15,9	13,3	16,6	0,0	0,0	0,0
Fjármálaráðgjöf	15,3	20,5	25,3	25,8	45,9	4,4	4,0	0,6
Annað	13,0	24,9	13,9	14,4	13,1	12,2	16,4	17,5
Samtals	100,7	101,4	86,3	80,0	102,3	32,9	29,5	29,2

7. *Hvernig sinni Íbúðalánasjóður skyldu sinni skv. 9. tölul. 9. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, sem kveður á um að sjóðurinn skuli fylgjast með íbúðapörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði? Hvernig fór sú vinna fram og hvernig nýttist hún sjóðnum, ráðuneytinu og Seðlabanka Íslands?*

Samræmt utanumhald yfir ýmsa grunnþætti er varða húsnæðismál, íbúðapörf, skipulagsmál, byggingarmagn og fleira er hvergi að finna í okkar stjórnkerfi. Upplýsingar um einstök atriði liggja hjá hinum ýmsu stofnunum og aðilum en hvergi með samræmdum hætti. Það hefur því verið erfitt fyrir Íbúðalánasjóð að framfylgja þeirri skyldu sem spurt er um. Á fyrstu starfsárum sjóðsins var reynt að hafa yfirlit yfir félagslegt húsnæði í eigu sveitarfélaga og nýtingu þess. Árlega var aflað upplýsinga um auðar íbúðir og almennt um nýtingu þessara íbúða í samstarfi við félagsmálaráðuneytið en síðar færðist þessi upplýsingaöflun til Vara-

sjóðs húsnæðismála sem hefur annast þjónustu við sveitarfélög og veitt styrki til þeirra vegna auðra íbúða og við sölu þeirra þegar áhvílandi lán hafa verið hærra en söluverð.

Rétt er að taka fram að erfitt er að ná samræmdum upplýsingum um áform sveitarfélaga á þessu sviði. Á undanförmum árum hefur ríkt talsverð samkeppni milli sveitarfélaga um skipulagsmál, uppbyggingu og frágang svæða fyrir íbúðarhúsnæði og þótt lögð hafi verið áhersla á svæðaskipulag sem næði til fleiri sveitarfélaga virðist slíkt hafa borið lítinn árangur og einstakar sveitarstjórnir jafnvel lagst gegn slíku samstarfi og samræmingu. Þegar Íbúðalánasjóður hefur leitað upplýsinga um þörf á uppbyggingu húsnæðis í tengslum við afgreiðslu lánsúmsóknna um leiguhúsnæði hafa viðbrögð sveitarfélaga nánast án undantekninga verið þau að leggja ríka áherslu á þörf fyrir umrædda uppbyggingu og stutt viðkomandi lánsúmsóknir.

Vegna skorts á samræmdum upplýsingum um húsnæðismál beitti Íbúðalánasjóður sér fyrir sérstakri rannsóknarstarfsemi á þessu sviði og árið 2003 var sett á fót Rannsóknasetur í húsnæðismálum við Viðskiptaháskólann á Bifröst og starfaði sú stofnun til ársloka 2006. Leitað var til ýmissa aðila sem þessi málaflokkur hefði átt að höfða til, svo sem Fasteignamatsins, Hagstofunnar, Seðlabankans, Samtaka fjármálafyrirtækja, annarra háskóla og einstakra ráðuneyta, um samstarf en án árangurs. Stofnunin var því rekin á kostnað Íbúðalánasjóðs, Viðskiptaháskólans á Bifröst og félagsmálaráðuneytisins en þar sem ekki tókst að afla henni frekari stuðnings var hún lögð niður í árslok 2006.

Árið 2007 var mikil þensla á byggingarmarkaði og ásókn í lánsfé frá sjóðnum og reyndu viðskiptabankarnir, sem veittu lán til verktaka við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, m.a. að koma lánveitingum þessum af sér til Íbúðalánasjóðs er húsnæðið var fullbúið. Var því talin brýn þörf á að fylgjast vel með þessari þróun og meðal annars voru reglur um lánveitingar hertar á þann hátt að leigusamningar yrðu að liggja fyrir til að leiguíbúðalán yrðu veitt. Í ársbyrjun 2008 leitaði framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs eftir því við ráðgjafarfyrirtækið Reykjavík Economics ehf., sem er sérhæft ráðgjafarfyrirtæki á fasteignamarkaði, að það gerði úttekt á íbúðamarkaðnum fyrir stjórn sjóðsins. Fyrirtækið gerði ítarlega úttekt á byggingarmagni, stöðu framkvæmda og nýtingu á húsnæði á einstökum landsvæðum. Í mars 2008 var gerð sérstök úttekt á Suðurnesjum en þar hafði mikil uppbygging verið í gangi auk þess sem ákveðið var af hálfu stjórnvalda að nýta mörg hundruð íbúðir á „gamla varnarsvæðinu“ á Keflavíkurlflugvelli fyrir námsmenn og síðar sem almennar leiguíbúðir, en stjórn Íbúðalánasjóðs hafði töluverðar áhyggjur af þróun mála á því svæði. Í framhaldi af því var gerð úttekt á ástandi þessara mála á Austurlandi en þar hafði einnig verið byggt mikið af íbúðarhúsnæði, m.a. fyrir tilstuðlan stjórnvalda og sveitarstjórna vegna stóriðjuframkvæmda. Því næst var höfuðborgarsvæðið skoðað, þá Suðurland og loks Norðurland. Þessari úttekt lauk í júlí og ágúst 2008. Í framhaldi af henni var reglum um lánveitingar til leiguíbúða breytt verulega í þá átt að gæta meira aðhalds.

8. *Hversu mikið var eigið fé Íbúðalánasjóðs og eiginfjárlutfall sjóðsins á árunum 2000–2009, svo og á yfirstandandi ári, sundurliðað eftir árum?*

Ár	Eigið fé (ma. kr.)	Eiginfjárlutfall (CAD-hlutfall)
2000	8,4	Ekki reiknað
2001	8,7	Ekki reiknað
2002	9,9	Ekki reiknað
2003	11,6	Ekki reiknað

Ár	Eigið fé (ma. kr.)	Eiginfjárhlutfall (CAD-hlutfall)
2004	12,7	5,60%
2005	13,9	6,00%
2006	16,4	6,30%
2007	20,2	7,00%
2008	13,3	4,60%
2009	10,1	3,00%
2010*	8,4	2,10%
*Miðað við 30. júní 2010		

9. *Hvernig er greiðsluáætlun Íbúðalánasjóðs fyrir árin 2010–2012?*

Íbúðalánasjóður birtir áætlanir um útlán, útgáfu og greiðslur til eins árs í senn. Nýjasta (endurskoðaða) áætlun sjóðsins gildir fyrir árið 2010 og hefur verið birt hjá Kauphöll Íslands. Þar er einnig að finna greiðsluáætlun sjóðsins fram í tímann í ársreikningi.

10. *Við hversu mörgum íbúðum hefur Íbúðalánasjóður tekið frá árinu 2000? Hvað á hann margar íbúðir núna? Hvað er áætlað að sjóðurinn taki við mörgum íbúðum árin 2010–2012?*

Ár	Keyptar íbúðir*	Uppsöfnuð birgðastaða**
2000	86	
2001	99	
2002	130	
2003	164	
2004	123	
2005	55	
2006	77	48
2007	123	80
2008	212	196
2009	321	347
2010 (janúar–ágúst)	537	822
Áætlun árslok 2010		1.100
Áætlun árslok 2011		882
Áætlun árslok 2012		765
<p>* Eignir sem Íbúðalánasjóður kaupir á uppboði. ** Uppsöfnuð staða uppboðsíbúða. Staða frá fyrra ári að viðbættum keyptum eignum og frádregnum seldum. Sjóðurinn gerir ráð fyrir að fyrirhugað kaupleigukerfi dragi úr uppsöfnun íbúða í eigu sjóðsins og er tekið tillit til þess í yfirlitinu.</p>		