



Markaðspunktur í dag:

- Afskriftir Íbúðalánasjóðs?

Afskriftir Íbúðalánasjóðs?

Um 80% útlána Íbúðalánasjóðs (ÍLS) eru til heimilanna í landinu en ekki þarf að fjölyrða um erfiða stöðu þeirra þar sem landinn hefur þurft að berjast við t.d. háa verðbólgu, veikt gengi krónu og aukið atvinnuleysi undanfarin misseri. Þessi þróun setur spurningamerki við fjárhagslega heilsu ÍLS og hvort ekki sé að vænta mikillar aukningar afskrifta, en heildarútlán sjóðsins til einstaklinga og fyrirtækja námu um 720 mö.kr. í lok júní á seinasta ári. Um 2 ma.kr. voru þá á afskriftarreikningi sjóðsins eða um 0,3% af útlánasafni hans.

Íbúðir hlaðast upp

Nú hefur ÍLS neyðst til að taka yfir hátt í 600 íbúðir og ekki ólíklegt að þeim muni fjölga eitthvað m.v. ástandið á fasteignamarkaði. Þetta eru að einhverju leyti illseljanlegar eignir nema þá væntanlega að þær verði seldar á umtalsvert lægra verði en býðst í dag. Í yfirlýsingum forstjóra ÍLS hefur einmitt komið fram að þeir geti ekki selt þessar eignir án þess að áhrifin yrðu mjög víðtæk á fasteignamarkaði, þá til verðlækkunar eins og aðstæður eru í dag, með tilheyrandi aukningu afskrifta.

Hversu mikið þarf að afskrifa?

Hversu mikið ÍLS þarf að afskrifa af lánnum sínum í ljósi núverandi ástands er erfitt að áætla. Gera má ráð fyrir að nýju bankarnir hafi keypt fasteignalán með töluverðum afslætti úr þeim gömlu. Því má velta því fyrir sér að hve miklu leyti hægt sé að bera afskriftir nýju bankanna og ÍLS saman. Sjóðnum til varnar þá var reyndar lánshlutfall bankanna töluvert hærra sem og hámarkslánsfjárhæð, því má segja að útlánasafn ÍLS hafi verið betra að því leyti en bankanna. Einnig verður að hafa í huga að þrátt fyrir að ÍLS hafi leyst til sín fjölda íbúða er ekki þar með sagt að eignirnar afskrifist að fullu.

Samkvæmt riti Seðlabankans um Fjármálastöðugleika frá því í október síðastliðnum kom fram að flest íbúðalán í krónum stæðu í skilum enn vísbendingar væru um að 9% þeirra væru í vanskilum og þar af 6% í alvarlegum vanskilum. Alvarleg vanskil eru skilgreind sem vanskil sem eru komin yfir 90 daga. Ekki að alvarleg vanskil þýði endilega afskriftir en kannski er ekki svo fjarri lagi að gera ráð fyrir 5% afskriftum eða þar um kring m.v. vísbendingar Seðlabankans. Ef sú væri raunin myndi það þýða slæma stöðu ÍLS með neikvætt eigið fé upp á tugi milljarða og myndi auka enn á þungar byrðir ríkisins.

Sé t.d. gert ráð fyrir um 10% afskriftum af útlánasafni sjóðsins væru það um 70 ma.kr. en það myndi þýða neikveitt eigið fé upp á um 60 ma.kr. Að sama skapi myndu 20% afskriftir þýða eigið fé sjóðsins yrði neikvætt um 130 ma.kr. Í raun þyrfti einungis afskriftir upp á 1,8% af útlánasafninu til þess að þurrka eigið fé ÍLS út, en eiginfjárhlutfall sjóðsins er 1,8%.

Markaðspunktur Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6964
Þórhallur Ásbjörnsson	thorhallur.asbjornsson@arionbanki.is	444-6967

Ábyrgðarmaður: Ásgeir Jónsson

Fyrirvari

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum sem Greiningardeild Arion banka hefur undir höndum þegar markaðspunktur eru ritaðir. Helstu heimildir eru ársskýrslur, afkomufundir og hluthafafundir auk annarra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt. Skoðanir og spár geta breyst án fyrirvara. Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Arion banki, eða starfsmenn Arion banka ekki tekið ábyrgð á villum. Vinsamlegast hafið samband við markaðsviðskipti Arion banka eða ráðgjafa áður en gengið er frá viðskiptum sem byggja á þessum markaðspunktum. Arion banki hf. og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að gengi einstakra bréfa sem félagið mælir með kaupum á kunni að lækka og ófugt.

Arion banki, starfsmenn Arion banka, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Arion banka kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Greiningardeildar Arion banka lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar í einstaka félögum, umsjónaraðilar útboða, viðskiptavaki útgefenda eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri fjárfestingabankþjónustu.

Athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir tengdar markaðspunktum sendist á netfangið greiningardeild@arionbanki.is