

# Veðandlagsskýrsla

Skýrsla útgefanda um veðandlag og lánaþekju

Prófunardagur 30. september 2017

Pottur 01 – Dags útgáfu 2018 01 10

# Um skýrsluna

- Með tryggingafyrirkomulaginu setur útgefandi tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Getur þar verið um að ræða fasteignir, greiðsluflæði frá Reykjavíkurborg og/eða íslenska ríkinu sem tækt er í veðandlag, eignir á innlánsreikningum eða vörslureikningum með verðbréfum sem njóta ríkisábyrgðar eða eru útgefin af Reykjavíkurborg
- Í upphafi útgáfu samanstandur veðandlagið eingöngu af fasteignum Félagsbústaða í Reykjavík. Fasteignir eru metnar á nýjasta fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar ár hvert og virði uppfært mánaðarlega þess á milli m.t.t. breytinga á vísitölu húsnæðisverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.
- Fyrir hvern ársfjórðung fjárhagsdagatals útgefanda, prófað miðað við síðasta dag ársfjórðungsins sem skilgreindur er sem prófunardagur, skal lánaþekja á hverjum prófunardegi ekki vera hærri en 75%.
- Eftirfarandi er yfirlit lánaþekju á hverjum tíma og yfirlit yfir samsetningu veðsettra eigna í tengslum við veðhafasamkomulag og tryggingabréf vegna skuldabréfaútgáfu Félagsbústaða.

*Allar fjárhæðir í skýrslunni eru í þúsundum króna.*

# Þróun lánaþekju

Í töflunni hér fyrir neðan er lánaþekja reiknuð fyrir ólík uppgjörstímabil

Skýring	Eining	Prófdagur í lok tímabils					
		2017 09	2017 12	2018 03	2018 06	2018 09	2018 12
Miðað er við fasteignamat sem fyrir árið	Ár	2018					
Viðmiðunardagur nýjasta fasteignamats	Tímabil	2017 02					
Vísitala við nýjasta fasteignamat	-	547,7					
Vísitala við prófdag	-	593,6					
<b>Fasteignir</b>							
Fjöldi eigna	Fjöldi	204					
Lóðarmat	ÞúsKr	1.250.510					
Húsmat	ÞúsKr	6.900.040					
Fasteignamat	ÞúsKr	8.150.550					
Fasteignamat uppfært	ÞúsKr	8.833.607					
<b>Skuldbindingar</b>							
Áætluð staða fyrri skuldbindinga	ÞúsKr	1.165.095					
Áætluð staða skuldabréfa í útgáfu	ÞúsKr	0					
Alls áætluð skuldsetning	ÞúsKr	1.165.095					
<b>Lánaþekja</b>	-	<b>13,2%</b>					

# Yfirlit yfir fasteignaveð eftir eignaformi

Í töflunni hér að neðan eru eignirnar greindar eftir póstnúmeri og eignaformi.

- Heilt hús eru eignir sem FB á allar eignir í viðkomandi fjölbýlishúsi
- Klasi eru eignir þar sem FB á „klasa“ af eignum í húsi en ekki allar
- Stök íbúð eru eignir þar sem FB á eina íbúð í fjölbýlishúsi eða minna en 20% í heild

Póstnúmer	EignaForm		Stök íbúð	Fjöldi		Stök íbúð	Virði	Fjöldi
	Virði	Klasi		Heilt hús	Klasi		Alls	Alls
101	898.799	39.505	1.166.608	14	1	29	2.104.912	44
104	82.857		965.995	1		30	1.048.852	31
105	1.772.888		772.699	17		22	2.545.587	39
107	95.592		481.318	2		13	576.909	15
108	429.349		649.958	7		19	1.079.307	26
109	669.087		129.515	21		5	798.602	26
110			147.127			6	147.127	6
111			463.435			15	463.435	15
112			68.876			2	68.876	2
<b>Alls</b>	<b>3.948.573</b>	<b>39.505</b>	<b>4.845.530</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>141</b>	<b>8.833.607</b>	<b>204</b>

# Yfirlit yfir fasteignaveð eftir tegund eigna

Í töflunni hér að neðan eru eignirnar greindar eftir póstnúmeri og tegund eigna:

- Almenn íbúð er venjuleg leiguíbúð án sérstakrar þjónustu í viðkomandi húsi
- Búsetukjarnar eru heimili með þjónustu fyrir fatlaða einstaklinga
- Þjónustuíbúðir eru íbúðir með þjónustu fyrir einstaklinga 65 ára og eldri

Póstnúmer	Tegund			Fjöldi			Virði	Fjöldi
	Almenn íbúð	Búsetukjarni	Þjónustuíbúð	Almenn íbúð	Búsetukjarni	Þjónustuíbúð	Alls	Alls
101	1.794.998	309.914		41	3		2.104.912	44
104	965.995	82.857		30	1		1.048.852	31
105	999.431	533.828	1.012.328	29	8	2	2.545.587	39
107	576.909			15			576.909	15
108	859.783	219.525		24	2		1.079.307	26
109	798.602			26			798.602	26
110	147.127			6			147.127	6
111	463.435			15			463.435	15
112	68.876			2			68.876	2
<b>Alls</b>	<b>6.675.155</b>	<b>1.146.124</b>	<b>1.012.328</b>	<b>188</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>8.833.607</b>	<b>204</b>

# Yfirlit yfir fasteignaveð eftir tegund og eignaformi eigna

Í töflunni hér að neðan eru eignirnar greindar eftir tegund og eignaformi. Sjá skýringar á nöfnum flokka fyrr í kynningunni.

Tegund	Eignaform			Fjöldi			Virði	Fjöldi
	Virði		Stök íbúð	Virði		Alls	Alls	
	Heilt hús	Klasi		Heilt hús	Klasi			
Almenn íbúð	1.946.731	39.505	4.688.920	48	1	139	6.675.155	188
Búsetukjarni	989.514		156.610	12		2	1.146.124	14
Þjónustuíbúð	1.012.328			2			1.012.328	2
<b>Alls</b>	<b>3.948.573</b>	<b>39.505</b>	<b>4.845.530</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>141</b>	<b>8.833.607</b>	<b>204</b>