

Veðandlagsskýrsla

Skýrsla útgefanda um veðandlag og lánaþekju

Prófunartímabil 30. júní 2018

Pottur 01 – Dagsetning útgáfu 8. ágúst 2018



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 samanstendur 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 fjárhagsdagatala 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 skilgreinda prófdaga

Tímabil	Eining	2017 09	2017 12	2018 03	2018 06	2018 09	2018 10	2018 12
Ástæða prófs		Upphaf	Uppgjör og útboð	Útboð	Uppgjör			
Prófdagur			20180122	20180418	20180808			
Fasteignir								
Miðað er við fasteignamat sem fyrir árið	Ár	2018	2018	2018	2019			
Viðmiðunardagur nýjasta fasteignamats	Tímabil	2017 02	2017 02	2017 02	2018 02			
Vísitala fjölbýlis við nýjasta fasteignamat	-	547,7	547,7	547,7	601,3			
Vísitala fjölbýlis við prófdag	-	593,6	590,8	602,5	608,6			
Fjöldi eigna	Fjöldi	204	204	204	204			
Lóðarmat	ÞúsKr	1.250.510	1.250.510	1.250.510	1.355.220			
Húsmat	ÞúsKr	6.900.040	6.900.040	6.900.040	7.514.980			
Fasteignamat	ÞúsKr	8.150.550	8.150.550	8.150.550	8.870.200			
Fasteignamat uppfært	ÞúsKr	8.833.607	8.791.939	8.966.051	8.977.887			
Skuldbindingar								
Vísitala neysluverðs til verðtryggingar	-	442,9	446,7	446,8	452,8			
Áætluð staða fyrri skuldbindinga	ÞúsKr	1.165.095	1.154.383	1.157.895	1.149.999			
Áætluð staða skuldabréfa í útgáfu	ÞúsKr	0	800.000	2.152.602	2.155.000			
Alls áætluð skuldsetning	ÞúsKr	1.165.095	1.954.383	3.310.497	3.304.999			
Lánaþekja	-	13,19%	22,23%	36,92%	36,81%			

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			Fjöldi			Virði	Fjöldi
	Virði		Stök íbúð	Virði		Alls	Alls	
	Heilt hús	Klasi		Heilt hús	Klasi			
101	907.384	39.777	1.178.789	14	1	29	2.125.950	44
104	87.196		977.070	1		30	1.064.266	31
105	1.797.662		778.690	17		22	2.576.353	39
107	96.508		486.384	2		13	582.892	15
108	433.652		669.936	7		19	1.103.587	26
109	687.749		134.918	21		5	822.668	26
110			151.214			6	151.214	6
111			480.210			15	480.210	15
112			70.749			2	70.749	2
Alls	4.010.151	39.777	4.927.960	62	1	141	8.977.887	204

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
	Virði			Almenn	Búsetu-	Þjónustu-	Alls	Alls
	Almenn íbúð	Búsetu- kjarni	Þjónustu- íbúð	íbúð	kjarni	íbúð		
101	1.804.343	321.608		41	3		2.125.950	44
104	977.070	87.196		30	1		1.064.266	31
105	1.009.661	538.813	1.027.879	29	8	2	2.576.353	39
107	582.892			15			582.892	15
108	876.109	227.479		24	2		1.103.587	26
109	822.668			26			822.668	26
110	151.214			6			151.214	6
111	480.210			15			480.210	15
112	70.749			2			70.749	2
Alls	6.774.913	1.175.095	1.027.879	188	14	2	8.977.887	204

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						Virði Alls	Fjöldi Alls
	Virði			Fjöldi				
	Heilt hús	Klasi	Stök íbúð	Heilt hús	Klasi	Stök íbúð		
Almenn íbúð	1.972.257	39.777	4.762.880	48	1	139	6.774.913	188
Búsetukjarni	1.010.015		165.080	12		2	1.175.095	14
Þjónustuíbúð	1.027.879			2			1.027.879	2
Alls	4.010.151	39.777	4.927.960	62	1	141	8.977.887	204