

# Nýtt kerfi almennra húsnæðislána

- að danskri fyrirmynd

Gylfi Arnbjörnsson

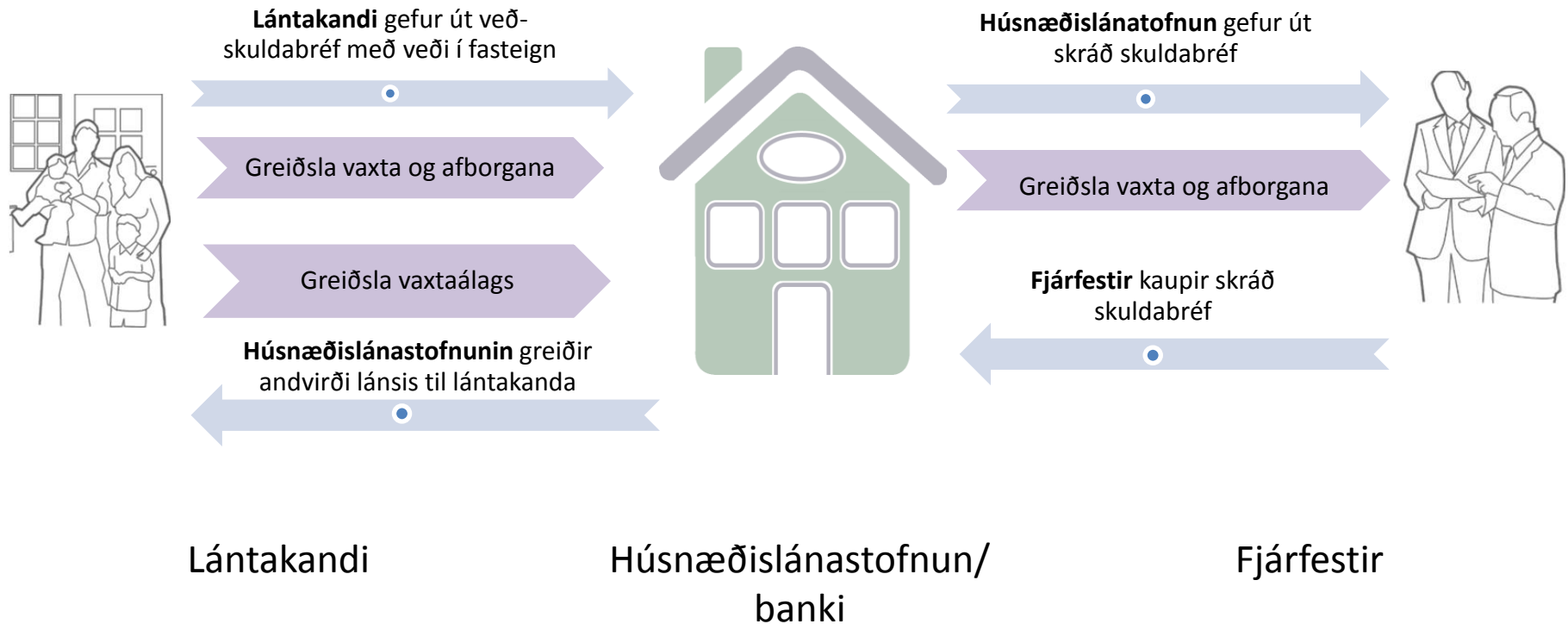
Forseti ASÍ

# Áherslur 40. þings ASÍ í húsnæðismálum



- Að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði aukin,
  - að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda – **er í ferli, en skortið aukið fé í leiguhlutann**
  - að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur - **skortir rekstrarforsendur og skattalegar reglur**
  - að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu – **þörf fyrir skýrari lagaákvæði um réttarstöðu fólks**
  - að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið – **var í reynd lagt af 2002!**
- Að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
  - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
  - lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld.
- Að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggð lán

# Nýtt húsnæðislánakerfi



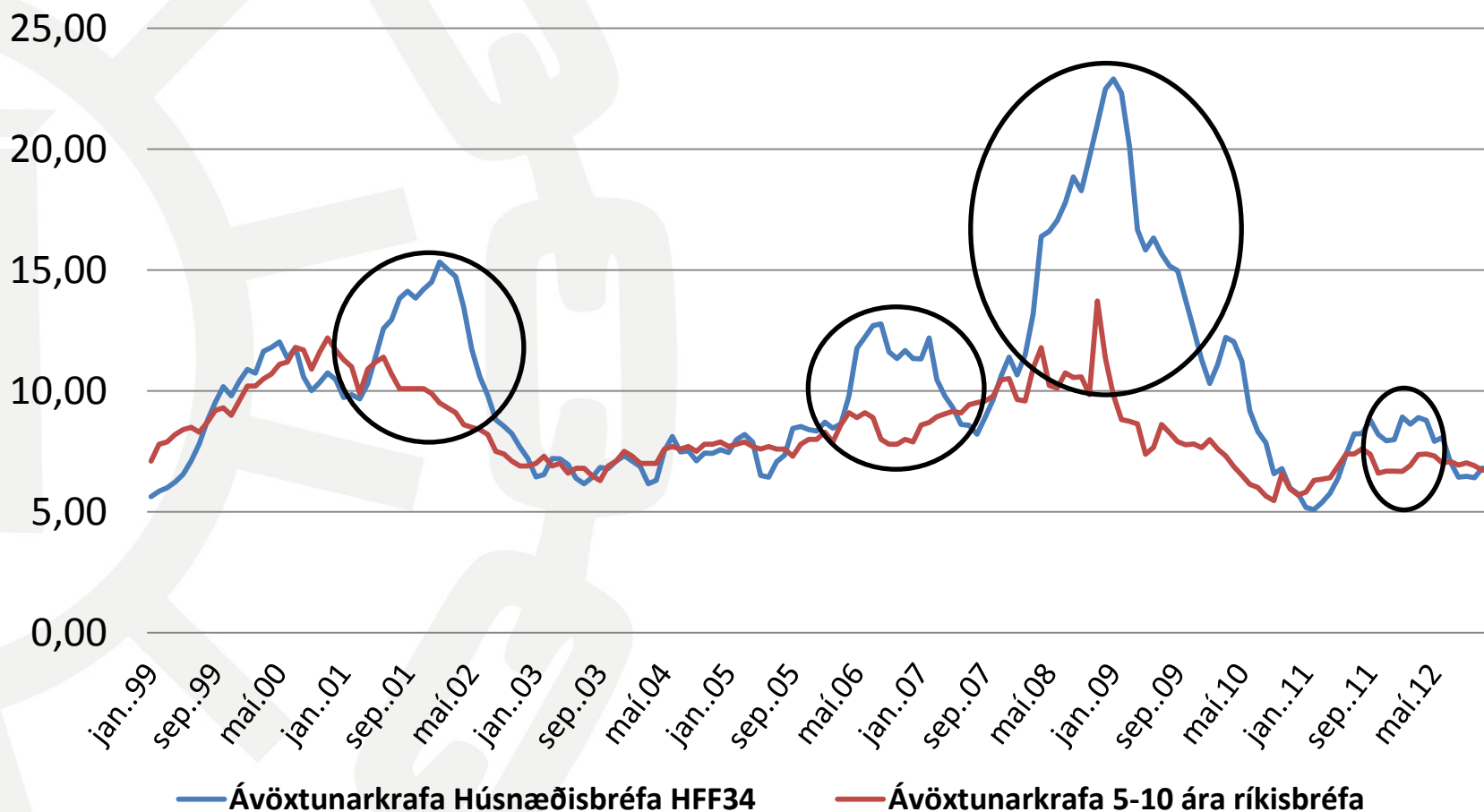
Vextir ákvarðast á skuldabréfamarkaði en ekki af húsnæðislánastofnuninni, sem fær fast vaxtaálág



# Af hverju vaxtaákvörðun á markaði?

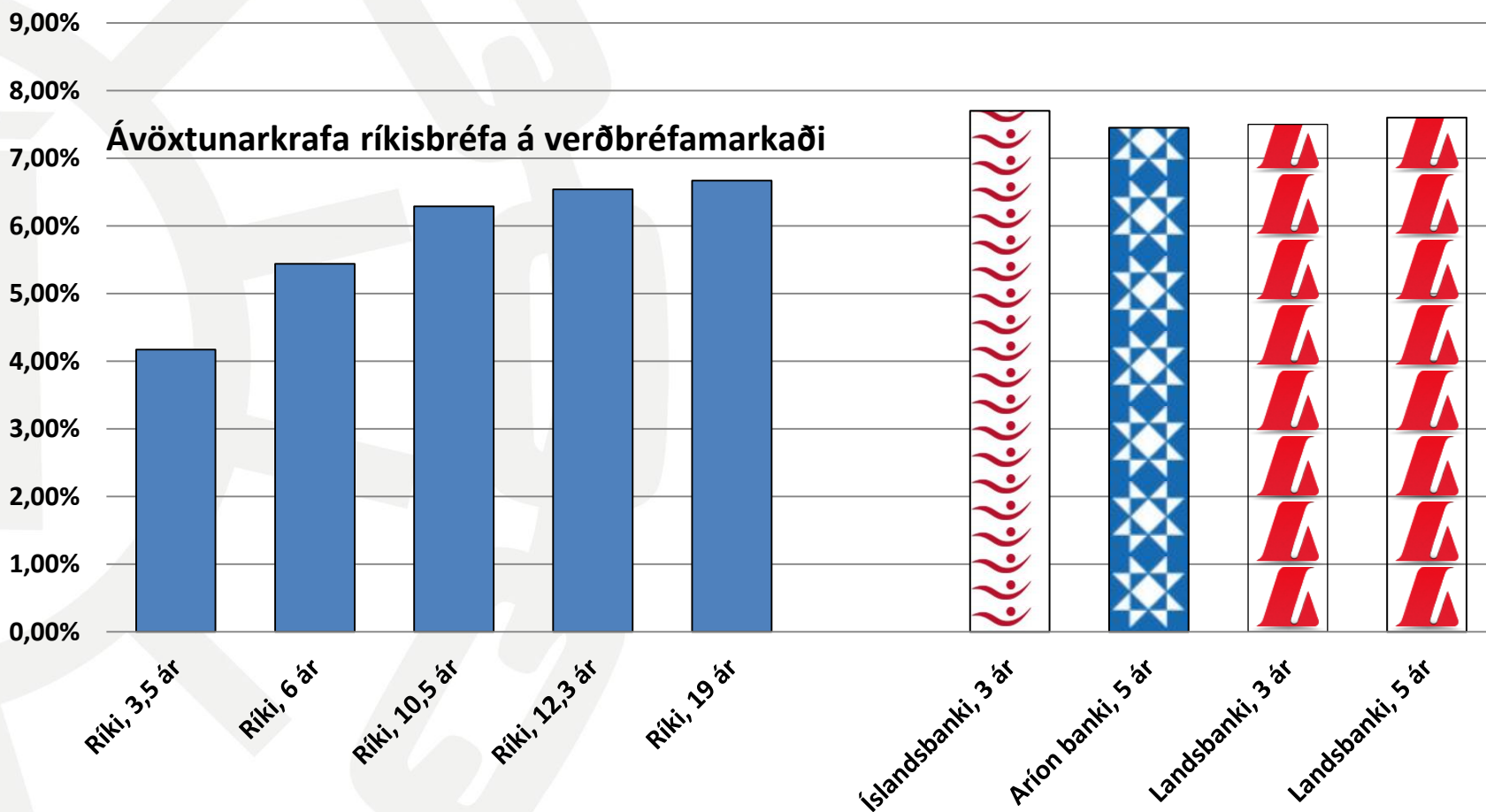
- Óverðtryggð lánskjör af hálfu fyrirtækja/stofnana hafa og munu ávallt byggja á varúðarreglu vegna óvæntra verðbólgu skota
  - Yfirlýsing stjórnmalamanna um mikilvægi „sveigjanleika gjaldmiðils“ býr til og endurnýjar stöðugt tilefni óvissuálaga!
  - Stjórnir bera ábyrgð á að verja eigið fé fyrir óvæntum atvikum
  - Reynslan hér á landi s.l. 20 ár er að vextir á óverðtryggðum lánum eru að jafnaði 1-3% hærri en á verðtryggðum lánum!
- Fjárfestar á markaði sem varsla „sparnað“ hegða sér á annann hátt – meta verðbólguhorfur og ávöxtun til lengri tíma í senn
- Gegnsæi í verðmyndun meiri
- Dregur úr áhrifum af fákeppni milli banka/lánastofnana

# Ávöxtunarkrafa á verðtryggðum húsnæðisbréfum og óverðtryggðum ríkisbréfum 1999-2012

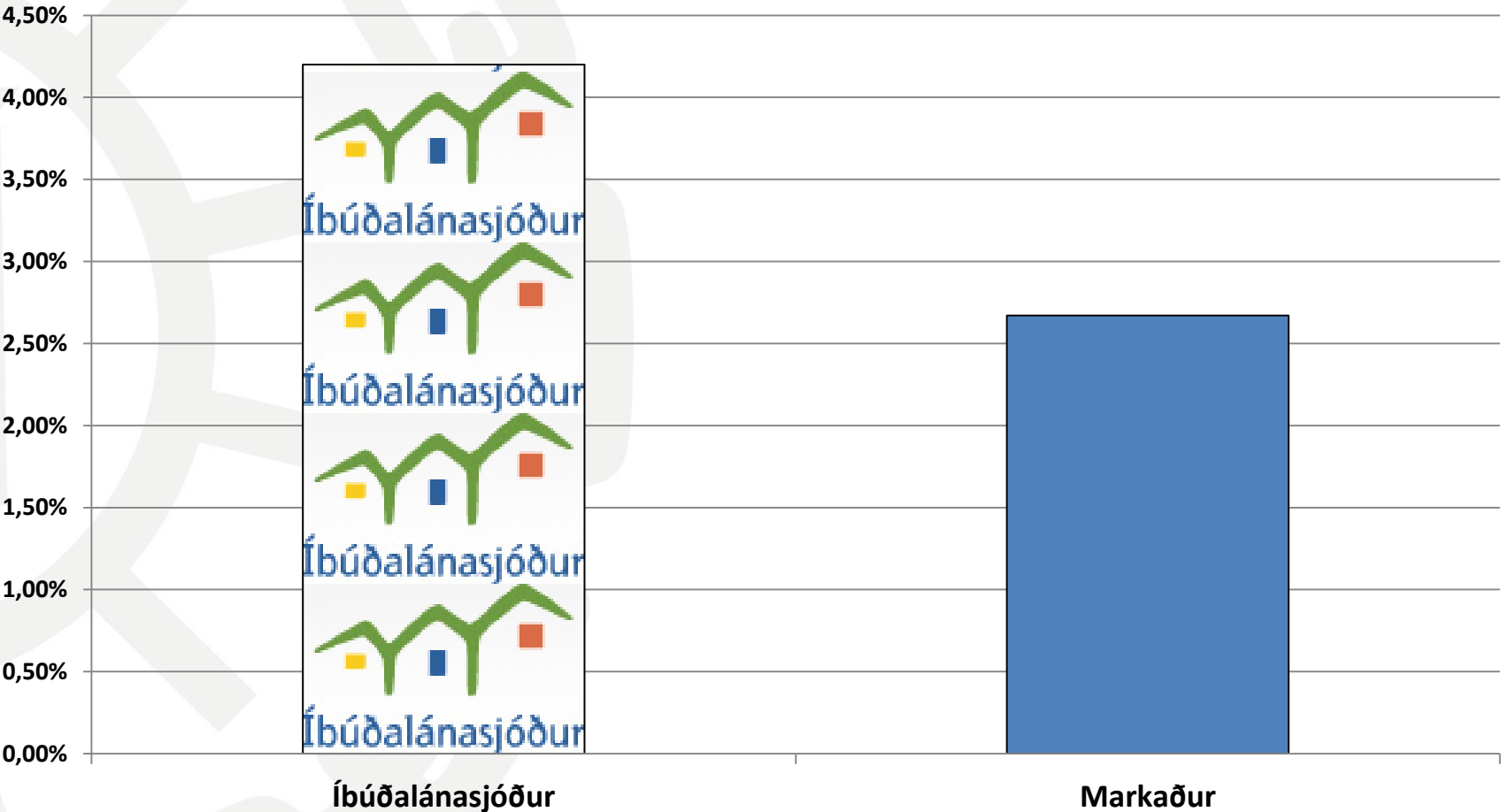


# Vaxtaákvörðun á Íslandi,

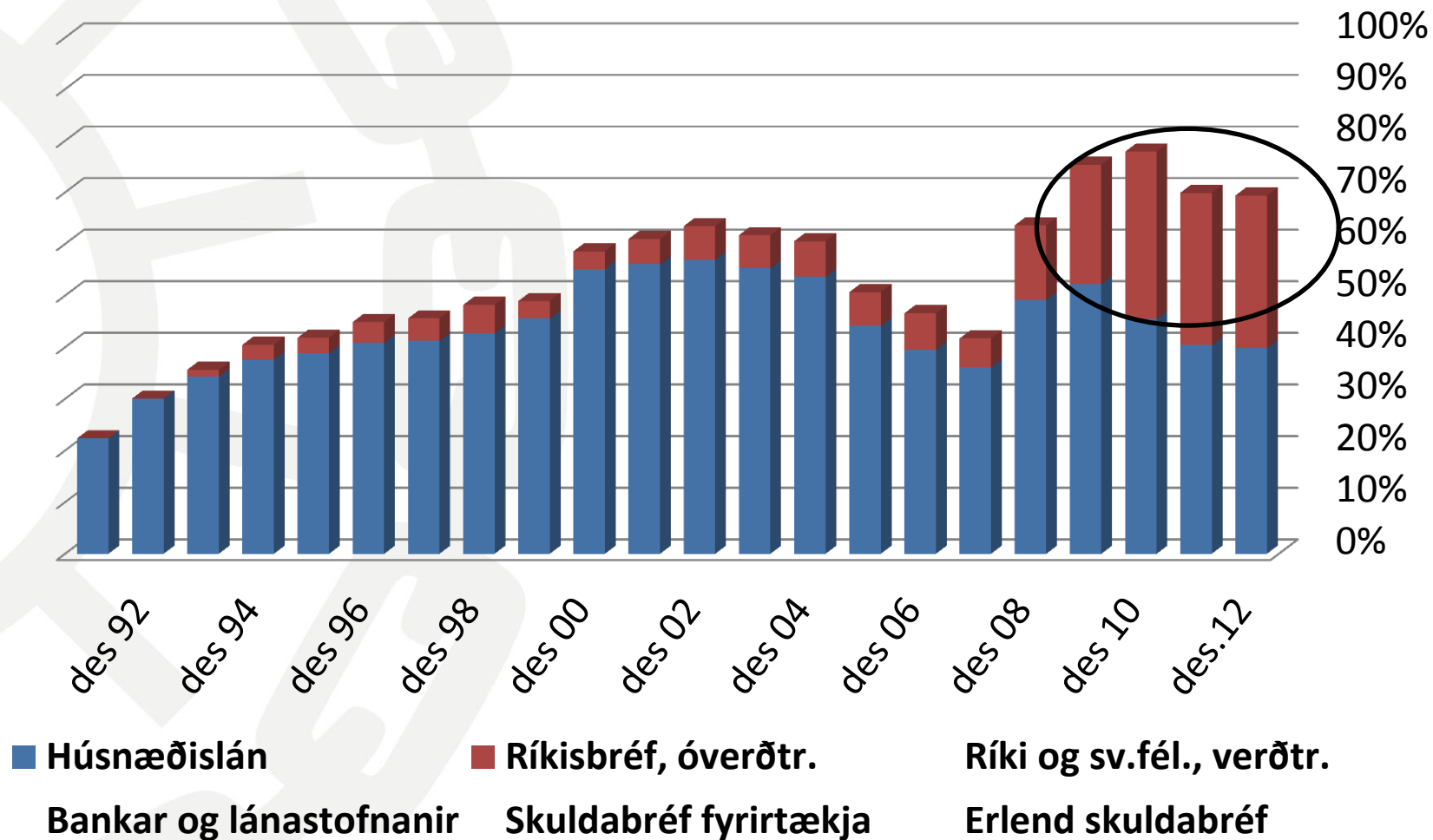
## nafnvextir á verðbréfamarkaði og hjá bönkunum



# Verðtryggðir vextir Íbúðalánasjóðs og ávöxtunarkrafa á eftirmarkaði (HFF44)



# Markaðsvirði skuldabréfa á verðbréfamarkaði 1991-2011





# Danska húsnæðislánakerfið byggir á strangri jafnvægisreglu



- Skýr lagasetning um starfsemi og heimildir, sem fetar ákveðið einstigi milli hagsmuna lántakenda og fjárfesta þar sem lánastofnunin sjálf er í aukahlutverki
- Fjárfestar geta ekki krafist uppgreiðslu (sem hægt er með innistæður)
- Greiðsluflæði skuldabréfa jafnar greiðsluflæði lána
- Lántakendur greiða kostnað vegna endurfjármögnun skuldabréfa
- Lántakendur eru persónulega ábyrgir fyrir lánnum

Eignir	Skuldir
Útlán	Skulda- bréf
Laust fé	Eigið fé



# Stífar reglur um eignastýringu

## Eignir

- Langtíma fasteignalán (eign)
- Fasteignaveð (trygging)
- Lausafjarkvöð banka

## Skuldir

- Útgefin veðskuldabréf
- 8% eigið fé

## Áhættuþættir

- Útlánaáhætta
- ~~Misvægi í lánstíma~~
- ~~Ólíkir vextir~~
- ~~Gjaldmiðlaáhætta~~
- ~~Vogun/skuldatrygging/misvægi trygginga og gagnaðilaáhætta~~
- ~~Endurfjármögnunaráhætta~~
- ~~Uppgreiðsluáhætta~~
- ~~Lagaleg áhætta~~

**„Höfum það hugfast að ef lánastofnun lendir í vanda lenda lántakendur líka í vanda og borga hærri vexti!“**

# Endur- og uppgreiðslukerfi lána yfir skuldabréfamarkaðinn



- Jafnvægisreglan leggur grunn að einstöku endur- og uppgreiðslukerfi sem framkvæmt er yfir skuldabréfamarkaðinn
- Hægt er að endur- eða uppgreiða húsnæðislán á markaðsvirði eða á nafnverði (pari)
  - Gengi getur verið lægra en 100 en aldrei hærra!
- Kostir endur- og uppgreiðslu í gegnum skuldabréfamarkaðinn
  - Aukin velta á markaði
  - Gegnsæi
  - Neytendavernd
  - Samkeppni og hreyfanleiki viðskiptavina
  - Fjármálalegt öryggi og stöðugleiki
- Viðurkennt af Framkvæmdastjórn ESB og Neytendasamtökum Evrópu (BEUC)

# Öryggi og seljanleiki fyrir fjárfesta lækkar vexti



- Húsnæðisskuldabréf tryggðar með:
  - Flokkum húsnæðislána með fasteignaveðum
  - Ábyrgðum í einstaka tilfellum, m.a. af félagslegum ástæðum
  - Eigin fé húsnæðislánastofnunar, lágmark 8%
  - Viðbótartryggingum gagnvart sértryggðum skuldabréfum
- Enginn tapað á því að fjárfesta í dönskum húsnæðisskuldabréfum í meira en 200 ár!
- Meðal hæst metnu skuldabréfa í heimi af alþjóðlegum matsfyrirtækjum
- Skráð á verðbréfamarkaði
  - Gagnsæi í verðmyndun (vaxtaákvörðun)
  - Eftirmarkaður fyrir viðskipti með skuldabréfin
- Í Danmörku er seljanleiki svipaður og ríkisskuldabréf



# Ávinningur

- Ávinningur
  - Fasta nafnvexti til lengri tíma
  - Lægri vextir sem byggja á gagnsærri vaxtamyndun
  - Raunhæfur valkostur við verðtryggð lán
    - Getum komið í veg fyrir eignaupptöku við óvænt áföll
  - Réttlátari áhættudreifing milli lántakenda og fjármagnseigenda við efnahagsáföll
  - Styður við aðgerðir Seðlabanka í peningmálum og eykur stöðugleika
- Hvað svo?
  - ASÍ þýddi og staðfærði dönsku löggjöfina og greinargerðina m.v. íslenska lagahefð (gjaldþrotalögin og þinglýsingarlögin)

Nýtt félagslegt húsaleigukerfi

# Félagsleg húsnæðisstefna



## Meginmarkmið

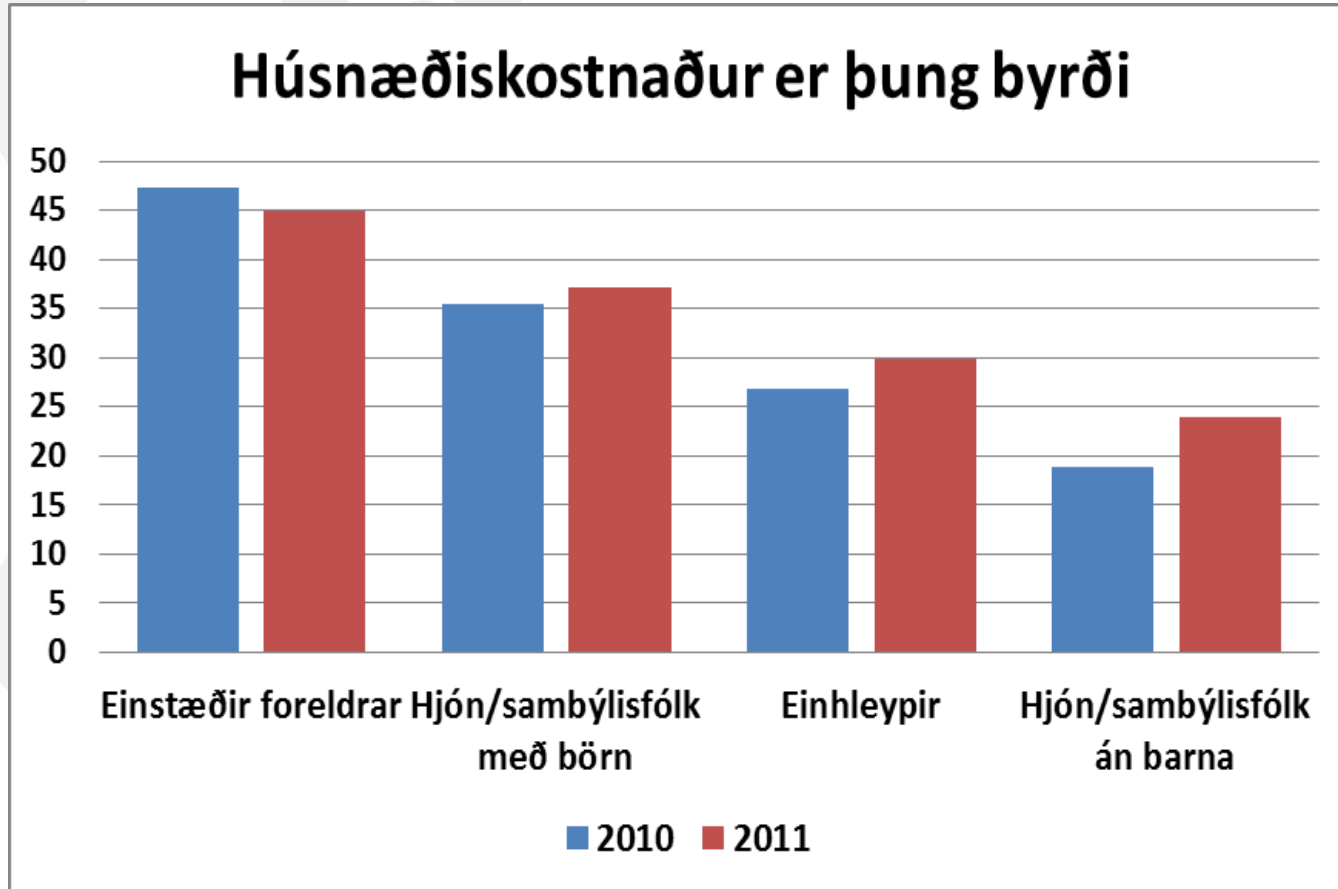
- Nægjanlegt félagslegt íbúðarhúsnæði fyrir tekjulágar fjölskyldur
- Húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið stjórnvalda og hún hækki ekki skyndilega
- Félagsleg blöndun í hverfum
- Húsnæðislausnir fyrir breiðan hóp

## Hlutamarkmið

- Viðunandi verð- og gæði húsnæðis
- Viðunandi útgjöld hins opinbera
- Bein opinber framlög í upphafi – sjálfbært í framtíðinni
- Styðji við efnahagsleg markmið um jöfnun hagsveiflunnar



# Hvar kreppir skóinn að?

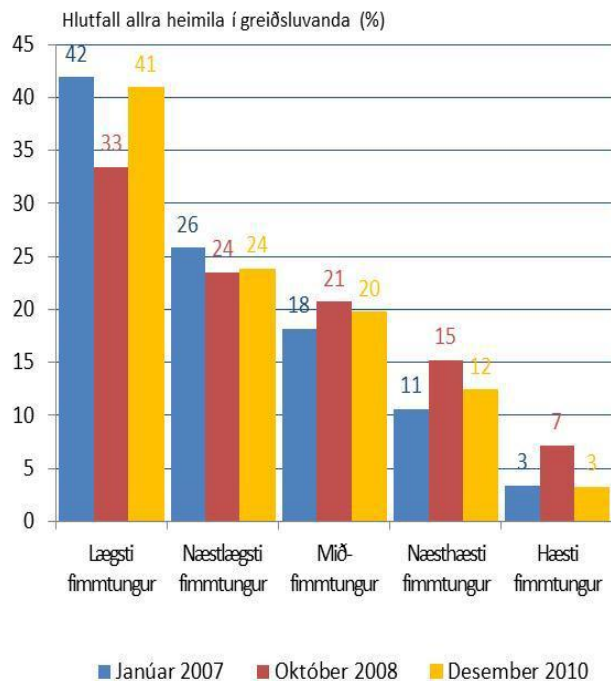




# Af greiðslu- og skuldavanda þjóðar!

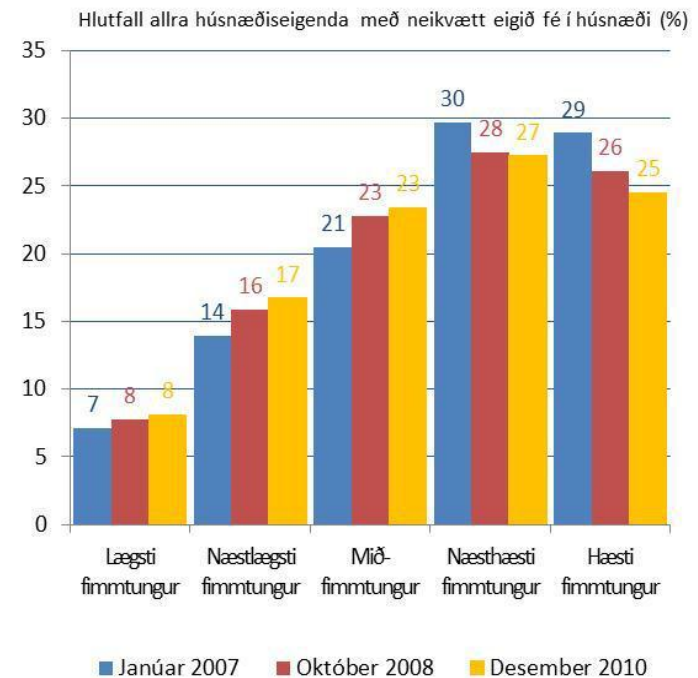


Tekjudreifing heimila í greiðsluvanda



Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Tekjudreifing húseigenda í skuldavanda



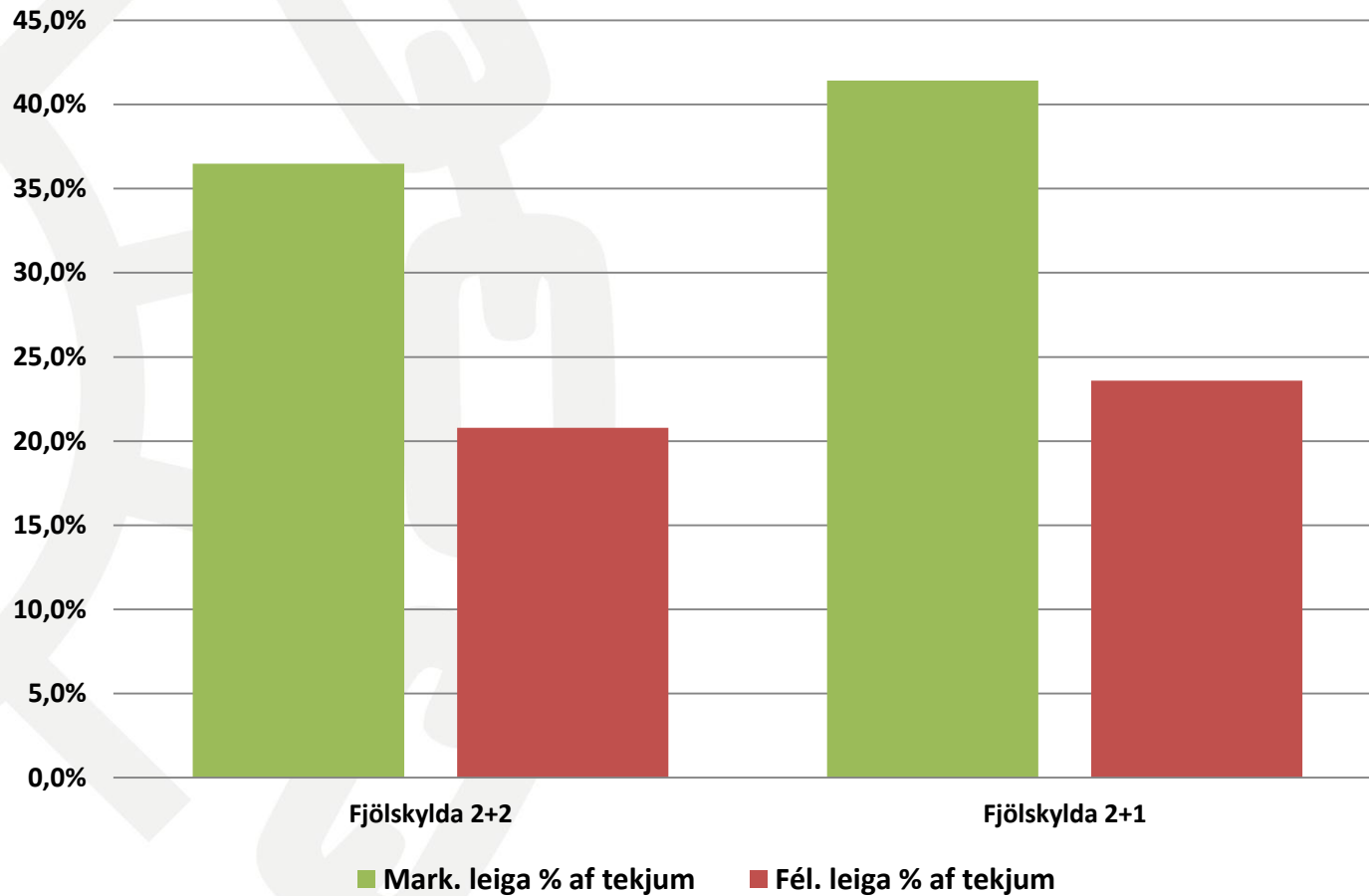
Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

# Fjármögnun félagslegra íbúða



- **Framlag íbúa er 2%**
  - Endurgreitt þegar flutt er út
- **Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%**
  - Vaxtalaust og endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður leyfa, þó eigi síðar en eftir 50 ár
- **Lán frá húsnæðislánastofnun upp á 84%**
  - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðislána.
  - Hámark á áhrif vaxta á leigu og ríkið niðurgreiðir með vaxtastyrkjum – hámarkið er 3,4% af stofnkostnaði
  - Greiðsla íbúanna af „láninu“ er þannig óháð undirliggjandi fjármögnun þess
  - Sveitarfélögin veiti ábyrgðir fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins
  - Leiga eftir uppgreiðslu lána fjármagnar nýjar byggingar – sjálfbært á einni kynslóð!

# Leiga sem hlutfall af tekjum í neðri fjórðungi tekjudreifingar





# Hvað svo?

- Eitt er húsnæðislánakerfið eða félagslegt leigukerfi
- Annað er að vextirnir eru að draga úr okkur allan lífsneista!
  - Meðalfjölskylda á Íslandi fær ekki greiðslumat af meðalíbúð ef óverðtryggðir vextir eru hærri en 5,5% - þeir eru 7,5-7,75% hjá bönkunum og væru 8,9% hjá ÍLS!
  - Verðbólguvæntingar eru 4,5% til næstu 5 ára og 5 ár eftir 5 ár!  $4,5+2,6+0,5=7,6\%$  nafnvextir
  - Ef verðbólguvæntingar lækka í markmið Seðlabankans og gert er ráð fyrri eðlilegri raunvaxtakröfu:  $2,5+2,0+0,5=5,1\%$
  - Mismunurinn er 75 þús.kr. á mánuði sem er 16% af ráðstöfunartekjum meðalfjölskyldu!