

Íslandslánin og verðbólguhringrás Íslands

Valdimar Ármann

Kynning á skýrslunni Nauðsyn eða val?
hjá Samtökum Fjármálafyrirtækja.

10. september 2012

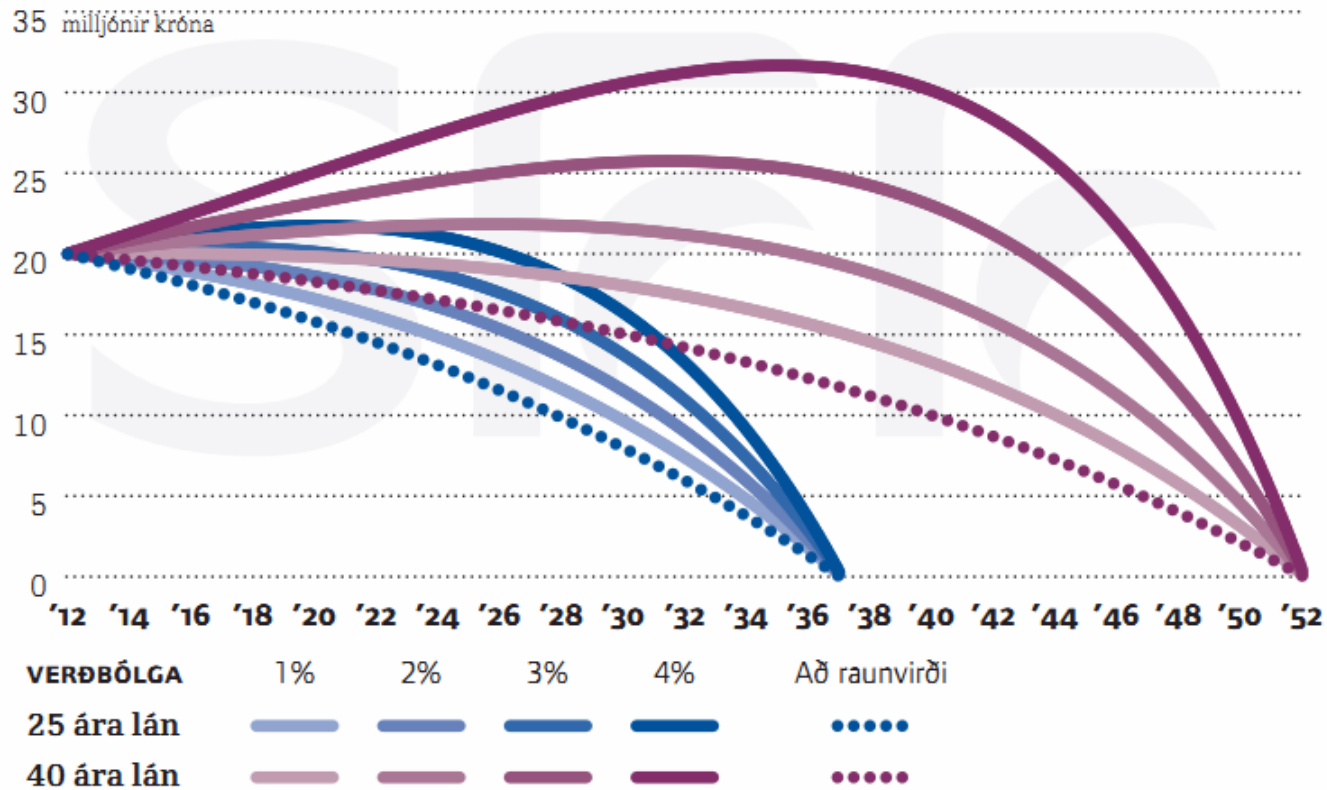
Hvað er Íslandslán?

- Íslandslán er verðtryggt lán með föstum raunvöxtum til langs tíma með jafngreiðsluskilmálum.
- Samanber útlán Íbúðalánasjóðs.
- Greiðslur í upphafi láns eru lágmarkaðar.
- Greiðslum af verðbótapætti höfuðstóls er frestað til síðari hluta lánstímans.
- Kostir:
 - Sveiflujafnandi áhrif með því að bæta verðbólgu við höfuðstól.
 - Lág greiðslubyrði.
 - Leyfir mestu skuldsetninguna.
- Gallar:
 - Niðurgreiðsla höfuðstóls verður mjög hæg og að öllum líkindum neikvæð.
 - Miklar líkur á rýrnun á eigin fé.
 - Slæva áhættumeðvitund lántaka sem og lánveitanda.

Íslandslánin; varhugaverður kokteill?

Þróun höfuðstóls

á 20 milljón króna 4,5% verðtryggðu jafngreiðsluláni til 25 og 40 ára miðað við verðbólguforsendur



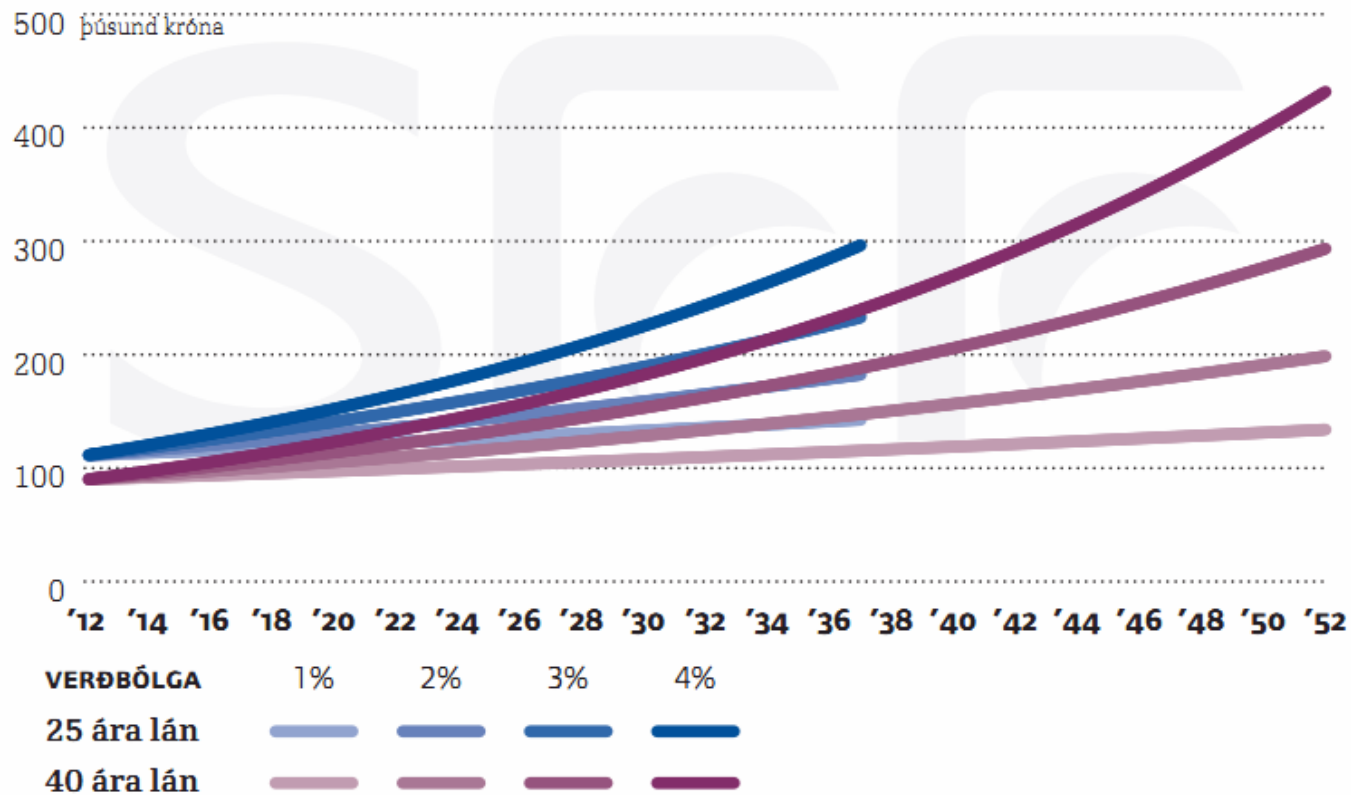
Aukin tímalengd jafngreiðslulána magnar upp verðbólguáhættuna

Heimild: Útreikningar höfunda

Greiðslubyrði hækkar með verðbólgu

Þróun mánaðarlegrar greiðslubyrði

á 20 milljón króna verðtryggðu jafngreiðsluláni
til 25 og 40 ára með 4,5% raunvöxtum, miðað við verðbólguforsendur



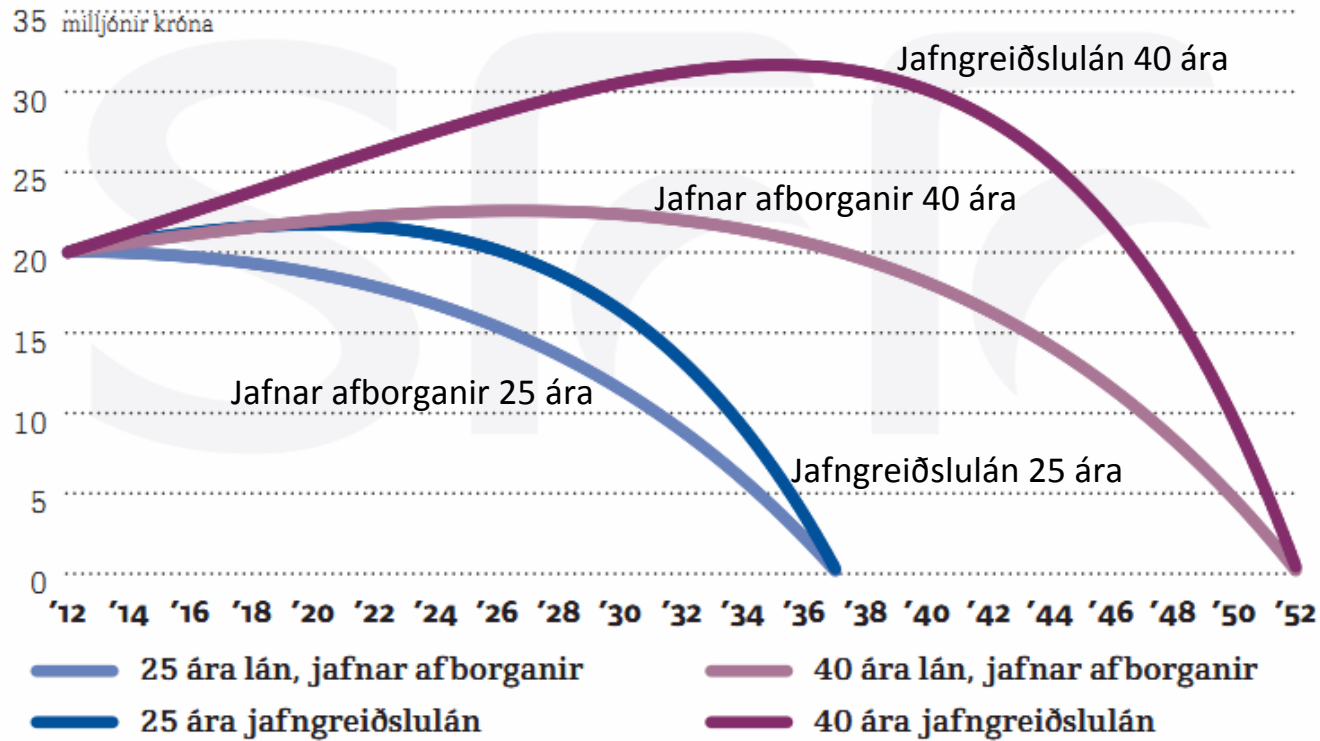
Höfum í huga að samhliða hækkanði greiðslubyrði hækka laun yfirleitt í takt við verðbólgu og jafnvel ívið meira (þ.e. kaupmáttaraukning).

Heimild: Útreikningar höfunda

Neikvæð höfuðstólsþróun er ekki einkenni allra verðtryggðra lána

Þróun höfuðstóls

á 20 milljón króna verðtryggðum lánum til 25 og 40 ára með 4,5% raunvöxtum miðað við 4% verðbólgu



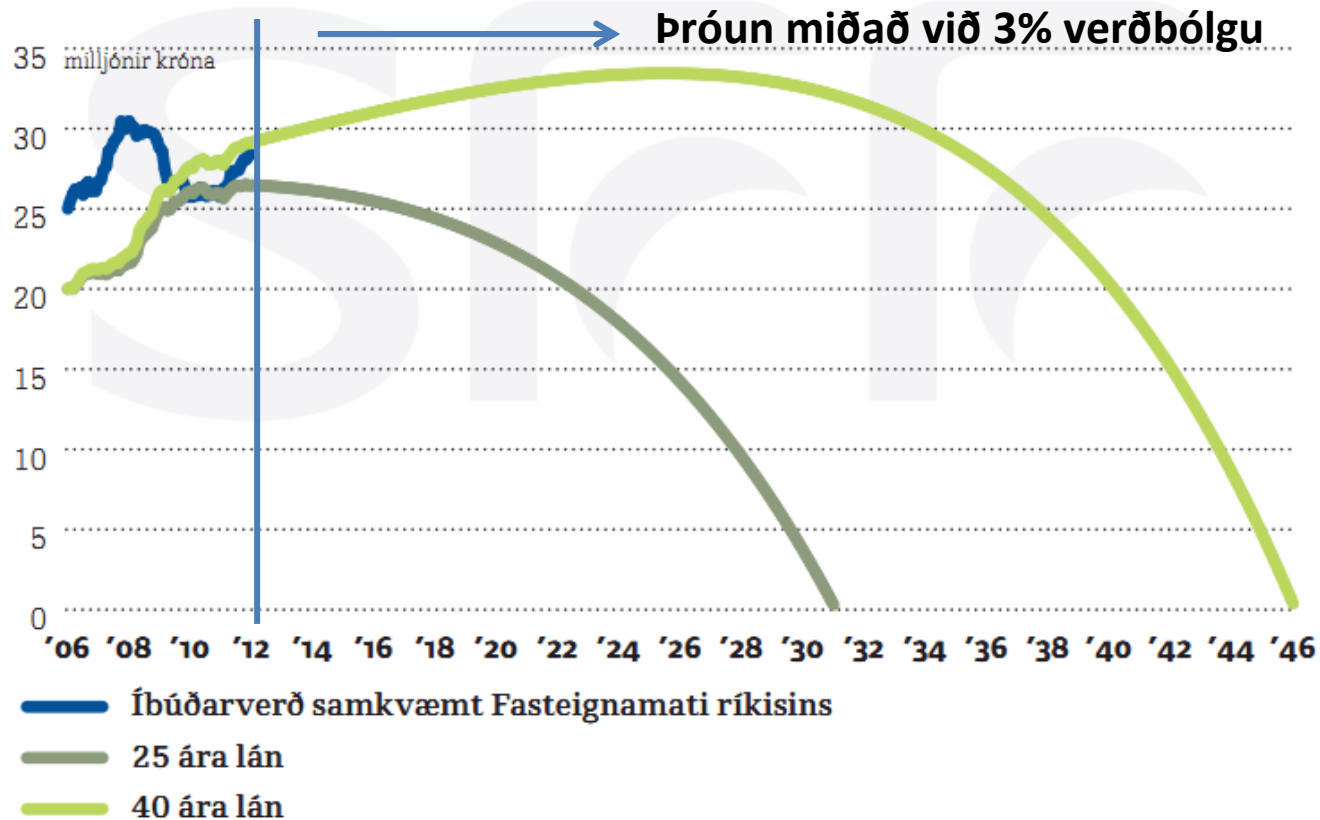
Heimild: Útreikningar höfunda

Aukin greiðslubyrði lána t.d. jafnar afborganir og/eða styttri líftími hamla mjög neikvæðri niðurgreiðslu höfuðstóls.

Stytttri líftími jafngreiðslulána breytir miklu!

Þróun eftirstöðva borin saman

– 20 milljón króna verðtryggð jafngreiðslulán, tekin 1. janúar 2006, til 25 og 40 ára, með 4,5% raunvöxtum, borin saman við 25 milljón króna íbúðarkaup (80 veðhlutfall í upphafi). Miðað við þróun vísitalna til 1. janúar 2012 og síðan 3% verðbólgu.



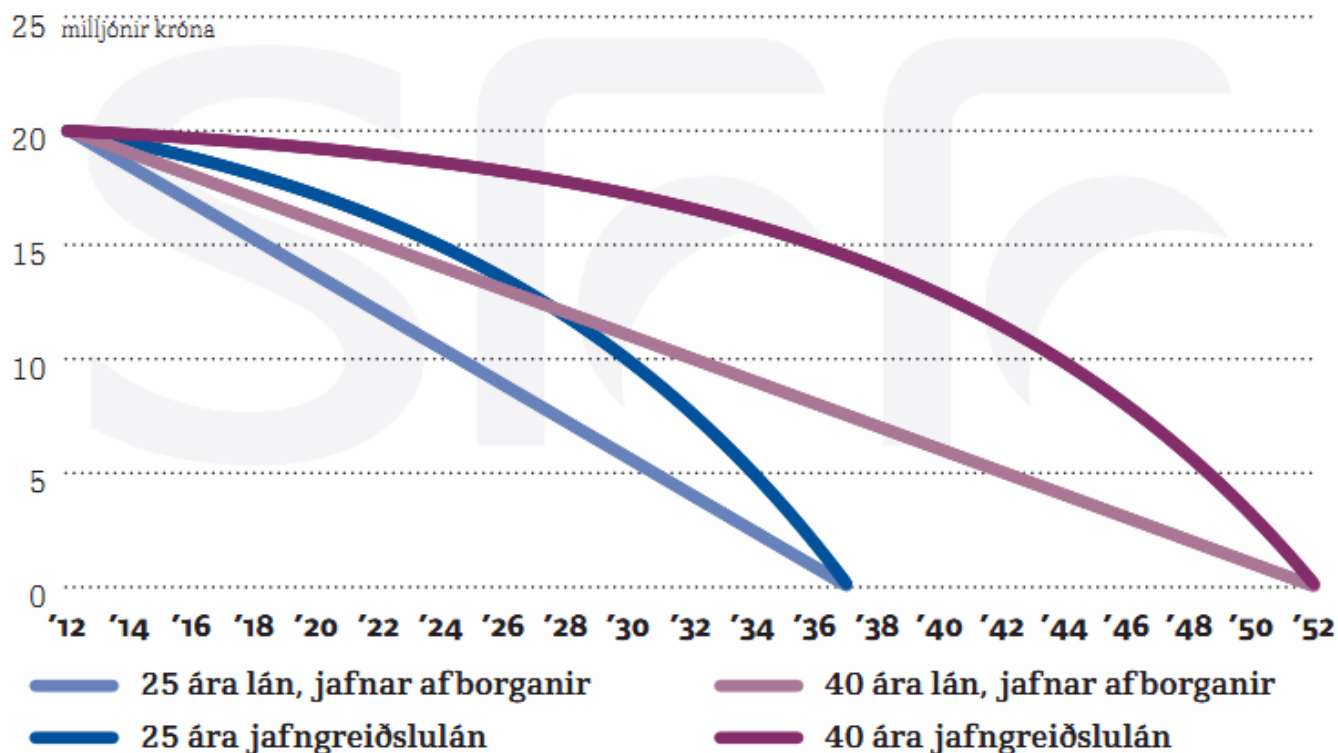
Aðilinn með 25 ára lánið er með um 93% veðhlutfall.

Þessi með 40 ára lánið með um 103% veðhlutfall.

Óverðtryggð lán; hraðari niðurgreiðsla & þyngri greiðslubyrði

Þróun höfuðstóls

á 20 milljón króna óverðtryggðum lánum til 25 og 40 ára
með jafngreiðslum og jöfnum afborgunum



Heimild: Útreikningar höfunda

Hér er reiknað með 8,9% föstum óverðtryggðum vöxtum (miðað er við ríkisskuldabréf + 1,4% álag).

Lán með föstum óverðtryggðum vöxtum til 40 ára er nánast hvergi að finna í heiminum.

Freistnivandi Íslandslánanna

- Lægsta mögulega greiðslubyrði í upphafi lánstíma ...
- ... en því dýra verði keypt að endurgreiðsluhraði höfuðstólsins er mjög hægur og oft á tíðum neikvæður.
- Í raun og veru er bara HLUTI vaxtanna til greiðslu í Íslandsláni.

Mánaðarleg greiðslubyrði í upphafi láns á mismunandi lánum.

Sömu forsendur og áður, þ.e. 20 milljónir króina, 4,5% raunvextir og 8,9% óverðtryggðir vextir.

	Afborgun	Vextir	Heildargreiðsla	Munur frá lágsta
Vtr jafngreiðslur 25 ár	36.000*	75.000	111.000	23%
Vtr jafngreiðslur 40 ár	15.000*	75.000	90.000	-
Vtr jafnar afb 25 ár	67.000*	75.000	142.000	58%
Vtr jafnar afb 40 ár	42.000*	75.000	117.000	30%
Óvtr jafngreiðslur 25 ár	18.000	148.000	166.000	84%
Óvtr jafngreiðslur 40 ár	4.000	148.000	152.000	69%
Óvtr jafnar afb 25 ár	67.000	148.000	215.000	139%
Óvtr jafnar afb 40 ár	42.000	148.000	190.000	111%

*Afborgun höfuðstóls verðtryggðu lánanna er blekkjandi þar sem verðbólgu er bætt við höfuðstólinn sem nemur u.þ.b. 16.000 krónum fyrir hvert prósent í ársverðbólgu (um 0,083% mánaðarverðbólga). Hér er því hægt að hugsa þetta sem afborgun í tilfelli 0% verðbólgu. Hér sést því skýrt að ef verðbólgan verður 1% þá dugar afborgun á 40 ára láni ekki einu sinni fyrir verðbólgunni og mismunurinn bætist við höfuðstólinn þannig að afborgunin er í rauninni neikvæð um þúsund krónur.

Er afnám verðtryggingar lausnin?

- Verðtrygging er vel þekkt á erlendum fjármálamörkuðum.
- EN hún er mun minna hlutfall af skuldbindingum heimilanna heldur mun frekar á hendi ríkissjóða, veitufyrirtækja, v. innviðafjármögnunar og samgöngufyrirtækja.
- Breytilegir nafnvextir eru algengasta form húsnæðislána erlendis; getur verið varhugavert.

	Breytilegir	Fastir/Breytilegir (1–8 ár)	Fastir
Danmörk	–	60%	40%
Noregur	90%	–	10%
Svíþjóð	60%	40%	–
Bretland	50%	50%	–
Frakkland	40%	–	60%
Þýskaland	20%	55%	25%
Bandaríkin	5%	–	95%
Ástralía	95%	5%	–
Kanada	40%	55%	5%
Írland	95%	5%	–
Sviss	3%	97%	–

Heimild: Research Institute for Housing America, Norges Bank, Sveriges Riksbank

Heimilin standa að baki um tveimur þriðja verðtryggðra skuldbindinga landsins

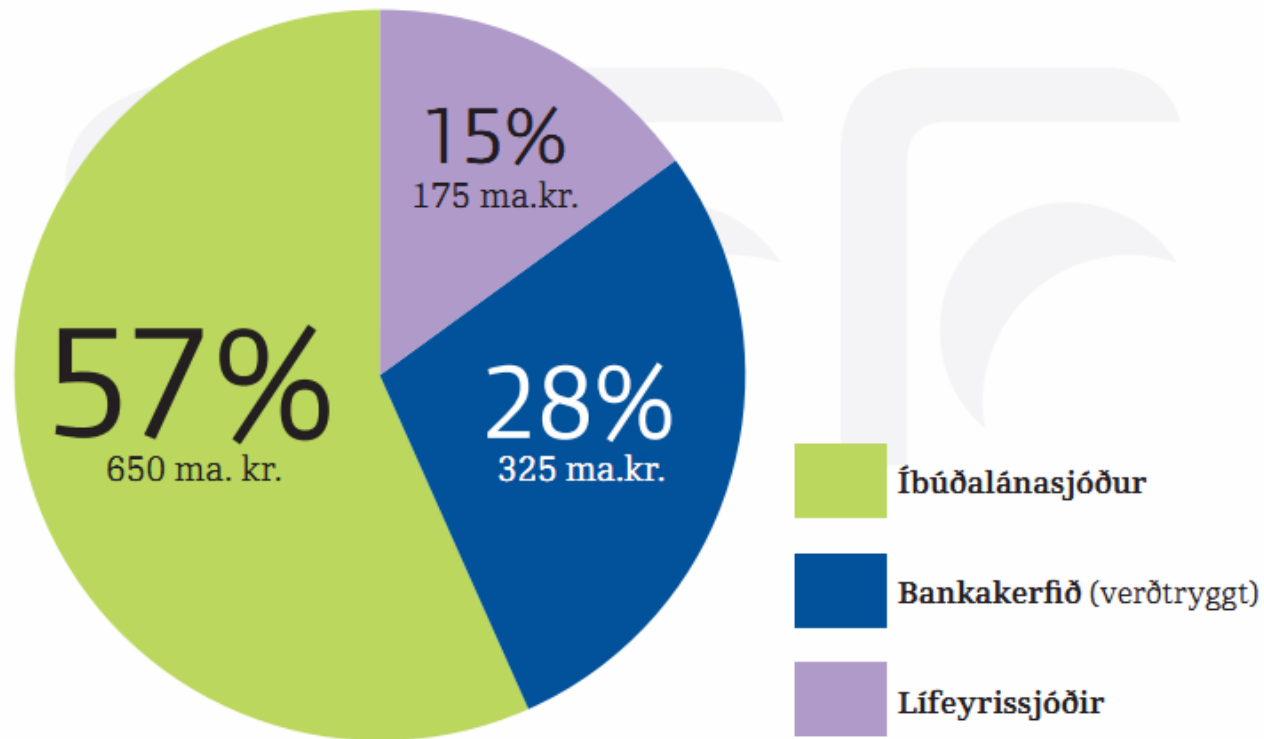
Samsetning verðtryggðs fjármálamarkaðar (áætlað)

		þ.a. til heimila	
Útlán	Útlán banka	680ma	400ma (325 íbúðir, 75 annað)
	Útlán Íbúðalánasjóðs	850ma	650ma
	Útlán lífeyrissjóða	175ma	175ma
	Útlán annarra fjármálafyrirtækja	175ma	175ma
Skuldabréf	Landsvirkjun	55ma	
	Orkuveitan	35ma	
	Sveitarfélög	100ma	
	Ríkissjóður	165ma	
	Fyrirtækjaútgáfur*	25ma	
	Samtals	2.260ma	1.400ma
Heimild: Seðlabanki Íslands, Lánamál ríkisins, Íbúðalánasjóður, ársreikningur Orkuveitunnar og Landsvirkjunar og sveitarfélaganna. *Erfitt er að finna út nákvæmlega stöðu verðtryggðra fyrirtækjaskuldabréfa þar sem mörg þeirra ganga nú í gegnum gjaldþrot og/ eða endurskipulagningu.			

Íbúðalánasjóður stærsti lánveitandi verðtryggðra fasteignalána til heimila

Verðtryggð íbúðakaupalán til heimila

– skipt eftir lánveitendum

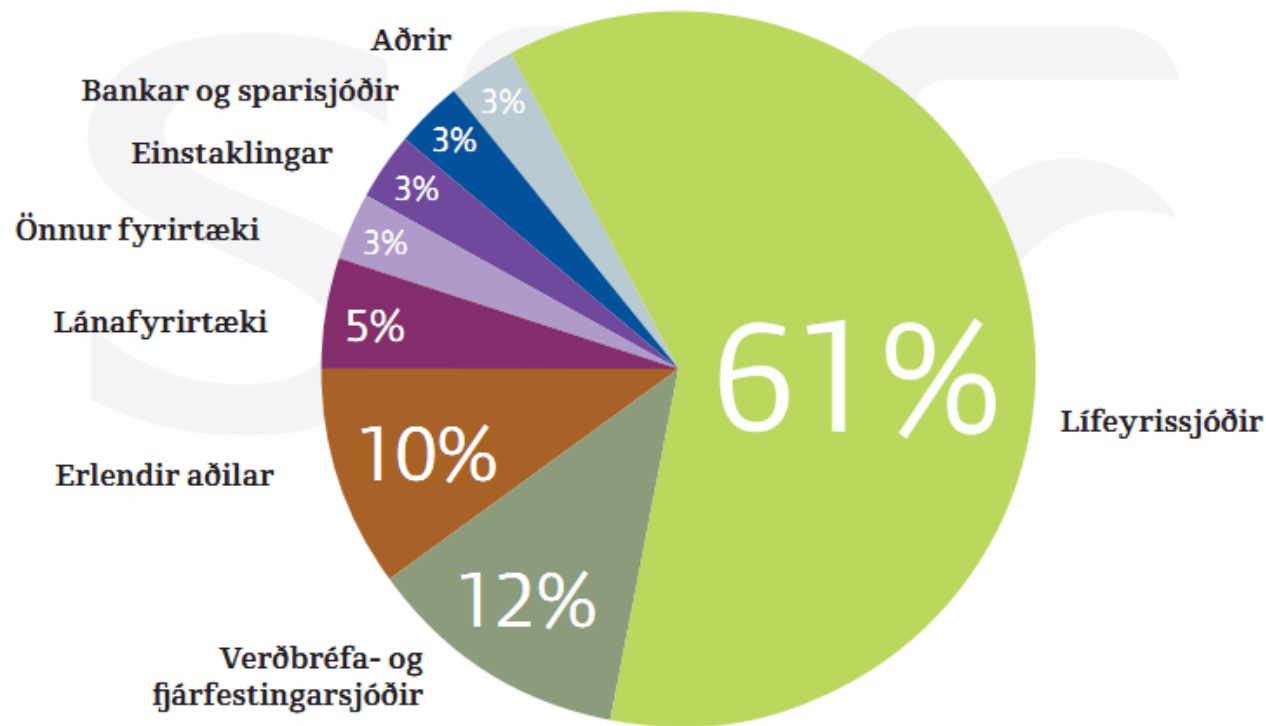


Samtals 1150 milljarðar.

Heimild: Seðlabanki Íslands

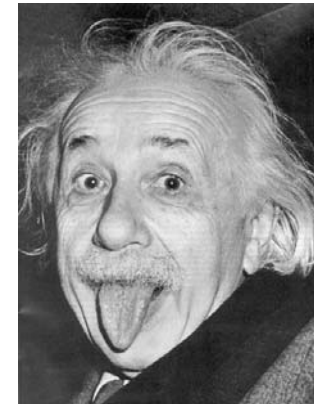
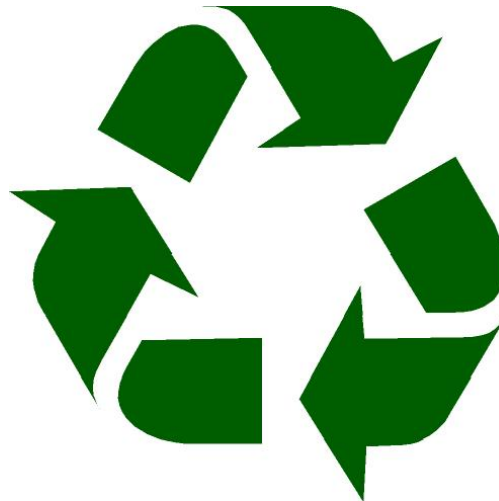
Lífeyrissjóðir stærstu fjármögnunaraðilar Íbúðalánasjóðs

Eigendur verðtryggðra íbúðabréfa Íbúðalánasjóðs



Verðbólguhringrásin er hringrás milli kynslóða

- Lífeyrissjóðirnir eiga um 60% af fasteignalánnum heimilanna (beint og óbeint).
- Heimilin fjármagna ríflega þriðjung af verðtryggðum lífeyrisréttindum sínum.
- En ríkisábyrgð Íbúðalánasjóðs aftengir skuldaraáhættuna.
- Hringrásinni því haldið uppi með ríkisábyrgð Íbúðalánasjóðs og lagalegum skuldbindingum lífeyrissjóðanna.
- Nauðsynlegt að skoða alla hnitpunkta hringrásarinnar – þar með talið kaupendahlið verðtryggðra eigna.



Niðurstaða - samantekt

- Blanda af verðtryggingu, löngum líftíma og jafngreiðsluskilmálum er slæmur kokteill.
- ... EN höfum í huga að þetta hefur gert flestum fjölskyldum á Íslandi það kleift að eignast eigið húsnæði.
- Hingað til virðist hafa verið litið alveg framhjá skuldaraáhættu og veðstöðu verðtryggðra fasteignalána heldur treyst á ótakmarkaða sjálfskuldarábyrgð.
- Ríkisábyrgð Íbúðalánasjóðs ásamt lagalegum skuldbindingum lífeyrissjóðanna eru stærstu forsendurnar fyrir markaðsstærð Íslandslánanna.
- Lánveitendur á almennum markaði munu líklega forðast að veita Íslandslán nema með mjög rúmu veðhlutfalli til að forðast yfirveðsetningu og greiðsluvandræði ... þetta er í hag BÆÐI lántakenda og lánveitenda.

Niðurstaða - ályktun

- Höfundar hvetja til þess að áhersla sé lögð á hraðari endurgreiðslu fasteignalána og aukinnar „staðgreiðslu“ á verðbólgu:
 - *Virkar sem hemill á lántöku og hvetur til varkárni – gírun heimila minni.*
 - *Erfiðara verður að elta húsnæðisbólur.*
 - *Ný útlán verða stærra hlutfall af útlánum og leiðni stýrivaxta efla.*
- Vaxandi hlutdeild óverðtryggðra lána er óhjákvæmileg með aukinni flóru af fasteignalánum.
- Stefnt skuli að því að greiðslubyrði á verðtryggðum lánum verði færð nær því sem gengur og gerist á óverðtryggðum lánum – forðast neikvæða niðurgreiðslu höfuðstóls sem ætti að snarminnka skuldaraáhættu lánanna.
- Allar óskir um hraðari niðurgreiðslu höfuðstóls jafngilda óskum um þyngri greiðslubyrði!