

AFNÁM VERÐTRYGGINGAR

AF NÝJUM NEYTENDALÁNUM

Kynning á skýrslu sérfræðingahóps

Fréttamannafundur 23. janúar 2014

Mestu breytingar frá setningu Ólafslaga 1979

- Eftirfarandi tillögur hópsins ná þeim markmiðum sem honum var ætlað að ná:
 1. Afnám verðtryggðra jafngreiðslulána til lengri tíma en 25 ára þann 1. janúar 2015
 2. Lágmarkstími verðtryggðra neytendalána hækkaður úr 5 árum í allt að 10 ár þann 1. janúar 2015
 3. Takmarkanir settar á veðsetningu vegna verðtryggðra íbúðalána þann 1. janúar 2015
 4. Hvatar auknir til töku og veitingar óverðtryggðra lána þann 1. janúar 2015
 5. Endurmat og næstu skref 2016

Aldrei áður jafn stór skref stigin til afnáms



Verðtrygging neytendalána ekki náttúrulögmál

- Þjóðin býið með íslensku verðtryggingunni í 35 ár
- Kostir verðtryggingarinnar geta jafnframt reynst hennar helstu gallar
- Engar breytingar þó verið gerðar í 16 ár
- Vitundarvakning í hruninu
- Markaðurinn hefur þegar brugðist við og dregið hefur úr vægi verðtryggingar

Vægi verðtryggingar er þegar tekið að minnka



Pingsályktun um aðgerðir vegna skuldamála

- Tillögur hópsins eru hluti af aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar til að taka á skuldavanda heimila á Íslandi
- Verkefni hópsins
 - Útfæra afnám verðtryggingar af nýjum neytendalánum
 - Koma með tillögur og tímasetta áætlun
 - Meta áhrif breytinga í víðum skilningi
 - Gera tillögur til að lágmarka neikvæð áhrif
- Ekki að leggja til breytingar á skilmálum útistandandi lána

**Aldrei áður hefur verið svo fast að orði kveðið
um afnám verðtryggingar**



Ástæður afnáms verðtryggingar endurspeglast í ókostum hennar

- Helstu ókostir verðtryggingar tíundaðar í þingsályktunartillögunni:
 - Misvægi óverðtryggðra launa og verðtryggðra lána á verðbólgutímum
 - Hætta á yfirveðsetningu vegna ofangreinds
 - Freistnivandi til útlánþenslu
 - Neikvæð áhrif á virkni peningamálastefnu Seðlabankans á heildareftirspurn hagkerfis vegna útbreiðslu verðtryggðra jafngreiðslulána
- Íslenska verðtryggingin gagnrýnd af fleiri sökum, svo sem:
 - Hún varpi allri áhættu af verðbóluskotum yfir á heimilin sem lántaka
 - Slíkt fyrirkomulag þekkist hvergi í sama mæli á meðal vestrænna hagkerfa
 - Verðtryggð lán erlendis frekar tekin af þeim sem hafa verðtryggðar tekjur
 - Útbreidd notkun verðtryggingar á neytendalánum geti leitt til vanmats á skuldaraáhættu

Verðtryggð lán eru vel þekkt í vestrænum hagkerfum en varpa þá áhættu af verðbóluskotum fremur yfir á þá sem hafa verðtryggðar tekjur heldur en á heimilin sem hafa engar áhættuvarnir



Fullt afnám er aðgerð af áður óþekktri stærðargráðu

- Afnám hefur marga kosti, en er aðgerð af áður óþekktri stærðargráðu
 - Umfangsmikil kerfisbreyting sem snertir marga fleti lögfræði og fjármála
- Vönduð áhrifagreining því mikilvæg
 - Einkum m.t.t. neikvæðra þátta svo hægt sé að grípa til mótvægisáðgerða gegn þeim
- **Hópurinn lagði því mat á hver áhrif fulls afnáms á einu bretti yrðu á**
 - *Neytendur, lánveitendur, fasteignamarkað og hagkerfið í heild sinni*

Umfangsmikil kerfisbreyting og afar mikilvægt að
vanda vel til verka



Helstu niðurstöður greininga hópsins

Langtímaáhrif afnáms eru góð að gefnum ákveðnum forsendum. Neikvæð áhrif fulls afnáms - til skemmri og jafnvel millilangs tíma - framkvæmt í einu vetfangi:

1 Neytendur

- Hækkuð greiðslubyrði og erfiðara aðgengi að lánsfé fyrir tekjulága hópa
- Tekjulægstu hópar geta ekki keypt sér húsnæði án þess að annað komi til
- Lánaform sem taka við verða óverðtryggð lán með hraðbreytanlegum vöxtum

2 Fasteignamarkaður

- Lægra fasteignaverð – allt að 20% lækkun til tveggja ára skv. mati Seðlabanka Íslands
- Fasteignamarkaður er undirstaða fjármálamarkaðar

3 Lánveitendur

- Gjörbreytt fjárfestingarumhverfi
- Óvíst hvort lífeyrissjóðirnir halda áfram að fjármagna fasteignalán heimilanna
- Aukinn uppgreiðsluvandi Íbúðalánasjóðs

4 Hagkerfið

- Minni hagvöxtur til skemmri eða millilangs tíma
- Óviss eða neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika

Afnám verðtryggingar á einu bretti gerir heimilin berskjölduð fyrir bröttu vaxtahækkunarferli



Forsendur fulls afnáms

- 1 Lagður hafi verið grunnur að endurbættu húsnæðiskerfi og vandi Íbúðalánasjóðs leystur
- 2 Lagaumhverfi lífeyrissjóða hafi verið endurskoðað
- 3 Þjóðhagslegar aðstæður og stöðugleiki, t.d. með tilliti til hafta og áætlunar um afnám þeirra.
- 4 Mat lagt á reynslu af nýrri neytendalánalöggjöf á aðgengi neytenda að lánsfé og reynslu af áhrifum skuldaleiðréttingar

Fullt afnám verðtryggingar í einu veffangi gæti ógnað fjármálastöðugleika og rýrt stöðu neytenda sem og lánveitenda



Fyrsti áfangi afnáms

1. janúar 2015

- 1** Afnám verðtryggðra jafngreiðslulána (s.k. Íslandslána) til lengri tíma en 25 ára,
- 2** Lágmarkstími verðtryggðra neytendalána hækkaður úr 5 árum í allt að 10 ár
- 3** Takmarkanir á veðsetningu vegna verðtryggðra íbúðalána
- 4** Auknir hvatar til töku og veitingar óverðtryggðra lána

Afar mikilvægur áfangi



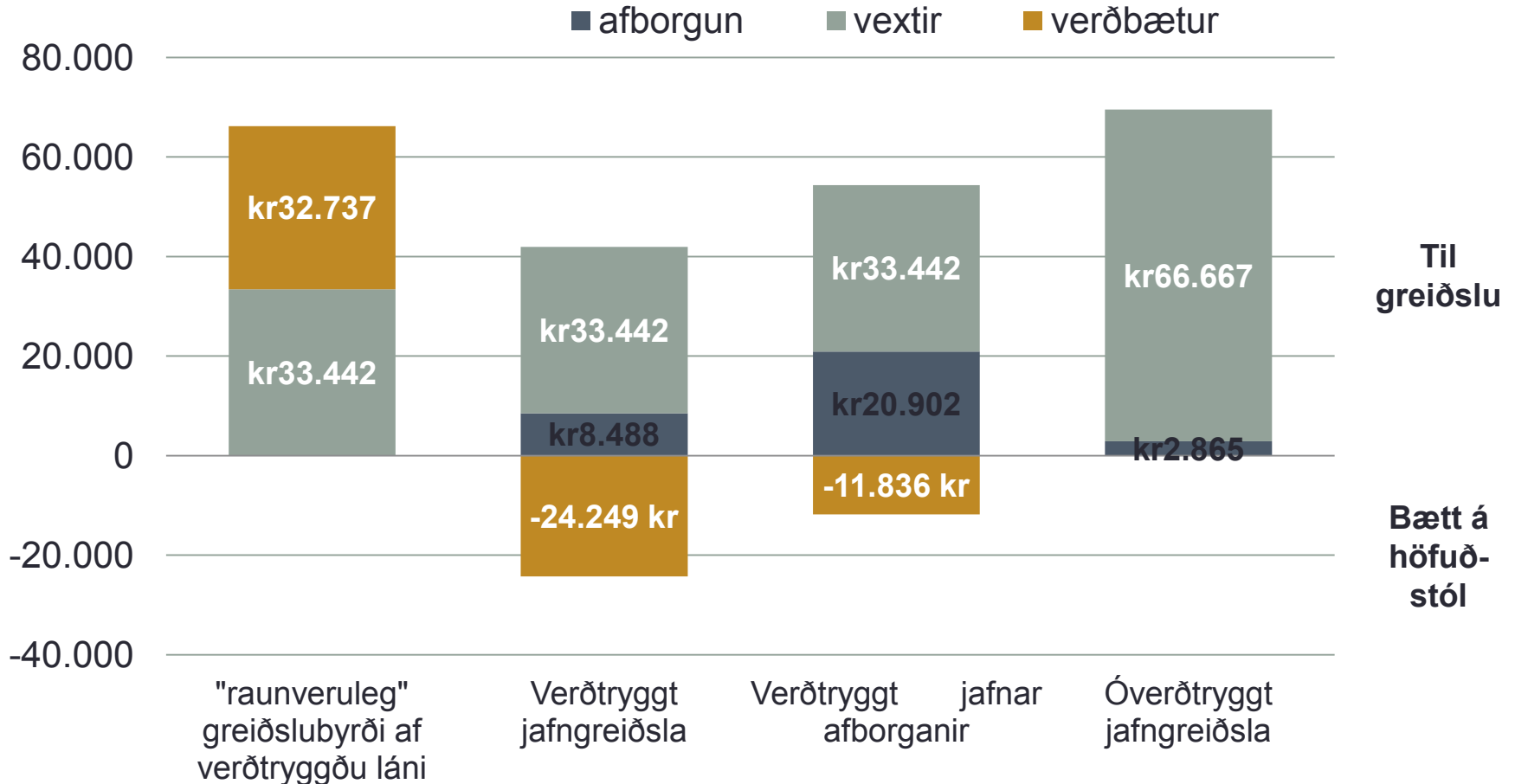
Tillaga 1

Afnám verðtryggðra jafngreiðslulána (s.k. Íslandslána) til lengri tíma en 25 ára

- Versta birtingarmynd verðtryggingar finnst í samblandi jafngreiðslna og langs lánstíma
- Lág upphafsgreiðslubyrði gegn hægri/neikvæðri niðurgreiðslu höfuðstóls
- Freistnivandi vegna lágrar greiðslubyrði í upphafi lánstíma leiðir til útlánapenslu og vanmats á skuldaraáhættu
- Tillagan hefur töluverð áhrif á aðgengi neytenda að fjármagni og skuldsetningu þeirra vegna hærri upphafsgreiðslubyrði annarra lánaforma
- Kallar á mótvægisaðgerðir – sérstaklega fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur



Lág greiðslubyrði tekin að láni

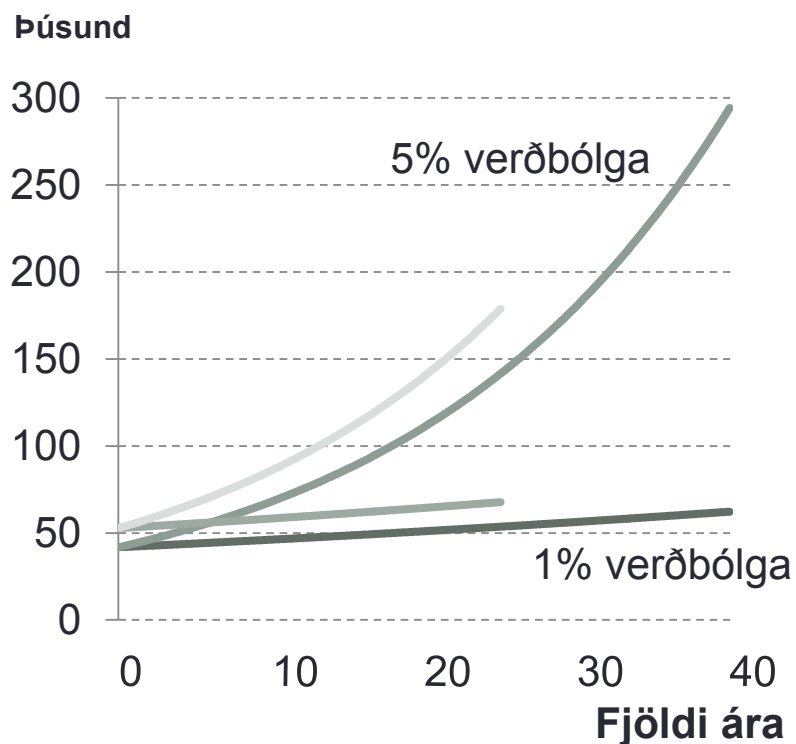


Greiðslubyrði 40 ára lána á fyrsta gjalddaga eftir einn mánuð. miðað við 10 m.kr. höfuðstóll og 4% raunvexti, 4% verðbólgu og 8% nafnvexti

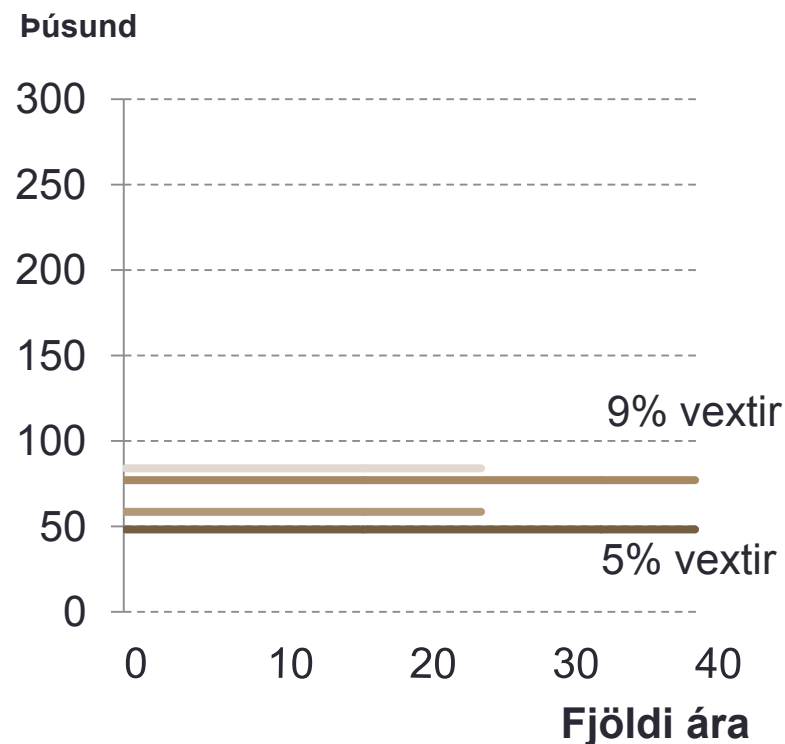


Léttari greiðslubyrði í upphafi Íslandslána dýru verði keypt síðari hluta lánstímans

Verðtryggð jafngreiðslulán



Óverðtryggð jafngreiðslulán

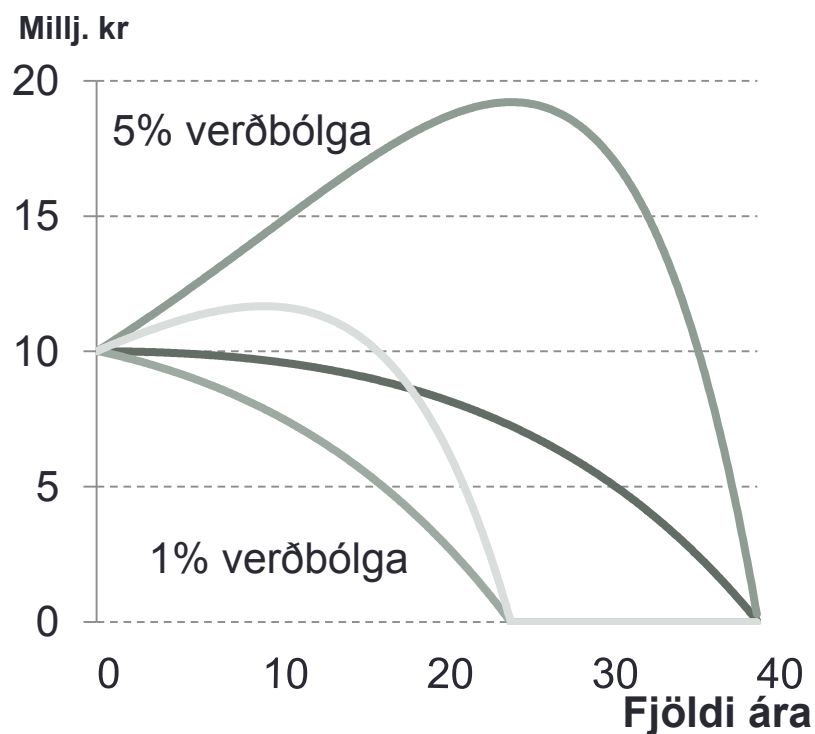


Þróun mánaðarlegrar greiðslubyrði til 25 og 40 ára
miðað við 10 m.kr. Höfuðstóll og 4% raunvexti

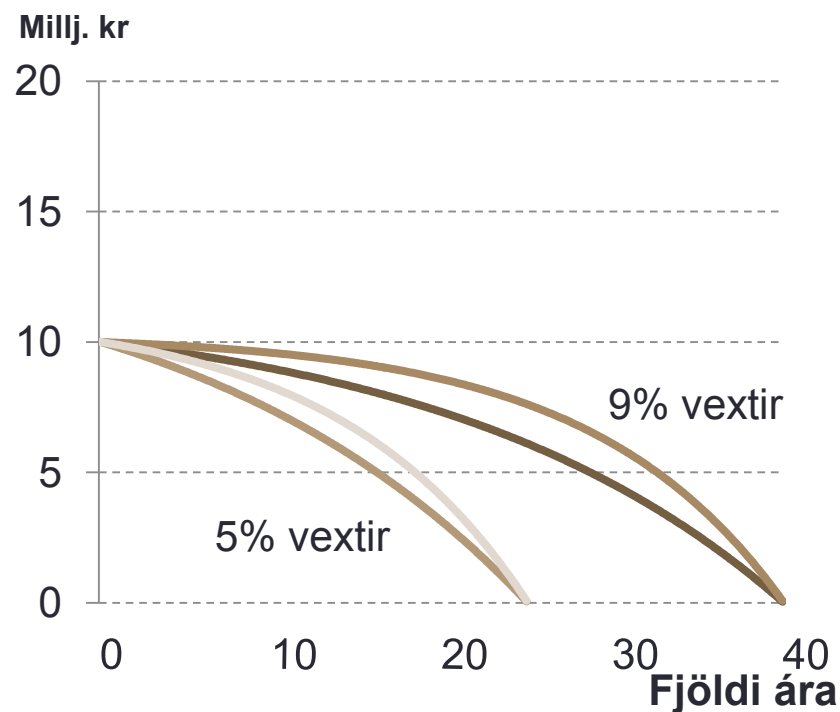


Greiðsluferill Íslandslána veldur hættu á yfirveðsetningu og eykur heildarvaxtakostnað

Verðtryggð jafngreiðslulán



Óverðtryggð jafngreiðslulán



Þróun höfuðstóls til 25 og 40 ára miðað við 10 m.kr. Höfuðstóll og 4% raunvexti



Tillaga 2

Lágmarkstími verðtryggðra neytendalána hækkaður úr 5 árum í allt að 10 ár

- Með því móti er komið í veg fyrir verðtryggingu allra eða allflestra hefðbundnari tegunda neytendalána, þ.e. annarra en húsnæðislána
- Nefndin telur ólíklegt að slík breyting hefði veruleg neikvæð áhrif á fjármálakerfið eða hagkerfið í heild, og er mikilvægur áfangi í átt að afnámi verðtryggingar



Tillaga 3

Takmarkanir á veðsetningu vegna verðtryggðra íbúðalána

- Verðtryggðar lántökur gegn veði í íbúðarhúsnæði til eigin nota verði takmarkaðar
 - Ekki leyfð þegar lánsféð er ætlað til annars en fjármögnunar viðkomandi húsnæðis
- Sett verði þak á veðsetningarhlutfall verðtryggðra íbúðalána
 - Gætu breyst eftir stöðu hagkerfisins og verið ólík eftir fyrirkomulagi afborgana, þ.e. jafngreiðslur eða jafnar afborganir og/eða tímalengd



Tillaga 4

Auknir hvatar til töku og veitingar óverðtryggðra lána

- Skattalegir hvatar nýttir í enn meira mæli en gert er í núverandi vaxtabótakerfi, t.d. með því að heimila aðeins vaxtabætur vegna greiðslu vaxta en ekki vegna greiðslu verðbótapáttar
- Fjármálafyrirtækjum gert skylt að hafa jafnvægi á milli verðtryggðra eigna og skulda þannig að viðvarandi misræmi verði óheimilt
- Tryggt verði skilvirkt eftirlit með veðsetningarhlutföllum þegar veittra íbúðalána til að áhættuflokkun sé samkvæmt reglum hverju sinni. Líkur á neikvæðri eiginfjármyndun langra verðtryggðra lána ættu að öðru jöfnu að gera þau dýrari fyrir banka



Helstu mótvægisaðgerðir

1 Aðstoð við tekjulága og fyrstu kaupendur

- Endurskipulagt vaxtabótakerfi
- Mögulegur skattaafsláttur

2 Almenn aðstoð við fasteignakaupendur, svo sem með ráðstöfun nýs séreignarlífeyrissparnaðar tímabundið til lækkunar á greiðslubyrði

3 Aðrar mótvægisaðgerðir, hvatar og forsendur

- Endurskoðun á húsnæðiskerfinu, leiga verði alvöru valkostur og byggðar smærri og ódýrari íbúðir
- Fjölbreytilegri lánakostir s.s. lán með samningsbundnu vaxtaþaki
- Ríkissjóður auki vægi verðtryggðrar skuldabréfaútgáfu
- Endurskoðun á löggjöf um lífeyrissjóði með það að markmiði að lækka lágmarksávöxtunarviðmið eða tengja það markaðsvöxtum hverju sinni, íhuga mætti þaksetningu hluta réttinda sbr. Bretland
- Heildarlöggjöf um lánastarfsemi eða lög um veitingu fasteignalána til neytenda sbr. tilskipun ESB
- Bætt gegnsæi í vaxtabreytingum lánveitenda með ákvæði í slíkum lögum eða viðbót við neytendalánalög
- Bætt upplýsingagjöf vegna vaxtagreiðslupaka með breytingu á neytendalánalögum
- Aukin fjármálafræðsla og eftt fjármálalæsi gegnum skólakerfið

Mótvægisaðgerðir ekki kostnaðarsamar fyrir ríkissjóð



Tillaga 5

Endurmat og næstu skref árið 2016

- Eftir að tillögur í fyrsta áfanga afnáms eru komnar til framkvæmda er lagt til að stjórnvöld hefji, eigi síðar en á árinu 2016, vinnu við að meta reynsluna af þeim aðgerðum
 - Greini áhrifin á neytendur, lánveitendur, fasteignamarkað og hagkerfið í heild sinni
 - Móti í framhaldinu áætlun um fullt afnám
- Í þeirri vinnu þarf líka að huga að forsendum afnáms
 - Því er mikilvægt að sú vinna, sem þegar er hafin í stjórnkerfinu við að leggja grunn að endurbættu húsnæðiskerfi, lausn vanda Íbúðalánasjóðs og endurskoðun lagaumhverfis lífeyrissjóðanna, gangi hratt og vel fyrir sig

Íslenska útgáfan af verðtryggingu er ekki náttúrulögmál



Fullt afnám verðtryggingar neytendalána þarfnast tíma og aðlögunar

- Afnám verðtryggingar á fjárskuldbindingum neytenda er stærsti áfanginn á þeirri leið að útrýma rótgrónum verðtryggingar-hugsunarhætti þjóðarinnar
 - Sjálfvirkar hækkanir vegna verðbólgu kynda undir verðbólgu
 - Verðtryggðar skuldir hækka með beinum hætti og óverðtryggðar skuldir með óbeinum
 - Það bitnar svo aftur sérstaklega á heimilunum
- Það skiptir hins vegar miklu hvernig að slíku afnámi verður staðið
 - Jafn róttæk kerfisbreyting getur haft mjög neikvæð áhrif á neytendur og lánveitendur
 - Tryggja verður aðgang neytenda að langtímafjármagni
 - Ógnar fjármálastöðugleika sé hún gerð á einu bretti
 - Langtímaáhrif afnámsins eru hins vegar af hinu góða að gefnum ákveðnum forsendum
- Tillögur hópsins eru stórt og mikilvægt skref gegn verðtryggingu neytendalána
 - Engin breyting á verðtryggingu neytendalána gerð síðan 1998
 - Fullt afnám verðtryggingar neytendalána þarfnast meiri tíma
 - Föst ásættanleg vaxtakjör til lengri tíma eru ekki í hendi
 - Lögbundin vaxtastýring er ekki lausn – inngrip í frjálsan markað veldur markaðsbrestum
 - Hagkerfið þarf svigrúm til að aðlagast breyttum aðstæðum

Rótgróinn verðtryggingarhugsunarháttur þjóðar ekki óumbreytanlegur

