



Er skynsamlegt að takmarka lánstíma fasteignalána?

Fyrir Þjóðarspegilinn 2019

Þórólfur Matthíasson,
Hagfræðideild





Yfirlit

- Sérstakar aðstæður á Íslandi
 - Lánamarkaður kemur í stað leigumarkaðar
- Baráttan gegn Íslandslánunum
 - Kallast kannski á við baráttu gegn leiguhákörllum erlendis
- Kjarasamningar vor 2019
 - Frumvarpssmíð, kannski vindhögg?

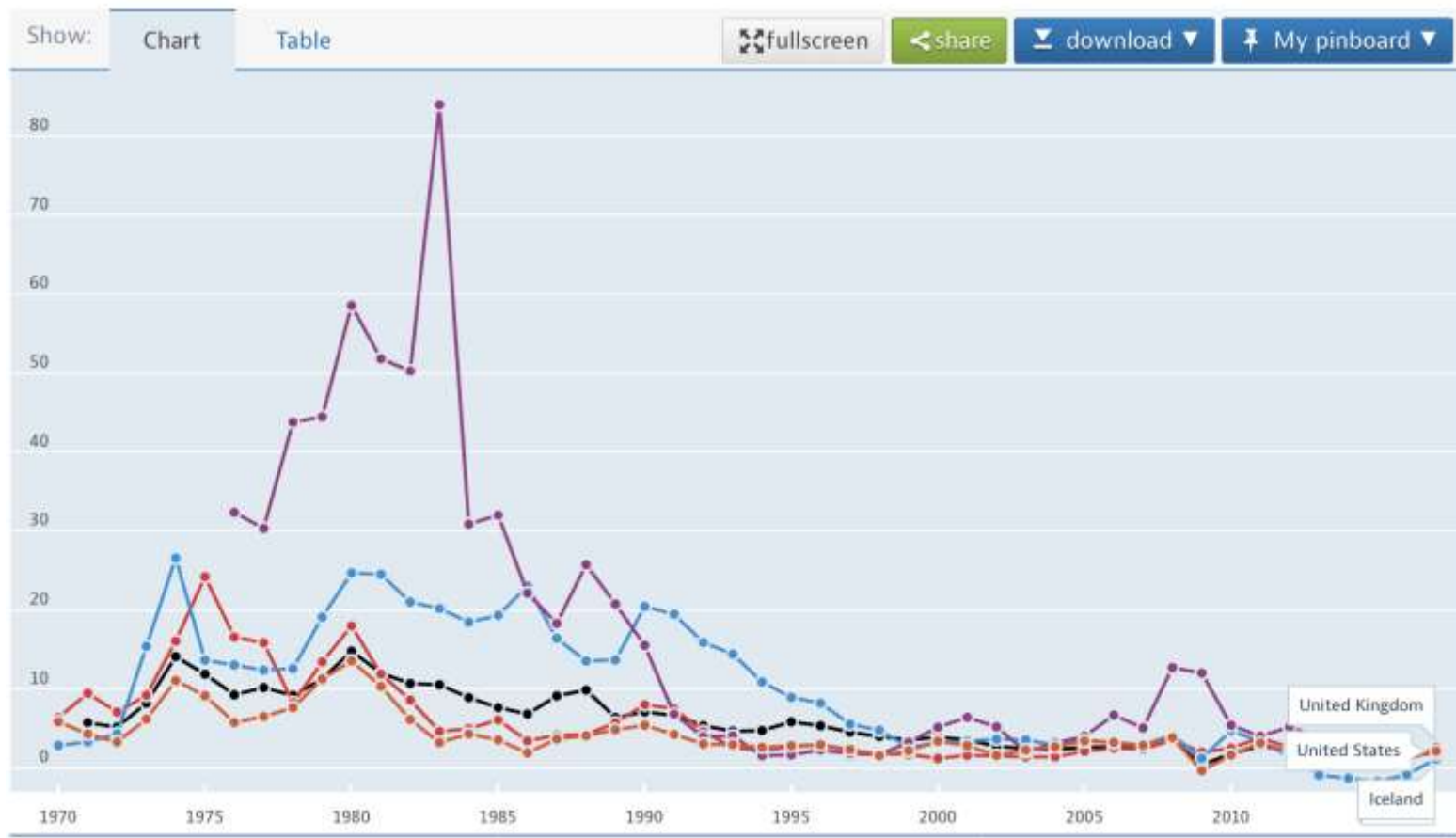


Vandinn við að vera Íslendingur

- Verðbólga langvarandi og viðverandi vandamál
 - Nafnvextir háir
- Óstöðugleiki, umframeftirspurn eftir fjármagni
 - Handstýrður lánamarkaður, skömmtnun fjármagns
 - Háir raunvextir (skuggaverð fremur en markaðsverð)
 - Aukið frelsi á fjármagnsmarkaði um 1995
- Háir vextir => dýrt að fjármagna íbúðarhúsnæði
 - Lánakostnaður hefur mikil áhrif á kostningahegðun



Verðbólguusagan sérstök í V –Evrópu samhengi

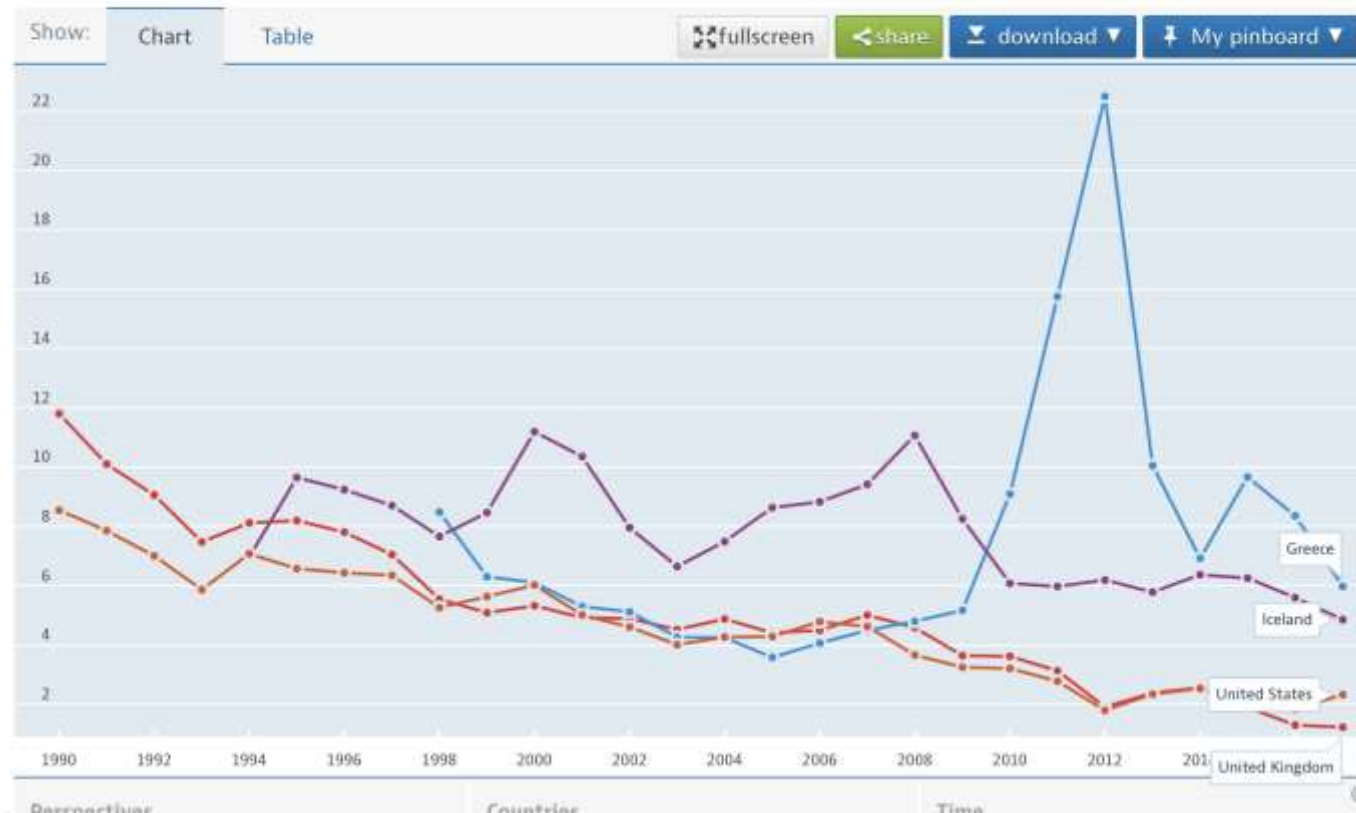




Vaxtastig á Íslandi

Long-term interest rates Total, % per annum, 1990 - 2017

Source: Main Economic Indicators: Finance



HÁSKÓLI ÍSLANDS
HAGFRÆÐIDEILD



Eignarhald á húsnæði, ófullkomnir eignamarkaðir?

Rank ↕	Country ↕	Home ownership rate(%) ↕	Date of Information ↕
1	 Romania	96.4	2015 ^[2]
2	 Singapore	90.7	2017 ^[3]
3	 Slovakia	90.3	2014 ^[2]
4	 China	90	2014 ^[4]
5	 Cuba	90	2014 ^[5]
6	 Croatia	89.7	2014 ^[2]
7	 Lithuania	89.4	2015 ^[2]
8	 India	86.6	2011 ^[6]
9	 Hungary	86.3	2015 ^[2]
10	 Russia	84	2012 ^[7]
11	 Poland	83.5	2014 ^[2]
12	 Oman	83	2014 ^[8]
13	 Norway	82.8	2015 ^[2]
14	 Bulgaria	82.3	2015 ^[2]
15	 Serbia	82	2017 ^[9]

16	 Estonia	81.5	2015 ^[2]
17	 Latvia	80.2	2015 ^[2]
18	 Malta	80	2014 ^[2]
19	 Mexico	80	2009 ^[10]
20	 Thailand	80	2002 ^[11]
21	 Spain	78.2	2015 ^[2]
22	 Czech Republic	78	2015 ^[2]
23	 Iceland	77.8	2015 ^[2]
24	 Slovenia	76.2	2015 ^[2]
25	 Trinidad and Tobago	76	2013 ^[12]
26	 Portugal	74.9	2014 ^[2]
27	 Brazil	74.4	2008 ^[13]
28	 Greece	74	2014 ^[2]
29	 Cyprus	73.1	2014 ^[2]
30	 Italy	72.9	2014 ^[2]
31	 Finland	72.7	2015 ^[2]
32	 Luxembourg	72.5	2014 ^[2]
33	 Belgium	71.3	2016 ^[2]
34	 Sweden	70.6	2015 ^[2]
35	 Ireland	68.6	2014 ^[14]
36	 Netherlands	67.8	2015 ^[2]
37	Canada	67.6	2013 ^[15]
38	Israel	67.3	2014 ^[16]
39	Turkey	67.3	2011 ^[17]
40	Australia	65.5	2016 ^[18]





Íslandslánin

- Verðtryggð jafngreiðslulán til 40 ára
 - Leysa af hólmi húsbrefakerfið
 - Lengt úr 25 í 40 ár til að leysa greiðsluvanda
- Á undan er löng saga vandræðagangs vegna fjármögnunar íbúðarhúsnæðis (vegna hárra raunvaxta)
 - Löng leit að “tæknilegri” lausn á “ótæknilegum” vanda
- Nokkurs konar millstig milli eignar og leigu!

Samtals til greiðslu er meiningarlaus samanburður!

Lánareiknivél LSR

Samanburður á ólíkum fjármögnunarleiðum.

Kaupverð/Fasteignamat

40.000.000 kr.

Upphæð láns

20.000.000 kr.

Áætluð verðbólga

3,00% (12m meðaltal)

Greiðslugjald

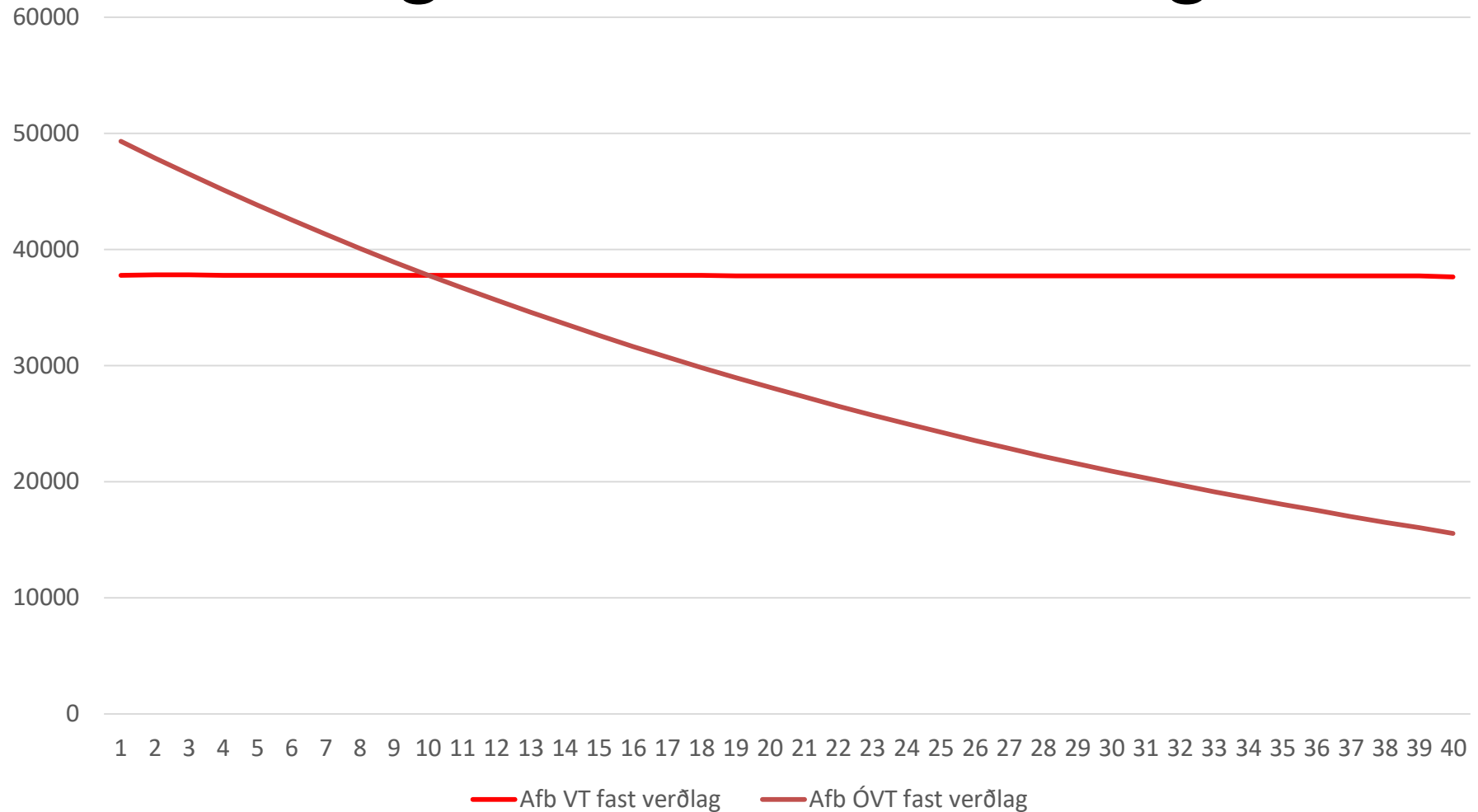
Án seðils kr. 100

Reikna

	100% óverðtryggt	2 mismunandi lán 50% Óverðtryggt 50% Verðtryggt		100% verðtryggt
Áætluð fyrsta greiðsla lánsins	108.752 ISK	86.488 ISK		64.027 ISK
Upphæð láns	20.000.000 ISK	10.000.000 ISK	10.000.000 ISK	20.000.000 ISK
Lán að fráðregnum kostnaði	19.939.300 ISK	9.969.650 ISK	9.969.650 ISK	19.939.300 ISK
Árleg hlutfallstala kostnaðar	6,10%	6,14%	5,45%	5,42%
Viðbótar árleg hlutfallstala kostnaðar	6,84%	6,88%	10,08%	10,04%
Lánstími	40 ár		40 ár	
Vextir á ári	5,90% breytilegir	5,90% breytilegir	2,30% breytilegir	2,30% breytilegir
Greiðslufyrirkomulag	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur
Heildarlántökukostnaður	60.700 ISK	60.700 ISK	60.700 ISK	
Samtals til greiðslu	52.200.841 ISK	55.482.629 ISK	58.668.421 ISK	
Greiðsluáætlun	100% óverðtryggt	50% óverðtryggt - 50% verðtryggt		100% verðtryggt



Afborganir á föstu verðlagi





Íslandslánin "leysa" 2 vandamál

- Lækka greiðslubyrði í upphafi
 - Fólk tekur lán þegar það er tekjulítið og greiðir til baka þegar tekjur eru á toppi
- Taka á mögulegum endurfjármögnunarvanda vegna verðbólgu og setja inn í skuldabréfið
- Verða svo fórnarlömb eigin velgengni



Hrunið, verðbólguþskotið, gengisfallið

- Flókin saga sem aðeins skal mynnt á en ekki endursögð
- Misgengi nafnlauna og nafnverðs afborgana af vísitölulaunum
- Meira misgengi gengislánaafborgana í ISK og launa
 - Sum dæmd “ólögleg” vegna þríliðureiknings
- Vandinn var hrunið en margir bölvu vísitölulánunum

Sérfræðingahópur skipaður 2013 af ríkisstjórn SDG

Innlent | Kosningar | mbl | 23.5.2013 | 17:05 | Uppfært 20:45

Ný ríkisstjórn formlega tekin við



Nýja ríkisstjórnin með forseta Íslands. mbl.is/Gp0ll



Á ýmsu gengur

Innlent | mbl | 23.1.2014 | 16:33 | Uppfært 18:39

Íslandslánin afnumin

Innlent

Ekkert bendir til þess að unnið sé að fullu afnámi verðtryggingar

Þórður Snær Júlíusson 26. nóvember 2015

Kjarasamningar 2019 loforð stjórnvalda um lán Samantekt RÚV

Dregið úr verðtryggingu



25 ár

Frá og með næstu áramótum má ekki veita lengri verðtryggð jafngreiðslulán en til 25 ára. 40 ára lánið, svokölluð Íslandslán, heyrir þá sögunni til.



10 ár

Lágmarkstími verðtryggðra lána tvöfaldast, úr fimm árum í tíu. Neyslulán verða því alla jafna ekki verðtryggð.



Húsnæði úr verðtryggingu

Húsnæðisliðurinn hverfur úr útreikningi verðtryggingarinnar á nýjum neytendalánum um næstu áramót.



30. júní 2020

Athugun á aðferðafræði við útreikning vísitölu neysluverðs verður lokið fyrir júnílok á næsta ári. Húsnæðisliðurinn verður skoðaður sérstaklega.



Árslok 2020

Ákvörðun um frekari takmörkun við veitingu verðtryggðra jafngreiðslulána á að liggja fyrir í lok næsta árs. Veðsetningarhlutfall og lánstími verða til skoðunar.



Sporna við hækkunum

Leita á leiða til að stemma stigu við sjálfvirkum vísitöluhækkunum vöru, þjónustu og skammtímasamninga. Þannig á að vinna gegn verðbólgu.



Framkomin frumvarpsdrög til að efna loforðið

- Setur hámark á lánstíma jafngreiðslulána (25 ár)
- Hækkar lágmark (úr 5 í 10 ár)
- Fjölgar vísitölum sem til greina kemur að nota
- Skyldar Hagstofu til að reikna og birta Vísitölu neysluverðs án húsnæðis
- Virðist í samræmi við áhersluatriði í samkomulagi aðila vinnumarkaðarins





Undantekningarákvæði lagafrumvarpsins gagnvart 25 ára hámarkstíma ÍSL-lána

- Sé annar aðili hjóna/sambúðarfólks yngir en 35 ára má veita 40 ára jafngreiðslulán
- Sé annar aðili hjóna/sambúðarfólks yngir en 40 ára má veita 35 ára jafngreiðslulán
- Sé annar aðili hjóna/sambúðarfólks yngir en 45 ára má veita 30 ára jafngreiðslulán
- Séu árstekjur einstakling/samb.f. undir 4,2/7,2 millj



- Ef veðsetning er undir 50%



Hverjir geta ekki tekið Íslandslán?

- Tekjur yfir 4,2/7,2 milljónir á ári (350/600 þ. Mán), nema veðsetning sé undir 50%
- Eldri en 35-45 ára, nema veðsetning sé undir 50%
- Verst úti:
 - Þeir sem eru 35-45 ára með fjölskyldutekjur yfir 600 þúsund á mánuði sem vilja veðsetningarlutfall yfir 50%



Hverjir fá skerta lánamöguleika skv. Frumvarpinu?

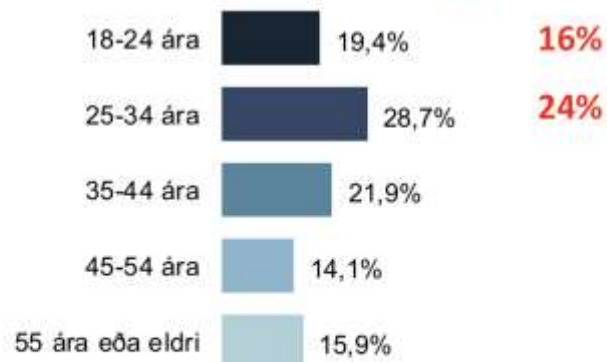
Aldurshópur	Lánstími verðtryggðra jafngreiðslulána skv. frumvarpinu	Hlutfall landsmanna 18 ára og eldri	Hlutfall fyrstu kaupenda árið 2018 ⁴	Hlutfall útistandandi íbúðalána 2018 ⁵
Yngri en 35 ára	Allt að 40 ár	33%	73%	25%
Yngri en 40 ára	Allt að 35 ár	42%	84%	40%
Yngri en 45 ára	Allt að 30 ár	50%	90%	54%



Úr kjarakönnun Eflingar, ágúst 2018

	Fjöldi	%	+/-
18-24 ára	197	19,4	2,4
25-34 ára	291	28,7	2,8
35-44 ára	222	21,9	2,5
45-54 ára	144	14,1	2,1
55 ára eða eldri	162	15,9	2,3
Fjöldi svarenda	1.016	100,0	

Þjóðin 18-65 ára





Davinnulaun og heildarlaun, 80-90% undir 650 þúsund, ? fjölskyldutekjur

	Fjöldi	%	+/-
Lægri en 350 þúsund kr.	173	38,1	4,5
350 - 399 þúsund kr.	107	23,7	3,9
400 - 449 þúsund kr.	70	15,3	3,3
450 - 499 þúsund kr.	41	9,0	2,6
500 - 549 þúsund kr.	21	4,7	1,9
550 - 599 þúsund kr.	20	4,4	1,9
600 þúsund kr. eða meira	22	4,8	2,0
Fjöldi svara	454	100,0	
Tóku afstöðu	454	64,5	
Tóku ekki afstöðu	250	35,5	
Starfshlutfall 70% eða hærra	704	69,2	
Starfshlutfall lægra en 70% eða ekki nefnt	312	30,8	
Fjöldi svarenda	1.016	100,0	
Meðaltal	394.131 kr		
Víkmörk ±	9.141 kr		
Staðalfrávik	98.992 kr		

	Fjöldi	%	+/-
Lægri en 350 þúsund kr.	100	16,0	2,9
350 - 399 þúsund kr.	105	16,9	2,9
400 - 449 þúsund kr.	98	15,7	2,9
450 - 499 þúsund kr.	77	12,3	2,6
500 - 549 þúsund kr.	72	11,5	2,5
550 - 599 þúsund kr.	57	9,1	2,3
600 þúsund kr. eða meira	115	18,5	3,0
Fjöldi svara	623	100,0	
Tóku afstöðu	623	88,5	
Tóku ekki afstöðu	81	11,5	
Starfshlutfall 70% eða hærra	704	69,2	
Starfshlutfall lægra en 70% eða ekki nefnt	312	30,8	
Fjöldi svarenda	1.016	100	
Meðaltal	478.616 kr.		
Víkmörk ±	11.010 kr.		
Staðalfrávik	139.770 kr.		
Miðgildi	450.000 kr.		
25%	370.000 kr.		
75%	556.428 kr.		



Eflingarfólk

- Líklegt til að geta tekið 40 ára vísitölubundin jafngreiðslulán
- Munu standa betur að vígi á húsnæðismarkaðnum en þeir sem ekki geta tekið slík lán vegna aldurs og/eða tekjuskerðingar



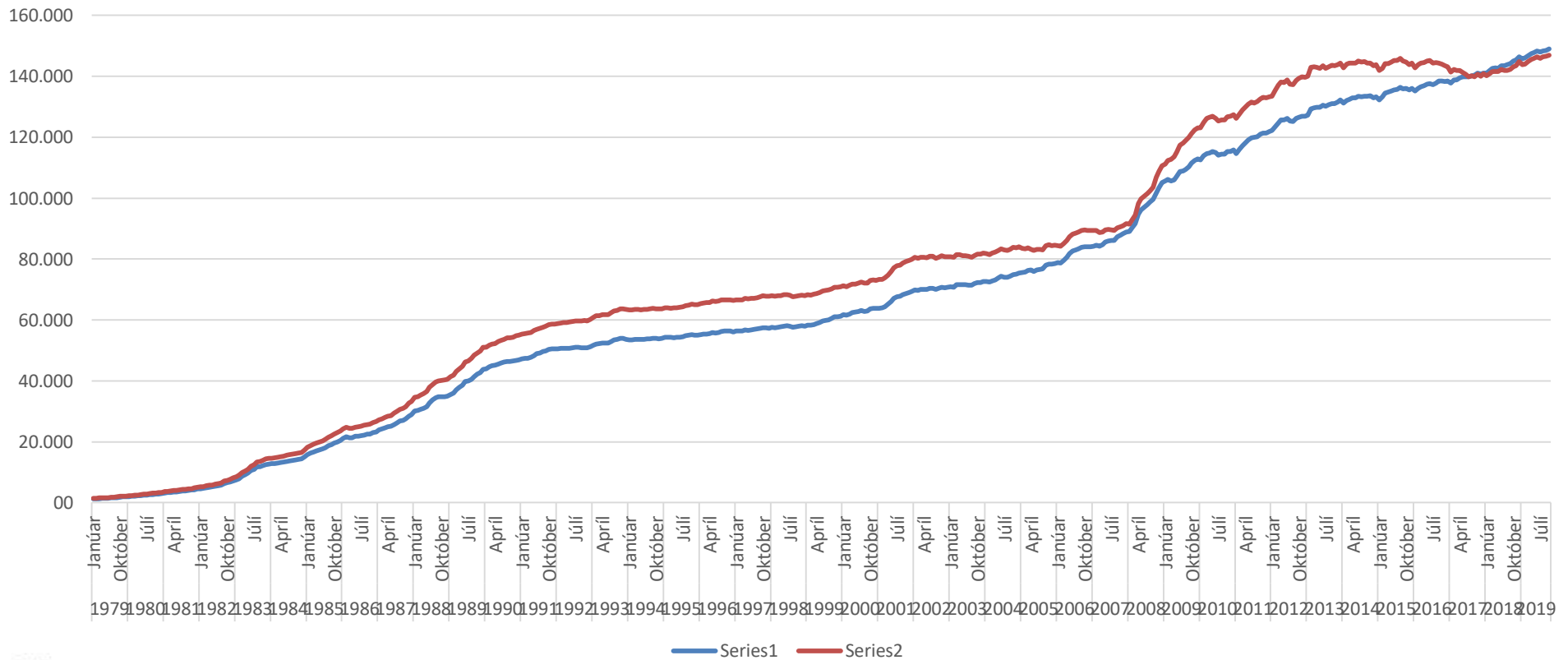
Breytt vísitala, laun, húsnæðisverð, misgengi

- Misgengi launa og verðlags skapað vanda
 - Þegar heimild til að takmarka hækkun mánaðargreiðslu og setja ógreitt á biðreikning sem lengir lánstíma
- Misgengi húsnæðisverðs og verðvísitölu getur skapað eiginfjárvanda
 - Ekki tekið á því í frumvarpinu
- Vísitala án húsnæðisverðs



Blátt: Með húsn; Rautt án húsnæðis

Chart Title





Mynd 1. Munur á ársbreytingu VNV og VNV án húsnæðis*



*Munurinn er jákvæður þegar árshækkun VNV er meiri en VNV án húsnæðis



Óræddur möguleiki

- Binda lánavísitölu við þróun húsnæðisverðs
 - (Miklu) minni hættu á neikvæðu eiginfé
 - En ávinningur lánveitenda af hækkandi húsnæðisverði yrði þeim mun meiri
- Íslandslánin: Langtímaleiga plús vilnun (option) á að innleysa virðishækkun
 - Getur snúist í innlausn virðislækkunar ef til þvingaðrar sölu kemur!
- Binding lána við þróun húsnæðisverðs breytir þessu



Vanreifaður vandi núverandi fyrirkomulag

- Lánakostnaður í vísitölu
 - Ætti að miðast við kostnað við meðallán í húsnæðislánastabba allra lánastofnana
 - Núna er miðað við kostnað jafngreiðsluláns sem tekið er í hverjum mánuði
 - Lánakostnaður er þess vegna mun breytilegri en hann ætti að vera



Breyting á fyrirkomulagi myndi líklega lækka vægi húsnæðisliðarins í VNV

Tafla 4. Vægi húsnæðisliðar í vísitölu neysluverðs

Ríki	Vægi húsnæðisliðar (04) í VNV árið 2018
Bandaríkin	37,7%
Ísland	34,5%
Þýskaland	31,7%
Bretland	30,1%
Danmörk	29,8%
Kanada	25,0%
Noregur	24,0%
Svíþjóð	23,0%



Niðurstaða

- Undarleg undanþágusúpa
- Áhrif lítil á umbjóðendur þeirra sem undirrituðu samninginn
- Áhrifin miklu meiri á afmarkaða hópa sem eru í öðrum stéttarfélögum
 - Stjórnarskárbrot? Dansar á jaðrinum?
- Vanreifaðir möguleikar sem mætti gjarnan vera í boði!

