

Líkleg áhrif leiðréttingar verðtryggðra lána á afkomu ÍLS og þar með á eiginfjárbörf sjóðsins til framtíðar.

Fjárlaganefnd Alþingis hefur farið þess á leit við Íbúðalánasjóð „ÍLS“ að hann áætli möguleg fjárhagsleg áhrif vegna frumvarps um leiðréttingu verðtryggðra húsnæðisskulda heimila og vegna frumvarps um heimild til ráðstöfunar séreignarsparnaðar til lækunar húsnæðislána. Minnisblaði þessu er stillt upp með fyrirvara um ýmis atriði sem óvissa er um og getur því aðeins talist gróf nálgun þar sem óvissa er um fjölmörg atriði auk þess sem leikreglur geta enn tekið breytingum í ljósi þess að þinglegri meðferð um frumvörpin er ekki lokið og enn er beðið upplýsinga sem skipta máli við matið.

Vegna eðlis fjármögnunar sjóðsins, þar sem fjármögnun sjóðsins er óuppgreiðanleg, þá valda uppgreiðslur viðskiptavina sjóðnum umtalsverðu tjóni (uppgreiðsluáhætta, endurfjárfestingaáhætta). Þannig getur sjóðurinn ekki nýtt snemmbúnar uppgreiðslur með öðrum hætti en að endurlána féð eða halda á því á umtalsvert lakari ávöxtun en sem nemur kostnaði við fjármögnun sjóðsins. Eins verður að hafa í huga að efnahagur sjóðsins samanstendur að mestu af fullfjármögnuðum íbúðalánum til langs tíma þar sem meðallíftími útlánasafns er 11 ár og meðallíftími fjármögnunar er 10 ár.

Möguleg áhrif frumvarps um leiðréttingu verðtryggðra lána

Helstu forsendur útreiknings á mögulegu tjóni ÍLS vegna uppgreiðslna:

- | | |
|--|-------|
| • Virkir vextir útlánasafns í lok árs 2013 | 4,61% |
| • Virkir vextir fjármögnunar | 4,29% |
| • Líklegir vextir nýrra útlána | 4,00% |
| • Forsendur um raunávöxtun lausafjár til skamms tíma | 1,50% |
| • Stytting meðal líftíma láns vegna 4 ára greiðsluferlis í stað 25 ára er um 9 ár fyrir uppgreiddan hluta láns | |

Af framangreindum forsendum má ætla að tap sjóðsins af hverjum milljarði króna sem greiddur er upp í formi uppgreiðslna leiði til allt að 28% tjóns vegna tapaðs vaxtamunar verði sjóðurinn ekki virkur lánveitandi á markaði og þurfi því að geyma uppgreiðslu í formi lausafjár með slakri ávöxtun þar til sjóðnum er kleyft að greiða upp skuldir sínar¹. Samsvarar þessi nálgun því að hver milljarður sem úrræðið eykur uppgreiðslur um leiði til 80 – 280 milljóna króna tjóns fyrir sjóðinn. Þá eru ekki talin til áhrif þess að frumvarpið felur í sér að viðskiptavinum verði hlíf við uppgreiðslugjöldum vegna uppgreiðslunnar (áætlun 0,5 - 1 ma.ÍSK. tjón) sem og að beinn kostnaður sjóðsins vegna vinnu, kerfa og utanumhalds er nokkur (áætlun 220m.ÍSK).

Erfitt er að áætla með vissu umfang uppgreiðslna hjá ÍLS vegna frumvarps um leiðréttingu verðtryggðra húsnæðislána. En hér að neðan eru talin upp nokkur þau atriði sem hafa áhrif:

- Útlánasafn ÍLS til einstaklinga í lok árs 2013 nam 647ma.ÍSK. sem er áætlað að sé um 54% verðtryggðra fasteignaskulda einstaklinga
- Stærri hlutfall útlána á fyrsta veðrétti í safni ÍLS en almennt gerist eykur hlut sjóðsins í niðurfærslu lána vegna leiðréttingar
- Hærra hlutfall tekjulægri einstaklinga og heimila utan höfuðborgarsvæðisins í hópi lántakenda hjá ÍLS lækkar líkur á niðurfærslu lána ÍLS þar sem tekjulægri einstaklingar og heimili utan höfuðborgar skulda að jafnaði lægri fjárhæðir og njóta því lægri mögulegrar niðurgreiðslu
- Lágt meðallán í útlánasafni ÍLS eykur líkur þess að lánþegi sé þegar búinn að fá lækun á grunni opinberra skuldaúrræða og sé hans heimili því þegar búið að fullnýta rétt sinn vegna frádráttarákvæðis frumvarps
- Enn er óvist um heildarumfang verðtryggðra íbúðaskulda heimila. Þónokkur hópur sem ekki hefur haft ástæðu að tryggja að skuldir til öflunar húsnæðis séu rétt færðar í reit 5:2 á

¹ Tjónið er metið um 8% ef hægt að koma uppgreiðslu yfir í nýtt útlán innan 12 mánaða frá uppgreiðslu en í ljósi óvissu um framtíð sjóðsins er alls endis óvist að þetta takist.

Fjár og áhættustýring Íbúðalánasjóðs

skattframtali vegna tekna eða eignastöðu munu væntanlega óska leiðréttingar á eldri framtölum þar sem nýtt úrræði nær aðeins til skulda sem rétt hafa verið færðar í skattframtali. Kann því að vera að heildarumfang verðtryggðra lána til húsnæðisöflunar kunni að aukast nokkuð sem lækka myndi hlutdeild sjóðsins þar sem lánaþyrnging ÍLS er væntanlega rétt skráð á framtölum í flestum tilfellum

Að teknu tilliti til framangreindra þátta má ætla að í hlut Íbúðalánasjóðs komi því um 55 – 65% af áætlaðri niðurgreiðslu hins opinbera eða um 44 - 52ma.ÍSK. sem er að teknu tilliti til núvirðingar niðurfærslunnar um 37,5 – 44ma.ÍSK mögulegar uppgreiðslur fyrir sjóðinn á núvirði. Slík aukning uppgreiðslna mun því valda sjóðnum 3,0 – 12,3ma.ÍSK tjóni á grunni framangreindra forsendna um ráðstöfun uppgreiðslnanna. Í því samhengi skiptir máli hvort sjóðurinn muni áfram vera starfræktur sem lánveitandi á húsnæðislánamarkaði eða honum sniðinn þrengri stakkur til útlána. **Sé tekið tillit til skerðingar uppgreiðslugjalds af uppgreiðslum og áætlaðs beins kostnaðar við úrræðið há má ætla að tjón sjóðsins verði um 4 – 13ma.ÍSK vegna leiðréttingar verðtryggðra íbúðalána.**

Vegna þess ákvæðis frumvarpsins að niðurgreiðslur muni fyrst verða ráðstafað inn á vanskilahluta lána þá mun úrræðið hafa einhver jákvæð áhrif á gæði útlánalánasafns ÍLS til einstaklinga. Heildarvanskil heimila eru um 5,1 milljarður og tengjast vanskil lánnum um 7% heimila og mun því aðeins ákveðinn hluti niðurgreiðslunnar hitta þau lán sem eru í vanskilum. Sértek varúðarfærsla Íbúðalánasjóðs á móti útlánnum í sérstakri tapshættu tengist að stóru leyti lánnum sem eru í umtalsverðum vanskilum sem að öllum líkindum munu enda í fullnustu vegna vanskila hvað sem líður úrræðinu og mun úrræðið þar með hafa takmörkuð áhrif á sérteka varúðarþörf til lækkunar.

Ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls íbúðalána.

Úrræðið leiðir til sömu áhrifa á lánasafn ÍLS og opinber niðurgreiðsla íbúðalána þar sem umfang umframgreiðslna inn á íbúðalánasafn ÍLS eykst. Fjárhagsleg áhrif aukinna umframgreiðslna er nokkurn veginn hið sama og tengt úrræði um leiðréttingu verðtryggðra fasteignalána eða sem nemur 8,3 - 28,5% tjóni af lánafjárhæð sem kemur til uppgreiðslu háð eðli og umfangi starfsemi sjóðsins til framtíðar. Þess til viðbótar þá bætast við töpuð uppgreiðslugjöld (áætlað 3% af mögulegum uppgreiðslum)

Mjög erfitt er að áætla vænt umfang uppgreiðslna þar sem margar forsendur vantar. Unnið er að því að fá sterkari forsendur til þeirrar áætlunargerðar með því að sækja gögn til RSK um tekjumynstur lántakenda sjóðsins og umfangs þátttöku þeirra í séreignarsparnaði landsmanna.

Þó er hægt að gefa sér forsendur:

- Um 49.000 heimili eru með verðtryggðar íbúðarskuldir sínar hjá ÍLS
- Úrræðið gerir ráð fyrir að hámarki 500.000kr. umframgreiðslu á heimil ár hvert í þrjú ár
- Meðaltekjur heimila sem eiga húsnæði er lægra en svo að þau geti öll nýtt sér úrræðið að fullu
- Umtalsverður hópur heimila hefur lítið svigrúm til að auka sparnað þrátt fyrir skattahagræði
- Einhver hluti heimila er með fasteignaskuldir sem eru undir heildarniðurgreiðsluþaki 1,5m.ÍSK
- Innan við helmingur skattgreiðenda nýta sér heimild til séreignarsparnaðar í dag þrátt fyrir móttframlag og skattfrelsi (ATH. Beðið frekari gagna)

Ef allir þeir sem eru með íbúðalán sín hjá ÍLS væru með laun sem gæfi þeim forsendur til að nýta sér hámark umframgreiðslna sem njóta skattfríðinda þá gæti núvirt umfang umframgreiðslna orðið hæst um 72ma.ÍSK. sem gæti þar með valdið sjóðnum tjóni á bilinu 7 – 21,5ma.ÍSK. vegna aukningar upp- og umframgreiðslna að teknu tilliti til tapaðs uppgreiðslugjalds. Sé tekið mið af ofangreindum forsendum sem samantekið líklega helminga framangreint hámark mögulegra uppgreiðslna **há má ætla að líklegt tjón Íbúðalánasjóðs vegna þessa úrræðis sé á bilinu 3,5 – 11ma.ÍSK.**

Samandregið há gæti tjón Íbúðalánasjóðs vegna úrræðanna tveggja numið á bilinu 7,5 - 24ma.ÍSK vegna snemmbúinna uppgreiðslna að fjárhæð 75-85 milljarðar króna vfir 4 ára tímabil.

Fjár og áhættustýring Íbúðalánasjóðs

Önnur atriði sem geta skipt máli:

Aukið veðrymi skuldara gæti leitt til afleiddrar aukningar uppgreiðslna og aukinnar veltu á fasteignamarkaði

Hafa verður í huga möguleg áhrif á verðlag á fasteignamarkaði og þar með forsendur verðlags almennt
Fjárhagsleg geta ÍLS er takmörkuð og hefur sjóðurinn af þeim sökum farið fram á fullar bætur vegna úrræðanna

Fyrirvarar eru fjölmargir við tölfræði þessa þar sem margar forsendur liggja ekki fyrir og er því rétt að líta á minnisblað þetta frekar sem umræðuskjal um vænt tap sjóðsins en áætlun þar um.

SJB 30-04-14