

Fjármála- og efnahagsráðuneytið
M i n n i s b l a ð

Viðtakandi: **Efnahags- og viðskiptanefnd**
Sendandi: **Skrifstofa efnahagsmála og fjármálamarkaðar**
Dagsetning: **06.05.2014**
Málsnúmer: **FJR14050013**
Bréfalykill:

Efni: **Leiðrétting verðtryggðra fasteignalána**

Heimili sem eiga rétt á hámarksleiðréttingu að fjárhæð 4 m.kr.

Flest heimili sem skráð voru fyrir verðtryggðum lánnum vegna kaupa á fasteignum til eigin nota á árunum 2008 og 2009 hafa notið einhverra úrræða á borð við sérstakar vaxtaniðurgreiðslur sem greiddar voru árin 2011 og 2012. Eins og fram kemur í frumvarpi til laga um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána reiknast öll opinber úrræði sem heimili hafa þegar notið til frádráttar leiðréttingar. Af þessu leiðir að afar fá heimili eiga rétt á hámarksniðurfærslu sem er 4 m.kr.

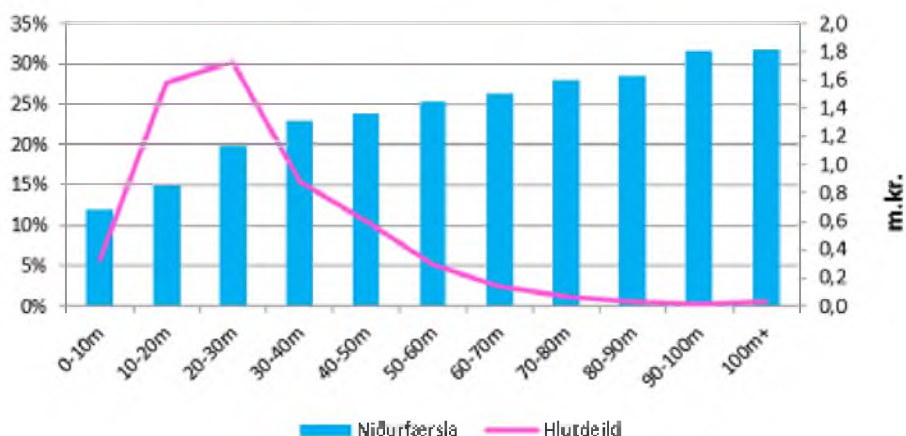
Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur undir höndum gögn um fasteignaveðskuldir heimila í árslok 2009 og sömuleiðis opinber úrræði sem heimili hafa notið allt til ársins 2012. Í gögnunum er ekki hægt að greina hverrar gerðar lán einstakra heimila eru, þ.e. hvort um vertryggð, óvertryggð eða gengistryggð lán er að ræða. Af þeim sökum er ekki unnt að tilgreina nákvæmlega þann fjölda heimila sem fær hámarksniðurfærslu en ljóst er að þau eru fá.

Leiðréttingar miðað við eignastöðu

Í gögnum sem fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur undir höndum eru aðeins upplýsingar um fasteignamat þessa eigna sem fasteignaveðskuldir heimila hvíla á. Fasteignamat er langt frá því að vera fullkominn mælikvarði en það veitir engu að síður visbendingu um eignastöðu heimilis. Hér verða niðurfærslur skoðaðar í samhengi við fasteignamat, eftirstöðvar fasteignalána og skuldahlutfall, þ.e. eftirstöðvar lána í hlutfalli við fasteignamat.

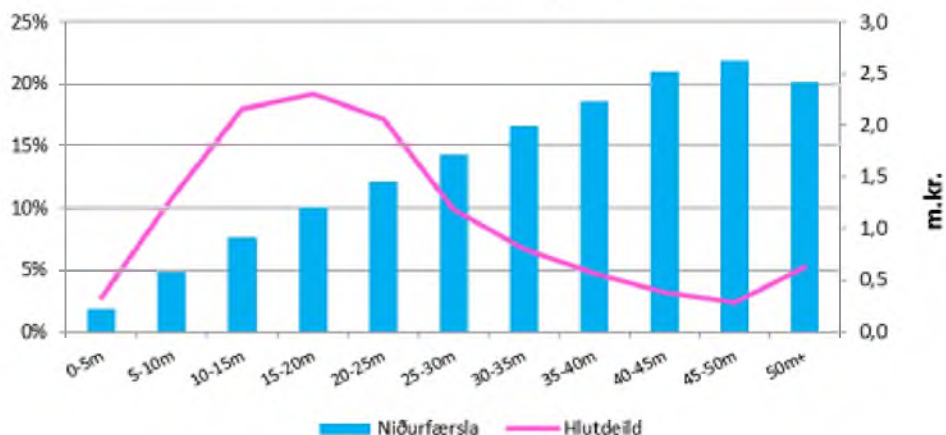
Niðurfærslur eftir fasteignamati. Tæplega 80% af heildarniðurfærslu renna til heimila þar sem fasteignamat eignarinnar er undir 40 m.kr. Fasteignamat heimila með verðtryggð fasteignalán var tæplega 26 m.kr. að meðaltali í árslok 2009. Meðalfjárhæð niðurfærslu fer hækkandi eftir því sem fasteignamatið er hærra enda eru skuldir að baki verðmætari eignum að jafnaði hærri. Óverulegur hluti, eða aðeins um 3% af heildarniðurfærslu, fer til heimila þar sem fasteignamatið er yfir 70 m.kr.

Meðalfjárbæð eftir fasteignamatí húsnæðis (h-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



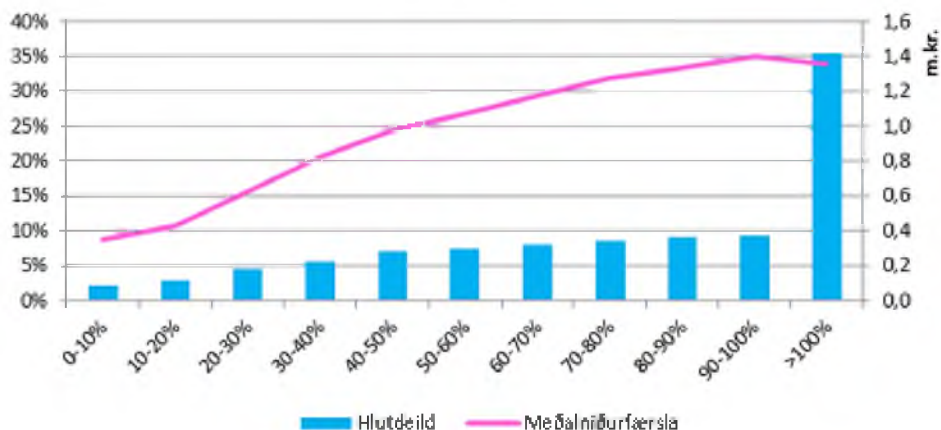
Niðurfærslur m.v. eftirstöðvar fasteignaláns. Með hliðsjón af eftirstöðvum fasteignalána í árslok 2009 má áætla að rúmlega helmingur heildarumfanga leiðréttinga renni til heimila með eftirstöðvar undir 20 m.kr. Meðalfjárbæð niðurfærslu hækkar eftir því sem eftirstöðvar eru meiri en lækkar þó aftur hjá heimilum þar sem eftirstöðvar eru mestar eða umfram 50 m.kr. Skýringin er sú að heimili með mestu eftirstöðvarnar hafa að jafnaði notið viðtækari skuldaúrræða en önnur.

Meðalfjárbæð m.v. eftirstöðvar láns (h-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Niðurfærsla m.v. skuldahlutfall. Þegar litið er til niðurfærslna með hliðsjón af skuldahlutfalli heimila, þ.e. eftirstöðvum lána í hlutfalli við fasteignamat, má sjá að skuldugri heimili fá að jafnaði hærri niðurfærslu auk þess sem hlutdeild skuldugra heimila í heildarniðurfærslu er meiri en þeirra sem búa við lægra skuldahlutfall. Þannig rennur um 35% af heildarumfangi til heimila með skuldahlutfall umfram 100% og rúmlega helmingur til heimila með skuldahlutfall umfram 80%. Tæplega 80% af niðurfærslum fer til heimila með skuldahlutfall yfir 50%. Af þessu má vera ljóst að heimili með hátt skuldahlutfall njóta úrræðisins í mun ríkara mæli en heimili með lágt skuldahlutfall.

Meðalfjárhæð eftir skuldahlutfalli (h-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Landfræðileg skipting leiðréttinga

Eftirstöðvar fasteignalána Áætluð hlutdeild í heildarleiðréttingu

Höfuðborgarsvæðið	71,3%	70,1%
Suðurnes	7,3%	7,2%
Vesturland	4,0%	4,0%
Vestfirðir	1,1%	1,1%
Norðurland vestra	1,2%	1,3%
Norðurland eystra	6,7%	7,2%
Austurland	2,5%	2,6%
Suðurland	6,0%	6,4%
Samtals	100,0%	100,0%

Heimili sem eiga rétt á hámarksleiðréttingu að fjárhæð 4 m.kr.

Flest heimili sem skráð voru fyrir verðtryggðum lánnum vegna kaupa á fasteignum til eigin nota á árunum 2008 og 2009 hafa notið einhverra úrræða á borð við sérstakar vaxtaniðurgreiðslur sem greiddar voru árin 2011 og 2012. Eins og fram kemur í frumvarpi til laga um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána reiknast öll opinber úrræði sem heimili hafa þegar notið til frádráttar leiðréttingar. Af þessu leiðir að afar fá heimili eiga rétt á hámarksniðurfærslu sem er 4 m.kr.

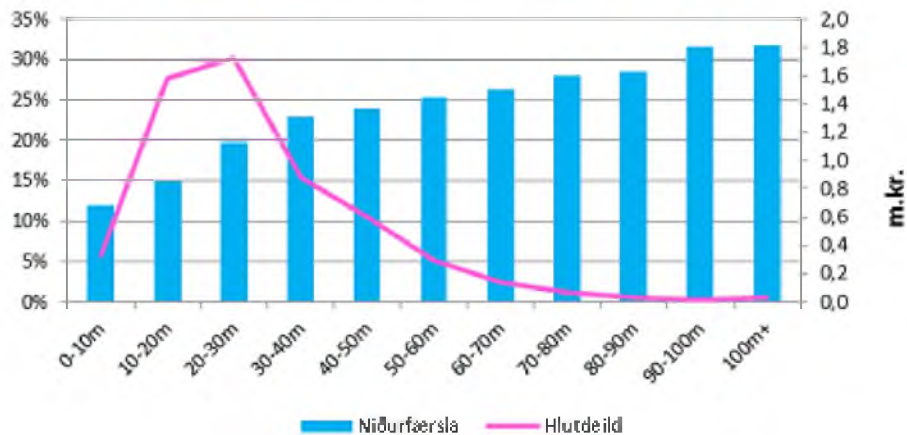
Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur undir höndum gögn um fasteignaveðskuldir heimila í árslok 2009 og sömuleiðis opinber úrræði sem heimili hafa notið allt til ársins 2012. Í gögnunum er ekki hægt að greina hvernig gerðar lán einstakra heimila eru, þ.e. hvort um vertryggð, óverðtryggð eða gengistryggð lán er að ræða. Af þeim sökum er ekki unnt að tilgreina nákvæmlega þann fjölda heimila sem fær hámarksniðurfærslu en ljóst er að þau eru fá.

Leiðréttingar miðað við eignastöðu

Í gögnum sem fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur undir höndum eru aðeins upplýsingar um fasteignamat þessa eigna sem fasteignaveðskuldir heimila hvíla á. Fasteignamat er langt frá því að vera fullkominn mælikvarði en það veitir engu að síður vísbendingu um eignastöðu heimilis. Hér verða niðurfærslur skoðaðar í samhengi við fasteignamat, eftirstöðvar fasteignalána og skuldahlutfall, þ.e. eftirstöðvar lána í hlutfalli við fasteignamat.

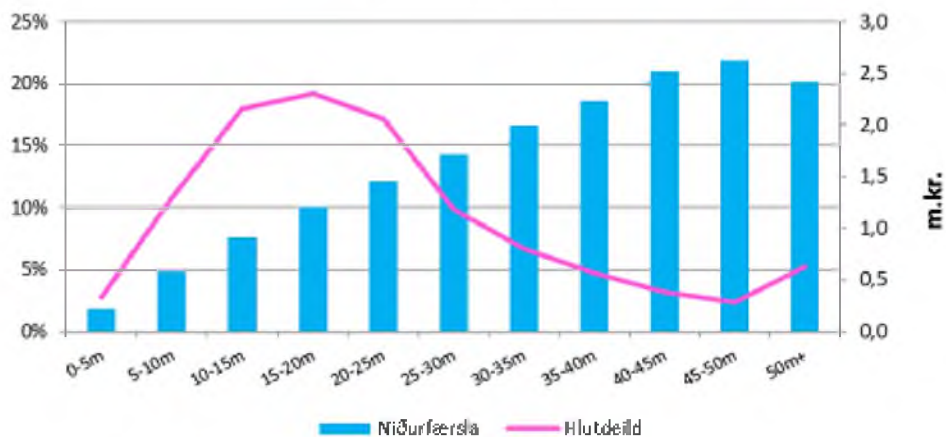
Niðurfærslur eftir fasteignamati. Tæplega 80% af heildarniðurfærslu renna til heimila þar sem fasteignamat eignarinnar er undir 40 m.kr. Fasteignamat heimila með verðtryggt fasteignalán var tæplega 26 m.kr. að meðaltali í árslok 2009. Meðalfjárhæð niðurfærslu fer hækkandi eftir því sem fasteignamatið er herra enda eru skuldir að baki verðmætari eignum að jafnaði hærri. Óverulegur hluti, eða aðeins um 3% af heildarniðurfærslu, fer til heimila þar sem fasteignamatið er yfir 70 m.kr.

Meðalfjárbæð eftir fasteignamati húsnæðis (b-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



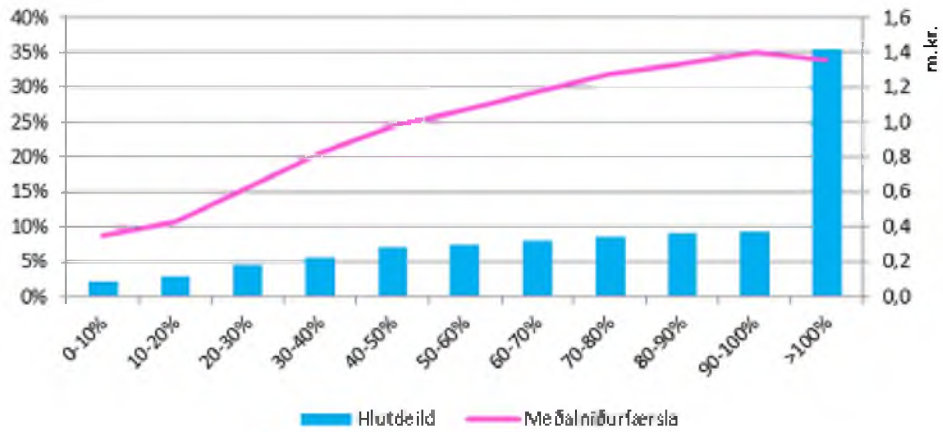
Niðurfærslur m.v. eftirstöðvar fasteignaláns. Með hliðsjón af eftirstöðvum fasteignalána í árslok 2009 má áætla að rúmlega helmingur heildarumfangs leiðréttinga renni til heimila með eftirstöðvar undir 20 m.kr. Meðalfjárhæð niðurfærslu hækkar eftir því sem eftirstöðvar eru meiri en lækkar þó aftur hjá heimilum þar sem eftirstöðvar eru mestar eða umfram 50 m.kr. Skýringin er sú að heimili með mestu eftirstöðvarnar hafa að jafnaði notið víðtækari skuldaúrræða en önnur.

Meðalfjárhæð m.v. eftirstöðvar láns (b-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Niðurfærsla m.v. skuldahlutfall. Þegar litið er til niðurfærslna með hliðsjón af skuldahlutfalli heimila, þ.e. eftirstöðvum lána í hlutfalli við fasteignamat, má sjá að skuldugri heimili fá að jafnaði hærri niðurfærslu auk þess sem hlutdeild skuldugra heimila í heildarniðurfærslu er meiri en þeirra sem búa við lægra skuldahlutfall. Þannig rennur um 35% af heildarumfangi til heimila með skuldahlutfall umfram 100% og rúmlega helmingur til heimila með skuldahlutfall umfram 80%. Tæplega 80% af niðurfærslum fer til heimila með skuldahlutfall yfir 50%. Af þessu má vera ljóst að heimili með hátt skuldahlutfall njóta úrræðisins í mun ríkara mæli en heimili með lágt skuldahlutfall.

Meðalfjárhæð eftir skuldahlutfalli (h-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Landfræðileg skipting leiðréttinga

Eftirstöðvar fasteignalána Áætluð hlutdeild í heildarleiðréttingu

Höfuðborgarsvæðið	71,3%	70,1%
Suðurnes	7,3%	7,2%
Vesturland	4,0%	4,0%
Vestfirðir	1,1%	1,1%
Norðurland vestra	1,2%	1,3%
Norðurland eystra	6,7%	7,2%
Austurland	2,5%	2,6%
Suðurland	6,0%	6,4%
Samtals	100,0%	100,0%