

Svar

félags- og tryggingamálaráðherra við fyrirspurn Helgu Sigrúnar Harðardóttur um gengis-tryggð húsnæðislán.

1. Hver hefur hækkun gengistryggðra húsnæðislána verið í samanburði við hækkun íslenskra verðtryggðra lána síðastliðið ár?

Gerður var samanburður á tveimur lánum, gengistryggðu og verðtryggðu, sem voru tekin 1. júní 2006. Upphafleg lánsfjárhæð var 15 millj. kr. og miðað er við 20 ára lánstíma sem er algeng lengd á erlendum húsnæðislánnum. Erlenda lánið ber eins mánaðar liborvexti¹ að viðbættu 2% álagi og verðtryggða lánið ber 4,85% vexti eins og lán Íbúðalánasjóðs gerðu á þessum tíma. Seðlabanki Íslands vann eftirfarandi útreikninga.

Erlenda lánið, 20 ár:

Fyrsta afborgunin af erlenda láninu þann 1. júlí 2006 var 122.078 kr. og eftirstöðvar lánsins voru þá 15,6 millj. kr. Afborgunin 1. janúar 2009 var 212.719 kr. og eftirstöðvar lánsins voru þá 26,2 millj. kr.

Verðtryggða lánið, 20 ár:

Fyrsta afborgunin af verðtryggða láninu sem var 1. júlí 2006 var 98.887 kr. og eftirstöðvar lánsins voru þá 15.136.000 kr. Afborgunin 1. janúar 2008 var 123.807 kr. og eftirstöðvar lánsins voru þá 17.448.000 kr.

Verðtryggða lánið er jafngreiðslulán. Vaxtagreiðslur fara því lækkandi eftir því sem á lánstíma skuldabréfsins líður en hluti höfuðstóls í greiðslunni fer hækkandi. Erlenda lánið er aftur á móti með jöfnum afborgunum þannig að vaxtagreiðslur eru hæstar fyrst en lækka síðan jafnt og þétt á meðan greiðslur höfuðstóls eru alltaf jafnháar.

Því má segja að erlendu og verðtryggðu lánin séu ekki auðveld í samanburði. Ef litið er til mánaðarlegra greiðslna þá hafa mánaðarlegar greiðslur af erlenda láninu aukist um 74% frá fyrstu greiðslu 1. júlí 2006 en af því verðtryggða um 25%. Hitt er annað mál að styrking krónunnar mun draga verulega úr greiðslubyrði af erlendum lánnum.

2. Hvað eru gengistryggð lán stór hluti húsnæðislána, í krónum talið og fjölda lántakenda?

Í Seðlabanka Íslands hefur ekki verið unnt að birta upplýsingar um bankakerfið frá hrúni þriggja stærstu bankanna í október.

Gengisbundin skuldabréf til heimila voru 315 milljarðar kr. í lok september og voru 107 milljarðar kr. skilgreindir sem erlend íbúðalán. Ekki liggja fyrir nákvæmar upplýsingar um fjölda en um 6.200 erlend lán með veði í íbúðarhúsnæði voru útistandandi hjá stærstu innlánsstofnunum.

¹ Skammstöfunin libor stendur fyrir London Interbank Offered Rate. Hún vísar til þeirra vaxta sem bjóðast á lánnum á millibankamarkaði í London. Reiknaðir eru liborvextir fyrir nokkra af helstu gjaldmiðlum heims.

Verðtryggð húsnæðislán til heimilanna voru í lok september um 122.000 talsins að fjárhæð 1.100 milljarðar kr.

Í lok september voru því tæp 9% af húsnæðisskuldum heimilanna gengisbundin lán samkvæmt skilgreiningu innlánsstofnana. Fjöldi lána segir ekki til um fjölda lántakenda en fjöldi erlendra lána var um 5% af húsnæðislánum heimilanna.

3. Telur ráðherra koma til greina að fara þá leið sem viðskiptaráðherra kynnti í viðtali við DV 7. október um yfirtöku Íbúðalánasjóðs á gengistryggðum húsnæðislánum og að gengi þeirra verði fært niður til þess gengis sem í gildi var þegar lánin voru tekin?

Í reglugerð um heimild Íbúðalánasjóðs til að kaupa skuldabréf fjármálafyrirtækja, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsnæði nr. 1081/2008 sem félags- og tryggingamálaráðherra undirritaði 26. nóvember sl., segir að kjör og skilmálar skuldabréfalána gagnvart lántakendum sem Íbúðalánasjóður yfirtekur skuli vera óbreyttir frá því sem var fyrir yfirtöku Íbúðalánasjóðs á láninu eftir því sem við getur átt. Sé skuldabréfalán í erlendri mynt yfirtekið skal skuldbinding lántakanda vera áfram í erlendri mynt. Reglugerðin heimilar því hvorki að gengistryggðum lánum verði breytt í lán í íslenskum krónum né að átt verði við gengisskráningu lánanna að öðru leyti.

Rétt er að undirstrika að ekkert hefur verið ákveðið um mögulega yfirfærslu gengistryggðra húsnæðislána til Íbúðalánasjóðs. Nú er hins vegar unnið að því á vettvangi Seðlabankans og ríkisstjórnarinnar að ná stöðugleika á gjaldeyrismarkaði og styrkja gengi krónunnar. Ríkisstjórnin hefur sent þau tilmæli til lánastofnana að frysta gengisbundin lán heimilanna tímabundið til að koma til móts við þau á meðan gengið er óhagstætt og hafa lánastofnunar virt þau tilmæli að því er best verður séð.

Þá er á vettvangi ríkisstjórnarinnar unnið að útfærslum við að tryggja fjárhag og framtíðarrekstur ríkisbankanna þriggja, meðal annars hvað varðar gjaldeyrisjöfnuð þeirra. Útlán bankanna í erlendri mynt eru þar meðal annars til skoðunar.

4. Efráðherra telur þessa leið færa, hvenær má gera ráð fyrir að hún komi til framkvæmda og ef ekki, hvers vegna og hvaða leiðir koma þá til greina við að leysa úr þeim yfirþyrmandi vanda sem fjölskyldur með gengistryggð húsnæðislán standa frammi fyrir?

Þó gengisbundin lán heimilanna hafi hækkað ákaflega mikið samhliða þeim erfiðleikum sem verið hafa á gjaldeyrismarkaði er ekki tímabært að bregðast við með skuldbreytingu lánanna eða afskriftum. Eins og fyrr sagði hefur ríkisstjórnin óskað eftir því að gengisbundin lán verði fryst en til lengri tíma litið standa vonir til þess að gengið styrkist og höfuðstóll lánanna lækki til samræmis við styrkingu gengisvísitölunnar.

Á hinn bóginn kann að vera nauðsynlegt að grípa til frekari aðgerða til að bregðast við vanda þessara lántakenda ef styrking gengisvísitölu krónunnar verður hægari en við verður unað. Ríkisstjórnin vinnur því að tillögum um meðferð gengistryggðra veðlána heimilanna og mun kynna þær á næstunni.