

## Svar

fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Sigríði Ingibjörgu Ingadóttur um verðtryggð og óverðtryggð húsnæðislán.

1. *Hversu mörg verðtryggð húsnæðislán til a) 40 ára, b) 25 ára, hafa Íbúðalánasjóður, bankar og lífeyrissjóðir veitt árlega frá 1. janúar 2009? Hver hefur árleg heildarfjárhæð slíkra lána verið á verðlagi ársins 2014?*

Óskað var eftir upplýsingum frá Seðlabankanum, viðskiptabönkum, Íbúðalánasjóði og Landssamtökum lífeyrissjóða vegna fyrirspurnarinnar.

Seðlabankinn hefur safnað upplýsingum um ný útlán viðskiptabankanna frá 2008, en ekki var greint á milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána fyrr en árið 2012. Einnig skortir upplýsingar um fjölda lánanna fyrir þann tíma. Af þeim sökum liggja eingöngu fyrir gögn um veitt lán stóru viðskiptabankanna (Arion banka, Íslandsbanka og Landsbanka) og Íbúðalánasjóðs flokkuð eftir lánsformi og lengd lánstíma fyrir árin 2012 og 2013. Í eftirfarandi töflum má sjá upplýsingar samkvæmt nýrri lánagreiningu bankans, þar sem í fyrsta sinn var greint á milli veittra íbúðalána eftir lánsformi, lengd lána og greiðslufyrirkomulagi. Fjallað er nánar um nýju lánagreininguna í svari við 3. tölul. fyrirspurnarinnar.

Stóru viðskiptabankarnir og ÍLS, veitt íbúðalán á árinu 2012 (á verðlagi október 2014)						
Óverðtryggð veitt íbúðalán						
Fjárhæð (m.kr.)	24 ára og styttri	25-29 ára	30-34 ára	35-39 ára	40 ára	Alls
Jafnar afborganir	7.661	7.186	1.047	428	5.224	21.545
Jafnar greiðslur	6.186	14.576	3.692	2.724	35.739	62.917
Alls (óverðtr.)	13.847	21.762	4.738	3.151	40.963	84.462
Verðtryggð veitt íbúðalán						
Fjárhæð (m.kr.)	24 ára og styttri	25-29 ára	30-34 ára	35-39 ára	40 ára	Alls
Jafnar afborganir	1.456	199	64	0	993	2.713
Jafnar greiðslur	216	5.182	3.948	134	33.318	42.798
Alls (verðtr.)	1.672	5.381	4.012	134	34.311	45.511

Stóru viðskiptabankarnir og ÍLS, veitt íbúðalán á árinu 2013 (á verðlagi október 2014)						
Óverðtryggð veitt íbúðalán						
Fjárhæð (m.kr.)	24 ára og styttri	25-29 ára	30-34 ára	35-39 ára	40 ára	Alls
Jafnar afborganir	5.402	3.070	877	529	4.402	14.279
Jafnar greiðslur	5.616	9.195	4.466	1.423	25.770	46.469
Alls (óverðtr.)	11.018	12.264	5.343	1.952	30.172	60.749
Verðtryggð veitt íbúðalán						
Fjárhæð (m.kr.)	24 ára og styttri	25-29 ára	30-34 ára	35-39 ára	40 ára	Alls
Jafnar afborganir	2.924	849	376	205	1.602	5.955
Jafnar greiðslur	1.312	9.048	5.444	1.324	46.366	63.494
Alls (verðtr.)	4.236	9.897	5.820	1.529	47.968	69.450

Seðlabankinn greindi í fyrsta sinn á milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána í upplýsingasöfnun sinni frá árinu 2012 og í töflunni hér fyrir neðan má sjá fjárhæð og fjölda lána viðskiptabankanna á árinu 2012. Í töflu í svari við 3. tölul. fyrirspurnarinnar má sjá upplýsingar um fjölda þeirra á árunum 2013 og 2014 samkvæmt nýrri lánagreiningu.

Viðskiptabankarnir, veitt íbúðalán á verðlagi október 2014 (eldri fyrirspurn)					
Fjárhæð (m.kr.)	2012-Q1	2012-Q2	2012-Q3	2012-Q4	2012
Verðtryggð lán	1.701	1.541	2.795	4.725	10.762
Óverðtryggð lán	8.287	12.857	9.198	7.837	38.180
<b>All ný íbúðalán</b>	<b>9.989</b>	<b>14.399</b>	<b>11.992</b>	<b>12.562</b>	<b>48.942</b>
Fjöldi	2012-Q1	2012-Q2	2012-Q3	2012-Q4	2012
Verðtryggð lán	146	129	255	348	878
Óverðtryggð lán	653	1.011	776	620	3.060
<b>All ný íbúðalán</b>	<b>799</b>	<b>1.140</b>	<b>1.031</b>	<b>968</b>	<b>3.938</b>

Landssamtök lífeyrissjóða veittu upplýsingar um verðtryggð útlán til sjóðsfélaga þar sem fram kemur árlegur fjöldi lána eftir lánstíma og árleg heildarfjárhæð útlána aðildarsjóða á árunum 2009–2014.

Fjöldi lána	2009	2010	2011	2012	2013	2014
40 ár	597	379	449	315	411	316
25 ára	285	171	184	209	216	200
Árleg heildarfjárhæð í millj. kr.	6.695	4.114	5.933	3.917	5.683	5.539

2. *Hversu mörg óverðtryggð húsnæðislán hafa Íbúðalánasjóður, bankar og lífeyrissjóðir veitt árlega frá 1. janúar 2009? Hver hefur árleg heildarfjárhæð slíkra lána verið á verðlagi ársins 2014?*

Fjöldi óverðtryggðra húsnæðislána viðskiptabanka og Íbúðalánasjóðs og heildarfjárhæð þeirra á árunum 2013 og 2014 má sjá í töflum í svörum við 1. og 3. tölul. fyrirspurnarinnar.

Landssamtök lífeyrissjóða veittu upplýsingar um óverðtryggð útlán til sjóðsfélaga þar sem fram kemur fjöldi útlána og árleg heildarfjárhæð þeirra á árunum 2009–2014. Óverðtryggð húsnæðislán voru fyrst veitt árið 2013, voru þrjú talsins að upphæð 27,2 millj. kr. Árið 2014 hafa verið veitt sex óverðtryggð húsnæðislán að upphæð 55,8 millj. kr.

3. Hversu mörgum húsnæðislánum hefur verið breytt úr verðtryggðum í óverðtryggð hjá Íbúðalánasjóði, bönkum og lífeyrissjóðum árlega frá 1. janúar 2009? Hver hefur árleg heildarfjárhæð slíkra lána verið á verðlagi ársins 2014?

Á árinu 2013 hóf Seðlabankinn að safna upplýsingum um ný útlán og uppgreiðslur með ítarlegri hætti en áður en unnið er á grundvelli reglugerðar Evrópska seðlabankans (ECB) er varðar vaxtatölfræði vegna innlána og útlána heimila og fyrirtækja. Þessar upplýsingar eru aðgengilegar á heimasíðu bankans. Samkvæmt þessari nýju greiningu telst útlán nýtt útlán ef gert er (nýtt) samkomulag milli lánataka og lánveitanda en hér undir falla: a) allir lána-samningar, skilmálar og skilyrði sem tilgreina í fyrsta skipti útlánavexti og b) öll lán þar sem lántaki og lánveitandi semja sameiginlega um nýja/breytta skilmála/skilyrði lánasamnings. Í þessari nýju greiningu er haldið utan um allar uppgreiðslur. Ef t.d. lengt er í láni (sem er ekki samkvæmt lánasamningi) er skráð nýtt lán sem samsvarar lánsfjárhæðinni og sambærileg uppgreiðsla á móti. Fjárhæð nýrra útlána verður því mun hærrí en samkvæmt eldri greiningu.

Íbúðalánasjóður, veitt íbúðalán (ný fyrirspurn á verðlagi október 2014)									
Fjárhæð (m.kr.)									
Verðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	Alls 2013	Alls 2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	2.020	1.740	2.252	1.928	1.464	1.040	1.065	7.919	3.589
Uppgreiðslur íbúðalána	4.327	3.589	4.982	4.687	6.004	6.032	7.057	17.586	19.099
<b>Hrein nýverðtr. íbúðalán (nettó)</b>	<b>-2.307</b>	<b>-1.849</b>	<b>-2.751</b>	<b>-2.759</b>	<b>-4.540</b>	<b>-4.992</b>	<b>-5.972</b>	<b>-9.666</b>	<b>-15.505</b>
Fjöldi									
Verðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	Alls 2013	Alls 2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	204	176	214	196	137	104	108	790	349
Uppgreiðslur íbúðalána	2.391	2.028	2.277	2.366	2.734	2.615	2.617	9.062	7.956
<b>Hrein ný íbúðalán (nettó)</b>	<b>-2.187</b>	<b>-1.852</b>	<b>-2.063</b>	<b>-2.170</b>	<b>-2.597</b>	<b>-2.511</b>	<b>-2.509</b>	<b>-8.272</b>	<b>-7.607</b>

Viðskiptabankamir, veitt íbúðalán (ný fyrirspurn á verðlagi október 2014)									
Fjárhæð (m.kr.)									
Óverðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	2013	2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	11.428	12.764	12.432	11.041	10.436	8.662	10.398	47.161	39.486
Uppgreiðslur íbúðalána	5.904	5.159	4.715	5.159	6.046	5.345	6.408	20.527	17.796
<b>Hrein nýverðtr. íbúðalán (nettó)</b>	<b>5.919</b>	<b>7.105</b>	<b>7.718</b>	<b>5.882</b>	<b>4.390</b>	<b>3.318</b>	<b>3.989</b>	<b>26.624</b>	<b>11.696</b>
Fjárhæð (m.kr.)									
Verðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	2013	2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	27.867	30.306	32.545	31.149	23.781	32.285	35.646	121.963	97.724
Uppgreiðslur íbúðalána	25.139	25.964	23.283	24.434	24.253	21.585	20.393	96.522	69.430
<b>Hrein nýverðtr. íbúðalán (nettó)</b>	<b>2.708</b>	<b>6.361</b>	<b>9.258</b>	<b>6.714</b>	<b>5.540</b>	<b>10.701</b>	<b>15.053</b>	<b>25.041</b>	<b>31.294</b>
Fjöldi									
Óverðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	2013	2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	5.034	5.663	7.027	12.847	7.452	5.559	6.334	30.590	19.529
Uppgreiðslur íbúðalána	4.669	4.745	4.225	5.951	6.488	5.590	6.059	23.642	17.315
<b>Hrein ný íbúðalán (nettó)</b>	<b>341</b>	<b>919</b>	<b>2.834</b>	<b>2.856</b>	<b>963</b>	<b>163</b>	<b>285</b>	<b>6.950</b>	<b>1.411</b>
Fjöldi									
Verðtryggð lán	2013-Q1	2013-Q2	2013-Q3	2013-Q4	2014-Q1	2014-Q2	2014-Q3	2013	2014
Ný íbúðalán (lán með veði í íbúð)	3.433	3.660	3.993	3.789	3.732	3.752	3.773	14.837	11.294
Uppgreiðslur íbúðalána	3.657	3.751	3.627	4.482	4.455	4.236	4.251	23.533	19.972
<b>Hrein ný íbúðalán (nettó)</b>	<b>-2.204</b>	<b>-2.119</b>	<b>-1.674</b>	<b>-2.699</b>	<b>-2.685</b>	<b>-2.484</b>	<b>-2.508</b>	<b>-8.696</b>	<b>-7.677</b>

Samkvæmt upplýsingum frá Landssamtökum lífeyrissjóða var engum verðtryggðum lánum til sjóðsfélaga breytt í óverðtryggð á árunum 2009 til 2014. Íbúðalánasjóður hefur ekki veitt óverðtryggð húsnæðislán.

4. *Telur ráðherra að þróun húsnæðislánamarkaðar sé í samræmi við þá stefnu ríkisstjórnarinnar að afnema verðtryggingu húsnæðislána?*

Almenningur hefur undanfarin ár í fyrsta skipti haft val um hvort hann vilji taka verðtryggð eða óverðtryggð húsnæðislán auk þess val stendur á milli þess að greitt sé með jöfnum greiðslum eða jöfnum afborgunum. Því til viðbótar hefur valkostur um tímalengd lána fjölgað. Ólík lánsform hafa ólíka kosti og galla. Verðtryggð lán tryggja jafnari raungreiðslubyrði en óverðtryggð lán. Afborgunarferill óverðtryggðra jafngreiðslulána er hins vegar framhlaðinn, sem leiðir til lægri greiðslubyrði á síðari hluta lánstímans, hraðari eignamyndunar og minni vaxtakostnaðar yfir líftíma lánsins. Greiðsluferill mjög langra verðtryggðra jafngreiðslulána veldur hættu á yfirveðsetningu á fyrri hluta lánstímans og eykur heildarvaxtakostnað yfir lánstímann þar sem verðbótum er velt yfir á höfuðstólinn. Þessi ókostur lánanna ágerist eftir því sem lánstíminn er lengri.

Verðstöðugleiki, eða skortur þar á, hefur mikil áhrif á ákvörðun einstaklinga um lánsform íbúðalána. Aukinn stöðugleiki í efnahagsmálum auðveldar fjármögnun lengri óverðtryggðra lána. Ársverðbólga hefur nú verið lengur nærri verðbólguþolmiði Seðlabankans en dæmi eru um frá því að markmiðið var sett árið 2001. Hefur hún verið undir markmiði bankans frá upphafi árs 2014. Mældist verðbólgan 1,8% í september og hafði ekki verið lægri síðan í janúar 2011. Auk þess eru vísbendingar um að verðbólguvæntingar fari lækkanði. Slíkur verðstöðugleiki getur til skemmri tíma hvatt til töku verðtryggðra lána umfram óverðtryggð. Hins vegar mun áframhaldandi verðstöðugleiki leiða til lækkunar nafnvaxta og auðveldari fjármögnunar lengri óverðtryggðra lána. Með lægri vöxtum og lengri binditíma þeirra lágu vaxta má ætla að vinsældir óverðtryggðra lána aukist að nýju.

5. *Til hvaða ráðstafana ætlar ráðherra að grípa til að auðvelda þeim sem þegar hafa verðtryggð lán að skipta yfir í óverðtryggð lán?*

Á vegum stjórnvalda stendur nú yfir heildstæð endurskoðun á skipan húsnæðismála, fyrirkomulagi stuðnings stjórnvalda í húsnæðismálum og veitingu fasteignaveðlána. Við þá vinnu verður m.a. höfð hliðsjón af niðurstöðum þeirra hópa sem skipaðir voru haustið 2013 á grunni þingsályktunar um skuldavanda heimilanna. Sérfræðingahópur um afnám verðtryggingar, sem skilaði skýrslu sinni í janúar 2014, lagði til að veigamikil skref yrðu tekin í átt til afnáms verðtryggingar. Í skýrslu hópsins segir að mikilvægt sé að draga úr vægi verðtryggðra jafngreiðslulána og muni slíkt styðja við fjármálastöðugleika til langs tíma, efla virkni stýrivaxta Seðlabankans og byggja undir jafnvægi í hagkerfinu. Með það fyrir augum mælti hópurinn með því að óheimilt verði að bjóða neytendum verðtryggð lán með jöfnum greiðslum til lengri tíma en 25 ára. Jafnframt lagði hópurinn til að lágmarkstími nýrra verðtryggðra neytendalána verði lengdur í 10 ár, takmarkanir verði settar á veðsetningu vegna verðtryggðra fasteignalána og að hvatar til töku og veitingar óverðtryggðra lána verði auknir.