

Niðurstöður samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála

Samvinnuhópur um framtíðarskipan húsnæðismála tók niðurstöður teyma 2 og 3 til umfjöllunar þann 16. desember 2013. Þá voru niðurstöður teyma 1 og 4 teknar til umfjöllunar á fundi samvinnuhópsins þann 24. janúar 2014. Að lokum voru niðurstöður greiningarvinnu KPMG ehf og Analytica ehf. teknar til umræðu á fundi samvinnuhópsins þann 29. mars 2014.

Eftirfarandi eru tillögur teymanna að teknu tilliti til umræðu og ákvarðana á fundum samvinnuhópsins ásamt bókunum einstakra fulltrúa í samvinnuhópnum.

Allar bókanir og fylgiskjöl má nálgast á vefsíðu velferðarráðuneytisins.

Teymi 1: Fyrirkomulag fjármögnunar á húsnæðislánamarkaði

Teymi 1 taldi að eftirfarandi þættir ættu að vera meginmarkmið með fjármögnun nýs húsnæðislánakerfis:

1. Bjóða upp á hagkvæma langtímafjármögnun fyrir alla aðila.
2. Almennar lánveitingar verði sjálfbærar án beinnar aðkomu ríkisins og sveitarfélaga.
3. Þjóna öllum landsmönnum án tillits til búsetu, að teknu tilliti til markaðsverðs fasteigna.
4. Styðja við fjölbreytileg úrræði í húsnæðismálum allra landsmanna.
5. Tryggja val á húsnæðislánamarkaði.
6. Tryggja meiri stöðugleika í fjármögnun húsnæðis og þannig lágmarka sveiflur á fasteignaverði (Það er á ábyrgð ríkisstjórnar og Seðlabanka að koma í veg fyrir bólumyndun á fasteignamarkaði og þá eignaupptöku sem áföllum fylgir).

Húsnæðislánakerfi þarf að búa yfir nokkrum mikilvægum og æskilegum eiginleikum:

1. Fjármagna jöfnum höndum kaup á eigin húsnæði, húsnæðisfélög, húsnæðissamvinnufélög og sértæk rekstrarfélög, almennt- og félagslegt leiguhúsnæði sem og viðhald og endurnýjum fasteigna.
2. Tryggja gegnsæi í verðmyndun (vaxtaákvörðun) og eftirmarkað fyrir viðskipti með þau skuldabréf sem fjármagna kerfið.
3. Vextir til lántakenda verði ákvarðaðir á verðbréfamarkaði að viðbættu vaxtaálagi vegna umsýslukostnaðar.
4. Að lánveitingar verði byggðar á traustu greiðslumati og að markaðsvirði fasteignar verði grundvöllur lánveitingar.
5. Tryggja réttláta áhættudreifingu milli lántakenda og fjármagnseigenda.
6. Sjá til þess að í boði séu ólíkir valkostir, bæði verðtryggð¹¹ og óverðtryggð lán til lengri tíma, með mismunandi greiðsluflæði, lán með föstum eða breytilegum vöxtum og jafnvel afborgunarlaus lán til skemmri tíma verði það talið hagkvæmt.
7. Mikilvægt er að skuldabréfaflokkar nái hagkvæmri stærð til að myndist virkur eftirmarkaður með flokkana.
8. Tryggja að uppgreiðslur verði heimilar.
9. Endurfjármögnunarheimildir og veðflutningar verði til staðar.
10. Að húsnæðislánastofnun sé fjármögnuð 1:1, þ.e. að jafnvægi sé á milli útistandandi skuldabréfa og útistandandi lána.

¹¹ Með þeim fyrirvara að þau séu lögmat og efnahagslega skynsamleg.

Íslandsbanki

| Tegund | Vaxtakjör | Vaxtafyrirkomulag ¹ | Uppgr. gjald | Veðhlutfall | Hámarks-lánsfj. | Láns-tími |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| Verðtryggt lán | 3,85% | 5 ár | 1% | 0-70% | 50 m.kr | 5-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,40% | 3 ár | 1% | 0-70% | 50 m.kr | 5-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 6,75% | BR | 0% | 0-70% | 50 m.kr | 5-40 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 4,75% | 5 ár | 1% | 70-80% | 50 m.kr | 0-25 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,30% | 3 ár | 1% | 70-80% | 50 m.kr | 0-25 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 7,25% | BR | 0% | 70-80% | 50 m.kr | 0-25 ár |

Arion banki

| Tegund | Vaxtakjör | Vaxtafyrirkomulag ¹ | Uppgr. gjald | Veðhlutfall | Hámarks-lánsfj. | Láns-tími |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| Verðtryggt lán | 4,25% | Út líftíma | 1% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Verðtryggt lán | 3,80% | 5 ár | 1% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Verðtryggt lán | 3,70% | BR | 0% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,50% | 3 ár | 1% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,70% | 5 ár | 1% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,45% | BR | 0% | 0-70% | | 5-40 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 5,35% | Út líftíma | 1% | 70-80% | | 5-25 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 4,90% | 5 ár | 1% | 70-80% | | 5-25 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 4,80% | BR | 0% | 70-80% | | 5-25 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,60% | 3 ár | 1% | 70-80% | | 5-40 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,80% | 5 ár | 1% | 70-80% | | 5-40 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,55% | BR | 0% | 70-80% | | 5-40 ár |

Landsbankinn hf.

| Tegund | Vaxtakjör | Vaxtafyrirkomulag ¹ | Uppgr. gjald | Veðhlutfall | Hámarks-lánsfj. | Láns-tími |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| Verðtryggt lán | 3,50% | BR | 0% | 0-70% | | 0-40 ár |
| Verðtryggt lán | 3,80% | 5 ár | 1% | 0-70% | | 0-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 6,75% | BR | 0% | 0-70% | | 0-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,30% | 3 ár | 1% | 0-70% | | 0-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 7,60% | 5 ár | 1% | 0-70% | | 0-40 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 4,50% | BR | 0% | 70-85% | | 0-15 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 7,75% | BR | 0% | 70-85% | | 0-15 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,30% | 3 ár | 1% | 70-85% | | 0-15 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 8,60% | 5 ár | 1% | 70-85% | | 0-15 ár |

MP banki

| Tegund | Vaxtakjör | Vaxtafyrirkomulag ¹ | Uppgr. gjald | Veðhlutfall | Hámarks-lánsfj. | Láns-tími |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| Verðtryggt lán | 3,75% | BR | 0% | 0-60% | | 15-40 ár |
| Óverðtryggt lán | 6,75% | BR | 0% | 0-60% | | 15-40 ár |
| Verðtryggt viðbótarlán | 4,85% | BR | 0% | 60-80% | | 0-25 ár |
| Óverðtryggt viðbótarlán | 7,75% | BR | 0% | 60-80% | | 0-25 ár |

1) Vaxtafyrirkomulag:

BR = breytilegir vextir í takti við gildandi vexti á hverjum tíma.

3 ár = 3 ár: Fastir vextir. Lánið er með föstum vöxtum í þrjú ár. Að þeim tíma liðnum fara lán á breytilega vexti óverðtryggðra íbúðalána samkvæmt vaxtatöflu bankans.

5 ár = 5 ár: Fastir vextir. Lánið er með föstum vöxtum í fimm ár. Að þeim tíma liðnum fara lán á breytilega vexti óverðtryggðra íbúðalána samkvæmt vaxtatöflu bankans.

Út líftíma = óbreyttir vextir út líftíma lánsins

Gert með fyrirvara um breytingar og aðra skilmála hjá ofangreindum aðilum.

Viðauki E: Vegvísir sérfræðingahóps um breytingar á umhverfi vaxtabóta og húsaleigubóta til að sameina í eitt húsnæðisbótakerfi

Að mati sérfræðingahóps um breytingar á umhverfi vaxtabóta og húsaleigubóta er sjálfsagt og eðlilegt að húsnæðisstuðningur byggji á efnahag viðkomandi frekar en búsetuformi. Þegar forsendur vaxtabóta eru heimfærðar á húsaleigubótaþega verður ljóst að núverandi húsnæðisstuðningsumgjörð uppfyllir ekki þetta grunnskilyrði en kostnaðurinn við að færa húsaleigubótaþega undir hatt vaxtabóta er skv. útreikningum sérfræðingahóps um 2 ma.kr. árlega. Inn í þeim kostnaði er ekki reiknað fyrir fyrirsjáanlegri aukningu í fjölda húsaleigubótaþega.

Sérfræðingahópur um breytingar á umhverfi vaxtabóta og húsaleigubóta leggur til að stefnt verði að sameiningu húsnæðisstuðningskerfa með eftirfarandi atriði að leiðarljósi:

- Öll búsetuform verði jafngild í nýju húsnæðisstuðningskerfi, þar með talið stofnana-húsnæði hvers konar.
- Húsnæðisstuðningur taki mið af fjölda á heimili.
 - Umfang húsnæðisstuðnings fari eftir fjölda heimilismanna óháð aldri en ekki eftir fjölskyldumynstri eða fjölda barna eins og nú er.
 - Tekið verði tillit til sameiginlegrar forsjár barna.
- Stuðningur minnki með auknum tekjum og eignum.
 - Stuðningur beinist að þeim sem á stuðningi þurfa að halda miðað við efnahag heimilismanna.
 - Allar eignir allra heimilismanna telja til skerðingar.
 - Allar skattskyldar tekjur allra heimilismanna telja til skerðingar.
 - Við ákvörðun skerðingar verði þó litið til sömu viðmiða og gilda um tekjur námsmanna á framfæri framteljenda við umsókn um lækkun tekjuskattsstofns samkvæmt 65. gr. laga nr. 95/2003, um tekjuskatt.
- Húsnæðisstuðningur verði greiddur út mánaðarlega.
 - Vaxtabótáttur kerfisins verði greiddur út í hverjum mánuði skv. hóflegri áætlun. Uppgjör m.v. raunverulegan vaxtakostnað, tekjur og aðrar forsendur fari fram reglulega. Með hóflegri áætlun ætti í flestum tilfellum að vera unnt að koma í veg fyrir ofgreiddar bætur. Ofgreiddar bætur mætti jafna í gegnum húsnæðisstuðningskerfið.
- Útgreiðsla stuðningskerfa hins opinbera verði á einni hendi.
 - Með því mætti ná fram ákveðnum samlegðaráhrifum auk betri samkeyrslu gagnagrunna og stuðningskerfa og þar með betri nýtingu opinbers fjár. Bent er á *Udbetaling Danmark* til hliðsjónar.
 - Sterk rök er viðkoma miðlægri réttindaákvörðun hníga einnig að því að útgreiðslur og umsýsla bóta verði á einni hendi.
- Almennur húsnæðisstuðningur verði á höndum ríkisins en sérstakur húsnæðis-stuðningur verði á höndum sveitarfélaga.
 - Viðræður þurfa að eiga sér stað milli ríkis og sveitarfélaga um fjármögnun kerfisins.

Eftirfarandi atriði þykir vert að skoða sérstaklega áfram:

- Tengsl húsnæðisaðstæðna og bótaréttar.

- Hvort húsnæðisstuðningur geti verið ótímabundinn.
- Meðhöndlun verðbóta.
- Hvernig takmarka megi skuldahvetjandi áhrif kerfisins.
- Hvort stuðningur eigi að miðast við raunverulegan húsnæðiskostnað eða reiknaðan.
- Hvort húsnæðisstuðningur verði greiddur inn á höfuðstól lána.

Viðauki F: Upplýsingar úr ársreikningi Íbúðalánasjóðs

Samkvæmt ársuppgjöri Íbúðalánasjóðs árið 2013 var tap á rekstri sjóðsins á árinu. Samkvæmt rekstrarreikningi nam tapið rétt tæpum 4,4 ma.kr. samanborið tap upp á 7,9 ma.kr. árið 2012.

Eigið fé Íbúðalánasjóðs, samkvæmt efnahagsreikningi ársins 2013, var rúmir 14,8 ma.kr. samanborið við tæplega 14,7 ma.kr. árið 2012.

Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð um fjárhag og áthættustýringu Íbúðalánasjóðs, nr. 544/2004 er 3,4% en langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5% en fari ekki undir 4%. Eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja, hækkaði lítillega frá fyrra ári en þá var það 3,2%.

Rekstrarkostnaður var umtalsvert hærri árið 2013 samanborið við árið 2012. Þar munar mest um gjöld vegna fasteigna til sölu, kostnaðar vegna umboðsmanns skuldara og aukinna umsvifa sjóðsins sem tengjast framkvæmd og úrvinnslu greiðsluúrræða skuldsettra heimila og umsýslu fasteigna til sölu.

Samkvæmt efnahagsreikningi námu útlán Íbúðalánasjóðs 768,5 ma.kr. árið 2013 samanborið við 779,1 ma.kr. árið 2012.

Ný útlán sjóðsins hafa dregist nokkuð saman á tímabilinu samhliða snemmbúnum uppgreiðslum og töluvert auknum umsvifum í afgreiðslu yfirtekinna lána. Þannig veitti sjóðurinn 468 almenn íbúðalán á fyrstu sex mánuðum ársins 2013 samanborið við 611 lán á sama tímabili árið 2012. Snemmbúnar uppgreiðslur námu 8,3 mö.kr. á tímabilinu samanborið við 9,4 ma.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2012.