



Verðtryggður vandi

Marinó G. Njálsson

Borgarafundur

23. janúar 2012

Helstu atriði

- Hvað kostar verðtryggt lán?
- Verðbólguþróun
- Er hægt að leiðrétta?

Verðtrygging í hnotskurn

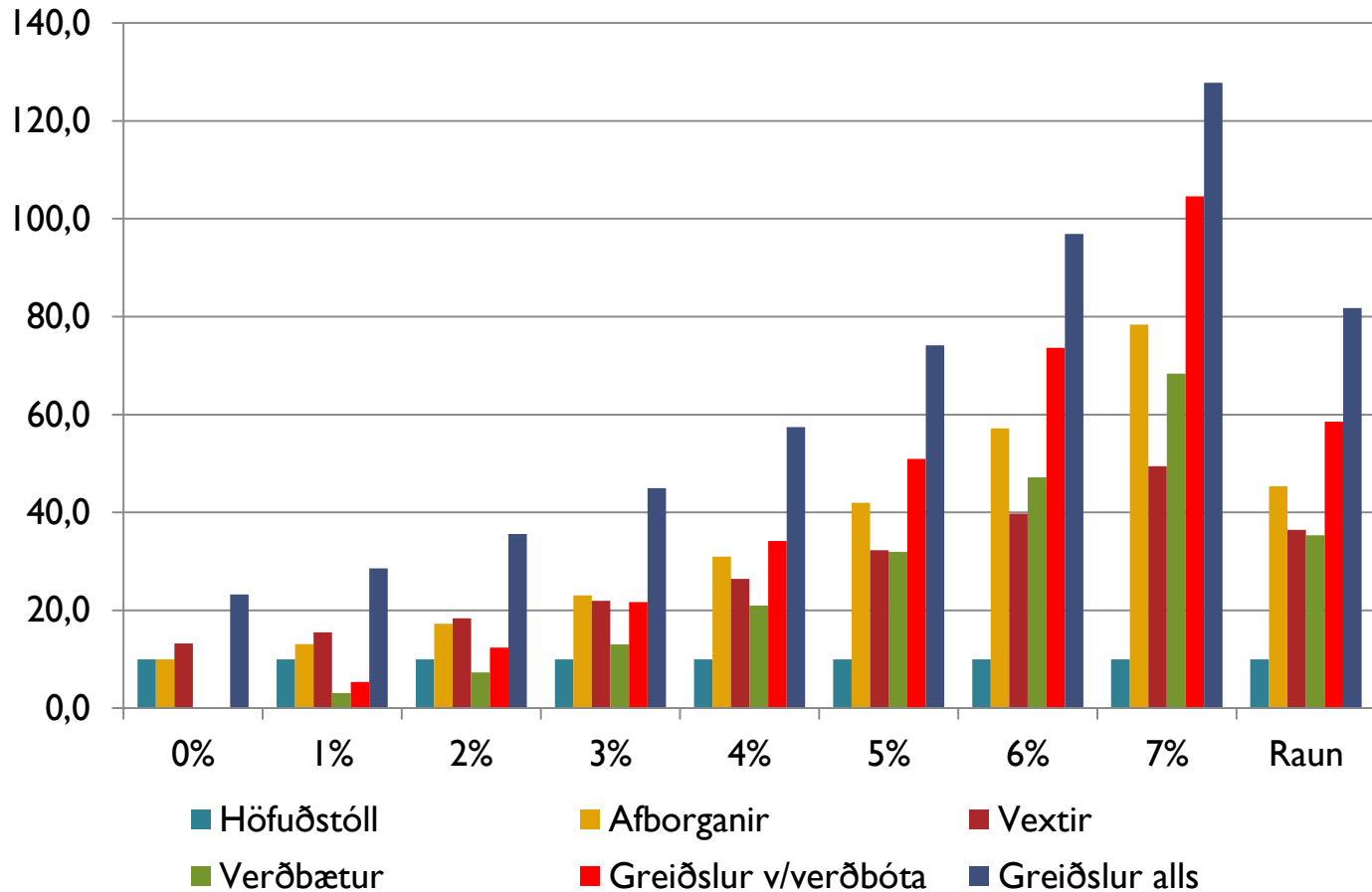
- Verðtryggð lán heimilanna samkvæmt upplýsingum frá Seðlabanka Íslands standa í ríflega 1.285 milljörðum króna.
- Þau skiptast í:
- Krónur teknar að láni: hámark 600 milljarðar (46,7%)
- Áfallnar ógreiddar verðbætur: lágmark 685 milljarðar (53,3%)

Er þetta eðlilegt?

Hvað kostar verðtryggt lán?

- Skoðað er 10 m.kr. lán tekið í maí 1988, vextir 5,1%, miðað við nokkrar verðbólguforsendur.
- Lánstími er 40 ár.
- Skoðuð er niðurstaða miðað við 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7% fasta árlega verðbólgu á lánstímanum og síðan raunverulega verðbólgu frá lántökudegi til dagsetningar útreikninga og 4% ársverðbólgu eftir það.

40 ára lán



Þak á árlegar verðbætur

- Hversu oft hefur verðbólga verið **4% eða lægri** síðustu 20 ár, þ.e. frá janúar 1992 til janúar í ár?
 - A: 3 sinnum
 - B: 6 sinnum
 - C: 9 sinnum
 - D: 12 sinnum

**Rétt svar er D: 12
sinnum**

Verðbólga 1992 - 2001

	Uppsöfnuð	Ársverðbólga
frá jan 1992	141,3%	2,4%
frá jan 1993	135,6%	3,2%
frá jan 1994	128,4%	1,6%
frá jan 1995	124,6%	1,6%
frá jan 1996	121,0%	2,0%
frá jan 1997	116,7%	2,2%
frá jan 1998	112,0%	1,3%
frá jan 1999	109,2%	5,8%
frá jan 2000	97,7%	3,6%
frá jan 2001	91,0%	9,4%

Verðbólga 2002 - 2011

	Uppsöfnuð	Ársverðbólga
frá jan 2002	74,5%	1,4%
frá jan 2003	72,1%	2,4%
frá jan 2004	68,0%	4,0%
frá jan 2005	61,6%	4,4%
frá jan 2006	54,8%	6,9%
frá jan 2007	44,8%	5,8%
frá jan 2008	36,9%	18,6%
frá jan 2009	15,5%	6,6%
frá jan 2010	8,4%	1,8%
frá jan 2011	5,3%	5,3%

Verðbólga lengra aftur í tímann

frá jan 1939	2.041.718%
frá jan 1942 (70 ár)	1.115.648%
frá jan 1952 (60 ár)	350.126%
frá jan 1962 (50 ár)	228.291%
frá jan 1972 (40 ár)	78.462%
frá jan 1982 (30 ár)	2.567%
frá jan 1992 (20 ár)	141%
frá jan 2002 (10 ár)	75%

**Og ríkisstjórnin vill bjóða upp á
70 ára verðtryggð lán!**

Raunávöxtun með þaki

- Ef 4% þak hefði verið á árlegar verðbætur undanfarin 20 ár hvaða raunávöxtun hefði fengist af láni með 5,1% fasta vexti?
 - A: 1,3%
 - B: 2,4%
 - C: 3,5%
 - D: 4,6%

Rétt svar er C: 3,5%

Árleg raunávöxtun 1992 - 2001

	Raunvextir miðað við 4% þak og 5,1% vexti	Yfir 3,5% raunávöxtunarmörkum
1992	5,1%	Já
1993	5,1%	Já
1994	5,1%	Já
1995	5,1%	Já
1996	5,1%	Já
1997	5,1%	Já
1998	5,1%	Já
1999	3,3%	Nei
2000	5,1%	Já
2001	-0,3%	Nei

Árleg raunávöxtun 2002 - 2011

	Raunvextir miðað við 4% þak og 5,1% vexti	Yfir 3,5% raunávöxtunarmörkum
2002	5,1%	Já
2003	5,1%	Já
2004	5,1%	Já
2005	4,7%	Já
2006	2,2%	Nei
2007	3,3%	Nei
2008	-9,5%	Nei
2009	2,5%	Nei
2010	5,1%	Já
2011	3,8%	Já

Kröfur Hagsmunasamtaka heimilanna

- Sett yrði afturvirkt 4% þak á árlegar verðbætur frá 1. janúar 2008. (Margir vilja frekar miða við 2,5%)
- Þakið haldist í nokkur ár, en eftir það lækki það í 3%, 2%, 1%, þar til verðtrygging á neytendalán verði afnumin. – Núna er krafan að verðtrygging sé afnumin strax!
- Öðrum aðilum verði áfram leyft að taka verðtryggð lán og gefa út verðtryggð skuldabréf til fagaðila.

Leiðrétting á forsendubrestinum

- Samkvæmt útreikningum Hagfræðistofnunar Háskóla Íslands stóðu verðtryggð lán heimilanna í kr. 972 milljörðum í byrjun janúar 2008
- Verðbætur á þá tölu til 1.10.2011 nema **kr. 352 milljörðum**
- Forsendubresturinn miðað við 2,5% þak á verðbætur er **kr. 259 milljarðar**
- en miðað við 4,0% þak **kr. 209 milljarðar**

Tillaga að lausn

- Sá hluti verðbóta verðtryggðra lána sem telst til forsendubrestsins, þ.e. 259 ma.kr. eða 209 ma.kr. verði tekin til hliðar og settur í sérstakt lán sem nokkurs konar bjargráðasjóður sér um að greiða af
- Höfuðstóll lána heimilanna verði lækkaður sem því nemur, að teknu tilliti til aðgerða sem þegar hefur verið gripið til.
- Lán sjóðsins sé óverðtryggt og beri fasta vexti, t.d. 3,5% eða 5%, til 25 ára

Tillaga að lausn 2

- Sjóðnum verði skapaður sérstakur tekjustofn, t.d.
 - Hluti vaxtabóta, þ.e. sá sem annars hefði farið til lántaka út af þessum hluta lánanna
 - Eignaskattur af eignum banka og lífeyrissjóða
 - Sérstakur tekjuskattur af ofurhagnaði bankanna frá hrúni
- Athuga skal að þegar er búið að leiðrétta eða færa niður einhver lán og dregst það frá því sem sjóðurinn greiðir af

Tillaga að lausn 3

- Miðað við 25 ára lán og 3,5% óverðtryggða vexti eru árlegar greiðslur:
 - Lán með jöfnum afborgunum byrjar í 15 ma.kr. og endar í 8,3 ma.kr.
 - Lán með jöfnum greiðslum 12,1 ma.kr.
- Séu vextir 5,0% eru greiðslur:
 - Jafnar afborganir: 18,0 og niður í 8,4 ma.kr.
 - Jafnar greiðslur: 14,2 ma.kr.

Villur í verðtryggingarumræðu

- Ekkert sem segir að húsnæðislán eigi á öllum tímum að vera með jákvæða raunávöxtun

Það er ávöxtun yfir lánstímann sem skiptir máli

- Verðtrygging tryggir ekki 3,5% raunávöxtun lífeyrissjóðanna

Góð fjárstýring gerir það

- Fjárfestum eiga ekki að standa til boða „öruggar“ fjárfestingar

Öllum fjárfestingum á að fylgja áhætta sem endurspeglast í ávöxtunarkröfu fjárfestanna

Lokaorð

- Almennigur á ekki að taka alla áhættu vegna þróunar verðbólgu

Að lágmarki þarf að dreifa áhættunni

- Þak á verðbætur hvetur fjármálafyrirtæki til að viðhalda stöðugleika

Þau munu vilja koma í veg fyrir þenslu

- Lífeyrissjóðir skaðast ekki af afnámi verðtryggingar útlána

Slíkt eykur aftur kröfur til virkrar fjárstýringar



Takk fyrir