

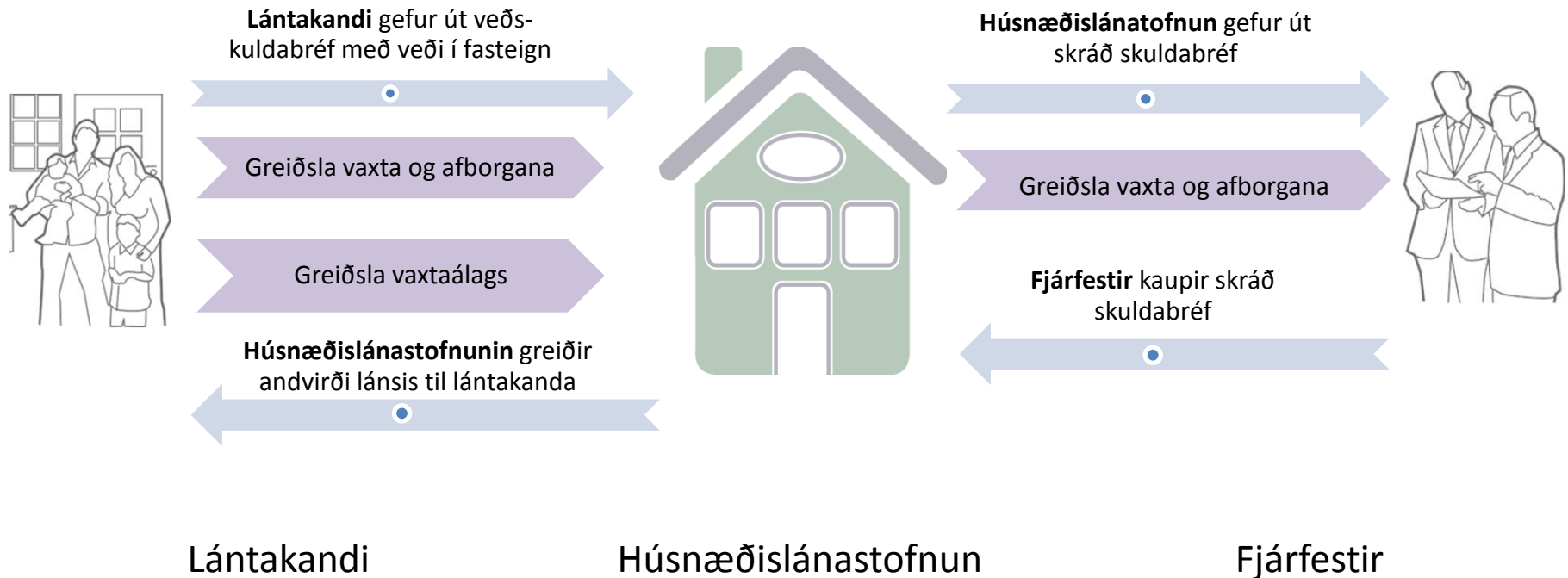
# Nýtt kerfi almennra húsnæðislána

- að danskri fyrirmynd

Gylfi Arnbjörnsson

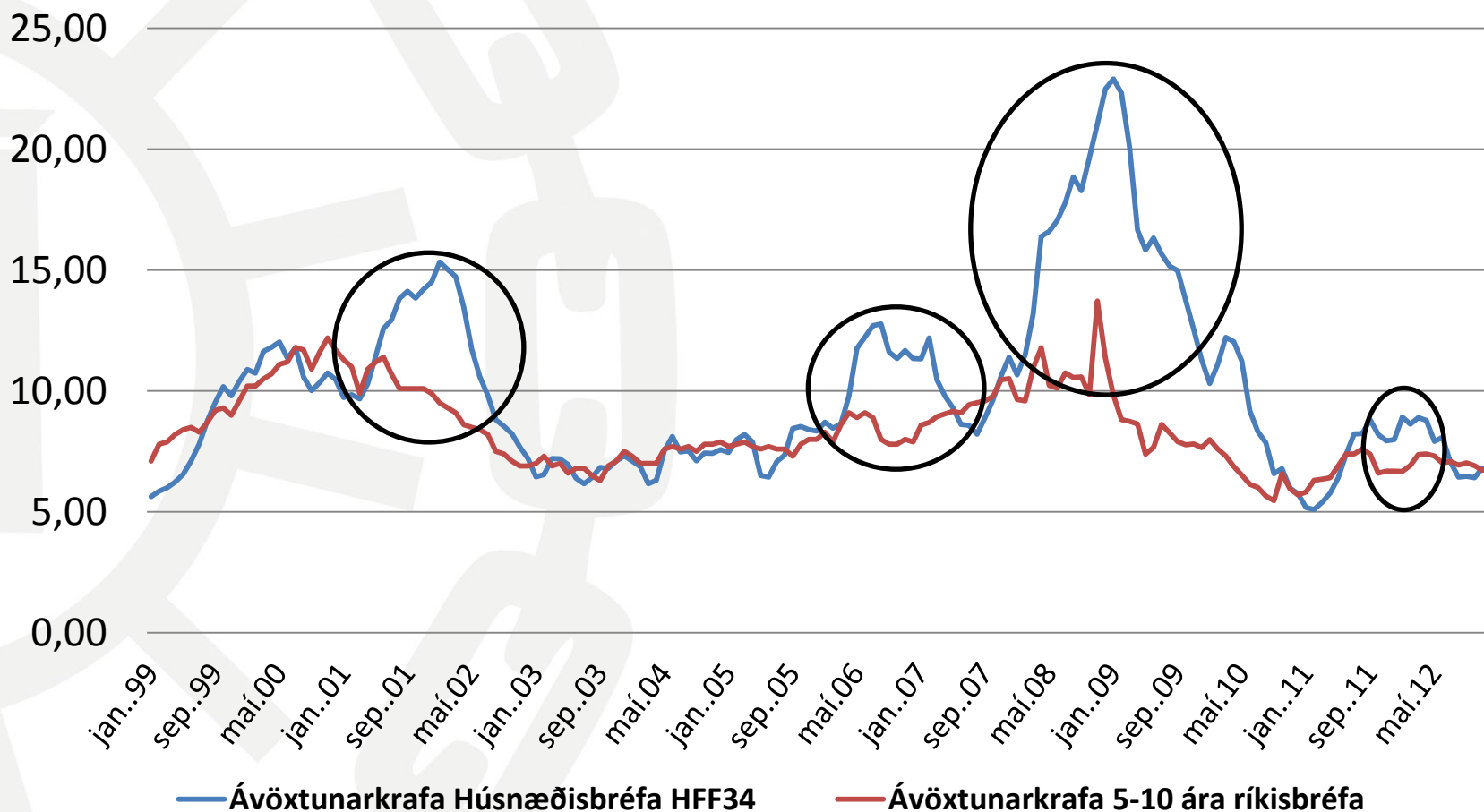
Forseti ASÍ

# Nýtt húsnæðislánakerfi



Vextir ákvarðast á skuldabréfamarkaði en ekki af húsnæðislánastofnuninni, sem fær fast vaxtaálag

# Ávöxtunarkrafa á verðtryggðum húsnæðisbréfum og óverðtryggðum ríkisbréfum 1999-2012





# Danska húsnæðislánakerfið byggir á kröfu um jafnvægi milli eigna og skulda

- Fjárfestar geta ekki krafist uppgreiðslu (sem hægt er með innistæður)
- Greiðsluflæði skuldabréfa jafnar greiðsluflæði lána
- Lántakendur greiða kostnað vegna endurfjármögnunar skuldabréfa
- Lántakendur eru persónulega ábyrgir fyrir lánnum

Eignir	Skuldir
Útlán	Skulda- bréf
Laust fé	Eigið fé

# Veðskuldabréf og eignastýring



## Eignir

- Langtíma fasteignalán (eign)
- Fasteignaveð (trygging)

## Skuldir

- Útgefin veðskuldabréf

## Áhættuþættir

- Útlánaáhætta
- ~~Misvægi í lánstíma~~
- ~~Ólíkir vextir~~
- ~~Gjaldmiðlaáhætta~~
- ~~Vogun/skuldatrygging/misvægi trygginga og gagnaðilaáhætta~~
- ~~Endurfjármögnunaráhætta~~
- ~~Uppgreiðsluáhætta~~
- ~~Lagaleg áhætta~~

Höfum það hugfast að ef lánastofnun lendir í vanda lenda lántakendur líka í vanda og borga hærri vexti!

# Endur- og uppgreiðslukerfi lána yfir skuldabréfamarkaðinn



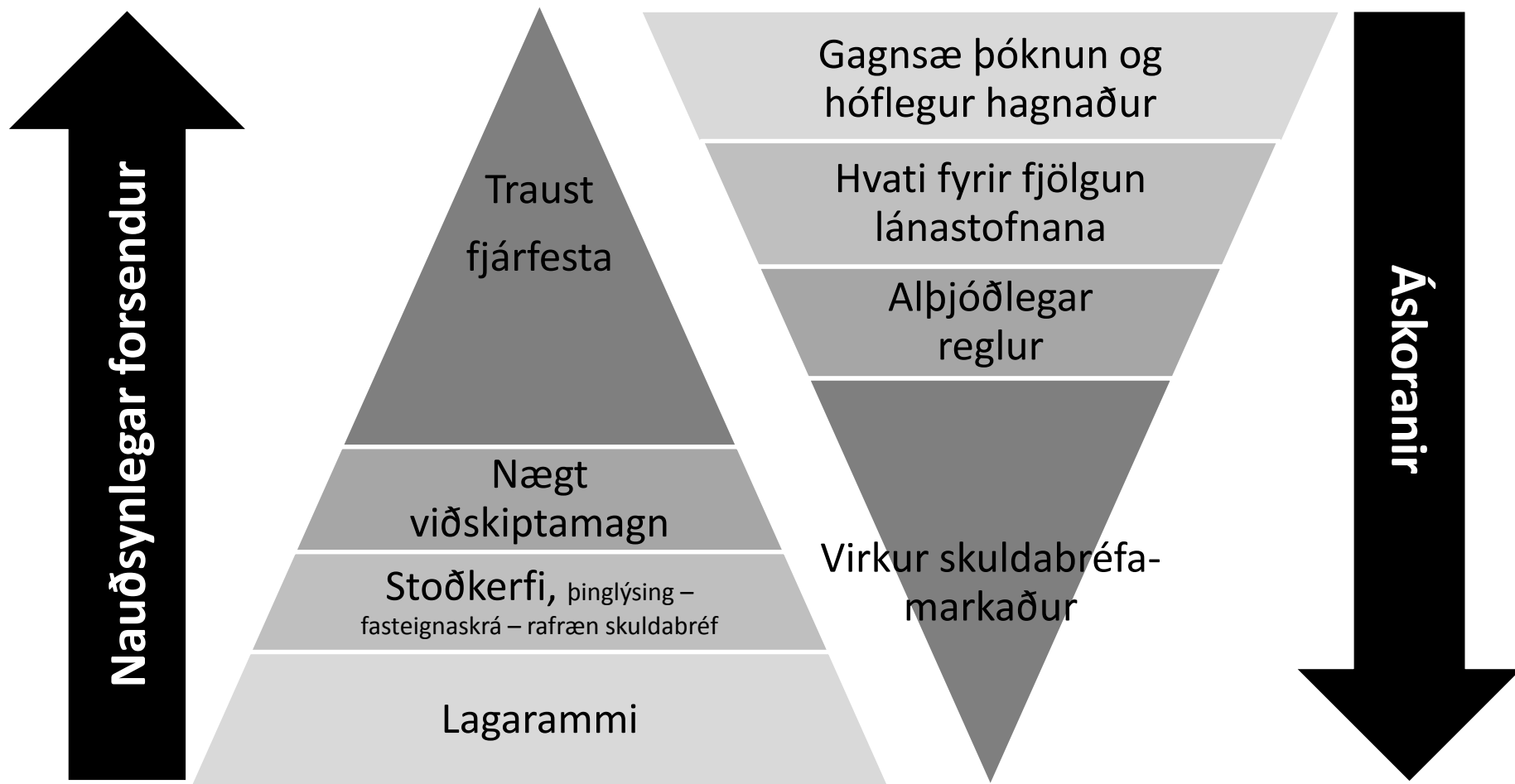
- Jafnvægisreglan leggur grunn að einstöku endur- og uppgreiðslukerfi sem framkvæmt er yfir skuldabréfamarkaðinn
- Hægt er að endur- eða uppgreiða húsnæðislán á markaðsvirði eða á nafnverði (pari) án uppgreiðsluálaga
  - Gengi getur verið lægra en 100 en aldrei hærra!
- Kostir endur- og uppgreiðslu í gegnum skuldabréfamarkaðinn
  - Aukin velta á markaði
  - Gegnsæi
  - Neytendavernd
  - Samkeppni og hreyfanleiki viðskiptavina
  - Fjármálalegt öryggi og stöðugleiki
- Viðurkennt af Framkvæmdastjórn ESB og Neytendasamtökum Evrópu (BEUC)

# Öryggi og seljanleiki fyrir fjárfesta lækkar vexti



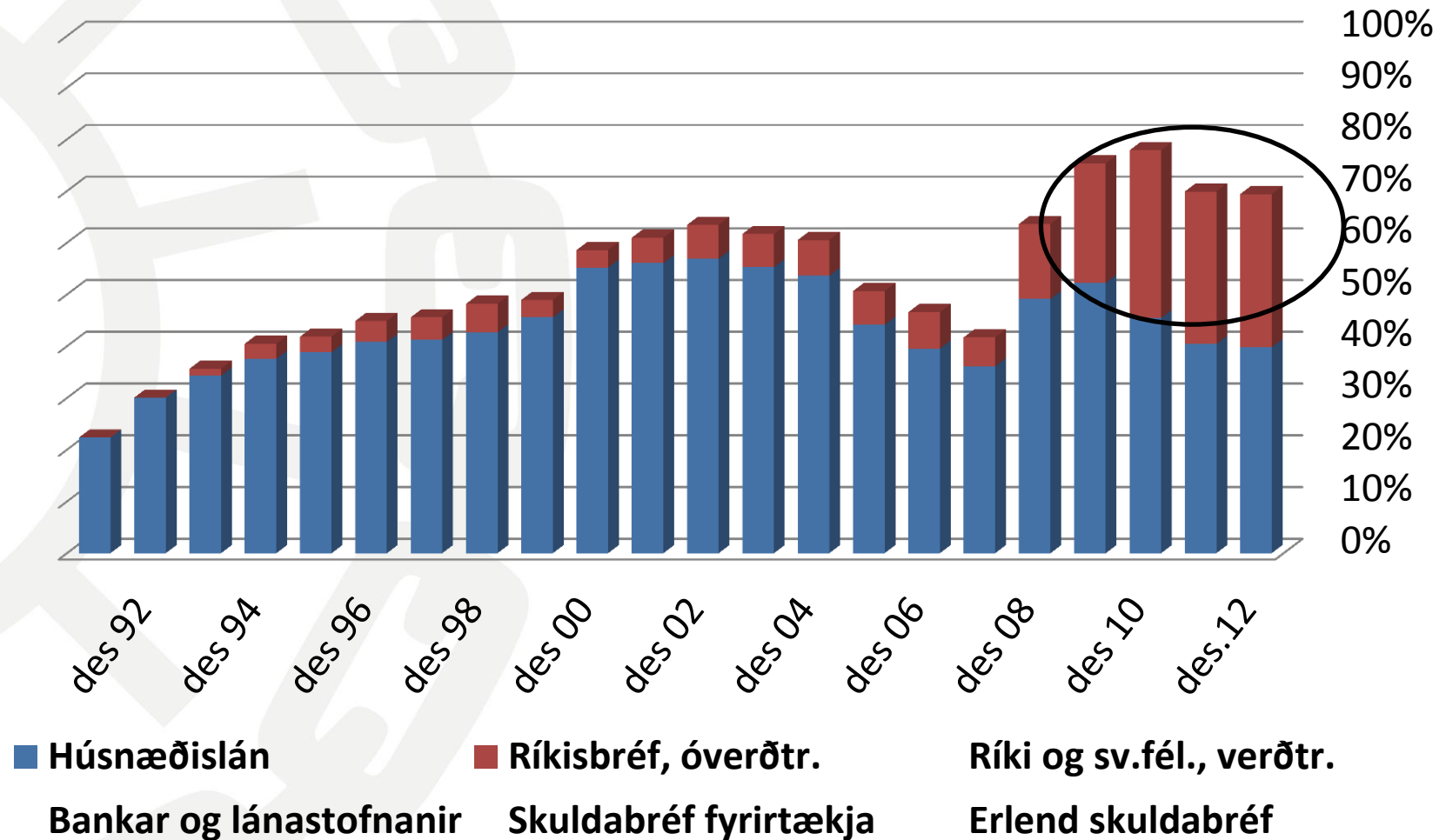
- Greiðslur af húsnæðisskuldabréfum eru tryggðar með:
  - **Flokkum húsnæðislána með tryggum fasteignaveðum** Veði í fasteign
  - Ábyrgðum í einstaka tilfellum
  - Eigin fé húsnæðislánastofnunar
  - Viðbótartryggingum gagnvart sértryggðum skuldabréfum
- Í danska kerfinu hefur enginn tapað á því að fjárfesta í húsnæðisskuldabréfum í meira en 200 ár!
- Dönsk húsnæðisskuldabréf eru meðal hæst metnu skuldabréfa í heimi af alþjóðlegum matsfyrirtækjum
- Húsnæðisskuldabréfin eru skráð á verðbréfamarkaði
  - Gegnsæ verðmyndun (vaxtaákvörðun)
  - Eftirmarkaður fyrir viðskipti með skuldabréfin
- Seljanleiki húsnæðisskuldabréfanna hefur verið svipaður og dönsk ríkisskuldabréf sem leitt hefur til lægri vaxta

# Nauðsynlegar forsendur og áskoranir fyrir uppbyggingu virks húsnæðislánakerfis





# Markaðsvirði skráðra skuldabréfa á verðbréfamarkaði 1991-2011



# Ávinningur og næstu skref



- Ávinningur
  - Lægri vextir til lengri tíma
  - Raunhæfur valkostur við verðtryggð lán
  - Réttlátari áhættudreifing milli lántakenda og fjármagnseigenda
- Næstu skref
  - Kynna málið almennt og innan okkar raða
    - Kynningarefni, greinargerð og ítarefni
  - Kynna málið fyrir viðkomandi ráðherrum ásamt Efnahags- og viðskiptanefnd og Velferðarnefnd Alþingis
  - Kynna málið fyrir stjórnmalaflokkunum
- ASÍ telur eðlilegt að fulltrúar samtaka á vinnumarkaði fái aðkomu að mótun endanlegra tillagna

# Áherslur 40. þings ASÍ í húsnæðismálum



- Að fjölbreytileiki í húsnæðismálum verði aukinn,
  - að hér verði komið á einu kerfi húsnæðisbóta sem jafni stöðu kaupenda og leigjenda
  - að efla leigumarkaðinn þannig að hann verði raunverulegur öruggur valkostur
  - að fólk geti valið milli mismunandi búsetuforma svo sem kaupréttar og kaupleigu
  - að endurvekja félagslega húsnæðiskerfið
- Að húsnæðisvextir verði lækkaðir,
  - m.a með því að leita fyrirmynda hjá þeim þjóðum sem bestum árangri hafa náð í að byggja upp húsnæðislánamarkað
  - lækka kostnað við lántökur, s.s. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og lántökugjöld.
- Að dregið verði úr vægi verðtryggingar með því að lánastofnanir bjóði upp á hagstæðari óverðtryggð lán

# Verkefni ASÍ í húsnæðismálum



- Að þrýsta á stjórnvöld að þau breyti fyrirkomulagi opinberra húsnæðislána til samræmis við það sem best gerist í nágrannalöndunum
- Að beita sér fyrir því að leigumarkaðurinn verð efldur í samvinnu við stjórnvöld og fjárfesta
- Að þrýsta á stjórnvöld að endurvekja félagslega íbúðakerfið