



## Af hverju nýtt Húsnæðislánakerfi?

Til að gefa húsnæðiskaupendum valkost um hagstæð og örugg langtímalán sem byggja á föstum nafnvöxtum og fyrirsjáanleika inn í framtíðina í stað verðtryggðra lána. Meira öryggi – betri kjör.

## Hver er fyrirmynd nýja kerfisins?

Það er óþarfi að finna upp hjólið. Danska húsnæðislánakerfið varð til í lok 18. aldar og hefur staðið af sér byltingar, kreppur, styrjaldir og jafnvel ríkisgjaldþrot í rúm 200 ár. Moody's skrifaði skýrslu um það árið 2002 og Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn tók danska húsnæðislánakerfið út árið 2007. Í báðum tilvikum fékk það topp Einkunn enda hefur enginn þurft að afskrifa kröfur í því kerfi í 200 ár.

Nýtt húsnæðislánakerfi  
á Íslandi  
- danska leiðin

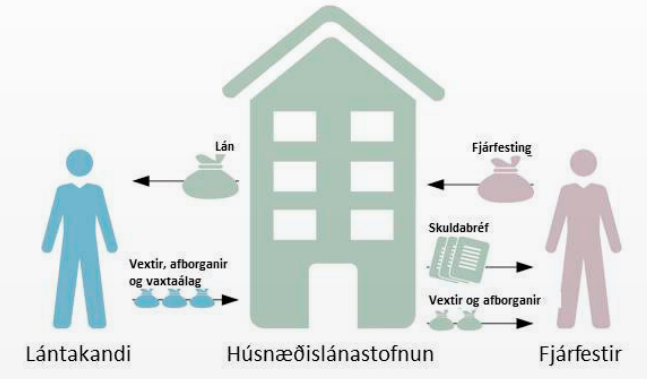


Alþýðusamband Íslands

Sættúni 1 • Reykjavík  
Sími: 535 5600 • Fax: 535 5601  
asi@asi.is • www.asi.is



## Jafnvægisreglan



### Hvernig virkar danska kerfið?

- Húsnæðisveðlánnum er miðlað í gegnum sérhæfðar stofnanir (húsnæðisveðlánastofnanir) sem mega aðeins sýsla með húsnæðisveðlán og fjármögnun þeirra útlána með húsnæðisskuldabréfaútgáfu til sölu á skuldabréfamarkaði.
- Kerfið byggir á föstum nafnvöxtum til skemmri eða lengri tíma, hámarks lánshlutfalli m.v. markaðsvirði allt að 80% og lánstíma allt að 30 árum.
- Kerfið byggir á bókhaldslegu jafnvægi á milli eignahliðar (húsnæðisveðlánin) og skuldahliðar (skráðra húsnæðisskuldabréfa) - svokallaðri jafnvægisreglu. Afkrasti af hverju húsnæðisskuldabréfaútbóði er miðlað beint til lántakenda og vaxtagreiðslur og afborganir af húsnæðisveðlánnum er miðlað beint til þeirra fjárfesta sem eiga skráðu húsnæðisskuldabréfin.

### Hvernig er þetta í framkvæmd?

Íbúðakaupandi fjármagnar kaupin með húsnæðisveðláni (láni með veði í þeirri eign sem hann kaupir) frá húsnæðisveðlánastofnuninni. Stofnunin fjármagnar lánveitinguna með útgáfu húsnæðisskuldabréfs sem hún selur á skuldabréfamarkaði. Húsnæðisskuldabréfið, oftast gefið út í flokki með mörgum alveg eins, er tryggt með þeim húsnæðisveðlánnum sem að baki þeim búa. Það sem fæst fyrir húsnæðisskuldabréfið, að frádregnum kostnaði og stimpilgjöldum til ríkisins, fær lántakinn í hendur. Ef skuldabréfamarkaðurinn er lífflegur og eftirspurn mikil fæst gott verð fyrir húsnæðisskuldabréfið (t.d. 950 þ. fyrir hverja milljón) og lántakan verður því hagstæð. Ef markaðurinn á hinn bóginn er í lægð og eftirspurn lítil fæst ekki eins gott verð (t.d. 850 þ. fyrir hverja milljón) og lántakan verður því ekki eins hagstæð.

### Hvað hefur danska leiðin fram yfir núverandi kerfi?

Danska húsnæðiskerfið er hannað út frá þeirri forsendu að heimilin þurfi að búa við öryggi og stöðugleika í fjármögnun íbúðarhúsnæðis - með tilliti til vaxta, lánstíma og afborgunarskilmála. Ákvörðun nafnvaxta verður á skuldabréfamarkaði og gegnsærri en nú er. Sjálfvirk áhrif verðbólgu á höfuðstól eftirstöðva lánsins verða afnumin. Áhættunni af lántökunni er með þessum hætti deilt milli fjármagnseigenda og lántaka með sanngjarnari hætti en nú er þar sem áhættan af þróun verðlags er nær öll hjá lántakanda. Húsnæðisveðlánastofnanir mega ekki fjármagna sig með innlánnum eða stunda áhættusækna fjármálastarfsemi. Þeirra hlutverk er það eitt að miðla með sem hagkvæmustum hætti fjármagni milli íbúðarkaupenda og fjármagnseigenda sem kjósa að ávaxta fé sitt með öruggum og hagkvæmum hætti.