

Framtíðarskipan húsnæðismála

Kynning á skýrslu
ráðgjafarfirmanna
25. mars 2014

Analytica, EC Consulting og KPMG ráðgjöf

Bakgrunnur

- Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála fól KPMG og Analytica að skoða eftirtalda valkosti:
 - Heildsölubanki sem endurlánar til fjármálastofnana vegna fasteignaveðlána og starfsemi Íbúðalánasjóðs (ÍLS) afmörkuð við félagslegt hlutverk og viðbrögð við markaðsbresti.
 - Fjármálastofnanir sjái alfarið um húsnæðislánveitingar og ríkið hætti alfarið rekstri ÍLS. Fjármálastofnunum boðið að kaupa lánasafn ÍLS.
 - Danska leiðin þar sem sérhæfðar húsnæðislánafélög fá það hlutverk að lána til fasteignakaupa og fjármagna útlán með útgáfu sértryggðra skuldabréfa.
 - Sameining Landsbanka og ÍLS.
- KPMG og Analytica skiluðu skýrslum sínum í desember og janúar sl.
- Verkefnisstjórn taldi niðurstöðurnar að mörgu leyti áþekkar og óskaði eftir því að fyrirtækin skiluðu sameiginlega tillögum um nánari útfærslu
- Umfjöllun um þær tillögur fylgir hér á eftir

Niðurstöður

- Á grundvelli greiningar KPMG og Analytica og EC Consulting er gerð tillaga um:
 1. Nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd
 2. Verulegar breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs

Hvers vegna danska kerfið sem fyrirmynd?

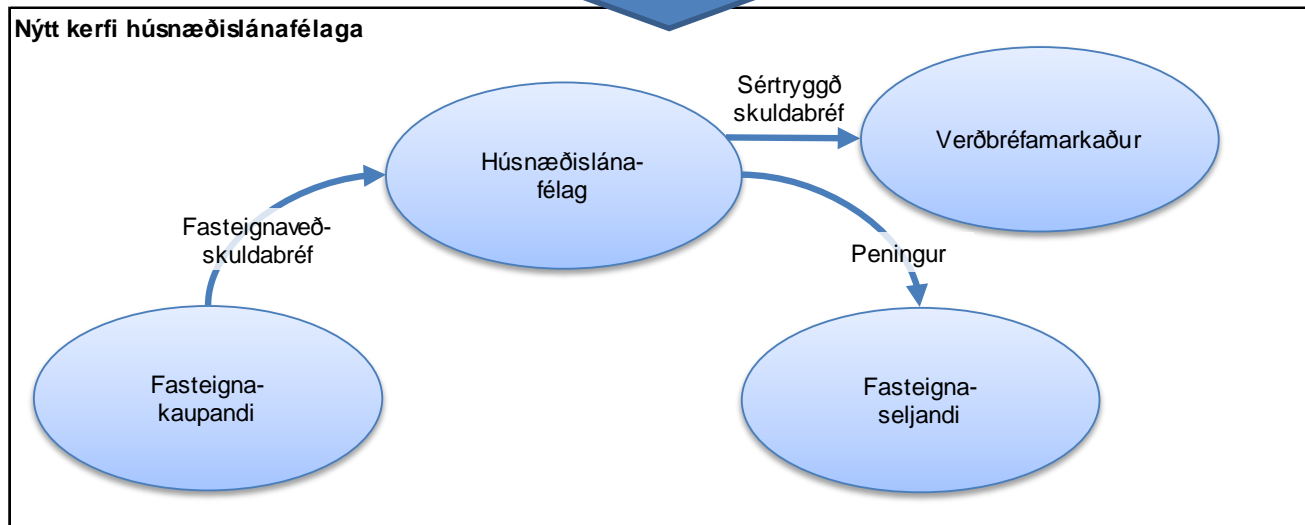
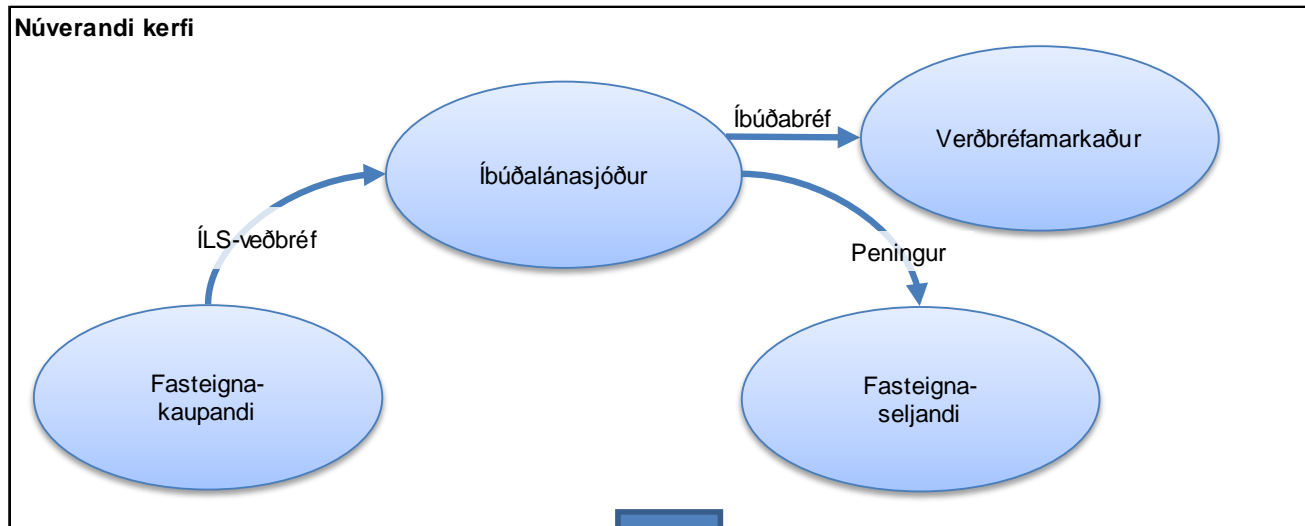
- Danska kerfið hefur staðist öll áföll í 219 ár án þess að nokkurn tímann hafi orðið greiðslufall
- Sérstök húsnæðislánafélög veita húsnæðislán sem fjármögnuð eru með útgáfu sértryggðra skuldabréfa
 - Aðgengilegt fyrir banka að stofna og reka slík félög innan sinnar samstæðu
 - Líka aðgengilegt fyrir aðra aðila, s.s. smærri fjármálafyrirtæki, lífeyrissjóði o.fl. þannig að markaðurinn verði ekki eingöngu í höndum stóru viðskiptabankanna
 - Líklegt að sátt geti náðst um kerfið, sem kemur í stað virkrar þátttöku ríkisins á húsnæðislánamarkaði með resktri ÍLS
- Mikilvægir eiginleikar kerfisins:
 - Jafnvægi á milli útlána og útgefinna skuldabréfa
 - Uppgreiðsluheimild gefur möguleika á endurfjármögnun
 - Einfalt og gegnsætt kerfi – verðupplýsingar á markaði
 - Vel skilgreind áhætta tryggir hagstæð vaxtakjör

Húsnæðislánafélög...

- Veiti húsnæðislán
 - Verði starfsleyfisskyld fjármálafyrirtæki
 - Ný lagaákvæði
 - Láni eingöngu til húsnæðiskaupa
 - Fjármögnun: Sértryggð skuldabréf
- Þjónusta við lántaka
 - Lántakendur fá lán afgreidd sem peningalán
 - Mikilvægur eiginleiki að öll lán séu uppgreiðanleg
 - Kvöð í starfsleyfi húsnæðislánafélaga: Þjóni öllu landinu

Framtíðarskipan húsnæðismála

Samanburður við núverandi kerfi



Veðlánatilskipun ESB, fjármálastöðugleiki og neytendavernd

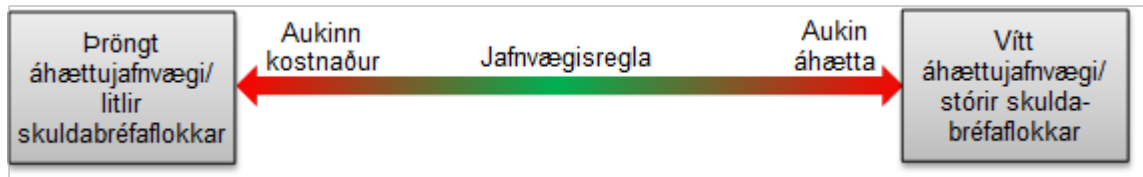
- Samþykkt í jan. 2014 – Tekur gildi innan ESB mars/apríl 2015
- Líklegt að Ísland þurfi að taka upp innan þriggja ára frá gildistöku skv. EES
- Allir veitendur veðlana verða að uppfylla sömu skilyrði:
 - Staðlar um skýrleika og rétta frásögn í auglýsingum og markaðsefni
 - Láta í té staðlaðar (og skiljanlegar) upplýsingar um eiginleika lána
 - Veita lántakendum fullnægjandi skýringar á lánum og áhættu
 - Hafna lánveitingu standist lántaki ekki greiðslumat
- Skilyrði um starfsleyfi og eftirlit gildi um alla veitendur veðlana undir gildissviði
- Skýrsla G3 hópsins frá 2012 – Heildarumgjörð um fjármálastöðugleika á Íslandi
 - Skipta upp starfsemi ÍLS – félagslegur vs. lánahluti – sama eftirlit og bankar
 - Lánveitingar lífeyrissjóða lúti sömu reglum og eftirliti og hjá bönkum
- Tilmæli frá fjármálastöðugleikaráði Evrópu um ábyrga hegðun í veðlánastarfsemi
- Lög um neytendalán frá 2013 – Ströng innleiðing ákvæða tilskipunar 2008/48

Nýtt húsnæðiskerfi á Íslandi

- Lagalegur strúktúr til staðar – má styrkja
 - Viðbætur: Lög um húsnæðislánafélög eða kafli í lög um fjármálafyrirtæki
 - Núverandi lög um sértryggð skuldabréf
- Innviðir til staðar
- Lánveitendur
 - Húsnæðislánafélög (í eigu banka, lífeyrissjóða ofl.).
 - Líklega 4-5 félög
 - Bankar?
- Skuldabréfafjárfestar:
 - Lífeyrissjóðir
 - Tryggingafélög
 - Verðbréfasjóðir
 - Aðrir fagfjárfestar
 - Bankar?

Jafnvægisreglan

- Viðfangsefnið: Þröngar jafnvægisreglur vs. stærð flokka



- Jafnvægisreglurnar þurfa að skilgreina vikmörk í eftirfarandi þáttum
 - Tímalengd, afborgunarferli, vextir, vísitölutenging, uppgreiðsluheimild og gjaldmiðlar
- Álagspróf og bein viðmið
 - Bein viðmið einfaldari og hentugri
 - Smæð markaðar

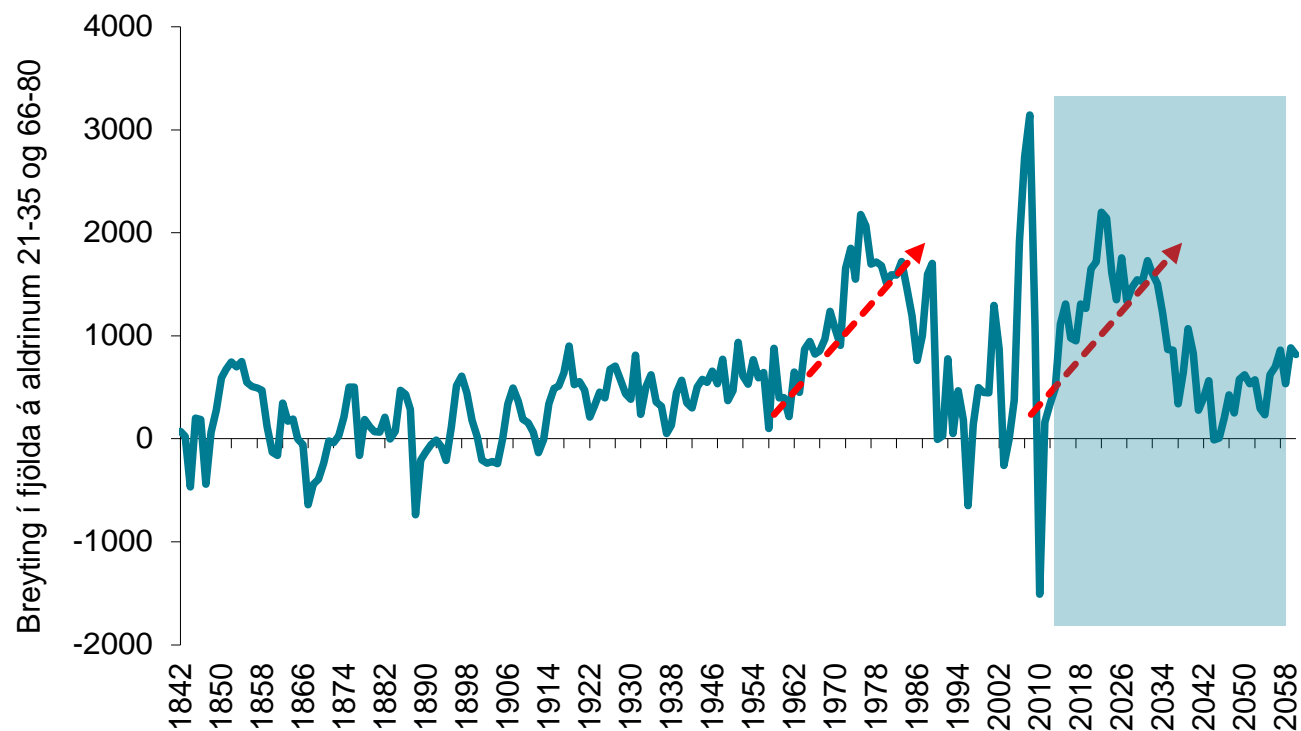
Álagspróf	Viðmið
Unnt að prófa marga áhættuþætti í einu	Einfalt í framsetningu og túlkun Fá túlkunaratriði í framkvæmd Engin óvissa um hvar vaxtaferillinn liggur í prófunum

Framtíðarskipan húsnæðismála

Framtíðarhorfur á fasteignamarkaði

Líkur á aukinni íbúðapörf

- Mikil fjölgun í aldurshópum sem eru að leita að fyrstu og síðustu íbúð



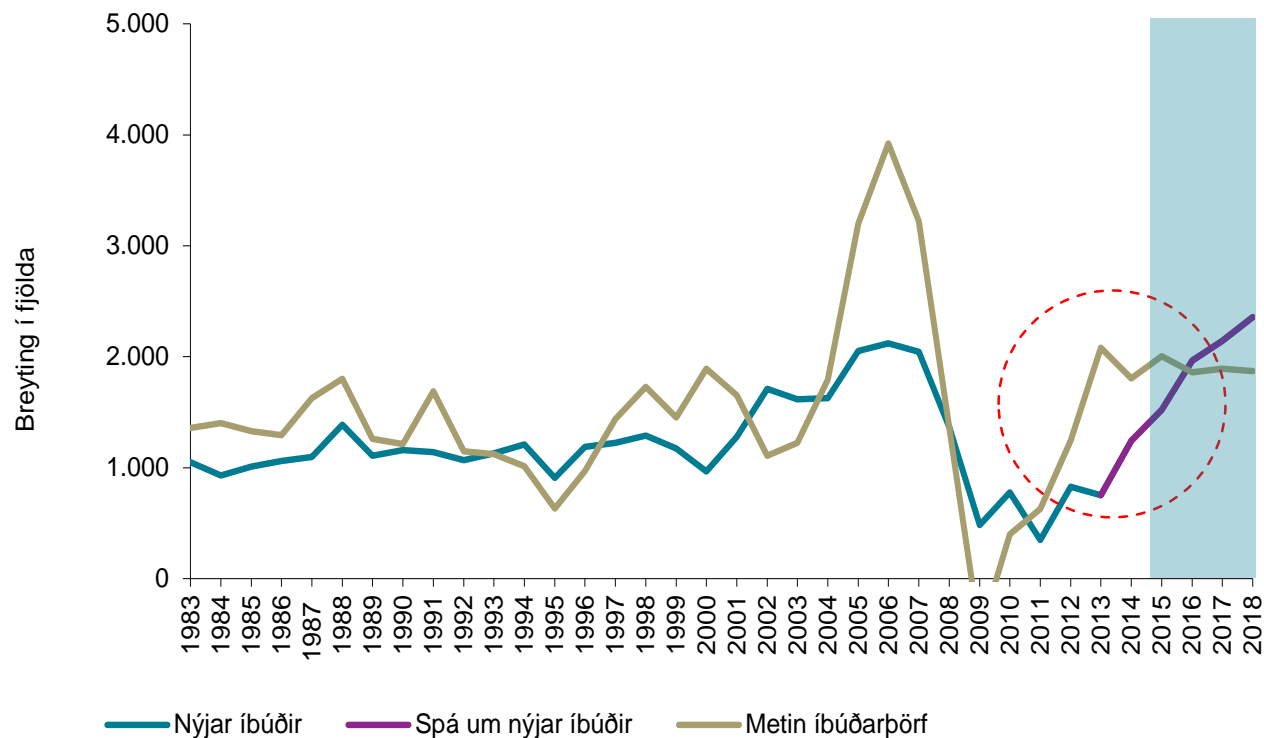
Heimild: Gamma

Framtíðarskipan húsnæðismála

Framtíðarhorfur á fasteignamarkaði

Tekur tíma fyrir markaðinn að ná jafnvægi

- Umfram þörf safnast upp á næstu árum
- Vantar 4.600 leiguíbúðir á höfuðborgarsvæðinu skv. könnun Capacent










Heimild: Gamma

Framtíðarskipan húsnæðismála

Skortur á leiguhúsnæði

Líka skortur á leiguhúsnæði á landsbyggðinni

- Jafnvel á svæðum þar sem mikil fólksfækkun á sér stað

Spurning	Niðurstaða	Já	Nei	Svarhlutfall
				
Er skortur á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu?		84%	16%	84%
Vantar húsnæði til leigu?		100%	0%	69%
Vantar húsnæði til eignar?		10%	90%	67%
Hefur sveitarfélagið nægar lóðir til þess að mæta þörf fyrir nýtt húsnæði?		91%	9%	69%
Telur þú að skortur á íbúðarhúsnæði komi í veg fyrir að fólk komi til starfa í atvinnulífi í sveitarfélaginu?		83%	17%	69%
Er markaðsverð íbúðarhúsnæðis almennt undir byggingarkostnaði í sveitarfélaginu?		86%	14%	100%

Framtíðarskipan húsnæðismála

Skortur á leiguhúsnæði

Tillögur til að hjálpa framboðshlið leigumarkaðar

- Lækkun á stofni fjármagnstekjuskatts einstaklinga af leigutekjum
 - Skattstofn 30% af leigutekjum í stað 70%
 - Hækkun marka þar sem leiga skilgreinist atvinnustarfsemi
- Full endurgreiðsla virðisaukaskatts af íbúðarhúsnæði
 - Bygging, hönnun, viðhald, endurbætur
 - Nýtist bæði einstaklingum og leigufélögum
- Átak í skipulagsmálum
 - Mikilvægt að í Reykjavík verði nægjanlegt framboð lóða fyrir hagkvæmt fjölbýli

Einstaklingur núverandi skattar	
ISK	
Fjármagnstekjuskattur (70% af tekjum)	-283.500
Hagnaður	31.155
Ávöxtun eiginfjár	0,4%
Sjóðstreymi	194.846

Einstaklingur m.v. breytingartillögu	
ISK	
Fjármagnstekjuskattur (30% af tekjum)	-121.500
Hagnaður	193.155
Ávöxtun eiginfjár	2,4%
Sjóðstreymi	356.846

Skattar ehf. til samanburðar	
ISK	
Skattar	-62.931
Hagnaður	251.724
Ávöxtun eiginfjár	3,1%
Sjóðstreymi	415.415

Ríkið niðurgreiðir vexti

- Eina aðkoma ríkisins að félagslegu húsnæði nú er niðurgreiðsla vaxta
 - Vextir niður greiddir um 1% í 50 ár á 90% kostnaðar
 - Jafngildir 23-28% stofnframlagi

Stofnframlag verðmætara

- Lagt er til að í stað vaxtaniðurgreiðslu verði veitt stofnframlag
 - Ríkið leggi fram 25%
 - Sveitarfélög leggi fram 10%
- Verðmætara framlag og getur skilað sér í 10-20% lækkun leigu

Framtíðarskipan húsnæðismála

Kostnaður í núverandi kerfi

Mat á stuðningi ríkisins við húsnæðiskerfið í gegnum ÍLS

m.kr.	2013	2014	10 ára meðaltöl	
			2004-2013	2005-2014
Undanþága frá tekjuskatti	0	0	237	224
Undanþága frá sérstökum skatti á fjármálafyrirtæki	1.118	2.888	264	553
Niðurgreiðsla vaxta til leigufélaga	620	650	512	545
Undanþága ÍLS frá ríkisábyrgðargjaldi	4.176	3.927	4.226	4.212
Eiginfjár- og rekstrarframlag til ÍLS	17.500	4.500	5.501	5.951
Afsláttur af eftirlitsgjald FME	197	185	200	199
Samtals:	23.611	12.151	10.940	11.685

- Hér er ekki tekið tillit til arðsemiskröfu á eigið fé
- Stuðningur við félagslega kerfið aðeins um 5% af heildinni

ÍLS verði skipt í tvo hluta

1. Nýja stofnun: Húsnæðisstofnun tekur við/sinnir félagslegu hlutverki ÍLS og framkvæmd húsnæðisstefnu stjórnvalda
 2. ÍLS sem annast umsjón útlána og skulda
 - ÍLS hætti alfarið veitingu útlána og lántöku með ríkisábyrgð
 - Útlánasafn látið renna út eða hugsanlega selt
-
- Nauðsynlegt að skilja á milli fortíðarvanda og framtíðarstarfsemi

Ný Húsnæðisstofnun

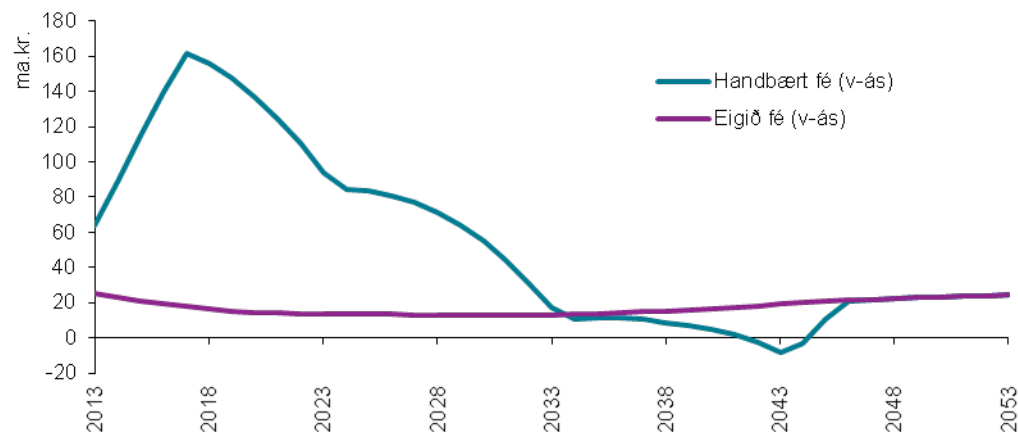
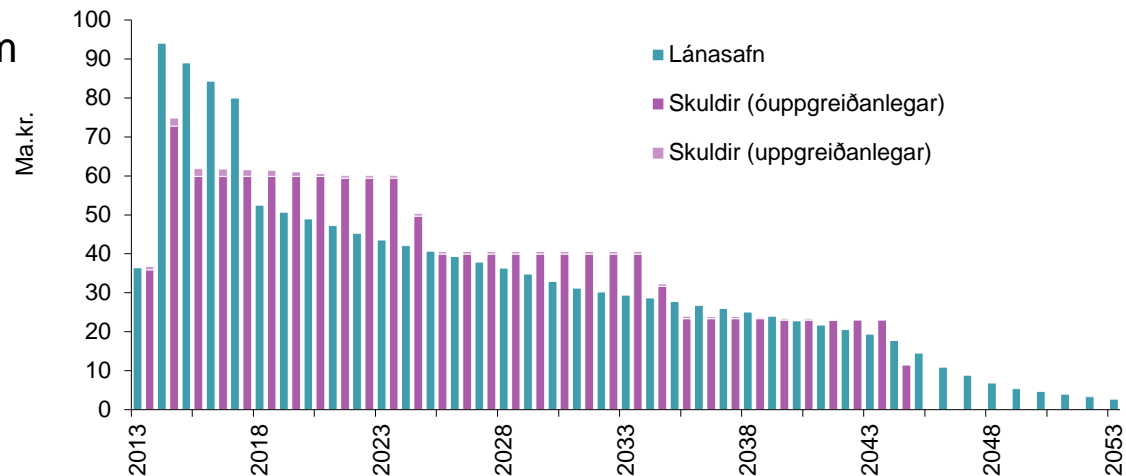
- Annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála í umboði ráðherra
- Er ekki fjármálafyrirtæki
- Öryggisnet
 - Leggur mat á stöðu mála á fasteignamarkaði og lánamarkaði
 - Skilgreinir köld svæði
 - Samstarf við Byggðastofnun, sveitarfélög o.fl.
- Úthlutar styrkjum og ábyrgðum
 - Ábyrgðir á lán til “kaldra” svæða gegn ábyrgðagjaldi
 - Ábyrgðir takmarkast við hluta lána sem tekin eru hjá húsnæðislánafélögum
 - Takmarkað í fjárhæðum og vel skilgreind svæði
- Framfylgir húsnæðisstefnu – stjórnvöld móti stefnu

Í skýrslu RNA:

ÍLS hafi ekki sinnt þeirri skyldu sinni að fylgjast með íbúðapörf í landinu fyrir en ástandið á fasteignamarkaðnum var orðið verulega slæmt árið 2008. ÍLS hafi ekki farið yfir áætlanagerð sveitarfélaga varðandi íbúðapörf

Lánasafn ÍLS látið renna út eða selt

- ÍLS hættir nýjum lánveitingum og lántökum
 - Áhætta sjóðsins “takmarkast” við núverandi útlánasafn
 - ÍLS ber áfram útlána-, vaxta- og uppgreiðsluáhættu
 - Ekki þarf að “verja” eiginfjárhlutfall sjóðsins
- Forsendur grunnsviðsmyndar
 - Uppgreiðslur 2,4% eins og síðustu ár
 - Áhrif skuldaleiðréttingar 100 ma.kr.
 - Rekstrarkostnaður lækkar
 - Raunvextir á lausu fé 2%
 - Útlánatöp 0,5% en fara lækkandi
 - Fullnustueignir seldar á bókfærðu verði



Framtíðarskipan húsnæðismála

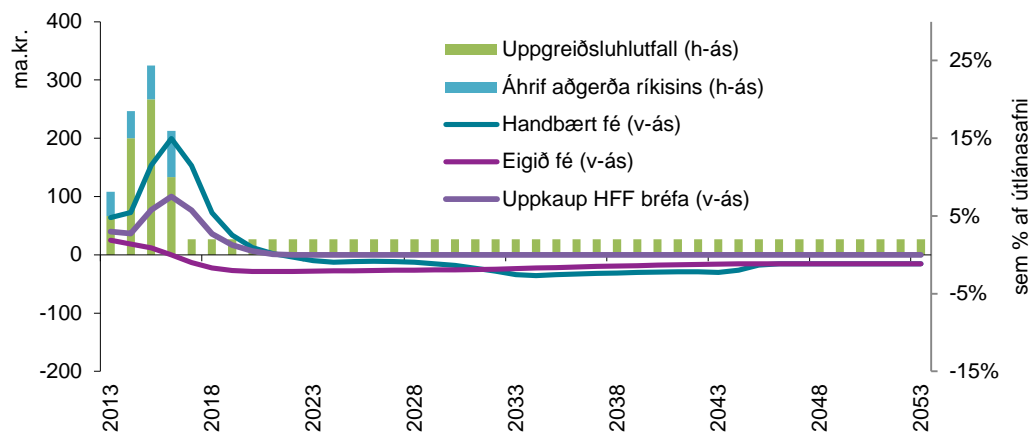
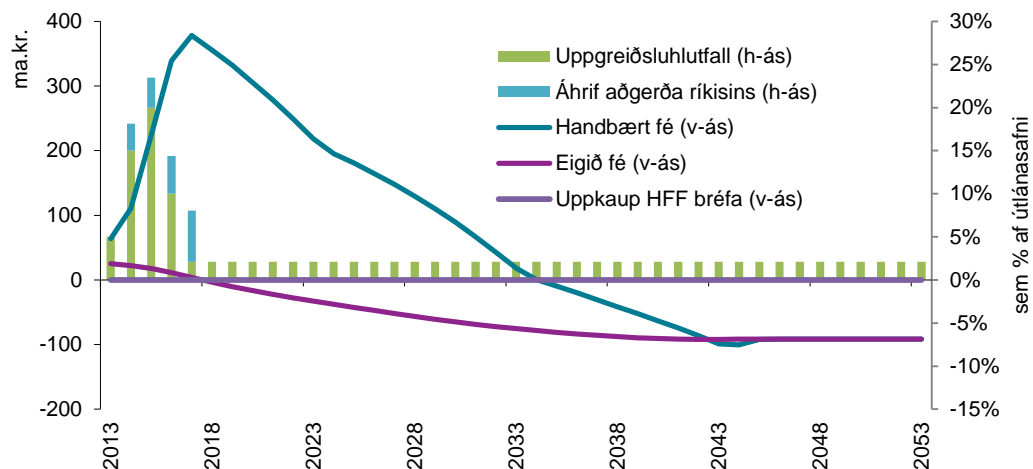
Sviðsmynd með lánasafn ÍLS

Dæmi um sviðsmynd

■ Miklar uppgreiðslur, allt að 20% á ári

– Ávöxtun lausafjár 2%

– Útgefin skuldabréf keypt fyrir helming lausafjár

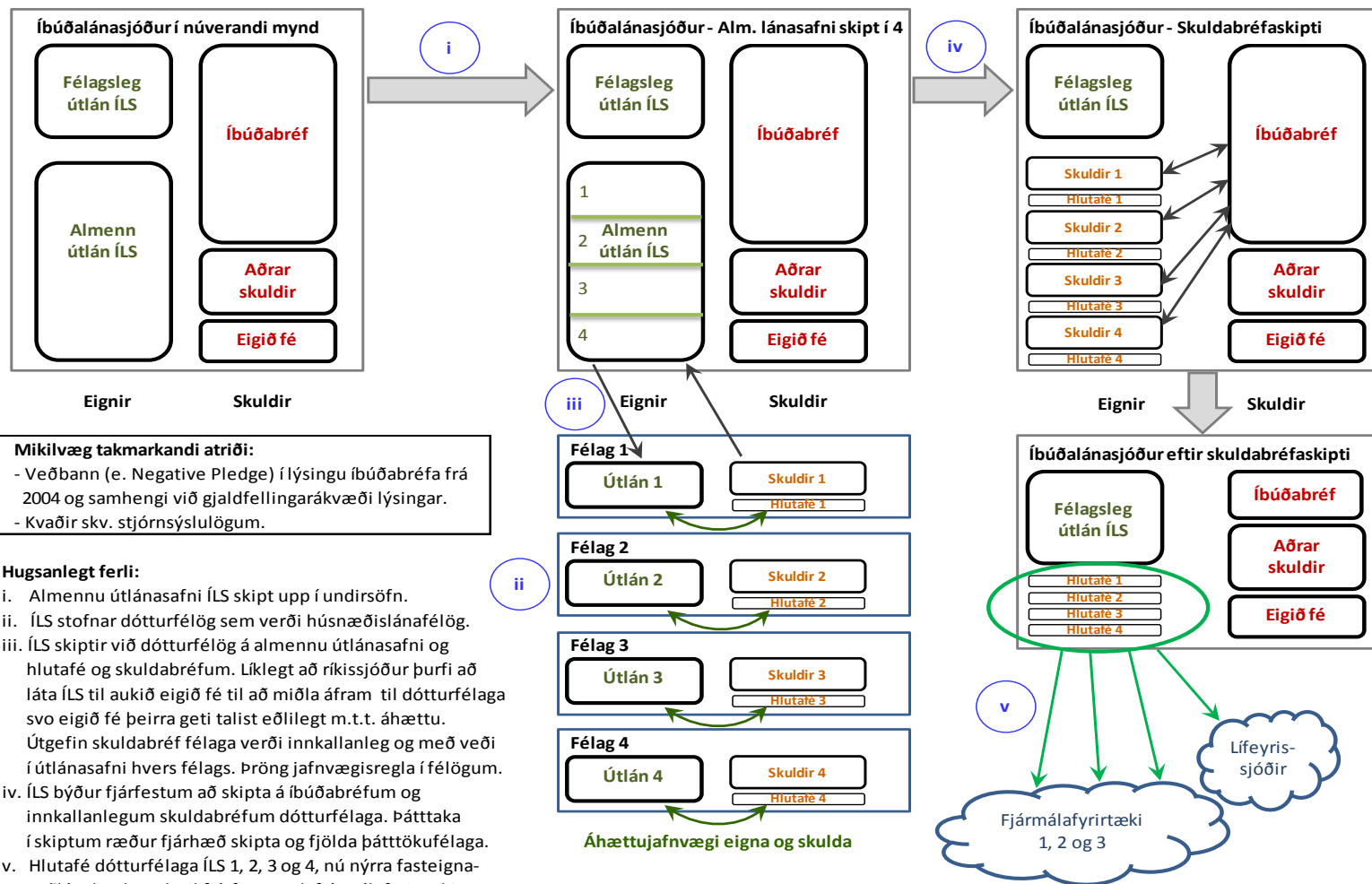


Lánasafn ÍLS selt

- Óvissa um fjárhagslega þróun ÍLS lágmrkuð
- Tap raungert við sölu lánasafna
- Má gera á grundvelli dótturfélaga ÍLS
- Dótturfélög fá starfsleyfi sem húsnæðislánafélög
- Ríkissjóður leggur dótturfélögum til eigið fé
- Félög seld
 - Djúpur skuldabréfamarkaður frá upphafi

Framtíðarskipan húsnæðismála Lánasafn selt

Núverandi útlánasafn ÍLS fært í félög



Framtíðarskipan húsnæðismála

Af hverju danska leiðin?

nr.	Eiginleiki	Núverandi kerfi	Heildsölubanki og félagslegur ÍLS	Danska leiðin	Sameining ÍLS og Lí	Ríkið hætti alfarið rekstri sjóðsins	Danska leiðin - ÍLS látið renna út	Danska leiðin - lánasöfn ÍLS seld
1.	Kerfið sé fært um að miðla fjármagni milli kynslóða	2	3	3	2	3	3	3
2.	Almennur hluti kerfisins sé sjálfbær	0	2	3	3	3	3	3
3.	Öryggi um eignarrétt	3	3	3	3	3	3	3
4.	Félagslegi hluti kerfisins sé vel skilgreindur og afmarkaður	1	3	2	1	2	3	3
5.	Kerfislægur stöðugleiki	1	2	3	2	2	3	3
6.	Gegnsæi og neytendavernd	1	1	3	1	2	3	3
7.	Tryggja eðlilegt verðmat fasteigna	1	2	3	3	3	3	3
8.	Samkeppni milli lánveitenda - skilvirkni	1	2	3	1	2	3	3
9.	Áhættujafnvægi	0	2	3	2	2	3	3
10.	Að lán gjaldfalli ekki við sölu	3	3	3	3	3	3	3
11.	Uppgreiðslu og endurfjármögnunarmöguleikar	2	2	3	2	2	3	3
12.	Lágmarka kostnað og áhættu ríkissjóðs	0	2	3	2	3	3	3
13.	Koma í veg fyrir misnotkun	2	2	2	2	2	2	2
14.	Tryggja fjármögnun leiguhúsnæðis	2	2	2	2	2	2	2
15.	Stuðla að húsnæðisöryggi	2	2	2	2	2	2	2
	Samtals stig	21	33	41	31	36	42	42