

26. nóvember 2013

Upprifjun fyrir fimmtudag

Óhætt er að segja að töluverð eftirvænting ríki vegna væntanlegra tillagna sérfræðingahóps ríkisstjórnarinnar um mismunandi leiðir til að ná fram höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána. Samkvæmt [fjölmíðlum](#) er líklega von á tillögunum á fimmtudag en verðbréfamarkaðir undanfarna daga hafa borið með sér að fjárfestar hafa ólíkar skoðanir á því hvers sé að vænta og hvaða áhrif ólíkar tillögur kunna að hafa. Í þessum Markaðspunkti rifjum við upp hvað býr að baki og hvaða verk sérfræðingunum var falið að inna af hendi.

Í kosningabaráttunni lögðu núverandi stjórnarflokkar áherslu á ólíkar leiðir við að ná fram lækkun á höfuðstóli verðtryggðra fasteignalána. [Framsóknarflokkurinn](#) lagði sem kunnugt er áherslu á: „Að svigrúm sem skapast við uppgjör protabúa bankanna verði nýtt til að leiðrétta stökkbreytt verðtryggð húsnæðislán.“ Þá lagði Framsóknarflokkurinn til að þak yrði sett á hækkun vertryggingar lána.

[Sjálfstæðisflokkurinn](#) lagði til leið sem fól í sér að skuldarar gætu á nokkrum árum lækkað höfuðstól verðtryggðra húsnæðislána sinna með því sem annars færi í séreignarsparnað ásamt því sem skattaafsláttur fengist af fjárhæðum sem greiddar yrðu inn á húsnæðislán upp á að hámarki 40 þúsund krónur í mánuði hverjum.

Hlaupandi 12 mánaða breyting vísitölu neysluverðs



[Stefnuyfirlýsing flokkanna](#) tveggja var kynnt í maí síðast liðnum. Þar var opnað á báðar þær leiðir sem flokkarnir höfðu lagt áherslu á í kosningabaráttunni. Þar kom fram; að grunnviðmiðið væri að ná fram leiðréttingu vegna verðbólguáhrifa á árunum 2007-2010, að beita mætti bæði niðurfærslu höfuðstóls og skattaalegum aðgerðum, að aðgerðin yrði almenn óháð lántökutíma og með áherslu á jafnræði. Þá var opnaður sá möguleiki að stofna sérstakan leiðréttingarsjóð til að ná fram markmiðunum. Um leið sagði í stefnuyfirlýsingunni: „Æskilegt er að nýta það tækifæri sem gefst samhliða skuldaleiðréttingu til að breyta sem flestum verðtryggðum lánnum í óverðtryggð. Lækkun höfuðstóls nýtist þá til að koma í veg fyrir að mánaðarleg greiðslubyrði aukist verulega, jafnvel þótt lán verði greidd hraðar niður. Þannig má einnig koma í veg fyrir þensluhvetjandi áhrif leiðréttingarinnar og styrkja grundvöll peningastefnunnar, en það er mikilvægur liður í afnámi hafta.“

Mánuði síðar, í júní, samþykkti Alþingi svo [þingsályktunartillögu](#) forsætisráðherra um aðgerðir vegna

skuldavanda íslenskra heimila. Hún er efnislega í samræmi við stjórnarsáttmálann og bent á nokkra þá þætti sem nauðsynlegt er að horfa til við útfærslu og framkvæmd tillagna um skuldaleiðréttingu svo sem; kostnað við aðkomu ríkissjóðs, peningamagn í umferð og áhrif á verðbólgu, áhrif á fjármálakefið og kostnað fjármálakerfisins við framkvæmd tillagnanna. Ekki aðeins átti að leggja mat á möguleg neikvæð áhrif heldur einnig hin jákvæðu á hagkerfið, fækkun vanskila og aukin gæði lánasafn osfrv. Þá var bent á að kerfisbreyting úr verðtryggðum lánnum í óverðtryggð hefði í för með sér að vaxtastig í landinu yrði stöðugra og hagstjórn yrði skilvirkari.

Samhliða var lagt til að settur yrði á fót sérfræðingahópur sem útfærði leiðir til að ná fram höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána og gerði tillögur þar að lútandi. Sá hópur skilar væntanlega af sér tillögum síðar í þessari viku.

Í athugasemdum með þingsályktunartillögunni kom fram að sérfræðingahópurinn skyldi útfæra mismunandi leiðir til að ná fram höfuðstólslækkun verðtryggðrar húsnæðislána og gera tillögur þar að lútandi. Hópurinn skyldi hafa eftirfarandi forsendur til grundvallar:

- Almennar aðgerðir sem gagnast öllum heimilum sem urðu fyrir forsendubresti.
- Um sé að ræða leiðréttingu á forsendubresti.
- Koma þarf upp skýrum hvötum lántakenda til að breyta fjármögnun í óverðtryggð lán.
- Leiðrétting sé sú sama hvort sem lán hafi verið í skilum allan tímann eða ekki.
- Kostir og gallar metnir við að setja þak á þá fjárhæð leiðréttingar sem hvert heimili getur notið til að stuðla að jafnræði í framkvæmd.
- Metið verði hvort leiðrétting verði valkvæð að frumkvæði lántaka.
- Metinn verði fýsileiki þess að lækka höfuðstól lána með skattafslætti. Útfærsla gæti orðið þannig að lántakendum verði gert kleift að greiða inn á höfuðstól lána og njóta skattafsláttar í staðinn.

Einnig var markmiðið að hvetja lántakendur til að umbreyta lánnum sínum í óverðtryggð lán gegn leiðréttingu á höfuðstól. „Þar sem greiðslubyrði óverðtryggðra lána er hærri til að byrja með en verðtryggðra þarf að skoða möguleika á því að heimili geti notið skattafsláttar við niðurgreiðslu á lánnum svo að ráðstöfunartekjur skerðist ekki umfram það sem nú er.“

Í þingsályktunartillögunni segir að samhliða þurfi að skoða aðrar leiðir sem geta verið færar til að nýta það svigrúm sem að öllum líkindum myndast samhliða uppgjöri þrotabúa gömlu bankanna til að koma til móts við lántakendur og þá sem lögðu sparnað í heimili sín, rétt eins og neyðarlögin tryggðu að eignir þrotabúanna nýttust til að verja peningalegar eignir og endurreisa innlenda bankastarfsemi.

Samkvæmt tillögunni er einnig væntanleg nú í nóvember úttekt á kostum og göllum þess að stofna leiðréttingarsjóð. Ekki er að sjá að samningum við kröfuhafa gömlu bankanna sé að ljúka og því verður sá möguleiki væntanlega skoðaður. Ekki er gert ráð fyrir að peningamagn í umferð aukist með tilkomu sjóðsins en gert er ráð fyrir því að tillögur komi fram um aðkomu ríkissjóðs og lánveitenda.

Forsætisráðherra hefur gefið örlitla innsýn í hvers sé að vænta. Á [haustfundi miðstjórnar Framsóknarflokksins](#) á dögnum sagði hann m.a. að til stæði að uppfylla „öll þau fyrirheit sem við höfum gefið. Við ætlum að leiðrétta fyrir sérstökum verðbólguáhrifum sem bankarnir bjuggu til. Við blöndum leiðum í samræmi við stjórnarsáttmálann og þingsályktunartillögu og úr því kemur besta niðurstaðan.“

Þá kom fram hjá forsætisráðherra að markmiðið væri einnig að hvetja lántakendur til að umbreyta lánnum sínum í óverðtryggð lán gegn leiðréttingu á höfuðstól. Þar sem greiðslubyrði óverðtryggðra lána væri hærri til að byrja með en verðtryggðra þyrfti að skoða möguleika á því að heimili gæti notið skattafsláttar við niðurgreiðslu á lánnum svo að ráðstöfunartekjur skertust ekki umfram það sem nú er.

Eins og samantekt þessi ber með sér, er ekki að undra þótt tillagna sérfræðingahópsins sé beðið með eftirvæntingu. Eins og oftast er munu þær sjálfsgagt kalla á mikla umræða og sjálfsgagt taka breytingum áður en þær verða að lagafrumvarpi sem síðan tekur breytingum í meðförum þingsins. Hins vegar marka tillögur hópsins líklega skref í þá átt sem ríkistjórnin hyggst halda, og þá eru ekki aðeins skuldamál fasteignaeigenda undir heldur einnig vægi verðtryggingar í efnahagslífinu, skuldastaða ríkissjóðs, staða lánveitenda, peningamagn í umferð og möguleikar á áfnámi gjaldeyrishafta. Það er því ekki að undra að markaðir séu nokkuð spenntir fyrir þeim tillögum sem væntanlegar eru á borðið í vikunni.

Greiningardeild Arion banka

Elvar Ingi Möller
elvar.moller@arionbanki.is
444-6981

Hafsteinn Hauksson
hafsteinn.hauksson@arionbanki.is
444-6993

Erna Sverrisdóttir
erna.sverrisdottir@arionbanki.is
444-6991

Stefán Broddi Guðjónsson, ábm
stefan.gudjonsson@arionbanki.is
444-6959

[Hér má finna fyrirvara](#)