



Markaðspunktur



Arion banki • Greiningardeild • greining@arionbanki.is • arionbanki.is

Markaðspunktur í dag:

- Nýtt gjaldprotafrumvarp markar vatnaskil
- Skuldsetning „húsnæðiseigenda“

Nýtt gjaldprotafrumvarp markar vatnaskil

Nýtt lagafrumvarp ríkisstjórnarinnar um að stytta fyrningartíma skulda við gjaldprot niður í 2 ár boðar miklar breytingar á íslenskum lánamarkaði. Þetta frumvarp býður bæði upp á **tækifæri og hættur**.

Þegar til skemmri tíma er litið styrkja þau mjög stöðu skuldara gagnvart lánastofnunum og þá vonandi liðka til fyrir samningum sem forða fólki frá gjaldproti með hvoru tveggja; afskriftum og endurskipulagningu skulda. Þannig gæti frumvarpið flýtt fyrir lausn á skuldavanda heimilanna.

Hitt er efalaust að einhverjir eiga eftir að grípa þetta tækifæri til þess að hefja nýtt fjárhagslegt líf. Hvort þessir „einhverjir“ eru fáir eða margir á eftir að koma í ljós. Það sem liggur þó fyrir er að ef margir fara gjaldprotaleiðina mun það skapa söluprýsting á fasteignamarkaði og mögulega lækkun verðs sem skapar enn frekari hvata til gjaldproti. Hér er ágætt að hafa í huga að ein helsta ástæðan fyrir því að húseigendur með verðtryggð lán eru komnir með neikvæða eiginfjárstöðu er sú að vísitala neysluverðs hefur hækkað um 29% frá janúar 2008 en á sama tíma hefur húsnæðisverð aðeins lækkað um 15% að nafnvirði. Nú hefur verðbólga staðnæmst en það er alls ekki loku fyrir það skotið að eiginfjárstaðan geti haldið áfram að versna með áframhaldandi lækkun fasteignaverðs. Allt veltur þetta á því hve margir vilja losa sig við bæði skuldir og húsnæði og hve margir fá fjármögnun til þess að kaupa fasteignir. Ljóst er að hin nýju lög munu því bæði auka framboð og minnka eftirspurn eftir húsnæði hérlandis þar sem hvati til útlána hjá fjármálastofnunum mun minnka stórlega. Sú hætta er því raunveruleg að neikvæður „spírall“ geti myndast þar sem gjaldprot og lækkun fasteignaverðs kallast á. Erfitt er þó að meta hversu raunveruleg þessi hætta er.

Séreignastefnan liðin undir lok?

Þegar til lengri tíma er litið munu þessi nýju gjaldprotalög gerbreypa lánveitingum fjármálastofnana hérlandis þar sem gerð verður mun meiri krafa um eigið fé. Lánamarkaðurinn færir þá aftur til þess sem var fyrir einkavæðingu bankanna – og raunar mun lengra aftur þar sem lán með öðrum veðrétti hverfa úr sögunni og mjög erfitt verður að tryggja viðbótarfjármögnun.

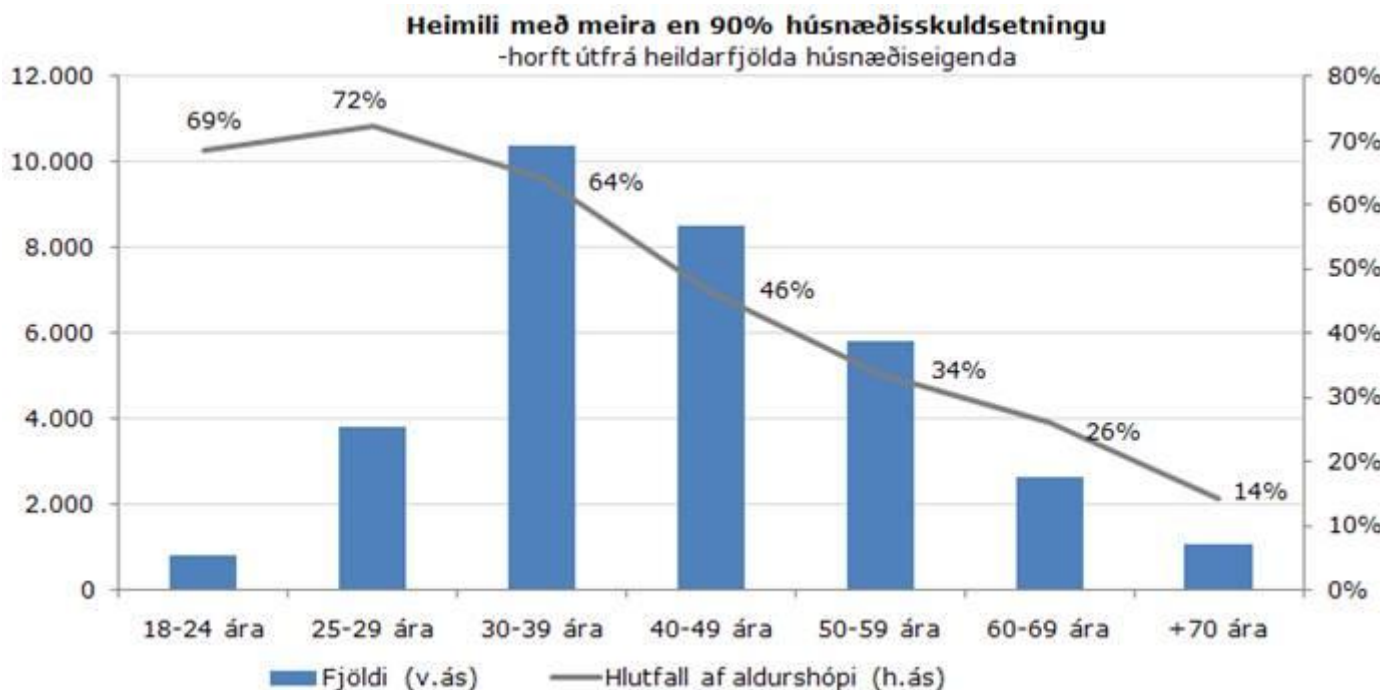
Það felur í raun og veru í sér að hin gamalgróna séreignastefna íslenskra stjórnvalda – þ.e. að öllum sé tryggð lánsfjármögnun til eigin íbúðakaupa – er í raun liðin undir lok. En aukin krafa um borð fyrir báru í lánveitingum mun gera það verkum að stór hluti fólks mun ekki hafa getu til eigin íbúðakaupa vegna þess að eigið fé skortir – a.m.k. ekki fyrr en hafa leigt og lagt fyrir um einhvern tíma. Þetta þýðir í hnotskurn að aðgangur uppvaðandi kynslóða að lánsfjármagni mun skerðast stórlega miðað þá sem hefur tíðkast hérlandis um nokkurn tíma. Hægt er að líta á þá staðreynd sem bæði kost og löst en sínum augum lítur hver silfrið í þeim efnum.

Það sem gerir þó ákaflega erfitt um að meta áhrif nýju laganna er að íslensk heimili bera ýmsar aðrar skuldir en húsnæðislán sem kannski geta ráðið úrslitum um hvort gjaldþrotaleiðin verður farin. Hefur fólk til að mynda möguleika á því að þurrka út námslánaskuldir við LÍN, kreditkortaskuldir, yfirdrátt, skattaskuldir og svo framvegis með tveggja ára útleigð? Ef svo er munu áhrifin verða gríðarlega víðtæk og leiða til grundvallarbreytinga á íslenskum þjóðháttum – ekki aðeins að fólk muni aka á eldri bílum og búa í smærri íbúðum heldur munu breytingarnar einnig snúa að fjármögnun framhaldsnáms í útlöndum, stofnun og rekstur einkahlutafélaga, starfsemi einyrkja og svo mætti lengi áfram telja. Í öllum tilvikum verður erfiðara og dýrara að fá lánsfjármagn til þess að koma þessum hlutum í kring. Hér verður þó geta þess að frumvarpið hefur ekki enn verið gjört lýðkunnugt og því ekki ljóst hvernig lögin verða útfærð.

Skuldsetning „húsnæðiseigenda“

Ríflega 45% húsnæðiseigenda í landinu eiga minna en 10% í húsnæði sínu skv. gögnum frá Seðlabanka Íslands. Fasteignaskrá Íslands (FMR) áætla að fasteignamat lækki um 9% á næsta ári – þetta þýðir m.ö.o. að þessi hópur verður því væntanlega kominn í neikvætt eigið fé í upphafi næsta árs. Hér er skuldsetning metin út frá húsnæðisskuldum heimila og fasteignamati á hverju ári skv. FMR, en fasteignamatið endurspeglar nokkurn veginn markaðsverð eignanna í dag.

Eins og nefnt var hér að ofan er það mat Seðlabankans að í febrúar 2010 væru ríflega **45% húsnæðiseigenda með yfir 90% skuldsetningu í húsnæði sínu** (þ.e. eiga minna en 10% eigið fé í húsnæði sínu). Niðurstöður leiða í ljós að yngri kynslóðin er skuldsettari en sú eldri, líkt og við var að búast. Hins vegar er athyglisvert hversu skuldsettar eldri kynslóðirnar virðast vera og t.d. ríflega helmingur einstaklinga á aldrinum 40-49 ára áttu minna en 10% í eign sinni.



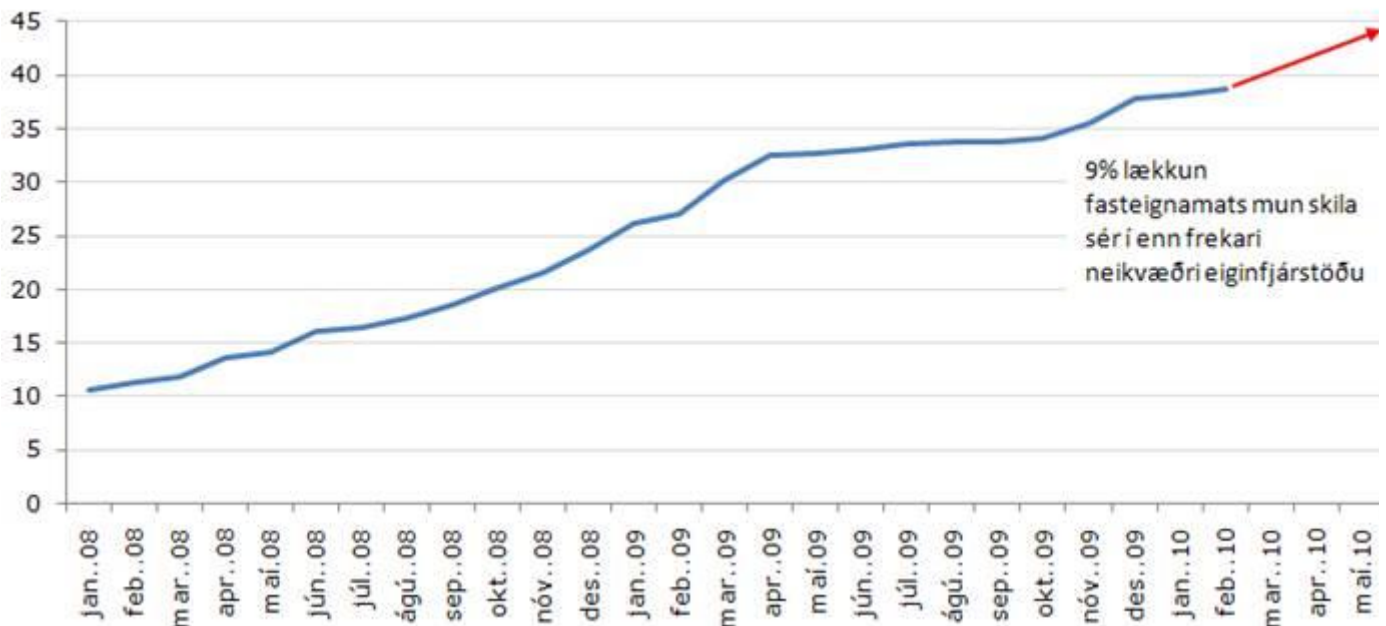
Heimild: Seðlabanki Íslands

Staðan á næsta ári: Svo skal ből bæta að bíða annað meira

Staðan mun að öllum líkindum líta enn verr út á þennan mælikvarða um næstu áramót þar sem áætlað er að heildarmat fasteigna á landinu lækki að meðaltali um 8,6 prósent. **Því munu þeir hópar sem hér er um rætt væntanlega flestir verða með neikvætt eigið fé** sé horft til skuldsetningar sem hlutfall af fasteignamati. Jafnframt færast fleiri húsnæðiseigendur í hóp þeirra

sem skulda yfir 90% af fasteignamati. Hafa verður þann vara hér á að fasteignamat þarf ekki að endurspegla raunverulegt verðmæti íbúða og getur eftir atvikum verið umtalsvert hærra, eða lægra.

Hlutfall heimila í neikvæðri eiginfjárstöðu í húsnæði útfrá fasteignamati



Heimild: Seðlabanki Íslands

Nýtt frumvarp um gjaldþrot – neikvæður spírall á fasteignamarkaði?

Þrátt fyrir að skuldsetningin sé þetta há þarf það þó ekki endilega að endurspegla að jafn hátt hlutfall eigi í greiðsluvandræðum, eins og greining Seðlabankans frá því í febrúar bendir til. Þar kemur t.d. fram að talsvert lægra hlutfall, eða um 27% heimila, hefði ekki náð endum saman eða átt innan við 50 þúsund krónur afgangs ef engar frystingar hefðu átt sér stað á lánum (23% með frystingu lána). Hlutfall þeirra sem eiga minna en 100 þúsund í afgang var á sama tíma um 33,5% (27% með frystingu lána).

Hinsvegar gefur það til kynna að ef fasteignaverð heldur áfram að lækka mun hvati húsnæðiseigenda til að greiða af skuldum sínum fara þverrandi, einkum í ljósi nýs frumvarps ríkisstjórnarinnar um að skuldir fyrnist á tveimur árum eftir gjaldþrot.

Markaðspunktur Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Davíð Stefánsson	david.stefansson@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6973

Ábyrgðarmaður: Ásgeir Jónsson

Fyrirvari

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum sem Greiningardeild Arion banka hefur undir höndum þega markaðspunktur eru ritaðir. Helstu heimildir eru ársskýrslur, afkomufundir og hluthafafundir auk annarra opinberra upplýsinga sem birst hafa fjölmiðlum og á öðrum vettvangi. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt. Skoðanir og spár geta breyst án fyrirvara. Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þega þær eru settar fram getur Arion banki, eða starfsmenn Arion banka ekki tekið ábyrgð á villum. Vinsamlegast hafið samband við markaðsviðskipti Arion banka eða ráðgjafa áður en gengið er frá viðskiptum sem byggja á þessum markaðspunktum. Arion banki hf. o

starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að gengi einstakra bréfa sem félagið mælir með kaupum á kunni að lækka og öfugt.

Arion banki, starfsmenn Arion banka, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Arion banka kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Greiningardeildar Arion banka lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar í einstaka félögum, umsjónaraðilar útboða, viðskiptavaki útgefenda eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri fjárfestingabankaþjónustu.

Athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir tengdar markaðspunktum sendist á netfangið greiningardeild@arionbanki.is
