



Íbúðalánasjóður
Housing Financing Fund (HFF)

Sjónarhorn Íbúðalánasjóðs

Soffía Guðmundsdóttir

Kynning á framtíðarsýn Íbúðalánasjóðs

Velferðarráðuneytinu, 26. nóvember 2013

ÍBÚÐALÁNASJÓÐUR

Lánsfjárhæðir og veðsetningarhlutfall

Tímabil	Hámarkslán notað húsnæði	Hámarkslán nýtt húsnæði	Hlutfall af kaupverði	Hlutfall af brunabótamati	Hlutfall af lóðarmati
06/2008	20.000.000	20.000.000	80%	(2)	(2)
07/2007	18.000.000	18.000.000	80%	100%	100%
03/2007	18.000.000	18.000.000	90%	100%	100%
07/2006	17.000.000	17.000.000	80%	100%	100%
04/2006	18.000.000	18.000.000	90%	100%	100%
04/2005	15.900.000	15.900.000	90%	100%	0%
12/2004	14.900.000	14.900.000	90%	100%	0%
10/2004	11.500.000	11.500.000	65%/70%	100%	0%
12/2003	9.200.000	9.700.000	65%/70%	85%	0%
06/2001	8.000.000	9.000.000	65%/70%	65%/70%	0%
07/2000	6.420.000	7.714.000	65%/70%	65%/70%	0%
10/1999	6.347.000	7.627.228	65%/70%	65%/70%	0%
07/1999	6.315.000	7.589.000	65%/70% (1)	65%/70%	0%

(2) Hætt að miða við brunabótamat og lóðarmat við lánveitingu, aðeins kaupverð og byggingarkostnað.

(1) Hærra lánshlutfall fyrir 1. íbúð. Einnig voru við lýði viðbótarlán sem ætluð voru eignalitlum og tekjulágum einstaklingum.

Hvað hefur breyst í starfseminni

- Hættur að lána byggingaverktökum
- Hættur að lána til eigna með fasteignamat hærra en 50 milljónir
- Hættur að lána til fleiri enn einnar eignar
- Miklar breytingar í vinnslu allra umsókna á síðastliðunum 3 árum
- Lánanefndir hafa verið settar á fót
- Verulegar breytingar með tilkomu nýrra neytendalánalaga

VANDI ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Vandi ÍLS í hnotskurn

Uppgreiðsluvandi

- Stærsta vandamál sjóðsins sem þarf að leysa til þess að sjóðurinn verði fær um að uppfylla lagalegt hlutverk sitt að fullu

Skortur á vaxtamun

- Vaxtamunur tapaðist í rekstri m.a. vegna uppgreiðsluvanda
- Áhætta ekki rétt verðlögð og vaxtamunur sögulega of lítill
- Mikið laust fé og fullnustueignir hafa mikil áhrif á vaxtamun
- Tækifæri til að snúa þessum vanda við á fáeinum árum

Fullnustueignir draga afkomu sjóðsins niður

- Fyrsta skref í umbreytingu eigna stigið með stofnun Kletts ehf.
- Unnið að stefnumótun um úrvinnslu og sölufæri annarra eigna

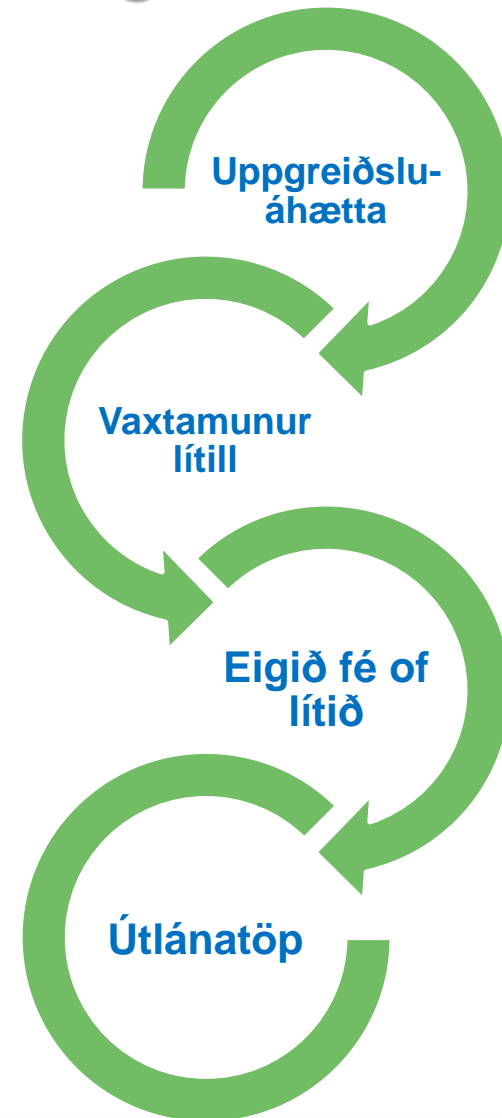
Ekki næg gæði lánasafns og há vanskilahlutföll

- Vanskilahlutfall nærri sögulegu hámarki en vísbendingar um viðsnúning
- Lánasafn Íbúðalánasjóðs endurspeglar þróun efnahagsmála hérlendis

Eigið fé undir viðmiði reglugerðar

Veikleikar í viðskiptalíkani þarfnast lagfæringar

- Hvaða veikleikar eru í viðskiptalíkani sjóðsins?
 - Viðskiptalíkan hefur gengið út á lítinn vaxtamun, litlar afskriftir, góðar endurheimtur og þar af leiðandi ekki þörf á miklu eigin fé
 - Uppgreiðsluáhætta í bland við of lítinn vaxtamun
 - Of lítill vaxtamunur dekkar ekki útlánatöp og í stað þess að sjóðurinn byggir sjálfur upp eigið fé þarf framlag frá eiganda sjóðsins
- Hvernig er það lagað?
 - Lykilatriði að leysa uppgreiðsluvanda sjóðsins
 - Ýmsar leiðir til að auka vaxtamun sjóðsins án þess að það snerti núverandi viðskiptavini
 - Laust fé skilar ekki nægilegri ávöxtun
 - Rétt verðlagning á áhættu og vandaðir útlánaferlar
- Stjórnendur sjóðsins telja hagsmunum samfélagsins best borgið með sjálfbærum Íbúðalánasjóði
 - Mun hagkvæmara heldur en að leggja niður sjóðinn
 - Ekki hægt að hlaupa frá 870 milljarða efnahagsreikningi



Uppgreiðsluvandinn er vandi samfélagsins

- Lán Íbúðalánasjóðs hvíla á eignum yfir 50.000 heimila
- Ekki hægt að bjóða neytendum endurfjármögnun lána
 - Verðtryggð lán í óverðtryggð lán
 - Við lækkandi vaxtastig: greiða upp óhagstæðari lán
- Vaxtakjör ósveiganleg - ólíkt því sem almennt tíðkast hjá erlendum húsnæðislánveitendum
- Vaxtakjör á húsnæðislánum er eitt stærsta hagsmunamál húsnæðiseigenda

Megináherslur til að bregðast við vandanum

Auka vaxtamun sjóðsins í 70-90 punkta

- Samtals er umfram laust fé og fullnustueignir að binda 55 milljarða sem myndi breyta bæta afkomu sjóðsins töluvert
- Rétt verðlagning áhættu þannig að vaxtamunur endurspegli útlánaáhættu og gæði útlána

Innheimtuferlar og vanskil

- Gripið inn í vanskil viðskiptavina með fyrirbyggjandi aðgerðum
- Sérstakar aðgerðir vegna gamalla vanskila
- Málum beint í viðeigandi úrræði – eða hraða fullnustu

Áhættustýring, lánaferlar og upplýsingakerfi

- Breytingar í áhættustýringu s.s. jafnvægi eigna og skulda
- Lánaferlar í mikilli frampróun, greiðslumat endurbætt og gagnrýnni sýn á veðrými eigna
- Lánanefndir fjalla um útlán, veðflutninga, yfirtökur lána og fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila
- Greiðsluerfiðleikanefnd fjallar um beiðnir um greiðsluerfiðleikaerindi
- Innleiðing á vöruhúsi gagna til að bæta upplýsingagjöf

Vandaðir útlánaferlar forsenda trúverðugleika

- Endurskoðun á lánaferlinu (e. mortgage audit) til að tryggja gæði vinnubragða
 - Forsenda þess að sjóðurinn geti síðar hafið útgáfu sértryggðra skuldabréfa til fjármögnunar sjóðsins sé vilji til þess
- Breytingar á lánareglum, vinnureglum og áhættustýringu
- Ákvörðun um fjárhæð lánveitinga er tekin á grundvelli verðmats
- Vönduð útlánavinna er forsenda þess að útlánaáhætta sé í lágmarki
- Sjóðurinn verði þannig sjálfbær til að mæta afskriftum á grundvelli vaxtamunar

HÚSNÆÐISKERFI OG SAMBÆRILEGIR LÁNVEITENDUR

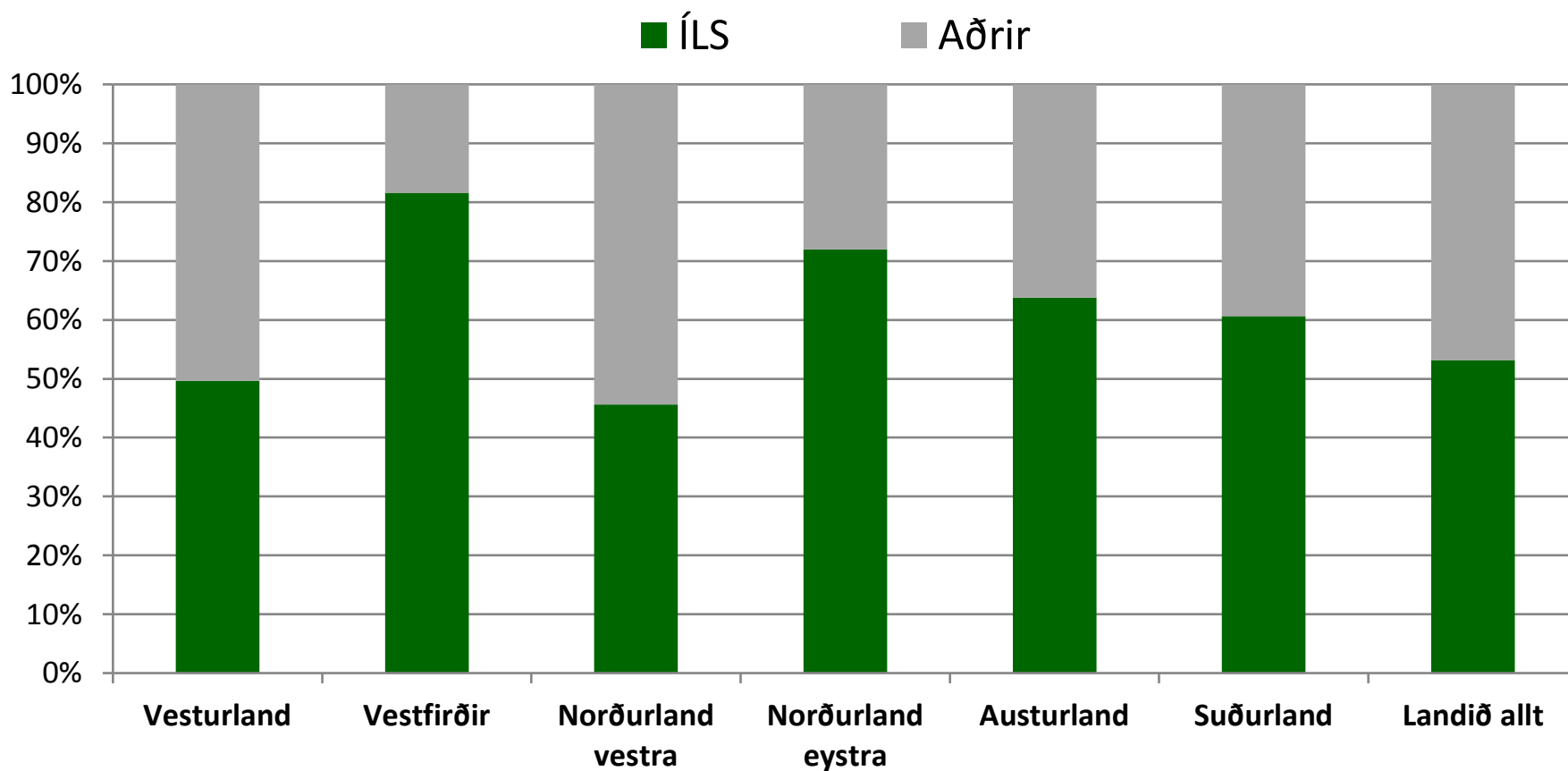
Helstu módel húsnæðisfjármögnunar

- Evrópa/Skandinavía
 - Sértryggð skuldabréf (e. covered bonds)
- Bandaríkin
 - ABS (Asset Backed Securities): svipar mjög til sértryggðra skuldabréfa en möguleikar á að fjármagna fleiri eignaflokka og sveigjanleiki í kerfinu er meiri.
 - Fannie Mae er sú stofnun sem mest líkist Íbúðalánasjóði
- Þýskaland
 - Blandað kerfi þar sem ýmist er notast við sértryggð skuldabréf (pfandbriefe) og hins vegar bausparkasse kerfið
 - Bausparkasse kerfið byggir á sparnaði sem er veitt til húsnæðiskaupa

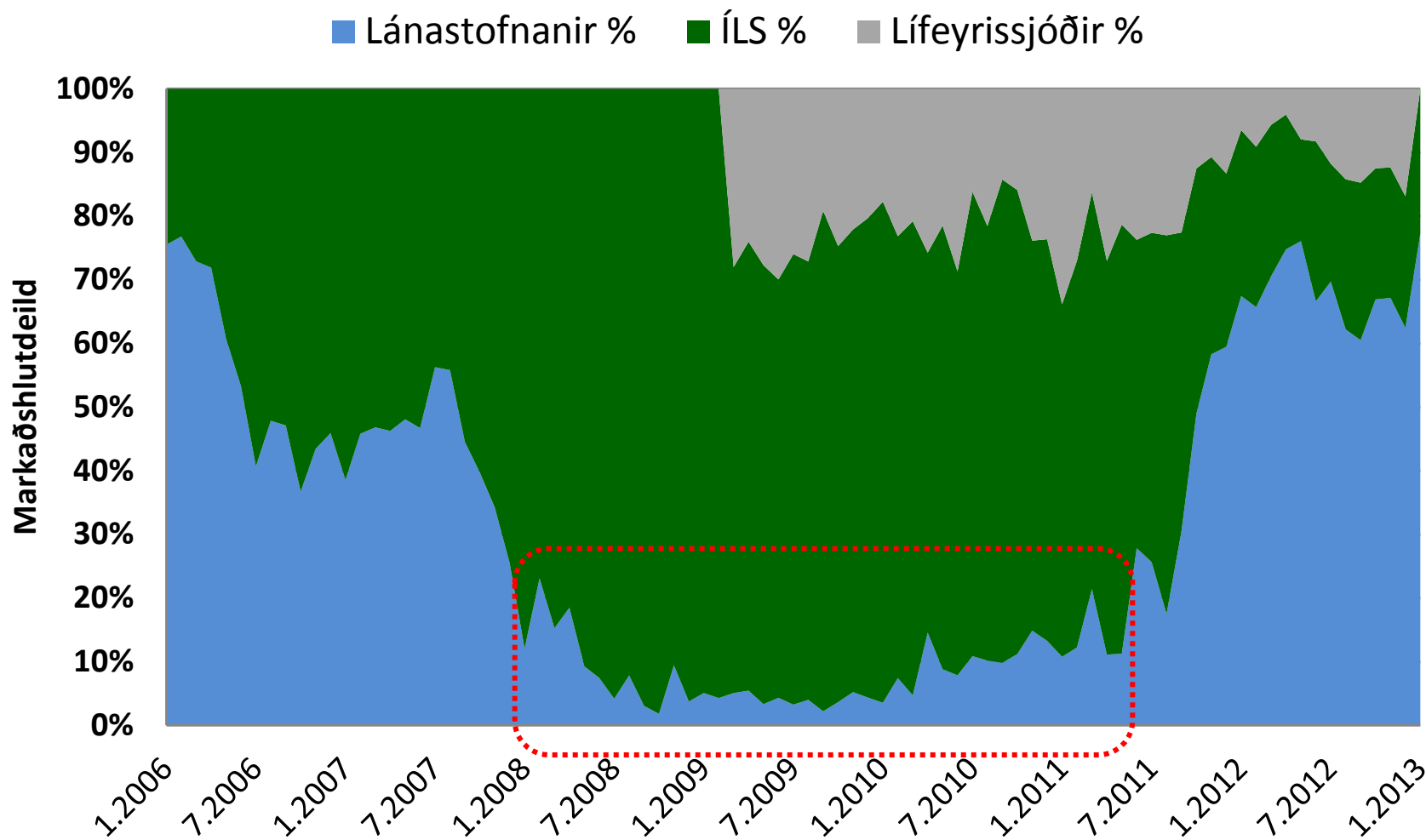
Fákeppnismarkaður án Íbúðalánasjóðs

- Eitt af markmiðum húsnæðiskerfis er að tryggja næga samkeppni því hún kemur neytendum til góða
- Í dag er húsnæðislánamarkaður fákeppnismarkaður
 - Lífeyrissjóðir (10-15%), Íbúðalánasjóður (25%), bankarnir 3 (50%) og MP banki (15%)
- Án Íbúðalánasjóðs fengi húsnæðislánamarkaðurinn á sig yfirbragð fákeppnismarkaðs
 - Minni bankar eiga í erfiðleikum með að fjármagna húsnæðislán
 - Lífeyrissjóðirnir munu eiga erfitt með að lána eftir tilkomu breyttra neytendalánalaga
 - Bankarnir þrír munu verða ráðandi á markaðnum

Markaðshlutdeild í útistandandi húsnæðislánum



Markaðshlutdeild í nýjum útlánum



Til umhugsunar

- Húsnæðislánakerfi þarf að byggja á sjálfbærni til lengri tíma
 - Með sjálfbærni er átt við að lánveitingar séu það ábyrgar að útlánatöp lánastofnanna séu ekki meiri en svo að þær standi undir þeim án aukins hlutafjár
- Markmið um að lágmarka greiðslubyrði
 - Þessu er hægt að ná fram með lægri vöxtum en ekki á kostnað eignamyndunar
- Óábyrgar lánveitingar eru í lagi út af veðtöku í fasteign
 - RANGT: Allir helstu norrænu húsnæðislánveitendurnir byggja á greiðslugetu („ability to pay rule“) – veðið er öryggisnet
- Íslensku bankarnir lána um allt land
 - RANGT: lána bara á völdum markaðssvæðum
- Hlutverk lífeyrissjóða á húsnæðislánamarkaði
 - Í dag eru lífeyrissjóðir (fagjáfrestar undir löggjöf um lífeyrissjóði) að sinna lánveitingum á smásölumarkaði (e. retail) en falla ekki undir regluverk lánastofnanna. Felur í sér mikinn aðstöðumun.

STEFNUMÓTUN 2013-18

Lagalegt hlutverk Íbúðalánasjóðs

„... stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að **landsmenn** geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.“

HÚSNÆÐISKAUP

- Stærsta fjárhagslega ákvörðun fjölskyldna
- Stór hluti sparnaðar íslenskra heimila liggur í húsnæði
- Stöðugleiki þessa markaðar varðar alla húsnæðiseigendur

Lög 44/1998 um húsnæðismál

Framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs - áhrifaþættir

Eru rekstur og fjármögnun raunhæft viðskiptamódel?

RÍKISÁBYRGÐ / ESA

- Minni starfsemi
- Eingöngu félagslegt
- Landsbyggð

Mun smám saman hætta að geta keppt og færast í átt að Byggðarstofnun

VANDINN NÚNA

- Uppgreiðsluáhætta
- Útlánatöp
- Ónægur vaxtamunur

ÍLS ekki að bjóða með óverðtryggð lán vegna vandamála

Nýjar lánveitingar forsenda betri rekstrar – ekki öfugt

MARKAÐS-BRESTUR*

- Lána bankar nægilega mikið til landsbyggðar?
- Hvað gera bankar í kreppu?

Eru bankarnir að sinna öllum markaðnum?

Bankarnir sinna EKKI öllum markaðnum !!!

SAMKEPPNI

- Er æskilegt að aðeins þrjú bankar séu einir um fasteignalána starfsemi?

Hver er afstaða samkeppniseftirlitsins til þess ef einn banki tekur yfir lánasafn ÍLS?

Æskilegt að þetta verði kannað – mikilvægt sjónarhorn í öðrum löndum

Afnám ríkisábyrgðar – félagslegt eða samkeppnislegt hlutverk sjóðsins

- Ríkisábyrgð verður ekki afnumin afturvirk
- Hægt er að fjármagna sjóðinn með nýjum lánaflokkum sem ekki bera ríkisábyrgð
 - Sambærilegt dæmi eru tveir EMTN fjármögnunarráttammar hjá Landsvirkjun, annar með ríkisábyrgð (eldri) og án ríkisábyrgðar (nýrri)
- Hjá Íbúðalánasjóði er heppilegasta fjármögnunarformið í gegnum sértryggð skuldabréf þar sem trygging fyrir lánveitingunni liggur í (út)lánasafninu (e. cover pool)
- Sé farin sú leið að hafa ekki ríkisábyrgð á nýrri lántöku ÍLS þá þarf ekki að lúta skilyrðum ESA
 - Jafnframt opnast möguleikar á því að sjóðurinn verði jafnframt heildsölufjármögnunaraðili
 - ÍLS er eini aðill sem í dag gæti orðið heildsölu-fjármögnunaraðili

Hvert ætti félagslegt hlutverk ÍLS að vera?

- Í dag hefur félagslegt hlutverk sjóðsins mjög óljósa mynd – birtist kannski helst í lána nánast öllum óháð lánshæfi
- Félaglegt hlutverk ætti að liggja í eftirfarandi þáttum:
 - Stuðla að samkeppni í stað fákeppni
 - Verðsamkeppni eða verðaðhald
 - Ábyrgara lánaframboð t.d. ekki vaxtaendurskoðun
 - Leiða kerfisbreytingar
 - Lána um allt land (þar sem bankarnir lána ekki) – með ábyrgum hætti
 - Koma að fjármögnun lánveitingum til sveitarfélag – svo lengi sem þau eru lánstæk
 - Aðkoma að ýmsum átaksverkefnum stjórnvalda t.d. stuðla að byggingu leiguíbúða og félagslegs húsnæðis
 - Niðurgreidd lán ættu ekki að fara í gegnum sjóðinn heldur í gegnum skattkerfi, beint til lántakanda, eða með stofnstyrkjum

Nauðsynlegar breytingar á húsnæðislánamarkaði

- Neytendur geti valið verðtryggð og óverðtryggð fasteignalán
- Lánakjör án mikillar vaxtaáhættu
- Endurfjármögun lána aðgengilegri*
- Styttri lánstími – aukin eignamyndun + lægri vextir
- Ábyrgari fjármálahegðun og viðhorf til skulda
 - Umræða á Íslandi um vanda húsnæðisskuldara á sér ekki hliðstæðu erlendis svo vitað sé. Þekktist ekki að lán séu færð niður í öðrum löndum.
- Eingöngu sérhæfð fasteignalánafjármögnun** til a.m.k. 10 ára
 - Stutt og kvik innlán óheimil í fjármögnun
- Aukinn agi í lánaferlum, greiðslumati, veðsetningu og vanskilaferlum sem leiðir til minni útlánatapa
 - Norrænir húsnæðislánveitendur eru góð fyrirmynd

Íslenskir húsnæðislánavextir verða ekki sambærilegir öðrum löndum á meðan við búum við íslenska krónu

* Afnáam stimpilgjalda mikilvægur þáttur í aukinni samkeppni

** s.s. með sértryggðum skuldabréfum

Fræðilegir valkostir Íbúðalánasjóðs

Almennur lánveitandi – sambærilegt eða óbreytt en nútímalegra hlutverk

- Ekki ríkisábyrgð á nýrri fjármögnun eða skipta starfseminni upp í almenna og félagslega*
- Lánveitingar um allt land á öllum tímum - stöðugleikamál
- Meginhlutverk: Tryggja virka samkeppni og almennt aðgengi allra landsmanna að fasteignalánnum

Heildsölufjármögnun til húsnæðislána – útvíkkað hlutverk

- ÍLS er nú þegar stór á skuldabréfamarkaði - sambærileg áhættustýring og hjá bönkum**
- Enn stærri flokkar og virkari verðmyndun – betra lánshæfi en ríkissjóður = bestu fánlegu lánskjör
- Fagleg vinnubrög sjóðsins munu setja sjóðinn í fararbrodd þekkingar og fagmennsku
- Með sértryggðum skuldabréfum er hægt að afnema ríkisábyrgð og stofna heildsölubanka
- Aukinn agi í fasteignaútlánnum á landsvísu

Þróun í aðra tengda fjármálastarfsemi – lengri tíma stærra hlutverk

- Kaupa sparisjóð og þannig bjóða tengdar fjármálaafurðir
- „bancassurance líkanið“ = samtvinna lánastarfsemi við tryggingar
- Sjá fyrirmyndir s.s. Nykredit, SBAB, BRF

* Með þessari breytingu væri sett upp dótturfélag sem fjármagnar sjóðinn í gegnum sértryggð skuldabréf og þá væri ekki ríkisábyrgð á þeirri fjármögnun, ásamt því að sjóðurinn færi að greiða skatta og arð til eiganda. Í báðum útfærslum myndi ESA hætta afskiptum af ÍLS

** hluti laga 161/2002 um fjármálafyrirtæki voru innleidd í lög 44/1998 um húsnæðismál í júní 2012

„Danska“ leiðin – tillögur ASÍ

- Ekki nóg að innleiða kerfið – þurfum að útrýma vanskilum og útlánatöpum
 - Betri endurheimtur í danska kerfinu má skýra með öðrum viðhorfum til skulda en hér ríkja
 - Þekkest ekki að húsnæðislán séu afskrifuð í Danmörku eða öðrum norðurlöndum
 - Það er meiri agi í danska kerfinu við lánveitingar en héraendis
- Lausleg ágiskun mín að a.m.k. um 10% þeirra sem í dag gætu fengið lán hjá ÍLS eða bönkunum yrði synjað um lán í „danska kerfinu“
 - Afleiðing af strangara greiðslumati, lánshæfimati og auknum kröfum um veðrymi
 - Stjórnvöld verða að tryggja stuðning við afmarkaða hópa fólks með fjölbreyttum úrræðum
- Tjónið af hruninu hefði ekki orðið minna með danska kerfinu heldur hefði það lent að fullu á fagfjárfestum í stað ríkissjóðs
- Íbúðalánasjóður horfir til norrænna fyrirmýnda í framtíðarsýn sinni
 - Nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur í stað eldri HFF flokka verður innleiddur í haustið 2013
 - Lánaferlar Íbúðalánasjóðs og uppbygging lánveitinga miðast við að ÍLS kunni síðar að fjármagna sig með sértryggðum skuldabréfum, kjósi stjórnvöld að draga úr umfangi ríkisábyrgðar vegna Íbúðalánasjóðs
 - Öðrum „dönskum“ eiginleikum er hægt að ná fram með lánaskilmálum og áhættustýringu

* e. covered bonds

** e. cover pool

** s.s. með sértryggðum skuldabréfum

Stefna og starfsáætlun 2013-2014

HLUTVERK		ÍLS eflir húsnæðisöryggi landsmanna með hagstæðum lánakjörum og fyrirmyndarþjónustu	
GILDI	Þjónusta	Áhættuvitund	Stöðugar umbætur
FRAMTÍÐARSÝN	2014	Lausnamiðuð nálgun og áhættuvitund einkennir starfsemi ÍLS, fjármögnun er tryggð og starfsmenn taka þátt í stöðugu umbótastarfi sem skilar sér í sterkum innviðum, árangursríkum lausnum og aukinni starfsánægju	
	2016	Sýnilegur árangur er af umbótarstarfi ÍLS, ríkisábyrgð er afnumin í áföngum. Góð ímynd sjóðsins byggir á þróun starfseminnar með þátttöku starfsmanna, hagkvæmum lánum og skýru hlutverki	
	2018	Sjálfbær Íbúðalánasjóður útfærir velferðarstefnu stjórnvalda í húsnæðismálum og er valkostur viðskiptavina sem leita hagkvæmra lána. ÍLS er viðurkenndur fyrir árangursrík úrræði til að efla húsnæðisöryggi. Landsmenn bera traust til sjóðsins og starfsmenn hans eru stoltir.	

STARFSÁÆTLUN 2013-2014

Góður vinnustaður og öflug liðsheild	Skilvirkt vinnulag	Góð og lausnamiðuð þjónusta	Styrkur fjárhagur
<ul style="list-style-type: none"> Skapa kraftmikið vinnuumhverfi með traust að leiðarljósi Efla fræðslu og þekkingu starfsmanna Efla verkefnastjórnun Auka upplýsingagjöf til starfsfólks Fagna áfangasigurum 	<ul style="list-style-type: none"> Stöðugar umbætur með þátttöku starfsmanna Einfaldari eignaumsýsla Vöruhús gagna Kaup- og leigugrunnur í ákvörðunartöku 	<ul style="list-style-type: none"> Ábyrg nálgun í þjónustuframboði stuðlar að húsnæðisöryggi Viðeigandi skuldaúrræði Hagkvæm kjör og góðir skilmálar lána Auka sjálfvirkni og auðvelda aðgengi í upplýsingar 	<ul style="list-style-type: none"> Auka hreinan vaxtamun Umbreyting óvaxtaberandi eigna Markvisst tekið á vanskilum og greiðsluferfiðleikum Áhættustýring og áhættuvitund allra starfsmanna eflid

Nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur

Lög um neytendalán

- Gildistaka 1. nóv 2013

Breytt lán til neytenda

- Hóflegar uppgreiðsluþóknanir
- Aukinn sveigjanleiki
- Aukin upplýsingagjöf
- Stuðlar að virkri samkeppni

Nýr fjármögnunarflokkur (HFF flokkur)

- Forsenda breytinga
- Uppgreiðsluáhætta byggist ekki lengur upp
- Breytt áhættustýring í ætt við „dönsku leiðina“

- Nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur Íbúðalánasjóðs*
 - Áhættustýring tryggir speglun fjármögnunar og útlána (jöfnunarregla)
 - Byggjum upp lána flokk í nokkur ár þar til hæfilegri stærð er náð
 - Í stað fjögurra fjármögnunarflokka eins og er í dag verður einn virkur fjármögnunarflokkur
 - Íbúðalánasjóður hafi heimild til uppgreiðslu nýs fjármögnunarflokks í beinu samræmi við fjárhæð uppgreiðsla viðskiptavina**
 - Markaðs- og vaxtaáhættu að mestu eytt með þessari útfærslu
 - Hóflegar uppgreiðsluþóknanir viðskiptavina greiðast til fjárfesta í samræmi við uppgreiðslur og lækka þannig kostnað við uppgreiðsluheimildina í almennri verðlagningu húsnæðislána til neytenda

* Lýsir í stórum dráttum fyrirhuguðum eiginleikum en þó ekki tæmandi – með fyrirvara um breytingar áður en endanlegir fjármögnunarflokkar og eiginleikar neytendalána verða kynntir. Í þessu felst ekki ákvörðun um að hætta útgáfu núverandi HFF flokka.

** Þessir eiginleikar skuldabréfa eru á ensku kallaðir callable pass-through

Í hnotskurn ...

- Íslenskur húsnæðislánamarkaður er ca. 15 árum á eftir norrænum húsnæðislánamörkuðum og við getum lært mikið af frændþjóðum okkar
- Þrátt fyrir tímabundinn vanda, mun Íbúðalánasjóður gegna lykilhlutverki í því að koma á „dansk-norrænum“ umbótum á húsnæðislánamarkaði
- Æskilegt fyrir húsnæðislánamarkaðinn þ.e. neytendur að Íbúðalánasjóður gegni áfram mikilvægu hlutverki
- Íbúðalánasjóður mun stíga fyrstu skrefin í átt að „dönsku“ leiðinni á Q4-2013



ENDIR