

Hvað þýða aðgerðir stjórnvalda og lausnir bankanna?

Greinargerð Hagsmunasamtaka heimilanna um lausnir sem bjóðast lántökum

Nú hafa fjórir bankar og stjórnvöld kynnt úrræði fyrir skuldsett heimili landsins. Fyrst reið Alþingi á vaðið og samþykkti lög um greiðslujöfnun verðtryggðra fasteignalána og sértæka skuldaaðlögun, þá gerðu fjármálafyrirtækin með sér samkomulag um greiðslujöfnun gengistryggðra lána og bílalána. Samhliða því gerðu fjármálafyrirtækin með sér samkomulag um fyrirkomulag sértækra skuldaaðlögunar. Loks hafa fjórir bankar, þ.e. Íslandsbanki, Arion banki, Landsbankinn og Frjálsi fjárfestingabankinn kynnt „lausnir“ fyrir skuldara. Já, þau eru fyrir skuldara ekki viðskiptavinum eða lántaka, um ýmsar útfærslur á lækun höfuðstóls lána gegn því að breytt sé um form á lánunum.

Hagsmunasamtök heimilanna hafa farið yfir þessar lausnir. Þær eiga það allar sameiginlegt, að greiðslubyrði lánanna lækkar til að byrja með. Sumar tryggja litla lækun (Landsbankinn), en aðrar umtalsverðar (greiðslujöfnun). Gallinn á þeim flestum (öllum nema hjá Arion banka) er að heildargreiðslubyrðin verður meiri ef lántakar þiggja leiðréttinguna, en ef fólk þraukar. Er sú niðurstaða furðuleg í ljósi þess, að Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn upplýsti í skýrslu sinni frá 3. nóvember sl. að mikið svigrúm væri hjá öllum bönkunum að koma með verulega lækun á greiðslu- og skuldabyrði heimilanna. Hjá stóru bönkunum þremur var þetta svigrúm metið upp á um 44% af verðmæti lánasafnanna. Raunar gekk Mark Flanagan, sendifulltrúi AGS, svo langt að segja á fundi með stjórnarmönnum HH, að sjóðurinn vildi sjá allt svigrúmið nýtt og nákvæmlega það. Hvorki krónu minna né meira.

Gengistryggð lán heimilanna

Hagsmunasamtök heimilanna hafa reiknað út hvað aðgerðir stjórnvalda og lausnir bankanna vegna gengistryggðra lána þýða fyrir greiðslubyrði lánanna. Skoðaðar hafa verið þær „lausnir“ sem boðið er upp á og gerður samanburður á því hvaða afleiðingar það getur haft að þiggja slík úrræði með tilliti til greiðslubyrði og heildarkostnaðar yfir allan lánstímann. Verður að segjast eins og er, að ekkert af þessu lítur vel út, þegar litið er til heildargreiðslubyrði af 25 ára láni, en lítur ásættanlega út þegar horft er til skamms tíma.

Hvað var skoðað

Í töflum og á myndritum hér fyrir neðan má sjá samanburð á eftirfarandi lausnum og leiðum:

- Upphaflega lánið:** Lánið sem unnið er með er gengistryggt lán tekið um miðjan október 2006 að fjárhæð 13,4 m.kr.. Lánið var gengistryggt með japönskum jenum og svissneskum frönkum til helminga, þ.e. 50% JPY og 50% CHF. Gengið var þá JPY = 0,5722 og CHF = 53,84. Lánsfjárhæð hefur verið stillt af til að falla sem best að dæmum sem fjármálafyrirtækin hafa notað í útreikningum sínum. Lánið er reiknað út með LIBOR vöxtum ásamt 3% vaxtaálagi lánveitanda. Gert er ráð fyrir 2% hækkun á gengi hinna erlendu gjaldmiðla á ári, en það er í efri mörkum venjulegrar gengisþróunar eins og hún var 1990 – 2000. Það þýðir að afborganir höfuðstóls verða samtals 17,4 m.kr.
- Lán án aðgerða:** Staða láns miðað við gengi um miðjan nóvember 2009, þ.e. nokkurn veginn viðmið Arion banka. Gert er ráð fyrir að gengið haldist óbreytt allan lánstímann miðað við stöðu um miðjan nóvember og að vextir haldist líka óbreyttir 3,85%, þ.e. LIBOR vextir auk vaxtaálags. Höfuðstóll uppreiknaður samkvæmt þessu gengi var þá um 31,0 m.kr.
- Greiðslujöfnun:** Lánið er endurreiknað miðað við að því sé greiðslujafnað. Gert er ráð fyrir að vextir verði 3,85%, þ.e. LIBOR og vaxtaálag, samanborið við 4,7% á viðmiðunardegi greiðslujöfnunar, sem var 2. maí 2008. Gert er ráð fyrir að greiðslujöfnunarvísitala hækki um 4,0% árlega.
- Arion banki:** 27,9% leiðrétting á höfuðstóli, þ.e. lækun í 22,4 m.kr., og vextir haldist 6,0% allan lánstímann. Ólíklegt er að vextir haldist svona lágir allan tímann, en það gerir útkomuna

bara neikvæðari. (Notast er við 27,9% leiðréttingu, þar sem það er meðaltal lækkunar á gengi JPY og CHF frá viðmiðunardegi í nóvember 2009 og gengi 29.9.2008. Þó svo að leiðin sé kölluð 30% afsláttur af bankanum, þá er höfuðstólslækkunin í raun bara 27,9%.)

5. **Íslandsbanki:** 25% leiðrétting á höfuðstóli, þ.e. lækkun í 23,3 m.kr. Vextir eru breytilegir markaðsvextir með 2% frádrætti/afslætti, en gert er ráð fyrir að þeir haldist óbreyttir allan lánstímann, þó svo að Íslandsbanki bjóði afsláttinn bara fyrstu þrjú árin. Gera má ráð fyrir sveiflum á vöxtum, þó svo að meðalgildi verði á þessu róli.
6. **Landsbankinn eða NBI:** 27% leiðrétting á höfuðstóli ásamt 9,25% markaðsvöxtum án nokkurs fráviks. Höfuðstóllinn byrjar því í 22,7 m.kr. Gert er ráð fyrir að vextir haldist óbreyttir allan tímann, en reikna má með því að þeir sveiflist og meðalgildi gæti verið á þessu róli.
7. **Frjálsi fjárfestingabankinn:** 26% leiðrétting á höfuðstóli, fer niður í 23,1 m.kr. Vextir eru festir í 6,95%, en ólíklegt er að þeir haldist svo lágir nema bara fyrstu þrjú árin.
8. **Leið Hagsmunasamtaka heimilanna:** HH hafa stungið upp á því að gengistryggð lán verði færð yfir í verðtryggð lán frá lántökudegi, taki verðbreytingum til 1. janúar 2008 án takmarkana en eftir það verði sett 4% þak á verðbætur til að byrja með en það síðan jafnvel lækkað síðar í 2,5%, sem skref í að afnema verðtryggingu. Gert er ráð fyrir að verðbætur verði að jafnaði 3,25% og vextir 4,55%, sem er í samræmi við vexti Íbúðalánasjóðs. Miðað við lántökudag í október 2006, þá nema verðbætur frá lántökudegi til 1. jan. 2008 alls 6,0% og síðan er til einföldunar bætt ofan á 4% fyrir bæði 2008 og 2009. Höfuðstóllinn sem er til viðmiðunar í þessum útreikningum byrjar því í 15,5 m.kr.

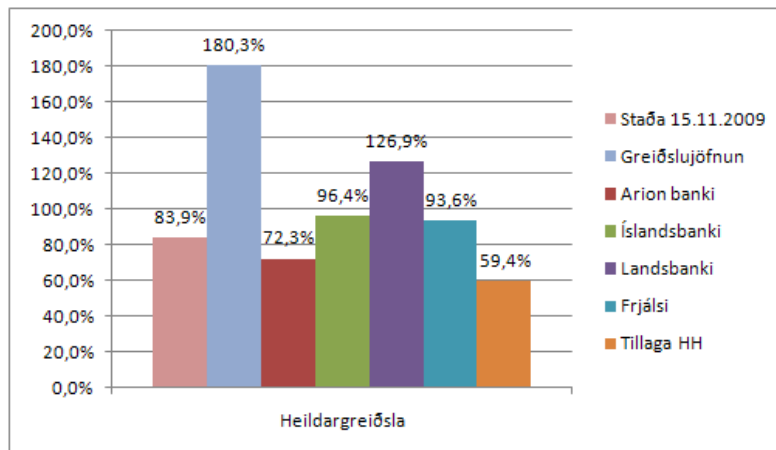
Heildargreiðslubyrðin

Í töflu 1 og á súluritum 1 og 2 er horft á kostnað við hvern af þessum átta möguleikum fyrir sambærilegt lán að upphæð 13,4 m.kr., eins og áður hefur komið fram. Næst er lánið sýnt eins og það stóð um miðjan nóvember án nokkurra aðgerða, lánið greiðslufjafnað og svo koll af kolli í samræmi við lýsingu að ofan..

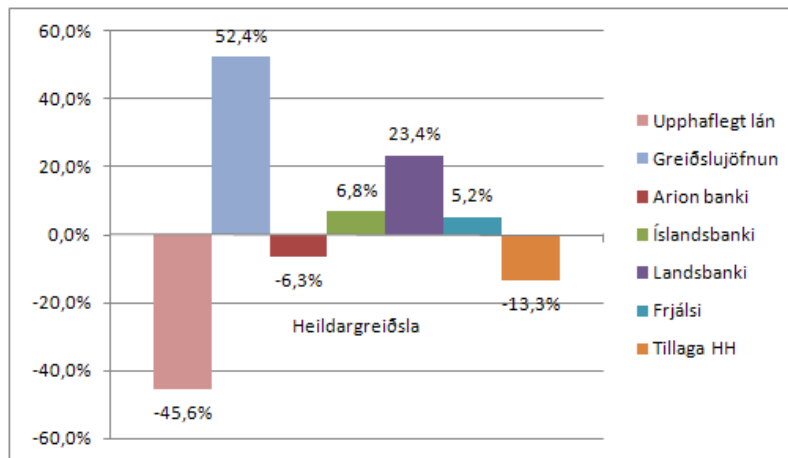
Tafla 1: Samanburður á ólíkum leiðum/lausnum í boði fyrir lántakendur með gengistryggð lán.

	Upphaflegt lán 3,85% vextir	Lán án aðgerða 3,85% vextir	Greiðslu- jöfnun GJV 4,0%	Arion banki 30% afsl. 6,0% vextir	Íslands- banki 25% afsl. 7,0% vextir	Lands- banki 27% afsl. 9,25% vextir	Frjálsi 26% afsl. 6,95% vextir	HH VNV leið
Afborgun	17,4 m.kr.	31,0	31,0	22,4	23,3	22,7	23,1	15,5
Vextir + verðbætur	7,5 m.kr.	14,8	38,8	20,5	25,6	33,8	25,1	24,2
Alls	24,9 m.kr.	45,8	69,8	42,9	48,9	56,5	48,2	39,7
Samanburður við upphaflegt lán								
Kr.		+20,9	+44,9	+18	+24,0	+31,6	+23,3	+14,8
%		+83,9%	+180%	+72,3%	+96,4%	+127%	+93,6%	+59,4%
Samanburður við núverandi stöðu								
Kr.	-20,9		+24,0	-2,9	+3,1	+10,7	+2,4	-6,1
%	-45,6%		+52,4%	-6,3%	+6,8%	+23,4%	+5,2%	-13,3%

Sjá má að úrræðin koma mjög misjafnlega út fyrir lántaka. Greiðslujöfnunin er augljóslega lakasti kosturinn, þegar litið til lánstímans í heild. Heildargreiðslubyrði, þ.e. heildarkostnaður lántaka, hækkar um 180% eða úr 24,9 m.kr. í 69,8 m.kr. Sé leið Landsbankans valin situr lántakinn uppi með 127% aukningu heildargreiðslubyrði, 96,4% eftir leið Íslandsbanka, 93,6% eftir leið Frjálsa fjárfestingabankans, 72,3% eftir leið Arion banka og 59,4% hækkun verði tillögu HH fylgt eftir. Sé samanburðurinn gerður við stöðu lánanna núna (þ.e. uppfærð til gengis um miðjan nóvember), þá breytis myndin verulega. Nú er lausn Arion banka sú eina ásamt tillögu HH sem kemur jákvætt út fyrir lántakann. Aðrar lausnir þýða einfaldlega aukna greiðslubyrði og toppar greiðslujöfnunin þann lista. Hér er þó mikilvægt að hafa þó í huga, að margt getur breyst á 25 árum, eins og dæmin sanna. Í súluritunum tveimur hér fyrir neðan sést þessi munur betur.



Mynd 1: Samanburður heildarlántökukostnaðar við kostnað láns án aðgerða /stöðu þess 15.11. 2009



Mynd 2: Samanburður við stöðu láns 15.11. 2009

Greiðslubyrðin fyrstu þrjú árin

Myndin breytist nokkuð, ef aðeins eru skoðuð fyrstu þrjú árin. Þá kemur í ljós, að bankarnir leggja upp með að bjóða röska lækkun til að byrja með, en ætla síðan að sækja það sem gefið er eftir núna í vasa viðskiptavina sinna síðar. Breytingin veitir lántökum því tímabundið skjól, en það er misjafnlega gott eftir því hvaða lausn er valin, eða einfaldlega í boði fyrir lántakandann eftir því hvar hann tók lánið.. Annar kostur við þetta er að lántakar fá tafarlausa lækkun höfuðstóls, sem ætti að liðka fyrir viðskiptum á fasteignamarkaði. Á móti kemur að mikil óvissa skapast um það hvað gerist að loknum

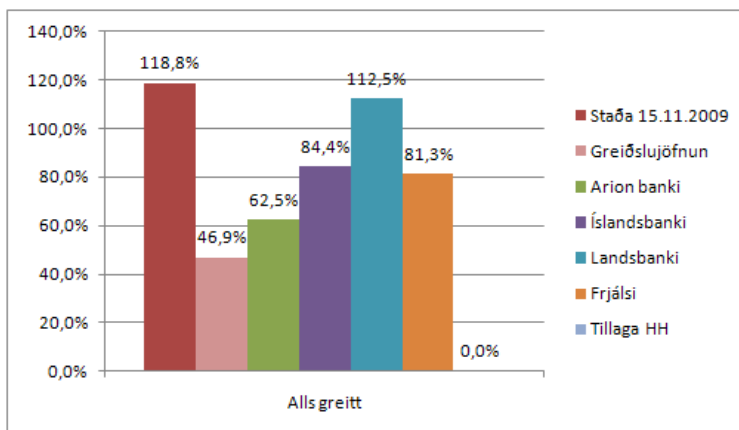
Þessum þremur árum. Til dæmis býður Íslandsbanki lántökum frjálst val um endurfjármögnun lána sinna að þessum þremur árum liðnum (án kostnaðar) og því gætu lántakendur hjá Íslandsbanka reynt að finna hagstæðari lán annars staðar.

Tafla 2: Samanburður á greiðslubyrði fyrstu þrjú árin

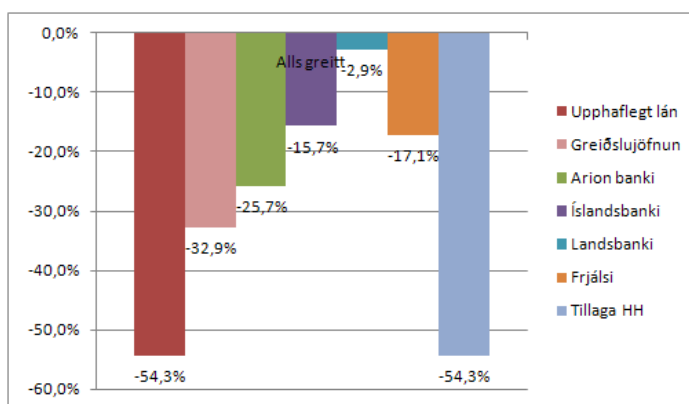
	Upphaflegt lán 3,85% vextir	Lán án aðgerða 3,85% vextir	Greiðslu- jöfnun GJV 4,0%	Arion banki 30% afsl. 6,0% vextir	Íslands- banki 25% afsl. 7,0% vextir	Lands- banki 27% afsl. 9,25% vextir	Frjálsi 26% afsl. 6,95% vextir	HH VNV leið
Afborgun	1,7m.kr.	3,7	1,2	1,3	1,2	0,9	1,2	1,1
Vextir + verðbætur	1,5 m.kr.	3,3	3,5	3,9	4,7	5,9	4,6	2,1
Alls	3,2 m.kr.	7,0	4,7	5,2	5,9	6,8	5,8	3,2
Samanburður við upphaflegt lán								
Kr.		+3,8	+1,5	+2,0	+2,7	+3,6	+2,6	+0,0
%		+118%	+46,9%	+62,5%	+84,4%	+112%	+81,1%	+0,0%
Samanburður við núverandi stöðu								
Kr.	-3,8		-2,2	-1,8	-1,1	-0,2	-1,2	-3,8
%	-45,7%		-31,5%	-26,8%	-16,8%	-3,9%	-18,2%	-53,9%

Tölurnar í töflunni sýna að hagur lántaka af lausnum bankanna er talsverður til skamms tíma litið, með undantekningu þó varðandi lausn Landsbankans, sem er einfaldlega móðgun við viðskiptavini bankans. Hvernig Landsbankamönnum dettur í hug að bjóða fólki 3,9% lækkun greiðslu og í leiðinni að færa 75% af höfuðstólsafborguninni yfir í vaxtagreiðslu, er samtökunum fullkomlega óskiljanlegt. Það tekur lántaka ekki nema 31 mánuð (2 og ½ ár) að ná aftur sömu greiðslubyrði, auk þess sem ekki munar nema 5% á greiðslunni í upphafi. Á rúmlega 10 m.kr. láni er munurinn því um 3 þús.kr. á mánuði. Athyglisvert er að sjá, að leið HH gefur sömu greiðslubyrði fyrstu þrjú árin og af upphaflega láninu, miðað við 2% hækkun erlendra gjaldmiðla.

Hér mætti líka skoða breytingu á höfuðstóli lánsins. Ef engin skilmála- eða skuldabreyting á sér stað, þá er greitt mun meira af höfuðstólnum en annars. Þannig er höfuðstólsgreiðslan tæp 12% á þessum þremur árum, ef ekkert er gert, en 5,8% ef lántaki hjá Arion banka notfærir sér 30% lækkun höfuðstóls. Raunar bera allar leiðir bankanna hærri vexti á fyrstu þremur árunum, en ef lánunum er haldið óbreyttum eða greiðslujöfnunarleið stjórnvalda farin. Eingöngu leið Hagsmunasamtaka heimilanna kostar minna í vöxtum. Lækkun á greiðslu fyrstu þrjú árin er því fyrst og fremst að koma til vegna lægri afborgunar af höfuðstóli lánanna.



Mynd 3: Samanburður við upphaflegt lán



Mynd 4: Samanburður við stöðu 15.11. 2009

Verðtryggð lán

Almennt er breytingin á verðtryggðum lánnum óveruleg. Allar fjármálastofnanir bjóða greiðslujöfnun, en Íslandsbanki býður til viðbótar að breyta verðtryggðu láni í 10% lægra óverðtryggt lán með ýmist 7% breytilegum vöxtum eða 9% föstum vöxtum og Arion banki býður að færa höfuðstól verðtryggðra lána niður í 110% af markaðvirði eignar. Leið Íslandsbanka er að mati samtakanna frekar klén og er ákaflega lítil eftirgjöf. Leið Arion banka getur verið veruleg búbot, en það veltur á skuldsetningunni. Banki sjálfur segir að þessi leið henti best þeim tóku 80-100% lán á sínum tíma. Það er mat samtakanna, að þetta skipti litlu máli nema lækkunin nemi að minnsta kosti 10%.

Hagsmunasamtök heimilanna telja úrræði bankanna vegna verðtryggðra lána ganga almennt allt of stutt. Sama gildir raunar um greiðslujöfnunina, sem sett var í lög með lögum nr.107/2009. Ekki er verið að viðurkenna neinn forsendubrest og úrræðin nýtast best þeim sem áttu fyrir minnst eigið fé. Samtökin hafa áður fjallað ítarlega um greiðslujöfnunina og verður því ekki farið út í það hér.

Lokaorð

Lausnir bankanna fela að mati Hagsmunasamtaka heimilanna í sér vissa blekkingu. Boðið er upp á mikla, tímabundna lækkun mánaðarlegra greiðslna. Byggir þetta að mestu í því að lækka verulega afborgun höfuðstóls en sækja í staðinn meiri vexti til lántaka. Vissulega mun þessi tímabundna lækkun vara, miðað við vexti í dag, í 8 til 13 ár eftir bönkum (að undanteknum Landsbankanum sem varir í 31 mánuð), en eftir það byrja bankarnir að vinna upp hvern þann afslátt sem lántakar fá fyrstu árin.

Ef haft er í huga, að bönkunum er ætlað að skila til lántaka þeim afslætti, sem þeir fá frá kröfuhöfum sínum eða kröfuhöfum eldri mynda sinna, þá eru lausnir þeirra langt frá því að vera fullnægjandi. Hagsmunasamtök heimilanna hafa reiknað út að þarna muni tugum prósentu hvað varðar gengistryggð lán og minnst 10% hvað varðar verðtryggð lán. Án þess að farið verði nánar út í það hér, þá er það mat Hagsmunasamtaka heimilanna að ef stóru bankarnir þrír eiga að skila öllum afslættinum, sem þeir fengu frá gömlu bönkunum, þá geti þeir veitt 50% afslátt á höfuðstóli gengistryggðra lána og 20% afslátt á höfuðstól verðtryggðra lána. Samhliða þessum breytingum yrði gengistryggðum lánum breytt í óverðtryggð lán með 3-4% álag á vexti umfram óverðtryggða innlánsvexti, en vaxtakjör verðtryggðra lána yrðu óbreytt.

Hagsmunasamtök heimilanna fagna því að bankarnir viðurkenna þörf fyrir almenna lækkun höfuðstóls lána, hvort heldur gengistryggðra eða verðtryggðra. Samtökin hefðu viljað sjá bankana ganga lengra og opna betur á möguleika lántaka til að flytja lán sín á milli fjármálastofnana. Til þess að það geti gerst, þá þarf einnig að afnema stimpilgjöld, þar sem stimpilgjöld eru einn stærsti þröskuldur á vegi þeirra sem vilja færa viðskipti sín milli fjármálastofnana. Að standa frammi fyrir því að greiða 150 þús.kr. í stimpilgjald af hverjum 10 m.kr. sem viðkomandi skuldar, bara vegna þess að taka þarf nýtt lán, er oft stærri biti en fólk sættir við að kyngja.

Það er skoðun samtakanna, að svigrúm bankanna til að koma til móts við viðskiptavinum sína sé illa nýtt. Fjármálastofnanir fóru út fyrir strikið í fjármálagjörnungum sínum og ákvörðunum síðustu 2-3 árin fyrir hrun bankakerfisins í október 2008. Einhverra hluta vegna ætlast þessar stofnarnir til þess að almenningur borgi brúsann. Að mati Hagsmunasamtaka heimilanna er það ófyrirleitni svo ekki sé tekið sterkar til orða. Samtökin krefjast því, að fjármálastofnanir bjóði viðskiptavinum sínum alvöru lausnir, sem bera með sér að fyrirtækin vilji axla sína ábyrgð á hruninu.

Hagsmunasamtök heimilanna hvetja fjármálastofnanir og stjórnvöld til að stuðla að sátt í samfélaginu. Samtökin telja að leiðrétting á höfuðstóli lána heimilanna í samræmi við tillögur samtakanna sé besta leiðin til að ná þeirri sátt. Samtökin hvetja því fjármálafyrirtæki strax til að bjóða upp á úrræði í samræmi við kröfur samtakanna, jafnframt hvetja samtökin Alþingi til að samþykkja án tafar lög um 4% þak á árlegar verðbætur og að veð skuli duga fyrir veðandlagi, svo kalla lykklafurvarp.

22. desember 2009

Hagsmunasamtök heimilanna

www.heimilin.is

Nánari upplýsingar um innihald greinargerðarinnar veitir Marinó G. Njálsson, sími 898-6019, mgn@islandia.is.