

## Þróun lána til heimila frá árinu 2004 til 2007

Miklar breytingar á íbúðalánamarkaðinum á undanförunum árum hafa valdið straumhvörfum í lánum til heimila. Innkoma bankanna á íbúðalánamarkað ýtti undir samkeppni, jók aðgengi að lánum og olli breytingum á kjörum húsnæðislána. Í þessari grein verður stiklað á stóru um þetta mál.

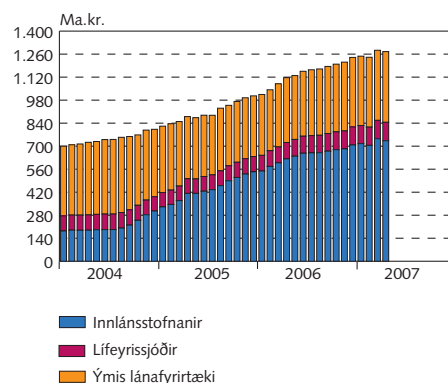
Í júlí árið 2004 varð kerfisbreyting á skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs. Útgáfu húsbrefta (sem voru með útdráttarfyrirkomulagi) var hætt og íbúðabréf (sem voru jafngreiðslubréf með föstum vöxtum) komu í staðinn. Í kjölfarið lækkuðu vextir á skömmum tíma úr 5,1% í 4,8% og síðar allt niður í 4,15%. Á haustmánuðum sama ár komu viðskiptabankar, sparissjóðir og nokkrar aðrar lánastofnanir af auknum krafti inn á íbúðalánamarkaðinn. Aukin samkeppni leiddi til lækkunar vaxta og jók til muna aðgengi almennings að lánum. Lánsvextir bankanna lækkuðu einnig niður í 4,15%. Frá árinu 2006 tóku vextir Íbúðalánasjóðs að stíga á ný og íbúðalánavextir bankanna fylgdu í kjölfarið. Nú eru vextir Íbúðalánasjóðs 4,8% með hugsanlegri uppgreiðsluþóknun, sem er 0,3% lækkun frá þeim vaxtakjörum sem í boði voru fyrir innkomu bankanna.

Breytingar á íbúðalánamarkaði höfðu áhrif á einkaneyslu og skuldasöfnun heimila. Strangar reglur giltu um hámarksfjárhæðir og veðhlutföll lána Íbúðalánasjóðs og settu þær nokkurs konar þak á fasteignaverð. Þetta breyttist við innkomu bankanna og breytingum á útlánareglum Íbúðalánasjóðs. Nú ráðast útlán fremur en áður af greiðslugetu einstaklinga og setja þau ásamt markaðsvirði fasteigna því lánsfjárhæðum mörk. Húsnæðislán geta verið með allt að 100% veði í markaðsvirði eignar og ekki eru gerðar kröfur um að andvirði láns fari einungis til íbúðakaupa. Breytingar á lánamarkaði hafa vafalítið einnig valdið því að húsnæðisverð hefur hækkað talsvert á þessum tíma.

Helstu lánveitendur til heimila eru ýmis lánaþyrntæki,<sup>1</sup> innlánsstofnanir og lífeyrissjóðir. Ekki er með beinum hætti hægt að greina íbúðalán frá öðrum útlánnum þessara aðila, þar sem flestir aðilar lána gegn veði, óháð því hvort fjárfest er í húsnæði eður ei. Heildarútlán ofangreindra til heimila námu 1.275 ma.kr. í apríl 2007, samanborið við 1.117 ma.kr. í sama mánuði árið áður, sem er um 14% hækkan.

Mikil aukning hefur orðið á útlánnum innlánsstofnana til heimila, eins og sjá má á mynd 1. Útlán innlánsstofnana til heimila námu 745 ma.kr. í lok maí árið 2007, samanborið við 192 ma.kr. í sama mánuði árið 2004 en aukningin er 286%. Til samanburðar má nefna að sjóðfélagalán lífeyrissjóða jukust um 22% frá apríl árið 2004 til apríl árið 2007. Svokölluð íbúðalán innlánsstofnana, þ.e. lán gegn veði í íbúð, voru í apríl tæplega 57% af heildarútlánnum þeirra til heimila.

Mynd 1  
Heildarútlán til heimila  
Janúar 2004 - apríl 2007, staða í lok mánaðar

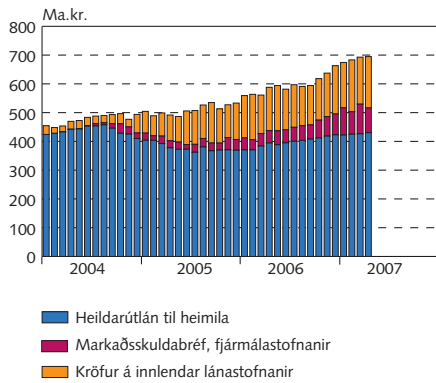


Heimild: Seðlabanki Íslands.

1. Til ýmissa lánaþyrntækja teljast Avant hf., Byggðastofnun, Frjálsi fjárfestingarbankinn hf., Greiðslumiðlun hf., Íbúðalánasjóður, Kreditkort hf., Lánsjóður landbúnaðarins, Lánsjóður sveitarfélaga, Lýsing hf., MP Fjárfestingarbanki hf., SP-Fjármögnun hf., Straumur Fjárfestingarbanki hf., VBS Fjárfestingarbanki hf.

Mynd 2

Helstu eignir ýmissa lánaþyrtaekja  
Janúar 2004 - apríl 2007, staða í lok mánaðar



Heimild: Seðlabanki Íslands.

Heildarútlán ýmissa lánaþyrtaekja til heimila drógust saman frá hausti árið 2004 og fram á mitt árið 2005, stóðu síðan nokkurn veginn í stað fram í mars árið 2006 en hafa vaxið hægt síðan. Staða þeirra var 430 ma.kr. í lok apríl árið 2007 samanborið við 442 ma.kr. í apríl árið 2004. Íbúðalánasjóður vegur þyngst í hópi ýmissa lánaþyrtaekja í flokknum útlán til heimila.

Á mynd 2 má sjá hvernig kröfur á innlendar lánastofnanir og markaðsverðbréfaeign ýmissa lánaþyrtaekja hefur aukist á síðustu árum. Vegna betri lánskjara á íbúðalánamarkaði hafa lántakendur tekið ný lán og greitt upp eldri og óhagstæðari. Útlán ýmissa lánaþyrtaekja eru að mestu leyti til langs tíma sem og kröfur á innlánsstofnanir. Markaðsskuldabréfin eru hins vegar flest til skamms tíma. Íbúðalánasjóður hefur yfir að ráða miklu fjármagni vegna uppgeriðslu lána og hefur því verið ráðstafað í kröfur á innlánsstofnanir til langs tíma og með skammtímasamningum við fjármálastofnanir.

Lánskjör íbúðalána á árinu 2007 eru hagstæðari en á árinu 2004. Vextir eru svipaðir en aðgengi að lánunum, fjárhæð þeirra og veðhlutföll eru hagkvæmari fyrir lántakendur. Eftirspurn eftir íbúðalánunum hefur aukist þar sem einstaklingar þurfa ekki að safna upp í ákveðinn höfuðstól til að kaupa fyrstu eign sína og hefur húsnæðismarkaðurinn því opnast fyrir yungt fólk sem hefði annars verið lengur í foreldrahúsum. Á móti vegur að verð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað verulega og róðurinn þyngist, sérstaklega fyrir þá sem eru að koma nýir inn á húsnæðismarkað.