



BS ritgerð
í viðskiptafræði

Verðtrygging
Áhrif afnáms á vexti og lánsframboð

Sveinn Magnússon

Leiðbeinandi Jón Snorri Snorrason, Lektor

Viðskiptafræðideild

Júní 2012



HÁSKÓLI ÍSLANDS

Verðtrygging
Áhrif afnáms á vexti og lánsframboð

Sveinn Magnússon

Lokaverkefni til BS-gráðu í viðskiptafræði
Leiðbeinandi: Jón Snorri Snorrason, Lektor

Viðskiptafræðideild
Félagsvísindasvið Háskóla Íslands
júní 2012

Verðtrygging - Áhrif afnáms á vexti og lánsframboð

Ritgerð þessi er 6 eininga lokaverkefni til BS prófs við
Viðskiptafræðideild, Félagsvísindasviði Háskóla Íslands.

© 2012 Sveinn Magnússon

Ritgerðina má ekki afrita nema með leyfi höfundar.

Prentun: Háskólaprent

Reykjavík, 2012

Formáli

Ritgerð þessi er lokaverkefni til Bs.c prófs í viðskiptafræði við Háskóla Íslands. Vægi ritgerðarinnar er 6 ECTS einingar. Vill ég þakka leiðbeinanda mínum, Jóni Snorra Snorrasyni fyrir aðstoð og ábendingar við skrif mín. Einnig vil ég þakka foreldrum mínum, Magnúsi I. Steinþórssyni og Amalíu S. Guðmundsdóttur fyrir ómældan stuðning í háskólanámi mínu. Án þeirra hefði þetta ekki orðið að veruleika.

Útdráttur

Í meginatriðum fjallar ritgerð þessi um verðtryggingu og hvaða áhrif afnám hennar myndi hafa á vexti og lánsframboð á markaði. Farið er yfir sögu verðtryggingar á Íslandi og ástæður setningu Ólafslagana raktar. Horft er hlutlaust á kosti og galla verðtryggingar og samanburður á óverðtryggðum og verðtryggðum lánum gerður sýnilegur. Við útreikninginn sést að heildargreiðslur af óverðtryggðum lánum er lægri en af verðtryggðum og er munurinn meiri eftir því sem verðbólgan er hærrí. Aftur á móti er mánaðarleg greiðsla af verðtryggðum lánum töluvert lægri en óverðtryggðra vegna þess að vísitöluhækkunar færast á höfuðstól verðtryggðra lána.

Kröfur almennings um afnám verðtryggingar hafa verið háværar síðustu misseri. Hér að neðan er stuttlega reifað hvort afnám sé mögulegt og leiðir til framkvæmdar á afnámi kynntar, þar á meðal tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna.

Það er mat höfundar að afnáms myndi að öllum líkindum leiða til hækkunar á vöxtum ásamt því að minnka lánsframboð. Lánastofnanir væru tregar til að lána óverðtryggt til lengri tíma nema með áhættuálagi eins og eðlilegt þykir. Verðbólga hér á landi hefur verið óstöðug síðustu ár sem yrði til þess að auka áhættu lánastofnana á útlánum. Má því reikna með að áhættuálagið yrði í hærrí kantinum. Því mælir höfundur gegn því að afnám verðtryggingar verði að veruleika og bendir á að með því að hafa bæði óverðtryggða og verðtryggða lánamöguleika í boði muni lántakendur sjálfir hafa frjálssari hendur með hvaða leiðir henta þeim best.

Efnisyfirlit

Formáli	4
Útdráttur	5
Efnisyfirlit	6
Myndaskrá	7
1 Inngangur	8
2 Hugtakið verðtrygging	9
2.1 Reikniaðferðir verðtryggingar	9
2.2 Tilgangur	9
2.3 Saga verðtryggingar á Íslandi	10
3 Er verðtrygging ósanngjörn eða ólögleg?	12
3.1 Kostir og gallar verðtryggingar	12
3.1.1 Kostir verðtryggingar	12
3.1.2 Gallar verðtryggingar	13
3.2 Vísitölutengingar verðtryggingar	14
4 Samanburður verðtryggðra/óverðtryggðra lána	16
4.1 Samanburður við 6,4% verðbólgu	16
4.1.1 Samantekt miðað við 6,4% verðbólgu	20
4.2 Samanburður við 2,5% verðbólgu	21
4.2.1 Samantekt lána miðað við 2,5% verðbólgu	23
4.3 Samantekt	23
5 Afnám verðtryggingar	25
5.1 Á að afnema verðtrygginguna?	25
5.2 Framkvæmd afnáms	26
5.3 Áhrif afnáms á vexti og lánsframboð	27
5.4 Samfélagsleg áhrif afnáms	27
6 Umræða	28
Heimildir	30
Viðauki 1 – Lánaútreikningur	32

Myndaskrá

Mynd 1: Sýnir 25 ára óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%.....	17
Mynd 2: Sýnir 25 ára óverðtryggt lán með jöfnum greiðslum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%.....	18
Mynd 3: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%.....	19
Mynd 4: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum greiðslum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%.....	20
Mynd 5: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 2,5%.....	22
Mynd 6: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 2,5%.....	23

1 Inngangur

Í ritgerð þessari er verðtrygging aðalumfjöllunarefnið. Markmiðið er að krefja hugtakið til mergjar og fara yfir reikniaðferðir. Saga verðtryggingar á Íslandi er mikilvægt efni og fjallað er um setningu Ólafslagana meðal annars.

Umfjöllunarefni þriðja kafla er ósanngirni og ólögmæti verðtryggingarinnar. Mikið hefur verið rætt síðustu misseri hvort verðtryggingin sé sanngjörn og við hvaða vexti og vísitölu eigi að miða, við útreikninga hennar. Helstu kostir og gallar verðtryggingarinnar eru reifaðir ásamt vísitölutengingum hennar frá 1979 til dagsins í dag.

Fjórði kafli snýr að samanburði óverðtryggðra og verðtryggðra lána. Sett eru upp tvenns konar mismunandi verðbólgu mið og miðað er við vexti sem bjóðast á fjármálamarkaði í dag. Ætlunin með útreikningi þessum er að veita lesanda yfirsýn á muninum á milli þessara lánamöguleika og skýra út hvaða breytur hafa mest áhrif. Taka skal þó fram að hér er höfundur að gefa sér forsendur við útreikninginn en reynt er að hafa þær sem næst raunveruleikanum.

Í fimmta kafla er fjallað um afnám verðtryggingar. Á að afnema verðtrygginguna, eins og háværar raddir í þjóðfélagsinu gera kröfu um? Er afnámið mögulegt, og ef svo er, hverjar verða afleiðingarnar og áhrifin? Þessum spurningum eru gerð greinarskil og lagt mat á möguleika afnáms og afleiðingar þess.

Markmið höfundar er að leggja raunsætt mat á hver áhrif verða á vexti og lánsframboð ef afnám verðtryggingar verður að veruleika.

2 Hugtakið verðtrygging

2.1 Reikniaðferðir verðtryggingar.

Við venjulegan óverðtryggðan lánaútreikning er gengið út frá því að nafnvextir séu samansettir úr summu af raunvöxtum, verðbólguvæntingum og áhættuálagi vegna óvissu um verðbólgu. Lítur formúlan svona út;

$$\text{Nafnvextir} = (1 + \text{raunvextir}) * (1 + \text{verðbólguvæntingar}) * (1 + \text{áhættuálag}) - 1$$

Af formúlunni má sjá að ef eitthver af þessum þremur breytum hækkar leiðir það til hækkunar nafnvaxta. Áhættuálag vegna verðbólguóvissu í framtíðinni hefur tilhneigingu til að vera hærra eftir því sem söguleg verðbólga árin á undan er hærri. (Seðlabanki Íslands, 2009)

Við verðtryggingu lána verður útreikningurinn af öðrum toga. Nafnvextir eru þá summan af raunvöxtum og mældri verðbólgu samkvæmt verðtryggingarákvæðum. Formúlan er einfaldari en fyrir óverðtryggða útreikninginn eins og sjá má;

$$\text{Nafnvextir} = (1 + \text{raunvextir}) * (1 + \text{mæld verðbólga}) - 1$$

Ef að spá um verðbólgu reynist rétt þá ættu verðbólguvæntingar að vera jafnt og mæld verðbólga (Seðlabanki Íslands, 2009). Áhættuálag vex með aukinni verðbólgu og lengri lánstíma og er meginástæða þess að sett eru inn ýmiskonar endurskoðunarákvæði í óverðtryggða lánasamninga líkt og óverðtryggð húsnæðislán eru endurskoðuð á 5 ára fresti.

2.2 Tilgangur

Megintilgangur verðtryggingar er að tryggja lánveitendum og sparifjáreigendum verðgildi peninga sinna þeir aðilar sem eru að lána út pening vilja að sjálfsögðu að verðgildi peninganna haldist út lánstímann, þ.e. séu varðir fyrir verðbólguáhrifum sem alla jafna rýra verðgildi þeirra. Auk verðtryggingar er þóknun til lánveitenda í formi vaxta. Vextir eru leigugjaldið sem lántakendur þurfa að borga fyrir að fá peninganna að láni (Landsbankinn, 2010).

Upphaf verðtryggingar má rekja langt aftur í tímann. Trúlega var það áður en menn fóru að nota peninga sem fullgildan gjaldmiðil og tíðkuðust þá vöruskipti. Sem lítið og

einfalt dæmi um verðtryggingu í sinni einföldustu mynd má ímynda sér litla sögu af bónda nokkrum. Sá fékk lánaða kú til mjalta hjá öðrum bónda og þótti það að sjálfsögðu mjög eðlilegt að bóndinn borgaði til baka með annarri kú. Jafnvel var umsamið bændanna á milli að heybaggi skyldi fylgja með sem gjald fyrir lánið. Þessa lánadæmisögu má færa upp á nútímann á þann hátt að ef einstaklingur fær lánaða 1 milljón króna hjá viðskiptabankanum sínum, þá á viðskiptavinurinn að borga til baka því sem nemur milljóninni að viðbættum vöxtum. En ef verðbólgan hefur nú verið að éta smá saman af verðgildi milljónarinnar yfir lánstíman, vill bankinn tryggja sig fyrir verðbólguáhrifunum. Lausn bankans er því að bæta við verðbólguálagi í formi vaxta við upphaf lánsamningsins eða að lántaki bæti bankanum upp þá rýrnun sem lánsfjárhæðin verður fyrir yfir lánstíman.

Þarna er verðtryggingu líst í sinni einföldustu mynd, að lánveitandinn sé tryggður fyrir því að verðgildi fjármagnsins haldist. Sú hugsun að lántaki beri alfarið ábyrgð verðlagspróunar hefur verið gagnrýnd hér á landi og hafa þær raddir orðið sífellt háværar í umræðunni.

2.3 Saga verðtryggingar á Íslandi

Fyrstu lán sem vitað er til að hafi verið verðtryggt hér á landi eru frá 1955, í húsnæðisfjármögnun. Árið 1964 voru spariskírteini gefin út og sett voru lög um verðtryggingu fjárskuldbindinga 1966. Verðtrygging var síðan sett á hér á landi árið 1979 með lögum nr. 13/1979, sem hafa síðan gengið undir nafninu Ólafslög. Forsaga þessara laga er löng. Allan 8.ártug síðustu aldar var mikil verðbólga hér á Íslandi (Bjarni Bragi Jónsson, 1998). Reyndar var verðbólgan búin að vera há á 7. Áratugnum líka en árið 1971 tók hún stóran kipp og var stóran hluta áratugarins á bilinu 30-50%.

Afleiðingar svo hárrar verðbólgu til langs tíma, þar sem raunvextir voru ávallt neikvæðir var að sparnaður fólks brann upp mjög snögglega. Að sama skapi var gríðarleg eignamyndun hjá þeim einstaklingum og fyrirtækjum sem höfðu tekið lán. Lánin brunnu upp eins snögglega og sparnaður almennings. Í þessari skringilegu eignamyndum sem varð til á þessum verðbólguárum, þá ákvað alþingi að grípa í taumana og setja lög (Tryggvi Þór Herbertsson, 2004).

Ólafslögin voru því einkonar neyðarúrræði til að koma á stöðugleika og sporna við því ástandi sem var í efnahagslíf landsins. Almennigur var búinn að missa trú á

bankakerfinu í ljósi þess að sparnaður þess var að brenna upp. Tilgangur lagana var að draga úr verðbólgunni og stuðla að atvinnuöryggi í landinu, sem hafði borið skipbrot árin á undan.

Verðbólgan tók þó ekki að lækka að neinu viti fyrir en árið 1984, þegar ákveðið var að færa vaxtaákvörðunarvaldið frá Seðlabanka Íslands yfir til viðskiptabankanna, þ.e. gefa vaxtafrelsi. Áður fyrir hafði vaxtaákvörðunin verið eingöngu á valdi Seðlabankans og var þetta því stórt skref í markaðsvæðingu bankakerfisins. Eftir ákvörðunina þá jókst traust almennings á bankakerfinu til muna, verðbólgan hríðlækkaði og raunvextir urðu jákvæðir (Efnahags- og viðskiptaráðuneyti, 2011).

Fyrst um sinn var verðtryggingin bundin við framfærsluvísitölu að 2/3 hluta og byggingarvísitölu að 1/3 hluta. Þannig var grunnurinn sem verðtryggingin miðaði við, allt til ársins 1989. Þá breyttist grunnurinn þannig að farið var að miða við framfærsluvísitölu, byggingarvísitölu og launavísitölu og var hlutfall þeirra innan grunnsins jafnt. Breyting á grunninum varð svo aftur árið 1995, þegar farið var að miða eingöngu við vísitölu neysluverðs (Landsbankinn, 2010). Betur verður farið í vísitölur og áhrif þeirra á verðtryggingu seinna í ritgerðinni.

3 Er verðtrygging ósanngjörn eða ólögleg?

Setning verðtryggingar er sagt vera framfaraskref í rannsóknarskýrslu Alþingis (Rannsóknarnefnd Alþingis, 2010). Ekki eru þó allir sammála því. Guðmundur F. Jónsson bendir á í aðsendri grein sinni í Morgunblaðinu að verðtryggingin sé mögulega flókin afleiða og því ólögleg hér á landi eftir innleiðingu MiFID reglnanna. Þar á hann við að eftir innleiðingu reglnanna 2007 hafi verið ólögmaett að veita ný verðtryggð lán. Einnig bendir hann á að samkvæmt 13 gr. Laga nr. 38/2000 um vaxtalög séu afleiðusamningar undanþegnir þeim lögum. (Morgunblaðið, 2012).

3.1 Kostir og gallar verðtryggingar

Verðtryggingin er eins og áður segir umdeild meðal almennings og hefur umfjöllun í fréttamiðlum hallað frekar á neikvæðu hliðina heldur en þá jákvæðu. Það eru tekin viðtöl við fólk sem er að missa húsin sín, að þeirra sögn af stórum hluta út af verðtryggingunni og þar fram eftir götunum. Slík fréttaumfjöllun dregur upp ranga mynd af verðtryggingunni.

3.1.1 Kostir verðtryggingar

Vertrygging er góður kostur fyrir sparifjáreigendur sem vilja hafa örugga ávöxtun á sparifé sitt. Með því að geyma spariféð á verðtryggðum reikning eða bundna í ríkisskuldabréfum getur almenningur varið sig gagnvart verðbólgunni og verðgildi peninganna rýrnar ekki.

Lífeyrissjóðakerfið hér á Íslandi er skylt að notast við verðtryggingu. Samkvæmt 14 gr. Laga númer 129/1997, laga um lífeyrissjóði, þá á lífeyrir sem almenningur er skyldugur til að greiða mánaðarlega, 4% af launum að vera verðtryggður. Einnig skal miða við 3,5% ávöxtunarkröfu umfram breytingu á vísitölu neysluverðs, það er að krafa er gerð til lífeyrissjóðanna að skila 3,5% raunávöxtun á lífeyrir fólks (Lög um vexti og verðtryggingu).

Vextir á verðtryggðum lánnum eru lægri en á óverðtryggðum vegna minni áhættu lánveitanda gagnvart verðbólgebreytingum. Þessi trygging lánveitanda fyrir verðbólgebreytingum lækkar ávöxtunarkröfuna og getur þar með komið sér vel fyrir

lántakendur þegar verðbólgan á tilteknu tímabili er lægri en spár lánveitanda gera ráð fyrir. Það lýsir sér þannig að búíð er að gera ráð fyrir verðbólgunni í óverðtryggu lánunum og þeir vextir breytast ekki, hvort sem verðbólguþáin gengur eftir eður ei. (Efnahags- og viðskiptaráðuneyti, 2010)

Þegar kaupa á húsnæði er nauðsynlegt að líta til hvaða lánamöguleikar standa til boða. Nú er farið að bjóða uppá óverðtryggð húsnæðislán hjá lánastofnunum hér á landi en síðustu árin hefur það ekki verið í boði nema stutt lán á gríðarlega háum vöxtum sem almenningi hugnaðist ekki. Þegar um langtímalán er að ræða, 25-40 ára lán, þarf lántakandi að skoða vel þá möguleika sem í boði eru.

Ótvíræður kostur þess að taka verðtryggt lán með föstum vöxtum í stað óverðtryggðs láns með breytilegum vöxtum er greiðslubyrðin. Þar sem að óverðtryggða lánið er með breytilegum vöxtum sem taka verðbólguþá inn í dæmið, getur greiðslubyrðin sveiflast mikið. Þessar sveiflur má losna við með verðtryggðu láni sem gefur lántakanda eins konar vernd. Greiðslubyrðin er sveiflulítill þar sem sveiflurnar bætast aftan á höfuðstólinn, lántakandinn tekur eins konar viðbótarlán fyrir sveiflunum. Verðtryggði kosturinn hentar því flestum vegna stöðugleikans, við mikla hækkun breytilegra vaxta óverðtryggðs láns getur greiðslubyrðin orðið lántakanda ofviða (Efnahags- og viðskiptaráðuneyti, 2010).

3.1.2 Gallar verðtryggingar

Hátt vaxtastig hefur einkennt Ísland og má rekja til gjaldmiðilsins, krónunnar. Krónan er lítill og óstöðugur gjaldmiðill og hafa breytingar hans bein áhrif á verðlag hér á landi. (Bjarni Bragi Jónsson, 1998).

Langstærstur hluti íslenskra húsnæðislána er verðtryggð. Á síðustu árum hefur verðbólgan verið töluverð sem má rekja til að fyrri hluta síðasta áratugar var mikil þensla hér á landi, vöruskipti við útlönd voru neikvæð mörg ár í röð og hér voru miklar framkvæmdir í gangi. Þenslan þrýsti verðbólgunni upp, sem hafði bein áhrif á verðtryggðu lánin í gegnum vísitöluhækkunir. Það er ókostur við verðtrygginguna að á verðbólguþímum hækkar höfuðstóll lánanna, höfuðstólsbreytingin færir aftan á lánið til að mæta stöðugleika greiðslubyrðar.

Afleiðingin er sú að þar sem svo stór hluti heildar húsnæðislána landsmanna er verðtryggður, á sér stað neikvæð eignamyndun á verðbólgutímum eins hafa verið síðustu ár.

Það var vissulega galli á árum áður, að ef einstaklingur ætlaði að kaupa sér húsnæði, þá var ekki annað lán í boði en verðtryggt lán. Ástæða þess er að mikil áhætta er fyrir lánveitendur að lána óverðtryggt til svo langs tíma, allt að 40 ára. Rétt er þó að benda á að ef óverðtryggð húsnæðislán hefðu verið í boði á árunum 2001-2007, þá hefði greiðslubyrði þeirra lána verið töluvert hærri en þeirra verðtryggðu. Því er hægt að velta upp þeirri spurningu hvort almenningur hefði síður ráðið við afborganir eftir hrun ef lánin hefðu verið óverðtryggð. Greiðsluvandi heimila landsins hefði stóraukist.

Freistnivandi banka og lánastofnana er til staðar þegar land býr við verðtryggingu. Þegar lánveitandi er tryggður fyrir áhrifum sem verða vegna verðbólgebreytinga, er hann viljugri til að lána meira en ella. Áhættan er öll á lántakanum og því verður lánveitandi áhættusæknari í lánveitingum (Már Wolfgang Mixa, 2010).

3.2 Vísitölutengingar verðtryggingar

Frá því að Ólafslögin voru sett á árið 1979 hefur verið breytt um viðmiðanir við útreikning verðtryggingar þegar ástæða hefur þótt til.

Þegar lögin voru sett á 1979 var útreikningagrunnurinn samansettur úr tveimur vísitölum, annars vegar framfærsluvísitölu og hins vegar byggingarvísitölu. Framfærsluvísitala vó 2/3 hluta af grunninum og byggingarvísitala nam 1/3 hluta (Bjarni Bragi Jónsson, 1998).

Um áramótin 1988-1989 var ákveðið að breyta um vísitölur í útreikningagrunninum. Í stað framfærslu- og byggingarvísitölunum sem áður höfðu verið var ákveðið að bæta inn launavísitölu. Lækkaði hlutfall framfærsluvísitölnnar úr 2/3 hluta í 1/3 og vógu allar þrjár vísitölurnar jafnt, þriðjungur hver. Þessi grunnur var í daglegu tali kallaður lánskjaravísitala (Landsbankinn, 2010).

Þann 1. apríl 1995 var grunninum breytt enn einu sinni. Það var fest í lög um verðtryggingu að miða ætti einungis við framfærsluvísitöluna við útreikning verðtryggingar. Framfærsluvísitalan er sú vísitala sem í daglegu máli er kölluð vísitala neysluverðs (Landsbankinn, 2010).

Þar sem mikil hækkun var á vísitölu neysluverðs á fyrsta áratug þessarar aldar sem leiddi til hækkunar á höfuðstóli verðtryggðra lána. Már Wolfgang Mixa (2010) veltir upp þeirri hugmynd hvort bjóða ætti uppá þann möguleika að binda húsnæðislán við húsnæðisverð. Þá yrði ávallt samræmi milli eftirstöðva láns og verð húsnæðisins. Einnig myndi það leiða til minni verðbreytinga á fasteignaverði því fólk myndi draga úr lántökum við miklar verðbreytingar.

4 Samanburður verðtryggðra/óverðtryggðra lána

Þegar taka á húsnæðislán er að mörgu að huga. Lántakandi þarf að meta tekjuflæði sitt ásamt því að ákveða hvort hann ætli að leigja húsnæði, eða leigja fjármagn til kaupa á húsnæði (Helgi Tómasson, 2009). Nú nýlega hafa bankar farið að bjóða lántökum upp á þann valkost að taka óverðtryggð lán, en áður fyrr voru einungis verðtryggð lán á boðstólum. Ástæða þess kann að vera sú að húsnæðislán eru til langs tíma, yfirleitt til 25 ára eða 40 ára. Það er erfitt fyrir lánveitendur að áætla áhættuþætti sem fylgja láninu svo langt fram í tíman, og hafa því endurskoðunarákvæði á lánstímanum. Í þeim óverðtryggðu lánum sem í boði eru dag fylgir sú klausa að vextir lánsins eru endurskoðaðir á 5 ára fresti. Endurskoðunin minnkar áhættu lánveitandans þar sem þarf einungis að áætla 5 ár fram í tíman.

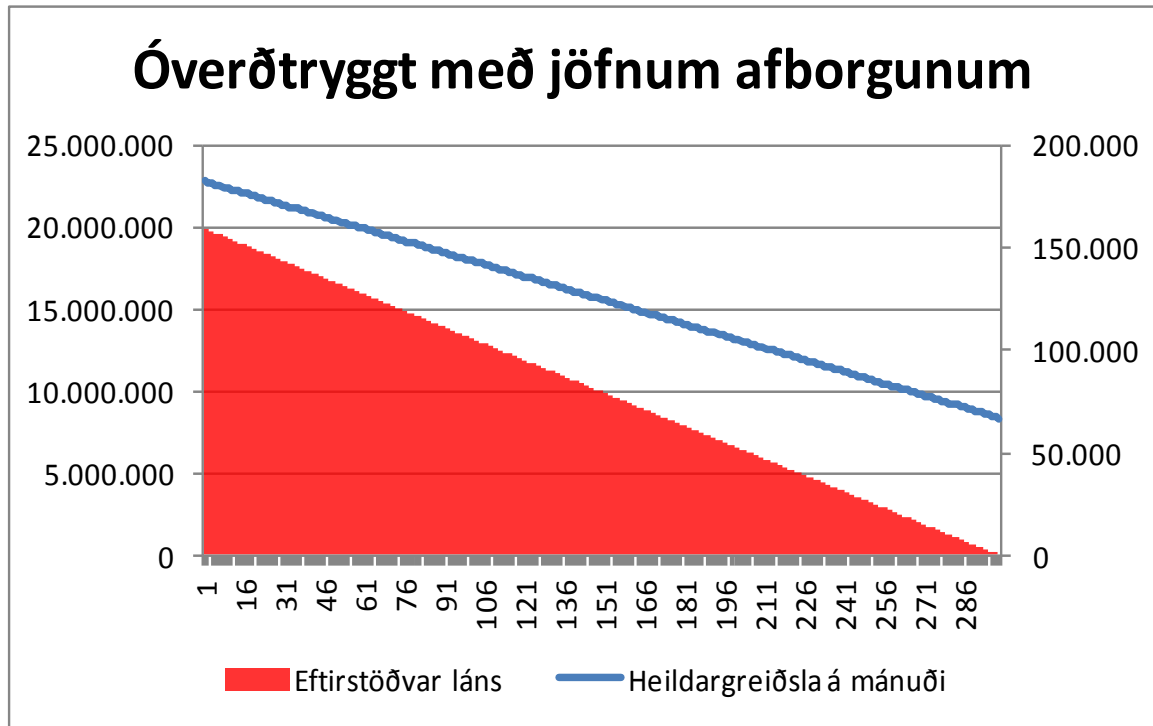
Greiðslubyrði húsnæðislána er misjöfn eftir lánaformum og hvaða forsendur eru gefnar við útreikninginn. Við samanburðinn hér er notast við þau kjör sem bjóðast á láni, sé það tekið í dag. Til viðmiðunar mun höfundur notast við tvær ólíkar verðbólguþáttir í samanburðinum. Fyrst er notast við verðbólgu eins og hún er í dag, í kringum 6,4% og síðan er notast við að verðbólgan fylgi eftir verðbólguþáttum Seðlabanka Íslands, 2,5%. Í báðum tilvikum er gengið út frá því að verðbólgan sé stöðug út lánstímann.

Fjórar mismunandi lánamöguleikar eru í boði, tveir verðtryggðir og tveir óverðtryggðir. Bæði verðtryggð og óverðtryggð lán er hægt að fá annars vegar með jöfnum afborgunum og hins vegar jöfnum greiðslum. Með jöfnum afborgunum er átt við að þá greiðir lántakinn ávallt sömu upphæð af höfuðstól og með jöfnum greiðslum er heildargreiðsla lántakans sú sama. Þá breytist hlutfall afborganahlutans og vaxtahlutans eftir því sem líður á lánstímann. Sjá má í viðauka ritgerðarinnar greiðsluráðir lánanna sem notast er við hér að neðan. Í viðaukanum er sýnt hvernig verðtryggt lán með jöfnum afborgunum er sett upp í Excel.

4.1 Samanburður við 6,4% verðbólgu

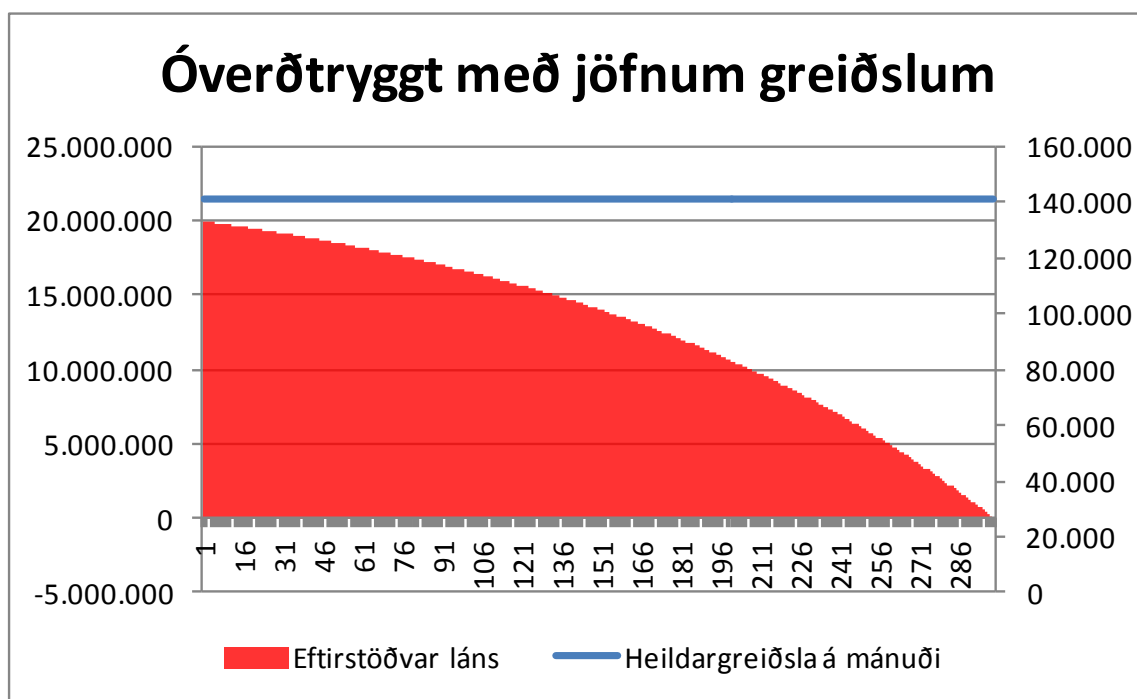
Fyrst er skoðað 20 milljón króna óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum til 25 ára. Vaxtakjör óverðtryggðra lána eru 6,95%. Á mynd 1 má sjá hvernig höfuðstóll lánsins

lækkar jafnt og þétt í gegnum lánstímann. Greiðslubyrðin er þó töluverð í svona láni, jöfn afborgun höfuðstóls nemur 66.667 kr. á mánuði og bætist vaxtahlutinn svo við. Heildargreiðslan verður því í upphafi 182.500 kr. Vaxtahlutinn lækkar svo stöðugt eftir því sem höfuðstóllinn lækkar. Heildargreiðsla lánsins nemur 37.432.917 kr. og er vaxtahlutinn 17.432.917 kr.



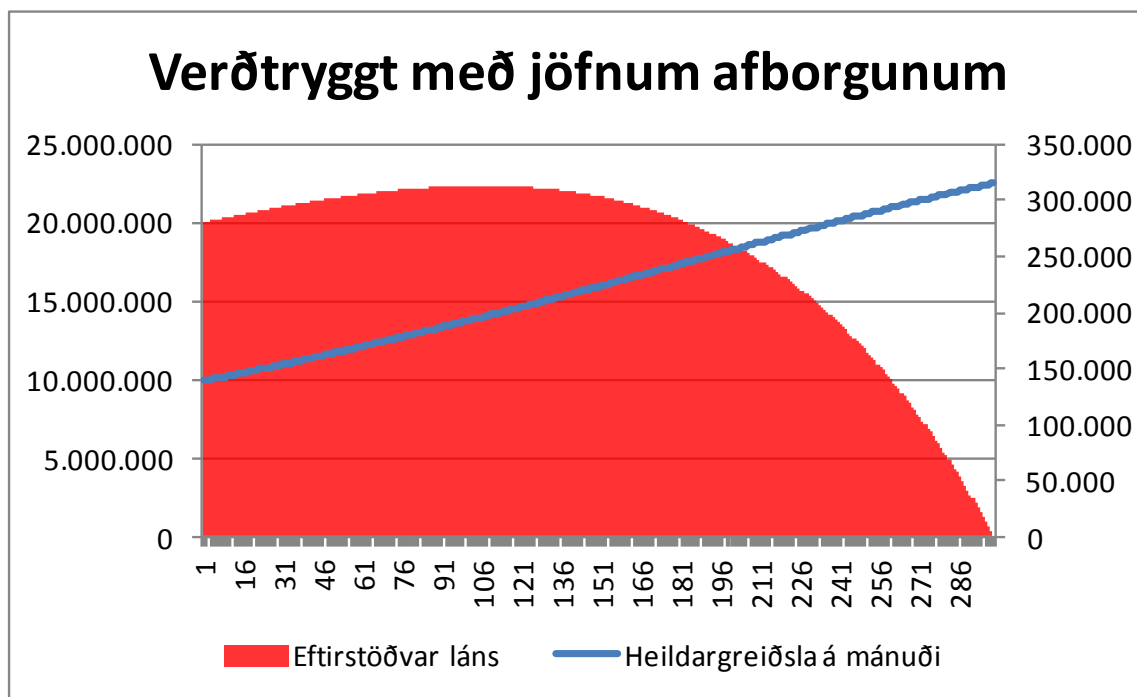
Mynd 1: Sýnir 25 ára óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%

Næsti lánaútreikningur er einnig óverðtryggt lán til 25 ára en nú eru greiðslur höfuðstóls jafnar. Vaxtakjörin eru líkt og hér að ofan 6,95%. Á mynd 2 má sjá hvernig greiðslubyrðin helst sú sama út allan lánstímann og hve höfuðstóllækkunin verður meiri og meiri eftir því sem líður á lánstíman. Í láninu er heildargreiðsla á mánuði 140.719 kr. út allan lánstíman. Í fyrstu greiðslu er afborgunarhlutinn 24.885 kr. og vaxtahlutinn 115.883 kr. en hlutföllin breytast svo strax í næstu greiðslu. Heildargreiðsla þessa láns er 42.215.565 kr. og nemur vaxtahlutinn 22.215.565 kr.



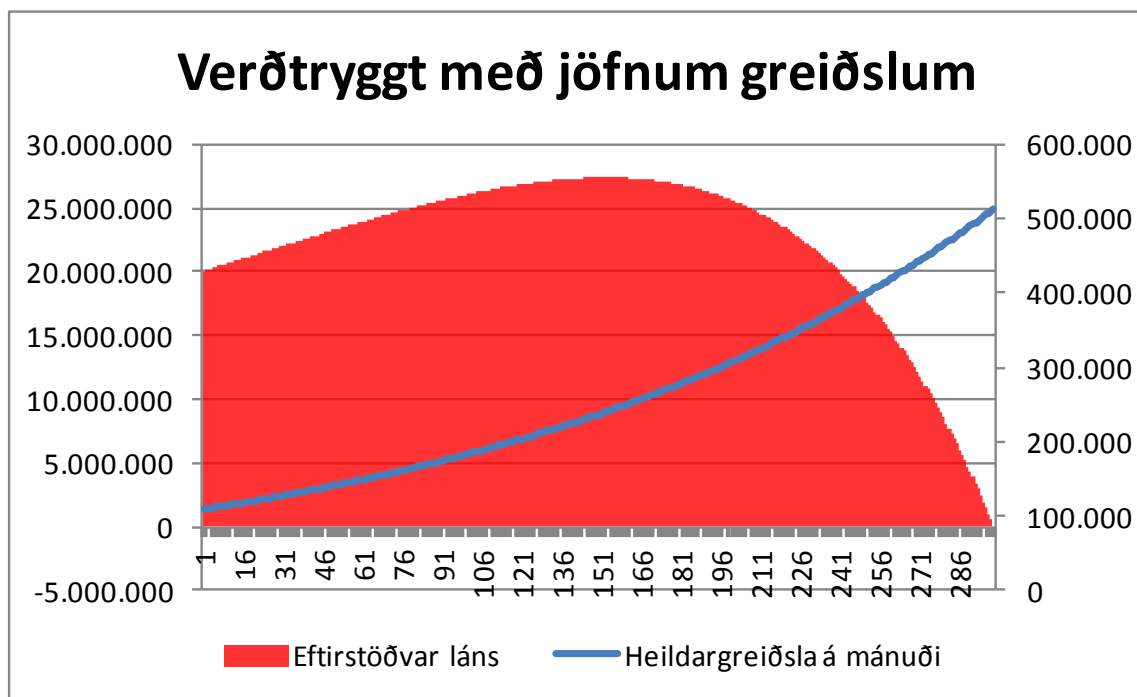
Mynd 2: Sýnir 25 ára óverðtryggt lán með jöfnum greiðslum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%

Nú er komið að verðtryggtu lánunum. Fyrst er skoðað 20 milljón króna verðtryggt lán til 25 ára með jöfnum afborgunum. Vextir verðtryggðs láns eru 4,3% sé það tekið í dag. Hér er gert ráð fyrir að verðbólgan haldist stöðug eins og hún er í dag, 6,4%. Á mynd 3 má sjá hvernig höfuðstóll og mánaðarleg greiðsla haga sér á lánstímanum. Borið saman við myndirnar af óverðtryggtu lánunum kemur í ljós að verðtryggð lán haga sér öðruvísi. Miðað við gefnar forsendur um að verðbólgan haldist 6,4% út lánstíman mun höfuðstóll lánsins hækka fram að gjalddaga 107, og mun verða hæstur 22.371.524 kr. Eftir þann tíma fer höfuðstóllinn lækkandi. Greiðslubyrði þessa láns fer hækkandi með tímanum. Við fyrstu greiðslu er heildargreiðslan 139.050 kr. og þar af er 67.012 kr. afborgun af höfuðstól. Heildargreiðsla lánsins er 67.526.893 kr., þar af eru afborganir höfuðstóls alls 48.040.359 kr. og vaxtahlutinn því 19.486.534 kr.



Mynd 3: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%

Næst er að skoða verðtryggt 20 milljón króna lán með jöfnum greiðslum og sömu forsendum og hér að ofan, þ.e. vextir 4,3% og gert er ráð fyrir að verðbólgan verði 6,4% út lánstímann. Eins og mynd 4 gefur til kynna þá er greiðslubyrðin mjög lág í upphafi en hækkar þegar líður á. Á fyrsta gjalddaga er heildargreiðslan 109.473 kr. Höfuðstóllinn fer hækkandi alveg þangað til á gjalddaga 153 en fer hratt lækkandi eftir það. Hæst stendur höfuðstóllinn 27.410.745 kr. Heildargreiðsla lánsins er að lokum 78.479.924 kr. og þar af eru afborganir af höfuðstól 54.697.831 kr. og vaxtahlutinn því 23.782.093 kr.



Mynd 4: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum greiðslum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 6,4%

4.1.1 Samantekt miðað við 6,4% verðbólgu

Hér að ofan sést að ef tekið er óverðtryggt lán í stað verðtryggðs við þessar aðstæður verður heildargreiðslan mikið lægri. Sé tekið óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum í stað samskonar verðtryggðs láns borgar lántaki 30.039.976 kr. minna að lokum. Taka verður þó tillit til þess að greiðslubyrðin er mikið lægri á verðtryggða láninu, sem getur verið stór kostur fyrir lántakan þar sem hann lendir síður í greiðsluvanda. En aftur á móti kostar það til langs tíma að færa vísitölubreytingar á höfuðstólinn eins og sést á heildargreiðslunum. Við þessar aðstæður hér að ofan myndi verðtryggði kosturinn henta langflestum heimilum, þar sem greiðslubyrðin er lág og stöðug yfir tímann.

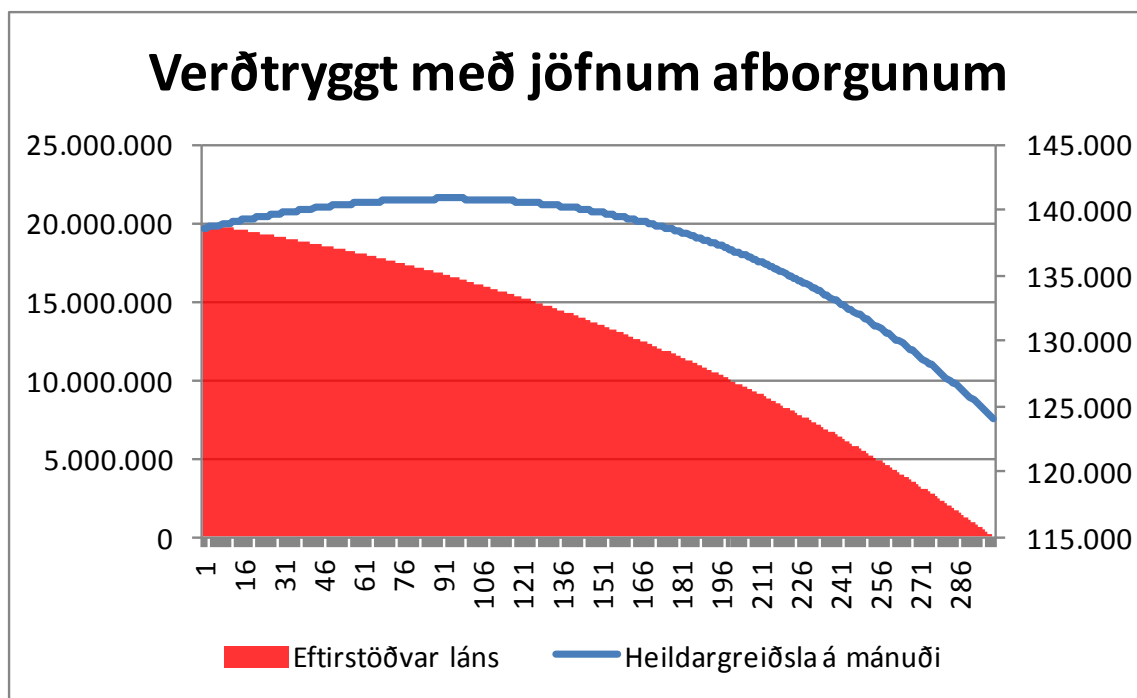
Séu borin saman verðtryggða og óverðtryggða lánið með jöfnum greiðslum kemur í ljós að á endanum er verðtryggða lánið 36.264.359 kr. dýrara en það óverðtryggða. Þó er sama með þessi lán líkt og þau með jöfnum afborgunum að verðtryggða lánið ber töluvert mikið lægri greiðslubyrði í upphafi, hér er munurinn 31.246 kr. Þegar líður á lánstíman minnkar þessi munur og eins og sjá má á mynd 3 hér að ofan þá hækkar greiðslubyrði verðtryggða lánsins jafnt og þétt.

4.2 Samanburður við 2,5% verðbólgu

Við breyttar forsendur má búast við annarri útkomu. Ef gefnar forsendur við útreikninga á 20 milljón króna láni eru vextir eins og Arion banki gefur í dag, en í stað þess að búast við stöðugri 6,4% verðbólgu út lánstímann er gert ráð fyrir að verðbólguþéttmið SÍ gangi eftir, 2,5%.

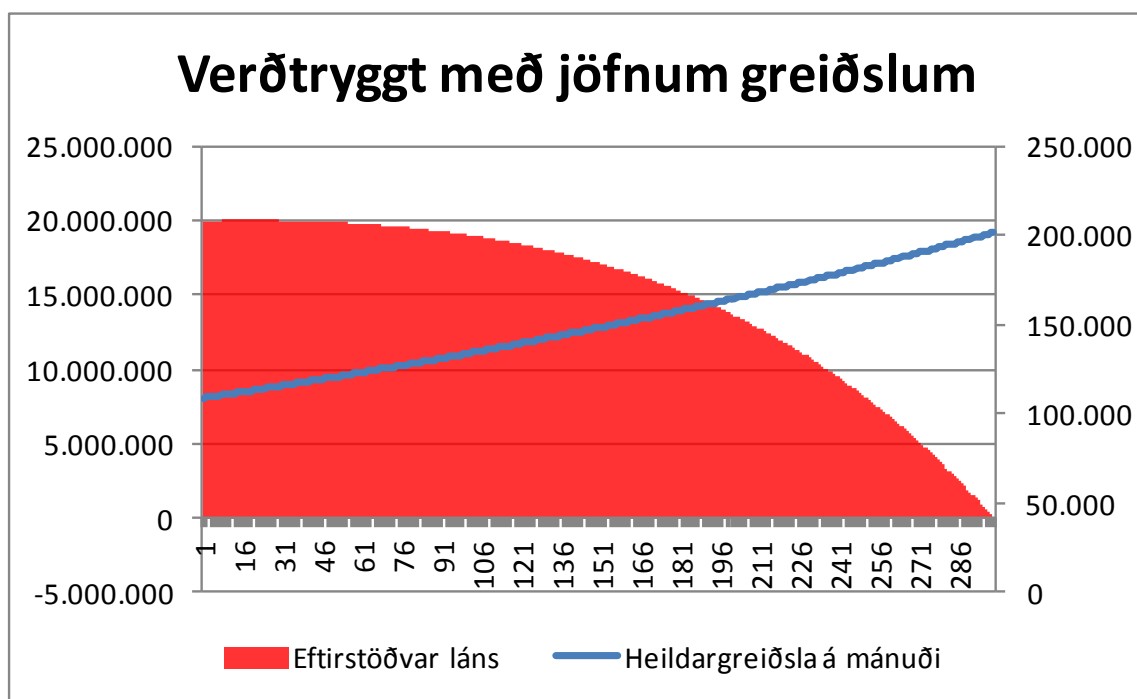
Óverðtryggðu útreikningarnir verða þeir sömu og hér að ofan á mynd 1 og mynd 2. Taka verður þó inn í myndina að í þessum útreikningum er ekki gert ráð fyrir að óverðtryggðu lánin séu tekin til endurskoðunar eftir 5 ár.

Verðtryggt lán með jöfnum afborgunum til 25 ára að upphæð 20 milljónir króna með 4,3% vöxtum og gefið er að 2,5% verðbólguþéttmið SÍ gangi eftir lítur út eins og sjá má á mynd 5. Eftirstöðvar lánsins lækka jafnt og þétt yfir lánstíman, ólíkt því sem var í útreikningi hér að ofan við 6,4% verðbólgu. Greiðsluflæðislínan er þó með öðru sniði en áður. Heildargreiðsla í upphafi er 138.618 kr. en fer hækkandi og verður hæst 140.896 á gjalddaga 95. Þessi hækkun þó óveruleg, ekki nema rúmlega 2 þúsund krónur. Eins og sjá má á mynd 5 þá fer heildargreiðslan á mánuði lækkandi eftir það. Þegar lánið hefur verið greitt hefur lántaki samtals greitt því sem nemur 41.108.563 kr. Þar af er vaxtahluti 13.413.705 kr. og afborganir af höfuðstól þá 27.694.858 kr.



Mynd 5: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðslufæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 2,5%

Sé aftur á móti um að ræða verðtryggt 20 milljón króna lán með jöfnum greiðslum og sömu forsendum hér að ofan, breytist bæði greiðslufæðisferillinn og afborgunarferillinn. Höfuðstóllinn lækkar hægt í upphafi en hraðar eftir því sem á líður lánstíman. Fyrsta greiðslan nemur 109.133 kr. Af þeirri upphæð nemur afborgunarhlutinn 37.452 kr. og vaxtahlutinn 71.681 kr. Mánaðargreiðslurnar fara hækkandi eftir því sem líður á, jafnvel þrátt fyrir að um lán með jöfnum greiðslum sé um að ræða. Útskýringin á því er sú að þegar um verðtryggt lán er að ræða, þá færast sú hækkun sem verður vegna breytinga á vísitölu neysluverðs beint á höfuðstól lánsins til hækkunar. Heildargreiðsla þessa láns 45.247.007 kr. sem er rúmum 4 milljónum meira en ef um verðtryggt lán með jöfnum afborgunum væri að ræða. Afborgunarhluti lánsins nemur 29.306.657 kr. og vaxtahlutinn þá 15.936.350 kr.



Mynd 6: Sýnir 25 ára verðtryggt lán með jöfnum afborgunum, eftirstöðvar þess og greiðsluflæði á lánstímanum. Verðbólga hér er 2,5%

4.2.1 Samantekt lána miðað við 2,5% verðbólgu

Hér að ofan sést samanburður á lánum þegar verðbólgan er lág. Miðað var við 2,5% verðbólguþstig. Við þessa útreikninga er gengið út frá þeim forsendum að vaxtakjörin séu þau sömu og á markaðnum í dag. Séu samskonar verðtryggt og óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum borin saman sést að enn verður heildargreiðsla óverðtryggða lánsins minni, eða sem um nemur 3.675.646 kr. Hér í samanburðinum að ofan við 6,4% verðbólgu sáum við að munurinn var mikið meiri. Muninn má einfaldlega útskýra með verðbólguáhrifum á höfuðstól verðtryggða lánsins. Á myndunum má svo lesa út að mánaðarleg greiðslubyrði er mun lægri í upphafi á verðtryggða láninu eins og tíðkast.

Að sama skapi má sjá við samanburð lánanna með jafnar greiðslur að enn er óverðtryggða lánið ódýrara þegar upp er staðið, sem nemur 3.031.442 kr.

4.3 Samantekt

Af samanburði lánanna hér að ofan þar sem gefnar voru tvær mismunandi aðstæður í efnahagslífinu má sjá gróflega muninn á verðtryggða og óverðtryggða kostinum. Vissulega er ekki hægt að heimfæra þessa útreikninga algjörlega yfir á raunveruleikan, einungis var notast við þær vaxtaþrósentur sem eru í boði á markaðnum í dag og jafnframt gert ráð fyrir að verðbólgan haldist stöðug í öllum útreikningum. Til að gera

samanburðinn enn nær raunveruleikanum hefði mátt taka inn í útreikninginn möguleikann á að óverðtryggðu lánin séu endurskoðuð á 5 ára fresti. Við þann útreikning myndi vaxtaþrósetan að öllum líkindum hækka og þá yrði munurinn á heildargreiðslum lánanna minni en ella.

Þegar rýnt er ofan í útreikninginn með það að sjónarmiði að finna hvaða lánamöguleikar henta best fyrir almenning þá verður svarið matskennt. Langstærstur hluti húsnæðislána landsmanna er verðtryggður í dag, en meginástæðan þar á bak við kann að vera sú að ekki hefur verið í boði óverðtryggð lán fyrr en nýlega. (Lilja Mósesdóttir, 2012). Sé fjölskylda að kaupa íbúð í dag og vantar ráðleggingar varðandi hvaða lánakost á að taka verða þau að huga að mörgu. Taki þau verðtryggt lán eru þau að „kaupa sér“ lága greiðslubyrði yfir lánstímann og gjaldið fyrir það er hærri heildarendurgreiðsla en af óverðtryggðu láni. Óverðtryggðu lánin eru með óstöðugri greiðslubyrði þar sem allur vaxtakostnaður er greiddur strax. Verði breyting á vöxtum, t.d. við endurskoðunarákvæði á fimm ára fresti eins og algengt er þá má búast við breytingu á mánaðargreiðslum. Fjölskyldan verður því að veða og meta þá kosti og galla þeirra möguleika sem í boði eru áður en ákvörðun er tekin. Búist þau við lágrri verðbólgu yfir lánstímann myndi verðtryggði kosturinn vera vænlegur því greiðslubirgði er lág og heildarendurgreiðsla verður lítið hærri en af óverðtryggðu láni. Ef reiknað er aftur á móti með hárri verðbólgu verður að meta kostina sem í boði eru öðruvísi. Við hárri verðbólgu verður greiðslubirgði óverðtryggðs láns há sökum hærri vaxta en ráði fjölskyldan við óstöðuga greiðslubyrði þá er sá kostur ekki slæmur. Sé verðtryggði kosturinn tekinn í hárri verðbólgu, safnast kostnaður sem verður til vegna vísitölbreytinga aftan á höfuðstólinn og hækkar hann. Afleiðing þess verður há endurgreiðsla í heildina þar sem lántaki er að verja sig gagnvart verðbólguáhrifum og taka lán fyrir þeim hækkunum sem verða. Helgi Tómasson (2009) bendir á að verðtryggð íbúðalán henti flestum fjölskyldum sem eru áhættufælnar og séu ólíklegar til að flytja. Það má því segja að verðtryggði kosturinn sé hentugur.

5 Afnám verðtryggingar

Síðustu misseri hefur umræðan um afnám verðtryggingar orðið sífellt hávæðari. Eftir verðbólguþrot sem kom í kjölfar efnahagshrunsins haustið 2008 þar sem mánaðarleg verbólga fór yfir 20% nokkra mánuði í röð, hækkuðu verðtryggð lán landsmanna talsvert. Segja má að umræðan hafi skipst í tvennt. Skuldarar tala um ókosti verðtryggingar og hversu slæm skuldastaða heimila landsins sé. Fjármunaeigendur tala hins vegar um kosti verðtryggingarinnar og ágæti hennar (Lilja Mósesdóttir, 2012).

5.1 Á að afnema verðtrygginguna?

Samkvæmt könnun sem Capacent gerði fyrir Hagsmunasamtök heimilanna síðastliðið haust þá sagðist 80% svarenda vilja afnám verðtryggingar. Þessi mikla andstaða endurspeglar það viðhorf sem verið hefur til íslensks fjármálakerfis frá hruni (Morgunblaðið, 2011). Hagsmunasamtök heimilanna hafa verið áberandi í umræðunni um afnám verðtryggingar. Helstu rök samtakanna til stuðnings afnáms er sú ósanngirni sem felst í því að lántaki beri allan þann kostnað sem til fellur vegna verðlagsbreytinga. Samtökin birta á heimasíðu sinni tillögur að lausnum í þremur liðum. Í fyrsta liðnum er aðgerðin að hætta að veita verðtryggð húsnæðislán. Annar liður í lausnum samtakanna er að sett verði þak á óverðtryggða vexti húsnæðislána, 5-6%. Þessi liður er til þess að sporna við því að óverðtryggðir vextir myndu hækka upp úr öllu valdi eftir afnám. Þriðji og síðasti liðurinn í tillögum samtakana að lausn er að auka samkeppni um ný og þegar tekin húsnæðislán. Í þessum lið felst að einungis eitt lán megi hvíla á hverri fasteign og muni greiðast upp við eigendaskipti. Það auki veltu húsnæðislána þar sem hvert húsnæði sé að meðaltali ekki í eigu sama aðila nema um 7 ára skeið (Hagsmunasamtök heimilanna, 2011).

Að auki hefur verið rætt um ólögsmæti verðtryggingar samkvæmt MiFID lögnum. Þar gæti verðtryggingin flokkast sem afleiður og samkvæmt MiFID er bannað að veita ný slík lán (Morgunblaðið, 17.mars 2012).

Lífeyrissjóðir eru langstærstu eigendur langtímaskuldbindinga hér á landi og myndi afnám verðtryggingar hafa gríðarleg áhrif á sjóðina og þar af leiðandi lífeyri landsmanna.

Á árunum fyrir setningu ólafslagana brann upp lífeyrir landsmanna í verðbólguþotum, ávöxtun lífeyrissjóða þann áratuginn var neikvæð (Tryggvi Þór Herbertsson, 2004).

Mikið hefur verið ritað um verðtrygginguna og afstaða fræðinga til hennar ólík. Rætt hefur verið um hvort mögulegt sé að afnema verðtrygginguna á meðan íslenska krónan er hér enn sem gjaldmiðill. Vextir hafa löngum verið háir hér á landi, ólíkt því sem er á stórum efnahagssvæðum. Er það að einhverjum hluta út af smæð gjaldmiðilsins og efnahagskerfisins.

5.2 Framkvæmd afnáms

Verði farið í að afnema verðtrygginguna þarf að íhuga vel hvað leið myndi henta best svo hagsmunir þjóðfélagsins væru sem best varðir. Möguleiki er að fara eftir tillögum Hagsmunasamtaka heimilanna um að hætta að verðtryggja húsnæðislán. Ef sú leið yrði farin þarf að breyta reglum Íbúðalánasjóðs sem samkvæmt reglum má einungis lána verðtryggt lán. Þeim verðtryggðu lánum sem eru enn í umferð myndu svo hægt og bítandi fækka með árunum. Samhliða þessari framkvæmd þyrfti að setja þak á óverðtryggða vexti, 5-6% eins og Hagsmunasamtökin benda á, því annars myndi greiðslubirgði almennra lántakenda verða þeim fljótlega ofviða ef verðbólguþá færi versnandi. Bankar og lánastofnanir eru því engar góðgerðastofnanir og munu hækka vexti til að tryggja afkomu sína. Sæunn Ingibjörg Marinósdóttir (2011) gagnrýnir tillögur Hagsmunasamtakanna í grein sinni frá nóvember síðastliðnum. Þar gagnrýnir hún helst 5-6% þak á óverðtryggða vexti á þann hátt að meðalverðbólga frá 1980 hafi verið í kringum 5,6% sem myndi þýða að raunvextir lánastofnana yrðu litlar sem engar. Varpar Sæunn fram þeirri spurningu hvaða hagsmuni lánastofnanir hafi af því að lána út fé sem ekki mun ávaxta sig og kemur með tilgátu þess efnis að skattgreiðendur muni jafnvel á endanum borga brúsann.

Fyrir þremur árum lögðu þingmenn Framsóknarflokksins fram frumvarp á alþingi þar sem lagðar voru til breytingar á lögum um vexti og verðtryggingu. Í frumvarpi þingmannanna felst að verðtryggingin skuli að hámarki vera 4% á ári. Ef verðbólga færi yfir 4% mörkin þá myndu lánastofnanir bera þann kostnað. Frumvarp þetta fór þó ekki lengra heldur en í eina umræðu á Alþingi og var málið sent til viðskiptanefnda (Alþingi, 2009).

5.3 Áhrif afnáms á vexti og lánsframboð

Búast má við því að ef verðtryggingin verður afnumin með einum eða öðrum hætti, munu vextir óverðtryggðra lána hækka. Lánastofnanir hafa það takmark að tryggja afkomu sína og má því búast við að við afnám verðtryggingar á útlánum þá muni lánastofnanir tryggja sig á annan hátt gagnvart verðbólguáhrifum. Hugsanlega yrðu mjög erfitt og jafnvel ómögulegt að fá löng óverðtryggð lán nema með endurskoðunarákvæðum á vöxtum yfir lánstíman.

5.4 Samfélagsleg áhrif afnáms

Verði farið í það verkefni að afnema verðtrygginguna þarf að huga að hver samfélagsleg áhrif þess yrðu. Ekki eru allir sammála með hvort afnám væri samfélaginu hagstætt þegar á heildina er litið. Bent hefur verið á að áhrif afnáms á lífeyrissjóðakerfið muni vegna þungt á neikvæðan hátt fyrir hagkerfið (Tryggvi Þór Herbertsson, 2004). Ekki er gott að segja hver áhrif afnám yrðu fyrir húsnæðislánakerfið. Afnámið myndi vissulega stöðva neikvæða eignamyndun á verðbólgutímum líkt og raunin hefur verið síðustu ár. Aftur á móti myndu vextir á lánamarkaðnum hækka eftir afnám, nema sérstakar reglur yrðu settar því til fyrirstöðu. Katrín Ólafsdóttir hefur bent á að afnám muni líklega ekki verða til hagsbóta fyrir lántakendur, vegna hækkandi greiðslubyrðar og erfiðleika með að fá langtímalán. Aftur á móti bendir Katrín á að áhrifin gætu orðið jákvæð fyrir hagkerfið í heild sinni. Við afnám muni hvati lánastofnana og hagstjórnaraðila til að halda verðbólgu lágri verða til staðar á ný, hvatin sé lítill sem enginn í hagkerfi sem býr við verðtryggingu. Notkun nafnvaxta við lánasamninga yrði hvati til þess að halda verðbólgu niðri (Ríkisútvarpið, 2011).

Bent hefur þó verið á aðrar leiðir en afnám verðtryggingarinnar til að ná fram lægra vaxtastigi fyrir lántakendur. Már Wolfgang Mixa (2010) bendir á að verði lánshlutfall lækkað, þá komi til lægri vextir vegna minni áhættu. Einnig bendir Már á í sömu grein leið við lántöku sem felur í sér mismunandi vaxtastig eftir lánshlutfalli. Þar á hann við að fyrstu 30% af fasteignaverði beri lægstu vextina, næstu 20% beri örlítið hærri vexti og svo koll af kolli. Sanngirnissjónarmiðið í þessari leið er til hagsbóta fyrir þá aðila sem skulda minnst.

6 Umræða

Umræða síðustu missera hefur verið á þá leið að afnema eigi verðtrygginguna hið snarasta. Í ritgerðinni hefur verið farið nokkuð vítt og breitt yfir söguna, frá því fyrst var farið að beita verðtryggingu hér á landi þar til dagsins í dag. Þegar litið er yfir söguna má sjá að verðtryggingin hefur bæði sína kosti og galla. Það eitt að lífeyrissjóðakerfi landsmanna sé verðtryggt, tryggir launþegum landsins að lífeyrir brenni ekki upp í verðbóluskotum, líkt og gerðist á 8. áratug síðustu aldar. Gaman er að sjá myndrænan samanburð á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum og hvernig þessir mismunandi lánamöguleikar haga sér á líftíma lánsins. Sjá má vel hvernig kostnaðurinn við stöðugleika sem felst í greiðslum af höfuðstól og vöxtum en frestun vísitölubreytinga hefur áhrif á heildarendurgreiðslu lánsins. Það vissulega kostar pening að fá lánaðan pening. Höfundur hefur ávallt litið gagnrýnum augum á verðtrygginguna og þjóðfélagslega umræðu um hana. Þegar almenningur gagnrýnir þrálátar vísitöluhækkunarir sem enda í hækkunum á höfuðstól, þá er eins og litið sé ekki á hverjir kostirnir eru, einblínt er á gallana.

Á síðustu árum hefur fjöldi heimila lent í greiðsluvanda og hafa lent í vanskilum með lán sín. Sú staða væri alls ekki betri ef um óverðtryggð húsnæðislán hefði verið um að ræða, þvert á móti. Vissulega væri skuldavandi heimilanna ekki eins mikill vegna greiðslukjara óverðtryggðra lána, það er vísitöluhækkunarir eru áætlaðar og borgaðar jafnt og þétt.

Eftir að hafa lesið fjölda greina og þælt mikið í málum varðandi verðtrygginguna þá finnst höfundi það ekki ráðlegt að afnema hana. Þau lánakjör sem bjóðast með því að taka verðtryggt lán hentar fjölda íslenskra heimila. Þetta er þó matsbundið eftir einstaklingum. Þær leiðir sem bent er á hér í ritgerðinni, til dæmis sú leið sem Már Wolfgang Mixa (2010) bendir á um mismunandi lánakjör eftir hærri skuldsetningu er sniðug og sanngjörn að mati höfundar þessa ritgerðar. Þegar taka á húsnæðislán verður fólk að hugsa málið til enda áður en ákvörðun er tekin, því ekki er hægt að segja hér hvað hentar fólki best. Það að möguleikarnir í fjármögnun séu sem flestir til að gefa

lántakendum val við fjármögnun er dýrmætt og því ætti áfram að vera möguleiki á verðtryggðum lánum líkt og hefur verið.

Ef af afnámi verðtryggingar verður, þá munu lánveitendur velta áhættuálagi vegna verðbólgu til hækkunar á vöxtum líkt og eðlilegt þykir. Það mun leiða til þess að einungis verða í boði lán með hærri greiðslubyrði en við verðtryggða lánamöguleika. Einnig er hættan sú að langtíma óverðtryggð lán verði ekki í boði nema fyrir lægra hlutfalli af fasteignaverði en verðtryggð lán.

Heimildir

- Alþingi (2009): *Frumvarp til laga- Um breytingu á lögum nr. 38/2001 , um vexti og verðtryggingu*. Sótt þann 1.apríl af: <http://www.althingi.is/alttext/137/s/0070.html>
- Bjarni Bragi Jónsson (1998). *Verðtrygging lánsfjármagns og vaxtastefna á Íslandi. Seðlabanki Íslands, sérrit Nr.3*. sótt þann 22.mars af:
<http://www.sedlabanki.is/?PageID=333>
- Efnahags- og viðskiptaráðuneytið (2010). *Verðtrygging á Íslandi. Kostir og Gallar*. Sótt þann 21.mars af :
http://www.efnahagsraduneyti.is/media/frettir/Verdtrygging_skyrsla_.pdf
- Efnahags- og viðskiptaráðuneytið (2011). *Verðtryggingarnefnd – Skýrsla nefndar sem kanni forsendur verðtryggingar á Íslandi*. Sótt þann 21.mars af:
<http://www.efnahagsraduneyti.is/media/Acrobat/Skyrsla-nefndar-um-verdtryggingu.pdf>
- Hagsmunasamtök heimilanna (2011): *Nýtt húsnæðislánakerfi*. Sótt þann 1.apríl af:
<http://www.heimilin.is/varnarthing/rammaadgerdir/undirskriftasofnun/framtidarsyn>
- Helgi Tómasson (2009): *Verðtryggðir samningar. Vorráðstefna Viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands*. Sótt þann 13.apríl af:
http://www.ibr.hi.is/sites/files/ibr/vorradstefna_radstefnurit1.pdf
- Landsbankinn (2010). *Fjárhagur. Um vexti og vaxtareikning(2) : Verðtrygging og vísitölur*. Sótt þann 20.mars af:
<http://bankinn.landsbankinn.is/fjarhagur/?NewsID=9101fe44-6ffc-43dd-bf0b-b40504506360>
- Lilja Mósesdóttir (2012): *Afnám verðtryggingar*. Sótt þann 1.apríl af :
<http://liljam.is/greinasafn/2012/mars-2012/afnam-verdtryggingar/>
- Lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Sótt þann 21.mars af:
<http://www.althingi.is/lagas/nuna/2001038.html>
- Már Wolfgang Mixa (2010): *Verðtrygging fjárskuldbindinga. Verðtryggðir eða óverðtryggðir vextir?* Sótt þann 13. Apríl af:
http://www.vr.is/Uploads/VR/utgefid_efni_vr/Verdtrygging%20fjaraskuldbindinga.pdf
- Morgunblaðið (2011): *80% hlynnt afnámi verðtryggingar*. Sótt þann 25.mars af:
http://mbl.is/frettir/innlent/2011/11/08/80_prosent_vilja_afnam_verdtryggingar/
- Morgunblaðið (2012): *Aðsendar greinar 17. Mars 2012. Skautað fram hjá MiFID*. Sótt þann 1.apríl af:

http://www.mbl.is/greinasafn/grein/1415070/?item_num=75&dags=2012-03-17&t=1334155311.03

Rannsóknarnefnd Alþingis(2010). *Skýrsla Rannsóknarnefndar Alþingis*. 8.bindi.
Reykjavík: Alþingi Íslands.

Ríkisútvarpið (2011): *Ókostir við afnám verðtryggingar*. Sótt þann 1. Apríl
af:<http://www.ruv.is/frett/okostir-vid-afnam-verdtryggingar>

Sælabanki Íslands (2009). *Efnahagsmál. Verðtrygging og peningastefna*. Sótt þann
20.mars af: <http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=6809>

Sæunn Ingibjörg Marinósdóttir (2011): *Yrði afnám verðtryggingar heimilum til
hagsbóta?*. Sótt þann 10.mars af:
[http://innihald.is/index.php/thjodfelagsmal/frettaumfjollun/item/615-yrdi-afnam-
verdtryggingar-heimilunum-til-hagsbota](http://innihald.is/index.php/thjodfelagsmal/frettaumfjollun/item/615-yrdi-afnam-verdtryggingar-heimilunum-til-hagsbota)

Tryggvi Þór Herbertsson (2004). *Áhrif afnáms verðtryggingar á íslensku lífeyrissjóðina*.
Sótt þann 25.mars af:
http://ll.is/files/bbacjefahe/Ahrif_afnams_verdtryggingar_a_lifeyrissjodi.pdf

Viðauki 1 – Lánaútreikningur

Veldu tegund láns:

Verðtryggt - jafnar afborganir ▼

Endurfjármögnun eftir 5 ár?

Nei ▼

Forsendur láns:

Höfuðstóll 20.000.000

Óverðtryggðir vextir 6,95%

Óverðtr. vextir eftir 5 ár 6,95%

Verðtryggðir vextir 4,30%

Lengd láns 25 ár ▼

Áætluð verðbólga 6,40%

Raunvextir láns 0,52%

Seðilgjald 0

Afborgun alls 48.040.359

Vextir alls 19.486.534

Greiðslur alls 67.526.893

Afborgun nr.	Eftirstöðvar láns	Mánaðarleg afborgun	Vextir	Kostnaður	Heildargreiðsla á mánuði
1	20.036.648	67.012	72.038	0	139.050
2	20.073.138	67.360	72.170	0	139.530
3	20.109.469	67.709	72.302	0	140.010
4	20.145.637	68.060	72.432	0	140.492
5	20.181.639	68.412	72.563	0	140.975
6	20.217.474	68.767	72.692	0	141.459
7	20.253.137	69.123	72.821	0	141.945
8	20.288.628	69.482	72.950	0	142.431
9	20.323.942	69.842	73.078	0	142.919
10	20.359.077	70.204	73.205	0	143.409
11	20.394.031	70.568	73.331	0	143.899
12	20.428.800	70.933	73.457	0	144.391
13	20.463.382	71.301	73.583	0	144.884
14	20.497.773	71.671	73.707	0	145.378
15	20.531.971	72.042	73.831	0	145.873
16	20.565.973	72.415	73.954	0	146.370
17	20.599.775	72.791	74.077	0	146.867
18	20.633.376	73.168	74.198	0	147.366
19	20.666.772	73.547	74.319	0	147.867
20	20.699.959	73.928	74.440	0	148.368
21	20.732.935	74.312	74.559	0	148.871
22	20.765.697	74.697	74.678	0	149.375
23	20.798.242	75.084	74.796	0	149.880
24	20.830.566	75.473	74.913	0	150.386
25	20.862.667	75.864	75.030	0	150.894
26	20.894.541	76.257	75.145	0	151.403
27	20.926.185	76.653	75.260	0	151.913
28	20.957.595	77.050	75.374	0	152.424
29	20.988.769	77.449	75.487	0	152.937
30	21.019.703	77.851	75.600	0	153.450
31	21.050.394	78.254	75.711	0	153.965
32	21.080.838	78.660	75.822	0	154.481
33	21.111.033	79.068	75.931	0	154.999
34	21.140.974	79.477	76.040	0	155.517
35	21.170.658	79.889	76.148	0	156.037
36	21.200.083	80.303	76.255	0	156.558
37	21.229.243	80.720	76.361	0	157.080

38	21.258.136	81.138	76.466	0	157.604
39	21.286.759	81.558	76.570	0	158.128
40	21.315.107	81.981	76.673	0	158.654
41	21.343.177	82.406	76.775	0	159.181
42	21.370.966	82.833	76.876	0	159.709
43	21.398.469	83.263	76.976	0	160.239
44	21.425.683	83.694	77.075	0	160.769
45	21.452.605	84.128	77.173	0	161.301
46	21.479.229	84.564	77.270	0	161.834
47	21.505.554	85.002	77.366	0	162.368
48	21.531.575	85.443	77.461	0	162.904
49	21.557.287	85.886	77.555	0	163.440
50	21.582.688	86.331	77.647	0	163.978
51	21.607.773	86.778	77.739	0	164.517
52	21.632.538	87.228	77.829	0	165.057
53	21.656.979	87.680	77.918	0	165.598
54	21.681.093	88.135	78.006	0	166.141
55	21.704.875	88.591	78.093	0	166.685
56	21.728.321	89.050	78.179	0	167.229
57	21.751.427	89.512	78.263	0	167.775
58	21.774.188	89.976	78.347	0	168.323
59	21.796.602	90.442	78.429	0	168.871
60	21.818.662	90.911	78.509	0	169.420
61	21.840.366	91.382	78.589	0	169.971
62	21.861.709	91.856	78.667	0	170.523
63	21.882.686	92.332	78.744	0	171.076
64	21.903.294	92.811	78.819	0	171.630
65	21.923.527	93.292	78.894	0	172.185
66	21.943.381	93.775	78.966	0	172.742
67	21.962.853	94.261	79.038	0	173.299
68	21.981.937	94.750	79.108	0	173.858
69	22.000.628	95.241	79.177	0	174.418
70	22.018.923	95.734	79.244	0	174.979
71	22.036.817	96.231	79.310	0	175.541
72	22.054.304	96.729	79.375	0	176.104
73	22.071.381	97.231	79.438	0	176.668
74	22.088.042	97.735	79.499	0	177.234
75	22.104.283	98.241	79.559	0	177.800
76	22.120.099	98.750	79.618	0	178.368
77	22.135.485	99.262	79.675	0	178.937
78	22.150.437	99.777	79.730	0	179.507
79	22.164.949	100.294	79.784	0	180.078
80	22.179.016	100.814	79.836	0	180.650
81	22.192.634	101.336	79.887	0	181.223
82	22.205.797	101.861	79.936	0	181.797
83	22.218.500	102.389	79.983	0	182.373
84	22.230.738	102.920	80.029	0	182.949
85	22.242.507	103.454	80.073	0	183.527
86	22.253.800	103.990	80.115	0	184.105
87	22.264.613	104.529	80.156	0	184.685
88	22.274.940	105.070	80.195	0	185.266
89	22.284.776	105.615	80.232	0	185.847
90	22.294.115	106.162	80.268	0	186.430
91	22.302.953	106.713	80.301	0	187.014
92	22.311.284	107.266	80.333	0	187.599
93	22.319.101	107.822	80.363	0	188.185

94	22.326.401	108.381	80.391	0	188.772
95	22.333.176	108.942	80.418	0	189.360
96	22.339.422	109.507	80.442	0	189.949
97	22.345.133	110.075	80.464	0	190.539
98	22.350.302	110.645	80.485	0	191.130
99	22.354.926	111.219	80.504	0	191.722
100	22.358.996	111.795	80.520	0	192.315
101	22.362.509	112.374	80.535	0	192.909
102	22.365.457	112.957	80.548	0	193.504
103	22.367.834	113.542	80.558	0	194.101
104	22.369.636	114.131	80.567	0	194.698
105	22.370.856	114.722	80.573	0	195.296
106	22.371.487	115.317	80.578	0	195.895
107	22.371.524	115.915	80.580	0	196.495
108	22.370.960	116.515	80.580	0	197.096
109	22.369.789	117.119	80.578	0	197.697
110	22.368.006	117.726	80.574	0	198.300
111	22.365.603	118.337	80.567	0	198.904
112	22.362.574	118.950	80.559	0	199.509
113	22.358.913	119.566	80.548	0	200.114
114	22.354.613	120.186	80.535	0	200.721
115	22.349.668	120.809	80.519	0	201.328
116	22.344.071	121.435	80.501	0	201.937
117	22.337.816	122.065	80.481	0	202.546
118	22.330.895	122.697	80.459	0	203.156
119	22.323.303	123.333	80.434	0	203.767
120	22.315.033	123.972	80.406	0	204.379
121	22.306.076	124.615	80.377	0	204.992
122	22.296.428	125.261	80.344	0	205.605
123	22.286.080	125.910	80.310	0	206.220
124	22.275.027	126.563	80.272	0	206.835
125	22.263.259	127.219	80.233	0	207.451
126	22.250.772	127.878	80.190	0	208.068
127	22.237.557	128.541	80.145	0	208.686
128	22.223.607	129.207	80.098	0	209.305
129	22.208.916	129.877	80.047	0	209.924
130	22.193.475	130.550	79.994	0	210.544
131	22.177.277	131.226	79.939	0	211.165
132	22.160.315	131.907	79.880	0	211.787
133	22.142.582	132.590	79.819	0	212.410
134	22.124.069	133.278	79.755	0	213.033
135	22.104.770	133.968	79.689	0	213.657
136	22.084.676	134.663	79.619	0	214.282
137	22.063.781	135.361	79.547	0	214.908
138	22.042.075	136.062	79.472	0	215.534
139	22.019.552	136.767	79.393	0	216.161
140	21.996.203	137.476	79.312	0	216.789
141	21.972.020	138.189	79.228	0	217.417
142	21.946.996	138.905	79.141	0	218.046
143	21.921.123	139.625	79.051	0	218.676
144	21.894.391	140.349	78.958	0	219.306
145	21.866.794	141.076	78.862	0	219.938
146	21.838.322	141.807	78.762	0	220.569
147	21.808.968	142.542	78.660	0	221.202
148	21.778.723	143.281	78.554	0	221.835
149	21.747.578	144.024	78.445	0	222.469

150	21.715.526	144.770	78.333	0	223.103
151	21.682.557	145.521	78.217	0	223.738
152	21.648.663	146.275	78.099	0	224.373
153	21.613.835	147.033	77.976	0	225.009
154	21.578.065	147.795	77.851	0	225.646
155	21.541.343	148.561	77.722	0	226.283
156	21.503.661	149.331	77.590	0	226.921
157	21.465.009	150.105	77.454	0	227.559
158	21.425.379	150.883	77.315	0	228.198
159	21.384.762	151.665	77.172	0	228.837
160	21.343.148	152.451	77.026	0	229.477
161	21.300.529	153.241	76.876	0	230.117
162	21.256.894	154.035	76.722	0	230.758
163	21.212.235	154.834	76.565	0	231.399
164	21.166.541	155.636	76.404	0	232.041
165	21.119.805	156.443	76.240	0	232.683
166	21.072.015	157.254	76.072	0	233.325
167	21.023.162	158.069	75.899	0	233.968
168	20.973.237	158.888	75.723	0	234.612
169	20.922.230	159.712	75.544	0	235.255
170	20.870.130	160.539	75.360	0	235.899
171	20.816.928	161.372	75.172	0	236.544
172	20.762.615	162.208	74.981	0	237.189
173	20.707.179	163.049	74.785	0	237.834
174	20.650.610	163.894	74.585	0	238.479
175	20.592.899	164.743	74.382	0	239.125
176	20.534.035	165.597	74.174	0	239.771
177	20.474.008	166.455	73.962	0	240.417
178	20.412.807	167.318	73.745	0	241.064
179	20.350.421	168.185	73.525	0	241.710
180	20.286.840	169.057	73.300	0	242.357
181	20.222.054	169.933	73.071	0	243.005
182	20.156.051	170.814	72.838	0	243.652
183	20.088.820	171.699	72.600	0	244.300
184	20.020.351	172.589	72.358	0	244.947
185	19.950.633	173.484	72.111	0	245.595
186	19.879.654	174.383	71.860	0	246.243
187	19.807.404	175.287	71.605	0	246.891
188	19.733.870	176.195	71.344	0	247.540
189	19.659.042	177.108	71.080	0	248.188
190	19.582.909	178.026	70.810	0	248.836
191	19.505.458	178.949	70.536	0	249.485
192	19.426.678	179.877	70.257	0	250.133
193	19.346.558	180.809	69.973	0	250.782
194	19.265.085	181.746	69.684	0	251.431
195	19.182.248	182.688	69.391	0	252.079
196	19.098.034	183.635	69.093	0	252.728
197	19.012.433	184.587	68.789	0	253.376
198	18.925.431	185.543	68.481	0	254.024
199	18.837.016	186.505	68.168	0	254.673
200	18.747.177	187.472	67.849	0	255.321
201	18.655.900	188.443	67.526	0	255.969
202	18.563.173	189.420	67.197	0	256.617
203	18.468.984	190.402	66.863	0	257.265
204	18.373.320	191.389	66.524	0	257.912
205	18.276.169	192.381	66.179	0	258.560

206	18.177.516	193.378	65.829	0	259.207
207	18.077.350	194.380	65.474	0	259.854
208	17.975.658	195.388	65.113	0	260.500
209	17.872.425	196.400	64.747	0	261.147
210	17.767.640	197.418	64.375	0	261.793
211	17.661.288	198.441	63.997	0	262.439
212	17.553.357	199.470	63.614	0	263.084
213	17.443.832	200.504	63.226	0	263.729
214	17.332.700	201.543	62.831	0	264.374
215	17.219.948	202.588	62.431	0	265.018
216	17.105.561	203.638	62.025	0	265.662
217	16.989.526	204.693	61.613	0	266.306
218	16.871.829	205.754	61.195	0	266.949
219	16.752.455	206.820	60.771	0	267.591
220	16.631.391	207.892	60.341	0	268.233
221	16.508.622	208.970	59.905	0	268.875
222	16.384.133	210.053	59.462	0	269.515
223	16.257.910	211.142	59.014	0	270.156
224	16.129.939	212.236	58.559	0	270.795
225	16.000.204	213.336	58.099	0	271.435
226	15.868.692	214.442	57.631	0	272.073
227	15.735.386	215.553	57.158	0	272.711
228	15.600.272	216.670	56.677	0	273.348
229	15.463.335	217.793	56.191	0	273.984
230	15.324.559	218.922	55.697	0	274.620
231	15.183.929	220.057	55.198	0	275.255
232	15.041.430	221.198	54.691	0	275.889
233	14.897.046	222.344	54.178	0	276.522
234	14.750.761	223.496	53.658	0	277.154
235	14.602.559	224.655	53.131	0	277.786
236	14.452.425	225.819	52.597	0	278.416
237	14.300.343	226.990	52.056	0	279.046
238	14.146.295	228.166	51.508	0	279.675
239	13.990.267	229.349	50.954	0	280.302
240	13.832.241	230.537	50.392	0	280.929
241	13.672.201	231.732	49.822	0	281.555
242	13.510.131	232.933	49.246	0	282.179
243	13.346.014	234.141	48.662	0	282.803
244	13.179.832	235.354	48.071	0	283.425
245	13.011.569	236.574	47.473	0	284.046
246	12.841.208	237.800	46.866	0	284.667
247	12.668.731	239.033	46.253	0	285.285
248	12.494.122	240.272	45.632	0	285.903
249	12.317.362	241.517	45.003	0	286.520
250	12.138.434	242.769	44.366	0	287.135
251	11.957.321	244.027	43.721	0	287.748
252	11.774.004	245.292	43.069	0	288.361
253	11.588.465	246.563	42.409	0	288.972
254	11.400.687	247.841	41.741	0	289.582
255	11.210.651	249.126	41.064	0	290.190
256	11.018.339	250.417	40.380	0	290.797
257	10.823.733	251.715	39.687	0	291.402
258	10.626.813	253.019	38.986	0	292.005
259	10.427.561	254.331	38.277	0	292.608
260	10.225.958	255.649	37.559	0	293.208
261	10.021.985	256.974	36.833	0	293.807

262	9.815.623	258.306	36.098	0	294.404
263	9.606.853	259.645	35.355	0	295.000
264	9.395.655	260.990	34.603	0	295.593
265	9.182.009	262.343	33.842	0	296.185
266	8.965.897	263.703	33.073	0	296.776
267	8.747.298	265.070	32.294	0	297.364
268	8.526.191	266.443	31.507	0	297.950
269	8.302.558	267.824	30.711	0	298.535
270	8.076.378	269.213	29.905	0	299.118
271	7.847.630	270.608	29.090	0	299.698
272	7.616.294	272.010	28.266	0	300.277
273	7.382.348	273.420	27.433	0	300.853
274	7.145.774	274.837	26.591	0	301.428
275	6.906.548	276.262	25.738	0	302.000
276	6.664.651	277.694	24.877	0	302.571
277	6.420.061	279.133	24.005	0	303.139
278	6.172.756	280.580	23.124	0	303.704
279	5.922.716	282.034	22.234	0	304.268
280	5.669.917	283.496	21.333	0	304.829
281	5.414.339	284.965	20.423	0	305.388
282	5.155.960	286.442	19.502	0	305.944
283	4.894.756	287.927	18.571	0	306.498
284	4.630.706	289.419	17.630	0	307.050
285	4.363.788	290.919	16.679	0	307.599
286	4.093.979	292.427	15.718	0	308.145
287	3.821.255	293.943	14.746	0	308.689
288	3.545.594	295.466	13.764	0	309.230
289	3.266.974	296.998	12.771	0	309.769
290	2.985.369	298.537	11.767	0	310.304
291	2.700.758	300.084	10.753	0	310.837
292	2.413.117	301.640	9.728	0	311.367
293	2.122.421	303.203	8.692	0	311.895
294	1.828.647	304.774	7.645	0	312.419
295	1.531.771	306.354	6.587	0	312.941
296	1.231.768	307.942	5.517	0	313.459
297	928.614	309.538	4.437	0	313.975
298	622.285	311.142	3.345	0	314.487
299	312.755	312.755	2.241	0	314.996
300	0	314.376	1.127	0	315.503