

SEÐLABANKI ÍSLANDS

# Lánþegaskilyrði

Valdheimildir og mat á áhrifum



# Valdheimildir

- Þjóðhagsvarúðartæki á fasteignalánamarkaði geta verið margskonar
- Hér á landi er, í samræmi við lög um fasteignalán til neytenda, hægt að beita þremur tækjum:
  - Veðsetningarhlutfall (LTV)
  - Greiðslubyrðarhlutfall (DSTI)
  - Skuldabyrðahlutfall (LTI)

# Valdheimildir

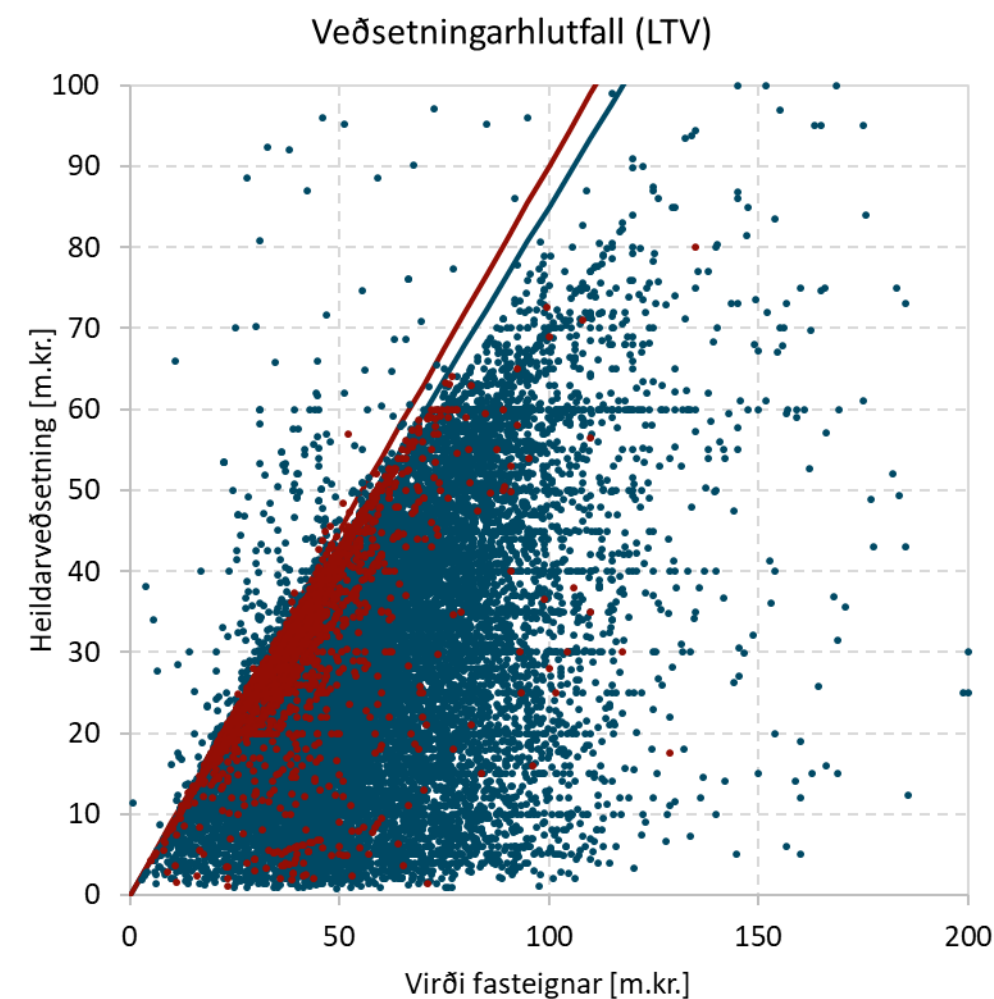
- **Veðsetningarhlutfall (LTV) = Heildarfjárhæð fasteignalána / virði fasteignar**
  - Heildarfjárhæð fasteignalána er samtala allra lána sem eru með veð í viðkomandi fasteign
  - Virði fasteignar er kaupvirði samkvæmt kaupsamningi eða ef ekki er um kaupsamning að ræða t.d. fasteignamat, brunabótamat, mat löggilts fasteignasala eða annað
  - Reglur frá 2017 um 85% hámark veðsetningarhlutfalls, 90% fyrir fyrstu kaupendur
- **Greiðslubyrðarhlutfall (DSTI) = Greiðslubyrði fasteignalána / mánaðarlegum ráðstöfunartekjum**
  - Greiðslubyrði fasteignalána er samtala greiðslubyrði allra lána sem eru með veð í viðkomandi fasteign
  - Mánaðarlegar ráðstöfunartekjur eru væntar viðvarandi tekjur lántaka á mánuði eftir skatta og gjöld
- **Skuldabyrðarhlutfall (LTI) = Heildarfjárhæð fasteignalána / árlegum ráðstöfunartekjum**
  - Heildarfjárhæð fasteignalána er samtala allra lána sem eru með veð í viðkomandi fasteign
  - Árlegar ráðstöfunartekjur eru væntar viðvarandi tekjur lántaka á ársgrundvelli eftir skatta og gjöld

# Valdheimildir

- Seðlabankinn getur sett reglur um öll þrjú fasteignalánatækin samkvæmt 25. og 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda.
  - Veðsetningarhlutfall getur verið á bilinu 60-90%
  - Greiðslubyrðarhlutfall getur verið á bilinu 25-50%
  - Skuldabyrðarhlutfall getur verið á bilinu 5-9
- Mismunandi hlutfall fyrir tegund lána og/eða hópa neytenda
- Hægt að útfæra nánar í reglum útreikning á hverju hlutfalli fyrir sig
- Taka skal tillit til fyrstu kaupenda

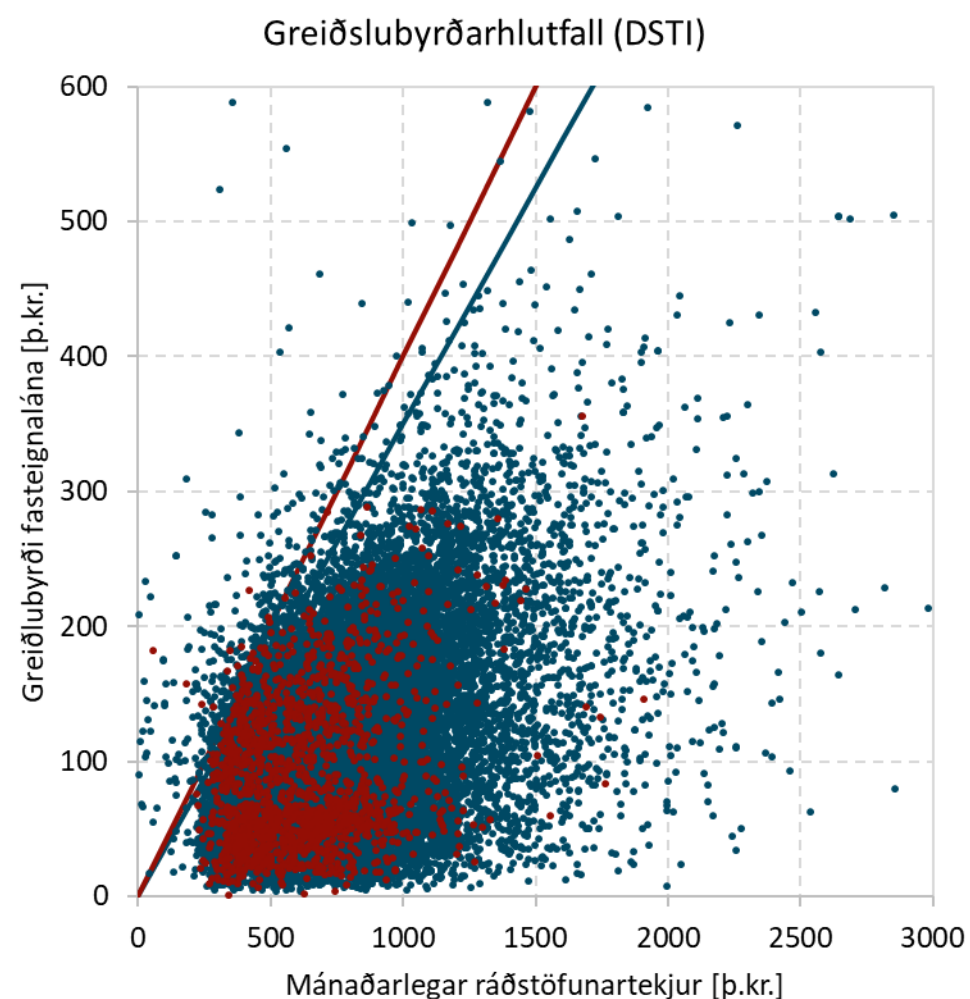
# Myndræn framsetning tækjanna

- Hægt er að skoða tækin myndrænt með því að teikna upp einn punkt fyrir hverja lánveitingu
- Gögnin ná yfir tímabilið 1.1.2020 til 30.4.2021



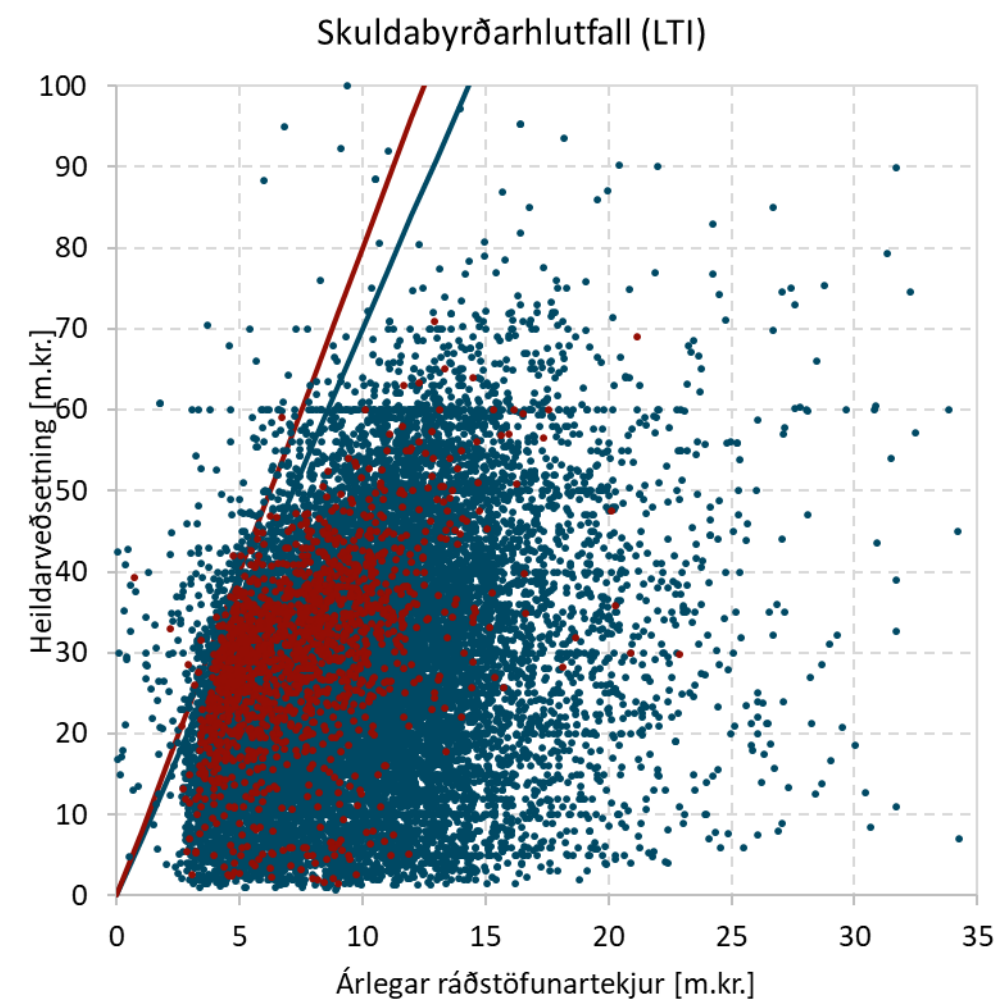
- Allir nema fyrstu kaupendur
  - Fyrstu kaupendur
  - LTV = 85%
  - LTV = 90%
- \*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020

Heimild: Seðlabanki Íslands



- Allir nema fyrstu kaupendur
  - Fyrstu kaupendur
  - DSTI = 35%
  - DSTI = 40%
- \*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020

Heimild: Seðlabanki Íslands



- Allir nema fyrstu kaupendur
  - Fyrstu kaupendur
  - LTI = 7
  - LTI = 8
- \*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020

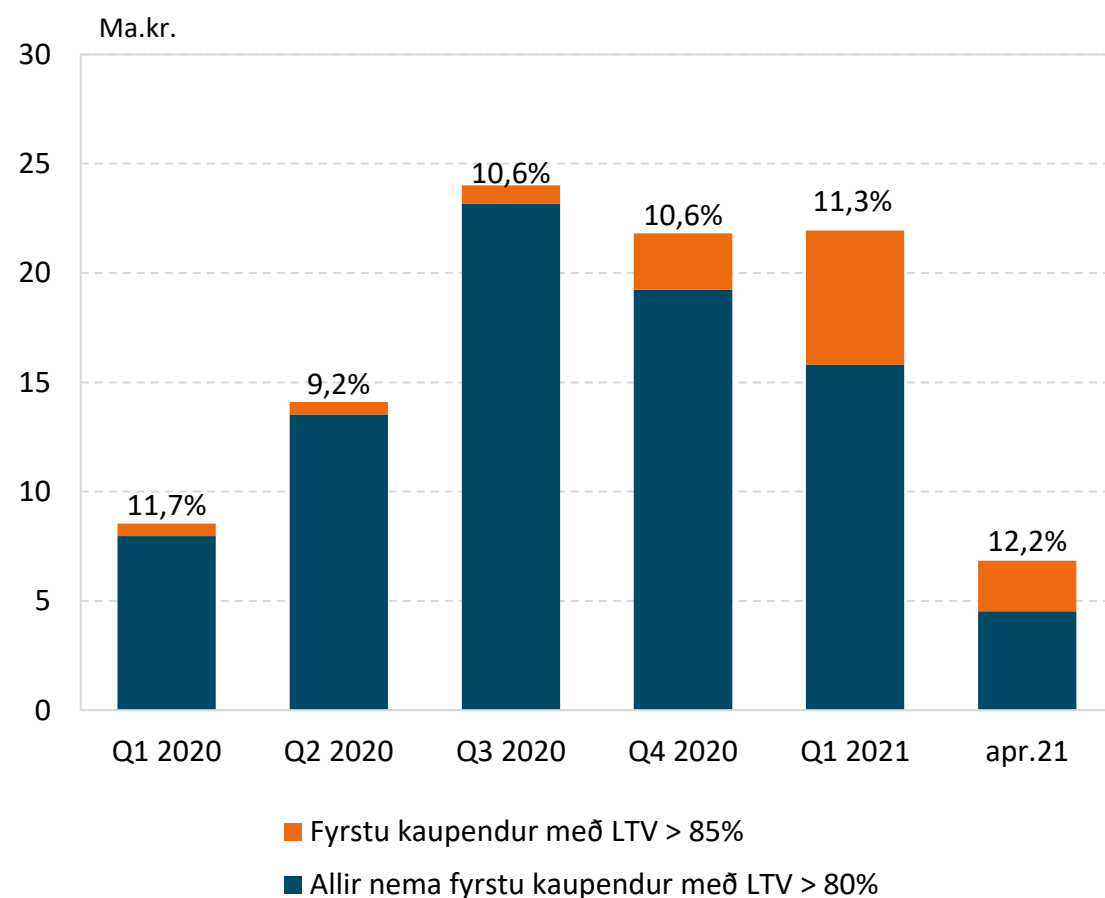
Heimild: Seðlabanki Íslands

# Lækkun hámarks veðsetningarlutfalls

- Til að bregðast við mikilli skuldahækkun heimila vegna hækkana á fasteignamarkaði
- Takmörkun m.v. 80% almennt hámark hefur áhrif á 10-12% af veittum lánum eða 8-23 ma.kr. á ársfjórðungi miðað við síðustu 18 mánuði

## Takmörkun nýrra fasteignalána

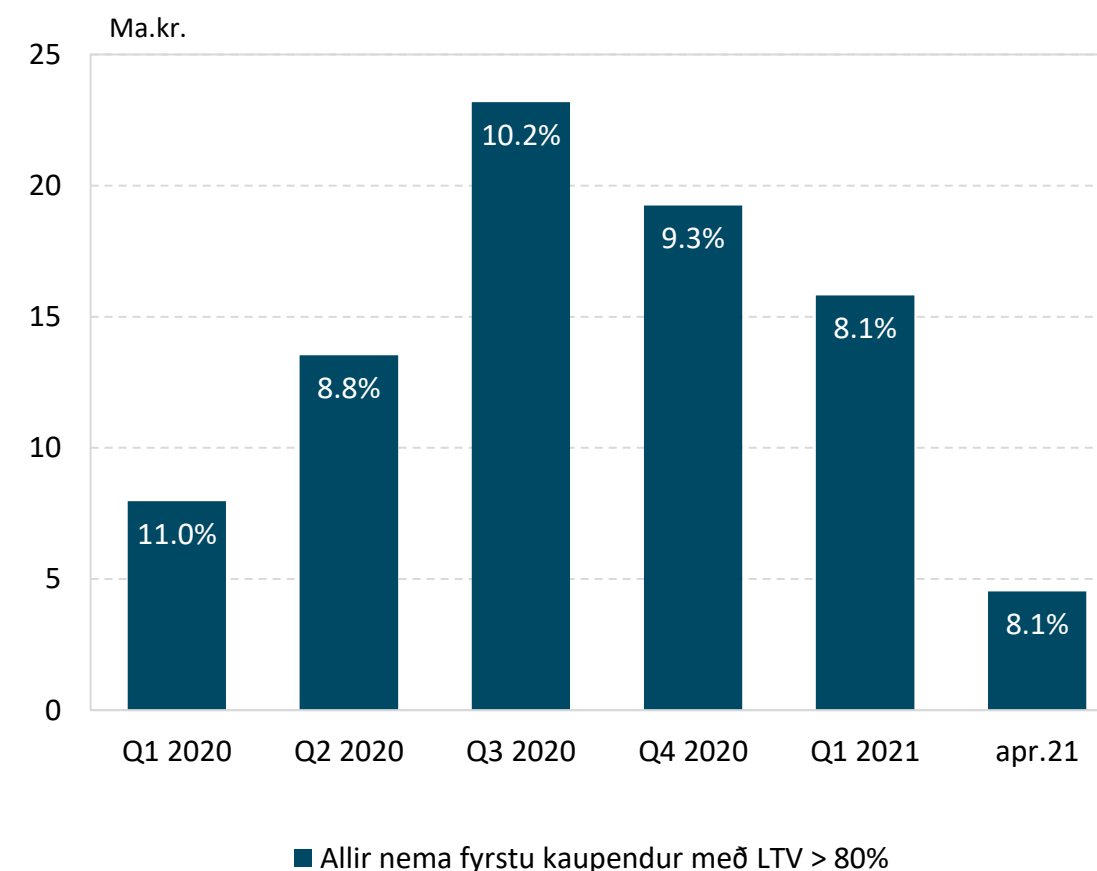
-M.v. Hámark LTV = 80% almennt og 85% fyrir fyrstu kaupendur



\*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020. Prósentutölur sýna hlutfall af heildarlánveitingum á viðkomandi tímabili.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

## Takmörkun nýrra fasteignalána

-M.v. Hámark LTV = 80% almennt og 90% fyrir fyrstu kaupendur



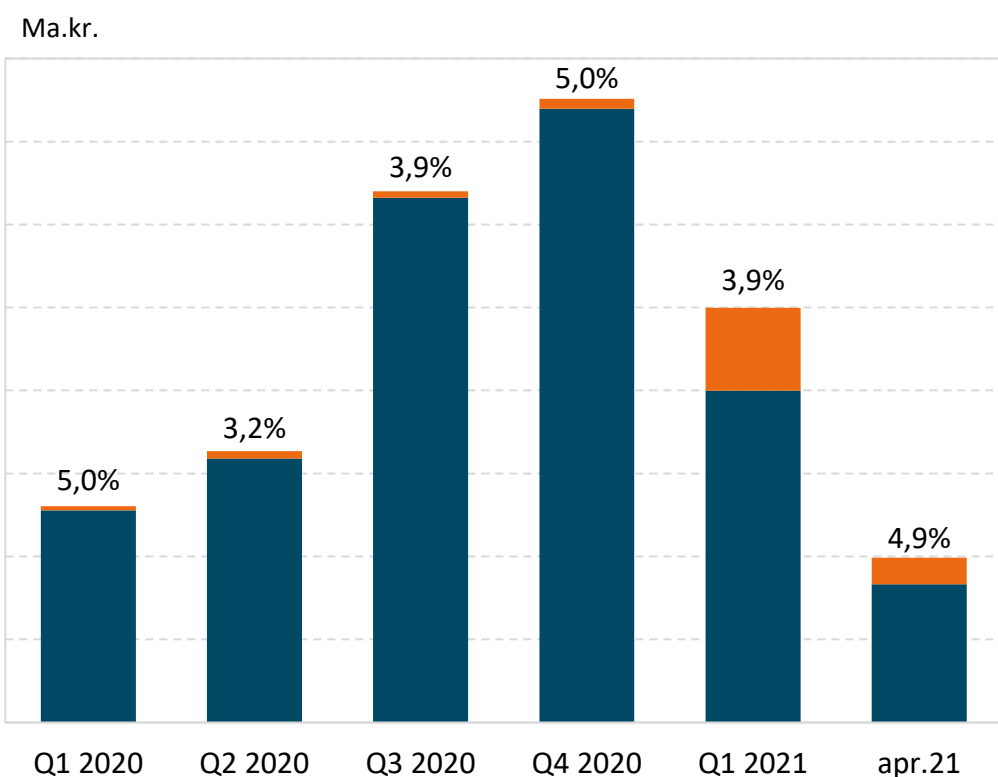
\*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020. Prósentutölur sýna hlutfall af heildarlánveitingum á viðkomandi tímabili.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

# Greiðslubyrðarhlutfall

- Til að bregðast við aukinni greiðslubyrðaráhættu vegna óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum
- Hámark greiðslubyrðarhlutfallsins gæti til dæmis verið 35% almennt en 40% fyrir fyrstu kaupendur
- Meiri takmörkun ef miðað við 5% lágmarksvexti við útreikning greiðslubyrðar óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum

## Takmörkun nýrra fasteignalána

-M.v. hámark DSTI = 35% almennt og 40% fyrir fyrstu kaupendur

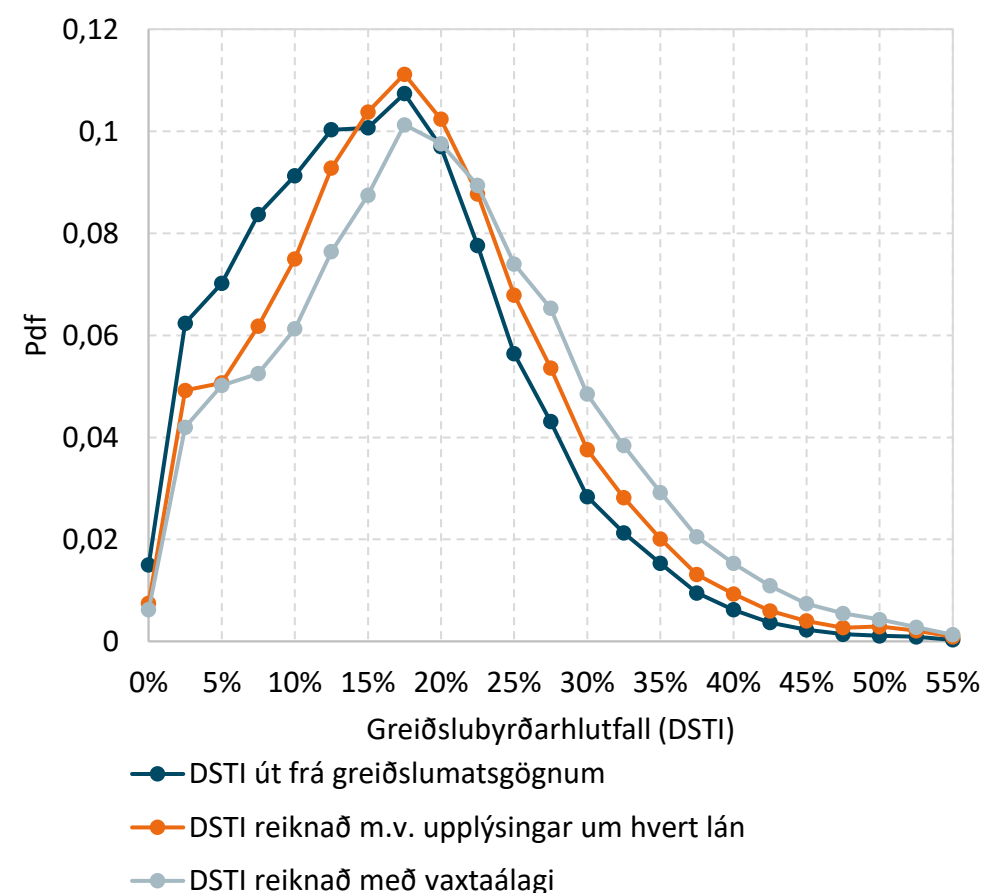


■ Fyrstu kaupendur með DSTI > 40%  
 ■ Allir nema fyrstu kaupendur með DSTI > 35%

\*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020. Prósentutölur sýna hlutfall af heildarlánveitingum viðkomandi tímabils.  
 Heimild: Seðlabanki Íslands

## Dreifing greiðslubyrðarhlutfalls

-Mismunandi aðferðir

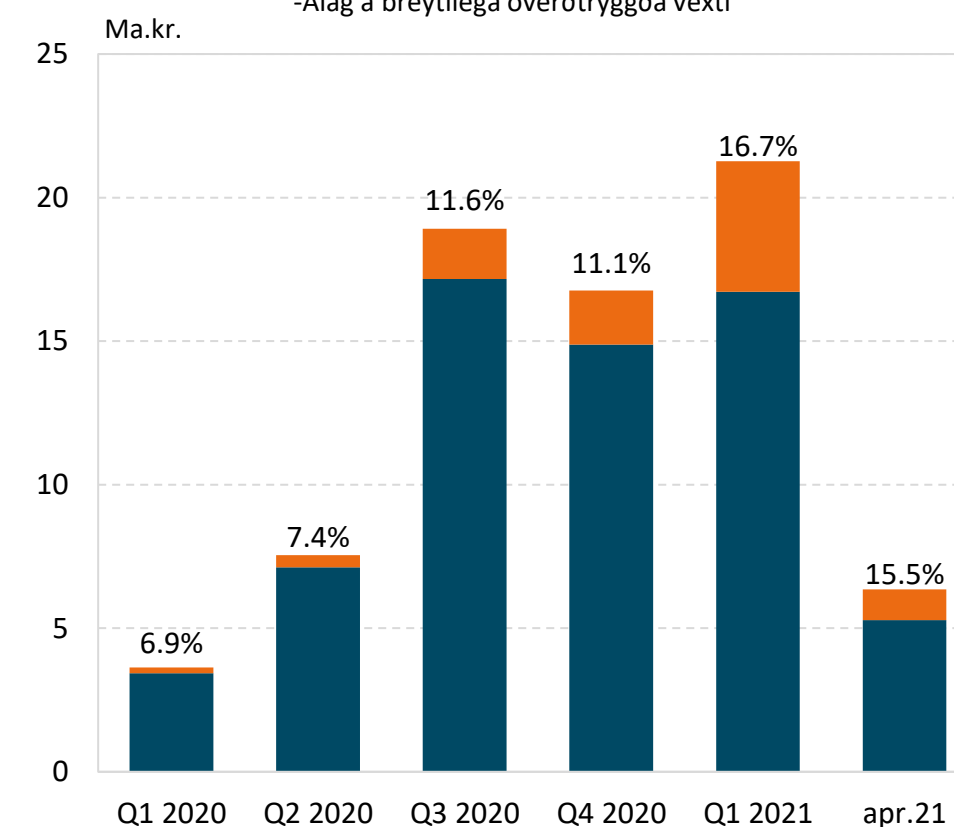


\*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020. Vaxtaálag er sett á óverðtryggð lán með breytilega vexti, ef vextir eru lægri en 5% er greiðslubyrði reiknuð m.v. 5% vexti.

Heimild: Seðlabanki Íslands

## Takmörkun nýrra fasteignalána

-M.v. 35% hámark DSTI almennt og 40% fyrir fyrstu kaupendur  
 -Álag á breytilega óverðtryggða vexti



■ Almennir lántakar yfir 35% DSTI ■ Fyrstu kaupendur > 40% DSTI

\*KMB, HMS og átta stærstu lífeyrissjóðir, með útlánasafn yfir 10 ma.kr., frá ágúst 2020. Vaxtaálag er sett á óverðtryggð lán með breytilega vexti, ef vextir eru lægri en 5% er greiðslubyrði reiknuð m.v. 5% vexti.

Heimild: Seðlabanki Íslands