



Reykjavík, 28. nóvember 2004

Félagsmálanefnd Alþingis,  
Austurvelli

Efni: Upplýsingar sem félagsmálanefnd óskaði eftir frá SBV á fundi sínum 26. nóvember 2004

I. Skipting lána milli höfuðborgarsvæðis og landsbyggðar

Á fundi nefndarinnar var óskað eftir upplýsingum frá SBV um hve stórt hlutfall af lánnum bankanna á tímabilinu 23. ágúst til 26. nóvember 2004 hefði verið lánað til höfuðborgarinnar annars vegar og landsbyggðarinnar hins vegar.

Samkvæmt upplýsingum frá Íslandsbanka, KB banka og Landsbanka hafa heildar íbúðalán á þessu tímabili numið um 60 milljörðum kr. Af þeim hafa um 64% farið til lántakenda á höfuðborgarsvæði (Reykjavík og nágrannabæjarfélög) og 36% til lántaka á landsbyggðinni. Þannig virðist sem skiptingin sé í góðu samræmi við fólksfjöldaskiptingu milli þessara svæða.

Ekki fengust upplýsingar frá Sparisjóðunum, en í ljósi þess að þeir lána að meginstefnu á sínu markaðssvæði má gera ráð fyrir að hlutfallsleg lánaskipting þeirra sé í ágætu samræmi við ofangreindar tölur.

II. Vaxtaálag á lán stærstu hérlendu bankanna annars vegar og ríkisins hins vegar

Á fundinum var jafnframt óskað eftir upplýsingum um hvert vaxtaálag á lántökur stærstu hérlendu bankanna væri samanborið við það vaxtaálag sem íslenska ríkið fær í sínum lántökum.

Fyrir það fyrsta skal tekið fram að raunhæfasta viðmiðunin í þessu efni er fjármögnun í erlendri mynt utan Íslands, enda fáir hér á landi sem hafa burði til að koma að fjármögnun þessara stærstu lántaka hérlendis.

Lausleg athugun sýndi að stærstu bankarnir hérlendis eru að fjármagna sig erlendis á um 18 punkta vaxtaálagi á 5 ára bréf, meðan ríkið þarf ekki að greiða neitt álag þar sem það telst áhættulaus lántaki. Þessi munur er mun minni í dag en fyrir fáum árum síðan.

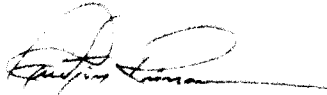
Ef verið væri að tala um fjármögnun innanlands í krónum hefur álag á lán stærstu bankanna undanfarið verið í kringum 30-40 punkta fyrir ofan ríkið.

Hér er hins vegar lykilatriði að horfa til þess að á nútímafjármálamarkaði eru til staðar aðferðir til að minnka enn frekar vaxtaálag á fjármögnun banka. Má þar nefna verðbréfun þar sem lánum er pakkað saman í flokka og boðin fjárfestum. Með þeim hætti hafa bankar möguleika á að fá nánast sömu kjör og ríkið, þar sem fjárfestar horfa þá ekki lengur til lánsþæfismats bankans heldur áhættustígs verðbréfunarkörfunnar sem boðin er. Danir og Þjóðverjar hafa langa og mjög farsæla sögu í þessu. Þannig eru um 200 ár síðan Danir settu upp sitt fasteignaverðbréfaferfi.

### III. Greiðslumat lántaka

Loks var spurt hversu mörgum umsóknum um íbúðalán bankarnir hafa hafnað yfir sama tímabil og liður I að framan nær til. Ekki var unnt að fá upplýsingar um þetta, en ljóst er að slíkt er einvörðungu gert ef niðurstaða greiðslumats sýnir að viðkomandi er ekki að óbreyttu bær til að auka við skuldsetningu sína.

Virðingarfyllt,



Guðjón Rúnarsson,  
frankvæmdastjóri