26. nóvember 1992

Til Efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis
Frá félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra

Alþingi
Erindi nr. Þ 116 / 410
komudagur 26/11 1992

Efni: Aukin heimild til útgáfu húsbréfa 1992

Félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra fara þess á leit við efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis að hún beyti sér fyrir þeirri breytingu á 4. tl. 4. gr. laga nr. 2/1992, lánsfjárlaga 1992, að í stað "12.000 m.kr." komi "16.000 m.kr." Í framhaldi af þessari hækkun eigi sér síðan stað samsvarandi breyting til lækkunar í frumvarpi til lánsfjárlaga fyrir árið 1993 þannig að í stað "12.000 m.kr," í 4. tl. 4. gr. komi "8.000 m.kr."

Samkvæmt nýrri áætlun Húsnæðisstofnunar ríkisins þarf húsbréfadeild Byggingarsjóðs ríkisins viðbótarheimild að fjárhæð 1.000 m.kr. á þessu ári til að útgáfa húsbréfa stöðvist ekki, en framkvæmdalega er æskilegt að nýr flokkur húsbréfa sé ekki minni en 4.000 m.kr. Gildar skýringar verða að teljast fyrir hendi á vanáætlun yfirstandandi árs, sbr. meðfylgjandi greinargerð frá Húsnæðisstofnun ríkisins og vegna þess hve lítil reynsla er komin á húsbréfakerfið.

Um leið og útgáfa húsbréfa 1992 hefur orðið meiri en áætlun gerði ráð fyrir er útgáfa húsbréfa á næsta ári áætluð minni en við framlagningu lánsfjárlagafrumvarps 1993. Þannig er í raun aðeins gert ráð fyrir tilfærslu milli ára eða með öðrum orðum að heildarútgáfan á þessu ári geti orðið um 13 milljarðar kr, en að hámarki 11 milljarðar kr. á því næsta.

Mjög náið verður fylgst með útgáfu húsbréfa og þróun húsbréfamarkaðarins næstu mánuðina. Fyrirliggjandi áætlun verður endurskoðuð reglulega og gripið til viðeigandi ráðstafana ef sú ólíklega staða kæmi upp að 8.000 m.kr. lánsfjárheimild á næsta ári stefndi í það að verða ófullnægjandi.

HÚSNÆÐISSTOFNUN RÍKISINS
SUÐURLANDSBRAUT 24 · 108 REYKJAVÍK · SÍMI 696900
HÚSBRÉFADEILD
SG/25/11/92

Útgáfa húsbréfa.

1. Mismunur á áætlun um útgáfu húsbréfa í byrjun ársins 1992 og í nóvember 1992.

Í upphafi ársins 1992 var gert ráð fyrir því að húsbréfaflokkur að nafnverði 12 milljarðar myndu nægja til þess að afgreiða allar þær beiðnir sem bærust myndu á árinu 1992. Skv. rauntölum fyrir fyrstu 10 mánuði ársins og áætlun fyrir síðustu tvo mánuðina lítur hins vegar út fyrir að þörfin sé fyrir tæplega 13 milljarða á árinu 1992.

Ástæður þess að fyrirsjáanleg útgáfa húsbréfa fari umfram það sem gert hafði verið ráð fyrir í upphafi ársins eru nokkrar. Fyrst má þar telja að afgreiðslur vegna greiðsluerfiðleika, sem var afgangur frá árinu 1991 fóru í tæpar 448 milljónir, en reiknað var með að 300 milljónir myndu duga. Í öðru lagi var ákveðið á árinu að afgreiða biðröðina frá Byggingarsjóði ríkisins í húsbréfakerfinu, og lítur nú út fyrir að það þýði útgáfu upp á um 366 milljónir á þessu ári, en ekki hafði verið gert ráð fyrir neinum afgreiðslum vegna þessa í byrjun ársins. Geta ber þess að þegar til stóð að taka þessar afgreiðslur inn í húsbréfakerfið voru aðstæður í húsbréfakerfinu þær að um 46% samdráttur var í afgreiðslum til notaðra íbúða og um 16% samdráttur í afgreiðslum til nýbygginga miðað við sama tíma árið áður, þannig að á þeim tíma leit út fyrir verulegan samdrátt frá fyrra ári og að flokkur upp á 12 milljarða myndi duga vel á árinu. Það sem síðar hefur gerst er að samdráttur í notuðum íbúðum er nú einungis um 6%, sem er í takt við spá Þjóðhagsstofnunar fyrir árið 1992, en hins vegar hefur aukning orðið í afgreiðslum vegna nýbygginga þannig að í ár stefnir í að afgreiðslur vegna nýbygginganna verði um 3,9 milljarðar í stað 3,2 milljarða ef samsvarandi samdráttur hefði orðið jafn mikill í nýbyggingum og notuðum íbúðum. Skv. könnun virðist svo sem að biðtíminn frá því að lóðum er úthlutað og þar til að íbúðir eru komnar í lánshæft ástand sé lengri en reiknað hafði verið með um síðustu áramót. Þannig endurspegla afgreiðslur vegna nýbygginga nú í ár ekki núverandi efnahagsástand heldur það efnahagsástand sem var á árinu 1990, eða fyrripart ársins 1991.

Munurinn á áætlun um útgáfu húsbréfa í byjun árs og í dag er því sem hér segir:

v. greiðsluerfiðleikalána	**148 milljónir**
v. yfirfærslu biðraðar B.R. í húsbréfakerfið	**366 milljónir**
v. nýbygginga	**698 milljónir**
Samtals	**1.212 milljónir**

2. Áætlun fyrir árið 1993.

Gerð hefur verið áætlun fyrir útgáfu húsbréfa á árinu 1993. Í þessari áætlun var gert ráð fyrir að um 950 milljónir þyrfti vegna beiðna frá árinu 1992, eða sem svarar því sem núverandi áætlun fyrir árið 1992 fer umfram þá 12 milljarða sem reiknað var með að gefa út á árinu 1992. Auk þess er gert ráð fyrir að samdráttur verði 9% í notuðum íbúðum frá fyrra ári, sem er í samræmi við áætlun Þjóðhagsstofnunar. Varðandi nýbyggingarnar er gert ráð fyrir að þær efnahagsaðstæður sem ríkt hafa á árinu 1991 og 1992 myndu koma fram á árinu 1993, þannig að draga myndi úr þeim afgreiðslum um sem nemur 15% á árinu 1993 miðað við árið 1992. Auk þess er gert ráð fyrir að afgreiddar verði um 100 umsóknir vegna endurbóta.

Skv. þessu gæti útgáfa húsbréfa eða umsóknir um skuldabréfaskipti numið um 11 milljörðum króna á árinu 1993. Eftirfarandi tafla gefur yfirlit um útgáfu húsbréfa undanfarin ár ásamt áætlun ársins 1993 (í millj. kr.):

	1991	1992	1993
Nýjar íbúðir	3.607,8	4.020,5	3.547,2
Notaðar íbúðir	9.340,9	8.290,4	7.774,4
Greiðslucrfiðleikar	2.556,4	447,6	0,0
Yfirfærsla	0,0	366,1	0,0
Endurbætur	0,0	118,7	139,7

Í áætlun þessari er gert ráð fyrir þeim samdrætti sem Þjóðhagsstofnun hefur gert ráð fyrir á næsta ári á fasteignamarkaðnum, auk þess sem gert er ráð fyrir að sá samdráttur sem Þjóðhagsstofnun gerði ráð fyrir á árinu 1992 en kom ekki fram í nýbyggingum komi auk þess fram í afgreiðslum vegna nýbygginga. Jafnframt er líklegt að þær skattahækkanir, sem boðaðar hafa verið á næsta ári auk breytinga á vaxtabótum geti orðið til að draga frekar úr útgáfu húsbréfa.

Rétt er í þessu sambandi að geta þess að á fyrstu mánuðum ársins 1992 var vart mikils samdráttar í húsbréfakerfinu, eða fram að því að kjarasamningar voru undirritaðir á vormánuðum, en greinilega varð vart við uppsveiflu eftir að þeir voru gerðir, sem náði hámarki í september og október s.l. en virðist nú vera í rénun