

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 130/1935*  
*komudagur 19. 4. 2004*

**Alþingi**  
**Félagsmálanefnd**

Vísað er í sameiginlegan fund fulltrúa Íbúðalánasjóðs og félagsmálaráðuneytisins með félagsmálanefnd þann 30. mars sl. Umræðuefnið var nýtt frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum.

Á þeim fundi óskaði Pétur Blöndal, alþingismaður, eftir því að tekin væri saman töluleg samantekt um vaxtaáhættu Íbúðalánasjóðs.

Spurningarnar voru eftirfarandi:

**i) Hvaða áhrif hefur 40% lækkun á fasteignamarkaði á Íbúðalánasjóð?**

Öll útlán Íbúðalánasjóðs eru háð veðsetningum í húsnæði. Þannig hefur það ávallt verið og ekki stendur til að breyta því fyrirkomulagi. Þetta gerir útlán Íbúðalánasjóðs í reynd mjög örugg.

Lækki verð á húsnæði á Íslandi um 40% þýddi það að veð Íbúðalánasjóðs yrðu verri en á það myndi ekki reyna nema ef til sölu íbúðanna kæmi. Á tímum þar sem slíkt ástand kynni að skapast myndi hugsanleg yfirveðsetning eigna torvela mönnum sölu íbúðanna. Slíkt ástand myndi væntanlega draga úr sölu á fasteignum og eigendur þeirra yrðu þess í stað að einbeita sér að greiðslu vaxta og afborgana áhvílandi lána. Þá ber að geta þess að við núverandi kerfi lánar Íbúðalánasjóður eingöngu 65% - 70% af kaupverði íbúðar, að hámarki 9,2 milljónir fyrir notaða íbúð og 9,7 milljónir fyrir nýja íbúð. Með núverandi lánaskilyrðum er áhætta sjóðsins því talsvert takmörkuð.

Í þessu sambandi er rétt að geta þess að ef ekki verða gerðar breytingar á núverandi húsbrefakerfi geta aðstæður sem leitt geta til slíkrar lækkunar á fasteignaverði, m.a. almennur samdráttur í efnahagslífinu, stuðlað að því að innstreymi í húsbrefakerfinu (greiðslur lána) yrði minna en útstreymi þess (endurgreiðsla húsbrefa). Núverandi húsbrefakerfi hefur engar leiðir til að bregðast við slíkum aðstæðum þar sem almenn sala eða útboð Íbúðalánasjóðs á húsbrefum er bönnuð og þar með endurfjármögnun kerfisins með sínum eigin bréfum. Hefur þetta leitt til þess að þurft hefur að reka húsbrefakerfið með meira lausafé til að mæta hugsanlegum slíkum aðstæðum en annars hefði verið þörf á. Má því í raun segja að húsbrefakerfið sé með innbyggðan galla sem nauðsynlegt er að bætt verði úr sem fyrst, en tilkoma íbúðabréfa mun bjóða upp á lausn á slíkum vanda.

**ii) Hvaða áhrif hefur 1 og 2% vaxtalækkun á markaði á Íbúðalánasjóð?**

a) Möguleg áhrif af vaxtalækkun húsbrefa:

Í núverandi kerfi Íbúðalánasjóðs er ekki mikil áhætta af vaxtalækkun skuldabréfa sjóðsins á markaði:

- Meðallíftími eigna og skulda sjóðsins er nokkuð svipuð, eða nálægt 10 árum.
- Uppgreiðsluheimild útlána sjóðsins, er gefur lántakendum rétt á að greiða upp lán sín, er mætt með uppgreiðsluheimild sjóðsins til að greiða upp húsbref með aukaútrætti hvenær sem er og mæta þannig mögulegum uppgreiðslum lántakenda.

b) Möguleg áhrif af vaxtalækkun íbúðabréfa:

Við fyrirhugaðar breytingar á húsbrefakerfinu er ætlunin að bjóða út skuldabréf sem munu verða vinsæl söluvara meðal fjárfesta innlendra sem erlendra. Ein meginforsenda þess að það takist er að afnema innköllunarákvæðið sem nú er á húsbrefum. Hin nýju íbúðabréf verða því ekki með innköllunarákvæði.

Með því að taka burt innköllunarákvæðið eru settar meiri kröfur á áhættustýringu Íbúðalánasjóðs. Í sjálfu sér eru kröfurnar talsvert minni en hjá meðal bankastofnunum sem búa við svipaðar aðstæður nú þegar.

Með innleiðingu nýrra ferla og nýs áhættustýringarkerfis eru ekki miklar líkur á að snögg breyting í vöxtum hafi mikil áhrif á Íbúðalánasjóð. Eftirfarandi þættir verða hafir í huga við áhættustýringu sjóðsins:

- 1) Að halda jafnvægi í meðallíftíma eigna og skulda.
- 2) Að halda lágmarks jákvæðum vaxtamun (sem nú er 0,35%).
- 3) Að halda jöfnuði í sjóðstreymi Íbúðalánasjóðs.
- 4) Að geta gripið til heimildar til uppgreiðslu á kostnaðarverði (market to market) sem neyðarúrræði.

Íbúðalánasjóður  
15. apríl 2004.