



Alþingi
Erindi nr. P 131/132
komudagur 18.11.2004

16. nóvember 2004

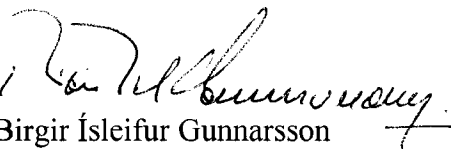
Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

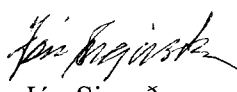
Í bréfi dags. 10. nóvember 2004 óskaði félagsmálanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um húsnæðismál, 220. mál, hámark láns hlutfalls.

Í lok síðasta árs fór félagsmálaráðherra þess á leit við Seðlabanka Íslands að hann gerði úttekt á efnahagslegum áhrifum tilgreindra breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis. Seðlabankinn sendi ráðherra niðurstöður sínar í skýrslu dags. 28. júlí 2004. Skýrslan var birt í heild sinni á heimasíðu Seðlabanka Íslands mánudaginn 15. nóvember sl. Skýrslan er hjálögð ásamt frétt sem bankinn birti á heimasíðu sinni 15. nóvember sl. Litlu er við skýrsluna að bæta í þessari umsögn til félagsmálanefndar. Seðlabankinn telur þó ástæðu til þess að nefna að gerbreyping hefur orðið á íbúðalánum og fasteigna-veðtryggðum lánum á undanförunum mánuðum og þar með á starfs-umhverfi og jafnvel hlutverki Íbúðalánasjóðs. Vegna þess er nauðsynlegt að huga tímanlega að framtíðarhlutverki Íbúðalánasjóðs í fjármögnun íbúðakaupa og með hvaða hætti haga má verkaskiptingu hans annars vegar og banka og sparisjóða hins vegar til þess m.a. að treysta í senn undirstöður innlends fjármálakerfis og fyrirgreiðslu við þá sem einhverra hluta vegna eiga ekki sama aðgang að íbúðalánum og almennt gerist.

Að því er varðar vexti Íbúðalánasjóðs hvetur Seðlabankinn til þess, verði frumvarpið afgreitt, að bætt verði við ákvæði um að vextir á einstökum lána flokkum verði ákveðnir með hliðsjón af stöðu viðkomandi flokks þannig að stjórn Íbúðalánasjóðs verði að bregðast við ef neikvæður vaxtamunur myndast og jafna hann eins skjótt og unnt er. Að gefnum tilefnum hefur Seðlabankinn ítrekað hvatt stjórn sjóðsins til að gæta þessa, ella getur sjóðurinn orðið fyrir tjóni.

Virðingarfyllst
SEÐLABANKI ÍSLANDS


Birgir Ísleifur Gunnarsson
formaður bankastjórnar


Jón Sigurðsson
bankastjóri



FRÉTT

FRÁ SEÐLABANKA ÍSLANDS

32/2004
15. nóvember 2004

Skýrsla Seðlabanka Íslands um efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis

Í lok síðastliðins árs fór félagsmálaráðherra þess á leit við Seðlabanka Íslands að hann gerði úttekt á hugsanlegum efnahagslegum áhrifum hækkunar íbúðalána í samræmi við tilteknar forsendur. Þær voru nánar tiltekið:

1. Ný lög um húsnæðislán taki gildi 1. janúar 2005. Hámark húsnæðislána verði þá hækkað strax í 90% af verði „hóflegrar“ íbúðar.
2. Þá hækki hámarkslán fyrir bæði notað og nýtt húsnæði í 11,9 m.kr. 1. janúar 2005 og síðan mánaðarlega um 120 þúsund krónur fram til 1. maí 2007 og yrði þá orðið 15,4 m.kr.
3. Húsnæðislán Íbúðalánasjóðs verði einungis veitt gegn fyrsta veðrétti.
4. Hámarkslánstími verði stytur í 30 ár.

Beiðni ráðherra varð tilefni umfangsmikillar rannsóknar Seðlabankans á ýmsum hliðum málsins. Skýrsla um niðurstöður bankans var send félagsmálaráðherra 28. júní 2004. Frá því að skýrslan var unnin hafa miklar breytingar orðið á íslenska íbúðalánamarkaðinum, einkum vegna aukinnar samkeppni frá bönkunum. Eftir síðasta útspil bankanna takmarkar aðeins greiðslugeta einstaklinga og verðmæti íbúðar fjárhæð fasteignaveðláns. Af því leiðir að rýmkun á útlánareglum Íbúðalánasjóðs hefur í sjálfu sér ekki lengur þau áhrif sem gengið var út frá í skýrslu bankans til félagsmálaráðherra. Reyndar má ætla að innkoma bankanna hafi töluvert meiri áhrif á íbúðalánamarkaðinn en sú rýmkun á útlánareglum Íbúðalánasjóðs sem fjallað er um í skýrslunni, ekki aðeins vegna þess að ekkert hámark er á fyrirgreiðslu bankanna, heldur sökum þess að íbúðarkaup eru ekki skilyrði fyrir lánveitingu.

Þrátt fyrir gjörbreytt umhverfi standa niðurstöður rannsókna sem liggja til grundvallar áliti bankans enn fyrir sínu. Þess vegna telur bankinn rétt að skýrslan komi fyrir almenningssjónir, þótt niðurstöðurnar eigi ekki lengur við að öllu leyti. Eftir stendur að þótt þær

breytingar sem orðið hafa á íbúðalánakerfinu séu að mörgu leyti framför fela þær í sér örvun eftirspurnar og einkaneyslu á sama tíma og mikil þensla er á íbúðamarkaði. Mikil veðsetning, allt að 90% af kaupverði eins og áformað er hjá Íbúðalánasjóði og nú allt að 100% af kaupverði hjá bönkunum, mun líklega leiða til þess að eigið fé sem bundið er í íbúðum fólks muni í mörgum tilvikum verða neikvætt einhvern tímann á næstu árum, enda hefur raunvirði íbúða sjaldan eða aldrei verið hærra en nú. Slíkar aðstæður geta aukið hættu á fjárhagslegum vanda skuldara og þar með fjármálakerfisins í heild, eins og reynsla Norðurlandanna í upphafi síðasta áratugar er glögg dæmi um.

Skýrslan hefur nú verið birt á heimsíðu Seðlabankans.

Nánari upplýsingar veita bankastjórar Seðlabanka Íslands, Arnór Sighvatsson aðalhogfræðingur bankans og Þórarinn G. Pétursson staðgengill aðalhogfræðings.

breytingar sem orðið hafa á íbúðalánakerfinu séu að mörgu leyti framför fela þær í sér örvun eftirspurnar og einkaneyslu á sama tíma og mikil þensla er á íbúðamarkaði. Mikil veðsetning, allt að 90% af kaupverði eins og áformað er hjá Íbúðalánasjóði og nú allt að 100% af kaupverði hjá bönkunum, mun líklega leiða til þess að eigið fé sem bundið er í íbúðum fólks muni í mörgum tilvikum verða neikvætt einhvern tímann á næstu árum, enda hefur raunvirði íbúða sjaldan eða aldrei verið hærra en nú. Slíkar aðstæður geta aukið hættu á fjárhagslegum vanda skuldara og þar með fjármálakerfisins í heild, eins og reynsla Norðurlandanna í upphafi síðasta áratugar er glöggt dæmi um.

Skýrslan hefur nú verið birt á heimsíðu Seðlabankans.

Nánari upplýsingar veita bankastjórar Seðlabanka Íslands, Arnór Sighvatsson aðalhafgræðingur bankans og Þórarinn G. Pétursson staðgengill aðalhafgræðings.

