

18. nóvember 2004

Alþingi,  
efnahags- og viðskiptanefnd,  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um frv. til l. um brt. á l. um húsnæðismál (220. mál)

Vísað er í bréf nefndarinnar dags. 10. nóvember sl. þar sem óskað er eftir umsögn um ofangreint mál.

SBV sendu frá sér yfirgripsmikla skýrslu um markaðsfjármögnun húsnæðislánakerfisins á Íslandi í ársbyrjun 2003. Skýrslunni var ætlað að vera innlegg í pólitíska umræðu og hvetja til breytinga á gildandi húsnæðislánakerfi í kringum Alþingiskosningar sem stóðu fyrir dyrum. Vinna á þeirri braut hefði verið í samræmi við þau pólitíska markmið sem lágu að baki stofnun Íbúðalánasjóðs á sínum tíma. Í umræddri skýrslu kom einnig fram að ríkisrekið húsnæðislánakerfi, eins og á Íslandi, væri algerlega á skjön við það fyrirkomulag sem tíðkast í nágrannaríkjunum.

Óþarft er að fjölyrða um framhaldið. Ný ríkisstjórn ákvað að auka enn frekar umfang Íbúðalánasjóðs með boðaðri hækkun hámarkshlutfalls lána í 90% og hækkun lánsþaksins einnig. SBV áttu strax eftir að þetta var ljóst viðræður við félagsmálaráðherra um hvort ekki væri eðlilegt að samhliða slíkri breytingu yrði hlutverki sjóðsins breytt frá því að vera lánastofnun í að vera fjármögnunaraðili fyrir íbúðalán sem frjáls lánaþyrftaki veittu. Þrátt fyrir vinsamlega fundi og vilyrði um samstarf varð raunin önnur. Framangreint frumvarp ber því skýrt vitni.

Í álitserð sem Hagfræðistofnun Háskóla Íslands vann fyrir SBV og SA haustið 2003 voru viðvörunarorð þess efnis að í ljósi hættu á mikilli þenslu í tengslum við framkvæmdir austur á landi væri óskynsamlegt að stíga slíkt skref til hækkunar of bratt. Sami tónn heyrðist í Seðlabanka Íslands. Stjórnvöld héldu þrátt fyrir það ótraud áfram sínu striki. Í ljósi þess var aðeins eitt að gera fyrir frjáls lánaþyrftaki á markaði, þ.e. að fara í samkeppni við ríkisstyrkta lánastofnun jafnvel þótt það þýddi lægri framlegð af slíkum lánnum en almennt er talin eðlileg á alþjóðlegum fjármálamarkaði. Með fyrirbyggjandi frumvarpi sína stjórnvöld að þau séu enn í stakk búin að bæta sjálf í þann þensluhvata sem þau eru búin að skapa.

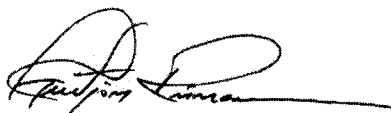
Meginröksemdir SBV í málinu hafa frá upphafi verið að það sé í hæsta máta óeðlilegt að íslensk stjórnvöld haldi úti ríkisrekinni lánastofnun á markaði sem að öðru leyti er orðinn frjáls eins og í samkeppnislöndunum. Með þeim hætti er einnig vegið að starfsumhverfi fjármálaþyrftækja hér á landi, sem eiga í sífellt harðari samkeppni við erlenda keppinauta. Sú samkeppni á bara eftir að harðna enn frekar.

SBV leggja því gegn lögfestingu umrædds frumvarps, þá sérstaklega 3. gr., sbr. 9. gr., sem lýtur að hækkun hámarksláns upp í 90% af verði íbúðar. Í raun vekur það furðu að nú þegar íslenskir bankar og sparisjóðir eru farnir að bjóða húsnæðislán á kjörum sem eru jafngóð og jafnvel betri en í nágrannalöndunum sé samt sem áður ætlunin að þenja Íbúðalánasjóð út, þótt þeir sem honum stýra hafi lýst því yfir fyrir einungis fáum mánuðum að sjóðnum væri ekki ætlað að vera í samkeppni við hérlend fjármálaþyrftaki.

SBV taka ekki afstöðu til annarra ákvæða frumvarpsins, en leggja áherslu á að nú verði notað tækifærið og sjóðnum sett skýr stefna um að hlutverk hans sé að sinna lánveitingum til félagslegra húsnæðiskaupa og byggingar leiguíbúða til þeirra sem minna hafa, eins og upphaflegt markmið með stofnun hans var. Það er líka í fullu samræmi við nýbirt álit Alþjóðagjaldeyrissjóðsins um Ísland, þar sem segir m.a.:

***Innkoma viðskiptabankanna á húsnæðislánamarkaðinn er kærkomin þar sem hún gerir þeim kleift að styrkja efnahagsreikninga sína með því að auka vægi útlána með veði í fasteignum. Fjármálaeftirlitið þarf engu að síður að fylgjast náið með þróun efnahagsreikninga bankanna samhliða vaxandi sókn þeirra inn á húsnæðislánamarkaðinn til að tryggja að þessi framrás leiði ekki til ójafnvægis í meðallíftíma eigna og skulda, auki gengisáhættu eða dragi úr arðsemi bankanna. Mikilvægt er að stjórnvöld geri sér grein fyrir jákvæðum hliðum þess sem fylgja minni umsvifum Íbúðalánasjóðs á húsnæðislánamarkaðnum og að þau beiti sér fyrir umbótum sem miða að því að auka hæfni hans til að sinna félagslegu hlutverki sínu frekar en að efla getu hans til þess að keppa við bankana.***

Virðingarfyllst,



Guðjón Rúnarsson,  
framkvæmdastjóri