

Alþingi
Erindi nr. P 131/157
komudagur. 19.11.2004

Frvi' 1BL4j.

Svar við fyrirspurnum frá félagsmálanefnd Alþingis, Jóhönnu Sigurðardóttur, dags. 11. nóv. 2004.

1. Það er mjög mikilvægt fyrir Íbúðalánasjóð, eigi hann áfram að vera öflug stofnun á íbúðalánamarkaði og fær um að sinna sínum lögbundnu skyldum, að hið fyrsta verði lokið afgreiðslu á lagabreytingu þeirri sem nú liggur fyrir Alþingi og heimilar Íbúðalánasjóði að veita lán allt að 90 % af matsverði (kaup- eða kostnaðarverði) íbúðar. Það er einnig ljóst að miklu skiptir að samhliða því, eða svo fljótt sem verða má, verði hámarkslán sjóðsins hækkað þannig að viðmiðunin sé 90 % af "hóflegu íbúðarhúsnæði" eins og segir í greinargerð frv. og sé þá miðað við íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu. Á meðan þetta hefur ekki náð fram að ganga er Íbúðalánasjóði að verulegu leyti vikið út af íbúðalánamarkaði eins og hann hefur þróast að undanförmu. Það mun veikja sjóðinn, draga úr verðmæti hans og gera hann síður færar um að sinna sínu hlutverki. Afleiðing þess kann að vera sú að það kunni að reyna á ríkisábyrgðina á útistandandi skuldbindingum sjóðsins. (Sjá einnig svar við spurn. nr. 8 hér að neðan)
2. Vísað er til svars við 1. spurn. Sem fyrst eftir lagabreytingu þarf hámarkslánið að svara til 90 % af því íbúðaverði sem sett verður til viðmiðunar til að uppfylla fyrirheit frumvarpsins um 90 % lán út á "hóflegt íbúðarhúsnæði". Stjórn sjóðsins hefur á undanförmum misserum reglulega bent á nauðsyn þess þess að hámarkslánið verði hækkað og hefði það fylgt verðlagshækkunum á íbúðarhúsnæði á undanförmum árum væri hámarkslánið nú umtalsvert hærra en það er í dag. Verður því að teljast eðlilegt að ný viðmiðun sé við markaðsverð meðalstórrar nýrrar eða nýlegrar 4 – 5 herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu.
3. Lántökugjöld Íbúðalánasjóð námu skv. ársreikningi 2003 kr. 612.7 millj. og eru skv. fjárlagafrv. fryri árið 2005 áætluð kr. 742.4 millj. Í ljósi breyttra markaðsaðstæðna á íbúðalánamarkaði eru líkur á að áætluð lántökugjöld fyrir árið 2005 verði nokkru lægri en áætlanir gerðu ráð fyrir. Lækkun á lántökugjöldum sjóðsins um $\frac{1}{4}$ til $\frac{1}{2}$, sem er umtalsverð lækkun, verður að skoða í samhengi við aðrar rekstrartekjur sjóðsins og mun hafa áhrif á hugsanlega möguleika til að lækka vaxtaálagið. Lækkun lántökugjalda og/eða lækkun vaxtaálags verður því að skoða í samhengi og með hagsmuni lántakenda í huga.
4. Fjöldi nýrra lánveitinga er ekki hægt að tilgreina nákvæmlega með svo skömmum fyrirvara. En í stórum dráttum var fækkun umsókna í nýja kerfinu í ágúst miðað við húsbrefakerfið á sama tíma í fyrra 236 eða 909 talsins úr 1.145 á síðasta ári. Fækkun í september nam 498 umsóknum eða úr 1.171 í 673 umsóknir og í október voru 480 umsóknir samanborið við 1.088 umsóknir árið 2003 eðafækkun um 608 umsóknir. Fækkunar var vænst, bæði vegna mikilla umsvifafyrri part árs og einnig vegna þess að seinni hluta ársins 2003 voru umsvif sem aldrei fyrr. Fækkunin er þó meiri en ráð var fyrir gert. 215 umsóknireru komnar það sem af er nóvember á móti 478 á síðasta ári. Ný útlán ársins 2004 nema nú orðið tæpum 61 milljarði króna en voru á sama tíma árið 2003 tæpir 56 milljarðar króna. Útlánaaukningin á árinu er því um 9 % vegna mikilla umsvifa fyrri hluta ársins.

Í fjárhæðum var aukning um 10% í ágúst, samdráttur um 18,66% í september, um 33,26% í október og er sem stendur í um 15% það sem af er nóvember.

Hvað uppgreiðslur varðar þá námu þær alls tæpum 9 milljörðum fyrrihluta ársins en eru orðnar rúmir 44 milljarðar seinni hluta ársins. Þar af eru rúmir 36 milljarðar í húsbrefakerfinu. Benda þarf á að Íbúðalánasjóður mun á fjórða ársfjórðungi greiða upp sín lán að verðmæti um 21 milljarð og á fyrstu mánuðum næsta árs um 25 milljarða í viðbót.

Uppruni greiðslna hjá Íbúðalánasjóði:

	Uppgreiðslur				
	Íslandsbanki	Landsbanki	KB	Sparisjóðir	Aðrir
Agúst	18,58%	20,24%	27,31%	26,50%	7,37%
September	20,07%	23,49%	33,65%	21,76%	1,02%
Október	23,53%	26,08%	28,96%	20,60%	0,83%
til 15.11.2004	16,64%	21,88%	25,35%	23,00%	13,13%

- Í ljósi breytinga á íbúðalánamarkaði undanfarnar vikur hafa viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs leitað eftir hugsanlegum breytingum á lánaþingum sjóðsins. Hafa í því sambandi verið skoðaðir ýmsir möguleikar á breyttu þjónustuframboði, s.s. aukið svigrúm v/ lánstíma, greiðslufrestur á lánnum, hækkun á hámarkslánnum, breytt viðmið við brunabótamat, breytingar á vöxtum þegar tekinna lána, en þar er þó um mjög takmarkað svigrúm að ræða svo og útgáfa veðleyfa og aukinn sveigjanleiki í veðröð svo sem nefnt er í fyrirspurninni. Eru öll þessi mál til athugunar hjá stjórn sjóðsins í samráði við félagsmálaráðuneytið en slíkar breytingar taka tíma þar sem í flestum tilfellum þarf annað hvort að breyta reglugerðum eða lögum.
- Vaxtamunur hefur að meðaltali verið 0,35%. Við kerfisbreytinguna þann 1. júlí sl. var álagið hækkað í 0,60%. Mismunurinn 0,25% skýrist af álagi sem tekið er til að mæta mögulegum uppgreiðslum.

Sé miðað við innlenda banka þá er Ríkisábyrgðin líklega ígildi um 0,60% til 1,2% í vöxtum. Samtök banka og verðbréfafyrirtækja töldu í skýrslu í febrúar 2003 að afnám ríkisábyrgðar á húsbrefum myndi leiða til 0.9% - 1.3 % hækkunar vaxta.

Íbúðalánasjóður hefur svigrúm til vaxtalækkunar með því að lækka álag sjóðsins til að mæta útlánatöpum, en það álag er nú 0,20%. Einnig gætu vaxtakjör lækkað ef heimilt væri að gefa lántakendum val um að taka lán með uppgreiðsluálagi annars vegar eða föstum vöxtum og uppgreiðslugjaldi hins vegar, líkt og bankarnir bjóða upp á nú. Slíkt álag er í dag 0,25% svo sem að framan er getið.

- Við hverja lántöku tekur Íbúðalánasjóður 1 % lántökugjald af heildarlánupphæð. Á það við um alla lánaþing sjóðsins aðra en "viðbótarlán" og leiguíbúðalán til sveitarfélaga og annarra sem fá lán með 3.5% vöxtum skv. sérstöku samkomulagi frá 2001. Þau lán bera 0.5% lántökugjald. Varðandi gjaldtöku annarra lánastofnana er vísað til upplýsinga

sem finna má á heimasíðum þeirra. Varðandi lán sem lenda í vanskilum er í fyrsta lagi tekið gjald kr. 350.- vegna ítrekunar sem send er út 30 dögum eftir gjalddaga. Sé frekari innheimtuaðgerða þörf er send greiðsluáskorun og tekur sjóðurinn kr. 4.500.- fyrir hana auk vsk. Þá þarf lántaki einnig að greiða birtingargjald kr. 800.- til birtingarmanna (póststofnunar). Samtals eru gjöld vegna greiðsluáskorunar með sköttum og kostnaði kr. 6.863.- Ef kemur til nauðungarsölubeiðni þarf skuldari að greiða sérstakt gjald fyrir það til sjóðsins að upph. kr. 2.000.- og kröfulýsingargjald kr. 5.000.- eða samtals 7.000.- Við þetta leggjast síðan gjöld til sýslumanns og opinber gjöld s.s. vsk og nemur þá heildarkostnaður skuldarans vegna nauðungarsölubeiðnar kr. 12.790.- Um innheimtukostnað annarra lánastofnana er Íbúðalánasjóði ekki kunnugt.

8. Íbúðalánasjóður er vel undir það búinn að taka við umtalsverðum uppgreiðslum lána. Meðal leiða sem sjóðurinn getur gripið til eru innköllun húsbrefa upp á um 120 milljarða króna og endurfjármögnun óhagstæðra lána. Einnig tók sjóðurinn skiptiálag, 0,25%, í skiptunum sem áttu sér stað í júlí en slíkt álag ver sjóðinn fyrir umtalsverðum uppgreiðslum. Að auki getur sjóðurinn fjárfest lausafjármunum sem koma úr skiptunum á hagkvæman hátt til að lágmarka vaxtaáhættu sem af uppgreiðslunum stafar. Rétt er þó að hafa í huga að mikilvægt er að sjóðurinn sé það öflugur að skuldabréfaútgáfa hans njóti á hverjum tíma þeirra bestu lánakjara sem völ er á. Æskilegt er að Íbúðalánasjóður haldi góðri stærð til að viðhalda góðum vaxtakjörum en einnig til að ná æskilegri stærðarhagkvæmni og áhættudreifingu. Því aðeins er hann fær um að sinna lögbundnu hlutverki sínu. Varðandi heimild ráðherra til að grípa til uppgreiðsluálags á lán sjóðsins er nauðsynlegt að benda á að sú heimild á aðeins við um nýjar lánveitingar, eftir 1. júlí 2004. Engar uppgreiðslur eiga sér stað á nýjum lánnum um þessar mundir.
9. Vextir þegar tekinna lána vegna leiguíbúða eru "breytilegir" vextir og er vaxtaákvörðun tekin einu sinni á ári, til þessa um áramót sbr. 36. gr. VIII. kafla laga um húsnæðismál. Ekki liggur enn fyrir hvernig sú vaxtaákvörðun verður en þegar farið að huga að möguleikum til einhversrar vaxtalækkunar. Rétt er hinsvegar að benda á að í því frv. sem nú er til meðferðar hjá nefndinni er gert ráð fyrir heimild til að ákveða vexti af lánnum til leiguíbúða með öðrum hætti en hingað til hefur verið gert og gefst þá væntalega tækifæri til að veita þessi lán með svipuðum vöxtum og nú er á hinum almennu íbúðalánaum, kjósi lántakandinn að festa vextina í stað þess að þeir séu breytilegir eins og nú er.

(Ath. Tölulegar upplýsingar um leiguíbúðalán og vexti á undanförunum árum eru enn í vinnuslu og verða sendar nefndinni svo fljótt sem hægt er.)

11. nóvember 2004

**Fyrirspurnir vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál
nr. 44/1998.**

Til: Íbúðalánasjóðs
b/t Guðmundar Bjarnasonar
Frá: Jóhönnu Sigurðardóttur

Óskað er eftir að svör berist fyrir 18. nóvember

1. Hvaða áhrif má ætla að það hafi fyrir Íbúðalánasjóð ef einungis verður heimilt að lána að hámarki 13 millj. kr. og 90% af matsverði eignar á sama tíma og bankar lána allt að 100% og nánast án þaks á lánsfjárhæð?
2. Hver telur Íbúðalánasjóður að hámarkslánsfjárhæð þurfi að vera þegar ný lög taka gildi til að Íbúðalánasjóður sé samkeppnishæfur og geti fylgt þeirri þróun sem nú er á lánamarkaði í fasteignaviðskiptum?
3. Hvert er áætlað tekjutap Íbúðalánasjóðs af heimilt verður að lækka lántökugjald í: a) 0.50%, b) 0,75%? – Er ástæða til að ætla að sjóðurinn geti staðið að óbreyttu undir lækkun á lántökugjaldi?
4. Hver er fjöldi nýrra lánveitinga í ágúst, september, október og það sem af er nóvember 2004 samanborið við sama tímabil árið 2003? Hver er fjöldi þeirra sem greitt hafa upp lán sín á þessu tímabili, um hve háar fjárhæðir er að ræða og hvaða lánastofnanir áttu hér hlut að máli?
5. Til hvaða aðgerða telur Íbúðalánasjóður rétt að grípa til að auka samkeppnishæfni sjóðsins? Er til skoðunar að auka sveigjanleika í veðröð annarra lána?
6. Hver hefur vaxtamunur tekinna lána og veittra verið á síðasta ári og það sem af er árinu 2004 og hvaða svigrúm gefur ríkisábyrgð til vaxtalækkunar umfram það sem ella væri? Er að mati sjóðsins hægt að lækka enn frekar vaxtakjör með lækkun á vaxtaálagi til sjóðsins?
7. Óskað er eftir samanburði á gjaldtöku Íbúðalánasjóðs bæði vegna tekinna lána og vanskila samanborið við aðrar lánastofnanir.
8. Hver eru þolmörk Íbúðalánasjóðs til að mæta uppgreiðslu lána? – og er ástæða til að ætla að grípa þurfi til uppgreiðsluálags á næstu misserum?
9. eru áform uppi um að lækka vexti á lánum til leiguíbúða? Óskað er eftir yfirliti yfir lánveitingar til leiguíbúða s.l. 3 ár sundurliðað eftir árum, lántakendum og mismunandi vaxtakjörum.

Frumvarp um breytingu á lögum um húsnæðismál þskj. 223 – 220. mál.

Svör Fjármálaeftirlitsins við spurningum Jóhönnu Sigurðardóttur

1. *Telur Fjármálaeftirlitið að nægjanlega traustar stoðir séu undir fjármögnun útlána vegna fasteignaviðskipta hjá bönkum og sparisjóðum eða arðsemi að teknu tilliti til afskrifta, rekstrarkostnaðar og annarra tekna?*

Fjármálaeftirlitið vinnur að athugun á þeim þáttum sem vikið er að í spurningu nr. 1. Á ársfundi Fjármálaeftirlitsins 3. nóvember síðastliðinn var sérstaklega fjallað um þátttöku viðskiptabanka og sparisjóða í lánveitingum á fasteignalánamarkaði sem hófst í ágúst sl. Á ársfundinum kom fram að Fjármálaeftirlitið telur brýnt að þeir viðskiptabankar og sparisjóðir sem bjóða upp á þessi lán hugi vel að áhættustýringu og áhættustöðu sinni vegna þessarar nýju og auknu starfsemi. Svör við ítarlegri upplýsingabeidni um þetta efni sem Fjármálaeftirlitið hefur beint til lánastofnana gefa til kynna að í sumum tilvikum hafi verið ítarlega farið yfir áhættustýringu í þessu sambandi. Í öðrum tilvikum er ljóst að ekki hefur verið hugað nægilega vel að fjármögnun lánanna í upphafi eða arðsemi þessara lána að teknu tilliti til þátta eins og afskrifta, rekstrarkostnaðar og annarra tekna. Athugasemdum og ábendingum sem fyrrgreind athugun gefur tilefni til verður komið á framfæri við hlutaðeigandi fjármálafyrirtæki.

2. *Hvert er mat Fjármálaeftirlitsins á hættu á fjármálakreppu, eignabólu og yfirveðsetningu eigna vegna mikilla aukningar á útlánnum og 100% lánshlutfalls hjá lánastofnunum?*

Fjármálaeftirlitið hefur ekki lagt sérstakt mat á hættu á fjármálakreppu, eignabólu og yfirveðsetningu eigna sbr. spurningu nr. 2. Fjármálaeftirlitið vekur athygli á að tvisvar á ári hverju er unnin greining á stöðugleika fjármálakerfisins af hálfu Seðlabanka Íslands sem birtist í ársfjórðungsriti bankans, Peningamálum. Greining bankans á þessu sviði byggir m.a. á samstarfi bankans við Fjármálaeftirlitið og birtist síðast í septemberhefti Peningamála. Í þeirri greiningu er reyndar ekki umfjöllun um svonefnd 100% lán þar sem slík lánatilboð eru tiltölulega nýtilkomin. Augljóslega eru fólgna í slíkum lánnum meiri áhættur en lánnum þar sem hámarksveðhlutföll eru ákveðin með varfærari hætti. Um þessi lán gildir það sama og um aðra áhættusama starfsemi fjármálafyrirtækja að vanda þarf til verka í ákvarðanatöku og gæta að áhættustýringu og hefur það verið brýnt fyrir fjármálafyrirtækjunum. Mögulegar hættur sem gætu verið fólgna í slíkum lánnum fara m.a. eftir umfangi þeirra í efnahag einstakra fjármálafyrirtækja. Þar sem þessi nýju lánatilboð eru svo ný tilkomin er ekki unnt að leggja mat á áhrif á þá áhættuþætti sem vikið er að í spurningu nr. 2 en Fjármálaeftirlitið mun fylgjast með þróun þessara lána eins og öðrum áhættuþáttum í starfsemi fjármálafyrirtækjanna. Sem svar við spurningu nr. 2 vísast að öðru leyti í þá greiningu sem birtist í septemberhefti Peningamála 2004.

3. *Telur Fjármálaeftirlitið ástæðu til að grípa til aðgerða vegna mikilla útlánaþenslu banka og sparsjóða og þá hverra?*

Fjármálaeftirlitið hefur nýlega sett reglur nr. 530/2004, um viðmið við mat Fjármálaeftirlitsins á áhættu fjármálafyrirtækja og ákvörðun um eiginfjárhlutfall umfram lögbundið lágmark. Reglurnar fela í sér áhættumat og álagspróf sem fjármálafyrirtæki þurfa að taka tillit til í áhættugreiningu. Ennfremur gaf Fjármálaeftirlitið nýlega út Leiðbeinandi tilmæli nr. 2/2004 um framkvæmd á lausafjárstýringu gengisbundinna liða hjá fjármálafyrirtækjum en gengisbundnir liðir eru mikilvægur þáttur í útlánastarfsemi lánastofnana, einkum viðskiptabanka. Þá hyggst Fjármálaeftirlitið á næstunni huga að viðtækari upplýsingaöflun um þá áhættuþætti sem tengjast útlánastarfsemi lánastofnana sem hægt verður að byggja á við ítarlegri álagspróf en gert er ráð fyrir í fyrirnefndum reglum nr. 530/2004. Í ársskýrslu Fjármálaeftirlitsins 2004, sem nýlega var gefin út, og ræðu forstjóra á ársfundi FME 3. nóvember sl., sem birt er á heimasíðu FME, er ennfremur að finna umfjöllun um áherslur í eftirliti með lánamarkaðnum og þróun og horfur á því sviði og vísast til þeirra gagna sem svar við spurningu nr. 3 að öðru leyti en fram kemur hér á undan.