

Nefndasvið Alþingis

Efnahags- og viðskiptanefnd

**Efni: Þingskjal 342 – 246. mál. Frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu**

Hafnarfjörður, 13.4.2018

Lagt er til í frumvarpinu að verðtryggðum lánum verði breytt með þeim hætti að húsnæðisliður verði tekinn út úr vísitölunni sem höfuðstóll lána er bundinn við.

Mörg rök hníga að því að þetta sé slæm tillaga. Eitt af því sem gagnrýnt hefur verið varðandi verðtryggð lán til húsnæðiskaupa er að þau virka eins og afleiða. Verði frumvarpið samþykkt verður enn frekar hægt að gagnrýna verðtryggð lán á þeim forsendum. Ef eitthvað er þá ætti einungis húsnæðisliðurinn að vera inni í þeirri vísitölu sem höfuðstóll lána er bundinn við.

### **Afleiða við húsnæðis kaup**

Einn af ókostum verðtryggðra húsnæðislána eins og þau eru útfærð á Íslandi í dag er sá að verið er að veita lán til kaupa á húsnæði en lánið fylgir almennu verðlagi. Mikið misvægi getur hins vegar verið á milli almenns verðlags og verðlags húsnæðis.

Með núverandi fyrirkomulagi verðtryggðra lána fær fólk lán fyrir húsi en greiðir til baka samkvæmt mælingum á almennum kostnaði við framfærslu. Til skemmri tíma (sá tími getur verið raunar töluvert langur) getur þróun almenns verðlags og húsnæðisverðs sveiflast með afar ólíkum hætti, sérstaklega í landi eins og Íslandi þar sem að gengi íslensku krónunnar getur magnað sveiflur almenns verðlags gífurlega.

Dæmi um þetta er fyrsti áratugur þessarar aldar. Margir sem tóku verðtryggð lán til húsnæðiskaupa í upphafi tíunda áratugarins fylgdust með, með bros á vör, þegar að virði húsnæðis þeirra jókst langt umfram almenna verðbólgu fram til ársins 2007, sem gerði það að verkum að mikil eignamyndun átti sér stað vegna þessa misvægis. Íslenska krónan var stöðugt sterk á „2007“ tímabilinu sem þýddi að innfluttar vörur lækkuðu mikið í verði, sem gerði það að verkum að neysluvísitalan hækkaði töluvert minna en húsnæðisverð. Eins og allir vita gekk þetta misvægi til baka og gott betur í kjölfar hrunsins. Íslenska krónan hrundi í virði og verð á innfluttum vörum hækkaði því gífurlega. Þeir einstaklingar og fjölskyldur sem höfðu fjárfest í húsnæði sáu verðtryggð lán sín rjúka upp á meðan að virði fasteignar þeirra féll á sama tíma.

Lækkun húsnæðisverðs, jafn slæm og hún var, hafði þó dempanði áhrif á neysluvísitöluna því að hún hækkaði minna en ella. Verðtryggðu lánin hefðu með öðrum orðum hækkað enn meira hefði

húsnæðisliðurinn ekki verið hluti af vísitölunni. Hefði þetta ollið enn frekari búsefjum hjá íslenskum einstaklingum og fjölskyldum, og nógu slæmt var ástandið þó.



Heimild: Þjóðskrá (vefur)

### Einungis húsnæðisliður

Oft, þegar verið er að útskýra verðtryggingu, er tekið dæmi um að maður fái kind að láni og að ári liðnu borgi maður kindina til baka auk vaxta því kindin hefur á tímabilinu veitt ákveðna ávöxtun.

Með sama hætti liggur beint við að sú vísitala sem höfuðstóll húsnæðislána sé bundin við húsnæðislið.

Með slíku fyrirkomulagi ber lántaki mun takmarkaðri áhættu vegna verðsveiflna. Er það vegna þess að lánið hækkar (eða lækkar) í mjög svipuðum takti og undirliggjandi fasteign. Hefði slíkt fyrirkomulag verið við lýði árið 2008 þá hefði höfuðstóll verðtryggðra fasteigna lánað lækkað um tæplega 20% í kjölfar hrunsins, þegar íslensk heimili þurftu mest á því að halda. Leiðréttingin hefði gerst sjálfkrafa í gegnum vísitöluna því að höfuðstóll verðtryggðra lána hefði lækkað í sama takti og lækkun húsnæðisverðs. Hlutfallsleg eignarmyndun almennings í húsnæði sínu hefði því haldist að mestu leyti óbreytt.

Þessi leið dregur einnig úr líkum á því að hækkandi verð fasteigna leiði til enn frekari verðhækkana. Algengt var að fólki fyndist sem það væri að missa af einhverri lest þegar að fasteignaverð rauk upp á árunum 2004-2006, enda auðveld eignamyndun allsráðandi hjá þeim sem áttu fasteign. Þessi þróun ríkti raunar einnig á síðasta ári. Ef hlutfall eigin fjár í húsnæði breytist lítt við hækkandi húsnæðisverði þá minnkar hvatinn hjá fólki að „stökkva“ á fasteign í þeirri trú að það sé að missa af einhverri lest.

Með ofangreindum rökum leggst ég því gegn því að frumvarpið nái fram að ganga.

Virðingarfyllt,

Már Wolfgang Mixa