

Nefndasvið Alþingis - Efnahags- og viðskiptanefnd

nefnasvid@althingi.is

Efni: Þingskjal 393 - 279. mál, lagafrumvarp 152. löggjafarþing 2021–2022

Sendandi: Dr. Már Wolfgang Mixa, fjármálafræðingur

Hafnarfjörður, 24.3.2022

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. Þetta er nánast sama tillaga og hluti máls nr. 178/2019, sjá nánar hérna - [https://samradsgatt.island.is/oll-mal/\\$Cases/Details/?id=1437](https://samradsgatt.island.is/oll-mal/$Cases/Details/?id=1437).

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.

Fram kemur í greinargerðinni eftirfarandi texti: *Það vita allir hvaða skeifilegu afleiðingar verðbólgan hafði á verðtryggð lán íslenskra fjölskyldna landsins í kjölfar efnahagshrunsins 2008. Þar tvöfölduðust skuldir heimilanna á einni nóttu og hátt í 15.000 fjölskyldur misstu heimili sín. Þetta má aldrei gerast aftur.*

Skuldir heimilanna hækkuðu mikið, en þau tvöfölduðust ekki á einni nóttu. Alvarlegra er að hér er skautað framhjá þeirri staðreynd að ástæða þess að verðtryggð lán hækkuðu jafn mikið og raun bar vitni var vegna þess að þau voru bundin við neyslúvísitölu. Höfuðstóll verðtryggðra lána í kjölfar hrunsins hefði hækkað rúmlega 7% meira en hann gerði hefði þessi boðaða vísitala, það er neyslúvísitöla án húsnæðisliðar, ráðið ríkjum. Hefðu lánin verið bundin húsnæðisvísitölunni einni, sem nú er lagt til að afnema með öllu, þá hefði höfuðstóll þeirra lána lækkað, ekki hækkað, í kjölfar efnahagshrunsins.

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 sú vísitala sem höfuðstóll lána sé bundinn við.

Eins og fram kom að ofan þá er sagt; „þetta má aldrei gerast aftur.“ Það gerir hins vegar ekkert til að koma í veg fyrir það og ef eitthvað er þá opnar það dyrnar fyrir enn frekari áföll, sérstaklega fyrir verst settu einstaklinga landsins í tengslum við húsnæðismál. Ég geri nánar grein fyrir þessu að neðan.

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 húsnæðis kaupa 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. Með þessu frumvarpi er verið að opna dyrnar á ný fyrir slíkum áföllum, það getur vart verið tilgangur þess.



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.

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.

Þessu til viðbótar er áhætta banka við að lána til húsnæðis minni ef lánið er tengt húsnæðisvísitölu þar sem að undirliggjandi virði veðs sveiflast í takti við höfuðstól láns. Hægt er að færa fram rök um að veðhlutföll slíkra lána gætu verið lægri og því aukið líkur fólks á því að komast af leigumarkaði.

Með ofangreindum rökum leggst ég því gegn því að frumvarpið nái fram að ganga. Ég tel frumvarpið opna dyrnar fyrir frekari áföll og gæti hæglega reynst vera óábyrgt. Betri leiðir eru til staðar við að verja verst settu hópa Íslands í tengslum við húsnæðismál.

Virðingarfyllt,

Már Wolfgang Mixa