

12. október 2012
1209235

Nefndasvið Alþingis
nefnasvid@althingi.is
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Með tölvupósti dags. 27. september sl., óskaði efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um tillögu til þingsályktunar um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánum heimila og afnám verðtryggingar, 5. mál.

Með þingsályktunartillögunni er lagt til að fjármála- og efnahagsráðherra skipi þriggja manna starfshóp til að „útfæra áætlun um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánum heimila. Áætlunin skal byggja á því að þær skuldir sem til eru komnar vegna hækkunar vísitölu neysluverðs frá árslokum 2007 og eru umfram verðbólguþáttur Seðlabanka Íslands verði fluttar frá heimilunum í sérstakan afskriftasjóð fasteignaveðlana auk breytinga á verðtryggingarákvæðum slíkra lána.“ Í greinargerð með tillögunni er gert ráð fyrir að tekjum til að mæta afskriftum afskriftasjóðsins verði á næstu 25 árum aflað með;

- i) Sérstöku vaxtaálagi á öll fasteignaveðlán, sem nemi í í upphafi 0,25% en lækki síðan um 0,01% á ári, niður að 0,10% og verði óbreytt síðustu 10 árin.
- ii) Eignaskatti á eignir innlánastofanna og eigendur íbúðabréfa sem gefin eru út af Íbúðalánasjóði og eru í eigu annarra en lífeyrissjóða. Upphaflega nemi skatturinn 0,195% en lækki síðan um 0,005% árlega.
- iii) Lækkun vaxtabóta, sem leiðir af almennri niðurfærslu lánanna, renni í afskriftarsjóðinn.
- iv) Tímabundnum eignaskatti á heildareignir lífeyrissjóða, sem nemi upphaflega 0,14% af heildareign en lækki síðan árlega niður í 0,07% á 25. ári.

Markmið tillögunnar virðist tvíþætt, annars vegar að lækka verðtryggð fasteignaveðlán heimilanna með almennri aðgerð og hins vegar að lögfesta hámarka á verðtryggingu fasteignaveðlana. Lagt er til að verðtryggð húsnæðislán heimila lækki um sem nemi hluta af hækkun lánsklaravísitölu sl. ár, en fjármálafyrirtækjum verði bætt tapið að hluta með kröfu á afskriftarsjóðinn sem ríkið tæki yfir. Afskriftarsjóðurinn yrði fjármagnaður eins og greint er frá í liðum i) - iv) hér að ofan. Skv. greinargerð með tillögunni er gert ráð fyrir að afskriftarsjóðurinn endurgreiði

fjármálafyrirtækjunum hinar yfirteknu eignir á 25 árum með jöfnum afborgunum og föstum 3,5% óverðtryggðum vöxtum. Einnig er lagt til að „auk breytinga á verðtryggingarákvæði slíkra lána“, sem getið er um í greinargerð með tillögunni, verði lögfest að hækkun lánskjaravísitölu nýrra og eldri fasteignaveðlána verði ekki meiri en 2,5% árlega.

Tillagan felur í sér almenna tilfærslu fjármuna sem lauslega áætlað gæti numið 20% af vergri landsframleiðslu frá öllum lántkendum fasteignaveðlána, innlánastofnunum, eigendum íbúðabréfa, ríkissjóði og lífeyrissjóðunum til afskriftarsjóðsins sem myndi taka yfir hluta af verðtryggðum fasteignaveðlánunum heimilanna. Slík tilfærsla er ómarkviss, mismunar aðilum innbyrðis og mun að endingu greidd af almenningi, beint og óbeint.

Seðlabankinn telur skynsamlegra og áhættuminna að nýta eigi það svigrúm sem mögulega er til staðar til að lækka fasteignaveðlán heimilanna með markvissum aðgerðum er miða að því að leysa vanda þeirra sem verst eru staddir. Með hæfilegri lækkingu skulda má aðstoða fjölskyldur sem eiga við verulegan vanda að etja vegna mikillar skuldsetningar eða of hárrar greiðslubyrði þannig að skuldir þeirra verði viðráðanlegar. Í þingsályktunartillögunni er gert ráð fyrir að höfuðstóll allra verðtryggðra fasteignaveðlána heimila verði lækkaður um sem nemi hækkun þeirra umfram 2,5% hækkun lánskjaravísitölnnar frá árslokum 2007. Almennar aðgerðir af þessu tagi eru dýrar og óskilvirkar vegna þess að þær fela í sér mikla eftirgjöf skulda til heimila sem ekki eru í greiðslu- og skuldavanda. Ítarlega er fjallað um afstöðu Seðlabankans til almennra aðgerða af þessu tagi í eldri umsögnum sem sendar voru til Nefndasviðs Alþingis, annars vegar 14. nóvember 2011 og hins vegar 20. nóvember 2009.

Lögfesting á hækkun lánskjaravísitölu nýrra og eldri fasteignaveðlána, við 2,5% hámark eins og lagt er til í greinargerð með tillögunni er til þess fallin að lækka verulega vexti á nýjum verðtryggðum fasteignalánunum og mun þvingja verulega greiðslubyrði þeirra sem eru með breytilega vexti á eldri lánunum.

Auk þess sem að framan er nefnt myndi tillagan hafa veruleg neikvæð fjárhagsleg áhrif á núverandi kröfuhafa fasteignaveðlána heimilanna, Íbúðalánasjóð, lífeyrissjóðina og innlánsstofnanir. Gert er ráð fyrir að afskriftarsjóðurinn endurgreiði þær kröfur sem hann yfirtekur á 25 árum með 3,5% óverðtryggðum vöxtum. Sú ávöxtunarkrafa er lægri en bókfærð ákvöxtunarkrafa á lánunum í dag og myndi því rýra verðgildi eigna núverandi kröfuhafa fasteignaveðlána heimilanna um a.m.k. einhverja tugi milljarða. Auk þess sem lögfesting á 2,5% hámarki árlegrar hækkunar lánskjaravísitölnnar myndi rýra verðmæti útistandandi fasteignaveðlána heimilanna verði verðbólga umfram framangreind 2,5%.

Innlánsstofnanir hafa í auknu mæli sl. mánuði fjármagnað verðtryggð fasteignaveðlán með útgáfu sértryggðra skuldabréfa. Tillagan getur mögulega virkjað gjaldfellingarákvæði skuldabréfanna, sem gæti leitt til þess að

innlánsstofnanir yrðu að greiða þau til baka mjög hratt. Slíkt gæti valdið lausafjárerfiðleikum.

Að lokum er rétt að vekja athygli á því sem fullyrt er í greinargerðinni um Íbúðalánasjóð, en þar segir: „Þar sem Íbúðalánasjóður er í raun aðeins milliliður fyrir fjármagnseigendur sem fjármagna íbúðakaup fer hlutur Íbúðalánasjóðs í afskriftunum yfir til handhafa skuldabréfa sem Íbúðalánasjóður og forverar hans hafa gefið út...“. Ástæða er til að minna á að skuldabréf Íbúðalánasjóðs eru ábyrgð ríkissjóðs. Framhjá því virðist horft í greinargerð með tillögunni. Með hliðsjón af framangreindum áhrifum á bókfært virði verðtryggða fasteignaveðlán er ljóst að tillagan leiðir til þess að ríkissjóður verður að leggja Íbúðalánasjóði til einhverja milljarða árlega a.m.k. næstu 25 árin.

Í ljósi framangreinds leggst Seðlabankinn gegn þingsályktunartillögunni. Telur bankinn vænlegra að sníða aðgerðir að þörfum þeirra heimila sem verst eru stödd og skapa almennar aðstæður fyrir lægri verðbólgu á Íslandi.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Arnór Sighvatsson
aðstoðarseðlabankastjóri

Harpa Jónsdóttir
aðstoðarframkvæmdastjóri