



17. nóvember 2004

## Minnisblað

*Efni:* Svör við spurningum Jóhönnu Sigurðardóttur í tengslum við frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál.<sup>1</sup>

1. Frá því að bankarnir hófu að veita nýja tegund veðlana í ágúst sl. og til loka október höfðu þeir veitt fasteignaveðtryggð lán til einstaklinga að fjárhæð liðlega 55 milljarðar króna. Ekki liggja fyrir upplýsingar um fasteignaveðlán sérstaklega á sama tímabili í fyrra. Ekki liggur heldur fyrir skipting á nýjum lánum í lán vegna fasteignaviðskipta annars vegar og vegna skuldbreytinga hins vegar. Ekki eru tiltækar tölfraðilegar upplýsingar um hve stórum hluta nýrra lána er varið til einkaneyslu.
2. Ekki er unnt að svo komnu máli að áætla þróun útlána vegna fasteignaviðskipta á þessu og næsta ári annars vegar hjá bönkum og sparisjóðum og hins vegar hjá Íbúðalánasjóði. Að öðru óbreyttu má ætla að eftirspurn verði áfram mikil eftir lánum bankanna og minni hjá Íbúðalánasjóði.
3. Seðlabankinn mun fjalla um þessi atriði í næsta hefti *Peningamála*, sem gefið verður út 2. desember n.k. Ljóst er að aukið framboð fasteignaveðlana hefur þegar leitt til umtalsverðrar hækkunar á íbúðaverði, einkum stórum eignum, og er sennilegt að sú þróun haldi áfram. Hækkun íbúðaverðs hefur áhrif á vísitölu neysluverðs. Aukið framboð lánsfjár og hækkandi húsnæðisverð leiðir að öðru óbreyttu til meiri einkaneyslu og minni sparnaðar. Við þessu mun Seðlabankinn þurfa að bregðast með hærri stýrivöxtum en ella.
4. Framboð húsnæðis er óteygið til skamms tíma. Þegar meira fjármagn keppir um tregbreytilegt magn eigna kemur eftirspurnaraukningin fyrst í stað einkum fram í hærri verði, eða þar til framboð eykst. Þó ber að hafa í huga að fjárfesting í nýju íbúðarhúsnæði hefur aukist nokkuð hratt á undanförunum árum og mun það vinna á móti verðhækkunum.
5. Enn er of snemmt að meta fjármögnun hinna nýju veðtryggðu lána banka og sparisjóða. Í grundvallaratriðum er um tvær leiðir að velja til fjármögnunar þeirra. Annars vegar kemur til álita að gefa út skuldabréf til mótvægis í efnahagsreikningi með hæfilegum lánstíma líkt og Íbúðalánasjóður gerir. Hinn

<sup>1</sup> Sendar Seðlabanka Íslands með bréfi formanns þingflokks Samfylkingarinnar, dags. 11. nóvember 2004. Spurningunum er svarað í sömu röð og þær voru taldar upp í lista fyrirspyrjanda, sbr. fylgiskjal.

meginkosturinn er svonefnd verðbréfun (*e. securitization*). Þá er veittum lánum safnað í eignasafn sem selt er fjárfestum, svo sem lífeyrissjóðum. Margar leiðir koma til greina í slíkum viðskiptum og geta veitt lán ýmist verið áfram í efnahag lána- stofnunar eða horfið þaðan. Íbúðalánsjóður gæti t.d. keypt lána- söfn af bönkum og sparisjóðum samkvæmt fyrirfram ákveðn- um skilmálum og þannig gætu hagsmunir sjóðsins og annarra veitenda fasteignaveðlána e.t.v. farið saman. Slíkt fyrirkomulag þekkist í öðrum löndum. Vitað er að bankar og sparisjóðir sem og Íbúðalánsjóður hafa kannað ýmsa möguleika sem felast í núverandi stöðu en ekki er vitað til þess að gefin hafi verið út langtímaskuldabréf til fjármögnunar svo miklu nemi né að samið hafi verið um verðbréfun við fjárfesta eða fjármálafyrir- tæki. Eftir því sem heildarfjárhæð fasteignaveðlána banka og sparisjóða vex án þess að gengið sé frá langtímafjármögnun þeirra eykst óvissan varðandi áhættu og arðsemi viðskiptanna.

6. Í ljósi þess að íbúðaverð er í sögulegu hámarki má telja afar líklegt að verðmæti eigna sem eru fullveðsettar nú falli ein- hvern tímann niður fyrir andvirði áhvílandi lána. Slíkt skapar aukna hættu á útlánatöpum og fjármálalegum óstöðugleika en gæti umfram allt ýtt undir samdrátt þjóðarútgjalda ef slær í bakseglin. Hættan er þó líklega minni ef 100% lán eru bundin við minni eignir.
7. Almennit ytir mikið framboð húsnæðislána undir aukna þenslu og verðbólgu. Eins og mál hafa þróast má einnig draga þá al- menntu ályktun að hlutdeild banka og sparisjóða í fasteigna- veðtryggðum lánum til heimilanna muni vaxa og Íbúðalána- sjóðs minnka.
8. Hækkun stýrivaxta leiðir almennt til hækkunar langtímanafn- vaxta, mismikið og mishratt eftir tímalengdum og tegundum fjárskuldbindinga. Þó má vænta að áhrifin á verðtryggða vexti séu einungis tímabundin enda þeir vextir raunvextir. Til þess að vinna á móti áhrifum kerfisbreytinga á íslenska lánakerfinu, sem hafa haft í för með sér lækkun vaxta, og á móti vaxandi ofþenslu í þjóðarbúskapnum, gæti hins vegar þurft töluvert mikla hækkun stýrivaxta um tíma.
9. Almennit telur Seðlabankinn að aukin hlutdeild banka og spari- sjóða í fjármögnun íbúðalána sé jákvæð og styrki undirstöður bankakerfisins og þar með forsendur fjármálastöðugleika. For- svarsmönnum banka er kunnugt um þessa afstöðu banka- stjórnar Seðlabankans en einnig þá afstöðu hennar að hin nýju lán hafi komið á afar óheppilegum tíma með hliðsjón af vaxandi þenslu í efnahagslífinu.

Hjálögð fylgir skýrsla sem Seðlabankinn gerði fyrir á árinu að beiðni félagsmálaráðherra um efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis. Skýrslan var birt á heimasíðu Seðlabankans mánudaginn 15. nóvember sl. Seðlabanki Íslands minnir enn fremur á að 2. desember nk. gefur hann út ársfjórðungsritið *Peningamál*. Í því verður m.a. umfjöllun um áhrif breyttra aðstæðna á innlendum lánamarkaði. Að þessari greiningu er nú unnið og henni verður ekki lokið fyrir en í lok mánaðarins.

*Fylgiskjal:*

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

Spurningar til Seðlabanka  
Frá Jóhönnu Sigurðardóttur

1. Hve mikið hafa útlán banka og sparisjóða vegna fasteignaviðskipta aukist frá því bankarnir hófu lánveitingar til einstaklinga í ágúst mánuði s.l.og til 1. nóvember samanborið við sama tímabili á árinu 2003. Annarsvegar er spurt um ný lán vegna fasteignaviðskipta og hinsvegar vegna skuldbreytinga? Er hægt að leggja mat á hve mikilli hluti aukinna útlána banka og sparisjóða gangi til einkaneyslu?
2. Hverja má áætla þróunin í útlánum vegna fasteignaviðskipta á þessu og næsta ári annars vegar hjá bönkum og sparisjóðum og hinsvegar hjá Íbúðalánasjóði?
3. Hvað má áætla að aukin fasteignaviðskipti og skuldbreyting banka og sparisjóða hafi m.v. 100% lánshlutfall og önnur þau kjör sem bankarnir bjóða á skuldastöðu heimila og framvindu efnahagsmála. Sérstaklega er spurt um áhrifin á fasteignaverð, einkaneyslu, sparnað, verðbólgu, vexti, greiðslustöðu heimila og kaupmátt?
4. Má ætla að auknir möguleikar lántakenda á lánum í fasteignaviðskiptum hverfi í hækkun á fasteignaverði og þá að hve miklu leyti?
5. Telur Seðlabanki 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?
6. Hvert er mat Seðlabanka á hættu á fjármálakreppu, eignabólu og yfirveðsetningu eigna vegna mikilla aukningar á útlánum og 100% lánshlutfalls hjá lánastofnunum?
7. Hverju mun það að mati Seðlabanka breyta fyrir þenslu og verðbólgu ef hámarksfjárhæð Íbúðalánasjóðs fer strax í 15-16 milljónir til að auka samkeppnishæfni hans við banka og sparisjóði, þegar tillit er tekið til þess að lítil eða engin takmörk eru nú á hámarksfjárhæðum sem bankar lána til einstaklinga í fasteignaviðskiptum auk þess sem lánshlutfall bankanna er komið í 100%. Mun þetta ekki einungis leiða til að hlutdeild lána í fasteignaviðskiptum aukist hjá bönkum og sparisjóðum en

hraðar dragi úr fasteignaviðskiptum við Íbúðasjóða en ella væri?

8. Hvaða áhrif má ætla að stýrivextir hafi á vaxtakjör langtímalána?
9. Hefur Seðlabankinn aðvarað banka og sparisjóði sérstaklega vegna aukinna útlána þeirra m.t.t. til áhrifa á efnahagsþróunina?