



FUNDARGERÐ

FJÁRMÁLASTÖÐUGLEIKANEFND



2024

FEBRÚAR
20. fundur
Birt 11.mars 2024

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Febrúar 2024 (20. fundur)

Birt: 11.mars 2024

Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands tekur ákvarðanir um beitingu stjórnþækja bankans varðandi fjármálastöðugleika. Í fjármálastöðugleika felst að fjármálakerfið geti staðist áföll í efnahagslífi og á fjármálamörkuðum, miðlað lánsfé og greiðslum og dreift áhættu með viðhlítandi hætti. Nefndinni er falið að leggja mat á ástand og horfur í fjármálakerfinu, kerfisáhættu og fjármálastöðugleika, skilgreina nauðsynlegar aðgerðir til að tryggja fjármálastöðugleika og að ákveða hvaða aðilar, innviðir eða markaðir teljist kerfislega mikilvægir. Fjármálastöðugleikanefnd getur beint ábendingum til viðeigandi stjórnvalda þegar tilefni er til um nauðsynlegar aðgerðir til að efla og varðveita fjármálastöðugleika. Nefndin birtir opinberlega fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna, þar sem fram koma upplýsingar um ákvarðanir nefndarinnar, forsendur þeirra og mat á fjármálastöðugleika.

Á fundi sínum 21. febrúar 2024 fjallaði nefndin um þær sérstöku aðstæður sem uppi væru í Grindavík þar sem búseta í bænum væri óheimil vegna náttúruvár. Nefndin fékk kynningu á umfangi íbúðabyggingar í Grindavík og fasteignauflánum til Grindvíkinga, mögulegum áhrifum aðgerða stjórnvalda á húsnæðismarkað almennt og kerfisáhættu sem þessu kann að tengjast.

Ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar

Lánþegaskilyrði

Fundurinn hófst með því að drög að frumvarpi til laga um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík voru kynnt fyrir nefndinni. Megininntak þess er að verja fjárhag og velferð íbúa Grindavíkur með því að gefa þeim sem eiga íbúðarhúsnæði kost á að selja það fyrir 95% af brunabótamati til eignaumsýslufélags í eigu ríkissjóðs. Þessar aðgerðir koma í kjölfar þess að almannavarnir lýstu yfir hættustigi í Grindavík í aðdraganda eldgossins 10. nóvember sl. og fyrirskipuðu rýmingu bæjarins. Grindvíkingar þurftu því með litlum fyrirvara að yfirgefa heimili sín og mikill vafi léki á því hvort Grindavíkurbær væri búsetuhæfur í nánustu framtíð. Jafnframt hefði atvinna lagst af í Grindavík að mestum hluta og tekjur margra íbúa hefðu því lækkað verulega og væri haldið upp af greiðslum frá hinu opinbera.

Fram kom að í Grindavík væru um 1200 heimili og flest þeirra með veðsetningarhlutfall á bilinu 35 til 45%. Útlán banka og lífeyrissjóða til heimila í Grindavík væru lítill hluti af útlánasafni þeirra, eða 0,9% af heildarútlánum þeirra. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum má ætla að flestir Grindvíkingar muni kjósa að setjast að í nágrennasveitarfélögum og að búast megi við aukinni eftirspurn eftir húsnæði og hækkun húsnæðisverðs á Reykjanesskaga.

Í ljósi þessara sérstöku aðstæðna taldi nefndin rétt að veita eigendum fasteigna í Grindavík aukið svigrúm innan gildandi lánþegaskilyrða vegna kaupa á nýjum fasteignum. Samkvæmt reglum um greiðslubyrði hefðu lánveitendur einnig ákveðið svigrúm til þess að bregðast við sérstökum aðstæðum þar sem um 5% af veittum fasteignalánum þeirra mættu vera með greiðslubyrði umfram hámark. Vegna sérstakra aðstæðna í Grindavík og hins tímabundna tekjumissis sem íbúarnir hefðu orðið fyrir taldi nefndin hins vegar rétt að rýmka frekar heimildir lánveitenda með því að veita Grindvíkingum sem áttu lögheimili í Grindavík í nóvember 2023 sérstaka undanþágu. Þá væri einnig mikilvægt að tryggja að Grindvíkingar hefðu kost á að eignast

sambærilegt húsnæði, jafnvel á búsetusvæðum þar sem fasteignaverð væri hærra en var í Grindavík. Í því ljósi væri heppilegt að rýmka reglur um veðsetningarhlutfall.

Það var mat nefndarinnar að sérstakar aðstæður Grindvíkinga bæði hvað varðar tímabundin tekjumissi og varanlegan húsnæðismissi sköpuðu þeim stöðu sem væri að nokkru fyrir utan það markmið lánþegaskilyrða að tryggja viðnámsprótt lántaka. Staða þeirra væri jafnframt að mörgu leyti sambærileg við stöðu fyrstu kaupenda og því gætu sömu lánþegaskilyrði átt við íbúa Grindavíkur og fyrstu kaupendur.

Nefndarmenn töldu að aukið svigrúm fyrir Grindvíkinga ætti ekki að hafa teljandi áhrif á viðnámsprótt lánveitenda og ætti því ekki að hafa marktæk áhrif á fjármálastöðugleika.

Að lokinni umræðu bar seðlabankastjóri upp tillögu um að hækka hámark greiðslubyrðar í 40% af ráðstöfunartekjum og hámark veðsetningarhlutfalls í 85% fyrir einstaklinga, sem áttu íbúðarhúsnæði í Grindavík 10. nóvember 2023, við næstu kaup þeirra á íbúðarhúsnæði. Allir nefndarmenn samþykktu tillögu seðlabankastjóra og að sett yrði bráðabirgðaákvæði þessa efnis í reglur um lánþegaskilyrði sem fellur úr gildi 1. mars 2027.

Í lok fundarins samþykkti nefndin yfirlýsingu til birtingar að morgni 22. febrúar 2024.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar

Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika

Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu

Björk Sigurgísladóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits

Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður

Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, Guðrún Sóley Gunnarsdóttir, aðstoðarframkvæmdarstjóri skrifstofu bankastjóra, Kristjana Jónsdóttir lögfræðingur á skrifstofu bankastjóra, Einar Jón Erlingsson sérfræðingur á fjármálastöðugleikasviði og Ása Dröfn Óladóttir sérfræðingur á fjármálastöðugleikasviði sátu allan fund nefndarinnar.

Rósa Björk Sveinsdóttir ritaði fundargerð.