



FJÁRMÁLASTÖÐUGLEIKARÁÐ

Fjármála- og efnahagsráðuneyti, Arnarhvoli, 150 Reykjavík

Sími: 545 9200

fjarmalastodugleikarad.is

Reykjavík, 20. júní 2017

Álit fjármálastöðugleikaráðs á reglum um háværk veðsetningarhlutfalla.

Fjármálastöðugleikaráð veitir álit sitt á reglum Fjármálaeftirlitsins um háværk veðsetningarhlutfalls fasteignalána, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda.

Teljst fjármálastöðugleika ógnað af ójafnvægi á fasteignamarkaði má beita háværkum á veðsetningarhlutföll og takmörkunum á lán eða greiðslubyrði miðað við tekjur, til að milda eða draga úr líkum á áföllum. Markmiðið með beitingu þessara tækja er af tvennum toga: Annars vegar til að hafa áhrif á eftirspurn eftir útlánnum og hins vegar til að varðveita eða auka viðnámsþrótt fjármálfyrirtækja og heimila fyrir verðlækkun á fasteignamarkaði, jafnvel þó svo skuldavöxtur sé hóflegur.

Á fundi fjármálastöðugleikaráðs 20. júní 2017 voru kynnt drög að reglum Fjármálaeftirlitsins um háværk veðsetningarhlutfalls fasteignalána ásamt greiningu á áhrifum af beitingu þeirra reglna. Raunvirði íbúðarhúsnæðis hefur hækkað hratt síðustu misseri og er orðið mjög hátt í sögulegu samhengi. Farið er að bera á misvægi milli húsnæðisverðs og þeirra efnahagsþátta sem alla jafnan ráða þróun þess. Þá kemur fram að lánastofnanir hafi slakað á lánaskilyrðum eftir að samkeppni á fasteignamarkaði jókst með auknum umsvifum lífeyrissjóðanna. Þrátt fyrir það hefur skuldavöxtur heimila verið hóflegur undanfarin ár. Óvissa ríkir um áframhaldandi verðhækkunir. Aukist framboð nýbygginga ekki umtalsvert er líklegt að fasteignaverð hækki enn frekar. Svigrúm heimila til aukinnar skuldsetningar hefur vaxið samhliða hækkanði fasteignaverði. Þannig getur hærra húsnæðisverð leitt til útlánavaxtar sem yfir undir áframhaldandi hækkanir.

Núverandi aðstæður á íbúðamarkaði gefa tilefni til þess að gæta að viðnámsþrótti fjármálfyrirtækja og lántakenda sem taka lán á tímum hás fasteignaverðs. Í ljósi þess að útlánavöxtur telst enn hóflegur eru hámarksveðsetningarhlutföllin sem lögð eru til í þeim reglum sem kynntar voru fjármálastöðugleikaráði ákvörðuð með þeim hætti að þær efla viðnámsþrótt lánveitenda, gagnvart mögulegum viðsnúningi í fasteignaverði.

Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga um fasteignalán til neytenda er heimilt að beita mismunandi veðhlutfalli eftir tegundum lána og veita skal auknið svigrúm vegna lána til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign. Í reglunum er því gert ráð fyrir að háværk veðsetningarhlutfalls lána til kaupa á fyrstu fasteign verði hærri en annarra lána. Hámarksveðhlutföllin sem eru lögð til í reglunum samræmast þeim hlutföllum sem bankarnir starfa eftir, þ.e. 85% fyrir öll lán nema lán til fyrstu kaupenda sem mega hæst hafa 90% veðsetningarhlutföll.

Það er álit ráðsins að reglurnar, í þeirri mynd sem þær voru kynntar ráðinu á fundi 20. júní 2017, séu til þess fallnar að mæta aðstæðum sem gætu ógnað fjármálastöðugleika eða haft óæskileg áhrif á fjármálakerfið með því að auka viðnámsþrótt heimila og fjármálfyrirtækja, gagnvart lækkun fasteignaverðs.