

25. febrúar 2021

Fjármálaráðuneytið

Arnarhváli

Varðar: Umsögn um drög að frumvarpi til breytinga á lögum um fasteignalán til neytenda

Drög að ofangreindu frumvarpi hafa verið birt í samráðsgátt stjórnvalda. Meðfylgjandi er umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja um málið. Efni frumvarpsdraganna er tvíþætt. Annars vegar setja í lögum um fasteignalán til neytenda lágmark og hámark á takmörkunum sem Seðlabanka Íslands er heimilt að setja um greiðslubyrði fasteignalána sem hlutfall af ráðstöfnunartekjum og takmarkanir á heildarfjárhæð fasteignaláns sem margfeldi af ráðstöfnunartekjum. Hins vegar veita heimild til ákveðins frávíks frá þeim takmörkunum og takmörkum á hámarki veðsetningarhlutfalls sem þegar er í lögum. Tilgangurinn er að setja þessum heimildum Seðlabanka Íslands skýrari mörk en jafnframt opna fyrir ákveðinn sveigjanleika í beitingu þessara takamarkana hjá lánveitendum.

1. Með tilliti til meginefnis frumvarpsins hefði ef til vill verið rökrétt að heimild lánveitenda til að víkja frá takmörkunum um veðsetningu, hámark heildarlán og greiðslubyrði hefði einnig verið fastsett með frumvarpinu. Þess í stað virðist Seðlabanka Íslands vera ætlað að ákveða það.
2. Tryggja þarf að lán sem þegar hafa verið veitt og lánuð á ákveðnum veðhlutföllum eða greiðslubyrðarhlutföllum, geti haldið sér, það er að lántakar/viðskiptavinir geti endurfjármagnað áður veitt lán án þess að nýjar reglur um veðhlutföll/hámark greiðslubyrðar af ráðstöfnunartekjum stöðvi það. Mikilvægt er að neytendur með fasteignalán geti frá einum tíma til annars nýtt sér til hagsbóta breytingar á vöxtum (lækkun) eða ný lánsform til þess að endurskipuleggja fasteignalán sín. Breytingar á hámarksveðhlutfalli eða hámarki greiðslubyrðar í hlutfalli við ráðstöfnunartekjur milli upphaflegrar lántöku og endurfjármögnunar ættu ekki að torvelda slíkt.
3. Tryggja þarf að þær ráðstöfnunartekjur sem horfa má til við mat á hámarksgreiðslubyrði og hámarki lánsfjárhæðar séu ráðstöfnunartekjur sem horfa má til sem tekjur í greiðslumati (sbr reglugerð um láns hæfis- og greiðslumat). Hér er mikilvægt að auðvelt sé að nálgast þau gögn sem meta á út frá á einfaldan máta.
4. Samkvæmt frumvarpsdrögun er lagt til að hámark heildarfjárhæðar fasteignaláns geti verið frá fimmföldum til nífalda árlegra ráðstöfnunartekna neytanda og að hámark greiðslubyrðar fasteignaláns geti numið 25%-50% af mánaðarlegum ráðstöfnunartekjum neytanda. Er

margfaldarinn vegna hámarksláns (5x-9x) eða greiðslubyrðarhlutfallið hugsað það sama fyrir einstaklinga og sambýlisfólks. Hugsanlega er ástæða til þess að hafa í frumvarpinu heimild til þess að mörkin gætu verið mismunandi eftir fjölskyldformum.

- Huga þarf að áhrifum takmarkana sem leiða af frumvarpinu á aðgang þeirra hópa sem þyngsta greiðslubyrði hafa, ung fólks, lágtekjufólks og og einstæðra foreldra. Greiðslubyrði fasteignalána má ekki vera meiri en 25% af ráðstöfunartekjum (ef reglurnar verða það stífar eins og ramminn heimilar) þá hefðu sem dæmi 10% af lántakendum hjá einu aðildarfélagi SFF sem tóku íbúðalán árið 2020 ekki fengið lán. Með þessu er verið að útloka lágtekjufólk og ungt fólk frá því að geta tekið lán og keypt sér fasteign. Greining hjá einu aðildarfyrirtæki SFF miðað við afgreidd íbúðalán til neytenda á síðustu 12 mánuðum leiddi eftirfarandi í ljós:

Skoðað var hvað hlutfall lántaka hefði ekki fengið íbúðalán miðað við mismunandi hámark á greiðslubyrði í hlutfalli við ráðstöfunartekjur og hversu margir hefðu ekki fengið lán ef höfuðstóll lánsins mátti ekki vera 9 sinnum hærra en ráðstöfunartekjur.

3							
9			25%	30%	40%	50%	9x
0	Hlutfall lántaka sem hefði ekki fengið íbúðalán		10.0%	5.3%	1.6%	0.8%	1.0%
1	Meðalráðstöfunartekjur á mánuði	1,109	517	440	322	178	321
2							
3							
4	Fjöldi lántaka*	6568	658	351	106	51	63

Niðurstöðurnar benda til að 0,8-10% umsækjenda sem fengu íbúðalán, myndu ekki fá íbúðalán miðað við takamarkanirnar sem settur eru fram í frumvarpsdrögunum.

Ef meðalráðstöfunartekjur lántaka eru skoðaðar, sést að eftir því sem viðmiðin eru hert, þá lækka ráðstöfunartekjur þeirra sem eru útlokaðir frá því að taka íbúðalán.

Gögnin benda til þess, að lagabreytingin gæti hert aðgengi að íbúðalánum fyrir lágtekjuhópa sem og yngri kaupendur sem eru að taka sín fyrstu skref á fasteignamarkaði.

Höfum í huga að útreikningar eru unnir úr gögnum undanfarinna 12 mánaða. Almennt hafa umsóknir um íbúðalán farið batnandi síðan kórónuveirufaraldurinn hófst. Líklegastu ástæður eru að þeir sem hafa orðið fyrir mestu tekjuskerðingunni sæki síður um íbúðalán sem og greiðslubyrði íbúðalána hefur lækkað samfara lækkaði vöxtum íbúðalána.

Það er mat SFF að gera þurfi næmnigreiningu áður en lagasetning á sér stað á áhrifum þeirra takmarkana sem felast í frumvarpinu og reyndar einnig á þeim takmörkunum sem þegar eru í 25. grein laganna (hámarksveðsetning) til að kanna að hvaða áhrif þær kunna að hafa á aðgengi mismundandi tekjuhópa og fjölskylduforma að fasteignalánum. Óæskilegt er að takamarkanirnar þrýsti hópum sem áður voru á almenna húsnæðismarkaðnum yfir félags úrræði í húsnæðismálum. Æskilegt væri einnig Seðlabankanum væri ætlað að gera slíka næmnigreiningu þegar hann nýtir þessa heimildir.

Virðingarfyllst fyrir hönd Samtaka fjármálafyrirtækja, Yngvi Örn Kristinsson

Ami On Kusti