



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Alþingi  
Félagsmálanefnd  
Austurstræti 8 - 10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 18.11. 2004

**Efni: Frumvarp til laga um húsnæðismál, 220. mál.**

Meginefni frumvarpsins er að hækka lánshlutfall Íbúðalánasjóðs vegna almennra íbúðalána í allt að 90% af verðgildi eigna að ákveðnu hámarki.

Samtök atvinnulífsins sendu verkefnisstjórn til undirbúnings áformaðri hækkun lána Íbúðalánasjóðs umsögn um málið þann 4. nóvember 2003. Í henni var lýst áhyggjum af því að auknar lánveitingar sjóðsins gætu stuðlað að verulegri hækkun fasteignaverðs sem við ríkjandi aðstæður gæti orðið skaðleg á margan hátt. Var þar m.a. byggt á greinargerð sem Hagfræðistofnun hafði unnið fyrir samtökin og Samtök banka og verðbréfasjóða um áhrif aukinna lánveitinga Íbúðalánasjóðs. Þar var því m.a. haldið fram að helsti farvegur framkvæmdanna á Austurlandi yfir í þenslu á höfuðborgarsvæðinu lægi í gegnum fasteignaverð þar sem hærra fasteignaverð myndi stuðla að launaskriði í byggingariðnaði, aukinni neyslu og skuldsetningu heimilanna.

Þrátt fyrir að fasteignaverð væri orðið hátt fyrir ári þá heldur það áfram að hækka. Síðastliðna 12 mánuði hefur íbúðaverð í einbýli hækkað um 16% á höfuðborgarsvæðinu og í fjölbýli um 12%. Sé litið til síðustu þriggja mánaða hefur einbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 8%. Þessar hækkanir fasteignaverðs hafa haft veruleg áhrif á vísitölu neysliverðs sem hefur hækkað um 3,8% en um 2,5% þegar húsnæði er undanskilið.

Undanfarna mánuði hafa aðstæður gjörbreyst á íbúðalánamarkaðnum. Viðskiptabankar og sparisjóðir hafa hafið samkeppni við Íbúðalánasjóð og sín í milli um íbúðalánin og geta nú boðið sambærileg kjör og sjóðurinn býður. Það að fjármálafyrirtækin geti nú boðið sambærileg vaxtakjör og sjóður með ríkisábyrgð er að þakka gríðarlegri stækkun og útrás íslensku bankanna á undanförunum misserum. Sú staða að ríkið er komið í beina samkeppni við einkafyrirtæki á frjálsum markaði sem er fær um að sinna þörfum lang flestra þeirra sem hyggjast fjárfesta í íbúðarhúsnæði hlýtur stuðla að því að hlutverk Íbúðalánasjóðs verði endurskilgreint og að ríkið dragi úr lánveitingum til íbúðakaupenda.

Húsnæðislán teljast til öruggustu útlána. Það er því til þess fallið að auka fjármálastöðugleika hér á landi að hlutur bankanna í húsnæðislánum vaxi á kostnað ríkisins. Mikil umsvif ríkisins á sviði húsnæðislána leiða til minni fjármálastöðugleika en ella og gera bankana óvarðari gagnvart skellum. Minni hlutdeild banka í íbúðalánum hér á landi í samanburði við önnur lönd skerðir samkeppnisstöðu innlendra banka þar sem þeir eru með áhættusamara útlánasafn en keppinautarnir að þessu leyti.

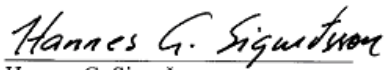


SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Seðlabankinn hefur að undanfögnu hækkað stýrivexti sína jafnt og þétt í þeim tilgangi að sporna gegn vaxandi verðbólgu, sem m.a. birtist í verulegri hækkun fasteignaverðs. Stóraukin útlán bankanna til íbúðalána án þaks, eins og Íbúðalánasjóður hefur stuðst við, og án þess að fasteignaviðskipti þurfi að eiga sér stað stuðla að auknum eftirspurnar- og verðbólguþrýstingi. Þær aðstæður valda því að Seðlabankinn þarf enn að auka aðhald peningastefnunnar. Í því ljósi er það mótsagnakennt að ríkið sé með annarri hendinni að keppa á lánamarkaði og stuðla að aukinni útlánaþenslu í gegnum Íbúðalánasjóð en með hinni hendinni að sporna gegn áhrifum útlánaþenslunnar með aðhaldsaðgerðum Seðlabanka.

SA leggjast gegn því að viðmiðunarmörk Íbúðalánasjóðs til almennra lánveitinga verði rýmkuð, við þær aðstæður sem hér hafa skapast. SA telja að í stað þess beri að endurskoða hlutverk sjóðsins og afmarka það við lánveitingar til félagslegra húsnæðiskaupa og byggingar leiguíbúða til afmarkaðra hópa.

Virðingarfyllst,

  
Hannes G. Sigurðsson