

Samráðsgátt
Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Mál nr. S-48/2025

Reykjavík, 10. mars 2025

Umsögn um drög að frumvarpi vegna innleiðingar reglugerðar Evrópusambandsins um varfærniskröfur til lánastofnana (CRR III)

SFF vilja fyrst og fremst vekja athygli á þremur þáttum í þessu frumvarpi. Í fyrsta lagi þeirri breytingu sem verður á áhættuvogum fasteignalána með hærri veðhlutfalli sem líklegt er að muni koma harðar niður á ungu og efnaminna fólki í formi hærri útlánsvaxta. Í öðru lagi kunna strangari skilyrði um mat á virði fasteignaveðs að hafa þau áhrif að húsnæðislánafjármögnun verður bæði dýrari almennt séð og enn dýrari fyrir ungt og efnaminna fólk. Í þriðja lagi er líklegt að vaxtakostnaður vegna bygginga á nýju íbúðarhúsnæði muni hækka vegna strangari skilyrða um eigið fé sem byggingaraðilar þurfa að leggja í byggingarverkefni sem tengjast íbúðabyggingu. Það gæti hvort tveggja dregið úr framboði af nýju íbúðarhúsnæði og stuðlað að hærri íbúðaverði.

Breyttar áhættuvogir

Nýju lögin fela í sér að áhættuvogir fyrir fasteignalán taka nokkrum breytingum og má segja að áhættuvogir fyrir lán með lágu veðhlutfalli séu almennt séð lækkaðar en áhættuvogir fyrir lán með háu veðhlutfalli séu hækkaðar. Markmiðið með þessum breytingum er að gera eiginfjárkröfur áhættunæmari þannig að þær endurspegli betur áhættu af fasteignalánum. Eftir því sem veðhlutfallið er hærri þeim mun meiri áhætta er í slíkri lánveitingu og fær það því hærri áhættuvog. Hærri áhættuvog þýðir að viðkomandi útlánastofnun þarf að binda meira eigin fé á móti slíku láni. Eiginfjármögnun er umtalsvert dýrari en lánsfjármögnun og stuðlar því meiri binding eigin fjár að því að útlánsvextir á lánum með hærri áhættuvog verða hærri að öðru óbreyttu.

Ef horft er einungis á breytingu á áhættuvogum munu þær leiða til þess að lánveitingar til ungs og efnaminna fólks, sem leggur fram hlutfallslega minna eigin

fé, verða dýrari en áður sem kann að leiða af sér að sá hópur þurfi að greiða hærri útlánsvexti en áður. Kostnaður við lánveitingar til þeirra sem leggja fram hlutfallslega mikið eigið fé t.d. þeirra efnameiri lækkar hins vegar, sem kann að leiða til þess þeir greiði lægri vexti eftir breytingu. Þetta mun skekkja myndina fyrir efnaminni fólk, sem er væntanlega ekki tilgangur laganna.

Hertari reglur um mat á virði veðs

Reglur um mat á virði fasteignaveðs yfir tíma verða hertar umtalsvert bæði á íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Eins og staðan er núna fylgir mat á virði fasteignaveðs á móti fasteignaláni einfaldlega verðbreytingum á húsnæði. Breytingin mun hins vegar fela í sér að virði veðs verður hverju sinni metið út frá markaðsverði fasteignar við veitingu láns eða áætluðu meðalverði hennar síðustu 6 ár, hvort sem hærra reynist. Í tilfelli atvinnuhúsnæðis verður miðað við meðalverð síðustu 8 ára. Þessi breyting mun hækka að öðru óbreyttu útlánsvexti fasteignalána hjá bönkum þar sem binding eigin fjár verður meiri en í tilfelli eldri reglna. Áhrifin verða meiri á verðtryggða vexti en óverðtryggða þar sem höfuðstóll verðtryggðra lána hækkar yfir tíma sem höfuðstóll óverðtryggðra lána gerir almennt ekki. Þarna er um að ræða önnur áhrif sem koma harðar niður á ungu og efnamínna fólki sem hefur meiri þörf fyrir að taka verðtryggð lán vegna lægri greiðslubyrði en efnameira fólks sem getur frekar tekið óverðtryggð lán.

Auknar eiginfjárkröfur í byggingu íbúðarhúsnæðis

Framkvæmdalán til byggingarverktaka vegna byggingar íbúðarhúsnæðis hafa verið með 150% áhættuvog. Þau hafa þó fengið 100% áhættuvog að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Þar á meðal er það skilyrði að byggingarverktaki leggi fram að lágmarki 20% eigin fé alls byggingarkostnaðar. Evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni (EBA) hefur verið falið að ákvarða breytingu á þessu eiginfjárhlutfalli og hefur stofnunin birt samráðsskjal þar sem lagt er til að miðað verði við að eiginfjárframlagið nemi a.m.k. 35%. Reglur varðandi það hlutfall verða settar eigi síðar en 10. júlí á þessu ári. Samkvæmt óformlegri könnun SFF hjá bönkunum hefði ekkert byggingarverkefni, sem farið hefur verið í á síðustu árum, uppfyllt þetta 35% hlutfall. Breytingin myndi því leiða til þess að flest ef ekki öll íbúðabyggingaverkefni fari í 150% áhættuvog sem mun því að öðru óbreyttu hækka vaxtakostnað af íbúðarframkvæmdum, draga þannig úr framboði á nýju húsnæði og hækka verð á nýju húsnæði. EBA bauð upp á

að skila inn umsögn vegna ákvörðunar hlutfallsins og skiluðu SFF inn umsögn vegna þess. Hana má sjá í öðru viðhengi sem fylgir með þessari umsögn.

Það er ljóst að þessar breytingar verða sennilega í heild sinni til þess að hækka þróskuldinn fyrir ungt og efnaminna fólk að komast inn á fasteignamarkaðinn. Af þeim sökum er sjálfsagt að spyrja hvort að ríkið hyggist útfæra einhverjar mótvægisáðgerðir?

*Með vinsemd og virðingu
f.h. Samtaka fyrirtækja í fjármálaþjónustu*



Guðlaf Steingrímsson, hagfræðingur SFF