

Samráðsgátt
Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Mál nr. S-177/2024

Reykjavík, 27. september 2024

Umsögn um áform vegna innleiðingar á nýjum bankapakka ESB, þ.e. tilskipun (ESB) 2024/1619 og reglugerð (ESB) 2024/1623

Þessi umsögn snýr að tvennu. Annars vegar áhrifum reglnanna á vexti nýrra húsnæðislána og hins vegar á framkvæmdafjármögnun banka við byggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Vextir á húsnæðislánum með lágu veðhlutfalli gætu hækkað

Innleiðing á þessum bankapakka mun fela í sér upptöku á Basel III-staðlinum sem hefur í för með sér umtalsverðar breytingar í mati á virði fasteignaveðs. Eins og staðan er í dag geta lánastofnanir tekið mið af hækkunum á virði fasteignar eftir að lán er tekið við ákvörðun á veðhlutfalli eignarinnar á hverjum tíma. Breytingarnar á Basel III fela það í sér að eftirleiðis verði lánastofnanir að meta virði lánsveðs miðað við veð fasteignar þegar lánið var veitt eða meðaltal á fasteignaverði síðustu 6 ára (8 ár ef um atvinnuhúsnæði er að ræða) hvort sem hærra reynist. Þessi áhrif verða að óbreyttu til þess að hækka útlánsvexti á bæði óverðtryggðum og verðtryggðum húsnæðislánum vegna meiri eiginfjárbindingar. Áhrifin verða þó meiri í tilfalli verðtryggðra lána vegna náttúrulegrar hækkunar á höfuðstól samhliða hækkandi verðlagi. Á móti þessu vegur að gerðar verða breytingar á áhættuvogum sem munu draga úr eiginfjárbindingu. ESB hefur metið það svo að breytingarnar í heild sinni verði til þess að draga lítillega úr eiginfjárkröfum til meðalstórra og minni banka sem styðjast við staðalaðferð, sem á við um alla íslensku bankana.

SFF fyrir hönd íslenskra banka gera ekki athugasemdir við þessa niðurstöðu ESB og eru útreikningar innlendra banka á sömu lund, þ.e. að áhrifin verði til þess að draga lítillega úr eiginfjárkröfum bankanna miðað við stöðuna í dag.

SFF telja þó rétt að benda á að þó að heildaráhrifin verði lítil verði að öðru óbreyttu um að ræða meiri eiginfjárbindingu í nýjum húsnæðislánum með hærra en 76%

veðhlutfall. Eiginfjárbinding í slíkum lánum verður einnig hærri í verðtryggðum lánum en óverðtryggðum. Vegna hærri eiginfjárbindingar kunna þessar breytingar að hafa þau áhrif að hækka útlánsvexti til hópa með minna eigin fé milli handanna eins og fyrstu kaupenda eða annarra sem standa höllum fæti. Slíkir hópar hafa einnig ákveðinn hvata til þess að taka verðtryggð lán fremur en óverðtryggð vegna lægri greiðslubyrðar í upphafi.

Verulega íþyngjandi skilyrði í framkvæmdafjármögnun

Grein 126a sem bætt verður við reglugerð (ESB) 575/2013 og snýr að framkvæmdafjármögnun, s.s. byggingu nýs húsnæðis, gerir ráð fyrir að skilyrði og eiginfjárbinding vegna slíkra lána verði hert sem mun hafa umtalsverð neikvæð áhrif á bæði banka og fasteignaverðspróun hér á landi. Áhrifin koma eftir tveimur leiðum. Annars vegar töluverð hækkun á áhættuvog slíkra lána miðað við núverandi reglur og skapar þannig þrýsting til hærri útlánsvaxta og hins vegar umtalsverð hækkun á skilyrðum um eigið framlag skuldara í lok framkvæmdatíma.

Fjármögnunarkostnaður á Íslandi er hár vegna mikillar verðbólgu, bæði sögulega séð og einnig vegna núverandi verðbólguþrusts. Tillögur sem gera ráð fyrir verulega auknu eigin fé frá byggingarfyrirtækjum og hækkun áhættuvogar munu auka þennan fjármagnskostnað enn frekar og þar með draga úr framboði nýrra íbúða og atvinnuhúsnæðis. Staðbundin eftirspurn eftir húsnæði hefur aukist verulega á höfuðborgarsvæðinu og framboðið hefur ekki náð að halda í við þessa aukningu. Tillögurnar munu því enn frekar auka þetta bil milli framboðs og eftirspurnar.

Framkvæmdalán eru verulegur hluti af útlánasöfnum íslenskra banka. Frekari kröfur munu leiða þessi lán til annarra lánveitenda sem ekki lúta jafn ströngum reglum og skaða þar með samkeppnishæfni bankageirans.

SFF eru sammála því að áhættuvog í eiginfjárkröfum eigi að endurspegla undirliggjandi áhættu í hverjum eignaflokki. Samtökin telja þó að fyrirhugaðar breytingar séu of íhaldsamar. SFF telja að einstök lönd ættu að hafa einhvern sveigjanleika til að taka tillit til mismunandi áhættuþátta sem fasteignapróun felur í sér í mismunandi löndum.

Gert er ráð fyrir að eigið framlag skuldara megi ekki vera undir 35% af virði byggingar við lok framkvæmda og er það mun strangara skilyrði en það 20% skilyrði

sem Fjármálaeftirlitið notar í SREP viðmiðunum í dag. Á undanförunum árum hefðu mjög fá fasteignaverkefni, sem fengu fjármagn frá íslenskum bönkum, uppfyllt þetta 35% skilyrði. Íslensk stjórnvöld hafa gert verulegar tilraunir til að örva uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á þessu tímabili. Tillagan er í andstöðu við þessi markmið og mun líklega hafa umtalsverð áhrif á þróun í byggingu íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Ef verktakar þurfa að uppfylla jafn ströng skilyrði um eigið framlag og tillagan gerir ráð fyrir, mun það draga verulega úr vilja þeirra og getu til að ráðast í byggingarverkefni.

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



Gústaf Steingrímsson hagfræðingur SFF