

Alþingi
Erindi nr. P 141/14
komudagur 2.10.2012



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 2. október 2012

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánnum heimila og afnám verðtryggingar, 5. mál.

Efnahags- og viðskiptanefnd hefur óskað umsagnar Samtaka atvinnulífsins um ofangreinda tillögu til þingsályktunar.

Tillaga þessi var áður flutt á 140. löggjafarþingi (580. mál) og sendu Samtök atvinnulífsins þá umsögn um tillöguna, sbr. meðfylgjandi bréf, dags. 4. apríl 2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka atvinnulífsins.



Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 4. apríl 2012

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignaveðlánnum heimila og afnám verðtryggingar. 580. mál.

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis óskar umsagnar Samtaka atvinnulífsins um ofangreinda tillögu til þingsályktunar, 580. mál. Með tillögunni er lagt til að:

- 1) Undirbúin verði áætlun um almenna niðurfærslu á verðtryggðum fasteignalánnum heimila þannig að verðbætur sem fallið hafa á fasteignalán heimila vegna hækkunar verðlags umfram verðbólgu markmið Seðlabankans frá árslokum 2007 verði felldar af lánnum og þær verðbætur verði færðar í sérstakan afskriftasjóð.
- 2) Tekna til að mæta afskriftum afskriftasjóðsins verði aflað á næstu 25 árum með:
 - a. Sérstöku vaxtaálagi á öll fasteignalán, upphaflega 0,25%, lækki árlega um 0,01% uns gjaldið er 0,1% og verði þannig síðari 15 árin.
 - b. Tímabundinn eignaskattur á eignir innlánsstofnana og íbúðabréf gefin út af Íbúðalánasjóði í eigu annarra en lífeyrissjóða, upphaflega 0,195% en lækkar um 0,005% árlega.
 - c. Lækkun vaxtabóta, sem leiðir af almennri niðurfærslu lánanna, renni í afskriftasjóðinn.
 - d. Tímabundinn eignarskattur á heildareignir lífeyrissjóða, upphaflega 0,14% en lækkar í 0,07% á 25 ári.

Meginhugmyndin virðist vera að húsnæðislán fjármálafyrirtækja verði lækkuð sem nemur verðbótum skv. lið eitt að ofan. Þess í stað eignist fjármálafyrirtækin kröfu á afskriftasjóð sem ríkið ræki. Afskriftasjóðurinn hefði árlega tekjur af sköttum skv. 2 a) – d) og ráðstafaði þeim til endurgreiðslna á kröfum fjármálafyrirtækjanna. Auk endurgreiðslna á kröfu fjármálafyrirtækjanna (höfuðstól) yrði afskriftasjóðurinn (væntanlega) að greiða vexti af kröfunni. Eðlilegt væri að þeir vextir miðuðust við vexti þeirra lána sem færð voru (eru) niður.

Áhrif afnáms verðbóta á greiðslubyrði

Heildaráhrif afnáms verðbóta skv. lið 1. að ofan eru um 20% til lækkunar á greiðslubyrði (gróft reiknað). Miðað við upplýsingar frá Sérfræðinganefnd forsætisráðherra um stöðu þess hóps sem er í greiðsluferfðleikum er ólíklegt að sú lækkun leysi alfarið vanda þess hóps. Áfram yrði vandi hjá þessum hóp og þörf fyrir sértækar aðgerðir til að leysa húsnæðisvanda hans. Langstærsti hluti þessarar skuldalækkunar (85% – 90%) rynni til þeirra heimila sem ekki eru í skulda- eða greiðsluvanda.



Almennt um málið

Fyrirliggur, eins og kemur fram í greinargerð með tillöggunni, að um gríðarlega kostnaðarsama aðgerð er að ræða. Kostnaðurinn er að mati Hagfræðistofnunar HÍ um 260 ma.kr. og tæpir 270 ma.kr. að mati flutningsmanna eða um 17% af landsframleiðslu. Þær tölur sem fyrirleggja um skulda- og greiðsluvanda heimila vegna húsnæðisskulda réttlæta tæplega aðgerðir af þessu tagi.

Ljóst er að aðeins lítill hluti þeirra sem skulda verðtryggð lán eru í skuldavanda eða greiðsluvanda. Með skuldavanda er þá átt við að fasteignaskuldir séu jafnháar eða meiri en virði íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Með greiðsluvanda er átt við að skuldari sé í vanskilum eða líklegur til að lenda í vanskilum vegna þess að greiðslubyrði sé hærri en greiðslugeta. Almennt er veðsetningarhlutfall í landinu vegna fasteignalána rétt líðlega 50%. Þá er skuldavandi almennt bundinn við húsnæðis kaupendur sem keyptu síðast eign eftir 2004. Það stafar af því að raunverð fasteigna er enn almennt hærri en það var á árinu 2004 þrátt fyrir þá lækkun sem varð í hruninu auk þess sem veðsetningarhlutföll fram til september 2004 voru mun lægri en síðar varð. Langflestir skuldarar verðtryggðra fasteignalána skulda tiltölulega lág lán og eru með veðsetningarhlutföll sem nálægt 50% eins og heildarmeðaltalið gefur til kynna.

Um 55 ma.kr. lækkun hefur átt sér stað á höfuðstól verðtryggðra lána á árunum 2010 og 2011 samkvæmt upplýsingum frá lánveitendum húsnæðislána. Stærstur hluti þessarar lækkunar, 48 ma.kr. er til komin með samkomulagi stjórnvalda og aðila fjármagnsmarkaðarins um lækkun skulda í 110% af virði húsnæðis, en rösir 7 ma.kr. vegna sértækrar skuldaaðlögunar þar sem skuldir sem hlutfall af virði húsnæðis eru færðar niður í 70% - 100% eftir greiðslugetu lántaka. Talsverður fjöldi er enn til úrvinnslu í sértækri skuldaaðlögun.

Samkvæmt mati Sérfræðinganefndar forsætisráðherra, sem skilaði álitinu sínu í nóvember 2010, voru rúmlega 20 þúsund heimili með húsnæðisskuldir (verðtryggðar, óverðtryggðar og gengistryggðar) umfram 110% fasteignamati húsnæðisins síns í árslok 2009. Um 12.600 heimili hafa nýtt sér skuldalækkun samkvæmt 110% leið sem áður er nefnd. Rétt er að hafa í huga við mat á þessum tölum að fasteignamat kann að vera lægra en virði eigna og gildir það sérstaklega utan höfuðborgarsvæðisins og á stærri fasteignum. Þá er einnig nauðsynlegt að hafa í huga að stór hluti þeirra sem voru yfirskuldsettir voru í raun með hóflegar húsnæðisskuldir, þ.e. á bilinu 15 – 25 m.kr. og myndu ekki geta lækkað húsnæðiskostnað sinn með öðrum búsetuformum svo sem með því að fara á leigumarkað. Að auki hafa um 8 þúsund heimili notið endurútreiknings gengistryggðra lána, samtals að fjárhæð 110 ma.kr. Líklegt er því að langstærsti hluti þeirra sem voru í raun yfirskuldsettir í árslok 2009 hafi fengið lækkun á húsnæðislánum sínum í 110% eða lægra veðhlutfall.

Tilfærslan sem tillagan felur í sér

Tillagan felur í sér um 260 – 270 ma.kr. tilfærslu til þeirra sem skulda húsnæðislán frá fjórum aðilum í grófum dráttum. Í fyrsta lagi öllum skuldurum húsnæðislána, í öðru lagi frá innlánsstofnunum og þeim aðilum öðrum en lífeyrissjóðum sem eiga Íbúðabréf (skuldabréf útgefin af Íbúðalánasjóði til fjármögnunar), í þriðja lagi frá ríkissjóði (endanlega frá skattgreiðendum) og í fjórða lagi frá lífeyrissjóðum.



Sé miðað við að þessi skuld sé með jafngreiðslufyrirkomulagi (annúitet) og meðalvextir um 4,15% ári er endurgreiðsla skuldarinnar um 17,6 ma.kr. á ári á verðlagi ársins í ár, þ.e. sú krafa sem fjármálastofnanir sem færa munu niður lánin munu krefja afskriftasjóðinn um árlega næstu 25 árin. Þessi fjárhæð mun hækka með árlegri breytingu vísitölu neysluverðs og gæti orðið um 18,3 ma.kr. á árinu 2013 svo dæmi sé tekið miðað við líklega verðbólgu (4%). Væri miðað við jafnar afborganir yrði fyrsta árs greiðsla 22 ma.kr. og 22,9 ma.kr. verðbótum á fyrsta ári. Ekki virðist miðað við þær áætlanir sem lagðar eru fram í frumvarpinu, að þeir fjórir tekjustofnar sem gert er ráð fyrir og taldir eru upp að ofan skili nægum tekjum til að mæta þessum kostnaði en skv. greinargerðinni yrðu heildartekjur 2012 um 15,2 ma.kr. Út af fyrir sig er það vandamál en kannski ekki meginmálið.

Aðalatriðið er hvort skynsamlegt sé að skattleggja alla húsnæðis kaupendur, innlánsstofnanir og lífeyrissjóði til lengri tíma (25 ár) til að lækka öll verðtryggð húsnæðislán óháð skuldabekju og greiðsluvanda lántakenda. Sérstaklega þegar aðeins afmarkaður hópur húsnæðis kaupenda glímur við skulda- eða greiðsluvanda.

Samandregið

Almennt afnám verðbóta á verðtryggum húsnæðislánum umfram verðbólgu markmið Seðlabankans frá árslokum 2007 er kostnaðarsöm aðgerð. Aðeins lítill hluti þess hóps sem skuldar þau lán er í greiðslu- eða skuldavanda. Óskynsamlegt er að leysa vanda þess hóps sem er í vanda með aðgerð af þessu tagi. Óvíst er jafnframt að þessi lækkun skulda muni leysa vanda þessa hóps. Hinn hópurinn sem bæði nýtur og ber kostnað af aðgerðinni situr eftir með skarðan hlut. Aðgerðin raskar greiðsluáætlunum einstaklinga (hækkun vaxta á húsnæðislánum), rekstraráætlunum fjármálafyrirtækja (skattur á innlánsstofnanir) og setur fjárhag lífeyrissjóða í uppnám (skattur á lífeyrissjóði).

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka atvinnulífsins