

Alþingi, nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Sent með tölvupóttsti: nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 6. janúar 2016

## Efni: Umsögn um lagafrumvarpið fasteignalán til neytenda, 383. mál

Á Alþingi hefur verið lagt fram frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda. Af því tilefni vill Neko funding ehf. koma á framfæri eftirfarandi umsögn um frumvarpið.

### I.

#### Hámark veðsetningarhlutfalls

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að Fjármálaeftirlitinu verði heimilt að fengnum tilmælum Fjármálastöðugleikaráðs að ákveða í reglum hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána og er jafnframt mælt fyrir um hversu hátt veðsetningarhlutfall í þeim reglum getur verið þ.e. á bilinu 60-90%. Þá skal í reglunum heimilað aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign en ekki er útskýrt frekar í hverju það svigrúm á að felast.

Að mati Neko funding ehf. er ljóst að kveða verður á með skýrum hætti í lögnum um hærra veðsetningarhlutfall til handa kaupenda á fyrstu fasteign vilji löggjafinn koma til móts við þann hóp. Með öðrum orðum er ekki hægt að festa hámark veðsetningarhlutfalls í 90% í lögnum en mæla síðan fyrir frekari svigrúmi í reglum sem settar eru á grundvelli laganna.

Þá má og velta því upp að ekki er sérstök ástæða til að hafa rýmri reglur um lánshlutfall eingöngu fyrir þann hóp sem er að kaupa fyrstu eign. Skynsamlegra væri að hafa reglurnar gildandi fyrir tiltekið aldursbil en í því sambandi má nefna að kaupendur á aldrinum 18 - 34 ára eru 88% af fyrstu kaupendum skv. greiningarskýrslu Íslandsbanka um húsnæðismarkaðinn. Takmörkun við fyrstu eign í stað aldursviðmiðs getur haft ýmsar óæskilegar afleiðingar t.d. að koma í veg fyrir að ungar barnafjölskyldur geti stækkað við sig í skrefum.

Ekki verður heldur umflúið að minnast á þá staðreynd að þrátt fyrir að skráð veðsetningarhlutfall margra fyrstu kaupenda að fasteign sé á bilinu 80 - 85% þá er það í raun og veru hærra því margir fjármagna fyrstu kaup með lánsfé, annað hvort í formi yfirdráttar eða skuldabréfs eða með lánum frá fjölskyldu og vandamönnum. Slík lánaform, hvort sem er frá fjármálastofnun eða frá fjölskyldu, telja ekki sem veðsetningarhlutfall í opinberum gögnum en eru hinsvegar staðreynd hjá mörgum einstaklingum og þörum. Ekki þarf að fara mörgum orðum um að vextir á yfirdráttarlánum og skuldabréfum eru mun hærri heldur en á lánum til fasteignakaupa. Þarf því

að fara mjög varlega í það takmarka möguleika ungs fólks á að fjármagna fasteignakaup með hagkvæmum hætti svo sem með takmörkunum á veðsetningarhlutfalli.

## II. Ýmsar lausnir

Eins og rakið er hér að ofan þá er algengt að ungt fólk sem hyggur á fyrstu fasteignakaup þarfnist aðstoðar foreldra sinna til fjármögnunar. Ekki er það óeðlilegt sé litið til þess að opinber gögn um sparnað fólks á aldrinum 25-34 ára sýna að meðaltals sparnaður fólks á þessum aldri er 1,1 milljón króna. Meðalverð fyrstu fasteignakaupa er 25,6 milljónir. Þá nemur hefðbundin útborgun fyrir slík kaup (þ.e. 20% af andvirði fasteignar) rúmlega 5 milljónum. Meðaltals ráðstöfunartekjur pars á aldrinum 20-34 ára eru tæplega 500 þúsund krónur á mánuði samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands. Sé tekið tillit til dæmigerðs neysluviðmiðs Velferðarráðuneytisins fyrir þar með eitt barn nema útgjöld slíkrar fjölskyldu rétt tæplega 450 þúsund krónum á mánuði. Tekur því rúmlega 11 ár fyrir slíka fjölskyldu að safna fimm milljónum króna.

Upplýsingar um stuðning foreldra við fasteignakaup skortir því miður á Íslandi. En í helstu nágrannalöndum hefur verið tekin saman ýmis tölfræði er varpar ljósi á umfang vanda fyrstu kaupenda að fasteign.

Í Bretlandi hafa rúmlega 52% kaupenda notið aðstoðar foreldra við kaup á íbúðarhúsnæði. Þar í landi getur veðsetningarhlutfall verið allt að 95% af virði fasteignar. Í London fer hlutfall þeirra sem njóta aðstoðar foreldra upp í tæp 66% af nýjum kaupendum.

Hið sama er uppi á teningnum á Norðurlöndunum en þar býr fólk lengur í foreldrahúsum og sífellt fleiri þurfa hjálp frá foreldrum til að koma undir sig húsnæði. Í Noregi þurftu 41% fólks undir fertugsaldri hjálp frá foreldrum árið 2013 en á árinu 2008 var sambærilegt hlutfall 28%. Í Danmörku er ástandið svipað en rúmlega fjórðungur fyrstu kaupenda nýtur stuðnings frá foreldrum sínum við kaupin.

Víða er leitað lausnar á þeim vanda sem fyrstu kaupendur eiga við. Í Sviss hafa kaupendur möguleika á að veðsetja lífeyrissparnað sinn til tryggingar á helming þeirrar útborgunar sem lánveitendur krefjast, en hún er venjulega 20% af kaupverði. Í Bretlandi bjóða bankar til dæmis upp á að foreldrar reiði fram fram fjárhæð á innlánsreikning til tryggingar skilvísri endurgreiðslu íbúðarlána barna sinna.

Ljóst er því að falinn vandi ungra fasteignakaupenda er alþjóðlegt vandamál og einskorðast ekki við Ísland. Verður því sem fyrr segir að gjalda varhug við að skerða heimildir ungs fólks til lántöku til að koma þaki yfir höfuðið.