

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 9. apríl 2018

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um vexti og verðtryggingu (246. mál)

Viðskiptaráð Íslands þakkar fyrir tækifærið til þess að veita frumvarpinu umsögn. Við fyrstu sýn snýr frumvarpið með takmörkuðum hætti að sjálfu viðskiptalífinu en sökum mikillar útbreiðslu verðtryggingar hér á landi er um málefni að ræða sem hefur talsverð þjóðhagsleg áhrif. Verðtryggingu fylgja ýmsir ókostir og því er góðra gjalda vert að leita leiða til að draga úr þeim. Frumvarpið er hins vegar ekki til þess fallið að draga úr ókostum verðtryggingar.

Viðskiptaráð telur mjög óheppilegt ef miðað væri við aðra vísitölu til verðtryggingar fjármálagerninga heldur en þá sem verðbólguþáttur Seðlabankans miðar við. Slíkt gæti t.a.m. valdið óþarfa ruglingi, og dregið úr gagnsæi peningastefnunnar. Nú er nærri lokið endurskoðun á ramma peningastefnunnar þar sem til athugunar er meðal annars við hvaða mælikvarða verðbólgu sé rétt að miða. Því er rétt að bíða þar til þeirri vinnu lýkur áður en frumvarp á borð við þetta kemur til umræðu.

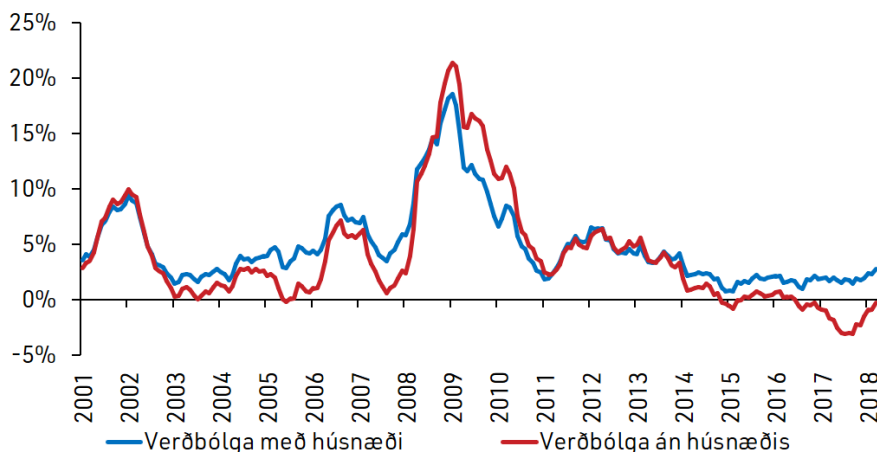
Jafnvel þó að framangreind endurskoðun á ramma peningastefnunnar myndi leiða til þess að miðað verði við vísitölu neysluverðs án húsnæðis er vandséð að það myndi bæta hag skuldara. **Þrjú atriði styðja við þá fullyrðingu:**

Í **fyrsta lagi** sýnir sagan að verðbólga án húsnæðisliðar er mun sveiflukenndari sem þýðir að lán og greiðslubyrði verðtryggðra lána myndi sömuleiðis vera sveiflukenndari (sjá mynd 1). Slíkt þýðir að útgjöld og eignastaða heimila verður að jafnaði ófyrirsjáanlegri og handahófskenndari.

MYND 1

VERÐBÓLGA MEÐ OG ÁN HÚSNÆÐIS

12 mánaða breyting vísitölu



Heimildir: Hagstofa Íslands, útreikningar Viðskiptaráðs

Í öðru lagi er líklegt að verðtryggðir vextir myndu hækka og þannig þurrka út þann ávinning sem heimili kunna að hafa. Ástæðan er að húsnæðisliðurinn hefur sögulega hækkað meira en annað verðlag, og því er líklegt að það myndi þýða hærri ávöxtunarkröfu fjárfesta og banka til að veða upp á móti því að viðmiðunarvísitalan hækki yfirleitt hægar.

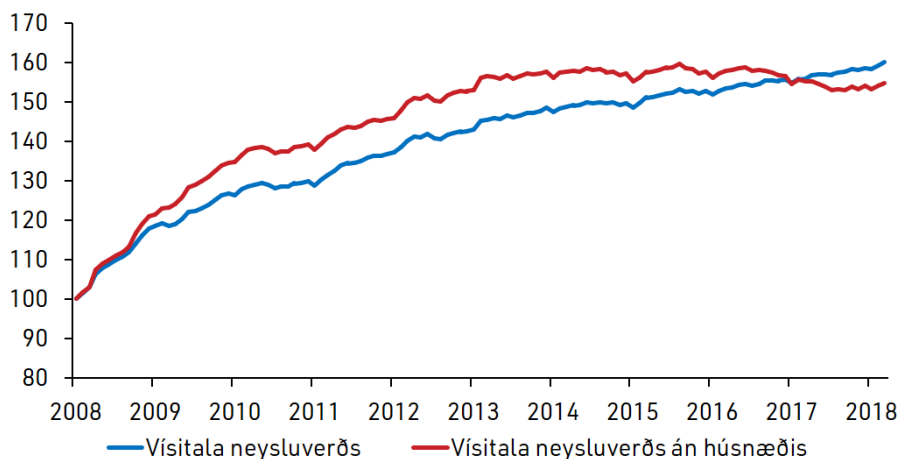
Í þriðja lagi virðist frumvarpið einkennast af skammsýni og skýtur mjög skökku við að eingöngu sé horft aftur til síðustu sex ára í greinargerð þess. Rétt er að minna á að ávöxtun í fortíð segir lítið um ávöxtun í framtíð og það sama gildir hér. Það er alls kostar óvíst og í raun mjög ólíklegt að munur á þróun húsnæðisverðs og annars verðlags verði með sama hætti næstu ár. Þannig er það raunhæfur möguleiki að hér sé verið að gera skuldurum bjarnargreiða.

Til að átta sig á þeim bjarnargreiða er nauðsynlegt að horfa aðeins lengra aftur í tímann en sex ár. Þegar fjármálakreppan reið yfir veiktist gengi krónunnar svo nær allt verðlag hækkaði. Helsta undantekningin var að húsnæðisverð lækkaði sem hélt aftur af verðbólgu. Enda sýnir mynd 1 að verðbólga var talsvert meiri án húsnæðisliðarins árin frá upphafi fjármálakreppu til ársins 2010. Við nánari skoðun má sjá að vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkaði 9% meira en vísitalan með húsnæði. Það þýðir að óbreyttu talsvert hærri lán og greiðslubyrði heimila á tímum þar sem margir voru í verulegum fjárhagsvandræðum. Ef við skoðum þróun greiðslubyrði einstaklings sem tók verðtryggt jafngreiðslulán í ársbyrjun 2008, þá hefði greiðslubyrði þess einstaklings verið hærri fram í ársbyrjun 2017 (sbr. þróun vísitölu á mynd 2), ef lánið hefði miðað við vísitölu neysluverðs án húsnæðis. Þar að auki hefði viðkomandi einstaklingur samtals greitt um 635.000 krónum meira en hann hefði annars gert ef miðað er við 20 milljóna króna lán til 40 ára.

MYND 2

VÍSITALA NEYSLUVERÐS MEÐ OG ÁN HÚSNÆÐIS

janúar 2008=100



Heimildir: Hagstofa Íslands, útreikningar Viðskiptaráðs

Viðskiptaráð Íslands leggst gegn því að frumvarpið nái fram að ganga.

Virðingarfyllt,

Konráð S. Guðjónsson

Hagfræðingur Viðskiptaráðs Íslands