

## Hlutverk ríkisins á íbúðalánamarkaði

**Ekki er langt síðan ríkið starfrækti ýmsa sjóði eins og Framkvæmdasjóð, Hlutfjár sjóð og lönþróunarsjóð. Tímar og aðstæður breyttust og sjóðir þessir lögðust af. Nú eiga sér stað vatnaskil á íbúðalánamarkaði með aukinni samkeppni. Ví skoðar hvort íbúðalánasjóður hafi hlutverk í þessu breytta umhverfi?**

Samkeppni á íbúðalánamarkaði hefur aukist verulega og gjörbreytt möguleikum til fjármögnunar íbúðakaupa hér á landi. Í fyrsta sinn er kominn raunhæfur valkostur við íbúðalánasjóð til fjármögnunar íbúðahúsnæðis. Ávinningur almennings í formi bættra kjara á fasteignalánnum er ótvíræður bæði hvað varðar endurfjármögnun eldri lána og við kaup á nýjum eignum.

Í tilefni af þessum breytingum er rétt að endurmeta starfsemi Íbúðalánasjóðs. Þrjú atriði verða hér skoðuð sérstaklega;

- Hver er áhætta ríkissjóðs af starfsemi sjóðsins?
- Er þörf fyrir ríkisrekinn íbúðalánasjóð?
- Hvaða tækifæri felast í aukinni samkeppni á íbúðamarkaði?

### Áhætta ríkissjóðs og áhrif á láns hæfi

Íbúðalánasjóður er í eigu ríkissjóðs og ber hann ábyrgð á skuldbindingum hans. Sjóðurinn hefur þannig sama áhættumat og ríkissjóður og nýtur því sömu kjara. Hann er samkvæmt lögum undanþeginn greiðslu ríkisábyrgðargjalds en leggur nú um 0,6% álag á vexti. Hlutfall íbúðalánasjóðs í ábyrgðum ríkissjóðs hefur aukist jafnt og þétt á síðustu árum. Bent hefur verið á að þetta hlutfall er einn þeirra þátta sem skiptir máli við mat á láns hæfi Íslands og hefur þ.a.l. áhrif á þau vaxtakjör sem ríkissjóður fær á erlendum mörkuðum. Láns hæfismat ríkissjóðs hefur einnig áhrif á láns hæfismat íslenskra fyrirtækja og fjármálastofnana. Bæði Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn og erlend matsfyrirtæki hafa bent á hættu af þessari aukningu og lagt til að dregið verði úr henni með því að fjármögnun íbúðarlána færist til banka og lífeyrissjóða eins og nú hefur orðið raunin.

En hvaða kostnað ber ríkissjóður af rekstri íbúðalánasjóðs? Ríkisábyrgð á lánum er almennt veitt gegn ábyrgðargjaldi sbr. lög um ríkisábyrgðir nr. 121/1997 að lágmarki 0,25% á ári og að hámarki 4%. Rök á bak við ábyrgðargjald eru m.a. að koma þannig til móts við áhættu ríkisins en einnig er lögð áhersla á að ábyrgðin sé veitt til að tryggja fjármögnun en ekki til að niðurgreiða kjör. Í ljósi þess að heildarfjármögnun íbúðalánasjóðs liggur nærri 500 milljörðum er sú upphæð sem sjóðurinn sleppur við að greiða í krafti undanþágu sinnar umtalsverð. Að sama skapi liggur beint við að áhætta ríkisins er raunveruleg og án endurgjalds og hlýtur þannig að hafa áhrif á láns hæfi ríkisins.

Með endurgreiðslu lántakenda íbúðalánasjóðs í kjölfar aukinnar samkeppni verður þessi áhætta enn frekar ljós. Misræmi milli eigin fjármögnunar og útlána eykst þannig að sú áhættuþóknun sem lögð var á við útlánin dugir ekki til að mæta auknum kostnaði. Sjóðurinn hefur brugðist við þessu með beiðnum um uppgreiðslu á sínum lánum en útlit er fyrir að það muni ekki nægja og ganga þurfi á eigið fé sjóðsins til að mæta þessum kostnaði. Svigrúmið er ekki mikið þar sem eigið fé íbúðalánasjóðs er í kringum 10 milljarðar á móti skuldum sem nema yfir 450 milljörðum. Einnig hefur reglum sjóðsins verið breytt með þeim hætti að heimilt er að lán sjóðsins liggja á öðrum veðrétti á eftir öðrum lánum þó þannig að það lán dragist frá hámarksfjárhæð. Ef litið er til tilboða annarra aðila er mikil áhersla lögð á stöðu veða við mat á

áhættu og kjörum. Það er því ljóst að með því að heimila öðrum lánnum að liggja frammar á veðrétti og jafnvel markaðssetja ný lán undir þessum formerkjum í samstarfi við tilteknar fjármálastofnanir, er verið að rýra mjög gæði útlánanna og safnsins í heild. Sá sem raunverulega ber áhættuna af þessu er ríkissjóður.

### **Er þörf fyrir Íbúðalánasjóð?**

Allar lánveitingar Íbúðalánasjóðs eru veittar á markaðskjörum fyrir utan tímabundnar lánveitingar til félagslegra leiguíbúða. Félagsleg aðstoð var með nýjum lögum um Íbúðalánasjóð færð frá sjóðnum og gerist nú með vaxtabótum um skattkerfið og húsaleigubótum sveitarfélaga. Það verður því ekki séð að sjóðurinn hafi hlutverk við félagslega aðstoð íbúðakaupenda eða leigjenda. Sérstaða Íbúðalánasjóðs að þessu leyti er því ekki lengur fyrir hendi. Ef hins vegar vilji væri fyrir sérstökum fyrirgreiðslum af hálfu ríkisins í einhverjum tilvikum verður ekki séð að það fyrirkomulag sem nú er við lýði sé nauðsynlegt. Ábyrgðir eða sérstakar ívilnanir af hálfu ríkisins gætu allt eins farið í gegnum aðila á fjármálamarkaði. Hvað varðar þau markmið sjóðsins að halda niðri vöxtum íbúðalána verður að líta til þess að sjóðurinn sem slíkur hefur engin áhrif að þessu leyti heldur nýtur hann betri kjara á markaði í krafti ábyrgðar ríkisins. Svo virðist hins vegar sem samkeppni á fjármálamarkaði hafi leitt til þess að aðrir aðilar bjóða nú sömu kjör og Íbúðalánasjóður og hafa reyndar gengið á undan í þeim lækkunum sem komið hafa fram. Mikilvægt er í þessu sambandi að markaðurinn fái tækifæri til að þroskast og nálgast hagstæðari fjármögnun á grundvelli traustra veða í fasteignum eins og raunin er í ýmsum nágrannalöndum okkar. Því stærri hlut af markaðnum sem Íbúðalánasjóður heldur, þeim mun lakari kjör munu aðrir aðilar njóta á fjármálamörkuðum og minni líkur eru til þess að samkeppni aukist enn meir t.d. með aðkomu erlendra banka inn á íslenskan íbúðalánamarkað.

### **Ný tækifæri**

Á þeim stutta tíma sem liðinn er frá því bankarnir fóru að veita fasteignalán hafa þeir náð að festa sig í sessi og nema lán þeirra til fasteignakaupa í lok árs 2004 um 110-120 milljörðum króna. Þessi staða endurspeglast með öfugum formerkjum í reikningum Íbúðalánasjóðs en ætla má að uppgreiðslur þar nemi um 100 milljörðum króna sem er að stærstum hluta í húsbúðakerfinu.

Innkoma bankanna á fasteignalánamarkaðinn er mikilvægt tækifæri til að draga úr umsvifum opinberra aðila á sviði íbúðalána. Það skiptir máli að bönkum verði gefið svigrúm til að þróa þessa þjónustu enn frekar og ná fötfestu á íbúðalánamarkaði. Sú ákvörðun bankanna að bjóða lán til íbúðakaupa byggir á sterkri stöðu þeirra á markaði og betri og ódýrari aðgangi að fjármagni. Öflug samkeppni ríkir á þessum markaði bæði hvað varðar framboð á þjónustu og kjörum. Bankarnir bjóða nú þegar alla þá þjónustu sem Íbúðalánasjóður veitir og ekki er ástæða til að ætla annað en að þeir sinni viðskiptavinum sínum jafn vel hvar sem er á landinu. Reynslan erlendis frá sýnir að bankakerfið er mun líklegra til að bjóða sveigjanlegar lausnir í fjármálum einstaklinga sem hægt er að sníða að þörfum hvers og eins.

Stjórnvöld ráða miklu um hvort hér tekst að þróa heilbrigða samkeppni í íbúðalánnum. Afstaðan til framtíðar Íbúðalánasjóðs skiptir þar mestu. Aukin samkeppni af hálfu sjóðsins í formi viðtækari heimilda til útlána gerir öðrum aðilum erfitt fyrir og dregur úr líkum þess að hér þróist samkeppni í íbúðalánnum til hagsbóta fyrir heimilin í landinu. Staða sjóðsins hefur nú þegar veikst vegna uppgreiðslna og áhætta á beinum framlögum ríkisins hefur aukist verulega. Möguleikar ríkisins á að bjóða ívilnanir í tengslum við íbúðakaup takmarkast ekki við rekstur Íbúðalánasjóðs í núverandi mynd. Spurningin er hvort öðrum aðilum en ríkinu er treystandi til að bjóða hagstæð kjör til íbúðakaupa og halda uppi öflugri samkeppni? Alþjóðlegar stofnanir hafa gert athugasemdir við stóran hlut ríkisins á þessum markaði en samt hafa kjör hér á landi verið með því hæsta sem gengur og gerist. Ekki er ástæða til að ætla að fyrirgreiðsla ríkisins sé nauðsynleg til að samræma vaxtakjör hér á landi við það sem gerist á mörkuðum í nágrannalöndunum þar sem íbúðalán eru á höndum aðila á almennum markaði.

