FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

Fréttatilkynning frá Fjármálaeftirlitinu

20. júlí 2017

Fjármálaeftirlitið setur reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda

Fjármálaeftirlitið hefur sett reglur sem hámarka leyfilegt veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána í samræmi við 1. mgr. 25. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016. Samkvæmt reglunum sem nú taka gildi skal veðsetningarhlutfall vera að hámarki 85% af markaðsverði fasteignar. Þegar um er að ræða fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign verður heimilt að lána allt að 90% af markaðsverði en samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga um fasteignalán til neytenda skal heimila aukið svigrúm vegna lána til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

Tilgangur reglnanna er að varðveita fjármálastöðugleika og treysta viðnámsþrótt lánveitenda og lántaka gagnvart mögulegum viðsnúningi á fasteignaverði, nú þegar vaxandi spennu gætir á húsnæðismarkaði. Fjármálaeftirlitið stuðlar að mildun áhættu vegna lánveitinga í atvinnuskyni með öðrum hætti, svo sem með viðeigandi eiginfjárkröfum til fjármálafyrirtækja.

Þó svo að í reglunum sé kveðið á um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána hindrar það hvorki né ætti að letja lánveitendur til að beita lægri hámörkum almennt eða í einstökum tilfellum þegar við á.

Álit Fjármálastöðugleikaráðs

Fjármálastöðugleikaráð hefur sent Fjármálaeftirlitinu álit sitt á reglunum, dagsett 20. júní 2017. Í álitinu tekur fjármálastöðugleikaráð undir tillögur Fjármálaeftirlitsins og áréttar að aðstæður á húsnæðismarkaði gefi tilefni til að huga að viðnámsþrótti bæði lánveitenda og lántaka. Það er álit ráðsins að reglurnar séu til þess fallnar að mæta aðstæðum sem ógnað gætu fjármálastöðugleika eða haft óæskileg áhrif á fjármálakerfið.

Vaxandi misvægi milli húsnæðisverðs og annarra efnahagslegra þátta

Raunvirði íbúðahúsnæðis hefur hækkað umtalsvert síðustu misseri og reyndist ársvöxtur þess 21,2% í júní síðastliðnum. Vísbendingar eru um að áfram verði þrýstingur á fasteignaverð. Hækkun húsnæðisverðs fram að miðju ári 2016 var að miklu leyti í samræmi við áhrifaþætti húsnæðisverðs, svo sem laun og byggingakostnað. Undanfarin misseri hafa orðið frávik frá þessari þróun og vaxandi misvægis hefur gætt milli húsnæðisverðs og þessara undirliggjandi þátta.

Lánveitendur hafa slakað á lánaskilyrðum

Gögn Fjármálaeftirlitsins sýna að lánastofnanir hafa slakað á lánaskilyrðum að undanförnu samhliða aukinni samkeppni á fasteignalánamarkaði. Vöxtur útlána til heimila hefur þó verið hóflegur. Tölur yfir skuldir heimila, leiðréttar fyrir verðlags- og gengisáhrifum, voru nær óbreyttar milli áranna 2015 og 2016. Reglurnar um hámark veðhlutfalls fasteignalána eru því einkum settar til að tryggja að lánveitendur slaki ekki frekar á lánaskilyrðum í ljósi harðnandi samkeppni á fasteignalánamarkaði nú þegar hækkanir á verði íbúðahúsnæðis eru mjög miklar,

vextir fara lækkandi og misvægis gætir milli verðþróunar og þeirra efnahagsþátta sem jafnan skýra þróun húsnæðisverðs.

Fjármálaeftirlitið mun áfram fylgjast með þróun á fasteignalána- og húsnæðismarkaði og hafa reglur um hámark veðsetningarhlutfalls til endurskoðunar. Einnig mun Fjármálaeftirlitið, í samstarfi við fjármálastöðugleikaráð og kerfisáhættunefnd, meta hvort tilefni sé til að virkja önnur þjóðhagsvarúðartæki með það að markmiði að viðhalda fjármálastöðugleika.

Vinnuferli reglusetningarinnar og umsagnir

Drög að reglum þessum voru ekki send í umsagnarferli áður en þau voru lögð fyrir stjórn Fjármálaeftirlitsins líkt og almennt tíðkast. Ástæðan er sú að slíkt umsagnarferli hefði getað leitt til tímabundinnar slökunar á lánaskilyrðum og mögulega haft verðmyndandi áhrif á fasteignamarkaði.

Reglur Fjármálaeftirlitsins um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda verða endurskoðaðar reglulega með hliðsjón af þróun á íbúða- og fasteignalánamarkaði. Fjármálaeftirlitið mun hafa sjónarmið hagsmunaaðila sem fram koma til hliðsjónar við endurskoðun þeirra.

Fjármálaeftirlitið hefur birt greinargerð um setningu reglnanna á heimasíðu sinni og leiðbeiningar um framkvæmd þeirra.

Frekari upplýsingar veitir Jón Þór Sturluson aðstoðarforstjóri í síma 520 3713.