



Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Lindargata
101 Reykjavík

Sent á samráðsgátt

Reykjavík, 10. mars 2025

Efni: Umsögn Samtaka iðnaðarins um drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002 (CRRIII)

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „samtökin“ eftir atvikum) hafa tekið til umsagnar drög að frumvarpi til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002 (CRRIII), mál s-48/2025. Um er að ræða innleiðingu í landsrétt á reglugerð (ESB) 2024/1623 (hér eftir „CRRIII-gerð“), sem varðar banka og aðrar lánastofnanir. Líkt og fram kemur í greinargerð með drögum að frumvarpinu er meginmarkmið CRRIII-gerðarinnar að efla viðnámsþrótt lánastofnana, með því að gera eiginfjákröfur áhættunæmari þannig að þær endurspegli betur áhættu sem lánastofnanir standa frammi fyrir og treysta þannig fjármálastöðugleika.

Samtökin hafa um árábil vakið athygli á þeirri alvarlegu stöðu að of fáar íbúðir hafa verið byggðar miðað við þarfir samfélagsins þar sem landsmönnum hefur fjölgað hratt, langt umfram spár. Tæplega helming verðbólgunnar um þessar mundir má skýra með hækkun húsnæðisverðs. Samdráttur er í uppbyggingu íbúða sem rekja má til hás fjármagnskostnaðar og til skipulagsmála og lóðaskorts. Samtökin gera því alvarlegar athugasemdir við frumvarpsdrögin og vilja koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna málsins.

Breyttar áhættuvogir og eiginfjákröfur

Samtökin taka undir þær áhyggjur sem Samtök fjármálafyrirtækja (SFF) hafa lýst varðandi fyrirhugaðar breytingar á eiginfjárlutfalli byggingarverktaka í framkvæmdalánum vegna íbúðarhúsnæðis. Samkvæmt samráðsskjali Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar er lagt til að lágmarkseiginfjárframlag verði hækkað úr 20% í 35%. Óformleg könnun SFF bendir til þess að fá, ef nokkur, byggingarverkefni síðustu ára hefðu uppfyllt slíkt hlutfall. Afleiðingin yrði sú að flest, ef ekki öll, íbúðabyggingaverkefni myndu falla í 150% áhættuvog, sem myndi hækka vaxtakostnað, draga úr framboði nýs íbúðarhúsnæðis og að öðru óbreyttu leiða til hækkunar á byggingarkostnaði. Þetta hefur neikvæð áhrif á framboðshliðina þvert á þörf til næstu ára. Þá myndi slík breyting hafa í för með sér auknar áskoranir fyrir fasteignakaupendur og draga úr möguleikum fólks til að eignast húsnæði þvert á markmið stjórnvalda.

Í ljósi framangreinds benda samtökin einnig á að þar sem fáir uppbyggingaraðilar uppfylla þau skilyrði sem fram koma í frumvarpsdrögunum gæti það leitt til alvarlegrar fákeppni þegar kemur að uppbyggingu húsnæðis. Samtökin telja að slík breyting gæti haft verulega neikvæð áhrif á húsnæðismarkaðinn og leggja því áherslu á að stjórnvöld og eftirlitsstofnanir horfi til þess hvernig tryggja megi jafnvægi milli fjárhagslegs stöðugleika og nauðsynlegs framboðs á íbúðarhúsnæði.

Frumvarpið felur einnig í sér hærri áhættuvog fyrir fasteignalán sem gefur til kynna að



veðhlutfall fasteignalána hafi bein áhrif á vaxtakjör lántakenda. Ef horft er einungis á breytingu á áhættuvogum gætu þær leitt til þess að ungt og efnaminna fólk, sem leggur fram hlutfallslega minna eigin fé, þurfi að greiða hærri útlánavexti en áður. Efnameira fólk, sem leggur fram hlutfallslega mikið eigið fé, gæti aftur á móti greitt lægri vexti eftir breytingu. Breytingarnar geta því haft áhrif sem mismunar lántakendum eftir fjárhagslegri stöðu þeirra.

Samræmi við stefnu stjórnvalda um uppbyggingu húsnæðis

Stjórnvöld hafa sett fram metnaðarfull markmið um húsnæðismál í stjórnarsáttmála sínum. Þar er lögð sérstök áhersla á bráðaaðgerðir til að fjölga íbúðum hratt og kerfisbreytingar sem miða að jafnvægi á húsnæðismarkaði. Meðal aðgerða sem ríkisstjórnin hefur kynnt eru breytingar á reglum um skammtímaleigu, einföldun regluverks í mannvirkja- og skipulagsmálum, nýting ríkislóða til uppbyggingar og stuðningur við húsnæðisfélög án hagnaðarsjónarmiða. Þá er stefnt að því að hvetja lífeyrissjóði til að koma að uppbyggingu húsnæðis.

Frumvarpið gengur þvert á þessar áherslur stjórnvalda. Með því að hækka fjármagnskostnað íbúðafjármögnunar og auka kostnað við uppbyggingu nýrra íbúða vinnur frumvarpið gegn yfirlýstum markmiðum stjórnvalda um aukið húsnæðisöryggi og lækkun húsnæðiskostnaðar. Í stað þess að styðja við lausnir sem tryggja jafnvægi á markaði og auka framboð íbúða, mun frumvarpið þvert á móti hamla uppbyggingu og auka þrýsting á markaðinn.

Lokaorð

SI telja að áhrif breytinganna muni auka fjármagnskostnað fasteignakaupa svo um munar og draga úr getu byggingaraðila til að anna eftirspurn eftir nýju húsnæði. SI hvetja til þess að gerðar verði ítarlegri greiningar á áhrifum frumvarpsins á húsnæðismarkaðinn áður en umrædd reglugerð verði innleidd í íslenskan rétt. Þá leggja samtökin áherslu á að íslensk stjórnvöld kanni möguleika á undanþágu innan EES-regluverksins með tilliti til séríslenskra aðstæðna og smæðar húsnæðismarkaðarins. Samhliða því þurfa stjórnvöld að tryggja að lagaumhverfið styðji við markmið þeirra um fjölgun íbúða og lækkun húsnæðiskostnaðar, fremur en að skapa frekari hindranir fyrir uppbyggingu.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka iðnaðarins


Jóhanna Klara Stefánsdóttir
sviðsstjóri mannvirkjasviðs