

## **Yfirlýsing ríkisstjórnarinnar um aðgerðir á fasteigna- og fjármálamarkaði**

Mjög hefur hægt á veltu á fasteignamarkaði á yfirstandandi ári. Fasteignamarkaðurinn er mikilvægur hluti af hagkerfinu og veruleg kólnun hans myndi magna efnahagssamdrátt almennt og koma niður á íbúðarkaupendum og íbúðareigendum. Slíkt gæti grafið undan fjármálastöðugleika í landinu þegar frá líður. Jafnframt glímir íslenski fjármálamarkaðurinn við lausafjárskort sem hamlar mjög getu bankanna til að stunda eðlileg lánaviðskipti. Þá hefur lítið framboð áhættulausra krónubréfa valdið vaxandi þrýstingi á skuldabréfa- og gjaldeyrismarkaði.

Ríkisstjórnin hefur ákveðið að grípa til sérstakra aðgerða til að bregðast við þessari stöðu. Þær eru í samræmi við stefnu ríkisstjórnarinnar um umbætur og breytingar á skipulagi Íbúðalánasjóðs og til þess ætlaðar að bæta virkni peningamálastefnunnar.

- Stofnaðir verða tveir nýir lánaflokkar hjá Íbúðalánasjóði. Annar flokkurinn varðar lánveitingar til banka, sparisjóða og annarra fjármálafyrirtækja til endurfjármögnunar á íbúðalánnum sem þessar lánastofnanir hafa þegar veitt gegn veði í íbúðarhúsnæði. Hinn flokkurinn varðar lánveitingar til banka, sparisjóða og annarra lánastofnana til fjármögnunar á nýjum íbúðalánnum þeirra. Skilyrði lánveitinga í þessum flokkum eru að þær séu til þess fallnar að tryggja öryggi og framboð lána og eðlilega verðmyndun á íbúðamarkaði. Lánin verða veitt með sérstöku gjaldi vegna ríkisábyrgðar og skilyrðum um að hámarksveðhlutfall fari ekki yfir þau mörk sem gilda hjá Íbúðalánasjóði. Kvaðir um greiðslumat verða sambærilegar þeim sem gilda hjá sjóðnum. Jafnframt verða settar reglur um hámarksfjárhæðir lánveitinga lánastofnana sem Íbúðalánasjóður fjármagnar. Fjármögnun Íbúðalánasjóðs á framangreinum íbúðalánnum fjármálastofnana verður gegn veði í safni fasteignaveðbréfa þeirra með svipuðum hætti og gildir um sérvarin skuldabréf annað hvort með lausafé eða með íbúðabréfum sem hæf eru sem veð í viðskiptum við Seðlabankann.
- Til að draga úr miklum þrýstingi á skuldabréfa- og gjaldeyrismarkaði hefur, á grundvelli heimildar frá Alþingi, verið ákveðið að auka við útgáfu stuttra ríkisbréfa. Fjármálaráðuneytið mun undirbúa slíkar útgáfur í samráði við Seðlabankann.

- Brunabótamatsviðmið lánveitinga Íbúðalánasjóðs verður afnumið og þess í stað verður miðað við allt að 80% af kaupverði eigna. Brunabótamat eigna á höfuðborgarsvæðinu er oft og tíðum ekki nema um 50% af markaðsverði og því er erfitt að fjármagna kaup á litlum íbúðum á þessu svæði með lánum frá Íbúðalánasjóði. Þessi breyting mun því sérstaklega liðka fyrir viðskiptum með minni eignir á höfuðborgarsvæðinu.
- Hámarkslán Íbúðalánasjóðs verði 20 milljónir króna í stað 18 milljóna króna og miðar hækkunin að því að liðka fyrir viðskiptum á fasteignamarkaði.
- Heimildir til leiguíbúðalána Íbúðalánasjóðs á almennum markaði til að breyta íbúðum sem ekki seljast tímabundið í leiguhúsnæði verði auknar. Félög, félagasamtök og húsnæðissamvinnufélög sem vilja taka leuguíbúðalán hjá Íbúðalánasjóði þurfa að fá samþykktir sínar staðfestar hjá félags- og tryggingamálaráðuneytinu. Leiguíbúðalán verða veitt aðilum á þeim svæðum þar sem fyrir liggur mat óháðra aðila á því hvort um eftirspurn eftir leiguhúsnæði sé að ræða. Þannig verði heimildin ekki nýtt til að breyta söluíbúðum í leiguíbúðir nema sannanleg þörf sé fyrir hendi.
- Lögð er áhersla á að lánastofnanir komi til móts við fólk í greiðsluerfiðleikum, t.d. með frystingu lána, skuldbreytingu eða endurfjármögnun. Stefnt verður að því að frumvarp um greiðsluaðlögun verði lögfest á næsta þingi.
- Félags- og tryggingamálaráðherra mun undirbúa þær aðgerðir sem snúa að húsnæðismálum, eftir atvikum með Fjármálaeftirliti og Íbúðalánasjóði og í samráði við Seðlabanka Íslands.

Reykjavík, 19. júní 2008