



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 21. júní 2020

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), 926. mál.

Samtök iðnaðarins (hér eftir „samtökin“ eða „SI“) hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), þingskjal 1662 - 926. mál. Með frumvarpinu er Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitt heimild til að veita hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda undir tilteknum tekjumörkum en til þeirra teljast kaupendur sem ekki hafa átt fasteign síðastliðin fimm ár.

Ljóst er að grípa þarf til aðgerða til að koma á auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði auk þess að leita leiða svo uppbygging geti verið hagkvæmari og skilvirkari og í takt við íbúðapörf hverju sinni. Hlutdeildarlán hafa marga kosti og mæla því samtökin eindregið með innleiðingu þeirra þar sem ekki hefur tekist nægilega vel til við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir þann hóp sem lánin eiga að ná til. Lánin eru nýtt úrræði í hagstjórn stjórnvalda enda til þess fallin að auka framboð íbúðarhúsnæðis, stuðla að uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og draga úr sveiflum í byggingariðnaði.

I. Aukið framboð á hagkvæmu húsnæði

Húsnæði er grunnþörf einstaklinga sem mikilvægt er að mæta. Ljóst er að stór hluti þess íbúðarhúsnæðis sem hefur verið byggt á undanförunum árum er ekki hagkvæmt fyrir fyrstu kaupendur og tekjulága. Þá hefur verið, bæði kaupverð íbúða og leiguverð, hækkað umfram launahækkunir og hefur sú hækkun verið frá árinu 2010 þegar eftirspurn var umfram framboð, kaupmáttur óx og vextir lækkuðu. Framboð íbúða var of lítið vegna þess að of fáar íbúðir voru byggðar á árunum 2009-2017. Þetta olli ólgu sem kom m.a. upp í viðræðum atvinnurekenda og launþega í aðdraganda þess að Lífskjarasamningur var undirritaður í apríl 2019. Stjórnvöld komu þar að málum með því að skipa átakshóp í húsnæðismálum með aðkomu aðila vinnumarkaðarins. Sá hópur skilaði af sér aðgerðarlista í janúar 2019. Í stuðningi stjórnvalda við Lífskjarasamning voru boðaðar aðgerðir og umbætur í húsnæðis- og byggingarmálum, meðal annars varðandi hlutdeildarlán.

Hlutdeildarlán fela ekki eingöngu í sér húsnæðisstuðning fyrir þá sem nýta sér úrræðið heldur leiða þau einnig til aukins framboðs á íbúðarhúsnæði enda lánin skilyrt við nýbyggingar eða nýlegt íbúðarhúsnæði. Með því að tengja saman framboð og eftirspurn með þessum hætti eru áhrif á verð hverfandi. Það að hlutdeildarlánin séu enn fremur skilyrt við kaup á hagkvæmu húsnæði, sbr. nánari skilgreiningu þar að lútandi, þá er hvatt til uppbyggingar á hagkvæmu íbúðarhúsnæði. Slíka hvata virðist hafa vantað, með hliðsjón af fyrrgreindum markaðsbrest, þar sem stórar og dýrar íbúðir eru í sumum tilvikum byggðar umfram eftirspurn markaðarins eftir minni og ódýrari íbúðum.



II. Nýtt úrræði við hagstjórn sem getur dregið úr sveiflum

Í greinargerð með frumvarpinu kemur m.a. fram að reynsla undanfarinna áratuga hefur leitt í ljós að mikilvægt sé að jafnvægi ríki á milli kaupenda, byggingaraðila og lánveitenda á húsnæðismarkaði svo unnt sé að tryggja stöðugleika. Verði brestur á einum þessara þátta myndast hringrás þar sem lánveitendur vilja ekki lána, kaupendur geta ekki keypt og byggingaraðilar ekki byggt sem aftur leiðir til þess að lánveitendur fjármagna ekki nýbyggingar o.s.frv. Á síðustu árum hafa verið breistir í öllum þessum þáttum að einhverju marki. Þannig hafa sveiflur í framboði húsnæðis, bæði offramboð og samdráttur í byggingariðnaði, haft mikil áhrif á þróun fasteignaverðs og möguleika fólks til að eignast eigið húsnæði. Undir þetta taka samtökin og benda á mikilvægi þess að til verði fjölbreytt úrræði sem hægt er að beita til að draga úr sveiflum á byggingariðnaði, samfélaginu í heild til hagsbóta.

Það er staðreynd að sveiflur í byggingariðnaði hafa í gegnum tíðina verið mun meiri en í viðskiptahagkerfinu í heild. Fyrir vikið hefur uppbygging íbúðarhúsnæðis ekki verið eins hagkvæm og ella enda þarf áætlanagerð og skipulag að byggjast á tilfinningu og getgátum þar sem upplýsingar um markaðinn hafa verið af skörnum skammti.

Áður en kórónuveiran breiddi úr sér yfir alla heimsbyggðina hafði íslenskt hagkerfi kólnað hratt og átti það eins við um byggingariðnaðinn. Launþegar í janúar 2020 voru um 1.000 færri en ári áður og sala á steypustyrktarjárni og sementi dróst saman um nálægt 30% árið 2019 frá fyrra ári. Samtök iðnaðarins birtu niðurstöður íbúðatalningar í mars sl. en þar kom í ljós að fjöldi íbúða í byggingu á fyrstu stigum, upp að fokheldu, hafði dregist saman um 42% frá mars 2019 og ljóst að lágmarksíbúðaþörf er ekki uppfyllt. Það gefur augaleið að þetta mun hafa áhrif á næstu árum þegar færri íbúðir koma inn á markaðinn og auknar líkur á því að skapast gæti aftur ástand þar sem eftirspurn er umfram framboð, með tilheyrandi verðhækkunum. Með tilkomu hlutdeildarlána fá stjórnvöld nýtt úrræði til hagstjórnar. Á tímum samdráttar eins og nú ríkir er þannig hægt að hvetja til framkvæmda og framboðs íbúðarhúsnæðis til framtíðar og draga þannig úr líkum á hækkun húsnæðisverðs umfram kaupmátt. Að sama skapi er hægt að draga úr framkvæmdum á tímum þenslu.

Með hlutdeildarlánum er byggt eftir þróun efnahagsmála en þó ættu stjórnvöld að veita fleiri slík lán á tímum samdráttar þegar umsvif í byggingariðnaði eru minni og færri lán á tímum þenslu þegar umsvif í byggingariðnaði eru meiri. Þannig er hægt að draga að einhverju leiti úr sveiflum í byggingariðnaði sem eru sem fyrr segir miklu meiri en í viðskiptahagkerfinu almennt. Aukinn stöðugleiki ætti að leiða til hagkvæmari uppbyggingar íbúðarhúsnæðis almennt séð og hvetja til þess að uppbygging sé í takt við þörf og eftirspurn á hverjum tíma.

Virðingarfyllst,

Sigurður Hannesson,
framkvæmdastjóri SI