

Punktur um húsnæðismál

*Málþing um „Vandað, hagkvæmt, hratt“
8. september 2016*



Fjölbreytt heimili – fjölbreyttar lausnir

- » Stjórnarsáttmálinn:
 - Ríkisstjórnin leggur áherslu á að landsmenn búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins og hafi raunverulegt val um búsetuform.

- » Þingsályktun sumarið 2013 um skuldavanda heimila á Íslandi.
 - Liður 1. Höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána og séreignasparnaðarleiðin.
 - Liður 4. Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála.
 - Fjölmargar aðrar tillögur.

- » Tekjulægri einstaklingar líklegri til að búa í leiguhúsnæði.



Yfirlýsing stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins um húsnæðismál

- » Þann 29. maí 2015 samþykkti ríkisstjórn Íslands ráðstafanir í tengslum við gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði.
 - Skapa **bætt skilyrði fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði** í samvinnu við sveitarfélögin og aðila vinnumarkaðarins.
 - *Ráðist í áttak um byggingu 2.300 félagslegra íbúða á tímabilinu 2016-2019.*
 - *Lækkun byggingarkostnaðar.*
 - *Húsnæðisstuðningur við leigjendur á almennum markaði hækkaður.*
 - *Skattlagningu breytt til að lækka leiguverð og auka framboð á leigumarkaði.*
 - *Komið til móts við fyrstu kaupendur.*
 - *Áfram unnið að breyttu fyrirkomulagi húsnæðislána.*



„Vandað, hagkvæmt, hratt“

- » Stofnaður byggingavettvangur með aðkomu þriggja ráðuneyta til að auka framleiðni og hagkvæmni í byggingariðnaðinum
- » Fyrsta verkefnið er: „Vandað, hagkvæmt, hratt“
- » Upphafsfundur með þjóðfundasniði haldinn 21. október 2015 með þátttöku 3-400 manns
- » Helstu niðurstöður fundarins voru:
 - Draga úr kröfum byggingarreglugerðar
 - Efla samvinnu milli allra sem að framkvæmdum koma
 - Auðvelda fjármögnun
 - Búa til hvata til að byggja smærra
 - Hafa aðgengilegar upplýsingar um húsnæðismarkaðinn
 - Efla rannsóknir og þróun í byggingariðnaði



Hvernig hjálpum við fólki að eignast húsnæði?

- » Séreignarstefnan vs. sérskuldastefnan?
 - Hvatar til húsnæðissparnaðar.
 - Helst frá fæðingu.
 - Aðgengi að hagkvæmu leiguhúsnæði.
 - 1) Til að ungt fólk geti sparað fyrir kaupum.
 - 2) Til að þeir sem ekki geta keypt hafi hússaskjól.
 - Skjólstæðingar sveitarfélaga.
 - Aldraðir.
 - Fatlað fólk.
 - Fólk með lægstu tekjurnar á vinnumarkaði.



Húsnæðisstefnan...

- » Leiga verði **valkostur**, hvatar skoðaðir til að fjölga leiguíbúðum og sveitarfélögum auðveldað að sinna sínu hlutverki.
 - **Nýtt félagslegt leiguíbúðakerfi** byggt á danskri fyrirmynd (sk. Almen bolig löggjöf).
 - Stefnt að því að byggja **2.300** félagslegar leiguíbúðir á næstu fjórum árum.
 - Miðað við sömu tekju- og eignamörk og eru í núverandi kerfi.
 - Húsnæðiskostnaður vegna leigu húsnæðis nemi almennt ekki meira en **20-25%** af tekjum þegar tillit hefur verið tekið til húsnæðisstuðnings til leigjenda.
 - Áhersla á íbúðir af **hóflegri stærð** og að **félagsleg blöndun** verði tryggð.
 - Fjármagnað með **stofnframlögum** ríkis og sveitarfélaga til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum og með beinum **vaxtaniðurgreiðslum** ríkisins sem nema núvirt um 30% af stofnkostnaði.
 - **Kostnaður ríkis 1,5 ma.kr. á ári.**
 - **Heildarfjárfesting um 8,4 ma.kr.**



- » **Hagkvæmni** við byggingu íbúða aukin í því skyni að **lækka byggingarkostnað**.
 - Endurskoðun á **byggingarreglugerð og skipulagslögum (UAR)**.
 - Nýr flokkur mannvirkja sem undanþeginn verði ákvæðum reglugerðar um altæka hönnun. Þar verði einkum horft til smærri og ódýrari íbúða.
 - Ný byggingarreglugerð getur lækkað byggingarkostnað minni íbúða um 1-2 m.kr.
 - Margvíslegar breytingar ss. varðandi lágmarksstærðir rýma sem lækka byggingarkostnað
 - **Gjaldtaka sveitarfélaga vegna lóða og gatnagerðargjalda** verði skoðuð með það fyrir augum að lækka byggingarkostnað (IRR).

Húsnæðisstefnan...

- » Breytingar hafa verið gerðar á húsaleigulögum og lögum um húsnæðissamvinnufélög.
- » Með nýjum lögum um húsnæðisbætur verður húsnæðisstuðningur til leigjenda hækkaður árið 2017 til að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda og samræma stuðning milli búsetuforma. Grunnfjárhæðir og frítekjumark hækka og taka mið af fjölda heimilismanna.
- » Markmið nýrra laga um almennar íbúðir er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með auknu aðgengi að hentugu íbúðarhúsnæði til leigu og að tryggja að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Lögin fela í sér nýja umgjörð um fjármögnun, rekstur og úthlutun almennra íbúða sem verða að hluta fjármagnaðar með stofnframlögum úr ríkissjóði og frá sveitarfélögum



Meginefni nýs frumvarps um húsnæðismál

- » Finna hlutverki stjórnvalda við veitingu þjónustu í almannapágu á húsnæðismarkaði traustan farveg til framtíðar.
 - Skýr stefnumótun í húsnæðismálum.
 - Stjórnvöld leggi fram og kynni húsnæðisstefnu sína með heildstæðum hætti með aðkomu Alþingis.
 - Sveitarfélög skylt að gera húsnæðisáætlanir.
 - Stjórnvöld og hagsmunaaðilar eigi samráð á húsnæðisþingi.
 - Breytt hlutverk Íbúðalánasjóðs.
 - Vinni að stefnumótun og ráðgjöf við stjórnvöld, safna og miðla upplýsingum og aðstoða sveitarfélög við gerð húsnæðisáætlana.
 - Úthlutun stofnframlaga til samræmis við ný lög um almennar íbúðir vegna veitingar stofnframlaga.
 - Sinni sértækum lánveitingum á félagslegum forsendum vegna markaðsbrests.
 - Kveðið á um bókhaldslegan aðskilnað milli eldra lánasafns og nýrra verkefna.



Horft til Norðurlanda

- » Við vinnslu frumvarpsins var horft til sambærilegra stofnana á Norðurlöndum, helst ARA í Finnlandi og norska Húsbankans
- » Verkefni ARA felast m.a. í að veita stofnstyrki og ábyrgðir og niðurgreiðslu vaxta til byggingar eða kaupa á félagslegu húsnæði og leiguíbúðum, sinna þróun og rannsóknum á húsnæði og styðja við uppbyggingu á húsnæði til tekulágra einstaklinga og hópa sem þurfa á sérstökum stuðningi að halda.
- » Megináherslur í starfsemi ARA er að styðja sveitarfélög og frjáls félagasamtök í að byggja félagslegt leiguhúsnæði og lagfæra fyrirliggjandi húsnæði.
- » ARA veitir ekki lán til kaupa á fasteignum á almennum markaði.



Horft til Norðurlanda, frh.

- Meginhlutverk norska Húsbankans er að framkvæma húsnæðisstefnu stjórnvalda. Hann sér um greiðslu húsnæðisbóta auk þess að veita lán og styrki til kaupa og byggingar á húsnæði. Þá beitir hann sér fyrir rannsóknum og þróun í húsnæðismálum.
- Megináhersla í lánastarfsemi stofnunarinnar er að lána til nýbygginga og veita framlög til byggingar á félagslegu húsnæði fyrir þá sem þurfa aðstoð við húsnæðisöflun, að tryggja að lánsfjármögnun standi einnig til boða á afskekktari svæðum þar sem erfitt getur reynst að fá lán á ásættanlegum kjörum og lánveitingar til þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign.
- Hann veitir ekki lán til kaupa á fasteignum á almennum markaði.



Breytingar á heimildum til útlána

- » Heimildir sjóðsins til lánveitinga verða takmarkaðar við félagsleg lán:
 - Sértek lán í stað almennra.
 - Einstaklingar.
 - Skilyrði fyrir sértekum lánveitingum til einstaklinga er að þeir sýni fram á að þeir fái ekki lán á ásættanlegum kjörum vegna fasteignarinnar hjá fjármálafyrirtæki svo sem vegna staðsetningar fasteignarinnar eða af öðrum ástæðum.
 - Áfram skilyrði um greiðslugetu og veðhæfi fasteignar.
 - Lögaðilar.
 - Áfram verður lánað til hagnaðarlausra leigufélaga vegna leiguíbúða og sveitarfélaga s.s. vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk, aldraða, öryrkja og hjúkrunarheimila.
 - Við ákvörðun vaxtakjara verður litið til markaðsvaxta á útgefnum sértryggðum skuldabréfum að viðbættu vaxtaálagi.

