



## Lækkun byggingarkostnaðar og almennar reglur um húsnæðislán eru forsendur virks leigumarkaðar til langframa

Lagt fram á fundi samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála 24. janúar 2014

Samtök atvinnulífsins telja vaxandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og þá ekki síst húsnæði til langtímaleigu. Forsendur nauðsynlegrar uppbyggingar er lækkun lóðaverðs og minni kvaðir af hálfu hins opinbera sem hækka byggingarkostnað ásamt lækkun fjármagnskostnaðar og almennar reglur um húsnæðislán.

Samtök atvinnulífsins brýna fyrir ríki og sveitarfélögum að stuðla að lækkun á lóðaverði, byggingarkostnaði og fjármagnskostnaði til að mæta skorti á húsnæði, hvort sem er til leigu eða eignar. SA vara hins vegar við hugmyndum um að beitt verði opinberri fyrirgreiðslu, t.d. í formi vaxtaniðurgreiðslu, til að mæta uppsafnaðri íbúðapörf. Skortur á lánsfé er ekki flöskuháls líkt og var á 7. og 8. áratug síðustu aldar þegar samkomulag náðist milli aðila vinnumarkaðarins og stjórnvalda um uppbyggingu Breiðholtshverfisins.

Stuðningur hins opinbera vegna húsnæðiskostnaðar á að byggjast á eðlilegum húsnæðiskostnaði og tekjum og eignum fjölskyldna. Mikilvægt er að stuðningurinn sé afmarkaður við þá sem hafa lágur tekjur til þess að forða því að hann leiði til almennrar hækkunar húsnæðisverðs.

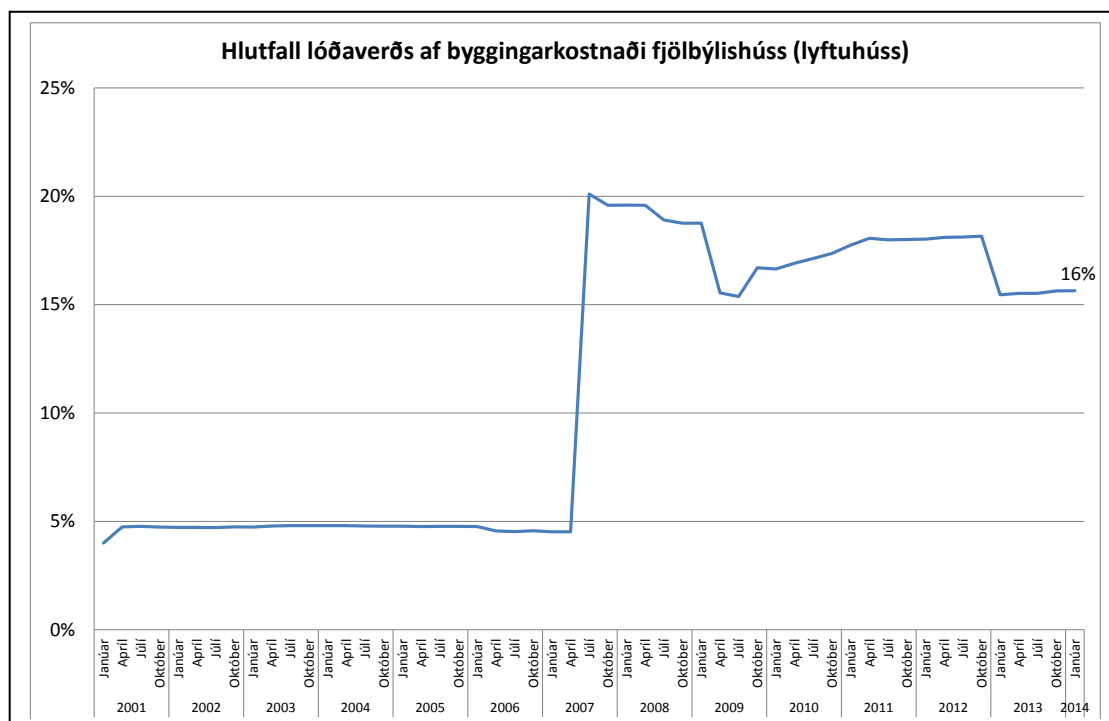
Hár byggingarkostnaður kemur í veg fyrir byggingu lítilla íbúða sem mikil eftirspurn er eftir. Aukinn kostnaður skýrist m.a. af því að lóðaverð hefur margfaldast eftir að sveitarfélög tóku að bjóða upp lóðir og hafa af þeim tekjur langt umfram kostnað við gatnagerð, skipulag og frágang. Þá hafa auknar kröfur í byggingarreglugerð hækkað byggingarkostnað um allt að 7,5%. Nýja byggingarreglugerðin hefur dregið úr framboði einfaldrá, ódýrra lítilla íbúða sem eru forsenda þess að hér geti komist á heilbrigður leigumarkaður.

Hár fjármagnskostnaður hefur einnig neikvæð áhrif á húsnæðismarkaðinn en strangar kröfur Fjármálaeftirlitsins til fjármálafyrirtækja og sértækir bankaskattar stuðla að hærri vöxtum hér en annars staðar, þar með talið á húsnæðislánum. Væru opinberar álögur og kvaðir á fjármálafyrirtæki sambærilegar því sem gerist í Danmörku gæti það lækkað vexti á húsnæðislánum um 0,9%, eða sem samsvarar um fjórðungi af algengum verðtryggðum vöxtum húsnæðislána í dag.

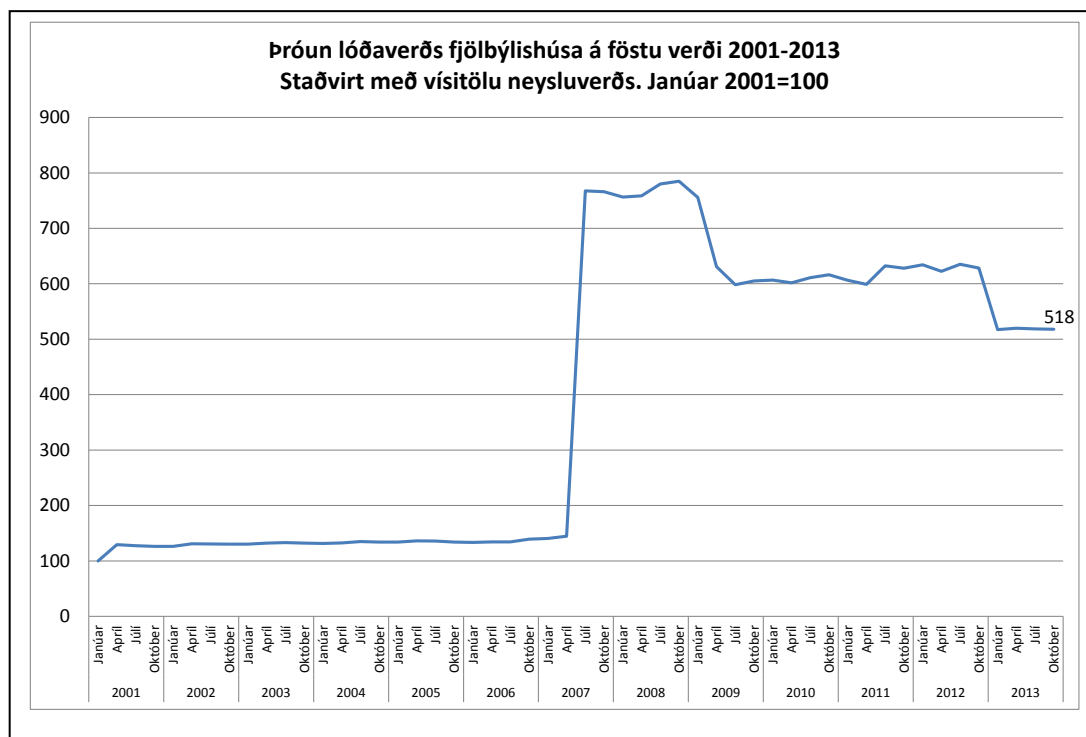
Fleiri þættir á valdi sveitarfélaga koma í veg fyrir byggingu ódýrra íbúða. Sveitarfélög selja gjarnan fjölbýlislóðir á föstu verði á hverja íbúð í stað þess að lóðaverð taki mið af stærð íbúðanna. Það leiðir til þess að hagkvæmara verður að byggja stórar íbúðir. Einnig hefur kostnaður vegna skipulags- og leyfisferlis í tengslum við íbúðarbyggingar hækkað verulega.



Lóðaverð nemur nú 16% af byggingarkostnaði íbúðar í fjölbýli og hefur hækkað úr 4% frá árinu 2001. Hæst varð lóðaverðið um 20% af byggingarkostnaði íbúðar í fjölbýli árin 2007 og 2008.

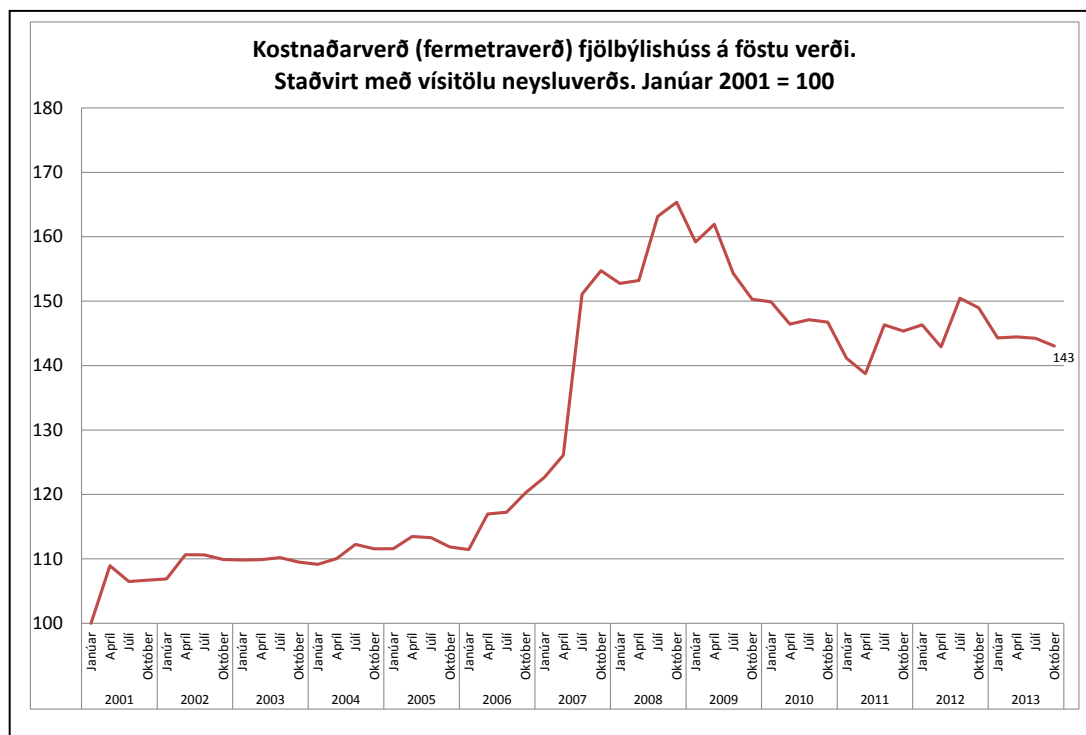


Á árinu 2007 fimmfaldaðist lóðaverð fjölbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu í kjölfar þess að sveitarfélögin þar hófu uppboð á íbúðalóðum (sjá meðfylgjandi mynd).





Þá hækkaði fermetraverð íbúðarhúsnæðis um nálægt 50% að raungildi í kjölfar uppboðanna. Í upphafi árs 2014 er byggingarkostnaður fjölbýlishúss 43% hærri að raungildi en fyrir rúmum áratug og má að mestu ef ekki öllu leyti rekja það til ákvarðana opinberra aðila.



### Framtíðarskipan almennra húsnæðisrána

SA telja heppilegast að fjármálafyrirtækin sinni lánveitingum til húsnæðismála, bæði til eignaríbúða og leiguíbúða. Með því að hætta lánveitingum íbúðalánasjóðs er dregið úr fjárhagslegri áhættu ríkisins. Vilji stjórnvöld tryggja framboð lánsfjár á jaðarsvæðum geta þau gert samninga við aðila á húsnæðisránamarkaðnum um þjónustu á öllu landinu.

Nauðsynlegt er að samkeppnisskilyrði lánveitenda séu jöfn og að löggjafinn skapi ekki einu félagsformi forréttindi. Samkeppni er mikilvæg á þessum markaði til hagsbóta fyrir húsnæðisrántakendur.

Í farvatninu er margvísleg löggjöf á vegum Evrópusambandsins sem snýr að rekstri lánastofnana sem ætlað er að styrkja umgjörð húsnæðisránveitinga og forða því að truflanir á fjármagnsmörkuðum valdi fjármálaóstöðugleika líkt og í fjármálakreppunni 2008. Líklegt er að þessi löggjöf verði innleidd hér á næstu misserum.

SA telja koma til greina að lánastarfsemi vegna húsnæðis verði í sérstökum félögum, en þá valkvætt eins og í Danmörku og Svíþjóð, t.d. hlutafélög sem geta verið hluti af samstæðu lánafyrirtækja. Þar ræðst fyrirkomulagið af því hvor leiðin er hagkvæmari,



þ.e. leiðir til lægri fjármögnunarkostnaðar og vaxta fyrir húsnæðis kaupendur. Eftir að löggjöf hefur verið sett um heimildir lánafyrirtækja til útgáfu sértryggðra skuldabréfa er tilgangur þess að setja húsnæðislánastarfsemi í sérstök félög nánast horfinn.

Undanfarin ár hafa bankar, sparisjóðir og lífeyrissjóðir veitt stærstan hluta íbúðalána eftir því sem dregið hefur úr lánveitingum Íbúðalánasjóðs. Það er sama fyrirkomulag og tíðkast víðast í Evrópu en þar eru bankar og hliðstæð fyrirtæki með um 70–80% markaðshlutdeild. Íbúðarkaupendum stendur til boða mun fjölbreyttara úrval lánskjara en áður, óverðtryggð og verðtryggð lán, lán með föstum og breytilegum vöxtum og lán með bindingu vaxta í ákveðinn tíma, t.d. 3 eða 5 ár. Hlutdeild lána með óverðtryggðum kjörum hefur t.d. vaxið verulega. Lán þessara aðila eru í boði um allt land með hliðstæðum kjörum.

### **Opinber stuðningur vegna húsnæðiskostnaðar og uppbygging á virkum leigumarkaði**

Skortur er á leiguhúsnæði og brýnt að móta stefnu til framtíðar sem tekur mið af reynslu fortíðar og mistökum við stefnumótun og uppbyggingu markaðar fyrir leiguhúsnæði á undanförunum áratugum. Samtök atvinnulífsins telja að eftirfarandi séu lykilatriði til að koma á virkum leigumarkaði:

**Fyrirkomulag opinbers stuðnings.** Í ljósi fyrri reynslu ber að forðast að opinberir aðilar niðurgreiði lánsfé til húsnæðisfélaga með vöxtum sem eru lægri en markaðsvextir. Engin ástæða er til að ætla annað en að fjármálafyrirtæki, s.s. viðskiptabankar, geti sinnt lánsfjárförf húsnæðisfélaga eigi síður en opinberar lánastofnanir.

Mikilvægt er að tryggja langtímahugsun við uppbyggingu leigumarkaðar og að stuðningur við leigjendur verði fyrst og fremst í formi húsnæðisstyrkja en ekki sem opinber niðurgreiðsla stofnkostnaðar eða fjármagnskostnaðar til leigufélaga. Eigi að koma á virkum leigumarkaði til frambúðar verður sá markaður að bjóða upp á húsnæði af mismunandi gerðum og stærðum.

Nýtt húsnæðisstuðningskerfi verður að veita leigjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis sambærilegan stuðning.

**Löggjöf um húsnæðisfélög – langtímahugsun.** Rekstrarskilyrði félaga sem leigja út húsnæði til lengri tíma þurfa að vera almenn og fyrirsjáanleg. Húsnæðisfélög verða að hafa langtímasjónarmið að leiðarljósi og gera ráð fyrir hagnaði í rekstri sínum til að geta mætt viðhaldi og sveiflum í húsnæðisverði sem og óvæntum kostnaði. Að öðrum kosti er meiri hættu á sveiflum í leiguverði, t.d. komi til snöggra breytinga á verði íbúðarhúsnæðis eða þegar standa þarf straum af



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

uppsöfnuðu viðhaldi á eigninni. Húsnæðisfélög sem reyna að hagnast um of verða ekki samkeppnishæf við önnur félög um leiguverð.

Í stað þess að skilyrða opinberar ívilnanir við húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða er eðlilegt að ívilnanirnar gangi til baka verði viðkomandi íbúðarhúsnæði selt innan tiltekins tíma. Á þessu hefur verið misbrestur hingað til.

