

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 18. janúar 2016

Efni: Frumvarp til laga um almennar íbúðir (435. mál)

Viðskiptaráð þakkar fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp.

Markmið frumvarpsins auka aðgengi efnaminni fjölskyldna að leiguhúsnæði þar sem kostnaður er í samræmi við greiðslugetu. Í því skyni kveður frumvarpið á um að ríki og sveitarfélög skuli veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum.

Ljóst má vera að ákveðin áskorun er til staðar á húsnæðismarkaði. Ungum og efnaminni einstaklingum hefur reynst erfitt að finna íbúðir sem henta þeirra þörfum á viðráðanlegu verði, einkum í eftirsóttustu íbúðahverfunum. Hins vegar ber að hafa í huga að húsnæði er langtímafjárfesting og skyndilausnum verður ekki beitt til að bæta aðstæður þessara hópa.

Gengið gegn ráðleggingum AGS

Nýlega gerði Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn (AGS) úttekt á skatt- og bótakerfinu hér á landi.¹ Í þeirri úttekt kom m.a. fram að stuðningur stjórnvalda vegna húsnæðismála væri afar flókinn og hvetji til of hárrar skuldsetningar og umframeyðslu heimila. Í úttektinni kom jafnframt fram að stuðningur stjórnvalda í húsnæðismálum næði illa markmiði sínu um aðstoð við efnaminni fjölskyldur. Að mati sjóðsins ættu stjórnvöld að afnema vaxtabætur með öllu og hjálpa efnaminni einstaklingum þess í stað með beinum fjárhagsstuðningi.

Í úttektinni eru stjórnvöld jafnframt gagnrýnd fyrir að starfrækja þrjú ólík stuðningskerfi á húsnæðismarkaði sem hafa öll sama markmið: að tryggja efnaminni fjölskyldum húsnæði. Auk vaxtabótakerfisins útdeila stjórnvöld húsaleigubótum og veita jafnframt húsnæðislán í gegnum Íbúðalánasjóð. Að mati AGS gerir þetta fyrirkomulag árangur framangreindra

¹ Sjá frétt um úttekt AGS á vefsíðu fjármála- og efnahagsráðuneytisins. Þar má einnig nálgast hlekk á úttektina. Slóð: <https://www.fjarmalaraduneyti.is/frettir/skyrsla-althjodagjaldeyrissjodsins-um-urbaetur-a-tekjuskattskerfi-einstaklinga-og-barna-og-vaxtabotum>

stuðningskerfa óljósan, eykur flækjustig umtalsvert og skapar meiri raskanir á húsnæðismarkaði en ef eitt heildstætt kerfi væri til staðar.

Viðskiptaráð furðar sig á að ekkert tillit sé tekið til úttektar AGS við vinnslu frumvarpsins. Í stað þess að leitast við að fækka stuðningskerfunum er lagt til að þeim sé fjölgað enn frekar með því að innleiða fjórða stuðningskerfið, almennar íbúðir sem á að byggja og leigja út af hálfu hins opinbera. Að mati ráðsins eru engin gild rök fyrir slíkri breytingu.

Leggja ætti Íbúðalánasjóð niður

Í ríkisfjármálaáætlun stjórnvalda fyrir árin 2016–2019 og í fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2016 var gert ráð fyrir 1,5 milljarða kr. framlagi á ári til Íbúðalánasjóðs til stofnframlaga til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum handa efnaminni leigjendum næstu fjögur árin. Viðskiptaráð leggst gegn því að umsvif Íbúðalánasjóðs verði aukin líkt og lagt er til í frumvarpi þessu.

Íbúðalánasjóður var stofnsettur af stjórnvöldum árið 1999 í þeim tilgangi að veita einstaklingum félagslegan stuðning við fjármögnun íbúðakaupa. Var sjóðnum ætlað að leiðrétta meintan markaðsbrest þar sem ekki var talið að fjármálastofnanir gætu tryggt einstaklingum fjármagn til íbúðakaupa með fullnægjandi hætti og því væri aðkoma stjórnvalda nauðsynleg. Þau rök reyndust hins vegar ekki haldbær og sjóðurinn tók þess í stað á sig mynd hefðbundinnar fjármálastofnunar. Starfsemi Íbúðalánasjóðs fer nú fram í beinni samkeppni við viðskiptabanka og lífeyrissjóði sem eru virkir á íbúðalánamarkaði og fullnægðu þörfum einstaklinga eftir húsnæðislánnum fyrir tilkomu sjóðsins.

Viðskiptaráð leggur þess í stað til að Íbúðalánasjóður hætti alfarið nýjum lánveitingum og starfsemi og unnið verði að niðurlagningu hans.

Of mikil inngrip á húsnæðismarkaði

Í umsögn fjármála- og efnahagsráðuneytisins um frumvarp þetta kemur fram að líklegt sé að auknir opinberir styrkir til nýbygginga og kaupa á húsnæði, samhliða hækkun húsaleigubóta sem áformuð er samkvæmt frumvarpi um húsnæðisbætur (407. mál), muni leiða til hækkunar á fasteignaverði og leigu. Þannig yrði hagur íbúðakaupenda og leigjenda á almennum markaði skertur.

Í umsögn ráðuneytisins kemur jafnframt fram að mikið sé nú um byggingaframkvæmdir á vegum einkaaðila þar sem íslenskt efnahagslíf sé stætt á fimmta ári hagvaxtar. Ráðuneytið heldur því fram að hætt sé við því að auknar íbúðabyggingar á grundvelli opinberra styrkja stuðli að frekara ójafnvægi í hagkerfinu. Ráðuneytið telur einnig ástæðu til að benda á að hætta sé á að opinbert styrkjakerfi af þessum toga geti stuðlað að óheppilega mikilli samþjöppun af félagslegu húsnæði með tilheyrandi félagslegum vandamálum. Þá sé viðbúið að það myndist hvati til offjárfestingar sveitarfélaga í leiguhúsnæði þar sem slíkar framkvæmdir skapa atvinnu og auka tekjur sveitarfélaga í formi útsvars og fasteignagjalda, eins og reyndin varð í því félagslega íbúðakerfi sem var aflagt undir lok áttunda áratugar síðustu aldar.

Viðskiptaráð tekur undir þessu sjónarmið ráðuneytisins. Að mati ráðsins þurrka þessi áhrif að fullu út þann litla mögulega ávinning sem hlotist gæti af frumvarpi þessu.

Skynsamlegri leiðir í boði

Fjölmargar skynsamlegri leiðir eru í boði þegar kemur að því að auðvelda efnaminni fjölskyldum að kaupa eða leigja eigið húsnæði. Slíkar leiðir eiga það sammerkt að vera almennar og styðja við eðlilega virkni húsnæðismarkaðarins í stað þess að fela í sér aukin opinber afskipti. Viðskiptaráð hefur lagt fram tillögur í þeim eignum sem skipta má í tvo flokka: endurbætur á skattkerfinu annars vegar og einföldun regluverks hins vegar.

Tækifæri eru til að auka skilvirkni skattheimtu á fasteignamarkaði. Draga ætti úr misræmi fasteignaskatta, afnema stimpilgjöld vegna fasteignaviðskipta og færa gjaldstofn fasteignaskatts í auknum mæli á landsvæði í stað bygginga.²

Auk þessara tillagna hefur ráðið lagt fram tillögur að aðgerðum til að draga úr kostnaði við byggingu nýs húsnæðis. Meðal annars ætti að færa öll embætti byggingafulltrúa undir Mannvirkjastofnun, samræma reglur um lóðaúthlutanir á landsvísu, fækka atriðum sem farið er yfir við afgreiðslu byggingarleyfis, heimila húsbyggjanda að sinna jafnframt hlutverki byggingarstjóra í sérbýli, þrepaskipta kvöðum um skil hönnunargagna, draga úr umframkröfum í byggingareglugerð, auka notagildi áfrýjunarréttar, einfalda gjaldheimtu sveitarfélaga og fækka sjálfstæðum úttektum.

Áhrif framangreindra breytinga væru öll í átt að aukinni skilvirkni á fasteignamarkaði, sem dregur úr kostnaði allra á húsnæðismarkaði til lengri tíma litið.

Viðskiptaráð leggur til að frumvarpið nái ekki fram að ganga.

Virðingarfyllst,



Marta Guðrún Blöndal
Lögfræðingur Viðskiptaráðs Íslands

² Nánari umfjöllun um tillögur Viðskiptaráðs um breytta skattheimtu á fasteignamarkaði má finna í skoðun ráðsins (frá október 2015), „*Leyndir gallar fasteignagjalda*“. Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skidanir/leyndir-gallar-fasteignagjalda>