

Alþingi
Erindi nr. P 131/337
komudagur 30.11.2004

Fyrirspurnir félagsmálanefndar til Félags fasteignasala vegna frv. til laga um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál (220. mál –131. löggjafarþing).

1. Áhrif sem húsnæðislán viðskiptabankanna geta valdið, s.s. þensla, eignabóla, yfirveðsetning o.fl?

Svar

Það er ljóst að þau lán sem að viðskiptabankarnir og sparisjóðir hafa verið að bjóða upp á hafa aukið aðgang fólks að lánsfjármagni. Þannig hafa mun fleiri en áður haft möguleika að kaupa húsnæði. Það er Félagi fasteignasala ljóst að frá því hin nýju lán komu til sögunnar fyrir nokkrum mánuðum hafi fasteignaverð hækkað nokkuð en erfitt er að meta hversu mikil sú hækkun er, en hún er nokkur. Það er ljóst að með hækkun láns hlutfalls er meiri hætta að ef verð fasteigna lækkar, að fasteignir verði þá yfirveðsettar.

2. Nýbyggingar (sem ættu að lækka fasteignaverð). Hversu mikil er eftirspurn eftir nýbyggingum? Hversu mikið er byggt?

Svar

Eftirspurn eftir nýbyggingum er mjög mikil núna eins og eftir öðru húsnæði. Félag fasteignasala hefur ekki upplýsingar hve mikið er nú byggt af nýju húsnæði eða hversu mikið fyrirhugað er í því sambandi en búast má við að ráðist af framboði og eftirspurn. Þó má geta þess að í fasteignablaði Mbl. 29.11.2003 kemur fram að árið 2002 var lokið við 2.140 nýjar íbúðir, árið 2003 var lokið við 2.311 nýjar íbúðir og búist við aukningu árið 2004, en um síðustu áramót voru um 3.000 íbúðir í smíðum.

3. Hver eru áhrif lána viðskiptabankanna á landsbyggðina?

Svar

Eins og kunnugt er lána viðskiptabankarnir og sparisjóðir mun minna til þeirra sem að ætla að kaupa fasteignir sem eru í dreifbýli og utan við þann stað þar sem að bankinn hefur útibú. Út frá óformlegum upplýsingum sem að Félag Fasteignasala hefur aflað sér virðist sem þær hækkunir sem orðið hafa í þéttbýli hafi ekki orðið með sama hætti á landsbyggðinni nema að svæðið í kringum Reyðarfjörð hefur greinulega hækkað fyrir áhrifa mikilla framkvæmda fyrir austan.

4. Hver hefur þróun fasteignaverðs verið – hversu mikið hefur það hækkað? Athuga annars vegar höfuðborgarsvæðið og hins vegar landsbyggðina í þessu samhengi.

Svar

Í tölum frá Fasteignamat ríkisins kemur fram að frá ágúst til október 2004 hafi hækkun á höfuðborgarsvæðinu í fjölbýli orðið 4,6% og 7% í sérbýli. Eftir þeim upplýsingum sem að Félag Fasteignasala hefur þá virðst einhver hækkun hafa átt sér stað á stórum þéttbýlisstöðum á landsbyggðinni (Akureyri, Selfoss) en í strjálri byggðum virðist verð nokkurn veginn hafa staðið í stað.

5. Greiðslumat – leggja viðskiptabankarnir sömu viðmið til grundvallar og Íbúðalánasjóður? Spurning hvort ætla megi að „verri viðskiptavinir” muni leita til Íbúðalánasjóðs?

Svar

Hver banki eða sparisjóður ákveður hvaða viðmið hann leggur til grundvallar við lánveitingar. Við kaup er það kaupsamningurinn sem lagður er til grundvallar veðsetningarhlutfalli en skriflegt verðmat löggilts Fasteignasala við endurfjármögnun. Eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu þá mun það verða ákveðið í reglugerð hvernig lánshæfi lántakenda verði metið og ræðst þ.a.l. af því hvort “verri viðskiptavinir” muni leita til Íbúðarlánasjóðs.

6. Í 3. gr. frv. er lagt til að lánveiting geti numið allt að 90% af matsverði íbúðar. Í athugasemdum sem fylgja frumvarpi til laganna kemur fram að hámarkslán sjóðsins skuli nema 90% af verði „hóflegs íbúðarhúsnæðis”. Hvað má áætla raunhæft að sé verð á „hóflegu íbúðarhúsnæði”? Þá með tilliti til a) höfuðborgarsvæðisins, b) landsbyggðarinnar, c) landsins alls?

Svar

a)

U.m.þ.b. kr. 14-16.000.000

b)

Þegar að talað er um landsbyggðina þá er átt við stærri staði

U.m.þ.b. kr. 11-13.000.000 en þá er átt við stærri þéttbýlisstaði á landsbyggðinni

c)

Ef um er að ræða minni staði í dreifbýli

U.m.þ.b. kr. 8-10.000.000

7. Hversu mikið teljið þið að dregið hafi úr hlutdeild Íbúðarlánasjóðs á fasteignamarkaði?

Svar

Félag Fasteignasala telur að á síðustu vikum sé hlutdeild Íbúðarlánasjóðs á fsteignamarkaði um 15-25%.

8. Lántökugjöld – hafa þau hækkað með tilkomu lánaveitinga viðskiptabankanna?

Svar

Hver banki eða sparisjóður ákveður þjónustugjöld sem að tekin eru og ekki verður séð að þau gjöld hafi hækkað frá því í ágúst þegar þeir hófu að lána allt að 80% af kaupverði en þá lækkuðu þau í 1% hjá öllum. Fyrir þann tíma var lántökugjaldið yfirleitt hjá bönkunum 2% á meðan Íbúðalánasjóður tók 1%.

9. Fram hefur komið að einhverjir bankar greiði fasteignasölum fyrir það að vísa viðskiptavinum til sín. Er þetta algengt? Er einhver banki sem er eigandi fasteignasölu?

Svar

Félag fasteignasala hefur heyrt af því að einhverjir bankar hafa boðist til að greiða fasteignasölum fyrir að vísa á sig viðskiptavinum en engar upplýsingar liggja fyrir um hve algengt það er. Félag fasteignasala er ekki kunnugt um neinn fasteignasala sem hefur þegið þessar greiðslur. Þess má geta að félagið telur slíkt ekki vera æskilegt en hagi svo til þá beri fasteignasala að tilkynna viðskiptavini sínum skýrlega frá tengslum sínum við bankann og að hann njóti greiðslna frá bankanum vegna þessa. Félag fasteignasala er ekki kunnugt um að banki sé eigandi að fasteignasölu en benda má á að upplýsingar um slíkt liggja ekki á lausu.

Reykjavík 30.11.04

F. H. FÉLAGS FASTEIGNASALA
Grétur Jónsson
Sundurfeisland