

Reykjavík 19. júní 2020

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán) – 926. mál.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) vísar til tölvupóst frá nefndarsviði Alþingis, dags. 15. júní 2020, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um frumvarp félags- og barnamálaráðherra um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 (hlutdeildarlán).

HMS starfar samkvæmt lögum nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Í 2. gr. þeirra laga segir m.a. að stofnunin skuli stuðla að því að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði, m.a. með húsnæðisstuðningi, lánveitingum, rannsóknum, upplýsingagjöf, áætlanagerð og eftirliti. Þá sé hlutverk stofnunarinnar einnig að leitast við að tryggja að almenningur hafi aðgang að öruggu og vistvænu húsnæði á viðráðanlegu verði og í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, þannig að almenningur hafi raunverulegt val um búsetuform. Til þess að ná því markmiði fer stofnunin m.a. með framkvæmd laga um húsnæðismál nr. 44/1998 en markmið þeirra er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess auka möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Í ljósi framangreinds hlutverks HMS og markmiða laga um húsnæðismál fagnar stofnunin því að frumvarpið sé fram komið og tekur undir efni þess. Stofnunin hefur tekið þátt í mótun þeirra tillagna sem frumvarpið byggir á og telur að hér sé um mikilvægt úrræði að ræða bæði gagnvart fyrstu kaupendum og til að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði.

Greiningar HMS, byggðar á húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og reglulegum spurningakönnunum, sýna glögg að þörf er á að bregðast við þeirri stöðu sem er uppi í dag, bæði hvað varðar aðgengi fyrstu kaupenda og tekjulægri að öruggu húsnæði og til þess að búa til hvata til þess að fjölga minni og hagkvæmum íbúðum á markaðinn.

Eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpinu hefur aðgengi ungs fólks að lánsfé undanfarin ár verið þrengt umtalsvert með breytingu á reglum um fasteignalán og aukna neytendavernd í tengslum við lánveitingar. Þá sýna kannanir HMS að hlutfall þeirra sem fengu aðstoð frá vinum og ættingjum við að fjármagna fyrstu íbúðarkaup frá árinu 2010 er 59% og hefur það aldrei verið hærra. Ljóst er að ekki búa allir við það að vinir eða ættingjar geti aðstoðað við fyrstu fasteingakaup og því mikilvægt að hægt verði að styðja við bakið á þeim meðal annars með tilliti til jafnræðis. Þá sýna kannanir HMS einnig að hlutfallslega færri leigjendur séu á leigumarkaði nú vegna þess að þeir kjósi þess en var í upphafi aldarinnar, eða aðeins um 10%, miðað við leigumarkaðskönnun HMS frá ágúst 2019.

Í íbúðaþarfagreiningu HMS, sem kynnt var á síðasta Húsnæðisþingi, kemur fram að þörf er fyrir minni og hagkvæmari íbúðir í öllum landshlutum¹. Þrátt fyrir að mikið hafi verið byggt á undanförunum árum og dregið hafi úr uppsöfnuðum íbúðaskorti sýna greiningar að aðeins lítil hluti þeirra íbúða sem byggðar hafa verið teljast

¹ Staða og þróun húsnæðismála, bls. 38. https://www.hms.is/media/6794/husnaedismal_2019.pdf

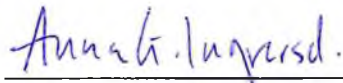
HMS

hagkvæmar.² Undanfarin áratug hafa um 82 – 90% af nýjum íbúðum verið of stórar til þess að geta flokkast sem hagkvæmar íbúðir en árið 2019 fór hlutfallið niður í 68%. Þá hefur þó ekki verið tekið tillit til þess að margar af minni íbúðum sem byggðar hafa verið að undanförunu eru lúxusíbúðir og myndu því vart verða skilgreindar sem hagkvæmar.

Það er mat HMS að hlutdeildarlán geti orðið mikilvægt tæki til þess að aðstoða fyrstu kaupendur og tekjulægri til þess að komast í öruggt og viðeigandi húsnæði og aukið framboð á hagkvæmum íbúðum sem henta þessum hópum. Þá telur stofnunin einnig að lánin séu gott verkfæri til að stuðla að betra jafnvægi á húsnæðismarkaði enda geti rétt beiting þeirra dregið úr sveiflum í framboði íbúðarhúsnæðis og þannig stuðlað að stöðugri fasteignamarkaði sem nýtist landsmönnum öllum.

Virðingarfyllst

f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar,



Anna Guðmundsdóttir,
aðstoðarforstjóri

² Hér telst íbúð hagkvæm ef hún uppfyllir ákveðin stærðar- og kostnaðarmörk sem HMS studdist við við greiningar á nýbyggðum fasteignum og taka m.a. að mið af mati á hagkvæmni almennra íbúða. Rétt er að taka fram að mat á hagkvæmni íbúða samkvæmt umræddu frumvarpi gætu orðið önnur en gert er ráð fyrir að það verði nánar útfært í reglugerð.