

Nefndasvið Alþingis,
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK.

Reykjavík, 16. október 2015

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. 15. mál.

Velferðarnefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um framangreinda tillögu til þingsályktunar.

Samtök atvinnulífsins telja að hátt húsnæðisverð um þessar mundir sýni vaxandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að greina ástæður fyrir háu verði svo að unnt sé að grípa til markvissra aðgerða til lækkunar húsnæðisverðs. SA telja farsælast til lengri tíma að húsnæðismarkaðurinn mæti þörfum fólks sem mest á eigin forsendum.

Stuðningur hins opinbera vegna húsnæðis á að byggjast á almennum húsnæðisbótum sem taka mið af tekjum, eignum og stærð fjölskyldna svo hann leiði ekki til almennrar hækkunar húsnæðisverðs. SA vara við hvers kyns „handstýrðum“ aðferðum til að hafa áhrif á húsnæðisverð, s.s. opinberri fyrirgreiðslu, t.d. í formi vaxtaniðurgreiðslu, til að mæta uppsafnaðri íbúðarþörf. 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.

SA 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. Það er skjótvirkasta og hagstæðasta lausnin á vanda sem við er að eiga á húsnæðismarkaði.

Sveitarfélög verða að sjá til þess að verð á íbúðalóðum til nýbygginga sé ekki hærra en nemur kostnaði við gatnagerð, skipulagningu og frágang byggingarsvæðis.

Auknar kröfur í byggingarreglugerð eru taldar hafa hækkað byggingarkostnað um allt að 7,5% og þar með dregið úr framboði einfaldra, 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 fjármálfyrirtækja og sértækir bankaskattar stuðla að hærri vöxtum hér en annars staðar, þar með talið á húsnæðislánum. Væru opinberar álögur og kvaðir á fjármálfyrirtæki 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.

Nýtt húsnæðisstuðningskerfi verður að veita leigjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis sambærilegan stuðning s.s. í formi húsnæðisstyrkja. Þá ætti hið opinbera að hvetja ungt fólk til að kaupa eigið húsnæði, t.d. með því að bjóða upp á bundna húsnæðissparnaðarreikninga sem veiti skattafslátt til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.

Mikilvægt er að tryggja langtímahugsun við uppbyggingu leigumarkaðar. Hann þarf að geta boðið upp á húsnæði af mismunandi gerðum og stærðum.

SA eru eindregið þeirrar skoðunar að í stað niðurgreiddra vaxta komi stofnstyrkir frá ríki og sveitarfélögum til byggingar félagslegs húsnæðis. Stofnstyrkir nýtast sem höfuðstóll og auðveldar þar með aðra fjármögnun. Það er mun skynsamlegri leið og ódýrari þegar litið er lengri tíma en að ríkið reki lánastofnun til þess að miðla lánsfé á niðurgreiddum vöxtum. Þannig má stýra betur opinberum stuðningi og forða því að upp safnist eiginfjárvandi í opinberri lánastofnun eins og hefur gerst í fortíðinni. Þá er einnig stuðlað að samkeppni í veitingu lána til félagslegs húsnæðis til hagsbóta fyrir húsnæðiskaupendur.

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 hætta á sveiflum í leiguverði, t.d. komi til snöggra breytinga á verði íbúðarhúsnæðis eða þegar standa þarf straum af 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 séu almennar og gangi til baka verði viðkomandi íbúðarhúsnæði selt innan tiltekins tíma.

Virðingarfyllt,

f.h. Samtaka atvinnulífsins

