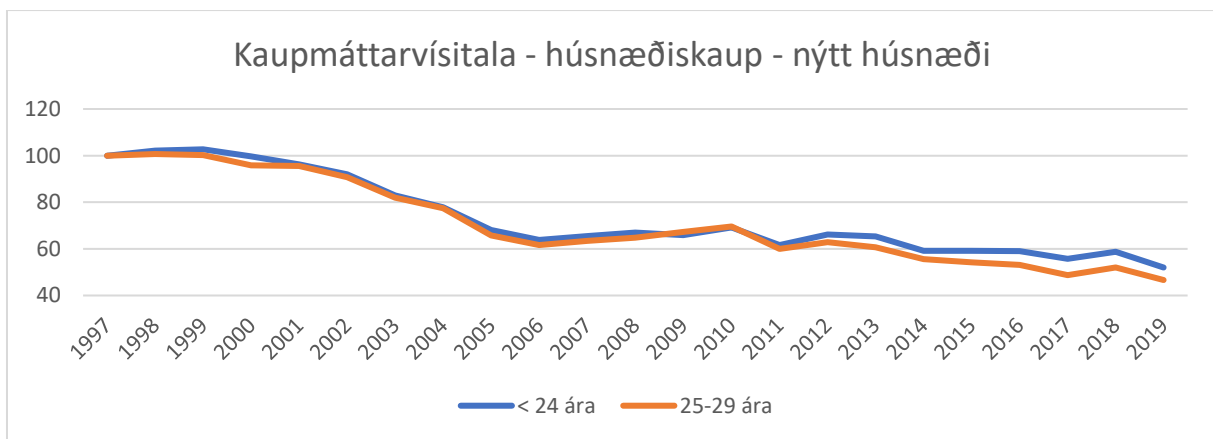


Reykjavík, 20. október 2020

Efni: Umsögn BHM um drög að reglugerð um hlutdeildarlán mál nr. 210/2020

Bandalag háskólamanna (BHM) hefur fengið til umsagnar drög að reglugerð félags- og barnamálaráðherra um hlutdeildarlán, þar sem lagt er til að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fái heimild til að veita lán til fyrstu kaupenda eða þeirra sem hafa ekki átt íbúðarhúsnæði sl. 5 ár. Eru lánin skilyrt við ákveðna tekjuhópa og tiltekna undirmarkaði fasteigna sem stofnunin skilgreinir í reglugerðinni sem „hagkvæmt húsnæði“. Með þessu á að leitast við að uppfylla megintilgang laga um hlutdeildarlán um að auka kaupmátt ungs fólks og/eða jaðarsettra hópa gagnvart húsnæðis kaupum með aðgerðum á eftirspurnarhlið (lánveiting í formi hlutdeildarlána) og framboðshlið (örvun á byggingu „hagkvæms húsnæðis“). Virðist full ástæða til en kaupmáttur ungs fólks á íbúðamarkaði hefur minnkað um nær helming á síðustu tveimur áratugum. Þetta má sjá þegar skoðuð er þróun ráðstöfunartekna ákveðinna aldurs hópa og borin saman við þróun markaðsverðs nýbyggðs húsnæðis á fermetra samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands og Þjóðskrá Íslands.



Að þessu sögðu vill BHM gera athugasemd við eftirfarandi m.t.t. til markmiða laganna:

1. Skýra þarf skilgreininguna á „hagkvæmu húsnæði“ m.t.t. tilgangs laganna

Hagkvæmt húsnæði er skilgreint í reglugerðinni með hliðsjón af viðmiðunarverðum fyrir mismunandi stærðarflokkum af íbúðum. Sé horft til höfuðborgarsvæðisins eingöngu má sjá að verðbílun eru í nokkrum takti við meðalfermetraverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu eða nokkuð hærri skv. gögnum frá Þjóðskrá. BHM telur mikilvægt að færð sé skýr og málefnaleg rök fyrir því hvernig viðmiðunarverðin eru valin m.t.t. þeirra hagkvæmnisjónarmiða sem tilgreind eru í reglugerðinni og meginmarkmiðs laganna um að auka kaupmátt ungs fólks og/eða jaðarsettra hópa á húsnæðismarkaði.

Ákvæði reglugerðar					Þjóðskrá
Stærð	Hámarksverð	Hámarksverð (þús./fm)			Meðalfermetraverð nýrra íbúða árið 2020 ¹
		Lágmark	Hámark	Miðgildi	
40-50 m ²	32.000.000	640	800	720	722.552
51-60 m ²	36.500.000	608	716	662	719.945
61-70 m ²	40.500.000	579	664	621	639.206
71-80 m ²	46.000.000	575	648	611	600.056
81-90 m ²	49.500.000	550	611	581	575.426
91-100 m ²	54.000.000	540	593	567	565.376
101-110 m ²	58.500.000	532	579	556	569.987

¹ Miðað við íbúðir sem seldar voru á árinu 2020 og byggðar á tímabilinu 2017-2020.

Í því sambandi ber að hafa í huga að hagkvæmni íbúðakaupa hjá þeim hópum sem falla undir úrræðið markast fyrst og fremst af því að markaðsverð íbúða sem seldar eru gegn hlutdeildarláni sé um eða undir ríkjandi markaðsverði sambærilegra íbúða á markaði á hverjum tíma. Ef tryggja á hagkvæmni skiptir því mestu að HMS hafi skilvirkt eftirlit með því að viðmiðunarverði sé stillt í hóf m.t.t. byggingarkostnaðar að teknu tilliti til arðsemi byggingaraðila á markaði á hverjum tíma. Ekki má greina af reglugerðinni hvernig staðið er að setningu viðmiðunarverðs í ljósi eiginleika íbúða eða sjónarmiða um hagkvæmni. Ekki er þá heldur tilgreint hvernig framreikna skuli viðmiðunarverðin.

2. Ákvæði um „nýtt húsnæði“ gætu reynst íþyngjandi meðan framboð er tregbreytanlegt

Í reglugerðinni er kveðið á um að eingöngu skuli lánað til nýrra íbúða sem uppfylla fyrrgreind viðmið um verð og aðra eiginleika húsnæðis. Er ákvæðið um nýjar íbúðir sagt munu hvetja til uppbyggingar „hagkvæms íbúðamarkaðar“ og vera til þess fallið að halda aftur af óæskilegum verðþrýstingi á fasteignamarkaðnum í heild sinni. BHM hvetur stjórnvöld til að meta kosti og galla þess að hvika frá ákvæðinu um nýjar íbúðir m.t.t. ríkjandi markaðsaðstæðna hverju sinni og með hliðsjón af áhrifum lánveitinga á framboð hagkvæms húsnæðis og verðmyndun.

Áhrif aukinnar eftirspurnar til skamms tíma á litlum markaði gætu enda framkallað sterk áhrif fyrir aðra eða leitt til þess að aðilar sem ætlað er að fáí aðstoð finni engar eignir á verði sem er í samræmi við áður nefnt viðmiðunarverð. Sé viðmiðunarverðið stillt hátt hækkar það verð fyrir aðra og sé því stillt of lágt verða engar eignir í boði fyrir efnalítið fólk. Rétt stillt viðmiðunarverð felur því í sér miklar áskoranir. Þá má enn fremur hugleiða hvort ekki standi efni til að breikka út þann flokk sem lánað er til og heimila lán í afmörkuðum mæli til notaðs húsnæðis. Þannig yrði hættan á röskun á markaði fyrir nýbyggt húsnæði minnkuð. Í því samhengi ber að nefna að 220 nýjar íbúðir voru seldar á höfuðborgarsvæðinu á fyrstu 8 mánuðum ársins sem falla undir skorður reglugerðarinnar um hagkvæmt húsnæði. Skoða ber þessar tölur í samhengi við áætlanir stjórnvalda um veitingu lána til kaupa á 400-500 íbúðum árlega. Líklegt er að stór hluti umsókna muni berast frá höfuðborgarsvæðinu á fyrsta árinu eftir gildistöku laganna. Til skamms tíma munu hlutdeildarlán því örva eftirspurn til muna á þessum markaði íbúða á höfuðborgarsvæðinu með tilheyrandi eftirspurnarþrýstingi og ruðningsáhrifum á aðra hópa enda framboð tregbreytanlegt til skamms tíma.