

**Nefndarsvið Alþingis**  
**Efnahags- og viðskiptanefnd**  
**Austurstræti 8-10**  
**150 Reykjavík**

Þetta bréf var sent með rafrænum hætti á: [nefndarsvid@althingi.is](mailto:nefndarsvid@althingi.is)

Dagsetning: Reykjavík, 31. ágúst 2016

**Varðar: Athugasemdir við frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð, mál nr. 818 („Fyrsta fasteign”).**

Undirritaður hefur í meira en 10 ár starfað sem verkfræðingur og ráðgjafi hér heima og erlendis með talsverðri áherslu á ráðgjöf fyrir fjármála- og tryggingafyrirtæki og lífeyris-sjóði. Hefur undirritaður kynnst hvernig húsnæðismálum er háttað í mörgum nágrenna-löndum m.a. í Þýskalandi, Sviss, Lúxemborg, Belgíu, Hollands, Danmörku og víðar. Í þessum störfum hefur undirritaður kynnst kerfum sem bjóða ungu fólki í viðkomandi löndum upp á auðveldla og þægilega leið til að eignast húsnæði. Að því tilefni setti undirritaður saman tillögu að lausn í húsnæðismálum sem er hagkvæmari fyrir hag lands og þjóðar en aðrar tillögur sem settar hafa verið fram.

Þar sem frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð („Fyrsta fasteign”) hefur komið fram vil ég eindregið koma því sterklega að í umsagnarferli að a.m.k. tveir megingallar eru á þessu frumvarpi:

**Galli 1)** Það tekur afar langan tíma fyrir ungt fólk að safna sér fyrir útborgun í íbúð með þeim úrræðum sem bjóðast í „Fyrsta fasteign.” Í flestum tilvikum þarf ungt fólk að safna fyrir útborgun í 10-17 ár sem er of langur tími til að hægt sé að tala um úrræði fyrir ungt fólk.

**Galli 2)** Úrræðið „Fyrsta fasteign” krefst þess að ríki og sveitarfélög gefi eftir skatttekjur sem eru það umtalsverðar (15 milljarðar í tilfelli Reykjavíkurborgar einnar sbr. ummæli borgarstjóra í RUV fréttum þann 30. ágúst 2016 og sbr. minnisblað Samband íslenskra sveitarfélaga um tapaðar skatttekjur borgarinnar).

Undirritaður hefur lagt fram húsnæðistillögu er nefnist „Strax í skjól” sem hefur þá kosti að **(1) ekki þarf að gefa eftir neinar skatttekjur** og að **(2) ungt fólk kemst strax í eigið húsnæði**. Vil ég því með umsögn þessari benda á lausnina „Strax í skjól” og mælast til þess að sú tillaga sé skoðuð sem mun betri valkostur heldur en „Fyrsta fasteign.” Þannig er „Strax í skjól” þjóðhagslega hagkvæmari, virkar strax og allir aðilar sem koma að málinu varðandi almenn húsnæðislán á markaði fá sitt.

Virðingarfyllst,



Hallgrímur Óskarsson  
Verkfræðingur  
ho@verdicta.com  
GSM 820 6060

Í viðhengi er húsnæðislausninni „Strax í skjól” lýst:

# STRAX Í SKJÓL

Lausn fyrir ungt fólk  
sem er að kaupa  
sína fyrstu íbúð

© Hallgrímur Óskarsson, verkfræðingur

# Á húsnæðismarkaði hefur myndast ástand óvinveitt ungu fólki

- 1 Húsnæðisverð er hátt
- 2 Leigumarkaður er mjög dýr
- 3 Ungt fólk á ekki fyrir útborgun í íbúð

➔ Ungt fólk fast í klemmu

**STRAX Í SKJÓL**  
**opnar leið fyrir ungt fólk**  
**að komast strax í**  
**eigið húsnæði**

**Fyrirframgreiddur  
skyldulífeyrir er  
notaður sem eigið fé  
til útborgunar  
í fyrstu íbúð.**

**Skyldulífeyrir greiðir niður afborgun**



# Dæmi um íbúðakaup með STRAX Í SKJÓL

Mælt er með því að ungt fólk geti keypt fasteign að hámarki fyrir 30 milljónir í þessari leið til að tryggja að húsnæðisverð hækki ekki og til að hvetja verktaka til að byggja hagkvæmara húsnæði fyrir ungt fólk.

**30 milljónir**  
**3 herb. íbúð**

**24 milljónir**  
**80% hefðbundið lán**

**6 milljónir**  
**20% eigið fé**

# Íbúð, 30 millj.

**24 milljónir**  
**80% hefðbundið lán**



**Greiðslubyrði 103 þús/mán**

**6 milljónir**  
**20% eigið fé**



**Útborgun (eigið fé) kemur frá lífeyrissjóði**

**Greitt til baka með skyldu-lífeyrisgreiðslum á 7-8 árum**

**Lágmarksgreiðsla sett í lífeyriskerfið til að halda  
örorkuréttindum**

**Engin bein afborgun**

# Hver yrði staðan við starfslok, 67 ára?

## Húsnæði orðið skuldlaust

Búið að greiða 80% lán

Búið að endurgreiða 20% eigið fé

## Ráðstöfunartekjur, 67 ára →

Lífeyrir (óbreytt kerfi)  
220 þús

220 Lífeyrir  
nú  
Endanleg,  
útgreidd  
upphæð  
er háð TR.

Lífeyrir:  
220 þús

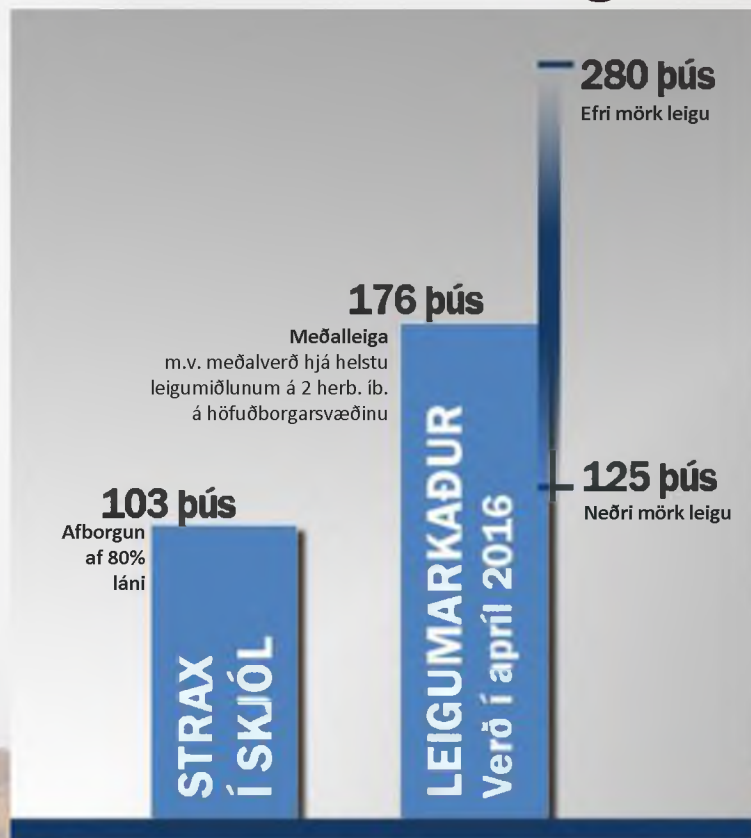
42 Viðbótar-  
lífeyrissp.

178 Lífeyrir  
verður

} M.v. lágmarks ávöxtun,  
hærra er líklegt



# Samanburður við leigumarkað



## STRAX Í SKJÓL

Fyrirframgreiðsla lífeyris

**FORSENDUR: 27 ára þar, vinnur til 67 ára, 40 ára lán**

Heimilistekjur: **700** þús/mán  
Verð íbúðar: **30** milljónir  
Tekur 80% lán: **24** milljónir  
20% útborgun kemur frá lífeyrissjóði: **6** milljónir

Greiðir af 80% láni: **103** þús/mán

Iðgjöld í skyldulífeyri greiða niður 20% útborgun

### NIÐURSTAÐA

Húsnæði er skuldlaust við starfslok

Útborgaður skyldulífeyrir við starfslok: **178** þús/mán

Hefði orðið án 20% útborgunar: **220** þús/mán

Útgreitt úr viðbótarlífeyrisspamaði: **42** þús/mán (eða hærra)

Samtals ráðstöfunartekjur, >67 ára **220** þús/mán (eða hærra)

# Ávinningur:

Ungt fólk kemst strax í eigið húsnæði

Ríki og sveitarfélög þurfa ekki að gefa eftir skatttekjur

Sömu ráðstöfunartekjur við starfslok

Húsnæði skuldlaust við starfslok

Samfélagsleg ábyrgð lífeyrissjóða eykst

# Ávinningur gagnvart lífeyrissjóðum

- 1) Gríðarlega jávætt ímyndarskref fyrir lífeyrissjóði
- 2) Eykur samkeppni á milli aðila sem veita íbúðalán
- 3) Styrkir efnahag lífeyrissjóða

## Núverandi úrræði ríkis:

**1) Tekjuskattar gefnir eftir (ríkið)  
Útsvar gefið eftir (sveitarfélög)**

**2) Ríkið eykur beingreiðslur til fólks á leigumarkaði  
- ungt fólk á leigumarkaði sér hag í því að fá sem mestar húsnæðisbætur**

## Strax í skjól:

**Ekkert ríkisfé notað til að greiða og hvorki skattar né útsvar gefnir eftir**



# „Fasteignin þín verður þinn lífeyrissjóður”

Var einu sinni rétt, er ekki lengur

- vegna hækkun húsnæðisverðs
- vegna dýrra íbúða f. eldra fólk

„Hæð í hlíðunum“ selst á 50-60 milljónir

Íbúð fyrir eldri borgara kostar 50-60 milljónir

# „Fasteignin þín verður þinn lífeyrissjóður”

Fasteign er lífeyrissjóður ef þú flytur á litla staði út á landi



# Séreignarsparnaðarleiðin

Fáir hafa nýtt sér úrræðið

Ungt fólk er lengi að safna fyrir höfuðstól

- Úrræði tekur langan tíma
- Tekur 15-17 ár fyrir einstakling, 7-10 ár fyrir par

Séreignarsparnaðarleið:

- Ýtir fólki út í leiguúrræði með tilheyrandi greiðslu húsnæðisbóta



Nýtt úrræði, „Fyrsta fasteign“ er framlenging á séreignarsparnaðarleiðinni til lengri tíma. Áfram mun taka langan tíma að safna fyrir útborgun, oft 10 ár fyrir ungt fólk.

Innlent Morgunblaðið 21.7.2016 8:08

## Aðeins 1.500 hafa nýtt séreign vegna íbúðarkaupa



Skuldir heimilanna lækkuðu um 11% í fyrra samkvæmt Seðlabankanum og námu 84% af vergrri landsframleiðslu.  
mbl.is/Ómar Óskarsson



Morgunblaðið

Um síðustu mánaðamót höfðu um 1.500 manns tekið út séreignarspamað sem hægt hefur verið að safna upp frá 1. júlí 2014, í því skyni að fjárfesta í íbúðarhúsnæði.

Úttekt af þessu tagi var heimiluoð í tengslum við hina svokölluðu leiðréttingu sem ríkisstjórnin réðst í árið 2014 og miðaði að því að leiðrétta höfuðstól verótryggðra íbúðarlána.

Samkvæmt somu tölum greiða um 25.000 einstaklingar í hverjum mánuði séreignarspamað sinn að hluta eða í heild inn á fasteignalán. að því er fram kemur í umfjöllun um mál þetta í ViðskipaMogganum í dag

# Algengar spurningar um „STRAX Í SKJÓL” [1]

## HVERNIG ER STUTT ÚTSKÝRING Á LAUSNINI?

STRAX Í SKJÓL gerir ungu fólki kleyft að komast strax í eigið húsnæði með því að fá lánaða útborgun í íbúð (eigið fé) fyrirfram úr þeim lífeyrisgreiðslum sem greiddar eru inn í lífeyrissjóði.

## FYRIR HVERJA ER LAUSNIN?

Lausnin er fyrst og fremst hugsuð fyrir ungt fólk sem er í erfiðleikum með að safna sér fyrir útborgun í íbúð vegna þess að það er á leigumarkaði, hefur takmarkaðar tekjur og er að leita sér að íbúð á fasteignamarkaði þar sem miklar verðhækkningar hafa átt sér stað. Markmiðið er að leysa þann brýna húsnæðis- og fjármögnunarfanda sem ungt fólk býr við í dag.

## MUNU AUKNAR RÁÐSTÖFUNARTEKJUR AUKA EYÐSLU?

Lausnin veitir fólki auknar ráðstöfunartekjur. Megintilgangurinn er að hjálpa þeim sem þurfa á því að halda en ekki að auka ráðstöfunartekjur hjá þeim sem þurfa það ekki. Þess vegna er í lausninni s.k. „ráðstöfunarskorða“ sem heimilar lífeyrissjóðum að krefjast hraðari niðurgreiðslu á útborgunarláni ef tekjur og efnahagur batnar til muna. Þessi skorða tryggir að peningamagn í umferð mun ekki aukast um of.

## HVAÐ ÞURFA RÍKI OG SVEITARFÉLÖG AÐ GERA TIL AÐ LAUSNIN VERÐI AÐ VERULEIKA?

Tiltölulega litla breytingu þarf að gera á lögum um lífeyrissjóði, nr. 129/1997, einkum á 36. grein sem fjallar um fjárfestingarstefnu. Nýbúið er breyta byggingareglugerð sem heimilar smærri íbúðir sem ýtir undir fleiri valkosti þegar kemur að hagkvæmu húsnæði.

Einnig er mikilvægt að stjórnvöld horfi til þess að sjálfstæður sparnaður eins og viðbótarlífeyrissparnaður (séreignasparnaður) sé byggður upp alla starfsævina og að hann sé ekki nýttur í tímabundin önnur úrræði. Slíkur sparnaður verði ósnertanlegur hornsteinn í því að fólk geti lifað mannsæmandi lífi eftir starfslok.

## ER LAUSNIN VERÐBÓLGUHVETJANDI?

Til að tryggja að lausnin ýti ekki undir verðbólgu er gert ráð fyrir að miðað sé við ákveðið hámark í krónutölu þegar kemur að lánveitingum. Einnig mætti skoða, a.m.k. tímabundið að þeir sem eru yfir ákveðnum eigna- og tekju-mörkum geti ekki nýtt sér lausnina m.a. til að takmarka þenslu- og verðbólguáhrif.

# Algengar spurningar um „STRAX Í SKJÓL” [2]

## ER MEÐ LAUSNINI VERIÐ AÐ OPNA Á 100% LÁN?

Nei, alls ekki því hér er lántakandi að taka lán hjá sjálfum sér en er ekki að taka lán frá fjármálastofnun.

## MUN LAUSNIN HVETJA EÐA LETJA TIL AUKINS SPARNAÐAR?

Þessi lausn mun hvetja mjög til aukins sparnaðar á meðal ungs fólks á Íslandi því í lausninni er gert ráð fyrir því að fólk sem nýti sér lausnina þurfi að auka sjálfstæðan sparnað (t.d. viðbótarlífeyrissparnað) samhliða lausninni til að tryggja nægjanlegar ráðstöfunartekjur við starfslok á móti lækkun í ellilífeyri.

## HVER VERÐA ÁHRIF Á LEIGUMARKAÐ?

Eftirspurn á leigumarkaði mun minnka verulega og leiguverð lækka. Reyndar skiptir þáttur leigu til ferðamanna (t.d. vegna AirBnB) miklu máli í þessu samhengi og hvernig sá þáttur mun þróast. En fjöldi þeirra sem leigja íbúðarhúsnæði mun klárlega minnka verulega.

## MUN LAUSNIN LEIÐA TIL HÆKKUNAR Á FASTEIGNAVERÐI?

Sú hættu er fyrir hendi að lausnin leiði til tímabundinnar hækkunar á fasteignaverði en til að halda þeirri hækkun í skefjum þá er mælt með ákveðnum skorðum og að opna fyrir lausnina fyrst gagnvart þeim hópum sem í mestum vandræðum eru.

Lausnin veitir lífeyrissjóðum frelsi til að útfæra lausnina í smáatriðum eins og hentar hverjum sjóð, útlánagetu, fjölda lántakenda og öðrum þeim atriðum sem skipta sjóðina máli.

## HEFUR SVONA LAUSN VERIÐ REYND ANNARSSTAÐAR?

Þessi lausn er sambland af þeim leiðum sem reynst hafa best síðustu 50 ár í Þýskalandi, Sviss, Austurríki og víðar en með aðlögun að því lífeyriskerfi sem er til staðar á Íslandi.



# Forsendur



## HEIMILISTEKJUR 700 ÞÚS Á MÁN

Dæmi er tekið af pari sem hefur samtals 700 þús á mán. í heimilistekjur fyrir skatta. Er 40 ár á vinnu-  
markaði með 1,5% raunvöxt launa.



## VIÐBÓTARLÍFEYRIR

Nauðsynlegt er að vera með viðbótarlífeyris-  
sparnað (séreignasparnað) til að halda sömu  
ráðstöfunartekjum við starfslok.



## IÐGJALD Í SKYLDULÍFEYRI

15,5% iðgjald af launum  
þar af u.þ.b. 9 þús greitt í örorkuþátt  
til að viðhalda réttindum til örorku-  
maka- og barnalífeyri.



## UPPGJÖR 20% FYRIRFRAMLÁNS („EIGIÐ FÉ“)

Mánaðarlega er greitt inn á söfnun til uppgjors, í  
hvert sinn sem lántakandi fær laun og skilar sínum  
hluta í lífeyrissjóð. Þegar útborgunin er greidd fara  
þær greiðslur í að safna hefðbundnum lífeyri.

# Útreikningar og ítarefni



## ÚTREIKNINGAR LIGGJA FYRIR

Búið er að setja upp ítarlega útreikninga, skoða greiðsluflæði og meta stöðuna út frá sjónarmiðum lántakenda og lífeyrissjóða.



## LAGAUMHVERFI SKOÐAÐ

Búið er að skoða núverandi lagaumhverfi, einkum lög 129/1997 og greina hæfni tillögunnar.



## SKORÐUR OG ÚTGÁFUR

Lausnin mun framkalla hreyfingu á fólki frá leigumarkaði yfir í það að kaupa eigin fasteign. Búið er að skilgreina eðlilegar skorður sem þyrfti að setja til að lausnin verði öllum aðilum til góðs og raski ekki jafnvægi um of.



## NÚVIRÐISREIKNINGAR

Búið er að núvirðisreikna ýmis tilvik af STRAX Í SKJÓL-lausninni og meta hversu hagstætt það er að fara út í lausnina bæði út frá lántakendum og svo lífeyrissjóðum.



## ÁHRIF Á FJÁRMÖGNUNARMARKAÐ

Lausnin mun hafa margvísleg áhrif á markað þeirra aðila sem bjóða fjármögnun á íbúðarhúsnæði. Lausnin mun efla samkeppni á þeim markaði.



## ÁHRIF Á LÍFEYRISSJÓÐI

Lausnin mun hafa ýmis bein áhrif á lífeyrissjóði, á fjárfestingastarfsemi þeirra, fjárlæði og fleiri þætti.