

Svar

félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn frá Viktóri Orra Valgarðssyni um húsnæðismál.

1. Hefur ráðuneytið ráðist í greiningu á orsökum gríðarlegrar hækkunar á húsnæðisverði og húsaleigu á Íslandi undanfarin ár og hvernig væri hægt að sporna við henni? Ef slík greining liggur ekki fyrir, hvert er mat ráðherra á því
 - a. hversu mikil áhrif gjaldeyrishöft hafa haft á þróun húsnæðisverðs,
 - b. hversu mikil áhrif möguleg yfirverðlagning byggingaraðila á nýbyggðu húsnæði í krafti fákeppni hefur haft á þróun húsnæðisverðs,
 - c. hversu mikil áhrif stór fasteignafélög og fasteignasjóðir hafa haft á húsaleigu í krafti eignarhalds þeirra á miklum fjölda fasteigna?

Ráðuneytið óskaði eftir greiningu hagdeildar Íbúðalánasjóðs á framangreindum þáttum. Að mati Íbúðalánasjóðs hafa aðallega fjórir þættir drifið áfram verðlagsþróun íbúðarhúsnæðis. Nánar um greiningu hagdeildar Íbúðalánasjóðs er að finna í fylgiskjali með svarinu.

Í fyrsta lagi er það mat sjóðsins að vaxandi kaupmáttur heimila hafi þar áhrif enda hafi raunvirði íbúðaverðs og kaupmáttur launa nokkurn veginn haldist í hendur fram til maí 2016, en eftir það hafi raunverð fasteigna hækkað hraðar en kaupmáttur launa.

Í öðru lagi hefur aukið aðgengi að lánsfé, þar á meðal aukin umsvif lífeyrissjóða á lánamarkaði, leitt til stóraukins framboðs á fjármagni til fasteignakaupa sem aftur hefur haft áhrif á þróun fasteignaverðs að mati sjóðsins. Hámarksveðhlutföll hafa hækkað sem gerir lánin aðgengilegri almenningi. Sýnir þetta sig m.a. í mikilli aukningu á sjóðsfélagalánum árið 2016 miðað við árið 2015. Hefur þetta einnig leitt til lækkandi vaxtabyrði heimila þar sem lífeyrissjóðir hafi leitt lækkun vaxta, sem leitt hefur til vaxtalækkana hjá öðrum lánveitendum.

Í þriðja lagi hefur hækkun íbúðaverðs samfara lækkun skulda, bæði vegna aðgerða ríkisins og vegna aukins sparnaðar heimilanna, leitt til þess að veðrymi fasteigna hefur aukist. Það leiðir til aukins svigrúms heimilanna til að auka skuldsetningu.

Í fjórða lagi hefur vaxandi framboðsskortur leitt til hækkunar húsnæðisverðs að mati sjóðsins. Almenn er talið að íbúðarhúsnæði þurfi að fjölga um 1.700 á ári yfir allt landið til þess að mæta eðlilegri þróun en frá árinu 2008 hefur meðalfjölgun íbúða verið rétt tæplega 900 á ári. Á árinum 2009–2013 var lítið byggt en á móti kom að einhverju leyti að tómunum íbúðum, sem byggðar voru fyrir hrun, var komið í notkun. Nýjustu tölur sýna að enn vanti talsvert upp á að eðlilegri þörf sé mætt og því þarf að byggja talsvert meira en 1.700 íbúðir árlega næstu ár til að mæta uppsafnaðri þörf.

Gjaldeyrishöft eru talin hafa haft óveruleg áhrif á þróun húsnæðisverðs. Í riti Seðlabankans, Fjármálastöðugleiki 2015/1, kemur fram að það fjármagn sem hefur komið inn í gegnum gjaldeyrísútboð Seðlabankans með fjárfestingaleiðinni hefur að mestu verið varið í hlutabréf og skuldabréf. Aðeins 12% fjárfestinga hafi verið varið til fasteigna sem er óveruleg fjárhæð í samanburði við veltu á fasteignamarkaði og því ekki haft teljandi áhrif á verðmyndun á þeim markaði, að mati Seðlabankans.

Félags- og jafnréttismálaráðherra hefur ekki upplýsingar varðandi b- og c-lið 1. tölul. fyrirspurnarinnar.

2. *Er vitað hversu stór hluti húsnæðis er í eigu lífeyrissjóða, t.d. í gegnum eignarhluti þeirra í fasteignafélögum?*

Lífeyrissjóðir og starfsemi þeirra heyra undir málefnasvið fjármála- og efnahagsráðuneytis og því hefur félags- og jafnréttismálaráðherra ekki upplýsingar um eignir þeirra.

3. *Hvernig hyggst ráðherra tryggja fjármögnun á samkomulagi ríkisins við SA og ASÍ um byggingu 2.300 nýrra íbúða á næstu fjórum árum, og kemur til greina að bæta fleiri íbúðum við það samkomulag?*

Samkvæmt yfirlýsingu ríkisstjórnar Íslands vegna endurskoðunar á forsendum kjarasamninga í febrúar 2017, sem gefin var 28. febrúar sl., mun ríkisstjórnin tryggja að framlag ríkisins til stofnframlaga verði allt að þrjú milljarðar króna árið 2017 og að sambærilegt fjármagn verði tryggt í ríkisfjármálaáætlun fyrir árin 2018 og 2019. Er með þessari yfirlýsingu ætlað að tryggja að markmið yfirlýsingar þáverandi ríkisstjórnar um aðgerðir í húsnæðismálum frá 29. maí 2015 um byggingu allt að 2.300 leiguíbúða gangi eftir. Mun ríkisstjórnin því leggja fyrir beiðni til þingsins í fjáráskjalögum fyrir árið 2017 um viðbótarfjárheimild vegna stofnframlaga árið 2017.

4. *Liggur fyrir mat á því hversu stór hluti af leigutekjum er talinn fram til skatts?*

Skattamál heyra undir málefnasvið fjármála- og efnahagsráðuneytis og því hefur félags- og jafnréttismálaráðherra ekki upplýsingar um skattskil vegna leigutekna.

5. *Hyggst ráðherra koma á formlegu samstarfi við sveitarfélög og leigu- og húsnæðisfélög til að tryggja frekari byggingu húsnæðis og verður sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu heimiluð frekari uppbygging á lóðum í eigu ríkisins á höfuðborgarsvæðinu í því skyni?*

Ráðherra er að undirbúa fund með forsvarsmönnum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu til þess að ræða uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Rétt er að benda á að samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu hafa birt þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins fyrir árin 2015–2018 þar sem farið er yfir uppbyggingaráform sveitarfélaganna. Áhugi er fyrir því að skjóta styrkari stöðum undir samstarf sveitarfélaga hvað varðar húsnæðismál og efla samstarf þeirra á milli.

Eignir ríkisins heyra undir málefnasvið fjármála- og efnahagsráðuneytis og því hefur félags- og jafnréttismálaráðherra ekki forræði á ráðstöfum þeirra og getur því ekki svarað hvort til standi að heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðum í eigu ríkisins

6. *Telur ráðherra koma til greina að stuðla að langtímaleigu á leigumarkaði, t.d. með skattalegu hagræði við leigusala sem leigja út til lengri tíma og/eða fjárhagslegum stuðningi við leigufélög sem rekin eru án arðsemissjónarmiða?*

Skattamál heyra undir málefnasvið fjármála- og efnahagsráðuneytis og því heyrir það ekki undir félags- og jafnréttismálaráðherra að fjalla um skattalegt hagræði til handa leigusólum. Þá hefur með lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir, verið kveðið á um töluverðan fjárhagslegan stuðning við félög sem reka leiguhúsnæði.

7. *Telur ráðherra koma til greina að lögbinda þak á húsaleigu, t.d. á það hlutfall sem leigusölum er leyfilegt að hækka leigu um á tilteknu tímabili eða það hlutfall sem leigusölum er leyfilegt að rukka í leigu umfram kostnað þeirra við húsnæðið?*

Samkvæmt húsaleigulögum er aðilum frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skal þó jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila, sbr. 37. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994. Í lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir, eru sett tiltekin takmörk á ákvörðun leigufjárhæðar þegar um er að ræða íbúðir sem falla undir gildissvið laganna. Þannig er í 1. mgr. 18. gr. laganna mælt fyrir um að leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skuli ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að inna af hendi á grundvelli laga þessara, þar á meðal greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Ákvæðið á ekki við um sveitarfélög og lögaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags. Þá er kveðið á um að ráðherra setji árlega í reglugerð viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar fyrir almennar íbúðir, þar á meðal um heimild til að reikna álag á leigu hafi leigjandi verið yfir tekju- eða eignamörkum skv. 10. gr. síðastliðin þrjú almanaksár, sbr. 4. mgr. 18. gr. laganna. Í 26. gr. reglugerðar nr. 555/2016, um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir, er mælt fyrir um með hvaða hætti leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skuli ákveðin. Víki eigandi almennra íbúða frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 18. gr. geta Íbúðalánasjóður og sveitarfélög þegar krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið, sbr. 2. másl. 2. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir.

Í lögum ýmissa annarra landa, svo sem annars staðar á Norðurlöndum, eru tilteknar takmarkanir á því hvernig leigusölum er heimilt að bera sig að við hækkun leigufjárhæðar samkvæmt húsaleigusamningi. Í Berlín, Frakklandi og víðar eru enn fremur lögbundin hámarks á fjárhæð leigu. Í þessu sambandi er þó ljóst að huga þarf að áhrifum slíks hámarks á leigufjárhæð á leigumarkaðinn í heild og ekki síst hvað varðar framboð leiguhúsnæðis. Þannig verður að tryggja að áhrifin komi ekki fram í því að framboð á leiguhúsnæði minnki.

8. *Er áætlað að gera einhverjar breytingar á byggingarreglugerðum til þess að auðvelda byggingu húsnæðis og þá hvaða?*

Byggingarreglugerð heyrir undir málefnasvið umhverfis- og auðlindaráðuneytis og því hefur félags- og jafnréttismálaráðherra ekki heimildir til að taka ákvarðanir um breytingar á byggingarreglugerð.

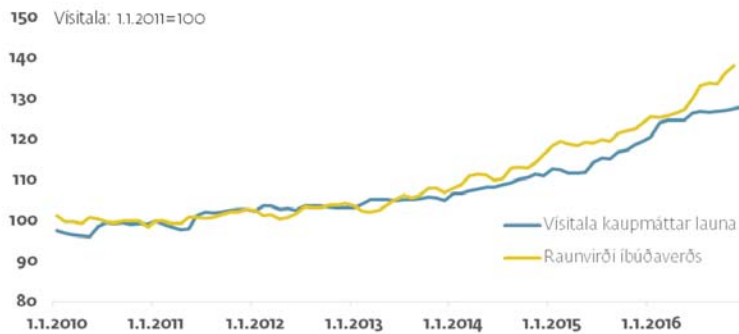
Fylgiskjal.**Verðhækkanir á fasteignamarkaði**

Helstu þættir sem hafa drifið áfram verðlagsþróun íbúðarhúsnæðis frá árinu 2011 eru:

- Vaxandi kaupmáttur heimila
- Aukið aðgengi að lánsfé auk lækkandi vaxtabyrði heimila
- Aukið veðrymi heimilanna til lántöku
- Vaxandi framboðsskortur

Kaupmáttur heimilanna

Raunvirði íbúðaverðs og kaupmáttur launa hafa nokkurn vegin haldist í hendur undanfarin ár, eins og sjá má á myndinni hér að neðan, og vaxandi kaupmáttur heimilanna aukið eftirspurn eftir húsnæði. Þó virðist það jafnvægi hafa raskast undanfarin ár en frá því í maí 2016 hefur raunverð fasteigna hækkað mun hraðar en kaupmáttur launa, eða um 9,3% á móti 2,3% í hækkun launa umfram verðbólgu.

Þróun kaupmáttar launa og raunvirðis íbúðaverðs

Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands

Aðgengi að lánsfé

Aðgengi að fjármagni hefur aukist upp á síðkastið sérstaklega með auknum umsvifum lífeyrissjóða á lánamarkaði. Hámarksveðhlutföll á húsnæðislánnum hafa hækkað sem gerir lánin aðgengilegri almenningi. Þetta endurspeglast í tölum um

ný sjóðsfélagalán sem jukust um 7,5-8 ma.kr. á mánuði á þegar mest lét á síðasta ári samanborið við 1 ma.kr. aukning að meðaltali milli mánaða á árinu 2015.¹

Aukning veðrýmis

Hækkun íbúðaverðs samfara lækkun skulda, bæði vegna lækkunaraðgerða ríkisstjórnarinnar á verðtryggðum húsnæðisskuldum heimilanna ásamt vexti í sparnaðarhlutföllum heimilanna,² hefur leitt til aukins veðrýmis á fasteignum. Aukið svigrúm hefur þar af leiðandi myndast hjá heimilum til að auka við skuldsetningu.

Vaxandi framboðsskortur

Almennt er talið að íbúðum þurfi að fjölga um 1.700 á ári yfir landið allt til þess að mæta eðlilegri þróun en frá árinu 2008 hefur meðalfjölgun íbúða rétt verið tæplega 900 íbúðir á ári. Á árunum 2009 - 2013 var lítið byggt en á móti kom að einhverju leyti að tómunum íbúðum frá því fyrir hrun var komið í notkun. Nýjustu tölur sýna að ennþá vantar upp á að eðlilegri þörf sé mætt, hvað þá að verið sé að bæta upp fyrir það litla sem var byggt á árunum eftir hrun og mæta uppsafnaðri þörf. Næstu ár þarf því að byggja talsvert meira en 1.700 íbúðir á ári til þess að ná jafnvægi á markaðinum.

Eðli málsins samkvæmt tekur framboðshlið húsnæðismarkaðarins ekki jafn hratt við sér og eftirspurnin þegar aðstæður hagkerfisins breytast. Framboðið fer meðal annars eftir þeim aðföngum sem þarf til byggingar húsnæðis, svo sem vinnuafli, byggingarvörur, lóðir og annað þess háttar. Nú eru aðstæður á markaði þannig að fasteignaverð hefur hækkað talsvert umfram byggingarkostnað og má því gera ráð fyrir því að hvati til nýbygginga sé mikill. Búast má við því að byggingargeirinn sem nánast þurrkaðist út í kjölfar efnahagshrunsins fari að taka vel við sér á næstu misserum að því gefnu að lóðaframboð verði tryggt.

¹ http://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastöðugleiki/2016-2/Fjarmalastodugleiki_%202016_2.pdf

² http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur_thjodhagsreikningar_tekiuskipting/TH106010.px/table/tableViewLayout1/?xid=34556473-faa1-4e62-a76f-c9be864e28fc



Framboð fasteigna mun því að öllum líkindum aukast á næstu misserum. Fram að því mun verðið þó einungis hækka ef eftirspurnin heldur áfram að aukast hraðar en framboðið. Hækkanir á fasteignaverði hafa verið miklar undanfarið og yfirlýsingar um hækkandi verð geta hreyft við eftirspurninni og virkað sem hvati fyrir almenning til kaupa á fasteignum. Þetta leiðir til þess að aukin þrýstingur myndast á húsnæðismarkaðinn sem aftur leiðir til enn hærra verðs. Þá gætum við séð fasteignabólu myndast, þ.e. óeðlilegar hækkanir á fasteignaverði vegna misræmis í vexti framboðs og eftirspurnar. Það gæti leitt til fasteignaverðs sem er það hátt að það getur ekki annað en lækkað þegar framboðið tekur við sér á ný.

Gjaldeyrishöftin

Gjaldeyrishöft eru talin hafa haft óveruleg áhrif á þróun húsnæðisverðs. Í riti Seðlabankans Fjármálastöðugleika 2015/1 kemur fram að það fjármagn sem hefur komið inn í gegnum gjaldeyrisútböð seðlabankans með fjárfestingaleiðinni hefur að mestu verið varið í hlutabréf og skuldabréf. Aðeins 12% fjárfestingar hafa verið varið til fasteigna sem er óveruleg fjárhæð í samanburði við veltu á fasteignamarkaði og ekki haft teljanleg verðmyndandi áhrif á þann markað, að mati Seðlabankans.

Þróun íbúða- og leiguverðs

Hækkarnir á íbúða- og leiguverði voru nokkuð hóflegar á árunum 2011-2014 og héldust nokkurn vegin í hendur yfir það tímabil. Frá 2014 hefur íbúðaverð hins vegar hækkað nokkuð hraðar en leiguverð, eða um 32,9% að raunvirði frá byrjun árs 2014 á meðan leiguverð hefur hækkað um 13,9% á sama tíma. Á höfuðborgarsvæðinu hefur þróun íbúða- og leiguverðs aftur á móti haldist betur í hendur frá árinu 2011 en þróunin á landsvísu. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði leiguverð umfram íbúðaverð frá árinu 2011 þar til í júní 2015. Meiri sveiflur voru á leiguverði á tímabilinu júní 2015 til maí 2016 og hækkaði það minna hlutfallslega en íbúðaverð yfir þann tíma. Raunbreyting íbúðaverðs yfir allt tímabilið (janúar 2011-nóvember 2016) er 38,2% á höfuðborgarsvæðinu en leiguverð hefur hækkað um 32,7% á sama tíma.

