

Alþingi
Efnahags- og viðskiptanefnd
Kirkjustræti
101 REYKJAVÍK

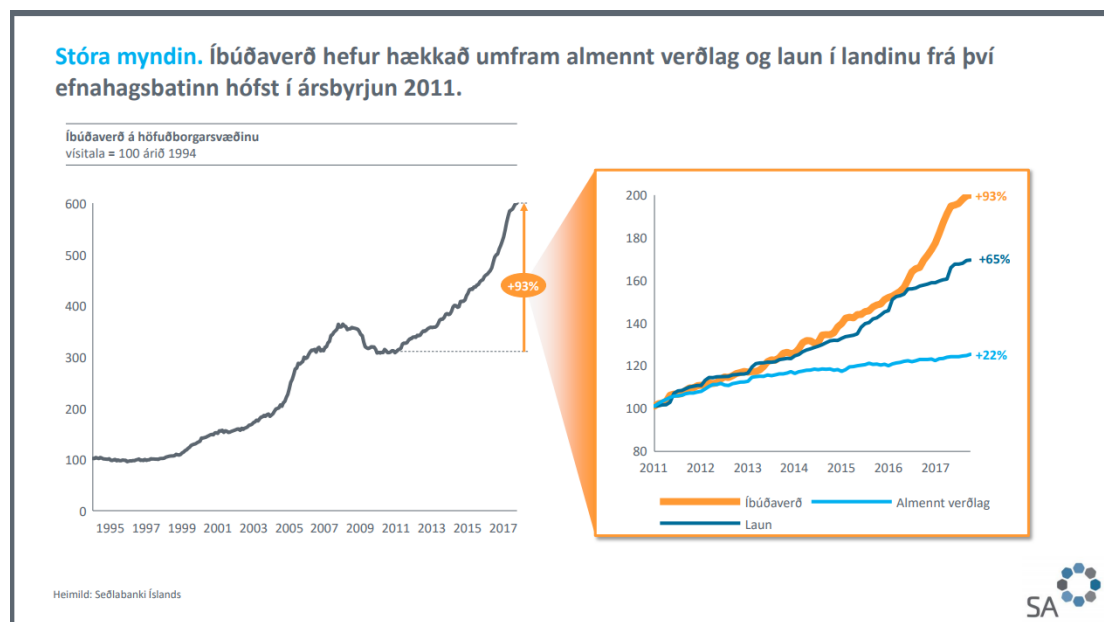
Reykjavík, 29. desember 2017

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á lögum um stimpilgjald, nr. 138/2013 (kaup einstaklings á íbúðarhúsnæði), 21. mál

Samtök atvinnulífsins (SA) þakka nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreint frumvarp.

Óskuldsettar verðhækkanir

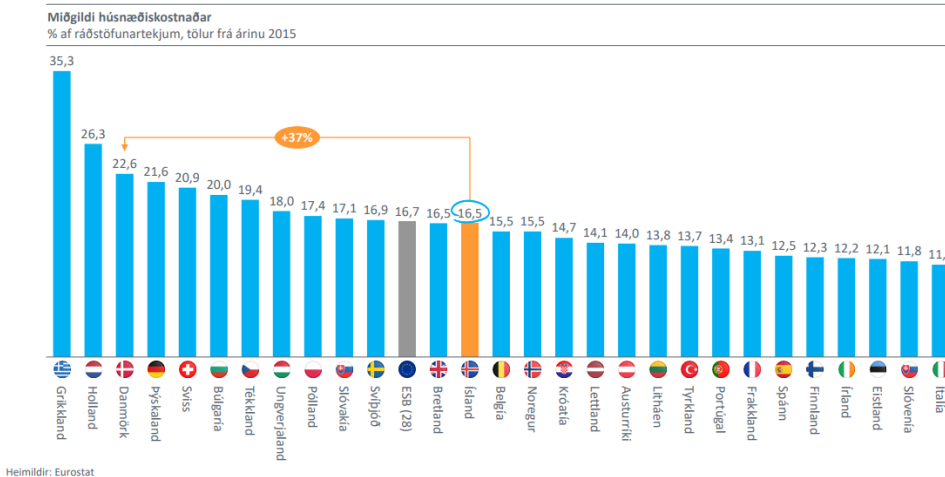
Íbúðaverð hefur hækkað umfram almennt verðlag og launatekjur á undanförunum árum. Ólíkt síðustu uppsveiflu þá byggja verðhækkanir á húsnæðismarkaði ekki á aukinni skuldsetningu heldur eru þær drifnar áfram af auknum tekjum almennings. Heimili hafa nýtt eina lengstu uppsveiflu Íslandssögunnar í að greiða niður skuldir og hefur hrein eignastaða heimila sjaldan verið betri.



Húsnæðiskostnaður er ekki hár í alþjóðlegum samanburði

Aðgengi að lánsfé er gott í dag; vextir hafa lækkað og láns hlutföll eru há. Íslendingar eyða svipuðu hlutfalli af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði og meðal Evrópubúi.

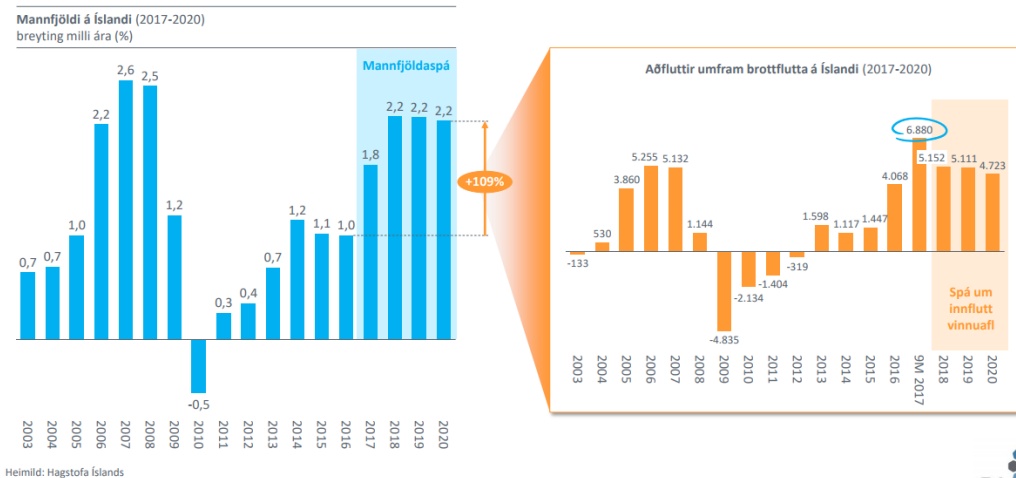
Húsnæðiskostnaður er ekki hár í alþjóðlegum samanburði. Íslendingar eyða svipuðu hlutfalli af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði og meðaltal Evrópuríkja



Íbúðapörf eykst til muna

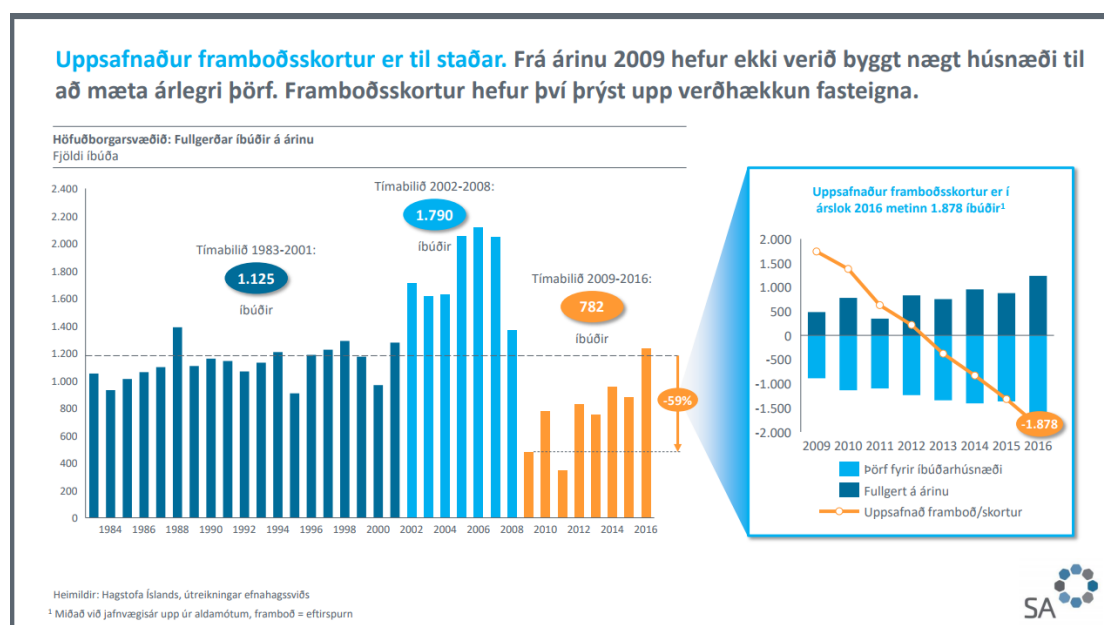
Mannfjöldaspá Hagstofunnar hefur tekið verulegum breytingum og er nú gert ráð fyrir að árleg fjölgun landsmanna verði álíka mikil og þegar mest lét árin 2006-2008 og vari í lengri tíma. Lágt atvinnuleysi og skortur á vinnuafli leiðir til fjölgunar á erlendu vinnuafli og er það megin drifkraftur væntrar fjölgunar. Það sem af er þessu ári hafa aðfluttir umfram brottflutta mælst 7.000 manns og er það hraðasta fjölgun frá því mælingar hófust. Rætist spá Hagstofunnar mun árleg eftirspurn eftir nýju húsnæði á næstu árum verða töluvert meiri en hingað til.

Mannfjöldaspáin tekur breytingum. Lágt atvinnuleysi og skortur á vinnuafli leiðir til fjölgunar á erlendu vinnuafli. Á þessu ári eru aðfluttir umfram brottflutta nú þegar 7.000 manns.



Framboðsskorturinn verður viðvarandi á komandi árum

Frá árinu 2009 hefur ekki verið nægilega mikið byggt á höfuðborgarsvæðinu til að mæta eftirspurn eftir íbúðum. Það hefur myndað viðvarandi framboðsskort og ýtt undir verðhækkanir fasteigna. Áhersla á uppbyggingu á þéttingarreitum er rökrétt skref en sú stefna hefur þó reynst tímafrek og hægt á fjölgun íbúða. Þétting byggðar þarf því að eiga sér stað alls staðar á höfuðborgarsvæðinu. Miðað við áætlanir mun framboð aukast áfram, en hvorki nægilega mikið né nægilega hratt. Gangi núverandi áætlanir eftir mun ekki takast að vinna upp framboðsskortinn á næstu árum og í árslok 2020 má reikna með að enn muni vanta 2.500 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.



Leysir opinber stuðningur húsnæðisvanda vegna framboðsskorts?

Þrátt fyrir að lengi hafi verið varað við framboðsskorti, og hann ætti því ekki að koma á óvart, þá hafa úrræði hins opinbera og tillögur til að leysa húsnæðisvandann að litlu leyti beinst að framboðshlið húsnæðismarkaðar. Flestar hafa þær stutt við eftirspurnarhliðina og því fremur til þess fallnar að ýta undir frekari hækkun fasteignaverðs.

Úrræði hins opinbera á fasteignamarkaði hafa fyrst og fremst beinst að stuðningi við eftirsurnina. Þó svo húsnæðisvandinn sé fyrst og fremst á framboðshliðinni.

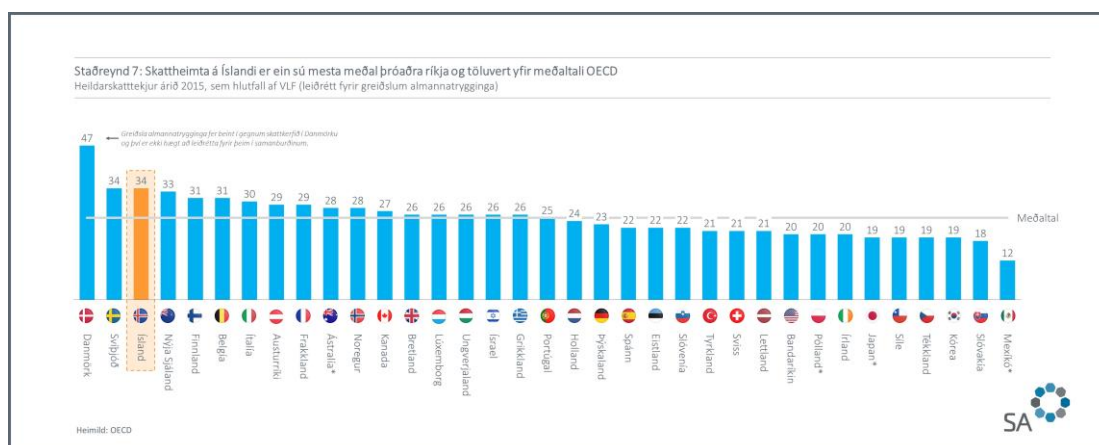
Áhrif nokkurra aðgerða hins opinbera á húsnæðismarkaði	Framboð	Eftirsurn
Íbúðalánasjóður: Stofnunin var endurvakinn í fyrri mynd og á að bjóða upp á húsnæðislán á góðum kjörum.		↑
Leiðréttingin: Höfuðstólslækkun verðtrygðra lána sem til staðar voru á árunum 2008-2009.		↑
Húsnæðisbætur: Húsaleigubótum var breytt og grunnfjárhæð þeirra hækkaðar.		↑
Fyrsta fasteign: Gerir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign kleift að nota hluta séreignsparnaðar síns til inngreiðslu á lánið.		↑
Almennar íbúðir: Íbúðalánasjóður úthlutar stofnstyrkjum til uppbyggingar á félagslegum íbúðum.	↑	
Breytingar á byggingareglugerðinni: Byggingareglugerðin var hert árið 2012. Byggingarkostnaður hækkaði sem dró úr hvata til nýbygginga. Breytingarnar hafa gengið til baka að einhverju leiti.	↓	

Aðgerða er þörf svo íbúðum fjölgi

Þegar vandamálið er framboðsskortur þá ætti aðkoma stjórnvalda fyrst og fremst að miða að því að liðka fyrir uppbyggingu. Hið opinbera má ekki vera flöskuháls þegar vinna þarf hratt til að mæta aðsteðjandi vanda. Aukið framboð er heppilegasta leiðin til að vinna gegn skorti og hækkun fasteignaverðs af hans völdum.

Niðurstaða

Eins og SA hafa bent á þá leiðir samanburður á skattheimtu OECD-ríkja í ljós að Ísland er með þriðju hæstu skatttekjurnar á eftir Danmörku og Svíþjóð, þegar leiðrétt er fyrir mismunandi fjármögnun almennatryggingakerfa. SA fagna frumvörpum, eins og þessu, sem miða að því að minnka skattheimtu og *leggja því til að frumvarpið verði samþykkt* á þeim forsendum.



SA vilja þó vekja athygli á því að það kann að vera að frumvarpið muni ekki ná markmiði sínu að auðvelda fólki að afla sér íbúðarhúsnæðis. Aðgerðir eins og þessar eru til þess fallnar

að ýta undir eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði sem leiðir til verðhækkunar, eins og nánar var rakið að ofan.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka atvinnulífsins



Davíð Þorláksson
forstöðumaður samkeppnishæfnisviðs