



Getur ríkið reddað ódýru húsnæði?

Björn Brynjúlfur Björnsson, hagfræðingur Viðskiptaráðs Íslands

Fræðslufundur VÍB - 10. mars 2016



Umræða um hátt fasteignaverð hefur farið framhjá fáum

Hvernig á ungt fólk að kaupa íbúð?



Ingileif Friðriksdóttir

mbl.is



Ungt fólk leggur ekki í fasteignakaup

27.01.2015 - 19:03 Efnahagsmál · Innlent Bein síð



Það getur reynst þyngrt fyrir ungt fólk í dag að kaupa sína fyrstu eign. Fasteignaverð hefur farið síhækkandi og e allir geta staðið straum af þeim útgjöldum sem fylgja fyrstu kaupum.

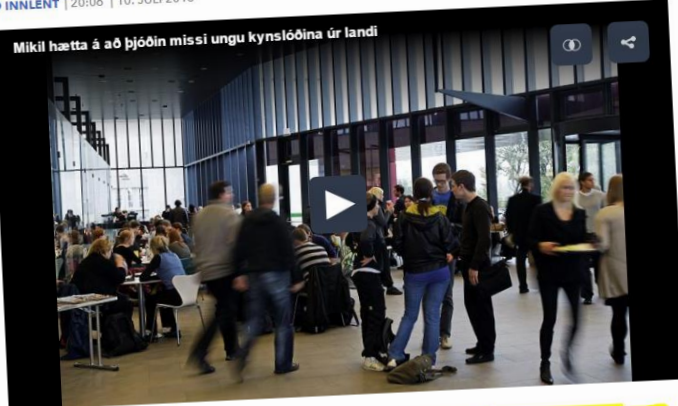
Ungt fólk bundið í báða skó í foreldrahúsum

Fasteignaverð í höfuðborgarsvæðinu | 20:06 | 10. JÚLÍ 2015

Líkar þetta 278

fall af kaupverði, eignar þegar kerfing bótamatið hins vörð þurfa lántakendu

Mikil hættu á að þjóðin missi ungu kynslóðina úr landi



HEIMIR MÁR PÉTURSSON SKRIFAR

Móðir sem á þritugsaldri sem enn býr í heimahúsum með kærustu sinni segir algeran viðskilnað hafa átt sér stað á rúmum tveimur áratugum á milli fasteignaverðs og launa. Mikil hættu sé á að þjóðin missi ungu kynslóðina úr landi á meðan leigumarkaðurinn sé eins og vilta vestrið og húsnæðisverð í engu samhengi við laun.

Stór hluti ungs fólks á höfuðborgarsvæðinu er bundið í báða skó í foreldrahúsum og getur ekki flutt að heiman. Það hefur hvorki efni á að leigja né kaupa. En búast má við að útborgun í litla íbúð á höfuðborgarsvæðinu sé á bilinu fjórar til sex milljónir króna. Ef afborganir námslána bætast síðan við gengur dæmið ekki upp.

hefur þ...
þó hærr...
nana...
% lár...
þama...
ði er...
gnar



Fasteignasalir segir að margt ungt fólk leggi ekki í að kaupa sína fyrstu eign, þar sem það á ekki fyrir útborgun. Fjármálaráðherra hefur áhyggjur af bótumyndun á fasteignamarkaði.

Hlusta

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um átta og hálf prósent í fyrra og mun hækka um tæplega 24 prósent á næstu þremur árum, gangi spá hagfræðideildar Landsbankans eftir.

Margir hagnast á því þegar fasteignaverð hækkar, en það getur bitnað hart á þeim sem eru að kaupa sína fyrstu eign. „Það sem er ástæða til að fylgjast vel með er að það sé áfram greiður aðgangur að lánum og að það sé ekki að verða bótumyndun á fasteignamarkaði, því það mun gera ungu kynslóðinni erfitt fyrir að koma þaki yfir höfuðið,“ segir Bjarni Benediktsson fjármálaráðherra.

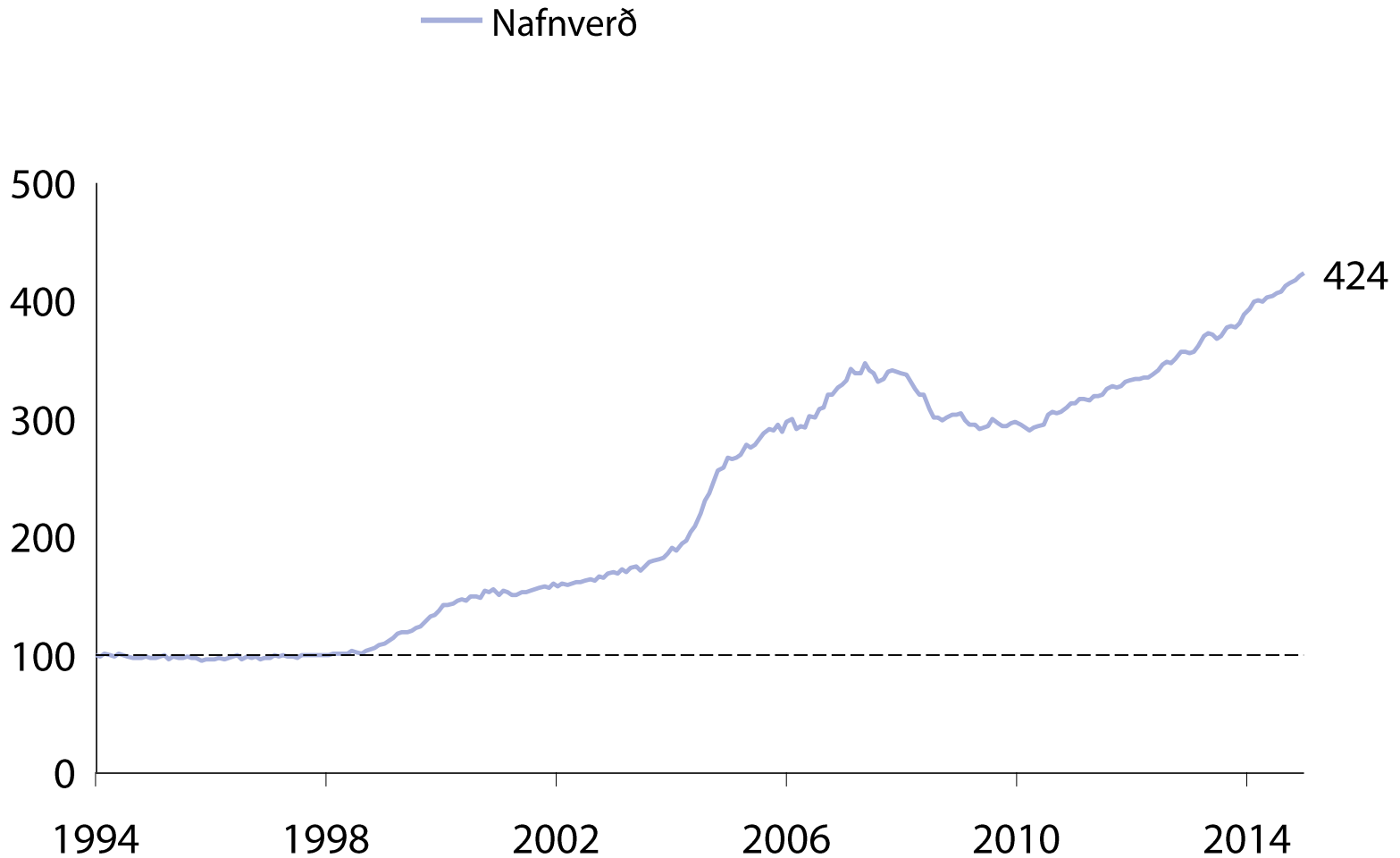
1. Er ástæða til inngripa?

2. Hvað gera stjórnvöld í dag?

3. Hvernig má lækka íbúðaverð?

Fasteignaverð hefur hækkað hratt síðastliðna áratugi...

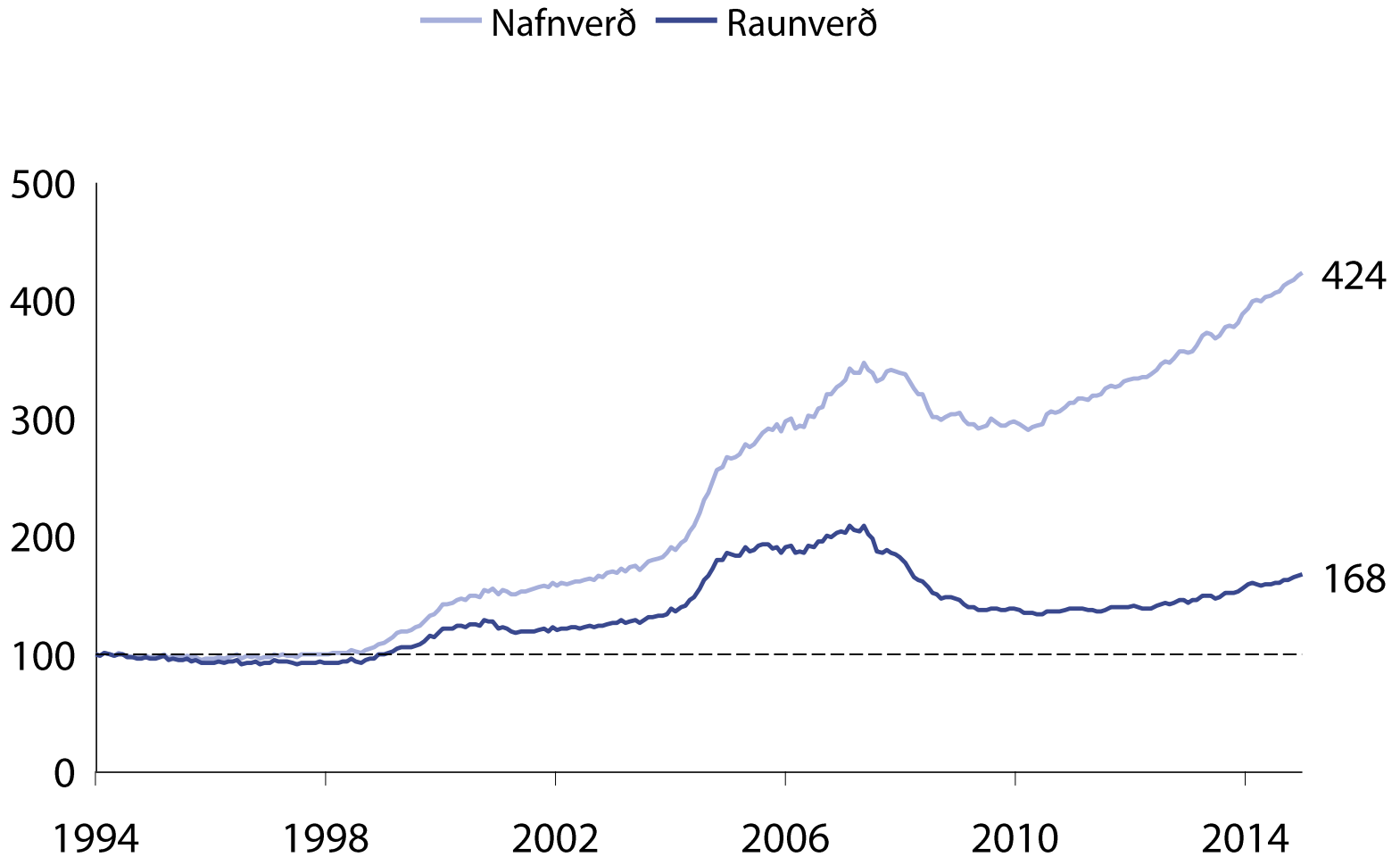
Fasteignaverð, vísitala (1994 = 100)¹



¹ Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

... en raunhækkunin hefur verið minni ...

Fasteignaverð, vísitala (1994 = 100)¹

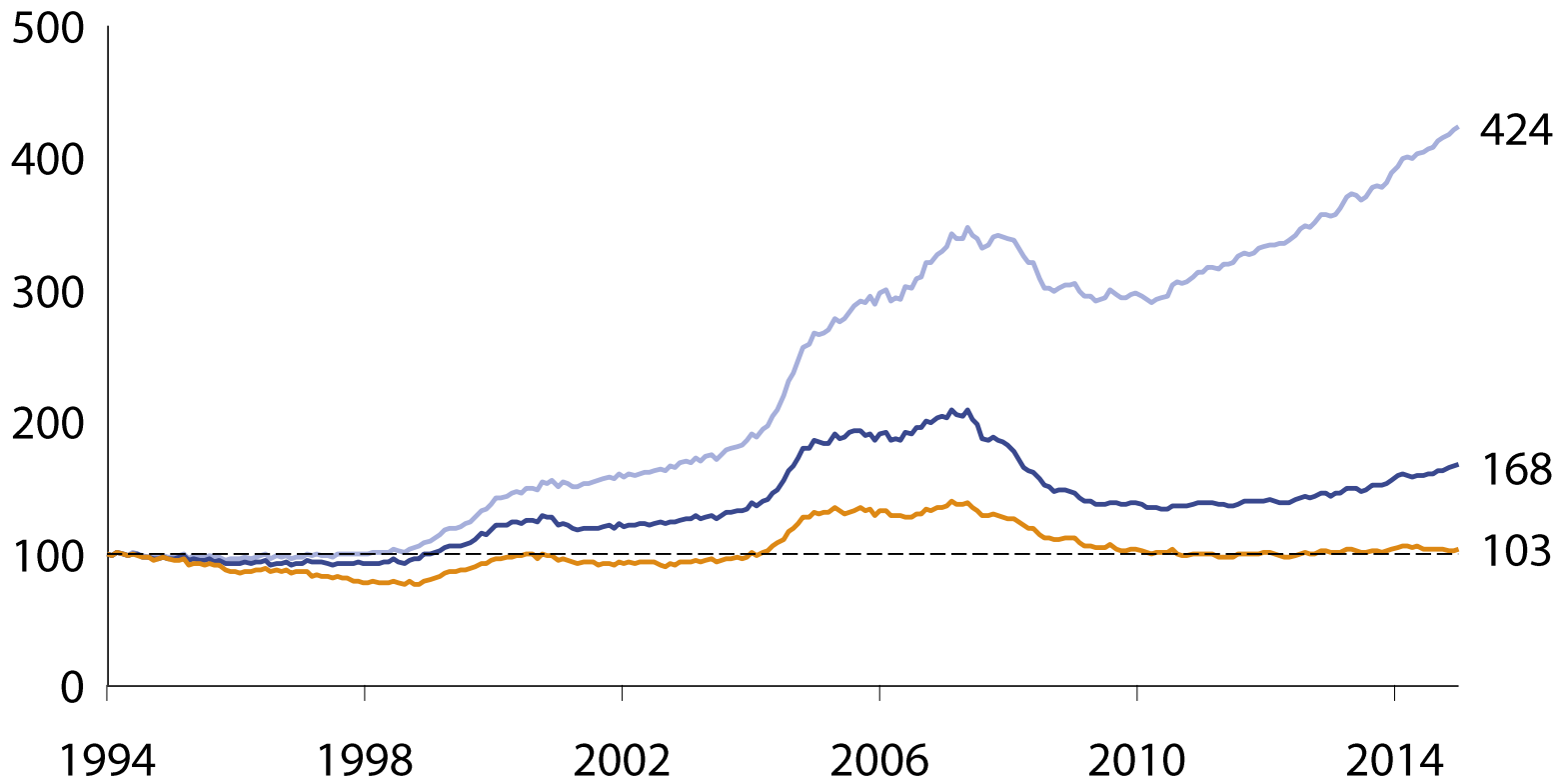


¹ Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

... og verð í hlutfalli við laun hefur lítið breyst

Fasteignaverð, vísitala (1994 = 100)¹

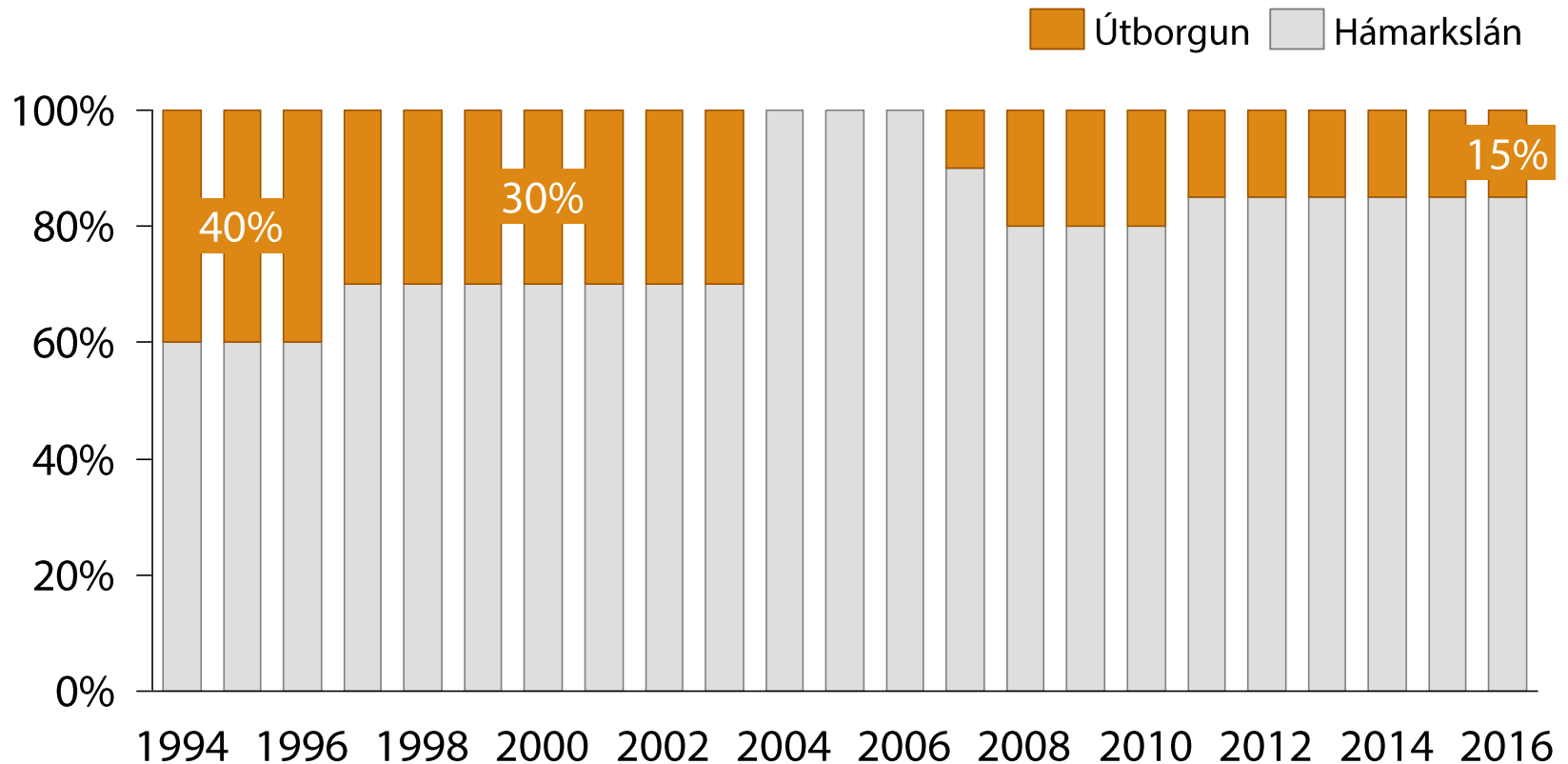
— Nafnverð — Raunverð — Verð sem hlutfall af launum



¹ Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

Aðgengi að lánsfé er auk þess gott í sögulegu samhengi

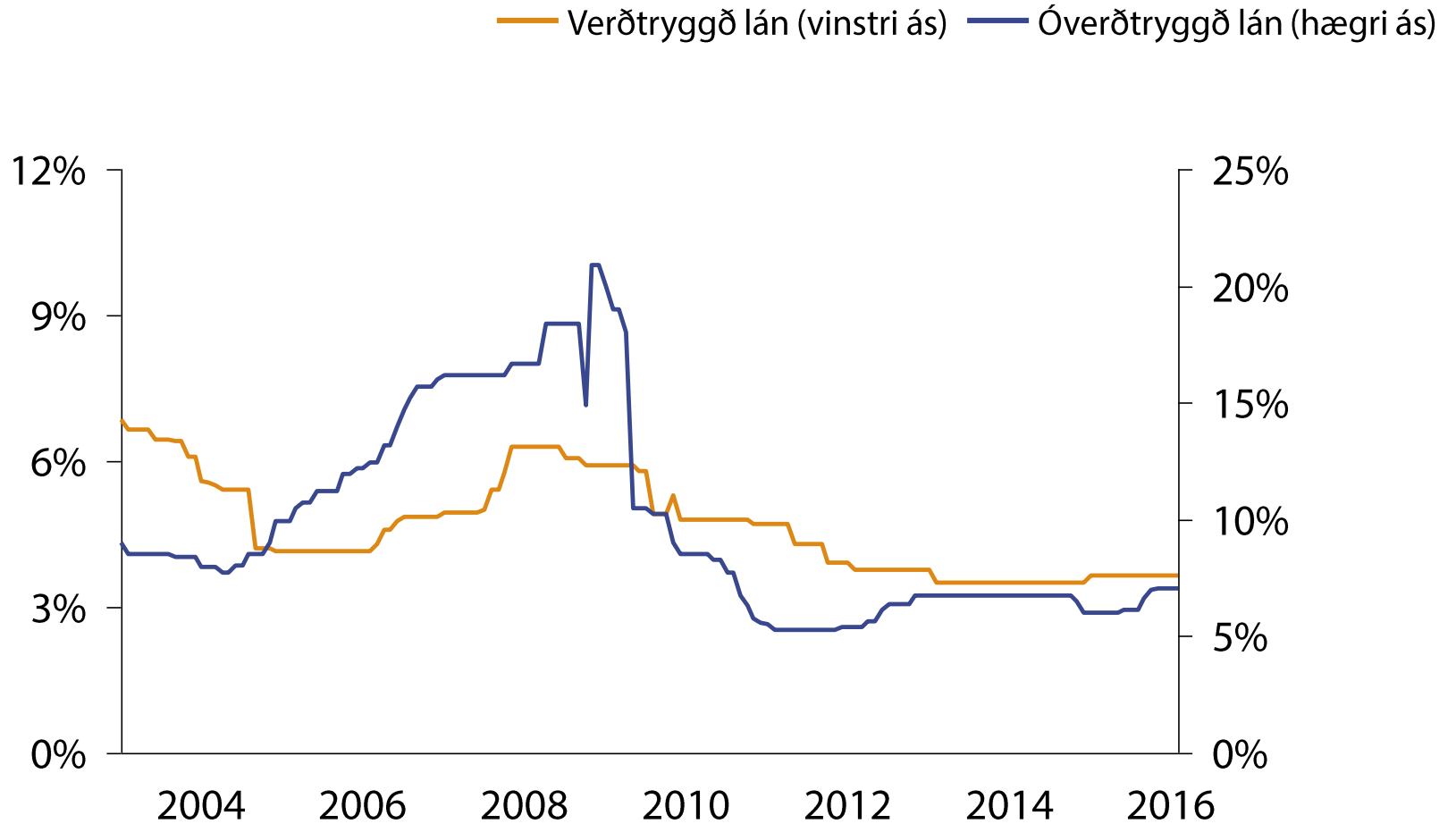
Möguleg fjármögnun íbúðarkaupa¹



¹ Margar fjármálastofnanir setja nú skilyrði um lán geti ekki farið yfir samtölu brunabóta- og lóðarmats. Sumar stofnanir bjóða þó viðskiptavinum sínum að kaupa viðbótarbrunatryggingu hjá tryggingarfélagi til að skilyrðið leiði ekki til lækkunar hámarksláns.

... og vextir eru lægri en áður

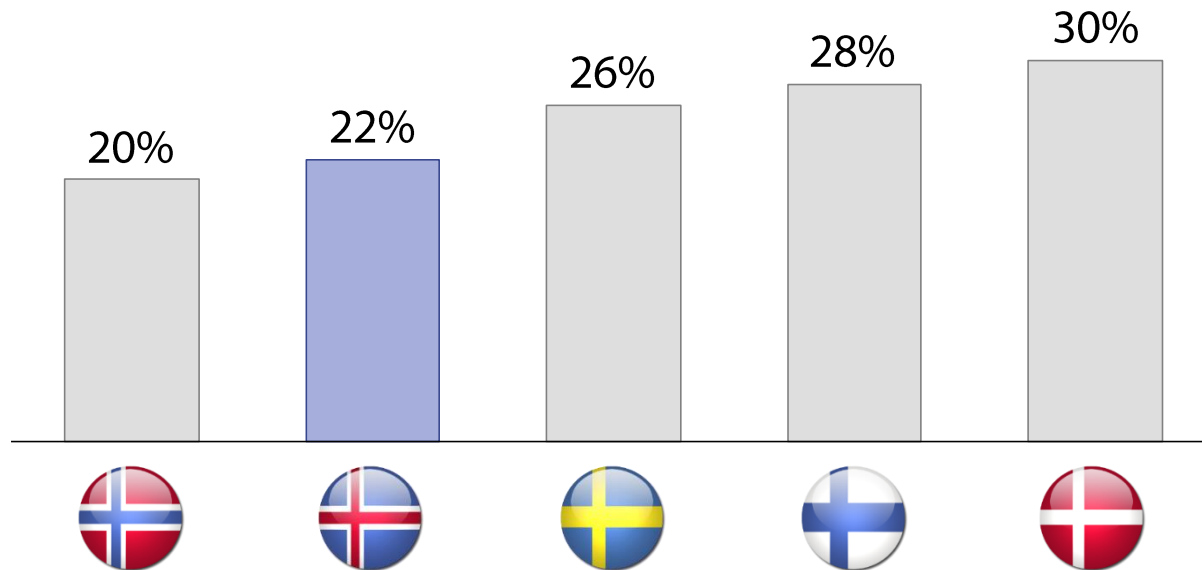
Útlánavextir bankanna¹



¹ Lægstu vextir skuldabréfalána hjá bönkum og sparisjóðum

Miðað við nágrannaríkin fer lágt hlutfall útgjalda Íslendinga í húsnæði

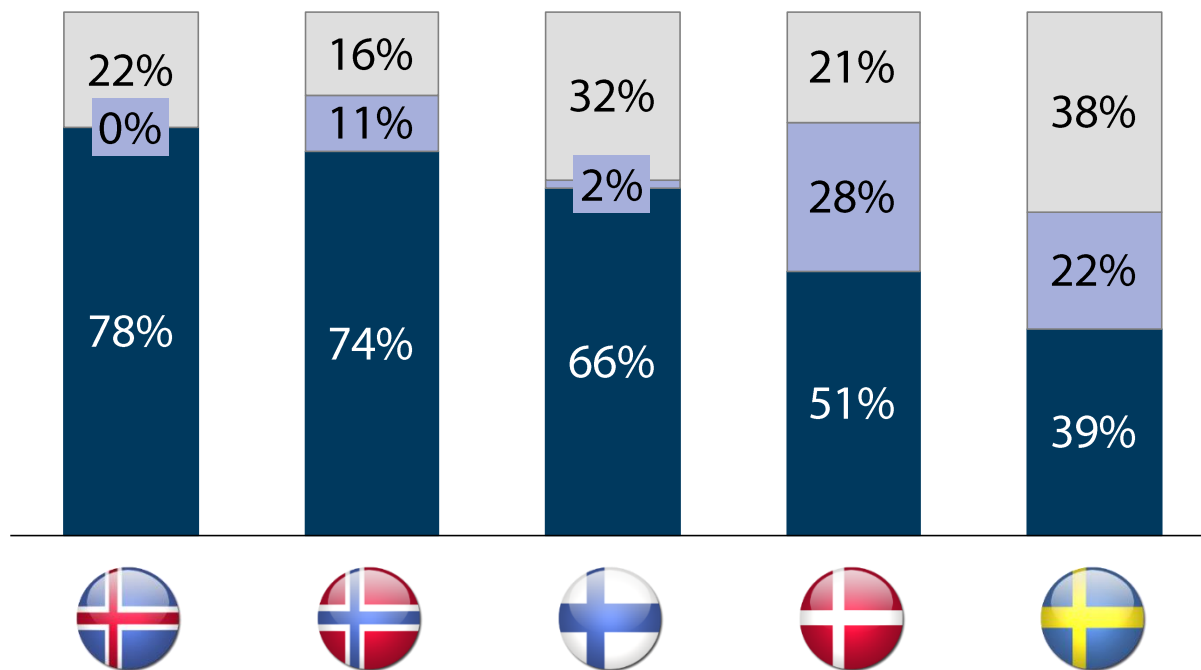
Hlutfall útgjalda til rekstur húseignar af heildarútgjöldum heimila (2014)



Íslendingar eru líklegri til að búa í eigin húsnæði en íbúar annarra Norðurlanda

Búsetuform (2014)¹

Leiga Búseta Eign



¹ Skipting fyrir Noreg er frá árinu 2015. Samtölur kunna að víkja frá 100% vegna námundunar.

Heilt yfir bendir því fátt til þess að erfitt sé að eignast húsnæði á höfuðborgarsvæðinu

1 Íbúðaverð

- Fasteignaverð sem hlutfall af launum er einungis 3% hærra en árið 1994

2 Útborgun

- Hámarkslán nema nú 85% af kaupvirði eignar en námu 60% árið 1994

3 Vextir

- Vextir á bæði verð- og óverðtryggðum íbúðalánnum eru lægri en áður

4 Kostnaður

- Hlutfall húsnæðis af heildar-útgjöldum er lægra en hjá íbúum annarra Norðurlanda

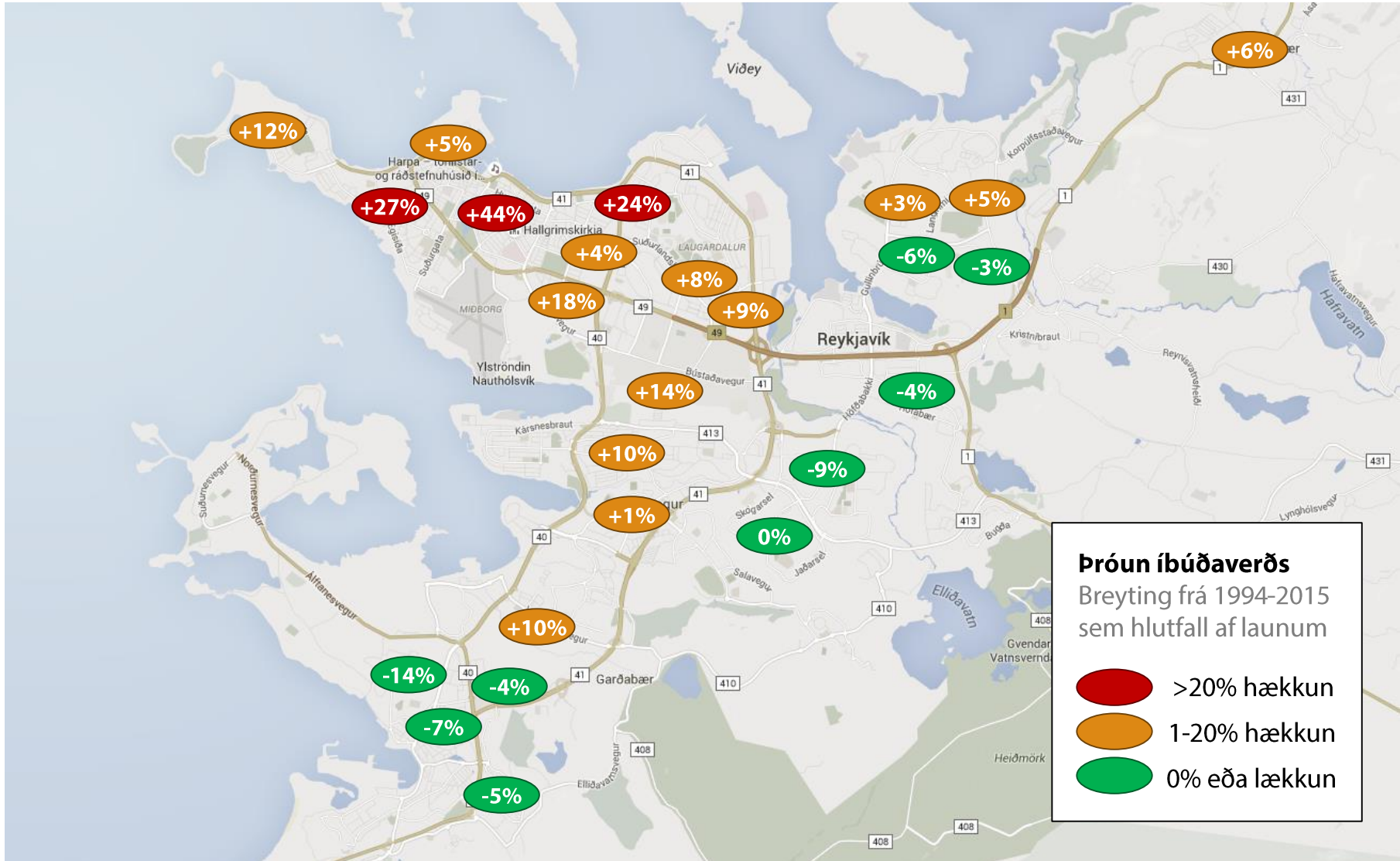
5 Búsetuform

- Íslendingar eru líklegri til að búa í eigin húsnæði en íbúar annarra Norðurlanda

Auðveldara að eignast húsnæði en áður fyrr

Auðveldara að eignast húsnæði en annars staðar

Hverfaverð hefur hins vegar þróast með ólíkum hætti ...

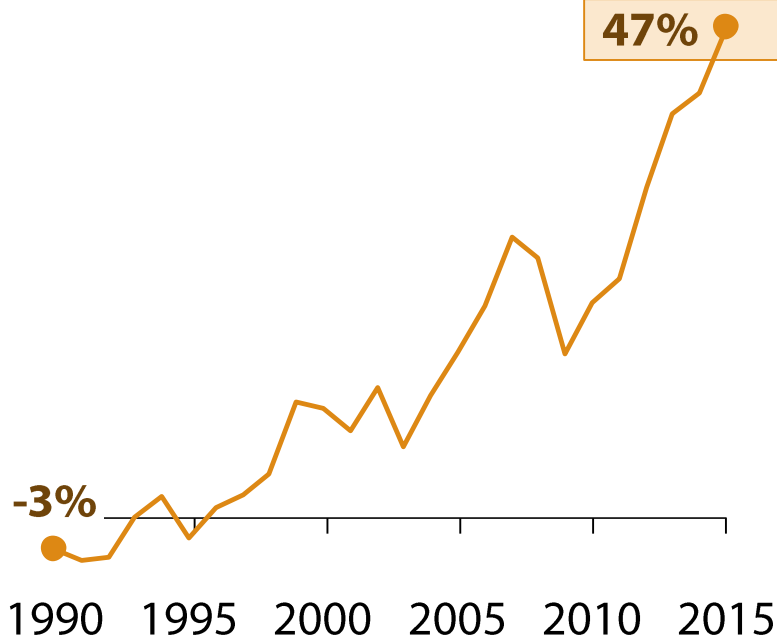


Það er nýr veruleiki fyrir Íslendinga sem aðrir þekkja vel

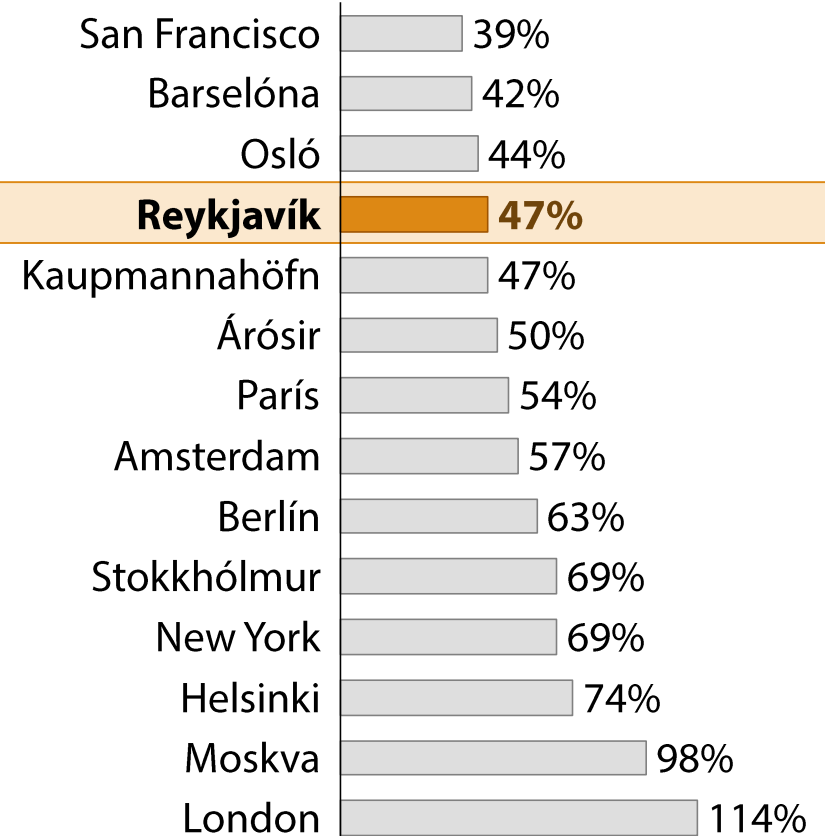
Miðbæjarálag

Reykjavík

Mismunur á fasteignaverði miðborgar og úthverfa höfuðborgarsvæðisins (%)¹



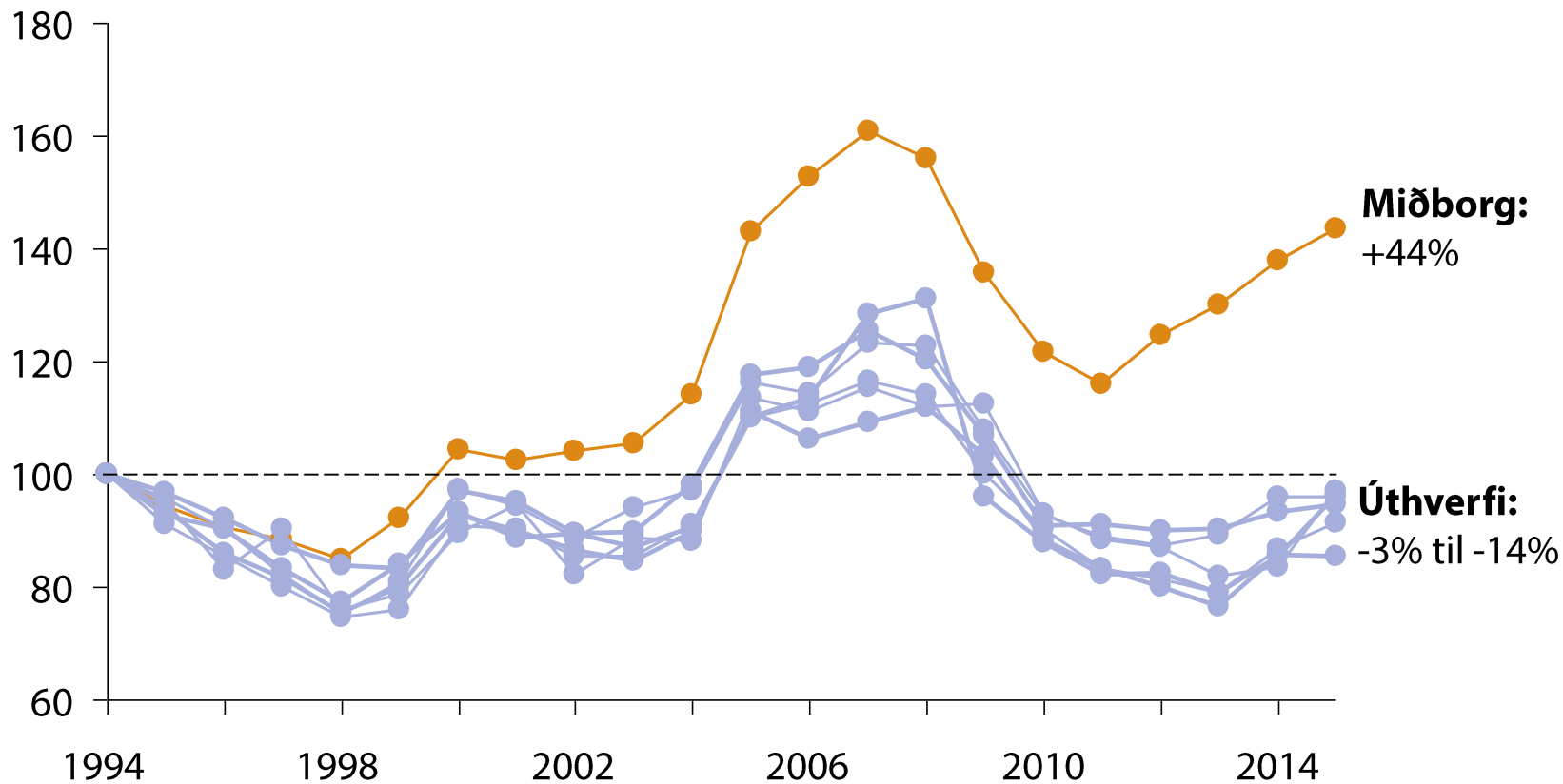
Alþjóðlegur samanburður



¹ Miðborg samanborið við þrjú ystu úthverfin á hverjum tíma

Því getur verið erfiðara fyrir ungt fólk að finna sér íbúð en áður ef það vill búa í miðborginni

Fasteignaverð sem hlutfall af launum, vísitala (1994 = 100)¹



¹ Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

Það fer því eftir gildismati okkar á hlutverki stjórnvalda hvort við teljum ástæðu til inngripa eða ekki

Er innan verkahringis stjórnvalda að tryggja möguleika fólks á að kaupa fasteignir í dýrustu hverfunum?



1. Er ástæða til inngripa?

2. Hvað gera stjórnvöld í dag?

3. Hvernig má lækka íbúðaverð?

Stuðningskerfi stjórnvalda eru mörg og stuðningurinn að stærstum hluta almennur

■ Núverandi ■ Áformað

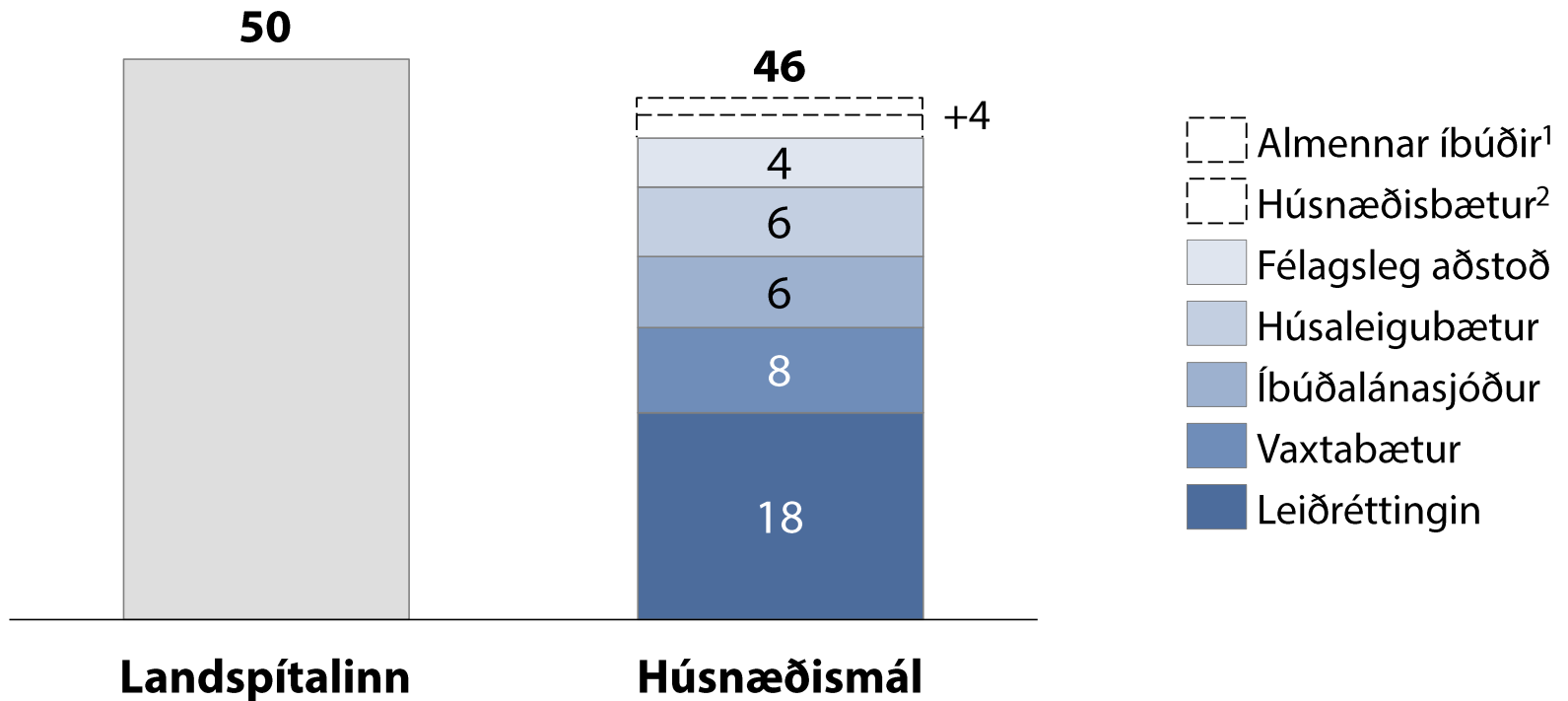
Stuðningskerfi	Markmið	Tegund stuðnings
1 Íbúðalánasjóður	<ul style="list-style-type: none"> Auðvelda almenningi að eignast eða leigja húsnæði með lánveitingum á betri kjörum 	Almennur
2 Vaxtabætur	<ul style="list-style-type: none"> Tekjutengdar bætur til þeirra sem bera vaxtagjöld af húsnæðislánnum 	Almennur
3 Leiðréttingin	<ul style="list-style-type: none"> Höfuðstólslækkun verðtryggðra lána sem til staðar voru á árunum 2008-2009 	Almennur
4 Húsaleigubætur	<ul style="list-style-type: none"> Lækka húsnæðiskostnað með tekjutengdum bótum til leigjenda 	Almennur ¹
5 Félagsleg aðstoð	<ul style="list-style-type: none"> Stuðningur við öryrkja og lífeyrisþega sem njóta ekki hagræðis af því að búa í sambýli 	Félagslegur
6 Almennar íbúðir	<ul style="list-style-type: none"> Byggja og/eða kaupa almennar íbúðir og leigja til efnaminni fjölskyldna 	Almennur ²

1 Árið 2012 fengu 39% heimila sem voru á leigumarkaði húsaleigubætur samkvæmt velferðarráðuneytinu. Fyrir liggur stjórnarfrumvarp um húsnæðisbætur sem koma í stað húsaleigubóta. Í umsögn fjármála- og efnahagsráðuneytisins um frumvarpið segir að þó markmið þess sé að auka stuðning við efnaminni einstaklinga og fjölskyldur bendi frumvarpið ekki til þess. Því má ætla að stuðningurinn verði áfram almennur.

2 Í umsögn Samtaka atvinnulífsins um frumvarpið kemur fram að um 40% þjóðarinnar gætu átt rétt á íbúðunum miðað við tilgreind tekjumörk.

Þegar allt er talið saman er heildarkostnaður vegna þessa stuðnings verulegur

Opinber útgjöld árið 2015 (ma. kr.)



1 Áætluð útgjöld samkvæmt fjárlögum 2016 ef frumvarpið verður samþykkt

2 Áætlun fjárlagaskrifstofu fjármála- og efnahagsráðuneytisins á viðbótarkostnaði ríkissjóðs vegna samþykktar frumvarpsins

Áhugavert er að skoða aðgerðir stjórnvalda út frá áhrifum þeirra á eftirspurn og framboð íbúða

Eftirspurn

- Aukin eftirspurn **hækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Íbúafjöldi
 - Erlent vinnuafli
 - Erlendir ferðamenn
 - Ráðstöfunartekjur
 - Skuldastaða heimila
 - Vaxtakostnaður
 - Aðgengi kaupenda að lánsfé



Framboð

- Aukið framboð **lækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Lóðir
 - Skipulagsreglur
 - Byggingarkostnaður
 - Fjármagnskostnaður byggingaraðila
 - Aðgengi byggingaraðila að lánsfé

Almenn stuðningskerfi stjórnvalda ýta undir eftirspurn og hækka þannig húsnæðisverð ...

Eftirspurn

- Aukin eftirspurn **hækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Íbúafjöldi
 - Erlent vinnuafli
 - Erlendir ferðamenn
 - Ráðstöfunartekjur
 - Skuldastaða heimila
 - Vaxtakostnaður
 - Aðgengi kaupenda að lánsfé

Framboð

- Aukið framboð **lækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Lóðir

- Vaxta- og húsaleigubætur eru útgjaldahvetjandi niðurgreiðslur sem ná til stórs hluta íbúa
- Leiðréttingin dró úr húsnæðisskuldum meirihluta heimila
- Markmið Íbúðalánasjóðs er að auka aðgengi almennings að lánsfé
- Allar þessar aðgerðir ýta undir eftirspurn og hækka þannig húsnæðisverð

... og aðgerðir sem takmarka framboð leiða einnig til hærra húsnæðisverðs

Eftirspurn

- Aukin eftirspurn **hækkar** verð

- Stjórnvöld anna ekki eftirspurn þegar kemur að framboði lóða í dýrari hverfum
- Skipulagsreglur hafa verið hertar sem dregur úr svigrúmi til bygginga
- Byggingarkostnaður hækkaði með nýrri reglugerð árið 2012 – sérstaklega fyrir smærri íbúðir
- Þensluhvetjandi fjárlög og háar nafnlaunahækkanir á vinnumarkaði ýta undir þenslu og hækka raunvaxtastig
- Allir þessir þættir draga úr framboði á nýjum íbúðum og hækka húsnæðisverð

Framboð

- Aukið framboð **lækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Lóðir
 - Skipulagsreglur
 - Byggingarkostnaður
 - Fjármagnskostnaður byggingaraðila
 - Aðgengi byggingaraðila að lánsfé

Heilt yfir gera stjórnvöld því meira til að hækka íbúðaverð en lækka það

Eftirspurn

- Aukin eftirspurn **hækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - Íbúafjöldi
 - Erlent vinnuafli
 - Erlendir ferðamenn
 - Ráðstöfunartekjur
 - Skuldastaða heimila
 - Vaxtakostnaður
 - Aðgengi kaupenda að lánsfé

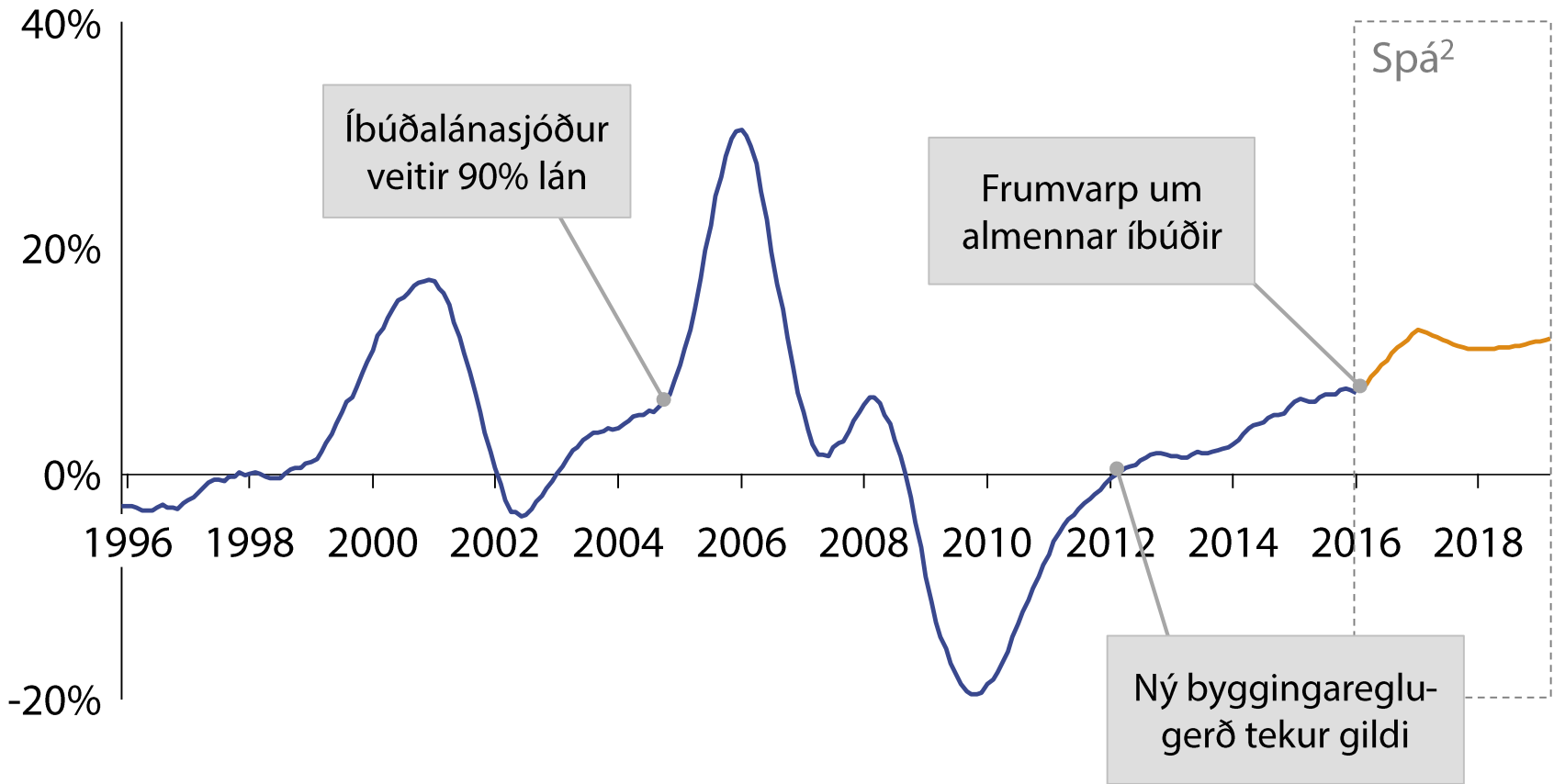
Framboð

- Aukið framboð **lækkar** verð
- Helstu drifkraftar:
 - ~~Lóðir~~
 - ~~Skipulagsreglur~~
 - ~~Byggingarkostnaður~~
 - ~~Fjármagnskostnaður byggingaraðila~~
 - Aðgengi byggingaraðila að lánsfé

Stjórnvöld gera meira til hækunar en lækkunar

Þá er erfitt fyrir stjórnvöld að tímasetja aðgerðir vel

Tólf mánaða breyting vísitölu fasteignaverðs¹, leiðrétt fyrir VNV

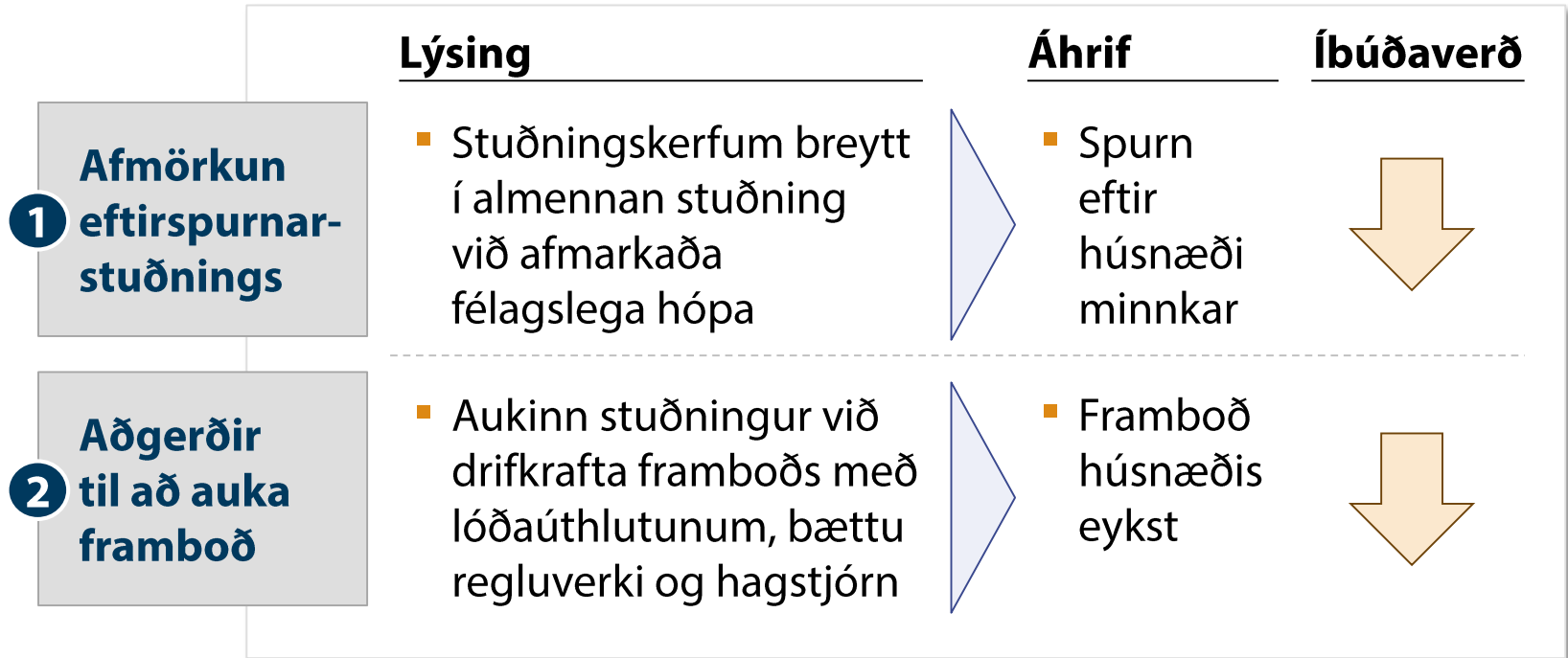


1 Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu




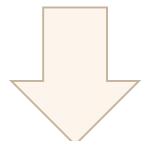
2 Verðbólguþá Seðlabanka Íslands og spá greiningardeildar Íslandsbanka um þróun íbúðaverðs

1. Er ástæða til inngripa?
2. Hvað gera stjórnvöld í dag?
- 3. Hvernig má lækka íbúðaverð?**

Möguleikum stjórnvalda til að lækka íbúðaverð má skipta í tvennt



Möguleikum stjórnvalda til að lækka íbúðaverð má skipta í tvennt

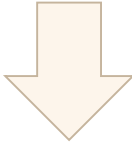
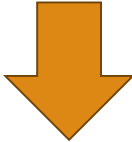
	<u>Lýsing</u>		<u>Áhrif</u>	<u>Íbúðaverð</u>
1 Afmörkun eftirspurnarstuðnings	<ul style="list-style-type: none">Stuðningskerfum breytt í almennan stuðning við afmarkaða félagslega hópa		<ul style="list-style-type: none">Spurn eftir húsnæði minnkar	
2 Aðgerðir til að auka framboð	<ul style="list-style-type: none">Aukinn stuðningur við drifkrafta framboðs með lóðaúthlutunum, bættu regluverki og hagstjórn		<ul style="list-style-type: none">Framboð húsnæðis eykst	

Stjórnvöld geta dregið úr eftirspurn með því að hætta almennum afskiptum af húsnæðismarkaði

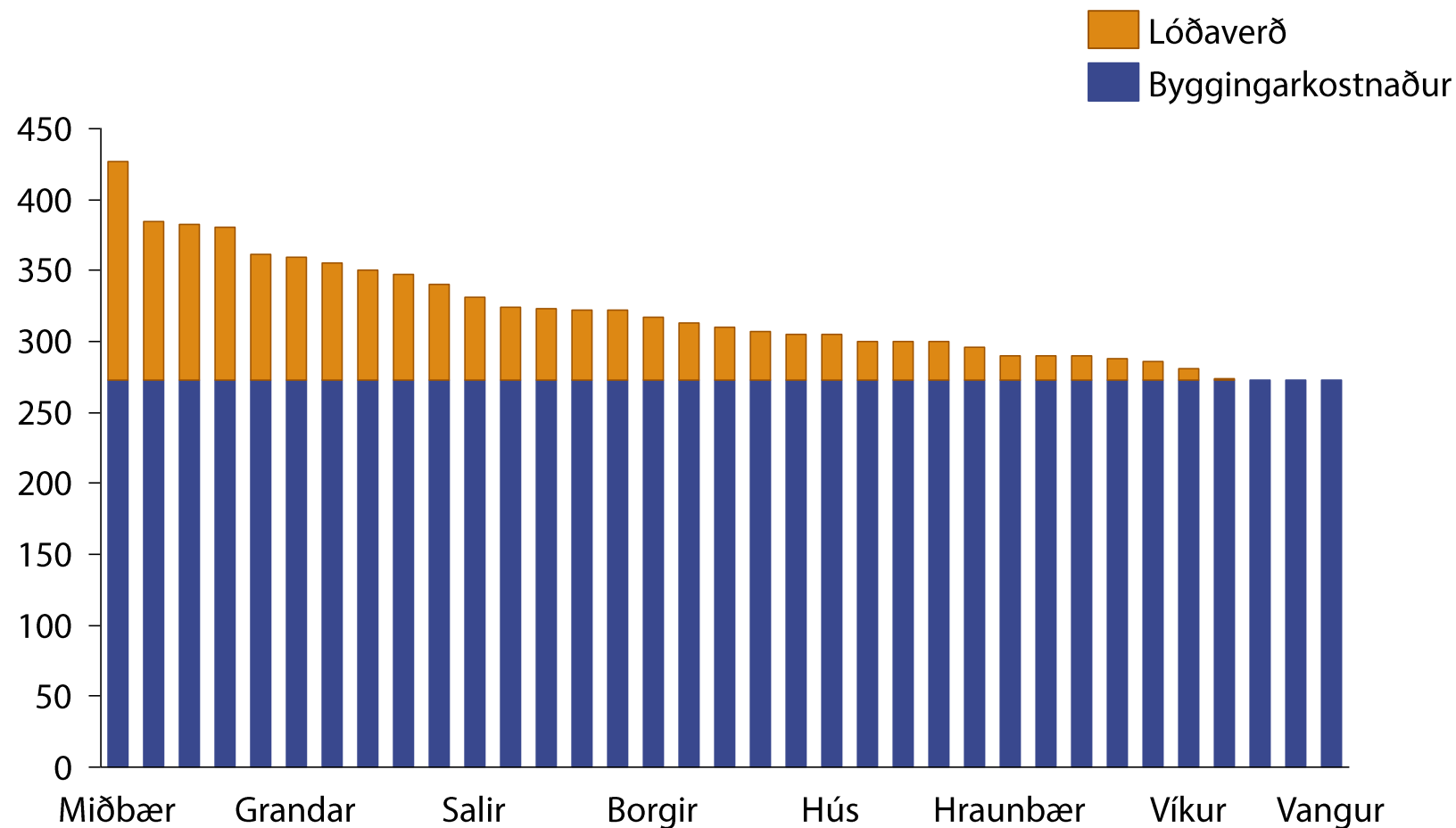
Tékklisti aðgerða

- ❑ Afleggja útlánastarfsemi Íbúðalánasjóðs
- ❑ Skipta út vaxta- og húsaleigubótum fyrir beinan fjárhagsstuðning við afmarkaðan hóp
- ❑ Endurtaka ekki almennar aðgerðir líkt og Leiðréttinguna
- ❑ Afmarka önnur stuðningskerfi við þá sem sannarlega þurfa á þeim að halda

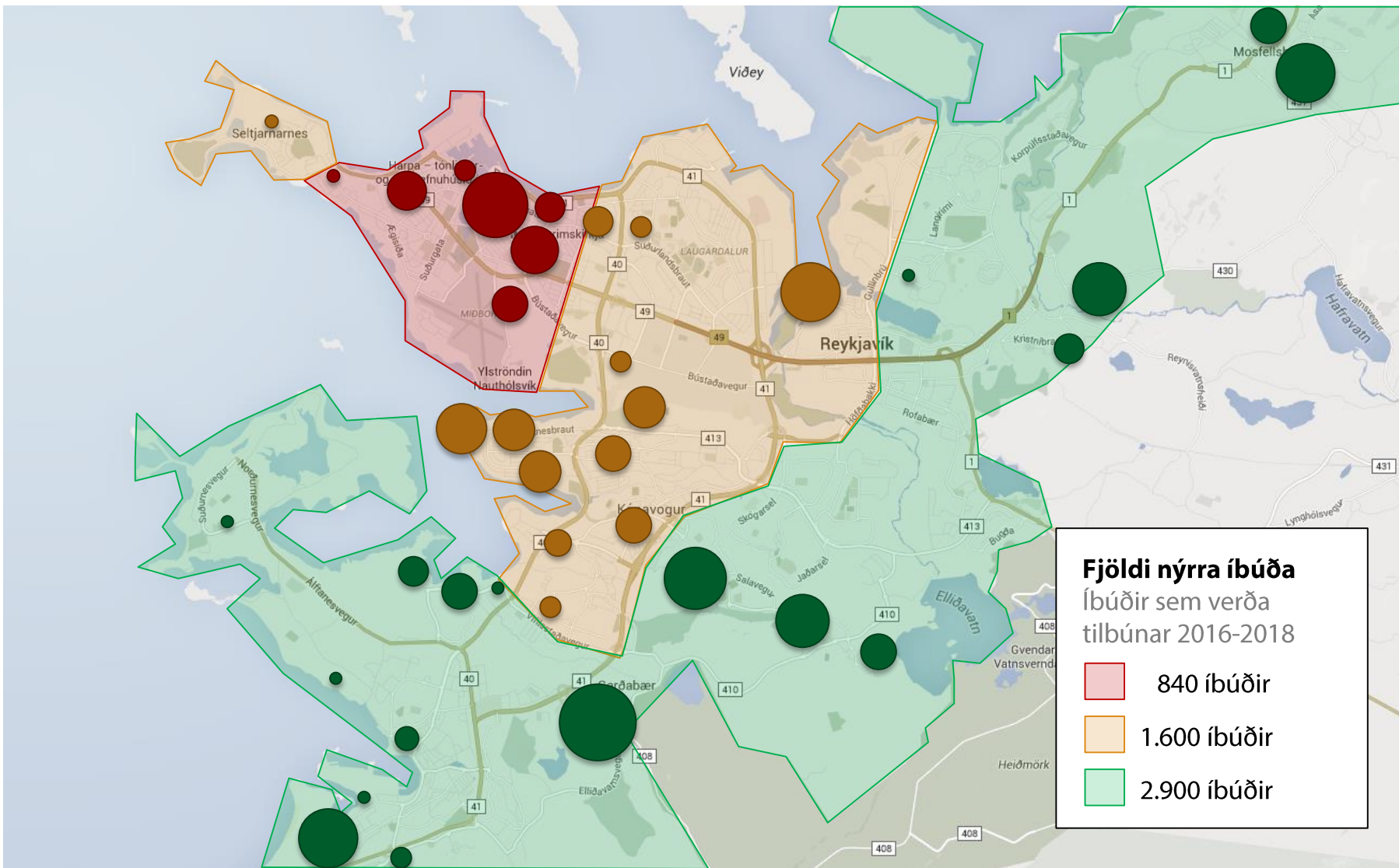
Möguleikum stjórnvalda til að lækka íbúðaverð má skipta í tvennt

	<u>Lýsing</u>	<u>Áhrif</u>	<u>Íbúðaverð</u>
1 Afmörkun eftirspurnarstuðnings	<ul style="list-style-type: none">Stuðningskerfum breytt í almennan stuðning við afmarkaða félagslega hópa	<ul style="list-style-type: none">Spurn eftir húsnæði minnkar	
2 Aðgerðir til að auka framboð	<ul style="list-style-type: none">Aukinn stuðningur við drifkrafta framboðs með lóðaúthlutunum, bættu regluverki og hagstjórn	<ul style="list-style-type: none">Framboð húsnæðis eykst	

Í sumum hverfum er lóðaskortur stór hluti ástæðunnar fyrir hækkun íbúðaverðs

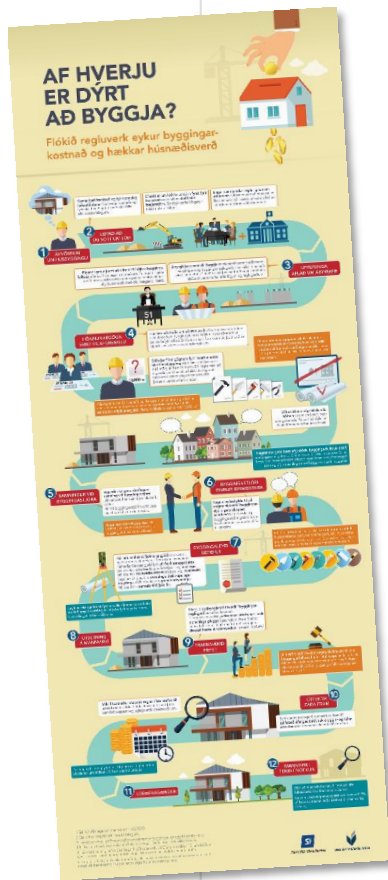


Lóðaframboð þarf að aukast, einkum á dýrum svæðum



Byggingarreglugerð þarf að einfalda og sveigjanleika regluverksins gagnvart smærri íbúðum þarf að auka

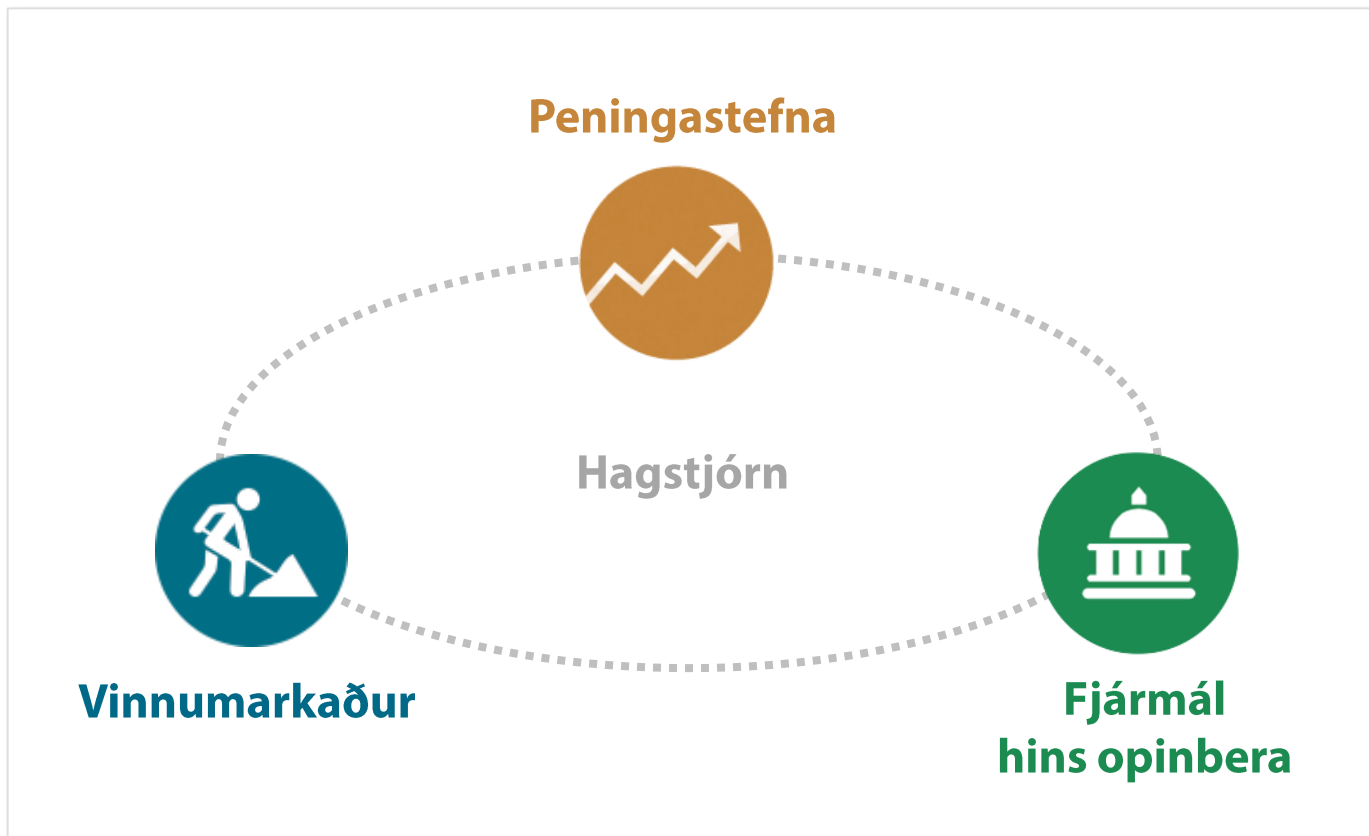
Dæmi um kvaðir í nógildandi reglum



- **Byggingarfulltrúa ber að skoða allt að 904 atriði** þegar hönnunargögn eru afgreidd
- **Húsbyggjandi getur þurft að leita til 51 ólíkra byggingarfulltrúa** eftir því hvar eignin er staðsett
- **21 sjálfstæð áfangaúttekt auk öryggis- og lokaúttektar** þurfa að fara fram áður en mannvirki er tekið í notkun



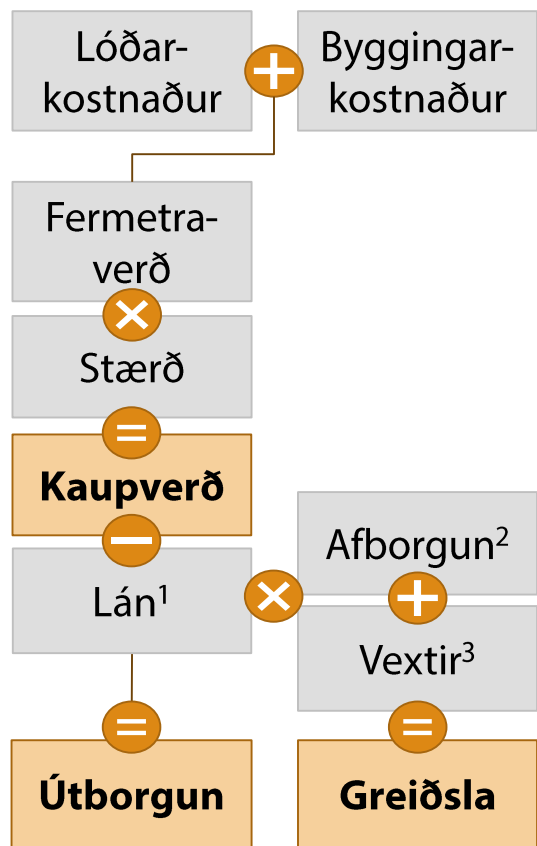
Þá myndi bætt hagstjórn draga úr vaxtakostnaði húsbyggjenda



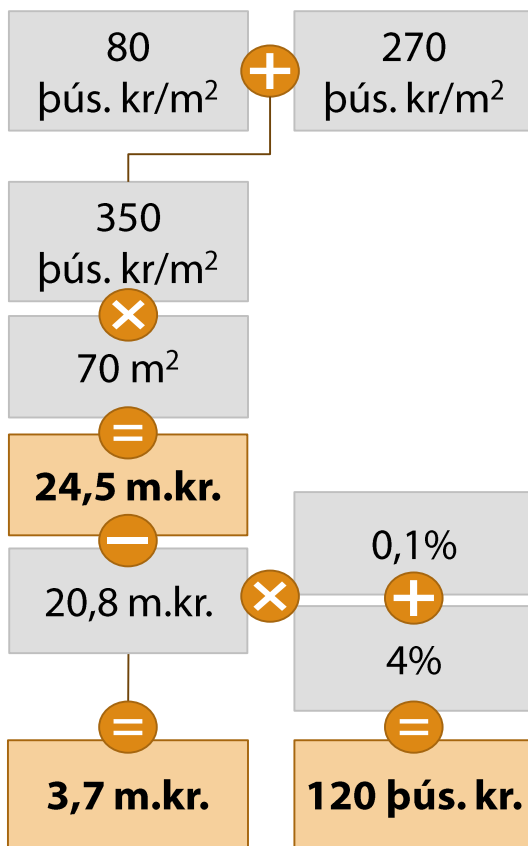
Með umbótum er hægt að gera fleirum kleift að eignast húsnæði en raunin er í dag

Útgjöld þess sem vill kaupa litla íbúð í miðlungsdýru hverfi

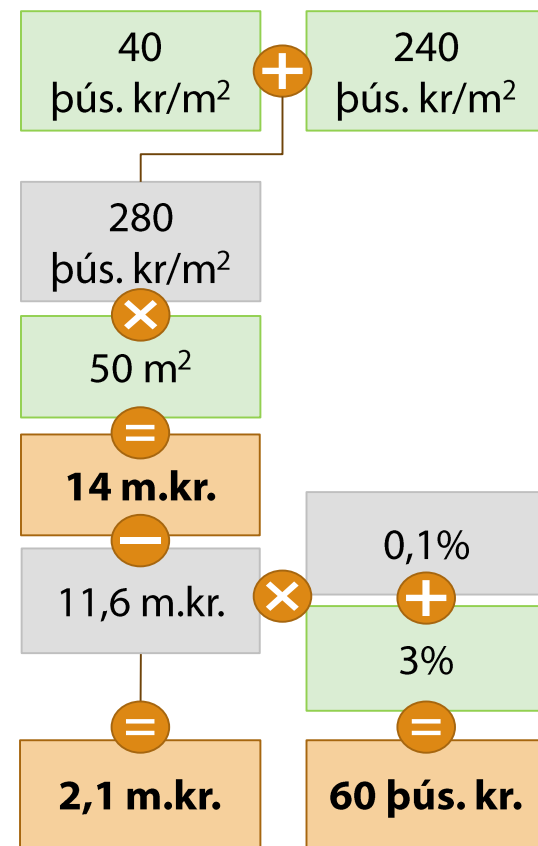
Samsetning



Staðan í dag

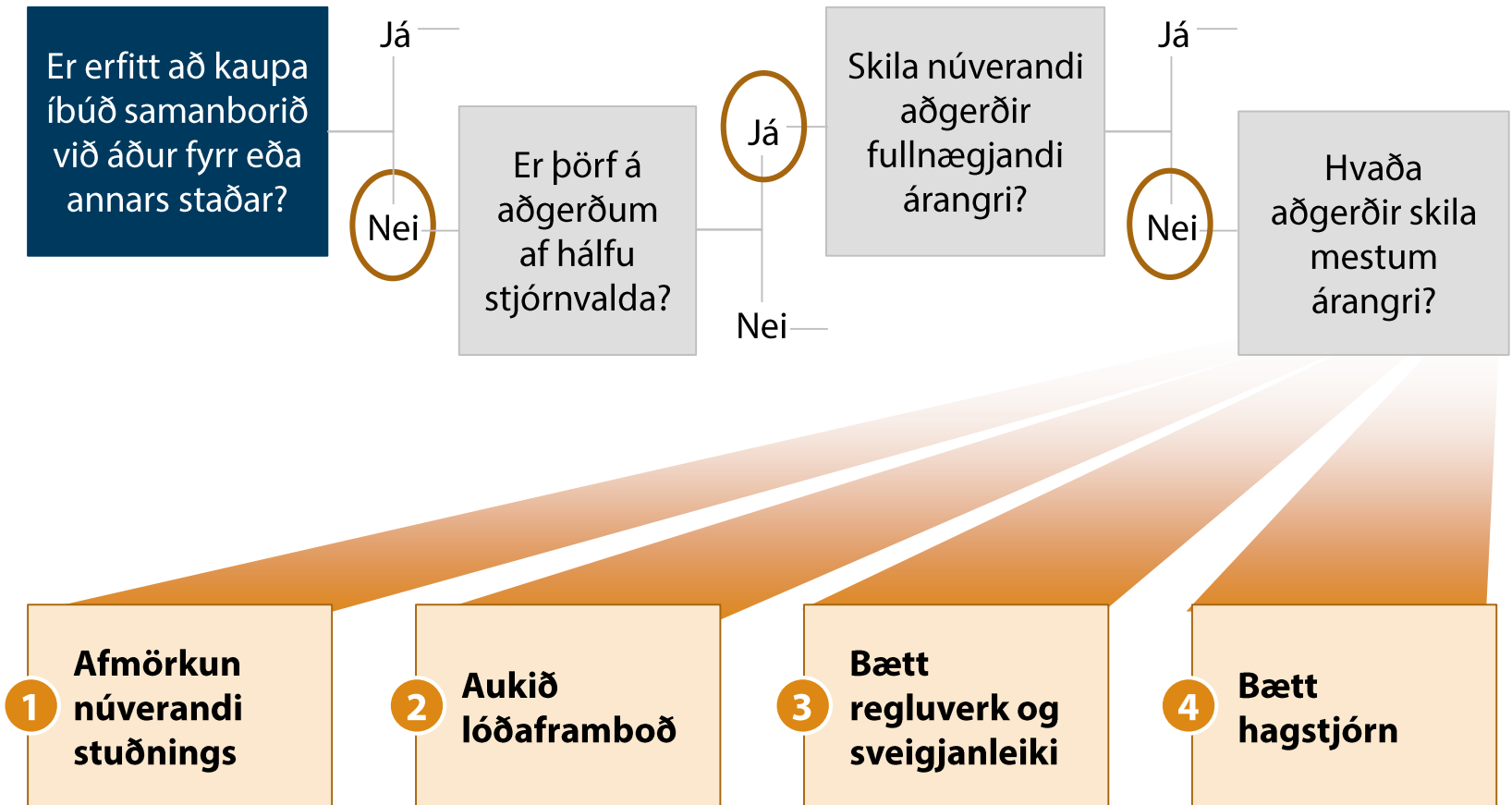


Eftir aðgerðir



1) Miðað við 85% lánshlutfall, 2) Miðað við 40 ára lán með föstum afborgunum, 3) Árlegir vextir miðað við verðtryggt lán (mánaðargreiðsla er notuð við útreikning)

Þegar kemur að aðgerðum stjórnvalda á íbúðamarkaði þurfum við að spyrja okkur lykilspurninga





VIÐSKIPTARÁÐ ÍSLANDS