

1. febrúar 2016
1601113

Nefndasvið Alþingis
nefnasvid@althingi.is
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Efni: Umsögn um þskj. 643, 435. mál - frumvarp til laga um almennar íbúðir.

Með tölvupósti dagsettum 14. janúar 2016 óskaði velferðarnefnd Alþingis eftir umsögn Seðlabanka Íslands um frumvarp til laga um almennar íbúðir.

Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga og fjalla þau um fjármögnun, rekstur og úthlutun á almennum íbúðum sem eru fjármagnaðar með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga.

Hugtakið „almennar íbúðir“ er skilgreint í frumvarpinu sem íbúðarhúsnæði sem stofnframlag hefur verið veitt til, eru í eigu ákveðinna félaga, með leigjendur sem falla innan tekju- og eignamarka eða uppfylla önnur félagsleg skilyrði, og leigan er jafnframt háð takmörkunum. Þrátt fyrir orðanotkun í frumvarpinu er því ljóst að hér er lögð fram húsnæðisstefna með félagsleg markmið. Það verður að teljast æskilegra form húsnæðisstefnu en almenn fjármögnun fasteignaviðskipta sem ríkið hefur tekið þátt í hingað til gegnum Íbúðalánasjóð. Þar sem þátttaka hins opinbera í almennri fjármögnun fasteignaviðskipta leiðir að öðru óbreyttu til aukinnar fjárfestingar í húsnæði og meiri skuldsetningar almennra fasteignaeigenda en ella, sem aftur getur leitt til útbreiddra greiðsluerfiðleika þegar kreppir að.

Með frumvarpinu er lagt til að verulegum fjárhæðum verði varið til uppbyggingar á leiguhúsnæði sem verði ráðstafað til tekjulágra og annarra sem tilgreindir eru í frumvarpinu. Að öðru óbreyttu mun slíkt leiða til þess að leiguverð á slíkum íbúðum lækkar. Með tímanum þýðir það jafnframt að fleiri munu búa í húsnæði sem uppfyllir skilyrði frumvarpsins. Að einhverju leyti leiðir það til minna framboðs á öðru (dýrara) húsnæði, og (leigu)verð þess mun því hækka.

Með frumvarpi þessu eru lagðar til breytingar sem snúa að gjaldahlið ríkissjóðs að hluta í samræmi við forsendur fjárlaga ársins 2016. Samkvæmt mati fjármála- og efnahagsráðuneytis sem fylgir greinargerð með frumvarpinu mun það leiða til útgjaldaauka er nemur um allt að 2,5

til 3 ma.kr. en er háð því hve mikið verður byggt af húsnaði með stofnframlögum. Á móti þeirri fjárhæð koma 1,5 ma.kr. sem gert var ráð fyrir í fjárlagafrumvarpi að ráðstafað yrði í þessum tilgangi. Seðlabanki Íslands tekur ekki beina afstöðu til einstakra gjaldaliða þessa frumvarps heldur horfir Seðlabankinn fyrst og fremst til aðhaldsstigs ríkisfjármála. Umfjöllun Seðlabankans um aðhaldsstig ríkisfjármála er að finna í Peningamálum 2015/4 sem komu út 4. nóvember síðastliðinn. Áhrif á afkomu ríkisins og á heildareftirspurn í hagkerfinu fara eftir því hve þétt verður haldið utan um umfang þessa verkefnis og mikilvægt að það fari ekki fram úr áætlunum. Rétt er að benda á að Seðlabankinn mun ávallt taka m.a. mið af innlendu eftirspurnarstigi við mat sitt á æskilegu aðhaldsstigi peningastefnunnar.

Virðingarfyllst,
SEÐLABANKI ÍSLANDS

Már Guðmundsson
seðlabankastjóri

Sigríður Benediktsdóttir
framkvæmdastjóri