



FRAMTÍÐARSKIPAN  
HÚSNÆÐISMÁLA

# Nýtt húsnæðislánakerfi

Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála

Kynningarfundur 6. maí 2014.

---

## Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála

### » Skipan

Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála skipuð 9. september.

- Soffía Eydís Björgvinsdóttir, án tilnefningar, formaður.
- Bolli Þór Bollason, án tilnefningar.
- Esther Finnbogadóttir, tiln. af fjármála- og efnahagsráðuneytinu.
- Benedikt Árnason, tiln. af forsætisráðuneytinu.
- Guðlaugur Þór Þórðarson, tiln. af þingflokk Sjálfstæðisflokksins.
- Elsa Lára Arnardóttir, tiln. af þingflokk Framsóknarflokksins.
- Karl Björnsson, áheyrnarfulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga.

## Hlutverk verkefnisstjórnar:

- Kanna hvaða fyrirkomulag á fjármögnun almennra húsnæðislána á íslenskum húsnæðislánamarkaði sé hagkvæmast og hvernig slíku fyrirkomulagi verði komið á.
- Skoða hvernig unnt sé að tryggja virkan leigumarkað hér á landi sem og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem slíkt þurfa.
- Kanna hvernig stjórnvöld geti sinnt afmörkuðu hlutverki sem felist í veitingu þjónustu í almannapágu á húsnæðislánamarkaði.

## Samráð og greining

### » Víðtækt samráð

Lögð var áhersla að hafa sem víðtækast samráð við þá sem koma að þessum mikilvæga málaflokki.

### » Samvinna

Samvinnuhópur um framtíðarskipulag húsnæðismála hafði það hlutverk að starfa náið með verkefnisstjórn að framtíðarskipulagi húsnæðismála. Opnað var vefsvæði á heimasíðu velferðarráðuneytis þar sem almenningi gafst kostur á að fylgjast með og taka þátt í starfinu.

### » Greining og útfærsla

Analytica og KPMG voru fengin til sviðsmyndagreiningar vegna framtíðarskipanar húsnæðismála.

## Tillögur verkefnisstjórnar

- Nýtt húsnæðislánakerfi – Sérstök húsnæðislánafélög með alþjónustukvöð
  - Jafnvægi milli útlána og útgefinna skuldabréfa gildi um öll húsnæðisveðlán.
  - Í nýju kerfi verði lán til framtíðar óverðtryggð.
- Leigumarkaðurinn verður efldur með margvíslegum aðgerðum
  - Eitt húsnæðisstuðningskerfi.
  - Áhersla á stofnframlög til styrktar leigufélögum í stað niðurgreiðslu vaxta.
  - Lækkun skatts á leigutekjur.
  - Efling húsnæðissamvinnufélaga.
- Íbúðalánasjóði verður breytt varanlega
  - Húsnæðislánafélag í eigu ríkisins.
  - Eftirfylgni og utanumhald húsnæðisstefnu.
  - Núverandi lánasafn verður látið renna út.

## Nýtt húsnæðiskerfi

### » Húsnæðislánafélög

Lánveitingar fara í gegnum sérstök og sérhæfð húsnæðislánafélög með alþjónustukvöð, mögulega undanþegin bankaskatti.

### » Jafnvægisregla

Jafnvægi ríki milli útlána og fjármögnunar. Umgjörð allra húsnæðisveðlána taki almennt mið af þröngri jafnvægisreglu.

### » Óverðtryggð lán

Ný neytendalán verði óverðtryggð til framtíðar og þannig komið til móts við tillögur sérfræðingahóps um afnám verðtryggingar.

### » Húsnæðissparnaður og varanleg endurgreiðsla

Húsnæðissparnaður verði festur í sessi með því að heimild til nýtingar á séreignarsparnaði til öflunar íbúðarhúsnæðis verði varanleg, og full endurgreiðsla vsk. vegna vinnu við byggingu, hönnun, viðhald og endurbætur íbúðarhúsnæðis.

## Uppbygging á virkum leigumarkaði

### » Eitt kerfi

Vaxta- og húsaleigubætur verði sameinaðar í eitt húsnæðisbótakerfi og stuðningur miðist við efnahag en ekki búsetuform.

### » Stofnframlag

Fjárhagslegur stuðningur við leigufélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða í formi stofnframlaga í stað niðurgreiðslu vaxta. Útreikningar sýna að það geti leitt til lægra leiguverðs.

### » Raunhæfur valkostur

Stjórnvöld skuldbindi sig til þess að leggja sitt af mörkum til uppbyggingar leigumarkaðar sem raunhæfs valkosta fyrir þá sem kjósa að kaupa ekki eða geta ekki keypt húsnæði.

### » Helmingslækkun

Fjármagnstekjuskattur á tekjur af útleigu íbúðarhúsnæðis utan atvinnurekstrar og á grundvelli langtímaleigusamninga verði lækkaður um helming, úr 20% í 10%.



## Uppbygging á virkum leigumarkaði – frh.

### » Frítekjumark

Tímabundið frítekjumark á tekjur af útleigu íbúðarhúsnæðis utan atvinnurekstrar á grundvelli langtímaleigusamninga. Tillaga að fjárhæð kr. 1.200.000.- vegna tekjuáranna 2014 – 2016.

### » Húsaleigulög

Húsaleigulög verði endurskoðuð með það að markmiði að treysta umgjörð leigumarkaðar og efla úrræði leigusala og leigutaka.

### » Leigufélög

Aukið verði svigrúm í fyrningarprósentum í lögum um tekjuskatt til hagsbóta fyrir lögaðila sem reka leigufélög.

### » Fleiri stúdentaíbúðir

Tryggðar verða lóðir fyrir uppbyggingu og stofnframlag veitt.

### » Eignaréttarstaða styrkt

Löggjöf um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá til öflunar húsnæðis fyrir aldraða verði endurskoðuð.

## Efling húsnæðissamvinnufélaga

### » Húsnæðissamvinnufélög

Löggjöf um húsnæðissamvinnufélög verði endurskoðuð með það að leiðarljósi að starfsemi þeirra verði eflað til að styðja enn betur við nýtt framtíðarskipulag húsnæðismála.

Horft verði m.a. til þess að þetta rekstrarform geti hentað þátttöku opinberra aðila og jafnvel stéttarfélaganna í leigufélögum vegna uppbyggingar leigumarkaðar og eflingu félagslegs húsnæðis þar sem þörf krefur.

## Hlutverk stjórnvalda við veitingu þjónustu í almannapágu

### » ÍLS breytt varanlega og skipt upp

Íbúðalánasjóði verði breytt varanlega og núverandi verkefnum hans skipt upp, annars vegar í nýtt húsnæðislánafélag og hins vegar verði mörgum þeim verkefnum sem Íbúðalánasjóður sinnir í dag, ásamt viðbótaverkefnum sem lögð eru til af verkefnisstjórn, sinnt sérstaklega af opinberum aðilum. Tveir valmöguleikar:

- Húsnæðisstofnun sett á fót.
- Verkefnum sinnt innan núverandi stofnanaumhverfis.

Tekur við félagslegu hlutverki ÍLS og fylgir húsnæðisstefnu eftir

### » Ríkisábyrgð aflögð

Ekki verður ríkisábyrgð á skuldbindingum nýs húsnæðislánafélags.

### » Eldra lánasafn látið renna út

Íbúðalánasjóður veiti ekki lengur lán samkvæmt núverandi fyrirkomulagi. Núverandi lántakar fái áfram þjónustu og áfram verði viðskiptavakt með íbúðabréf svo lengi sem þörf er á.

## Næstu skref

- » Skipan starfshópa um gerð lagafrumvarpa.
  - Ný lög um húsnæðismál.
    - Húsnæðislánafélög.
    - Húsnæðisbætur.
  - Breyting á skattaumhverfi leigufélaga.
  - Breyting á húsaleigulögum.
  - Breyting á lögum um húsnæðissamvinnufélög.
  
- » Stefnt skal að framlagningu frumvarpa haustið 2014 á Alþingi.

- **Nýtt húsnæðislánakerfi – Sérstök húsnæðislánafélög með alþjónustukvöð**
  - Jafnvægi milli útlána og útgefinna skuldabréfa gildi um öll húsnæðisveðlán.
  - Í nýju kerfi verði lán til framtíðar óverðtryggð.
- **Leigumarkaðurinn verður efldur með margvíslegum aðgerðum**
  - Eitt húsnæðisstuðningskerfi.
  - Áhersla á stofnframlög til styrktar leigufélögum í stað niðurgreiðslu vaxta.
  - Lækkun skatta á leigutekjur.
  - Efling húsnæðissamvinnufélaga.
- **Íbúðalánasjóði verður breytt varanlega**
  - Húsnæðislánafélag í eigu ríkisins.
  - Eftirfylgni og utanumhald húsnæðisstefnu.
  - Núverandi lánasafn verður látið renna út.