



Úthlutun vaxtabóta 2012

468. mál

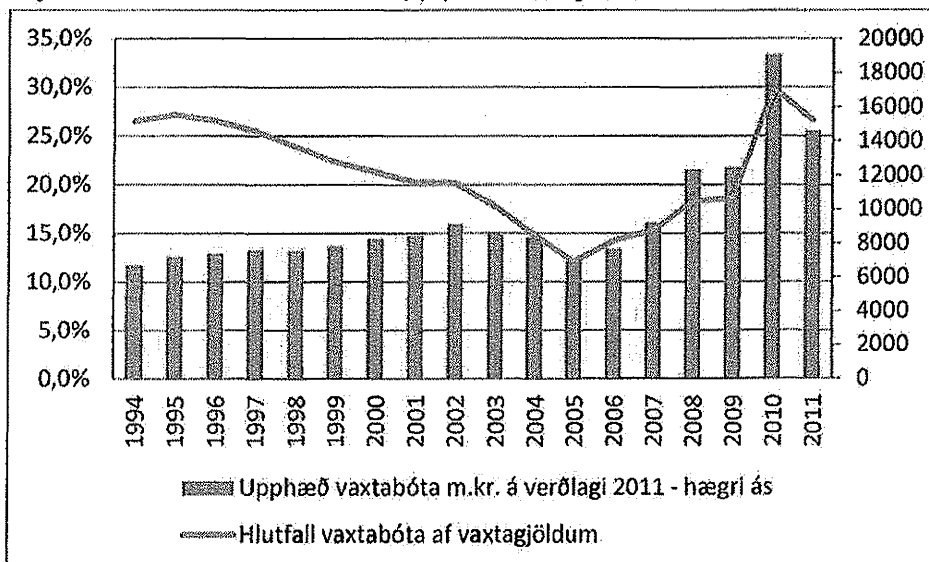
Inngangur

Vaxtakostnaður heimilanna vegna öflunar íbúðarhúsnæðis árið 2011 nam 54.740,0 milljónum miðað við 61.056,7 milljónir árið áður. Þetta er lækkun um 10,3%. Úthlutun almennra vaxtabóta við álagningu nam 8.844,7 milljónum sem er lækkun um 26,4% frá fyrra ári. Sérstök vaxtaniðurgreiðsla nam 5.740,3 milljónum sem er 8,5% lægri upphæð en árið áður. Í heild nam úthlutun bóta vegna vaxtakostnaðar 14.585,0 milljónum í ár á móti 18.295,1 milljónum árið áður. Íbúðareigendur fá þannig í ár endurgreidd 26,6% af vaxtakostnaði sínum en fengu 30,0% í fyrra.

Úthlutun vaxtabóta hefur dregist saman milli ára aðallega af tveimur ástæðum: vaxtagjöld hafa minnkað og tekjur hafa aukist en þetta eru þeir tveir þættir sem aðallega hafa áhrif á úthlutun vaxtabóta. Áhrif þeirra verða rakin hér á eftir en í upphafi er rétt að geta þess að reglum um úthlutun bóta hefur einungis verið breytt að einu leyti frá fyrra ári. Í ár koma einungis greiddir vextir til greina við úthlutun bóta en áður var nægjanlegt að þeir væru gjaldfallnir. Talið var að einhverjir fengju þannig vaxtabætur án þess að greiða þann kostnað sem verið var að bæta.

Á mynd 1 má sjá hvernig úthlutun vaxtabóta hefur þróast á undanförunum árum. Þetta eru tölur um upphaflega úthlutun bóta við álagningu. Eftir að hún er komin fram leiða kærur og skil framtala til aukinnar úthlutunar.

Mynd 1: Úthlutun vaxtabóta 1994-2011 (tekjuár)



Heimild: RSK, Hagstofa og eigin útreikningar

Eftir hægán vöxt fram til ársins 2002 sem þó var fallandi hlutfall af vaxtakostnaði heimilanna lækkuðu vaxtabætur um næstum fjórðung að verðgildi fram til ársins 2005. Það ár fóru bæturnar jafnframt í lágsta hlutfall af vaxtakostnaði heimilanna, 12,1%. Bæturnar voru síðan auknar um tæp 80% að verðgildi fram til ársins 2009. Jafnframt fór hlutfall bóta í tæplega 19% af vaxtakostnaði. Árið 2010 kom til sérstök vaxtaniðurgreiðsla og það ár náði stuðningurinn sléttum 30% af vaxtakostnaði. Þrátt fyrir óbreyttar reglur minnkar upphæð



bóta og hlutfall af vaxtakostnaði nokkuð en er þó hærra en það hefur verið frá 1996 ef árið í fyrra er undanskilið.

Margir þættir hafa þróast heimilunum í hag

Í töflunni hér fyrir neðan er rakið hvernig ýmsir þættir sem áhrif hafa á úthlutun vaxtabóta hafa breyst milli árána 2010 og 2011 hjá þeim sem eiga fasteign og greiða vexti af íbúðalánunum hvort ár fyrir sig. Í töflunni má sjá að vaxtagjöld heimilanna hafa dregist saman um 8,4% milli ára, mest hjá einhleypum foreldrum 12,6%. Það skal tekið fram að ekki hefur verið gerð greining á því að hversu miklu leyti rekja megi lækkun vaxtagjalda til breyttra reglna um skráningu þeirra í framtölum. Meðal annars er vitað að einhverjir misbrestir kunna að hafa verið á því hvort vaxtagjöld heimila sem eru þátttakendur í formlegum úrræðum í skuldamállum hafi verið rétt forskráð á framtöl. Er því búist við að endurákvörðun vaxtabóta kunní að verða eitthvað umfangsmeiri í ár en undanfarin ár. Nánar er fjallað um breytingu vaxtagjalda hér á eftir.

Eftirstöðvar lána vegna íbúðarkaupa hafa dregist saman um 3,1% milli ára þrátt fyrir það að vísitala neysluverðs sem stærstur hluti lánanna er tengdur við hafi hækkað um 5,3%. Þannig sést að aðgerðir lánastofnana hafa haft umtalsverð áhrif þótt árangur af þeim margvíslegu aðgerðum sem hafa verið í gangi vegna skuldavanda heimilanna sé sennilega ekki kominn að fullu fram í framtölunum. Niðurfærsla gengislána hefur hér takmörkuð áhrif enda var einungis lítil hluti slíkra lána vegna kaupa á íbúðarhúsnæði.

Tekjuþróun hefur lang mest áhrif á úthlutun vaxtabóta enda er 8% tekjutenging í úthlutun þeirra. Í heild hafa tekjur þeirra heimila sem greiða vexti af íbúðalánunum vaxið um 5,9% milli 2010 og 2011 og að meðaltali um 8,6% en heimilunum fækkaði um 2,5%. Tekjur hafa vaxið mest hjá hjónum með börn en minnst hjá einhleypum án barna.

Verðmæti fasteignar hefur að meðaltali vaxið um 10% milli ára. Hrein eign heimilanna óx um 17% milli ára en þar eru talin með þau heimili sem ekki skulda í fasteign. Þetta hefur þau áhrif að áhrif eignatengingar vaxtabóta aukast nokkuð en þau eru mun minni en aðrir breytingavaldar. Nánar er fjallað um nettóeign heimilanna í húsnæði síðar í þessu minnisblaði.

Tafla 1: Breytingar á áhrifaþáttum úthlutunar vaxtabóta milli 2010 og 2011 eftir hjúskaparstöðu fyrir heimili sem eiga fasteign og greiða vexti vegna lána til öflunar þess.

	Eftirlit 2011		Tekjur	Fast- eign	Eftir- stöðvar	Vaxtagjöld	Almennar vaxta- faktor	Sérstök vaxtaníðurgreiðsla
	Breyting frá 2010		Breyting meðaltala milli 2010 og 2011					
Einhleypir án barna	21.075	-2,5%	7,3%	8,4%	-3,1%	-9,3%	-21,0%	-6,5%
Einhleypir með börn	5.783	-11,1%	8,0%	9,2%	-2,2%	-12,6%	-18,6%	-4,0%
Öflugir	44.276	-1,2%	8,3%	10,1%	-4,5%	-8,9%	-28,5%	-8,0%
Eftir með börn	24.931	-3,9%	8,6%	9,7%	-3,8%	-9,1%	-27,2%	-6,3%
Allir	71.134	-2,5%	8,6%	10,0%	-3,1%	-8,4%	-25,0%	-6,7%

Heimild: RSK og eigin útreikningar

Afleiðingar af þessum breytingarþáttum koma greinilega í ljós í úthlutun vaxtabóta. Upphæð almennra vaxtabóta lækkar um 25% að meðaltali meðan sérstök vaxtaniðurgreiðsla lækkar um 6,7%. Lækkun upphæða er minnst hjá einhleypum með börn.



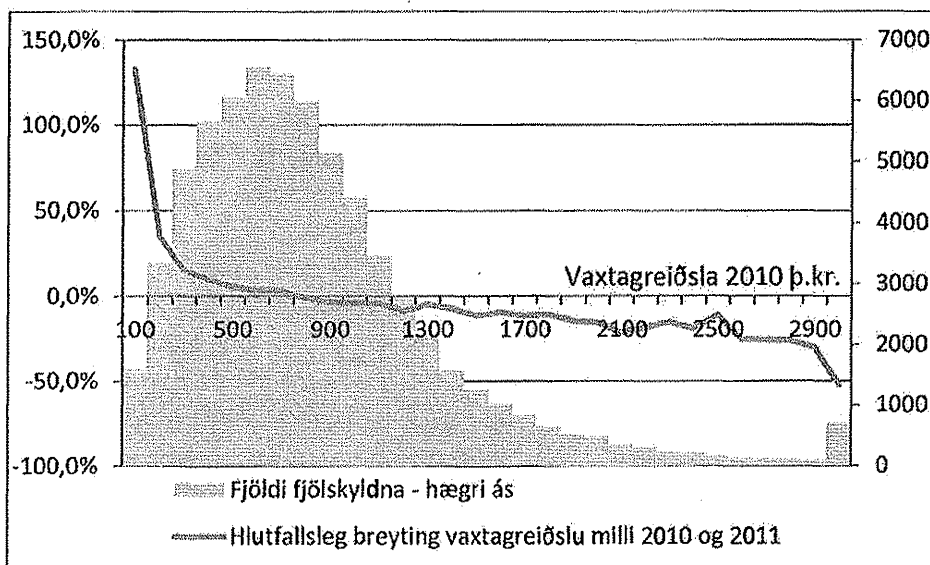
Vaxtagjöld lækkuðu umtalsvert milli 2010 og 2011

Vaxtagreiðslur vegna öflunar íbúðarhúsnæðis voru minni árið 2011 en þær höfðu verið árið á undan eins og þegar er komið fram. Þær breyttust hins vegar mjög misjafnlega mikið eftir því hvað þær höfðu verið miklar árið áður.

Þeim heimilum fækkaði sem voru með vaxtagreiðslur umfram hámark vaxtagjalda¹ við úthlutun almennra vaxtabóta. Tæplega 10.000 hjón voru í þessari stöðu 2011, 22,5% af öllum hjónum með vaxtagreiðslur vegna húsnæðis. Þeim hafði fækkað um 17% frá fyrra ári. Vaxtagjöld þeirra voru hins vegar 38% af öllum vaxtagjöldum hjóna. Hjá einhleypum með börn voru 24,5% í þessari stöðu en hafði fækkað um þriðjung frá fyrra ári. Vaxtagjöld þessa hóps voru ríflegur þriðjungur af öllum vaxtagjöldum hópsins. Af einhleypum án barna voru 26,4% með vaxtagjöld umfram hámark en þeim hafði fækkað um 18% milli ára. Hluttur þeirra sem greiddu vexti umfram hámark við vaxtabótaúthlutun var réttur helmingur af öllum vaxtagreiðslum hópsins.

Á mynd 2 má sjá hvernig vaxtagreiðslur breyttust milli ára eftir því hverjar þær höfðu verið árið 2010. Þetta eru gögn um 67.000 fjölskyldur sem greiddu vexti af íbúðarhúsnæði bæði árin. Þarna sést að eftir því sem vaxtagreiðslan var meiri árið 2010 þeim mun meira hefur hún lækkað árið 2011. Þar er þó ekki um fjölmennan hóp að ræða eins og sést af stöplaritinu þar sem fjöldi fjölskyldna að baki þessum tölum kemur fram.

Mynd 2: Breyting vaxtagreiðslna vegna öflunar íbúðarhúsnæðis milli 2010 og 2011. Paraður samanburður



Heimild: RSK og eigin útreikningar.

Hlutfall vaxta af skuldum fer eftir tegund lána og vaxtahlutfalli. Lán með jöfnum afborgunum bera nafnvaxtahlutfall út allan lánstímann. Jafngreiðslulán bera hins vegar vexti sem eru lækkandi hlutfall af eftirstöðvum allt frá byrjun. Meðalvextir sem hlutfall af eftirstöðvum var 4,9% árið 2010 en 4,6% árið eftir. Rúmlega helmingur skulda ber vexti á bilinu 3,5 til 5,0%.

¹ Hámark vaxtagjalda við úthlutun vaxtabóta var 1.200 þ.kr. hjá hjónum og sambúðarfólki, hjá einhleypum með börn var það 1.000 þ.kr. en hjá einhleypum án barna 800 þ.kr.

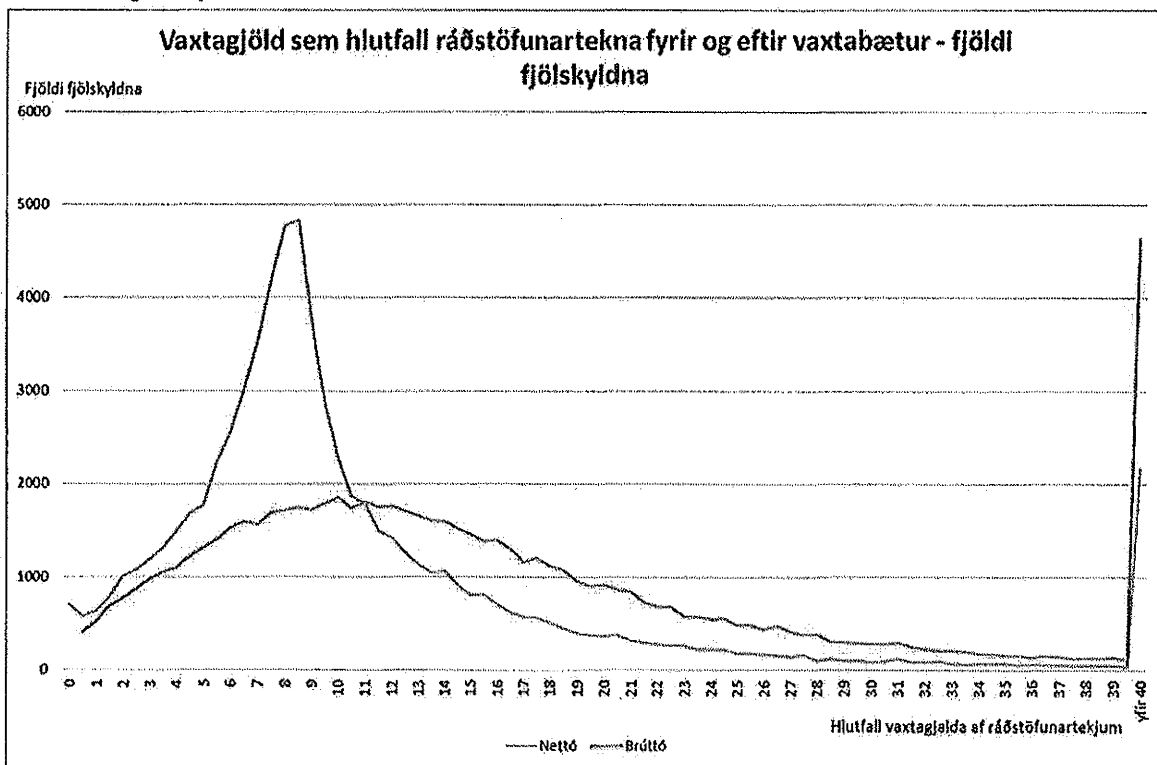


Árið 2010 voru 23,9% fjölskyldna í þeirri stöðu að eigið fé þeirra í íbúðarhúsnæði var neikvætt. Hlutfallið var 13% hjá hjónum en 41% hjá einhleyfum. Í lok árs 2011 voru 20,1% fjölskyldna í þessari stöðu, 10,9% hjóna og 35% einhleypra.

Vaxtabætur bæta stöðu heimilanna umtalsvert

Áður er komið fram að vaxtabætur og sérstök vaxtaniðurgreiðsla jafngilda 26,6% af vaxtagjöldum allra heimila. Bótunum er úthlutað miðað við ákveðnar almennar reglur þar sem tilgangurinn er að aðstoða við þunga byrði af kostnaði við að afla eigin húsnæðis. Á mynd 3 er ein framsetning á því hvernig til hefur tekist. Myndin sýnir hversu stórt hlutfall af ráðstöfunartekjum fer til greiðslu vaxta af íbúðarhúsnæði fyrir og eftir úthlutun (allra) vaxtabóta. Áhrif bótanna koma mjög greinilega fram á myndinni. Fyrir bætur var fjölmennasti hópurinn að greiða um og yfir 10% af ráðstöfunartekjum í vexti en eftir úthlutunina er langstærstur hluti fjölskyldnanna að greiða innan við 8,5% af ráðstöfunartekjum. Ljóst er af myndinni að mikill fjöldi fjölskyldna er að færast umtalsvert til vinstri og greiðir mun lægra hlutfall nettó en brúttó.

Mynd 3: Vaxtagjöld sem hlutfall ráðstöfunartekna fyrir og eftir vaxtabætur – fjöldi fjölskyldna

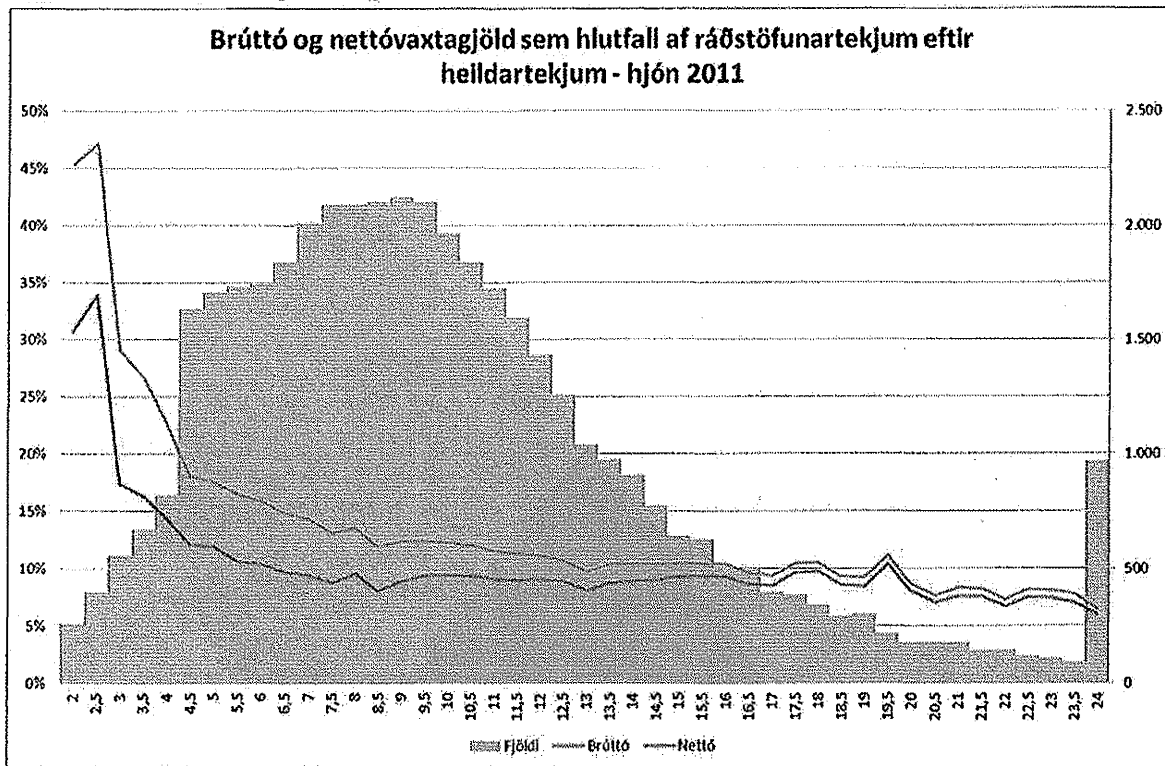


Heimild: RSK og eigin útreikningar.

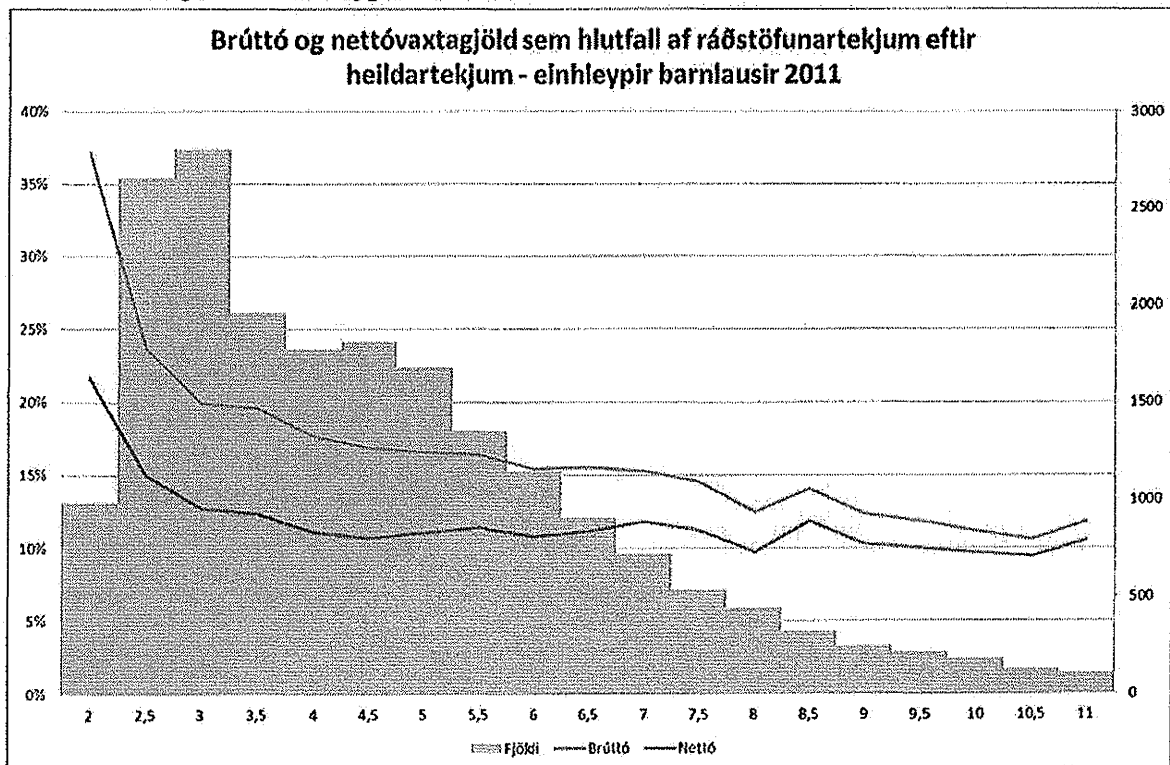
Önnur leið til að sýna hvernig bæturnar draga úr vaxtakostnaði heimilanna er að sýna sömu upplýsingar eftir heildartekjum. Það er gert í mynd 4 sem er í þremur hlutum. Hún sýnir hvaða áhrif bæturnar hafa á útgjöld hjóna sem greiða vexti vegna íbúðarhúsnæðis.



Mynd 4a: Brúttó- og nettóvaxtagjöld sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eftir heildartekjum - hjón

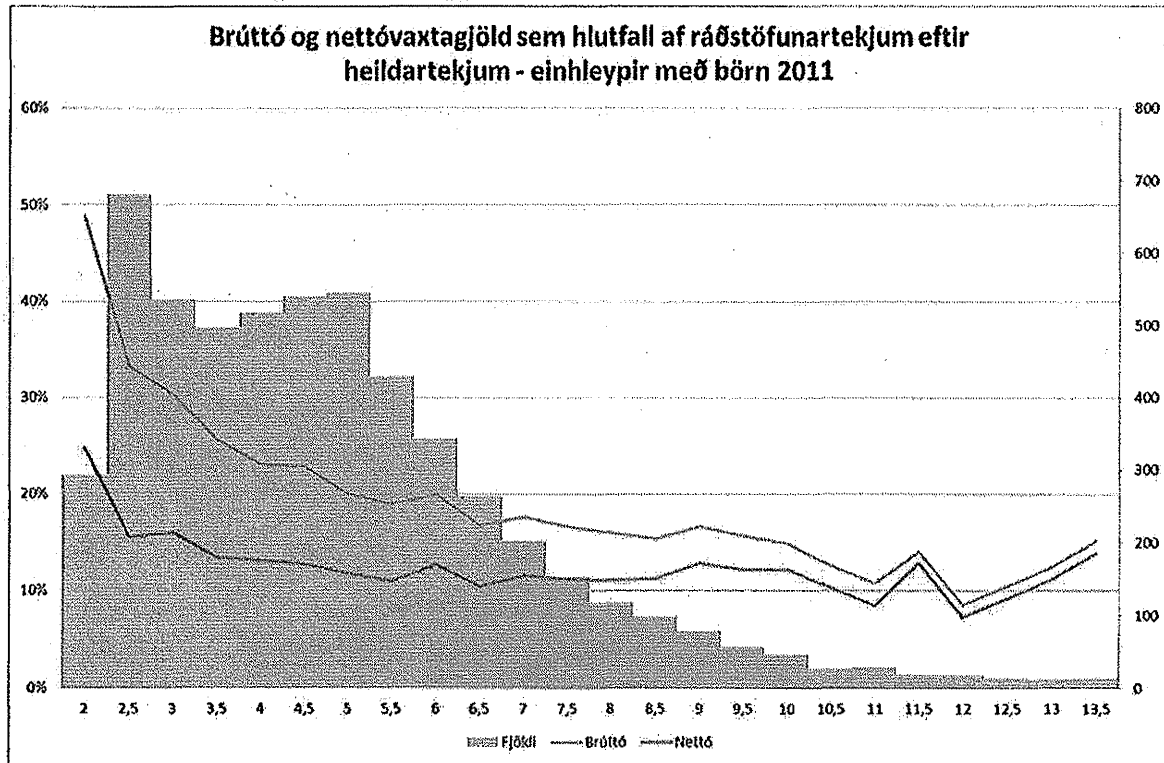


Mynd 4b: Brúttó- og nettóvaxtagjöld sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eftir heildartekjum – einhleypir barnlausir





Mynd 4c: Brúttó- og nettóvaxtagjöld sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eftir heildartekjum – einhleypir með börn



Heimild: RSK og eigin útreikningar

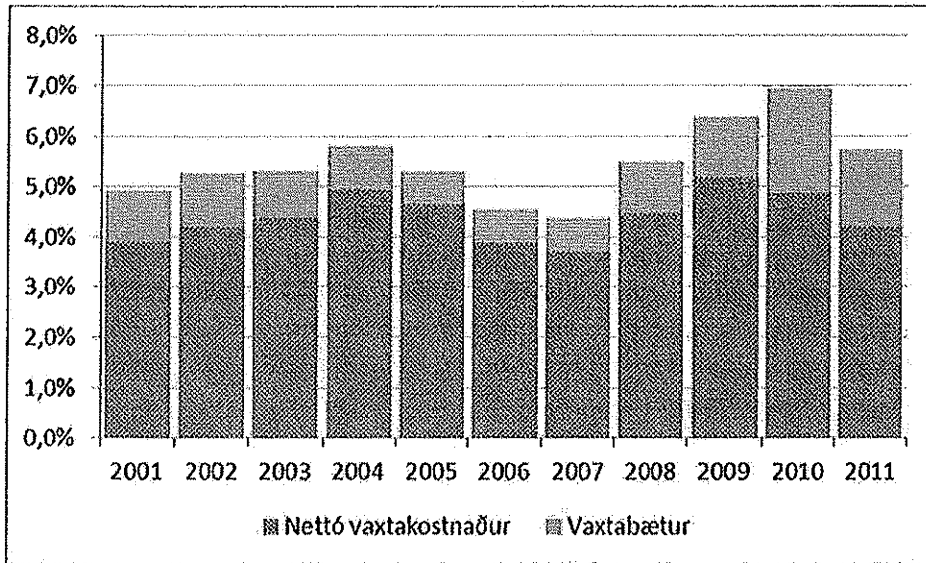
Myndirnar sýna hvernig úthlutun vaxtabóta nær verulegum árangri til þess að koma vaxtagjöldum niður fyrir 10% af ráðstöfunartekjum að meðaltali fyrir þessa þrjá hópa. Þetta einkum áberandi hjá einhleypum, með og án barna. Vegna þess hvernig sérstakri vaxtaniðurgreiðslu er úthlutað ná bæturnar upp eftir tekjuskalanum hjá öllum hópum. Það skal tekið fram að í hópi hinna tekjulægstu er meðal annars að finna námsmenn og fólk sem hefur haft tekjur hér á landi einungis hluta úr ári. Tölur um hlutföll vaxtagjalda af tekjum eru því tæpast sambærilegar við fjölskyldur sem eru þar fyrir ofan.

Niðurstaða

Úthlutun vaxtabóta hefur haft verulega þýðingu til að aðstoða fjölskyldur í landinu við að takast á við afleiðingar þess að greiðslubyrði íbúðarlána jókst umtalsvert í kjölfar hrunsins enda voru íbúðavextir 4,4-4,5% af öllum skattskyldum tekjum árin 2006 og 2007 en voru orðnir tæplega 7% árið 2010. Hlutfall nettóvaxtakostnaðar af tekjum tók að lækka strax árið 2010 og varð raunar aldrei mikið hærra en það hafði verið árið 2004. Þetta má sjá á mynd 5.



Mynd 5: Brúttó og nettóvaxtakostnaður heimila vegna íbúðarkaupa sem hlutfall skattskyldra tekna 2001-2011



Heimild: RSK og eigin útreikningar

Þetta hlýtur að teljast mjög ásættanlegur árangur í því erfiða árferði sem ríkisfjármálin hafa mátt þola og þau markmið sem að hefur verið stefnt. Þegar einnig er horft til þess með hvaða hætti þessi viðleitni hefur komið til móts við félags- og tekjuhópa er ljóst að verulegur árangur hefur náðst.

