



Nefndasvið Alþingis
Fjárlaganefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 13.3.2022
Tilvísun: 202203-0024

Minnisblað ASÍ til fjárlaganefndar um opinberan stuðning við húsnæðismarkað

Mikilvægur liður í lausn húsnæðisvanda eru umbætur á leigumarkaði. Byrði húsnæðiskostnaðar er hærri hjá leigjendum en hjá eigendum. Áframhaldandi uppbygging almenna íbúðarkerfisins getur spilað þar inni og lengi verið krafa ASÍ. Mikilvægt er að bæta við íbúðum í almenna íbúðarkerfið á næstu árum.

Á síðustu tíu árum rýrnaði beinn húsnæðisstuðningur og færðist í auknum mæli til þeirra tekjuhæstu. Velta má fyrir sér hvort fjármunum sé best varið með því að stuðningur fari í svo miklu mæli til þeirra tekjuhæstu.

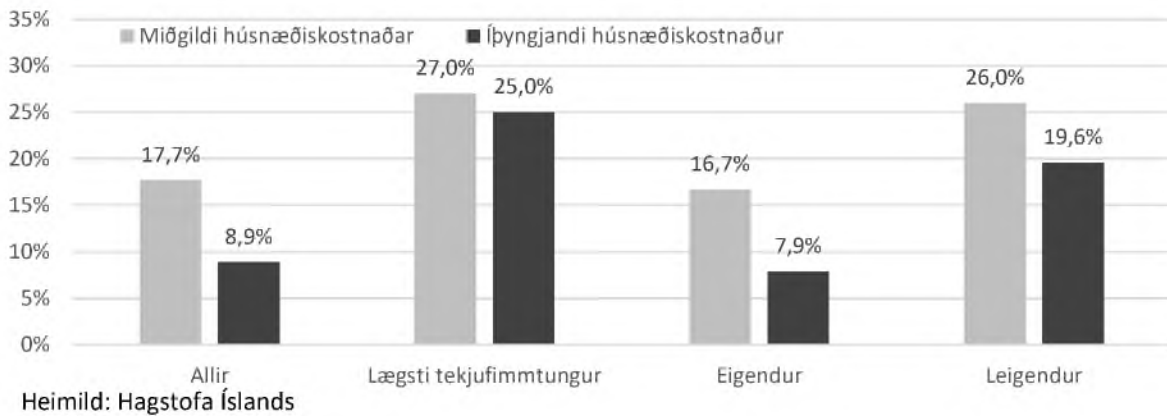
Húsnæðisbyrði

Húsnæðisbyrði, hlutfall ráðstöfunartekna sem er varið í húsnæðiskostnað, er mun meiri hjá leigjendum en íbúðaeigendum miðað við gögn Hagstofu Íslands. Miðgildi húsnæðiskostnaðar leigjenda var árið 2018 26% af ráðstöfunartekjum meðan kostnaðurinn 17% hjá íbúðaeigendum. Meðal leigjenda voru 20% heimila með íþyngjandi húsnæðiskostnað á meðan kostnaðurinn var íþyngjandi hjá að 8% íbúðaeigenda.¹ Ljóst er að ef ætlunin er að draga úr húsnæðisbyrði landsmanna eru aðgerðir til eflingar leigumarkaðar, og þar með almenna íbúðakerfisins, veigamikill þáttur.

¹ Íþyngjandi húsnæðiskostnaður er skilgreindur sem húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.



Mynd 1. Byrði húsnæðiskostnaðar, hlutfall heimila, 2018



Rýrnun húsnæðisstuðnings

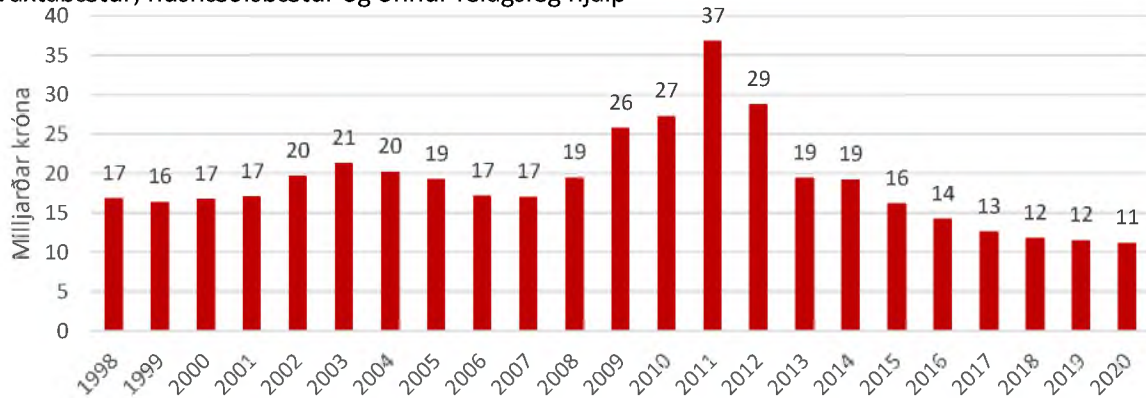
Opinber húsnæðisstuðningur samkvæmt flokkun Hagstofu Íslands eru vaxtabætur, húsnæðisbætur og önnur félagsleg hjálp sveitarfélaga. Árið 2020 var opinber húsnæðisstuðningur 11 milljarðar, eða 0,4% af vergri landsframleiðslu. Stuðningurinn lækkaði jafnt og þétt frá árinu 2011 og er nú mun lægri en hann var í kringum aldamótin, sjá mynd 2.

Á árunum 1992-1998 voru vaxtabætur í kringum 25% af vaxtagjöldum húsnæðislána heimilanna. Hlutfallið var enn hærra hjá tekjulægri heimillum. Umrætt hlutfall lækkaði töluvert síðan þá. Árið 2020 voru vaxtabætur að meðaltali 3% af vaxtagjöldum heimila til húsnæðilána, sjá mynd 3.

Síðustu 10 ár var ekki dregið úr beinum stuðningi til leigjenda í formi húsnæðisbóta. Stuðningurinn breyttist hins vegar þannig að hann er nú almennari. Áður voru einkum fólk með lágar tekjur sem naut þeirra. Nú geta heimili með meðallaun einnig fengið húsnæðisbætur í meira mæli, sjá mynd 4.

Mynd 2. Opinber húsnæðisstuðningur, fast verðlag

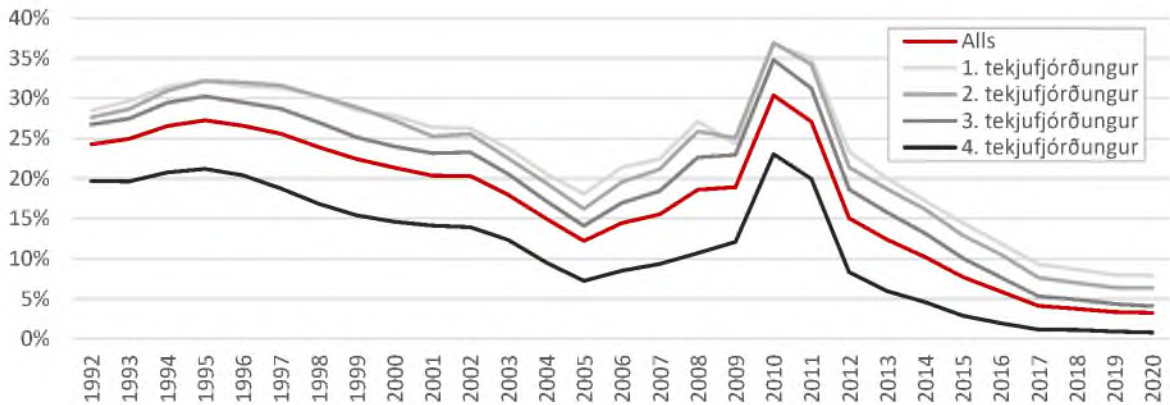
Vaxtabætur, húsnæðisbætur og önnur félagsleg hjálp



Heimild: Hagstofa Íslands



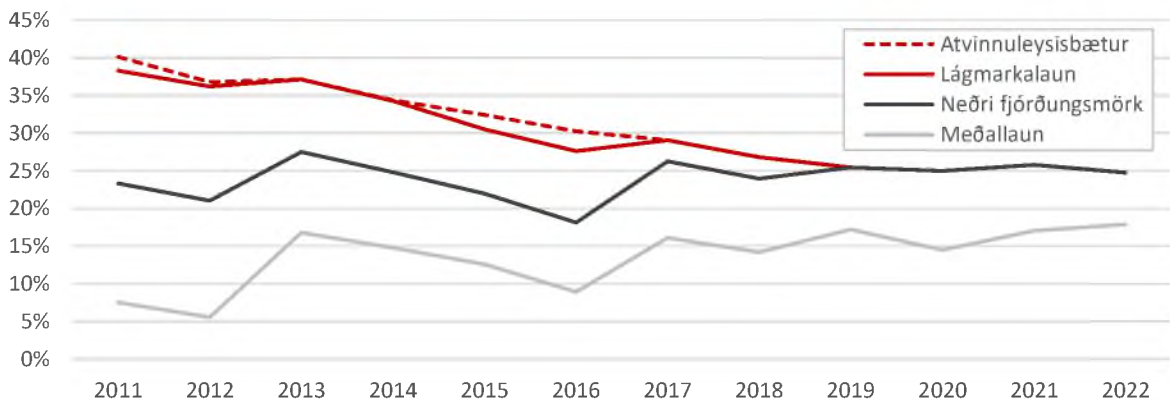
Mynd 3. Hlutfall vaxtabóta af vaxtagjöldum (vextir og verðbætur)



Heimild: Skatturinn, útreikningar ASÍ

Mynd 4. Húsnæðisbætur sem hlutfall af leigu, eftir tekjum leigjenda

Einstaklingur með tvö börn í 85 fm íbúð, byggt á meðalfermetravæð



Húsnæðisstuðningur færður til hátekjuhópa

Reglulega er bent á að opinber húsnæðisstuðningur færðist úr vaxtabótakerfinu í önnur úrræði. Þar má nefna stofnframlög, hlutdeildarlán og skattaflátt á ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán. Þarf þá að hafa í huga að stofnframlög og hlutdeildarlán eru lán frá ríkinu sem endurgreiðast og ekki hægt að leggja það til jafns við vaxtabætur sem eru tilfærsla. Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar er vissulega afsláttur þar sem af honum yrði greiddur tekjuskattur við útgreiðslu.

Frá 2013 til 2021 lækkuðu útgjöld til vaxtabóta um 7,4 milljarða á föstu verðlagi. Fylgdu útgjöld til vaxtabóta verðlagi, í stað þess að lækka að raunvirði, hefðu heildarútgjöld á árunum 2014-2021 verið 41 milljörðum hærri. Til samanburðar má nefna að skattaafsláttur vegna skattfrjálsrar



ráðstöfunar var samtals 27 milljarðar á sama tímabili.² Það má því segja að 2/3 rýrnunar vaxtabóta færðust yfir í skattfrjálsa ráðstöfun.

Þá er verulega mikill munur er á því hvernig vaxtabætur og skattfrjáls ráðstöfun dreifst milli tekjuhópa. Vaxtabætur falla hlutfallslega lítið til tekjuhærri hópa. Árið 2020 fengu tekjuhæstu 25% þjóðarinnar 11% vaxtabóta. Meðan að samkvæmt greinargerð frumvarps til laga um húsnæðismál fer meirihluti skattfrjálsrar ráðstöfunar til tekjuhæstu heimilanna. Þessu er öfugt farið með vaxtabætur.³

Dregið var úr beinum húsnæðisstuðningi og hann færður frá lág- og millitekjuhópum til hátekjuhópa.

Almenna íbúðakerfið

Þess er krafist í stefnu ASÍ í húsnæðismálum að stjórnvöld tryggi öllu launafólki aðgang að öruggu og góðu húsnæði, óháð búsetu og tekjum.⁴ Ásamt því er þess krafist að ríkisvaldið og sveitarfélög styðji vel við uppbyggingu almennra leiguíbúða um allt land. Þá segir í stefnunni að „löggjöf um almennar leiguíbúðir var mikilvægt skref til þess að tryggja lægstu tekjuhópunum aðgang að ódýru, öruggu og góðu íbúðarhúsnæði. Hins vegar þarf að tryggja aukið fjármagn í stofnframlög til að hraða uppbyggingu á nægilegum fjölda íbúða fyrir þann stóra hóp launafólks sem er á hrakhólum á húsnæðismarkaði.“ Innan ASÍ hefur krafan um öruggt og ódýrt húsnæði verið frekar skilgreind sem svo að verkafólki standi til boða að greiða ekki umfram fjórðung ráðstöfunartekna í húsnæðiskostnað. Uppbygging almenna íbúðakerfisins styður við þá stefnu.

Í tengslum við kjarasamninga árið 2015 lagðist ríkistjórnin í aðgerðir þar sem grunnur var lagður að almenna íbúðarkerfinu. Síðan almenna íbúðarkerfið var sett á stofn leiddu úthlutanir stofnframlaga til þess að tæplega 3.000 íbúðir eru komnar í kerfið. Áherslur ASÍ hefur verið að efla almenna íbúðakerfið. Efling almenna íbúðakerfisins yrði mikilvægur þáttur í að tryggja að verkafólk standi til boða að greiða ekki umfram fjórðung ráðstöfunartekna í húsnæðiskostnað.

Virðingarfyllt,
Arnaldur Sölvi Kristjánsson, Þórir Gunnarsson
Hagfræðingar ASÍ

² Upplýsingarnar eru frá Fjármála- og efnahagsráðuneytinu vegna fyrirspurnar Kjarnans. Sjá <https://kjarninn.is/skyring/sprenging-i-nytingu-a-sereignarsparnadi-til-ad-borga-nidur-husnaedislan-skattfrjalst/>

³ <https://www.althingi.is/altext/pdf/150/s/1662.pdf>

⁴ https://www.asi.is/media/314925/stefna-asi-um-husnaedismal_loka.pdf