



Nefndasvið Alþingis
Fjárlaganefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík 23.3.2022
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 íbúðakerfisins getur spilað þar inni og lengi verið krafa ASÍ. Mikilvægt er að bæta við íbúðum í almenna íbúðakerfið 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.

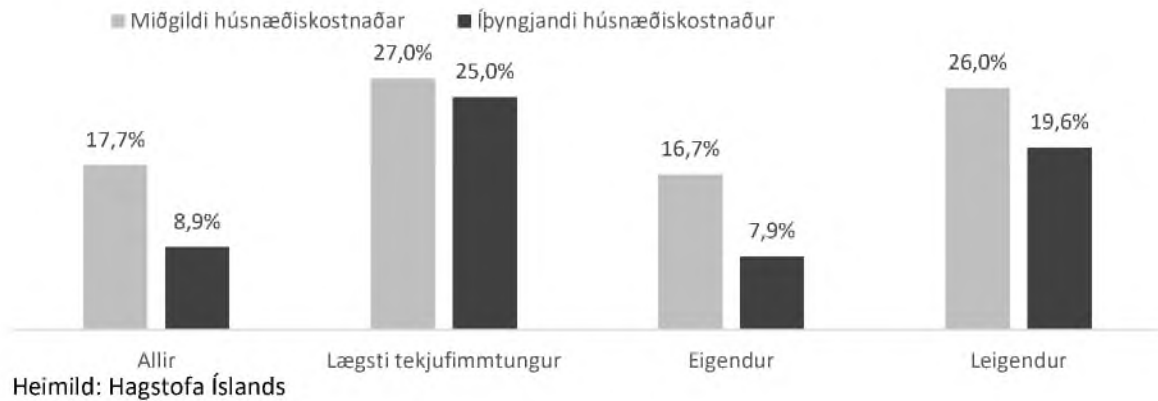
Húsnæðisbyrði

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

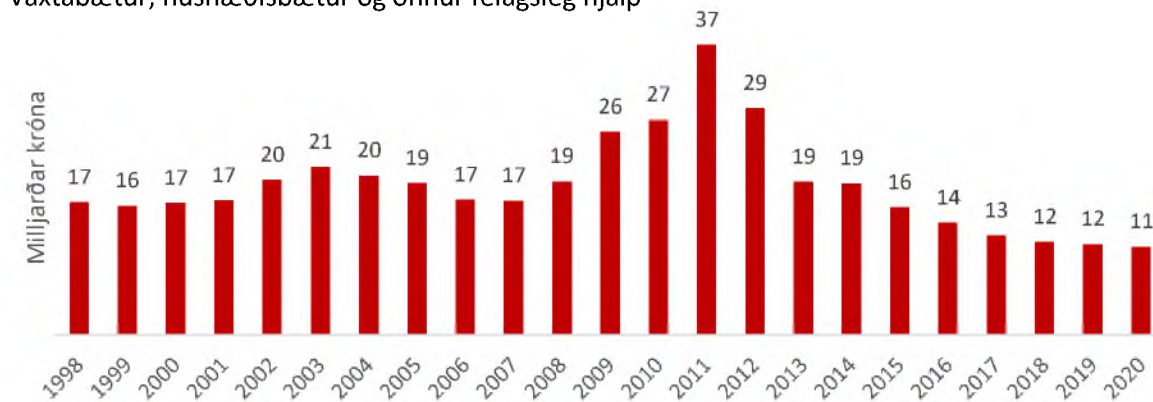
Opinber húsnæðisstuðningur samkvæmt flokkun Hagstofu Íslands eru vaxtabætur, húsnæðisbætur og önnur félagsleg hjálp sveitarfélaga. Árið 2020 var opinber húsnæðisstuðningur 11 milljarðar, eða 0,4% af vergri landsframleiðslu. Stuðningurinn lækkaði jafnt og þétt frá árinu 2011 og er nú mun lægri en hann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

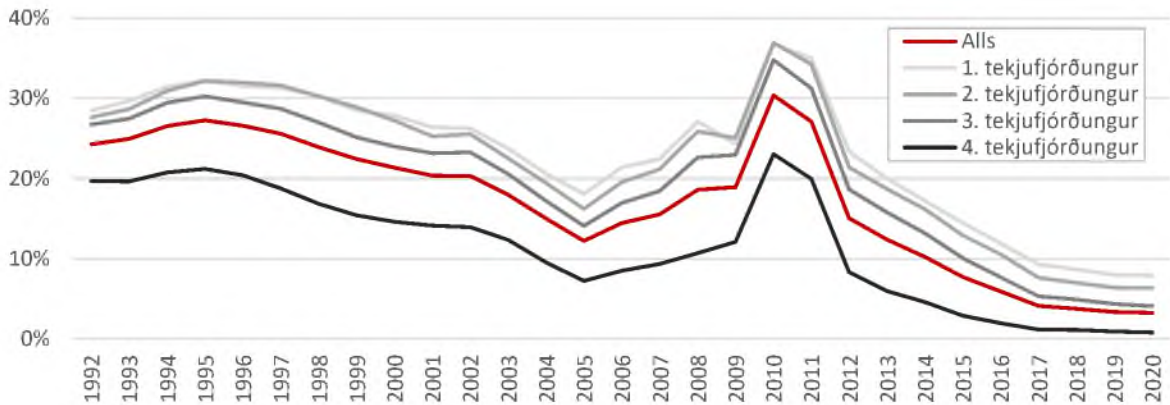
Mynd 2. Opinber húsnæðisstuðningur, fast verðlag

Vaxtabætur, húsnæðisbætur og önnur félagsleg hjálp





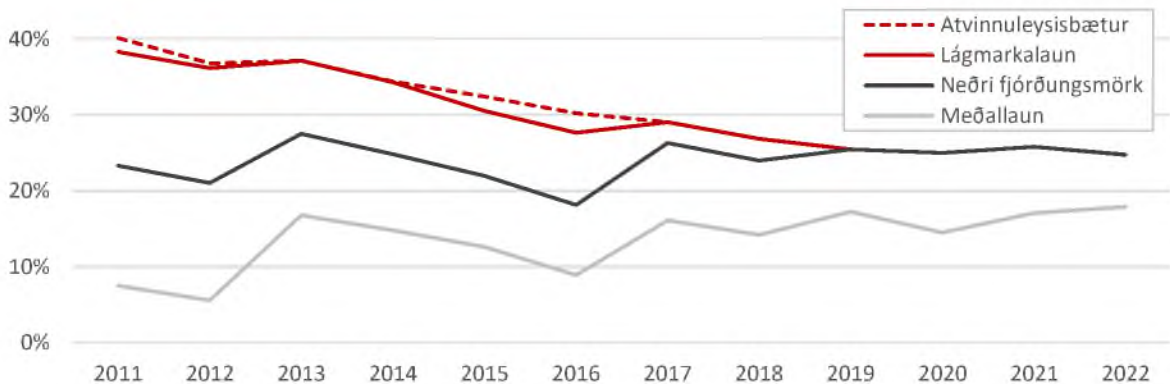
Mynd 3. Hlutfall vaxtabóta af vaxtagjöldum (vextir og verðbætur)



Heimild: Ríkisskattstjóri, útreikningar ASÍ

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

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



Húsnæðisstuðningur færður til hátekjuhópa

Reglulega er bent á að opinber húsnæðisstuðningur færðist úr vaxtabótakerfinu í önnur úrræði. Þar má nefna stofnframlög, hlutdeildarlán og skattafslátt 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.

Árið 2013 fólst beinn fjárhagslegur stuðningur til heimila með íbúðalán í vaxtabótum. Stuðningurinn nam 9,1 milljörðum, sjá mynd 5. Árið 2020 höfðu útgjöldin lækkað um 75%. Á tímabilinu breyttist stefna í húsnæðismálum. Tekin var upp stuðningur í formi skattaívilunar vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sem fyrst kom til framkvæmda árið



2014. Sá stuðningur var að hluta mótvægi við skerðingu vaxtabóta. Á heildina lækkaði beinn stuðningur til heimila með íbúðalán um 25%.

Vaxtabætur eru tekju- og eignatengdar þannig að ungt og tekjulágt fólk nýtur meiri vaxtabóta í hlutfalli við vaxtagjöld. Þau tekjuhæstu fá takmarkað í vaxtabætur. Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar er ekki tekjutengd en hámark er á útgreiðslunni. Hvernig útgreiðslan dreifist eftir tekjum og aldri veltur því á hverjir nýta sér ráðstöfunina ásamt því að komist er í hámarkið. Gögnin sýna að öll árin njóta þau tekjuhæstu langstærsta hluta af skattaívilnuninni. Tekjuhæstu 10% þeirra sem eru með íbúðalán njóta um helmingstuðnings skattfrælsisins. Tekjuhæstu 10% fá að jafnaði um 1-3% vaxtabóta.

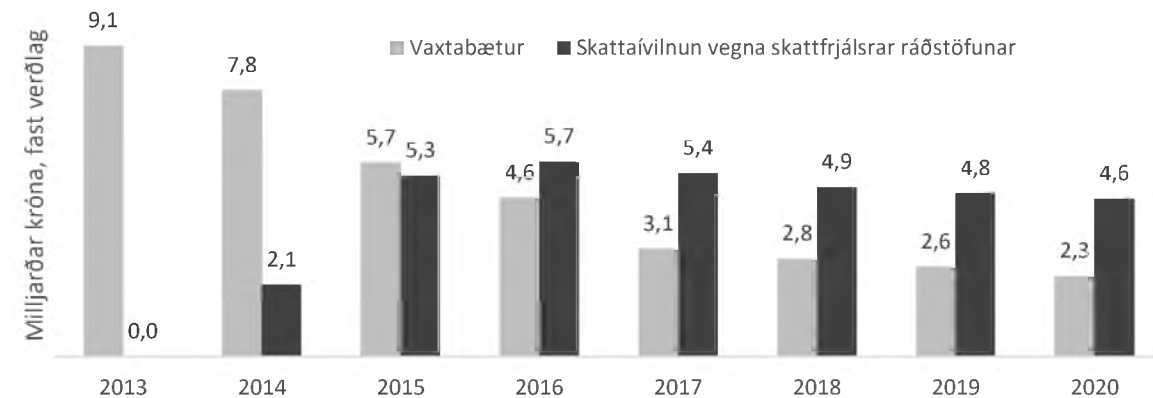
Vaxtabætur greiðast í mun meira mæli til tekjulægri og yngri hópa, sjá myndir 6 og 7. Hæstu vaxtabætur eru greiddar í þriðju til sjöundi tekjutíundum og þeim á aldrinum 25 til 39 ára. Skattaívilnun vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar nýtist hins vegar mest einstaklingum í sjöundu til tíundu tekjutíund og aldurshópi frá 35 til 59 ára.

Fyrir tímabilið 2014-2020 í heild sinni námu vaxtabætur alls 29 milljörðum, þar af fóru 23 milljarðar til tekjulægstu 70% einstaklinga. Fyrir sama tímabil nam skattaívilnun vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar 33 milljörðum, þar af fóru 28 milljarðar til þeirra tekjuhæstu 30% einstaklinga.

Hlutfall heimila sem fá vaxtabætur lækkaði stöðugt frá 2009 til 2020 og mun halda áfram að lækka með hækkun fasteignaverðs. Árið 2020 fengu 11% allra með íbúðalán vaxtabætur. Á meðan nýtti fjórðungur allra með íbúðalán sér skattfrjálsa ráðstöfun. Það hlutfall hefur haldist nokkuð stöðugt frá því að heimild til úttektarinnar var sett á.

Mynd 5. Beinn stuðningur ríkisins til heimila með íbúðalán

Heildarútgjöld, mat á verðmæti skattafsláttarins

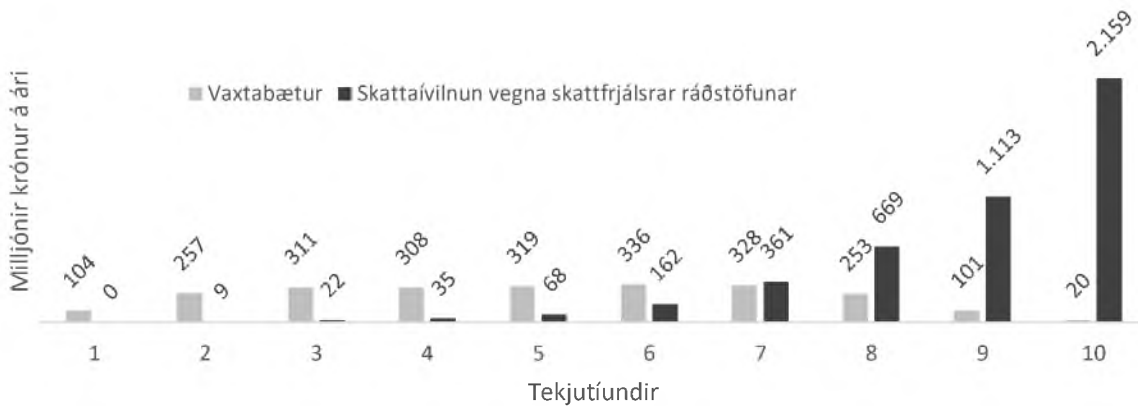


Heimild: Hagstofa Íslands, sérkeyrsla, útreikningar ASÍ



Mynd 6. Beinn stuðningur ríkisins til heimila með íbúðalán, 2020

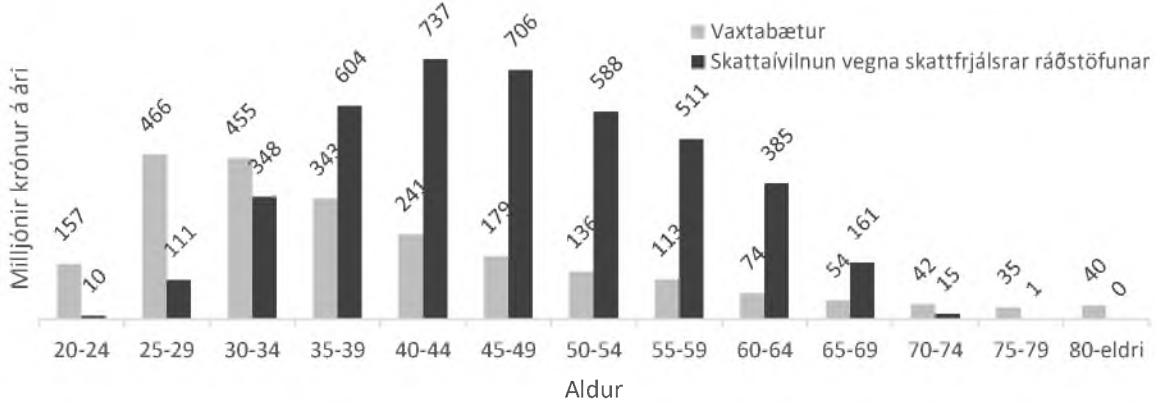
Heildarútgjöld í hverri tekjutíund, mat á verðmæti skattaafsláttarins



Heimild: Hagstofa Íslands, sérkeyrsla, útreikningar ASÍ

Mynd 7. Beinn stuðningur ríkisins til heimila með íbúðalán, 2020

Heildarútgjöld í hverjum aldurshóp, mat á verðmæti skattaafsláttar



Heimild: Hagstofa Íslands, sérkeyrsla, útreikningar ASÍ

Almenna íbúðakerfið

Þess er krafist í stefnu ASÍ í húsnæðismálum að stjórnvöld tryggja öllu launafólki aðgang að öruggu og góðu húsnæði, óháð búsetu og tekjum.² 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 tekjuhópnum 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

² https://www.asi.is/media/314925/stefna-asi-um-husnaedismal_loka.pdf



Alþýðusamband Íslands

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 íbúðakerfinu. Síðan almenna íbúðakerfið 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