



Sífelld erfiðara er að eignast íbúðarhúsnæði á Íslandi. Verð íbúða hækkar viðstöðulaust, langt umfram laun, og hefur nú náð fordæmalausum hæðum. Á sama tíma hefur megin stuðningskerfi ríkisins við íbúðakaup launafólks, vaxtabætur, nær algerlega fjarð út.

Í staðinn hafa stjórnvöld sett hluta af því sem sparaðist í stofnfjárstyrki til bygginga leiguíbúða og í hlutdeildarlán. Það gagnast hins vegar einungis mjög litlum hluta þeirra sem áður áttu kost á umtalsverðum vaxtabótum. Á sama tíma hefur ekki verið byggt nægilega mikið. Staðan hefur því stórlega versnað.

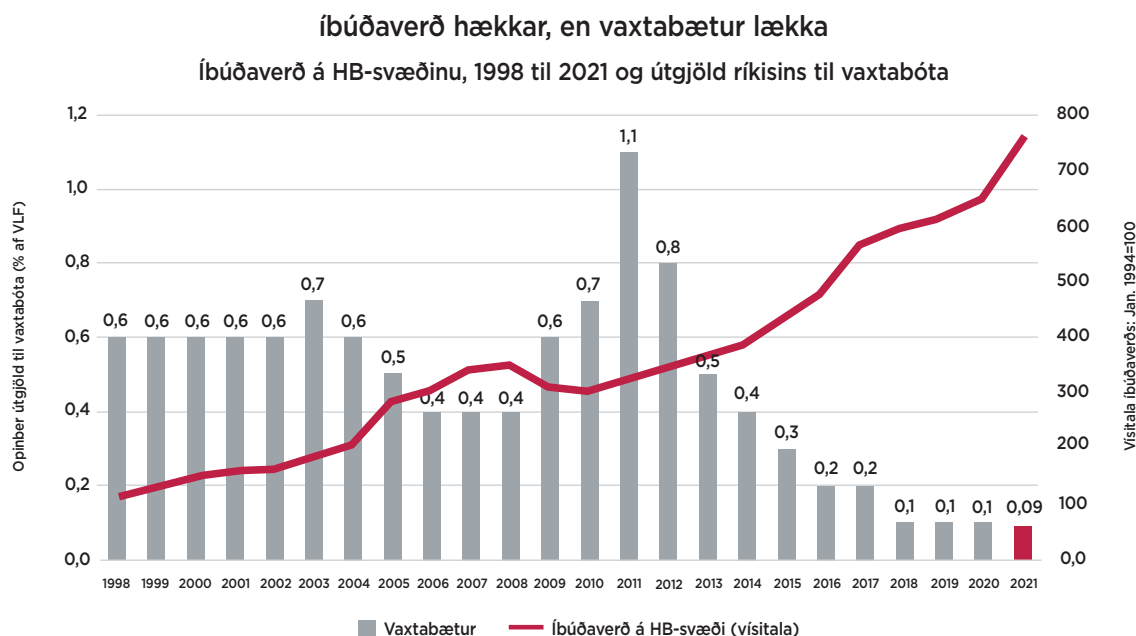
Í dag er kaupmáttarleiðréttur húsnæðiskostnaður þeirra sem búa í eigin húsnæði hærri á Íslandi en í nokkru öðru Evrópulandi. Það endurspeglar óvenju mikinn kostnað vegna fjármögnunar íbúðakaupa. Þörfin fyrir öflugt vaxtabótakerfi er því hvergi meiri en hér á landi.

Verð íbúða hækkar og hækkar – en vaxtabætur lækka og lækka

Vaxtabætur í núverandi formi voru innleiddar árið 1988 af vinstri stjórn Framsóknarflokks, Alþýðubandalags og Alþýðuflokks. Hið sama á við um barnabætur í núverandi mynd. Þessi úrræði til að létta framfærslubyrði ungs fjölskyldufólks voru mun örlátari á tímabilinu 1988 til 1996 en nú er. Vaxta-

bætur voru lengst af helsta stuðningsúrræði stjórnvalda við íbúðakaup fyrir almennt launafólk með lægri og milli tekjur. Undan því hefur verið stórlega grafið án þess að viðunandi úrræði hafi komið í staðinn.

Á mynd 1 má sjá samhengið milli hækkingar íbúðaverðs og lækkunar vaxtabóta á síðustu árum.



Mynd 1 Mælikvarði á erfiðleika við öflun eigin íbúðarhúsnæðis, frá 1998 til 2021. Meðal íbúðaverð á fermetra og vaxtabótaútgjöld sem % af landframleiðslu. Vaxtabætur árið 2021 áætlaðar. Heimild: Þjóðskrá, Fjárlög 2022 og Hagstofa Íslands.

Þegar félagslega húsnæðiskerfið var lagt niður árið 1999 var sagt að opinber stuðningur við íbúðakaup fjölskyldna yrði framvegis í fomi vaxtabóta, sem fela í sér niðurgreiðslu á vaxtakostnaði við húsnæðis kaup. Eins og sjá má á mynd 1 hélst framlag ríkisins til vaxtabóta að mestu óbreytt frá 1998 til 2004, en þá lækkaði það í kjölfar innkomu bankanna á húsnæðislánamarkað. Á sama tíma hækkaði verð íbúða stórlega, alveg fram að hruni. Eðlilegra hefði verið að vaxtabætur hækkuðu samhliða verðhækkun íbúða, vegna vaxandi skuldaþyrði ungs fjölskyldufólks.

Eftir hrun gengu verðhækkunir íbúða til baka um hríð en vinstri stjórn Samfylkingar og VG stórhækkaði síðan vaxtabætur 2010 til 2012, til að létta greiðsluvanda heimilanna sem var mikill á þeim tíma.

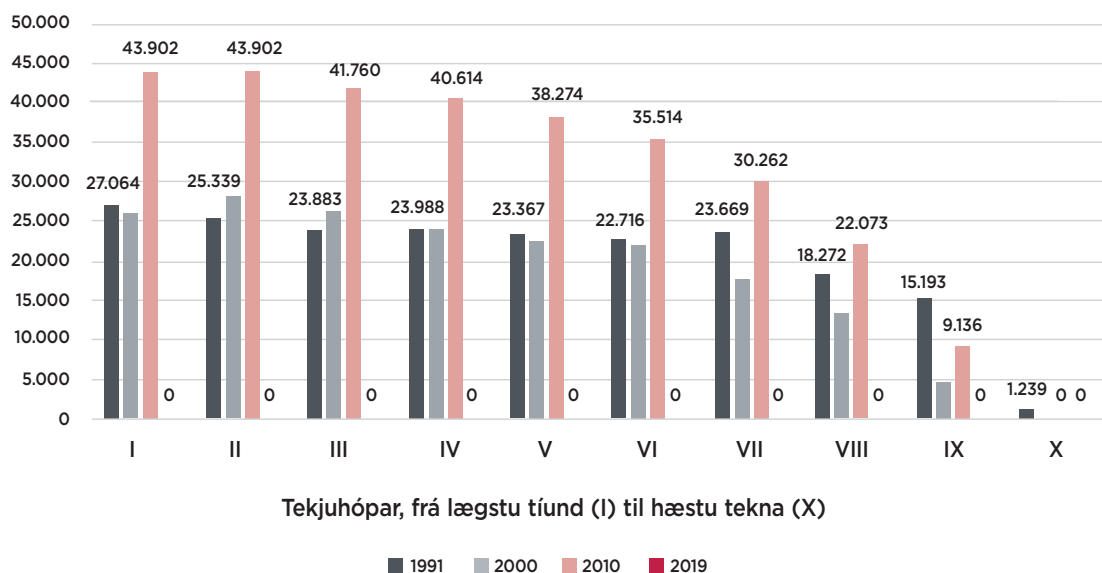
Eftir 2014 fór íbúðaverð að hækka gríðarlega á ný og hefur Ísland slegið öll met í hækkun íbúðaverðs í heiminum frá 2014 til 2021 (sjá hér). Hækkunir voru sérstaklega örar á árunum 2017 og 2021. Þetta eru ófgafullar aðstæður.

Á sama tíma og þessar gríðarlegu verðhækkunir hafa gengið yfir hefur ríkið dregið vaxtabætur niður í nánast ekki neitt, einmitt þegar þörfin fyrir þær stórkjóst. Þetta hefur falið í sér mikla kjaraskerðingu fyrir þá sem glíma við miklar húsnæðisskuldir. Raunar hefur skerðing vaxtabóta og hækkað íbúðaverð étið upp þann ábata sem hefði átt að vera af vaxtalækkunum í kjölfar Lífskjarasamningsins 2019.

Tapaðar kjarabætur fjölskyldna, eftir tekjuhópum

Á mynd 2 má sjá þróun greiddra vaxtabóta til fjölskyldna frá 1991 til 2019, í krónum á mánuði á föstu verðlagi ársins 2019. Sýnt er hversu mikið hjónafólk í 10 tekjuhópum, frá þeim lægstu (hópur I) til þeirra tekjuhæstu (hópur X), fékk að meðaltali í vaxtabætur í hverjum mánuði.

Vaxtabætur hjóna með 1-2 börn, eftir tekjutiundum, árin 1991, 2000, 2010 og 2019



Mynd 2 Greiddar vaxtabætur til hjóna sem eru á aldrinum 25-64 ára og eiga fasteign, með 1-2 börn á heimilinu. Sýnt eftir 10 jafnstórum tekjuhópum. Tölur á föstu verðlagi ársins 2019, í kr. á mánuði. Landið allt. Heimild: Tekjusaga - gagnasafn forsætisráðuneytisins.

Á árunum 1991 til 2000 voru vaxtabætur fjölskyldna í neðri helmingi tekjustigans (hópar I til V), sem bjuggu í eigin húsnæði, svipaðar (svörtu og gráu súlurnar). Mánaðarleg kjarabót vegna vaxtabótanna var frá um 23.000 til 27.000 krónur, sem skipti miklu máli til að halda húsnæðiskostnaði niðri. Árið 2010 hafði þetta hækkað í 38.000 til 44.000 krónur fyrir sömu hópa og varð raunar enn hærra á árunum 2011 og 2012, þegar sérstakur vaxtabótauki var greiddur. Myndin sýnir einnig hvernig vaxtabæturnar fjöruðu svo út í tekjuhætti hópunum. Þetta fyrirkomulag virkaði vel og hafði ekki áhrif á íbúðaverð (eins og sjá má á mynd 1).

Árið 2019 eru vaxtabætur í öllum tekjuhópum hjóna hins vegar horfnar (merkt sem 0 fyrir fjórðu súluna á myndinni). Það eru einungis allra tekjulægstu fjölskyldur á landsbyggðinni sem eiga möguleika á smá vaxtabótum, en á höfuðborgarsvæðinu eru þær nánast horfnar, einmitt þar sem verðlag íbúða er hæst.

Tapaðar kjarabætur fyrir hjónafólk með 1-2 börn eru því 38-44 þúsund krónur á mánuði frá árinu 2010, fyrir tekjulægri helming fjölskyldna. Einstæðir foreldrar með 1-2 börn hafa einnig tapað vaxtabótunum á síðustu árum, jafnvel þó tekjur þeirra séu mjög lágar. Þessi skerðing vaxtabóta hefur því verið verulegt högg fyrir tekjulágar fjölskyldur sem glíma við að halda eigin húsnæði á þessum tíma sem húsnæðismarkaðurinn hefur algerlega farið úr böndunum. Og nú eru vextir hækkanði.

Stjórnvöld hafa brugðist þessu fólki, sem lofað var að vaxtabætur kæmu í stað félagslega húsnæðiskerfisins árið 1999. Verkalýðshreyfingin lagði mikla áherslu á umbætur í húsnæðismálum tekjulágra fjölskyldna bæði í kjarasamningum 2015 og 2019. Þá komu fram ný úrræði, sem hins vegar eru einungis fyrir mjög afmarkaða og fámenna hópa. En í staðinn skar ríkið niður vaxtabætur til þorra láglanafólks. Um það hafði ekki verið samið. Því má líta á niðurfellingu vaxtabóta sem svik við verkalýðshreyfinguna og þorra launafólks í lægri tekjuhópum.

Ófullnægjandi úrræði í staðinn fyrir vaxtabætur

Helstu úrræði sem fram hafa komið á síðustu árum eru þessi:

- Stofnframlag ríkisins til byggingar almennra leiguíbúða 2016 (fyrir fámenna hópa)
- Niðurgreiðsla sveitarfélaga á húsaleigu (fyrir fámenna sérhópa)
- Hlutdeildarlán fyrir fyrstu kaupendur 2020 (fyrir fámenna hópa)
- Heimildir til að nýta séreignar lífeyrissparnað skattfrjálst til greiðslu húsnæðisskulda (fyrir hærri tekjuhópa)

Megineinkenni þessara úrræða er að horfið er frá séreignastefnu sjálfstæðs fólks til stefnu um fjölgun leiguliða. Fyrsta og annað úrræðið felast í niðurgreiðslu á íbúðaleigu fyrir lágláunafólk, en mjög fáir njóta þess. Samt er íbúðaleiga á Íslandi í dag sú fimmta hæsta í heimi, samkvæmt nýlegum upplýsingum (sjá hér). Staða leigjenda á Íslandi verður skoðuð nánar í Kjarafréttum síðar.

Séreignastefnan sem ríkjandi var frá lýðveldisstofnun og raunar lengur í verkamannabústaðakerfinu miðaði að því að gera almennu launafólki kleift að eignast íbúðarhúsnæði. Félagslega húsnæðiskerfið sömuleiðis frá 1970, uns það var endanlega lagt niður af ríkisstjórn Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks árið 1999.

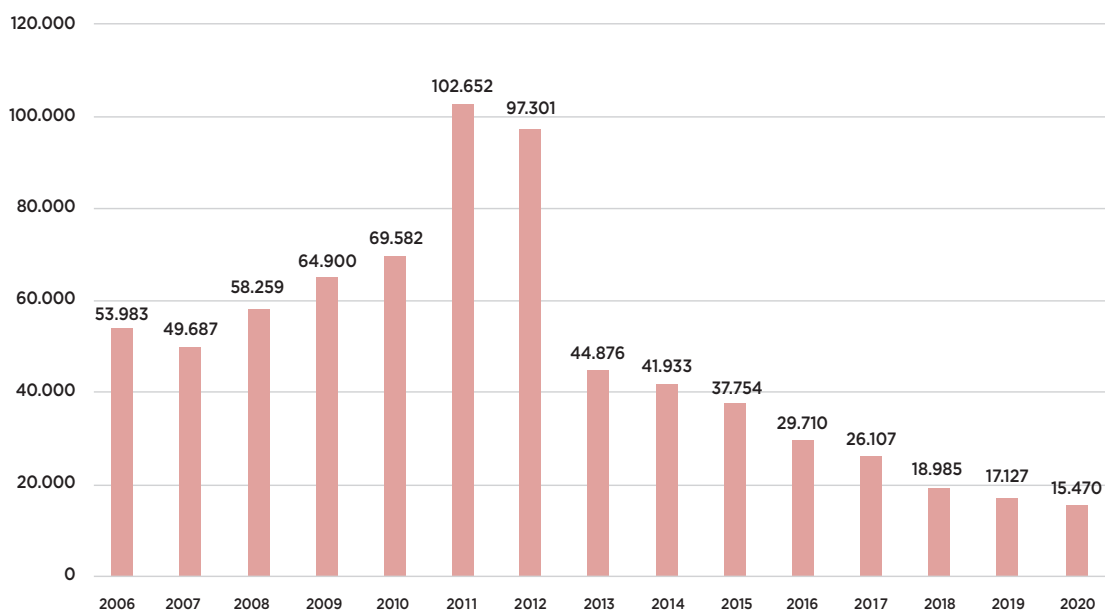
Heimildir til að nýta séreignasparnað til niðurgreiðslu húsnæðislána, samhliða lækkun vaxtabóta, felur í sér að húsnæðis kaupendur greiða sér sjálfir þann stuðning sem áður fékkst frá ríkinu í formi vaxtabóta, með því að ganga á eigin lífeyrissparnað. Það eru afar lök býtti, sem auk þess nýtast einkum tekjuhærri hópum, því tekjulægri hópar eiga síður séreignasparnað. Þessi leið er því kjaraskerðing fyrir lægri launahópa sem gerir þeim mun erfiðara að eignast íbúðarhúsnæði.

Megingallinn við þessi úrræði á heildina titið er sá, að þau gagnast einungis litlum afmörkuðum hópum í samanburði við þann mikla fjölda almenns launafólks sem áður fékk vaxtabætur. Á mynd 3 má sjá hvernig fjöldi framteljenda sem hafa fengið vaxtabætur hefur breyst yfir tíma, frá 2006 til 2020.

Árið 2010 fengu tæplega 70 þúsund framteljendur vaxtabætur og urðu svo mun fleiri árin 2011 og 2012, eða 97 til 102 þúsund. Árið 2013 fækkaði þeim stórlega, niður í tæp 45 þúsund, og síðan ár frá ári uns einungis 15.470 fengu vaxtabætur á árinu 2020, flestir á landsbyggðinni (þar sem fasteignamat er lægra, en hækkan matsins lækkar vaxtabætur). Frá 2010 hafa því um 55 þúsund framteljendur misst vaxtabætur og nærri helmingi fleiri ef miðað væri við árið 2011.

Hærra íbúðaverð hækkar fasteignamatið sem skerðir svo vaxtabæturnar, vegna þess að fjármálaráðuneytið hefur hvorki leiðrétt upphæðir né skerðingarreglur vaxtabótanna til lengri tíma. Þannig fjara vaxtabæturnar út þó skuldabyrðin sé sú sama áfram og raunar hækki stórlega hjá yngstu kaupendum íbúða.

Fjöldi framteljenda með vaxtabætur 2006 til 2020



Mynd 3 Fjöldi framteljenda sem hafa fengið vaxtabætur á árunum frá 2006 til 2020. Vaxtabætur undir kr. 5000 á mann falla niður.

Heimild: *Tíund*, útgefið af Ríkisskattstjóra.

Hversu margir hafa notið úrræða í almenna húsnæðiskerfinu (leiguíbúðir fyrir lágláunafólk, hjá Bjargi og fleiri aðilum), því sem hefur verið kallað staðgengill félagslega húsnæðiskerfisins?

Frá 2016 hafa verið byggðar um 650 almennar leiguíbúðir fyrir lágláunafólk á ári (alls um 2.600 íbúðir). Minnihluti þeirra

(44%) hefur farið til tekju- og eignaltilla á vinnumarkaði, eða 250-300 á ári. Meirihlutinn hefur farið til námsmanna, öryrkja og skjólstæðinga sveitarfélaga í félagslegum úrræðum. Það eru því afar fáir sem njóta þessa úrræðis í hópi lágláunafólks á vinnumarkaði. Þetta er því alger smáskammtalækning í samanburði við þann stuðning sem vaxtabótakerfið veitti

þegar það var alvöru stoðkerfi séreignastefunnar – og einnig í samanburði við stuðning félagslega húsnæðiskerfisins.

Hlutdeildarlán fyrir láglaunafólk til kaupa á ódýru og hagkvæmu húsnæði hafa verið veitt til um 294 einstaklinga á fyrsta árinu sem þau hafa verið í boði. Það er dropi í hafið.

Í félagslega húsnæðiskerfinu voru rúmlega 11.000 íbúðir þegar það var lagt niður. Þessar viðbætur sem koma í almenna leigu-íbúðakerfinu og með hlutdeildarlánunum eru einungis fyrir mjög fámenna sérhópa. Í staðinn fyrir þetta hafa um 55.000 framteljendur misst vaxtabætur sem veittu láglaunafólki alvöru stuðning við öflun eigin íbúðarhúsnæðis. Og almenningur hefur misst félagslega húsnæðiskerfið sem verkálýðshreyfingin beitti sér fyrir á löngum tíma.

Þó hlutdeildarlán og niðurgreiðslur á leiguhúsnæði láglaunafólks séu ágætar viðbætur við kerfið þá gagnast þær svo fáum að ekki sér högg á vatni í þeim vanda sem fyrir er. Að bjóða

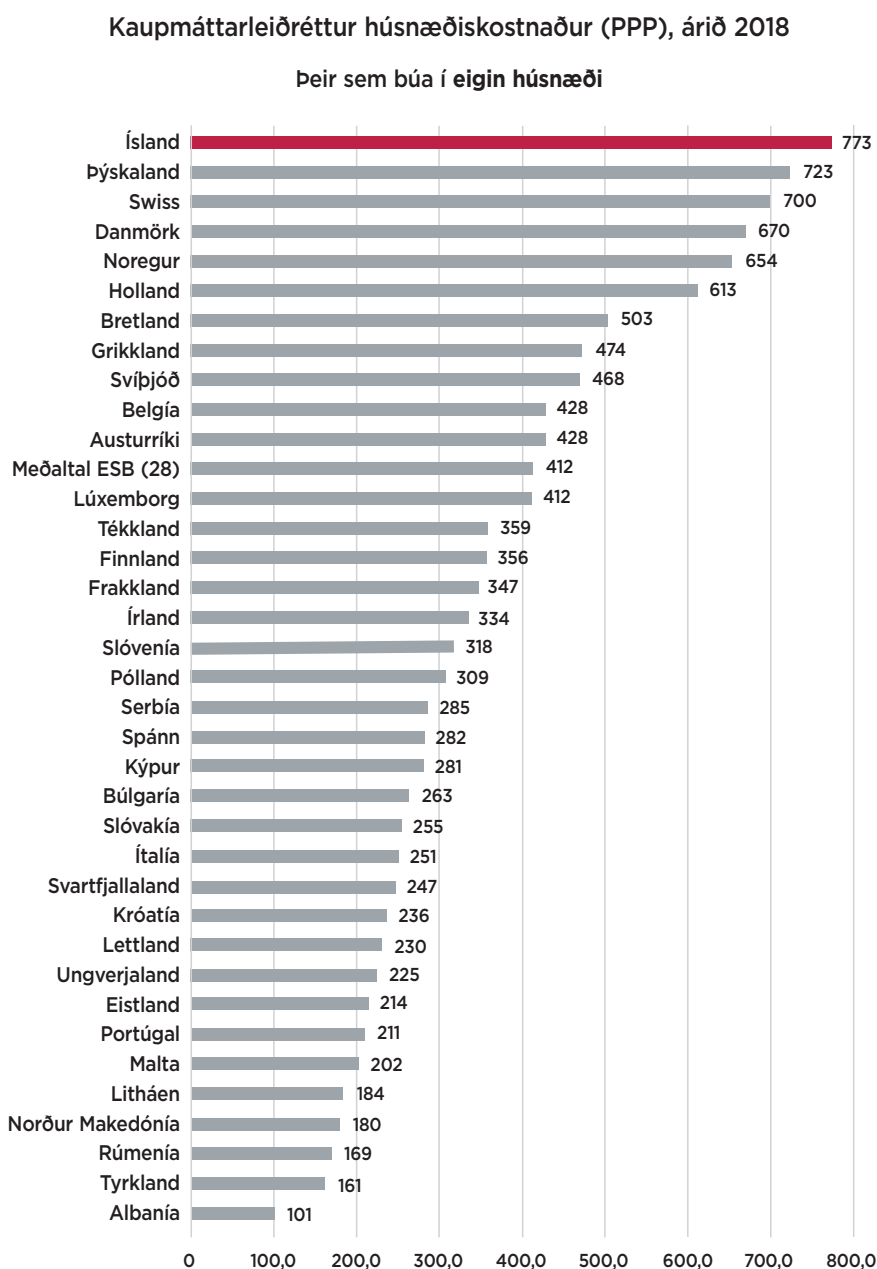
launafólki að nota séreignar lífeyrissparnað sinn í stað vaxtabóta er heldur ekki kjarabót. Þá leið hefði hins vegar mátt réttlæta ef vaxtabæturnar hefðu haldið sér áfram.

Á heildina litið hefur stoðkerfi ríkisins til að létta almennu launafólki öflun íbúðarhúsnæðis verið lagt í rúst og það sem kom í staðinn er eins og til málamynda hafi verið. Verkalýðshreyfingin keypti því köttinn í húsnæðissekknum í síðustu tveimur kjarasamningum og ljóst er að mikið verk er óunnið til að koma húsnæðismálum launafólks á Íslandi í lag.

Þörfin er mikil því húsnæðiskostnaður er hvergi meiri en einmitt á Íslandi.

Hæsti húsnæðiskostnaður í Evrópu

Mynd 4 sýnir nýlegt mat evrópsku hagstofunnar á húsnæðiskostnaði í Evrópulöndum.



Mynd 4 Dýrasta húsnæði Evrópu. Kaupmáttarleiðréttur kostnaður við kaup og rekstur íbúðarhúsnæðis, hjá þeim sem búa í eigin húsnæði. Heimild: Eurostat.

Árið 2018 var Ísland með langhæsta húsnæðiskostnaðinn hjá þeim sem búa í eigin húsnæði. Þetta nær bæði til afborgana og vaxtakostnaðar, auk rekstrarkostnaðar. Athyglisvert er að á Íslandi er stór hluti rekstrarkostnaðar húsnæðis (hiti og rafmagn) með því ódýrara í Evrópu. Það er því einkum fjármagnskostnaður við að eignast íbúðarhúsnæði sem skapar þessa óvenju óhagstæðu útkomu fyrir Ísland. Eftir 2018 hefur staðan á Íslandi versnað umtalsvert, ekki síst á árinu 2021.

Það er því ljóst að þörf fyrir stuðning við öflun eigin íbúðarhúsnæðis fyrir almennt launafólk er mjög mikil á Íslandi, raunar óvenju mikil. Að helsta stoðkerfi ríkisins á þessu sviði, vaxtabótakerfið, hafi verið þurrkað út á þeim tíma er íbúðaverð rauk upp úr öllum hæðum er með miklum ólíkindum.

Þetta þarf að laga í komandi kjarasamningum.

Nánari upplýsingar: Stefán Ólafsson / stefan@efling.is / sími 891 8656
Aðstoð við gagnavinnslu: Stefán Andri Stefánsson, hagfræðingur