



Coraz trudniej jest kupić obecnie mieszkanie na Islandii. Ceny nieruchomości drastycznie rosną i aktualnie osiągnęły bezprecedensowy poziom, natomiast wzrost płac kompletnie tym wyżkom nie odpowiada. Tymczasem prawie całkowicie zniknęła pomoc rządowa na zakup pierwszego mieszkania w postaci pożyczki o obniżonej stopie procentowej. Zamiast tego rząd zainwestował część swoich oszczędności w kapitał gwarancyjny na budowę mieszkań na wynajem oraz w dofinansowania do kredytu na pierwsze mieszkanie. Niestety jest to korzystne jedynie dla niewielkiej grupy osób, które wcześniej kwalifikowały się do uzyskania ulg w odsetkach. Jednocześnie zbudowano za mało mieszkań. Sytuacja uległa zatem znacznemu pogorszeniu.

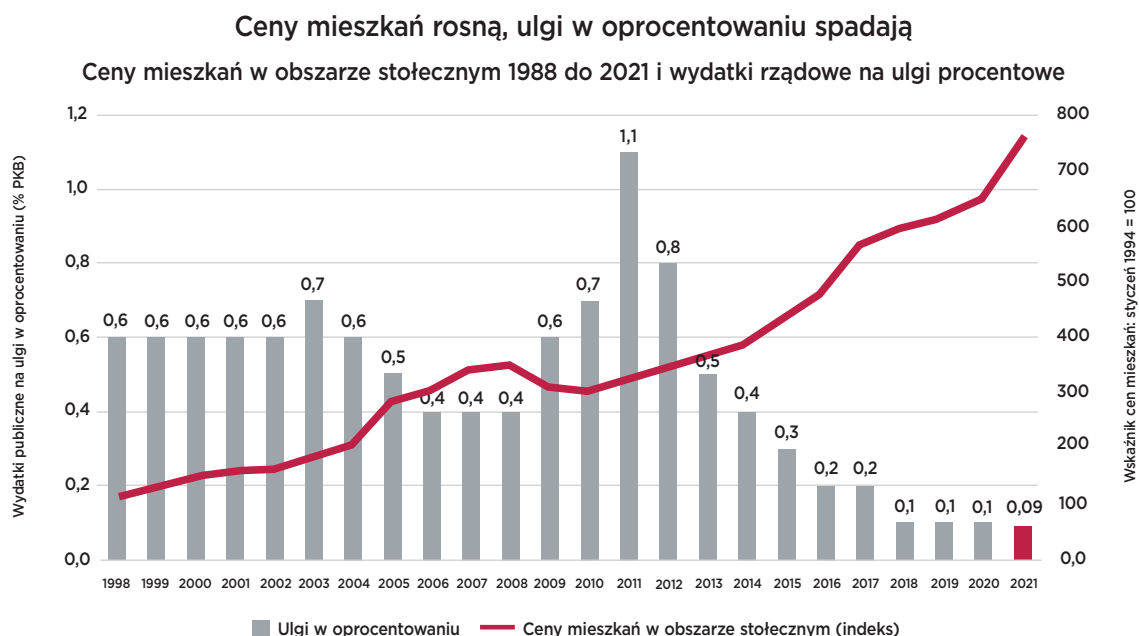
Obecnie koszty utrzymania mieszkań własnościowych na Islandii są najwyższe w Europie. Odzwierciedla to niezwykle wysoki koszt finansowania zakupu nieruchomości. Zatem potrzeba korzystnego systemu z ulgami w oprocentowaniu jest więc niezbędna tutaj w kraju.

Ceny mieszkań drastycznie rosną – podczas gdy ulgi w oprocentowaniu drastycznie spadają

Ulgę w oprocentowaniu w obecnej formie zostały wprowadzone w 1988 r. przez lewicowy rząd Partii Postępowej, Sojusz Ludowy i Partię Socjaldemokratyczną. To samo dotyczy zasiłków na dzieci w obecnej formie. Środki te miały na celu ułatwienie utrzymania młodych rodzin i były znacznie

bardziej hojne w latach 1988-1996. Przez długi czas była to jedyna forma wsparcia rządowego, mająca na celu umożliwienie zakupu własnej nieruchomości, osobom o niskich i przeciętnych dochodach. Niestety system ten został zniwelowany, a w jego miejsce nie pojawiło się nic innego.

Ryc. 1 przedstawia zależność między wzrostem cen mieszkań a spadającymi ulgami w oprocentowaniu w ostatnich latach.



Ryc. 1 Stopień trudności w pozyskaniu własnego mieszkania w latach 1998-2021. Średnie ceny mieszkań za metr kwadratowy i wydatki na dopłaty do oprocentowania jako % PKB. Ulgę w oprocentowaniu w 2021 r. Źródło: Krajowy Rejestr, Budżet 2022 i Urząd Statystyczny Islandii.

Kiedy w 1999 r. zniesiono system mieszkalnictwa socjalnego, deklarowano, że wsparcie publiczne na zakup mieszkań przez rodziny przyjmie w przyszłości formę pożyczki o obniżonej stopie procentowej, co oznacza dotowane płatności odsetek dla nabywców mieszkań. Jak widać na ryc. 1, wsparcie rządowe utrzymywało się na zasadniczo niezmiennym poziomie w latach 1998–2004, następnie spadło po wkroczeniu banków na rynek kredytów hipotecznych. W tym samym czasie ceny nieruchomości gwałtownie wzrosły, aż do momentu krachu gospodarczego. Rozsądniejszym sposobem stosowania ulg byłaby sytuacja, kiedy rosłyby one wraz z cenami mieszkań, zwiększając tym samym zdolność kredytową dla młodych rodzin.

Po upadku gospodarczym, wzrost cen mieszkań znacznie zwolnił, ale tylko na chwilę. Lewicowy rząd Samfylkingur i VG gwałtownie zwiększył ulgi w oprocentowaniu od 2010 do 2012 r., aby złagodzić problemy z płatnościami gospodarstw domowych, które w tamtym okresie były gigantyczne.

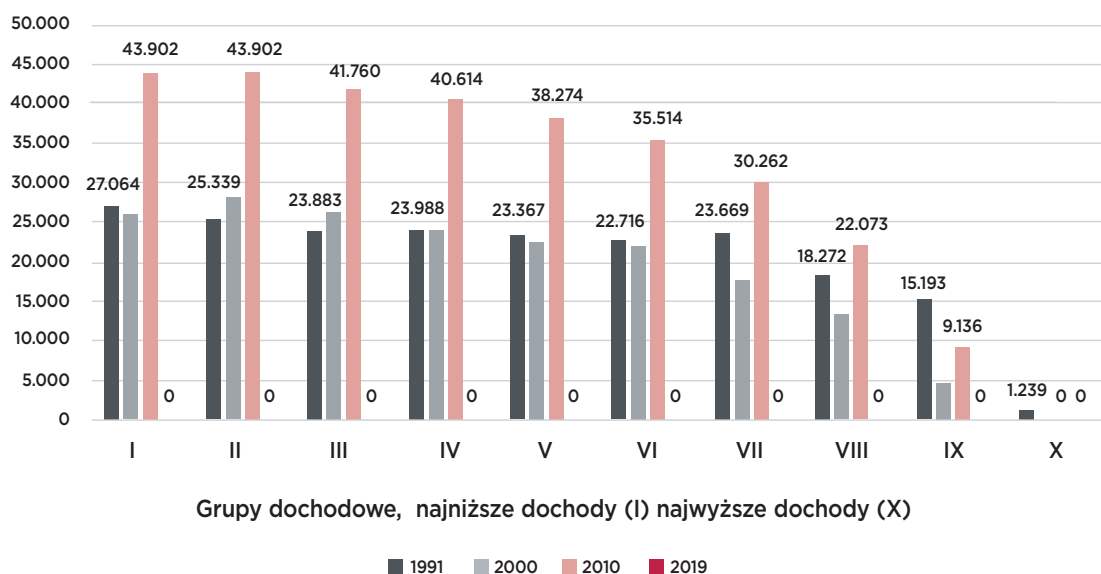
Po 2014 r. ceny mieszkań ponownie zaczęły gwałtownie rosnąć, a Islandia pobiła wszelkie rekordy w tych zwyczajach od 2014 r. do 2021 r. (zob. [tutaj](#)). Szczególnie gwałtowny skok cen odnotowano w latach 2017 i 2021. To niespotykane okoliczności.

W trakcie ogromnego wzrostu cen, rząd znacznie zredukował ulgi w oprocentowaniu, właśnie wtedy, gdy zapotrzebowanie na nie dramatycznie wzrosło. Uderzyło to dość mocno w osoby z kredytami hipotecznymi. W rzeczywistości obniżki ulg i jednocześnie rosnące ceny mieszkań zniwelowały wszelkie korzyści z obniżek wprowadzonych po podpisaniu umów zbiorowych w 2019 r.

Straty w budżetach rodzin poprzez spadek dochodów

Rysunek 2 przedstawia rozwój ulg odsetkowych wypłacanych rodzinom miesięcznie w koronach islandzkich od 1991 do 2019 r. w cenach stałych w 2019 r. Najniższe dochody są w kolumnie I, najwyższe w kolumnie X.

Ulg odsetkowe par z 1-2 dziećmi, wg. poziomu dochodu, w latach 1991,2000, 2010,2019



Ryc. 2 Ulgi w oprocentowaniu wypłacone parom w wieku 25-64 lat, z mieszkaniem własnościowym i 1-2 dziećmi. Przedstawione przez 10 grup dochodowych o jednakowej wielkości. Dane zostały skorygowane dla cen z 2019 i stanowią średnią krajową. Źródło: Tekjusaga.

W latach 1991-2000 ulgi w oprocentowaniu dla rodzin z dolnej połowy przedziału dochodowego (grupy I do V na wykresie), z mieszkaniem własnościowym kształtowały się na stabilnym poziomie. Miesięczny dodatek do ulgi wahał się od 23 000 ISK do 27 000 ISK, co było ważne dla utrzymania niskich kosztów mieszkaniowych. W 2010 r. wzrósł on od 38 000 ISK do 44 000 ISK dla tych samych grup, a w rzeczywistości był jeszcze wyższy w 2011 i 2012 r., kiedy to wypłacono specjalną premię ulgową. Wykres przedstawia również, jak ulga zmniejsza się przy wyższych dochodach. Rozwiązanie to sprawdziło się i nie wpłynęło na ceny mieszkań (co widać na ryc. 1).

Natomiast w 2019 r. ulgi w oprocentowaniu we wszystkich grupach dochodowych przepadły (kolumna czwarta wykresu oznaczona jako 0). Jedynie rodziny o najniższych dochodach zamieszkałe na wsi mają możliwość skorzystania z niewielkich ulg w oprocentowaniu; w stolicy, właśnie tam, gdzie ceny nieruchomości są najwyższe niestety nie ma takiej możliwości.

Utrata ulg dla małżeństw z niskimi dochodami i 1-2 dzieci wynosi zatem 38-44 tys. ISK miesięcznie od 2010 r. Samot-

ni rodzice z 1-2 dziećmi również utracili ulgi w oprocentowaniu w ostatnich latach, pomimo swoich niskich dochodów. Zatem zmniejszenie ulg w oprocentowaniu to poważny cios dla rodzin o niskich dochodach, które walczą o utrzymanie własnego lokum, podczas gdy rynek mieszkaniowy całkowicie wymknął się spod kontroli.

Rząd zawiódł nadzieje wszystkich, którym obiecano ulgi w oprocentowaniu, które miały zastąpić system mieszkalnictwa socjalnego w 1999 r. W umowach płacowych z 2015 i 2019 r. ruch związkowy położył bardzo duży nacisk na reformę mieszkaniową dla rodzin o niskich dochodach. Wprowadzono zmiany, niestety przeznaczone jedynie dla bardzo ograniczonych grup. Co więcej, większość ludzi o niskich dochodach utraciła ulgę w oprocentowaniu. Nie było to częścią negocjacji. Dlatego też, zniesienie ulg w oprocentowaniu można postrzegać jako zdradę ruchu związkowego i pracowników o niskich dochodach.

Niewystarczające działania w kwestii ulg w oprocentowaniu

Główne działania wdrożone w ostatnich latach:

- Wstępny wkład rządowy w budowę mieszkań na wynajem 2016 r. (dla niewielkich grup)
- Ulgi w czynszu komunalnym (dla niewielkich określonych grup)
- Dofinansowanie do kredytu na pierwsze mieszkanie 2020 r. (dla niewielkich grup)
- Zezwolenia na skorzystanie z prywatnych oszczędności emerytalnych bez podatku na spłatę kredytów hipotecyjnych (dla grup o wyższych dochodach)

Główną cechą tych działań jest to, że prywatna własność niezależnych osób jest wypierana przez system najmu. Pierwsze i drugie działania subwencjonują czynsz dla osób o niskich dochodach, ale bardzo niewielu ma możliwość skorzystania z tego. Według ostatnich danych czynsz mieszkaniowy na Islandii jest obecnie piątym najwyższym na świecie (patrz [tutaj](#)). Sytuacja najemców na Islandii zostanie szczegółowo omówiona w kolejnym numerze Biuletynu Informacyjnego.

Polityka własności prywatnej, która dominowała od czasów powstania republiki, a jeszcze dłużej w robotniczym systemie mieszkaniowym, miała na celu ułatwić zwykłym pracownikom zakup mieszkania. Tak samo jak system mieszkalnictwa socjalnego od około 1970 roku, aż do ostatecznego zniesienia go przez koalicję Partii Niezależnej i Partii Postępowej w 1999 roku.

Zezwolenie na subwencjonowanie kredytów hipotecyjnych z prywatnych oszczędności emerytalnych wraz z obniżeniem ulgi w oprocentowaniu, oznacza, że nabywcy nieruchomości

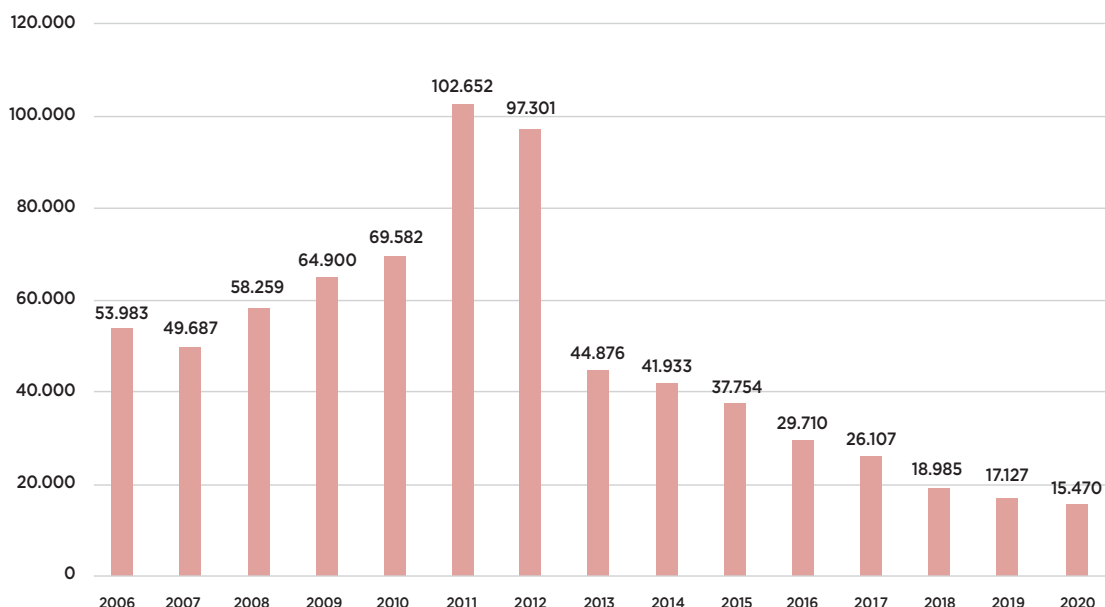
placą ze swojej emerytury za wsparcie otrzymane wcześniej od rządu w postaci ulgi w oprocentowaniu. Jest to bardzo słabe rozwiązanie korzystne jedynie dla grup o wyższych dochodach, z tego względu, że grupy o niższych dochodach bardzo rzadko posiadają oszczędności lub wystarczające emerytury. Działania te są zatem oszczędnością netto dla grup o niższych dochodach, co znacznie utrudnia im zakup nieruchomości.

Natomiast główną wadą owych działań jest to, że przynoszą one korzyści jedynie małym grupom w porównaniu z dużą liczbą podatników, którzy wcześniej otrzymywali ulgi w oprocentowaniu. Ryc.3 przedstawia, jak zmieniała się liczba podatników, którzy otrzymali ulgi w oprocentowaniu, w okresie od 2006 do 2020 roku.

W 2010 r. prawie 70 tys. podatników skorzystało z ulgi w oprocentowaniu, grupa ta wzrosła w 2011 i 2012 r. było to około 97-102 tys. W 2013 r. ich liczba gwałtownie spadła, do 45 tys., spadając z roku na rok zmalała w 2020 r. do 15 470, większość na terenach wiejskich (gdzie wyceny nieruchomości są niższe, co zwiększa ulgi w oprocentowaniu). Ulgi poniżej 5000 ISK. nie są kwestionowane, dlatego zostały zniesione. Od 2010 roku około 55 tysięcy podatników straciło możliwość skorzystania z ulgi w oprocentowaniu, a nawet nieco więcej, jeśli użyjemy 2011 jako punktu odniesienia.

Wyższe ceny mieszkań podnoszą cenę rynkową, co powoduje obniżenie ulg w odsetkach, ponieważ Ministerstwo Finansów od dłuższego czasu nie korygowało kwoty ani kalkulacji cięć. Tym samym ulga w oprocentowaniu zanika przy tym samym, a nawet rażąco rosnącym kredycie wśród najmłodszych nabywców mieszkań.

Liczba podatników, którzy otrzymali ulgę w oprocentowaniu w latach 2006–2020



Ryc. 3 Liczba podatników, którzy otrzymali ulgę w oprocentowaniu w latach 2006-2020. Ulga poniżej 5 000 ISK nie jest wypłacana.

Źródło: *Tíund*, opublikowane przez Urząd Skarbowy.

Ile osób skorzystało z systemu mieszkalnictwa komunalnego (mieszkania na wynajem dla osób o niskich zarobkach, Bjarg i innych instytucjach), które nazywano substytutem systemu mieszkań socjalnych?

W 2016 roku rozpoczęto budowę około 650 mieszkań rocznie na wynajem ogólnodostępnych dla osób o niskich dochodach, (łącznie około 2600 mieszkań). Przydzielono tylko

niedługo ponad jedną trzecią. Mniejszość z nich (44%) trafiła do pracowników o niskich dochodach i najbardziej potrzebujących, tj. około 250-300 rocznie. Większość trafiła natomiast do studentów, osób niepełnosprawnych oraz osób korzystających z gminnej pomocy społecznej. Niewielu więc pracowników o niskich dochodach zostało beneficjentami tego systemu. Jest to zatem homeopatyczne lekarstwo w porównaniu ze wspar-

ciem zapewnianym przez ulgi w oprocentowaniu, kiedy była to realna podstawa polityki własności prywatnej – a także w porównaniu z systemem mieszkalnictwa socjalnego.

Dofinansowanie do kredytu na pierwsze mieszkanie, dla osób o niskich dochodach, na zakup taniego i niedużego mieszkania zostało udzielone jedynie około 294 osobom w pierwszym roku, w którym zostało zaoferowane. Jest to zatem kropla w morzu potrzeb.

W okresie likwidacji, w systemie mieszkalnictwa socjalnego znajdowało się ponad 11 tys. mieszkań. Poprawki w systemie prywatnego wynajmu mieszkań i dofinansowania do kredytu na pierwsze mieszkanie, przeznaczone są jedynie dla niewielkich i określonych grup. W przeciwieństwie do 55 000 podatników, którzy utracili ulgi w oprocentowaniu zapewniające osobom o niskich dochodach realne wsparcie w nabywaniu własnego mieszkania. Co więcej, społeczeństwo straciło również system mieszkalnictwa socjalnego, o który od dawna walczył ruch robotniczy.

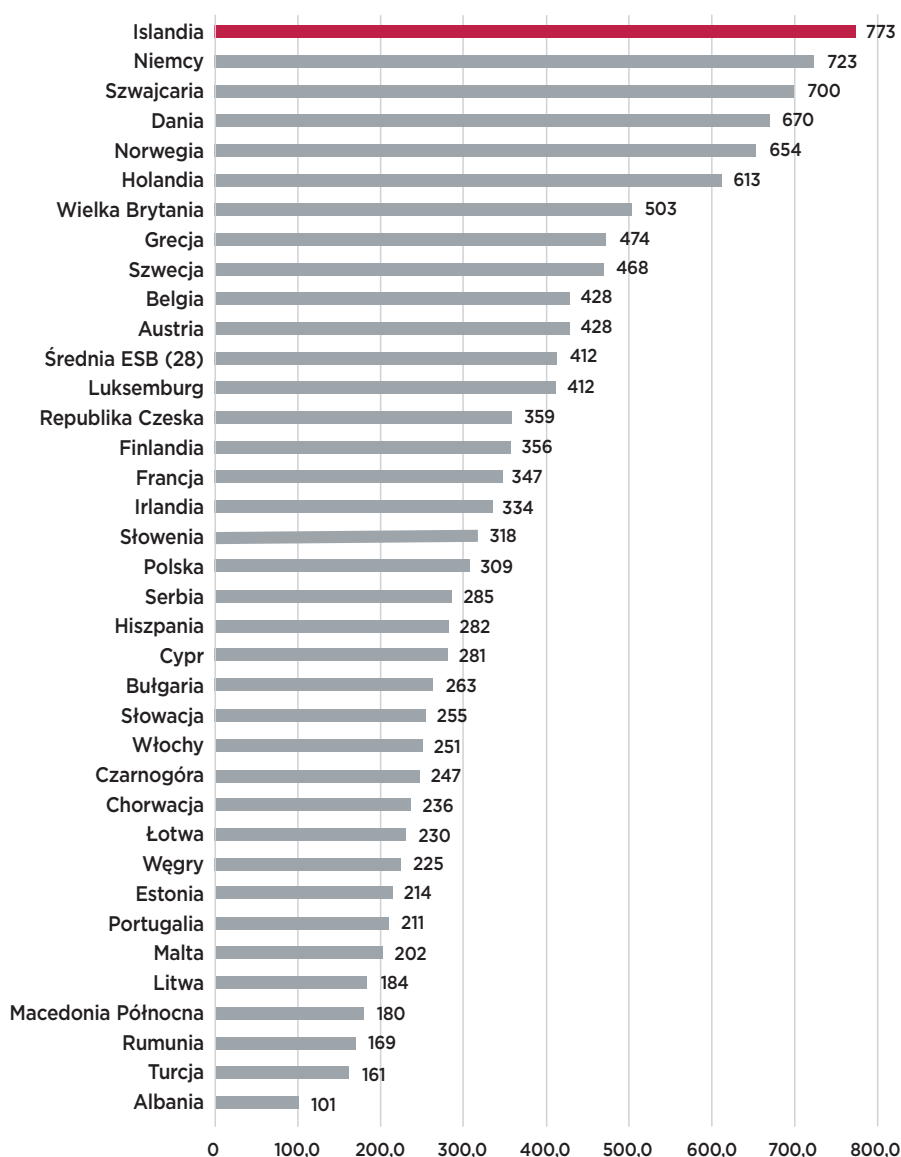
Nawet jeśli dofinansowanie do kredytu na pierwsze mieszkanie i dotacje do najmu mieszkań dla osób o niskich dochodach są dobrym uzupełnieniem systemu, to ich wykorzystanie jest tak ograniczone, że jest to jedynie zarys tej wieloaspektowej problematyki. Zaoferowanie ludziom możliwości skorzystania z prywatnych emerytur zamiast z ulgi w oprocentowaniu nie jest plusem. Takie podejście mogłoby być uzasadnione, gdyby utrzymano ulgi w oprocentowaniu.

Ogólnie rzecz biorąc, zlikwidowano państwowy system wsparcia, ułatwiający zwykłym pracownikom zakup mieszkania, a na jego miejsce pojawiły się poprawki pro forma. W związku z tym ruch związkowy dwukrotnie został oszukany podczas negocjacji mieszkaniowych w umowach zbiorowych, jasne jest zatem, że praca nad naprawą rynku mieszkaniowego pozostaje niedokończona.

Potrzeba tych zmian jest ogromna, ponieważ koszty mieszkaniowe nigdzie nie są wyższe niż na Islandii.

Koszty mieszkaniowe (PPP) w 2018

Osoby z mieszkaniem własnościowym



Ryc. 4 Najdroższe mieszkania w Europie. Koszty zakupu i utrzymania mieszkania własnościowego. Źródło: Eurostat.

Najwyższe koszty mieszkaniowe w Europie

Ryc. 4 przedstawia najnowsze dane Eurostatu dotyczące kosztów mieszkaniowych w krajach europejskich.

W 2018 r. Islandia posiadała zdecydowanie najwyższe koszty mieszkaniowe dla osób z mieszkaniem własnościowym. Obejmuje to zarówno spłaty kredytu hipotecznego i odsetek, jak i kosztów operacyjnych. Co ciekawe, na Islandii duża część kosztów utrzymania mieszkań (ogrzewanie i energia elektryczna) należy do najtańszych w Europie. Tak więc, ten niezwykle niekorzystny dla Islandii wynik spowodowany jest

głównie kosztami finansowymi. Po 2018 r. sytuacja na Islandii znacznie się pogorszyła, nie tylko w 2021 r.

Oczywiste jest zatem, że potrzeba wsparcia przy nabywaniu mieszkania własnościowego jest na Islandii większa niż gdziekolwiek indziej. To zdumiewające, że główny system wsparcia publicznego został zlikwidowany w momencie, gdy ceny nieruchomości wystrzeliły drastycznie w górę.

Należy to naprawić i zawrzeć w przyszłych umowach zbiorowych.

Więcej informacji: *Stefán Ólafsson / stefan@efling.is / tel. 891 8656*
Pomoc w przetwarzaniu danych: *Stefán Andri Stefánsson, economist*