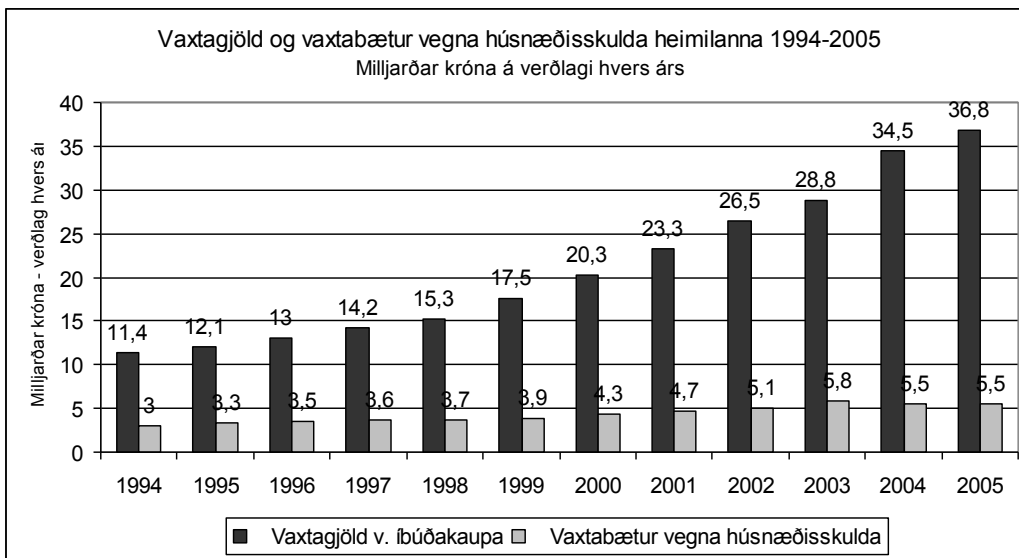


Um vaxtabætur og húsnæðisstefnu

Stefán Ólafsson
Minnisblað - Nóvember 2007

Aðstæður í húsnæðismálum hafa breyst mikið á síðustu árum. Vaxtagjöld vegna húsnæðisskulda hafa aukist mikið um leið og vaxtabætur hafa rýrnar að raungildi. Vaxtagjöldin hafa hækkað vegna aukinna skulda, sem má einkum rekja til herra húsnæðisverðs frá 1998. Samhliða hækkun húsnæðisverð hefur skuldsetning þeirra sem eru að kaupa í fyrsta sinn aukist, um leið og veðrymi til lántöku fyrir aðra hefur aukist. Það síðarnefnda hefur einnig leitt til aukinnar skuldsetningar margra húsnæðiseigenda. Þessi þróun felur í sér að stoðkerfi séreignastefunnar í húsnæðismálum hefur veikt um leið og þarfir fyrir stuðning hafa aukist með herra verði og auknum skuldum. Vaxtakostnaður vegna húsnæðisskulda hefur tekið sífellt stærri hluta af ráðstöfunartekjum heimilanna eftir 1998. Vaxtakostnaður heimilanna vegna húsnæðisskulda, sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, hefur aukist um nærri 50% síðan 1998. Á árinu 2007 hækkuðu vextir á húsnæðislánum umtalsvert og magnaði það enn frekar þá þróun sem varð á síðustu árum. Þetta er sýnt í eftirfarandi minnisblaði, sem tekið var saman í framhaldi af rannsóknum vegna Húsnæðiskönnunar 2007, sem unnin var fyrir félagsmálaráðuneytið.

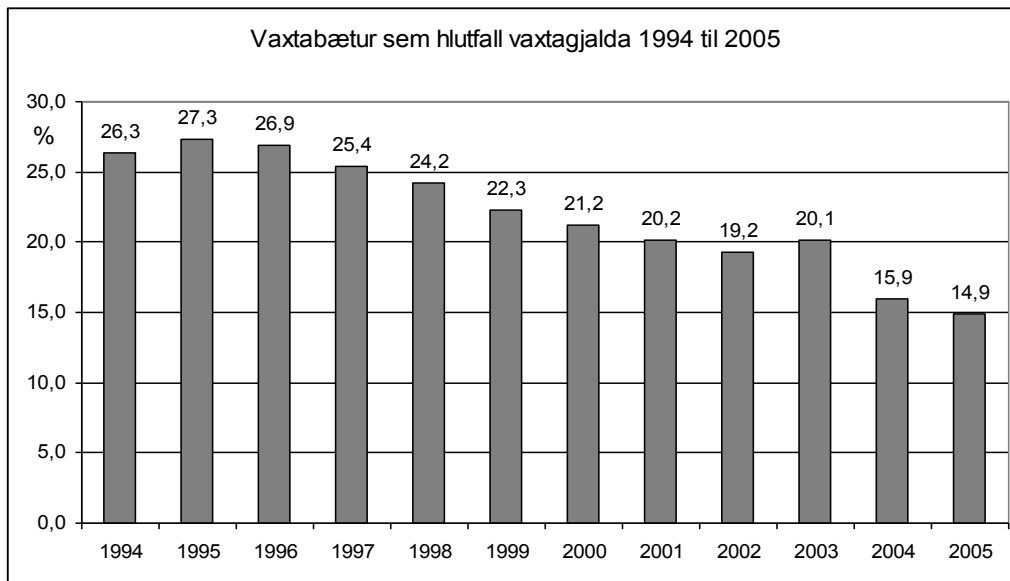
Á mynd 1 má sjá yfirlit um vaxtagjöld og vaxtabætur vegna húsnæðisskulda 1994 til 2005.¹ Mikið dregur í sundur með þessum stærðum, einkum frá 1999 þegar íbúðaverð tók að hækka mun örar en áður hafði verið.



Mynd 1: Heimild: Hagstofa Íslands og fjármálaráðuneytið

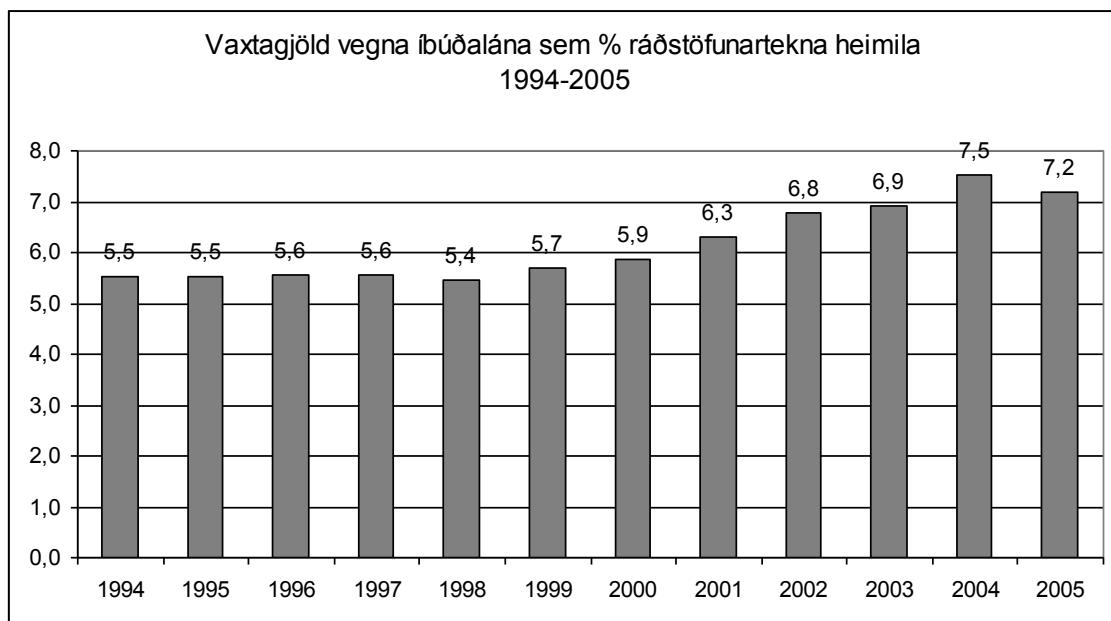
Hækkun vaxtagreiðslna frá 1994 til 2005 var 125% að raungildi en hækkun vaxtabóta var um 27% á sama tíma.

¹ Hér er byggt á tölum fjármálaráðuneytisins um vaxtabætur og tölum Hagstofu Íslands um vaxtagjöld. Tölur fjármálaráðuneytisins um vaxtabætur eru hærri en tölur Hagstofunnar um vaxtabætur fyrir árin 2003 til 2005 en lægri árið 2002. Fram til ársins 2001 voru tölur Hagstofunnar og fjármálaráðuneytisins um vaxtagjöld svipaðar.



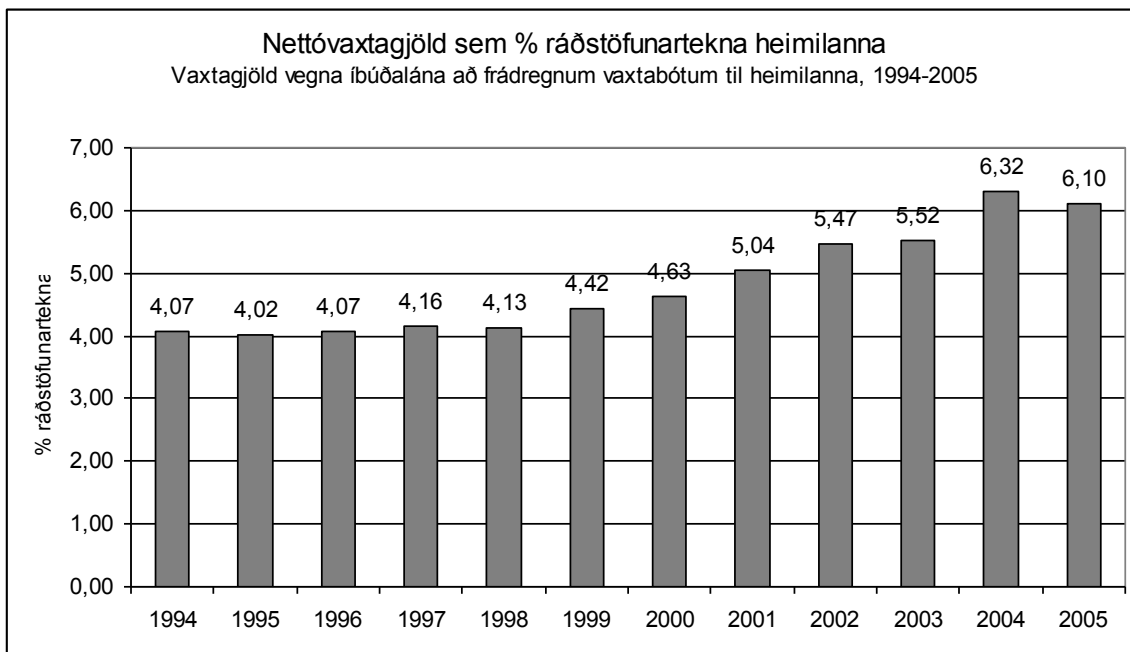
Mynd 2: Heimild: Hagstofa Íslands og fjármálaráðuneytið

Mynd 2 sýnir hlutfall vaxtabóta af vaxtagjöldum, samkvæmt ofangreindum tölum. Vaxtabætur sem % vaxtagreiðslna lækkuðu úr 26% í tæp 15%, eða hátt í helming. Þetta er góð vísbending um minnkandi stuðning sem vaxtabæturnar veita heimilunum á tímabilinu vegna vaxtakostnaðar við húsnæðisskuldur.



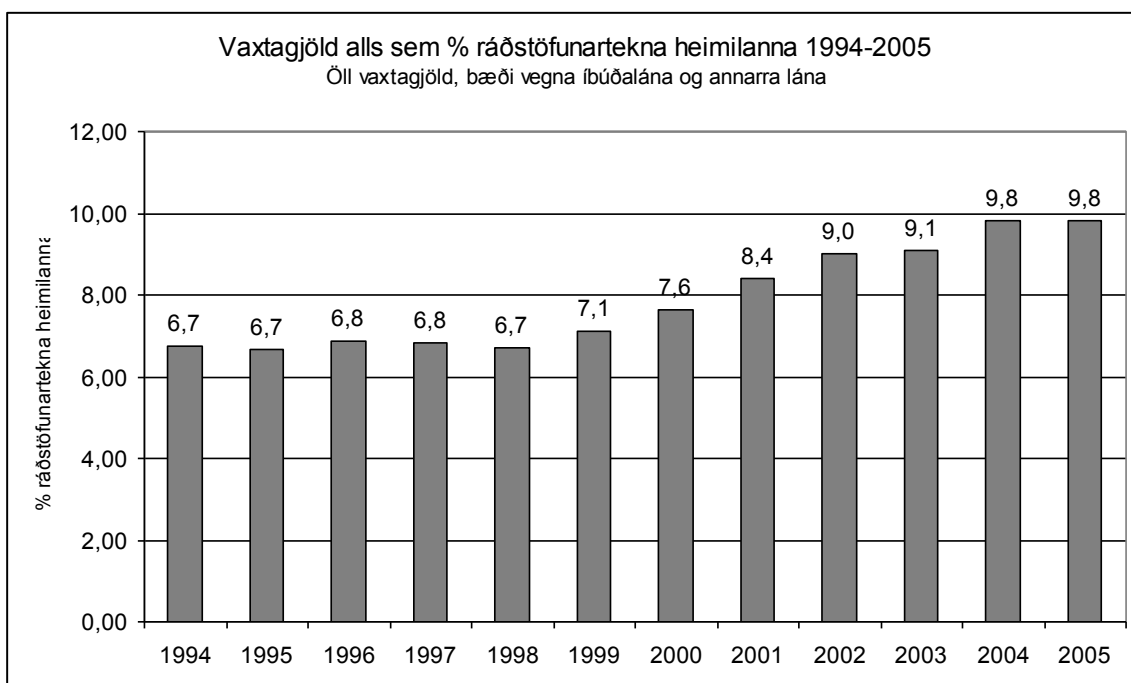
Mynd 3: Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 3 sýnir vaxtagjöld vegna húsnæðisskulda sem hlutfall af ráðstöfunartekjum heimilanna á tímabilinu. Vaxtagjöldin voru nálægt 5,5% af ráðstöfunartekjum heimilanna frá 1994 til 1998 en hafa tekið stækkandi hluta frá 1999, eftir að íbúðaverð tók að hækka mun meira en almennt verðlag. Lækkun vaxta á íbúðalánunum 2004 og 2005 skilaði sér í nokkurri lækkun greiðslubyrðarinnar árið 2005. Vaxtalækkunin var að stærstum hluta veginn upp með aukinni skuldsetningu.



Mynd 4: Heimild: Hagstofa Íslands og fjármálaráðuneytið

Mynd 4 sýnir nettóvaxtagjöld heimilanna vegna íbúðalána á tímabilinu sem hlutfall af ráðstöfunartekjum. Nettóvaxtagjöld eru vaxtagjöld að frádregnum vaxtabótum. Þetta gefur góða mynd af raunverulegri greiðslubyrði heimilanna af vöxtum vegna húsnæðisskulda. Lítil breyting var á byrðinni frá 1994 til 1998 en þá tók hún að aukast ört, með hækkandi íbúðaverði og aukinni skuldsetningu, sem hefur haldið áfram til ársins í ár. Aukning nettó greiðslubyrðarinnar nemur nærri 50% til 2005.



Mynd 5: Heimild: Hagstofa Íslands

Að lokum eru hér sýnd öll vaxtagjöld heimilanna, bæði vegna húsnæðislána alls og annarra lána (neyslulána, yfirdráttar o.fl.). Ekki er víst að lántaka vegna húsnæðiskaupa sé bundin við hin formlegu íbúðalán ein og getur því verið um skörun

milli þessara tveggja flokka vaxtagjalda að ræða, þó í mörgum tilvikum vegi t.d. bifreiðalán mikið í vaxtagjöldum vegna “annarra lána”. Aftur er mynstrið svipað. Frá því að heildarvaxtagjöld heimilanna voru stöðug við 6,7-6,8% af ráðstöfunartekjum heimilanna frá 1994 til 1998, hafa þau hækkað upp í tæp 10% ráðstöfunartekna, eða um nærri helming.

Um áhrif vaxtabóta

Í viðauka við skýrsluna “Húsnæðiskönnun 2007 – Húsnæðisaðstæður og greiðslubyrði í ólíkum þjóðfélagshópum”, á bls. 68, má sjá hvaða þjóðfélagshópar fengu vaxtabætur árið 2006 og hve mikið. Alls voru það 39% fólks á aldrinum 18-80 ára sem fengu einhverjar bætur. Um 21% voru með að 50 þúsund krónum á árinu, 4% með 51-100 þús., 10% með 101-200 þús. og 5% voru með 200 þús. eða meira.

Yngra fólk fær vaxtabætur í mun meiri mæli en þeir sem eldri eru, þó eru 14% 56 ára og eldri með allt að 50 þús.kr. og 4% þeirra með 50 þús. eða meira. Barnafólk fær vaxtabætur í meiri mæli en barnlausir, og mest þeir sem eru með 2 börn á heimilinu.

Fólk sem er meira í greiðsluerfiðleikum fær vaxtabætur í mun meiri mæli en þeir sem eiga síður í greiðsluerfiðleikum með venjuleg útgjöld heimilisins. Þeir sem búa í þröngu húsnæði fá þó ekki vaxtabætur í meiri mæli en þeir sem búa í viðunandi stærð miðað við þarfir fjölskyldunnar. Þeir sem búa mjög eða frekar rúmt fá síður vaxtabætur, en samt eru það um 6% þeirra sem fá 101-200 þús. og 5% þeirra fá 200 þús. eða meira.

Fólk með lægri tekjur (utan lægsta tekjuhópsins) fær bæturnar í meiri mæli en þeir sem hafa hærri tekjur. Sambandið við tekjur gæti þó verið beinna og sterkara. Til dæmis fá 23% fólks sem eru með 501 þús. kr. eða meira í ráðstöfunartekjur fjölskyldu á mánuði einhverjar vaxtabætur, þar af eru 11% með 101-200 þús. og 4% með 200 þús. eða meira.

Almennt virðist þó sem vaxtabæturnar fari að miklu leyti til þjóðfélagshópa sem ætla má að hafi þörf fyrir þær. Þó mætti án efa skerpa á stýringu bótanna. Í reglum um úthlutun vaxtabóta er tekið tillit til vaxtagjalda, eftirstöðva skulda og þaks á greiðslur eftir hjúskaparstöðu. Þá eru bæturnar bæði tekju- og eignatengdar. Þetta er mikil samkrull sem getur í einhverjum tilvikum skapað sérkennilegar útkomur. Til dæmis getur fólk með ágætis tekjur fengið bætur ef það skiptir um húsnæði og eykur skuldir sínar verulega við það. Vafasamt er þó að slíkt geti talist tilefni til sérstaks samfélagslegs stuðnings ef um munaðarauka er að ræða, til dæmis hjá fólki sem þegar býr í rúmgóðu húsnæði eða er að kaupa sér verulega rúmt eða mjög dýrt húsnæði m. v. þarfir fjölskyldunnar.

Vaxtabætur: Stoðkerfi séreignastefnunnar

Hækkun fasteignamats í kjölfar mikilla hækkana á gangverði íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu síðan 1998-9 hefur líklega átt stóran þátt í því að rýra vaxtabætur til fólks, vegna eignaviðmiða vaxtabótakerfisins. Það getur gerst án þess að greiðslubyrði fólks vegna húsnæðisskulda hafi neitt lækkað. Í slíkum tilvikum er þá um minnkandi stuðning vaxtabótakerfisins að ræða með neikvæðum afleiðingum fyrir greiðslubyrði fólks, í hlutfalli við ráðstöfunartekjur. Hækkað fasteignamat húsnæðis og aukin eignamyndun getur farið saman við erfiða greiðslustöðu fjölskylda.

Varla verður horft framhjá því að stuðningur vaxtabótakerfisins hefur rýrnað umtalsvert í ljósi hækkandi kostnaðar við öflun íbúðarhúsnæðis, einkum á höfuðborgarsvæðinu, væntanlega bæði vegna þess hvernig eign- og tekjuviðmið vaxtabótakerfisins hafa þróast frá ári til árs. Fólki sem keypti sína fyrstu eign eftir 1998 hefur mætt verulega hækkuðu fasteignaverði og þarf að búa við mun hærra skuldsetningu en áður var, sem kallar á herra hlutfall ráðstöfunartekna til að greiða vaxtakostnað af húsnæðislánum. Þessa gætti fyrst eftir verðhækkanirnar frá 1998 og svo í enn meiri mæli frá 2004.

Í ljósi þess sem fram kemur í Húsnæðiskönnun 2007 virðist ljóst að vaxtabótakerfið er að stærstum hluta að ná til þess fólks sem nú er í erfiðleikum með húsnæðisöflun, en í of veikum mæli, þ.e. til ungs fólks, barnafólks, fólks með lægri tekjur og til fólks sem er í miklum greiðsluerfiðleikum. Minnkandi stuðningur vaxtabótakerfisins á síðustu árum hefur því væntanlega hitt þetta fólk fyrir í meiri mæli en aðra.

Hækkun vaxtabóta nú og á næstu misserum virðist því geta verið afar markviss leið til að létta þann vanda sem nú virðist hrjá ofangreinda þjóðfélagshópa á fasteignamarkaði, skv. könnuninni. Það breytir ekki því að samhliða hækkun vaxtabóta mætti gera stýringu vaxtabótanna markvissari, með betri fínstillingu og breyttu samspili tekju- og eignatenginganna. Þannig mætti spara greiðslur til fólks með háar tekjur og rúmt húsnæði um leið og þær væru hækkaðar umtalsvert til nýrra kaupenda, lágttekjufólks, ungra barnafjölskylda og fólks sem skuldar mikið af hóflegu húsnæði miðað við þarfir fjölskyldunnar.

Aðgerðir á þessu sviði miðast auðvitað einungis að fólki sem þegar býr í eigin húsnæði og þeim sem eru að fara að kaupa fyrstu íbúð á næstu misserum. Þeir sem þurfa að stóla á leiguhúsnæði þurfa á öðrum aðgerðum að halda, t.d. auknu félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaga og félagasamtaka og hækkuðum leigubótum, svo nokkuð sé nefnt.