

Áherslur BSRB í húsnæðismálum í aðdraganda kjarasamninga

Pemafundur Þjóðhagsráðs 27. janúar 2022

BSRB leggur áherslu á aukið framboð íbúða í almenna íbúðakerfinu, fleiri félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga, markvissara húsnæðisstuðningskerfi og fjölbreyttari valkosti af húsnæði sem byggt er á félagslegum grunni. Markmiðið í húsnæðismálum á að vera að allir búi við húsnæðisöryggi í viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði.

Í þessari samantekt verður lögð áhersla á húsnæðisþörf, félagslegan hluta leigu- og eignamarkaðarins og húsnæðisstuðning. Í lokinn eru dregnar saman megináherslur BSRB í húsnæðismálum.

Alvarlegur húsnæðisskortur

Mikill skortur er á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu og víða um land á sama tíma og nægilegt framboð hefur verið af lánum á hagstæðum kjörum. Húsnæðisverð hefur því hækkað hratt á undangengnum árum. Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 30% frá því í apríl 2019, vísitala leiguverðs um 7,6% en vísitala kaupmáttar launa um 7,7%.

Í skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) frá því í janúar 2021 kemur fram að stofnunin mat úppfyllta íbúðarþörf á bilinu 3.200-4.850 íbúðir í byrjun árs 2021. Samkvæmt spálíkani munu um 2.970 íbúðir þurfa að bætast við árlega á tímabilinu 2021-2030 og vísbendingar eru um að þörfin sé vanmetin. HMS gerir ráð fyrir að á næstu þremur árum (2021-2023) komi um 2.500 íbúðir á markað árlega.¹ Íbúðaskortur verður því viðvarandi vandamál á næstu árum að óbreyttu.

Jafnvægi á húsnæðismarkaði byggir undir stöðugleika í efnahagsmálum. Ríkið verður því að taka virkan þátt á húsnæðismarkaði og tryggja framboð af niðurgeiddu húsnæði til að halda aftur af óhóflegum hækkunum á fasteigna- og leigumarkaði og stuðla að húsnæðisöryggi.

Markaðurinn mun ekki leysa húsnæðisvandann fyrir tekjulægri hópa. Auka þarf framboð af húsnæði byggðu án hagnaðarsjónarmiða, hvort sem er til leigu eða eigu. Við uppbyggingu húsnæðis þarf einnig að huga sérstaklega að gæðum og sjálfbærni.

Húsnæðismarkaðurinn

Meirihluti landsmanna getur séð fyrir húsnæðisþörf sinni án beinnar aðkomu stjórnvalda. Stjórnvaldsaðgerðir og opinber stuðningur eiga fyrst og fremst að beinast að þeim hópum sem búa ekki við húsnæðisöryggi vegna of lágra tekna, mikillar framfærslubyrði eða sérstakra aðstæðna. Sumum dugir tímabundinn stuðningur en stórir hópar þurfa á langtímastuðningi að halda. Sveitarfélög eiga að sinna tekjulægsta hópnum með félagslegu leiguhúsnæði, almenna íbúðakerfið er sniðið að þörfum fólks í lágtekjuhópum og svo býr meiri hlutinn í eigin húsnæði eins og áður sagði. BSRB telur vanta valkost fyrir hópinn sem er rétt yfir tekjumörkum í almenna íbúðakerfinu en á erfitt með að fjármagna húsnæðis kaup og taka þá áhættu sem því fylgir.

¹ https://hms.is/media/8581/stada-og-throun-husnaedismala_2021.pdf

Leigumarkaðurinn

Um 13% heimila voru á leigumarkaði árið 2021 samkvæmt könnun HMS og er það svipað hlutfall og 2020 en það ár hafði hlutfallið lækkað miðað við undangengna mánuði.² Árið 2020 var hlutfall leigjenda hæst í yngstu aldurshópunum og hlutfallslega flestir námsmenn og öryrkjar voru í leiguhúsnæði. Um 12% launafólks í fullu starfi var á leigumarkaði og hlutfallið var svipað hjá fólki í hlutastörfum. Nærri 40% leigjenda leigðu af einstaklingi á almennum markaði.³ Skýrslur Hagstofu Íslands sýna mun hærra hlutfall heimila á leigumarkaði eða um 32% heimila árið 2019. Það ár voru um 26% heimila með börn á leigumarkaði.⁴ BSRB kann ekki skýringuna á þessum mikla mun á hlutfalli leigjenda á húsnæðismarkaði þó leiða megi líkum að því að mismunandi skilgreiningar skýri hann að einhverju leyti.

Samkvæmt HMS greiddu rúmlega 70% leigjenda meira en 30% af ráðstöfunartekjum heimilisins í leigu og rúm 30% leigjenda greiddu meira en 50% af ráðstöfunartekjum sínum árið 2020.⁵ Árið 2021 bjuggu um 10% leigjenda hjá einkareknum leigufélögum og um 45% þeirra greiddu yfir 50% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Tæp 50% leigjenda fengu greiddar húsnæðisbætur frá ríknu og hefur það hlutfall farið hækkandi síðastliðin ár.⁶

Í Félagsvísunum Hagstofu Íslands um fjárhag heimila kemur fram að árið 2019 bjuggu um 50% einstæðra foreldra í leiguhúsnæði og um 45% einhleypra. Um fjórðungur hjóna og sambúðarfólks var á leigumarkaði. Þegar litið er til heimila undir lágtekjumörkum⁷ voru tæp 40% einstæðra foreldra undir lágtekjumörkum, 15% einhleypra en um 7-8% hjóna og sambúðarfólks. Meðal einstæðra foreldra voru um 50% þeirra sem voru á leigumarkaði undir lágtekjumörkum en um 25% þeirra sem bjuggu í eigin húsnæði. Lágtekjuhlutfall hjá öðrum fjölskyldugerðum á leigumarkaði var á bilinu 10-23% og 5-7% hjá þeim sem bjuggu í eigin húsnæði.⁸

Almennar íbúðarkerfið hefur þegar sannað mikilvægi sitt. Frá 2016 hefur stofnaframlögum sem nema um 18 milljörðum króna verið úthlutað til byggingar og kaupa á tæplega 3.000 íbúðum. Tekjumörk inn í kerfið fyrir árið 2022, ef miðað er við mánaðartekjur, eru um 580.000 kr. fyrir einstakling, 812.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk og viðbót vegna hvers barns 145.000 kr. Kerfið er sérstaklega mikilvægt til að tryggja húsnæðisöryggi einstæðra foreldra, einhleyps fólks og þess sambúðarfólks sem er með mjög lágar tekjur.

Allra tekjulægstu hóparnir geta ekki sótt um í almenna íbúðakerfinu enda þurfa þeir meiri húsnæðisstuðning en það kerfi býður upp á. Mikilvægt er að fjölga félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaga til að mæta brýnni þörf í þessum hópi. Þar verða öll sveitarfélög að leggja sitt af mörkum og bera ábyrgð á að mæta húsnæðisþörf íbúa sinna.

² <https://hms.is/media/11151/stadan-a-leigumarkadi-konnun-arsins-2021.pdf>

³ <https://hms.is/media/8474/stadan-a-leigumarkadi-2020.pdf>

⁴ <https://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2021/d068a381-b9ca-4732-b643-178a8f278072.pdf>

⁵ <https://hms.is/media/8474/stadan-a-leigumarkadi-2020.pdf>

⁶ <https://hms.is/media/11151/stadan-a-leigumarkadi-konnun-arsins-2021.pdf>

⁷ Skilgreining: Lágtekjuhlutfall er hlutfall einstaklinga sem eru með ráðstöfunartekjur undir lágtekjumörkum. Lágtekjumörk miðast við 60% af miðgildi ráðstöfunartekna á neyslueiningu. Ráðstöfunartekjur á neyslueiningu taka mið af heildarráðstöfunartekjum heimilis og hversu margir þurfa að lifa af þeim. Tveir fullorðnir með tvö börn þurfa til dæmis 2,1 sinni hærri ráðstöfunartekjur en sá sem býr einn til þess að vera með sambærilegar ráðstöfunartekjur.

⁸ <https://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2021/d068a381-b9ca-4732-b643-178a8f278072.pdf>

Eignamarkaðurinn

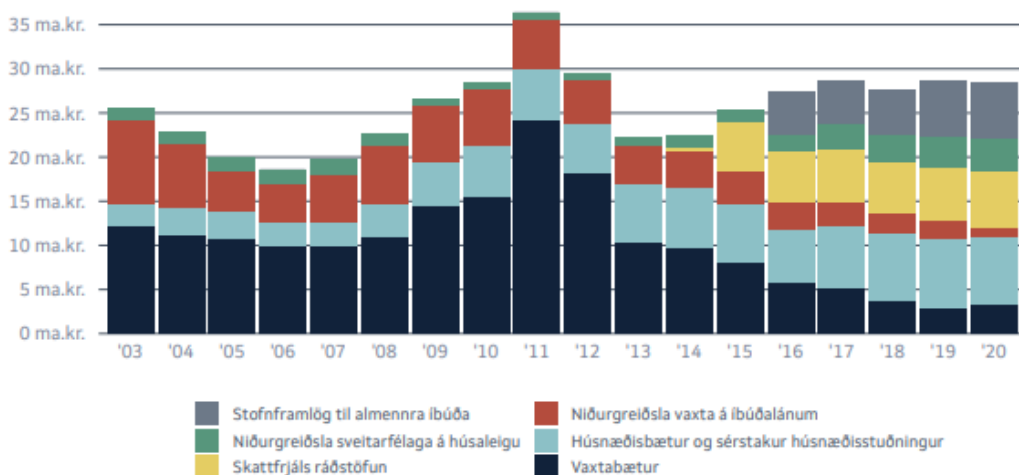
Langstærsti hluti húsnæðismarkaðarins á Íslandi lýtur lögmálum markaðarins. Auka þarf hlutdeild húsnæðis til eigu sem byggt er á félagslegum grunni til að halda aftur af áhrifum markaðskrafta á húsnæðisöryggi fólks í lægri tekjuhópunum og draga úr áhættu þeirra við kaup á húsnæði. BSRB telur mikilvægt að skoðaðar verði lausnir þar sem óhagnaðardrífnum aðilum verði gert kleift að byggja húsnæði á félagslegum grunni og viðráðanlegu verði. Það má t.d. gera með útfærslu á stofnframlögum til óhagnaðardrífna aðila sem byggja húsnæði til sölu.

Húsnæðisstuðningur

Samsetning húsnæðisstuðnings hins opinbera hefur tekið miklum breytingum undanfarin ár eins og myndin sýnir.

Húsnæðisstuðningur hins opinbera 2003-2020

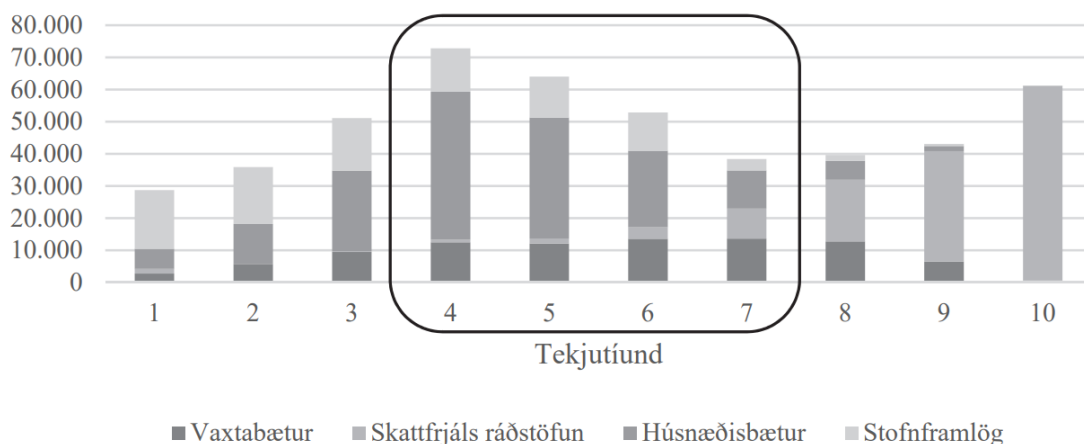
Milljarðar króna, verðlag 2020



Heimild: HMS: Staða og þróun húsnæðismála. Húsnæðisþing 2021. Bls. 38.

Húsnæðisstuðningur hins opinbera hefur var nær óbreyttur á tímabilinu 2016-2020 og er nú að raunvirði nánast sambærilegur við árið 2003 þrátt fyrir fólksfjölgun og hækkun fasteigna- og leiguverðs langt umfram kaupmátt. Árið 2020 vógu húsnæðisbætur, skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar og stofnframlög þyngst. Það sem athygli vekur er að vaxtabætur eru nú aðeins brot af því sem þær voru á fyrst áratug aldarinnar. Því má segja að í stað vaxtabóta úr ríkissjóði hafi stuðningurinn færst yfir í skattaívilnanir vegna ráðstöfun séreignarsparnaðar. BSRB hefur margofter lýst yfir áhyggjum af þessari þróun enda fer þá stuðningurinn í meira mæli til tekjuhærri hópa samfélagsins og tekur ekki mið af þörf. Þá hafa húsnæðisbætur ekki hækkað síðan 2018 þó frítekjumörk hafi verið hækkuð árlega.

Skiptingu húsnæðisstuðnings eftir tekjuhópum má sjá á myndinni hér að neðan sem fengin er úr greinagerð með frumvarpi um hlutdeildarlán. Gert er ráð fyrir að hér sé um stuðning ríkisins án sveitarfélaga að ræða og vænta má að hún sýni dreifinguna árið 2019 þó ekkert af þessu komi fram í greinagerðinni.



Heimild: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán). 926. mál, 150. löggjafarþing 2019-2020. (Tafla 5, bls. 11, ártal fyrir upplýsingar vantar.)

Hér má glögg sjá að húsnæðisstuðningur ríkisins er einna mestur við fólk í tekjuhæsta hópnum og skýrist það fyrst og fremst af skattaívilnun vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar.

Megináherlsur BSRB í húsnæðismálum

Framboð af húsnæði og húsnæðisöryggi

- Greina þarf þörf fyrir húsnæði og tegund af húsnæði eftir fjölskyldugerð, aldri, landssvæðum og öðrum þáttum.
- Á grundvelli greiningarinnar verði gerð áætlun um hvernig húsnæðisöryggi allra verði tryggt með leigu- og eignaríbúðum.
- Tryggja þarf hagstæða fjármögnun til langs tíma á húsnæði sem byggt er á félagslegum grunni.

Leigu- og eignaríbúðir á félagslegum grunni

- Fjölga þarf félagslegum leiguíbúðum á vegum sveitarfélaga og tryggja að öll sveitarfélög taki ábyrgð á húsnæðisöryggi íbúa sinna.
- Gera þarf langtímaáætlun um fjölgun almennra íbúða til að mæta húsnæðisþörf lágtekjuhópa.
- Setja þarf ákvæði um lágmarksstærð almennra íbúða en ekki einungis hámarksstærð.
- Þróa þarf nýtt kerfi eignaríbúða sem byggðar eru á félagslegum grunni án hagnaðarsjónarmiða.

Húsnæðisstuðningur

- Greina þarf skiptingu húsnæðisstuðnings eftir tegund stuðnings, búsetuformi, heimilisgerð og tekjuhópum.
- Meta þarf hvort húsnæðisstuðningurinn sé nægur fyrir fólk með lægri tekjur og mikla framfærsluþyrði.
- Semja þarf tillögur um breytingar á eðli og umfangi húsnæðisstuðnings í samræmi við þarfir bæði leigjenda og eigenda.