



## Húsnæði -mannréttindi ekki forréttindi

Húsnæði á viðráðanlegum kjörum er grundvallarpáttur í því að gera ungu fólki kleift að koma undir sig fótum og skapa fjölskyldum góð lífsskilyrði. Miklar breytingar hafa orðið á húsnæðismarkaði samhliða breytingum á fjármálamarkaði og ríkja nú almenn markaðslögmál við fjármögnun á íbúðarhúsnæði. Á sama tíma hefur félagslega húsnæðiskerfið veikst mjög. Þróun á húsnæðismarkaði undanfarin ár hefur reynst ungu fólki erfið. Tvöföldun varð á húsnæðisverði í kjölfar greiðari aðgangs að lánsfé á árunum 2004-2007 og samhliða því hækkaði húsaleiga á almennum markaði einnig mikið. Þessi staða gerir mörgu ungu fólki erfitt um vik að komast inn á húsnæðismarkaðinn í fyrsta sinn eða stækka við sig húsnæði þegar fjölskyldan stækkar. Greiðslubyrði margra ungra fjölskyldna vegna húsnæðislána er mjög há sem eykur hættuna á greiðsluferfiðleikum og mikil skuldsetning er sömuleiðis áhyggjuefni. Ef mikil lækkun verður á húsnæðisverði, eins og gerðist eftir hrun, situr stór hópur ungs fólks uppi með yfirveðsettar eignir. Framboð á leiguhúsnæði fyrir það unga fólk sem ekki hefur tök á að kaupa húsnæði eða greiða háa húsaleigu á almennum markaði er takmarkað og einskorðast nær eingöngu við félagslegt húsnæði á vegum sveitarfélaganna sem langir biðlistar eru eftir. Samkvæmt viðhorfskönnun sem Félagsvísindastofnun vann fyrir ASÍ sumarið 2008 telur ríflega þriðjungur fólks á aldrinum 18-35 ára að hátt húsnæðis- og leiguverð sé helsta vandamálið sem mæti ungu fólki sem er að flytja að heiman og stofna fjölskyldu.

### Húsaleigu og vaxtabótakerfið

Húsaleigubætur hafa á undanförunum árum ekki hækkað í hlutfalli við hækkanði húsnæðis- og leiguverð og hefur hlutfall þeirra af húsnæðiskostnaði ungs fólks því farið minnkandi. Húsaleigubætur eru háðar tekjuskerðingum og vaxtabótakerfið háð bæði tekju og eignaskerðingum sem gerir óvissu um útborgaðar bætur miklar frá ári til árs auk þess sem tíðar breytingar hafa verið gerðar á forsendum fyrir greiðslu bóta. Þannig er erfitt fyrir ungt fólk sem er að festa sér húsnæði að gera ráð fyrir ákveðinni bótaupphæð í áætlunum sínum og dæmi um að bætur sveiflist um tugi þúsunda á milli ára.

ASÍ-UNG telur að einfalda eigi núverandi kerfi húsaleigu- og vaxtabóta í samræmi við þær tillögur sem sérfræðingahópur velferðarráðherra lagði til fyrr á þessu ári (sjá næsta kafla). Nauðsynlegt er að hækka bótaupphæðir, draga úr skerðingum og auka stöðugleika húsnæðisbótanna til lengri tíma lítið þannig að auðveldara sé að gera áætlanir. Þá væri æskilegt að sveitarfélögin auki framboð af leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum fyrir ungt fólk.

### Skýrsla um nýtt kerfi húsnæðisbóta

Í skýrslu vinnuhóps um nýtt kerfi húsnæðisbóta sem skilaði af sér hugmyndum til velferðarráðherra nú í vor var sterk samstaða um að nýtt kerfi verði sem einfaldast, stuðningur óháður búsetuformi og að tekið verði tillit til fjölda heimilismanna fremur en fjölskyldugerðar heimilis við útreikning bóta. Þannig verði barnabótakerfinu eftirlátið að annast sérstakan stuðning vegna barna en húsnæðisbótakerfi miðist eingöngu við fjölda á heimili óháð aldri heimilisfólks.

Grunneining kerfisins eru þær húsnæðisbætur sem einstaklingur á rétt á áður en bætur taka að skerðast vegna tekna – grunnbætur. Bætur annarra heimilisgerða reiknast út frá þessum grunnbótum með stuðli sem tekur tillit til þess kostnaðarauka sem aukinn fjöldi heimilismanna hefur á húsnæðisútgjöld.

Til ákvörðunar grunnbóta var horft til þess að þær þyrftu að jafna mun á milli framfærsluviðmiðs almannatrygginga, grunnneysliviðmiða velferðarráðuneytis (heildarútgjöld án húsnæðis) og meðalleigu á höfuðborgarsvæðinu skv. gögnum þjóðskrár. Árið 2011 var þetta bil 22.000 kr. á mánuði fyrir einstakling þegar horft er til tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt þessu þurfa grunnbætur að vera minnsta kosti 22.000 kr. á mánuði. Þá er eftir að taka tillit til tekna og eigna fjölskyldu en eðlilegt er að almennur húsnæðisstuðningur geti ekki numið nema ákveðnu hlutfalli af leigu- og vaxtakostnaði fjölskyldu. Eðlilegt er að húsnæðisbætur taki mið af fjölda á heimili þar sem húsnæðiskostnaður eykst með fjölda heimilismanna. Samstaða var um það í vinnuhópnum að gera ekki greinarmun á heimilisfólki eftir aldri heldur miða eingöngu við fjölda á heimili. Það einfaldar bótakerfin til muna að mati vinnuhópsins.

## Fyrstu kaup

Ungt fólk sem hyggur á kaup á sinni fyrstu íbúð hefur tvo kosti. Annað hvort þarf það að eiga nokkrar milljónir króna í eigið fé til þess að komast inn á húsnæðismarkaðinn eða fá lán fyrir öllu kaupverði íbúðarinnar. Eigi fólk lítið eða ekkert eigið fé og þarf að fjármagna íbúðarkaupin að mestu eða öllu leyti með lánsfé, er vandinn sem ungt fólk stendur frammi fyrir þrjúþættur. Í fyrsta lagi þarf unga fólk að hafa aðgang að lánsfé (sem er erfiðara en áður eftir afnám lána gegn veði í annari eign), í öðru lagi er greiðslubyrði lánanna mjög þung og í þriðja lagi er áhættan sem fylgir svo mikilli skuldsetningu mikil.

Íbúðalánasjóður lánar í dag að hámarki 20 milljónir króna, þó aldrei meira en sem nemur 80% af kaupverði eignarinnar. Algenget verð á 3ja herbergja íbúð á höfuðborgarsvæðinu er í dag í kringum 22 milljónir króna og því væri í mesta lagi hægt að fá 17,6 milljónir króna að láni fyrir slíkri íbúð hjá Íbúðarlánasjóði. Mismuninn þarf að fjármagna með láni frá öðrum aðila. Þar til fyrir nokkrum misserum var möguleiki að fá slík lán gegn veði í öðru húsnæði. Nú hefur verið tekið fyrir slík veðlán, sem er að mörgu leyti jákvætt, en það torveldar engu að síður íbúðarkaupendum að fá lán til að brúa bilið. Fyrst unga fólk á ekki lengur kost á lánsveði eru litlar líkur á að hægt verði að fjármagna það sem upp á vantar með lánsfé nema tekin séu mjög dýr skammtímalán. Ef ungu kaupendurnir geta fjármagnað alla íbúðina eða stóran hluta hennar með lánsfé stendur eftir mjög há greiðslubyrði lána og mikil áhætta sem fylgir því að vera með eignina veðsetta allt að 100%.

ASÍ-UNG telur að veita beri þeim sem eru að koma inn á húsnæðismarkaðinn í fyrsta skipti sérstaka aðstoð svo sem í formi fyrstu kaupastyrkja sem virki hvetjandi á sparnað viðkomandi. Það mætti líta á slíka styrki sem kynslóðajöfnun en engum blöðum er um það að fletta að ungt fólk sem nú er að koma inn á fasteignamarkaðinn er í mun erfiðari stöðu en margar undanfarnar kynslóðir.

Einnig skorar ASÍ-UNG á stjórnvöld að fella niður stimpilgjöld vegna lána til kaup á fyrstu fasteign. Ein hugmynd til viðbótar væri að koma á húsnæðissparnaðarkerfi með skattafrádrætti, fyrir einstaklinga 35 ára og yngri, til að hvetja til sparnaðar hjá þeim sem hyggja á fyrstu kaup eigin húsnæðis.

Þáverandi ríkisstjórn samþykkti slíkar aðgerðir í tengslum við gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði í febrúar 2008 en þau áform urðu að engu við efnahagshrunið í október það sama ár. Hafi þörfin fyrir stuðning við fyrstu íbúðarkaup ungs fólks verið mikil í ársbyrjun 2008 er ljóst að hún er enn brýnni nú.

