



Alþýðusamband Íslands

Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi

Ýtarleg úrfærsla og kostnaðarmat

Alþýðusamband Íslands
apríl 2014



Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi

Ýtarleg úrfærsla og kostnaðarmat

Inngangur og meginforsendur	3
Fjölgun íbúða og stærð.....	5
Fjöldi íbúða og stærð.....	5
Árleg fjölgun félagslegra íbúða	5
Uppbygging félagslega kerfisins	5
Stærðardreifing íbúða í félagslega íbúðakerfinu	6
Kostnaður og fjármögnun	6
Meðalfermetraverð á landinu	6
Meðalíbúð í félagslega kerfinu	6
Húsnæðiskostnaður (leiga)	7
Hluti fjármagnskostnaðar.....	7
Hluti rekstrarkostnaðar	7
Áætlaður húsnæðiskostnaður	8
Kostnaður ríkis og sveitarfélaga.....	9
Íbúagreiðsla og ríkisframlag pr. íbúð	9
Nýtt átak	9
Framlög ríkis og sveitarfélaga til félagslega húsnæðiskerfisins.....	10
Er munur á stofnkostnaðarstyrkjum og vaxtastyrkjum?	11
Niðurstaða	11
Fylgiskjöl.....	12
Mismunandi fjölskyldustærðir	12



Inngangur og meginforsendur

Þróun á húsnæðismarkaði hefur verið tekjulágum einstaklingum einstaklega erfið sl. áratug, eftir að félagslega húsnæðiskerfið var í reynd aflagt upp úr aldamótum. Framan af má rekja þessi vandamál til mikillar hækkunar á fasteignaverði, einkum á höfuðborgarsvæðinu, sem gerði þessum hópum í raun bæði ókleyft að kaupa eða leigja sér húsnæði. Kannanir Hagstofu Íslands sýndu að áður en að hrúni fjármálakerfisins kom árið 2008 voru stórir hópar í samfélagi okkar þegar komnir í þá stöðu að húsnæðiskostnaður var óbærilega hár. Þessir hópar eru og hafa verið í læstri stöðu. Þeir komast ekki af eigin rammleik inn á húsnæðismarkaðinn en fá heldur ekki aðgang að félagslegu kerfi sveitarfélaganna. Við hrúnið versnaði staða þessara hópa síðan enn frekar. ASÍ telur þess vegna nauðsynlegt að tryggja húsnæðisúrræði fyrir þá hópa í samfélaginu, sem vegna aðstæðna sinna ráða ekki við markaðslegar forsendur á fjármálamarkaði og þarfnast sérstaks stuðnings til þess að húsnæðiskostnaður þeirra verði viðráðanlegur og fari ekki yfir ásættanlegt hlutfall tekna. Miðað við reynslu Norðurlandanna og annarra ríkja Norður Evrópu lætur nærri að hér sé þörf fyrir að um fimmtungur alls íbúðahúsnæðis verði með slíkum stuðningi og er þá horft til fólks á vinnumarkaði sem er í neðri hluta tekjudreifingarinnar, íbúðir fyrir námsmenn, íbúðir fyrir aldraða og íbúðir fyrir skjólstæðinga félagsþjónustu sveitarfélaganna. Til samanburðar má ætla að nú sé einungis um 5% af íbúðarhúsnæði á Íslandi með einhverjum opinberum stuðningi, sem dugar þó engan veginn til að tryggja ásættanlegan húsnæðiskostnað þessara hópa. Það er því ljóst að hér er þörf á stóru samfélagslegu átaki sem tekur langan tíma að hrinda í framkvæmd og því brýnt að hefjast handa sem allra fyrst.

ASÍ hefur kynnt ítarlegar tillögur sínar í þessum efnunum með útgáfu sérstakrar skýrslu um „Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi“. ASÍ telur mikilvægt að þegar kemur að mótun félagslegs húsnæðiskerfis verði m.a. byggt á eftirfarandi grundvallar atriðum:

- Bygging og rekstur félagslega húsnæðiskerfisins verði almennt í höndum húsnæðissamvinnufélaga (búseturéttarféлага) sem löng hef er fyrir í dönsku og íslensku samfélagi. Það félagsform er ekki hagnaðardrifið (non profit), starfar í almannabágu og tryggir aðkomu íbúa að eign málum (íbúalýðræði).
- Nýframkvæmdir og kaup verði fjármögnuð að mestu í gegnum almennar húsnæðisveðlánastofnanir, hinar sömu og fjármagna húsnæðisveðlán almennt. Þannig verður betur hægt að tryggja þessum félögum lægri vexti með því að þjóðin öll dreifi áhættunni með þeim.
- Stuðningur ríkis- og sveitarféлага sem miðar að því að gera leiguna¹ fyrir íbúa viðráðanlega felist í;

¹ Samkvæmt 2.gr. laga 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög er *Búseturéttargjald* það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að kaupa búseturétt og *Búsetugjald* er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélags vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar af búsetuíbúð. Samkynja löggjöf í Danmörku tekur einnig til sérstakra húsnæðissamvinnufélaga sem eiga og reka félagslegt búseturéttarhúsnæði. Skv. þeim gilda aðrar reglur um búseturétt enda er hann studdur með framlögum ríkis og sveitarféлага. Í þessari skýrslu er hugtakið leiga notað um það sem lög nr. 66/2003 kalla búseturéttargjald og búsetugjald. Er það gert til að forðast misskilning á þeim mikla eðlismun sem er á



- 2% framlagi frá íbúum sem endurgreiðist við flutning,
 - 14% stofnframlagi sveitarfélaga, vaxtalaust lán (oft í formi lóða og gatnagerðargjalda) sem endurgreiðast þegar almenn lán hafa verið endurgreidd,
 - 84% almennt húsnæðislán á markaði, þar sem ríkið skuldbindur sig með samningum til að niðurgreiða vexti á líftíma lánsins með ákveðnum forsendum (vaxtasamningum) og
 - Sveitarfélagið ábyrgist þann hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmæti húsnæðisins.
- Kerfið verði í höndum sveitarfélaganna, þar sem stuðningur er háður því að viðkomandi sveitarfélag hafi samþykkt að markmið viðkomandi samvinnufélags samræmist og séu innan þess ramma sem dreginn er utan um húsnæðisaðstoð við íbúana. Eðlilegt er að gera ráð fyrir því að ríkið gefi út heimildir fyrir tilteknum fjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélagi og sé í framhaldinu skuldbundið til að taka þátt í greiðslu vaxta á líftíma þess láns sem aflað er. Vaxtaniðurgreiðslu er ráðstafað beint til viðkomandi húsnæðisveðlánastofnunar en ekki til húsnæðissamvinnufélagsins.
 - Reynsla annarra þjóða af því að byggja inn í félagslega húsnæðiskerfið tengingu við tekjur íbúanna á hverjum tíma er afar slæm og býr til fátækragildir. Því er lögð áhersla á „múrsteinsstyrki“ sem þýðir að breytt félagsleg staða íbúa raskar ekki búseturétti eftir að þeir eru komnir inn í kerfið. Þegar það er haft í huga að kerfið miðar við litlar, hóflegar íbúðir má ætla að fólk fari út úr kerfinu ef fjárhagur þess vænkast verulega.
 - Gegn framlagi sínu fær viðkomandi sveitarfélag ráðstöfunarrétt á tilteknum fjölda lausra íbúða, allt að fjórðungi, hjá húsnæðissamvinnufélaginu í þágu skjólstaðinga sinna til að tryggja dreifðara og fjölbreyttara íbúamynstur.
 - Til að tryggja að leiga verði íbúum viðráðanleg má mánaðarleg hlutdeild íbúanna af greiðslubyrði lána (hér kallað íbúagreiðsla) ekki fara yfir 2,8-3%% af byggingakostnaði sem hækki að hámarki árlega um ¼ af hækkun vísitölu neysluverðs eða launa, eftir því hvor þeirra er lægri.
 - Annar rekstrarkostnaður og eðlilegt framlag til viðhalds innheimtist með leigu.
 - Að lokinni uppgreiðslu lána er greiðslum íbúanna umfram annan rekstrarkostnað ráðstafað í jöfnun hlutföllum;
 - Stofnframlagasjóðs sem styður byggingu nýs félagslegs húsnæðis á landsvísu.
 - Viðhalds- og endurnýjunarsjóðs sem staðið getur undir kostnaðarsömum endurbótum húsnæðis í eigu gamalla húsnæðissamvinnuféaga.
 - Nýbyggingasjóðs viðkomandi húsnæðissamvinnufélags. Til langs tíma verður kerfið þannig sjálfbært því að íbúagreiðslur fjármagna nýframkvæmdir.

uppbyggingu eigin fjár í almennum húsnæðissamvinnufélögum og húsnæðissamvinnufélögum sem byggja upp eigið fé með opinberum framlögum.



Fjölgun íbúða og stærð

Fjöldi íbúða og stærð

Alþýðusambandið hefur lagt mat á kostnað samfélagsins af uppbyggingu félagslega kerfisins m.v. þá forsendu að kerfið verði sjálfbært og nái því marki að tryggja að um fimmtungur íbúðahúsnæðis verði með opinberum stuðningi. Ef gengið er út frá ofangreindum forsendum og kerfið byggt upp tiltölulega hratt næstu fimm árin, með samtals 1000 íbúðum á ári og síðan 600 íbúðum eftir það má áætla hversu mikla fjármuni þurfi til að ná þessu marki. Skiptingin milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar miðast annars vegar við skiptingu íbúafjöldans og hins vegar þörf fyrir niðurgreiðslu vegna markaðsaðstæðna, en markaðsleiga er víða á landsbyggðinni mjög lág.

Árleg fjölgun félagslegra íbúða

	Hbsv.	L.byggð	Alls
Fjöldi íbúða fyrstu 5 árin	800	200	1000
Fjöldi íbúða á ári eftir það	480	120	600

Gangi þetta eftir og ef tekið er tillit til þess að um 5000 íbúðir eru í dag flokkaðar sem félagslegar lausnir, má gera ráð fyrir að það taki einn mannsaldur að byggja upp kerfi sem uppfylli þarfir fimmtungs þjóðarinnar. Gengið er út frá mannfjöldaspá Hagstofu Íslands og miðað við óbreytta fjölskyldustærð næstu áratugina (2,5 í heimili).

Uppbygging félagslega kerfisins

	5 ár	10 ár	20 ár	30 ár	40 ár	50 ár
Fjöldi íbúða, uppsafnað	5.000	8.000	14.000	20.000	26.000	32.000
Uppsafnaður fjöldi félagslegs húsnæðis	10.000	13.000	19.000	25.000	31.000	37.000
Íbúðarhúsnæði á Íslandi m.v. mannfjöldaspá	135.900	142.300	153.700	163.200	170.900	176.600
Hlutfall félagslegs húsnæðis	7,4%	9,1%	12,4%	15,3%	18,1%	21,0%

Stærð íbúða skiptir verulegu máli varðandi kostnað af uppbyggingu félagslega kerfisins og hefur áhrif bæði á leigu sem íbúar greiða og framlög samfélagsins við að gera húsnæðiskostnað viðráðanlegan fyrir íbúa. Í eftirfarandi töflu má sjá dreifingu íbúða hjá Félagsbústöðum Reykjavíkur og í danska félagslega íbúðakerfinu.



Stærðardreifing íbúða í félagslega íbúðakerfinu

	(1-2)						
	1 herb.	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	Stærri	Alls
Félagsbústaðir Reykjavíkur		55,0%	22,7%	18,4%	3,3%	0,5%	100,0%
Danska félagslega kerfið eftir 2000	10,9%	41,0%	34,3%	12,8%	0,9%	0,1%	100,0%
Meðal stærð íbúða í fm	50	68	86	104	122	140	77,4

Samkvæmt þessu er dreifing íbúða nokkuð lík hjá þessum aðilum, en þó eru heldur fleiri einstaklings og tveggja herbergja íbúðir hjá Félagsbústöðum en í danska kerfinu. Skýringin er trúlega sú að skjólstæðingar Félagsþjónustu Reykjavíkurborgar eru í ríkari mæli einhleypir eða einstæðir foreldrar samanborið við danska kerfið sem nær til mun stærri hluta þjóðarinnar. Því var ákveðið að nota dönsku dreifinguna við áætlun um meðalstærð og uppbyggingu kerfisins.

Kostnaður og fjármögnun

Meðalfermetraverð á landinu

Samkvæmt upplýsingum úr Fasteignaskrá Þjóðskrár var meðalverð á hver fermetra á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2013 m.v. fyrrgreinda stærðardreifingu kr. 272.764 og sambærilegt húsnæði á Akureyri² var kr. 190.174. Samkvæmt þessu má áætla kostnað af meðalíbúðinni í félagslega kerfinu og leggja það til grundvallar kostnaðarmatinu.

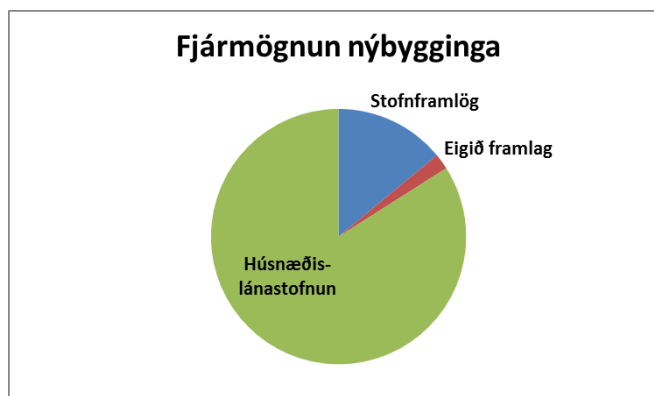
Meðalíbúð í félagslega kerfinu

		Hbsv.	L.byggð
Íbúðaverð m.v. markaðsverð	77,4 fm	21.105.965	14.715.307
Stofnframlög sveitarfélaga	14%	2.954.835	2.060.143
Eigið framlag íbúanna	2%	422.119	294.306
Lán frá Húsnæðislánastofnun	84%	17.729.010	12.360.858

² Hér var ákveðið að nota Akureyri sem viðmiðun vegna smæðar fasteignamarkaðarins á landsbyggðinni. Ætla má að þetta gefi betri vísindinu um kostnað.



Í þessum útreikningum er gert ráð fyrir að hér verði tekið upp nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd, líkt og ASÍ kynnti í byrjun síðasta árs og verið hefur til umfjöllunar í samstarfsnefnd um nýtt húsnæðiskerfi. Reyndar er uppbygging félagslega kerfisins algerlega óháð því hvers konar húsnæðislánakerfi tekið verði upp því miðað er við að húsnæðislánið verði á markaðslegum kjörum en stutt með sérstakri ábygðri sveitarfélaganna umfram 65% veðsetningarhlutfall til að mæta aukinni áhættu fjárfesta vegna ólíkrar samsetningar íbúa m.v. þær forsendur sem gilda á fjármálamarkaði.



Gert er ráð fyrir að bygging/kaup verði fjármögnuð með óverðtryggðu láni til 40 ára og að vextir verði 6,5%. Byggir það á þeirri forsendu að verðbólguvæntingar á fjármálamarkaði og í samfélaginu í heild verði í námunda við verðbólguþétt Seðlabanka Íslands. Raunvaxtaforsendan er 4% sem er í lægri kantinum m.v. reynslu undanfarinna áratuga en í hærri kantinum m.v. vexti á markaði í dag. Takist að skapa jafnvægi á fjármálamarkaði m.v. sambærilega raunvexti og nú eru myndu nafnvextir lækka nokkuð.

Lánaskilmálar	
Nafnvextir	6,50%
Raunvextir	4,00%
Lánstími	40
Verðbólga	2,50%

Húsnæðiskostnaður (leiga)

Hluti fjármagnskostnaðar

Ef miðað við framangreindar forsendur um kostnaðarverð íbúða, framlag sveitarfélaga og kjör á fjármálamarkaði má reikna út leigukjör tilbúins húsnæðissamvinnufélags, sem stofnað væri til að byggja og reka félagslegar íbúðir. Hér er gengið út frá því að leiga verði reiknuð út m.v. það að hámark þess fjármagnskostnaðar sem íbúarnir greiða verði sett við 3% af kaupverði/byggingakostnaði.

Hluti rekstrarkostnaðar

Alþýðusambandið hefur lagt mat á umfang annars rekstrarkostnaðar í félagslega húsnæðiskerfinu m.v. upplýsingar um opinber gjöld, hita og rafmagn, viðhald o.s.frv. Eins má rýna í rekstrarreikning Félagsbústaða Reykjavíkur og rekstur skráðra fasteignafélaga á hlutabréfamarkaði. Einnig hefur verið horft til rekstrarkostnaðar í danska félagslega kerfinu. Þannig er rekstrarkostnaður Félagsbústaða ríflega 3,5% af markaðsvirði fasteigna á meðan fasteignafélögin eru á bilinu 2-2,5%. Mismunurinn virðist liggja annars vegar í meiri viðhaldskostnaði og hins vegar meiri umsýslukostnaði. Reyndar eru íbúðir Félagsbústaða komnar nokkuð til ára sinna og hafa þarfnast mikilla endurbóta sem skýrir vafalaust meiri viðhaldskostnað. Hins vegar er ekki óeðlilegt að umsýslukostnaður og daglegur rekstur sé meiri en hjá fasteignafélagunum sem fyrst og fremst sinna fyrirtækjum sem sjálf sjá um

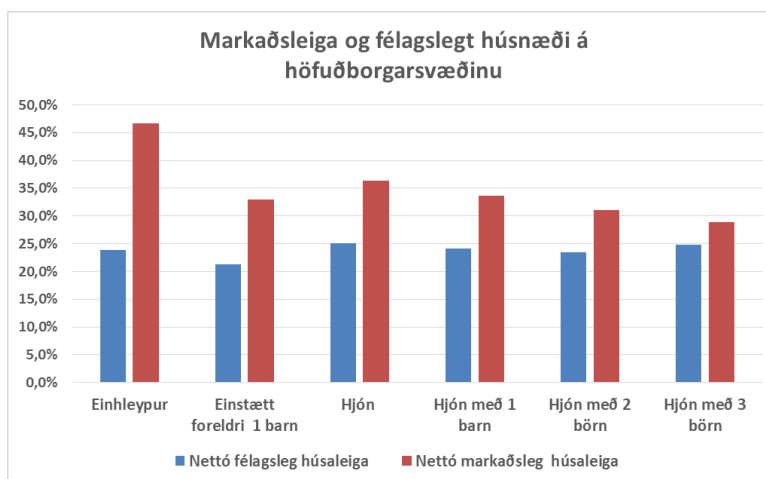


hluta rekstursins. Hér verður því verið miðað við 3% rekstrarkostnað, þar sem viðhald og endurbætur eru 1%. Er það heldur lægra en hjá Félagsbústöðum en hærra en hjá fasteignafélögum.

Áætlaður húsnæðiskostnaður

	Hlutfall	Hbsv.
Íbúagreiðsla, ígildi fjármagnskostnaðar	3,0%	52.765
Annar rekstrarkostnaður	3,0%	52.765
Leiga frá húsnæðissamvinnufélagi		105.530
Húsaleigubætur (hjón með 2 börn)		22.504
Nettó greiðsla íbúa		83.026
Afborgun og vextir láns		104.444
Vaxtastyrkur ríkisins á mánuði		51.679

Eins og fram kemur á myndinni, er húsaleiga á markaði há og tekjulágum þjóðfélagshópum óviðráðanleg. Þrátt fyrir húsaleigubætur er húsnæðiskostnaður án hita og rafmagns á bilinu 35-45% af tekjum hjá þessum hópum. Með því að setja hámark á fjármagnskostnað við 3% á mánuði og ef miðað er við að annar rekstrarkostnaður verði um 3% af fasteignavirði, má ná þessum greiðslum niður í 20-25% af tekjum að teknu tilliti til húsaleigubóta.



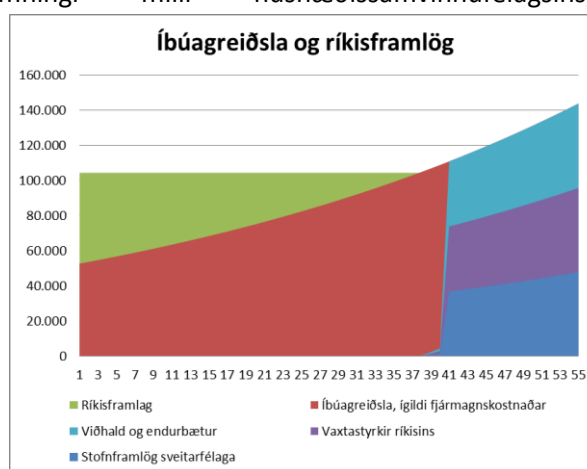
Samkvæmt þessu yfirliti er ljóst að umræddar tillögur mæta þeirri viðmiðun sem sett var fram í upphafi, að byggja kerfið upp með þeim hætti að tryggt sé að húsnæðiskostnaður þeirra hópa sem þurfa aðstoð verði þeim viðráðanlegur. Í okkar helstu nágrannalöndum er gjarnan miðað við það að húsnæðiskostnaður sé ekki hærri en sem nemur um 20% af tekjum.



Kostnaður ríkis og sveitarfélaga

Íbúagreiðsla og ríkisframlag pr. íbúð

En hvaða áhrif hefur þetta á útgjöld ríkis og sveitarfélaga. Grunnhugmyndin að kerfinu er að sveitarfélög leggi fram vaxtalaust lán í formi lóðaverðmæta og hugsanlega gatnagerðagjalda. Það sem framlagið er vaxtalaust þarf ekki að afvaxta það við útreikning leigunnar. Sett er hámark á eigið framlag íbúanna til fjármagnskostnaðar með því að skilgreina sérstaka íbúagreiðslu, sem miðist við 3% af kaupverði/byggingakostnaði, sem hækkar um sem nemur 75% af hækkun vísitölu neysluverð eða launa hvort sem lægra reynist. Það sem á vantar af greiðslubyrði lánsins frá húsnæðisveðlánastofnuninni, sem hér miðast við jafngreiðslulán, leggur ríkið fram sem vaxtastyrk skv. sérstökum óuppsejjanlegum samningi milli húsnæðissamvinnufélagsins, húsnæðisveðlánastofnunarinnar og sveitarfélagsins fyrir bæði sína hönd og ríkisins. Þar sem gert er ráð fyrir að lánið sé óverðtryggt með föstum vöxtum er framlag ríkisins hlutfallslega mest fyrst, en minnkar hægt með hóflegri hækkun íbúagreiðslunnar í takt við verðbólgu og launahækkunir. Verðgildi leigunnar er einnig hæst í byrjun sem hlutfall af launum, og miðast við fyrrgreind 20% af tekjum, en þar sem leigan hækkar hægar en laun eða verðlag lækkar hlutfallið líkt og gerist hjá þeim sem kaupa eigin íbúð.



Þegar búíð er að greiða niður lánið, sem hér er til 40 ára, fer íbúagreiðslan að skiptast milli sveitarfélaganna, í formi þess að hún fjármagnar stofnframlagið og síðan endurgreiðslu fyrri lána ríkisins, með því að taka yfir vaxtastyrkinn, og viðhalds og endurnýjunar á félagslega húsnæðinu. Þetta sést á myndinni, þar sem íbúagreiðslan skiptist í lokinn í þrjá jafna hluta.

Nýtt áttak

Byggt á framangreindum forsendum þ.e., að byggðar/keypar verði 1000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin og 600 íbúðir eftir það má áætla kostnað ríkis og sveitarfélaga. Framlag sveitarfélaganna verður mest fyrstu fimm árin, eða sem nemur 2,8 milljörðum króna á ári, en lækkar síðan í 1,7 milljarð króna á sjötta ári og eftir 40 ár þegar íbúagreiðslan skiptist í þrennt lækkar framlagið í 0 og þá hefjast jafnframt endurgreiðslur fyrri framlaga. Framlög ríkisins hefjast hægt, tæplega 600 mill.kr. fyrst sem vex í 2,8 milljarða eftir fimm ár, 4 milljarða króna eftir 10 ár og nær hámarki í 6,3 milljörðum króna eftir 30 ár og fer síðan lækkandi þegar íbúagreiðslurnar fara að standa undir þessum framlögum. Á einni starfsævi nær kerfið að verða fjárhagslega sjálfbært og umfang kerfisins orðið það mikið að það stendur undir nægum fjölda íbúða til að sinna þeim hópum sem þurfa stuðning með sóma.

Rökrétt væri að hraða uppbyggingu kerfisins á fyrri hluta tímabilsins, t.d. 2000 íbúðir á ári í 7 ár og fækka þeim síðan í 500 eftir það. Við það myndi útgjaldastreymið færast að hluta til framár í tíma en endurgreiðslur hefjast að meiri krafti síðar þar sem fleiri íbúðir verði í stöðu til að endurgreiða framlögin.



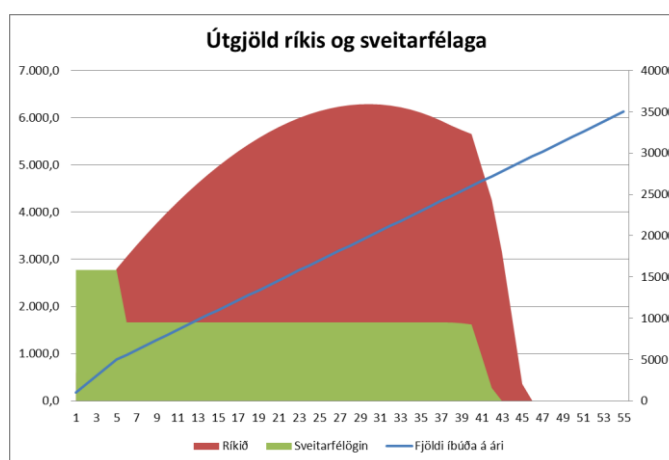
Framlög ríkis og sveitarfélaga til félagslega húsnæðiskerfisins

	1 ár	5 ár	10 ár	20 ár	30 ár	40 ár	50 ár
Framlög ríkisins, mill.kr. á ári	582,6	2.799,3	3.998,1	5.692,0	6.289,7	5.655,6	0,0
Framlög sveitarfélaga, mill.kr. á ári	2.775,9	2.775,9	1.665,5	1.665,5	1.665,5	1.621,3	0,0

Slíkt væri einnig í samræmi við þær miklu þarfir sem eru í dag, en ræðst af fjárhagslegri stöðu ríkissjóðs og sveitarfélaganna.

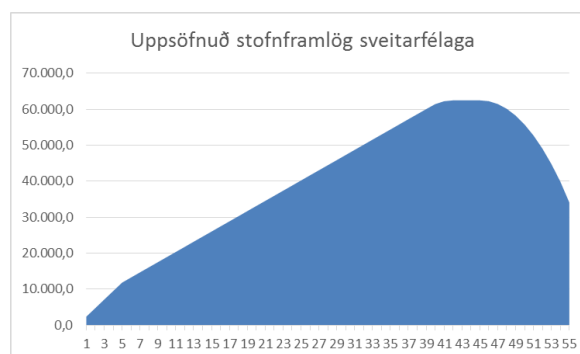
Á eftirfarandi mynd má sjá þróun útgjalda ríkis og sveitarfélaga til kerfisins m.f. fyrrgreindar forsendur. Kerfið verður sjálfbært varðandi uppbyggingu eftir um 45 ár og jafnframt hefst þá endurgreiðsla á vaxtalausum lánnum sveitarfélaganna.

Það sem hefur áhrif á vöxt útgjalda ríkisins er annars vegar fjöldi íbúða en jafnframt lækkar framlagið fyrir hverja íbúð með hóflegri hækkun íbúðagreiðslunnar. Sambland þessara tveggja þátta kemur fram á myndinni, en



mestu áhrifin eru í lokin þegar lán hafa verið greidd upp og íbúðagreiðslan skiptist í þrennt. Að sama skapi mun ríkið hafa mikla og beina hagsmuni af lækkun vaxta. Ef verðbólguvæntingar haldast við verðbólguþröngun Seðlabanka Íslands og núverandi raunvaxtastig húsnæðislána (HFF flokkurinn) helst í 2,5% á næstu áratugum (sem er ekki ósvipað raunvöxtum húsnæðislána í Evrópu), myndi kostnaður ríkisins helmingast og verða 350 mill.kr. fyrst og ná hámarki mun fyrir í tæplega 3 milljörðum króna. Ef raunvextir haldast áfram háir og verðbólga verði í námunda við þau 5% sem hún hefur verið hér undanfarna áratugi (að meðaltali) hækkar framlag ríkisins í tæplega 8 milljarða króna. Því er ljóst að miklir hagsmunir eru af stöðugleika í þessu sambandi, sem og öðru, en mikilvægt að halda því til haga að ríkið þurfi að geta kallað eftir skuldbreytingu lána ef vextir breytast á markaði því það er eini aðilinn sem hefur beina og brýna hagsmuni af að nýta vaxtalækkunina. Íbúarnir eru varðir fyrir breytingum á vöxtum og húsnæðissamvinnufélögin einnig með vaxtastyrkjunum.

Íbúðagreiðslur vegna íbúða þar sem lánin eru að fullu greidd munu renna til greiðslu fyrri framlaga sveitarfélaga. Þegar búið er að greiða til baka framlög sveitarfélaganna munu greiðslurnar standa undir nýjum vaxtalausum framlögum sveitarfélaganna (14% stofnframlaginu) og vaxtastyrk ríkisins. Þetta gerist þó ekki fyrr en eftir 49 ár en er engu að síður mikilvægur þáttur í þessu kerfi, enda er framlag sveitarfélaganna skilgreint sem vaxtalaus lán. Í raun eru sveitarfélögin að styrkja þessar íbúðir með óbeinu vaxtaframlagi.



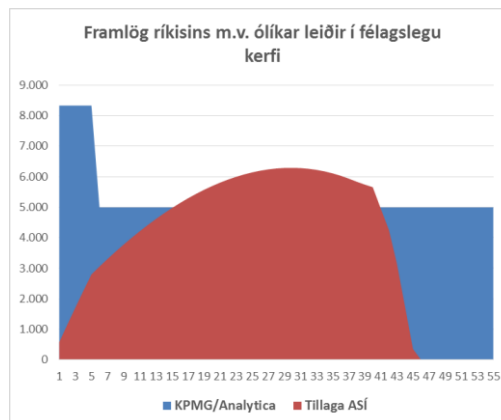


Er munur á stofnkostnaðarstyrkjum og vaxtastyrkjum?

Í skýrslu KPMG, Analytica og EC Consulting var lagt til að teknir yrðu upp stofnkostnaðarstyrkir í stað núverandi fyrirkomulags með lægri vexti af lánum til félagslegra leiguíbúða. Ekki var lagt mat á fyrrgreindar tillögur ASÍ um vaxtastyrki. En er einhver munur á þessum leiðum? Vandinn við að bera þessar leiðir saman er, að skýrsluhöfundar tóku ekki neina afstöðu til þess hvort núverandi kerfi, sem byggir á því að lækka vexti til félagslegs leiguhúsnæðis um 1% frá markaðskjörum, dugi til þess að gera leiguna greiðanlega fyrir þá sem þurfa á aðstoð samfélagsins að halda til að geta búið við viðunandi húsnæðisöryggi og kjör. Þannig er ljóst að ef þessi forsenda yrði lögð til grundvallar framangreindum útreikningum á húsaleigu (105 þús.kr. fyrir 77 fm íbúð) þyrfti leigan að vera 145 þús.kr. fyrir sömu íbúð. Þó slík leiga sé lægri en almennt á húsnæðismarkaði er það langt frá því að fullnægja því markmiði að húsnæðiskostnaður þessa viðmiðunarhóps verði í námunda við 20%.

Ef ætlunin er að ná sömu áhrifum á leigu með stofnkostnaðarframlagi og vaxtastyrkjum þyrfti einfaldlega að vera með mun hærri styrki. Einfalt reiknilíkan sýnir að til að leiga standi undir greiðslubyrði láns ásamt öðrum rekstrarkostnaði, þar sem framlag sveitarfélaga og íbúa er það sama, þarf stofnkostnaðarstyrkurinn að vera 42% en ekki 25%. Ef uppbygging kerfisins á að verða jafn hröð þrátt fyrir þessa útfærslu, er ljóst að miklu meiri fjármuni þarf mun fyrir inn í kerfið.

Þetta má sjá á meðfylgjandi mynd, þar sem gert er ráð fyrir 42% stofnframlögum ríkisins og sambærilegri skiptingu fjölda íbúða milli landsbyggðar og höfuðborgarsvæðis. Eins og fram kemur er tillaga KPMG/Analytica verulega þyngri fyrir ríkissjóð fyrstu fimmtán árin, 8,3 milljarðar króna á ári fyrstu fimm árin og 5 milljarðar eftir það. Eins vakna ýmsar spurningar um ráðstöfun þess samfélagsauðs sem myndast þegar eigið fé þessa kerfis fer að verða til með framlagi ríkisins. Þó vafalaust megi sníða þá agnúa af er ljóst að sú óvissa sem er um þetta veikir forsendur kerfisins.



Niðurstaða

Eins og fram kemur í þessari greiningu er ljóst að hin norræna leið við að byggja upp sjálfbært félagslegt húsnæðiskerfi yfir tíma er jafn gerlegt hér á landi og þar. Með því að taka upp ákvæði um hámark á greiðslu íbúa vegna fjármagnskostnaðar við útreikning leigu má vel gera húsnæðiskostnað viðráðanlegan fyrir í tekjulágar fjölskyldur. Að sama skapi er ljóst að það er samfélaginu alls ekki ógerlegt að tryggja slíku kerfi nægt fé fyrstu áratuginna og þar til kerfið fer að verða sjálfbært.



Fylgiskjöl

Mismunandi fjölskyldustærðir

Mismunandi fjölskyldustærðir							
Höfuðborgarsvæðið							
		Einhleypur	Einstætt foreldri 1 barn	Hjón	Hjón með 1 barn	Hjón með 2 börn	Hjón með 3 börn
Íbúðaverð		14.214.300	19.331.448	19.331.448	22.868.690	25.618.216	30.268.444
Stofnframlög	14%	1.990.002	2.706.403	2.706.403	3.201.617	3.586.550	4.237.582
Eigið framlag	2%	284.286	386.629	386.629	457.374	512.364	605.369
Húsnæðis-lánastofnun	84%	11.940.012	16.238.416	16.238.416	19.209.700	21.519.301	25.425.493
Rekstrarforsendur húsnæðisfélags							
Íbúagreiðsla, ígildi vaxtakostnaðs	3,0%	35.536	48.329	48.329	57.172	64.046	75.671
Annar rekstrarkostnaður 3% af fasteign á ári	3,0%	35.536	48.329	48.329	57.172	64.046	75.671
Leiga		71.072	96.657	96.657	114.343	128.091	151.342
Húsaleigubætur		22.000	26.637	11.810	22.504	26.871	26.586
Afborgun og vextir láns		70.340	95.663	95.663	113.167	126.773	149.785
Vaxtastyrkur ríkisins		34.805	47.334	47.334	55.995	62.728	74.114
Nettó félagsleg húsaleiga		49.072	70.021	84.847	91.839	101.220	124.756
Markaðsleiga m.v. höfuðborgarsvæði		117.848	135.078	135.078	150.678	160.911	171.871
Nettó markaðsleg húsaleiga		95.848	108.442	123.268	128.174	134.040	145.285
Ráðstöfunartekjur á mánuði		205.600	328.960	339.240	380.360	431.760	503.720
Nettó félagsleg húsaleiga		23,9%	21,3%	25,0%	24,1%	23,4%	24,8%
Nettó markaðsleg húsaleiga		46,6%	33,0%	36,3%	33,7%	31,0%	28,8%

Í áður birtri skýrslu gat að líta sambærilegar upplýsingar fyrir landsbyggðina (Akureyri). Komið hefur í ljós að bæði voru villur í útreikningum auk þess sem upplýsingar fasteignamats ríkisins um fjölda fasteignaviðskipta og íbúða í leigu byggja á mjög fáum samningum og því ekki áreiðanleg.

Tekjur miðast við uppgjör Hagstofunnar á dreifingu ráðstöfunartekna á neyslueiningu og tekjur fjölskyldu