

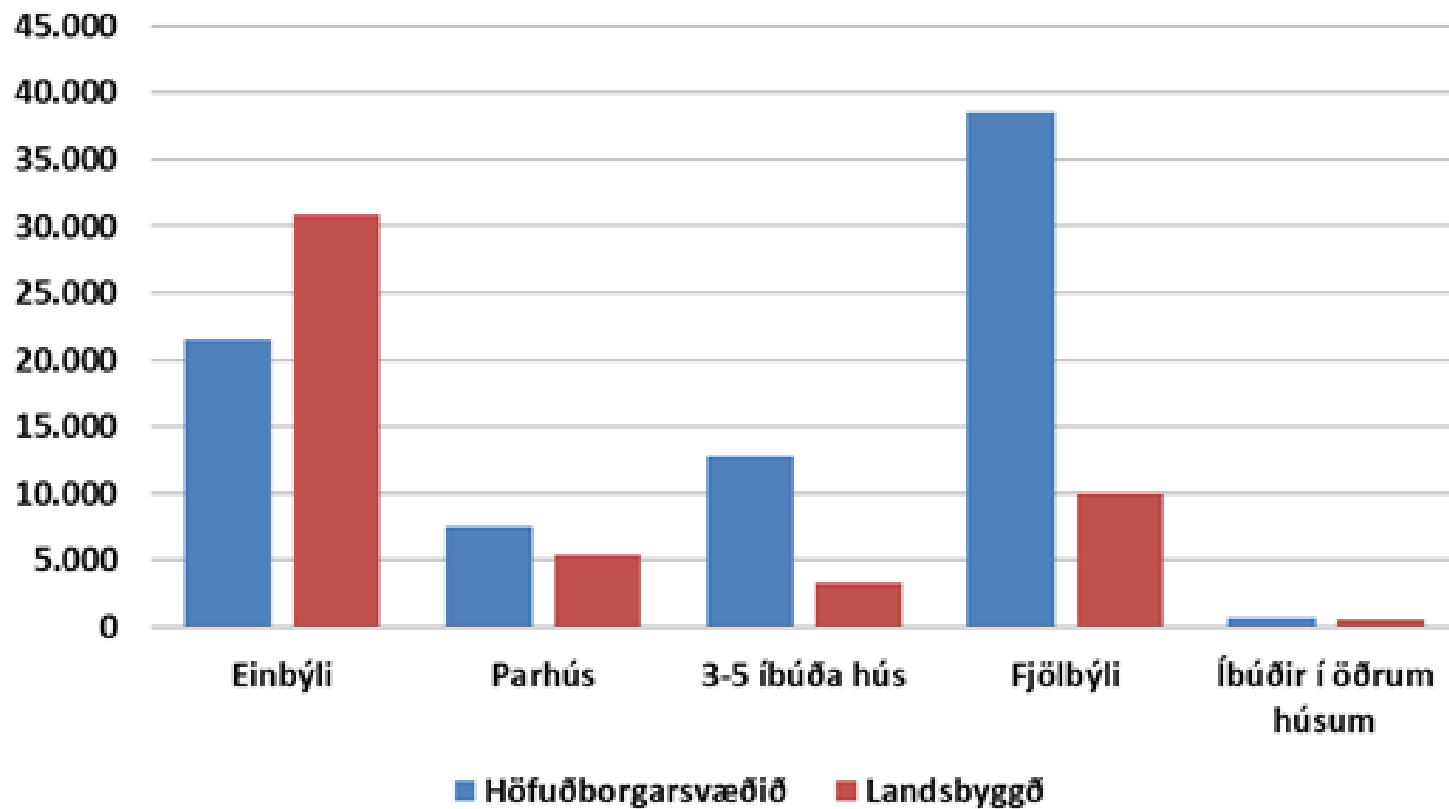
Nýtt félagslegt húsaleigukerfi

Gylfi Arnbjörnsson

Forseti ASÍ

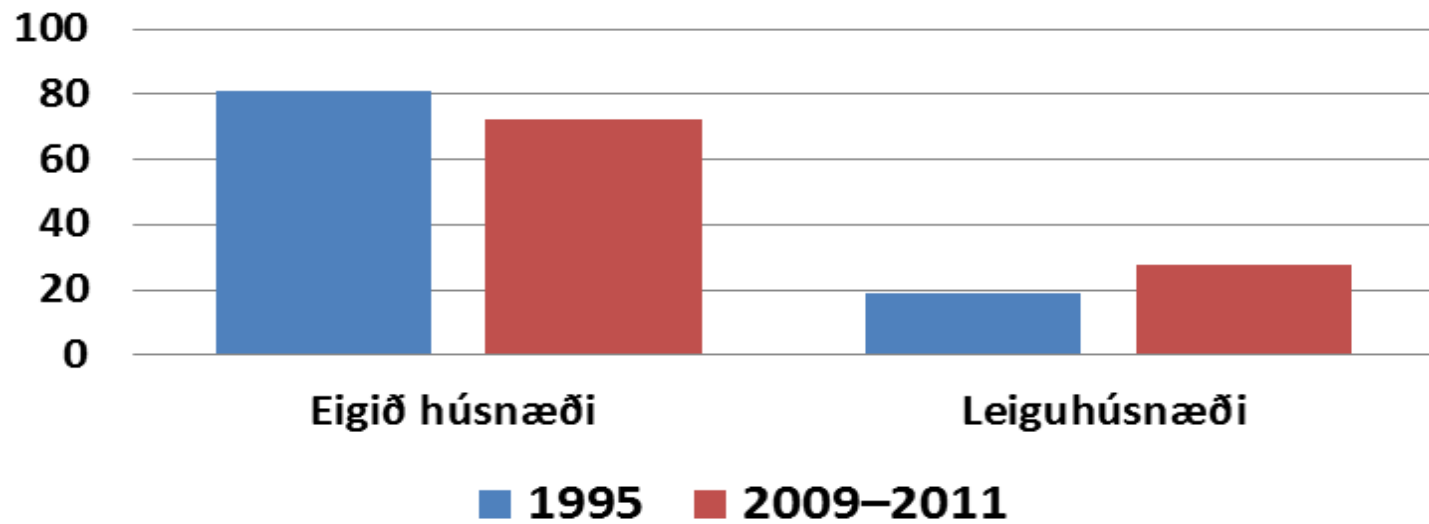


Fjöldi íbúða eftir tegund húsa í árslok 2011



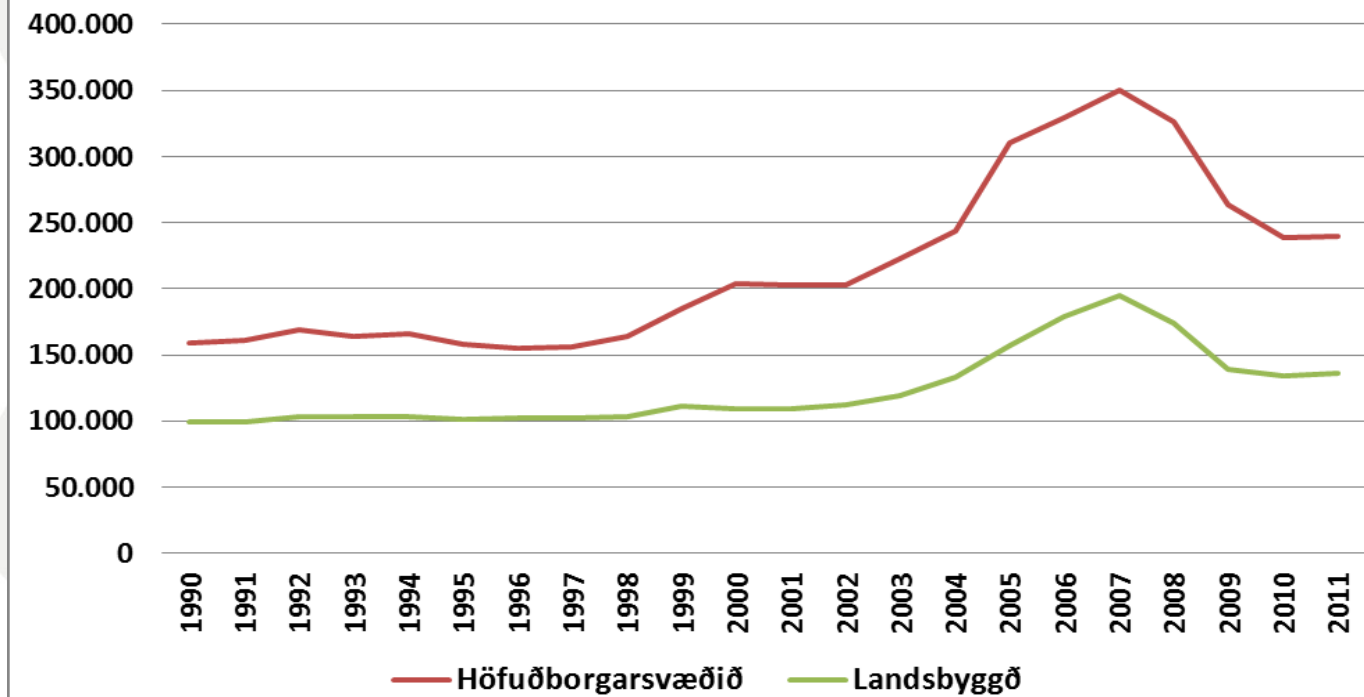


Heimili í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði



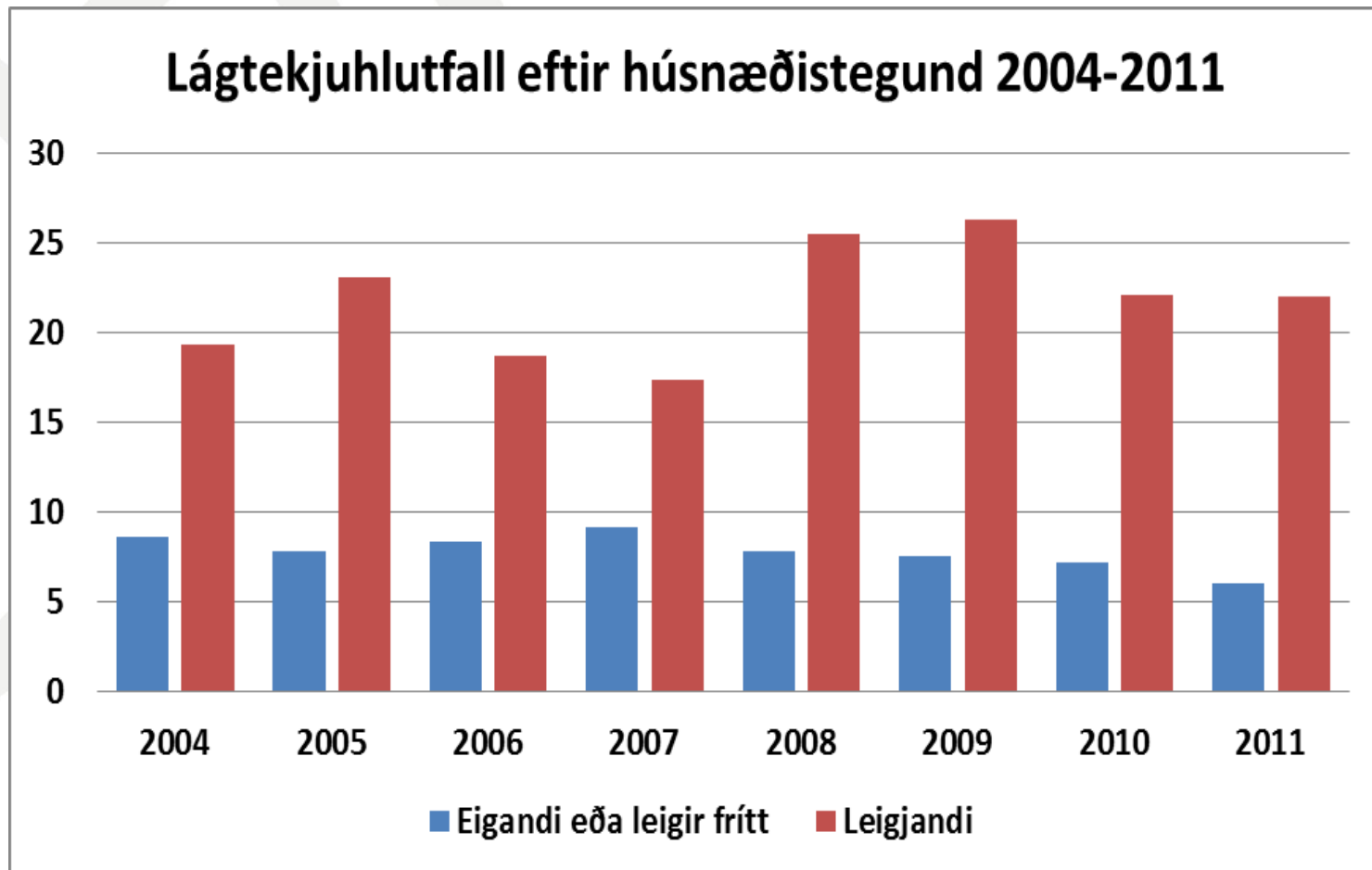


Þróun raunverðs fasteigna á Íslandi 1990-2011 á verðlagi 2012



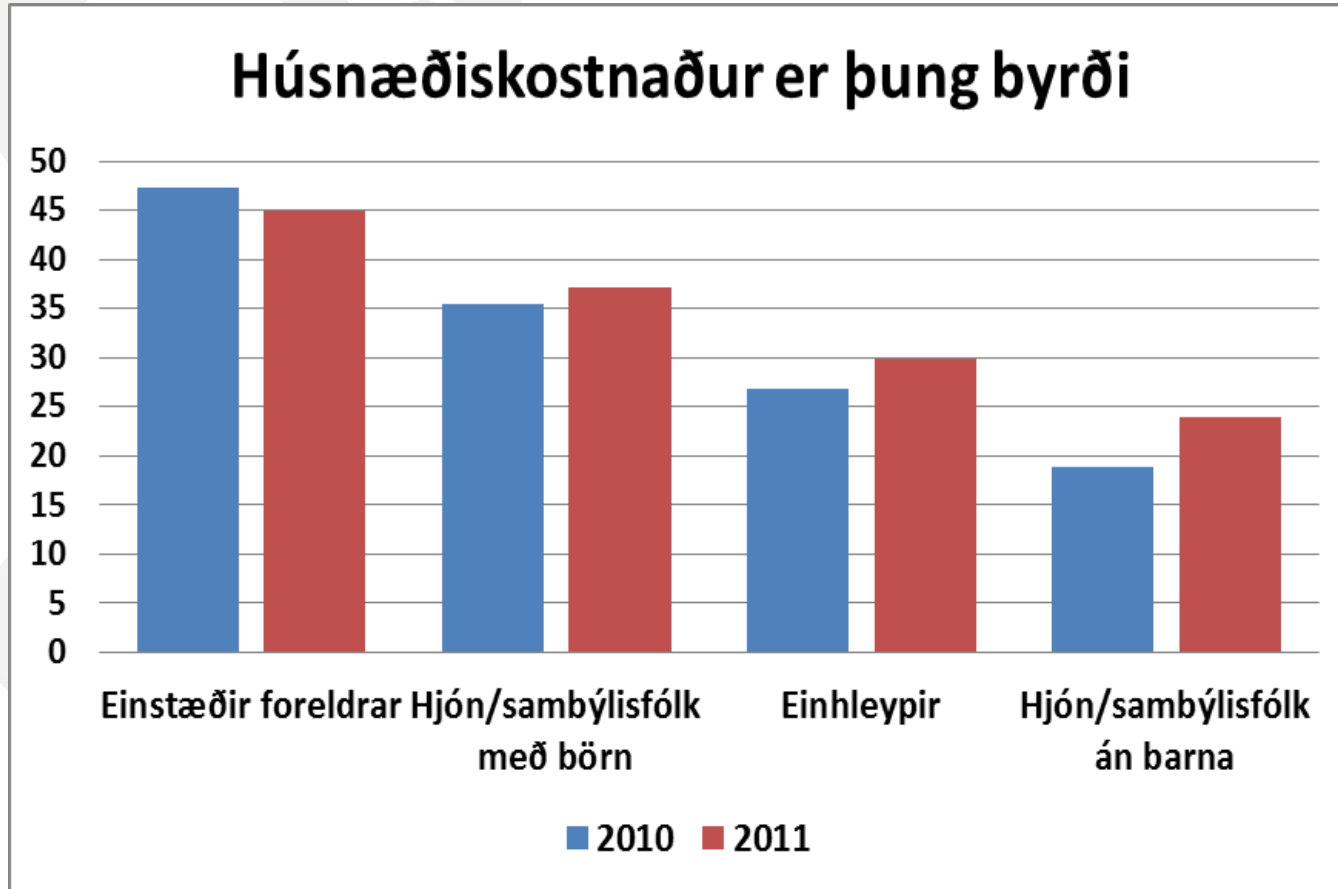


Lágtekjufólk á leigumarkaði!





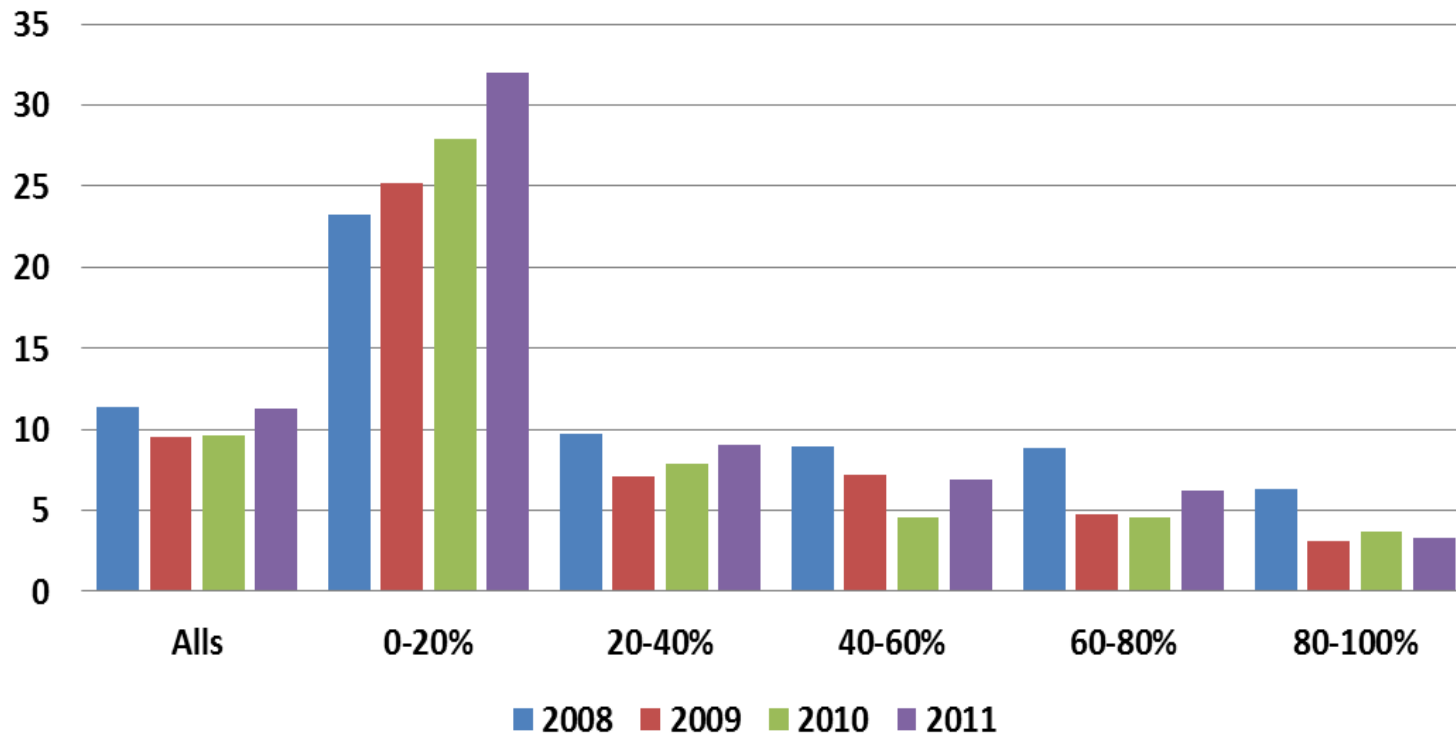
Hvar kreppir skóinn að?





Hvar kreppir skóinn að?

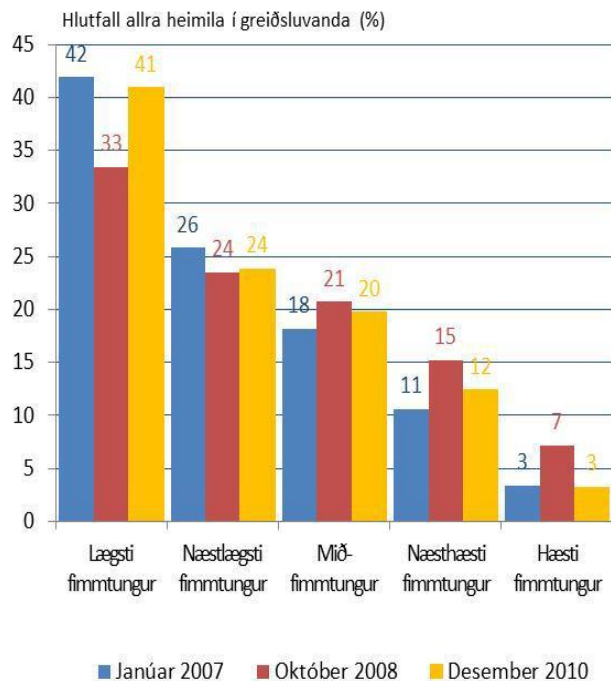
Verulega íþyngjandi húsnæðiskostnaður eftir tekjufimmtungum 2008-2011



Af greiðslu- og skuldavanda þjóðar!

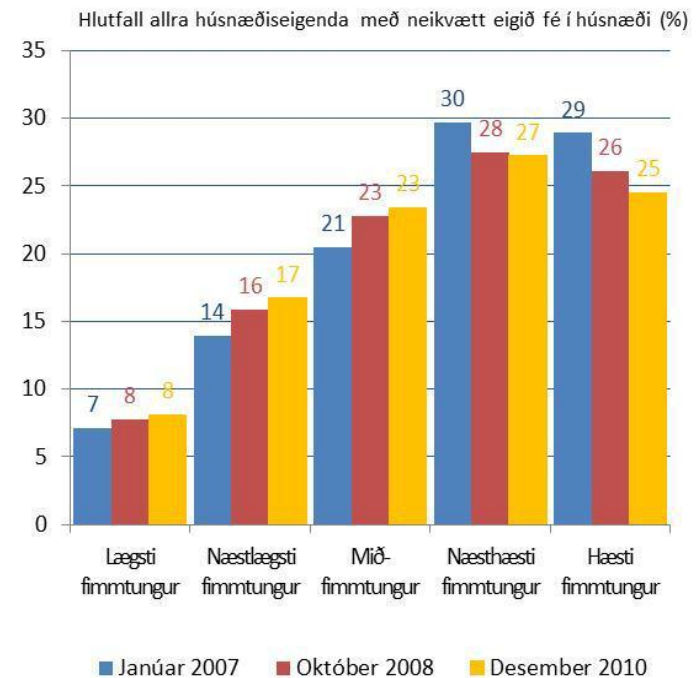


Tekjudreifing heimila í greiðsluvanda



Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Tekjudreifing húseigenda í skuldavanda



Heimild: Gagnasafn Seðlabanka Íslands um stöðu heimila.

Félagsleg húsnæðisstefna



Meginmarkmið

- Að tryggja að byggt sé nægjanlegt magn af félagslegu íbúðarhúsnæði sem ætlað er fyrir tekjulágar fjölskyldur
- Að tryggja að húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið stjórnvalda og að hún sé varin fyrir skyndilegri hækkun
- Að koma í veg fyrir það til lengdar að til verði stéttskipt íbúamynstur með aðlaðandi húsnæðislausnum fyrir breiðan hluta landsmanna

Hlutamarkmið

- Að leigutakar séu varðir fyrir utanaðkomandi húsaleiguhækkun vegna markaðsaðstæðna eins vel og hægt er, eins og t.d. vaxtahækkunum eða breytingum á fasteignaverði
- Að íbúðirnar haldi viðunandi verð- og gæðastigi
- Að útgjöld hins opinbera vegna þessa kerfis verði viðunandi að teknu tilliti til meginmarkmiðanna
- Að félagslega húsnæðiskerfið verði í framtíðinni sjálfbært, en þurfi bein framlög hins opinbera þar til
- Að félagslega húsnæðiskerfið styðji við efnahagsleg markmið um jöfnun hagsveiflunnar

Kaupverð félagslegra íbúða verði fjármagnað með:



- **Framlag íbúa er 2%**
 - Framlagið er endurgreitt þegar viðkomandi flytur út
- **Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%**
 - Framlagið er vaxtalaust og verður endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður leyfa, en þó eigi síðar en eftir 50 ár
- **Lán frá húsnæðislánastofnun upp á 84%**
 - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðislána en ríkið styrkir byggingasamvinnufélagið. Greiðsla íbúanna af láninu er óháð undirliggjandi fjármögnun lánsins
 - Sveitarfélögin veiti ábyrgðir fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins

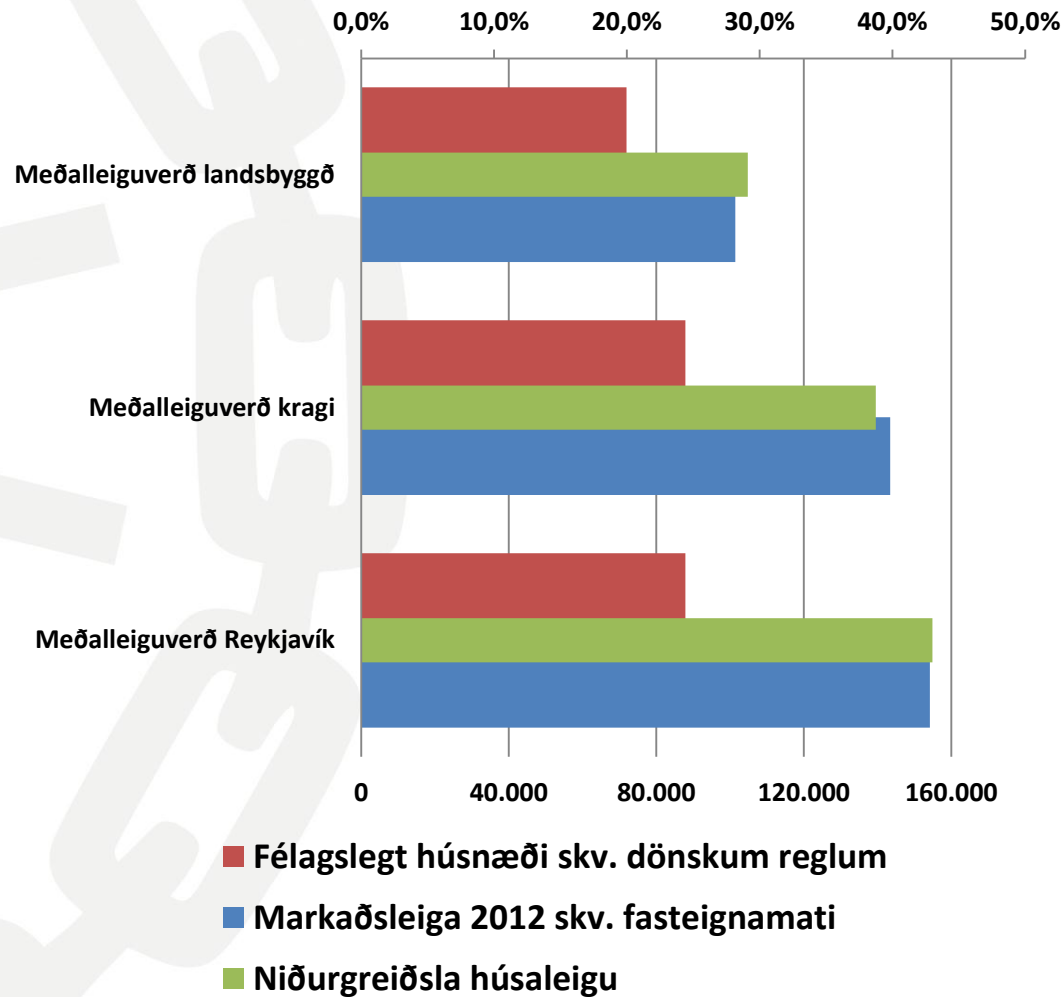


Leiga gerð viðráðanleg í upphafi

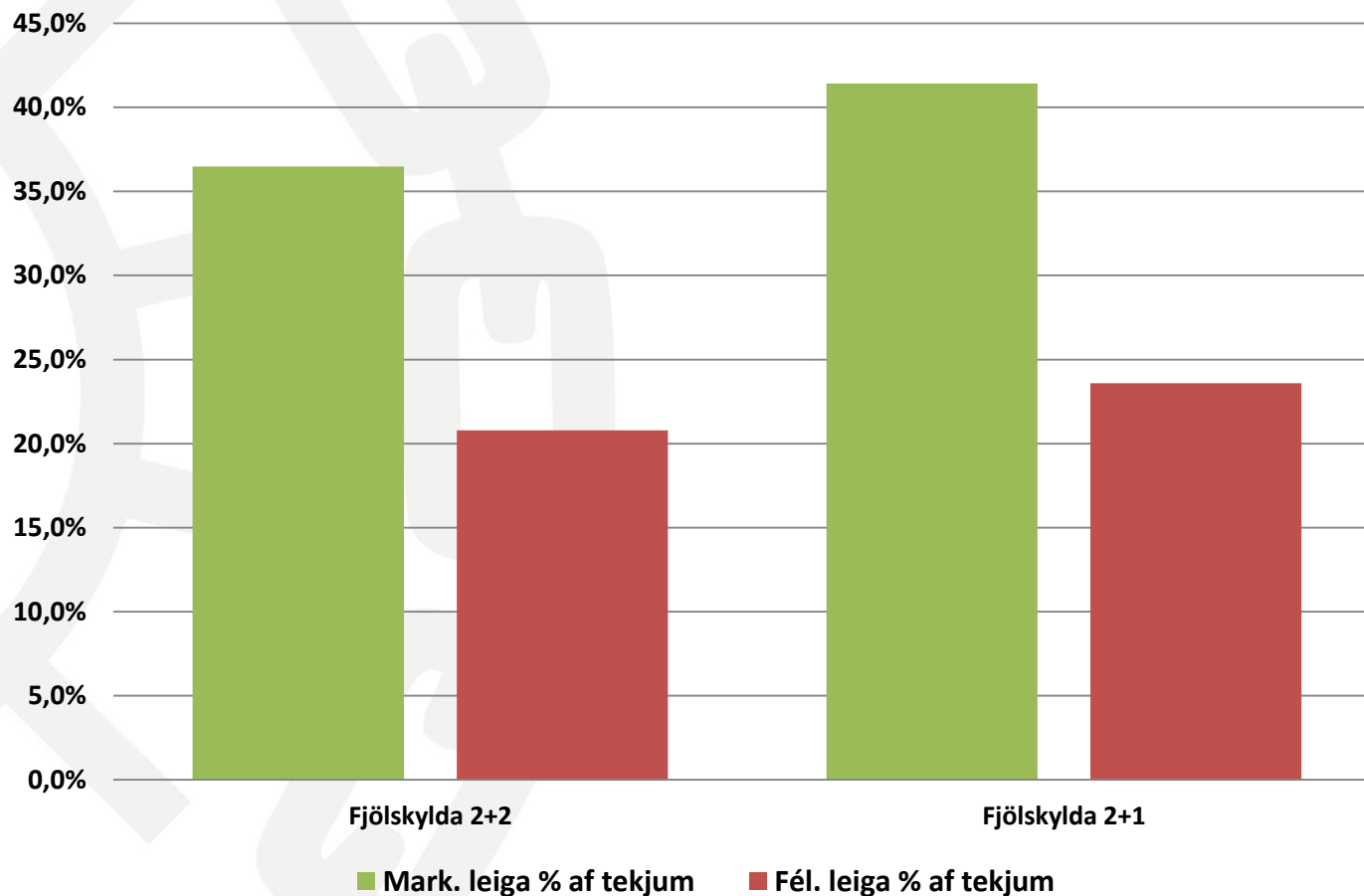
Húsaleiga samanstendur af fjármagnskostnaði og beinum rekstrarkostnaði

- Að hámarki má reikna **3,4%** af stofnkostnaði á ári inn í leiguna sem ígildi vaxta – nefnt íbúagreiðsla
 - Íbúagreiðslan hækkar árlega um sem nemur $\frac{3}{4}$ af hækkun vísitölu neysliverðs eða launa (eftir því hvort er lægra)
- Ríkið veitir rekstrarframlög (vaxtastyrki) sem nemur mismun á raunverulegum vaxtakostnaði og íbúagreiðslunni
 - Gerður er skuldbindandi samningur um framlög allan lánstímann!
- Annar rekstrarkostnaður innheimtur með leigu
 - Óheimilt að reka félag með tapi
- Íbúagreiðsla skiptist milli stofnframlaga og vaxtaniðurgreiðslna, viðhalds- og endurnýjunarsjóðs og nýbygginga þegar lán hafa verið greidd upp
 - Kerfið getur orðið sjálfbært á einni kynslóð

Markaðsleiga og félagsleg leiga skv. dönskum reglum



Leiga sem hlutfall af tekjum í neðri fjórðungi tekjudreifingar



Útgjöld ríkis og sveitarfélaga m.v. 300 íbúðir á ári

