



45. þing ASÍ Áherslur ASÍ 2023 – 2024 Húsnæðismál

Áherslur ASÍ

- Öllum skal tryggt húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi felur í sér að ráða við byrði húsnæðiskostnaðar, búa í heilnæmu húsnæði og þurfa ekki að flytja nema svo sé kosið. Einkum skal gæta þess að öllum bjóðist húsnæði þar sem kostnaður er ekki umfram fjórðung tekna.
- Húsnæðisstuðningur hins opinbera á fyrst og fremst að nýtast þeim tekjulægri, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. ASÍ leggur áherslu á að stuðningskerfi hins opinbera verði rýnd og endurskoðuð svo almannafé nýtist sem best.
- ASÍ leggur áherslu á framhald uppbyggingar almenna íbúðakerfisins. Með frekari uppbyggingu þess er leigumarkaður eflur og mótvægi myndað við óvissan og sveiflukennan leigumarkað.
- Tryggja þarf heilbrigðara umhverfi á byggingamarkaði gegnum aukna vissu og stöðugleika í framkvæmdum, s.s. í húsnæðisstefnu. Samhliða því þarf að búa vel um fagmenntun tilheyrandi iðngreina og tryggja fagleg vinnubrögð, nýsköpun og skilvirkni í greininni. Þannig fæst vissa fyrir að húsnæði sé byggt af fagmennsku og að treysta megi gæðum þess.

Verkefni ASÍ

- Tryggja þarf að tillögum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði verði fylgt eftir.
- Að mynda stefnu um endurskoðun húsnæðisstuðnings þannig að hann nýtist þeim sem mest þurfa á að halda. Í því felst að rýna allan húsnæðisstuðning hins opinbera, endurskoða og uppfæra vaxtabóta og fjárhæðarviðmiða ásamt því að uppfæra hlutdeildarlán en það lánaform skilar fáum íbúðum og þörf er talin á að uppfæra stærðar- og kostnaðarviðmið.
- Stuðla að áframhaldandi vexti almenna íbúðakerfisins.
 - Aukin stofnframlög í almenna íbúðakerfinu árlega og að tryggðar verði nægar heimildir í fjárlögum þar til jafnvægi næst og þörf leigumarkaðar hefur verið mætt.
 - Hækkun tekjumarka í almenna íbúðakerfinu og því fylgi aukið húsnæðisöryggi og félagsleg blöndun.

- Sveitarfélögin tryggi jafnt og fjölbreytt framboð lóða til almennra íbúðafélaga og nálægð við góðar almenningsamgöngur.
- Stuðla að uppbyggingu lághagnaðardriffinna leiguíbúða, sbr. Blær
- Móta áherslur sambandsins við að draga úr sveiflum í fasteignagjöldum sem stafa af sjálfvirkum hækkunum tengdum fasteignamati.
- Endurskoðun húsaleigulaga, sbr. óuppfyllt ákvæði úr yfirlýsingu ríkisstjórnar við lífskjarasamning og stjórnarsáttmála. Við endurskoðun skal hafa eftirfarandi til hliðsjónar:
Leigubremsu; ramma um starfsemi leigufélaga rekin í hagnaðarskyni; að verja leigjendur gegn ósanngjörnum skilmálum leigusala; tryggja réttarstöðu þeirra sem leigja húsnæði af launagreiðanda. Áfram og frekar skal gæta að því að ráðningar- og leigusamningar séu aðskildir. Tryggja þarf virk viðurlög vegna brota á húsaleigulögum og húsaleigusamningum. Auka réttindi leigjenda varðandi hvernig hækkun leiguverðs kemur til, að hækkun sé tilkynnt með sanngjörnum fyrirvara og að uppsagnarfrestir ásamt endurnýjun leigusamninga séu festir með hæfilegum fyrirvara.
- Að ASÍ stuðli að því með stuðningi og þrýstingi á stjórnvöld að hér á landi hafi öflug hagsmunasamtök leigjenda formlegt hlutverk á húsnæðismarkaði líkt og þekktist á sumum hinna Norðurlandanna.
- Skilgreind verði sýn ASÍ varðandi skammtíma útleigu á íbúðarhúsnæði til ferðamanna svo leigan stuðli ekki að ójafnvægi á innlendum leigumarkaði.
- ASÍ beiti sér sérstaklega fyrir uppbyggingu á húsnæði fyrir eldri borgara með þjónustu á viðráðanlegu verði. Ljóst er að þjónustupörf eldri borgara er mismunandi sem þarf að taka tillit til.
- Greiðslumat lánveitenda verði endurskoðuð m.a. á þann hátt að tillit verði tekið til þess að fólk sem sannarlega stendur í skilum með leigu á að fá það metið inn í ferlið.
- Tryggja skal að lífeyrissjóðir hafi skýra heimild til aðkomu að fjárfestingu og uppbyggingu á leiguhúsnæði með beinum hætti.
- Fyrirkomulag hlutdeildarlána verði eftt enn frekar sem raunhæfan kost fyrir ungt fólk til að eignast húsnæði.
- Stutt verði betur við byggingasamvinnufélög og lagaumhverfi endurskoðað.
- Tryggt verði nægilegt fjármagn og stuðningur við iðnmenntun.
- ASÍ hlutist til um að skattfrjálsa ráðstöfun séreignasparnaðar inn á fasteignalán verði framhaldið þó með þeim fyrirvara að það komi ekki niður á öðrum húsnæðisstuðningi.
- Tryggja þarf að hið opinbera standi við gerð loforð þegar kemur að húsnæðismálum í kringum gerð kjarasamninga.
- ASÍ leggur áherslu á að átakið Allir vinna verði fest í sessi til frambúðar með 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við íbúðarhúsnæði.

Greinargerð

Staðan á íslenskum húsnæðismarkaði er erfið. Húsnæðisverð hefur hækkað langt umfram laun frá ársbyrjun 2021. Lækkun vaxta og aukinn sparnaður auðvelduðu kaup á stærra húsnæði og fasteignakaup fyrstu kaupenda. Mikil umsvif voru á fasteignamarkaði frá upphafi 2021 þar sem eignir seldust svipað hratt á árunum fyrir fjármálahrun. Þrátt fyrir hækkun vaxta framan af 2022 heldur húsnæðisverð áfram að hækka. Þessi þróun bitnar verst á þeim sem úr minnstu hafa að spila og er nú svo komið að erfitt er fyrir fyrstu kaupendur að festa kaup á íbúð án aðstoðar.

Síðustu ár hefur töluvert verið byggt af íbúðarhúsnæði. Frá 2017 hefur íbúðum fjölgað meðaltali um 3.200 á hverju ári. Spár um íbúðabyggingu næstu árin gera ráð fyrir svipaðri þróun. Það er mikill fjöldi í sögulegu samhengi. Ástæðan fyrir því er töluvert íbúðarþörf, annars vegar vegna þess að fjölgun íbúða var mjög lítil á árunum 2009-2014 og hins vegar vegna mikillar eftirspurnar eftir húsnæði sem ferðapjónusta leiðir. Vegna aukinnar eftirspurnar vakna spurningar um hvort tryggt sé til skamms tíma að nægilegur fjöldi íbúða verði byggður. Til lengri tíma skiptir máli að jafna sveiflur á byggingamarkaði, stórauka fagmenntun ásamt því að stuðla að áreiðanlegra umhverfi í geiranum.

Síðasta áratug færðist húsnæðisstuðningur stjórnvalda úr vaxtabótakerfinu yfir í önnur kerfi. Má þá nefna stofnframlög, hlutdeildarlán og skattafslátt á ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán. Stofnframlög og hlutdeildarlán eru lán frá ríkinu sem endurgreiðast og því eðlisólík vaxtabótum sem eru tilfærslur. Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar er ívilnun þar sem af sparnaðinum hefði annars verið greiddur tekjuskattur við útgreiðslu. Reynslan er sú að skattaívilnun vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar fer einkum til þeirra tekjuhæstu og fólks yfir fertugt. Vaxtabætur greiðast til tekjulægri og yngri fasteignaeigenda.

Húsnæðishópur þjóðhagsráðs skilaði vorið 2022 af sér skýrslu með tillögum um umbætur á húsnæðismarkaði. Í skýrslunni er fest viðmið um að húsnæðiskostnaður eigi að vera 25% af tekjum fólks og ef hann fer umfram 40% telst húsnæðiskostnaður íþyngjandi. Tillögur kveða meðal annars á um að tryggja eigi töluverðan fjölda íbúða í byggingu á næstu árum og að efla eigi almenna íbúðakerfið á leigumarkaði. Til viðbótar er lagt til að húsnæðisstuðningur verði tekinn til heildstæðrar endurskoðunar með það að markmiði að tryggja viðráðanlegan húsnæðiskostnað og að stuðningurinn nýtist fyrst og fremst tekjulágum, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Jafnframt að fylgst verði með greiðslubyrði húsnæðis fyrstu kaupenda og einstaklinga á leigumarkaði. Húsnæðishópurinn lagði einnig til að húsaleigulög verði endurskoðuð með það fyrir augum að auka húsnæðisöryggi leigjenda. ASÍ kom að gerð skýrslunnar og tillagna hennar. Ljóst er að fylgja þarf tillögum eftir og þrýsta á um að þær komi til framkvæmdar.