

Nefndasvið Alþingis  
b.t. fjárlaganefndar  
send á umsagnargátt Alþingis

Reykjavík, 8. október 2024

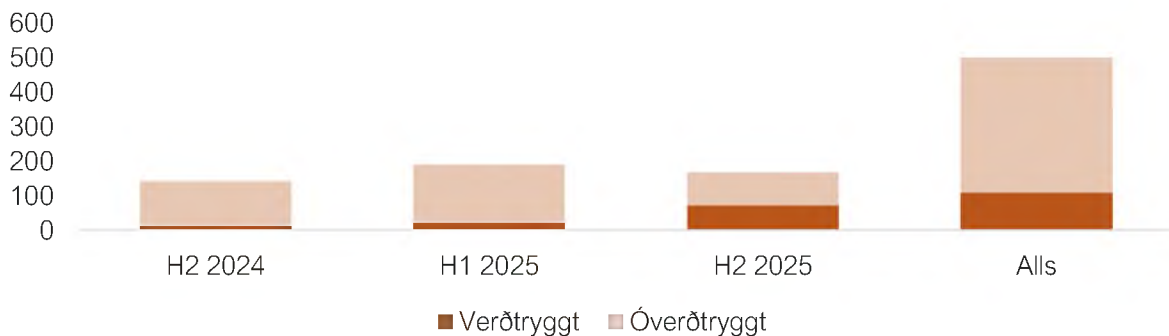
## EFNI: UMSÖGN VISKU STÉTTARFÉLAGS UM FRUMVARP TIL FJÁRLAGA 2025, 1. MÁL

Viska – stéttarfélag hefur tekið til umsagnar frumvarp til fjárlaga 2025, 1. mál. Efni umsagnarinnar lýtur eingöngu að húsnæðisstuðningi stjórnvalda og einkum áformum um niðurfellingu almennrar heimildar til nýtingar séreignar. Að mati Visku er óhjákvæmilegt og nauðsynlegt að almenna úrræðið til nýtingar séreignar verði framlengt. **Að öðrum kosti verður húsnæðisstuðningur við eigendur á árinu 2025 sá langminnsti á þessari öld en stuðningurinn er nú þegar lítill í sögulegu samhengi.** Niðurfelling úrræðisins bætir jafnframt gráu ofan á svart fyrir tugþúsundir fasteignaeigenda sem glíma nú við verðbólgu á öllum jöðrum heimilisbókhaldsins og horfa fram á vaxtaendurskoðun á 500 milljörðum króna af íbúðalánnum.

### 500 MILLJARÐA ÁSKORUN FRAMUNDAN FYRIR HEIMILIN

Á seinni hluta þessa árs og því næsta munu um 500 milljarðar króna af íbúðalánnum koma til vaxtaendurskoðunar, þar af um 400 milljarðar króna af óverðtryggðum lánum miðað við lánastöðu í júlí 2024. Sé horft til veginna meðalvaxta lánasafnsins og núverandi vaxtastigs er fyrir séð að skuldabyrði þúsunda heimila í þessum hópi muni stórukast og þá einkum þeirra sem eru með óverðtryggð lán. Yfirgnæfandi meirihluti lántaka óverðtryggðra lána mun neyðast til að skuldbreyta í verðtryggð lán og fá verðbólguna að láni gegn aukinni eiginfjárahættu.

Fjárhæð íbúðalána með vaxtaendurskoðun á næstunni -  
milljarðar króna

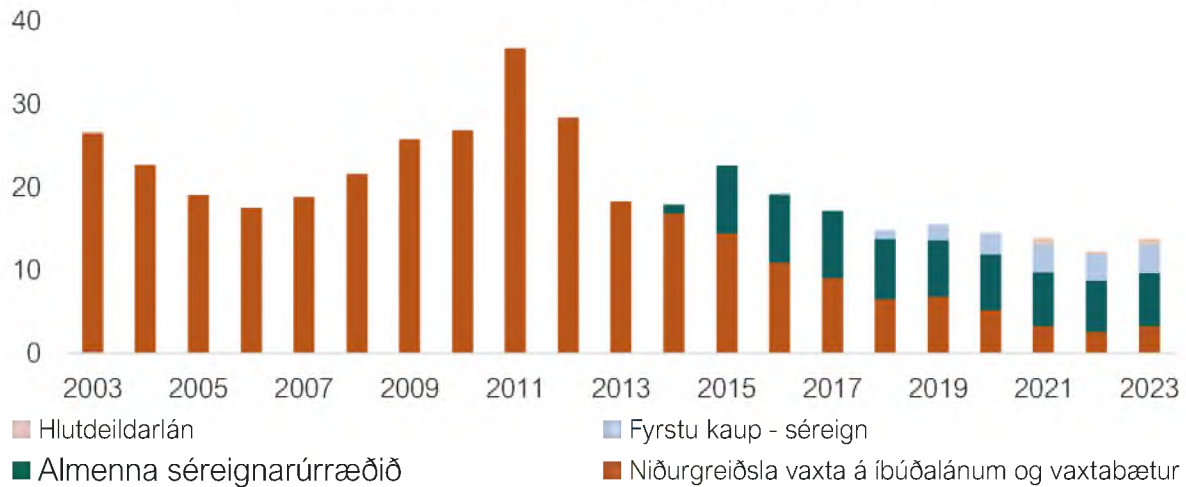


Heimild. Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabankans.

### 50% HÚSNÆÐISSTUÐNINGS TIL EIGENDA AFNUMINN MEÐ EINU PENNASTRIKI?

Eftir 2014 var vaxtabótakerfið svo til afnumið af stjórnvöldum og skattfrjáls ráðstöfun séreignar tók við sem meginstöð húsnæðisstuðnings við fasteignaeigendur á Íslandi. Vægi almenna séreignarúrræðisins í húsnæðisstuðningi við eigendur jókst samhliða í um 50% af heildarstuðningi við eigendur. **Verði úrræðið afnumið árið 2025 er fyrir séð að húsnæðisstuðningur við eigendur dragist saman um sama hlutfall. Mun það bæta gráu ofan á svart fyrir heimili landsins en húsnæðisstuðningur við eigendur er nú þegar mjög lítill í sögulegu samhengi. Sjá mynd og umfjöllun á næstu síðu.**

Húsnæðisstuðningur til eigenda - verðlag 2023 ma.kr.\*

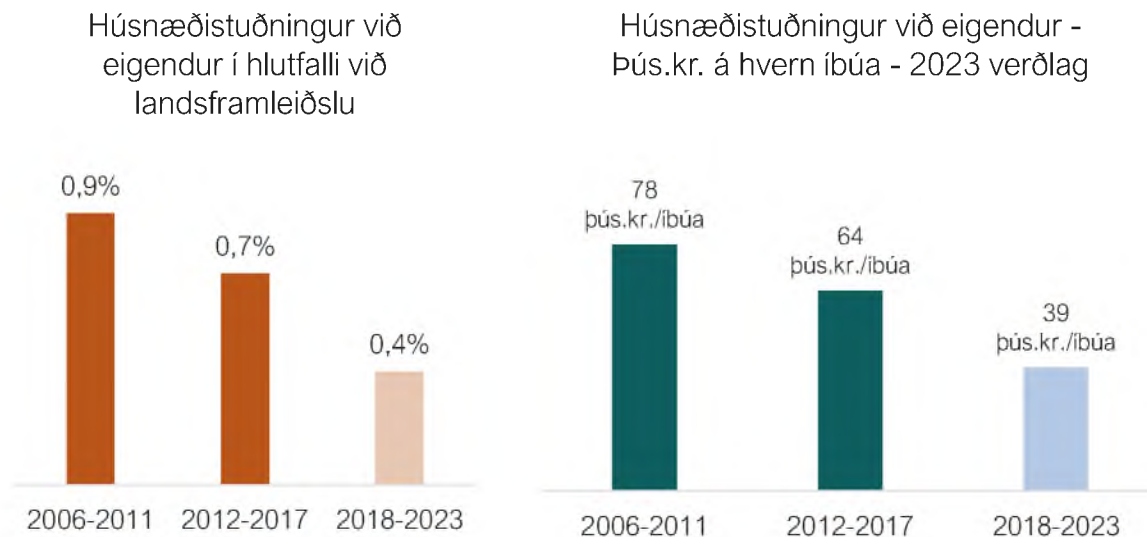


Heimild. HMS.is, skattagögn og eigin útreikningar. Stuðningur í formi séreignar er reiknaður sem ígildi skattaafsláttar.

\*Horft er fram hjá „Leiðréttingunni“ í útreikningi á húsnæðisstuðningi við eigendur. Leiðréttingin var einskíptis réttlætisaðgerð til að rétta af skuldastöðu heimila eftir fordæmalaust efnahagsáfall.

**STUÐNINGUR VIÐ EIGENDUR ER NÚ ÞEGAR LÍTILL Í SÖGULEGU SAMHENGI**

Húsnæðisstuðningur til eigenda var mun minni á tímabilinu 2018–2023 en árin á undan. Nam stuðningurinn aðeins 0,4% af VLF á árunum 2018–2023 samanborið við 0,7% árin 2012–2017 og 0,9% á árunum 2006–2011. Sé stuðningurinn staðvirtur á verðlag ársins 2023 og leiðrétt fyrir fólksfjölgun verður myndin enn skýrari. Aðeins var veitt 39 þús.kr. á hvern íbúa í húsnæðisstuðning til eigenda á árunum 2018–2023 samanborið við 64 þús. kr. á árunum 2012–2017 og 78 þús. kr. á tímabilinu 2006–2011. Sjá myndir að neðan.

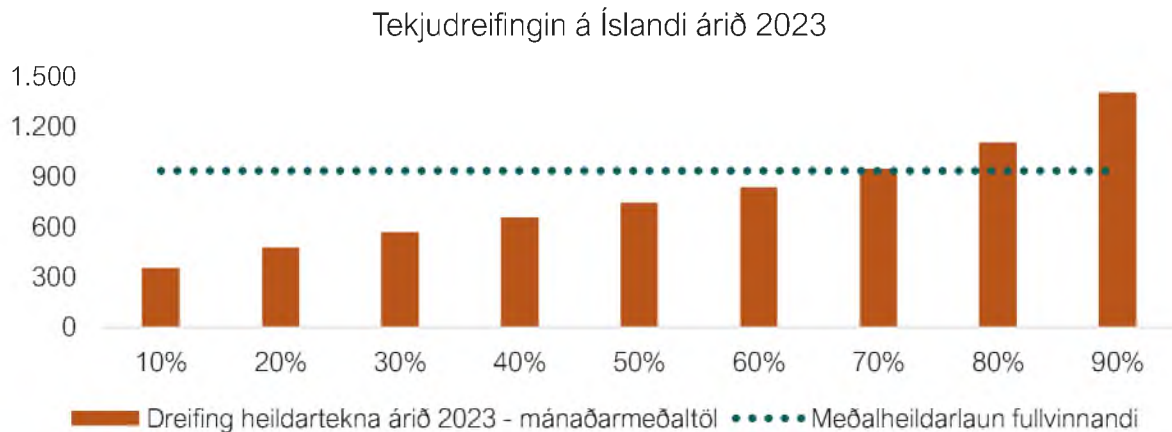


Heimild. HMS.is og eigin útreikningar.

**Þó að ríkisstjórnin hafi veitt sérstökum einskíptis vaxtastuðningi til heimila með íbúðalán á árinu 2024 er ljóst að sú viðbót hrekkur skammt til að rétta af samanburð árunna 2018-2023 við önnur ár á öldinni.**

## MILLITEKJUHÓPAR ÞURFA LÍKA STUÐNING

Í þjóðmálaumræðu um réttmæti húsnæðisstuðnings hefur verið látið í veðri vaka að millitekjuhópar og þau sem eru í efri tekjutíundum standi almennt og skilyrðislaust vel gagnvart húsnæðiskostnaði. Hópurinn þurfi því almennt ekki stuðning frá stjórnvöldum. **Þessi umræða er að mörgu leyti á villigötum.** Yfirgnæfandi meirihluti háskólamenntaðra eru t.a.m. í fjórum efstu tekjutíundum á Íslandi. Fjöldmörg í þessum hópi búa við háa og íþyngjandi greiðslubyrði íbúða- og námslána og greiða háa skatta til samfélagsins. Hér ber helst að nefna 35–49 ára hópin sem býr í eigin húsnæði og notið hefur góðs af almenna séreignarúrræðinu hingað til. Tekjudreifinguna á Íslandi má sjá á mynd að neðan ásamt meðalheildarlaunum sem voru rétt um 935 þúsund krónur á mánuði árið 2023.



Heimild. Hagstofan og eigin útreikningar.

## HEILDARENDURSKOÐA ÞARF STUÐNINGSKERFI VIÐ EIGENDUR OG LEIGJENDUR

Að mati Visku og í ljósi þess sem ofan greinir er óhjákvæmilegt og nauðsynlegt að stjórnvöld framlengi almenna úrræðið til nýtingar séreignar. Skoða ætti kosti og galla þess að hafa úrræðið „opt-out“ þ.e. að heimilin velji sig frá nýtingunni fremur en „opt-in“. Myndi það auka jafnræði milli tekjutíunda og mismunandi þjóðfélagshópa.

**Að lokum ber að taka skýrt fram að Viska telur þörf á að endurskoða húsnæðisstuðning á Íslandi í heild sinni, gagnvart eigendum og leigjendum. Meginmarkmið þeirrar endurskoðunar skyldi vera að beina stuðningnum þar sem hans er mest þörf en þar eru leigjendur stærsti áhættuhópurinn.** Við endurskoðunina ætti að horfa til reynslu Norðurlandanna af stuðningi við þá hópa samfélagsins sem búa við mest íþyngjandi húsnæðiskostnað.

Fyrir hönd Visku - stéttarfélags,

Vilhjálmur Hilmarsson  
hagfræðingur Visku