Íbúðalánasjóður

Vaxta- og húsnæðisbætur: Getum við gert betur?

10. nóvember 2017

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur

Hvers vegna erum við hér í dag?

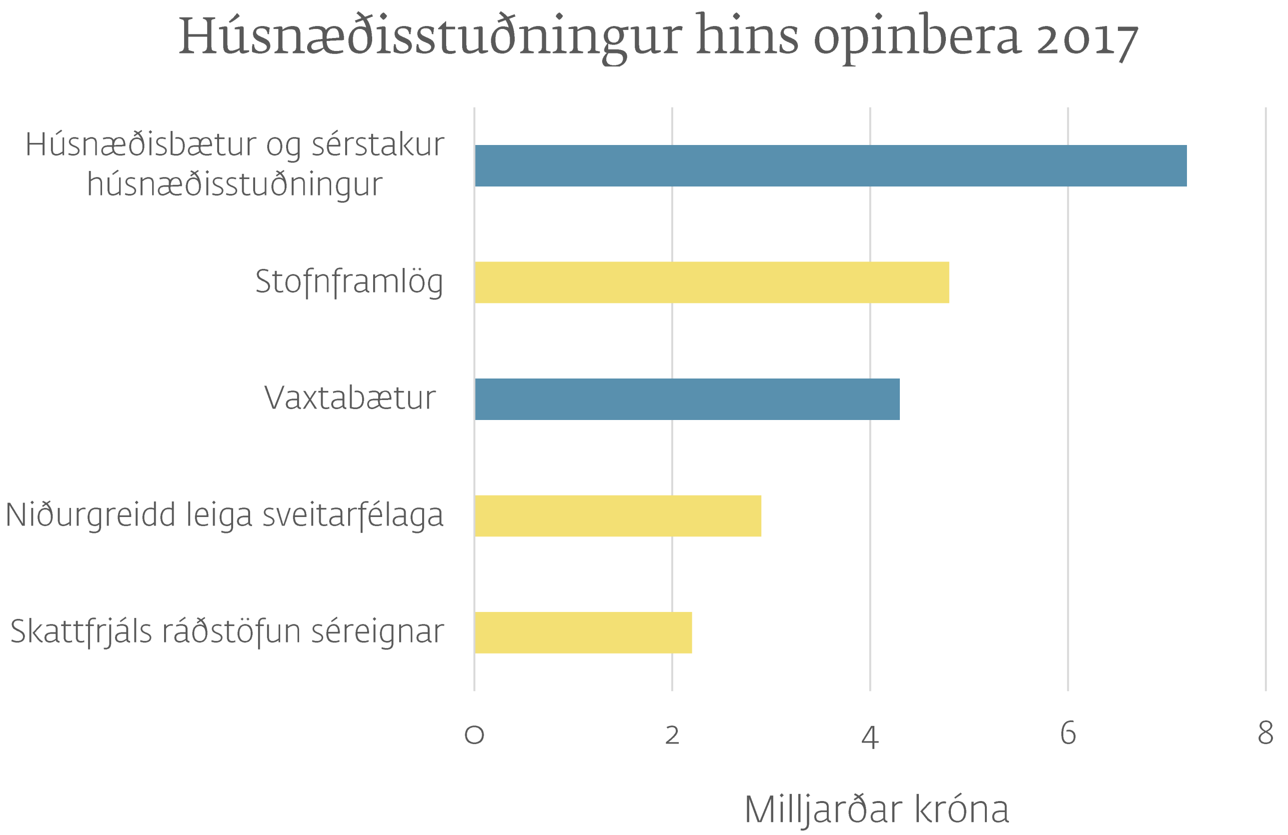
Stór spurning.

Til umræðu í dag:
Fjárhagslegur stuðningur á húsnæðismarkaði

Vaxta- og húsnæðisbætur: Rúmlega 10 milljarðar í ár

- Afar veigamikill þáttur í húsnæðisstefnu hins opinbera.

- En breyttar áskoranir á húsnæðismarkaði kalla á stöðuga endurskoðun



Saga og þróun vaxtabóta

Vaxtabætur urðu til árið 1989

Íbúðalánasjóður

Húsnæðisbætur
- föst krónutala til fyrstu kaupenda

Vaxtaafsláttur
- 40% af vaxtagjöldum umfram mörk

Niðurgreiddir vextir
- vextir á íbúðalánum lægri en markaðsvextir

→ **Vaxtabætur**

-Tekjur
-Eignir
-Eftirstöðvar íbúðalána
-Vaxtagjöld
-Fjölskyldugerð

þangað kæmist engin bifreið inn. Að sögn Hjörleifs Kvarans framkvæmdastjóra lögfræði- og stjórnsýsludeildar, mun byggingarnefnd skila áliti sínu á næstunni vegna mistakanna, en ekki er ljóst hvernig mistökin urðu. Hafa arkitekt hússins, verkfræðingur og byggingarverktaki skilað greinargerð til byggingarnefndar vegna þessa.

Morgunblaðið/Erlendur Guðmundsson

Vélin enn á hvolfi

Bandaríska sjóflugvélin, sem sökk á Skerjafirði um síðustu helgi, liggur þar enn. Hópur manna hefur hug á að bjarga henni á þurrt en þar sem vélin liggur nú er grunnt og erfitt um vik að athafna sig við hana. Er helst rætt um að draga vélina að svæði hafnarstjórnar í Kópavogi, þar sem meira dýpi er, og hífa hana þaðan á land. Stærri myndina tók kafari af vélinni neðansjávar.

Landsmenn eiga von á glaðningi frá skattyfirvöldum::

3.600 milljónir sendar í pósti um mánaðamótin

HÁTT Á annað hundrað þúsund manns fá sendar ávísanir í byrjun ágúst frá fjármálaráðuneytinu, samtals að upphæð um 3.600 milljónir króna. Er þarna um að ræða endurgreiðslu á ofgreiddum tekjuskatti, barnabætur, barnabótaauka og húsnæðisbætur.

Hjón með tvö börn yngri en 7 ára, sem keypt hafa fyrstu íbúð sína eftir 1984 og njóta því húsnæðisbóta, geta átt von á að fá 129.590 krónur frá fjármálaráðuneytinu um mánaðamótin, skuldi þau ekki skatt. Ef þau eru tekjulág og fá barnabótaauka, eða fá endurgreiddan tekjuskatt, hækkar upphæðin sem því nemur.

Samtals fá 81.754 einstaklingar endurgreiddan tekjuskatt, alls um 2.100 milljónir króna. Þar af er vaxtaafsláttur um 862 milljónir króna, en hann fá 22.075 manns. Vaxtaafsláttur lækkar tekjuskattgreiðslur, en ónýttur afsláttur er ekki greiddur út til einstaklinga.

Ástæður fyrir endurgreiðslu á tekjuskatti eru helstar þær, að vaxtaafsláttur lækkar tekjuskattstofn, einstaklingar eða hjón hafa ekki fullnýtt persónufrádrátt sinn, innheimt hefur verið of há útsvarsprósenta eða viðurkenndur hefur verið kostnaður á móti dagpeningum og bifreiðastyrk.

Húsnæðisbætur nema nú 51.590 krónum á einstakling og fá alls 13.508 manns þessar bætur greiddar. Heildarupphæð bótanna er 697 milljónir króna en ríkið heldur rúmum 100 milljónum eftir vegna skattskulda þeirra sem fá bæturnar, þannig að til útborgunar koma 593 milljónir króna.

Þriðji hluti barnabóta verður greiddur út um mánaðamótin. Barnabætur eru nú alls 23.476 krónur á ári með fyrsta barni eldri en 7 ára, og síðan 35.214 krónur á barn. Séu börn yngri en sjö ára bætast 23.476 krónur við. Einstæðir foreldrar fá að lágmarki 70.428 krónur með fyrsta barni.

Alls fær 69.031 einstaklingur greiddar barnabætur nú, og þar af eru um 31 þúsund hjón. Heildarupphæðinn er um 772 milljónir króna, en um 290 milljónum er skuldajafnað vegna skattskulda, til dæmis eignarskatta, þannig að til útborgunar koma um 481 milljón króna að þessu sinni.

Fyrri greiðsla barnabótaauka er nú greidd út til 28.988 einstaklinga. Óskertur barnabótaauki er 55.752 krónur á einstakling. Samtals eru greiddar út um 840 milljónir í barnabótaauka í ár, og verður helmingurinn, 420 milljónir, greiddur út nú.

Skattskráin fyrir árið í ár verður lögð fram þann 31. júlí nk. Álagningarseðlarnir koma síðan í pósti næstu daga á eftir, en á þeim kemur fram upphæð tekjuskatts og eignarskatts, húsnæðisbóta, vaxtaafsláttar og endurgreiðslu.

Vangoldinn skattur dreifist á fimm mánaðarlega gjalddaga og er fyrsti gjalddaginn 1. ágúst.

Þekkt tímarit kaþólskra:

Heimsókn páfa til Íslands tókst einna best

VIRT tímarit kaþólikka í Bretlandi, „The Tablet", birtir í júníhefti frásögn af Norðurlandaheimsókn Jóhannesar Páls páfa. Þar segir að meðal þess sem best tókst í ferðalagi páfa hafi verið heimsóknin til Íslands.

Sagt er frá að páfi hafi hitt kaþólska söfnuðinn í Kristskirkju og tekið þátt í samkirkjulegri guðsþjónustu á Þingvöllum. Þar hafi hann enn á ný rætt um sárin sem klofningur innan kirkjunnar valdi, hvatt til þrautseigju á leið til sameiningar kirkjudeilda en varað við flýti og óþolinmæði.

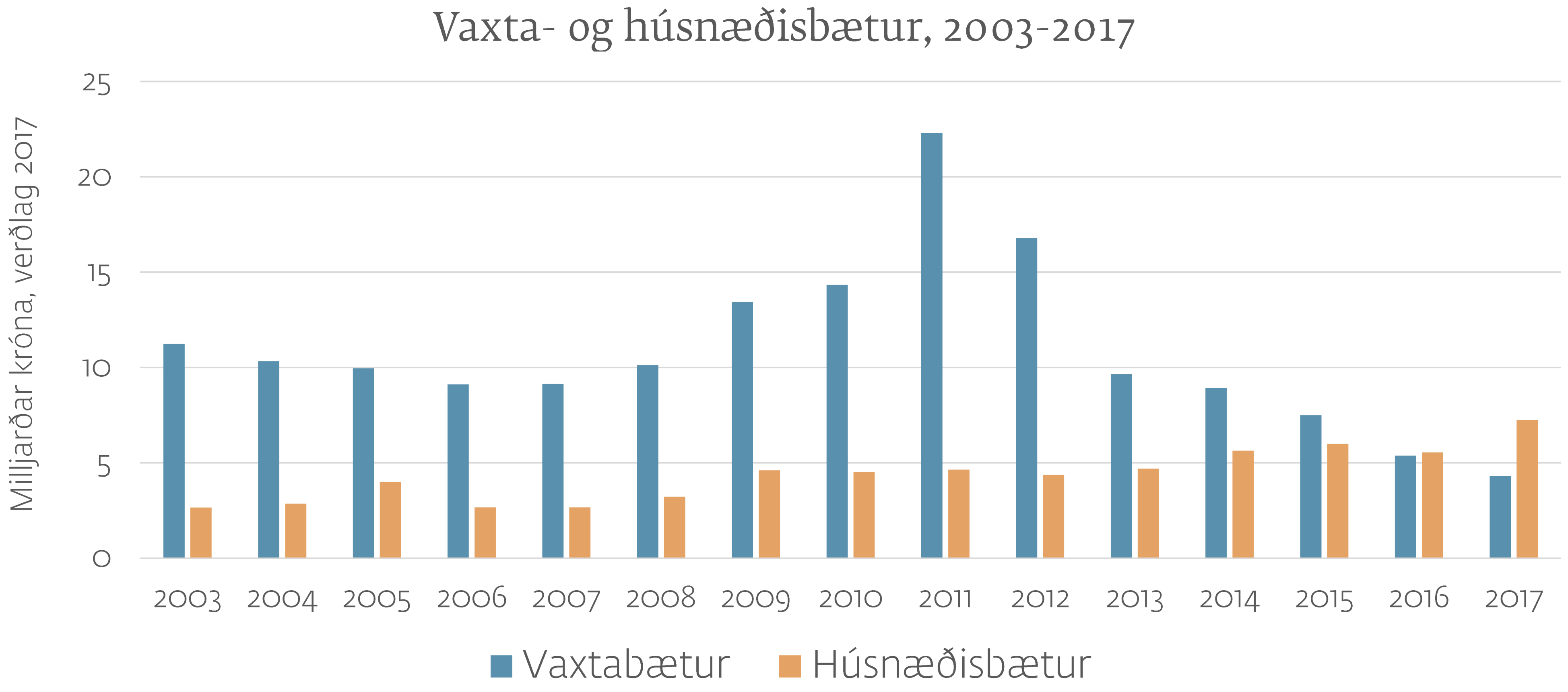
Sigurður Jónsson til Arsenal:

„Stórt skref að fara til Englandsmeistaranna"

SIGURÐUR Jónsson, landsliðsmaður í knattspyrnu, ákvað í gær að ganga til liðs við Arsenal, en auk þess var hann með tilboð frá Chelsea og Nottingham Forest hafði sýnt áhuga. „Arsenal er

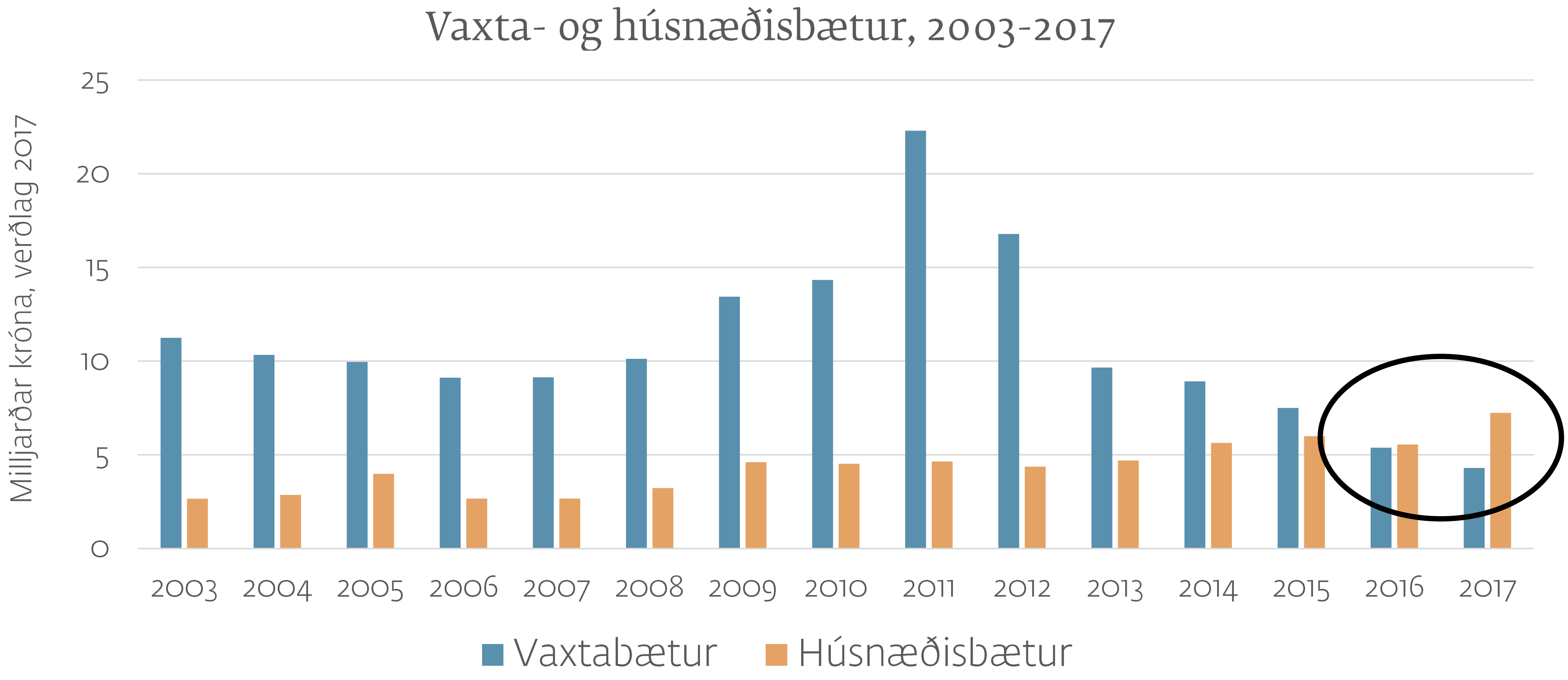
Borgarbókasafn:

Vaxtabætur hafa aldrei verið lægri að raunvirði



Heimild: Fjársýsla ríkisins, Hagstofa Íslands, Fjármála- og efnahagsráðuneytið, Reykjavíkurborg, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.
Sérstakur húsnæðisstuðningur er talinn með húsnæðisbótum. Húsnæðisbætur 2017 byggja á fjárlögum. Sérstakur húsnæðisstuðningur 2017 er áætlaður.
Sérstök vaxtaniðurgreiðsla er tekin með tölum um vaxtabætur 2011 og 2012.

Vaxtabætur hafa aldrei verið lægri að raunvirði

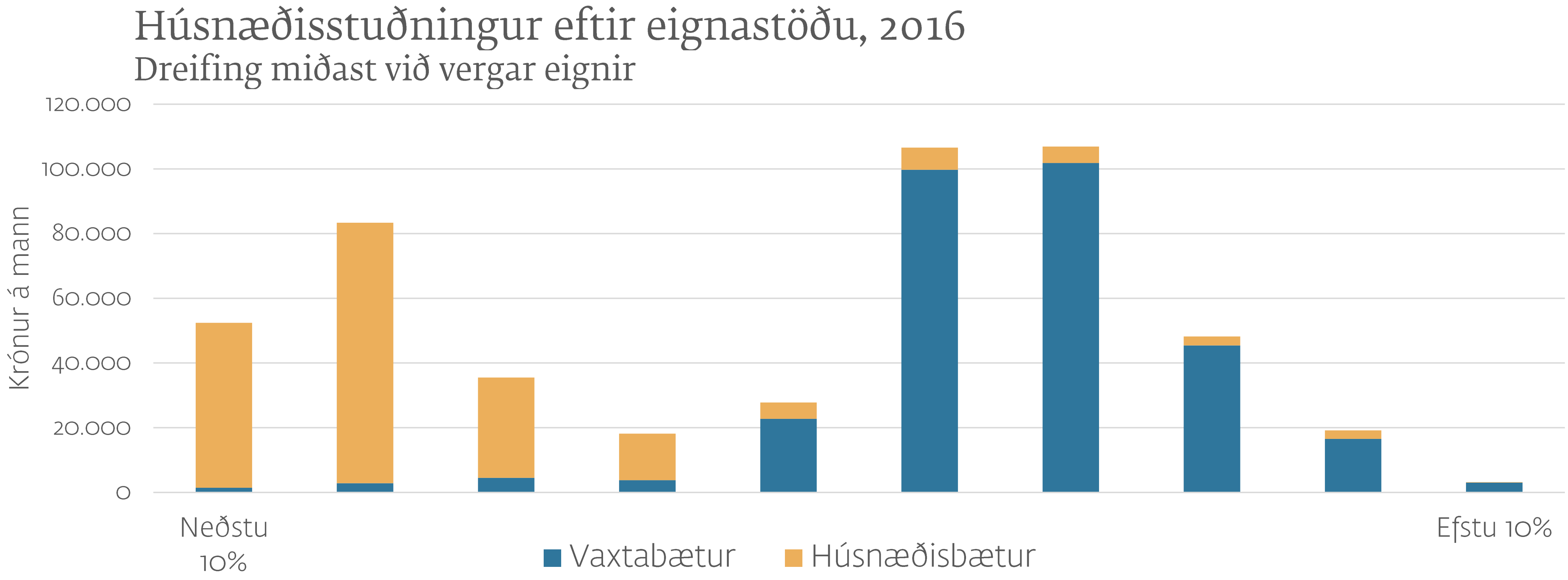


Húsnæðisbætur í fyrsta sinn hærri en vaxtabætur!

Heimild: Fjársýsla ríkisins, Hagstofa Íslands, Fjármála- og efnahagsráðuneytið, Reykjavíkurborg, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.
Sérstakur húsnæðisstuðningur er talinn með húsnæðisbótum. Húsnæðisbætur 2017 byggja á fjárlögum. Sérstakur húsnæðisstuðningur 2017 er áætlaður.
Sérstök vaxtaniðurgreiðsla er tekin með tölum um vaxtabætur 2011 og 2012.

Hverjir fá vaxtabætur?

90% vaxtabóta renna til eignameiri helmings landsmanna

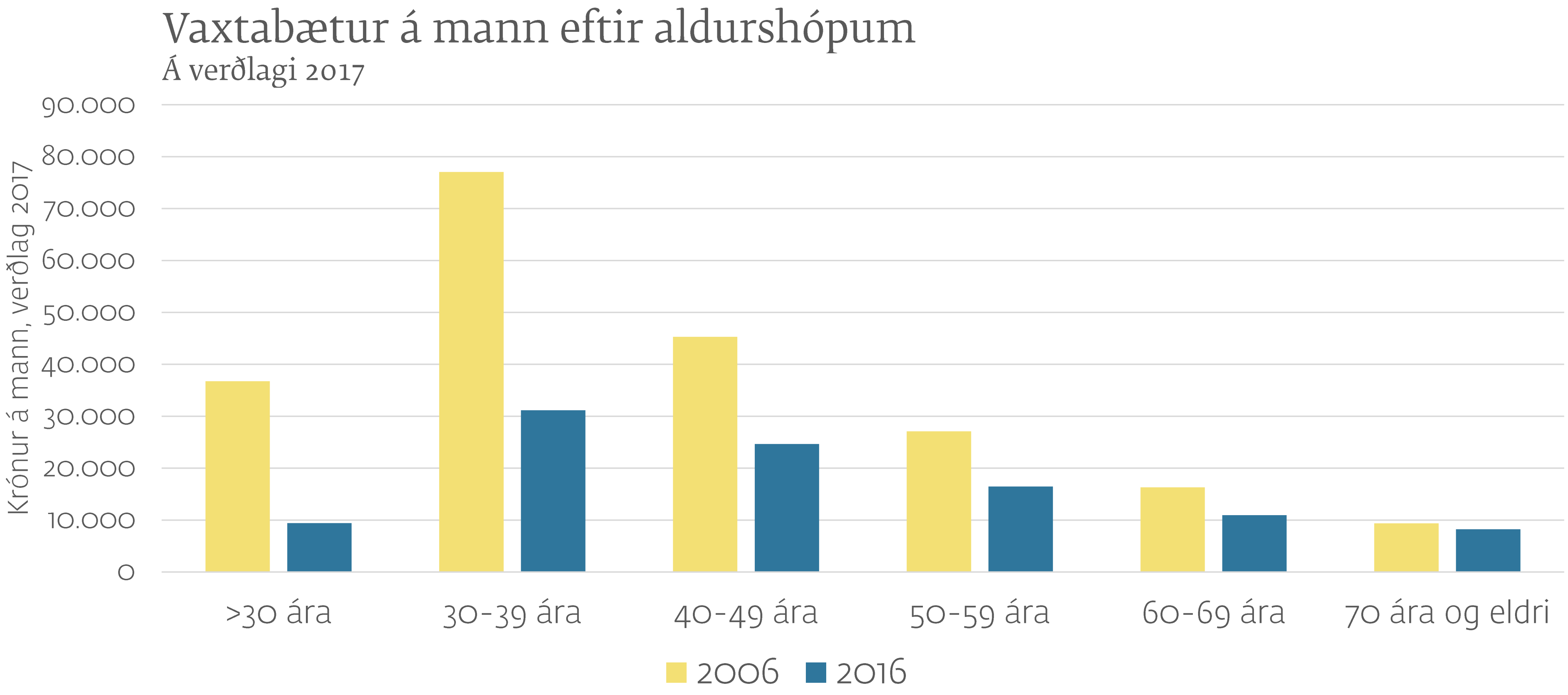


Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Tölur um húsaleigubætur byggja á uppgefnum tölum úr skattframtölum. Tölurnar innihalda einnig vissar félagslegar bætur (fæðingarstyrki, félagslegar bætur frá sveitarfélögum) en ætla má að meirihluti þessarar upphæðar séu húsaleigubætur. Þá er samtala uppgefinna bóta samkvæmt RSK nokkru lægri en samtala greiddra bóta samkvæmt Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.

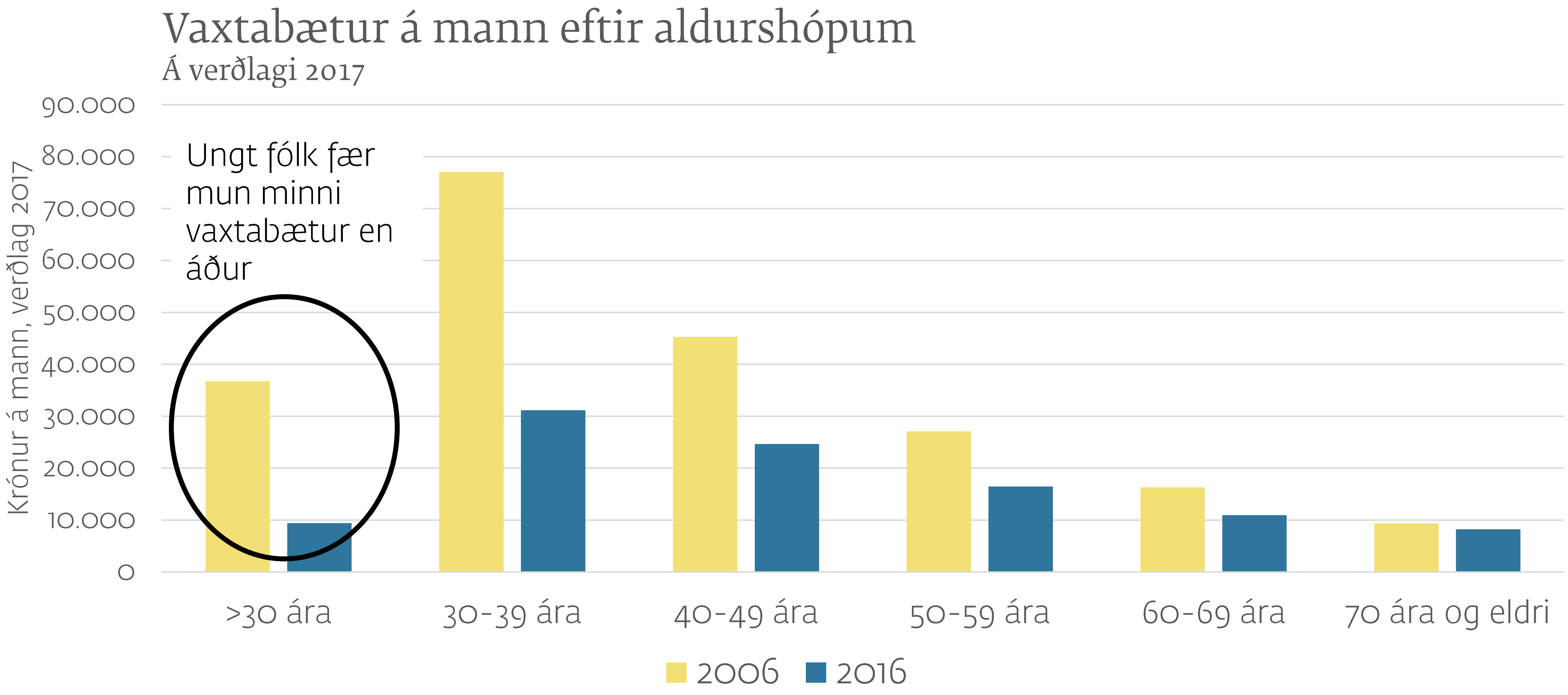
Bótaþegar vaxtabóta eru að verða eldri

Íbúðalánasjóður



Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Bótaþegar vaxtabóta eru að verða eldri



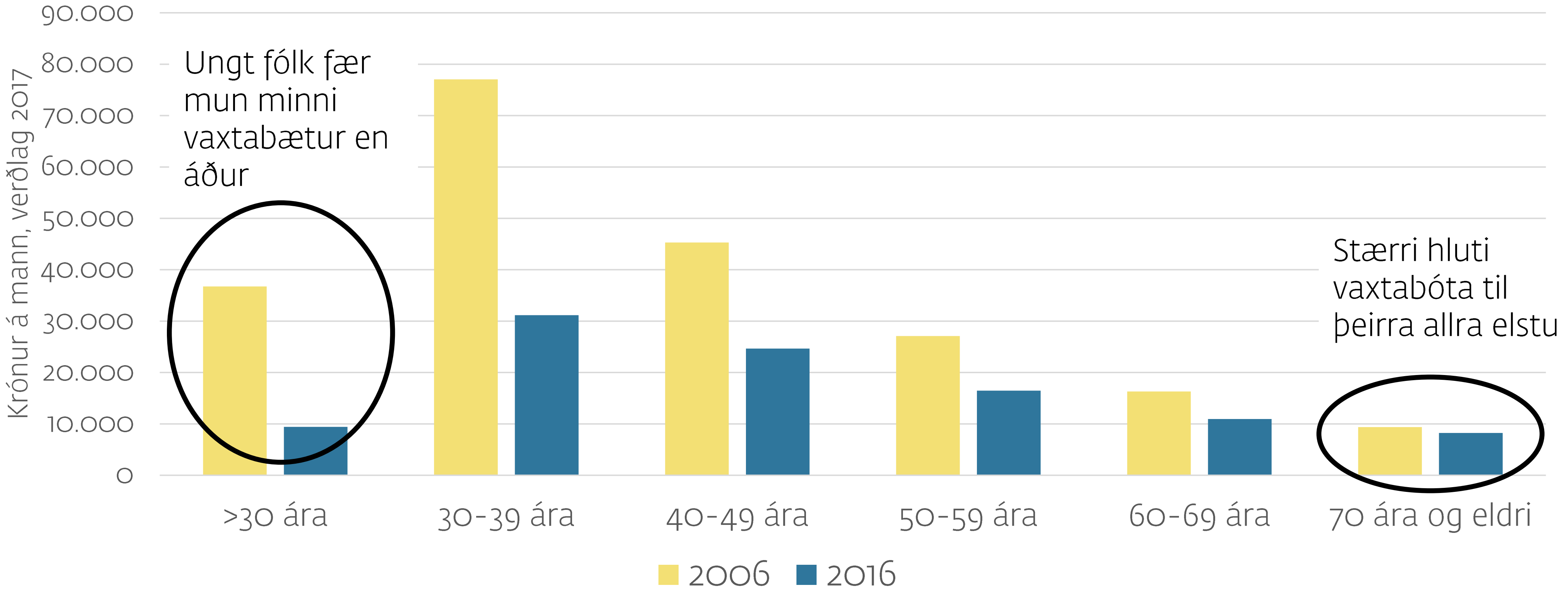
Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Bótaþegar vaxtabóta eru að verða eldri

Íbúðalánasjóður

Vaxtabætur á mann eftir aldurshópum

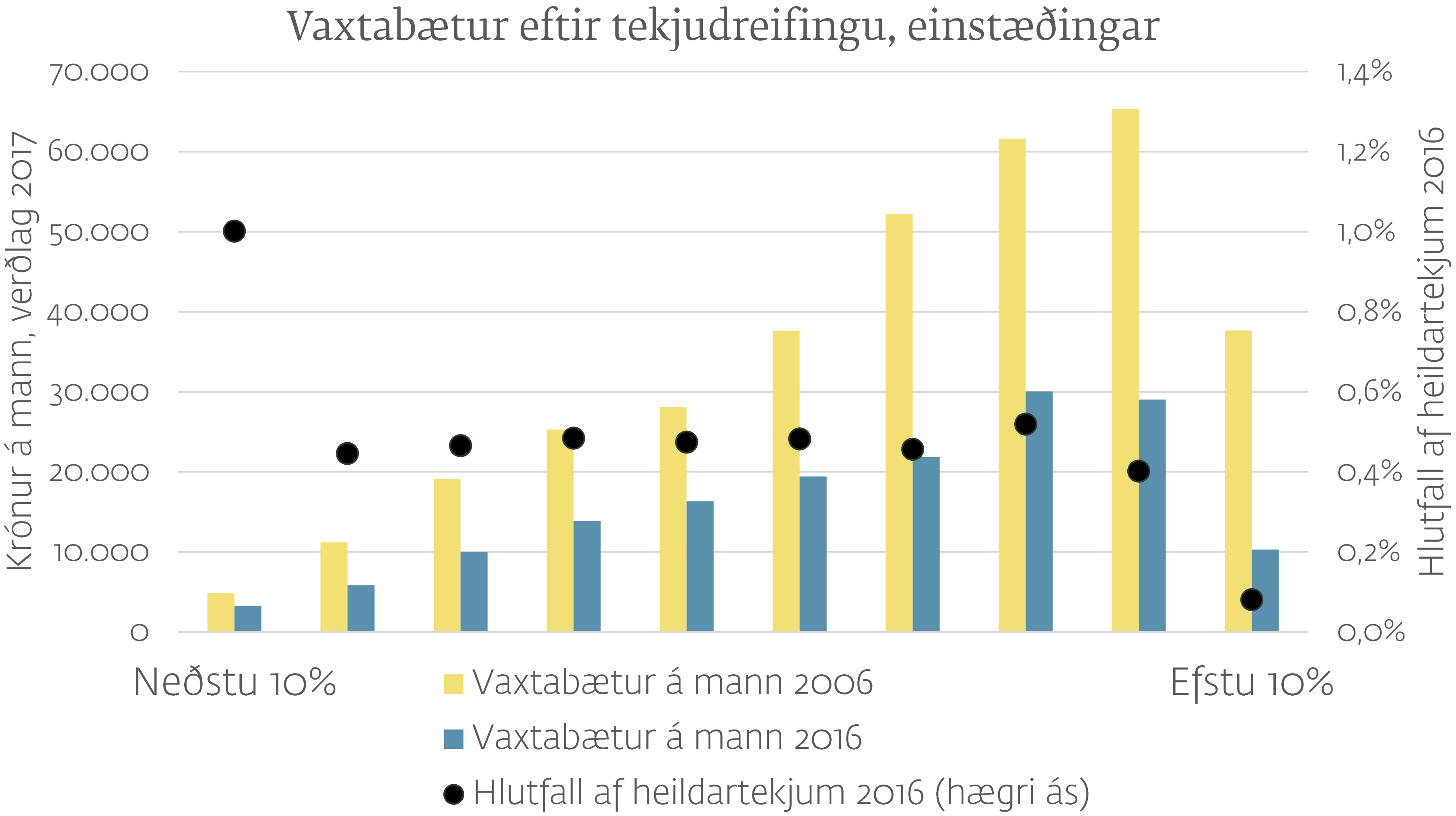
Á verðlagi 2017



Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

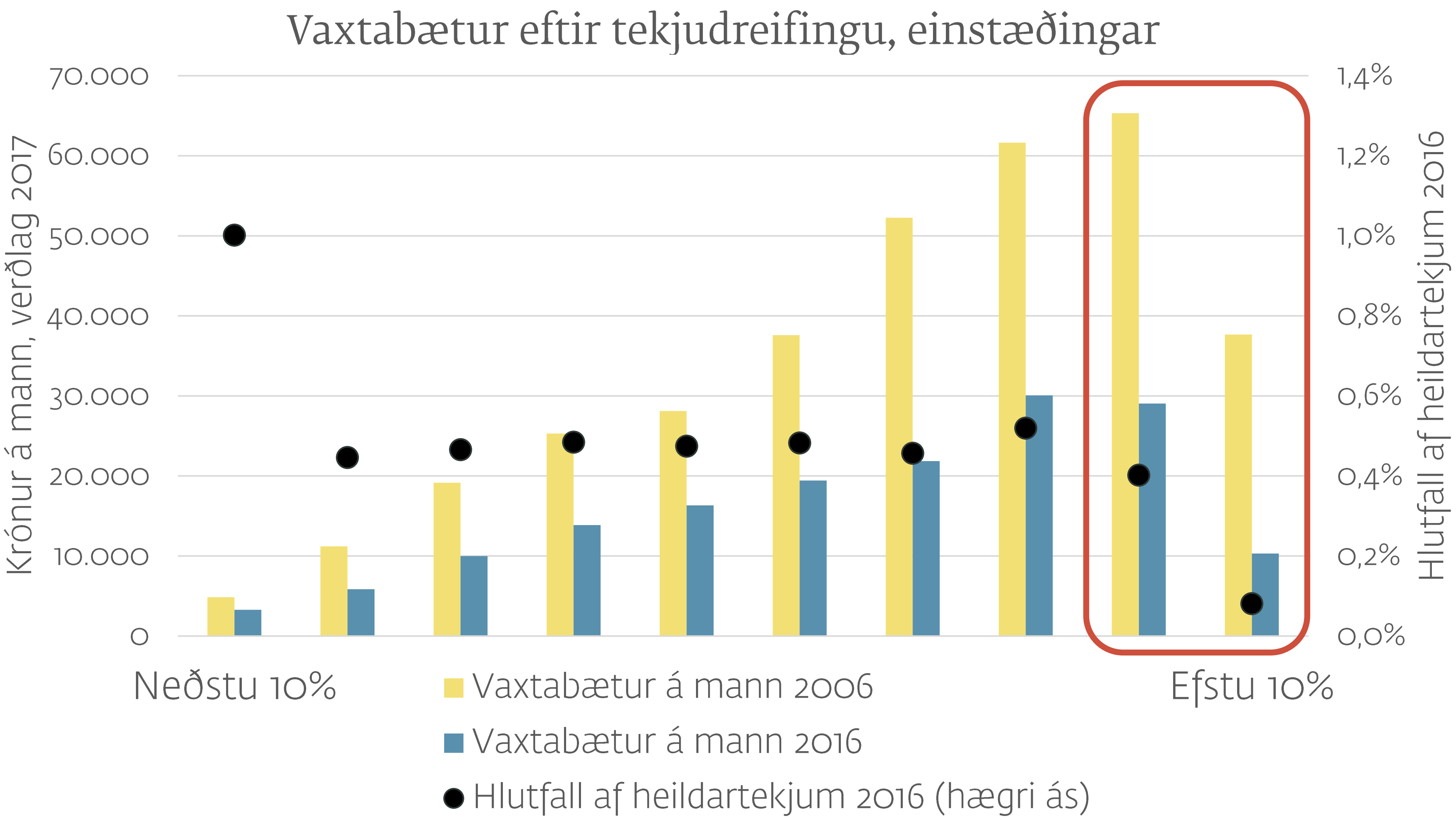
Meðal einstæðinga hefur tekjuskerðing vaxtabóta lítil áhrif

Íbúðalánasjóður



Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

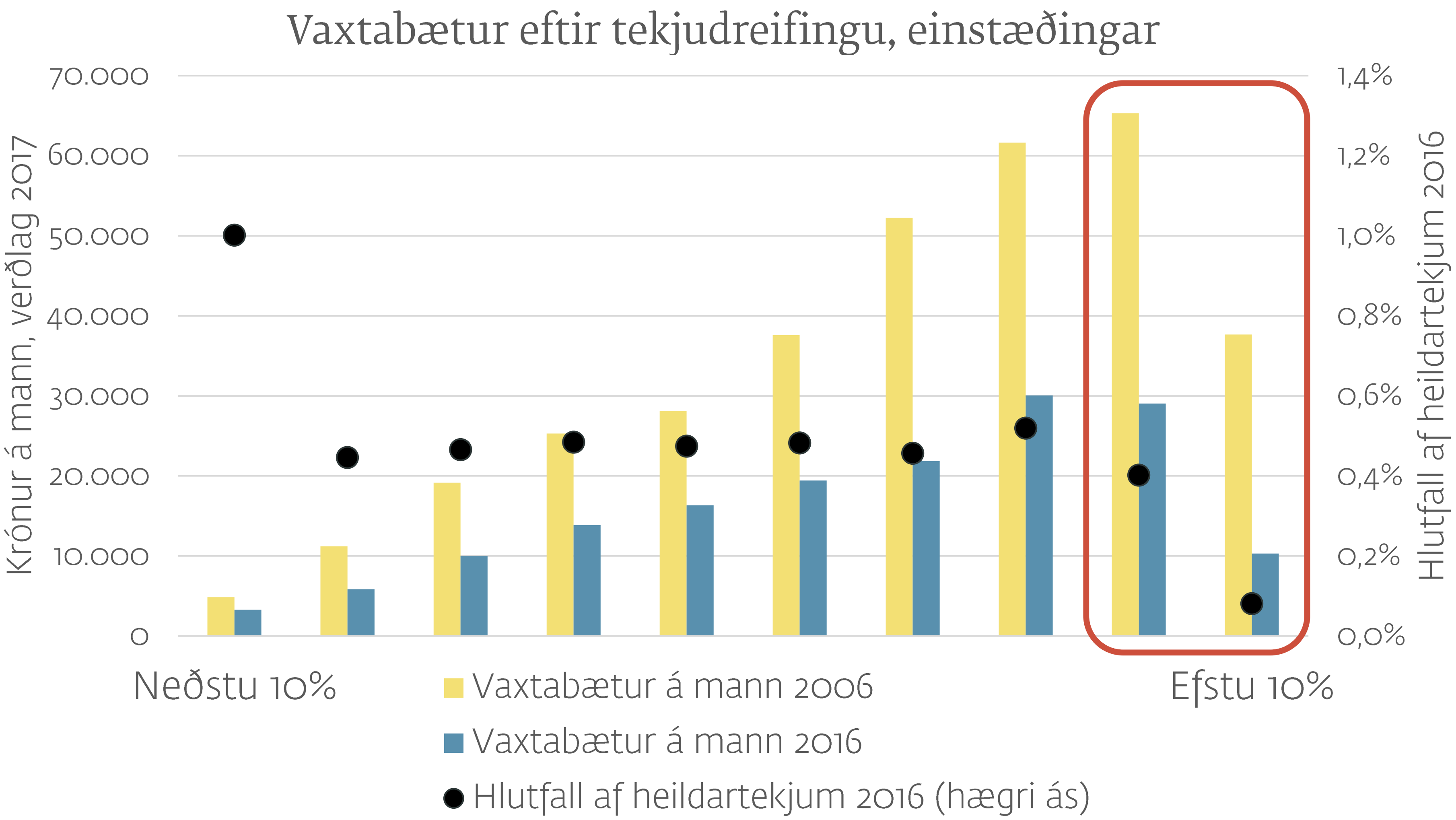
Meðal einstæðinga hefur tekjuskerðing vaxtabóta lítil áhrif



Allir í **efstu 20%** með heildartekjur yfir **520 þúsund** á mánuði árið 2016

Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Meðal einstæðinga hefur tekjuskerðing vaxtabóta lítil áhrif



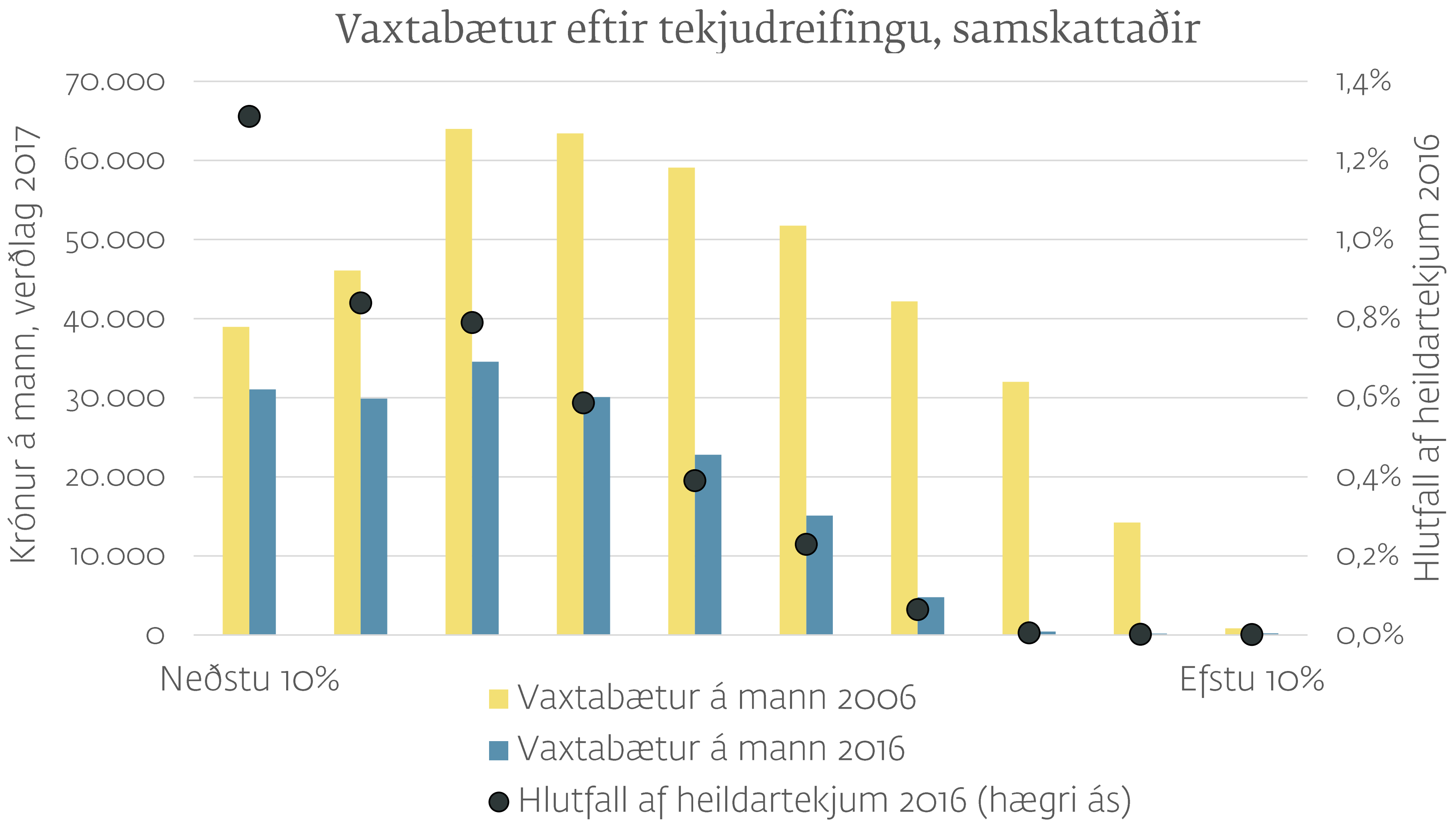
Allir í **efstu 20%** með heildartekjur yfir **520 þúsund** á mánuði árið 2016

25% vaxtabóta til einstæðinga fór til þessa hóps árið 2016

Samtals **510 milljónir**

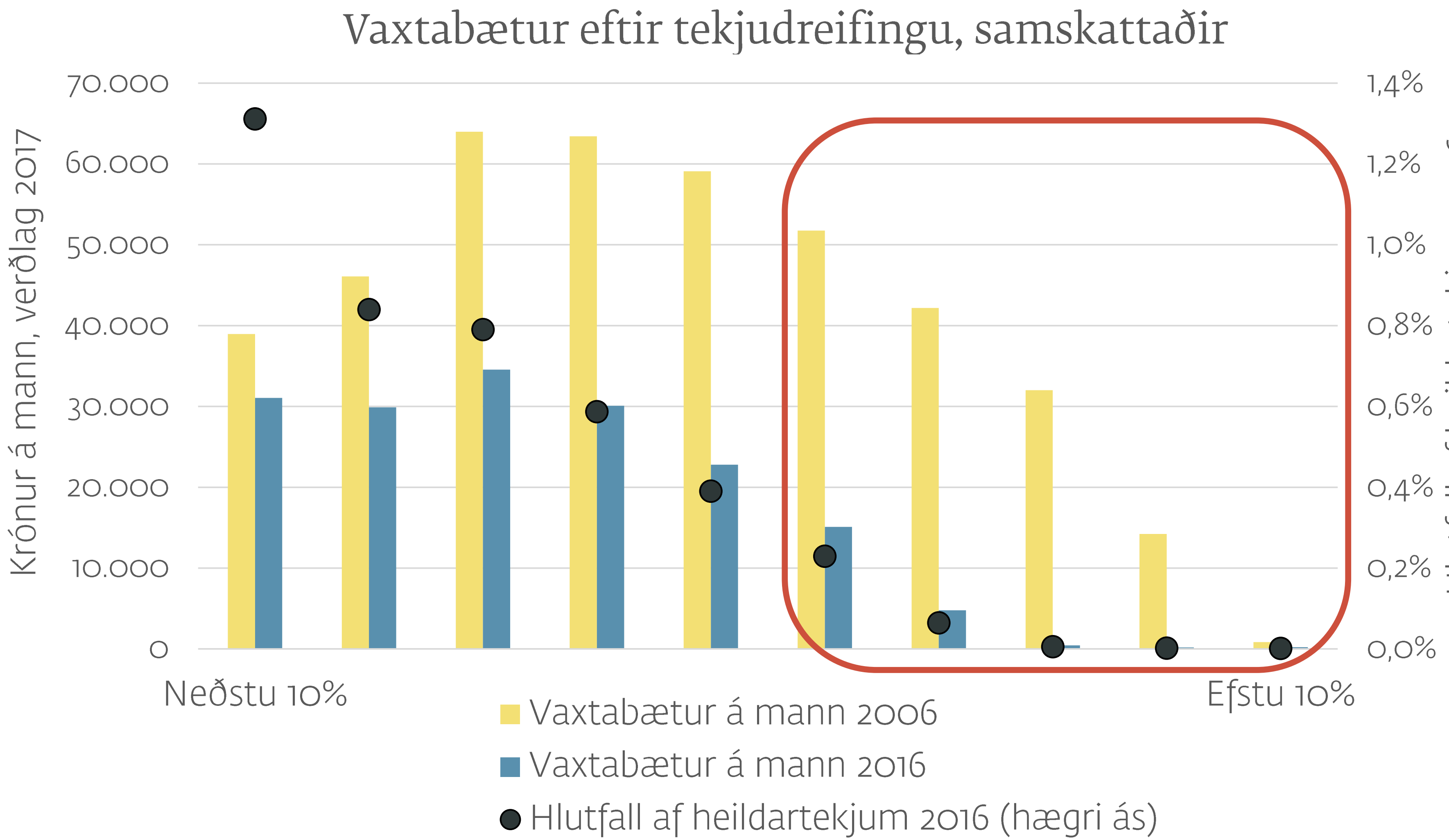
Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Tekjuskerðing hefur meiri áhrif hjá samsköttuðum



Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Tekjuskerðing hefur meiri áhrif hjá samsköttuðum



Öll pör í **efstu 50%** með heildartekjur yfir **1 milljón** á mánuði árið 2016

12% vaxtabóta til samskattaðra fóru til þessa hóps árið 2016

Samtals **260 milljónir**

Heimild: Ríkisskattstjóri, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Renna vaxtabætur til þeirra sem þurfa á stuðningi að halda?

Íbúðalánasjóður

Til tekjulágra?	?	Um 40% vaxtabóta fer til fólks í efri helmingi tekjudreifingar
Til eignalágra?	?	Vaxtabætur fara til fólks sem á nú þegar fasteign
Til fólks sem vill eignast fyrstu íbúð?	X	Vaxtabætur hjálpa ekki við að afla eigin fjár Sífellt minni bætur til ungs fólks

Áhrif á hvata til eignamyndunar

Get ég minnkað vaxtabyrði og þannig aukið ráðstöfunartekjur með því að greiða inn á íbúðalán?

Svar: **Nei, ekki alltaf**

Einfalt dæmi

Íbúðalánasjóður

- Einstæðingur
- Á eignir upp á 25 milljónir
- Tók íbúðalán á 6% nafnvöxtum
- Hefur 500 þúsund í mánaðartekjur

- Hver er ábati þess að spara 100 þúsund og greiða inn á lánið?
    - Án vaxtabóta: 6.000 krónur á ári

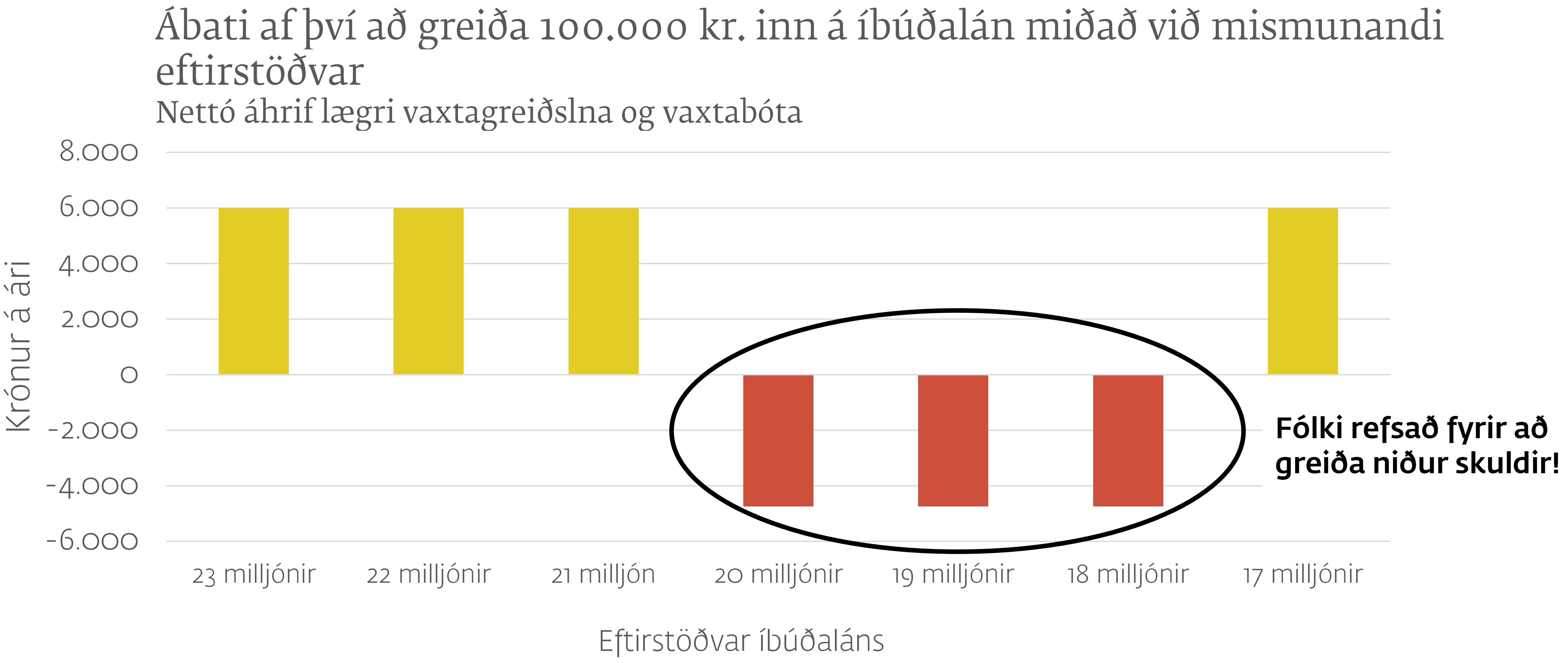
500.000 kr.

tekjur á mánuði

100.000 kr.

Spara og greiða inn á lán?

Tekjumissir við að greiða niður skuldir



Nýtt kerfi: Húsnæðisbætur

Stuðningi við leigjendur breytt í byrjun þessa árs

Almennar húsaleigubætur

Sérstakar húsaleigubætur

→

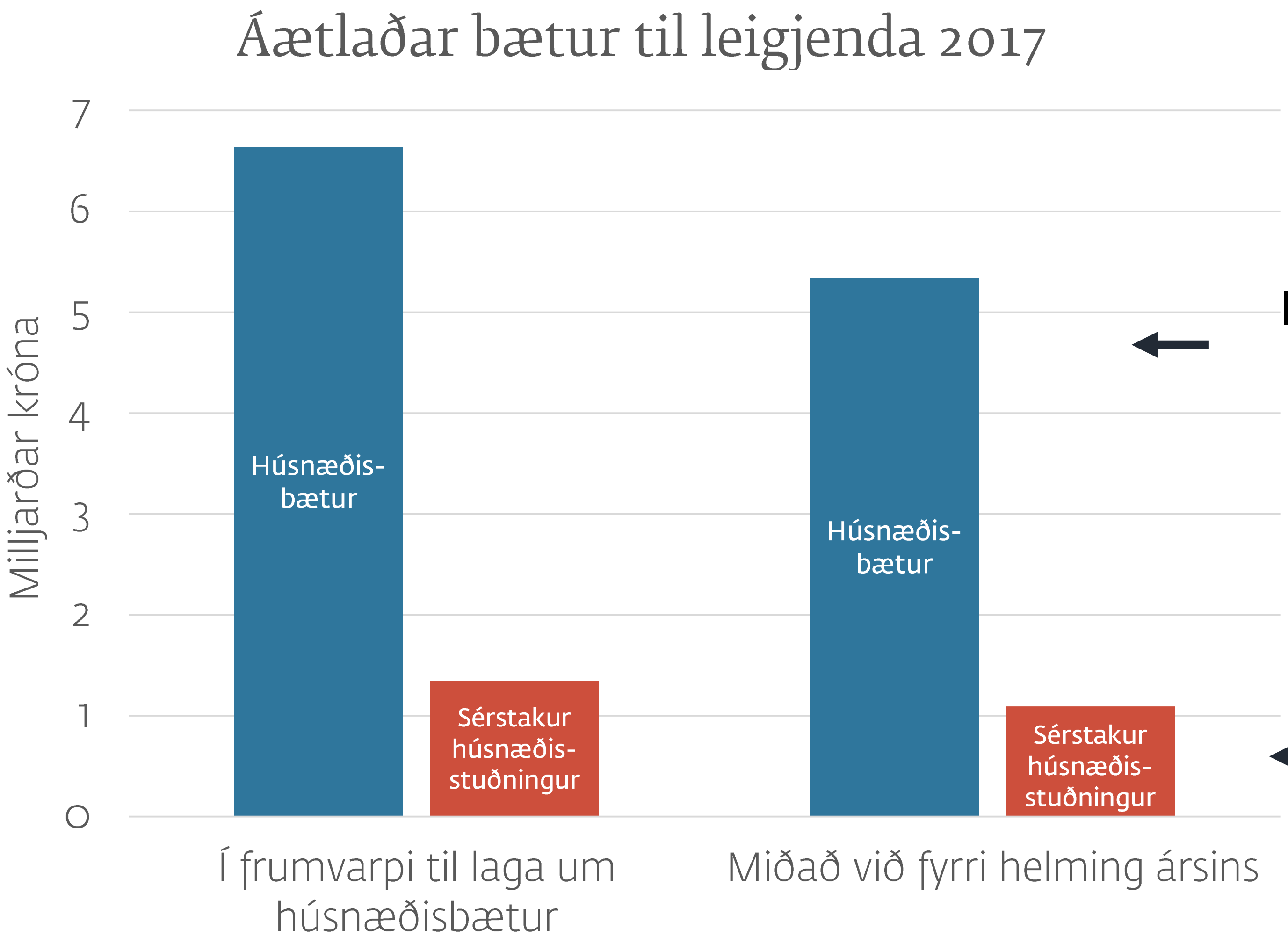
Húsnæðisbætur

Réttindi tengd:
-fjölda heimilismanna
-tekjum og eignum
-Að hámarki 75% af leigu

Sérstakur húsnæðisstuðningur

-Sveitarfélög setja reglur

Lægri greiðslur en áætlað var þegar kerfinu var breytt



Útlit fyrir að húsnæðisbætur verði um 20% undir fjárheimildum

Þeim sem þiggja sérstakan húsnæðisstuðning hefur fjölgað eftir því sem líður á árið

Vaxta- og húsnæðisbætur á Norðurlöndum

Beinar greiðslur tíðkast, en eru sértækari

- Fara aðallega til ungs fólks, aldraðra og tekjulágra leigjenda

- Vextir vegna íbúðarlána eru sum staðar frádráttarbærir frá skatti
  - Rætt um að minnka þennan stuðning

	Ísland	Noregur	Danmörk	Svíþjóð
Hlutfall heimila sem fær greiddan húsnæðisstyrk	**Um 22%**	Um 5%	Um 20%	Um 10%
Greinarmunur á leigu- og eigin húsnæði	**Já**	Nei	Já, að hluta	Nei
Vaxtagjöld frádráttarbær frá skatti	**Nei**	Já, að hluta	Já, að hluta	Já, að hluta

Noregur: Heildstæður húsnæðisstuðningur

- Startlán
  - 7.000 lán veitt í fyrra
- Húsnæðisbætur
  - Um 5% heimila fá bætur
  - Mun lægra hlutfall en á Íslandi

Framtíð vaxta- og húsnæðis-bóta

Íbúðalánasjóður tekur yfir umsýslu húsnæðisbóta um áramótin

Íbúðalána sjóður

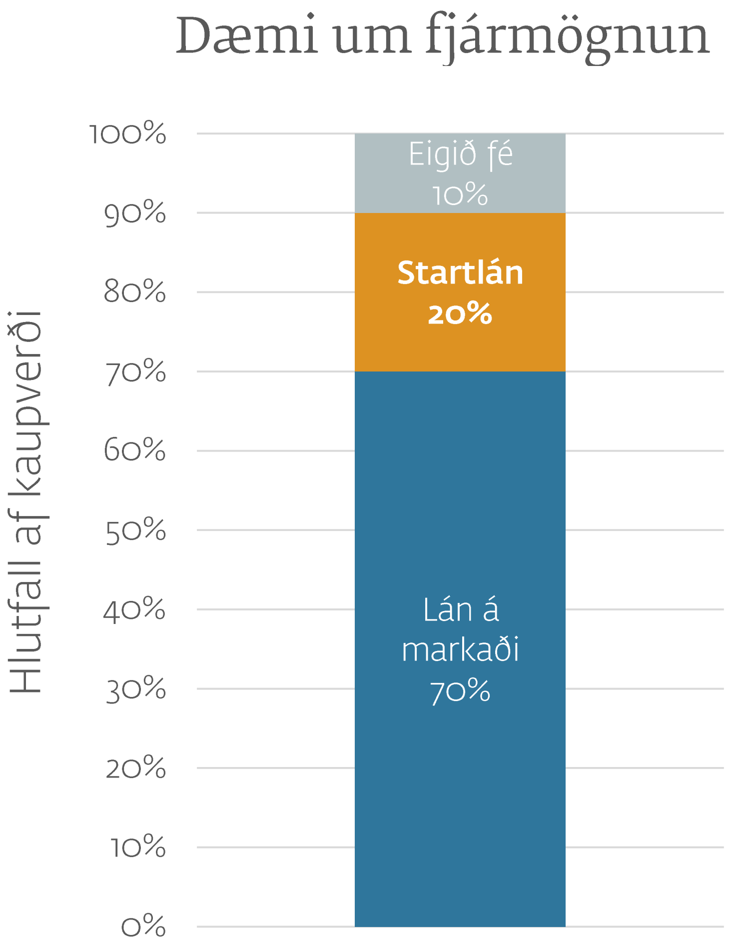
Leiguheimili

Húsnæðisbætur

Fræðsla á leigumarkaði?

Markmið:
Tryggja húsnæðisöryggi á leigumarkaði

Vaxtabætur eru ekki eina leiðin til að styðja við kaupendur



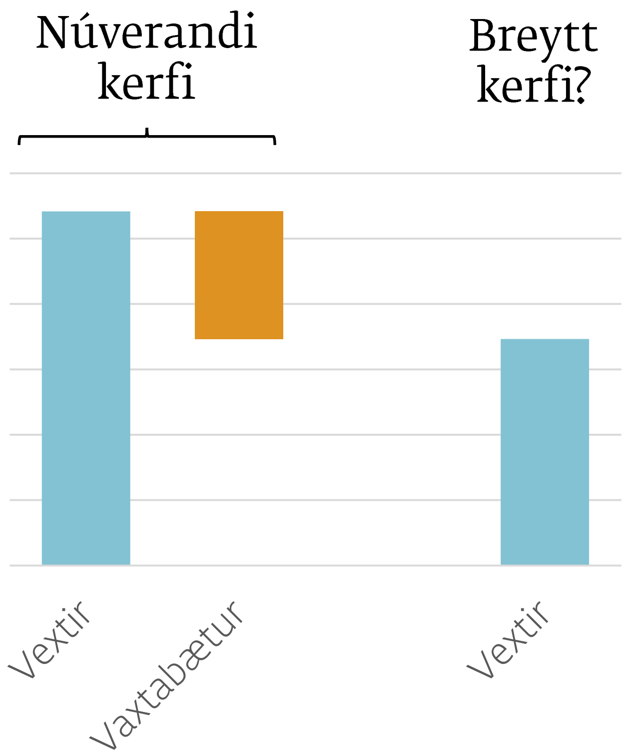
Nýr húsnæðisstuðningur?
Startlán að norskri fyrirmynd

- Lægri vextir en á hefðbundnum viðbótarlánum.
- Stuttur lánstími.
- Sérstaklega beint að tekju- og eignalágum, sem og öðrum sem geta ekki keypt sér fasteign miðað við aðstæður á markaði.
- Gefa almenningi raunhæft val um að leigja eða eiga.
- Spilar saman við skattfrjálsa nýtingu séreignar.

Vaxtabætur jafngilda niðurgreiðslu á vöxtum

Íbúðalánasjóður

- En startlán væru **markvissari**
  - **Skortur á eigin fé** er stærsti vandinn
  - Auðveldara að **beina að tilteknum hópum**
  - **Hvati til niðurgreiðslu skulda** enn til staðar
- Ríkið niðurgreiðir nú þegar lífeyrissjóðslán
  - En gagnast helst tekju- og eignaháum!



Samantekt

Íbúðalánasjóður

- Vaxtabætur ná varla hlutverki sínu við núverandi aðstæður
  - Gagnast ekki við að afla eigin fjár
  - Eignaskerðing hefur í för með sér afar óheppilega hvata
  - Startlán gætu leyst hlutverk vaxtabóta af hólmi
- Mörg úrræði á leigumarkaði – þeim þarf að beita rétt
  - Markmið opinbers stuðnings er að ná tökum á ástandinu

Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspegla mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.