

Spurt og svarað

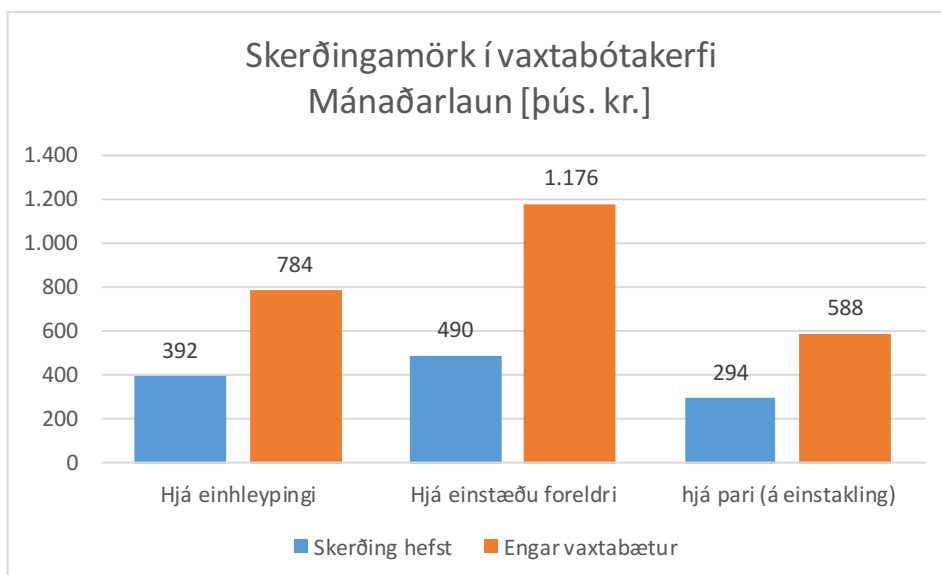
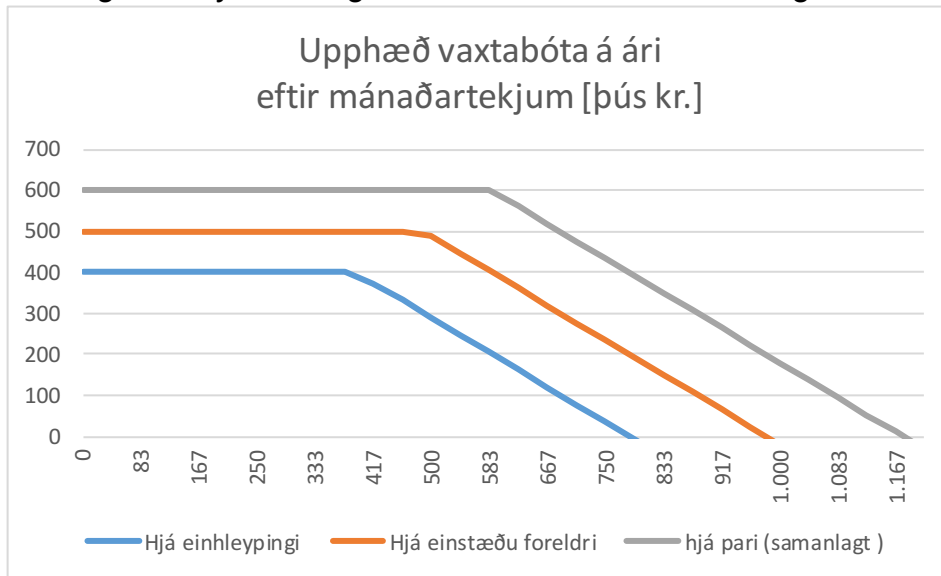
um þriggja milljón króna forskot á fasteignamarkaði

Hvernig íbúðir er hægt að kaupa og nýttist styrkurinn til kaupa á íbúð á landsbyggðinni?

Tveggja herbergja íbúðir í dag kosta frá 22 m.kr. á höfuðborgarsvæðinu. Forskot upp á 3 milljónir kr. gerði flestum ungum fjölskyldum kleift að festa kaup á slíkri íbúð, standist þær að öðru leyti greiðslumat. Þrjár milljónir króna duga fyrir útborgun í 20 milljón króna íbúð m.v. 85% lán.

Fjárhæð forskotsins er óháð verðmæti íbúðar og því ætti það að nýtast vel í byggðarlögum þar sem íbúðarverð er lágt og lánastofnanir tregar til að lána hátt hlutfall kaupverðs.

Hvernig líta tekjuskerðingarnar í vaxtabótakerfinu út í dag?



Hvernig ætlar Samfylkingin að draga úr tekjuskerðingunum og styðja betur við barnafjölskyldur?

Við gerum ráð fyrir að hámarks forskot verði 3 milljónir fyrir þar (m.v. 600 þúsund á ári). Áhersla verður lögð á að breyta vaxtabótaútreikningi til að rýmka tekjuskerðingamörkin sem hafa ekki fylgt launum og hækkun á fasteignamati og þá öðlast fleiri rétt á fyrirframgreiðslu. Sérstaklega verður horft til að rýmka rétt barnafjölskyldna og taka fjölda barna inn í útreikninginn.

Fæ ég vaxtabætur greiddar árlega að auki til viðbótar við fyrirframgreiðsluna?

Nei, ekki í þau fimm ár sem eru greidd fyrirfram. Að þessum fimm árum liðnum ættu þeir sem nýta sér fyrirframgreiðsluna rétt á að fara aftur inn í hefðbundið húsnæðisstuðningskerfi.

Hvað kostar að veita fólki forskot á fasteignamarkaði?

Kostnaður við úrræðið veltur á fjölda þeirra sem færa sér það í nyt. Í grunninn er verið að veita vaxtabótum fyrirfram sem fólk ætti öllu jöfnu rétt á næstu fimm árin. Áætla má að kostnaður vegna fyrirframgreiðslu vaxtabóta sé þó um 10,5% hærrí en útlögð upphæð vegna tímavirðis peninga (m.v. 5% ávöxtunarkröfu). Einnig má búast við að kostnaður falli á ríkið vegna þeirra sem fá fyrirframgreiðslu vegna fimm ára, en hækka svo í tekjum á þeim fimm árum þar sem ríkið færir ekki fram á endurgreiðslu vegna breytinga á tekjum eða eignarstöðu á tímabilinu. Vegna áætlana um hækkun skerðingarmarkna vegna tekna og eigna, mun þessi munur þó minnka. Á árinu 2016 var kostnaður ríkissjóðs vegna vaxtabóta rúmí 6,2 milljarðar króna, en árið 2011 var kostnaðurinn tæpir 19 milljarðar.

Hverjir eiga rétt á fyrirframgreiðslu vaxtabóta?

Fyrstu kaupendur og þeir sem hafa ekki átt íbúð í þrjú ár eiga rétt á að fá vaxtabæturnar greiddar út fyrirfram.

Sem dæmi má taka að á aldrinum 20-49 ára eru nú um 15.200 launþegar sem eiga ekki fasteign. Þá eru námsmenn ekki meðtaldir og því er fyrirsjáanlegt að forskot á fasteignamarkaði gæti gagnast mjög mörgum.

Forskot verður ekki veitt þeim sem eiga nú þegar húsnæði.

Hvernig eru eignatengingar vaxtabóta í dag?

Vaxtabætur skerðast ef eignir að frádregnum skuldum fara yfir mörk, sem eru:

Hjá einhleypingi/einstæðu foreldri	4.000.000 kr.
Hjá hjónum/sambúðarfólki	6.500.000 kr.

Réttur til vaxtabóta fellur niður um leið og nettóeign verður:

Hjá einhleypingi/einstæðu foreldri	6.400.000 kr.
Hjá hjónum/sambúðarfólki	10.400.000 kr.

Er hægt að kaupa íbúð með þriggja milljón króna forskoti og selja hana strax aftur og leysa út “hagnaðinn”?

Nei, það er ekki hægt. Ríkið tekur veð, verður aftast í veðröðinni til að tryggja lántakandanum sem hagstæðust kjör og ef viðkomandi selur innan fimm ára þarf hann að skila fyrirframgreiðslunni eða færa hana á nýja eign.

Hvernig er þessi leið samanborin við fyrstu fasteignarleið ríkisstjórnarinnar?

Forskot á fasteignamarkaði gagnast best þeim sem mest þurfa á stuðningi á að halda. Leið ríkisstjórnarinnar nýtist hins vegar best þeim sem eru með hærri tekjur, auk þess sem hún veikir lífeyriskerfið.

Forskið gagnast fólki strax, en með leið ríkisstjórnarinnar verða fyrstu íbúðakaupendur að safna eigið fé í allt að 10 ár. Vandinn er núna og á næstu tíu árum á að vinna að varanlegri lausn með betri leigumarkaði og betri stöðu ungs fólks.

Hefur þetta áhrif á fasteignamarkaðinn?

Já, forskot á fasteignamarkaði getur haft áhrif til hækkunar á markaði. En erfitt að segja hversu mikil þar sem fólk er að fá fyrirframgreiðslu á réttindum sem þeim ber á fimm árum. Samhliða þessari aðgerð er gríðarlega mikilvægt að auka framboð af hagstæðum leiguíbúðum til að mæta vanda þeirra sem ekki geta keypt þrátt fyrir þetta nýja úrræði. Í því samhengi er rétt að minna á stefnumál Samfylkingarinnar um að byggja 5.000 nýjar leiguíbúðir á næstu árum, þar af 1.000 fyrir námsmenn um allt land.