

Birtist á Deiglan.com, 28. maí 2003.

Glæfralegar tillögur félagsmálaráðherra

Jón Steinsson

Í gær greindi Árni Magnússon, félagsmálaráðherra, frá hugmyndum sínum um breytingar á húsnæðislánakerfinu. Tillögur Árna eru tvíþættar. Annars vegar leggur hann til að hámarks lánshlutfall verði hækkað í áföngum úr 70% í 90%. Hins vegar leggur hann til að hámarkslán hækki í áföngum úr 8 milljónum í 18 milljónir.

Þessar tillögur eru með hreinum ólíkindum. Í fyrsta lagi samrýmast þær engan vegin stefnu ríkisstjórnarinnar um að viðhalda stöðugleika í efnahagsmálum á kjörtímabilinu. Útlánaaukningin sem tillögur af þessari stærðargráðu gætu haft í för með sér myndi valda gríðarlegri þenslu á húsnæðismarkaði og í byggingageiranum á sama tíma og stórar framkvæmdir verða í gangi á Austurlandi. Seðlabankinn mun ekki sitja aðgerðarlaus á hliðarlínunni og horfa á slíka þenslu skola burtu stöðugleikanum. Til þess að ná verðbólguþröngum sínu mun bankinn þurfa að hækka vexti talsvert umfram það sem annars verður. Slíkar vaxtahækkningar myndu leiða til hærri gengis, sem aftur myndi hafa í för með sér meiri þrengingar í útflutnings og samkeppnisiðnaði.

En tillögurnar eru ekki slæmar einungis vegna þess að þær ógna stöðugleikanum. Með þessum tillögum virðist félagsmálaráðherra algerlega hafa misst sjónar á tilgangi húsnæðiskerfisins. Á það virkilega að vera hlutverk hins opinbera að tryggja það að fólk geti keypt 20 milljón króna fasteignir? Nei! Tilgangur húsnæðiskerfisins á að vera að hjálpa ungu og efnalitlu fólki að eignast sína fyrstu fasteign. Kerfið á að ýta undir almenna húsnæðiseign, ekki almenna einbýlishúsaeign.

Almenn húsnæðiseign er mikilvæg þar sem hún dregur úr alls kyns fátæktarvandamálum sem annars myndu hafa í för með sér fjárhagslegan kostnað fyrir ríkið og almennan kostnað fyrir samfélagið. Fólk sem ekki kaupir húsnæði safnar alla jafna mun minni eignum en fólk sem kaupir húsnæði. Slíkt fólk er því mun verr sett þegar áföll koma upp. Þetta leiðir aftur til þess að það er líklegra til þess að lenda í fjárhagsstöðu sem það ræður ekki við. Af þessum sökum er skynsamlegt að hið opinbera ýti undir almenna húsnæðiseign.

Almenn einbýlishúsaeign eða raðhúsaeign hefur hins vegar lítið sem ekkert upp á sig frá sjónarhóli ríkisins umfram almenna húsnæðiseign. Það er því ekkert sem mælir með því að ríkið tryggi almenna einbýlishúsaeign. Þvert á móti er eðlilegast að bankakerfið sjái um að hjálpa fólki sem vill eiga stór hús að fjármagna þau kaup.

Núverandi kerfi virðist þjóna hlutverki sínu mjög vel. Hlutfall heimila sem á húsnæðið sem það býr í er mjög hátt á Íslandi í samanburði við önnur lönd. Það eru því engin rök sem mæla með því að ríkið þenji stórkostlega út hlutverk sitt á þessum markaði, sérstaklega ekki á meðan risastórt álver er í byggingu á Austurlandi.