

Birtist á Deiglan.com, 16. apríl 2005

Húsnæðisliðurinn alræmdi

Jón Steinsson

Það hefur vísast ekki farið framhjá mörgum að stóran hluta af verðbólgu síðustu missera má rekja til hækkunar húsnæðisverðs. Þannig hefur verðbólga síðust 12 mánuði verið 4,3% en einungis 1,1% ef horft er framhjá hækkun húsnæðisverðs. Undanfarna 3 mánuði hefur verðbólgan mælt 4,8% á ársgrundvelli á meðan vísitala neysluverðs án húsnæðis sýnir 1,6% verðhjöðnun.

Þessi þróun hefur getið af sér talsverða umræðu um það hvort verð á húsnæði eigi yfir höfuð heima í neysluvöruvísitölunni. Margir hafa lýst þeirri skoðun sinni að taka eigi húsnæðisliðinn út úr vísitölunni. Þessi umræða er því miður byggð á tiltölulega takmörkuðum skilning á því hvað vísitala neysluverðs er og til hvers hún er notuð.

Stærsta ranghugmyndin er að húsnæði eigi ekki heima í neysluvöruvísitölunni vegna þess að þeir sem eiga húsnæði hagnast þegar húsnæði hækkar í verði. Þessi rök virðast byggjast á þeirri hugmynd að neysluvöruvísitalan eigi að mæla það hversu gott (eða skítt) fólk hefur það. Þetta er alrangt. Neysluvöruvísitalan mælir einfaldlega hvað neysluvörurnar sem vísitölufjölskylda kaupir kosta. Húsnæðiskostnaður á því augljóslega heima í neysluvöruvísitölunni.

Það er hins vegar annað mál að það er erfitt að átta sig á því nákvæmlega hvernig best er að meta kostnaðinn af "neyslu" húsnæðis þar sem húsnæði er mjög varanleg neysluvara og því að hluta til fjárfesting. Erlendis er víðast hvar farin sú leið að leiguverð húsnæðis er sett inn í neysluverðsvísitölun. Á Íslandi er hins vegar söluverði húsnæðis notað til þess að reikna húsnæðiskostnað. Það er erfitt að færa almenn rök fyrir því að önnur leiðin sé betri en hin. Á Íslandi hefur leigumarkaður verið mjög lítill í gegnum tíðina. Praktísk rök hafa því mælt með þeirri leið sem farin hefur verið.

Umræðan á undanförunum vikum hefur verið illa ígrunduð vegna þess að hún hefur ekki snúist um að svara rétttri spurningu. Réttta spurningin er: Hvaða vísitölu eigum við að nota hér og hvaða vísitölu eigum við að nota þar. Í dag er vísitala neysluverðs notuð nánast alls staðar. En í rauninni er ekkert sem segir að best sé að nota sömu vísitöluna til allra hluta.

Þrjú mikilvægustu notin sem við höfum á undanförunum árum haft af vísitölu neysluverðs eru: 1) Verðtrygging lána; 2) Viðmið í kjarasamningum; 3) Verðbólguþækkun Seðlabankans. Það er ekkert sem segir að skynsamlegt sé að nota sömu vísitöluna til þessara þriggja nota.

Rökin um að margt fólk eigi húsnæði og að hækkun á verði húsnæðis hafi því ekki jafn neikvæði áhrif á hag fólks og hækkun á verði annarra neysluvara eru í raun ágætisrök fyrir því að kjarasamningar eigi að miða við hækkun á verði neysluvara án húsnæðis. Þessi rök eiga hins vegar alls ekki við þegar kemur að verðtryggingu lána. Það að fólk er

betur statt fjárhagslega þegar verð á húsnæði hækkar gerir það einmitt að verkum að fólk hefur meiri burði til þess að borga meira af lánum sínum. Það er því skynsamlegt frá sjónarmiði áhættustjórnunar að láta fólk sem tekur húsnæðislán borga meira ef húsnæðisverð er hátt en ef það er lágt.

Hvað varðar verðbólguþröskulmið Seðlabankans þá er í rauninnig ekkert sérstakt sem segir að Seðlabankinn eigi að halda þessari vísitölunni fastri frekar en hinni. Einu sinni hélt hann verðinu á gulli föstu. Síðan verðinu á sterlingspundi. Síðan á dollar. Síðan á körfu af gjaldmiðlum. Núna á ákveðinni körfu af neysluvörum. Það eru alls konar hugmyndir sem fljóta um vötnin innan hagfræðinnar um það nákvæmlega hvað seðlabankar eiga að reyna að halda föstu. Og það er alls ekki augljóst mál. Eitt er þó ljóst. Það væri einstaklega skaðlegt fyrir trúverðuleika Seðlabankans ef húsnæðisliðurinn væri tekinn út úr vísitölunni sem hann miðar við núna einmitt þegar húsnæðisliðurinn er vandamál.

Ég er á þeirri skoðun að húsnæðisliðurinn eigi að vera inni í vísitölunni sem Seðlabankinn miðar við. Það er vegna þess að stórar sveiflur á verði húsnæðis auka til muna hættuna á fjármálaóstöðuleika. En það eru alls kyns önnur rök með og á móti hvað þetta varðar. Ein rök sem Seðlabankinn hefur notað er að verð á húsnæði sé leiðandi vísbending fyrir verð á öðrum vörum og því sé gagnlegt að það sé inni í vísitölunni sem Seðlabankinn miðar við. Þetta eru að mínu mati ekki góð rök. Seðlabankinn á að nota allar leiðandi vísbendingar um verðbólgu í framtíðinni hvort sem þær eru hluti af vísitölunni sem hann miðar við eða ekki.