

Birtist á Deiglan.com, 3. apríl 2003.

OECD vill drepa húsbréfakerfið

Jón Steinsson

Í gær birti OECD skýrslu um íslenska hagkerfið. Skýrslan er um margt ágætis lesning. Hún er mjög fræðandi og flest það sem sérfræðingar OECD leggja til er skynsamlegt. Þeir leggja til að Lanssíminn verði einkavæddur sem fyrst, að markaðsvæðingu raforkugeirans verði hraðað, að háskólanemar taki aukinn þátt í að greiða fyrir nám sitt, og að stuðningur við landbúnað verði skorinn niður svo eitthvað sé nefnt.

Það er hins vegar ekki allt jafn skynsamlegt sem sérfræðingar OECD leggja til. Eitt af því sem orkar tvímælis í tillögum þeirra er að þeir leggja til að ríkið dragi verulega úr stuðningi við húsnaðis kaup. Þeir setja fram nokkur rök til stuðnings þessu. Í fyrsta lagi telja þeir að stuðningur ríkisins við húsnaðis kaup sé dýr og leiði því til þess að skattar séu hærri en þeir þurfa að vera. Í öðru lagi telja þeir að hann skekki fjárfestingarákvarðanir, þ.e. leiði til offjárfestingar í húsnaði og dragi úr annarri fjárfestingu. Í þriðja lagi telja þeir mögulegt að hann stuðli að aukinni erlendri skuldasöfnun.

Þessi rök verða að teljast heldur ósannfærandi. Sérfræðingum OECD reiknast til að kostnaður ríkisins af stuðningi við húsnaðis kaup sé 1.75% af VLF. Þriðjungur þess hins vegar ekki beinn kostnaður heldur einungis markaðsvirði ríkisábyrgðar á húsbréfum. Ég á erfitt með að sjá að kostnaður ríkisins af þessari ríkisábyrgð sé neitt í líkingu við markaðsvirði hennar. Húsnaðiskerfið felur nefnilega í sér gríðarlega áhættudreyfingu sem felur í sér hreinan ábata.

Fyrir flest fólk er fasteignin sem það kaupir lang stærsti hluti þess sparnaðar sem það tekst á hendur á lífsleiðinni, ef undan er skilinn lögbundinn lífeyrissparnaður. Stuðningur ríkisins við húsnaðis kaup ýtir undir þennan sparnað. Það má því vel vera að stuðningur ríkisins við húsnaðis kaup leiði til „offjárfestingar” í húsnaði. En hann leiðir einnig til aukins sparnaðar. Það er því alls ekki ljóst að hann dragi úr annarri fjárfestingu og stuðli að aukinni erlendri skuldasöfnun.

Þar að auki gefa sérfræðingar OECD öðrum ábata sem hlýst af almennri húsnaðiseign ekki mikinn gaum. Fólk sem ekki kaupir húsnaði safnar alla jafna mun minni eignum en fólk sem kaupir sér húsnaði. 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. Almenn húsnaðiseign dregur því úr alls kyns fátæktarvandamálum sem annars myndu hafa í för með sér fjárhagslegan kostnað fyrir ríkið og almennan kostnað fyrir samfélagið.

Stuðningur við húsnaðis kaup er skynsöm leið til þess að ýta undir sparnað og eingamyndun lág- og millitekjufólks í samfélaginu með það að markmiði að draga úr fátækt og þeim félagslegu vandamálum sem fátækt hefur í för með sér.