



Íbúðalána
sjóður

Hverjum gagnast nýi húsnæðisstuðningurinn?

Una Jónsdóttir
Hagfræðingur



Hverjum gagnast nýi húsnæðisstuðningurinn?

- Kostir við úrræðið í lögum nr. 111/2016:
 - lægri greiðslubyrði
 - hraðari eignamyndun
- Frá lögfestingu laganna hefur verið á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu **hækkað um 16%.**
- Húsnæðissáttmála stjórnvalda er ætlað að auka stuðning enn frekar.

Gagnast þeim sem eru komnir inn á markað

Greining á sparnaðarleiðinni



mánaðartekjur einstaklings						
Ár	200.000	400.000	600.000	800.000	1.000.000	1.200.000
1	144.000	288.000	432.000	500.000	500.000	500.000
2	288.000	576.000	864.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3	432.000	864.000	1.296.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
4	576.000	1.152.000	1.728.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	720.000	1.440.000	2.160.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
6	864.000	1.728.000	2.592.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	1.008.000	2.016.000	3.024.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
8	1.152.000	2.304.000	3.456.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
9	1.296.000	2.592.000	3.888.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
10	1.440.000	2.880.000	4.320.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Kaupgeta í lok tímabils:	7.200.000	14.400.000	21.600.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000

Tekjur einstaklings þurfa að
vera 694.444 kr. á mánuði til
þess að úrræðið fullnýtist

* Ekki er gert ráð fyrir launahækkun á tímabilinu

Par með samanlagt 600 þ.kr.



- Par í sambúð
 - Einstaklingur 1: 400.000 kr.
 - Einstaklingur 2: 200.000 kr.
 - Kaupgeta eftir 5 ár er fyrir íbúð að andvirði **10,8 milljónir** og eftir 10 ár **21,6 milljónir**

	Mánaðarlaun	6% sparnaður í séreign á mánuði	uppsafnaður séreignarsparnaður	
			Eftir 5 ár	Eftir 10 ár
Einstaklingur 1	400.000	24.000	1.440.000	2.880.000
Einstaklingur 2	200.000	12.000	720.000	1.440.000
Samtals	600.000	36.000	2.160.000	4.320.000

Hægt að
nýta til
útborgunar
í íbúð

Par með samanlagt 900. þ.kr.



- Par í sambúð

- Einstaklingur 1: 700.000 kr.
- Einstaklingur 2: 200.000 kr.

- Kaupgeta eftir 5 ár er fyrir íbúð að andvirði **16,1 milljónir** og eftir 10 ár **32,2 milljónir**

Heimildir úrræðisins um 500.000 kr. nýtingu á ári fullnýtist

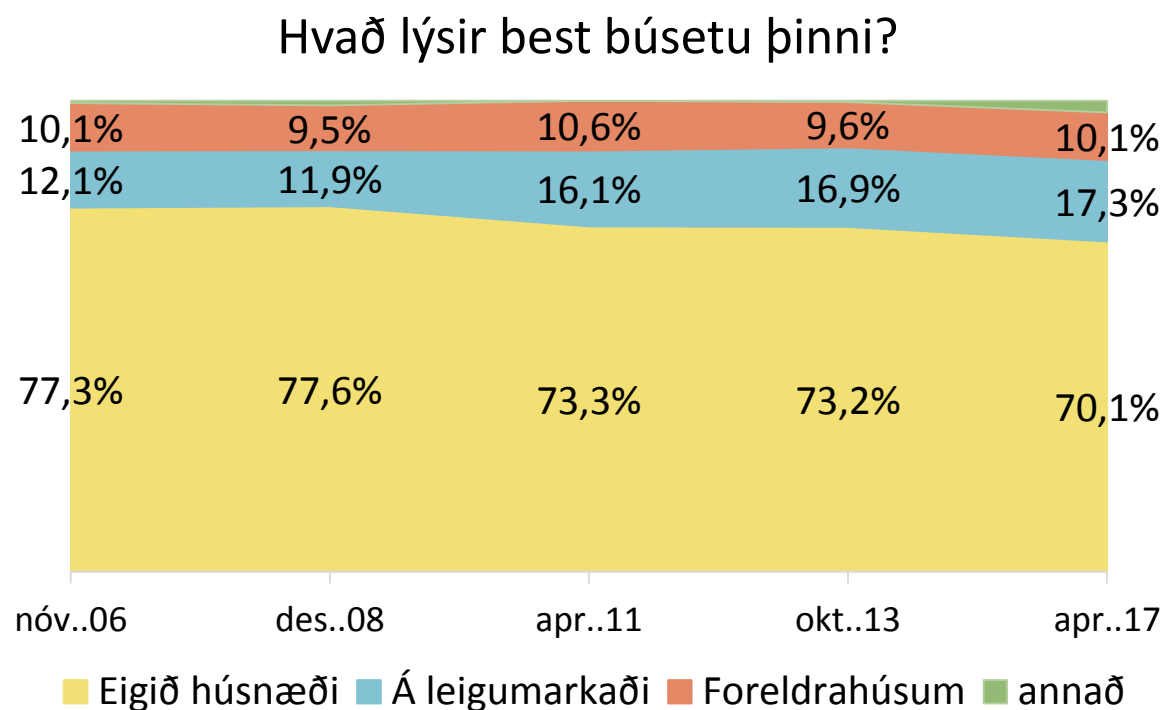
	Mánaðarlaun	6% sparnaður í séreign á mánuði	uppsafnaður séreignarsparnaður	
			Eftir 5 ár	Eftir 10 ár
Einstaklingur 1	700.000	41.667	2.500.000	5.000.000
Einstaklingur 2	200.000	12.000	720.000	1.440.000
Samtals	900.000	53.667	3.220.000	6.440.000

Hægt að nýta til útborgunar í íbúð

Gögn úr viðhorfaskönnun



Hlutfall íbúa á leigumarkaði fer hækkandi.

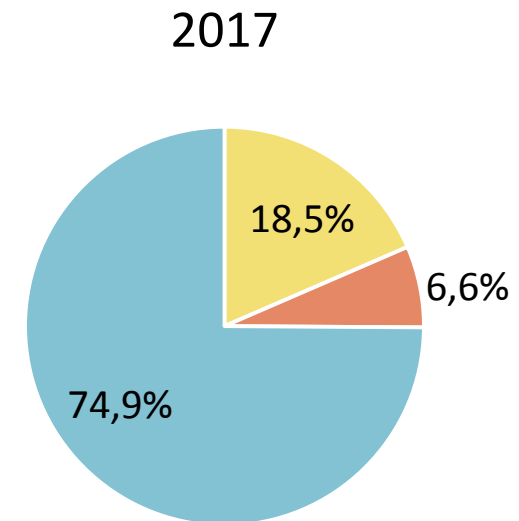
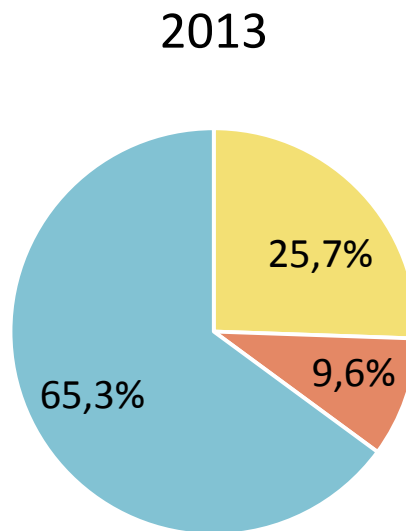
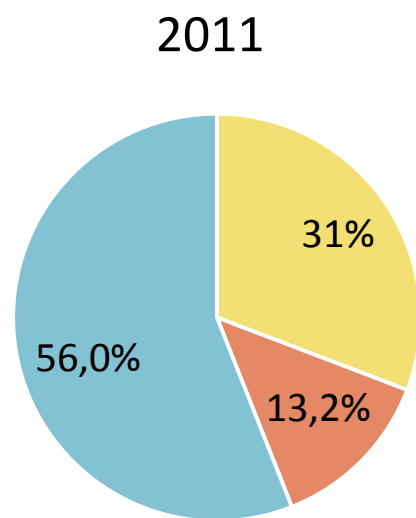


- Í dag eru 17% þjóðarinnar á leigumarkaði en 70% í eigin húsnæði.
- Sífelld færri sem hafa tök á að eignast húsnæði.
- Leigumarkaðurinn stækkar.

Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?



■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt



Af hverju hyggst fólk vera á leigumarkaði?



1. Hef ekki efni á því að kaupa

- 85,7% svarenda

2. Kemst ekki í gegnum greiðslumat

- 19% svarenda

Ástæður sem voru nefndar 2017 voru nánast einungis tvær

Óvissa á húsnæðismarkaði / í þjóðfélaginu

Óhagkvæmt að kaupa

Minni skuldbinding

Ódýrara að leigja

Búin(n) að tapa fé í núverandi / fyrra húsnæði

Ástæður sem voru nefndar 2011 og 2013

Húsnæðisöryggi misjafnt eftir búsetuformi.



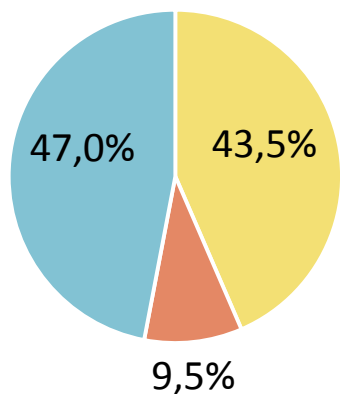
- Einungis **45%** leigjenda telja sig búa við húsnæðisöryggi.
- Samanborið við 69% þeirra sem búa í foreldrahúsum og **91%** þeirra sem búa í eigin húsnæði.
- Húsnæðisöryggi kemur ekki fyrr en fólk hefur tök á því að eignast.
 - **Húsnæðisstuðningi hins opinbera** er ætlað að stuðla að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins, sbr. markmið laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.



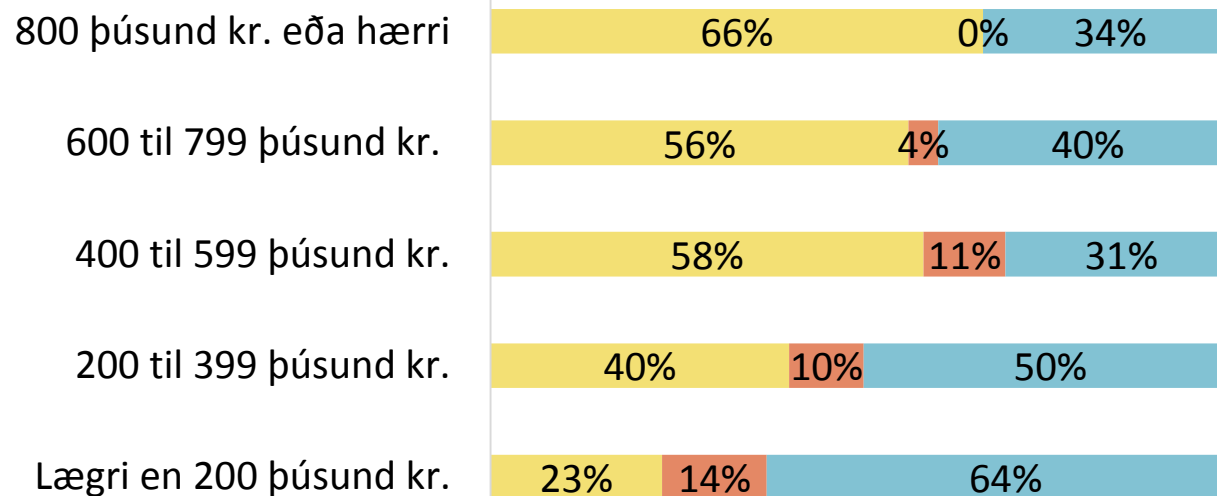
43,5% leigjenda hyggjast kaupa á næstu þremur árum.



Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú hugir að fasteignakaupum á næstu 3 árum?



Niðurstöður flokkaðar eftir tekjum einstaklinga.

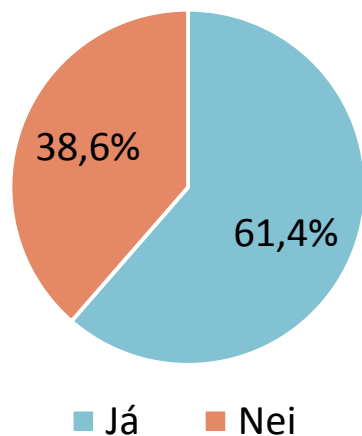


■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt

39% þeirra sem hyggjast kaupa íbúð eru ekki að spara markvisst.



Ert þú að spara markvisst fyrir húsnæðis kaupum?



- Aðstæður þeirra sem eru á leigumarkaði og hyggjast kaupa bjóða ekki upp á mikinn sparnað.
- Finna þarf milliveg.
 - Viljum hvetja til heilbrigðs sparnaðar en horfast samt sem áður í augu við það að sparnaður margra dugar ekki.
 - Aukin stuðningur ásamt hvatningu til sparnaðar er þörf.

Niðurstaða

- Ráðstöfun séreignar dugir ekki þeim tekjulægstu.
 - Því lægri sem tekjur eru því lægri er stuðningurinn.
- Þurfum að auðvelda fólki sem á ekki nægt eigið fé að komast inn á húsnæðismarkað.
 - En jafnframt að búa til heilbrigt hvatakerfi til sparnaðar.
- Stór hluti fólks sem hyggst kaupa fasteign á næstunni er ekki að spara með markvissum hætti.



Húsnæðissáttmálinn

- Aðgerðir stjórnvalda í húsnæðismálum
- Aðgerð nr. 10: Fyrstu skref á húsnæðismarkaði.
 - **Markmið:** Fjölbreyttari úrræði fyrir fólk sem er að stíga fyrstu skrefin á fasteignamarkaði. Skoðað verði sérstaklega úrræði fyrir lægri tekjuhópa sem ekki ráða við eiginfjárhlutfall fasteignakaupa.



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 endurspeгла 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.