



Íbúðalána
sjóður

Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal almennings um stöðu húsnæðismála

Una Jónsdóttir
Hagfræðingur

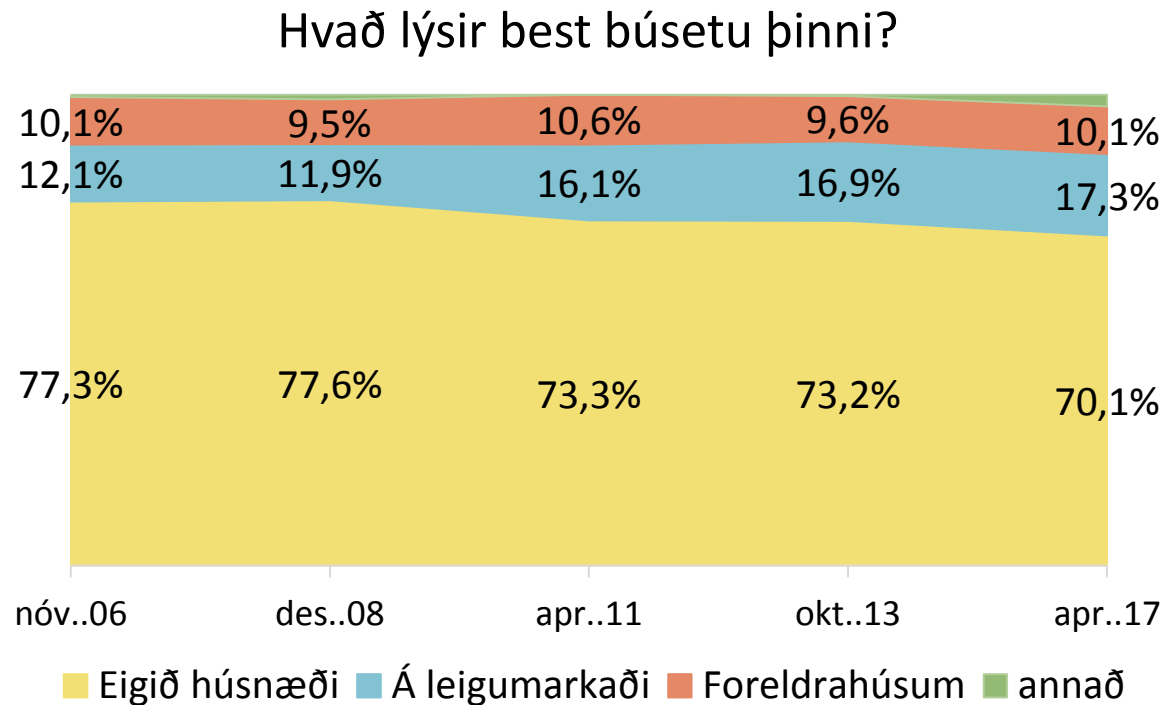


Um könnunina



- Netkönnun framkvæmd meðal könnunarhóps Zenter rannsókna.
- Úrtak: 2.300 einstaklingar 18 ára og eldri.
- Gögn vigtuð til þess að úrtakið endurspegli álit þjóðarinnar.
- Markmið könnunarinnar er að sjá eftirspurnarhlið markaðarins.

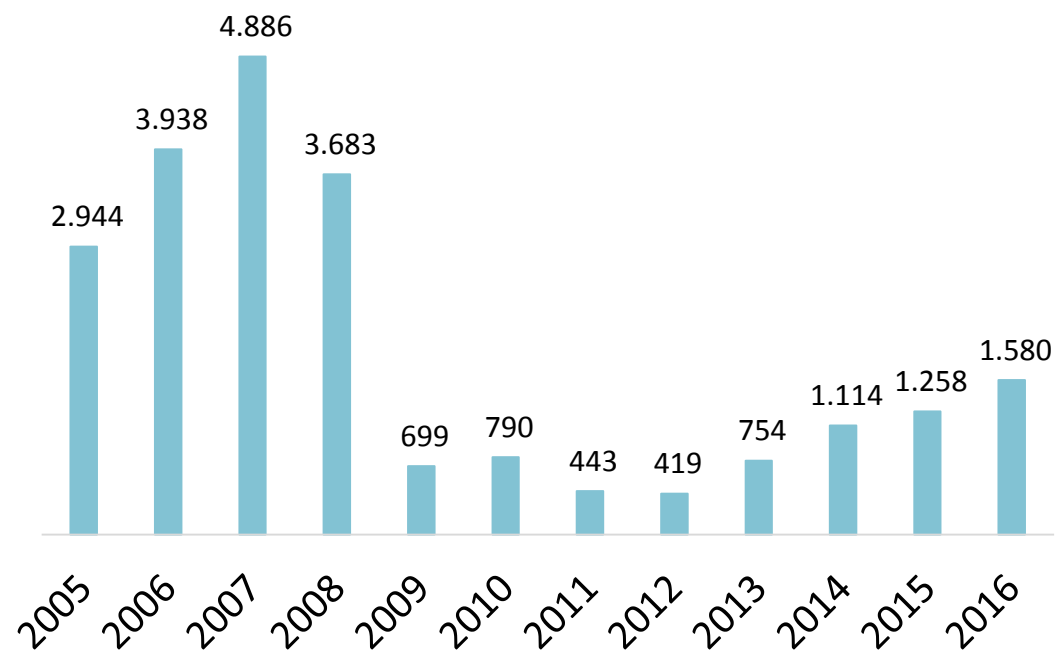
Hlutfall íbúa á leigumarkaði fer hækkandi.



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

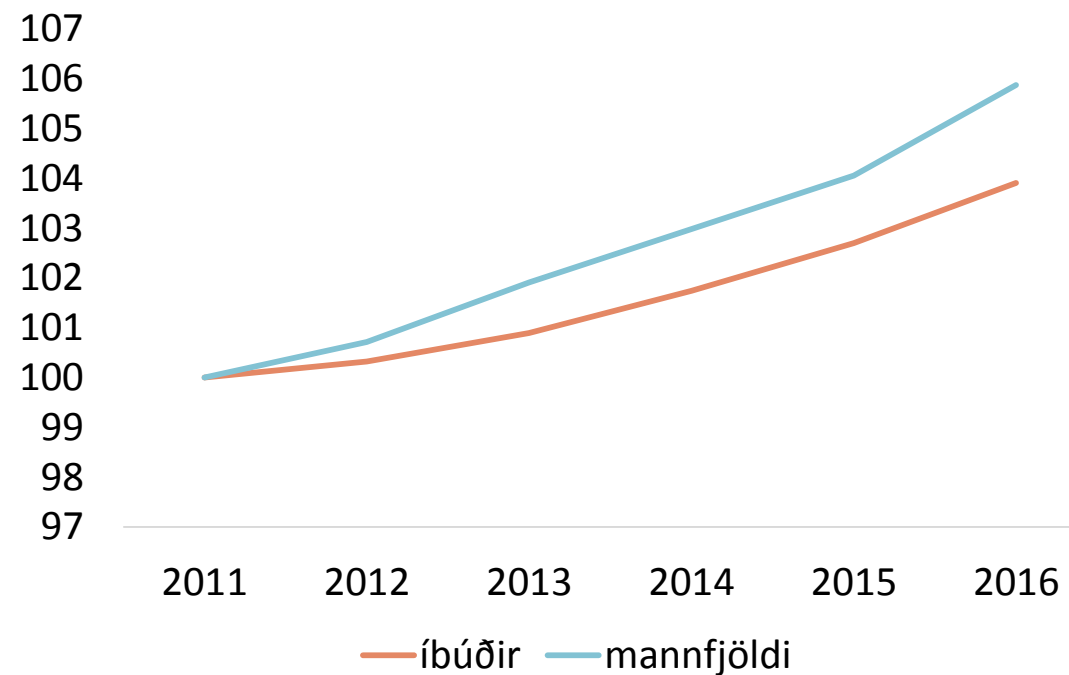
Aukning íbúða ekki haldist í við mannfjöldapróun.

Árleg fjölgun íbúða á landsvísu



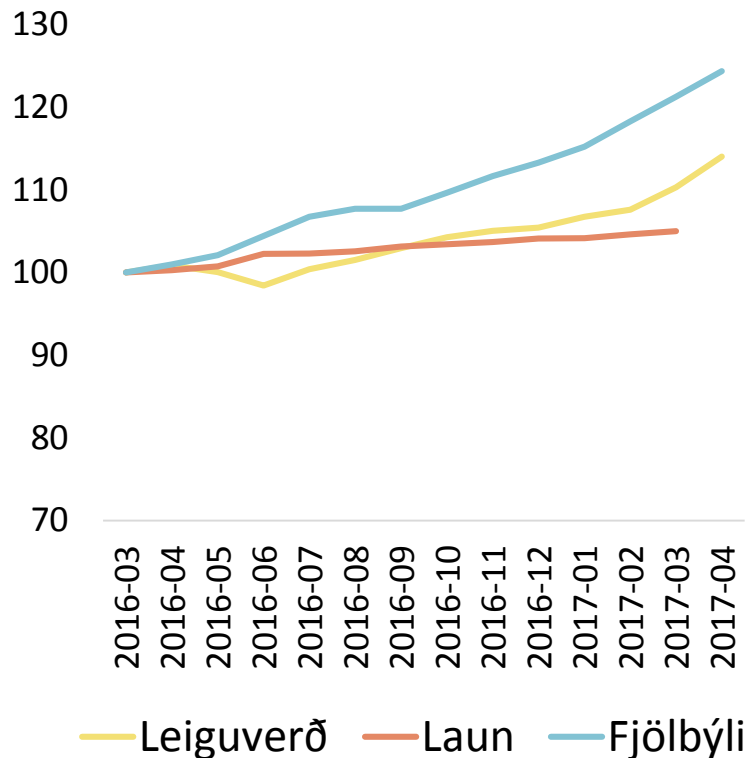
heimild: Þjóðskrá

Fjölgun íbúða í samanburði við mannfjölda



heimild: Þjóðskrá, Hagstofan

Verð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkar óhóflega á síðast liðnu ári.

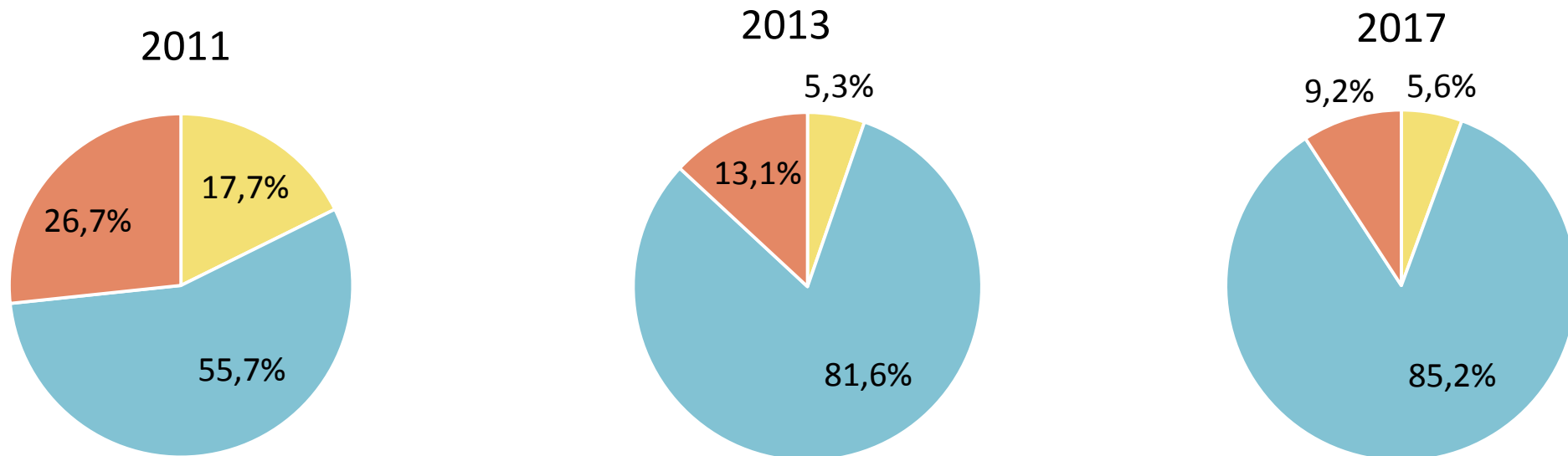


- Laun hækkuðu á landsvísu um 5% á s.l. ári samkvæmt launavísitölu Hagstofunnar.
- Leiguverðsvísitalan hækkaði um 13% á höfuðborgarsvæðinu.
- Verð á fjölbýli hækkaði um 23% á höfuðborgarsvæðinu.

Hversu mikið eða lítið telur þú að framboðið sé af íbúðarhúsnæði til leigu á Íslandi sem hentar þér og þinni fjölskyldu?



■ Mikið ■ Lítið ■ Hvorki né

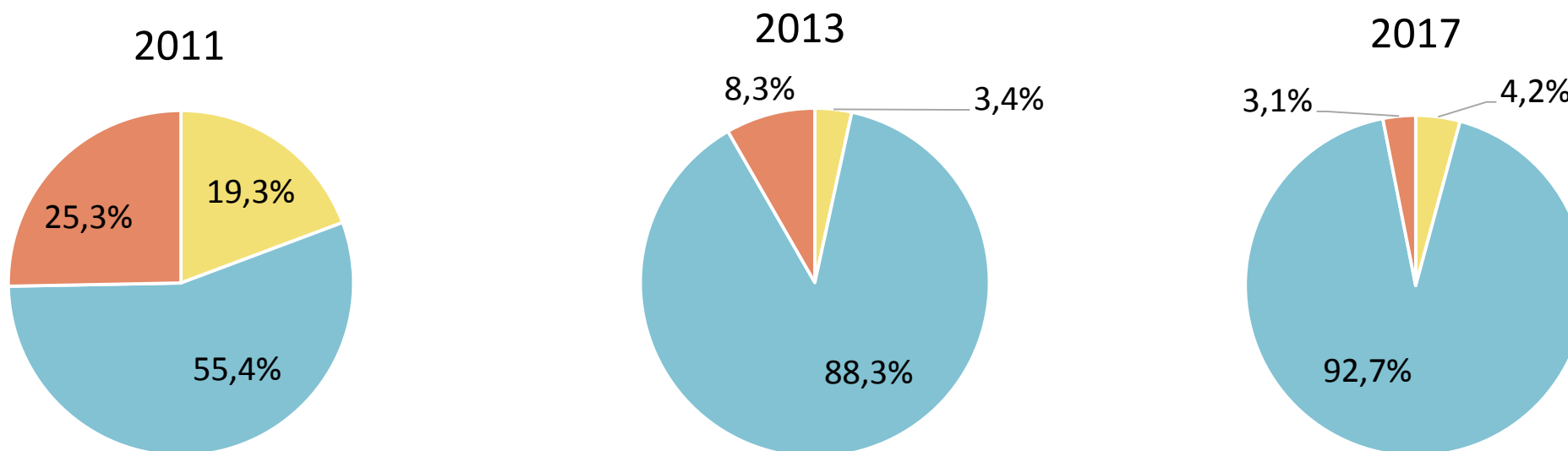


Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs og Zenter

Hversu hagstætt eða óhagstætt telur þú að það sé að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir?



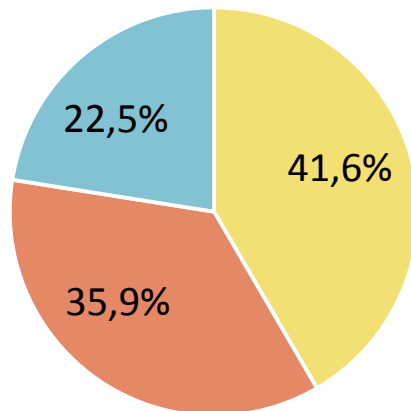
■ Hagstætt ■ Óhagstætt ■ Hvorki né



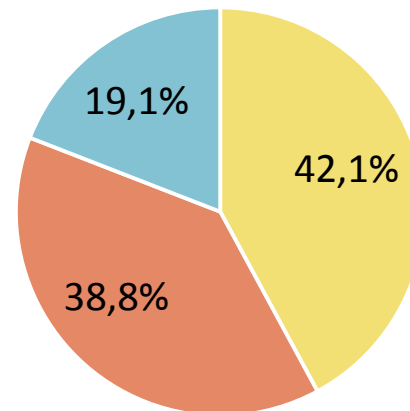
Hvert af eftirtöldum fullyrðingum á best við um fjárhag heimilisins?

- Getum safnað talsverðu eða svolitlu sparifé
- Endar ná saman með naumindum
- Notum sparifé til að ná endum saman/söfnum skuldum

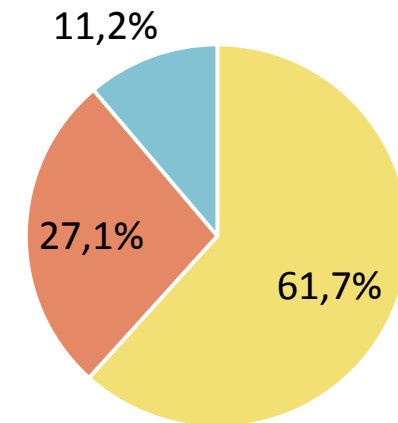
2011



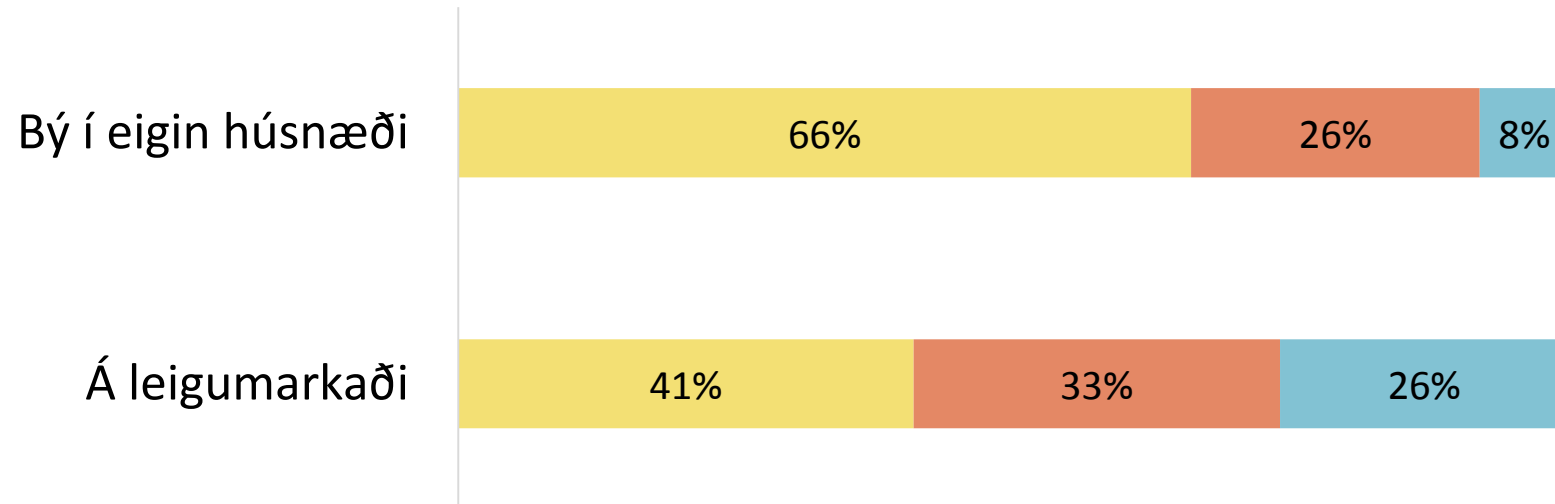
2013



2017



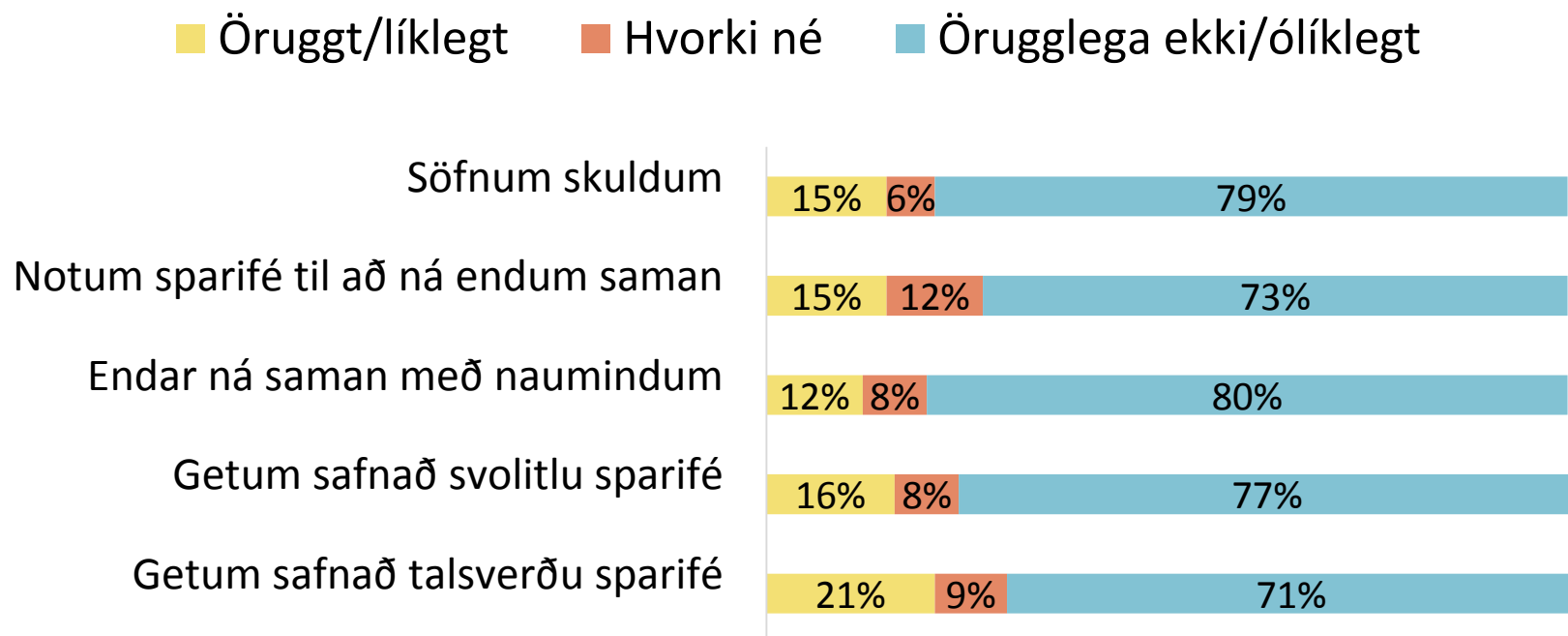
Leigjendur geta síður safnað.



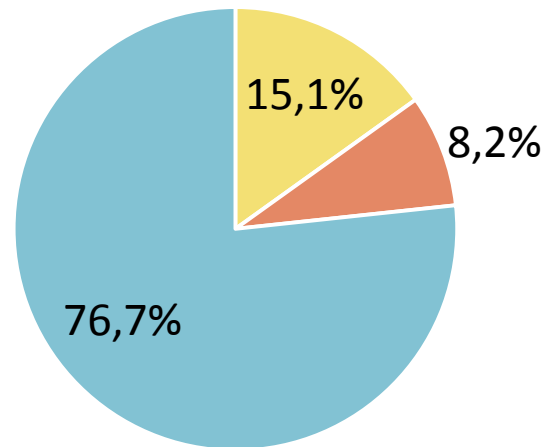
- Getum safnað talsverðu eða svolitlu sparifé
- Endar ná saman með naumindum
- Notum sparifé til að ná endum saman/söfnum skuldum

Skuldastaða hefur ekki áhrif á áform um væntanleg kaup.

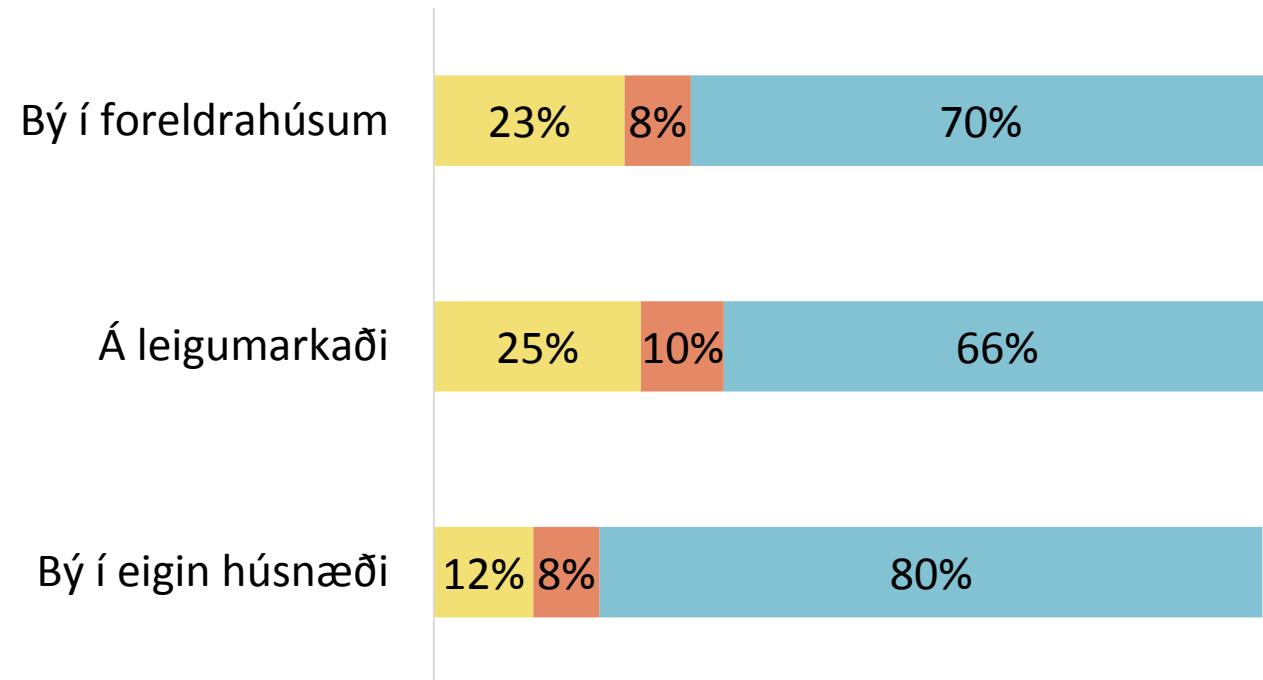
Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú hugir að fasteignakaupum á næstu 12 mánuðum?



Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú hugir að fasteignakaupum á næstu 12 mánuðum?



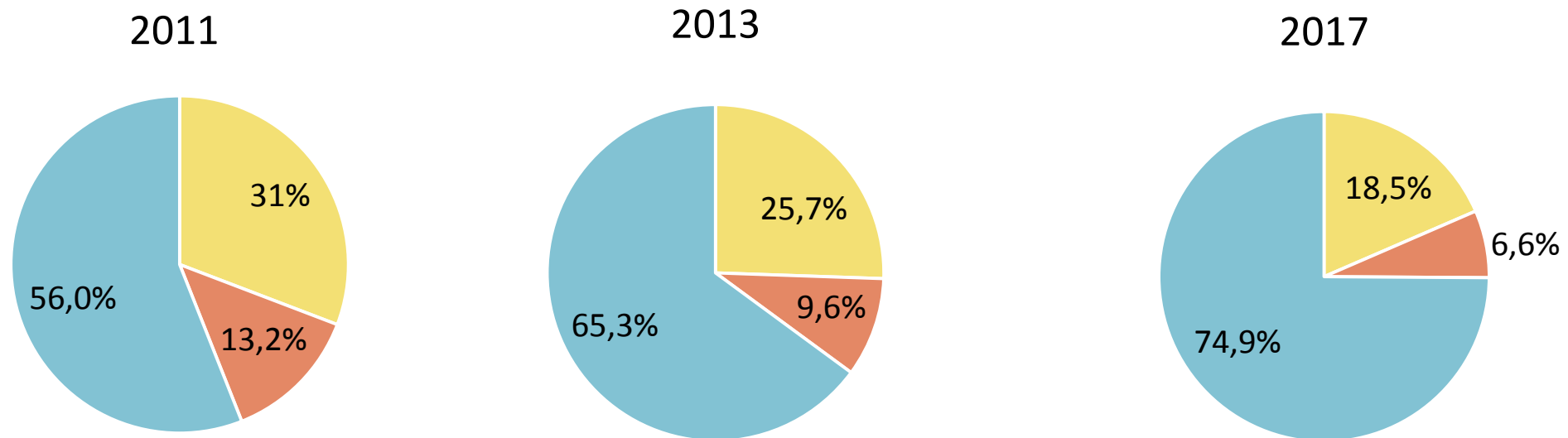
- Öruggt/líklegt
- Hvorki né
- Öruglega ekki/ólíklegt



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
Ódýrara að leigja
Minni skuldbinding
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.
 - Getur leitt til þess að fólk fari í óhóflega skuldsetningu þar sem eftirspurnin er mun meiri en framboðið af fasteignum eins og staðan er í dag.

Þinglýsingar og húsnæðisbætur

- **29,5%** leigjenda er ekki með þinglýstan leigusamning.
- Einungis **43,3%** leigjenda þiggja húsnæðisbætur.
- Eftirfarandi aðilar þurfa ekki að þinglýsa leigusamningi til þess að fá húsnæðisbætur *samkv. 12. gr. laga um húsnæðisbætur (nr. 75/2016)*:
 - Námsmenn sem leigja á námsgörðum.
 - Leigjendur í íbúð á vegum sveitarfélaganna.
 - O.fl.

Skilyrði til húsnæðisbóta

- Hámarksfjárhæð reiknast samkvæmt eftirfarandi formúlu:
 - Húsnæðisbætur = **Grunnfjárhæð** – 9% af samanlögðum **tekjum heimilismanna** umfram **frítekjumark**

	Grunnfjárhæð	Frítekjumark
Einstaklingur	31.000	281.033
Tveir heimilismenn	41.000	371.755
Þrír heimilismenn	48.000	435.226
4+ heimilismenn	52.000	471.495

- Hámarksfjárhæð skerðist þegar samanlagðar **eignir** allra heimilismanna 18 ára og eldri fara yfir 6,5 milljónir uns þær falla alveg niður þegar samanlagðar eignir nema 10,4 milljónum.

		Samanlagðar eignir allra heimilismanna											
		6 milljónir				8 milljónir				10 milljónir			
Samanlagðar tekjur allra heimilismanna	250.000	31.000	41.000	48.000	52.000	19.077	25.231	29.538	32.000	3.179	4.205	4.923	5.333
	300.000	29.298	41.000	48.000	52.000	18.029	25.231	29.538	32.000	3.005	4.205	4.923	5.333
	350.000	24.798	41.000	48.000	52.000	15.260	25.231	29.538	32.000	2.543	4.205	4.923	5.333
	400.000	20.298	38.458	48.000	52.000	12.491	23.666	29.538	32.000	2.082	3.944	4.923	5.333
	450.000	15.798	33.958	46.670	52.000	9.722	20.897	28.720	32.000	1.620	3.483	4.787	5.333
	500.000	11.298	29.458	42.170	49.435	6.952	18.128	25.951	30.421	1.159	3.021	4.325	5.070
	550.000	6.798	24.958	37.670	44.935	4.183	15.359	23.182	23.182	697	2.560	3.864	3.864
	600.000	2.298	20.458	33.170	40.435	1.414	12.590	20.413	24.883	236	2.098	3.402	4.147
	650.000		15.958	28.670	35.935		9.820	17.643	22.114		1.637	2.941	3.686
	700.000		11.458	24.170	31.435		7.051	14.874	19.344		1.175	2.479	3.224
	750.000		6.958	19.670	26.935		4.282	12.105	16.575		714	2.017	2.763
	800.000		2.458	15.170	22.435		1.513	9.336	13.806		252	1.556	2.301
	850.000			10.670	17.935			6.566	11.037			1.094	1.839
	900.000	Hámarksbætur miðað við tekjur.		6.170	13.435			3.797	8.267			633	1.378
	950.000	Engin		1.670	8.935			1.028	5.498			171	916
	1.000.000				4.435				2.729				455
	Einn í heimili												
Tveir í heimili													
Þrír í heimili													
4+ í heimili													

Samanlagðar eignir allra heimilismanna

		6 milljónir				8 milljónir				10 milljónir			
Samanlagðar tekjur allra heimilismanna	250.000	31.000	41.000	48.000	52.000	19.077	25.231	29.538	32.000	3.179	4.205	4.923	5.333
	300.000	29.298	41.000	48.000	52.000	18.029	25.231	29.538	32.000	3.005	4.205	4.923	5.333
	350.000	24.798	41.000	48.000	52.000	15.260	25.231	29.538	32.000	2.543	4.205	4.923	5.333
	400.000	20.298	38.458	48.000	52.000	12.491	23.666	29.538	32.000	2.082	3.944	4.923	5.333
	450.000	15.798	33.958	46.670	52.000	9.722	20.897	28.720	32.000	1.620	3.483	4.787	5.333
	500.000	11.298	29.458	42.170	49.435	6.952	18.128	25.951	30.421	1.159	3.021	4.325	5.070
	550.000	6.798	24.958	37.670	44.935	4.183	15.359	23.182	23.182	697	2.560	3.864	3.864
	600.000	2.298	20.458	33.170	40.435	1.414	12.590	20.413	24.883	236	2.098	3.402	4.147
Samanlagðar tekjur	650.000		15.958	28.670	35.935		9.820	17.643	22.114		1.637	2.941	3.686
	700.000		11.458	24.170	31.435		7.051	14.874	19.344		1.175	2.301	3.224
	750.000		6.958	19.670	26.935		4.282	12.105	16.577		783	1.839	2.763
	800.000		2.458	15.170	22.435		1.513	9.337	13.062		311	1.378	2.301
	850.000			10.670	17.935			6.577	10.114		171	839	1.378
	900.000	Hámarksbætur mið-á-áhrif											
	950.000												
	1.000.000								2.729				455
	Einn í heimili												
	Tveir í heimili												
Þrír í heimili													
4+ í heimili													

Bætur reiknast í öllum tilfellum einstaklingi eða fjölskyldu sem er með heimilistekjur innan við 600.000 kr. á mánuði, sama hversu margir heimilismennirnir eru, að því gefnu að samanlagðar eignir séu innan við 10,4 milljónir.

Réttur til húsnæðisbóta ekki fullnýttur.

- **73%** leigjenda sem eru með heimilistekjur undir 400.000 á mánuði þiggja húsnæðisbætur.
 - Einungis **44%** leigjenda með tekjur á bilinu 400-549.000 á mánuði þiggja bætur.
- Þegar heimilistekjur eru á þessu bili ættu nánast allir að eiga rétt á bótum.
- Gæti verið vísbending um óskráða leigu.
 - Hafa þó í huga að þegar könnunin er gerð er einungis nokkrir mánuðir síðan frítekjumörk voru hækkuð og ef til vill fólk ekki búið að átta sig á réttindum sínum.
 - Kallar á áframhaldandi rannsóknir og vöktun markaðarins.

Niðurstaða



- Leigjendur eru í mjög viðkvæmri stöðu á húsnæðismarkaði.
 - Búa við afgerandi **minna húsnæðisöryggi** en þeir sem búa í eigin húsnæði.
- Stór hluti leigumarkaðarins **sést ekki** í opinberum tölum.
 - Hagsmunum hópsins þar af leiðandi ekki nægilega vel gætt.
 - Færri þiggja **húsnæðisbætur** en lögin gera ráð fyrir.
- Nauðsynlegt er að reyna brúa bilið milli þessa ólíku búsetuforma.
 - Æskilegt er að fólk hafi val milli kaup og leigu.
 - Eins og staðan er í dag vilja nánast allir kaupa því leigumarkaðurinn er **ótraustur**.

Takk fyrir



Íbúðalána sjóður

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 endurspeglar 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.