



**Íbúðalána  
sjóður**

---

**Húsnæðisstuðningur hins  
opinbera fyrir fyrstu kaupendur  
29. ágúst 2017**

---

**Una Jónsdóttir  
Hagfræðingur**



# Húsnæðisstuðningur hins opinbera

Vaxtabætur

**RSK** RÍKISSKATTSTJÓRI

Stofnframlög



Húsnæðisbætur

[husbot@vmst.is](mailto:husbot@vmst.is)

**Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar til kaupa á  
fyrstu íbúð**

*Lög nr. 111/2016 um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð*



# Lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð

## *Þrjár leiðir í boði*

01

### Sparnaðarleið

Safnað fyrir útborgun

02

### Höfuðstólsleið

Reglulegar innborganir á höfuðstól

03

### Blönduð leið\*

Innborgun á höfuðstól og lækun greiðslubyrði

#### Skilyrði:

- Kaup á fyrstu íbúð
- Að lágmarki 30% eignarhlutur
- 4% eigið framlag og 2% framlag launagreiðanda
- Hámarksfjárhæð á ári 500.000 kr.
- 10 ára samfellt úttektar tímabil



# Hverjum gagnast nýi húsnæðisstuðningurinn?

- Kostir við úrræðið í lögum nr. 111/2016:

- lægri greiðslubyrði lána
- hraðari eignamyndun

Gagnast þeim sem eru komnir inn á markað

- Frá lögfestingu laganna að gildistöku, hækkaði verð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu **um 16%**.
- Húsnæðissáttmála stjórnvalda er ætlað að auka stuðning enn frekar.

# 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
<b>Kaupgeta í lok tímabils:</b>	<b>7.200.000</b>	<b>14.400.000</b>	<b>21.600.000</b>	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>

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 útborgun ar 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



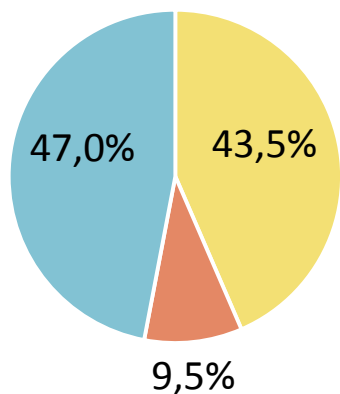




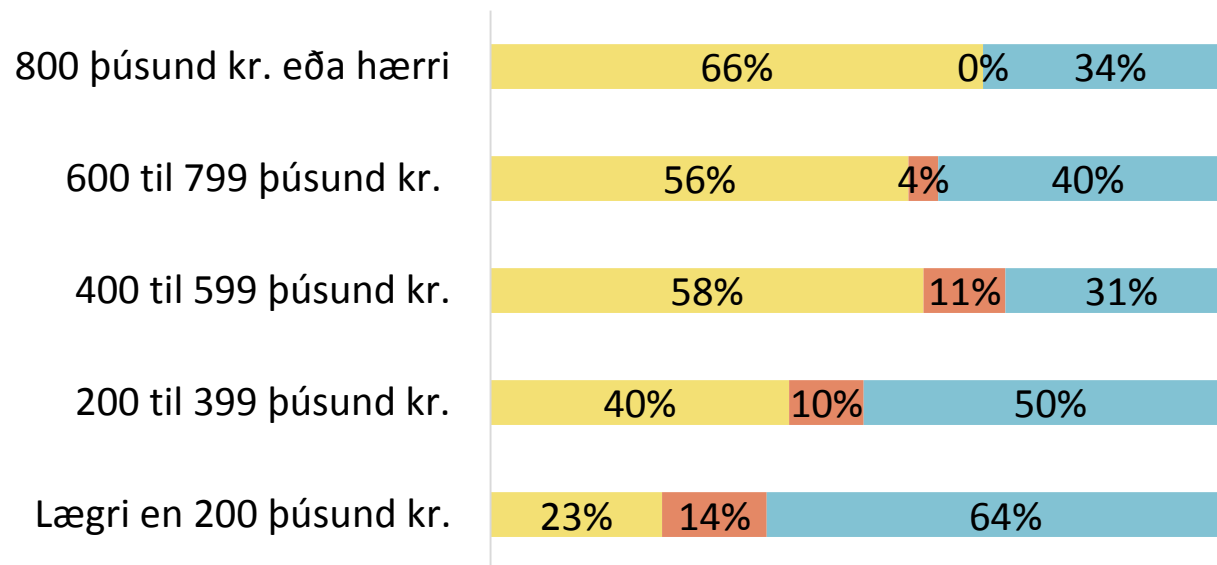
43,5% leigjenda hyggjast kaupa á næstu þremur árum.



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



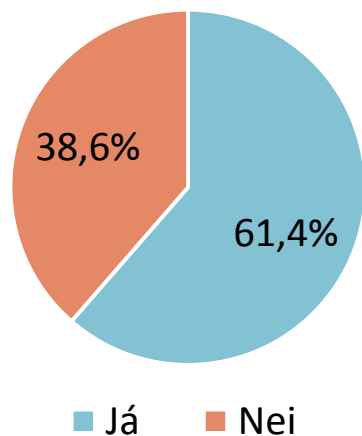
Niðurstöður flokkaðar eftir tekjum einstaklinga.



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

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

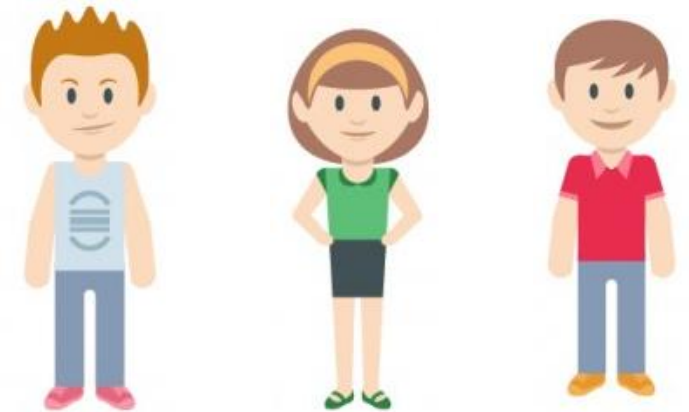
Ert þú að spara markvisst fyrir húsnæðis kaupum?



- 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 heilbriggt 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 eiginfjárhlotfall 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.