



Íbúðalána
sjóður

Startlán

Hvernig Norðmenn brugðust
við vanda fyrstu kaupenda

Hrafnhildur Sif Hrafnisdóttir

Markaðsstjóri Íbúðalánasjóðs



Husbanken

Meginhlutverk Husbanken er að vera aðal stjórnþæki stjórnvalda við innleiðingu og framfylgni stefnu sinnar í húsnæðismálum.



Norski húsbankinn veitir startlán

Annar húsnæðisstuðningur sem hann annast

- Húsnæðisstyrkir
- Húsnæðisbætur
- Grunnlán

Fyrir hvern eru norsku startlánin?

- A) Þá sem eru að stíga sín fyrstu skref á fasteignamarkaði
- B) Tryggja húsnæðisöryggi viðkvæmra hópa á fasteignamarkaði

A) Fyrstu skref á fasteignamarkaði

- **Fyrstu skref** þeirra sem fá ekki lán annars staðar – fyrstu kaupa lán
- Fjölskyldan er með **lágur en öruggar og reglulegar tekjur** og fær ekki nægjanleg lán í hefðbundum bönkum.
- Fjölskyldur sem eru **fastar á leigumarkaði** og hafa ekki getað safnað fyrir útborgun í íbúð.
- Fjölskyldur sem eru með **félagsleg eða heilsutengd vandamál** og vantar eigið húsnæði.

B) Tryggja húsnæðisöryggi viðkvæmra hópa

- Fjölskyldur sem eiga erfitt með að mæta útgjöldum vegna húsnæðiskostnaðar og **endurfjármögnun** með startláni getur hjálpað fjölskyldunni að vera áfram með örugga og fasta búsetu.
- Eldri borgarar sem þurfa **endurbótalán** til að gera **breytingar á húsnæði** til að geta verið áfram í húsnæðinu.
- Veikindi eða fötlun kalla á **endurbætur** á íbúð t.d. stækkun hurðargata, rampar við innganga.

Hvernig fer greiðslumat vegna startlána fram?



Ekki bæði hátt veðhlutfall og hátt verð

**Allt að 100%
lán**



**Hámarkskaupverð – til að sporna við
verðhækkunum og takmarka áhættu**

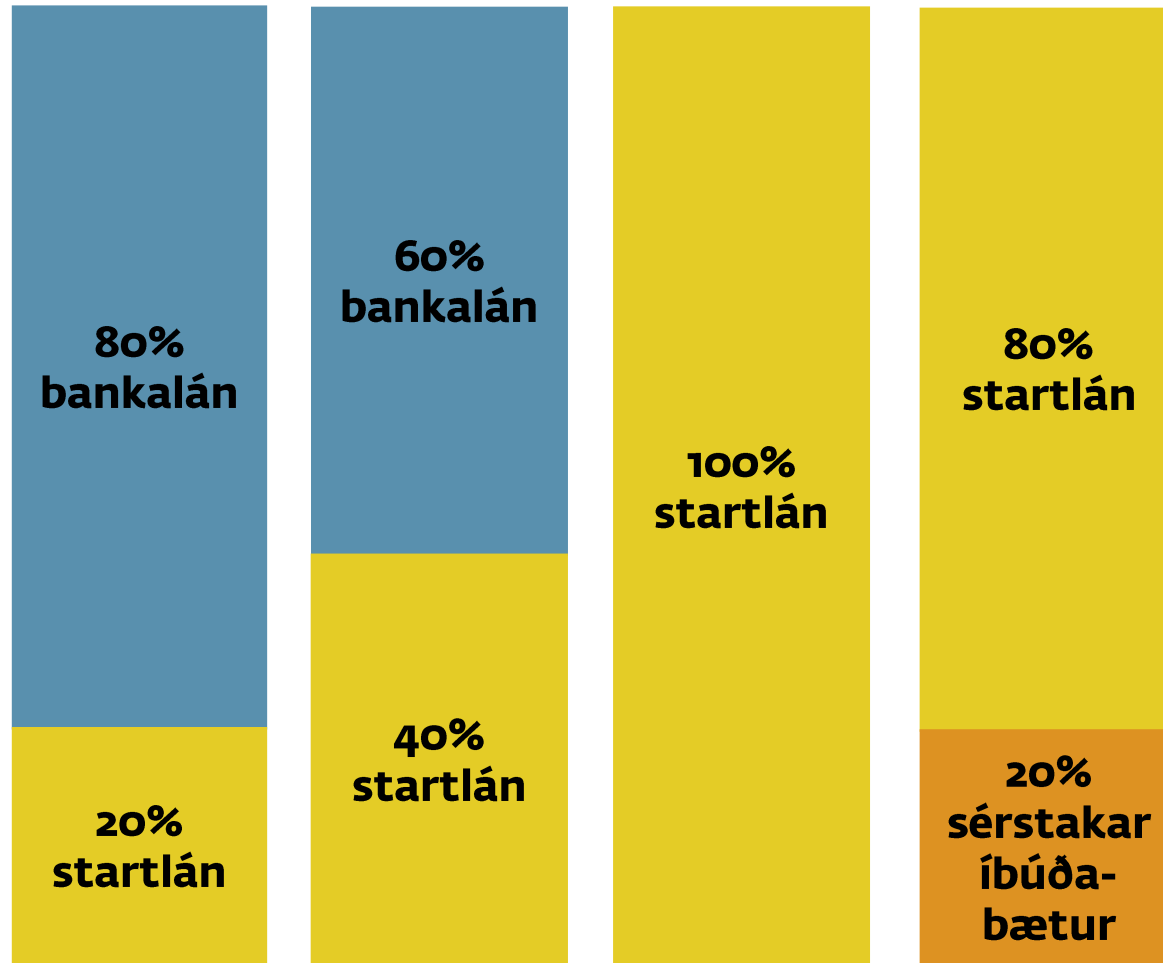


**Húsnæðið ekki dýrara en svo að lántaki ráði við
fjármögnun þess til langs tíma**



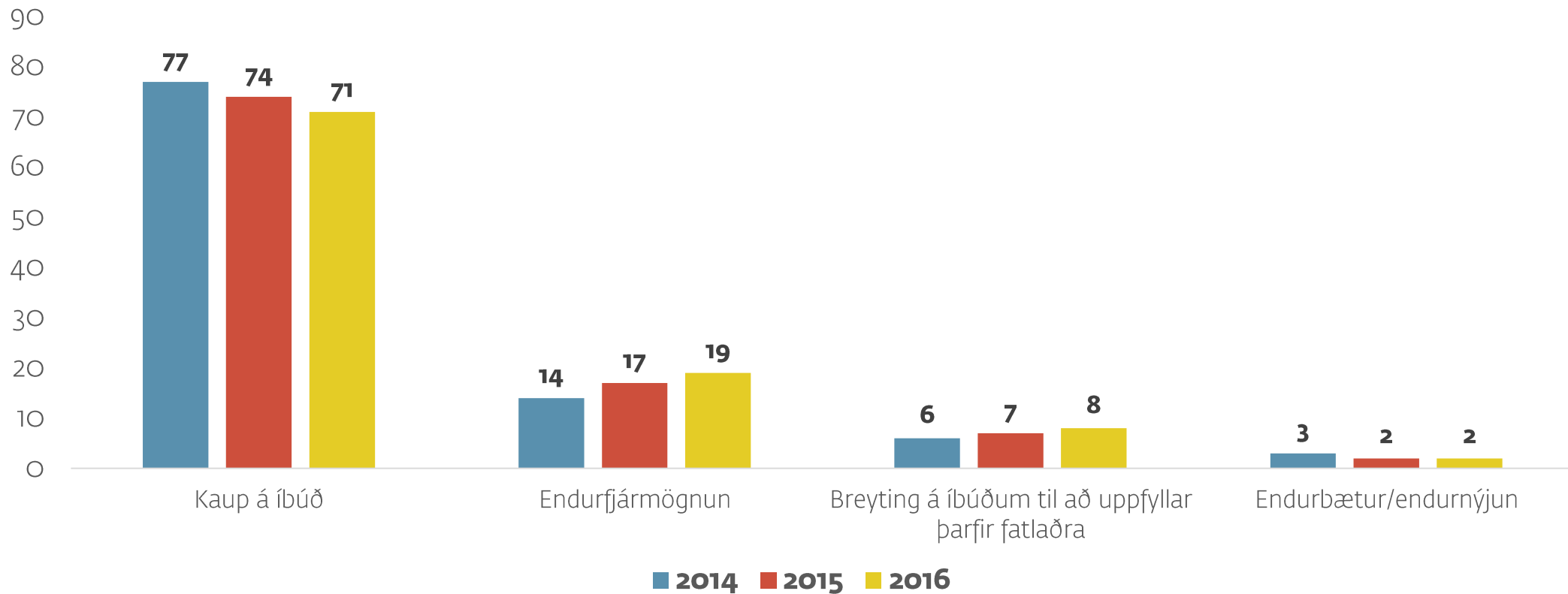
**Veðhlutföll og eiginfjárfkrafa fer eftir aðstæðum
hverju sinni.**

Startlán og annar húsnæðisstuðningur

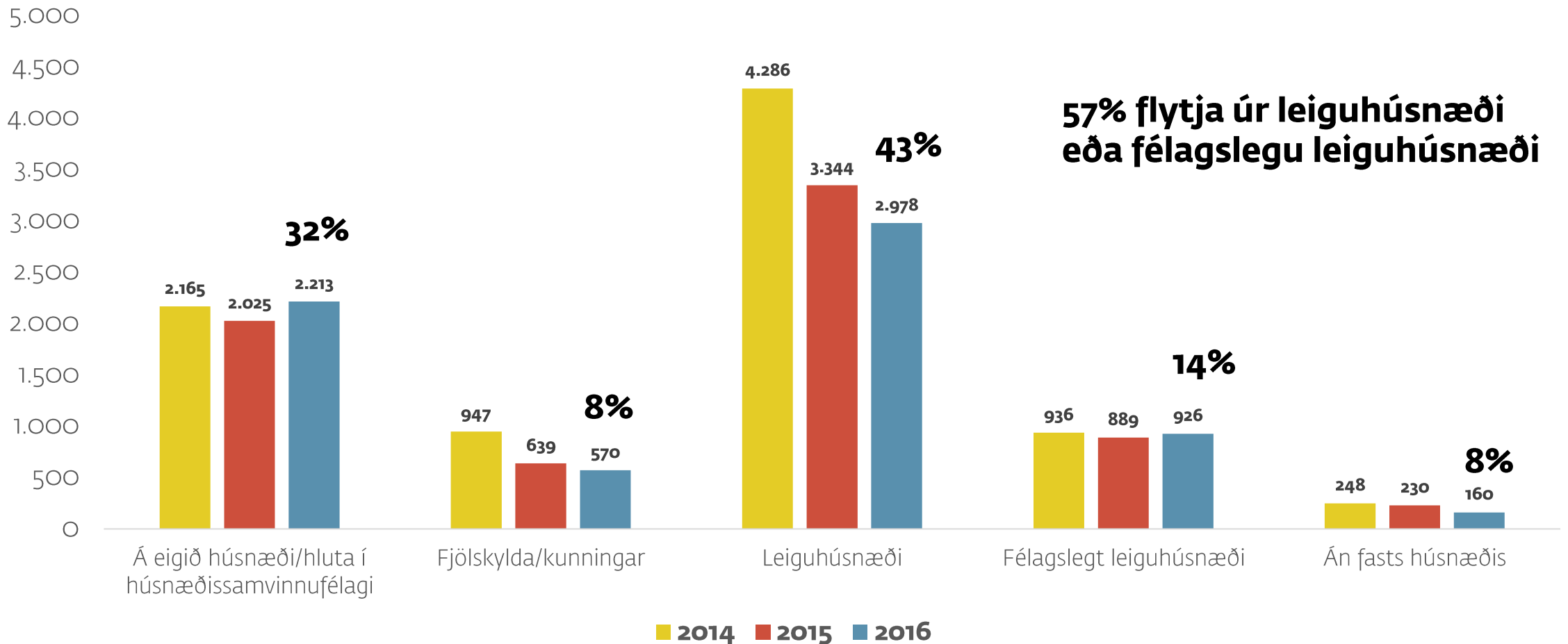


- Niðurgreiddir vextir startlána
- Vaxtabætur
- Sérstakar íbúðabætur

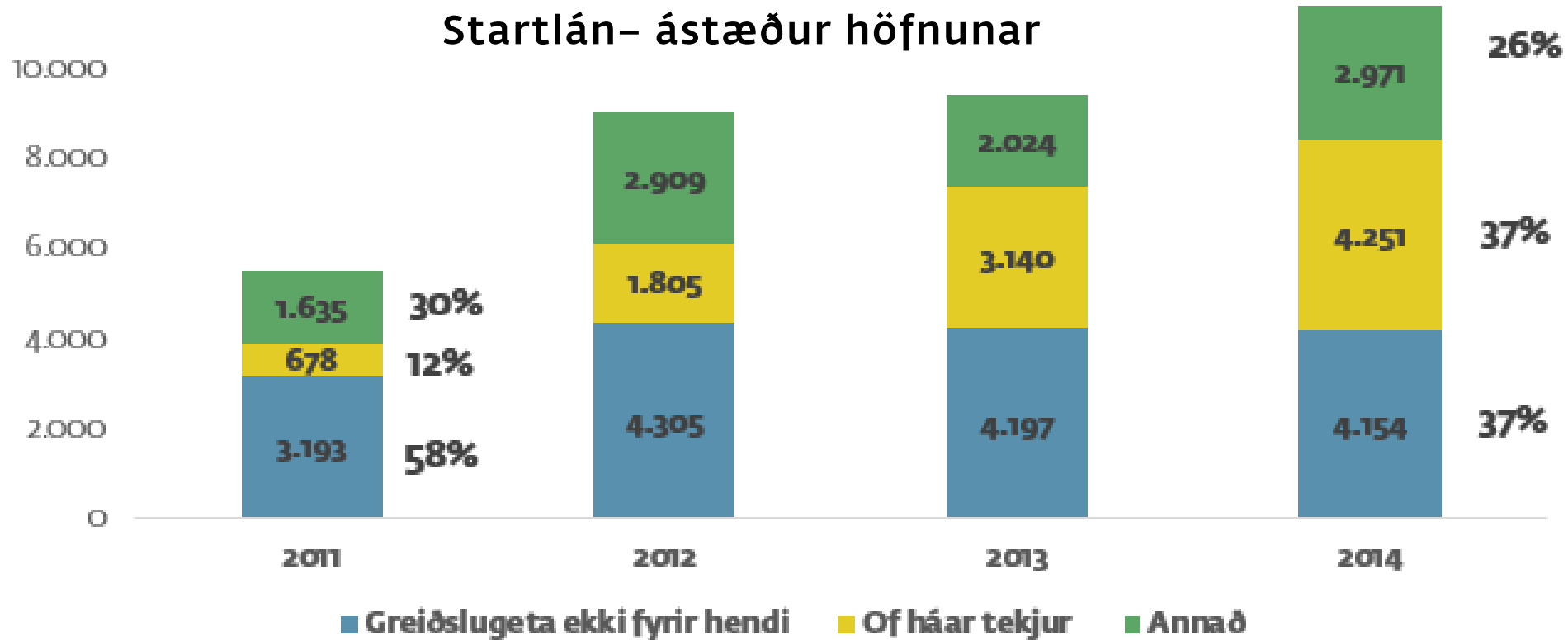
Þróun hlutfalls startlána eftir tegund 2014-16



Startlánin hafa hjálpað fólki frá leigu til eigu



Ekki allir fá Startlán. Þú þarft að ráða við greiðslurnar



Mat á umsækjendum um startlán

- Fjárhagslegir þættir tekjur, útgjöld, eigið fé, skuldir. Launaseðlar, - staðfesting á fjölskylduaðstæðum – fjöldi í heimili.
- Atvinnutengdir þættir ráðningarsamningur, er viðkomandi í varanlegri eða tímabundinni vinnu.
- Heilsutengdir þættir læknisvottorð ef umsókn byggir á heilsutengdum þáttum



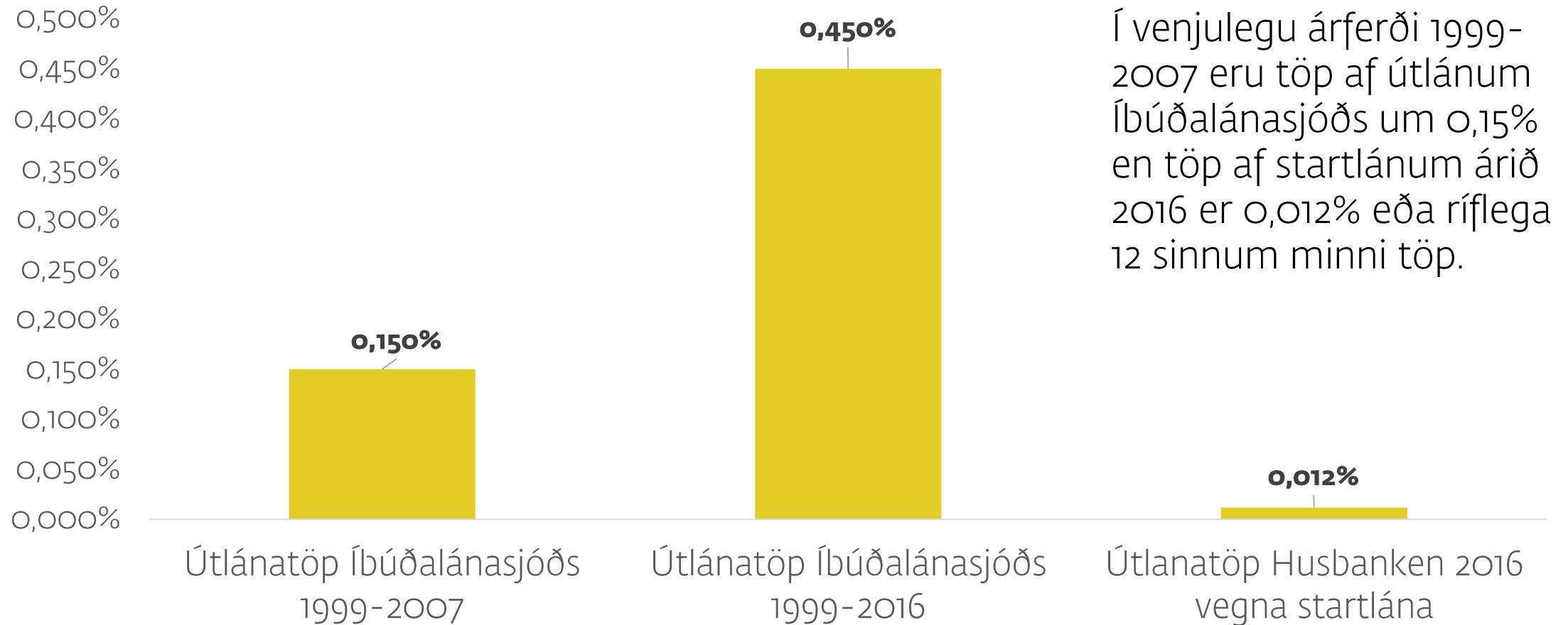
Ef lántaki hættir að greiða

- Skoðuð staðan í bankanum
- Gert samkomulag við vinnuveitanda um að hluti af launum berist beint til Husbanken
- Uppboðsferli sem tekur að hámarki 3 mánuði
 - Getur staðið eftir með skuld umfram markaðsverð

Umsækjandi í greiðsluvanda

- Leitar til sveitarfélags – þarf að hafa réttmætar ástæður eins og heilsuvanda eða atvinnumissi
- Getur fengið lánstíma á láni lengdan upp í allt að 50 ár
- Getur fengið að greiða eingöngu vexti af láninu
- Vextir lækkaðir
- Getur sótt um húsnæðisstyrk til að greiða af láni. Markmið húsnæðisstyrks er að aðstoða þá sem eru illa settir að eignast og búa áfram í eigin húsi. Veittur af sveitarfélögum og eingöngu ætlaður þeim sem búa við mesta erfiðleika.

Útlánatöp



Í venjulegu árferði 1999-2007 eru töp af útlánnum Íbúðalánasjóðs um 0,15% en töp af startlánnum árið 2016 er 0,012% eða ríflega 12 sinnum minni töp.

Lausn til að komast inn á fasteignamarkaðinn?

Hluti af húsnæðissáttmála ríkisstjórnarinnar er að hjálpa fyrstu kaupendum og lægri tekjuhópum



Húsnæðissáttmáli undirritaður af ráðherrum 2. júní 2017

Startlánin hafa reynst vel í Noregi.

Það er nú í skoðun að setja lög um fjölbreyttari félagslegar fjármögnunarleiðir til að koma fólki inn á eignamarkaðinn hér á landi.

Þetta er 10. liðurinn í húsnæðissáttmála ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu af 14.

Kannski fáum við íslensk startlán áður en langt um líður.

Takk fyrir

