

7. október 2024



# Húsnæðismarkaður

## Kynning fyrir Þjóðhagsráð

**Stjórnarráð Íslands**  
Fjármála- og efnahagsráðuneytið

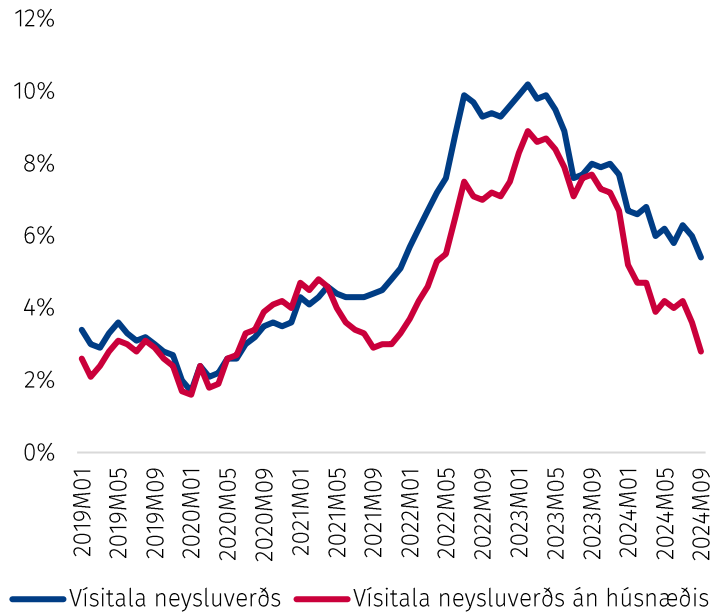


# Mikil hækkun húsnæðisverðs

Verðbólgan braust ekki síst fram í mikilli hækkun húsnæðisverðs

## Húsnæði ráðandi þáttur í verðlagsþróun

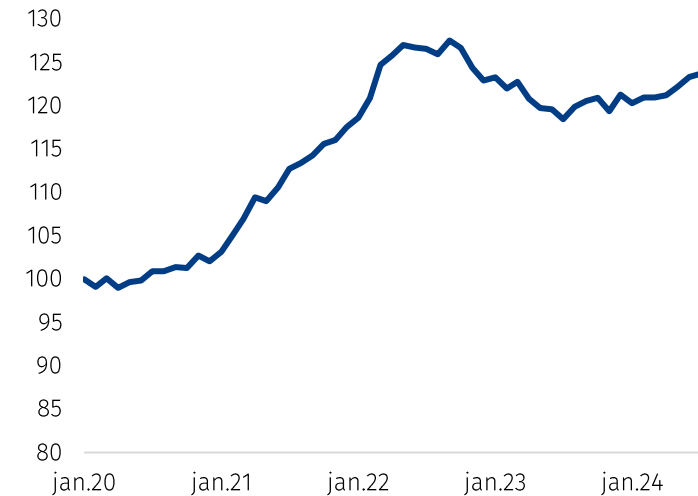
VNV með og án húsnæðis



Heimild: Hagstofa Íslands

## Raunverð húsnæðis hækkaði hratt og er hátt í hlutfalli við ákvarðandi þætti

Raunverð húsnæðis, vísitala = 100 í jan. 2020



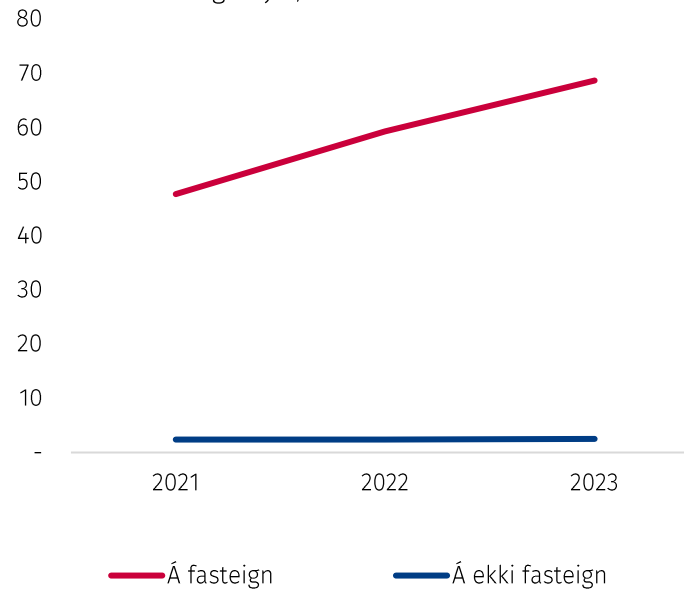
Heimild: Hagstofa Íslands

# Verðmæti flytjast til þeirra sem eiga íbúð

Verðbólgan leiddi til handahófskenndrar tilfærslu verðmæta frá þeim sem eiga ekki íbúð til íbúðaeigenda

## Eiginfjárstaða íbúðaeigenda hefur styrkst verulega...

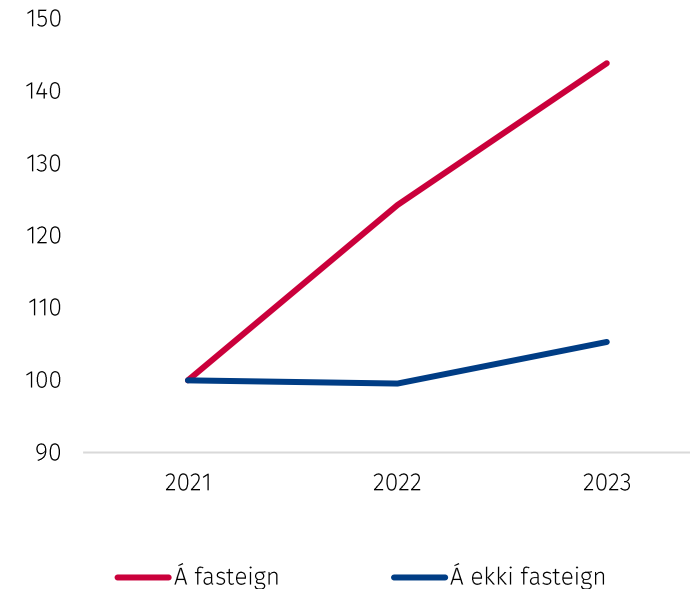
Meðaltal eigin fjár, m.kr.



Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneytið

## ... og langt umfram eiginfjástöðu þeirra sem eiga ekki íbúð

Meðaltal eigin fjár, vísitala 2021 = 100



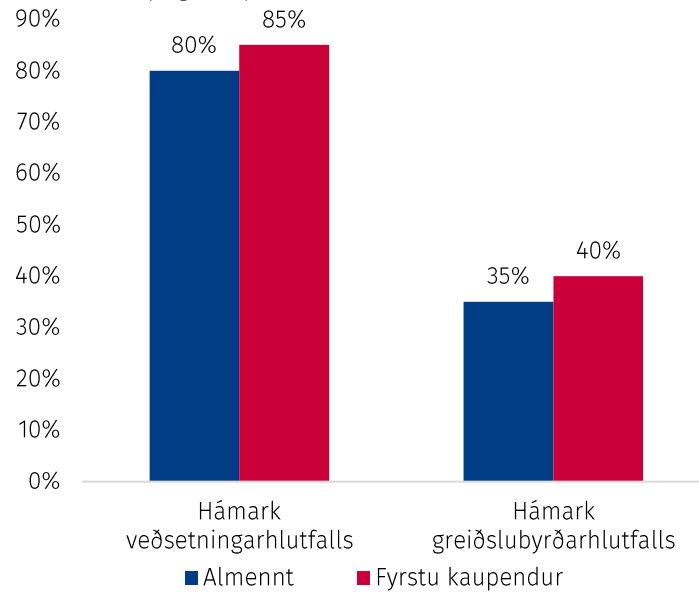
Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneytið



# Hár þröskuldur inn á íbúðamarkað

Mikil hækkun húsnæðisverðs samhliða stífum lánþegaskilyrðum gera fólki erfitt um vik að fjármagna fyrstu kaup

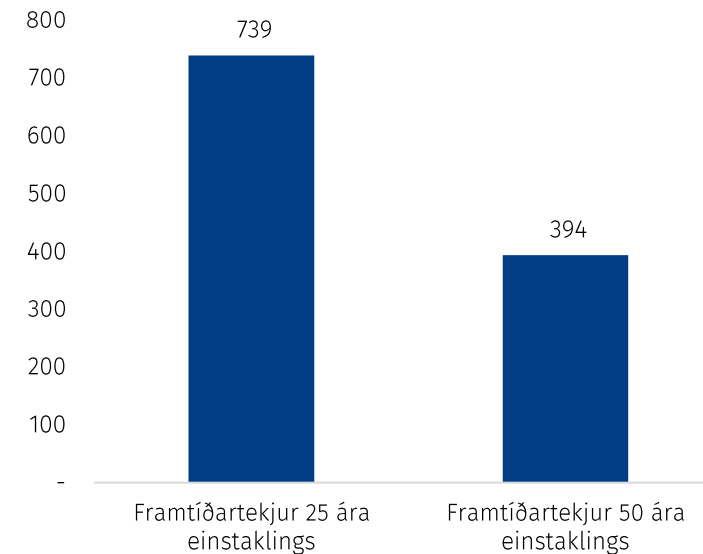
**Fyrstu kaupendur hafa meira svigrúm til skuldsetningar en aðrir hópar**  
Lánþegaskilyrði Seðlabankans



Heimild: Seðlabanki Íslands

**Ungt fólk tekur lán gegn mun hærri framtíðartekjum en þau sem eldri eru**

Framtíðartekjur m.v. ævitekjuferilinn 2023 og 1% árlegan framleiðnivöxt, m.kr.

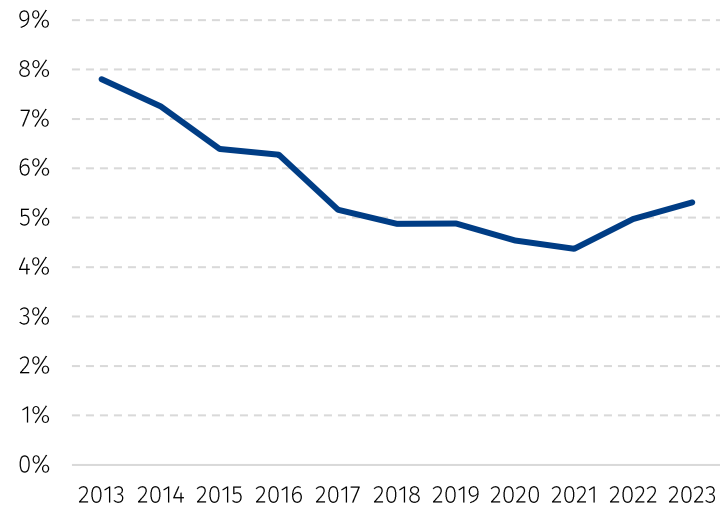


Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneytið

# Vaxtabyrði hækkar mest hjá afmörkuðum hópi

Ein af ástæðum þess hvað vaxtabyrði ungs fólks hefur hækkað er að það er frekar með óverðtryggð lán en þau sem eldri eru

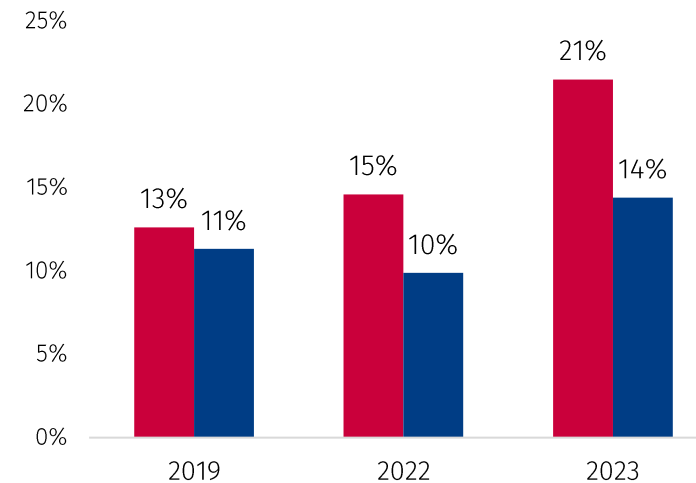
**Vaxtagjöld eru áþekkt hlutfall af ráðstöfunartekjum og árið 2017**  
Vaxtagjöld, % af ráðstöfunartekjum\*



**Það er einkum hjá ungu fólki sem vaxtabyrði hefur hækkað**

Hlutfall fólks sem greiðir yfir 20% af ráðstöfunartekjum í vexti

■ Fólk undir 40 ára...  
■ Allir





# Stuðningur stjórnvalda beinist að ungu fólki

Stjórnvöld lögðu áherslu á ungt fólk í stuðningi við kjarasamninga

Hlutdeildarlán vegna á mótí lánþegaskilyrðum

60% hækkun húsnæðisbóta á þremur árum

Stuðningur við kjarasamninga fyrir ungt fólk sem hátt vaxtastig bitnar einkum á



Fjárheimildir og skattstyrkir, ma. kr. á verðlagi hvers árs	2021	2022	2023	2024	2025
Stofnframlög*	3,7	3,7	1,7	7,3	7,3
Húsnæðisbætur*	6,6	7,0	9,6	9,1	11,6
Vaxtabætur*	2,6	2,2	2,8	2,1	2,1
Sérstakur vaxtastuðningur*	-	-	-	5,5	-
Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar - almennt úrræði	3,2	3,2	3,8	4,1	-
Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar - "Fyrsta fasteign"	1,6	1,7	2,0	2,4	2,6
Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis, 50% leigutekna undanþegnar skatti	1,7	1,8	2,1	3,8	4,0
Helmingsafsláttur á stimpilgjaldi vegna kaupa af fyrstu fasteign	0,7	0,4	0,5	0,5	0,6
<b>Endurg.</b> VSK v/nýbygginga, endurbóta og viðhalds íbúðarhúsn.	8,5	10,5	12,2	9,6	10,5

Lánaheimildir, ma. kr.	2021	2022	2023	2024	2025
Almenn lánaheimild Húsnæðissjóðs	25	25	20	20	20
þar af hlutdeildarlán			3	3	4

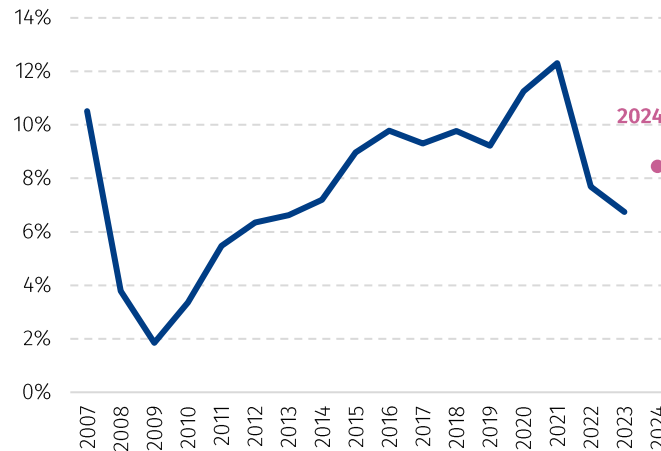


# Ungt fólk komst inn á markaðinn í lágvaxtaumhverfinu

Hlutfall fyrstu kaupa ungs fólks árið 2023 var það lægsta síðan 2013

## Fyrstu kaupum hefur fjölgað á ný 2024

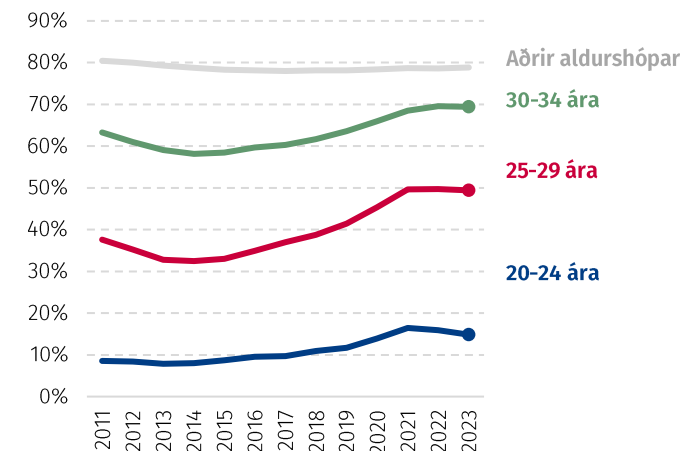
Fjöldi fyrstu kaupa, hlutfall af fjölda fólks 25-34 ára



Heimild: HMS, FJR.  
2024: Á árgrunni miðað við fyrri helming ársins.

## Íslenskir ríkisborgarar: Ekki hefur fleira ungt fólk átt fasteign frá fjármálahruni

Hlutfall sem á íbúð, eftir aldri



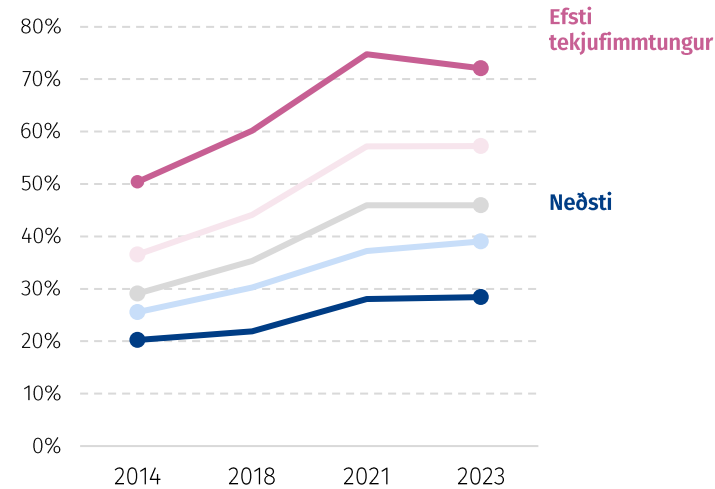
Heimild: FJR, byggt á álagningarskrá.

# Stökkbreyting í aðstoð foreldra við íbúðakaup

Foreldrar skila tilfærslunni sem verðbólgan færði þeim aftur til barnanna

## Ungum íbúðaeigendum hefur fjölgað þvert á tekjuhópa - en bilið hefur breikkað

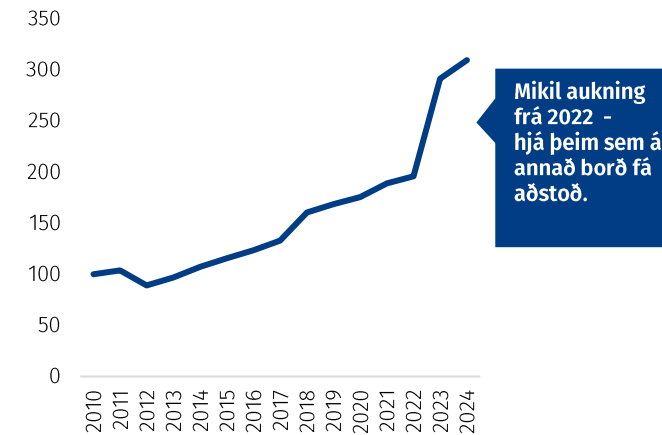
Hlutfall 25-29 ára sem á íbúð, íslenskir ríkisborgarar



Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneytið

## Aðstoð við fyrstu kaupendur virðist sífellt veglegri

Áætluð fjárhagsleg aðstoð við fyrstu kaupendur, meðaltal að nafnvirði, vísitala 2010 = 100\*



Mikil aukning frá 2022 - hjá þeim sem á annað borð fá aðstoð.

\*Mismunur á áætlaðri útborgun og besta mati á eigin lausafjár-eignum hjá þeim 50-70% fyrstu kaupenda, í hópi íslenskra ríkisborgara, sem áætlað er að fá aðstoð.  
Heimild: Fjármála- og efnahagsráðuneytið.