

Húsnæðiskönnun 2007

*Húsnæðisaðstæður og greiðsluerfiðleikar
í ólíkum þjóðfélagshópum*

Kynning

Unnið fyrir félagsmálaráðuneytið

Stefán Ólafsson

Rannsóknarstöð þjóðmála
Félagsvísindastofnun HÍ.

Markmið

Kanna stöðu...

- Nýrra kaupenda á fasteignamarkaði,
- Húsnæðisaðstæður og greiðslubyrði almennings
- Húsnæðisaðstæður og greiðslubyrði þeirra sem hugsanlega standa höllum fæti á húsnæðismarkaði vegna fjárhagsafkomu, fjölskylduaðstæðna eða annarra ástæðna, bæði eigenda og leigjenda.

Aðferð

Tvær kannanir

- I. Könnun meðal almennings 18-80 ára
 - Spurt um húsnæðisaðstæður, fjölskylduaðstæður, afkomu, greiðsluerfiðleika og húsnæðisúrræði
- II. Könnun meðal sveitarfélaga og félagssamtaka: fjöldi á biðlistum eftir félagslegum leiguíbúðum

Almennar niðurstöður

- I. Meirihluti þjóðarinnar býr við góðar húsnæðisaðstæður og viðráðanlega greiðslubyrði, en umtalsverður hópur á nú í erfiðleikum með að komast inn á fasteignamarkað og með að greiða afborganir húsnæðislána. Húsaleiga hefur hækkað mikið undanfarið.
- II. Umtalsverður fjöldi er á biðlistum sveitarfélaga og félagasamtaka eftir félagslegum leiguíbúðum – alls 2750 manns.
- III. Einstæðir foreldrar, barnafjölskyldur, ungt fólk, lágtekjufólk og öryrkjar standa verst á húsnæðismarkaði

Húsnæðisaðstæður og greiðsluferfiðleika í ólíkum þjóðfélagshópum

Könnun meðal almennings (18-80 ára)



Hvernig býr fólk?

Tafla I.1

Býrð þú í eigin húsnæði, leiguhúsnæði eða á annan máta?
Allir svarendur

Tegund búsetu:	Fjöldi	Hlutfall
Eigin húsnæði	600	77,7%
Leiguhúsnæði	89	11,5%
Hjá foreldrum/ættingjum/vinum	75	9,7%
Annað	8	1,0%
Alls	772	100,0%

Mögulegir nýliðar á fasteignamarkaði

Þeir sem hafa reynt húsnæðis kaup, en hætt við

Tafla III.1

Hefur þú reynt að kaupa íbúð á síðustu árum en fallið frá því?
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	Hlutfall	% þeirra sem eru ekki í eigin húsnæði	Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára
Já	3,2%	14,5%	7.120
Nei	19,0%	85,5%	41.867
Alls, þeir sem eru ekki í eigin húsnæði	22,3%	100,0%	48.988
Í eigin húsnæði	77,7%	..	170.887
Allir %	100,0%
Fjöldi svarenda	772	172	
Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára			219.875

Hverjir hafa reynt að kaupa en fallið frá því?

- Af þeim sem ekki búa í eigin húsnæði -

- Dæmi:
- 30-39 ára: 25% hópsins
- 19% íbúa á höfuðborgarsvæði, en aðeins 8% á landsbyggð
- 24% fólks með eitt barn á heimilinu
- 36% þeirra sem búa þröngt
- 32% fólks með tekjur á bilinu 151-250 þús. í ráðstöfunartekjur.

Áform um húsnæðis kaup

- Af þeim sem ekki búa í eigin húsnæði -

Tafla III.2

Hyggst þú eða fjölskyldan kaupa íbúðarhúsnæði á næstu misserum?
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	Hlutfall allra	% þeirra sem eru ekki í eigin húsnæði	Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára
Já	7,3%	32,6%	15.949
Nei	14,0%	62,8%	30.760
Veit ekki	1,0%	4,7%	2.278
Alls, þeir sem eru ekki í eigin húsnæði	22,3%	100,0%	48.988
Í eigin húsnæði	77,7%		170.887
Allir %	100,0%		
Fjöldi svarenda	772	172	
Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára			219.875

Hverjir vilja kaupa?

Af þeim sem ekki búa í eigin húsnæði

- **44% af 30-39 ára fólki**
- **41% hjóna/sambúðarfólks**
- **44% þeirra sem eru með 3 eða fleiri börn**
- **37% þeirra sem eru með 1-2 börn**
- **43% þeirra sem búa þröngt**
- **Beint samband við tekjur: því hærrí tekjur > þeim mun fleiri hafa áform um kaup**
- **Fólk með lægri tekjur heldur frekar að sér höndum**

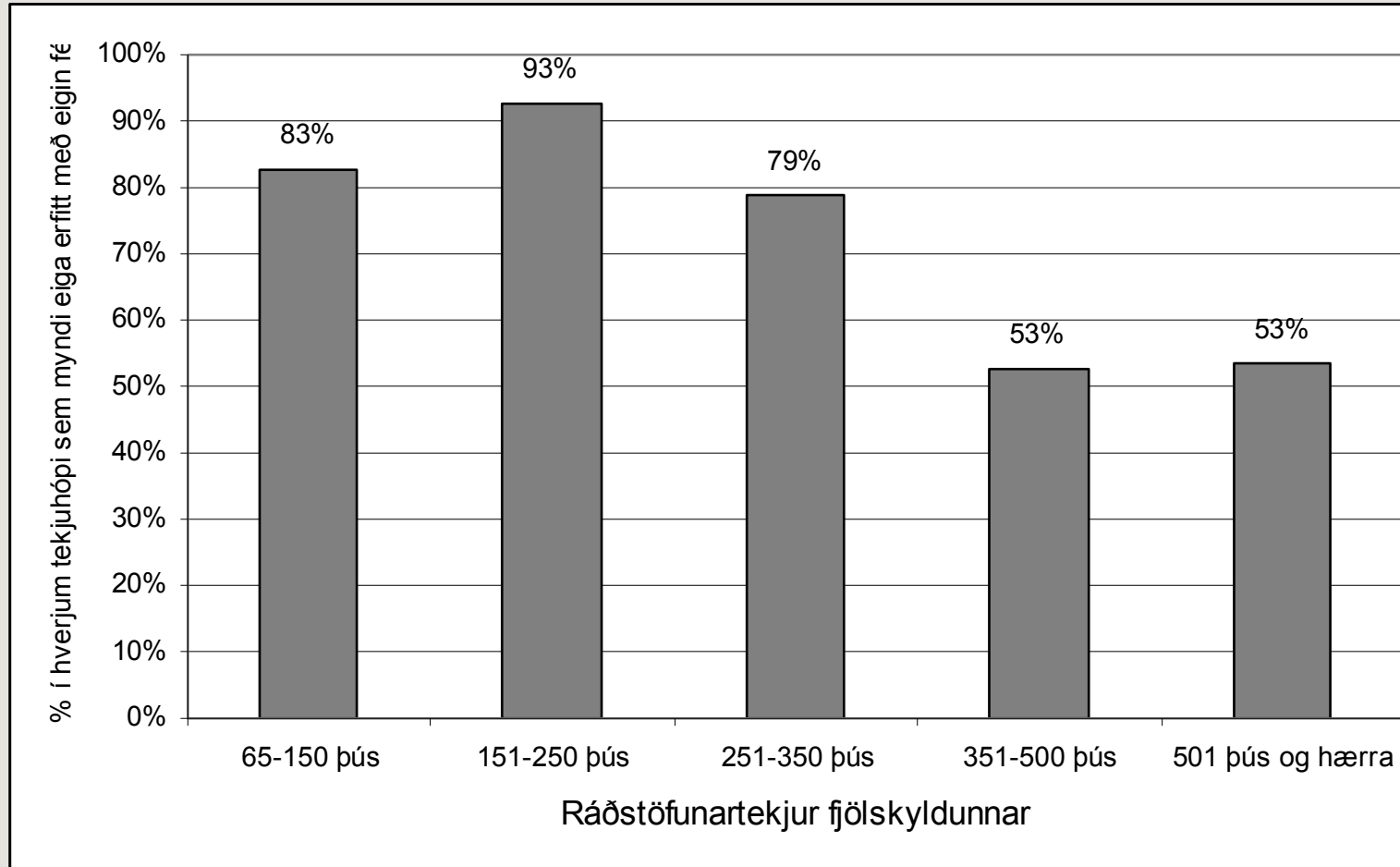
Erfitt að leggja fram nægilegt eigið fé

Tafla III.3

Telurðu að það væri erfitt fyrir þig að leggja fram nægilegt eigið fé við íbúðarkaup, fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir?
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	Hlutfall allra	% þeirra sem eru ekki í eigin húsnæði	Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára
Já	15,2%	68,0%	33.323
Nei	6,0%	26,7%	13.101
Veit ekki	1,2%	5,2%	2.563
Alls, þeir sem eru ekki í eigin húsnæði	22,3%	100,0%	48.988
Í eigin húsnæði	77,7%	..	170.887
Allir %	100,0%
Fjöldi svarenda	772	172	
Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára			219.875

Erfitt fyrir hverja?



Mynd III.3: Þeir sem myndu eiga erfitt með að leggja fram eigin fé, greint eftir tekjuhópum.

Umfang húsnæðiskostnaðar

Einstæðir foreldrar og Allir svarendur

Tafla IV.3

Er húsnæðiskostnaður þinn, þ.e. rekstur og afborganir eða leiga, almennt séð mikill, viðráðanlegur eða lítill, miðað við tekjur þínar/fjölskyldunnar?
Einstæðir foreldrar og allir svarendur samanbornir

Húsnæðiskostnaður	Hlutfall einstæðra foreldra	Hlutfall allra svarenda
Mjög/frekar mikill	39%	19%
Viðráðanlegur	55%	65%
Frekar/mjög lítill	3%	12%
Veit ekki	3%	4%
Alls	100%	100%
Fjöldi	31	736

Umfang greiðsluerfiðleika

Einstæðir foreldrar og Allir svarendur

Tafla IV.4

Hefur það komið fyrir einhvern tímann á síðasta ári að fjölskyldan/þú hafi átt erfitt með að greiða hin venjulegu útgjöld, t.d. fyrir mat, ferðir, húsnæði og þess háttar?

Einstæðir foreldrar og allir svarendur samanbornir

Erfiðleikar með venjuleg útgjöld:	Hlutfall einstæðra foreldra	Hlutfall allra svarenda
Nei, kom ekki fyrir	58%	81%
Já, oft	39%	4%
Já, af og til	16%	8%
Já, en sjaldan	0%	5%
Veit ekki	3%	2%
Alls	100%	100%
	31	753

Þróun vaxtabóta sl. 2 ár

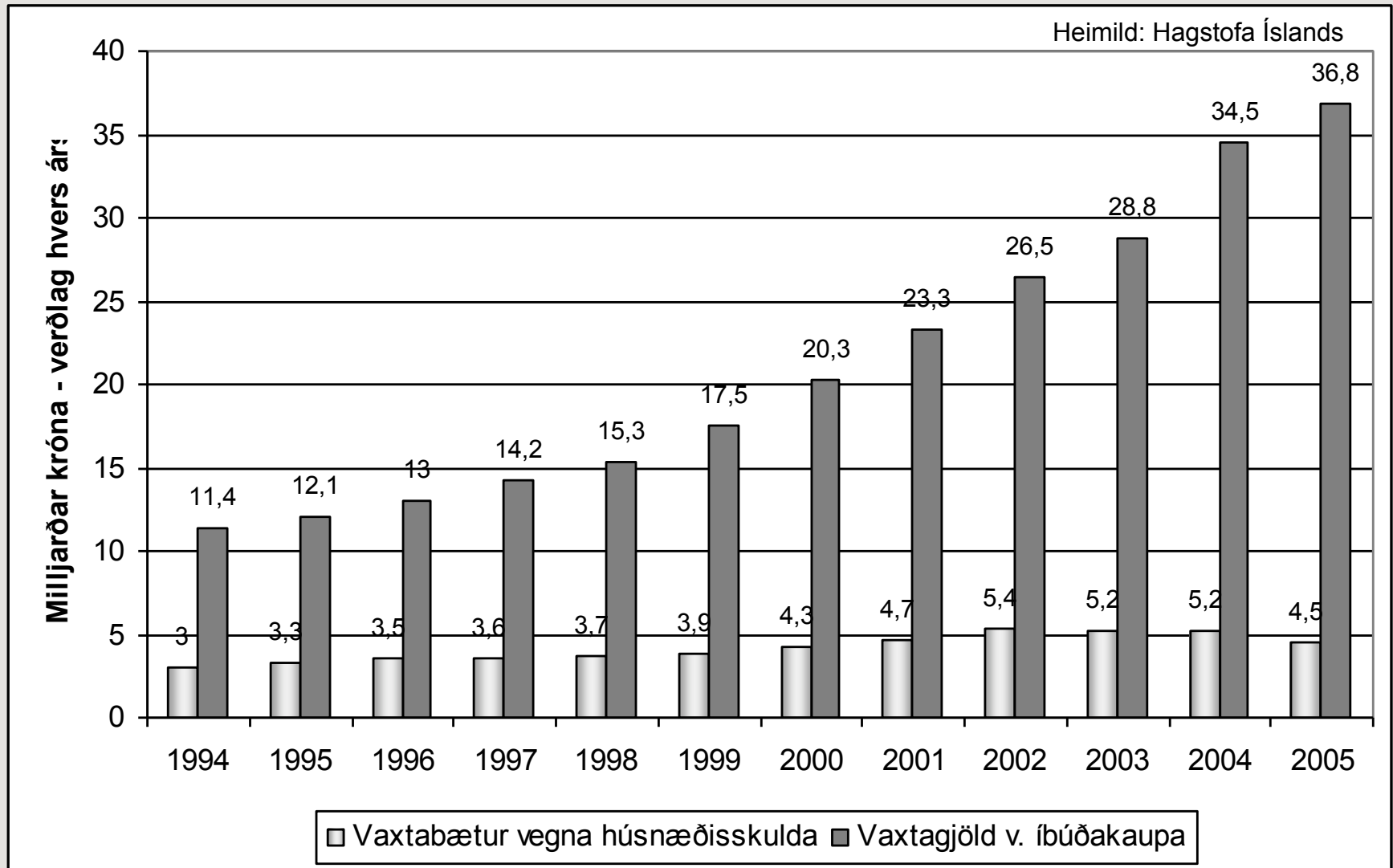
Tafla 1.8

Hafa vaxtarbætur þínar/ykkar hækkað, staðið í stað, eða lækkað sl. 2 ár?
Þeir sem búa í eigin húsnæði

Breytingar á vaxtabótum sl. 2 ár	Hlutfall	Hlutfall þeirra sem svara
Hækkað	6,8%	9,2%
Staðið í stað	42,1%	57,7%
Lækkað	24,1%	33,0%
Veit ekki	27,1%	...
Alls %	100%	100%
Fjöldi	428	312

Þróun vaxtagjalda og vaxtabóta heimilanna

Milljarðar króna – verðlag hvers árs, 1994 til 2005



Þróun vaxtagjalda og vaxtabóta heimilanna

% breyting frá 1994 til 2005 – á föstu verðlagi

Raunhækkun vaxtagjalda og vaxtabóta, 1994-2005

- **Vaxtagjöld: 125,3%** (Heimild: Hagstofa Íslands)
- **Vaxtabætur: 4,7%** (Heimild: Hagstofa Íslands)
- **Vaxtabætur: 27,9%** (Heimild: fjármálaráðuneytið)*

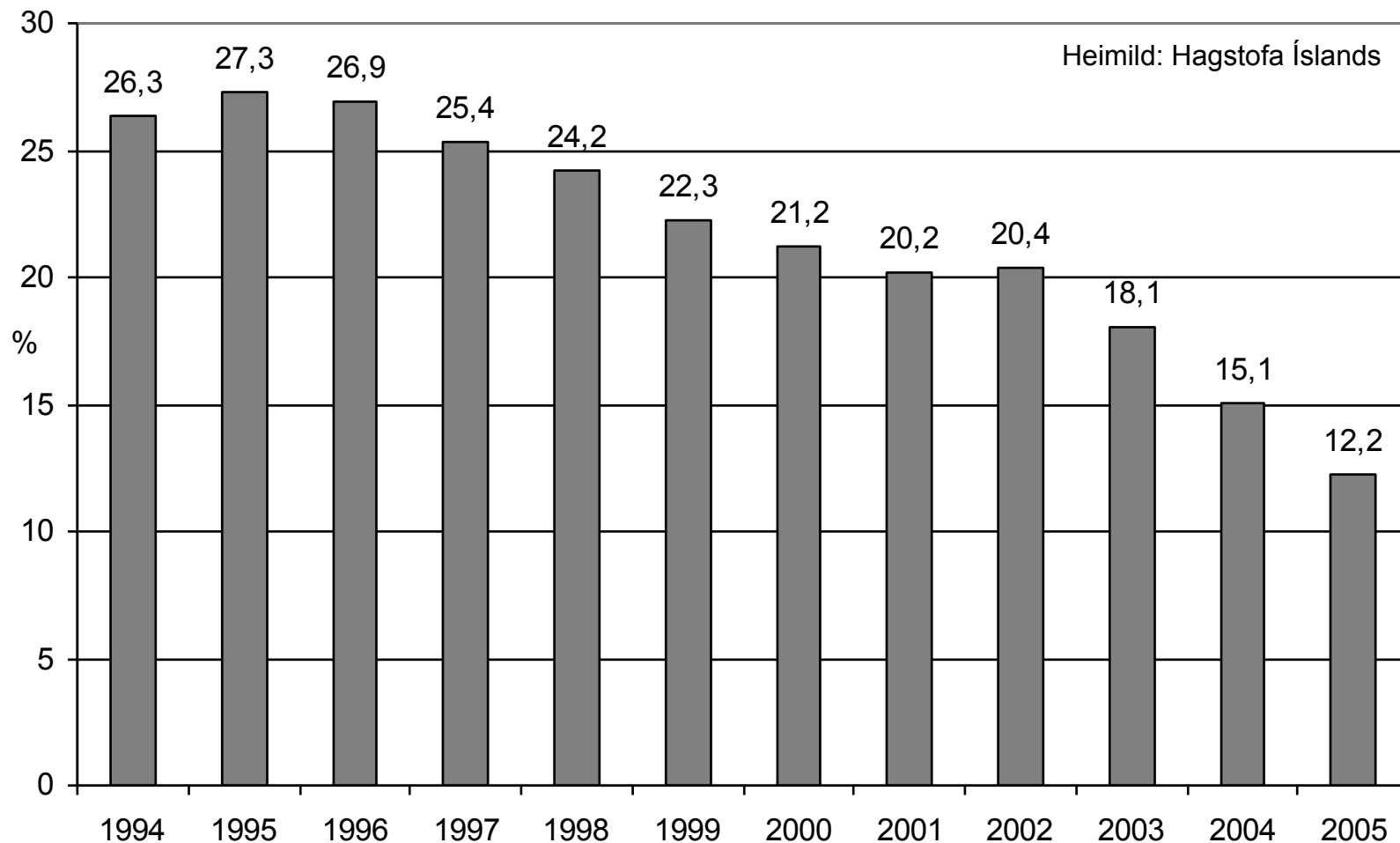
* Misræmi er í tölum Hagstofu og fjármálaráðuneytis um vaxtabætur fyrir árin 2003-2005. Tölur fjármálaráðuneytis eru hærri en breyta ekki megin niðurstöðunni um mikið misræmi milli þróunar vaxtagjalda og vaxtabóta.

Vaxtabætur sem % vaxtagjalda

heimilanna, frá 1994 til 2005

Minnkandi stuðningur

Heimild: Hagstofa Íslands




Fjöldi á biðlistum

Könnun meðal sveitarfélaga og
félagasamtaka




Biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði – Niðurstöður –

 Umtalsverðir biðlistar eru eftir félagslegu leiguhúsnæði. Alls eru rúmlega **2.750** á biðlistum eftir félagslegu húsnæði á landinu

 **1.446** hjá sveitarfélögum

 **200** hjá Brynju, hússjóði ÖBÍ

 **1.107** eftir námsmannahúsnæði.

 Heildarfjöldinn er álíka mikill nú og mest var á árum áður (2003), þrátt fyrir að félagslegum íbúðum og námsmannahúsnæði hafi fjölgað talsvert á tímabilinu

Biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði – Niðurstöður –



Að námsmönnum frátöldum er fólkið á biðlistunum almennt **afar tekjulágt** og með **erfiðar aðstæður**.



Minnst 700 börn eru á framfæri fólks á biðlistum

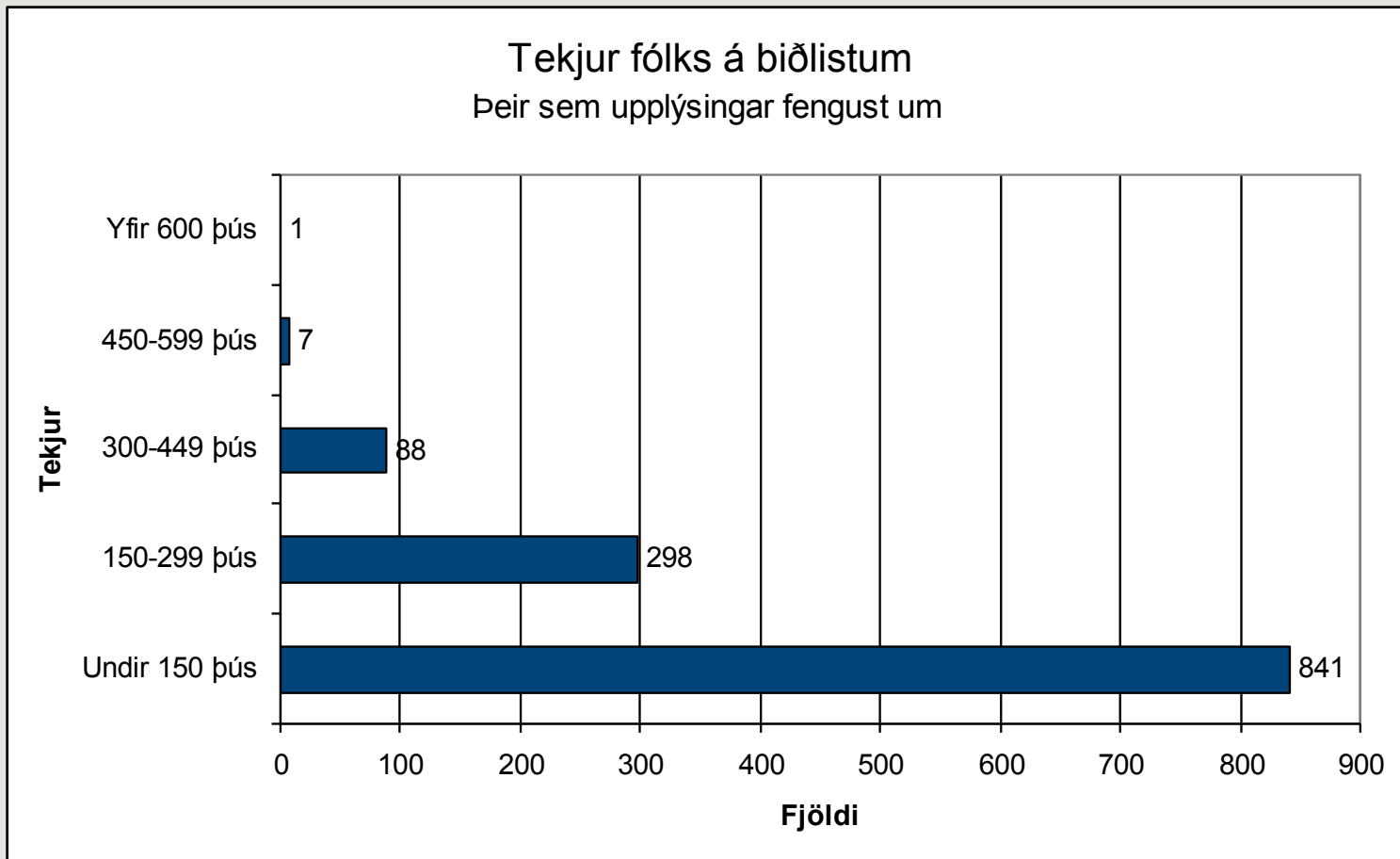


Einstæðir foreldrar, öryrkjar, atvinnulausir eru fjölmennir á biðlistum. Flestir eru þó í vinnu.

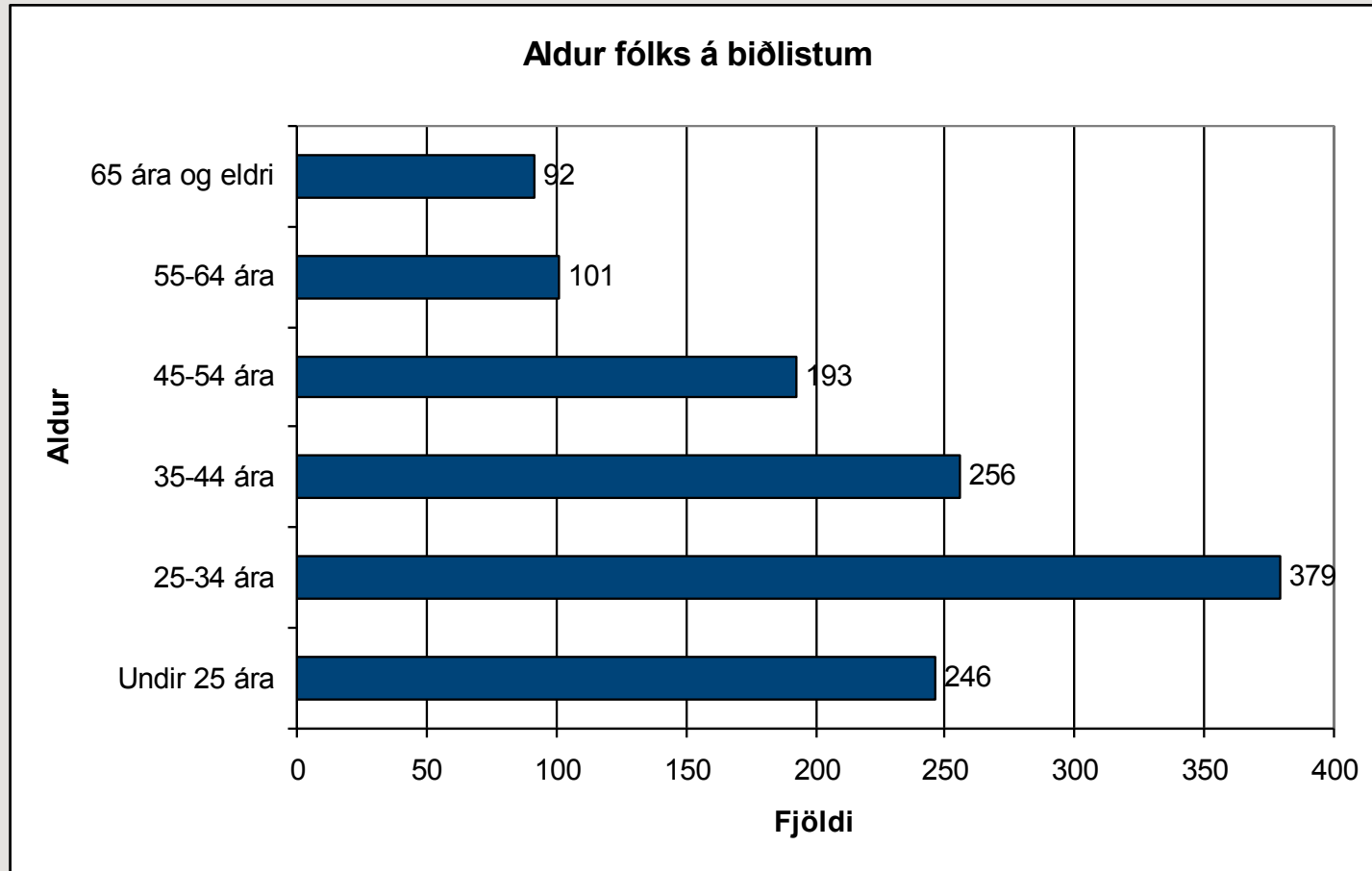


Ekki fengust upplýsingar um aðstæður allra sem eru á biðlistum þannig að tölurnar í einstökum hópum eru að öllum líkindum vanmetnar.

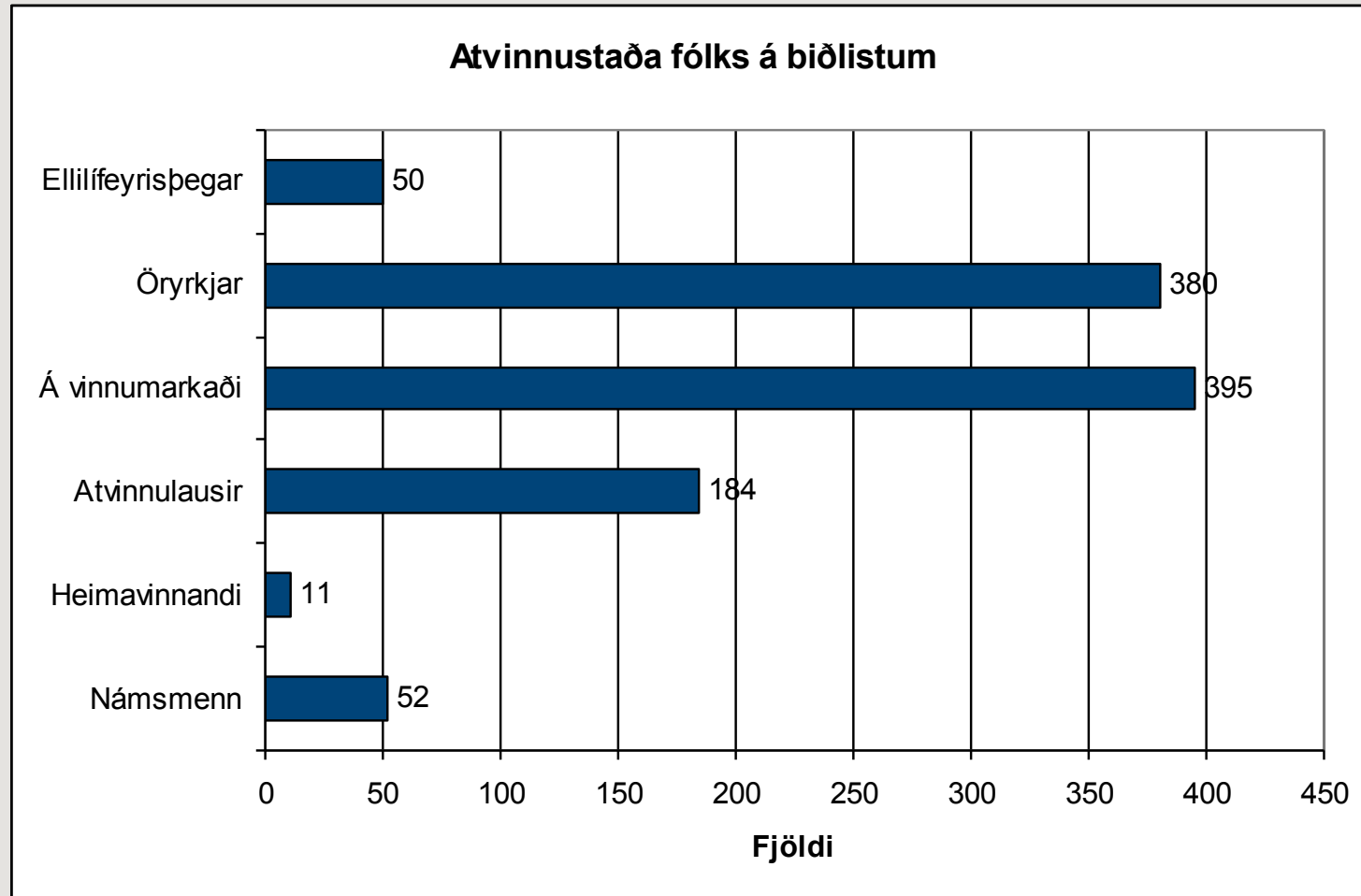
Tekjur fólks á biðlistum



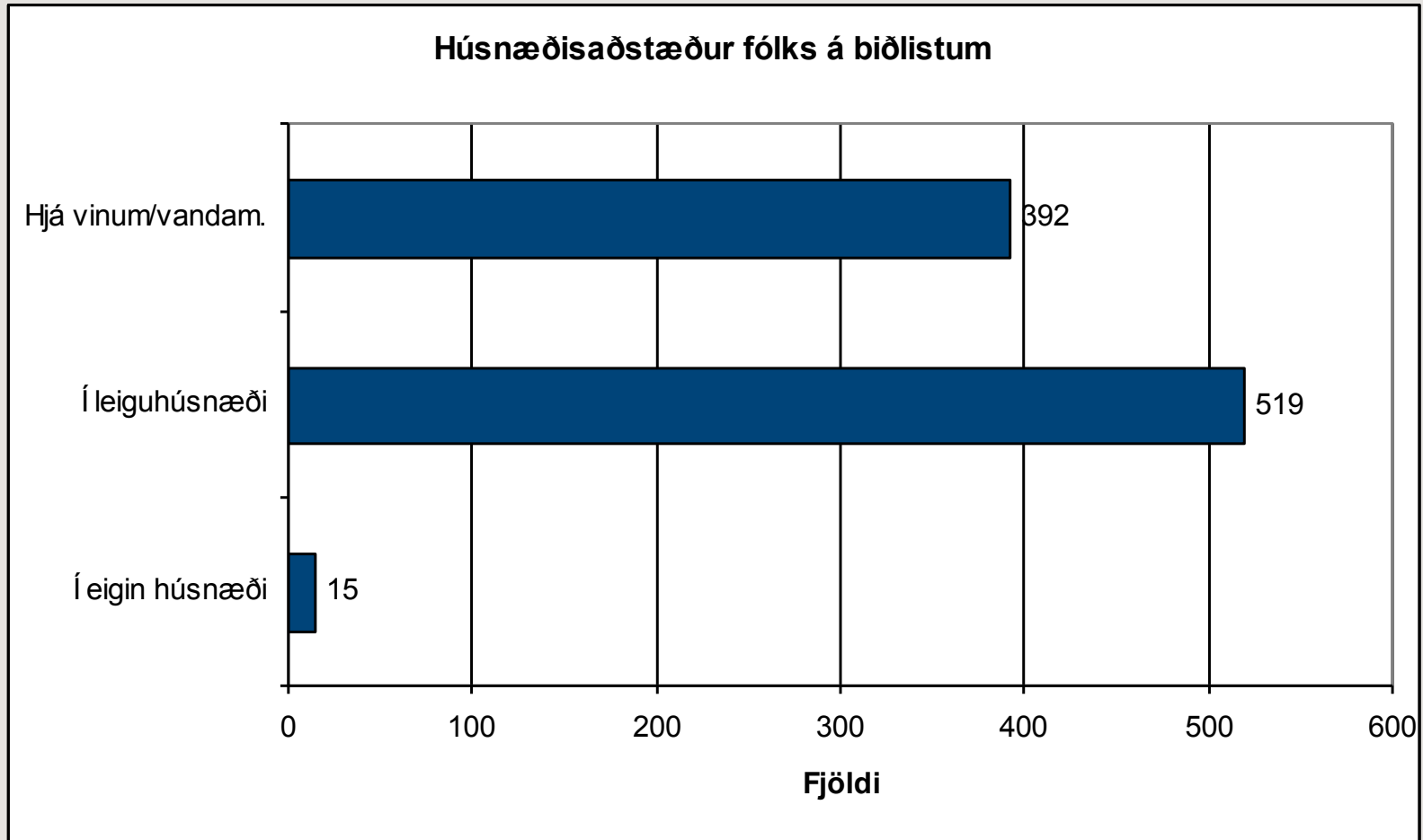
Greining fólks á biðlistum



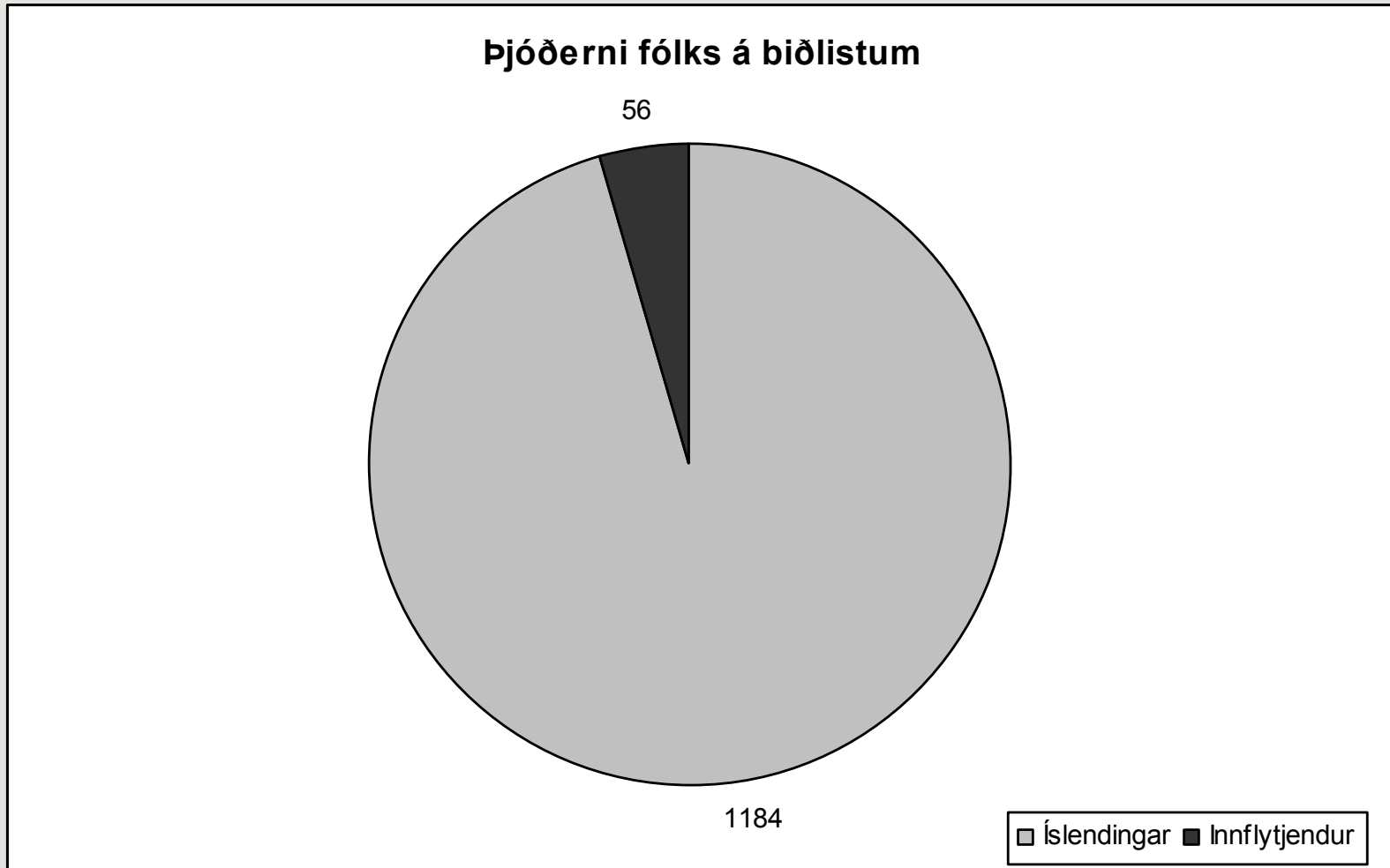
Greining fólks á biðlistum



Greining fólks á biðlistum



Greining fólks á biðlistum



Niðurstöður



B. Niðurstöður – Húsnæðiskönnun 2007

- Meirihluti Íslendinga býr við góðar húsnæðisaðstæður og viðráðanlega greiðslubrýði, eða um 80% allra 18-80 ára.
- Sterkar vísbendingar eru um að erfitt sé nú fyrir ungar barnafjölskyldur að koma inn á fasteignamarkað og fólk með tekjur undir meðaltekjum. Því lægri sem tekjurnar eru þeim mun erfiðara er það. Einstæðir foreldrar eru í sérstaklega erfiðri stöðu á húsnæðismarkaði, sem og einhleypir lágtekjumenn og öryrkjar.
- Um 19% fólks á aldrinum 18-80 ára (um 40.000 manns) er með mikinn húsnæðiskostnað miðað við tekjur þeirra. Þetta á við um tæp 40% einstæðra foreldra.
- Um 12% fólks á aldrinum 18-80 ára (um 25.000 manns) hafa **oft** eða **af og til** átt í erfiðleikum með að greiða hin venjulegu útgjöld fjölskyldunnar á sl. ári. Þetta á við um 39% einstæðra foreldra.

B. Niðurstöður – Húsnæðiskönnun 2007

- Um 68% fólks (um 33.000 manns) sem ekki býr í eigin húsnæði segist eiga erfitt með að leggja fram nægilegt eigin fé við húsnæðis kaup.
- Um 60% þeirra segjast munu eiga erfitt með að greiða af húsnæðislánum, m. v. tekjur sínar.
- Stuðningur húsnæðisstefnunnar með vaxtabótum hefur rýrnað um leið og vaxtakostnaður heimilanna hefur stórhækkað á síðustu árum, vegna aukinnar skuldsetningar, sem tengist hækkuðu húsnæðisverði og skuldbreytingum.

Takk fyrir!