

# Húsnæðiskönnun 2007

## *Húsnæðisaðstæður og greiðsluerfiðleikar í ólíkum þjóðfélagshópum*

Unnið fyrir félagsmálaráðuneytið

Stjórnandi og höfundur skýrslu:  
Stefán Ólafsson

Gagnavinnsla:  
Gunnar Þór Jóhannesson

**Rannsóknarstöð þjóðmála**

Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands  
Október 2007

## Efnisyfirlit

Samandregnar niðurstöður.....	3
Formáli.....	6
Niðurstöður .....	8
I. Þeir sem búa í eigin húsnæði.....	9
II. Leigjendur .....	19
III. Mögulegir nýliðar á fasteignamarkaði – Þeir sem búa ekki í eigin húsnæði .....	26
IV. Greiðsluferfiðleikar.....	35
<i>Allir svarendur.....</i>	<i>35</i>
<i>Einstæðir foreldrar .....</i>	<i>36</i>
<i>Lágtekjufólk.....</i>	<i>38</i>
<i>Mikilvægi vaxtabóta vegna húsnæðisskulda.....</i>	<i>40</i>
<i>Aukatöflur.....</i>	<i>42</i>
V. Stærð húsnæðis .....	45
VI. Samantekt niðurstaðna.....	49
Viðauki – Ítarlegri greining og bakgrunnsefni.....	55

# Samandregnar niðurstöður

Könnunin var unnin að beiðni félagsmálaráðuneytisins og náði til 1200 manna úrtaks 18-80 ára fólks af landinu öllu. Viðtöl voru tekin í ágúst. Auk þess var aflað upplýsinga frá sveitarstjórnnum og félagasamtökum um fólk á biðlistum eftir félagslegum úrræðum. Þá var rætt við fagaðila á þessu sviði um vandamál sem fólk stendur helst frammi fyrir við núverandi aðstæður á húsnæðismarkaði. Markmiðið var að fá fram mynd af húsnæðisaðstæðum og greiðslubyrði fólks í ólíkum þjóðfélagshópum. Niðurstöður eru settar fram í skýrslu þessari, viðaukaskýrslu og sérstakri skýrslu um þörf fyrir félagslegt húsnæði. Stefán Ólafsson prófessor stjórnaði verkefninu og skrifaði skýrsluna en Gunnar Þór Jóhannesson sérfræðingur á Félagsvísindastofnun annaðist gagnavinnslu.

Á undanförunum árum hafa orðið miklar breytingar á sviði húsnæðismála hér á landi. Lánveitingar hafa að nokkru leyti færst frá Íbúðalánasjóði til einkabanka, samhliða hækkun lánschlutfalls, lækkun vaxta og lengingu lánstíma. Einnig hefur hið félagslega húsnæðiskerfi gjörbreytt. Á sama tíma hefur fasteignaverð hækkað afar mikið. Á síðustu misserum hefur lánschlutfall aftur lækkað og vextir hækkað.

Við þessar breyttu aðstæður verður skuldsetning fasteignakaupenda mun meiri og eignamyndun hægari en áður. Svo virðist sem hið hækkaða fasteignaverð og aukin skuldsetning geri að litlu eða engu þann ávinning kaupenda sem varð af upphaflegri lækkun vaxta árið 2004. Vaxtagjöld heimilanna jukust um 125,3% að raungildi frá 1994 til 2005 en vaxtabætur til heimilanna jukust á sama tíma aðeins um 4,7% að raungildi (á föstu verðlagi). Vaxtabætur vegna húsnæðislána hafa þannig dregist verulega afturúr vaxtakostnaði vegna sömu lána, samkvæmt skýrslu Hagstofu Íslands "Ráðstöfunartekjur heimilageirans 1994-2005" (sbr. Þjóðhagsreikningar 2007:5, 16. apríl 2007). Vaxtabætur sem runnu til heimilanna voru um 26% vaxtagjalda þeirra árið 1994 en árið 2005 voru vaxtabæturnar komnar niður í um 12% af vaxtagjöldunum, sem höfðu hækkað mun örar en vaxtabæturnar.

Faglegir viðmælendur á fasteignamarkaði töldu flestir að aðstæður væru nú erfiðar fólki með lægri tekjur og ýmsum sérhópum sem vildu kaupa íbúðarhúsnæði eða komast í trygga leigu.

Meirihluti Íslendinga býr við góðar húsnæðisaðstæður og viðunandi greiðslubyrði. Við þessar nýju aðstæður í húsnæðismálum er hins vegar mikilvægt að skoða stöðu nýrra kaupenda á fasteignamarkaði, greiðslubyrði og húsnæðisaðstæður þeirra sem standa höllum fæti á markaðinum vegna fjárhagsafkomu, fjölskylduaðstæðna eða annarra aðstæðna. Sú rannsóknarvinna sem hér er greint frá miðar að því að skýra hvernig húsnæðisaðstæður fólks í einstökum þjóðfélagshópum eru í þessu nýja umhverfi. Eftirfarandi eru helstu niðurstöður.

## Könnun meðal sveitarfélaga og félagasamtaka:

- Rúmlega 2750 manns eru á biðlistum sveitarfélaga og félagasamtaka á landinu öllu eftir félagslegum leiguíbúðum, þar af eru um 1446 á biðlistum hjá sveitarfélögum og rúmlega 1100 bíða eftir námsmannahúsnæði, flestir á höfuðborgarsvæðinu. Að námsmönnum frátöldum er fólk á biðlistunum almennt afar tekjulágt og með erfiðar félagslegar aðstæður (sjá sérskýrsluna "Greining á þörf fyrir félagslegt húsnæði").
- Flestir þeirra sem eru á biðlistunum hjá sveitarfélögum og Öryrkjabandalaginu eru með heildartekjur undir 150 þúsund á mánuði. Þriðjungur er með tekjur á bilinu 150 til 300 þúsund á mánuði. Þorri umsækjenda um félagslegt húsnæði býr nú í leiguhúsnæði eða hjá vinum og vandamönnum. Flestir eru á aldrinum 25 til 45 ára. Um 280 eru með eitt barn á heimilinu, 116 með tvö og rúmlega 50 eru með þrjú eða fleiri börn. Samtals eru upplýsingar um nálægt 700 börn á framfæri fólks sem er á

Þessum biðlistum. Margir atvinnulausir og öryrkjar eru á biðlistunum og um 50 ellilífeyrisþegar. Stærsti hópurinn er hins vegar í vinnu. Um 360 einstæðir foreldrar eru á biðlistum og 66 hjón eða sambúðarfólk með börn. Innflytjendur eru 56 á biðlistunum, en staða þeirra er oft erfið á húsnæðismarkaði. Þessar fjöldataölur um einstaka þjóðfélagshópa eru örugglega nokkuð vanmetnar því ekki gátu öll sveitarfélög sem svöruðu gefið upplýsingar um félagslegar aðstæður fólksins á biðlistunum þó 82% þeirra hefðu tölur um heildarfjölda á biðlista.

#### **Könnun meðal almennings (18-80 ára):**

- Sterkar vísbendingar eru um að erfitt sé 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.
- Um fjórðungur fólks á aldrinum 30-39 ára, sem ekki býr í eigin húsnæði, hefur reynt að kaupa íbúð á síðustu árum en fallið frá því. Þetta á einnig við um fjórðung fólks sem er með eitt barn á heimilinu.
- Rúmlega þriðjungur fólks (36%) sem ekki býr í eigin húsnæði og sem býr þröngt hefur reynt að kaupa húsnæði en fallið frá því.
- Um 32% fólks sem ekki býr í eigin húsnæði og hefur ráðstöfunartekjur fjölskyldu á bilinu 151-250 þúsund hefur reynt að kaupa íbúðarhúsnæði á síðustu árum en fallið frá því.
- Um 68% fólks sem ekki býr í eigin húsnæði segir að erfitt verði að leggja fram nægilegt eigin fé við útborgun, fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir. Þriðjungur þeirra segist ekki geta lagt fram neitt eigið fé og flestir sem þó geta lagt fram eitthvað nefna vel innan við 2 milljónir króna.
- Um 93% þeirra sem ekki búa í eigin húsnæði og sem eru með ráðstöfunartekjur fjölskyldu á bilinu 151 til 250 þúsund á mánuði segja að erfitt verði fyrir þá að leggja fram nægilegt eigin fé við húsnæðis kaup.
- Um 60% fólks utan fasteignamarkaðar segir að erfitt væri fyrir sig að greiða af húsnæðislánum vegna íbúðarkaup, miðað við núverandi tekjur sínar.
- Tveir af hverjum þremur (68%) sem ekki búa í eigin húsnæði og sem eru með ráðstöfunartekjur fjölskyldu á bilinu 150 til 350 þúsund krónur á mánuði segja erfitt fyrir sig að greiða af húsnæðislánum, miðað við núverandi tekjur. Þetta er mun algengara hjá þeim sem eru við eða undir fátæktarmörkum, þ.e. undir 150 þúsund krónum á mánuði.
- Rúmlega einn af hverjum fjórum (25-28%) sem búa í eigin húsnæði og sem eru með tekjur undir 350 þúsund á mánuði segir húsnæðiskostnað sinn mikinn. Þetta á einnig við um yngra fólk og allt að 40 ára aldri. Mikill húsnæðiskostnaður er nátengdur almennum greiðsluerfiðleikum fólks.
- Um þriðjungur fólks sem býr í eigin húsnæði segir vaxtabætur sínar hafa lækkað á sl. tveimur árum.
- Tæp 4% þeirra sem búa í eigin húsnæði segjast hafa lent í vanskilum með húsnæðislán á síðustu 12 mánuðum. Þetta samsvarar um 6.000 manns á aldrinum

18-80 ára. Vanskil húsnæðislána koma þó nú á dögum meira fram sem yfirdráttur á launareikningum, vegna aukinnar notkunar á greiðsluþjónustu bankanna. Slíkur yfirdráttur virðist vera mikill hér landi.

- Um 15% þeirra sem búa í leiguhúsnæði segjast frekar vilja vera á leigumarkaði en kaupa. Flestir segjast leigja vegna nauðsynjar og/eða tímabundið.
- Leigjendur eru frekar yngri, einhleypir, með lægri tekjur og búa oft þröngt, einkum þeir sem eru með tvö eða fleiri börn á heimilinu.
- Þó húsaleiga sé nú mjög hækkandi á höfuðborgarsvæðinu eru margir núverandi leigjendur í ódýrari leigu, til dæmis námsmenn og þeir sem leigja hjá sveitarfélögum.
- Um fjórðungur fólks á aldrinum 18-80 ára sem er með þrjú eða fleiri börn á heimilinu segir húsnæði sitt vera frekar eða mjög þröngt miðað við þarfir fjölskyldunnar.
- Um 19% allra svarenda (18-80 ára) segja húsnæðiskostnað sinn vera mjög eða frekar mikinn, miðað við tekjur fjölskyldunnar. Hjá einstæðum foreldrum er þetta mun hærra, eða tæp 40%, og hjá lágtekjufólki almennt eru það um 29% sem hafa mikinn húsnæðiskostnað.
- Vaxtagjöld heimilanna jukust um 125,3% að raungildi frá 1994 til 2005 en vaxtabætur til heimilanna jukust á sama tíma aðeins um 4,7% að raungildi (á föstu verðlagi). Árið 1994 voru vaxtabætur um 26% af vaxtagjöldum heimilanna en árið 2005 voru vaxtabæturnar komnar niður í um 12% af vaxtagjöldum. Þar hefur því orðið mikið misræmi í þróuninni og hlutfallslegur stuðningur húsnæðisstefnunnar minnkað.
- Einstæðir foreldrar eru mun oftari í erfiðleikum með að eiga fyrir venjulegum útgjöldum fjölskyldunnar en fólk almennt. Um 39% einstæðra foreldra segjast oft eða af og til hafa átt í erfiðleikum með slík útgjöld á sl. 12 mánuðum (23% oft og 16% af og til), en hjá fólki almennt eru það 12% sem hafa oft eða af og til átt í slíkum erfiðleikum. Hjá lágtekjufólki almennt eru það 25% sem segjast oft eða af og til hafa átt í slíkum erfiðleikum.

# Formáli

Félagsmálaráðuneytið óskaði eftir því við Rannsóknarstöð þjóðmála að kannaðar yrðu aðstæður og greiðsluferfiðleikar fólks á húsnæðismarkaði um þessar mundir. Sjónum yrði beint að fólki sem nú er utan fasteignamarkaðar, mögulegum nýjum kaupendum húsnæðis, leigjendum og fólki sem býr í eigin húsnæði. Eftirfarandi er úr bréfi ráðuneytisins til rannsóknarstöðvarinnar:

Mikil þensla hefur verið á íslenskum fasteignamarkaði undanfarin ár sem hefur leitt til þess að þeir sem ekki áttu húsnæði fyrir eiga í vandræðum með að komast inn á markaðinn. Samhliða hefur leiga á almennum markaði hækkað sem hefur gert efnaminna fólki erfiðara fyrir að komast í tryggt húsnæði.

Leita þarf leiða til að auðvelda fólki að eignast húsnæði. Ljóst er að ákveðinn hópur fólks þarf á annars konar húsnæðisúrræðum að halda og þarf fjárhagslega / félagslega aðstoð á leigumarkaði. Einnig þarf að líta til möguleika á kaupleigu- og búseturétti.

Til að starf væntanlegrar nefndar um húsnæðismál skili sem bestum árangri er mikilvægt að fyrir liggja greining á þeim hópum sem eru í þörf fyrir húsnæðisaðstoð. Það er í raun sjálfgefið að um tekjulága einstaklinga sé að ræða, fólk sem á ekki eigið húsnæði, aldraða, fatlaða, kaupendur á landsbyggðinni sem búa á markaðssvæðum sem bankarnir veita ekki lán til og jafnvel innflytjendur. Þetta eru þó stórir og margbreytilegir hópar og því er mikilvægt að greina aðstæður og þörf þessa fólks til að hægt sé að beita markvissum aðgerðum.

Lögð var áhersla á að afla upplýsinga um aðstæður fólks í ólíkum þjóðfélagshópum, umfang húsnæðiserfiðleika og hvers eðlis þeir eru. Einnig var farið fram á að afla yrði frá sveitarfélögum og félagssamtökum á sviði húsnæðismála upplýsinga um fjölda fólks á biðlistum eftir félagslegum úrræðum og hvaða þjóðfélagshópa væri þar um að ræða. Þá var óskað eftir að afla yrði beinna upplýsinga með viðtölum frá Íbúðalánasjóði, fasteignasölum, Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, og öðrum um hvernig aðstæðurnar á markaði núna horfa við þeim, hvar skórinn kreppir og hverja það snertir helst.

Gerð var húsnæðiskönnun meðal 1200 manna úrtaks fólks á aldrinum 18-80 ára og spurt um húsnæðisaðstæður, greiðslubyrði og erfiðleika. Þar voru lagðar fyrir spurningar til fólks sem býr í eigin húsnæði, leigjendur og fólk sem telja má mögulega nýja aðila á fasteignakaupamarkaði, þ.e. þá sem ekki búa í eigin húsnæði nú. Einnig var gerð könnun meðal fulltrúa sveitarfélaga og félagasamtaka um fólk á biðlistum eftir félagslegum úrræðum, auk þess sem rætt var við ofangreinda aðila á markaðinum.

Gagnasöfnun hófst í lok júlí og stóð að stórum hluta í ágúst mánuði. Í meðfylgjandi skýrslu er gerð grein fyrir niðurstöðum og þær greindar ítarlega eftir þjóðfélagshópum.

Rannsóknarstöð þjóðmála við Félagsvísindastofnun þakkar samstarfsfólki í félagsmálaráðuneyti fyrir gott samstarf og Miðlun hf. fyrir framkvæmd símakönnunar meðal almennings. Stefán Ólafsson prófessor hafði umsjón með verkefninu og annaðist skýrslugerð, en Gunnar Þór Jóhannesson sérfræðingur á Félagsvísindastofnun annaðist gagnavinnslu og viðtöl við aðila á markaðinum og tók saman viðaukann við skýrsluna. Ásdís A. Arnalds sérfræðingur á Félagsvísindastofnun aðstoðaði einnig við undirbúning spurningalista og netkönnunar.



# Niðurstöður

## Framkvæmd könnunarinnar meðal almennings

Könnunin var framkvæmd í ágúst, einkum frá 7. til 21. ágúst og náði til 1200 manna úrtaks á aldrinum 18-80 ára. Heimtur voru um 65%. Tæp 10% neituðu að taka þátt, um 24% náðist ekki í á könnunartímanum og tæp 2% voru látnir, veikir eða erlendir aðilar sem ekki tóku þátt.

Tafla 1.1 Heimtur	Fjöldi	Hlutfall
Tóku þátt í könnun	775	64,6%
Neituðu að svara	118	9,8%
Reynt var við án niðurstöðu	228	19,0%
Náðist ekki í	59	4,9%
Látnir/erlendir og sjúkir	20	1,7%
Samtals	1200	100%

Svarendahópurinn endurspeglar þjóðina á aldrinum 18-80 ára ágætlega, með tilliti til kyns, aldursdreifingar og búsetu. Svarendahópurinn ætti því að gefa góðar vísbendingar um húsnæðisaðstæður fólks á þessum aldri.

## Framsetning niðurstaðna

Kannanirnar veita miklar upplýsingar og eru niðurstöður dregnar saman hér á eftir. Sýnt er stutt yfirlit helstu niðurstaðna auk greinargerðar um niðurstöðurnar með helsta talnaefni. Í viðauka er ítarlegri greining talnaefnis. Niðurstöðurnar eru almennt settar fram fyrir þrjá hópa aðskilda: fólk sem býr í eigin húsnæði, leigjendur og fólk sem telja má mögulega nýliða á fasteignakaupamarkaði, þ.e. þá sem ekki búa nú í eigin húsnæði, en í þeim hópi eru bæði leigjendur og fólk sem býr hjá foreldrum, ættingjum eða öðrum. Þá er sérstakur kafli um greiðsluferfiðleika allra hópanna og um stöðu einstæðra foreldra og lágtekjuhópa sérstaklega.



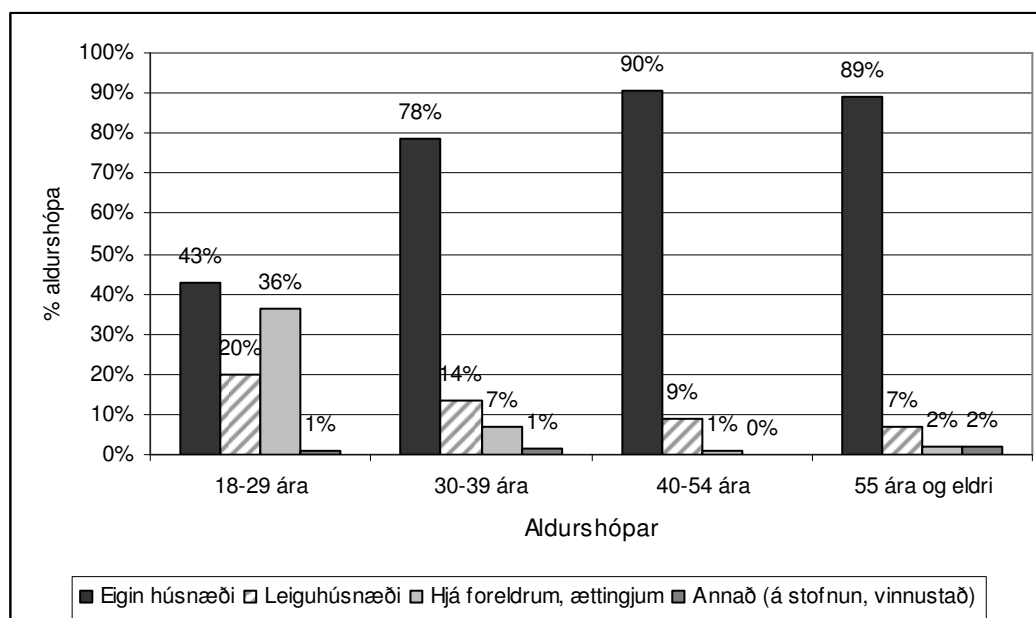
## I. Þeir sem búa í eigin húsnæði

Um 78% fólks á aldrinum 18-80 ára býr í eigin húsnæði, tæp 12% í leiguhúsnæði, tæp 10% hjá foreldrum, ættingjum eða vinum og um 1% býr við aðrar aðstæður.

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%

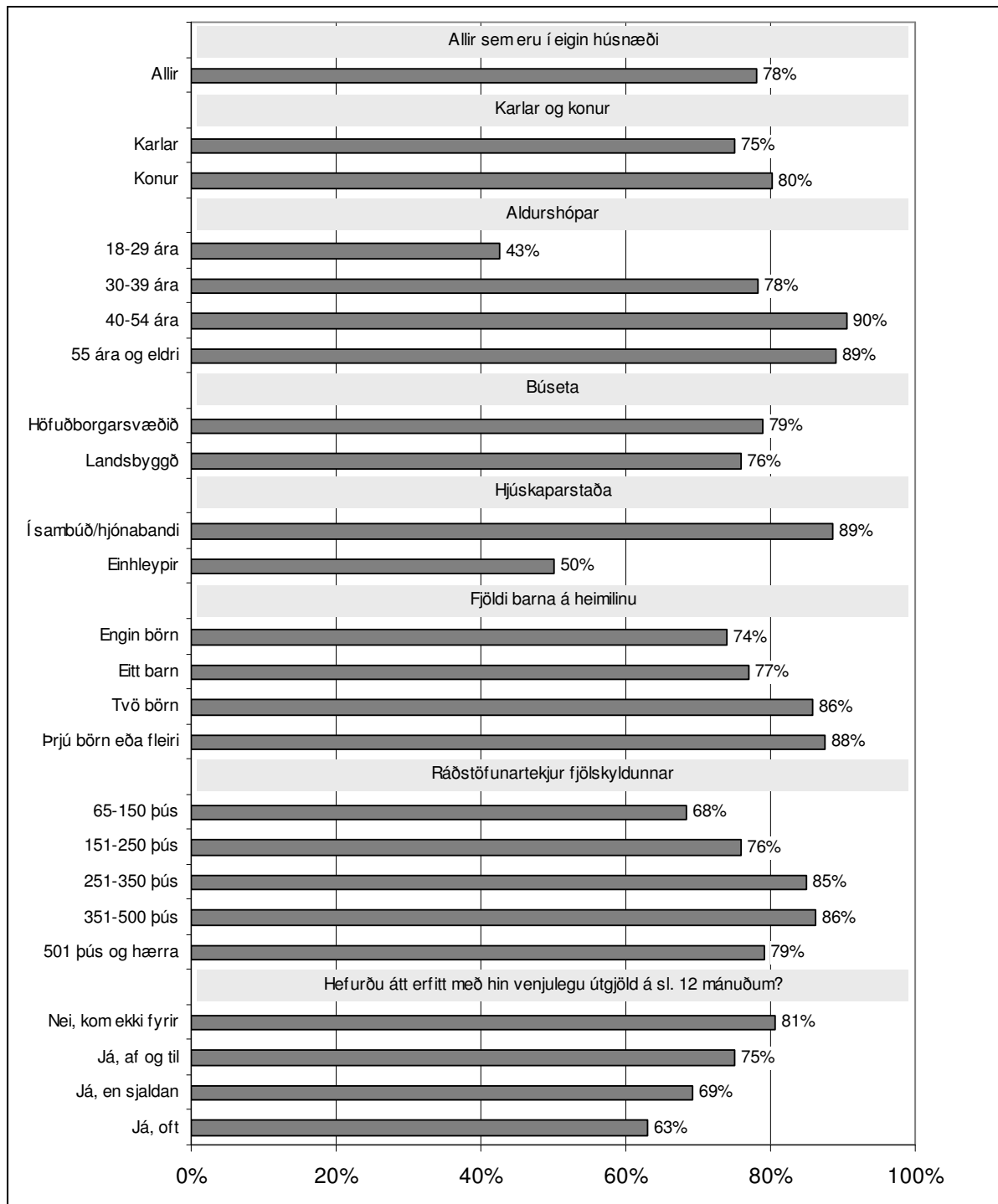
Athyglisvert er að sjá hvernig húsnæðisúrræðin breytast með aldri (mynd I.1). Um 43% þeirra sem eru 18-29 ára búa í eigin húsnæði, þar er hins vegar hæst hlutfall fólks er býr hjá foreldrum eða ættingjum og einnig þeirra sem búa á leigumarkaði, eða um 20% aldurshópsins.



Mynd I.1: Tegund húsnæðis greind eftir aldurshópum.  
Hlutfall fólks í tilteknum aldurshópi sem býr í eigin húsnæði, leiguhúsnæði, hjá foreldrum eða á annan máta.

Á aldrinum 30-39 ára eru 78% komin í eigin húsnæði, 14% eru í leiguhúsnæði hvers konar og 7% búa hjá foreldrum eða ættingjum. Við 40 ára aldurinn er hlutfall fólks

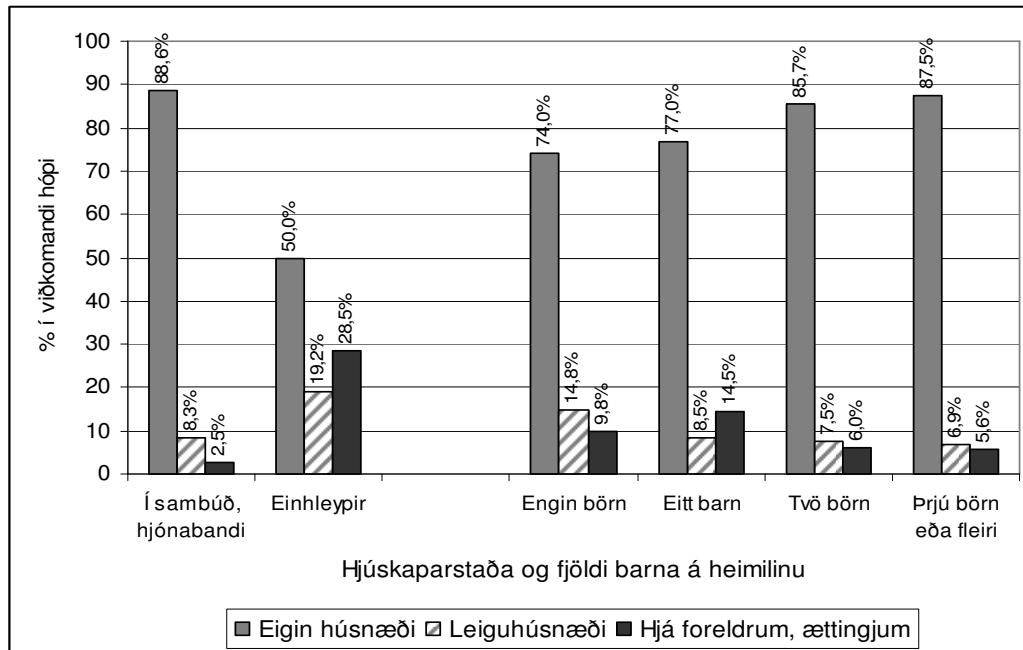
sem enn býr hjá foreldrum/ættingjum orðið lítið, um 1%, og leigjendum hefur fækkað í 9%. Almennt virðist sem um 90% fólks sem komið er á 40 ára aldurinn og yfir búi í eigin húsnæði. Úr því dregur svo aftur hjá elstu aldurshópnum.



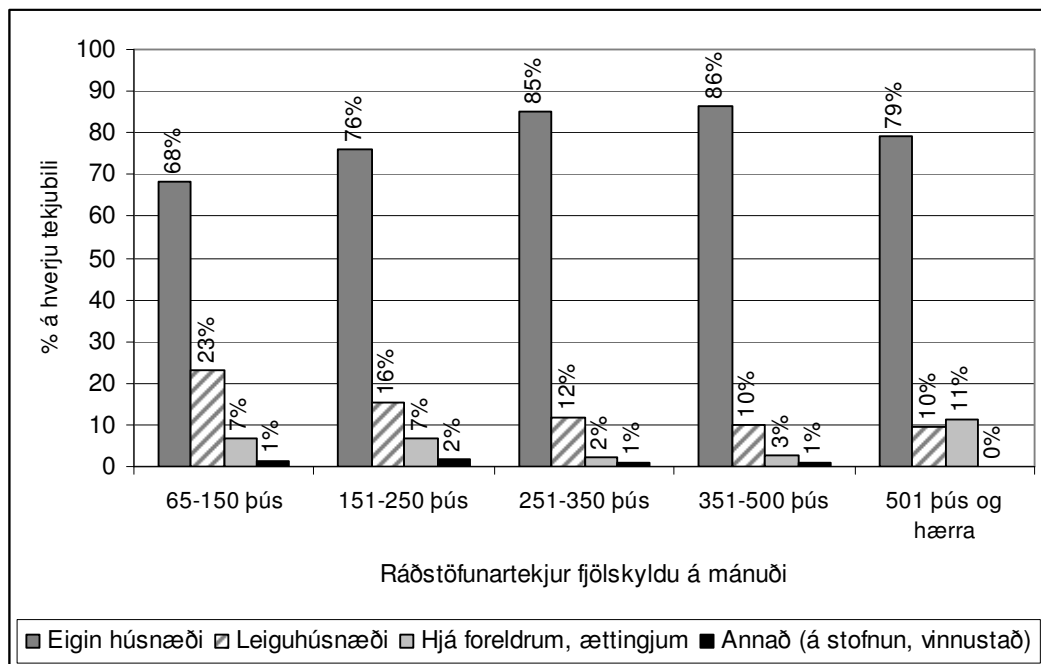
Mynd I.2: Þeir sem búa í eigin húsnæði, greint eftir þjóðfélagshópum.  
Hlutfall hvers hóps sem býr í eigin húsnæði.

Mynd I.2 gefur yfirlit um í hvaða mæli fólk í ólíkum þjóðfélagshópum býr í eigin húsnæði. Hjón og sambúðarfólk búa mun frekar en einhleypir í eigin húsnæði, frekar

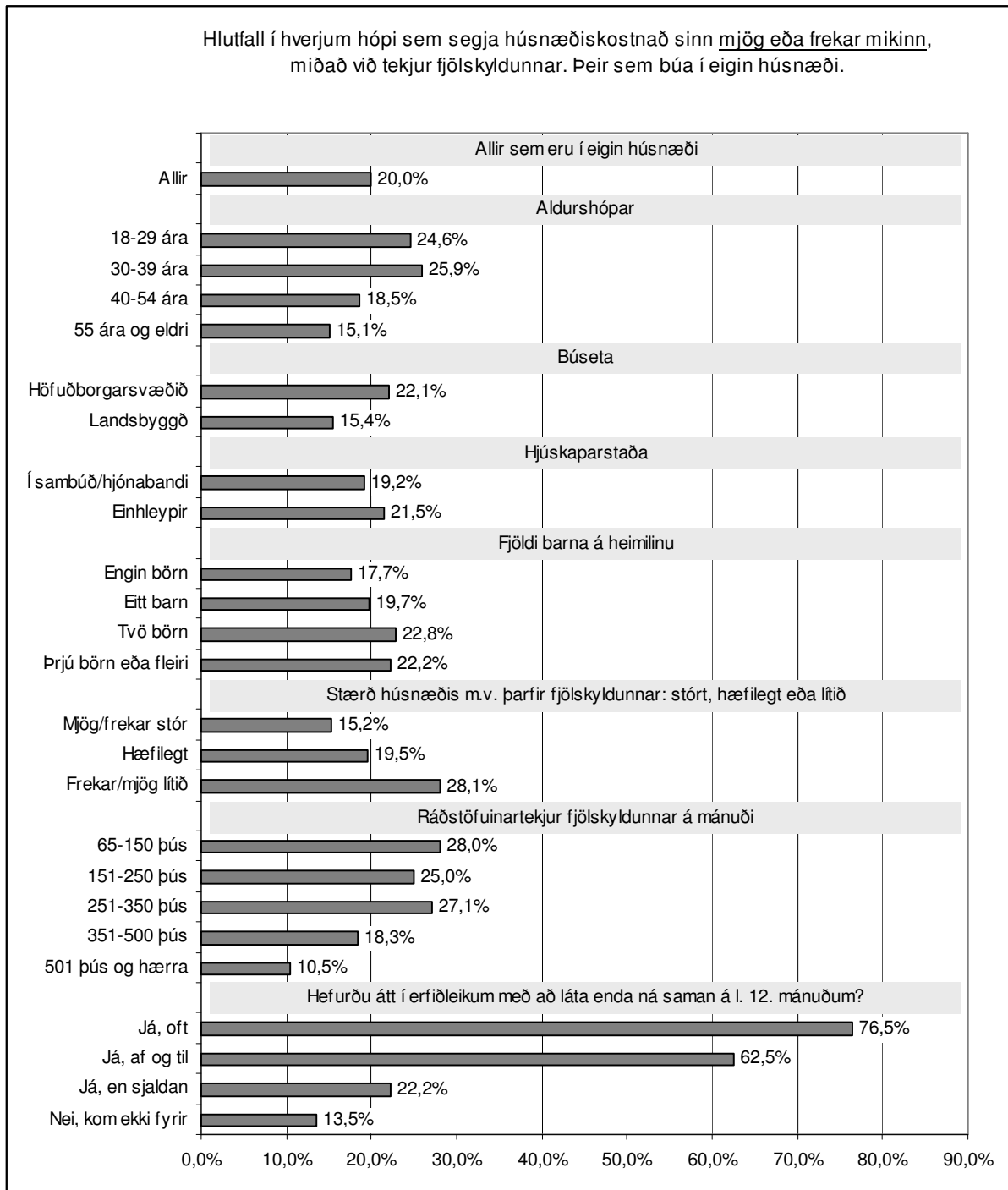
Þau sem hafa fleiri börn á heimilinu og það er algengara eftir því sem fjölskyldutekjurnar eru hærrí. Sömuleiðis er hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði hærri í lægri tekjuhópnum, eins og sjá má á mynd I.4.



Mynd I.3: Tegund húsnæðis eftir hjúskaparstöðu og fjölda barna á heimilinu. Hlutfall sambúðarfólks/einleyptra í eigin húsnæði, leigu eða hjá foreldrum; hlutfall þar sem eru engin börn/eitt/tvö/þrjú eða fleiri sem búa á tiltekinn hátt.



Mynd I.4: Tegund húsnæðis eftir ráðstöfunartekjum. % fólks með tilteknar tekjur sem býr í eigin húsnæði, leiguhúsnæði o.s.frv.



Tafla I.5: Þeir sem hafa mikinn húsnæðiskostnað, greint eftir þjóðfélagshópum. Hlutfall í hverjum hópi sem segja húsnæðiskostnað sinn mjög eða frekar mikinn.

Í töflu I.5. má sjá yfirlit um mikinn húsnæðiskostnað hjá fólki sem býr í eigin húsnæði. Myndin sýnir hlutfall svarenda í hverjum hópi sem segja húsnæðiskostnað sinn (rekstur, afborganir eða leigu) mjög eða frekar mikinn miðað við tekjur fjölskyldunnar. Um 20% fólks í eigin húsnæði segir húsnæðiskostnaðinn mjög eða frekar mikinn.

Þetta er algengara í yngri aldurshópunum að 40 ára aldri en lækkar eftir það. Mikill húsnæðiskostnaður er algengari á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggð, og einnig hjá fjölskyldum þar sem fleiri börn eru á heimilinu. Um 28% þeirra sem segjast búa í mjög eða frekar litlu húsnæði miðað við þarfir fjölskyldunnar segja húsnæðiskostnað sinn mikinn. Þá er þetta mun algengara hjá fólki með lægri tekjur því á bilinu 25-28% þeirra sem hafa tekjur undir 350 þúsund krónum á mánuði segja húsnæðiskostnaðinn mjög eða frekar mikinn.

Það er loks athyglisvert að fólk sem segist oft eða af og til hafa átt í erfiðleikum með að greiða hin venjulegu útgjöld fjölskyldunnar á síðasta ári er í mjög miklum mæli með mikinn húsnæðiskostnað, eða 76% þeirra sem oft áttu í slíkum erfiðleikum og 62% þeirra sem lentu í því af og til á síðustu 12 mánuðum. Mikill húsnæðiskostnaður er nátengdur almennum greiðsluerfiðleikum fólks.

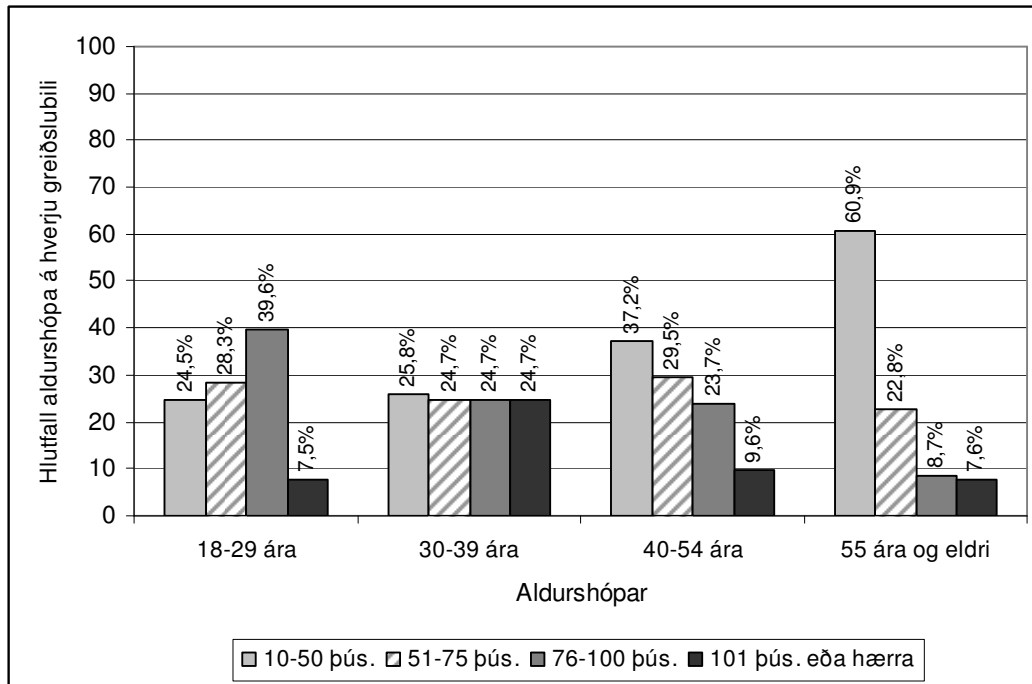
Í töflu I.2 er sýnt hverjar afborganir, vextir og verðbætur (heildargreiðslur) af húsnæðislánum voru hjá fólki í eigin húsnæði í síðasta mánuði. Um 39% greiddu á bilinu 10-50 þúsund krónur, 27% voru með á bilinu 51-75 þúsund krónur, 23% með 76-100 þúsund krónur og rúm 12% voru með meira en 100 þúsund.

Tafla I.2  
Hversu háa upphæð greiddir þú/fjölskyldan samtals í afborganir, vexti og verðbætur af húsnæðislánum í síðasta mánuði?  
Þeir sem eru í eigin húsnæði og gefa upp upphæð

Afborganir á mánuði	Fjöldi	Hlutfall
10-50 þús.	150	38,5%
51-75 þús.	104	26,7%
76-100 þús.	88	22,6%
101 þús. eða hærri	48	12,3%
Alls	390	100%

Eins og sjá má á mynd I.6 eru afborganirnar mjög háðar aldri greiðanda. Þannig eru fleiri í yngri aldurshópunum með hærri afborganir. Tæp 40% 18-29 ára húsnæðiseigenda voru með greiðslur á bilinu 76-100 þúsund krónur í síðasta mánuði og um 28% með 51-75 þúsund. Í aldurshópnum 30-39 ára er fjórðungur í hverjum afborganahópi, þannig að um helmingur er með 76 þúsund krónur eða meira. Þegar upp fyrir 40 ára aldurinn er komið er hæst hlutfall fólks með lægstu

greiðslubyrðina af húsnæðislánnum og hjá 55 ára og eldra fólki eru 60% með 10-50 þúsund krónur í greiðslur af húsnæðislánnum.



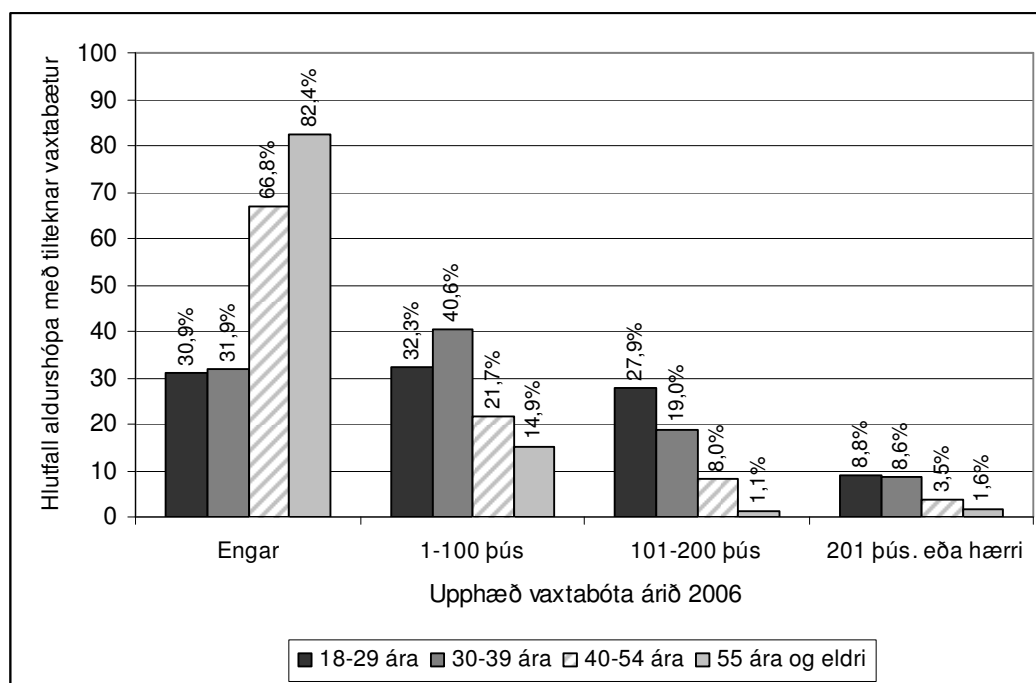
Mynd I.6: Afborganir fólks í ólíkum aldurshópum af húsnæðislánnum í sl. mánuði. Hlutfall hvers aldurshóps með afborganir á viðkomandi bili.

Tafla I.3 sýnir dreifingu vaxtabóta til húsnæðiseigenda á síðastliðnu ári (2006). Um 61% fengu engar vaxtabætur, 24% voru með undir eitt hundrað þúsund í vaxtabætur, 10% með milli hundrað og tvö hundruð þúsund á árinu og tæp 5% voru með meira en 200 þúsund krónur í vaxtabætur vegna húsnæðiskostnaðar.

Tafla I.3  
Hversu mikið fékkst þú/þið í vaxtabætur á sl. ári (2006)?  
Peir sem búa í eigin húsnæði

Upphæð vaxtabóta árið 2006:	Fjöldi	Hlutfall
4 flokkar:		
Engar	364	60,9%
1-100 þús.	146	24,4%
101-200 þús.	61	10,2%
200 þús. eða hærri	27	4,5%
Alls	598	100,0%
5 flokkar:		
Engar	364	60,9%
1-50 þús.	124	20,7%
51-100 þús.	22	3,7%
101-200 þús.	61	10,2%
200 þús. eða hærri	27	4,5%
Alls	598	100,0%

Vaxtabæturnar koma í meiri mæli til yngri húsnæðiseigenda (mynd I.7) en um 67% fólks á aldrinum 40-54 ára fékk engar vaxtabætur og það sama á við um 82% þeirra sem eru 55 ára eða eldri.

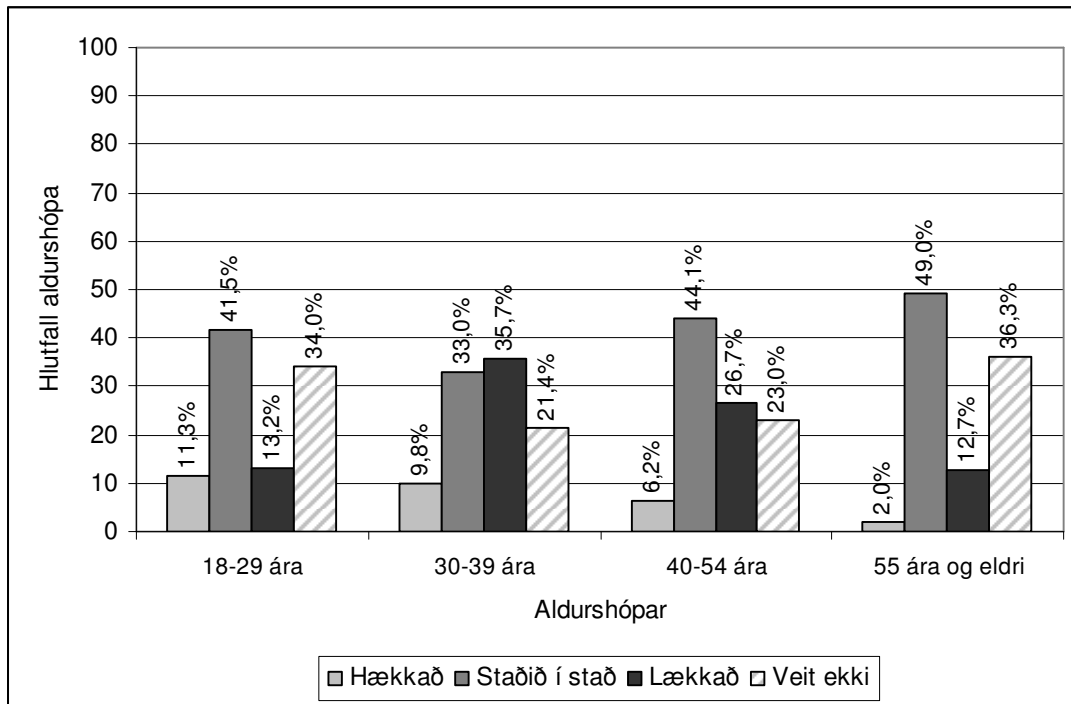


Mynd I.7: Upphæð vaxtabóta hjá fólki í ólíkum aldurshópum.  
% hvers aldurshóps með viðkomandi vaxtabætur á árinu 2006.

Í töflu I.4 kemur fram að mun meiri brögð eru að því að fólk hafi fengið lækkun vaxtabóta á síðustu tveimur árum en að bæturnar hafi hækkað. Þannig sögðu um 33% að þær hafi lækkað en um 9% að þær hafi hækkað. Meirihlutinn segir þær hafa staðið í stað.

Tafla I.4  
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



Mynd 1.8: Mat fólks í ólíkum aldurshópum á þróun vaxtabóta sl. 2 ár

Það er einkum fólk á aldrinum 30 til 54 ára sem segir frekar að vaxtabæturnar hafi lækkað (mynd 1.8).

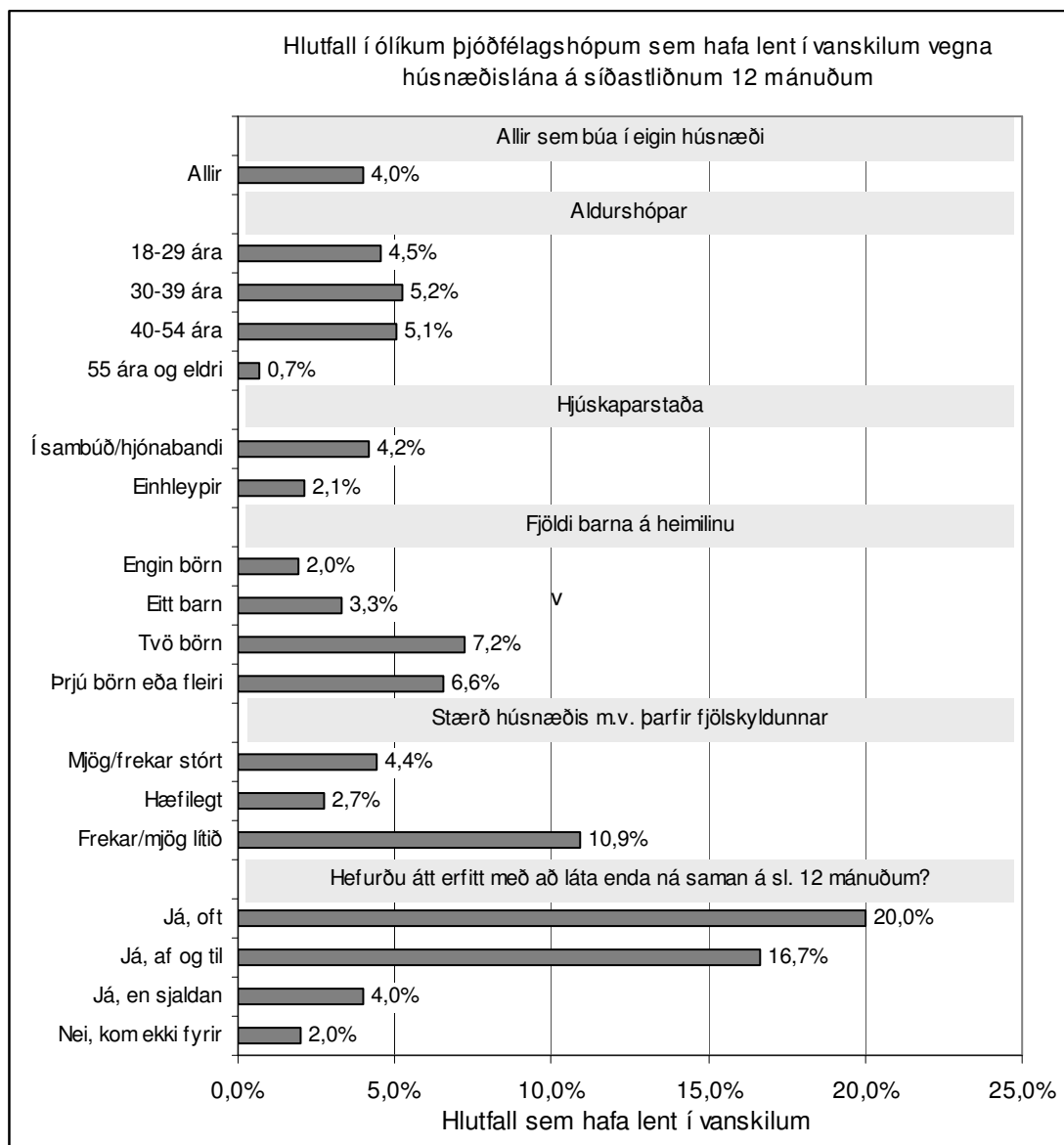
Tafla 1.5  
Hefur þú lent í vanskilum vegna húsnæðislána á sl. 12 mánuðum?  
(þ.e. ekki greitt á gjalddaga)  
Þeir sem búa í eigin húsnæði

	Hlutfall allra	Hlutfall þeirra sem eru í eigin húsnæði	Hlutfall þeirra sem eru í eigin húsn. og svara	Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára
Já	2,7%	3,5%	3,8%	5.981
Nei	68,4%	88,0%	96,2%	150.381
Á ekki við	5,6%	7,2%	100,0%	12.247
Veit ekki	0,9%	1,2%		1.994
Neitar að svara	0,1%	0,2%		285
Alls í eigin húsnæði %	77,7%	100,0%		170.887
Ekki í eigin húsnæði	22,3%			48.988
	100,0%			
Fjöldi svara	772	600	549	
Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára				219.875

Þá var spurt um vanskil vegna húsnæðislána á síðastliðnum 12 mánuðum (tafla 1.5). Þar kemur fram að um 3,8% fólks í eigin húsnæði sem svara spurningunni lentu í vanskilum (greiddu ekki afborganir á gjalddaga) og samsvarar þetta um 6.000 manns á aldrinum 18- 80 ára. Þetta er talsvert hærra en ætla mætti af vanskilatölum frá



Íbúðalánasjóði, þar sem úr vanskilum hefur dregið á síðustu árum (sbr. gögn frá Íbúðalánasjóði). Raunar má ætla að vanskil séu í reynd talsvert meiri því algengt er að fólk noti greiðsluþjónustu bankanna þar sem tekið er af launareikningum fyrir reglulegum afborgunum lána og ef upp á vantar kemur það fram í yfirdrætti á bankareikningnum, sem er almennt mikill hjá íslenskum fjölskyldum. Þannig sjást raunveruleg vanskil húsnæðislána ekki í öllum tilvikum greinilega í skýrslum banka eða Íbúðarlánasjóðs um vanskil lána.



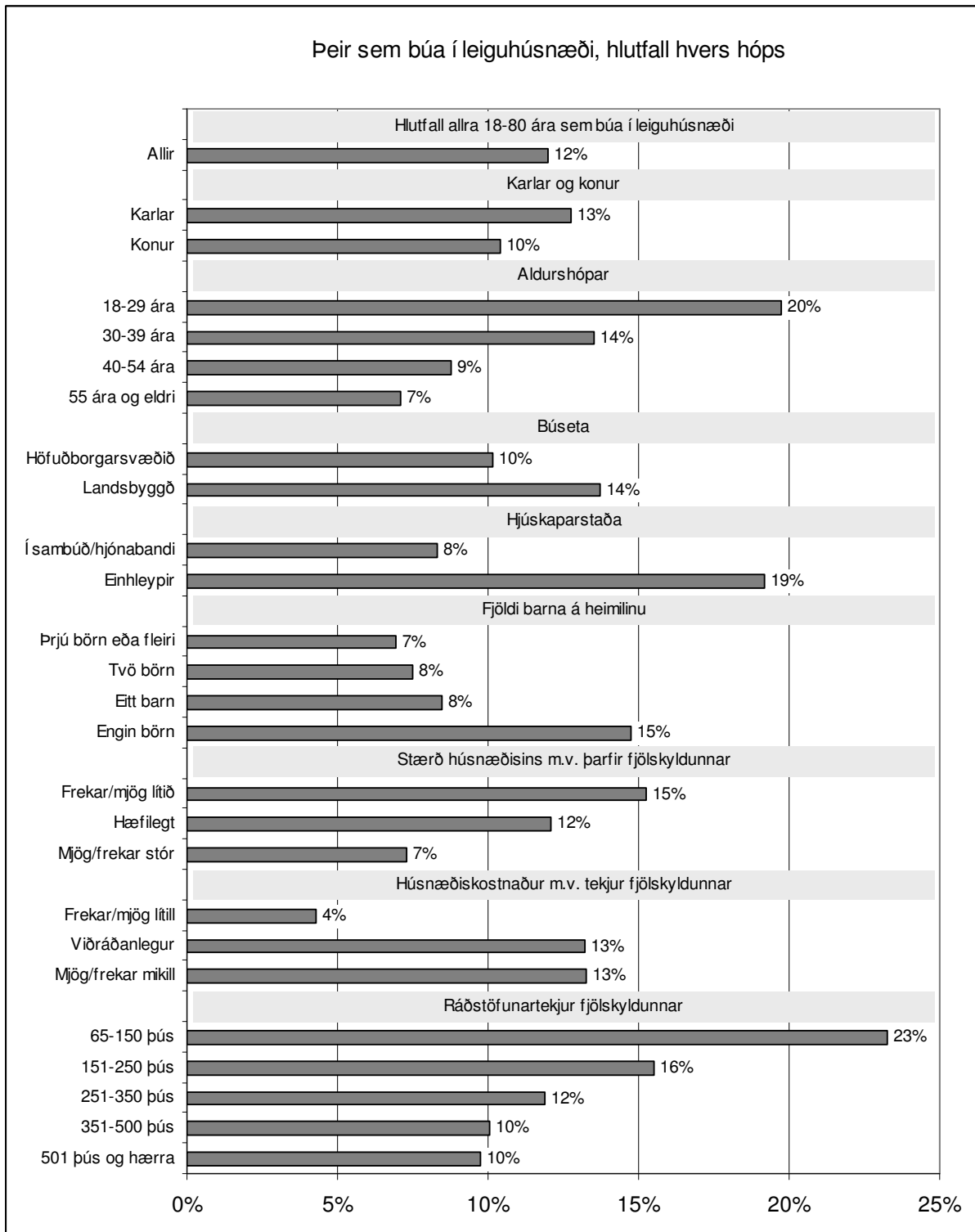
Mynd I.9: Vanskil vegna húsnæðislána á sl. 12 mánuðum, í ólíkum þjóðfélagshópum. % svarenda í hverjum hópi sem hafa ekki greitt á gjalddaga. Þeir sem búa í eigin húsnæði.

Vanskil eru algengari hjá yngra fólki og alveg að 55 ára aldrinum, en eftir það dregur verulega úr þeim. Vanskil eru helmingi algengari hjá hjónum/sambúðarfólki en einhleypum, mun algengari hjá fólki með fleiri börn og hjá þeim sem almennt hafa

verið í erfiðleikum með að eiga fyrir hinum venjulegu útgjöldum fjölskyldunnar á sl. 12 mánuðum. Þá er athyglisvert að hjá fólki sem segir að húsnæði sitt sé mjög eða frekar lítið miðað við þarfir fjölskyldunnar þar eru um 11% sem hafa lent í vanskilum með húsnæðislán sín á árinu. Þar er því hópur sem býr í senn við þrengingar í rými og erfiða fjárhagsstöðu til að standast skuldbindingar vegna afborgana húsnæðislána.



## II. Leigjendur



Mynd II.1: Þjóðfélagshópagreining leigjenda.  
Hlutfall úr hverjum hópi sem býr í leiguhúsnæði.

Á mynd II.1 má sjá yfirlit um fjölda leigjenda (%) í einstökum þjóðfélagshópum. Þar kemur fram að beint öfugt samband er milli aldurs og stærðar leigjendahópsins.

Leigjendur eru hlutfallslega fleiri á landsbyggð en höfuðborgarsvæðinu, þeir eru algengari meðal einhleypra og barnlausra og í lægri tekjuhópnum. Þannig eru til dæmis 23% fólks með ráðstöfunartekjur undir 150 þúsund krónum í leiguhúsnæði. Af þeim sem eru með tekjur á bilinu 151-250 þúsund eru 16% í leiguhúsnæði.

Um 39% leigjenda leigja á almennum markaði (tafla II.1), 13-14% hjá sveitarfélagi, rúm 21% á stúdentagörðum eða hjá félagasamtökum og 25% eru í öðru leiguhúsnæði.

Tafla II.1  
Leigir þú á almennum markaði eða annars staðar?  
Aðeins leigjendur

Hvar leigir þú?	Fjöldi	Hlutfall
Almennum markaði	35	39,3%
Hjá sveitarfélagi	12	13,5%
Hjá félagasamtökum/stúdentagarðar	19	21,3%
Annað	23	25,8%
Alls	89	100,0%

Spurt var hvort viðkomandi leigjandi leigði tímabundið, af nauðsyn, eða bæði tímabundið og af nauðsyn, eða hvort hann vilji frekar vera á leigumarkaði (tafla II.2a og b).

Tafla II.2a  
Leigir þú tímabundið, af nauðsyn eða vilt þú frekar vera á leigumarkaði?  
Þeir sem eru á leigumarkaði og taka afstöðu

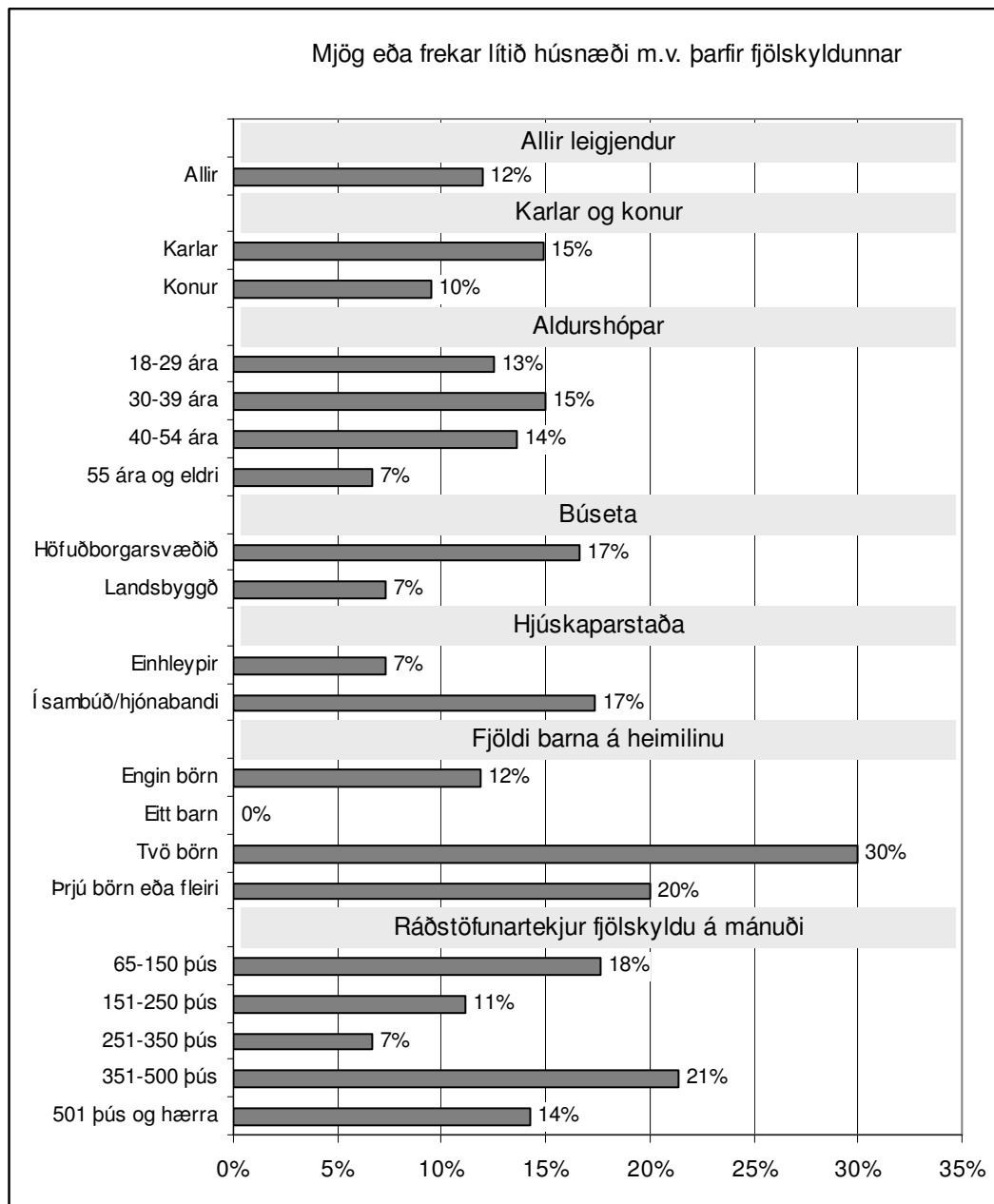
Ástæða fyrir leigu:	Fjöldi	Hlutfall
Tímabundið og/eða af nauðsyn	75	85,2%
Vildi frekar vera á leigumarkaði	13	14,8%
Alls	88	100,0%

Tafla II.2b  
Leigir þú tímabundið, af nauðsyn eða vilt þú frekar vera á leigumarkaði?  
Ítarlegri greining

Ástæða fyrir leigu:	Fjöldi svara	Hlutfall allra	Hlutfall leigjenda
Leigi tímabundið	19	2,5%	21,3%
Af nauðsyn	37	4,8%	41,6%
Tímabundið og af nauðsyn	19	2,5%	21,3%
Vildi frekar vera á leigumarkaði	13	1,7%	14,6%
Veit ekki	1	0,1%	1,1%
Alls leigjendur	89	11,5%	100,0%
Í eigin húsnæði, hjá foreldrum, annað	683	88,5%	
Samtals	772	100,0%	
Fjöldi		772	89

Einungis um 15% leigjenda segja að þeir vilji frekar vera á leigumarkaði. Það er því stór meirihluti leigjenda sem lítur á leigu sem tímabundinn kost, hvort sem það er af

nauðsyn eða öðrum ástæðum. Um 42% sögðu reyndar að það væri af nauðsyn og önnur 21% sögðu leiguna bæði tímabundna og af nauðsyn.



Mynd II.2: Vísbendingar um þröngbýli hjá ólíkum þjóðfélagshópum á leigumarkaði. Hlutfall leigjenda úr hverjum hópi sem segja húsnæðið mjög eða frekar lítið miðað við þarfir.

Á mynd II.2 má sjá vísbendingar um þröngbýli meðal leigjenda í ólíkum þjóðfélagshópum. Þröngbýli er algengast hjá leigjendum með tvö eða fleiri börn. Um 30% þeirra sem eru með tvö börn búa þröngt. Þröngbýli er mun algengara í yngri aldurshópunum, á höfuðborgarsvæðinu (17%) frekar en á landsbyggð (7%) og hjá hjónum/sambúðarfólki (17%) frekar en einhleypum (7%). Í tekjuhópunum er þröngbýli algengast hjá fólki með 351-500 þúsund á mánuði, en í þeim hópi eru einmitt margar

barnafjölskyldur. Þar næst er fólk í tekjulægsta hópnum. Þröngbýli á leigumarkaði er því nátengt barnafjölskyldum á höfuðborgarsvæðinu.

Spurt var um upphæð húsaleigu í síðasta mánuði. Þeir sem búa hjá foreldrum eða ættingjum greiða sjaldnast húsaleigu. Um helmingur þeirra sem eru í eiginlegu leiguhúsnæði greiðir um eða innan við 50 þúsund krónur á mánuði. Af fyrri leigukönnunum virðist ljóst að þeir sem eru með lægri leiguna hafa oftast verið lengur í viðkomandi húsnæði og leigan dregist aftur úr markaðsleigunni eða þá að þeir leigja ódýrar hjá sveitarfélagi eða félagasamtökum. Þess vegna er það yfirleitt svo að tölur um upphæðir leigu í könnunum sýna iðuglega lægri leigutölur en eru í fréttum sem gangverð nýleigðs húsnæðis á könnunartímanum (sjá nánar minnisblaðið “Verð á nýlega boðnu leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu”).

Þannig virðist til dæmis vera algengt á leigumarkaði höfuðborgarsvæðisins um þessar mundir að húsaleiga fyrir húsnæði sem í boði er sé á bilinu 100-150 þúsund krónur á mánuði. Það eru hins vegar tiltölulega fáir þeirra sem þegar eru í leiguhúsnæði sem greiða slíkar upphæðir. Þannig má til dæmis sjá af töflu II.3 að einungis um 21% greiða 80 þúsund eða meira á mánuði í leigu, en tæp 30% eru með 51-79 þúsund.

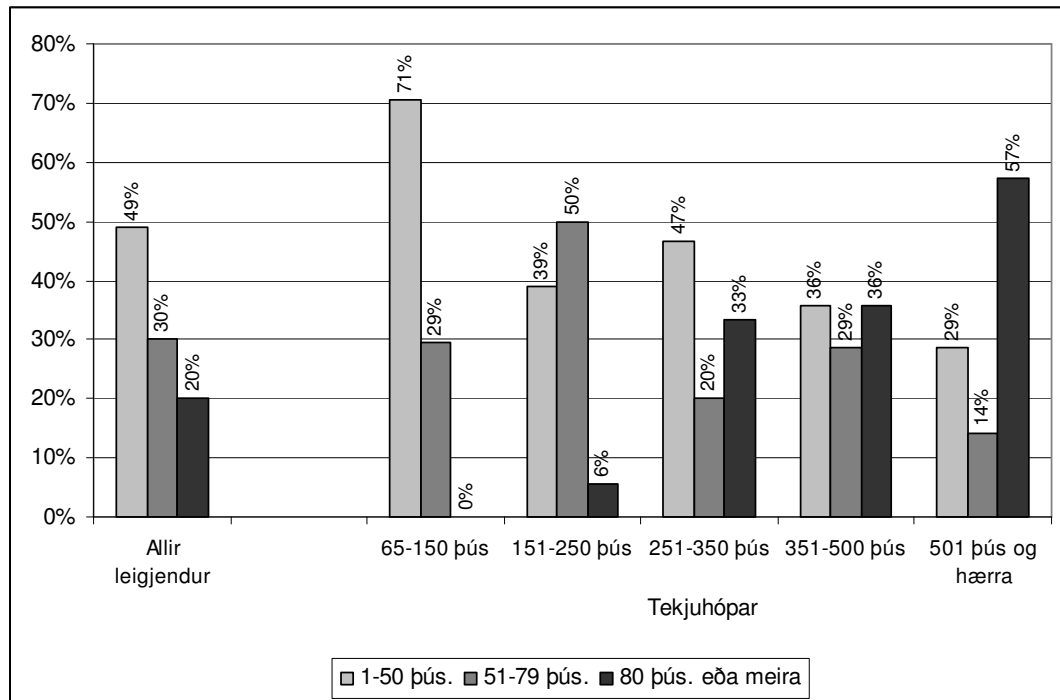
Það má því draga þá ályktun að þó hátt gangverð nú sé hindrum fyrir marga þá sé fyrir hendi talsvert af leiguhúsnæði sem er þegar í leigu sem hefur verið leigt talsvert ódýrar, auk þess sem félagslegt húsnæði er einnig ódýrara. Aukið framboð slíks félagslegs húsnæðis getur því bætt hag margra þeirra sem verst eru settir.

Tafla II.3  
Hversu mikið greiddir þú í húsaleigu í síðasta mánuði?  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

Upphæð húsaleigu á mánuði:	Hlutfall allra sem eru ekki í eigin húsnæði	Þeir sem eru í leiguhúsnæði
Engin	41,5%	1,1%
1-50 þús.	31,6%	48,9%
51-79 þús.	15,2%	29,5%
80 þús. eða hærra	11,7%	20,5%
Alls	100%	100%
	171	88

Þegar leigugreiðslur eru skoðaðar eftir tekjuhópnum (mynd II.3) kemur í ljós að fólk með lægri tekjurnar er oftast með lægri leiguupphæðir, og gætir þar

væntanlega bæði félagslegs leiguhúsnæðis og lakara húsnæðis. Þannig er t.d. nær enginn sem hefur tekjur undir 150 þúsund krónum með leigu yfir 80 þúsund krónum. Hærri leigugreiðslurnar eru þannig að miklu leyti bundnar við fólk með hærri tekjur, ekki síst yfir meðaltekjum. Það má því búast við að kostir lágtekjufólks séu þröngir á leigumarkaði og tengist að miklu leyti félagslegu húsnæði og löku húsnæði.



Mynd II.3: Upphæð húsaleigu eftir tekjuhópum leigjenda  
Hlutfall fólks úr hverjum tekjuhópi sem greiðir leigu á viðkomandi bili.

Spurt var hversu háar húsaleigubætur viðkomandi fengi á mánuði, ef einhverjar. Um 61% leigjenda segjast ekki fá neinar húsaleigubætur, um 32% fá 15 þúsund eða minna og um 8% fá 16 þúsund krónur á mánuði eða meira.

Tafla II.4  
Hversu háar húsaleigubætur færð þú greiddar mánaðarlega, ef einhverjar?  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

Upphæð húsaleigubóta á mánuði:	Hlutfall allra sem eru ekki í eigin húsnæði	Þeir sem eru í leiguhúsnæði
Engar	77,9%	60,7%
1-15 þús.	18,0%	31,5%
16 þús. eða hærra	4,1%	7,9%
Alls	100%	100%
	172	89

Álfka stór hópur leigjenda segir að húsaleigubæturnar hafi hækkað og segir að þær hafi lækkað en stærsti hópurinn segja þær hafa staðið í stað (tafla II.5).

Tafla II.5  
Hafa húsaleigubætur þínar/ykkar hækkað, staðið í stað eða lækkað sl. 2 ár?  
Þeir sem eru í leiguhúsnæði

	Fjöldi	Hlutfall
Hækkað	5	5,8%
Staðið í stað	33	38,4%
Lækkað	5	5,8%
Veit ekki/á ekki við	43	50,0%
Alls	86	100%

Um 3,4% leigjenda segjast hafa lent í vanskilum með greiðslu leigunnar á síðastliðnum tólf mánuðum. Þarna er þó rétt að hafa í huga, líkt og með mat á vanskilum húsnæðislána, að margir leigusalar krefjast þess að leiga sé greidd reglulega í greiðslupjónustu banka og ef endar ná ekki saman kemur það sem ella gæti orðið vanskil á leigu stundum fram sem yfirdráttur á bankareikningi/launareikningi viðkomandi.

Tafla II.6  
Hefur þú lent í vanskilum gagnvart leigusala sl. 12 mánuði?  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

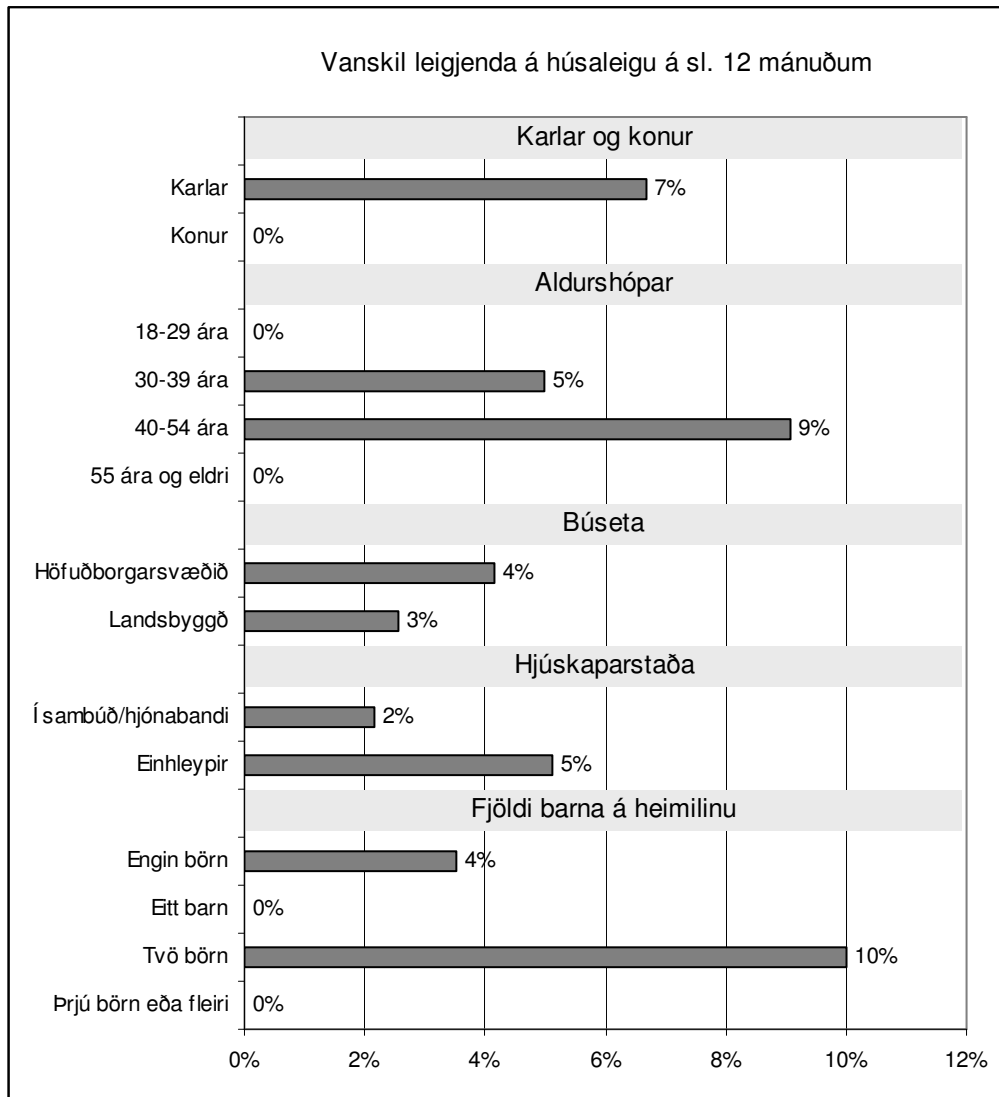
	Hlutfall allra sem eru <u>ekki</u> í eigin húsnæði	Hlutfall þeirra sem eru í leiguhúsnæði
Já	3,8%	3,4%
Nei	87,7%	96,6%
Veit ekki	8,5%	..
Total	100,0%	100%
	130	89

Á mynd II.4 má hins vegar sjá vísbendingu um í hvaða þjóðfélagshópum mest brögð eru að vanskilum á leigugreiðslum.

Þar er sérstaklega athyglisvert að vanskil eru hverfandi hjá konum á leigumarkaði en um 7% karla segjast hafa lent í vanskilum á árinu. Þetta er sérstaklega athyglisvert vegna þess að þegar almennt er spurt um greiðsluerfiðleika þá kvarta konur meira yfir því, eins og fram kemur í kaflanum um greiðsluerfiðleika



hér á eftir. Konur virðast hins vegar vera skilvísari á leigu þrátt fyrir meiri fjárhagsþrengingar.



Mynd II.4: Vanskil leigjenda gagnvart leigusala á sl. 12 mánuðum.  
Hlutfall leigjenda í hverjum hópi sem hafa lent í vanskilum á tímabilinu.

Annað sem er athyglisvert við vanskil leigjenda er að þau eru mest áberandi í aldurshópnum 40-54 ára og hjá fólki á aldrinum 30-39 ára. Það virðist því sem eldri leigjendur séu í talsverðum mæli fólk sem er í tekjuþrengingum. Einhleypir eru almennt meira í vanskilum en hjónafólk og leigjendur sem eru með tvö börn á heimilinu hafa í einna mestum mæli lent í vanskilum, þannig að þar fara væntanlega saman fjárhagsþrengingar og talsverð framfærslubyrði.

### **III. Mögulegir nýliðar á fasteignamarkaði**

#### **– Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði –**

Hér er fjallað um þann hóp sem ekki býr í eigin húsnæði nú. Þar er um að ræða fólk sem býr í leiguhúsnæði, hjá foreldrum, ættingjum eða vinum, á vinnustað, stofnun eða á annan máta. Úr þessum hópi koma nýliðar á fasteignakaupamarkaði, þeir sem kaupa sína fyrstu íbúð eða fólk sem kemur aftur inn á markaðinn eftir að hafa farið af honum áður. Þetta er mikilvægur hópur til að meta stöðu þeirra sem vildu gjarnan kaupa en standa hugsanlega frammi fyrir erfiðum hindrunum.

Í töflu III.1 er sýnt í hvaða mæli fólk úr þessum hópi hefur reynt að kaupa íbúð á síðustu árum en fallið frá því. Um 15% hópsins segjast hafa gert það, en það samsvarar um 7.000 einstaklingum á aldrinum 18-80 ára.

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

Það hafa því verið talsverð brögð að því að fólk hafi reynt íbúðarkaup en fallið frá því. Margir aðrir hafa auðvitað keypt sína fyrstu eign á síðustu árum. En þessi vísbending er mikilvæg því hún bendir til ófullnægðrar þarfar fyrir kaup á íbúðarhúsnæði.

Í töflu III.2 er sýnt í hvaða mæli fólk í þessum hópi hyggst festa kaup á íbúðarhúsnæði á næstu misserum. Þar kemur fram að um þriðjungur hyggst kaupa íbúðarhúsnæði, en það samsvarar um 16.000 manns á aldrinum 18-80 ára á öllu landinu. Það eru því umtalsverð áform uppi meðal einstaklinga og fjölskylda í þessum hópi um húsnæðis kaup.

Tafla III.2  
Hyggst þú eða fjölskyldan kaupa íbúðarhúsnæði á næstu misserum?  
Peir 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

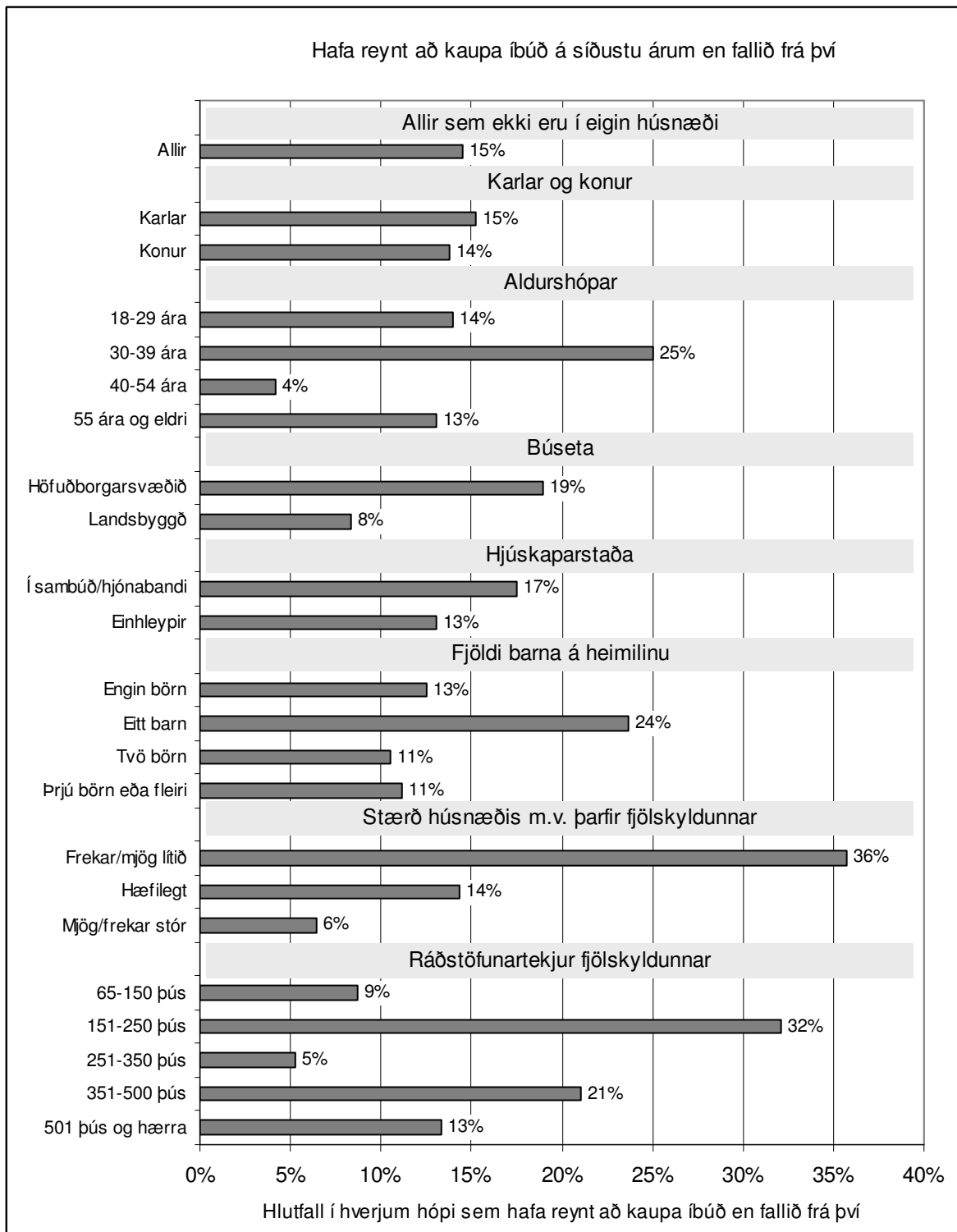
Gagnlegt er að skoða hvaða þjóðfélagshópar það eru sem helst hafa reynt húsnæðiskaup á síðustu árum og sömuleiðis hverjir hyggja á kaup á næstu misserum. Það er gert á myndum III.1 og III.2.

Fyrst má sjá á mynd III.1 að þegar lítið er á aldur kemur í ljós að það er í mestum mæli fólk á aldrinum 30-39 ára sem hefur reynt húsnæðiskaup en fallið frá því. Það er mikilvægt að það skuli ekki vera yngsta fólkið heldur fólk í þessum aldurshópi sem er venjulega komið úr námi og að fullu út á vinnumarkað, um leið og búast má við að flestir hafi stofnað fjölskyldu á þessum aldri. Það er því eðlilegt að fólk í þessum hópi hafi reynt íbúðarkaup og það bendir jafnframt til erfiðra hindrana að fjórðungur fólks úr aldurshópnum skuli hafa fallið frá kaupum.

Síðan má sjá að það er mun algengara á höfuðborgarsvæðinu að fólk hafi reynt þetta án árangurs, eða 19% á móti 8% á landsbyggðinni. Um 17% hjóna og sambúðarfólks hefur reynt þetta en 13% einhleypra. Þá er sérstaklega athyglisvert að um 24% þeirra sem eru með eitt barn á heimilinu hafa reynt kaup en fallið frá. Þar er samsvörun við aldurshópinn 30-39 ára. Þá eru um 36% þeirra sem segja núverandi húsnæði fjölskyldunnar mjög eða frekar lítið miðað við þarfir fjölskyldunnar sem hafa reynt kaup en hætt við. Loks eru það einstaklingar og pör í næst lægsta tekjuhópnum, þ.e. fólk með 151-250 þúsund í ráðstöfunartekjur á mánuði sem hafa hæst hlutfall tilrauna til íbúðarkaupa, án árangurs, eða um 32%.

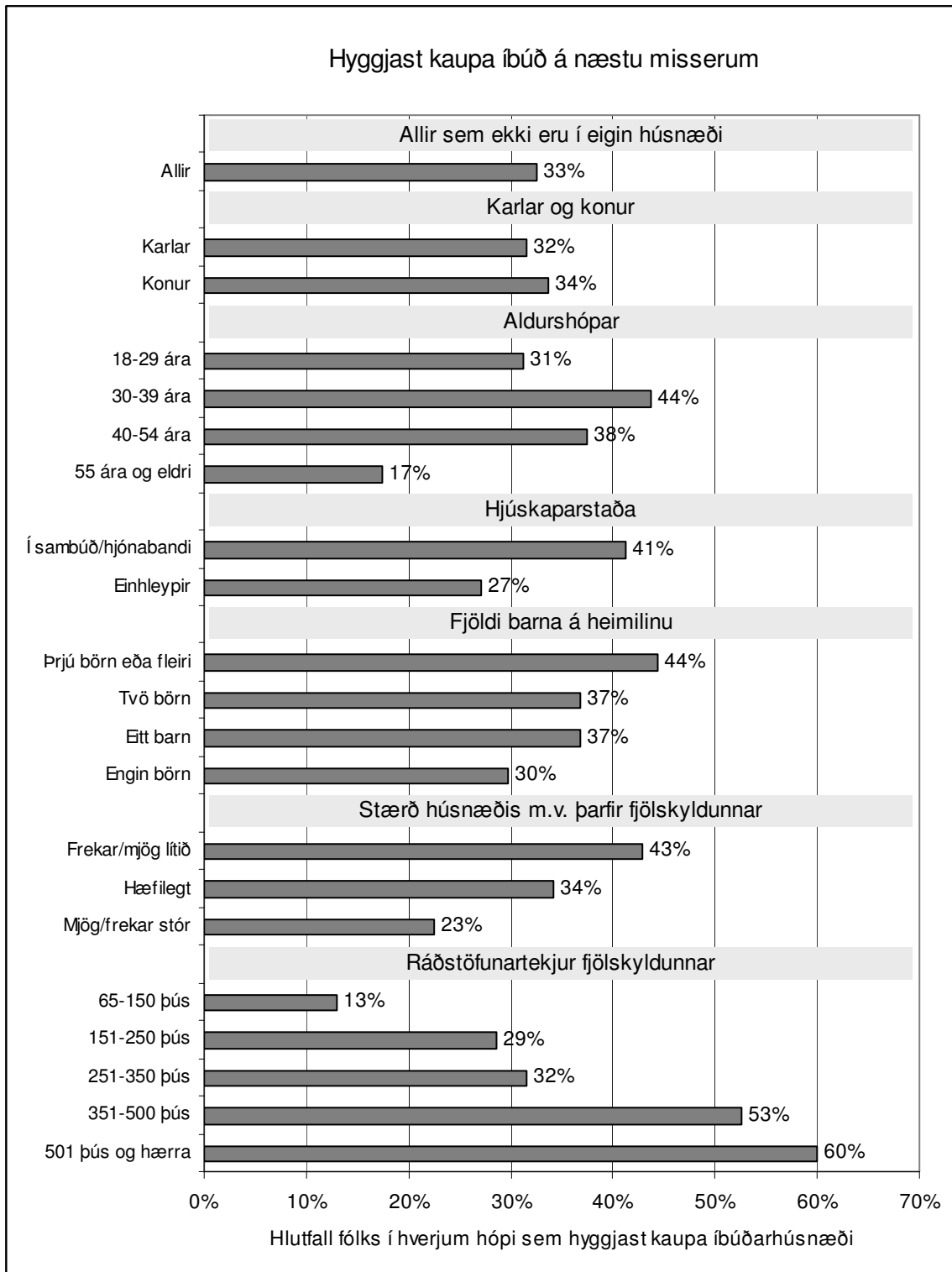
Þegar allt er tekið saman er ljóst að það er að stærstum hluta fólk sem ætla má að hafi raunverulega þörf fyrir tryggt húsnæði fyrir fjölskylduna sem hefur reynt kaup en hætt við, en ekki fólk sem ætla má að ekki hafi verið raunsætt né hafi litla

þörf haft. Barnafólk í þröngu húsnæði, á aldrinum 30-39 ára er mest afgerandi hópurinn, fólk sem er með tekjur undir meðaltekjum en þó ekki undir fátæktarmörkum, þ.e. í lægsta tekjuhópnum.



Mynd III.1: Þeir sem hafa reynt að kaupa íbúðarhúsnæði en fallið frá því. Hlutfall fólks í hverjum hópi sem hafa reynt að kaupa.

Næst skoðum við nánar þá í ólíkum þjófélagshópum sem hyggjast festa kaup á íbúðarhúsnæði á næstu misserum (mynd III.2).



Mynd III.2: Áform um húsnæðiskaup á næstu misserum.  
Hlutfall fólks í hverjum hópi sem hyggjast kaupa.

Hér má sjá að áform um kaup bera nokkurn keim af mynstrinu sem fram kom á mynd III.1, en þó með afgerandi frávikum.

Kaupáform eru mest hjá aldurshópnum 30-39 ára, hjónum og sambúðarfólki, barnmörgu fólki og fólki sem býr þröngt miðað við þarfir fjölskyldunnar.

Þá er athyglisvert að beint samband er milli áforma um húsnæðis kaup og ráðstöfunartekna fjölskyldunnar. Því hærrí sem tekjurnar eru þeim meiri eru áformin um húsnæðis kaup. Einungis mjög lítil hluti fólksins í lægsta tekjuhópnum hyggur á kaup og um 30% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 151 til 350 þúsund. Kaupmáttur virðist því vera nokkuð augljós þáttur í ákvörðunum um húsnæðis kaup og jafnframt ráða miklu um það hvort af kaupum verður.

Í framhaldinu var spurt um þætti er gætu skipt máli fyrir möguleika fólks á að festa kaup á íbúðarhúsnæði. Í töflu III.3 er sýnt hvernig fólk úr þessum hópi þeirra sem ekki búa nú í eigin húsnæði svarar því, hvort erfitt væri fyrir það að leggja fram nægilegt eigið fé við íbúðarkaup fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir.

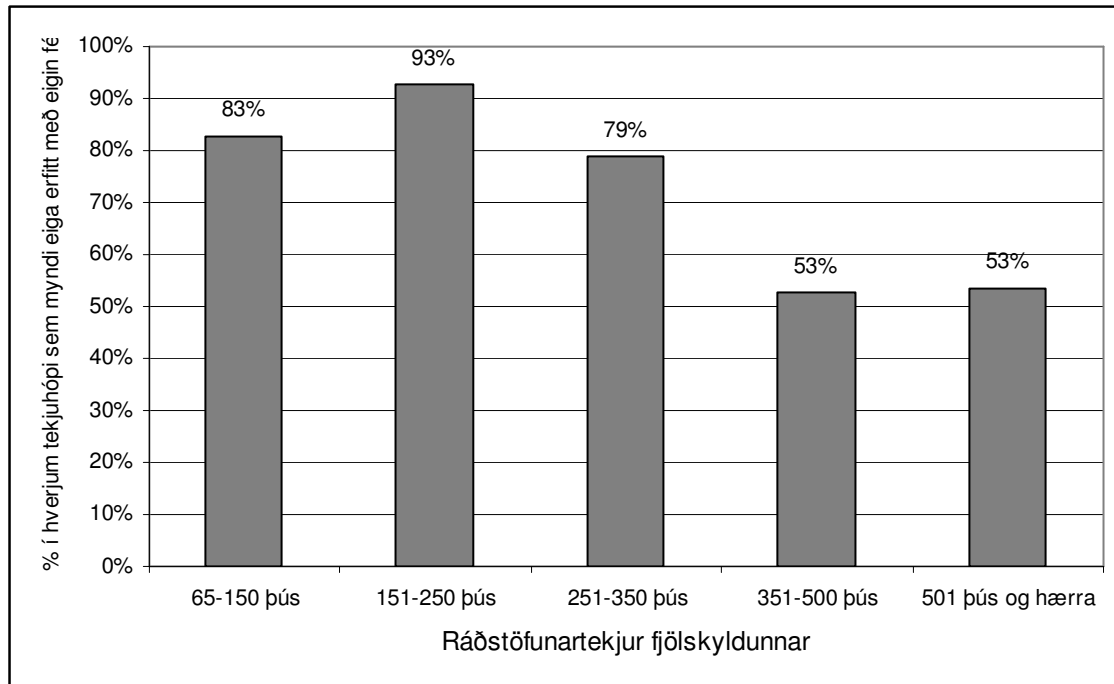
Tafla III.3  
Telurðu að það væri erfitt fyrir þig að leggja fram nægilegt eigið fé við íbúðarkaup, fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir?  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	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

Svörun er mjög afgerandi, en 68% segja að það væri erfitt fyrir þá að leggja fram nægilegt eigið fé. Þetta samsvarar um 33.000 manns á aldrinum 18-80 ára á landinu öllu.

Eins og sjá má á mynd III.3 er þetta mun algengara hjá þeim sem lægri tekjur hafa, en um 93% þeirra sem hafa tekjur á bilinu 151 til 250 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur á mánuði segja að þetta yrði erfitt fyrir þá. Þegar komið er yfir meðaltekjur (ofan 350 þúsunda) eru það hins vegar færri, eða rúmur helmingur sem segja þetta erfitt.

Það virðist því ljóst að veruleg fyrirstaða er hjá mörgum í þessu efni. Eigið fé er of lítið og/eða lánshlutfall of lágt. Hærra lánshlutfall kallar þó að öðru óbreyttu á hærri afborganir og aukna greiðslubyrði.



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

Fólk var einnig spurt hversu mikið eigið fé það gæti lagt fram. Það má sjá í töflu III.4.

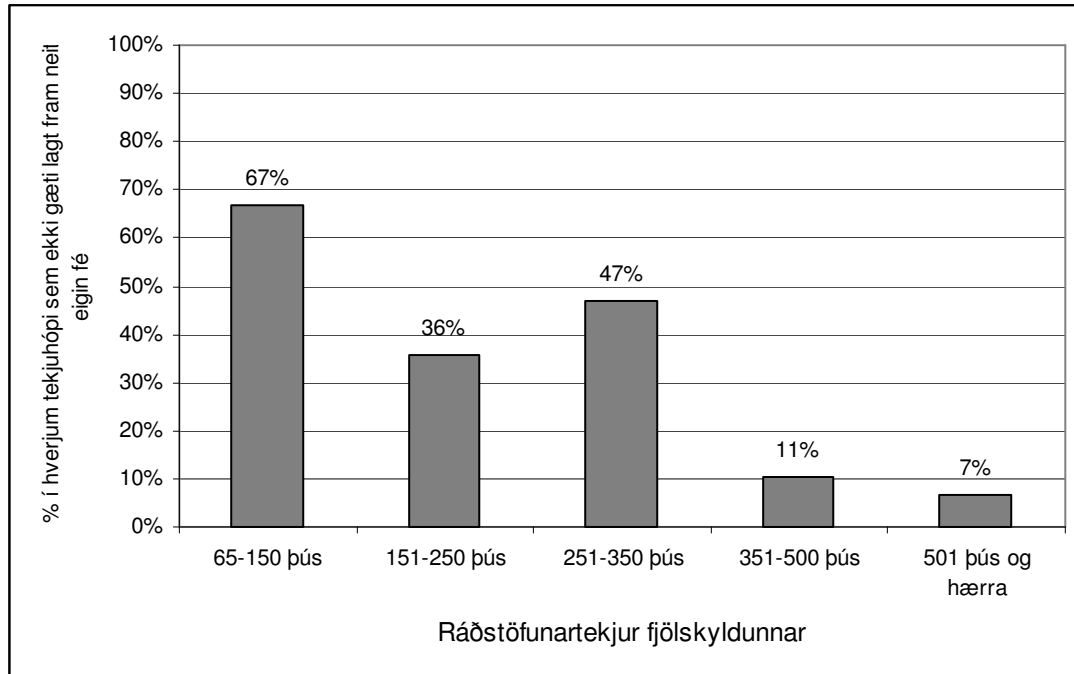
Þar kemur fram að um 34% segjast ekki geta lagt neitt fram af eigin fé til húsnæðiskaupa. Um 14% segjast geta lagt fram 500 þúsund eða minna, annað eins eina til eina og hálfá milljón og enn önnur 14% segjast geta lagt fram tvær milljónir eða meira. Fjórðungur var óviss um þetta. Fasteignasalar telja að 3ja til 5 milljóna eigin fé þurfi að leggja fram við kaup á lítilli íbúð á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir.

Tafla III.4

Hversu mikið gætir þú lagt fram af eigin fé ef þú hygðist kaupa íbúð á næstunni?  
(þ.e. fyrir þeim hluta sem ekki er lánað fyrir).  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	Fjöldi	Hlutfall
Ekkert	55	34,4%
500 þús. eða minna	22	13,8%
1-1,5 milljón	22	13,8%
2 milljónir eða meira	22	13,8%
Veit ekki	39	24,4%
Alls	160	100,0%

Þegar hliðsjón er höfð af almennu lánahlutfalli á markaði og verði fasteigna virðist ljóst að þetta eru afar lágar upphæðir sem flestir segjast geta lagt fram sem eigið fé við húsnæðis kaup.



Mynd III.4: Þeir sem ekki gætu lagt fram neitt eigin fé, greint eftir tekjuhópum.

Eins og sjá má á mynd III.4 er nokkuð beint samband milli tekna fólks og getu þess til að leggja eitthvað fram af eigin fé. Þeir sem lægri tekjur hafa segja oftar að þeir geti ekkert lagt fram.

Næst var spurt um getu til að greiða afborganir og vexti af húsnæðislánnum, miðað við núverandi tekjur. Svör við því má sjá í töflu III.5.

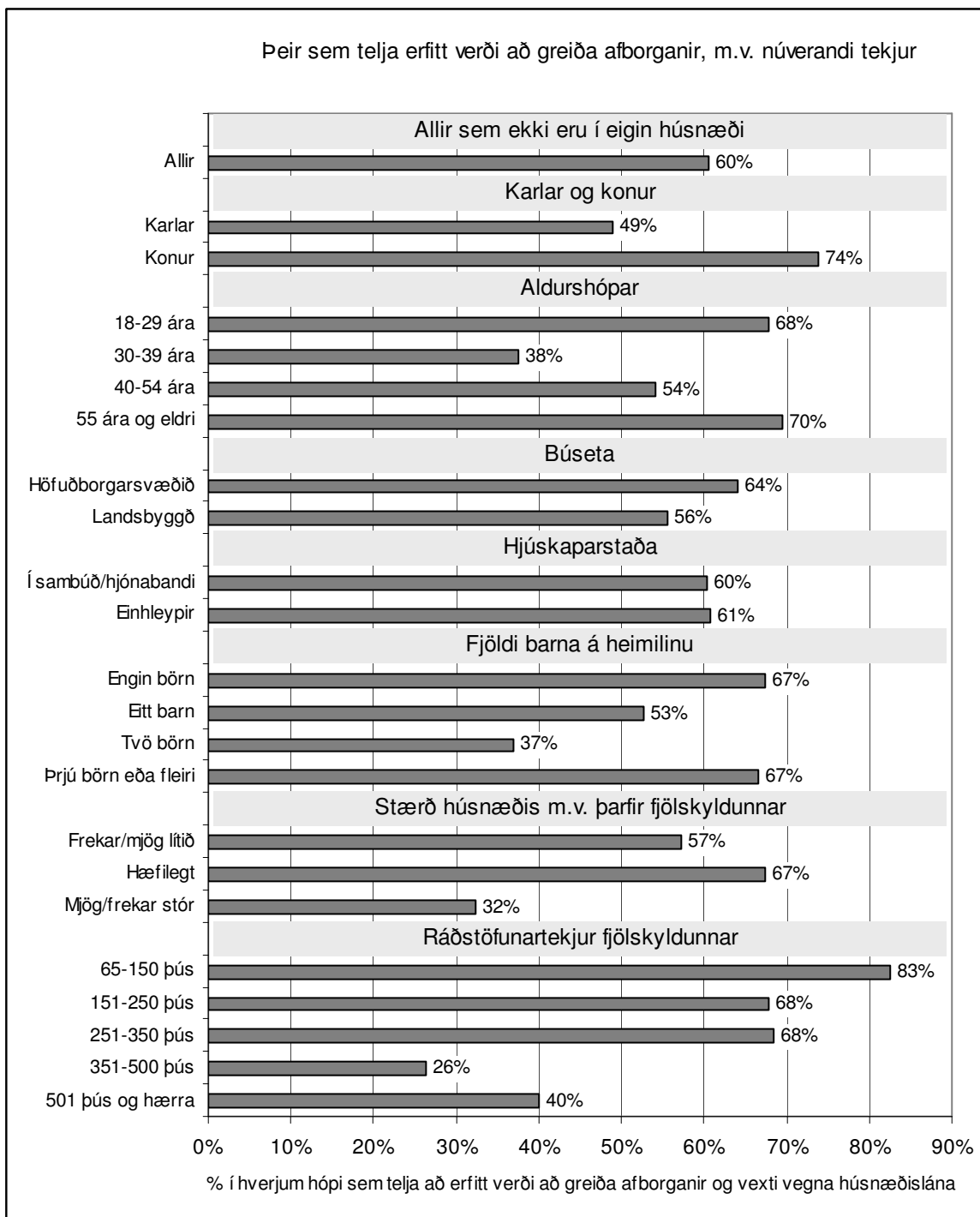
Tafla III.5

Telurðu að það væri erfitt fyrir þig að greiða afborganir og vexti af húsnæðislánnum vegna íbúðarkaupa, miðað við núverandi tekjur þínar?  
Þeir sem eru ekki í eigin húsnæði

	Hlutfall allra	% þeirra sem eru ekki í eigin húsnæði	Fjöldi í þjóðfélaginu 18-80 ára
Já	13,5%	60,5%	29.620
Nei	7,9%	35,5%	17.374
Veit ekki	0,9%	4,1%	1.994
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



Hér eru það um 60% svarenda í þessum hópi fólks sem ekki býr í eigin húsnæði sem segir að erfitt verði fyrir þá að greiða afborganir af húsnæðislánum, miðað við núverandi tekjur. Þetta samsvarar tæplega 30.000 manns á aldrinum 18-80 ára. Á mynd III.5 er sýnt hvernig fólk í ólíkum þjóðfélagshópum svarar þessu.



Mynd III.5: Þeir sem telja að erfitt verði að greiða afborganir og vexti vegna húsnæðislána, miðað við núverandi tekjur sínar. Hlutfall í hverjum hópi.

Hér kemur fram að konur segja þetta mun oftast verða erfitt en karlar og gættir í því líklega kvenna í hópi einstæðra foreldra, sem greindir eru nánar í sérkafla. Þetta er mest áberandi í yngsta og svo eldri aldurshópunum (þar sem væntanlega er tekjulágt fólk), hjá fólki með ýmist engin börn eða hjá fólki með þrjú eða fleiri börn. Þá er þetta áberandi umkvörtunarefni hjá fólki sem býr þröngt eða hæfilega og loks er þetta almennt meira afgerandi eftir því sem ráðstöfunartekjurnar eru lægri. Um tveir af hverjum þremur þeirra sem hafa ráðstöfunartekjur á bilinu 150 til 350 þúsund krónur á mánuði segja að erfitt verði að greiða af húsnæðislánum. Þegar komið er yfir meðaltekjur er hlutfallið mun lægra, eða 26% hjá þeim sem hafa tekjur frá 351 til 500 þúsund.

Þörf fyrir eigið fé við íbúðarkaup er því augljóslega mikil hindrun fyrir afar stóra hópa fólks sem ætla má að vilji kaupa og hafi þörf fyrir eigið íbúðarhúsnæði. Greiðslubyrði húsnæðislána virðist einnig vera alvarleg hindrun fyrir fólk sem ekki býr nú í eigin húsnæði. Í mörgum tilvikum á þetta við um fjölskyldufólk með börn sem býr þröngt. Þó þessi vandi sé augljóslega meiri hjá fólki með lægri tekjur er einnig athyglisvert hversu stór hann virðist vera hjá fólki sem hefur tekjur allt upp í meðaltekjur í samfélaginu.

Helstu meðul sem gætu hjálpað í þessu sambandi virðast vera hærra lánshlutfall og léttari greiðslubyrði, til dæmis með kröftugri beitingu vaxtabóta vegna húsnæðislána, svo sem til þeirra sem eru að kaupa í fyrsta sinn og til fólks með fleiri börn og lágar tekjur.

## IV. Greiðsluferfiðleikar

### Allir svarendur

Spurt var um umfang húsnæðiskostnaðar hjá fólki í öllum tegundum húsnæðisúrræða. Af heildarhópnum voru það 4,3% sem sögðu húsnæðiskostnað sinn (rekstur og afborganir eða leigu) mjög mikinn miðað við tekjur fjölskyldunnar. Þetta samsvarar um 9.000 manns á aldrinum 18-80 ára. Önnur 15% sögðu húsnæðiskostnað sinn frekar mikinn (samsvarar um 31.000 manns á landinu öllu).

Rúmlega tveir af hverjum þremur sögðu húsnæðiskostnaðinn viðráðanlegan og rúm 12% sögðu hann lítinn. Ekki var verulegur munur á þessu eftir því hvort fólk býr í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði

Tafla IV.1  
Er húsnæðiskostnaður þinn, þ.e. rekstur og afborganir eða leiga, almennt séð mikill, viðráðanlegur eða lítill, miðað við tekjur þínar/fjölskyldunnar?  
Allir svarendur

Húsnæðiskostnaður:	Hlutfall allra	Þeir sem svara	Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára
Mjög mikill	4,1%	4,3%	9.114
Frekar mikill	14,4%	15,1%	31.614
Viðráðanlegur	64,8%	67,9%	142.406
Frekar lítill	8,0%	8,4%	17.658
Mjög lítill	4,0%	4,2%	8.829
Veit ekki	3,9%		8.544
Vill ekki svara	0,8%		1.709
Alls %	100,0%	100,0%	..
Fjöldi svarenda	772	736	
Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára			219.875

Í töflu IV.2 er sýnt umfang greiðsluferfiðleika hjá öllum svarendum á aldrinum 18-80 ára, óháð búsetuúrræðum. Spurt var hvort það hafi komið fyrir einhvern tímann á síðasta ári að fjölskyldan hafi átt erfitt með að greiða hin venjulegu útgjöld, t.d. fyrir mat, ferðir, húsnæði og þess háttar. Svarkostirnir voru “Nei kom ekki fyrir”, “Já oft”, “Já af og til”, “Já en sjaldan”, eða “Veit ekki”.

Eins og fram kemur í töflunni voru það um 3,5% fólks almennt á aldrinum 18-80 ára sem sögðust oft hafa átt í slíkum erfiðleikum, en það samsvarar um 7.500 einstaklingum á landinu öllu. Um 8,3% sögðu að þeir hefðu átt í slíkum erfiðleikum af og til og jafngildir það um 18.000 manns á landinu öllu. Þessir tveir hópar

samanlagðir (rúmlega 25.000 manns) eru aðeins fámennari en sá hópur sem Hagstofa Íslands telur undir lágtekjumörkum í könnun sinni frá 2004 (sjá skýrsluna “Lágtekjumörk og tekjudreifing 2003-2004”, febrúar 2007). Þetta er því mæling á fjárhagserfiðleikum sem er af svipaðri stærðargráðu og niðurstaða könnunar Hagstofunnar sem miðast við skilgreind fátæktarmörk (lágtekjumörk), þó ekki sé hér um sömu þjóðfélagshópa að ræða. Rúm 5% svarenda sögðu að þeir hefðu sjaldan lent í slíkum greiðsluferfiðleikum. Fólk sem býr í leiguhúsnæði var meira í slíkum greiðsluferfiðleikum. Um 16% leigjenda voru oft eða af og til í greiðsluferfiðleikum með hin venjulegu útgjöld fjölskyldunnar, en um 11% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Tafla IV.2

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?  
Allir svarendur

	Hlutfall allra	Peir sem svara	Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára
Nei, kom ekki fyrir	80,7%	81,0%	177.438
Já, oft	3,5%	3,5%	7.690
Já, af og til	8,3%	8,3%	18.228
Já, en sjaldan	5,1%	5,1%	11.108
Veit ekki	2,1%	2,1%	4.557
Neitar að svara	0,4%	..	854
Total	100%	100%	
Fjöldi svara	772	753	
Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára			219.875

Það er auðvitað líka athyglisvert að 81% fólks á aldrinum 18-80 ára hefur ekki átt í neinum erfiðleikum með að greiða hin venjulegu útgjöld fjölskyldunnar.

Í framhaldi af þessu er athyglisvert að skoða hvernig fólk í hópum sem ætla má að geti verið oft í miklum fjárhagserfiðleikum svarar þessum spurningum. Það er gert hér í framhaldinu, annars vegar fyrir einstæða foreldra og hins vegar fyrir lágtekjufólk almennt.

## Einstæðir foreldrar

Einstæðir foreldrar eru mun oftari með mikinn húsnæðiskostnað miðað við tekjur og í greiðsluferfiðleikum en fólk í öðrum þeim þjóðfélagshópum sem skoðaðir hafa verið í þessari könnun. Þetta má sjá í töflu IV.3.

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

Tæp 40% einstæðra foreldra segjast vera með mjög eða frekar mikinn húsnæðiskostnað en hjá fólki almennt eru það um 19% sem svara þannig. Einstæðu foreldrarnir eru einnig mun sjaldnar með viðráðanlegan eða lítinn húsnæðiskostnað. Svarendur í hópi einstæðra foreldra eru frekar fáir og ber því að taka þessar tölur sem vísbendingar.

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	23%	4%
Já, af og til	16%	8%
Já, en sjaldan	0%	5%
Veit ekki	3%	2%
Alls	100%	100%
	31	753

Umfang greiðsluerfiðleika hjá einstæðum foreldrum virðist einnig vera mun meira en hjá fólki almennt (tafla IV.4). Þannig segja um 23% einstæðra foreldra hafa oft átt í greiðsluerfiðleikum með venjuleg útgjöld fjölskyldunnar og önnur 16% segja það hafa gerst af og til á síðasta árinu. Samtals eru það því tæplega 40% einstæðra foreldra sem hafa verið í slíkum erfiðleikum. Þetta eru lang oftast konur. Á landinu öllu eru það hins vegar að jafnaði um 12% sem oft eða af og til hafa ekki átt fyrir hinum venjulegu útgjöldum.

## Lágtekjufólk

Við úrvinnslu gagnanna í húsnæðiskönnuninni var fjölskyldutekjum deilt niður á fjölskyldumeðlimi, samkvæmt reiknireglu OECD, þannig að fyrsti fullorðinn fjölskyldumeðlimurinn fær gildið 1,0, næsti 0,7 og hvert barna fær 0,5. Síðan voru valin úr þau 15% svarenda sem hafa lægstu fjölskyldutekjurnar á fjölskyldumeðlim og húsnæðiskostnaður og greiðsluerfiðleikar þess hóps greindir. Niðurstöðurnar eru bornir saman við svarendahópinn allan í töflum IV.5 og IV.6, líkt og gert var við einstæða foreldra hér að framan.

Tafla IV.5

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 lágtekjufólks	Hlutfall allra svarenda
Mjög/frekar mikill	29%	19%
Viðráðanlegur	58%	65%
Frekar/mjög lítill	9%	12%
Veit ekki	4%	4%
Alls	100%	100%
Fjöldi	79	736

Í töflu VI.5 má sjá að húsnæðiskostnaður lágtekjuhópsins virðast vera mun meiri en almennt er, þó ekki sé hann jafn mikill og hjá einstæðum foreldrum. Um 29% lágtekjufólks segja húsnæðiskostnaðinn mjög eða frekar mikinn á móti 19% allra svarenda á aldrinum 18-80 ára. Um 58% lágtekjufólks segja hann viðráðanlegan á móti 65% heildarhópsins.

Hluti lágtekjuhópsins er eldra fólk sem býr oft í skuldlitlu húsnæði og hefur því lítinn kostnað vegna afborgana lána. Það skýrir hluta þess munar sem kemur fram hjá einstæðum foreldrum og lágtekjuhópnum almennt.

Í töflu VI.6 má loks sjá umfang greiðsluerfiðleika hjá lágtekjuhópnum, eins og hann er hér skilgreindur. Þar kemur fram að um 14% lágtekjuhópsins segist oft hafa átt erfitt með að greiða hin venjulegu útgjöld fjölskyldunnar á síðastliðnu ári á móti 4% svarenda almennt. Það er því ríflega þrefalt algengara meðal lágtekjufólks. Að auki býr lágtekjufólkið í lakara húsnæði og býr til dæmis oftari við þröngbýli en aðrir hópar.

Tafla IV.6

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 lágtekjufólks	Hlutfall allra svarenda
Nei, kom ekki fyrir	70%	81%
Já, oft	14%	4%
Já, af og til	11%	8%
Já, en sjaldan	4%	5%
Veit ekki	1%	2%
Alls	100%	100%
	79%	753

Um 11% lágtekjufólks til viðbótar segjast af og til hafa verið í erfiðleikum með hin venjulegu útgjöld og 4% segja það hafa gerst en sjaldan. Samtals eru það um 25% lágtekjufólks sem hafa oft eða af og til verið í greiðsluerfiðleikum á móti 12% fólks almennt á aldrinum 18-80 ára.

Það virðist því ljóst að mjög eða frekar mikill húsnæðiskostnaður snertir tæp 20% fólks 18 ára og eldra, eða nærri 40.000 manns á landinu öllu. Greiðsluerfiðleikar vegna hinna venjulegu útgjalda fjölskyldunnar eru oft nátengdir miklum húsnæðiskostnaði. Tæplega 12% fólks 18 ára og eldra býr oft eða af og til við slíka greiðsluerfiðleika, eða nálægt 25.000 manns, sem er ekki fjarri þeim fjölda sem Hagstofa Ísland taldi vera undir lágtekjumörkum (fátæktarmörkum) árið 2004.

Einstæðir foreldrar eru í mun meiri mæli en flestir þjóðfélagshópar með mikinn húsnæðiskostnað miðað við tekjur og einnig mun oftar í greiðsluerfiðleikum. Ungt fólk, barnafólk og fólk í lægri tekjuhópnum er einnig oftar en aðrir í greiðsluerfiðleikum, oft vegna mikils húsnæðiskostnaðar.

## Mikilvægi vaxtabóta vegna húsnæðisskulda

Vaxtabótakerfi hins opinbera er afar mikilvægur þáttur er greiðir almenningi leið til að eignast íbúðarhúsnæði. Það er sá þáttur húsnæðisstefnunnar sem telja má mikilvægasta stoðkerfi séreignarstefnunnar, eftir að félagslegt eignarhúsnæði og beinar niðurgreiðslur á vöxtum húsnæðislána voru af lagðar. Vaxtabæturnar eru sérstaklega mikilvægar fólki með meðaltekjur og lægri tekjur, ungum barnafjölskyldum og nýliðum á fasteignamarkaði.

Við þær miklu hækkanir sem orðið hafa á fasteignaverði, með tilheyrandi aukinni skuldsetningu heimila á síðustu árum hefði mátt ætla að vaxtabótakerfið hefði aukið stuðning sinn við þá er skulda vegna íbúðarhúsnæðis. Sú virðist hins vegar ekki hafa orðið raunin, nema að takmörkuðu leyti, ef mið er tekið af gögnum Hagstofu Íslands um tekjur og gjöld heimilageirans á tímabilinu frá 1994 til 2005. Þau gögn eru sýnd í töflu IV.7

Tafla IV.7  
Vaxtabætur og vaxtagjöld vegna húsnæðisskulda, 1994 til 2005  
Heildarupphæðir vaxtabóta og vaxtagjalda heimilanna (verðlag hvers árs),  
og hlutfall vaxtabóta af vaxtagjöldum

	Vaxtabætur vegna húsnæðisskulda. Milljarðar kr.	Vaxtagjöld vegna húsnæðisskulda. Milljarðar kr.	Vaxtabætur sem % vaxtagjalda
1994	3	11,4	26,3
1995	3,3	12,1	27,3
1996	3,5	13	26,9
1997	3,6	14,2	25,4
1998	3,7	15,3	24,2
1999	3,9	17,5	22,3
2000	4,3	20,3	21,2
2001	4,7	23,3	20,2
2002	5,4	26,5	20,4
2003	5,2	28,8	18,1
2004	5,2	34,5	15,1
2005	4,5	36,8	12,2
Vöxtur 1994-2005 í % - verðlag hvers árs	50,0%	222,8%	..
Vöxtur 1994-2005 í % - fast verðlag	4,7%	125,3%	..

Heimild: Hagstofa Íslands: Ráðstöfunartekjur heimilageirans 1994-2005 (2007:5), bls. 16-17.

Hér kemur fram að vaxtabætur sem greiddar voru til heimilageirans í heild voru 3 milljarðar króna árið 1994 (á verðlagi þess árs). Árið 2005 voru þær komnar í 4,5



milljarða og höfðu lækkað úr 5,4 milljörðum frá árinu 2002. (Tölurnar eru á verðlagi hvers árs, þannig að stór hluti hækkunarinnar er vegna verðlagsbreytinga). Vaxtagjöld voru hins vegar mun meiri, eða 11,4 milljarðar árið 1995 og höfðu einnig lækkað mun meira, eða í 36,8 milljarða árið 2005. Vaxtabæturnar höfðu aukist um 50% á verðlagi hvers árs, en vaxtagjöldin um 222,8%, eða ríflega fjórfalt meira. Ef tekið er tillit til verðbreytinga á tímabilinu kemur í ljós að vaxtabætur hækkuðu að raungildi aðeins um 4,7% á tímabilinu en vaxtagjöldin hækkuðu um 125,3% að raungildi, eða margfalt meira. Vextir af húsnæðislánum lækkuðu umtalsvert árið 2004 og 2005 þannig að auknar vaxtagreiðslur heimilanna eru væntanlega einkum vegna aukinnar skuldsetningar, sem fylgdi hærra fasteignaverði og skuldbreytingum.<sup>1</sup>

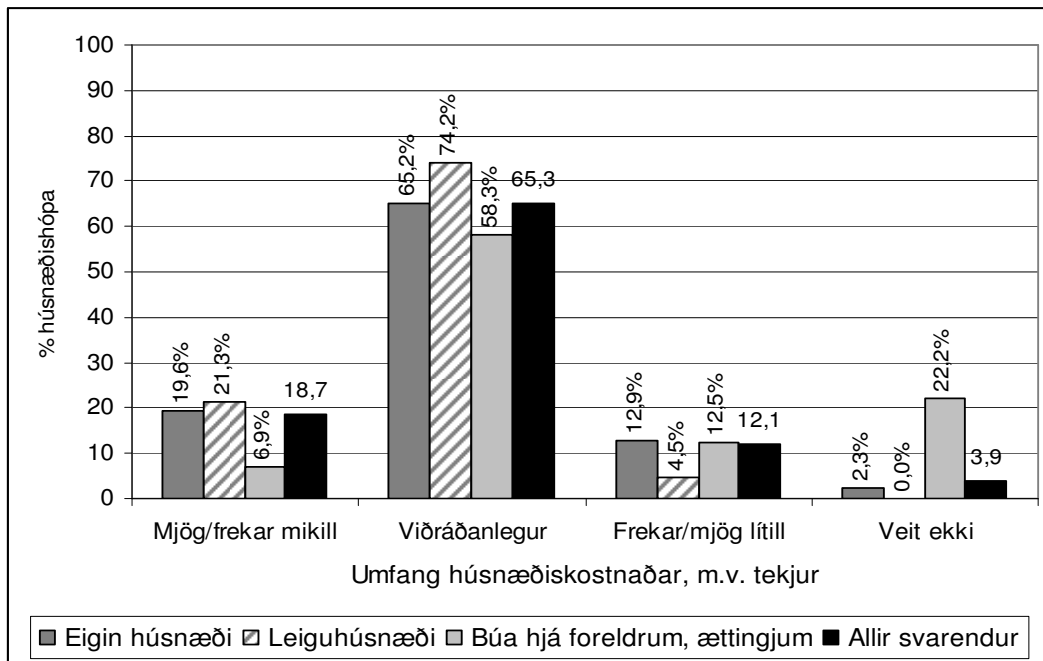
Vaxtabæturnar voru langt frá því að halda í við aukinn vaxtakostnað heimilanna, hlutfallslega séð. Árið 1994 voru vaxtabætur um 26,3% af vaxtagjöldum heimilanna. Árið 2005 höfðu vaxtabæturnar hins vegar lækkað í 12,2% af vaxtagjöldunum, eða um helming. Þannig má ætla að hlutfallslegur stuðningur vaxtabótakerfisins hafi minnkað verulega í kjölfar hækkandi fasteignaverðs og aukinnar skuldsetningar heimilanna vegna húsnæðislána. Þetta er í samræmi við þá niðurstöðu hér að framan (bls. 15), að þriðjungur fasteignaeigenda segir að vaxtabætur þeirra hafi lækkað á síðastliðnum tveimur árum.

Það er því ástæða til að ætla að ofangreind þróun sem tölur Hagstofu Íslands um vaxtabætur og vaxtagjöld vegna húsnæðislána heimilanna sýna, hafi haldið áfram eftir 2005. Á árinu 2006 lækkuðu vaxtabætur umtalsvert að raungildi að mati ASÍ. Tölur fjármálaráðuneytisins benda einnig til að greiddar vaxtabætur hafi lækkað að krónutölu árið 2006 frá árinu á undan og raungildið því lækkað talsvert. Það virðist því sem stuðningur húsnæðisstefnunnar við fasteignakaup heimilanna í landinu hafi ekki haldið í við verulega aukningu vaxtagjalda vegna aukinnar skuldsetningar á síðustu árum.

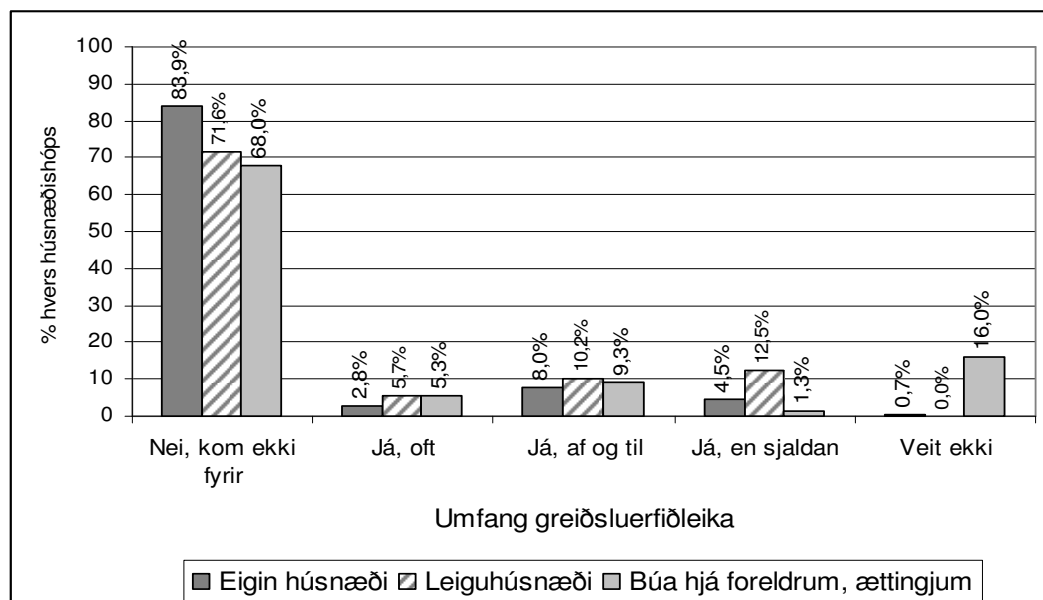
---

<sup>1</sup> Fjármálaráðuneytið hefur lagt fram tölur um vaxtabætur fyrir tímabilið frá 2000 til 2005. Þær eru eins og tölur Hagstofunnar fyrir árin 2000-2001 en nokkru hærri fyrir 2003-5 (5,8 milljarðar 2003; 5,5 2004 og 5,5 2005). Mestur er munurinn árið 2005, þ.e. 5,5 í stað 4,5 milljarða. Ef tölur fjármálaráðuneytisins eru notaðar telst hækkun vaxtabóta frá 1994 vera 83,3% á verði hvers árs í stað 50% samkvæmt tölum Hagstofunnar og raunhækkunin 27,9% í stað 4,7% samkvæmt Hagstofutölunum. Þetta er samt verulega langt að baki tölunum um vöxt vaxtagjaldanna, eins og sjá má í töflu IV.7. Ef miðað er við tölur fjármálaráðuneytisins væru vaxtabætur sem hlutfall af vaxtagjöldum árið 2005 14,9% í stað 12,2% skv. tölum Hagstofunnar, og hafa lækkað úr um 26% árið 1994. Tölur fjármálaráðuneytisins breyta þannig ekki niðurstöðunni um að vaxtabætur hafi dregist mikið afturúr vaxtagjöldum heimilanna á þessu tímabili, en milda hana lítillega.

## Aukatöflur og myndir



Mynd IV.1: Hlutfall ólíkra húsnæðishópa og allra sem segja húsnæðiskostnað mikinn, viðráðanlegan eða lítinn.



Mynd IV.2: Umfang greiðsluferfiðleika hjá fólki í ólíkum húsnæðisaðstæðum. % fólks í eigin húsnæði/leiguhúsnæði/þeir sem búa hjá foreldrum, sem segist ekki, oft, af og til, eða sjaldan hafa átt í greiðsluferfiðleikum á sl. 12 mánuðum.

Tafla IV.7  
Húsnæðiskostnaður greindur eftir ráðstöfunartekjum fjölskylda  
Allir svarendur

Húsnæðiskostnaður:	Ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar:					Fjöldi
	65-150 þús.	151-250 þús.	251-350 þús.	351-500 þús.	501 þús. og hærra	
Mjög / frekar mikill	32,4%	25,0%	24,8%	17,4%	11,3%	114
Viðráðanlegur	62,0%	69,6%	64,8%	63,0%	56,3%	330
Frekar / mjög lítil	5,6%	5,4%	10,4%	19,6%	32,4%	73
Alls	100%	100%	100%	100%	100%	517

\* Marktækur munur er á hópunum,  $p < 0,001$ .

Tafla IV.8  
Húsnæðiskostnaður greindur eftir erfiðleikum með hin venjulegu útgjöld  
Allir svarendur

Húsnæðiskostnaður	Nei, kom ekki fyrir	Já, oft	Já, af og til	Já, en sjaldan	Veit ekki	Alls
Mjög mikill	37,5%	25,0%	25,0%	12,5%	0,0%	100% (32)
Frekar mikill	60,9%	9,1%	24,5%	5,5%	0,0%	100% (110)
Viðráðanlegur	87,6%	1,0%	5,6%	5,2%	0,6%	100% (500)
Frekar lítil	93,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	100% (62)
Mjög lítil	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100% (31)
Veit ekki	46,7%	6,7%	0,0%	6,7%	40,0%	100% (30)
Allir	81,0%	3,4%	8,4%	5,1%	2,1%	100% (765)

Tafla IV.9  
Erfiðleikar með útgjöld  
greindir eftir ráðstöfunartekjum fjölskyldunnar í síðasta mánuði  
Allir svarendur

Greiðsluferfiðleikar:	65-150 þús.	151-250 þús.	251-350 þús.	351-500 þús.	501 þús. og hærra	Fjöldi
Oft	9,7%	9,5%	2,4%	0,7%	0,0%	22
Af og til / sjaldan	12,5%	16,4%	17,6%	15,2%	8,5%	77
Einhverjir erfiðleikar samtals	22,2%	25,9%	20,0%	15,9%	8,5%	99
Ekki erfiðleikar	77,8%	74,1%	80,0%	84,1%	91,5%	423
Alls	100%	100%	100%	100%	100%	522

Tafla IV.10  
Hvað eru margar fyrirvinnur á þínu heimili?  
Allir svarendur

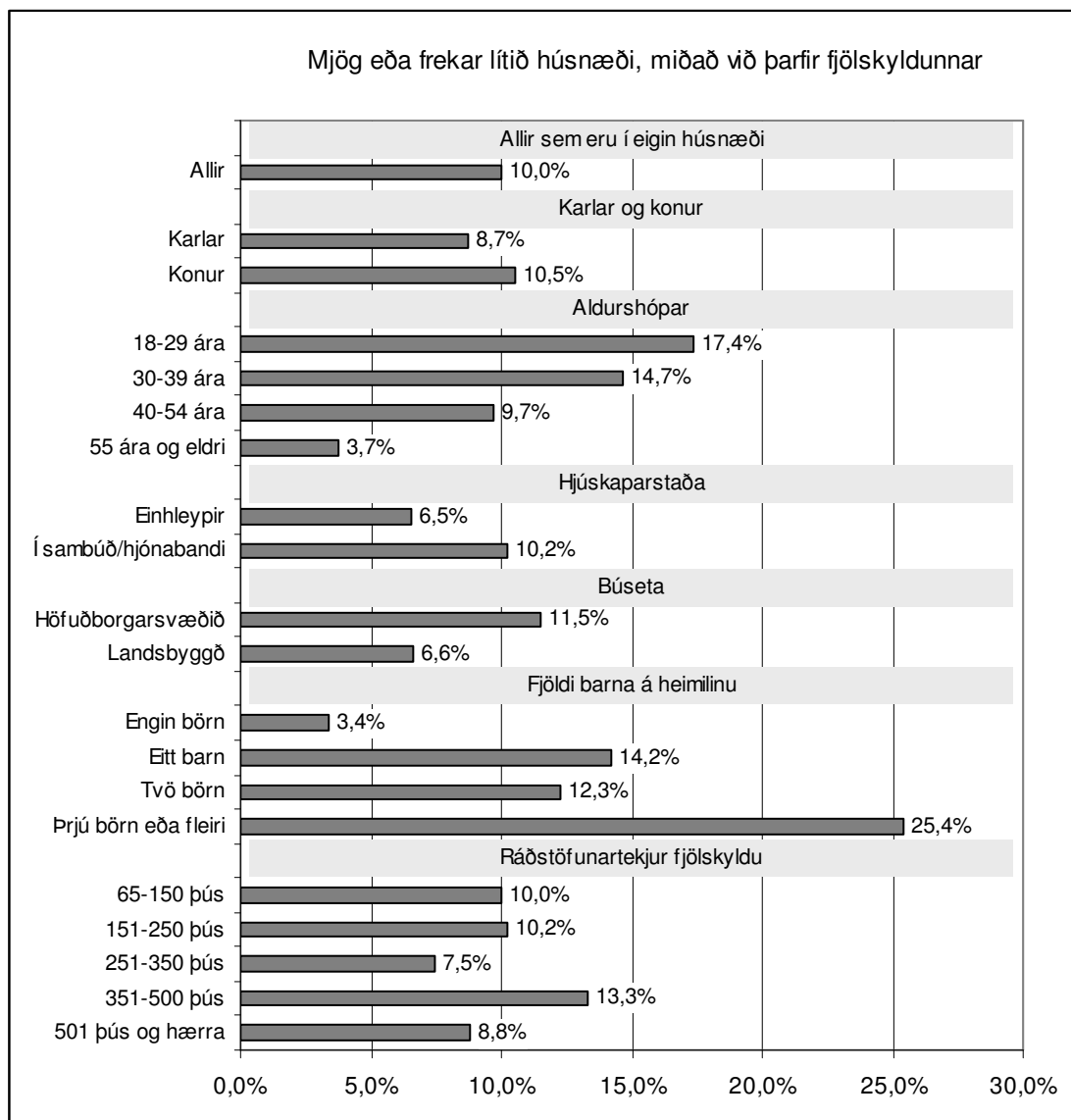
	Fjöldi	Hlutfall
Ein	255	33,4%
Tvær	476	62,3%
Þrjár eða fleiri	33	4,3%
Alls	764	100,0%

Tafla IV.11  
Hversu miklar voru ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar í síðasta mánuði, þ.e. samanlagðar allar tekjur fyrirvinna: atvinnutekjur, lífeyristekjur og annað, eftir skatt?  
(Hér er átt við allar tekjur samanlagt: Öll laun, aukavinnu, yfirborganir, o.fl.)  
Allir svarendur

Tekjur	Hlutfall allra	Hlutfall þeirra sem svara
65-150 þús.	9,5%	13,9%
151-250 þús.	15,0%	22,1%
251-350 þús.	16,3%	24,0%
351-500 þús.	18,0%	26,4%
501 þús. og hærra	9,3%	13,7%
Veit ekki	22,5%	..
Neitar	9,3%	..
Alls	100%	100%
Fjöldi svarenda	772	526

## V. Stærð húsnæðis

Í húsnæðiskönnuninni var spurt um fjölda herbergja á heimilinu og fjölda heimilismanna, annars vegar undir 18 ára aldri og hins vegar 18 ára og eldri. Einnig var spurt hvort húsnæðið væri mjög eða frekar stórt, hæfilegt, frekar lítið eða mjög lítið miðað við þarfir fjölskyldunnar (fjölda heimilismanna). Á mynd V.1 má sjá hve stór hluti einstakra þjóðfélagshópa sem búa í eigin húsnæði segir húsnæðið vera mjög eða frekar lítið. Þetta er mælikvarði á þröngbýli.



Mynd V.1: Þröngbýli í ólíkum þjóðfélagshópum.  
 Þeir sem segja húsnæði mjög eða frekar lítið m. v. þarfir fjölskyldunnar,  
 greint eftir þjóðfélagshópum

Hér má sjá að þröngbýli er algengara hjá yngra fólki og fer minnkandi með reglulegum hætti eftir því sem farið er í hærri aldurshópa. Það er einnig algengara hjá hjónum og sambúðarfólki og mun algengara á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni. Þá er þröngbýli algengara eftir því sem fleiri börn eru á heimilinu og lang algengast hjá fólki með þrjú eða fleiri börn, en um 25% þeirra segjast búa þröngt, samkvæmt þessum mælikvarða. Þegar litið er á tekjuhópa kemur í ljós að þröngbýli er mest hjá fólki með tekjur á bilinu 350 til 500 þúsund krónur, en almennt er ekki mikill munur á þessu milli tekjuhópa þegar litið er til fólks sem býr í eigin húsnæði.

Í töflu V.1 er sýnt heildaryfirlit um mat fólks á stærð húsnæðisins miðað við þarfir fjölskyldunnar.

Tafla V.1  
Er húsnæðið stórt, hæfilegt eða lítið miðað við þarfir þínar/fjölskyldunnar?  
Allir svarendur

	Hlutfall allra	Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára
Mjög stórt	5,1%	11.108
Frekar stórt	12,7%	27.912
Hæfilegt	72,8%	160.064
Frekar lítið	7,5%	16.519
Mjög lítið	1,8%	3.987
Veit ekki	0,1%	285
Alls %	100,0%	..
Fjöldi svarenda	772	
Fjöldi þjóðarinnar 18-80 ára		219.875

Um 18% þjóðarinnar segist búa í stóru húsnæði, 73% við hæfilegt rými og rúmlega 9% segjast búa þröngt. Það eru um 20.000 manns á landinu öllu sem búa þröngt samkvæmt þessari skilgreiningu og um 4.000 sem búa mjög þröngt.

Tafla V.2  
Hversu mörg herbergi eru í núverandi íbúðarhúsnæði þínu (utan eldhúss og baðherbergis)?  
Allir svarendur

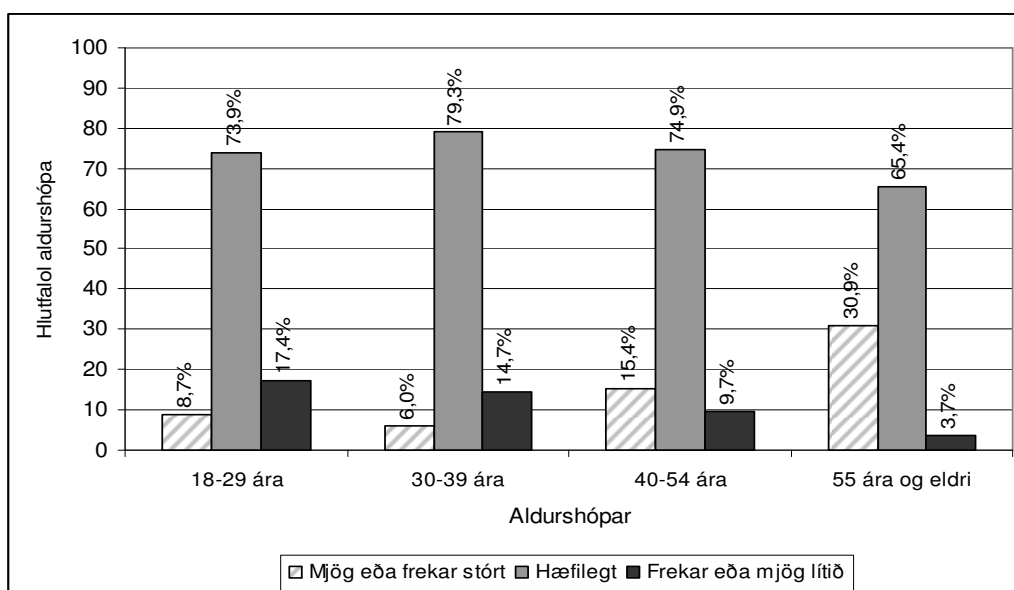
Fjöldi herbergja:	Fjöldi	Hlutfall
Eitt herbergi	14	1,8%
Tvö herbergi	84	10,9%
Þrjú herbergi	162	21,1%
Fjögur herbergi	237	30,8%
Fimm herbergi eða fleiri	272	35,4%
Alls	769	100,0%

Tafla V.3  
Hversu margir fullorðnir (18 ára og eldri) búa á heimilinu?  
Allir svarendur

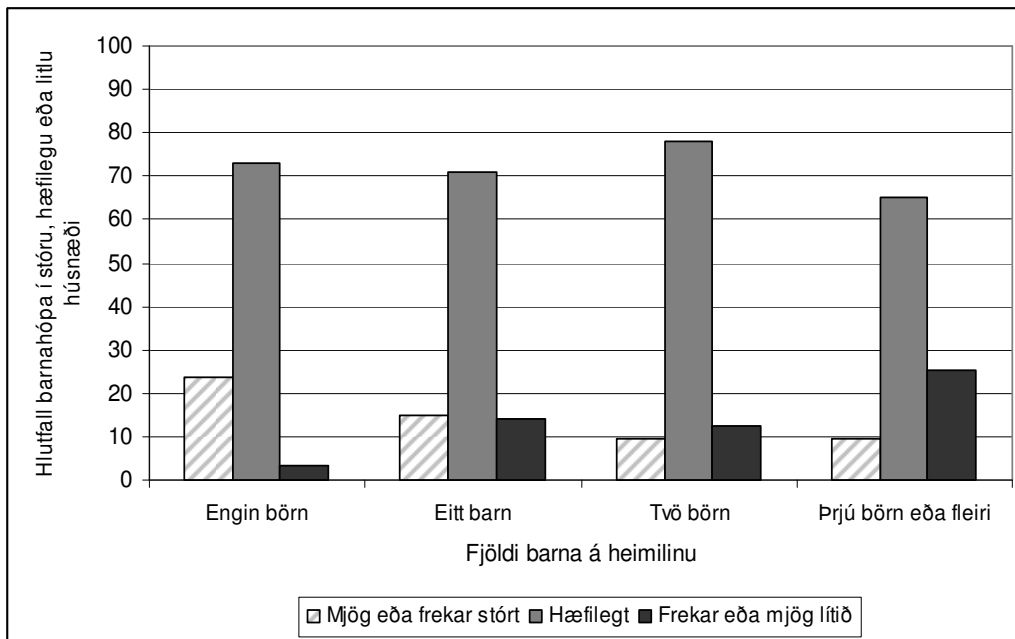
Fullorðnir á heimili	Fjöldi	Hlutfall
Einn	122	15,8%
Tveir	462	60,0%
Þrír	128	16,6%
Fjórir eða fleiri	58	7,5%
Alls	770	100,0%

Tafla V.4  
Hversu mörg börn (yngri en 18 ára) búa á heimilinu?  
Allir svarendur

Börn, yngri en 18 ára á heimili	Fjöldi	Hlutfall
Engin börn	400	51,9%
Eitt barn	165	21,4%
Tvö börn	133	17,3%
Þrjú börn eða fleiri	72	9,4%
Alls	770	100,0%



Mynd V.2: Stærð húsnæðis m.v. þarfir fjölskyldunnar, greint eftir aldurs hópum



Mynd V.3: Stærð húsnæðis m.v. þarfir fjölskyldu, greint eftir fjölda barna á heimilinu





## VI. Samantekt niðurstaðna

Húsnæðiskönnunin var unnin fyrir Félagsmálaráðuneytið í ágúst 2007. Úrtakið var 1200 manns á aldrinum 18-80 ára. Svörun var 65%. Svarendahópurinn samsvarar þjóðinni ágætlega með tilliti til dreifingar aldurshópa, kynja og búsetu. Eftirfarandi er ítarlegt yfirlit um niðurstöður úr könnuninni.

### Peir sem búa í eigin húsnæði:

- 78% 18-80 ára búa í eigin húsnæði, 12% í leiguhúsnæði, tæp 10% hjá foreldrum eða ættingjum og 1% búa við aðrar aðstæður (á stofnun, vinnustað o.fl.).
- Um 20% fólks á aldrinum 18-29 ára býr í leiguhúsnæði, 14% 30-39 ára fólks og um 8% þeirra sem eru eldri.
- Um 43% fólks á aldrinum 18-29 býr í eigin húsnæði. Við 40 ára aldurinn er það komið í 90%. Það hækkar í beinu sambandi við fjölda barna á heimilinu.
- 36% yngsta aldurshópsins býr hjá foreldrum eða ættingjum. Það er komið í 7% hjá 30-39 ára fólki og um 1% hjá þeim sem eldri eru.
- Um 8% hjóna/sambúðarfólks eru í leiguhúsnæði og 2,5% búa hjá foreldrum eða ættingjum. Um 19% einhleypra búa í leiguhúsnæði og um 29% hjá foreldrum eða ættingjum.
- Beint samband er milli tekna (ráðstöfunartekna fjölskyldunnar) og búsetu í eigin húsnæði. Sömuleiðis er hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði hærra í lægri tekjuhópnum.
- Tæplega 10% þjóðarinnar 18-80 ára segjast búa í mjög eða frekar litlu húsnæði miðað við þarfir fjölskyldunnar. Það er algengara hjá konum (oft einstæðum mæðrum), yngra fólki, íbúum höfuðborgarsvæðisins, og þar sem fleiri börn eru á heimilinu. Þar sem 3 eða fleiri börn eru á heimilinu segja um 25% að húsnæðið sé mjög eða frekar lítið. Þá er þröngbýli algengara hjá hjónum/sambúðarfólki en einhleypum.
- Fólk í lægri tekjuhópnum býr oftast við þrengsli en einnig gætir þess talsvert hjá fólki sem er fyrir ofan meðaltekjur (351-500 þúsund á mánuði), en þar eru gjarnan fleiri börn á heimilinu.
- Tæp 40% þeirra sem eru í eigin húsnæði greiddu 10-50 þúsund krónur á mánuði í afborgarnir, vexti og verðbætur af húsnæðislánum í síðasta mánuði, 27% greiddu 51-75 þúsund, 23% 76-100 þúsund og um 12% greiddu meira en 100 þúsund krónur á mánuði. Þá er annar húsnæðiskostnaður ótalinn.
- Um 60% húseigenda segjast ekki hafa fengið neinar vaxtabætur á árinu 2006, um 25% fengu um eða innan við eitt hundrað þúsund, 10% 100-200 þúsund og um 5%

fengu 200 þúsund eða meira. Algengara er að fólk á aldrinum 18-40 ára fái vaxtabætur en þeir sem eldri eru.

- Mun fleiri segja að vaxtabætur hafi lækkað en að þær hafi hækkað. Þannig eru það um 33% húsnæðisgjaldgjafa sem segja að þær hafi lækkað á sl. 2 árum, en um 9% segja þær hafa hækkað. Tæp 60% segja þær hafa staðið í stað.
- Um 20% húsnæðisgjafa segja húsnæðiskostnað sinn vera mjög eða frekar mikinn, miðað við tekjur fjölskyldunnar. Hjá fólki undir 40 ára aldri eru það um 25% sem segja húsnæðiskostnað sinn vera svona mikinn en það er lægra hjá þeim sem eldri eru. Um 22% íbúa höfuðborgarsvæðisins segja kostnaðinn mjög eða frekar mikinn á mótí 15% landsbyggðarbúa. Kostnaðurinn er meiri þar sem fleiri börn eru á heimilinu og einnig hjá þeim sem búa þröngt er talsvert algengt að húsnæðiskostnaðurinn sé mikill.
- Hjá fólki sem er með undir 350 þúsund kónum í ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar á mánuði eru það um 25-28% sem segja húsnæðiskostnaðinn mikinn.
- Þeir sem hafa átt í erfiðleikum með að láta enda ná saman í heimilisútgjöldunum eru mun líklegri til að vera með háan húsnæðiskostnað. Þannig eru um 3 af hverjum 4 þeirra sem segjast oft vera í greiðsluferfiðleikum með háan húsnæðiskostnað. Hár húsnæðiskostnaður er þannig mikilvægur þáttur almennra greiðsluferfiðleika fjölskylda og einstaklinga.
- Um 3,5-3,8% þeirra sem eru í eigin húsnæði segjast hafa lent í vanskilum með húsnæðislán sín á sl. 12 mánuðum. Þetta samsvarar tæplega 6000 manns á aldrinum 18-80 ára.
- Vanskil eru mun algengari hjá þeim sem eru undir 55 ára aldri en þeim sem eldri eru. Ekki er munur á vanskilum milli aldurshópa almennt á bilinu 18 til 54 ára.
- Hjón sem búa í eigin húsnæði eru helmingi oftari í vanskilum en einhleypir og vanskilahlutfallið hækkar með fjölda barna á heimilinu.
- Þá eru um 10% þeirra sem búa þröngt með vanskil húsnæðislána á sl. 12 mánuðum. Þar er því hópur sem er í húsnæðisprengringum bæði vegna þrengsla og kostnaðar og býr væntanlega við lágar tekjur. Vanskil eru mun algengari hjá þeim sem almennt hafa átt í erfiðleikum með að láta enda ná saman í heimilisútgjöldunum (fyrir mat, ferðir, húsnæði og þess háttar), og eru því hluti af lágtekjuvanda og/eða umtalsverðri framfærslubyrði.

## Leigjendur:

- Tæp 40% leigjenda eru á almennum leigumarkaði, um 13% hjá sveitarfélögum, rúm 20% hjá félagasamtökum eða á stúdentagörðum og um 25% eru í annars konar leiguhúsnæði (leigja hjá ættingjum, vinum eða á vinnustað).
- Einungis um 15% leigjenda (1,7% þjóðarinnar 18-80 ára) segjast kjósa frekar að búa í leiguhúsnæði en í eigin húsnæði. Flestir aðrir leigjendur segjast búa í leiguhúsnæði af nauðsyn (42%), tímabundið (21%) eða bæði af nauðsyn og tímabundið (21%). Um 90% fólks endar í eigin húsnæði, almennt séð, þegar fram yfir miðjan aldur er komið.

- Um 12% leigjenda segjast búa í mjög eða frekar litlu húsnæði, miðað við þarfir fjölskyldunnar. Það eru 15% karla og um 10% kvenna. Yngri leigjendur búa frekar í þrengslum en þeir leigjendur sem eru eldri en 55 ára.
- Um 17% leigjenda á höfuðborgarsvæðinu búa þröngt en aðeins um 7% leigjenda á landsbyggðinni.
- Þröngbýli er mun algengara hjá hjónum (17%) á leigumarkaði en hjá einhleypum (7%), enda er oftast um börn að ræða hjá hjónum.
- Þar sem eru 2 eða fleiri börn á heimilinu eru milli 20 og 30% sem segjast búa þröngt.
- Fólk í lægri tekjuhópnum er oftast í þrengslum en meðaltekjufólk, Hins vegar er fólk með yfir meðaltekjum í mesta þröngbýlinu, eða um 21% þeirra sem hafa tekjur á bilinu 350-500 þúsund á mánuði. Þar gætir barnmargra heimila þar sem tvær fyrirvinnur eru gjarnan.
- Margir leigjendur hafa frekar lága húsaleigu, einkum þeir sem lengur hafa verið á leigumarkaði. Þannig eru tæpur helmingur leigjenda með 50 þúsund eða minna í leigu á mánuði. Um 30% greiða 51-79 þúsund krónur og rúm 20% eru með 80 þúsund eða hærri leigu. Algengt er að húsnæði sem nýlega er komið til nýrra leigjenda hafi mun hærri leigu en meðaltal leigjendahópsins í heild.
- Nokkuð beint samband er milli leigugreiðslna og tekna leigjenda, og væntanlega þá einnig milli gæða leiguhúsnæðis og tekna leigjenda. Leigjendur sem eru með undir 250 þúsund krónum á mánuði í ráðstöfunartekjur eru nær allir með undir 80 þúsund krónur í leigu á mánuði.
- Um 60% leigjenda fá ekki húsaleigubætur. Rúm 30% fá á bilinu 1 til 15 þúsund á mánuði og tæp 8% fá 16 þúsund eða meira í húsaleigubætur. Álíka margir leigjendur segja að húsaleigubætur þeirra hafi hækkað eða lækkað en flestir segja þær hafa staðið í stað sl. 2 ár.
- Um 3,4% leigjenda hafa lent í vanskilum með leiguna á sl. 12 mánuðum.
- Engar konur í hópi leigjenda segjast hafa lent í vanskilum með leiguna en 7% karla. Leigjendur í yngst aldurshópnum eru sjaldan eða aldrei í vanskilum en algengust eru vanskil hjá leigjendum á aldrinum 40-54 ára (9%) og síðan eru það 30-39 ára leigjendur (5%).
- Einhleypir leigjendur lenda oftast í vanskilum en hjón og um 10% leigjenda sem eru með 2 börn á heimilinu hafa lent í vanskilum á sl. 12 mánuðum.
- Um 11% leigjenda hafa reynt að kaupa sér íbúðarhúsnæði á síðustu árum en fallið frá því. Þetta er algengara meðal yngri leigjenda, íbúa höfuðborgarsvæðisins og meðal hjóna/sambúðarfólks. Um 20% leigjenda sem eru með 1 barn á heimilinu segjast hafa reynt að kaupa íbúð.
- Um 27% þeirra leigjenda sem búa þröngt segjast hafa reynt að kaupa íbúð en fallið frá því.
- Algengast er að leigjendur í næstlægsta tekjuhópnum (151-250 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur á mánuði) hafi reynt íbúðarkaup (17%) en síðan koma leigjendur með 351-500 þúsund króna tekjur (15%).

**Þeir sem eru mögulegir nýliðar á eignamarkaði,  
þ.e. þeir sem ekki búa í eigin húsnæði:**

- Sterkar vísbendingar eru um að erfitt sé 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.
- Um 15% þeirra sem ekki búa í eigin húsnæði (þ.e. eru í leiguhúsnæði eða búa hjá foreldrum eða ættingjum) hafa reynt að kaupa íbúðarhúsnæði á síðustu árum en fallið frá því. Þetta á við um 7000 einstaklinga á aldrinum 18-80 ára á landinu öllu.
- Þetta er algengast hjá fólki á aldrinum 30-39 ára, en um 25% þeirra hafa reynt íbúðarkaup á síðustu árum. Um 14% þeirra sem eru 18-29 ára hafa reynt þetta.
- Mun algengara er á höfuðborgarsvæðinu en landsbyggðinni að fólk reyni íbúðarkaup og hætti við (19% á móti 8%) og það er heldur algengara meðal hjóna/sambúðarfólks en einhleypra. Af barnafjölskyldum er þetta algengast hjá fólki sem er með eitt barn á heimilinu, en um fjórðungur þeirra hafa reynt íbúðarkaup án árangurs.
- Um þriðjungur þeirra sem segjast búa þröngt hefur reynt íbúðarkaup en fallið frá því.
- Algengast er að fólk utan eignamarkaðar húsnæðismálanna sem er með fjölskyldutekjur á bilinu 151-250 þúsund á mánuði hafi reynt íbúðarkaup og fallið svo frá því, eða 32% þeirra. Næstalgengast er þetta hjá fólki með 351-500 þúsund króna tekjur, eða um 21%. Það er athyglisvert og raunar rökrétt að einungis um 9% fólks í lægsta tekjuhópnum hefur reynt íbúðarkaup. Það er því ekki allra tekjulægsta fólkið utan markaðarins sem hefur reynt íbúðarkaup og fallið frá þeim.
- Um 33% þeirra sem ekki búa nú í eigin húsnæði hyggjast kaupa íbúðarhúsnæði á næstu misserum. Þetta er algengast hjá fólki á aldrinum 30-39 ára (44%), síðan hjá 40-54 ára fólki (38%) og hjá þeim sem eru 18-29 ára hyggjast um 31% kaupa íbúð á næstu misserum.
- Um 41% sambúðarfólks hyggst kaupa íbúð og er þetta algengara eftir því sem fleiri börn eru á heimilinu og eftir því sem þrengsli eru meiri.
- Beint reglulegt samband er milli fjölskyldutekna og áforma um að kaupa íbúðarhúsnæði á næstu misserum. Einungis um 13% lágtekjufólks (sem margt er ungt og býr hjá foreldrum) hyggst kaupa, um þriðjungur fólks með tekjur á bilinu 150 til 350 þúsund og hjá hærri tekjuhópnum sem ekki eru í eigin húsnæði er það svo talsvert hærra hlutfall sem hyggjast kaupa íbúðarhúsnæði (50-60%).
- Þegar nánar er spurt um fyrirstöður gegn kaupum eigin íbúðarhúsnæðis kemur í ljós að tiltækt eigin fé er stór þröskuldur og greiðslubyrði húsnæðislána sömuleiðis. Um 68% þeirra sem ekki búa í eigin húsnæði segja að það verði erfitt að leggja fram eigin fé fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir. Þetta samsvarar um 33.000 einstaklingum á aldrinum 18-80 ára á landinu öllu.
- Þetta er algengast hjá fólki sem er með 151 til 250 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur fjölskyldunnar á mánuði, en um 93% þeirra segja þetta verða erfitt. Um 80% þeirra sem eru með 251-350 þúsund króna tekjur og er það sama hlutfall og hjá lægsta

tekjuhópnum. Um helmingur þeirra sem eru með yfir 350 þúsund krónur á ráðstöfunartekjur á mánuði segja vera erfitt fyrir sig að leggja fram nægilegt eigið fé fyrir því sem ekki fæst lánað fyrir.

- Um þriðjungur (34%) segist ekki geta lagt fram neitt eigið fé við íbúðarkaup. Um 14% segjast geta lagt fram frá 500 þúsund krónum til 1,5 milljónir og sama hlutfall segja 2 milljónir eða meira. Um fjórðungur svarenda í þessum hópi segjast ekki vita hversu mikið þeir gætu lagt fram af eigin fé.
- Algengara er hjá fólki í lægri tekjuhópnum að geta ekki lagt neitt fram af eigin fé og á það við um 67% þeirra sem eru í lægsta tekjuhópnum (65-150 þúsund kr. á mánuði).
- Um 60% þeirra sem ekki búa í eigin húsnæði segja að erfitt verði fyrir þá að greiða afborganir og vexti af húsnæðislánum, miðað við núverandi tekjur sínar. Þetta á við um tæplega 30.000 einstaklinga á aldrinum 18-80 ára í landinu.
- Um 74% kvenna segja þetta verða erfitt fyrir sig, á móti 49% karla, enda eru konur með lægri tekjur en karlar og umtalsverður hópur kvenna er að auki í hópi einstæðra mæðra sem hafa þrengri kjör vegna meiri framfærslubyrði.
- Þetta er algengast í yngst og elsta aldurshópnum, þar sem tekjur eru að öðru jöfnu lægri.
- Þetta er algengara vandamál á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni og hjá þeim sem hafa flest börn á heimilinu. Einnig á það við um þá sem eru ekki með nein börn á heimilinu, en þar eru tekjur yfirleitt hvað lægstar.
- Loks er nokkuð beint samband milli tekna fólks og skynjaðra erfiðleika við að greiða af húsnæðislánum, þannig að fólk í lægri tekjuhópnum segir mun frekar að þetta verði erfitt. Um 83% í tekjulægsta hópnum segja afborganir verða erfiðar, og athyglisvert er að um 68% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 151 til 350 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur á mánuði segja að erfitt verði fyrir sig að greiða af húsnæðislánum.

## Greiðsluerfiðleikar

- Um 4,3% allra á aldrinum 18-80 ára segja húsnæðiskostnað sinn (hvort sem er af eigin húsnæði eða leiguhúsnæði) vera **mjög mikinn**. Þetta samsvarar um 9.000 manns á landinu öllu. Önnur 15% segja húsnæðiskostnað sinn (rekstur og afborganir eða leigu) vera **frekar mikinn** og samsvarar það tæplega 32.000 manns á landinu öllu. Þannig eru það alls um 19% sem segja húsnæðiskostnað sinn mikinn.
- Um 3,5% fólks á aldrinum 18-80 ára segja að fjölskyldan hafi **oft** átt erfitt með að greiða hin venjulegu útgjöld, t.d. fyrir mat, ferðir, húsnæði og þess háttar, á síðasta ári. Þetta samsvarar um 7600 einstaklingum á landinu. Önnur 8,3% segja að þetta hafi komið fyrir **af og til** á síðasta ári og samsvarar það til um 18.000 manna. Þeir sem segjast ýmist oft eða af og til hafa átt í slíkum greiðsluerfiðleikum eru þannig nærri 12% eða um 25.600 manns.<sup>2</sup>

---

• <sup>2</sup> Til samanburðar má geta þess að í könnun Hagstofu Íslands á fjölda fólks undir lágtekjumörkum á árinu 2004 töldust um 27.500 manns vera undir þeim mörkum, sem voru um 102 þúsund krónur fyrir einstakling en 215 þúsund krónur fyrir hjón með tvö börn (sjá skýrslu Hagstofu Íslands, Lágtekjumörk

- Um 19% allra svarenda (18-80 ára) segja húsnæðiskostnað sinn vera mjög eða frekar mikinn, miðað við tekjur fjölskyldunnar. Hjá einstæðum foreldrum er þetta mun hærra, eða tæp 40%, og hjá lágtekjufólki almennt eru það um 29% sem hafa mikinn húsnæðiskostnað.
- Vaxtagjöld heimilanna jukust um 125,3% að raungildi frá 1994 til 2005 en vaxtabætur til heimilanna jukust á sama tíma aðeins um 4,7% að raungildi (á föstu verðlagi), samkvæmt skýrslu Hagstofu Íslands um gjöld og tekjur heimilageirans (“Ráðstöfunartekjur heimilageirans 1994 til 2005”, í Þjóðhagsreikningar 2007:5, 16. apríl 2007). Árið 1994 voru vaxtabætur um 26% af vaxtagjöldum heimilanna en árið 2005 voru vaxtabæturnar komnar niður í um 12% af vaxtagjöldum. Þar hefur því orðið mikið misræmi í þróuninni og hlutfallslegur stuðningur húsnæðisstefnunnar minnkað.
- Einstæðir foreldrar eru mun oftari í erfiðleikum með að eiga fyrir venjulegum útgjöldum fjölskyldunnar en fólk almennt. Um 39% einstæðra foreldra segjast oft eða af og til hafa átt í erfiðleikum með slík útgjöld á sl. 12 mánuðum (23% oft og 16% af og til), en hjá fólki almennt eru það 12% sem hafa oft eða af og til átt í slíkum erfiðleikum. Hjá lágtekjufólki almennt eru það 25% sem segjast oft eða af og til hafa átt í slíkum erfiðleikum.
- Ljóst er af gögnum Húsnæðiskönnunarinnar 2007 að miklir greiðsluerfiðleikar fólks eru nátengdir miklum húsnæðiskostnaði. Það er því ljóst að aðgerðir er bæta húsnæðiskjör lágtekjufólks og margra þeirra sem munu kaupa sína fyrstu húsnæðiseign á næstu misserum eru vel til þess fallnar að draga úr almennum greiðsluerfiðleikum margra fjölskylda og einstaklinga, ekki síst hjá ungu barnafólki og hjá fólki sem er með tekjur undir meðallagi samfélagsins. Einstæðir foreldrar eru í sérstaklega erfiðri stöðu á húsnæðismarkaði.

---

og tekjudreifing 2003-2004 (febrúar 2007). Athyglisvert er hversu svipuðum niðurstöðum þessar tvær ólíku mælingaraðferðir skila. Ekki er þó hægt að segja að hér sé um sömu þjóðfélagshópana sé að ræða, því fólk sem er vel yfir fátæktarmörkum getur verið í greiðsluerfiðleikum, t.d. tímabundið eða vegna mikillar framfærslubyrði og vegna annarra sérstakra aðstæðna.

## Viðaukaefni Húsnæðiskönnunar 2007

**A. Sjá sérstaka viðaukaskýrslu:**  
Ítarefni úr könnun meðal almennings

**B. Sjá skýrsluna:**  
**Greining á þörf fyrir félagslegt húsnæði:**  
Könnun meða sveitarfélaga og félagasamtaka

**C. Sjá minnisblað:**  
Verð á nýlega boðnu leiguhúsnæði  
á höfuðborgarsvæðinu