



Viðtakandi Ríkisstjórn Íslands
Sendandi Fjármála- og efnahagsráðherra

Dagsetning
Málsnúmer

Langt síðan fleira ungt fólk með íslenskt ríkisfang átti fasteign – meirihluti fyrstu kaupenda virðist njóta fjárhagslegrar aðstoðar

Fyrstu íbúðakaupum hefur fjölgað það sem af er þessu ári þrátt fyrir hátt vaxtastig. Vísendingar eru um að meirihluti fyrstu kaupenda njóti einhvers konar aðstoðar við að fjármagna kaupin, t.d. frá skyldmönnum, og að umfang aðstoðarinnar hafi vaxið undanfarin tvö ár. Ólíkt því sem ef til vill mætti álykta af umræðunni er hlutfall ungs fólks sem á fasteign nú með mesta móti miðað við undanfarin 15 ár. Hlutfall ungs fólks sem á fasteign hefur lítið breyst undanfarin tvö ár og mun líklega ekki breytast mikið í ár heldur. Hér er horft til íslenskra ríkisborgara, en hjá erlendum ríkisborgurum er staðan önnur, m.a. þar sem meirihluti þeirra hefur ekki búið á landinu nema í nokkur ár.

Fyrstu kaupum hefur fjölgað á ný 2024

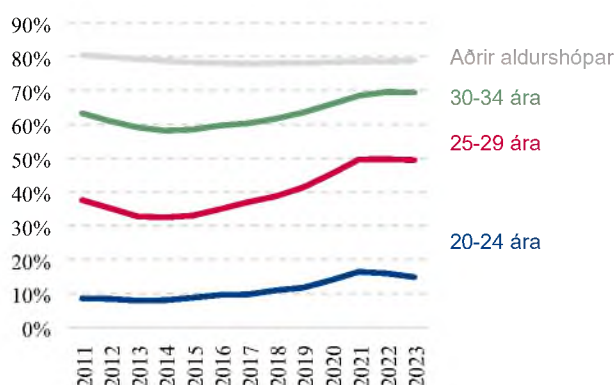
Fjöldi fyrstu kaupa, hlutfall af fjölda fólks 25-34 ára



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.

Fyrstu kaupum fjölgað á ný – minni veðsetning við kaupin

Fjöldi fyrstu kaupa hefur sveiflast undanfarin fimm ár í takt við vaxtastig. Þeim fjölgaði mikið við lækkun vaxta í heimsfaraldrinum og voru þá mjög mörg í samhengi við fjölda fólks á þeim aldri þar sem fyrstu kaup eru tíðust. Fyrstu kaupum fækkaði aftur við hækkun vaxta 2022 og 2023.



Minnisblað til ríkisstjórnar

Samkvæmt tölum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fjölgaði fyrstu kaupum síðan um helming á fyrri helmingi yfirstandandi árs. Er það þrátt fyrir hátt vaxtastig og mikla uppsafnaða hækkun íbúðaverðs. Það vekur athygli að veðsetningarhlutfall íbúðalána við fyrstu kaup hefur lækkað töluvert undanfarna 12 mánuði, en reglur Seðlabankans um hámarksveðsetningu hafa ekki breyst síðan 2022. Þetta kann að vera vísbending um að fjárhagsleg aðstoð við fyrstu kaup, sem tíðkast hefur um langa hríð, sé að aukast, eins og nánar er fjallað um hér neðar.

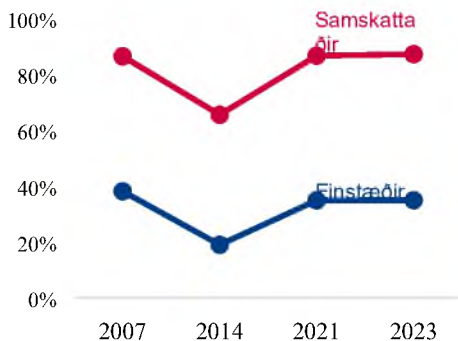
Fjöldi fyrstu kaupa undanfarna mánuði virðist nokkurn veginn nægjanlegur til þess að hlutfall húsnæðiseigenda í hópi ungs fólks með íslenskt ríkisfang haldist svo til óbreytt milli ára. Er það raunin þótt fyrstu kaup séu enn færri, í hlutfalli við fjölda ungs fólks, en á árunum 2015-2019. Meðalaldur við fyrstu kaup er um 30 ár og hefur haldið nánast stöðugur síðan 2017.

Hlutfall erlendra ríkisborgara sem eiga fasteign hefur lækkað

Ekki liggja fyrir tölur um bakgrunn fyrstu kaupenda það sem af er þessu ári. Á undanförunum árum hefur erlendum ríkisborgurum fjölgað hlutfallslega meðal fyrstu kaupenda. Hlutfall þeirra af íbúafjölda landsins hefur þó aukist enn hraðar og hlutfall erlendra ríkisborgara sem á fasteign lækkað. Megnið af erlendum ríkisborgurum hefur flutt til landsins á undanförunum 5-10 árum og eðlilegt er að það taki þau einhvern tíma að safna fyrir útborgun í íbúð, vilji þau það yfir höfuð.

Svipað hlutfall 25-29 ára á íbúð eins og 2007

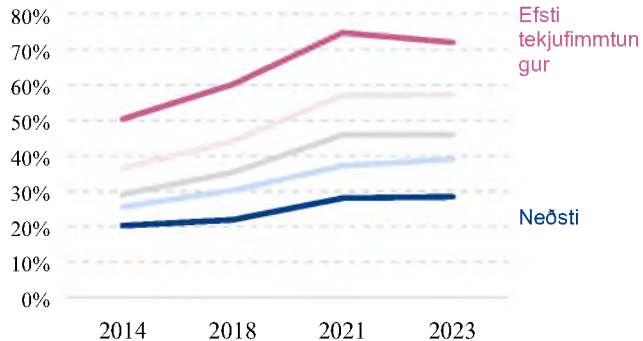
Hlutfall sem á íbúð, ísl. ríkisborgarar



Heimild: FJR.

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

Hlutfall 25-29 ára sem á íbúð, íslenskir ríkisborgarar



Langt síðan fleira ungt fólk hefur átt fasteign

Um helmingur íslenskra ríkisborgara á aldrinum 25-29 ára átti fasteign um síðustu áramót. Fyrir áratug síðan átti aðeins um þriðjungur íslenskra ríkisborgara á þessum aldri fasteign. Þannig hefur fjölgað mikið í hópi ungra fasteignaeigenda, sé litið til íslenskra ríkisborgara. Þessi fjölgun var örust á árunum 2019-2021 en hefur ekki gengið til baka að neinu ráði síðan þá.

Fjölgun ungra íbúðaeigenda undanfarinn áratug kemur í kjölfar fjármálahrunsins þar sem þeim fækkaði mjög; hlutfall íslenskra ríkisborgara á aldrinum 20-34 ára sem á fasteign er svipað nú eins og 2007. Meðal íslenskra ríkisborgara 35 ára og eldri eiga um 80% fasteign og hefur það hlutfall lítið breyst.

Bilið milli tekjuhópa hefur breikkað



Minnisblað til ríkisstjórnar

Þessi fjölgun ungra íbúðaeigenda hefur átt sér stað jafnt meðal samskattaðra og einstæðinga og í öllum tekjuhópum. Bilið hefur þó breikkað milli tekjuhópa þar sem hlutfall íbúðaeigenda í efri helmingi tekjudreifingar ungs fólks hefur aukist hraðar en í neðri helmingnum. Um 70% íslenskra ríkisborgara í efsta tekjufimmtungi 25-29 ára á fasteign. Hjá neðsta tekjufimmtungnum er hlutfallið 30%.

Útborgun við fyrstu kaup aukist meira en sparnaður ungs fólks...

Mikil hækkun launa, hinn svokallaði þvingaði sparnaður í heimsfaraldrinum og hækkun vaxtatekna að undanförunu hefur leitt til töluverðrar aukningar lausafjäreigna, þar á meðal hjá ungu fólki. Út frá upplýsingum í álagningarskrá má geta sér til um að þær fjölskyldur íslenskra ríkisborgara (einstaklingar og sambúðarfólk) sem eignuðust fyrstu fasteign í fyrria hafi að meðaltali átt 6-9 m.kr. í lausafjäreignir í aðdraganda íbúðakaupanna. Það er um tvöfalt meira að nafnvirði en 2018.

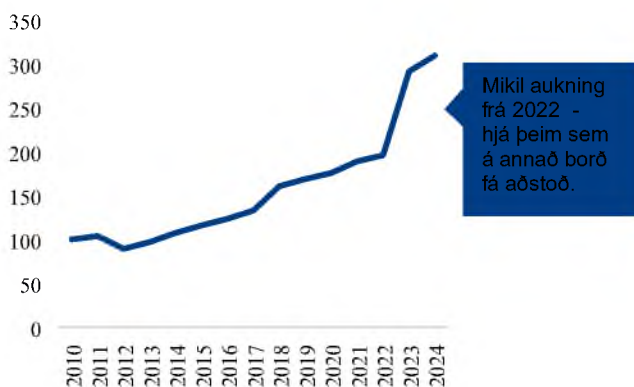
Útborgun við fyrstu íbúðakaup virðist þó, miðað við sömu upplýsingar, að meðaltali vera töluvert meiri en sem þessu nemur eða um 18 m.kr í fyrria. Ekki er unnt að fullyrða hvers vegna þetta er en vera má að stór hluti fyrstu kaupenda njóti einhvers konar fjárhagsstuðnings frá foreldrum eða öðrum vandamönnum. Í einhverjum tilfellum kann slíkt að vera nauðsynlegt til að fólk uppfylli reglur Seðlabanka Íslands um hámark veðsetningarhlutfalls, sem voru fyrst settar árið 2017 og síðar þrengdar árið 2021 og 2022, og reglur um hámark greiðslubyrðar í hlutfalli við tekjur neytenda, sem voru fyrst settar árið 2021 og síðar þrengdar árið 2022. Samkvæmt könnun á vegum Íbúðalánasjóðs árið 2018 nutu 60% þeirra sem keyptu sína fyrstu eign á árunum 2010-2017 aðstoðar ættingja eða vina við að fjármagna kaupin. Það er herra hlutfall en meðal þeirra sem keyptu fyrstu eign 2000-2009 (40%).

...og vísbendingar um að fjárhagsstuðningur við fyrstu kaup hafi aukist

Upplýsingar úr álagningarskrá styðja þetta og eru í ágætu samræmi við niðurstöður könnunarinnar. Álykta má að í e.t.v. 50-70% tilvika séu eigin lausafjäreignir fyrstu kaupenda og skattfjáls útborgun séreignarsparnaðar lægri en sem nemur því eigin fé sem lagt er til íbúðakaupanna – sé horft til íslenskra ríkisborgara. Nærtækt er að álykta að hluti þessa fólks, þess vegna stærstur hluti, njóti einhvers konar fjárhagslegrar aðstoðar við kaupin.

Aðstoð við fyrstu kaupendur virðist sífellt veglegri

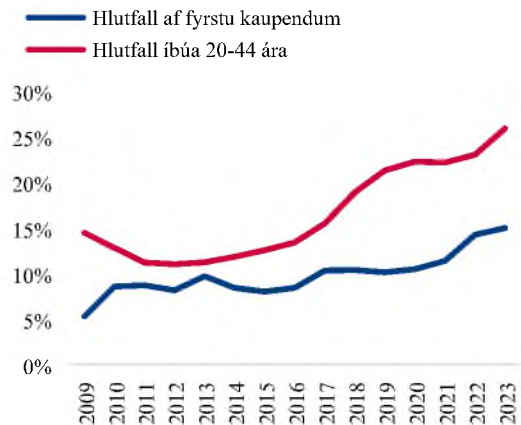
Áætluð fjárhagsleg aðstoð við fyrstu kaupendur, meðaltal að nafnvirði, vísitala 2010 = 100*



*Mismunur á áætlaðri

Erlendir ríkisborgarar:

Hlutfall af fyrstu kaupendum aukist minna en hlutfall landsmanna



Heimil



Minnisblað til ríkisstjórnar

Hlutfall þessa hóps af fyrstu kaupendum hefur lítið breyst undanfarinn áratug. Hins vegar virðast þeir sem á annað borð njóta stuðnings njóta sífellt meiri stuðnings. Miðað við besta mat, háð verulegri óvissu, jókst meðalfjárhæð þess sem virðist vera stuðningur um 60% að nafnvirði milli 2021 og 2023.

Möguleikar til fyrstu kaupa virðast nátengdari fjárhagsstöðu foreldra en áður

Heilt yfir má túlka gögnin þannig að hækkan húsnæðisverðs og hækkan vaxta ásamt samspili þeirra við þjóðhagsvarúðartæki hafi hækkað þröskuldinn inn á íbúðamarkað en að eignamyndun og uppsafnaður sparnaður hafi gert velgjörðarmönnum fyrstu kaupenda auðveldara að styðja þá. Samkvæmt fyrri greiningu FJR, sem notaðist við gögn til ársins 2020, voru þá þegar vísbendingar um að möguleikar ungs fólks á fyrstu kaupum réðust í lítillaga meiri mæli en áður fyrr af eignastöðu foreldra þeirra.

Ætla má að tvennt hafi valdið þessum aukna fjárhagsstuðningi til fyrstu kaupenda. Annars vegar má segja að hækkan húsnæðisverðs hafi falið í sér tilfærslu auðs frá þeim sem búa ekki í eigin húsnæði til þeirra sem það gera, gjarnan frá ungu fólki til eldra fólks eða frá börnum til foreldra. Með stuðningi við fyrstu kaup barna má líta svo á að foreldrar séu að skila hluta tilfærslunnar til baka. Hins vegar kann aukinn stuðningur að vera leið fjölskyldna til þess að víkja sér undan ströngum reglum um veðsetningu og greiðslubyrði. Eðli máls samkvæmt er þessi stuðningur verulega háður baklandi fólks.

Hlutdeildarlán hafa verið notuð til að aðstoða fólk við húsnæðis kaup sem ekki getur uppfyllt eiginfjárkröfur lánveitenda og reglur Seðlabankans. Ljóst er að það úrræði getur aldrei verið annað en smátt í sníðum og mjög afmarkað, rétt eins og það er nú, eigi það ekki að hækka íbúðaverð og valda óásættanlegri áhættu gagnvart efnahagslegum stöðugleika og fjármálastöðugleika sem þjóðhagsvarúðarreglum Seðlabankans er ætlað að takmarka. Nægir að vísa til aðdraganda hrunsins, þar sem veiting íbúðalána með 90-100% veðhlutfalli var útbreidd, til að finna sýnidæmi um þetta.

Álitamál tengd skattalegri meðferð fjárhagsstuðningsins

Fjárhagsstuðningur foreldra getur verið með mismunandi hætti, ýmist sem lán, fjárfesting (kaup á hlut í fasteign með börnum), fyrirframgreiddur arfur eða gjöf. Almenn er ríkissjóður ekki að fá miklar skatttekjur af þessum gjörningum. Ef um lán er að ræða þá ætti að reikna vexti af láninu en þeir koma aðeins til skattlagningar ef þeir eru umfram frítekjumark vaxtatekna (300 þ.kr. og 600 þ.kr. hjá hjónum).

Þá er hagnaður foreldra af sölu á eignarhlut í fasteign barna ekki skattlagður ef heildarrúmmál fasteigna foreldris/foreldrana er innan $600\text{m}^3 / 1.200\text{m}^3$ ef hjón (sem samsvarar $240/480\text{m}^2$). Fyrirframgreiddur arfur sætir 10% skatti. Ef um er að ræða gjöf til barna þá ætti sú ráðstöfun að leiða til skattlagningar í launaskatthlutfalli (31,5-46,3%). Hins vegar eru fá dæmi um að ráðstöfun til barna hafi sætt skattlagningu sem gjöf og spilar þar inn í að strangar sönnunarkröfur hafa verið lagðar á skattyfirvöld að sýna fram á að um gjöf sé að ræða (en ekki lán).

AGS hvatt stjórnvöld til að taka skattlagningu á íbúðarhúsnæði til skoðunar

Skattaleg meðferð fasteigna er mun hagstæðari hér á landi en í nágrennalöndum okkar. Söluhagnaður af íbúð sem nýtt er til eigin nota er ekki skattskyldur og hagnaður af sölu auka íbúðar (eða sumarbústaðar) er ekki skattlagður ef hann er innan rúmmálsreglunnar. Þá sæta leigutekjur mjög lágum skatti eða 11% (brúttó). Töluverður skattalegur hvati er því að eignast fasteign sem síðan er hægt að nýta í útleigu til að greiða upp lánin. Í nýlegu áliti Alþjóðagjaldeyrissjóðsins, þar sem almennt var lýst ánægju með efnahags- og ríkistjármálastefnu hér á landi, voru íslensk stjórnvöld hvött til að auka skattlagningu á söluhagnað af fasteignum sem fólk á ekki lögheimili í (e. second homes) og fasteignum keyptum í fjárfestingarskyni (e. investment properties).