

## Skýrsla

velferðarráðherra um stöðu einstaklinga og fjölskyldna  
með tilliti til húsnæðisskulda og annarra skulda.

Skýrsla að beiðni Ólafar Nordal, Bjarna Benediktssonar, Kristjáni Þór Júlíussonar, Ragnheiðar E. Árnadóttur, Péturs H. Blöndal, Illuga Gunnarssonar, Jóns Gunnarssonar, Ragnheiðar Ríkharðsdóttur, Ásbjörns Óttarssonar og Tryggva Þórs Herbertssonar.

1. *Hversu margir búa í eigin húsnæði?*

Samkvæmt rannsókn Hagstofunnar á útgjöldum heimilanna 2008-2010 búa 75% heimila í eigin húsnæði. Hlutfallið hefur lækkað úr 76,9% frá rannsókn Hagstofunnar á útgjöldum heimilanna 2007-2009.

2. *Hversu margir búa í leiguhúsnæði?*

Samkvæmt rannsókn Hagstofunnar á útgjöldum heimilanna 2008-2010 býr fjórðungur heimila í leiguhúsnæði. Hlutfallið hefur ekki verið jafnhátt síðan samfelld rannsókn Hagstofunnar hófst árið 2000.

3. *Hversu margir búa í félagslegu húsnæði, flokkað eftir tegundum félagslegra úrræða?*

Svo virðist sem að þessar upplýsingar hafi ekki verið teknar saman þannig að þær séu aðgengilegar á einum stað. Samkvæmt upplýsingum hjá Hagstofu Íslands hefur þessum upplýsingum verið safnað saman hjá stofnuninni en úrvinnslu þeirra er ekki lokið. Ráðgert er að niðurstöðurnar verði hluti af væntanlegu manntali Hagstofunnar. Þangað til manntalið liggur fyrir verður spurningunni ekki svarað en notast má þó við magn félagslegs húsnæðis sem ákveðna vísbendingu.

Íbúðalánasjóður hefur tekið saman yfirlit yfir fjölda félagslegra íbúða sem sjóðurinn hefur lánað til og má sjá niðurstöðu þeirrar samantektar í töflu 1. Lánin eru flokkuð eftir því hvort um félagslegar eignaríbúðir, félagslegar kaupleiguíbúðir eða leiguíbúðir með niðurgreiddum vöxtum er að ræða.

**Tafla 1: Fjöldi félagslegra íbúða með lán hjá Íbúðalánasjóði, 31.05.2012.**

	Fjöldi íbúða
Félagslegar eignaríbúðir	1.630
Félagslegar kaupleiguíbúðir	1.099
Leiguíbúðir með niðurgreiddum vöxtum	3.547
<b>Félagslegar íbúðir með láni frá Íbúðalánasjóði alls</b>	<b>6.276</b>

Þá hefur Varasjóður húsnæðismála nýlega gert könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga fyrir árið 2011. Þar kemur fram að félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga voru 4.707 í árslok 2011 í stað 4.656 í árslok 2010. Af þessum 4.707 íbúðum voru langflestar í Reykjavík eða 2.208 talsins. Þar næst eru sveitarfélögin Kópavogsbær annars vegar með 386 íbúðir og Akureyri hins vegar með 265 íbúðir.

4. *Hvað er talið að margir sem náð hafa 25 ára aldri búi enn í foreldrahúsum vegna þess að þeir hafa ekki fjárhagslegt bolmagn til þess að stofna eigið heimili?*

Ekki liggja fyrir upplýsingar til að svara ofangreindri spurningu.

5. *Hversu margir skulda vegna íbúðarhúsnæðis, hversu margir sem búa í eigin húsnæði eru skuldlausir og hversu margir skulda vegna húsnæðis en eru búnir að missa það eða selja?*

Samkvæmt gögnum Ríkisskattstjóra á skuldastöðu heimila í lok árs 2011 skulduðu 72.174 heimili í fasteign við árslok. Að sama skapi áttu 26.756 heimili fasteign án þess að á hvíldi fasteignalán. Nánari upplýsingar er að finna í töflu 2 að neðan.

**Tafla 2: Fjöldi fasteignaeiganda með og án áhvilandi fasteignalána.**

	Eiga fasteign		Skulda í fasteign		Skulda ekki	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Hjón	58.592	58.885	44.426	44.624	14.166	14.261
Einhleypir	40.626	40.045	27.933	27.550	12.693	12.495
- Einst. foreldri	7.388	6.931	6.478	6.047	910	884
- Barnlaus	33.238	33.114	21.455	21.503	11.783	11.611
Samtals	99.218	98.930	72.359	72.174	26.859	26.756

6. *Hversu margir eru í vanskilum með íbúðalán hjá Íbúðalánasjóði (einnig sem hlutfall af heildarfjölda skuldara hjá sjóðnum og heildarfjölda eigna):*
- alls,*
  - hversu margir hafa verið í vanskilum skemur en 3 mánuði,*
  - hversu margir hafa verið í vanskilum í 3-6 mánuði,*
  - hversu margir hafa verið í vanskilum í 6-12 mánuði,*
  - hversu margir hafa verið í vanskilum lengur en eitt ár.*

Í töflu 3 má sjá upplýsingar um heildarfjárhæð lána í vanskilum hjá einstaklingum sem hlutfall af heildarfjárhæð lána hjá Íbúðalánasjóði. Miðað er við lánsfjárhæðir til að forðast margtalningu þar sem eingöngu er unnt að sjá fjölda lántaka þegar litið er til vanskila sem eru eldri en þriggja mánaða en ekki eftir frekari flokkun á lengd vanskila. Samkvæmt gagnasafni Íbúðalánasjóðs er heildarfjöldi þeirra sem eru með meira en þriggja mánaða vanskil 4.128 lántakendur með lán á 4.033 eignum.

**Tafla 3: Fjárhæðir í vanskilum við Íbúðalánasjóð og tímalengd vanskila.**

	31. ágúst 2012			31. desember 2011		
	Heildarfjárhæð í vanskilum hjá einstaklingum, m.kr.	Heildarfjárhæð lána einstaklinga, m.kr.	%	Heildarfjárhæð í vanskilum hjá einstaklingum, m.kr.	Heildarfjárhæð lána einstaklinga, m.kr.	%
Alls	6.212	612.768	1,01%	5.020	608.024	0,83%
Skemur en 3 mánuði	1.731	612.768	0,28%	1.579	608.024	0,26%
3-6 mánuði	920	612.768	0,15%	807	608.024	0,13%
6-12 mánuði	1.255	612.768	0,20%	1.011	608.024	0,17%
Meira en 12 mánuði	2.306	612.768	0,38%	1.623	608.024	0,27%

7. *Hversu margar eignir eru veðsettar (einnig sem hlutfall af heildarfjölda eigna og skuldara hjá Íbúðalánasjóði og virði lána í hverju þrepi):*
- yfir 120%,*
  - 110-119%,*
  - 100-109%,*
  - 90-99%,*
  - 80-89%,*
  - 70-79%.*

Í töflu 4 gefur að líta veðhlutfall eigna miðað við skráð fasteignamat. Breytingar á fasteignamati geta því haft mikil áhrif á veðhlutfallið ekki síður en breytingar á lánafjárhæðinni sjálfri.

**Tafla 4: Fjöldi veðsettra eigna einstaklinga hjá Íbúðalánasjóði og veðhlutföll þeirra.**

Veðhlutfall	Fjöldi eigna	Hlutfall af fjölda eigna
120%+	7.252	15%
110-119%	3.045	6%
90-99%	3.252	7%
80-89%	3.424	7%
70-79%	3.346	7%
<70%	27.194	57%
<b>Samtals</b>	<b>47.514</b>	<b>100%</b>

8. *Hversu margar eignir hefur Íbúðalánasjóður leyst til sín (einnig sem hlutfall heildarfjölda veðsettra eigna hjá sjóðnum:*
- það sem af er ári 2012,*
  - árið 2011,*
  - árið 2010,*
  - árið 2009,*
  - árið 2008,*
  - árið 2007.*

Í töflu 5 gefur að líta fjölda þeirra eigna sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín frá 2007. Úr töflunni má lesa að frá janúarmánuði til ágústmanaðar 2012 hefur Íbúðalánasjóður leyst til sín 544 eignir, þar af 444 frá einstaklingum sem nemur rétt um 0,9% af heildarfjölda veðsettra eigna einstaklinga.

**Tafla 5: Fjöldi eigna sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín á árunum 2007-2012.**

	Keyptar eignir ÍLS	Þar af eignir keyptar af einstaklingum	Heildarfjöldi eigna í lok tímabils	Hlutfall af heildarfjölda veðsettra eigna	Heildarfjöldi eigna einstaklinga í lok tímabild	Hlutfall af heildarfjölda veðsettra eigna einstaklinga
<b>árið 2007</b>	106	(ekki til)	53.958	0,196%	46.437	(ekki til)
<b>árið 2008</b>	190	(ekki til)	54.702	0,347%	45.796	(ekki til)
<b>árið 2009</b>	254	(ekki til)	56.390	0,450%	46.985	(ekki til)
<b>árið 2010</b>	872	(ekki til)	58.012	1,503%	48.619	(ekki til)
<b>árið 2011</b>	692	290	57.384	1,206%	48.458	0,598%
<b>janúar-ágúst 2012</b>	544	444	56.021	0,971%	47.514	0,934%

9. *Í hversu mörgum eignum sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín búa fyrri eigendur enn?*  
 Af þeim 870 eignum í eigu Íbúðalánasjóðs sem voru í útleigu þann 31. ágúst 2012 leigir fyrri eigandi í 17% tilvika. Í 62% tilvika býr sá í íbúðinni sem áður leigði af gerðarpóla og í 21% tilvika er önnur leiga fyrir hendi, ýmist almenn eða til leigufélags.

**Tafla 6: Leigjendur eigna Íbúðalánasjóðs.**

	31.8.2012	
<b>Fyrri eigandi (gerðarpóli) leigir</b>	150	17%
<b>Leigðu áður af gerðarpóla</b>	540	62%
<b>Önnur leiga (frá leigufélögum eða almenn)</b>	180	21%
<b>Heildarfjöldi eigna í útleigu</b>	870	100%

- 10-11. *Aðrar skuldir einstaklinga og fjölskyldna en húsnæðisskuldir og þróun neysluskulda árin 2006-11:*
- bílalán,*
  - yfirdráttarskuldir,*
  - greiðslukortaskuldir,*

- d. námslán,
- e. aðrar skuldbindingar.

Í töflu 7 gefur að líta yfirdráttarlán og eignaleigusamninga heimila skv. gögnum Seðlabanka Íslands. Virði útlánasafns þriggja stærstu viðskiptabankanna er metið á því virði sem þessir aðilar keyptu útlánin á af fyrirrennurum sínum. Kaupverðið er það virði sem vænst er að muni innheimtast af útlánum. Virði útlánasafns þessara þriggja aðila endurspeglar því ekki skuldastöðu viðskiptavina. Útlánasöfnin eru metin ársfjórðungslega sem getur leitt til hækkunar eða lækkunar á virði einstakra lána.

**Tafla 7: Yfirdráttarlán og eignaleigusamningar heimila 2006-2011.**

	Yfirdráttarlán heimila hjá banka-kerfinu í m.kr.*	Eignarleigusamningar heimila hjá banka-kerfinu í m.kr.**	Öll lán fyrir heimila utan íbúðalán hjá banka-kerfinu í m.kr.
des.06	67.367	10.924	n/a
des.07	72.900	16.907	320.739
des.08	50.523	11.011	262.063
des.09	55.454	6.513	232.079
des.10	59.587	9.817	232.104
des.11	68.767	11.067	231.241

\* Undir yfirdráttarlánum eru líka kreditkortaskuldir (velta), þ.e. á gjalddag og þær sem eru komnar fram yfir gjalddag.

\*\* Ekki er vitað hversu margir samningar eru vegna bílálána en gera má ráð fyrir að þeir nái yfir stóran hluta.

Tafla 8 sýnir þróun námslána og fjölda lánþega hjá Lánasjóði íslenskra námsmanna á árunum 2006 til 2011.

**Tafla 8: Þróun námslána 2006-2011**

Námsárið	Heildarútlán m.kr.	Fjöldi lánþega
2006-07	8.702	10.668
2007-08	10.644	11.013
2008-09	14.107	12.235
2009-10	15.778	12.393
2010-11	15.617	12.599