



BSc í viðskiptafræði

Viðskiptadeild

Fyrstu íbúðarkaup með nýtingu á séreignarsparnaði

Maí, 2021

Nafn nemanda: Hjalti Sigurgeirsson

Kennitala: 021098-2999

Nafn nemanda: Kamilla Birta Guðjónsdóttir

Kennitala: 231099-2719

Leiðbeinandi: Róbert Ragnar Grönqvist

Yfirlýsing um heilindi í rannsóknarvinnu

Verkefni þetta hefur hingað til ekki verið lagt inn til samþykkis til prófgráðu, hvorki héraðs né erlendis. Verkefnið er afrakstur rannsókna undirritaðra, nema þar sem annað kemur fram og þar vísað til skv. heimilda skráningarstaðli með stöðluðum tilvísunum og heimildaskrá.

Með undirskrift minni staðfesti ég og samþykki að ég hafi lesið siðareglur og reglur Háskólans í Reykjavík um verkefnavinnu og skilji þær afleiðingar sem brot þessara reglna hafa í för með sér hvað varðar verkefni þetta.

Dagsetning

Kennitala

Undirskrift

Dagsetning

Kennitala

Undirskrift

Úrdráttur

Fyrstu íbúðarkaup hjá ungu fólki marka stóran áfanga í lífi hvers og eins. Takmarkað framboð húsnæðis og hátt húsnæðisverð gerir ungu fólki erfiðara fyrir að eignast eigið húsnæði. Til að styðja við fyrstu kaupendur hafa stjórnvöld heimilað að hefja megi úttekt á iðgjöldum úr séreignarsparnaði til að nýta sem útborgun í fyrstu íbúð og til niðurgreiðslu af lánaafborgunum. Í þessu rannsóknarverkefni var rannsakað hvað ber að hafa í huga við fjármögnun á fyrstu íbúðarkaupum samhliða kostum og ókostum þess að nýta séreignarsparnað sinn til fyrstu íbúðarkaupa. Helstu niðurstöður rannsóknarinnar voru að nýting á séreignarsparnaði er afar hagkvæm til fyrstu íbúðarkaupa vegna skattahagræði sem því fylgir, ásamt því að eignarhlutur eiganda eykst til muna með því að nýta séreignarsparnað til niðurgreiðslu á lánaafborgunum.

Lykilorð: Húsnæðismarkaðurinn, ungt fólk, fyrstu íbúðarkaup, séreignarsparnaður

Formáli

Ritgerð þessi er 12 ECTS eininga lokaverkefni til B.Sc gráðu í viðskiptafræði við Háskólann í Reykjavík. Höfundar ritgerðarinnar eru Hjalti Sigurgeirsson og Kamilla Birta Guðjónsdóttir. Ritgerðin fjallar um nýtingu séreignarsparnaðar til fyrstu íbúðarkaupna. Höfundar vilja koma fram þakklæti til þeirra sem komu að gerð þessara ritgerðar með einum eða öðrum hætti. Viljum við sérstaklega þakka leiðbeinanda okkar, Róbert Ragnar Grönqvist, fyrir góða leiðsögn og hvatningu.

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	1
2	Húsnæðismarkaðurinn.....	3
2.1	Fasteignamarkaðurinn.....	3
2.2	Leigumarkaðurinn.....	5
3	Fyrstu íbúðarkaup.....	7
3.1	Greiðslumat.....	9
3.2	Almennt um lántöku.....	9
3.3	Eigið fé.....	14
3.4	Hlutdeildarlán.....	16
4	Séreignarsparnaður.....	17
4.1	Almennt um séreignarsparnað.....	17
4.2	Umsókn og nýting.....	20
4.3	Lög um séreignarsparnað.....	22
4.3.1	Bráðabirgðauttekt vegna Covid-19 faraldursins.....	25
4.4	Kostir séreignarsparnaðar.....	25
4.5	Ókostir séreignarsparnaðar.....	27
5	Aðferðafræði.....	30
5.1	Pátttakendur.....	30
5.2	Mælitæki.....	30
5.3	Framkvæmd.....	31
6	Niðurstöður.....	33
6.1	Viðmælandi A - Ætlar að nota séreignarsparnaðinn við lífeyristöku.....	33
6.2	Viðmælandi B – Nýtir séreignarsparnaðinn til að greiða niður lánaafborganir.....	33
6.3	Viðmælandi C - Nýtir séreignarsparnaðinn til að greiða niður lánaafborganir.....	33
6.4	Viðmælandi D - Notaði inneignina við fyrstu íbúðarkaup ásamt því að greiða niður lánaafborganir.....	34
6.5	Viðmælandi E - Notaði inneignina við fyrstu íbúðarkaup ásamt því að greiða niður lánaafborganir.....	34
6.6	Sérfræðingur 1 í lífeyrismálum.....	35
6.7	Sérfræðingur 2 í lífeyrismálum.....	36

6.8	Sérfræðingur 3 í lífeyrismálum.....	36
6.9	Sérfræðingur í íbúðarkaupum.....	38
6.10	Már Wolfgang Mixa - Lektor í fjármálum við Háskólann í Reykjavík.....	39
6.11	Samantekt á niðurstöðum.....	40
7	<i>Umræða</i>	43
	<i>Heimildaskrá</i>	47
	<i>Viðauki</i>	51

Myndaskrá

Mynd 1: Mælingar á húsnæðismarkaði.....	4
Mynd 2: Fjöldi mánaða sem tekur að safna eftirfarandi upphæð með mánaðarlegum sparnaði ásamt 1% vöxtum.....	15
Mynd 3: Fjöldi iðgjalda greiðenda í lífeyrissjóði á Íslandi.....	19

Töfluskrá

Tafla 1: Veðhlutfall lána og lántökugjald eftir lánveitanda	7
Tafla 2: Sundurliðun á óverðtryggðum húsnæðislánnum hjá Landsbankanum.....	12
Tafla 3: Sundurliðun á verðtryggðum húsnæðislánnum hjá Landsbankanum.....	13
Tafla 4: Kaupverð fasteignar miðað við 80% lántöku	14
Tafla 5: Heildarinneign sjóðsgreiðanda miðað við 2% eigið framlag og 2% mótframlag	18
Tafla 6: Heildarinneign sjóðsgreiðanda miðað við 4% eigið framlag og 2% mótframlag	18
Tafla 7: Útborguð laun eftir greiðslu í séreignarsparnað	41

1 Inngangur

Húsnæði er talið vera eitt af grunnþörfum mannsins og fellur það undir almenn mannréttindi að geta búð í viðunandi húsnæði. Hins vegar er framboð á húsnæði takmarkað hverju sinni og getur talsverður tími liðið frá því að bygging hefst á húsnæði þar til það er búsetuhæft. Efnahagslegt umhverfi hefur mikið að segja um stöðu á húsnæðismarkaði og spilar þar atvinnuleysi, mannfjöldaþróun, byggingariðnaður og stýrivextir lykilhlutverk (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Vaxtalækkun í kjölfar Covid-19 faraldursins hefur ýtt undir mikla eftirspurn á fasteignamarkaði þar sem margir endurfjármögnuðu húsnæðislánin sín eða fluttust í stærra húsnæði með aukinni lántöku (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Fasteignamarkaðurinn hefur verið afar líflegur síðastliðið ár í kjölfar vaxtalækkana þar sem metfjöldi fyrstu kaupenda mældist á fyrsta ársfjórðungi ársins 2020. Aðgerðir stjórnvalda til stuðnings við fyrstu íbúðarkaup hafa gert ungu fólki og tekjulægri einstaklingum kleift að eignast íbúðir, sem hefur eflaust ýtt undir hækkun á hlutfalli fyrstu kaupenda (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Húsnæðisstuðningur hins opinbera er fjárhagslegur stuðningur til öflunar á húsnæði með því að auka möguleika einstaklinga til að eignast eigið húsnæði (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Skattfrjáls ráðstöfun viðbótarlífeyrissparnaðar er eitt af úrræðum stjórnvalda til að auðvelda einstaklingum að eignast eigið húsnæði. Séreignarsparnaður er viðbótarlífeyrir sem leggst inn á séreignarsjóð hjá viðurkenndum vörsluaðila. Séreignarsparnaður er valkvætt úrræði þar sem launþegi leggur að minnsta kosti 2-4% af launum sínum í séreignarsjóð og launagreiðandi leggur til að minnsta kosti 2% mótframlag (Landsbankinn, e.d.-c).

Úrræði stjórnvalda felast í að hægt er að nýta séreignasparnaðinn til úttektar við fyrstu íbúðarkaup eða til að greiða af húsnæðislánnum. Ef séreignarsparnaður er nýttur til fyrstu íbúðarkaupa fylgir skattahagræði þar sem tekjuskattur er ekki greiddur af útgreiðslunni. Ef séreignarsparnaður er nýttur til að greiða niður óverðtryggt húsnæðislán hefur einstaklingur 10 ára úttektarramma og getur með úrræðinu aukið eigin eignarhlut í íbúð sinni (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40, 2014; lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

Viðfangsefni ritgerðarinnar eru fyrstu íbúðarkaup hjá ungu fólki og nýtingu á séreignarsparnaði til þeirra. Í ritgerðinni verður farið yfir afleiðingar þess að nýta sér úrræði stjórnvalda á nýtingu séreignarsparnaðar við fyrstu íbúðarkaup, ásamt kostum og ókostum séreignarsparnaðar. Fyrirliggjandi gögn um viðfangsefnið verða könnuð og notuð til stuðnings á rannsókninni.

Til að draga fram sem mestar upplýsingar um viðfangsefnið voru framkvæmd eigindleg djúpvíðtöl við sérfræðinga á sviði íbúðarkaupa og lífeyrismála ásamt því að ræða við íbúðareigendur sem greiða í séreignarsparnað.

Markmið ritgerðarinnar er að upplýsa lesendur um ferli fyrstu íbúðarkaupa og hvaða úrræði standa fyrstu kaupendum til boða. Séreignarsparnaður verður ítarlega kannaður í þessari rannsókn.

Ritgerðin er tvískipt þar sem fyrri hluti rannsóknarinnar er fræðileg umfjöllun um viðfangsefni ritgerðinnar. Í seinni hluta ritgerðarinnar er aðferðafræði og niðurstöður rannsóknarinnar yfirfarnar þar sem tveimur eftirfarandi rannsóknarspurningum verður svarað:

1. Hvað ber að hafa í huga við fjármögnun á fyrstu íbúðarkaupum?
2. Hverjir eru kostir og gallar þess að nýta séreignarsparnað við fyrstu íbúðarkaup?

2 Húsnæðismarkaðurinn

2.1 Fasteignamarkaðurinn

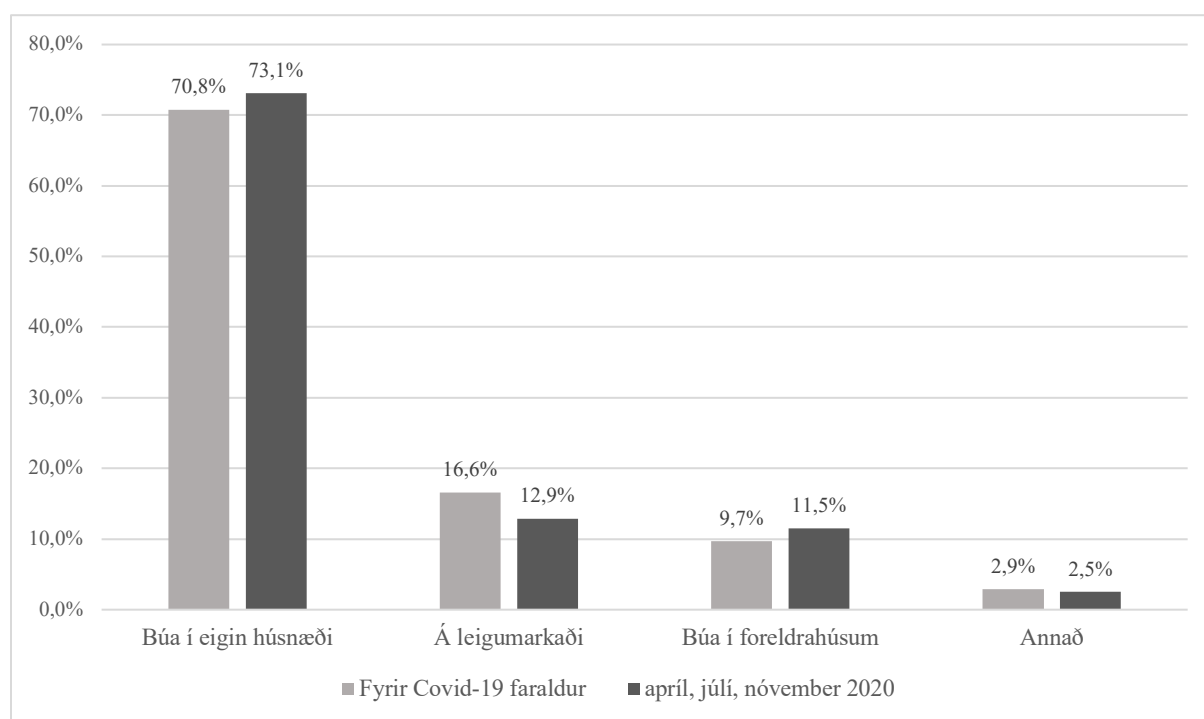
Húsnæðismarkaðurinn hér á landi hefur verið að þróast í gegnum árin. Aukinn kaupmáttur og hagvöxtur ásamt hraðri íbúafjölgun hefur leitt til þess að aukin eftirspurn er eftir íbúðarhúsnæði. Eftir efnahagshrunið 2008 var lítið fjárfest í íbúðarhúsnæði sem gerði það að verkum að framboðið náði ekki að halda í við þróun á fasteignamarkaði. Það hefur leitt til þess að verð á húsnæði hefur hækkað töluvert og raunverð er í hæstu hæðum (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, 2019). Hækkun húsnæðisverðs er möguleg ástæða fyrir aukningu í útlánum. Rekja má hækkun á húsnæðisverði til þeirra vaxtalækkunar sem átti sér stað árið 2020 og hafa vextir ekki verið jafn lágir í landinu í töluverðan tíma (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021). Fyrir flest fólk má telja að húsnæði sé almennt stærsta fjárfestingin sem það ræðst í á lífsleiðinni. Áætla má að að um 80% eigna séu bundnar í húsnæði hjá meðalfjölskyldum. Húsnæðismarkaðurinn glímar við ólíkar áskoranir en til að mynda hafa mun fleiri einstaklingar og fjölskyldur flust til höfuðborgarsvæðisins og nærliggjandi sveitarfélaga heldur en á landsbyggðina (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, 2019).

Fasteignamarkaðurinn hér á landi hefur verið á hraðri uppsiglingu síðastliðið ár, þrátt fyrir efnahagskreppu af völdum Covid-19 faraldursins. Árið 2020 byrjaði frekar eðlilega í samanburði við fyrri ár ef lítið er til þinglýstra kaupsamninga, en þegar faraldurinn náði fótfestu um miðjan mars fóru kaupsamningum fækkandi. Þegar aflétting samkomubanns átti sér stað um vorið lifnaði verulega við á fasteignamarkaðinum. Í kjölfar aukins frelsis hjá landsmönnum og lækkun vaxta hjá Seðlabankanum jukust fasteignaviðskipti gífurlega. Uppsveifla á fasteignamarkaði leiddi til þess að september var metmánuður í fjölda útgefinna kaupsamninga og frá árinu 2007 hafa þeir ekki verið fleiri fyrir stakar eignir. Í október og nóvember fækkaði kaupsamningum örlítið frá fyrri mánuðum (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021).

Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði eykst sífellt í kjölfar lækkun vaxta en með takmarkað framboð á markaði hefur myndast þrýstingur á íbúðaverði. Íbúðir eru nú æ oftast að seljast á yfirverði á höfuðborgarsvæðinu, en hlutfall þeirra íbúða sem seldust annað hvort á yfirverði eða ásettu verði mældist 46%. Af því hlutfalli seldust tæpar 24% af íbúðum á ásettu verði og 22% yfir ásettu verði samkvæmt þriggja mánaða meðaltali (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Þrátt fyrir verðhækkun á íbúðaverði virðist eftirspurnin ekki minnka, því að á fyrsta fjórðungi ársins 2020 mældist methlutfall fyrstu íbúðarkaupenda þar sem rúmlega 30% af fasteignakaupum voru fyrstu kaup. Rekja má þessa aukningu á fyrstu kaupum til aðgerða stjórnvalda sem voru gerðar til að auðvelda ungu fólki, sem og tekjulágum einstaklingum að eignast sína fyrstu íbúð. Þær aðgerðir sem stjórnvöld hafa veitt sem stuðning er til dæmis skattfrjáls ráðstöfun á séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021).

Mynd 1: Mælingar á húsnæðismarkaði



(Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020b)

Mynd 1 sýnir mælingar á húsnæðismarkaði sem framkvæmdar voru af Zenter og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun árið 2020. Mælingarnar voru framkvæmdar vegna vísbendinga um samdrátt á leigumarkaði í kjölfar Covid-19 faraldursins. Meðaltalsmælingar frá árinu 2019 og byrjun árs 2020 sýna að 70,8% búa í eigin húsnæði, 16,6% voru á leigumarkaði og 9,7% búa í foreldrahúsum. Nýjar mælingar voru framkvæmdar í apríl, júní og nóvember eftir að faraldurinn skall á sem sýndu skýra breytingu á leigumarkaði. Fjöldi svarenda sem búa í eigin húsnæði hefur hækkað og er að

meðaltali 73,1%, 12,9% svarenda búa í leiguhúsnæði og 11,5% búa í foreldrahúsum út frá þessum mælingum (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020b).

Samdráttur á leigumarkaði var byrjaður að eiga sér stað áður en faraldurinn kom hingað til lands en samkvæmt janúarmælingu sem gerð var af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun árið 2020 átti tilfærsla af leigumarkaði yfir í foreldrahús sér stað fyrir tíð faraldursins. Við komu faraldursins og lækkun vaxta var enn auðveldara fyrir einstaklinga að færa sig af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði. Þegar mælingar frá 2019-2020 eru bornar saman, á mesta breytingin sér stað hjá aldurshópnum 18-24 ára, en sá hópur færir sig af leigumarkaði og í foreldrahús. Talsverð breyting mældist einnig í aldurshópnum 25-34 ára, en sá hópur færði sig af leigumarkaði og keypti sína fyrstu fasteign (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020b).

2.2 Leigumarkaðurinn

Leigumarkaðurinn hefur dregist saman vegna Covid-19 faraldursins og sjá má að einstaklingar hafa flutt í eigið húsnæði eða aftur heim til foreldra sinna. Hægt er að sjá að meðaltal af fjölda einstaklinga í eigin húsnæði á aldrinum 25-34 ára fór fjölgandi þegar bornar eru saman mælingar fyrir Covid-19 faraldurinn og ári eftir að faraldurinn skall á. Einnig má sjá að meðaltal af fjölda einstaklinga sem fluttu heim í foreldrahús á aldrinum 18-24 ára fór einnig fjölgandi á sama tímabili. Um 21% einstaklinga í námi eiga heima í eigin húsnæði, á meðan 28% búa heima í foreldrahúsum (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020a).

Á árinu 2020 lækkaði leiguverð um 2% á 12 mánaða tímabili. Af sjö mánuðum á árinu 2020 hefur leiguverð lækkað ásamt því að meðalstærð eigna og meðaltal greiddrar leigu hefur einnig farið lækkandi. Ungt fólk á aldrinum 18-24 ára flyst heim í foreldrahús á meðan fólk á aldrinum 25-34 ára flytur í eigið húsnæði. Rekja má þessar breytingar til breytts atvinnuástands í landinu ásamt því að vextir af íbúðalánnum hafa lækkað töluvert (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Segja má að leigumarkaðurinn gegni mikilvægu hlutverki á húsnæðismarkaðnum. Hægt er að skipta einstaklingum sem eru á leigumarkaðnum í þrjá flokka. Eftirfarandi þrír flokkar eru þeir einstaklingar sem eru á leigumarkaðnum vegna tímabundinna aðstæðna, einstaklingar með lítið eigið fé sem eiga erfitt með að fjármagna íbúðarkaup sín og síðan þeir einstaklingar sem kjósa að vera á leigumarkaðinum. Um 30% einstaklinga á leigumarkaðnum eru námsmenn og öryrkjar.

Samkvæmt mælingum sem framkvæmdar voru af húsnæðis- og mannvirkjastofnun vilja leigjendur meina að nú sé auðveldara að finna leiguhúsnæði. Leiguverð hefur lækkað og framboð af leiguhúsnæði hefur aukist ásamt því hefur húsnæðisöryggi hækkað úr 65% í 71%. Möguleg ástæða þess að auðveldara sé að finna húsnæði til langtímaleigu, má telja vera vegna hruns á skammtímaleigumarkaði. Árið 2015 vildu 77% leigjenda eiga sitt eigið húsnæði. Hefur það aukist töluvert en 91% leigjenda vildu eiga sitt eigið húsnæði árið 2020. Um 40% leigjenda telja að næsta húsnæði sem þeir muni flytja í verði eigið húsnæði og 10% telja sig ætla að kaupa á næstu sex mánuðum. Fjárhagsstaða einstaklinga á leigumarkaði fer versnandi en 25% leigjenda safna skuldum eða nýta sparifé sitt til að greiða reikninga sína. Leigjendur ráðstafa hærra hlutfalli af ráðstöfunartekjum í leigu, en það er um 44%. Einnig hefur sá hópur sem ráðstafar meira en 50% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu stækkað um 7%. Möguleg ástæða að þessi hópur hefur stækkað er vegna þess að tekjumeiri einstaklingar hafa flutt í eigin húsnæði og eru þar af leiðandi ekki á leigumarkaðinum (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020b).

Fjárhagsstaða einstaklinga sem búa í eigin húsnæði hefur farið batnandi en ástæða þess er að vextir hafa lækkað og þar af leiðandi er greiðslubyrði lægri samanborin við síðustu ár (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020b).

3 Fyrstu íbúðarkaup

Fyrstu íbúðarkaup eru ein af mikilvægustu fjárfestingum sem fólk getur ráðist í og mikil skuldbinding fylgir þeirri fjárfestingu. Margt þarf að hafa í huga við fyrstu kaup og spilar þar staðsetning, stærð og fjármagn einstaklings lykilhlutverk.

Fyrstu íbúðarkaup ungs fólks eru mismunandi eftir einstaklingum þar sem aldur, kyn og hjúskapar- og fjárhagsstaða hefur áhrif á hvenær fyrsta fasteign er keypt. Árið 2018 eignuðust 72,2% einstaklinga íbúð með öðrum aðila á meðan hlutfallið var 27,8% hjá einstaklingi sem eignaðist íbúð einn. Sama ár má sjá að hlutfall karla sem voru að kaupa sína fyrstu eign var 60,2% á meðan konur voru í minnihluta eða um 39,8%. Gögn um fyrstu eign einstaklinga eru tekin frá 18-34 ára aldri en fjöldi einstaklinga sem fjárfesta í sinni fyrstu eign fer hækkandi frá 18 ára aldursári og nær ákveðnu hámarki við 26-28 ára aldur en fer síðan lækkandi. Hlutfall kvenna sem eignast sína fyrstu íbúð er hæst á aldrinum 25-28 ára og er talið að það tengist stofnun heimilis. Konur eignast sitt fyrsta barn að meðaltali við 28 ára aldur. Hægt er að greina að konur með grunnskólamenntun eru í minnihluta þegar kemur að því að kaupa fyrstu fasteignina einar. Árið 2018 var hlutfall kvenna sem fjárfestu í sinni fyrstu fasteign sem höfðu lokið grunnskólastigi um 15,8%, en var 39,2% hjá körlum. Hlutföllin jafnast út þegar skoðað er hlutfall kynjanna sem höfðu fjárfest ein í sinni fyrstu fasteign og höfðu lokið menntun á háskólastigi en munurinn var 3,7%. Konur voru 24% á meðan hlutfall karla var 27,7% (Hagstofa Íslands, 2020).

Þar sem fæstir ungir einstaklingar búa við þær aðstæður að geta fjármagnað fasteign á eigin vegu er lántaka nauðsynlegt úrræði. Lánveitendur fasteignalána fyrir einstaklinga eru bankar, sparisjóðir, lífeyrissjóðir og Íbúðalánasjóður sem bjóða upp á mismunandi lánaforsendur (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.-b). Lánveitendur bjóða viðskiptavinum sínum upp á mismunandi kjör sem hafa svipuð veðhlutföll með misháum upphæðum af lántökugjaldi.

Tafla 1: Veðhlutfall lána og lántökugjald eftir lánveitanda

Lánveitandi	Veðhlutfall	Lántökugjald
Landsbankinn	85%	0 kr.

Gildi	75%	50.000 kr.
Íslandsbanki	90%	0 kr.
Arion	85%	0 kr.
SPAR	80%	0 kr.
Brú	85%	53.000 kr.
Lífsverk	85%	55.000 kr.
LSR	70%	50.000 kr.
Almenni	70%	65.000 kr.
Frjálsi	70%	58.995 kr.
SL	75%	53.000 kr.
Lífbank	75%	52.500 kr.
Stapi	70%	50.000 kr.
Birta	75%	55.000 kr.
Festa	70%	47.000 kr.
HMS	80%	54.250 kr.
LV	70%	55.000 kr.

(Aurbjörg, e.d.)

Flestir einstaklingar sem hyggjast kaupa sína fyrstu íbúð þurfa að taka lán fyrir kaupverðinu. Ákvörðun um lánveitanda er persónubundin og er það mismunandi eftir hverjum og einum hjá hvaða stofnun lán er tekið. Til að geta tekið lán þurfa lántakendur að standast greiðslumat og leggja fram eigið fé en sú upphæð er breytileg eftir kaupverði (Arion banki, e.d.).

3.1 Greiðslumat

Fyrsta skref við umsókn á húsnæðisláni eða við endurfjármögnun er að sækja um greiðslumat hjá lánveitenda. Til að geta fest kaup á fasteign er nauðsynlegt að viðkomandi standist greiðslumat hjá lánveitenda sínum. Við greiðslumat er gerður bráðabirgðaútreikningur á áætlaðri greiðslugetu einstaklings út frá tekjum og áætluðum gjöldum hans mánaðarlega. Greiðslumat gerir lántaka kleift að sjá hver greiðslugeta hans er af lánaafborgunum og hversu hátt lánshlutfall kostur gefst á að taka. Ef lántaki stenst greiðslumat hjá lánveitanda er honum heimilt að taka lán. Ef um fyrstu íbúð er að ræða geta allt að þrír óskyldir aðilar sótt um greiðslumat saman (Íslandsbanki, e.d.-b).

Lög um neytendalán tóku gildi árið 2013 en þá er lánveitendum skylt að framkvæma greiðslumat á lántakendum til að sjá fjárhagslega stöðu þeirra. Ef lánsfjárhæð fer upp fyrir 2.000.000 krónur hjá einstaklingum en 4.000.000 krónur hjá sambúðarfólki þarf lánveitandinn að framkvæma greiðslumat á lántakendum. Greiðslumatið er reiknað út frá greiðslugetu lántaka miðað við þær eignir, skuldir, tekjur og gjöld sem hann hefur og eru reiknaðar út frá opinberum neysluviðmiðum (lög um neytendalán nr. 33, 2013).

Lögin um neytendalán tryggja einnig lántakendum aukin réttindi til upplýsinga ef vaxtabreytingar eiga sér stað og hvernig breytingar á afborgun eiga sér stað. Lánveitendur mega ekki veita neytendalán ef niðurstaða greiðslumatsins er neikvætt. Veitt er þó undanþága ef greiðslumat er neikvætt ef virði tryggingar sem lagt er fram við veitingu lánsins er meiri en lánsfjárhæðin sjálf og lánveitandinn telur að lántaki geti staðið í skilum á greiðslum. Ef greiðslumat reynist neikvætt er í sumum tilfellum veitt undanþága til lánveitingar ef um fasteignakaup er að ræða. Lánveitandi þarf að upplýsa lántaka ef hann ætlar að veita lántaka lán þrátt fyrir að greiðslumatið sé neikvætt þannig lántaki geti tekið upplýsta ákvörðun (lög um neytendalán nr. 33, 2013).

3.2 Almennt um lántöku

Helstu lánveitendur til íbúðarkaupa eru bankar og lífeyrissjóðir. Flestir lánveitendur á markaðnum bjóða ýmist upp á verðtryggð eða óverðtryggð lán með lánstíma sem nær allt upp í 40 ár. Hlutfall fjármögnunar má samkvæmt lögum aðeins vera 85% af kaupverði, nema þegar viðkomandi er að kaupa sína fyrstu eign, þá má veðhlutfallið ná að hámarki 90% af kaupverði samkvæmt reglum

Fjármálaeftirlitsins. Veðhlutföllin eru til að mynda breytileg hvort sé um að ræða íbúðalán frá banka eða lífeyrissjóði. Hámarksveðhlutfall hjá lífeyrissjóði er almennt ekki hærra en 75% af kaupverði fasteignar, ásamt því þurfa lántakendur yfirleitt að hafa greitt í viðkomandi lífeyrissjóð til að geta fengið íbúðalán frá viðkomandi lífeyrissjóði.

Ólíkar ástæður eru fyrir mismunandi vaxtakjörum, eftir því hvort íbúðalán sé tekið hjá banka eða lífeyrissjóði. Bankaskattur hefur verið lagður á fjármálafyrirtæki frá árinu 2010 sem hefur leitt til aukins kostnaðar, til að mynda hjá bönkum þar sem skatturinn leggst ekki á lífeyrissjóði. Einnig hafa bankar hækkað vexti á lánum vegna aukinnar áhættu og telja þá ákveðna óvissu ríkja í efnahagsmálum, á meðan hafa lífeyrissjóðir þrengt lánaskilyrði í staðinn (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, 2019).

Verðtryggð lán eru með lægri greiðslubyrði samanborið við óverðtryggð lán og þar af leiðandi er minni eignamyndun. Verðtryggð lán bera með sér verðbætur og lánin eru tengd við vísitölu neysluverðs. Það þýðir ef vísitala neysluverðs hækkar, hækka afborganir af láninu og ef vísitala neysluverðs lækkar, lækka afborganir af láninu (Arion banki, e.d.).

Óverðtryggð lán bera hærri greiðslubyrði við fyrstu afborgun sem fer þó lækkandi. Óverðtryggð lán bera með sér hærri eignamyndun, bera ekki með sér verðbætur og eru ekki tengd vísitölu neysluverðs. Ókosturinn við óverðtryggð lán er að vextir eru hærri samanborið við verðtryggð lán sem þýðir að lántaki verður að vera viðbúinn að þurfa greiða hærri afborganir ef vextir skyldu hækka (Arion banki, e.d.).

Blönduð lán eru bæði verðtryggð og óverðtryggð þar sem lántaki ræður hlutfallinu á lánunum og skiptingu þeirra. Blönduð lán bjóða upp á þann möguleika að blanda saman þessum tveimur ólíkum lánategundum og hafa tvö eða fleiri lánaform. Lántaki getur því stjórnað hve mikið af láninu er verðtryggt og hvort lánin beri fasta eða breytilega vexti og dreift þannig vaxtaáhættunni (Íslandsbanki, e.d.-c).

Ef lántaki ákveður að taka lán með jöfnum afborgunum mun hann greiða sömu heildargreiðslu í hvert skipti sem hann greiðir af láninu. Til að finna út hver greiðslan á að vera þarf lánveitandinn að reikna út allar afborganir og vexti út lánstímann. Hér er hægari eignamyndun ef skoðað er hlutfall vaxta og afborgana á fyrstu afborgun, mun hærra hlutfall fer í greiðslu vegna vaxta og mun minna hlutfalla fer í greiðslu á afborgunum. Þetta hlutfall breytist þó með tímanum og í lok tímabils er hlutfalla afborgana orðið hærra og hlutfalla vaxta orðið lægra (Arion banki, e.d.).

Ef lántaki ákveður að taka lán með jöfnum greiðslum mun hann greiða sömu afborgunina af höfuðstól í hvert skipti sem hann greiðir af láninu. Vextir reiknast síðan af höfuðstóli lánsins sem bætast við hverja greiðslu af láninu. Greiðslubyrði lánsins er því þyngst í upphafi tímabils lánsins en fer lækkandi með tímanum, en þá eru greiðslur vegna vaxta orðnar lægri því höfuðstóll lánsins hefur lækkað. Eignamyndun er hærrí og greiðslubyrði hærrí hjá lánnum með jafnar afborganir samanborið við jafnar greiðslur (Arion banki, e.d.).

Stærstu viðskiptabankarnir á Íslandi bjóða einstaklingum íbúðalán með föstum vöxtum eða breytilegum vöxtum en það fer eftir því hvora vextina lántaki kýs að taka. Fastir vextir eru vanalega fastir í þrjú ár eða fimm ár og geta síðan hækkað eða lækkað að þeim tíma liðnum, eftir því hvernig vaxtastig í landinu þróast yfir tímann. Fastir vextir tryggja þannig lántökum að vextir munu ekki breytast á tímabilinu. Lán með föstum vöxtum er einskonar trygging fyrir lántaka þar sem vextir munu ekki breytast á tímabilinu. Vextir á láni munu því ekki breytast ef vaxtastig í landinu tekur breytingum sem oftast hefur neikvæð áhrif á lántaka, til dæmis ef vaxtastig í landinu hækkar, hækka vextir af afborgun lánsins. Breytilegir vextir geta breyst á lánstímanum og taka þeir mið af aðstæðum hverju sinni og hvernig vaxtastig í landinu þróast. Ef lántakendur sjá fram á að vextir muni hækka gæti verið gott að gera skilmálabreytingu á láninu og festa vexti til að tryggja sömu greiðslubyrði (Páll Frímánn Árnason, 2019).

Árið 2020 einkenndist af miklum breytingum á lánamarkaðinum. Vextir lækkuðu töluvert af húsnæðislánum, bæði hjá lífeyrissjóðum og fjármálafyrirtækjum, en rekja má þær lækkanir til vaxtalækkanna hjá Seðlabanka Íslands. Einstaklingar hafa tekið ný lán og endurfjármagna núverandi lán vegna betri vaxtakjara, en segja má að þeir séu sögulega lágir. Vegna hagstæðra vaxta má sjá aukin umsvif á fasteignamarkaðnum. Hlutfall óverðtryggðra lána hefur aukist, en í október 2020 var hlutfall þeirra 38,8% en var 27,6% í janúar sama ár. Bankar hafa boðið upp á betri vaxtakjör á íbúðalánum samanborið við lífeyrissjóðina. Árið 2020 voru útlán lífeyrissjóðanna neikvæð ákveðna mánuði á árinu en rekja má þá ástæðu til þess að lántakendur endurfjármögnuðu lán sín og færðu sig frá lífeyrissjóðunum yfir í bankana. Á seinni hluta ársins 2020 má sjá auknar vinsældir óverðtryggðra lána á föstum vöxtum, en þau bera 0,7%-1% vaxtaálag. Í september árið 2020 var hlutfall óverðtryggðra lána með föstum vöxtum um 12% og jukust vinsældir þeirra lána og var rúmlega fjórðungur útlána í októbermánuði sama ár (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2020a).

Eftirspurn eftir fasteignum hefur farið vaxandi og hafa hrein ný útlán náð hæstu hæðum bæði árið 2019 og síðan árið 2020, en gögnin ná einungis aftur til ársins 2013. Margir einstaklingar

endurfjármögnuðu verðtryggðu lánin sín í nóvember en heildaruppgreiðsla þeirra var um 25 milljarðar (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

Tafla 2: Sundurliðun á óverðtryggðum húsnæðislánum hjá Landsbankanum

Óverðtryggt lán				
Lánstími:	30 ár	30 ár	30 ár	25 ár
Vextir:	4,7% fastir vextir í 60 mán	3,3% breytilegir vextir	3,3% breytilegir vextir	3,3% breytilegir vextir
Jafnar greiðslur eða afborganir:	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur	Jafnar afborganir	Jafnar greiðslur
Fyrsta greiðsla:	181.643 kr.	153.404 kr.	193.592 kr.	171.607 kr.
Síðasta greiðsla:	181.643 kr.	153.405 kr.	97.609 kr.	171.606 kr.
Afborgun:	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.
Vextir:	30.348.367 kr.	20.182.349 kr.	17.373.125 kr.	16.445.960 kr.
<i>Samtals greitt:</i>	<i>65.391.567 kr.</i>	<i>55.225.549 kr.</i>	<i>52.416.325 kr.</i>	<i>51.481.960 kr.</i>

(Landsbankinn, e.d.-b)

Tafla 2 sýnir sundurliðun á greiðslum þegar tekið er óverðtryggt lán. Útreikningur er unninn út frá lánareiknivél af heimasíðu Landsbankans. Miðað er við að kaupverð íbúðar sé 50.000.000 krónur, tekið er eitt grunnlán að fjárhæð 35.000.000 krónur (70% veðsetning) og lántökugjald er felld niður þar sem útreikningur miðast við fyrstu íbúðarkaup. Sýnt er í eftirfarandi töflu hve mikið er greitt í eftirfarandi liði þegar einni breytu er breytt í reiknivélinni (Landsbankinn, e.d.-b).

Tafla 3: Sundurliðun á verðtryggðum húsnæðislánum hjá Landsbankanum

Verðtryggð lán				
Lánstími:	30 ár	30 ár	30 ár	25 ár
Vextir:	2,2% fastir vextir í 60 mánuði	1,9% breytilegir vextir	1,9% breytilegir vextir	1,9% breytilegir vextir
Jafnar greiðslur eða afborganir:	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur	Jafnar afborganir	Jafnar greiðslur
Fyrsta greiðsla	133.343 kr.	128.059 kr.	153.136 kr.	147.133 kr.
Síðasta greiðsla	322.691 kr.	309.898 kr.	236.477 kr.	307.173 kr.
Afborgun	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.	35.000.000 kr.
Verðbætur	29.255.601 kr.	28.095.097 kr.	25.174.029 kr.	21.204.065 kr.
Vextir	12.842.293 kr.	10.944.495 kr.	10.992.708 kr.	8.995.300 kr.
<i>Samtals greitt</i>	<i>77.141.094 kr.</i>	<i>74.082.792 kr.</i>	<i>70.219.937 kr.</i>	<i>65.235.365 kr.</i>

(Landsbankinn, e.d.-b)

Tafla 3 sýnir sundurliðun á greiðslum þegar tekið er verðtryggt lán. Útreikningur er unninn út frá lánareiknivél af heimasíðu Landsbankans. Miðað er við að kaupverð íbúðar sé 50.000.000 krónur, tekið er eitt grunnlán að fjárhæð 35.000.000 krónur (70% veðsetning), 3% verðbólgu og lántökugjald er felld niður þar sem útreikningur miðast við fyrstu íbúðarkaup. Sýnt er í eftirfarandi töflu hve mikið er greitt í eftirfarandi liði þegar einni breytu er breytt í reiknivélinni (Landsbankinn, e.d.-b).

Í töflunum hér fyrir ofan má sjá hve mikið er greitt í eftirfarandi liði eftir mismunandi tegundum lána. Miðað við gefnar forsendur er hagstæðast að taka óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum og greiða það niður á 25 árum, en þá greiðir lántaki sem minnst fyrir það lán. Hins vegar greiðir lántaki mest fyrir að taka verðtryggt lán með föstum vöxtum og jöfnum greiðslum til 30

ára. Mismunandi kröfur eru gerðar til lántaka og skiptir máli að lántaki taki það lán sem hann telur sig best geta greitt niður.

3.3 Eigið fé

Eigið fé er það fjármagn sem verður eftir ef eignir yrðu seldar og allar skuldir greiddar upp að fullu. Eigið fé er það fjármagn sem lántaki þarf að leggja til móts við lánsfjármagn til að geta keypt ákveðna fasteign („Equity“, e.d.).

Samkvæmt reglum Fjármálaeftirlitsins er fjármálafyrirtækjum einungis heimilt að lána að hámarki 85% af kaupverði fasteignar og að hámarki 90% af kaupverði fasteignar ef um er að ræða fyrstu eign. Fjármálafyrirtæki geta síðan sett sínar eigin reglur og lækkað hámarks lánsfjárhæð sem þeir veita til einstaklinga (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, 2019).

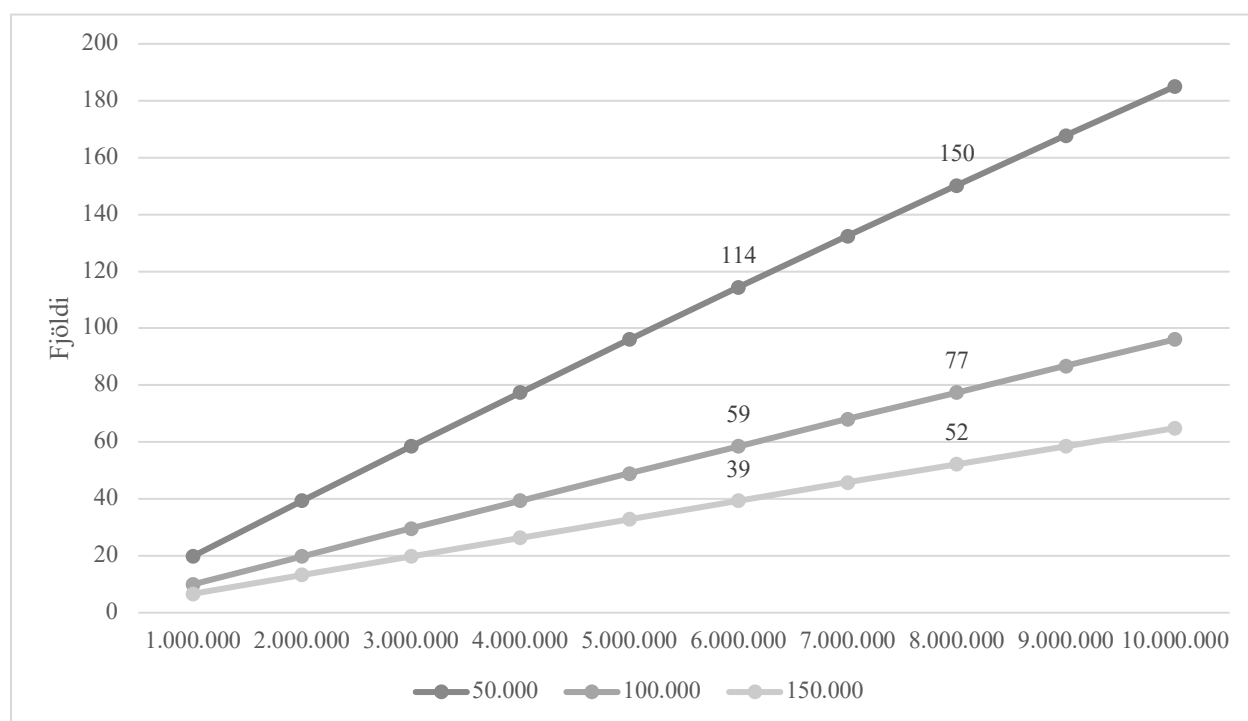
Tafla 4: Kaupverð fasteignar miðað við 80% lántöku

Kaupverð fasteignar	Eigið fé (m.v. 20%)	Fasteignalán (m.v. 80%)
10.000.000 kr.	2.000.000 kr.	8.000.000 kr.
20.000.000 kr.	4.000.000 kr.	16.000.000 kr.
30.000.000 kr.	6.000.000 kr.	24.000.000 kr.
40.000.000 kr.	8.000.000 kr.	32.000.000 kr.
50.000.000 kr.	10.000.000 kr.	40.000.000 kr.
60.000.000 kr.	12.000.000 kr.	48.000.000 kr.
70.000.000 kr.	14.000.000 kr.	56.000.000 kr.

Tafla 4 sýnir mismunandi kaupverð fasteignar miðað við 20% eignarhlut og 80% lánshlutfall. Taflan sýnir að ef keypt er fasteign fyrir 10.000.000 krónur þarf kaupandi að eiga 2.000.000 krónur af eigin fé til að geta fengið 80% fasteignalán.

Mikilvægt er að einstaklingar sem ætla sér að eignast fasteign á lífsleiðinni sinni byrji snemma að leggja til hliðar. Það getur tekið langan tíma að mynda eigið fé til að kaupa fasteign. Fjármálafyrirtæki mæla með reglubundnum sparnaði en það er talin vera markvissasta leiðin. Kostir þess að leggja reglulega til hliðar í sparnað er ávöxtun af þeirri upphæð sem geymd er á bankareikning. Þegar sparað er mun sparnaðurinn sjá um sig sjálfan ásamt því að verða hluti fastra, mánaðarlegra greiðslna sem lagðar eru til hliðar mánaðarlega. Að eiga uppsafnaðan sparnað minnkar þörf fyrir lántöku, ásamt því að tryggja meira fjárhagslegt öryggi. Það er hægt að fara nokkrar leiðir til að leggja spara fé en það eru innlöggn á bankareikning, fjárfesta í sjóð og/eða vera skráður í séreignarsparnað (Íslandsbanki, e.d.-a).

Mynd 2: Fjöldi mánaða sem tekur að safna eftirfarandi upphæð með mánaðarlegum sparnaði ásamt 1% vöxtum



Mynd 2 sýnir hve marga mánuði einstaklingur þarf að leggja til hliðar 50.000 krónur, 100.000 krónur og 150.000 krónur mánaðarlega til að ná að safna eftirfarandi fjárhæðum. Miðað er við að upphæðin sé lögð til hliðar í hverjum mánuði ásamt 1% nafnávöxtun. Það tekur einstakling allt frá 39 mánuðum sem samvarar tæplega þremur árum og þremur mánuðum upp í 114 mánuði sem eru níu ár og sex mánuðir að safna 6.000.000 krónum. Að safna 8.000.000 krónum getur tekið allt frá 52 mánuðum sem eru fjögur ár og fjórir mánuðir upp í 150 mánuði sem eru 12 ár og sex mánuðir.

Til að geta ráðið við kaup á fasteign sem er á verðbilinu 30.000.000 krónur til 40.000.000 krónur þarf eigið fé kaupanda að vera frá 6.000.000 króna til 8.000.000 króna miðað við töflu 4.

3.4 Hlutdeildarlán

Hlutdeildarlán er nýtt úrræði stjórnvalda til að hjálpa tekjuminni einstaklingum og fjölskyldum að eignast sitt fyrsta íbúðarhúsnæði. Hlutdeildarlánið er hluti verkefnisins „Húsnæði fyrir alla“ en það er hluti af 40 húsnæðistillögum stjórnvalda sem eru aðgerðir stjórnvalda við lífskjarasamningnum (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, 2019).

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sjá um að útteila hlutdeildarlánunum til umsækjenda, en bæði umsækjendur og eignin sjálf þurfa að uppfylla ákveðin skilyrði. Umsækjendurnir þurfa að vera kaupa sína fyrstu fasteign eða mega ekki hafa átt fasteign á síðastliðnum fimm árum ásamt því að leggja fram 5% eigið fé. Umsækjendur þurfa að vera undir ákveðnum tekjumörkum sem eru breytileg eftir því hvort fólk sé einyrkjar eða sambúðarfólk en þá á það kost á að fá 20% hlutdeildarlán og standast greiðslumat á 75% láni. Þeir einstaklingar sem lægstu tekjurnar hafa eiga möguleika á að fá 30% hlutdeildarlán en þeir þurfa þá að standast greiðslumat við 65% lán. Tekjumörk hækka ef börn eru á framfæri umsækjenda (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.-a).

Til að geta nýtt hlutdeildarlánið við fyrstu íbúðarkaup þarf eignin að vera ný, samþykkt af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, ásamt því uppfylla skilyrði um stærðar- og verðmörk. Hlutdeildarlán eru lánuð til 10 ára og hægt er að framlengja lánið um fimm ár í senn, en mest þó til 25 ára í heildina. Engir vextir né afborganir eru greiddar vegna töku á hlutdeildarláninu heldur er lánið greitt þegar umsækjandi flytur um húsnæði eða þegar lántímabili lýkur en þá eru greidd 20% til baka af söluverði eignar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.-a).

Í nóvember 2020 var opnað fyrir umsóknir að hlutdeildarlánunum og var mikil eftirspurn eftir þessum nýju lánum. Alls bárust 192 umsóknir en einungis 98 umsóknir voru samþykktar. Helsta ástæða þess að umsóknum var hafnað var vegna þess að umsækjendur voru með of háar tekjur, stóðust ekki greiðslumat, höfðu átt fasteign áður eða áttu of mikið eigið fé (Ólafur Sindri Helgason o.fl., 2021).

4 Séreignarsparnaður

4.1 Almennt um séreignarsparnað

Lífeyriskerfinu á Íslandi er skipt upp í þrjár meginstoðir sem skiptist í almannatryggingar, lífeyrissjóði og frjálsan einstaklingsbundinn sparnað (Landssamtök lífeyrissjóða, e.d.-b).

Lífeyrissjóðum má skipta í tvo flokka, séreignar- og sameignarsjóði. Í séreignarsjóði leggjast iðgjöld inn á sér sparnaðarreikning einstaklings þar sem bæði launþegi og launagreiðandi leggja til hliðar í sjóðinn. Í sameignar- eða samtryggingarsjóði eru upphæðir sem fara í sjóðinn misháar, þar sem greiðslur lífeyris fara eftir tekjum, fjölskylduhögum og ævilengd viðkomandi til viðbótar við iðgjöld, greiðslutíma og ávöxtun sjóðsins (Ólafur Ísleifsson, 2011).

Á Íslandi ber öllum launþegum skylda að greiða að lágmarki 12% af launum sínum í lífeyrissjóð frá 16-70 ára aldurs. Launþegar hafa hins vegar val um að greiða í svokallaða séreign og leggja þar af leiðandi meira fyrir til eftirlaunaáranna. Sá sparnaður er nefndur annaðhvort viðbótarlífeyrissparnaður eða séreignarsparnaður þar sem framlag í sparnaðinn nefnist viðbótariðgjald (Gunnar Baldvinsson, 2017).

Séreignarsparnaður er valkvætt úrræði sem launþegar á vinnumarkaði geta nýtt sér sem sparnaðarleið og er séreignarsparnaður talinn vera hagkvæmasti sparnaður sem völ er á. Þeir einstaklingar sem greiða í séreignarsjóð gefst kostur á að nýta séreignasparnaðinn sinn við innborgun á fyrstu íbúðar kaupum, til afborgunar af húsnæðisláni eða sem viðbótarlífeyrir við ellilífeyrisgreiðslur (Gildi, e.d.).

Séreignarsparnaður er greiddur mánaðarlega í sparnaðarsjóð viðkomandi þar sem launþegi leggur til hliðar 2-4% af mánaðarlegum launum sínum og fær að minnsta kosti 2% viðbótarframlag frá launagreiðanda. Launþegi getur samið um fá hærra mótframlag frá launagreiðanda. Hægt er að líta á séreignarsparnaðinn sem 2% launahækkun þar sem launþegi myndi ekki fá þessa 2% viðbótarupphæð nema með nýtingu séreignarsparnaðar (Landsbankinn, e.d.-c).

Tafla 5: Heildarinneign sjóðsgreiðanda miðað við 2% eigið framlag og 2% mótframlag

Mótframlag atvinnurekenda	12.624.175 kr.
Framlag launþega	12.624.175 kr.
Ávöxtun á tímabilinu	28.751.917 kr.
<i>Heildarinneign við 67 ára aldur</i>	<i>50.000.268 kr.</i>

(Íslandsbanki, e.d.-d)

Tafla 5 sýnir hve mikil inneign verður í séreignarsjóði hjá einstaklingi við 67 ára aldur þegar hann leggur 2% framlag í sjóðinn. Útreikningur er unnin frá reiknivél á heimasíðu Íslandsbanka en miðað er við að laun séu 600.000 krónur, 2% mótframlag atvinnurekenda, 2,5% árleg launahækkun og 3,5% árleg ávöxtun. Sýnt er í eftirfarandi töflu hve mikið einstaklingur á í séreignarsjóði eftir því hvort launþegi greiði 2% eða 4% í sjóðinn (Íslandsbanki, e.d.-d).

Tafla 6: Heildarinneign sjóðsgreiðanda miðað við 4% eigið framlag og 2% mótframlag

Mótframlag atvinnurekenda	12.624.175 kr.
Framlag launþega	25.248.351 kr.
Ávöxtun á tímabilinu	43.127.876 kr.
<i>Heildarinneign við 67 ára aldur</i>	<i>81.000.402 kr.</i>

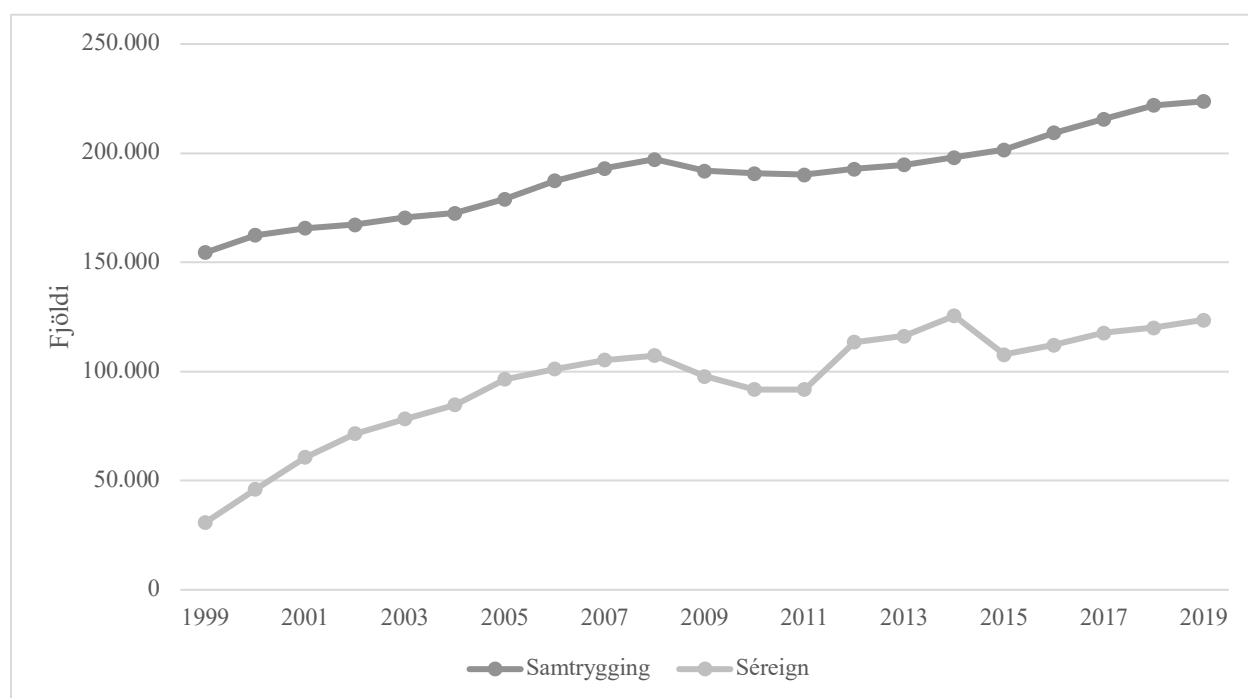
(Íslandsbanki, e.d.-d)

Tafla 6 sýnir hve mikil inneign verður í séreignarsjóði hjá einstaklingi við 67 ára aldur þegar hann leggur 4% framlag í sjóðinn. Útreikningur er unnin frá reiknivél á heimasíðu Íslandsbanka en miðað er við að laun séu 600.000 krónur, 2% mótframlag atvinnurekenda, 2,5% árleg launahækkun

og 3,5% árleg ávöxtun. Sýnt er í eftirfarandi töflu hve mikið einstaklingur á í séreignarsjóði eftir því hvort launþegi greiði 2% eða 4% í sjóðinn (Íslandsbanki, e.d.-d).

Séreignarsjóðir eru hluti af starfsemi lífeyrissjóða sem taka við viðbótariðgjöldum þar sem inneignin er bundin til 60 ára aldurs eiganda. Séreignarsjóðir fjárfesta í skuldabréfum og hlutabréfum þar sem ávöxtun hans ræðst af ávöxtun verðbréfa í eigu sjóðsins að frádregnum rekstrarkostnaði. Séreignarsparnaður er greiddur út vegna örorku, aldurs, fyrstu íbúðarkaupa, greiðslu inn á íbúðalán eða fráfalls maka eða ættingja (Gunnar Baldvinsson, 2004).

Mynd 3: Fjöldi iðgjalda greiðenda í lífeyrissjóði á Íslandi



(Landssamtök lífeyrissjóða, e.d.-a)

Mynd 3 sýnir fjölda iðgjalda greiðenda í lífeyrissjóði á Íslandi. Frá tilkomu séreignarsjóðs árið 1997 hefur hlutfall sjóðsgreiðanda aukist í bæði samtryggingarsjóð og séreignarsjóð. Hins vegar eru enn margir sem greiða í samtryggingu sem ekki nýta sér sparnaðarúrræðið og leggja til hliðar í séreignarsjóð. Árið 2019 greiddu 223.772 einstaklingar iðgjald í samtryggingarsjóð en einungis 123.614 einstaklingar greiddu í séreignarsjóð (Landssamtök lífeyrissjóða, e.d.-a).

Útgreiðslum úr séreignarsjóð á elliárum má skipta í þrjá flokka, en það er frjáls, bundin og tilgreind séreign. Frjáls séreign er séreignin sem er úttektarhæf vegna aldurs, örorku eða andláts

sjóðsfélaga. Við 60 ára aldur er séreign laus til úttektar þar sem sjóðsfélagi getur óskað eftir að taka séreignina út í einni greiðslu eða fá hana greidda út í mánaðarlegum eða árlegum greiðslum. Ef sjóðfélagi verður 10% öryrki eða meira á hann rétt á að fá séreign sína greidda út með árlegum greiðslum eða jöfnum mánaðarlegum greiðslum samkvæmt frjálsri séreign. Greiðslurnar eru þó ekki greiddar út fyrr en tveimur árum eftir fyrstu greiðslu iðgjalds þar sem tekið er mið af örorkuprósentu. Í frjálsri séreign erfist inneignin að fullu. Samkvæmt erfðalögum hafa maki og börn sjóðfélaga rétt til hjúskapareignar sem er helmingur af séreign við andlát, en hann fæst greiddur út í mánaðarlegum eða árlegum greiðslum auk eingreiðslu (Frjálsi Lífeyrissjóðurinn, e.d.-b).

Bundin séreign sem stundum er nefndur skilyrtur séreignarsjóður sem er séreignarsjóður bundinn til lengri tíma en hefðbundinn viðbótarlífeyrissparnaður (Gunnar Baldvinsson, 2004). Úttekt á bundinni séreign er heimild vegna aldurs eða andláts sjóðfélaga þar sem mánaðarlegar útgreiðslur hefjast í fyrsta lagi við 60 ára aldur. Útgreiðslur á bundinni séreign er annað hvort eingreiðsla eða jafnar mánaðarlegar greiðslur sem standa til 82-85 ára aldurs, eftir vali sjóðfélaga. Skilyrði fylgir því að sækja um útgreiðslu á bundinni séreign þar sem sækja skal einnig um úttekt á ellilífeyri úr samtryggingu þar sem tekin er ákvörðun um hvenær upphafsútgreiðsla frá aldrinum 82-85 ára skal eiga sér stað. Breytingar á útgreiðslu úr samtryggingu eru óheimilar eftir að ákvörðun um upphafsútgreiðslutíma hefur verið tekin, nema um eingreiðslu sé að ræða. Séreignin erfist einnig að fullu eins og frjáls séreign (Frjálsi Lífeyrissjóðurinn, e.d.-a).

Tilgreind séreign er úttektarhæf við aldur, örorku eða andlát sjóðfélaga. Í tilgreindri séreign geta útgreiðslur fyrst hafist við 62 ára til 67 ára aldurs þar sem greiðslurnar dreifast að lágmarki. Tilgreind séreign erfist að fullu líkt og bundin- og frjáls séreign (Frjálsi Lífeyrissjóðurinn, e.d.-c). Lögð er áhersla á að einstaklingar byrji sem fyrst að greiða í séreignarsjóð þar sem meiri ávöxtun fæst því lengur sem er lagt til hliðar. Umsóknarferlið er einfalt og er hægt að nota séreignarsparnaðinn ýmist til íbúðarkaupa eða þegar viðkomandi aðili hefur náð ellilífeyrisaldri.

4.2 Umsókn og nýting

Vörsluaðilar séreignarsparnaðar eru viðskiptabankar, lífeyrissjóðir, sparisjóðir og verðbréfafyrirtæki. Umsókn á úrræði séreignarsparnaðar er afar einfalt og eina sem viðkomandi þarf að gera til að geta greitt í séreignarsparnað er að sækja um hjá viðurkenndum vörsluaðila og

tilkynna ef skipt er um launagreiðanda. Eftir að umsókn launþega um greiðslu í séreignarsparnað hefur verið samþykkt ber launagreiðandi ábyrgð á greiðslunum (lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

Vörsluaðilar bjóða upp á mismunandi ávöxtunarleiðir á séreignarsjóðum þar sem viðkomandi getur valið eftir þörfum og viðhorfi til áhættu. Ávöxtunarleiðir Landsbankans munu verða teknar fyrir sem dæmi um mismunandi ávöxtunarleiðir. Landsbankinn býður viðskiptavinum sínum að gera samning við Íslenska lífeyrissjóðinn, lífeyrisbók Landsbankans og lífeyrissparnað sem fjárfestir í erlendum verðbréfum. Viðkomandi sem greiðir í lífeyrisbók getur valið hvort hann vill binda sig verðtryggt eða óverðtryggt. Þar sem áhættuvilji einstaklinga er mismunandi skiptir máli að velja sér ávöxtunarleiðir sem henta hverjum og einum. Lífeyrisbók verðtryggð er verðtryggður innlánsreikningur sem ber breytilega vexti og hann hentar þeim einstaklingum sem vilja ávaxta sparnað sinn á einfaldan og gagnsæjan hátt. Lífeyrisbók óverðtryggð er óverðtryggður innlánsreikningur, einnig með breytilega vexti og hentar einnig þeim sem vilja ávaxta sparnað sinn á einfaldan og gagnsæjan hátt. Lífeyrissparnaður – erlend verðbréf hentar fyrir þá sem vilja ráðstafa lífeyrissparnaði sínum í erlendum verðbréfum (Landsbankinn, e.d.-a).

Úttekt séreignarsparnaðar fyrir starfslok er heimil ef viðkomandi ætlar að nýta sér uppsafnaðan séreignarsparnað til kaupa á fyrstu íbúð eða til að greiða niður af höfuðstól láns sem er tryggt með veði í fyrstu íbúð (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40, 2014).

Til að viðkomandi geti tekið út séreignarsparnað þarf hann að uppfylla skilyrði 2. mgr. 2. gr. laga um að hafa ekki átt íbúð áður og að viðkomandi afli sér íbúðarhúsnæðis annaðhvort einn eða í sameiningu með öðrum einstaklingi. Viðkomandi ber skylda að eiga að minnsta kosti 30% eignarhlut í íbúðinni (lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

Umsókn um nýtingu á séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup þarf að eiga sér stað eigi síðar en 12 mánuðum frá undirritun kaupsamnings og skal umsóknin berast rafrænt til ríkisskattstjóra. Í umsókninni er mikilvægt að allar helstu upplýsingar um vörsluaðila séreignarsparnaðar og lánaveitendur komi fram til að uppfylla skilyrði laga. Umsækjenda ber skylda að upplýsa ríkisskattstjóra um hjúskaparstöðu, lán og vörsluaðila séreignarsparnaðar (lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016). Ríkisskattstjóri heldur utan um nauðsynlegar skráir vegna viðbótariðgjalda inn á afborgun og höfuðstól lána hjá umsækjendum. Skráin byggist

á staðfestum upplýsingum umsækjenda frá vörsluaðilum séreignarsparnaðar og lánveitendum, upplýsingum frá lánveitendum um greiðsluskilmála lána og upplýsingum um skattframkvæmd sem ríkisskattstjóri ræður yfir (lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

4.3 Lög um séreignarsparnað

Saga séreignarsjóða nær allt til sjöunda áratugs síðustu aldar þar sem lífeyrissjóðir störfuðu sem hreinir séreignarsjóðir með því að ráðstafa öllu lágmarksiðgjaldi í séreignarsjóð. Breyting varð á lögum sem leiddi til þess að lífeyrissjóðir urðu að tryggja lágmarkslífeyri gegn greiðslu lágmarksiðgjalds. Breytingarnar ollu því að einstaklingar gátu ekki greitt allt lágmarksiðgjald sitt í séreignarsjóð (Gunnar Baldvinsson, 2017).

Árið 1997 voru ný lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða samþykkt á Alþingi. Lögin tóku gildi árið 1999 og eiga þau við séreignarsparnaðinn eins og við þekkjum hann í dag. Í kjölfar nýju laganna var einstaklingum heimilt að leggja til hliðar allt að 4% af launum sínum í séreignarsparnað. Samið var um að launþegar á almennum vinnumarkaði greiði 2% í sparnað og launagreiðendur greiði 2% mótframlag. Sambærilegum lagaákvæðum var bætt við aðra kjarasamninga sem veitir launþegum rétt á mótframlagi launagreiðanda gegn eigin sparnaði (Gunnar Baldvinsson, 2017).

Lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða voru samþykkt á Alþingi árið 1997 og tóku gildi 1998. Þar er farið yfir lög um lífeyrissjóði og samninga um tryggingavernd. Lögin kveða á um að allir launþegar bera skyldu að leggja hluta af launum sínum í lífeyrissjóð, en hafa val um að greiða í séreignarsjóð (lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Upphæð iðgjalda sem viðkomandi ber að greiða í lífeyrissjóð skal vera að minnsta kosti 12% af heildarlaunum og er iðgjaldið ákveðið í sérlögum, með kjarasamning, ráðningarsamningi eða með öðrum sambærilegum hætti. Skipting á iðgjaldi hjá launþega og launagreiðanda fer eftir undir hvaða kjarasamningi viðkomandi starfar. Sjóðsfélagi greiðir í lífeyri frá og með 16 ára til 70 ára aldurs og er það á ábyrgð atvinnurekanda að sjá um að viðeigandi iðgjöld skili sér til lífeyrissjóðs viðkomandi ásamt þeirra mótframlagi (Festa lífeyrissjóður, e.d.; lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar voru samþykkt á Alþingi 22. maí 2014. Þau lög kveða á um að hægt sé að nýta séreignasparnaðinn inn á veðlán sem voru tekin vegna öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota með ráðstöfun af launagreiðslum sem bárust á tímabilinu 1. júlí 2014 til 30. júní 2017. Skilyrði var sett að lánin yrðu tryggð með veði og að þau gætu verið grundvöllur til útreiknings á vaxtabótum (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar. nr. 40, 2014).

Einstaklingum er heimilt að taka út að hámarki 500.000 krónur úr séreignarsjóði árlega til að nýta í niðurgreiðslu af húsnæðisláni þar sem greiðsla launagreiðanda miðað við 4% framlag er 333.000 krónur og greiðsla launþega miðað við 2% framlag er 167.000 krónur af iðgjaldsstofni. Ef einstaklingur eða hjón deila láni er hámarksupphæð sem má fara í séreignarsjóðinn 750.000 krónur á ári þar sem launþegar greiða 4% framlag eða 500.000 krónur og launagreiðandi 2% eða 250.000 krónur af iðgjaldsstofni. Inneign réttthafa vegna greiddra iðgjalda þarf alltaf að vera hærri en greiðsla inn á lán á hverjum tíma. Gerð er krafa um að iðgjöldin séu reglulega greidd og að framlag réttthafa sé aldrei lægra en framlag launagreiðanda (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar. nr. 40, 2014).

Ný lög tóku gildi 1. júlí 2017 um skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar til stuðnings við kaup á fyrstu íbúð. Koma laganna var til stuðnings við kaupendur fyrstu íbúðar. Úrræðið heimilar einstaklingum að ráðstafa þeirri upphæð séreignarsparnaðar sem hefur safnast upp í ákveðinn tíma til kaupa á fyrstu íbúð. Hver einstaklingur sem hyggst nýta sér úrræðið hefur tíu ára samfelldan ramma til að greiða inn í sjóðinn og nýta sér ráðstöfunina. Gerðar eru kröfur um að umsækjandi sé að fjárfesta í fyrstu íbúðinni sinni og að hann eigi 30% eignarhlut í þeirri íbúð sem aflað er. Síðan árið 2014 hefur einstaklingum verið boðið að nýta séreignasparnaðinn sinn til greiða inn á lánaafborganir eða til húsnæðissparnaðar, en þessu úrræði var ætlað að auðvelda einstaklingum að eignast sitt eigið húsnæði. Hægt er að líta á úrræðið sem húsnæðisstuðning frá ríkinu þar sem ríkið og sveitarfélög afla minni tekna því skattur er ekki greiddur af útgreiðslum. Til að byrja með átti úrræðið einungis að gilda til ársins 2017 en hefur tvisvar í kjölfarið verið framlengt, fyrsta framlenging var til ársins 2019, en sú seinni til ársins 2021. Ýmsar breytingar hafa átt sér stað á þessum tíma, en árið 2017 var stuðningur við fyrstu kaupendur aukinn. Skattfrjáls ráðstöfun á séreignarsparnaði inn á lán eða sem útborgun við íbúðarkaup stendur til boða fyrir fyrstu kaupendur að nýta sér í 10 ár. Fyrstu kaupendum var gefinn kostur á að nota séreignarsparnaðinn

til að greiða niður óverðtryggð lán. Skattahagræði fylgir þessu úrræði þar sem einstaklingar greiða hvorki skatt af séreignarsparnaðinum þegar hann er nýttur til íbúðarkaupa eða til greiðslu inn á lán (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021).

Í kjölfar breytinganna árið 2017 hafa margir fyrstu kaupendur nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar sem útborgun við íbúðarkaup eða sem afborgun íbúðarlána. Árið 2018 höfðu rúmlega 16.000 einstaklingar sem keyptu íbúð í fyrsta skipti nýtt sér úrræðið inn á lán. Gífurleg fjölgun átti sér stað frá árunum 2018 til 2020, en þá fjölgaði fjölda fyrstu íbúðarkaupenda sem nýttu sér úrræðið úr 16.000 manns upp í rúmlega 65.000 manns (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021).

Árið 2018 höfðu 1.600 einstaklingar nýtt sér séreignarsparnað sem útborgun við fyrstu íbúðarkaup og árið 2020 hafði fjölda einstaklinga fjölgað sér í tæplega 3.000 manns. Alls hafa 90 milljörðum af séreignarsparnaði verið ráðstafað inn á lán eða í útborgun síðan úrræðið var innleitt. Ef út í samanburð er farið má geta þess að heildarútlán heimilanna vegna fasteigna eru rúmlega 2.000 milljarðar króna og hefur sú upphæð farið vaxandi með hverju ári. Hlutfall hjá fyrstu kaupendum hefur aukist ört síðastliðin ár. Í dag er hlutfallið í 30% og séð er fram á að enn fleiri munu þurfa að nýta sér skattfrjálsu ráðstöfunina sem séreignarsparnaðurinn hefur upp á að bjóða. Þrátt fyrir þessa aukningu á nýtingu séreignarsparnaðar hefur nýting á úrræðinu ekki verið jafn eftirsótt og gert var ráð fyrir í upphafi. Árið 2016, þegar úrræðið var kynnt, var gert ráð fyrir að rúmlega 50 milljarðar myndu skila sér sem inngreiðslur á íbúðarlán næstu 10 árin og að 14.000 manns myndu nýta sér úrræðið á fyrstu árum. Frá því að úrræðið hóf nýtingu hafa ekki verið nema rúmlega 10 milljarðar nýttir og rúmlega 6.500 manns hafa nýtt úrræðið við útborgun í fyrstu íbúð og að meðaltali 5.500 manns hafa ráðstafað séreignarsparnaði inn á lán árið 2020 (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021).

Ástæða fyrir því að eftirsókn eftir nýtingu á úrræðinu er ekki sú sem áætlað var gæti verið sú að þeir einstaklingar sem þurfa mest á úrræðinu að halda eru tekjulágir einstaklingar, en þeir hafa einmitt minnstu tökin á því að leggja til hliðar og spara mánaðarlega. Úrræðið nýtist verr fyrir tekjulægstu hópana því meðalfjárhæð tekjulægri hópa af skattfrjálsri ráðstöfun er lægri en á meðal tekjuhærri einstaklinga. Því eru tekjuháir einstaklingar líklegri til að nýta sér séreignarsparnaðinn sem ráðstöfun inn á lán eða við innborgun þrátt fyrir að hafa mögulega minni þörf á honum að halda (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021).

4.3.1 Bráðabirgðaúttekt vegna Covid-19 faraldursins

Heimsfaraldurinn Covid-19 skall hart á efnahag heimsins sem varð þess valdandi að margar fjölskyldur og einstaklingar urðu fyrir fjárhagslegu höggi. Í kjölfar faraldursins jókst atvinnuleysi gríðarlega og er talið að slíkt atvinnuleysi hafi ekki sést síðan árið 2010. Hátt atvinnuleysisstig getur haft gríðarleg áhrif á eftirspurn á húsnæði þar sem greiðslugeta einstaklinga minnkar talsvert (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands, 2021). Til að mæta fjárhagslegum erfiðleikum og tekjumissi almennings urðu stjórnvöld að grípa til sinna ráða og veita hjálparhönd. Frumvarp var lagt fram á Alþingi þann 1. mars 2020 sem kveður á breytingu á lögum um skyldutryggingu lífeyristrygginga og starfsemi lífeyrissjóða nr. 120/1997 með aðgerðum sem mæta efnahagslegum áhrifum. Með þessari bráðabirgðabreytingu laga á úttekt á séreignarsparnaði var einstaklingum heimilt að nýta uppsafnaða séreign til að bæta upp fyrir tekjutap. Umsókn um úttektina stóð yfir frá 1. apríl 2020 til 1. janúar 2021. Úttektin fól í sér að einstaklingar gátu fengið útborgun á innistæðu séreignarsparnaðar ásamt vöxtum. Hámarks úttektarheimild nemur 12.000.000 kr. óháð því hvort vörsluaðilar heildarfjárhæðar séu fleiri en einn. Fjárhæðin miðast við stöðuna þann 1. apríl 2020 og er greidd út á 15 mánaða tímabili með jöfnum mánaðarlegum greiðslum þar sem staðgreiðsla er dregin frá. Ef um lægri fjárhæð en 12.000.000 kr. er að ræða styttist útgreiðslu tíminn hlutfallslega. Tekjuskattur er greiddur við úttekt (Þingskjal 1157, 2019-2020).

4.4 Kostir séreignarsparnaðar

Að greiða í séreignarsparnað hefur marga kosti í för með sér og fer það eftir viðkomandi hvers konar sparnaðarleið hentar hverjum og einum. Að úrræði séreignarsparnaðar sé valkvætt er mikill kostur fyrir þá sem vilja leggja aukalega til hliðar mánaðarlega og tryggja sér þar með meira frelsi á efri árum (Viðmælandi 3, munnleg heimild, 9. febrúar 2021).

Að byrja greiða snemma í séreignarsparnað er verulega hagstætt ef viðkomandi hefur íbúðarkaup í huga, þar sem enginn skattur er greiddur af þeim launum sem fara í séreignarsjóðinn við íbúðarkaup (Ólafur Páll Gunnarsson, 2018).

Það sem séreignarsparnaður hefur fram yfir aðra sparnaðarsjóði er 2% mótframlag atvinnurekanda sem fæst ekki í gegnum aðrar sparnaðarleiðir. Með þessu er atvinnurekandi að

bæta við 2% greiðslu mánaðarlega í sparnað viðkomandi og þar af leiðandi að hækka inneign sparnaðarins verulega. Þetta er gríðarlegur kostur þar sem viðkomandi myndi ekki fá þessi auka 2% upphæð á launin sín nema með nýtingu á séreignarsparnaði (Landsbankinn, e.d.-c).

Einn af helstu kostum þess að nýta úrræði séreignarsparnaðar er skattahagræðið sem einstaklingum gefst kostur á að njóta góðs af. Ef séreignarsparnaður er nýttur við innborgun í fyrstu íbúð eða við niðurgreiðslu á íbúðarláni fylgir skattahagræði þar sem viðkomandi greiðir ekki skatt af innborgun eða af mánaðarlegum greiðslum (Gunnar Baldvinsson, 2017).

Við greiðslu í séreignarsparnað er viðkomandi í raun að fresta greiðslu tekjuskatts þar sem upphæð séreignarsparnaðar er reiknuð áður en tekjuskattur er fráðreginn af launum og því lækka útborguð laun viðkomandi einungis um hluta af þeirri fjárhæð sem lögð er í séreignarsjóð. Þetta veldur því að greiðslu tekjuskatts er frestað fram að útgreiðslu á séreignarsparnaði og þá stendur til boða að nýta ónýttan persónuafslátt við útborgun (Gunnar Baldvinsson, 2017).

Enginn fjármagnstekjuskattur er greiddur af ávöxtun né eignarskattur af inneign og þar sem séreignarsparnaður er ekki framtalsskyldur á skattframtali hefur hann engin áhrif á vaxta- og barnabætur (Birta lífeyrissjóður, e.d.).

Séreignarsparnaður hefur ekki áhrif á tekjutryggingu frá Tryggingastofnun ríkisins né grunnlífeyri viðkomandi. Ef um er að ræða uppbót á lífeyri getur séreignarsparnaður haft áhrif á útreikning greiðslna. Þetta getur einungis haft áhrif ef um er að ræða til dæmis mikinn lyfjakostnað hjá viðkomandi eða lágmarks framfærslutryggingu. Ef tekjur viðkomandi eru undir tilteknum tekjuviðmiðum veitir lágmarksframfærslutrygging lífeyrisþegum tryggingu á lágmarksgreiðslu (Birta lífeyrissjóður, e.d.).

Viðkomandi velur sinn eigin vörsluaðila og ávöxtunarleið og veitir það viðkomandi ákveðið frelsi og gefur einnig svigrúm til að meta hvað hentar hverjum og einum best. Nýtingu á séreignarsparnaði er hægt að sækja um hjá mismunandi stofnunum þar sem viðkomandi getur valið það sem hann telur henta sínum þörfum. Sjóðsgreiðendur geta greitt í séreignarsparnað hjá hvaða lífeyrissjóði sem er og gefst þeim kostur á að flytja sparnaðinn á milli lífeyrissjóða (lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Ef viðkomandi fellur frá erfist sparnaðurinn að fullu, ef erfingjar eru maki eða börn greiðist ekki erfðafjárskattur af inneigninni. Séreignarsparnaðurinn fæst laus til úttektar ef eigandi hans verður óvinnufær vegna örorku (lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Inneign á séreignarsparnaði er ekki aðfararhæf og ef viðkomandi verður fyrir gjaldþroti geta innheimtuaðilar ekki gengið á séreignarsparnaðinn líkt og aðra sparnaðarreikninga (Birta lífeyrissjóður, e.d.).

Ef viðkomandi kys að nýta ekki séreignarsparnaðinn við innborgun til fyrstu íbúðarkaupa eða við lánaafborgun greiðist hann út sem viðbótarlífeyrir með ellilífeyrisgreiðslum. Að fá séreignarsparnaðinn greiddan út með ellilífeyrisgreiðslum hækkar mánaðarlegu upphæðina talsvert (Ólafur Páll Gunnarsson, 2020).

Tilgangur lífeyrissjóða er að taka við greiðslum sjóðfélaga og ávaxta greiðslurnar sem tryggir sjóðsfélögum ellilífeyri til æviloka, en ellilífeyrisgreiðslur tryggja ekki að einstaklingar nái að lifa eftir sömu kjörum og áður fyrr. Með viðbótarlífeyri gefst einstaklingum möguleiki á að fá hærri lífeyrisgreiðslur sem munu því tryggja þeim betri lífskjör og meira fjárhagslegt frelsi á efri árum (Landssamtök lífeyrissjóða, e.d.-c).

4.5 Ókostir séreignarsparnaðar

Ýmis skilyrði fylgja því að geta greitt í séreignarsparnað og nýtt sér hann við innborgun við fyrstu íbúðarkaup, við niðurgreiðslu á lánaafborgunum eða sem viðbótarlífeyri. Að greiða í séreignarsparnað hefur ýmsa kosti í för með sér, en þó eru nokkur atriði sem geta talist sem ókostir fyrir suma.

Skattahagræði séreignarsparnaðar hefur verið talinn helsti kostur séreignarsparnaðar en ef séreignarsparnaður er ekki nýttur til afborgunar fyrstu íbúðarkaupa eða við niðurgreiðslu á íbúðarláni getur viðkomandi ekki nýtt sér skattahagræði þess og þarf þar að leiðandi að greiða tekjuskatt af greiðslunum þegar þær berast með lífeyri. Til að viðkomandi geti nýtt sér úrræði séreignarsparnaðar við innborgun eða niðurgreiðslu á lánaafborgunum má íbúðin sem greidd er af ekki vera í eigu fleiri en tveggja aðila (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40, 2014).

Þegar viðkomandi byrjar að greiða í séreignarsjóð hefur hann að hámarki 10 ára úttektarramma frá fyrstu greiðslu til að nýta sér upphæðina við innborgun í fyrstu íbúð (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40, 2014). Þetta getur talist ókostur fyrir þá aðila sem byrja til dæmis að greiða í séreignarsparnað á meðan námi stendur og tekjur mun lægri en ef viðkomandi væri einungis að vinna og fá hærri tekjur. Ef

einstaklingur hóf að greiða í séreignarsjóð 16 ára gamall og kýs að nýta sér greiðslur úr séreignarsjóðnum til að greiða niður lánaafborganir frá þeim tíma, hefur hann einungis til 26 ára aldurs til að nýta úttektina úr séreignarsjóðnum til fyrstu íbúðarkaupa. Samkvæmt tölum Hagstofu Íslands er algengasti aldur þeirra sem eignast fyrstu íbúð 25-33 ára. Þetta getur talist ókostur fyrir þá sem byrjuðu að greiða snemma í séreignarsjóð og ætla sér að nýta uppsafnaða inneign í innborgun við fyrstu íbúðarkaup (Hagstofa Íslands, 2020; lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

Ef séreignarsparnaður er nýttur við fyrstu íbúðarkaup og eigandi selur íbúðina sína, hefur hann einungis 12 mánuði til að festa kaup á nýrri eign. Til að viðkomandi geti nýtt sér séreignarsparnaðinn við íbúðarkaup er gerð krafa um að viðkomandi hafa ekki átt íbúð áður, ss. að þetta séu fyrstu íbúðarkaup og að eignarhlutur sé að minnsta kosti 30% (lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111, 2016).

Ef samið er við launagreiðanda að fá hærra en 2% mótframlag greitt mánaðarlega gefst ekki kostur á að nýta þetta umfram 2% mótframlag við fyrstu íbúðarkaup eða við niðurgreiðslu á lánaafborgunum. Allt umfram 4% eigið framlag og 2% mótframlag fæst greitt við starfslok með ellilífeyri. Ekki er hægt að nýta ávöxtun af séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup eða niðurgreiðslu af lánaafborgunum (lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40, 2014).

Ef séreignarsparnaður er ekki nýttur við fyrstu íbúðarkaup eða við niðurgreiðslu af lánaafborgun er hann greiddur sem viðbótarlífeyrir. Ókosturinn við að nýta ekki séreignarsparnaðinn er tvísköttunin sem á sér stað þegar viðkomandi fær viðbótarlífeyri greiddan út á elliárum. Þegar iðgjöldin eru greidd í séreignarsparnað er ekki greiddur tekjuskattur af þeim því mótframlag frá vinnuveitanda er dregið frá skattstofni. Þegar sparnaðurinn er greiddur út er hann skattlagður eins og aðrar tekjur þar sem frádreginn skattur fer eftir tekjuskattsþrepi sem einstaklingur fellur undir. Þegar séreignarsparnaðurinn er greiddur út leggst upphæðin á aðrar tekjur sem veldur því að stór hluti úttektarfjárhæðinnar lendir í herra tekjuskattsþrepi (Ólafur Páll Gunnarsson, 2020).

Úttekt á séreignarsparnaði getur haft áhrif á tekjutengda endurgreiðslu námslána þar sem séreignarsparnaður er meðhöndlaður sem skattskyldar tekjur (Ólafur Páll Gunnarsson, 2020).

Þegar launþegi greiðir í séreignarsjóð er greiddur skattur af iðgjöldum og svo á tvísköttun sér stað þegar greiddur er skattur greiddur við úttekt úr séreignarsjóði. Þegar viðkomandi sem hefur

greitt í séreignarsparnað fellur frá, erfist séreignarsparnaðurinn, en hér á tvísköttun sér einnig stað þar sem skattur er dreginn frá við útgreiðslu á arði (Ólafur Páll Gunnarsson, 2020).

Til að geta lagt fyrir í séreignarsparnað er gerð krafa um að viðkomandi starfi á vinnumarkaði, því geta atvinnulausir ekki nýtt sér úrræðið. Öryrkjum gefst heldur ekki kostur á að leggja iðgjöld fyrir í séreignarsparnað (lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Séreignarsparnaður sem er í vörslu hjá erlendum sjóðum, til að mynda hjá Allianz, hentar ekki fyrir fólk sem hyggst nýta séreignarsparnað sinn til fyrstu íbúðarkaupa samkvæmt úrræði stjórnvalda né til að greiða niður lánaafborganir. Allianz styður ekki við nýtingu á uppsöfnuðum séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup því að Allianz hefur þýska tryggingasamninga með óbreytanlegum skilmálum (Allianz, e.d.).

Miðað er við að lífeyrisgreiðslur á elliárum nemi um 56% af meðaltekjum einstaklings yfir ævina. Með nýtingu á viðbótarlífeyri gefst einstaklingum kostur að ná allt að 70% af fyrri launum þeirra við starfslok (Allianz, e.d.; lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

Nýting á úrræði séreignarsparnaðar við fyrstu íbúðarkaup eða við niðurgreiðslu á lánaafborganum getur lækkað inneign séreignarsparnaðar verulega. Ókostur þess að nýta sér úrræði stjórnvalda við fyrstu íbúðarkaup er sá að viðbótarlífeyrisgreiðslur verða lægri þegar elliárum er náð og getur valdið því að sumir nýta sér ekki úrræðið til að koma í veg fyrir lægri greiðslur á elliárum (Ólafur Páll Gunnarsson, 2020).

Ef launþegi sem greiðir í séreignarsjóð skiptir um launagreiðanda og vill halda áfram að greiða í séreign þarf alltaf að tilkynna vörsluaðila séreignarsparnaðar um skiptin. Ókostur fylgir þessu því ekki allir eru meðvitaðir um að skiptin séu tilkynningarskyld og því getur gleymst að greiða í sjóðinn í einhvern tíma (lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129, 1997).

5 Aðferðafræði

5.1 Þátttakendur

Við val á þátttakendum í þessa rannsókn voru tíu einstaklingar valdir sem höfðu þekkingu á annaðhvort séreignarsparnaði eða íbúðalánum til að geta svarað spurningum sem rannsakendur lögðu fyrir. Rannsakendur völdu bæði sérfræðinga sem vinna við lífeyrismál og fasteignaráðgjöf hjá fjármálafyrirtækjum sem og einstaklingum sem greiða í séreign. Rannsakendur töldu mikilvægt að taka djúpviðtöl við einstaklinga sem greiða í séreignarsparnað og hafa keypt sína fyrstu íbúð. Notast var við hentugleikaúrtak við val á viðmælendum fyrir rannsóknina. Í hentugleikaúrtaki eru viðmælendur valdir því þeir eru taldir vera hentugir fyrir gagnaöflun rannsóknarinnar (Battaglia, 2008).

Við val á sérfræðingum voru fimm viðmælendur valdir sem hafa mikla þekkingu á annaðhvort lífeyrismálum eða íbúðarkaupum. Af þessum fimm starfa þrír sérfræðingar á sviði lífeyrismála hjá fjármála- og lífeyrisstofnun. Einn sérfræðingur starfar sem íbúðarráðgjafi hjá fjármálastofnun og annar sem lektor í fjármálum við Háskólann í Reykjavík.

Við val á viðmælendum í djúpviðtöl um nýtingu á séreignarsparnaði voru fimm einstaklingar valdir af hentugleika til að ræða um eigin reynslu á fyrstu íbúðarkaupum og ráðstöfun á séreignarsparnaði.

5.2 Mælitæki

Megintilgangur rannsóknarinnar er að svara rannsóknarspurningunum tveimur með því að kanna hvernig fjármögnun á fyrstu íbúðarkaupum er háttáð, ásamt því að kanna kosti og galla þess að nýta séreignarsparnað til fyrstu íbúðarkaupa. Rannsakendur kanna úrræði sem standa til boða fyrir fyrstu íbúðarkaupendur ásamt því að kanna hvort núverandi úrræði þyrftu á tilfærslu að halda eða hvort innleiða mætti ný úrræði.

Rannsóknin er framkvæmd með eigindlegum djúpviðtölum þar sem viðmælendum er skipt upp í tvo hópa. Fyrri viðmælendahópurinn samanstendur af sérfræðingum á sviði íbúðalána og lífeyrismála. Seinni hópur viðmælenda eru einstaklingar sem allir greiða í séreignarlífeyrissjóð og hafa keypt sína fyrstu íbúð. Seinni hópur viðmælenda hefur þá notað séreignarsparnaðinn til

innborgunar við fyrstu íbúðarkaup, til niðurgreiðslu á lánaafborgunum eða kjósa ekki að nýta sér úrræði stjórnvalda og hyggjast ætla að nota séreignarsparnaðinn þegar þeir ná eftirlaunaaldri. Þar sem djúpvíðtöl voru framkvæmd, byggð á reynslu viðmælenda við öflun gagna, voru engar tölulegar niðurstöður.

Eigindleg rannsóknaraðferð með djúpvíðtölum var framkvæmd til að draga fram eigin reynslu og mismunandi sjónarmið viðmælenda á efninu. Eigindleg rannsóknaraðferð greinir gögn frá vettvangsathugunum, ítarlegum eða opnum viðtöl og skriflegum skjölum. Eigindlegir rannsakendur draga fram innihaldsríkar frásagnir með því að framkvæma rannsóknir sínar undir raunverulegum og persónulegum kringumstæðum. Eigindlegir rannsakendur ná til viðmælenda sinna með því að ræða við þá um eigin reynslu og viðhorf. Á meðan rannsókn stendur rita rannsakendur niður svör viðmælenda. Gögn úr eigindlegum rannsóknum eru hrá vegna mismunandi reynslu viðmælenda, en vinnsla á gögnunum er háttuð með gerð á samantekt úr frásögn viðmælenda. Þar sem viðtöl, vettvangsathuganir og skrifleg skjöl eru gagnaöflun eigindlegar rannsóknar, eru engin töluleg gögn sem vinna þarf úr í eigindlegum rannsóknum. Niðurstöður úr eigindlegum rannsóknum mega vera birtar eitt og sér, eða í samantekt með meginlegum gögnum. Gæði eigindlegra gagna fer eftir aðferðafræðilegri kunnáttu, næmni fyrir viðmælenda og heilindum rannsakandans (Patton, 2005).

5.3 Framkvæmd

Við gagnaöflun rannsóknarinnar var haft samband við viðmælendur með símtali eða tölvupósti þar sem óskað var eftir þátttöku þeirra í rannsóknarverkefninu. Djúpvíðtöl voru framkvæmd með því að hitta viðmælendur í persónu, í gegnum síma eða tölvu vegna aðstæðna í samfélaginu.

Rannsakendur tóku djúpvíðtöl við þátttakendur þar sem spurninga var spurt út frá starfsgrein viðmælenda eða hvernig einstaklingarnir kusu að nýta séreignarsparnaðinn sinn. Víðtölin voru tekin upp með leyfi viðmælenda og mun hljóðupptakan vera eydd að lokinni rannsókn. Djúpvíðtölin voru framkvæmd á tímabilinu 24. mars til 15. apríl 2020. Greining á gögnunum fól í sér að gerð var samantekt af hverju viðtali og er það birt í niðurstöðum rannsóknarinnar. Rannsakendur fengu svör og upplýsingar sem þeir gátu nýtt sér við gerð rannsóknarinnar.

Spurningarlistinn var útbúinn með það í huga að spyrja viðmælenda spurningar út frá því starfi sem hann gengdi eða eftir því hvernig viðmælendi nýtti sér séreignarsparnað sinn. Viðmælendur

voru spurðir opinna spurninga þar sem stuðst var við spurningalista ásamt því að spyrja viðbótarspurninga út frá viðfangsefni sem viðmælandi var í tengingu við.

6 Niðurstöður

6.1 Viðmælandi A - Ætlar að nýta séreignarsparnaðinn við lífeyristöku

Viðmælandi A ákvað að byrja að greiða í séreignarsparnað þegar hann hóf störf í fullu starfi en fjölskyldumeðlimur mælti með að hann myndi greiða inn á sparnaðinn. Hann hefur greitt inn á sparnaðinn í fimm ár og tekur lítið eftir því að það sé verið að taka af honum mánaðarlega og leggja til hliðar. Viðmælandi A ákvað að nýta sér ekki úrræði stjórnvalda sem gera honum kleift að nýta séreignarsparnað sinn til að greiða inn á höfuðstól lánsins. Meðal ástæðna eru þær að sjóðurinn hans starfar á erlendri grundu sem gerir honum ekki kleift að taka úr honum fyrr en hann fer á eftirlaun og hefur hann hugsað sér að nýta séreignarsparnaðinn þá.

6.2 Viðmælandi B – Nýtir séreignarsparnaðinn til að greiða niður lánaafborganir

Viðmælandi B byrjaði að greiða í séreignarsparnað þegar starfsmaður frá fjármálafyrirtæki heimsótti vinnustað hans stuttu eftir að hann varð 18 ára. Starfsmaður fjármálafyrirtækisins útskýrði fyrir honum hvernig séreignarsparnaðurinn virkaði og skráði hann í leiðinni í séreignarsjóðinn. Viðmælandi B finnst hann ekki taka eftir því að hann sé að greiða í sjóðinn mánaðarlega. Viðmælandi B var búinn að greiða í séreignarsjóðinn í fimm ár þegar hann keypti sína fyrstu íbúð haustið 2020. Viðmælandi B hefur ákveðið nýta séreignarsparnaðinn sinn til að greiða niður lánaafborganir frá þeim tíma sem hann keypti íbúðina og skilja þar með eftir uppsafnaðan séreignarsparnað og nýta hann við lífeyristöku. Hann ákvað að nýta sér úrræði stjórnvalda þar sem viðmælandi vill greiða sem mest inn á lánið og nýta sér skattfrjálsa úttekt úr sjóðnum. Viðmælandi B var ekki meðvitaður um að fjárhæðin sem nýtt er til að greiða niður lánaafborganir sé aðfararhæf við fjárnám.

6.3 Viðmælandi C - Nýtir séreignarsparnaðinn til að greiða niður lánaafborganir

Viðmælandi C ákvað að greiða í séreignarsparnað þegar hann varð 18 ára. Viðmælandi hafði fengið kynningu í framhaldsskólanum sínum hvernig séreignarsparnaðurinn virkaði. Viðmælandi var búinn að greiða sjóðinn í fjögur ár þegar hann ákvað að kaupa sína fyrstu íbúð haustið 2019.

Viðmælandi segist ekkert finna fyrir að verið sé að taka mánaðarlega af launum hans til að leggja í séreignarsjóð.

Viðmælandi nýtir sér úrræði stjórnvalda og greiðast mánaðarlega iðgjöld úr séreignarsjóði viðmælanda inn á höfuðstól íbúðarlánsins, bæði til að hraða fyrir eignamyndun ásamt því að nýta sér tækifærið og greiða ekki skatt af úttektinni. Viðmælandi er meðvitaður um að iðgjöld úr séreignarsjóðnum sem eru greidd inn á höfuðstól íbúðarlánsins séu aðfararhæf við fjárnám. Viðmælandi telur að ávinningurinn sé meiri með því að nýta iðgjöldin til að greiða niður höfuðstól íbúðarlánsins og það þurfi mikið til að hann lendi í greiðsluferfiðleikum og þurfi að lýsa sig gjaldþrota.

6.4 Viðmælandi D - Notaði inneignina við fyrstu íbúðarkaup ásamt því að greiða niður lánaafborganir

Viðmælandi D hafði greitt í séreignarsparnað í tæplega þrjú ár þegar hann leysti út inneignina sína við fyrstu íbúðarkaup. Viðmælanda barst heimsókn frá bankastarfsmanni á þáverandi vinnustað en viðkomandi bankastarfsmaður veitti starfsmönnum kynningu um séreignarsparnað. Viðmælandi lagði sjálfur 4% til hliðar í sjóðinn mánaðarlega með 2% mótframlagi frá atvinnurekanda. Viðmælandi taldi sig ekki finna fyrir miklum mun að leggja þessi 4% til hliðar og sagði að hann hefði verið búinn að ákveða fyrirfram að hugsa ekki út í þá upphæð sem fór í sjóðinn því viðmælandi vissi að þetta væri eigin sparnaður með viðbót frá launagreiðanda. Þegar viðmælandi hafði notað summuna sem safnaðist hafði upp í innborgun við fyrstu íbúðarkaup tengdi viðmælandi séreignarsparnaðinn við lánaafborganir og greiðir nú inn á höfuðstólinn sinn mánaðarlega og lækkar upphæð lánsins með hjálp séreignarsparnaðarins.

6.5 Viðmælandi E - Notaði inneignina við fyrstu íbúðarkaup ásamt því að greiða niður lánaafborganir

Viðmælandi E sótti um að greiða í séreignarsparnað fyrir rúmlega fjórum árum síðan. Ástæðan fyrir því að hann byrjaði að greiða í sjóðinn var vegna ráðleggingar frá bankastarfsmanni þegar hann sótti fjármálaráðgjöf hjá sínum viðskiptabanka. Hann byrjaði að greiða 2% í sjóðinn en þegar hann sá hvað honum gekk betur að spara pening með þessu úrræði hækkaði hann sitt framlag í 4%.

Viðmælandi tók út uppsafnaða inneign og nýtti við fyrstu íbúðarkaup. Eftir að hafa nýtt inneignina við fyrstu íbúðarkaup tengdi hann séreignasparnaðinn sinn við lánaafborganir og er nú að greiða niður af höfuðstól íbúðarlánsins. Hann finnur engan mun á mánaðarlaunum sínum með því að greiða í séreignarsparnað. Þegar viðmælandi sótti um úrræðið var hann ekki fræddur um þá áhættu sem fylgdi því að nýta séreignasparnaðinn til innborgunar á fyrstu íbúð eða lánaafborganir og að eign hans yrði aðfararhæf við gjaldþrot. Viðmælandi ákvað að nýta séreignasparnaðinn við fyrstu íbúðarkaup því hann taldi ekki annað koma til greina vegna skattahagræðinu sem fylgir.

6.6 Sérfræðingur 1 í lífeyrismálum

Rætt var við sérfræðing sem starfar í lífeyrismálum um viðbótarlífeyri. Viðmælandinn telur kosti viðbótarlífeyris vera að fólk hefur möguleika á að lækka lánin sín með úrræði stjórnvalda á niðurgreiðslu af lánaafborgunum. Oft reynist einstaklingum erfitt að spara og leggja til hliðar nema væg þvingun fylgi því, en viðbótarlífeyrir gerir einstaklingum kleift að spara mánaðarlega með auknum fjárhagsfríðindum í framtíðinni. Viðmælandi okkar mælir hiklaust með því að greiða í séreignarsparnað vegna þess hversu frjáls sparnaðurinn er. Sveigjanleiki við úttekt á séreignarsparnaði er mikill þar sem það fer eftir hentugleika viðkomandi hvernig úttekt á séreignarsparnaði er háttáð eftir 60 ára aldur. Kostur séreignarsparnaðar er einnig sá að hann skerðir ekki greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins þegar lífeyrir er greiddur út. Þar sem viðbótarlífeyrir er aukinn sparnaður veitir hann aukið frelsi og sveigjanleika á Elliárum. Viðmælandi okkar telur séreignarsparnaðinn vera skynsamlegan kost á sparnaði og veitir hjálparhönd þegar að fyrstu íbúðarkaupum er komið. Viðmælandi okkar telur ástæðu þess af hverju fleiri eru ekki að nýta sér úrræði séreignarsparnaðar gæti verið vegna hlutfalls erlends vinnuafls sem er héraendis. Erlent vinnuafl sem gæti stoppað stutt héraendis að vinna telur mögulega ekki ástæðu til að greiða í viðbótarlífeyri ef það sér ekki fram á að búa hér í framtíðinni. Skortur á fræðslu frá til dæmis vinnuveitenda getur einnig verið ástæða þess af hverju fjöldi þeirra sem greiða í viðbótarlífeyri séu ekki fleiri.

6.7 Sérfræðingur 2 í lífeyrismálum

Rætt var við sérfræðing í lífeyrismálum hjá fjármálafyrirtæki um viðbótarlífeyri. Viðmælandi telur kostina við séreignarsparnað vera nokkra, til að mynda mun sparnaðurinn hækka ráðstöfunartekjur þegar viðkomandi aðili er kominn á eftirlaun. Greiðslunar hafa ekki áhrif á greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins ásamt því að séreignarsparnaðurinn er erfanlegur. Viðmælandi talar um að einnig sé hægt að nota sparnaðinn til að greiða niður lánaafborganir eða nota sem innborgun við fyrstu íbúðarkaup skattfrjálst og mælir með þeirri leið. Viðmælandi okkar mælir með því að greiða í séreignarsparnað þar sem hann er reglulegur ásamt því fær launþeginn mótframlag frá vinnuveitanda. Búið er að fresta greiðslu á skatti þar sem ekki er greiddur tekjuskattur af innlögninni í sjóðinn en greiddur er tekjuskattur þegar tekið er úr sjóðnum. Viðmælandi ræðir um mikilvægi þess að leggja ávallt eitthvað til hliðar við hver mánaðarmót og er því séreignarsparnaður góð byrjun til að hafa reglubundinn sparnað. Upphæðin sem safnast í séreignarsparnað mun ávaxtast með tímanum og getur hún skipt miklu máli fyrir fólk þegar það fer á eftirlaun þar sem ráðstöfunartekjur fólks munu að öllum líkindum lækka þegar fólk fer á þann aldur. Viðmælandi telur mögulegar ástæður þess að fólk greiði ekki séreignarsparnað geti verið sú að einstaklingar vilji sjá um þetta sjálfir þar sem þeir telja sig geta gert betur heldur en sjálfur sjóðurinn hvað varðar ávöxtun. Einnig er spurning hvort það sé til dæmis hagstæðara fyrir verktaka sem starfa á vinnumarkaðnum að taka fjárhæðina út í gegnum arð frekar en séreign. Svo að lokum má áætla fólk séer ekki meðvitað um séreignarsparnaðinn yfir höfuð ef það hefur verið að stíga sín fyrstu skref á vinnumarkaðnum. Viðmælandi telur að núverandi úrræði sé gott og bendir á að það hefur ávallt þurft að leggja smá vinnu í að eignast íbúð. Talar viðmælandi um að hér áður fyrr hafi ungt fólk þurft að leggja til hliðar með svokölluðum sparimerkjum og gat ekki leyst þau út nema að uppfylla ákveðin skilyrði.

6.8 Sérfræðingur 3 í lífeyrismálum

Rætt var við sérfræðing í lífeyrismálum hjá fjármálafyrirtæki. Sérfræðingur okkar telur séreignarsparnað vera afar góða sparnaðarleið og mælir ávallt með því til að auka fjárhagslegt frelsi á efri árum. Sérfræðingurinn telur helstu kosti séreignarsparnaðar vera skattfrjálsta úrræðið við fyrstu íbúðarkaup, 2% mótframlag frá atvinnurekanda, ávöxtun sjóðsins og að tekjuskattur er

ekki greiddur við innlögn heldur einungis við úttekt. Það sem séreignarsparnaður hefur fram yfir aðrar sparnaðarleiðir er mótframlag frá atvinnurekanda sem fengist ekki með öðrum leiðum og einnig eru ávöxtunarleiðir séreignarsparnaðar fjölbreyttar og hægt er að velja að ávaxta séreign með mörgum mismunandi leiðum. Þrátt fyrir að leggja til hliðar í séreign mælir viðmælandi okkar einnig með að leggja til hliðar í eigin sparnað. Þegar kemur að því að meta hvort einstaklingur vilji nýta séreign til fyrstu íbúðarkaupa eða einungis sem viðbótarlífeyri á efri árum fer það eftir einstaklingum hversu mikil þörf er á úrræðinu. Viðmælandi okkar mælir alltaf með að nýta úrræðið við fyrstu íbúðarkaup vegna skattaafsláttarins sem fæst við nýtingu þess og við úttekt er alltaf greiddur tekjuskattur. Ef haldið er áfram að greiða inn á höfuðstól lánsins er vaxtarsparnaður til lengri tíma og gerir fólki kleift að verða skuldlaust fyrr. Fjöldi greiðenda í séreignarsparnað er mismunandi eftir aldurshópum. Ástæða þess að fleiri greiði ekki í séreignarsparnað gæti verið vegna skorts á vitundarvakningu meðal yngri kynslóðar og mögulega eru foreldrar kannski ekki að passa upp á að börnin sín séu að greiða í séreign. Ástæða þess að eldri kynslóðin greiða ekki í séreignarsparnað gæti tengst efnahagshruninu sem átti sér stað árið 2008 og að vantraust ríki á milli einstaklinga og banka. Einnig þar sem viðbótarlífeyrissparnaður er tiltölulega nýtt hugtak fyrir mörgum og ekki endilega komið í fastan farveg hjá fólki. Sem dæmi má nefna fara bankar alltaf yfir séreignarsparnað með viðskiptavinum sínum þegar þeir óska eftir sparnaðarráðgjöf. Það virðist vera að fólk átti sig í raun ekki á af hverju þau eru að missa og þess vegna leggi þau ekki áherslu á að byrja að greiða sem fyrst í sjóðinn.

Rætt var um úrræði stjórnvalda með nýtingu á séreignarsparnaði til fyrstu íbúðarkaupa og nefndi viðmælandi okkar að í stað þess að bjóða upp á annað úrræði til stuðnings við fyrstu kaup væri mögulega hægt að gera tilfærslur á núverandi úrræði. Núverandi úrræði segir að einstaklingur geti sett inn að hámarki 500.000 kr. á ári til fyrstu íbúðarkaupa sem má nýta í allt að 10 ár. Það er mikið af fólki sem fullnýtir þetta ekki því það er ekki með nægilega háar tekjur til þess. Tilfærsla á úrræðinu gæti verið þannig háttað að tímaramminn væri felldur niður og að einstaklingur hefði í stað ákveðna upphæð sem mætti greiða inn á lánið. Til dæmis ef hámarkið væri fimm milljónir í heildina og það væri óháð tíma. Þetta myndi gera tekjulægri einstaklingum kleift að eignast meiri eignarhlut í fasteign sinni.

6.9 Sérfræðingur í íbúðarkaupum

Rætt var við sérfræðing í íbúðarkaupum hjá fjármálafyrirtæki. Fyrstu íbúðarkaup er fyrsta stoppistöð ungs fólks á fasteignamarkaðnum. Þessi stoppistöð er í flestum tilfellum stutt stopp þar sem þörf fyrir stærra húsnæði kemur oft síðar. Þegar kemur að því að stækkað er við sig fylgir því dýrara húsnæði sem krefst meiri lántöku og þá skiptir miklu máli að hafa sem mest eigið fé í eigninni til að geta tekist á við þessa stækkun. Til að tryggja fólki sem mestan eignarhluta í íbúðinni skiptir miklu máli að geta greitt af höfuðstól lánsins. Ef það er greiðslugeta til að taka óverðtryggt lán er verið að huga að því að sjá höfuðstólinn lækka. Sé fólk meðvitað um að lækka höfuðstólinn sem mest á þessum aldri hjálpar það til muna með greiðslubyrði lánsins. Ef um seinni tíð er að ræða þegar einstaklingar hafa greitt inn á lán sitt í mörg ár skiptir ekki jafn miklu máli að vera með óverðtryggt lán og hyggst fólk taka verðtryggt lán þar sem mánaðarlegar afborganir eru lægri og meira svigrúm til frelsis. Vegna lækkunar vaxta á Íslandi endurfjármagna margir lánin sín og sumir festa vextina sína til að koma sér í öruggt skjól. Viðmælandi okkar telur vera aukna fjármálavitund meðal ungs fólks sem eru að velta lánunum sínum fyrir sér og vilja auka framtíðarlífsgæði sín. Aukið fjármálavitund meðal ungs fólks hefur einnig haft þau áhrif að ungt fólk stefnir mun meira á að kaupa sér eign í stað þess að fara fyrir á leigumarkaðinn og festast þar. Til að opna fyrir aðgengi ungs fólks á fasteignamarkaðinn hafa byggingarfélag og stjórnvöld reynt að koma til móts við ungt fólk. Byggingarfélag hafa byggt meira af ódýru húsnæði og stjórnvöld bjóða upp á úrræði eins og nýtingu á séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup og hlutdeildarlán.

Koma hlutdeildarláns árið 2020 hefur aukið aðsókn lántöku meðal ungs fólk og hefur hlutdeildarlánið hjálpað einstaklingum með lítið eigið fé að eignast sína fyrstu eign.

Viðmælandi okkar mælir hiklaust með að nýta séreignasparnaðinn við innborgun í fyrstu íbúð vegna skattaafsláttarins. Ef til lengri tíma er lítið hjálpar úrræðið mikið þegar kemur að því að greiða inn á höfuðstólinn og eykur eignamyndum. Með því að greiða inn á höfuðstólinn er einnig verið að flýta gjalddaga lánsins og auka kaupmáttinn í leiðinni. Viðmælandi okkar mælir með því að ungt fólk byrji snemma að greiða í séreignarsparnað og leggja til hliðar til framtíðar. Hann er ánægður hvað fjármálavitund fer vaxandi og hve jákvætt það er að fólk sé að taka meiri ábyrgð á fjármálum sínum en áður var. Það virðist vera svo að umræðan um fjármál sé mun opinberari og eru fjármál mikið rædd í hlaðvarpsþáttum og spjallhópum á Facebook.

6.10 Már Wolfgang Mixa - Lektor í fjármálum við Háskólann í Reykjavík

Rætt var við Már Wolfgang Mixa sem starfar sem lektor í fjármálum við Háskólann í Reykjavík. Már telur helstu kosti óverðtryggðs láns vera að lántaki greiðir höfuðstólinn af láninu hraðar niður og að óverðtryggð lán eru auðskiljanlegri meðal almennings. Kostir við verðtryggð lán eru þeir að þeir gera fólki kleift að eignast eigið húsnæði sem er skráð á sitt nafn og telst þeirra eign. Már telur verðtryggð lán vera svokölluð leigulán því fólk er í raun að „leigja“ þann hluta húsnæðisins sem það átt ekki. Fyrstu 10 árin af greiðslum af verðtryggðu láni greiðir fólk nánast neitt af höfuðstólnum. Vegna þess hve há upphæðin af óverðtryggðum lánnum er, eru margir sem myndu ekki ráða við greiðslubyrði þeirra. Húsnæðislán eru verðtryggð með vísitölu og ef miðað er við húsnæðisverð geta einstaklingar séð betur á greiðsluseðil sínum lánið hækka. Ef lán hækkar um 1,2% þá hækkaði húsnæðið um 1,2% þar sem hlutdeild þín miðast við hversu mikið þú greiddir í afborgun inn á húsnæðislánið. Þetta sýnir einstaklingum betur rauneignamyndunina eiga sér stað. Fólk á það til að sjá bara lánin fara upp en gerir sér ekki grein fyrir því að virðið á eigninni er að hækka líka.

Ef einstaklingur hyggur að fyrstu íbúðarkaupum telur Már að val á láni fari eftir greiðslugetu og greiðsluhraða einstaklings. Hægt er að taka verðtryggt lán til 15 ára og greiðsluhraðinn getur verið svipaður og hjá 30 til 35 ára óverðtryggðu láni. Þá er fólk í raun komið á sama stað, þannig það skiptir máli hversu hratt er greitt inn á lánið. Þar sem hægt er að útbúa lán með allskyns forsendum snýst þetta um afborgunarhraða lánsins og greiðslugetu lántaka.

Már mælir hiklaust með því að allir ungir einstaklingar sem greiða í séreignarsparnað nýti hann til fyrstu íbúðarkaupa. Að geta nýtt séreignarsparnaðinn 100% skattlausan til fyrstu íbúðarkaupa er eitthvað sem allir ættu að nýta sér ef tók eru á því. Séreignarsparnaðurinn er frábær að því leytnu til að hann veitir fólki skattfrelsi og opnar dyr fyrir fyrstu íbúðarkaup, greiðslum inn á húsnæðislán og nú getur fólk tekið sparnaðinn út á erfiðum tímum. Í grunninn var þetta bara hugsað sem viðbótarlífeyrir fyrir fólk á efri árum en með þessu úrræði hafa mótframlög til lífeyrissjóða aukist. Eftir hrunið 2008 og nú Covid-19 kreppuna hefur fólk tekið út sparnaðinn og leggur peninga í íbúðarhúsnæði. Með þessu hefur fólk óbeint farið að spara með því að eiga stærri hlut í húsnæðinu sínu. Covid úttekt á séreignarsparnaði gefur einstaklingum einnig kost á að taka út inneignina og geta nýtt upphæðina í að fjárfesta sjálfir. Ef horft er til framtíðar er hægt að taka dæmi um mann sem kominn er á 67 ára aldur og fær greiddan ellilífeyri, í stað þess að borga

mánaðarlega 200.000 krónur af húsnæði sínu á mánuði eru greiðslurnar kannski komnar niður í 40.000 krónur, því greitt var inn á höfuðstólinn í þessi 10 ár. Það segir sig sjálf að þetta getur haft gríðarleg áhrif þegar vinnu er hætt, samhliða aukafénu sem fæst greitt, annaðhvort í einni summu eða í mánaðarlegum upphæðum.

Rætt var um nýja hlutdeildarlánið sem kom til stuðnings fyrir tekjulægri einstaklinga til að auðvelda við fyrstu íbúðarkaup. Már telur aðkomu ríkis eigi að takmarkast fyrst og fremst fyrir þá einstaklinga sem hafa það verst og hlutdeildarlánin eru vissulega í þá áttina, en með því að tengja íbúðalán við húsnæðisvísitölu er útlánaáhættan miklu minni. Þegar húsnæðisverð fer upp fer lánið samleiðis upp, eins og þegar húsnæðisverð fer niður fer höfuðstóllinn niður. Þetta myndi skapa rými fyrir fjármálastofnanir að veita einstaklingum jafnframt hærra hlutfall lána. Már telur enn frekari rök fyrir því að breyta skilgreiningunni að þetta séu leigulán. Að einstaklingar séu að leigja lánið og eignast með því smátt og smátt hluta í eigninni. Hérlandis hefur alltaf verið ríkjandi séreignarstefna þar sem flestir vilja eiga sína eign. Vandamálið í dag er að nú er lágt leiguverð á lánnum sem gerir það að verkum að húsnæðisverð fer upp og greiðslugetan á lánnum eykst sem gerir fólki kleift að kaupa dýrara húsnæði. Þetta gerir það ávallt erfiðara fyrir einstaklinga, og þá sérstaklega lágtekjufólk, að safna fyrir útborgun. Þegar fólk leggur pening til hliðar í lágvaxtaumhverfi og fær lélega vexti inn á bankabók, í besta falli verðtryggingu sem fylgir ekki í við húsnæðisvísitölu, mun fólk aldrei ná í skottið á húsnæðishækkunum.

6.11 Samantekt á niðurstöðum

Viðmælendur rannsóknarinnar sem greiða í séreignarsparnað byrjuðu að greiða í sjóðinn vegna meðmæla frá starfsmönnum fjármálafyrirtækja, meðmæla fjölskyldumeðlims eða vegna fræðslu frá skóla. Þeir viðmælendur sem byrjuðu að greiða í séreignarsjóð vegna meðmæla frá starfsmönnum hjá fjármálafyrirtækjum fengu fræðslu um sparnaðinn frá starfsmönnum og síðan hvatningu um að skrá sig í sjóðinn. Viðmælendur rannsóknarinnar greiða allir 4% eigið mótframlag og fá 2% frá launagreiðanda. Viðmælendur hafa allir greitt í sjóðinn í nokkur ár og finna ekki mikinn mun á mánaðarlegum greiðslum sínum eftir að hafa lagt til hliðar. Ef borin er saman útkoma þess að leggja í séreignarsparnað mánaðarlega miðað við 0%, 2% og 4% framlag í sjóðinn munar ekki miklu á launum einstaklings, en getur munað gríðarlega miklu fyrir hvern og

einn að leggja til hliðar og spara í séreignarsjóð. Tafla 7 sýnir útborguð laun miðað við þessar forsendur.

Tafla 7: Útborguð laun eftir greiðslu í séreignarsparnað

Mótframlag launþega	0%	2%	4%
Laun	600.000 kr.	600.000 kr.	600.000 kr.
- Almennur lífeyrissjóður 4%	24.000 kr.	24.000 kr.	24.000 kr.
- Séreignarsparnaður	0 kr.	12.000 kr.	24.000 kr.
= Tekjuskattsstofn	576.000 kr.	564.000 kr.	552.000 kr.
- Tekjuskattur (m.v. 31,45% af tekjum 0 - 349.018 kr.)	109.766 kr.	109.766 kr.	109.766 kr.
- Tekjuskattur (m.v. 37,95% af tekjum 349.019 - 979.847 kr.)	86.140 kr.	81.585 kr.	77.031 kr.
+ Persónuafsláttur (m.v. 50.792 kr.)	50.792 kr.	50.792 kr.	50.792 kr.
Útborguð laun	430.886 kr.	423.441 kr.	415.995 kr.

Flest allir viðmælendur okkar voru ekki meðvitaðir um að eign þeirra væri aðfararhæf við fjarnám og höfðu ekki verið fræddir um áhættu séreignarsparnaðar. Allir viðmælendur rannsóknarinnar nýta sér úrræði séreignarsparnaðar til að greiða inn á eign sína og flýta fyrir eignamyndun nema einn viðmælandi er að greiða inn í sjóðinn til að nýta sem viðbótarlífeyri á efri árum.

Rætt var við fimm sérfræðinga talsins og mæla þeir allir með því að greiða í séreignarsparnað. Þeir telja allir helstu kosti þess að greiða í séreignarsparnað vera skattahagræði þess við fyrstu íbúðarkaup. Sérfræðingarnir telja úrræði stjórnvalda til að veita fyrstu kaupendum stuðning vera afar hentugt en telja að smávægar breytingar gætu bætt það til muna.

Sérfræðingarnir telja ýmsar ástæður fyrir því að ekki greiði fleiri í séreignarsparnað en þær eru helst vanþekking á sparnaðarúrræðinu meðal ungs fólks eða stór hluti þeirra sem greiða ekki í sjóðinn sé erlent vinnuafli sem telur ekki ástæðu til þess, vegna stuttrar dvalar hérlendis.

Mikil aukning hefur átt sér stað í lánsúthlutun og fleiri einstaklingar hafa haft tök á að eignast eigið húsnæði. Rekja má aukninguna mögulega til vaxtalækkana á lánum, nýtingu á hlutdeildarláni og nýtingu á séreignarsparnaði til fyrstu íbúðarkaupa.

7 Umræða

Markmið rannsóknarinnar var að svara tveimur rannsóknarspurningum sem lagðar voru fram í inngangi ritgerðarinnar. Rannsóknarspurningarnar eru eftirfarandi:

1. Hvað ber að hafa í huga við fjármögnun á fyrstu íbúðarkaupum?
2. Hverjir eru kostir og gallar þess að nýta séreignarsparnað við fyrstu íbúðarkaup?

Í þessum kafla verður rannsóknarspurningum svarað og fræðilegi hluti rannsóknarinnar tengdur við niðurstöður úr viðtölum sem gerð voru við gagnaöflun rannsóknarinnar.

Fyrstu íbúðarkaup er gríðarlega stór hluti af lífi hvers og eins, en ekki öllum tekst að koma sér af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði. Að mörgu þarf að huga að þegar kemur að fyrstu íbúðarkaupum og er þetta mikil skuldbinding fyrir unga jafnt sem eldri. Reynst hefur erfitt fyrir ungt fólk að koma sér inn á fasteignamarkaðinn vegna takmarkaðs framboðs á ódýru húsnæði og vegna hækkunar á húsnæðisverði. Í kjölfar Covid-19 faraldursins voru stýrivextir lækkaðir í landinu sem olli því að fasteignaviðskipti jukust gífurlega. Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði eykst sífellt en takmarkað framboð á fasteignamarkaði veldur því að íbúðir seljast æ oftar á yfirverði.

Á meðan eftirspurn á fasteignamarkaðnum hefur aukist hefur framboð af leigjendum á leigumarkaði dregist saman. Rekja má samdrátt á framboði á leigumarkaði til Covid-19 faraldursins þar sem ungt fólk á leigumarkaði flyst aftur í foreldrahús.

Við fjármögnun á fyrstu íbúðarkaupum er margt sem þarf að hafa í huga og fer það eftir fjárhagslegri stöðu viðkomandi hvernig kaupum skal háttað. Þar sem fæstir ungir einstaklingar hafa tök á að geta fjármagnað eigið íbúðarhúsnæði án aðstoðar er lántaka í flestum tilvikum nauðsynleg. Mismunandi lánastofnanir bjóða upp á mismunandi lánakjör. Til að geta tekið lán frá viðurkenndri lánastofnun þarf að standast greiðslumat. Í greiðslumati er fjárhagsleg staða viðkomandi yfirfarin ásamt því að áætla hver mánaðarleg greiðslugeta af lána afborgunum er. Afborganir af lánum eru mismunandi eftir hverjar forsendur lánsins eru. Lánveitendur bjóða ýmist upp á verðtryggt eða óverðtryggt lán með lánstíma sem nær upp í 40 ár. Lántaka gefst einnig kostur á að taka blandað lán þar sem viðkomandi hefur bæði verðtryggt og óverðtryggt lán. Verðtryggt

lán hafa lægri greiðslubyrði og eru hentugri fyrir tekjulægri einstaklinga sem hafa ekki tök á að vera með óverðtryggt lán. Hægari eignamyndum á sér stað með verðtryggðum lánnum. Óverðtryggð lán byrja með hærri greiðslubyrði en fer lækkandi með tímanum. Ef ungt fólk hefur greiðslugetu í að vera með óverðtryggt lán eru þau hentugri því eignarmyndunin er mun meiri og ungt fólk stækkar oftast við sig um húsnæði á innan við 10 árum frá fyrstu kaupum. Þegar flust er í stærra húsnæði þar sem húsnæðisverð er hærra, munar miklu að eiga sem mestan eignarhluta í fyrra húsnæði vegna aukinnar lántöku. Afborganir af lánnum skiptast í jafnar greiðslur og jafnar afborganir þar sem munurinn liggur í upphæð lánsins mánaðarlega. Ef um jafnar afborganir er að ræða er sama afborgunin af höfuðstólnum greidd í hvert skipti en vextir reiknast af höfuðstólnum og bætast við hverja greiðslu af láninu. Því er greiðslubyrði lánsins þyngst í byrjun tímabils en fer lækkandi vegna lækkunar á höfuðstól. Ef valdar eru jafnar greiðslur er sama upphæðin greidd í hvert skipti sem greitt er af láninu. Hins vegar er hlutfall vaxta og afborgana mismunandi út tímabilið. Með jöfnum afborgunum á hægari eignamyndum sér stað þar sem greitt er í byrjun tímabils nánast bara af vöxtum en ekki af afborgunni sjálfri. Við lántöku þarf einnig að velja hvort fólk vilji hafa fasta eða breytilega vexti. Fastir vextir veita fólki ákveðna tryggingu að vextir muni ekki breytast á tímabilinu. Fastir vextir eru vanalega fastir í þrjú ár eða fimm ár. Breytilegir vextir geta breyst á lánstímanum og taka þeir mið af hvernig vaxtastig í landinu þróast. Erfitt sé að segja hvað sé besta lánið til að fjármagna sín fyrstu íbúðarkaup, þar sem bæði aðstæður hjá lántaka og utanaðkomandi aðstæður geta verið mismunandi. Rannsakendur telja þó að besta ráðið sé að skulda sem minnst og vera ekki að greiða niður lán lengur en fólk þarf. Best er að greiða lánið sem fyrst niður án þess að skerða þurfi lífsgæði lántaka og fjölskyldu hans verulega.

Rannsakendur telja að lántakendur ættu ekki að nýta alla lánaheimildina sína við fasteignakaup ef kostur gefst heldur frekar að velja eign sem kostar minna og eiga þá hærri eignarhlut í eign sinni. Ef keypt er dýrari eign með hærra lánshlutfalli hefur kaupandi minna fjárhagslegt frelsi og erfiðara getur verið að bregðast við fjárhagslegum áskorunum sem geta komið í kjölfar fasteignakaupa. Rannsakendur og viðmælandi telja einnig hagstætt sé fyrir lántakendur að greiða aukalega inn á höfuðstól lánsins ef tök eru á því. Að greiða aukalega inn á höfuðstól lánsins flýttir fyrir eignarmyndun með því að lækka greiðslu vaxta í lok lánstímabils og getur þar af leiðandi aukið kaupmátt fólks.

Stuðningur hins opinbera við tekjulægri einstaklinga og ungt fólk er meðal annars nýkoma hlutdeildarláns og nýting á séreignarsparnaði. Hlutdeildarlán er nýtt úrræði stjórnvalda til að hjálpa tekjulægri einstaklingum að eignast sitt fyrsta íbúðarhúsnæði. Hlutdeildarlán er viðbótarlán þar sem lántaki getur fengið 95% lán með því að leggja fram 5% eigið framlag. Skilyrði fylgja úrræðinu þar sem umsækjandi má ekki hafa átt fasteign á síðastliðnum fimm árum og umsækjandi þarf að vera undir ákveðnum tekjumörkum. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun standa á bakvið hlutdeildarlánið þar sem þau veita 20-30% hlutdeildarlán ofan á 65-75% lán frá viðurkenndum vörsluaðila lána. Ekki er hægt að nýta hlutdeildarlánið til kaupa á öllum íbúðum. Íbúðin þarf að vera ný, uppfylla skilyrði um stærðar- og verðmörk ásamt því að vera samþykkt af húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Lánstími lánanna er 10 ár en hægt er að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, en þó mest til 25 ára í heildina. Hlutdeildarlánið er afar hentugt fyrir ungt fólk sem hefur verið fast lengi á leigumarkaði og hefur haft lítið svigrúm til að safna fyrir útborgun í íbúð. Við lántöku eru hvorki greiddir vextir né afborganir heldur einungis þegar umsækjandi flytur um húsnæði eða lánstímabilið rennur út, þá eru 20% af söluverði eignar greidd til baka.

Úrræði stjórnvalda sem heimilar nýtingu á séreignarsparnaði til fyrstu íbúðarkaupa eða til niðurgreiðslu af húsnæðislánum hefur reynst mörgum mikil hjálp. Eins og áður hefur verið nefnt í rannsókninni er skattahagræðið sem fylgir úrræðinu gríðarlegur kostur fyrir fyrstu íbúðarkaupendur. Séreignarsparnaður hefur ákveðna yfirburði fram yfir aðrar sparnaðarleiðir með því að veita skattaafslátt við fyrstu íbúðarkaup og með mótframlagi atvinnurekanda. Engin önnur sparnaðarleidd sem stendur til boða býður upp á mótframlag frá atvinnurekanda. Frelsið sem fylgir séreignarsparnaði er einnig gífurlegur kostur. Úrræðið er valkvætt og viðkomandi velur eigið mótframlag samhliða því að velja ávöxtunarleið eftir eigin vilja. Sjóðsgreiðandi stjórnar einnig úttekt á sparnaðinum og getur valið hvenær úttekt skal hefjast, hvort sem það er til fyrstu íbúðarkaupa, til niðurgreiðslu af lánaafborgunum eða á efri árum. Ef séreignarsparnaðinn er nýttur við fyrstu íbúðarkaup eða til að greiða niður af lánaafborgunum eykst eignarhluturinn til muna með því að lækka lánshlutfall. Hins vegar hefur úrræði um nýtingu á séreignarsparnaði galla í för með sér. Að taka uppsafnaða séreign út og nýta í fyrstu íbúðarkaup lækkar framtíðar viðbótarlífeyrisgreiðslur og minnkar svigrúms fjárhagslegs frelsis. Til að bæta úrræðið til muna væri hægt að fella niður úttektarrammann sem fylgir greiðslu inn á húsnæðislán. Núverandi úrræði segir að einstaklingur geti greitt inn að hámarki 500.000 krónur árlega til niðurgreiðslu á

húsnæðisláni í 10 ár. Fáir ná að greiða 500.000 krónur inn á húsnæðislánið sitt árlega og því væri sniðugt ef það væri ákveðin heildarupphæð sem fólk mætti greiða að lokum. Til dæmis ef heildarupphæðin væri 5.000.000 krónur, þá hefði viðkomandi ótakmarkaðan tíma að ná að greiða þessa upphæð. Þar sem úrræðið studdi við tekjulægri einstaklinga myndi þetta augljóslega hjálpa þeim að auka eignarhlut í húsnæði sínu. Einnig myndi þessi breyting á úrræðinu hjálpa þeim einstaklingum sem hafa starfað í hlutastarfi samhliða námi og hafa greitt í séreignarsparnaðinn til þess að nýta sér hann til að greiða inn á fyrstu íbúðina og geta þar með fullnýtt sér úttektarheimildina.

Það er fátt sem kemur í veg fyrir að tekjulágir einstaklingar geti nýtt sér bæði úrræði stjórnvalda miðað við núverandi reglur. Það er ekkert sem bannar einstaklingi að nýta sér bæði hlutdeildarlán og séreignarsparnað sem er í vörslu hjá innlendum lífeyrissjóði til að nota sem útborgun fyrstu íbúðarkaupa eða greiða niður lánaafborganir. Viðkomandi aðili þarf einungis að uppfylla þau skilyrði til að geta fengið hlutdeildarlánið.

Rannsakendur telja að einn stór ókostur séreignarsparnaðar sé þörfin að tilkynna vörsluaðila í hvert skipti sem skipt er um launagreiðanda. Ungt fólk er oft á tíðum ekki mjög stöðugt á vinnumarkaði og flakkar oft á milli starfa, sérstaklega námsmenn, og því getur gleymst að tilkynna vörsluaðila um skipti á launagreiðanda.

Rannsakendur telja að auka þurfi almenna vitneskju á séreignarsparnaði meðal ungmenna. Við erum klárlega á réttri leið hvað varðar fjármálalæsi meðal ungs fólks en samt er ennþá stór hluti þeirra sem greiða í samtryggingarsjóð ekki að greiða í séreignarsjóð sem bendir til þess að vitneskja um séreignarsparnað er ekki nægilega mikil. Það er verulega hagstætt fyrir ungt fólk að byrja að greiða snemma í séreignarsjóð, hvort sem það hyggst nýta hann til fyrstu íbúðarkaupa, til niðurgreiðslu af húsnæðislánum eða til að tryggja fjárhagslegt frelsi á efri árum. Launþegi getur sótt um að greiða í séreignarsjóð og fengið mótframlag frá vinnuveitanda við 16 ára aldur. Yngri einstaklingar geta lagt sjálfir til hliðar í séreignarsjóð en fá ekki mótframlag fyrr en þeir hafa náð 16 ára aldri, en rannsakendur mæla með að hefja greiðslur í séreignarsparnað við fyrsta tækifæri. Aukin fræðsla á séreignarsparnaði á vinnustöðum og í skólum myndi efla sparnað meðal ungs fólks og tryggja þeim meira fjárhagslegt öryggi á efri árum og bætt lífsgæði.

Heimildaskrá

Allianz. (e.d.). *Viðbótarlífeyrir Allianz*. <https://www.allianz.is/sparnadur/vidbotarlifeyrir/>

Arion banki. (e.d.). *Ertu að kaupa íbúð?*

<https://www.arionbanki.is/einstaklingar/lan/ibudalan/fyrstu-kaup/hvad-tharf-ad-hafa-i-huga/>

Aurbjörg. (e.d.). *Húsnæðislán: Samanburður lána*. <https://aurbjorg.is/#/husnaedislan>

Battaglia, M. (2008). Convenience sampling. Í P. J. Lavrakas (ritstj.), *Encyclopedia of survey research methods*. Sage. <https://dx.doi.org/10.4135/9781412963947.n105>

Birta lífeyrissjóður. (e.d.). *Séreignarsparnaður*.

<https://birta.is/sereign/sereignarsparnadur/?ageIn=45&monthlyPay=450000&baseAgeOut=67&baseEmployeeRate=40&baseEmployerRate=80&baseReturnRate=35&baseCurrentValue=0&baseSavingsChecked=true&baseSliderValue=120&extraAgeOut=67&extraEmployeeRate=40&extraEmployerRate=20&extraEmployerRate10=2&extraReturnRate=35&extraCurrentValue=0&extraPayoutYears=10&extraSavingsChecked=true&specialAgeOut=67&specialEmployeeRate=0&specialEmployerRate=35&specialSliderValue=35&specialReturnRate=35&specialCurrentValue=0&specialPayoutYears=5&specialPayoutYearsMinValue=1&specialSavingsChecked=true&showExtraEmployerRateInput=false>

Equity. (e.d.). Í *Cambridge Dictionary*.

<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/equity>

Festa lífeyrissjóður. (e.d.). *Iðgjöld*. <https://www.festa.is/idgjold>

Frjálsi Lífeyrissjóðurinn. (e.d.-a). *Bundin séreign*.

<https://www.frjalsi.is/fleira/utgreidslur/#bundinsereign>

Frjálsi Lífeyrissjóðurinn. (e.d.-b). *Frjáls séreign*.

<https://www.frjalsi.is/fleira/utgreidslur/#frjalsssereign>

Frjálsi Lífeyrissjóðurinn. (e.d.-c). *Tilgreind séreign*.

<https://www.frjalsi.is/fleira/utgreidslur/#tilgreindsereign>

Gildi. (e.d.). *Einn hagkvæmasti sparnaður sem völ er á*. <https://gildi.is/sereignarsparnadur/>

Gunnar Baldvinsson. (2004). *Verðmætasta eignin: Bók um eftirlaunasparnað og lífeyrismál*.

Íslandsbanki.

Gunnar Baldvinsson. (2017, 28. október). *Breytt landslag í séreignarsparnaði*. Viðskiptablaðið.

<http://www.vb.is/skodun/breytt-landslag-i-sereignarsparnadi/142352/>

Hagstofa Íslands. (2020, 14. október). *Fyrsta eign einstaklinga - tt*.

<http://utgafur/tilraunatolfraedi/fyrsta-eg-n-einstaklinga-tt/>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (e.d.-a). *Hlutdeildarlán*. <http://hlutdeildarlan.is/>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (e.d.-b). *Lánsmöguleikar vegna húsnæðis*.

<https://island.devland.is/lansmoguleikar-vegna-husnaedis>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Stjórnarráð Íslands. (2021). *Staða og þróun húsnæðismála -*

Húsnæðisþing 2021. https://hms.is/media/8581/stada-og-throun-husnaedismala_2021.pdf

Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands. (2019). *Staða og þróun húsnæðismála - Húsnæðisþing*

2019. <https://www.ils.is/library/4-Hagdeild->

[skrar/STA%C3%90A%20OG%20%C3%9ER%C3%93UN%20H%C3%BAsn%C3%A6](https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/STA%C3%90A%20OG%20%C3%9ER%C3%93UN%20H%C3%BAsn%C3%A6)

[%C3%B0ism%C3%A1la%20-%20Copy%20\(1\).pdf](https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/STA%C3%90A%20OG%20%C3%9ER%C3%93UN%20H%C3%BAsn%C3%A6%20%C3%B0ism%C3%A1la%20-%20Copy%20(1).pdf)

Íslandsbanki. (e.d.-a). *Fyrstu kaup*. <https://www.islandsbanki.is/is/timamot/fyrstu-kaup-flaedi>

Íslandsbanki. (e.d.-b). *Greiðslumat*. <https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/greidslumat>

Íslandsbanki. (e.d.-c). *Lánaframboð*. <https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/lanaframbod>

Íslandsbanki. (e.d.-d). *Séreignarsparnaður*.

<https://www.islandsbanki.is/is/flokkur/sparnadur/sereignarsparnadur>

Landsbankinn. (e.d.-a). *Fjölbreyttar ávöxtunarleiðir.*

<https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/sparnadur/sereignarsparnadur/avoxtnarleidir>

Landsbankinn. (e.d.-b). *Leiðin þín að nýju heimili byrjar hér.*

<https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/lan-og-heimildir/ibudalan>

Landsbankinn. (e.d.-c). *Séreignarsparnaður er launahækkun.*

<https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/sparnadur/sereignarsparnadur>

Landssamtök lífeyrissjóða. (e.d.-a). *Hagtölur lífeyrissjóða.*

<https://www.lifeyrismal.is/is/landssamtok-lifeyrissjoda/grof/2-lifeyrisgreidslur-og-idgjold>

Landssamtök lífeyrissjóða. (e.d.-b). *Íslenska lífeyriskerfið.* <https://www.lifeyrismal.is/is/um-lifeyrissjodakerfid/ordskyringar>

Landssamtök lífeyrissjóða. (e.d.-c). *Tilgangur, hlutverk og saga.*

<https://www.lifeyrismal.is/is/um-lifeyrissjodakerfid/tilgangur-hlutverk-og-saga>

Lög um neytendalán nr. 33. (2013). <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2013033.html>

Lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar. nr. 40. (2014). <https://www.althingi.is/altxt/stjt/2014.040.html>

Lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129. (1997).

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/1997129.html>

Lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111. (2016).

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2016111.html>

Ólafur Ísleifsson. (2011). *Yfirlit um nokkra þætti í íslenska lífeyriskerfinu* (bls. 45).

Fjármálaráðuneytið.

Ólafur Páll Gunnarsson. (2018, 16. nóvember). *Séreignarsparnaður notaður til að spara fyrir*

fyrstu íbúð. <https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/fraedsla/thak-yfir-hofudid/vidbotarlifeyrissparnadur-notadur-til-ad-spara-fyrir-fyrstu-ibud>

Ólafur Páll Gunnarsson. (2020, 4. júlí). *Hvað þarf að hafa í huga við úttekt séreignarsparnaðar?*

<https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/fraedsla/god-rad/hvad-tharf-ad-hafa-i-huga-vid-uttekst-sereignarsparnadar>

Ólafur Sindri Helgason, Kári S. Friðriksson, og Karlotta Halldórsdóttir. (2020a).

Húsnæðismarkaðurinn: Mánaðarskýrsla (desember 2020).

https://www.hms.is/media/8369/ma-nadarsky-rsla_des.pdf

Ólafur Sindri Helgason, Kári S. Friðriksson, og Karlotta Halldórsdóttir. (2020b). *Staðan á*

leigumarkaði - Samantekt á niðurstöðum skoðanakannana ársins.

<https://www.hms.is/media/8474/stadan-a-leigumarkadi-2020.pdf>

Ólafur Sindri Helgason, Kári S. Friðriksson, og Karlotta Halldórsdóttir. (2021).

Húsnæðismarkaðurinn: Mánaðarskýrsla (janúar 2021).

https://hms.is/media/8511/manadarskyrsla_januar2021.pdf

Patton, M. Q. (2005). Qualitative Research. Í B. S. Everitt og D. C. Howell (ritstj.), *Encyclopedia of Statistics in Behavioral Science* (bls. 1633–1636). John Wiley & Sons.

<https://doi.org/10.1002/0470013192.bsa514>

Páll Frímann Árnason. (2019, 31. október). *Hvernig lán hentar þér?*

<https://www.islandsbanki.is/is/frett/hvernig-lan-hentar-ther>

Þingskjal 1157. (2019-2020). Frumvarp til laga um aðgerðir til að mæta efnahagslegum áhrifum í kjölfar heimsfaraldurs kórónuveiru. *Alþingistíðindi A-deild, 150.*

<https://www.althingi.is/altext/150/s/1157.html>

Viðauki

Sérfræðingur um séreignarsparnað hjá lífeyrissjóði:

1. Hverja telur þú helstu kosti séreignarsparnaðar vera?
2. Mælir þú með séreignarsparnaði sem sparnaðarleið?
3. Telur þú aðra sparnaðarleið vera hagkvæmari?
4. Hvort mælir þú með að nýta úttektina til fyrstu íbúðarkaup eða niðurgreiðslu á afborgunum af lánum eða nýta sem viðbótarlífeyri á eftirlaunum?
5. Af hverju heldur þú að fleiri séu ekki að nýta það að greiða í séreignarsparnað?
6. Hvert er viðhorf þitt til nýtingu á séreignarsparnaði til íbúðarkaup (horft út frá sjónarmiði lífeyrissjóða)?
7. Finnst þér að stjórnvöld ættu að bjóða upp á annað úrræði frekar en nýtingu á séreignarsparnaði til ráðstöfunar við greiðslu á húsnæðislánum og til húsnæðissparnaðar?

Sérfræðingur um íbúðarkaup:

1. Hverja telur þú kosti og galla verðtryggðs, óverðtryggðs og blandaðs láns vera?
2. Er aukin umsókn á lántöku við fyrstu íbúðarkaup eftir komu hlutdeildarláns?
3. Mælir þú með nýtingu á séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup?
4. Finnst þér að stjórnvöld ættu að bjóða upp á annað úrræði frekar en nýtingu á séreignarsparnaði til ráðstöfunar við greiðslu á húsnæðislánum og til húsnæðissparnaðar?
5. Er mikil aukning meðal ungs fólks að fjárfesta í fyrstu fasteign heldur en áður fyrr?

Einstaklingur sem hefur nýtt sér séreignarsparnað við innborgun í fyrstu íbúð:

1. Hvað varð til þess að þú byrjaðir að greiða í séreignarsparnað?
2. Varstu búinn að greiða í séreignarsparnað í langan tíma áður en þú nýttir þér úrræðið við fyrstu íbúðarkaup?
3. Þegar þú varst að greiða í séreignarsparnað, fannst þér þú finna fyrir mun á launum að leggja þessi 2%-4% til hliðar mánaðarlega?
4. Af hverju ákvaðst þú að nýta séreignarsparnaðinn við innborgun í íbúð en ekki sem afborgun á láni eða sem viðbótarlífeyri á eftirlaunum?

5. Ertu meðvitaður um áhættuna sem fylgir úttekt á séreignarsparnaði? Þ.e.a.s að séreignarsparnaður er lögvarinn eign (ekki aðfararhæf eign við fjárnám) og því skapast ákveðin hættu á því að þessi sparnaður glatist ef fólk lendir í greiðsluerfiðleikum.

Einstaklingur sem er að nýta séreignarsparnað við lána afborgun:

1. Hvað varð til þess að þú byrjaðir að greiða í séreignarsparnað?
2. Varstu búin að greiða í séreignarsparnað í langan tíma áður en þú nýttir þér úrræðið við niðurgreiðslu á húsnæðisláni?
3. Þegar þú varst að greiða í séreignarsparnað, fannst þér þú finna fyrir mun á launum að leggja þessi 2%-4% til hliðar mánaðarlega?
4. Af hverju ákvaðst þú að nýta séreignarsparnaðinn við niðurgreiðslu á húsnæðisláni en ekki sem innborgun við fyrstu íbúðarkaup eða sem viðbótarlífeyri á eftirlaunum?
5. Ertu meðvitaður um áhættuna sem fylgir úttekt á séreignarsparnaði? Þ.e.a.s. að séreignarsparnaður er lögvarinn eign (ekki aðfararhæf eign við fjárnám) og því skapast ákveðin hættu á því að þessi sparnaður glatist ef fólk lendir í greiðsluerfiðleikum.

Einstaklingur sem er að greiða í séreignarsparnað en ætlar að nýta hann sem viðbótarlífeyri:

1. Hvað varð til þess að þú byrjaðir að greiða í séreignarsparnað?
2. Hvað hefur þú greitt lengi í séreignarsparnað?
3. Finnur þú fyrir miklum mun á launum að leggja þessi 2%-4% til hliðar mánaðarlega?
4. Af hverju ákvaðst þú að leggja séreignarsparnaðinn til hliðar en ekki nýta hann sem innborgun á lán eða við fyrstu íbúðarkaup?

Már Mixa viðtal:

1. Hverja telur þú kosti og galla verðtryggðs og óverðtryggðs láns vera?
2. Hvaða lán telur þú hagstæðast að taka fyrir fyrstu íbúðarkaup í dag?
3. Mælir þú með nýtingu á séreignarsparnaði við fyrstu íbúðarkaup?
4. Finnst þér að stjórnvöld ættu að bjóða upp á annað úrræði frekar en nýtingu á séreignarsparnaði til ráðstöfunar við greiðslu á húsnæðislánum og til húsnæðissparnaðar?
5. Hverja telur þú helstu kosti séreignarsparnaðar vera?
6. Mælir þú með séreignarsparnaði sem sparnaðarleidd?

7. Telur þú aðra sparnaðarleið vera hagkvæmari?