

Þróun íslenska húsnæðismarkaðarins; sjónarhorn byggingariðnaðarins

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur
Samtaka iðnaðarins

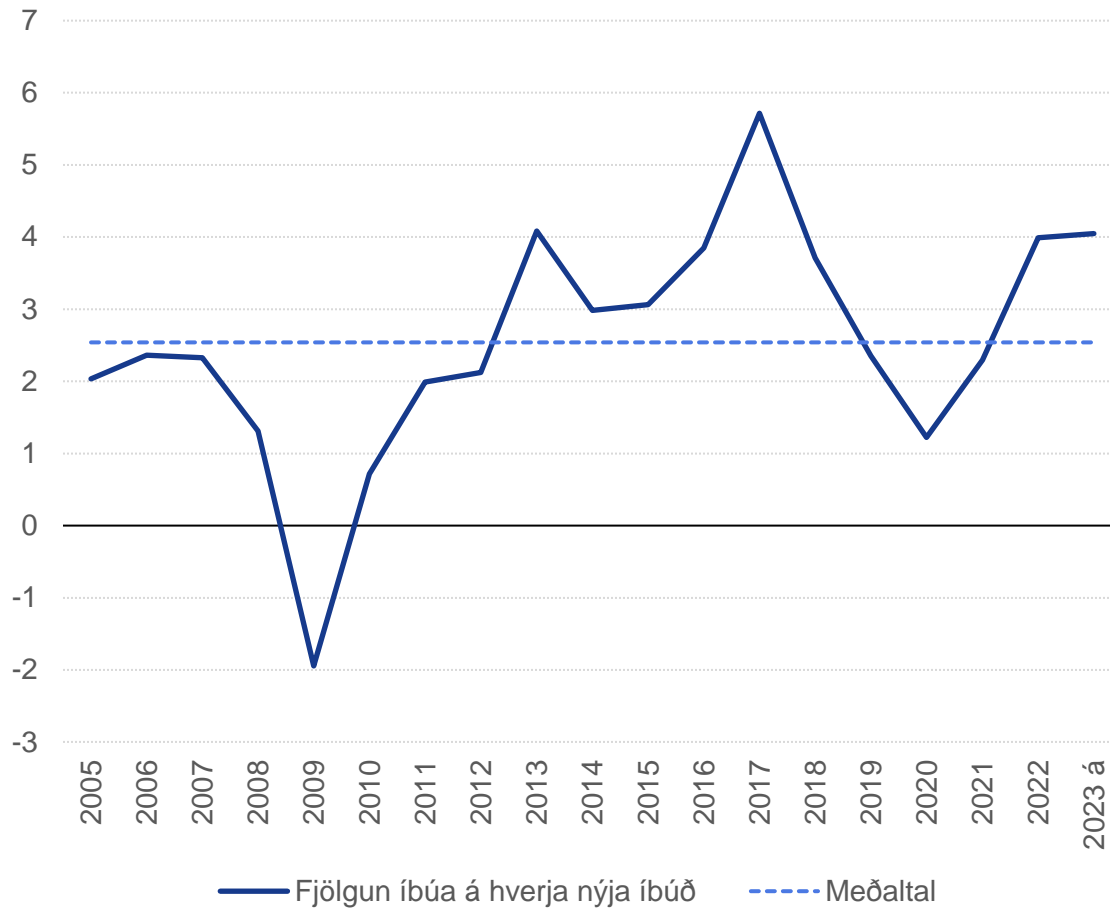


**Uppbygging íbúða þarf að vera í
takti við þarfir landsmanna**

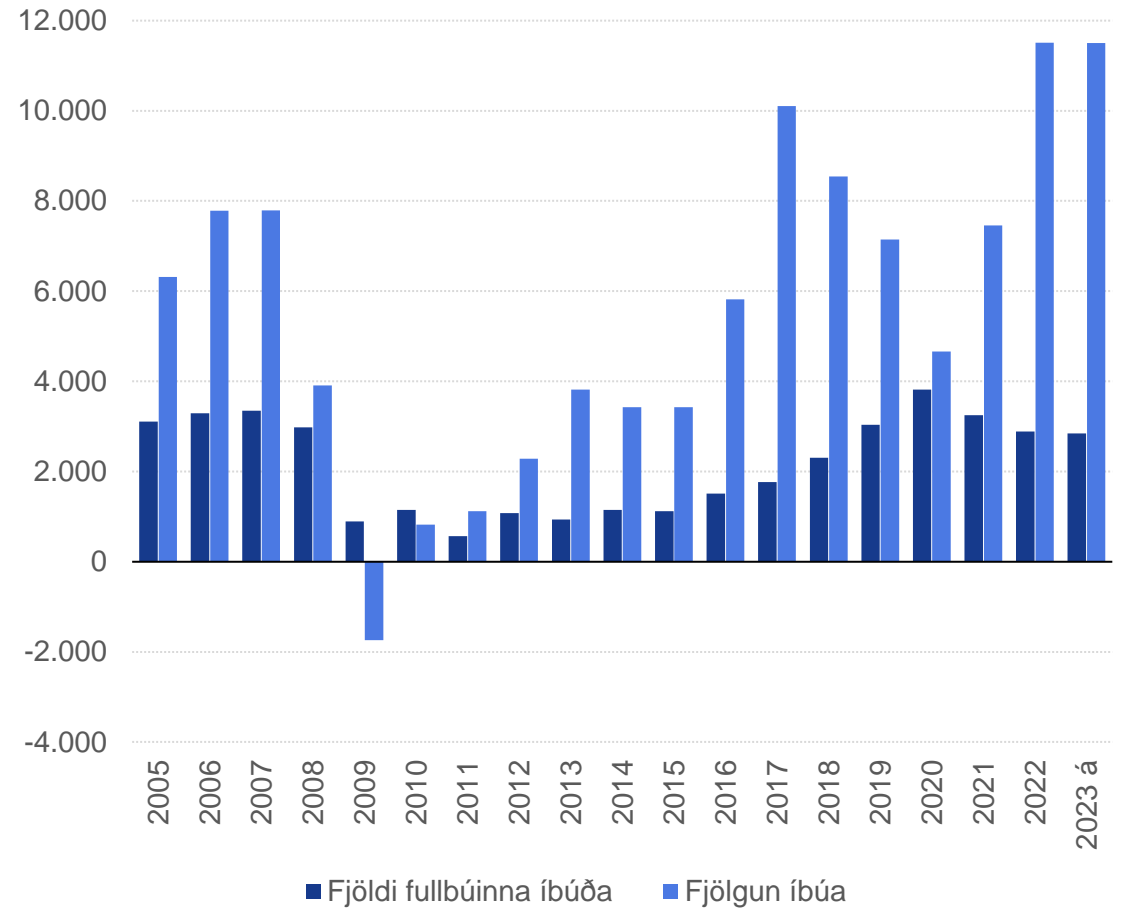
Íbúðafjöldun ekki í takti við þarfir landsmanna

Fólksfjöldun langt umfram fjöldun íbúða. Fjórir nýir íbúar um hverja nýja íbúð

Fjöldi nýrra íbúa á hverja nýja fullbúna íbúð



Íbúðafjöldun og nýjar fullbúna íbúðir

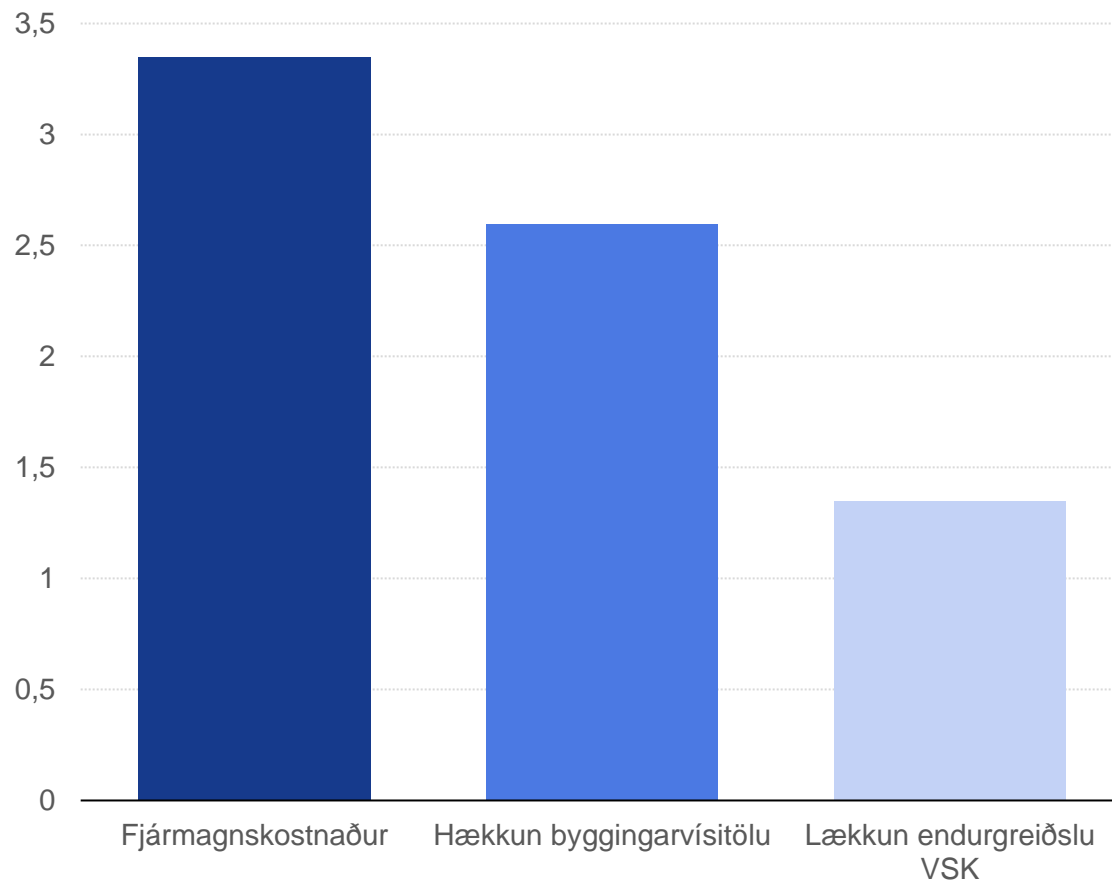


Miklar kostnaðarverðshækkanir og auknar álögur hægja á uppbyggingu

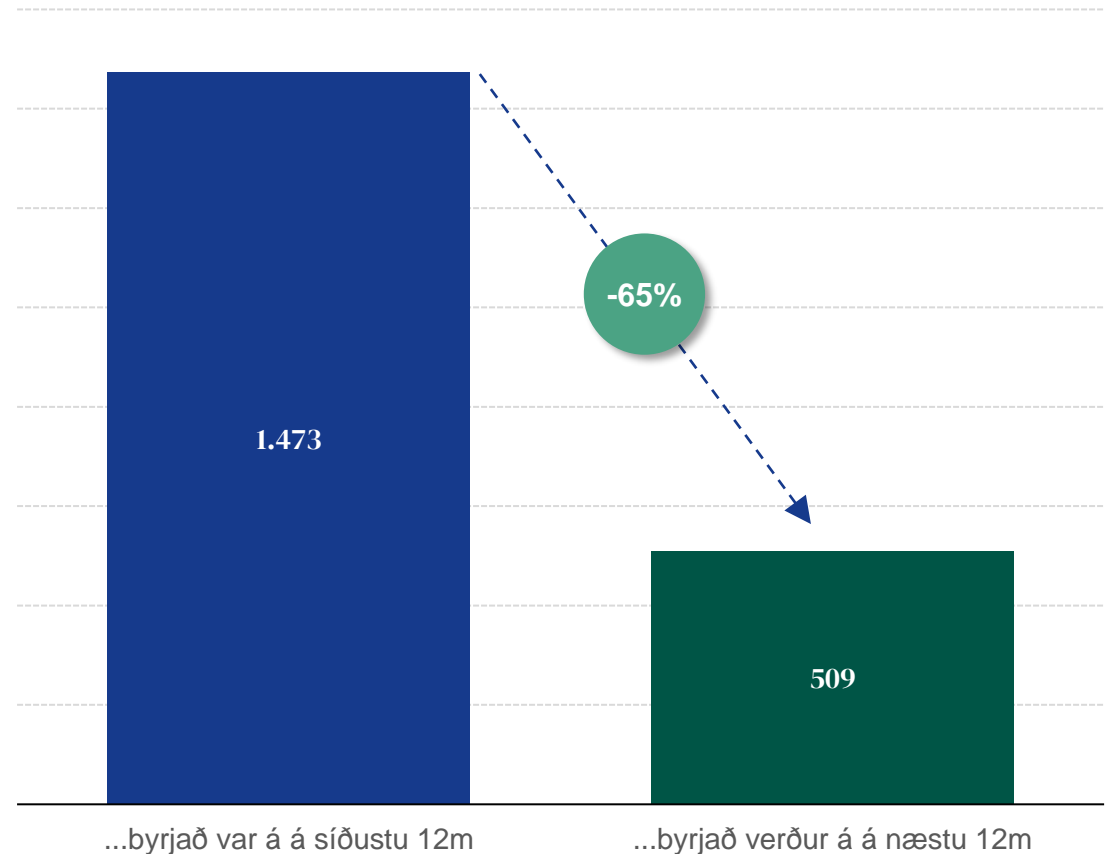
Kostnaður við byggingu meðalíbúðar hefur hækkað um 7,3 m.kr. frá gerð rammasamnings ríkis og sveitarfélaga í fyrra

Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð frá júlí 2022

Í m.kr.



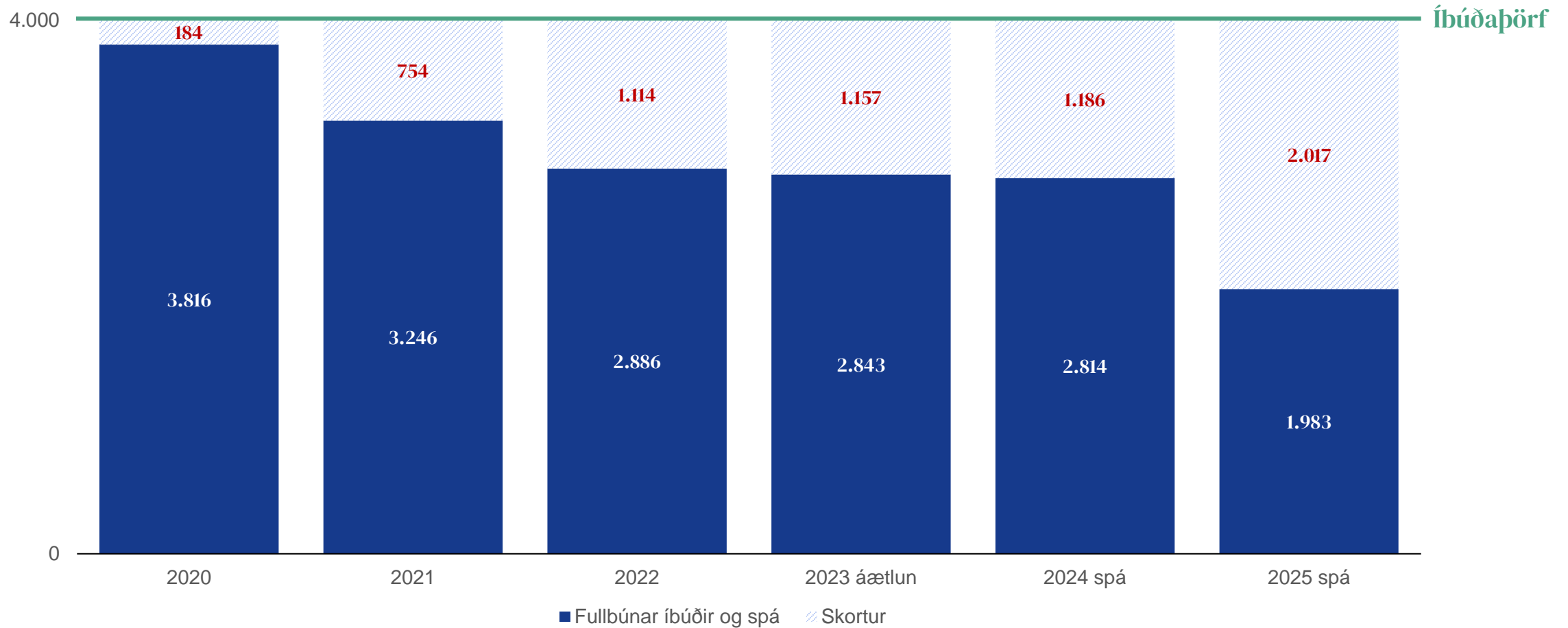
Fjöldi íbúða sem...



Uppbygging íbúða ekki í takti við markmið rammisamkomulags

Líklegt að samdráttur verði í fjölda nýrra íbúða sem koma inn á markaðinn á næstu 2 árum

Spá um fullbúnar íbúðir og íbúðapörf

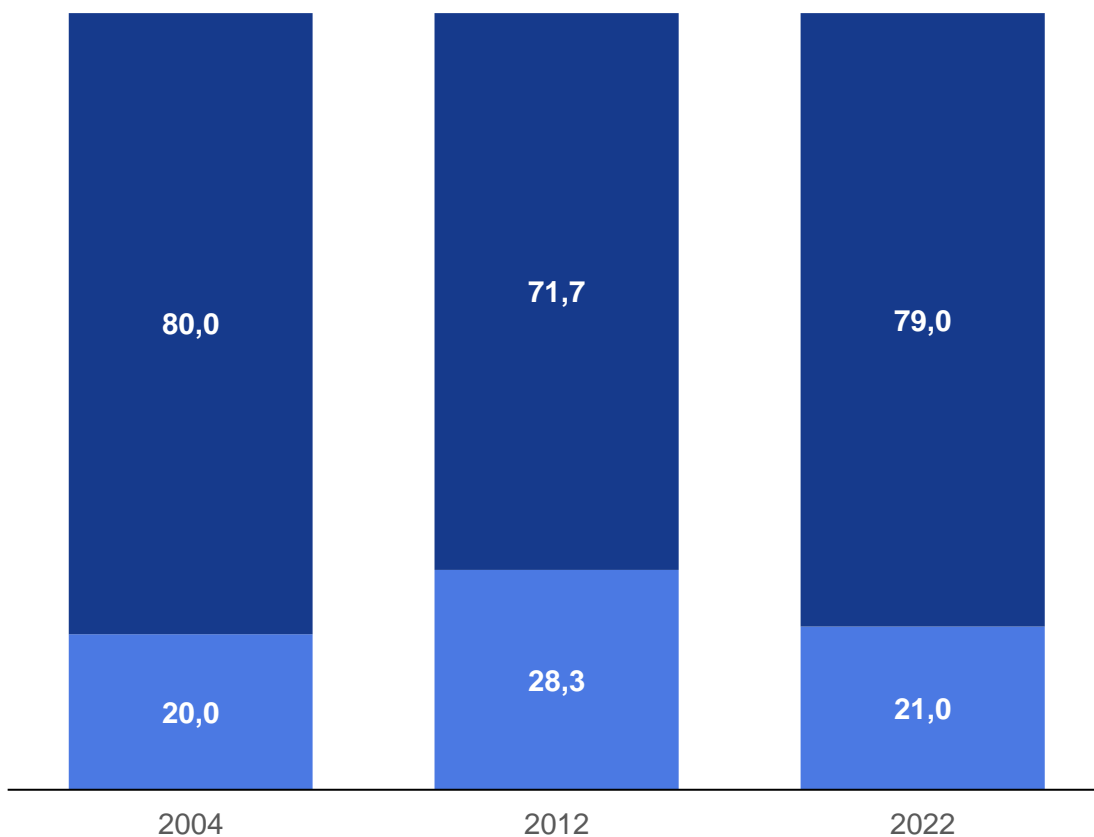


Meginþorri landsmanna kýs að búa í eigin húsnæði

Þegar fjárhagur heimilanna batnar velja landsmenn séreign fram yfir leigu

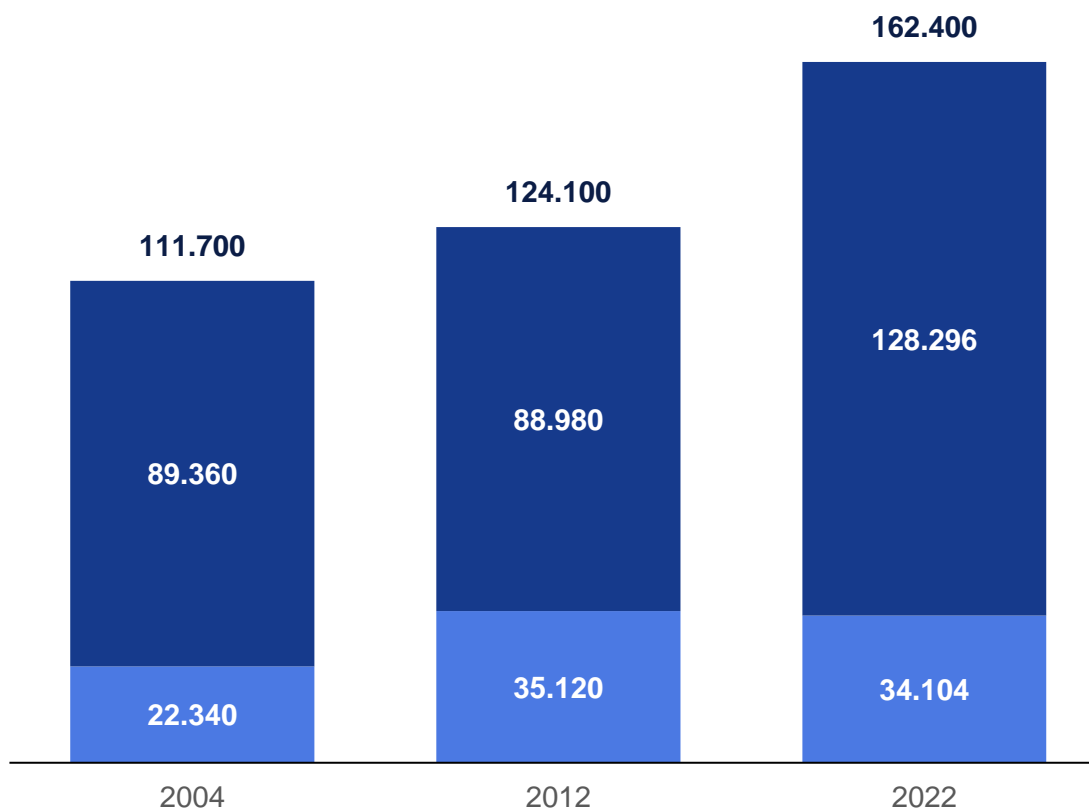
Staða heimila á íbúðamarkaði

Hlutfall heimila, %



■ Leigjendur, % ■ Eigendur, %

Fjöldi heimila



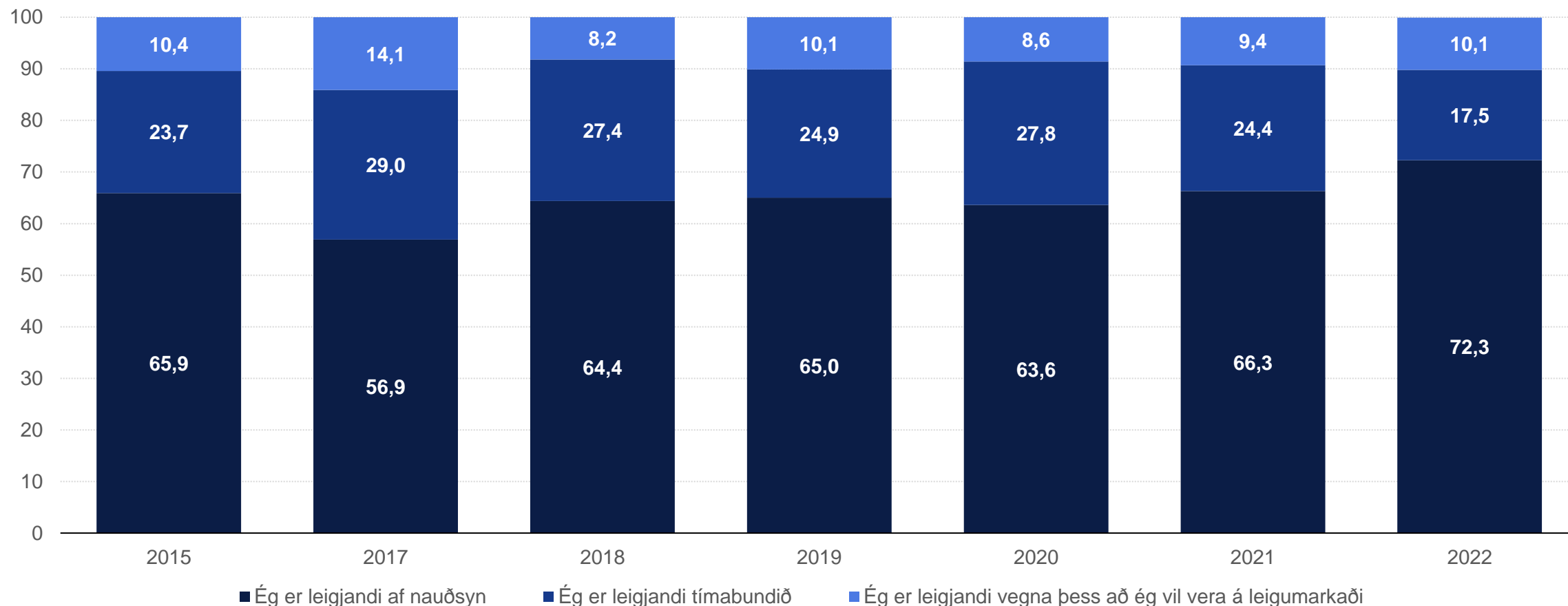
■ Leigjendur ■ Eigendur

Stór hluti þeirra sem leigja vill frekar eiga

10% þeirra sem eru á leigumarkaði kjósa að vera þar

Hlutfall þeirra sem telja eftirfarandi fullyrðingar eiga best við sig

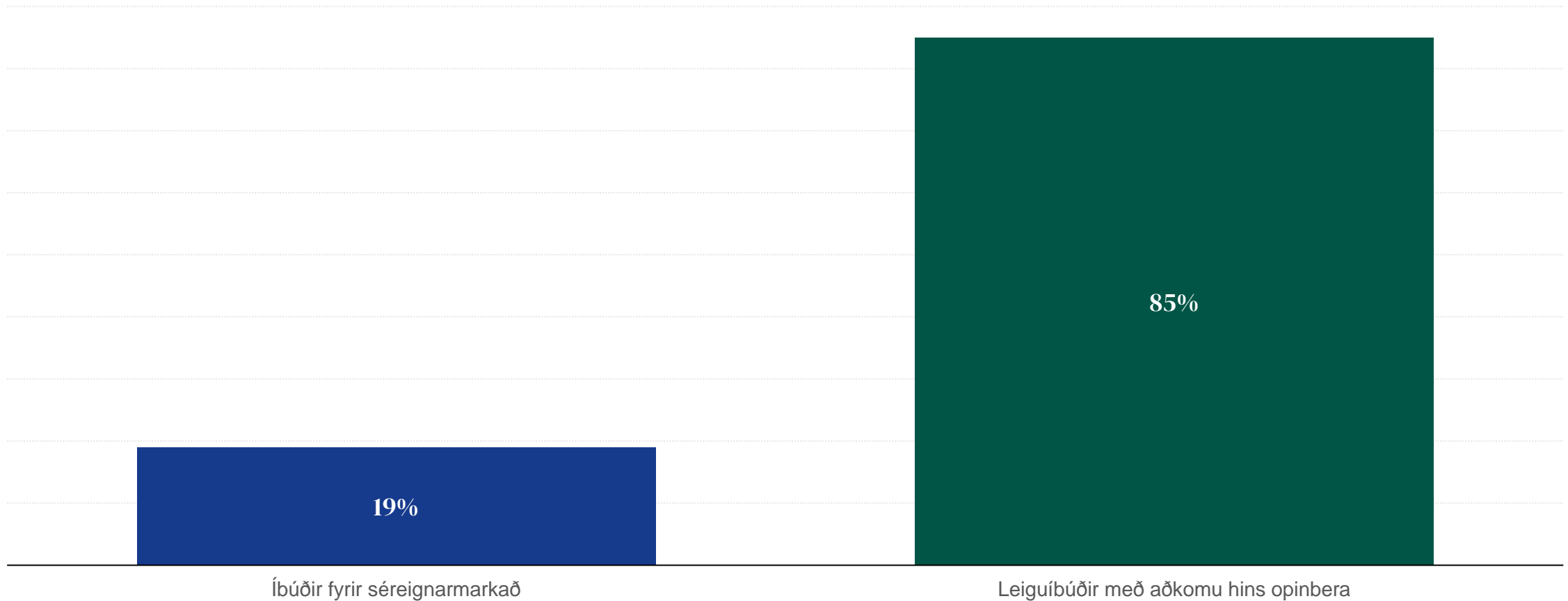
%



Meiri fjölgun leiguíbúða með aðkomu hins opinbera á tíma samkomulags

Áherslan í rammasamkomulagi stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða er of lítil á uppbyggingu húsnæðis fyrir séreignamarkað

Fjöldun íbúða á tíma rammasamkomulags ríkis og sveitarfélaga
2022-2033



Uppbygging íbúða stefnir í öfuga átt

Áherslan í rammasamkomulagi stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða er of lítil á uppbyggingu húsnæðis fyrir séreignamarkað

1

Íbúðamarkaður 2022

Eigið húsnæði		Leiga	
Séreign 128.300 íb. 79%	Einkaaðilar 24.600 íb. 15,1%	Opinb. 9.500 íb. 5,9%	

2

Uppbygging skv.
rammasamningi (2033)

Séreign 152.100 íb. 77,1%	Einkaaðilar 27.700 íb. 14,1%	Opinb. 17.600 íb. 8,9%
--	---	-------------------------------------

3

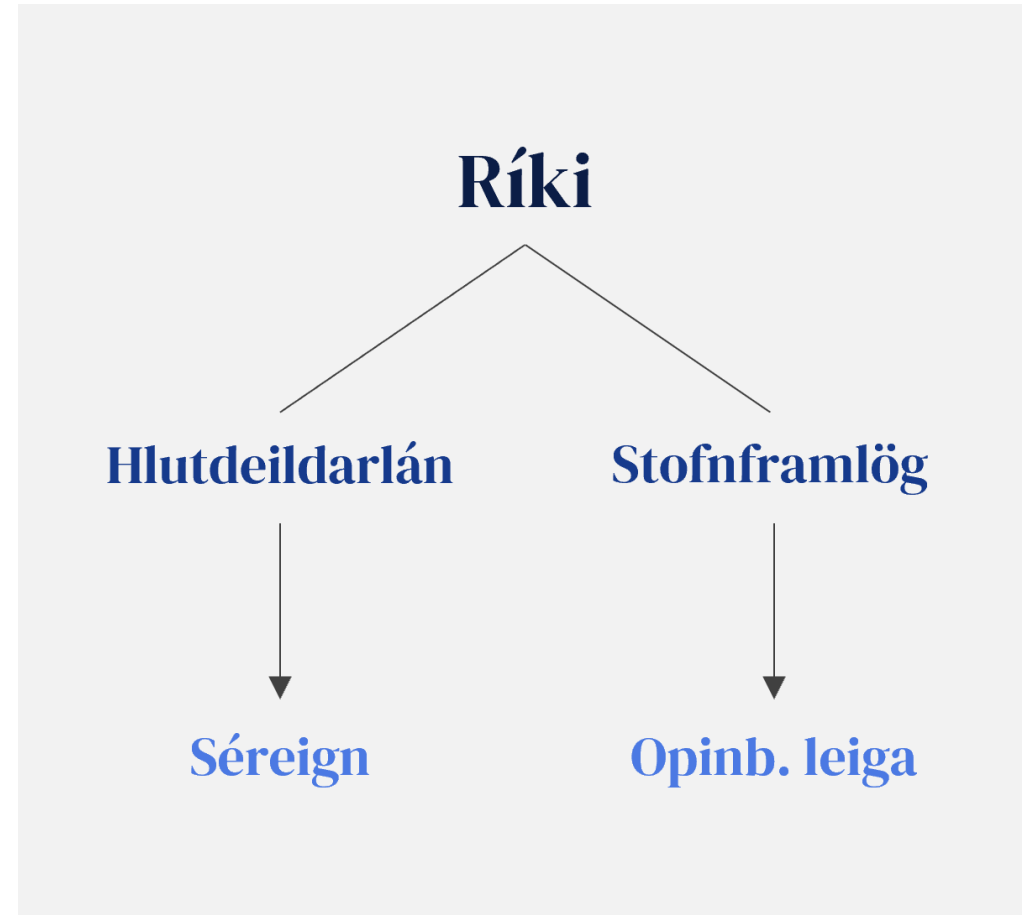
Sviðsmynd
Markaður í jafnvægi

Séreign 167.800 íb. 85,0%	Leiga 29.600 íb. 15,0%
--	-------------------------------------

Færa þarf áherslur frá stofnframlögum yfir í hlutdeildarlán

Með breyttum áherslum væri byggt meira í takti við þarfir fólksins í landinu

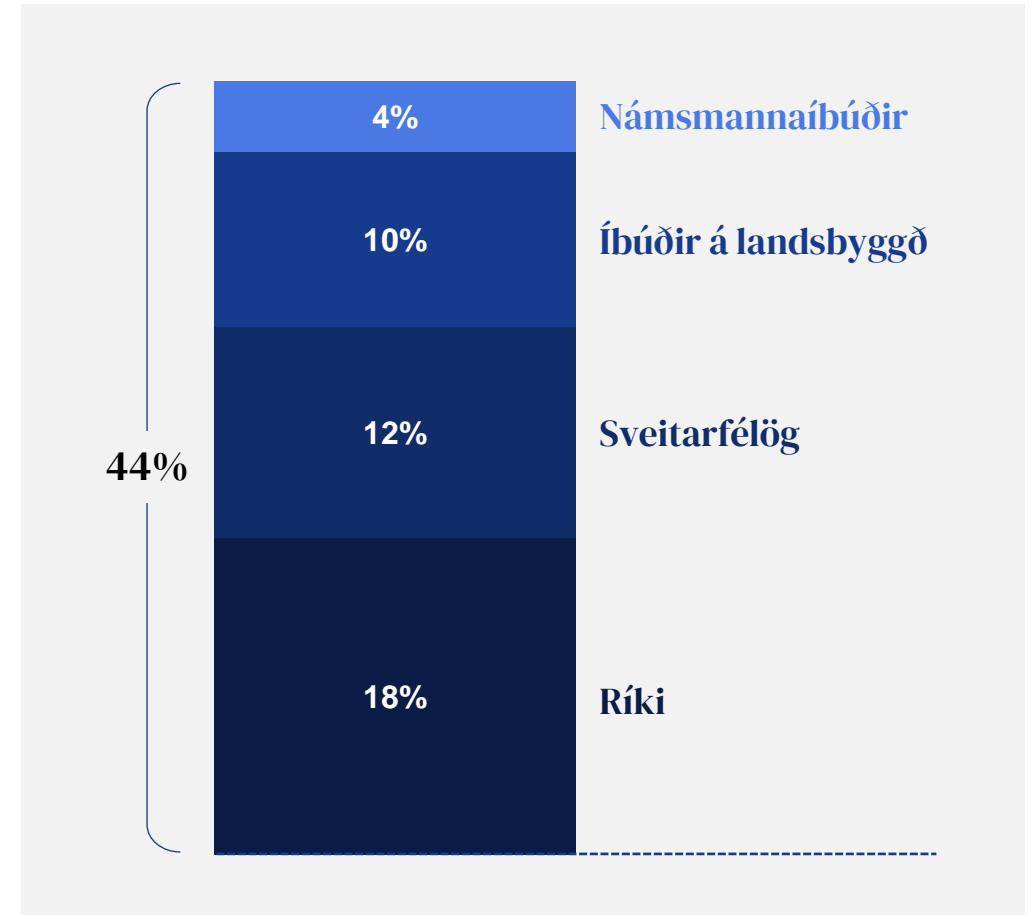
- Hlutdeildarlán hjálpa fólki að eignast sína eigin íbúð, á meðan stofnframlög miða að því að byggja upp félagslegar leiguíbúðir.
- Miðað við þarfir íbúa ætti ríkið að horfa meira til hlutdeildarlána heldur en stofnframlaga.
- Hlutdeildarlán hafa auðveldað tekju- og eignaminni aðilum að eignast íbúð.
- Ljóst er að hlutdeildarlán hafa frá því þau voru sett á fót árið 2020 stutt við framboðshlið íbúðamarkaðarins.
- Á þessu ári voru gerðar jákvæðar breytingar á reglugerð um hlutdeildarlán. Helstu breytingarnar voru þær að hámarksverð íbúða var uppfært.
- Hlutdeildarlán hafa hvatt til sölu nýrra íbúða og losað þannig fjármagn til frekari íbúðauppbyggingar.
- Með breyttum áherslum í þessu kerfi væri uppbygging íbúða meira í takti við þarfir landsmanna.



Kostnaður „hagkvæmra“ íbúða fellur á skattgreiðendur

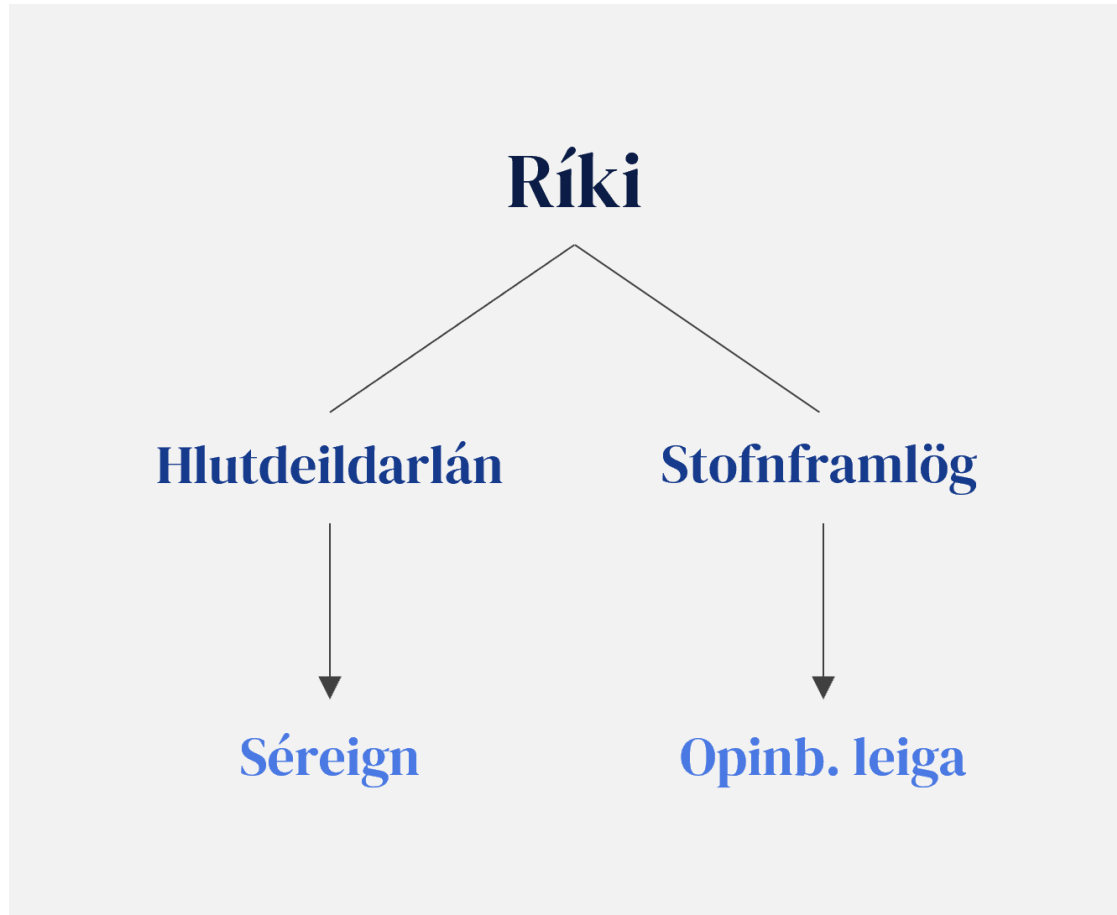
Framleiðslugetan nýtt til uppbyggingar leiguíbúða en ekki íbúða í séreign

- Hinar svokölluðu hagkvæmu íbúðir sem eru á vegum óhagnaðardriffinna leigufélaga er hið opinbera að niðurgreiða um a.m.k. 30% og allt að 44%.
- Það er því rangnefni að kalla slíkar íbúðir hagkvæmar íbúðir. Íbúðirnar eru fyrst og fremst leiguíbúðir sem eru niðurgreiddar af hinu opinbera.
- Ef stjórnvöld, þ.e. ríki og sveitarfélög, leggja megináherslu á slíka uppbyggingu þá er framleiðslugeta markaðarins nýtt þar en ekki í uppbyggingu séreignarhúsnæðis þar sem eftirspurnin er.
- Sveitarfélögin hafa ekkert síður en ríkið verið að ýta undir uppbyggingu leiguíbúða. Það sést á framboði af lóðum, skipulagsferlinu og leyfisveitingum sveitarfélaga. Þessar íbúðir fá forgang í kerfinu.



Samkomulagið er rammi fyrir markmið um uppbyggingu 35 þús. íbúða

Mikilvægt er að ljúka skuldbindandi samningum við sveitarfélög á grundvelli sammingsins þannig að markmið náist



Þróun íslenska húsnæðismarkaðarins; sjónarhorn byggingariðnaðarins

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur
Samtaka iðnaðarins

