

Íbúðir í samræmi við þarfir samfélagsins

Sigurður Hannesson, framvæmdastjóri SI

Bæjarbíó 14. ágúst 2024



Þrískiptur markaður mannvirkjaiðnaðar

Fjármunamyndun mannvirkjaiðnaðar



Íbúðarhúsnaði

2023

196 ma.

Mannvirki
atvinnuveganna

2023

247 ma.

Opinberir innviðir

2023

119 ma.



Lengi ljóst að of fáar íbúðir væru byggðar



5. júní 2023 ÓJAFNVÆGI Á ÍBÚÐAMARKAÐI

- Lítt er fyrir að ríflega 2.800 fulltíðar komi inn á íbúðamarkaðinn í ár skv. nýrri spá HMS. Á næsta ári reiknar stofnunin með að fjöldinn verði ákka mikill. Ef spáin rættist er um að ræða nær þúsund íbúða flekk frá því á árinu 2020 en þá var fjöldi fulltíðna íbúða ríflega 3.800.
- HMS spáir því að umtalsverður samdráttur verði í fjölda fulltíðna íbúða á milli árinna 2024 og 2025. Reiknar stofnunin með að taplega 2 þúsund fulltíðar íbúðir komi inn á markaðinn 2026, eða nærri 30% færri en á árinu 2024.
- HMS reiknar með að ríflega 1.200 færri íbúðir komi fulltíðar inn á íbúðamarkaðinn á tímabilinu 2023-2025 samanborið við þá spá sem stofnunin birti með SI í október sl.á.
- Þarft greining HMS og húsnæðisáætlunar sveitarfélaga gera ráð fyrir að það þurfi rítt um 4.000 fulltíðar íbúðir inn á markaðinn í ár og sama fjöldi næstu tvö ár. Miðað við spá stofnunarinnar um fulltíðar íbúðir þá verður byggd undir íbúðarþöf á þessum tíma sem nemur 4.360 íbúðum. Þá eykst óáþvæglíð á milli fjölda fulltíðna íbúða og áætlaðrar þarfar eftir því sem líður á spáttímann.
- Frá því að rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða til næstu tíu ára var undirtekið í júlí í fyrra hefur kostnaður við meðalíbúð hækkað um tæplega 7 m.kr. Fjármagnskostnaður við íbúðir hefur aukist um 3 m.kr. vegna hækkanar stýrivasta Seðlabankans og lengri meðalíbúðlúta. Einnig hefur kostnaður við aðlöng og vinnu við uppbyggingu íbúða hækkað um 2,6 m.kr. á þessum tíma. Síðast en ekki síst mun væntanleg lausn á endurgreiddum vðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% auka kostnað við byggingu íbúða um 1,2-1,5 m.kr.
- Í tölningu HMS á íbúðum í byggingu kemur fram að ríflega 1.700 íbúðir sem voru á framvinduðum 1. 2 og 4 tölningu HMS og SI í september sl. voru það einnig í nýjstu tölningu HMS. Bendir það til þess að íbúðarframlæmdir séu að stöðvast á þessum framkvæmdastigum. Skýrist það að mestu af hákkun kostnaðar við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.
- Útlán til byggingarfyrirtækja hafa aukist undanfarið. Sá útlánvæðing hefur verið mistilkuðar sem merki um aukin umsvif í íbúðaruppbyggingu. Hó réttta er að aukningin skýrist af því að íbúðabyggingar eru að stöðvast í byggingarferlinu vegna hákkun vaxta og hratt vaxandi byggingarkostnaðar.
- Minnkandi umsvif í uppbyggingu íbúða sjálfst býrkt í þróun íbúðarfarfæstingar í þjóðhagareikningum síðustu misseri. Á fyrsta árförðung þessa árs dróguð íbúðarfarfæstingar saman um 14% frá sama ársþörðung í fyrra, meðal á föstu verði. Nemur samdrátturinn 22% frá fyrsta ársþörðung 2021.
- Miðað við spá HMS um framföð fulltíðna íbúða er ólíklegt að marknið stjórvalda um að 35 þúsund nýjar fulltíðar íbúðir á tímabilinu 2023-2032 náist, nema þau belli sér og gripi á ákveðinn hátt inn í málið.
- Til að styðja við uppbyggingu íbúðahúsnæðis þarf að ráðast í markvissar aðgerðir. Í fyrsta lagi þarf að endurskoða áform um laekun endurgreidds vðisaukaskatts vegna fasteignaframkvæmda. Í öðru lagi þarf að gera húðeldarlan að raunhálum kosti og selja merki kraf í þá uppbyggingu. Í þriðja lagi þurfa sveitarfélög að stöðuka framföð á byggingarhlum íbúðum. Í fjórða lagi ætti sveitarfélögin að endurskoða fyrirkomulag á innheimtu gáða áður en framkvæmdir hefjast. Síðast en ekki síst þarf samstílt áttak ríkis, sveitarfélaga, Seðlabankans og aðla vinnuamarkaðarins til að ná niður verðbólgu og verðbólguvæntingum en með því skapast grundvöllur fyrir lægt vðtum.

24. ágúst 2023 ÍBÚÐAUPPBYGGING STEFNIR Í ÖFUGA ÁTT

- Meðingjörri landsmanna kjs að bíla í eigin húsnæði. Áherslur stjórvalda hafa hins vegar verið á uppbyggingu íbúða með aðkomu hins opinbera og svo verður áfram miðað við stefnuáherslur. Ef stjórvaldi, þ.e. ríki og sveitarfélög, leggja megnáherslu á allka uppbyggingu þá er framleiðslugæta markaðarins rítt þar en ekki í uppbyggingu séreignarhúsnæðis þar sem eftirspurnin er.
- Líklegt er að leigubúðum með opinberum stjóðningu minni fjölga meira hútfallalega en íbúðum fyrir séreignamarkað á tíma rammisamkomulaga stjórvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða sem undirtekið var á síðasta ári og nær til ársins 2022. Á tímabilinu er í samkomulaginu gert ráð fyrir að íbúðum í séreign fólgi um tæp 10% og leigubúðum með aðkomu hins opinbera um ríflega 85%, þ.e. leigubúðir með aðkomu hins opinbera fara úr 9.500 í 17.600. Þá mun hútfall leigubúsnæðis á vegum hins opinbera fara úr því að verra 6% íbúðamarkaðarins í 9% á tíma samningins.
- Samtök íbúðararins telja að of lítið áhersla sé lögð á uppbyggingu séreignarhúsnæðis í rammisamkomulagi stjórvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða. Á þeim markaði er skortur á búðum og mikil uppbyggingarþörf. Fólk vill fara sig úr leigubúsnæði yfir í séreignarhúsnæði og ætlu uppbyggingarform og áherslur stjórvalda að taka mál af því. Uppbyggingarform verðist stefna í öfuga átt þar sem félagslegt húsnæði vaxi í fjölda og sem hútfall af íbúðamarkaðinum af marknið samningssins ganga eftir. Samtök íbúðararins telja mikilvægt að stjórvaldi, ríki og ástærta sveitarfélög landsins, breyti þessu og stígi inn með algerðum til að byggja að fjöldi og samsetning fulltíðna íbúða sem koma inn á íbúðamarkaðinn á næstu árum verði í takti við þarfir og óskir landsmanna.
- Samtök íbúðararins telja ólíklegt að marknið rammisamnings stjórvalda um 35.000 íbúðir náist, nema stjórvaldi belli sér með markvissum hátt fyrir því að auka uppbyggingu íbúða umfram það sem nú er gert. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, HMS, áætla að á fyrstu 3 árum samningssins verði fjöldi nýbyggðra íbúða undir þörf og markniðum samningssins sem nemur 4.360 íbúðum samantlagt. Þá aukist óáþvæglíð á milli fjölda fulltíðna íbúða og áætlaðrar þarfar eftir því sem líði á spáttímann. Líklegt er að munurinn verði mestur í uppbyggingu íbúða fyrir séreignamarkað.
- Stór hluti þessa sem nú leggja húsnæði yfir frekar eiga sitt eigið húsnæði. Í könnun sem Prósnet hefur á undanfnum áttum gert á meðal leigjenda kemur fram að ekki nema um 10% þessa sem eru á leigumarkaði vilja að vera þar. Ríflega 72% segja vera leigjendur af nautsyn. Hútfallð hefur farið hákkandi síðustu ár en árið 2019 var það 57%. Ef þeir leigjendur sem myndu frekar vilja eiga en leigja fenglu ósk sína uppfyllta myndi hútfall leigumarkaðarins fara niður í 5,6%. Ef einnig er horft til farfaglegjar getu frekar þess sem geta eignast eigið húsnæði og verða að leigja en þannig mætti selja upp svðmynd um húsnæðismarkað í jafnvægi þar sem horft er til vilja fólka og farfaglegjar getu þannig að 85% markaðarins væri eigin húsnæði og 15% leigubúsnæði sem að hluta til væri opinbert leigubúsnæði.
- Það er mat Samtaka íbúðararins að stjórvaldi eigi að hlýða landsmönnum að eignast sitt eigið húsnæði frekar en að festa fólk á leigumarkað. Sveitarfélögin þera þar ríkuga ábyrgð að skapa fonsendur til þess að framföð íbúða sé nálganlegt og að þær séu á vðisðáttlegu verði. Reykjavík hefur í a.m. lagt áherslu á þéttingarverkefni og íbúðir innan almenna íbúðakerfisins. Hveru tveggja mætti ekki þörfum og óskum landsmanna.
- Það úræð sem upp á síðkastið hefur samnað gildi sitt eru húðeldarlan en þau fara í sér stöðing ríkis til tekju- og eignarinnar aðla til að fjárfesta í eigin húsnæði. Úræðað hefur brúað eignarflæðinu við íbúðarkaup fyrir þau sem þessa þurfa og styðja við framföðshlíð íbúðamarkaðsins með því að hvetja byggingararar til að ráðast í ný verkefni.
- Samtök íbúðararins telja það rangfærni að kalla íbúðir innan almenna íbúðakerfisins hagkvæmar íbúðir enda eru þær fyrst og fremst íbúðir sem eru niðurgæðar af hinu opinbera. Að mati Samtaka íbúðararins er það ekki hagkvæmt að láta kostnaðinn falla á skattgreiðendur.

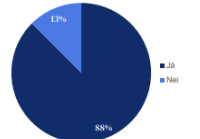
11. janúar 2024 ÁFRAMHALDANDI SAMDRÁTTUR Í BYGGINGU NÝRRÁ ÍBÚÐA

Verulegur samdráttur í byggingu nýrra íbúða hefur að óbreyttu áfram samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íbúðararins. Könnunin var lögð fyrir stjórndendur vertakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar reikna þessar stjórndendur með því að byrjað verði á byggingu 699 íbúða hjá þessra fyrirtækjum á næstu tólf mánuðum samanborið við 966 á síðustu tólf mánuðum. Samdrátturinn er því 29%.



Niðurstæða könnunarinnar hefur forsöpglígð fyrir markaðinn. Í því sambandi má benda á að í sambærilegri könnun frá því í mars á síðasta ári, sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íbúðararins, kom fram að stjórndendur reiknuðu með 65% samdrætti í fjölda íbúða sem byrjað yrði á á næstu 12 mánuðum samanborið við síðustu 12 mánuði. Sá samdráttur raungreiddist þó fyrir en könnunin bendir til þess sem niðurstöður síðustu tölningu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem framkvæmd var í september síðastliðnum, sýndu að þá þegar væri 68% samdráttur í fjölda íbúða í byggingu frá tölningunni í mars á síðasta ári. Ófangeind niðurstæða um 29% samdráttur bendir því til þess að samdrátturinn í fjölda íbúða í byggingu verði enn meiri en nú er þegar komið fram í tölningu HMS. Mun það koma fram í því að fulltíðar nýjar íbúðir verði enn meiri en áður og verði því áfram talvært undir áætlaðri þörf almennings.

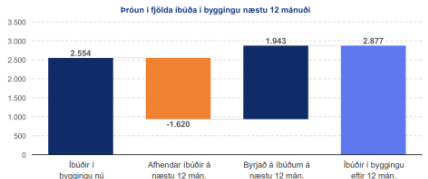
Telur þú að hákkandi fjármögnunarkostnaður muni leidda til samdráttar í uppbyggingarformum þína fyrirtækis á íbúðarhúsnæði?



¹ Íbúðir í byggingu: Greining og stöðumat, HMS 12. október 2023

4. júlí 2024 VERKTAKAR VÆNTA AUKNINGAR Í FJÖLDA ÍBÚÐA Í BYGGINGU ÞRÁTT FYRIR LÓÐASKORT

Nær 13% aukning verður í fjölda íbúða í byggingu á næstu tólf mánuðum samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íbúðararins (SI) í júní síðastliðnum. Um er að ræða verulegan vðisnning frá því sem verði hefur en sambærileg könnun sem gerð var í lok síðastliðna árs bendir til 21% samdráttar. Könnunin er gerð á meðal vertakna sem eru að tölning íbúðir í eigin reikning. Hlun hefur haft gort forsöpglígð fyrir markaðinn en í því sambandi má nefna að tölning Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, HMS, á íbúðum í byggingu í mars á þessu ári sýndi fram á umtalsverðan samdrátt íbúða í byggingu í samræmi við niðurstöður könnunar SI í lok síðastliðna árs.



Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá þeim fyrirtækjum sem þátt tóku í könnuninni er 2.554. Reikna stjórndendur fyrirtækjanna með því að áttenda af þeim 1.620 íbúðir á næstu tólf mánuðum og hefja byggingu á 1.943 íbúðum á þeim tíma. Í byggingu eftir tólf mánuði verði því 2.877 íbúðir hjá þessum fyrirtækjum sem er líkt og áður sagði 13% aukning frá því sem nú er.

Bættar markaðsaðstæður, þ.e. aukin sala og hákkun á verði íbúða, vðisast hafa glætt uppbyggingarform. Í niðurstöðum könnunarinnar eru skýr skilaboð um að lóðaskortur, hlár vextir og skattahækkun stjórvalda á síðasta ári, þ.e. þegar þau leikkuðu endurgreiddu vðisaukaskatts við vönnu marna á verksað úr 60% í 35%, hafi dregið úr uppbyggingu íbúða. Í könnuninni segja 56% svarenda að fyrirtækio eigi erfðara með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum samanborið við 75% svarenda í könnuninni sem gerð var í lok síðastliðna árs. Nú svara 22% þessri spurningu neltandi samanborið við 4% í síðustu könnun.



Ójafnvægi á íbúðamarkaði - 5. júní 2023

Íbúðauppbýgging stefnir í öfuga átt - 24. ágúst 2023

Áframhaldandi samdráttur í byggingu nýrra íbúða - 11. janúar 2024

Verktakar vænta aukningar í fjölda íbúða í byggingu þrátt fyrir lóðaskort - 4. júlí 2024

Stjórnvöld hafa unnið ötullega að umbótum undanfarin ár

Tillögum átakshópa hrint í framkvæmd og húsnæðisstefna sett



Þingsályktun

um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024–2028 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028.

Alþingi ályktar að fram til ársins 2038 skuli unnið að húsnæðismálum í samræmi við eftirfarandi húsnæðisstefnu og að árin 2024–2028 verði unnið í samræmi við meðfylgjandi aðgerðaáætlun til að tryggja framgang markmiða stefnunnar, sbr. lög um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála, nr. 30/2023.

Gert verði ráð fyrir framkvæmdinni við gerð fjárlaga hvers árs og í fimm ára fjármálaáætlun.

Niðurbrot á ramma fjármálaáætlunar	Samtals					
2024–2028	2024	2025	2026	2027	2028	2024–2028
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	3.923	3.876	3.835	3.794	3.757	19.187
Húsnæðisbætur	9.053	9.053	9.053	9.053	9.053	45.266
Stofnframlög vegna félagslegra leiguíbúða	7.436	3.736	3.736	3.736	3.736	22.382
Samtals húsnæðismál	20.413	16.666	16.625	16.584	16.547	86.835
Lánsfjárheimild vegna hluteildarlána	3.000					
Lánsfjárheimild vegna annarra lána						
Húsnæðissjóðs	17.000					
Samtals lánsfjárheimildir vegna Húsnæðissjóðs	20.000					

Miðað við verðlag í fjárlögum fyrir árið 2024. Fjárhæðir í millj. kr.

Lán Húsnæðissjóðs miðast við heimildir sem Alþingi veitir fjármála- og efnahagsráðherra í 5. gr. fjárlaga. Lánsheimilda er aflað í fjárlögum hvers árs og standa þær utan ramma fjármálaáætlunar. Undanfarin ár hefur lánsfjárheimild numið 20.000 millj. kr. á ári.

Húsnæðisstefna taki mið af og verði hluti af heildstæðri samþættri stefnu í húsnæðismálum, skipulagsmálum, samgöngumálum, byggðamálum og málefnum sveitarfélaga og taki mið af samþykktum stefnum stjórnvalda á öðrum málefnasviðum.

Niðurstöður

starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði

19. maí 2022

Skýrsla starfshóps um tillögur átakshóps í húsnæðismálum varðandi skipulagsmál

Júlí 2020

Stjórnarráð Íslands
Umhverfis- og auðlindaráðuneytið

LÆKKUN ÞRÖSKULDS UNGS FÓLKS OG TEKJULÁGRA INN Á HÚSNÆÐISMARKAD

Apríl 2019

Skýrsla starfshóps sem skipaður var af félags- og barnamálaráðherra

Áherslur stjórnvalda magna vandann

Ríkisvaldinu þarf að beita til að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í takt við þarfir landsmanna



Íbúðamarkaður 2022

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

Stjórnvöld styrkja
eftirspurnarhlið
séreignarmarkaðar...

...og framboðshlið
leigumarkaðar

Nýjar íbúðir kalla á fleiri lóðir

Þrjár undirstöður húsnæðismarkaðar



Íbúðamarkaður

Hærri fjármagnskostnaður og hertir skilmálar greiðslumats halda niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Landsmönnum fjölgar hins vegar hratt og lýðfræðileg þróun kallar á miklu meiri uppbyggingu.

Byggingamarkaður

Of fáar íbúðir hafa verið byggðar. Stjórnvöld hafa dregið úr hvötum til uppbyggingar á sama tíma og efnahagsskilyrði eru óhagstæð.

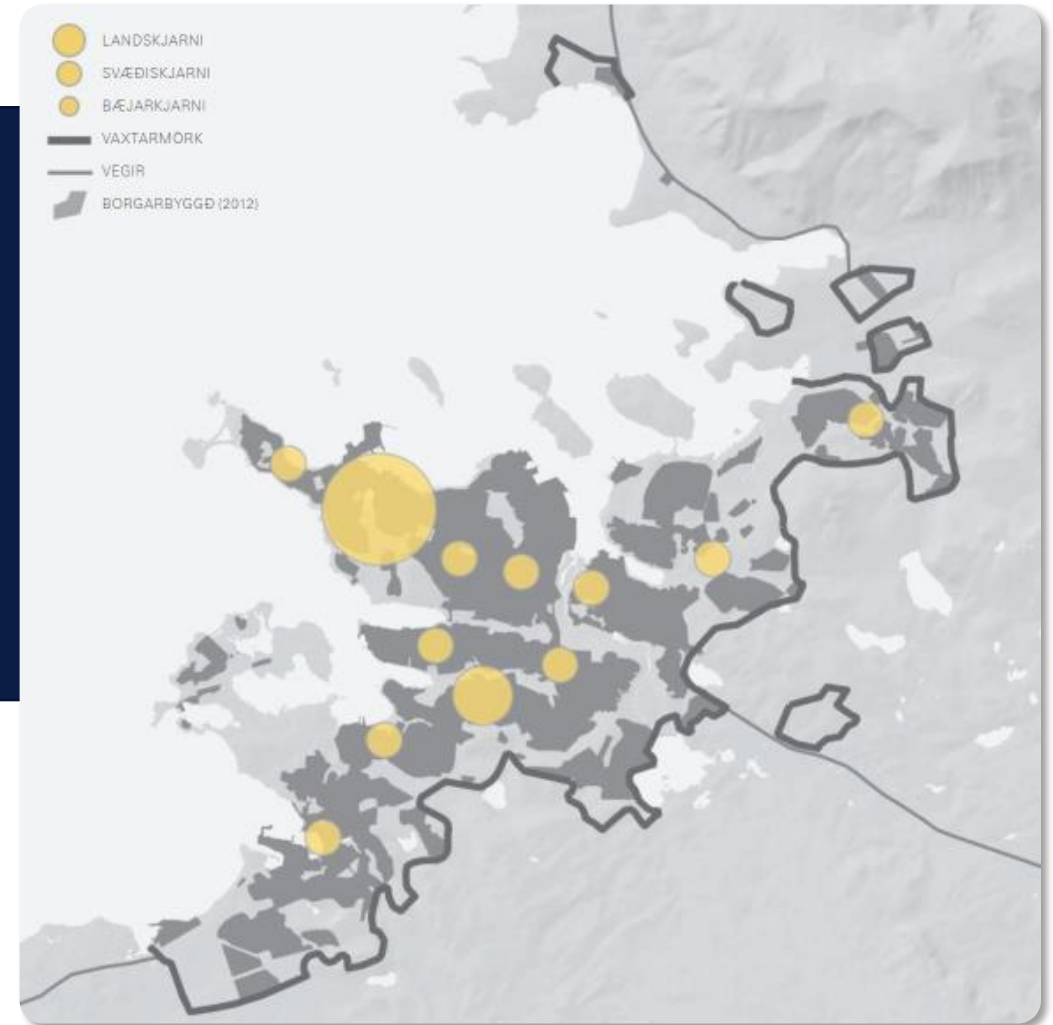
Lóðir og skipulag

Mikil eftirspurn hefur verið eftir lóðum en sveitarfélög hafa haldið aftur af framboði með því að skipuleggja ekki nægilegt magn nýrra lóða tímanlega.

Er höfuðborgarsvæðið að verða uppselt?

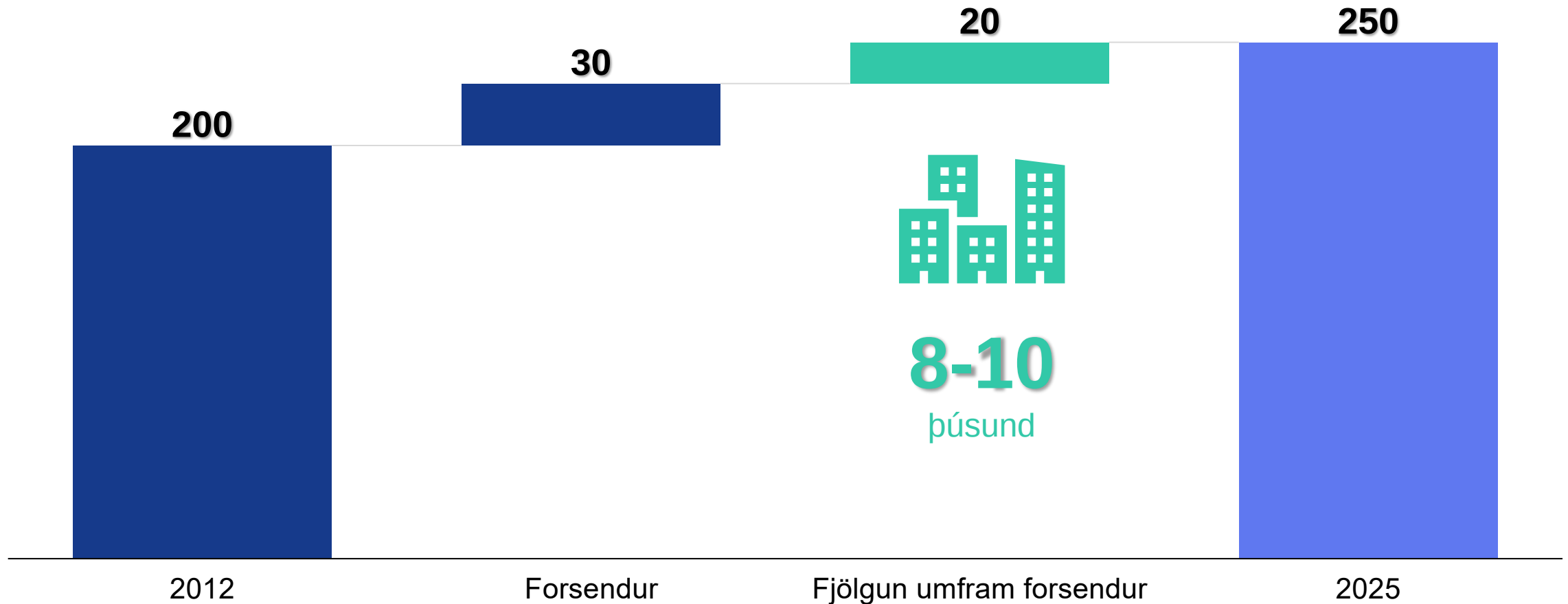
Vaxtamörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins tekur ekki mið af fjölgun landsmanna

- Samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins verður öll uppbygging þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu að eiga sér stað innan skilgreindra vaxtarmarka
- Vaxtarmörk voru skilgreind árið 2014 en fólksfjölgun hefur verið langt umfram allar spár sem hægt var að gera á þeim tíma.
- Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu leggja vaxtarmörkin til grundvallar sínum aðalskipulagsáætlunum.



Brostnar forsendur kalla á endurskoðun

Íbúum fjölgar mun hraðar en gert var ráð fyrir



Fjöldi íbúa í þúsundum talið skv. Hagstofu og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins

Dæmi um stór uppbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu

Mæta þarf fjölbreyttum þörfum samfélagsins



Úlfarsárdalur



Keldnaholt



Urriðaholt (vestur)



Blikastaðaland



Gunnarshólmi

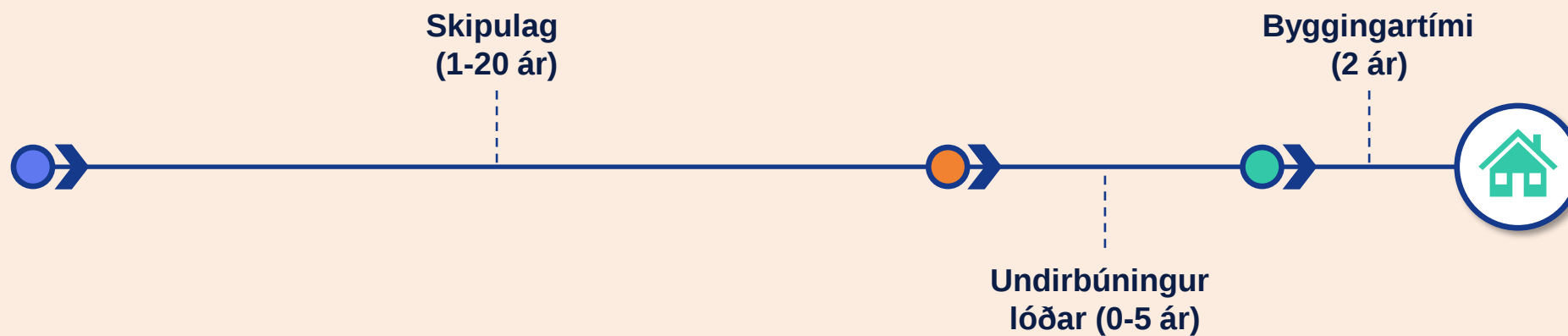


Ártúnshöfði



Eftirspurn í dag – framboð eftir nokkur ár

Ferill uppbyggingar



Stjórnvöld taki ábyrgð og skapi skilyrði til uppbyggingar

Langtímahugsun í skipulagsmálum, bætt starfsskilyrði, samstarf við uppbyggingu og heimildir til inngripa



Endurskoðun á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins – vaxtarmörk

Heimildir ríkisvaldsins til inngripa í skipulagsmálum

Hvatar fyrir sveitarfélög til uppbyggingar

Áframhaldandi einföldun regluverks og stjórnsýslu

Bætt starfsskilyrði byggingariðnaðar

