



24. ágúst 2023

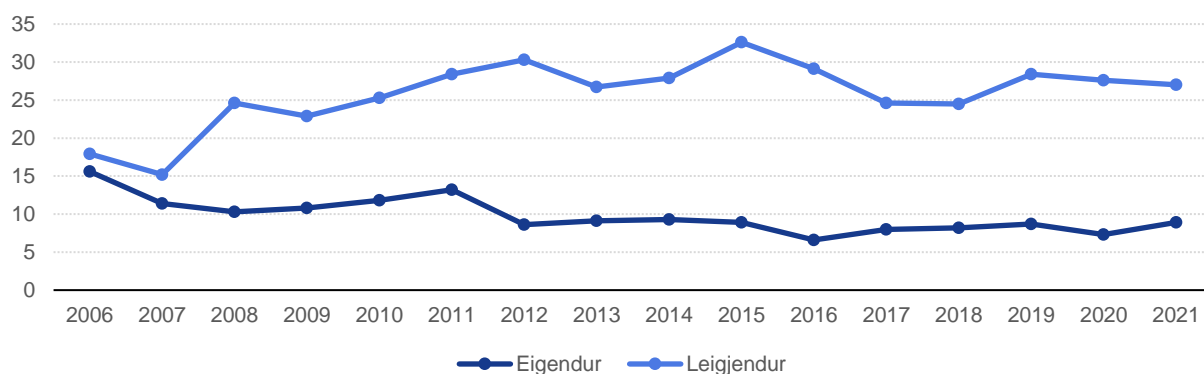
ÍBÚÐAUPPBYGGING STEFNIR Í ÖFUGA ÁTT

- Meginþorri landsmanna kys að búa í eigin húsnæði. Áherslur stjórnvalda hafa hins vegar verið á uppbyggingu íbúða með aðkomu hins opinbera og svo verður áfram miðað við stefnuáherslur. 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.
- Líklegt er að leiguíbúðum með opinberum stuðningi muni fjölga meira hlutfallslega en íbúðum fyrir séreignamarkað á tíma rammisamkomulags stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða sem undirritaður var á síðasta ári og nær til ársins 2032. Á tímabilinu er í samkomulaginu gert ráð fyrir að íbúðum í séreign fjölgi um tæp 19% og leiguhúsnæði með aðkomu hins opinbera um ríflega 85%, þ.e. leiguíbúðir með aðkomu hins opinbera fara úr 9.500 í 17.600. Þá mun hlutfall leiguhúsnæðis á vegum hins opinbera fara úr því að vera 6% íbúðamarkaðarins í 9% á tíma samningsins.
- Samtök iðnaðarins telja að of lítil áhersla sé lögð á uppbyggingu séreignarhúsnæðis í rammisamkomulagi stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða. Á þeim markaði er skortur á íbúðum og mikil uppbyggingarþörf. Fólk vill færa sig úr leiguhúsnæði yfir í séreignarhúsnæði og ættu uppbyggingaráform og áherslur stjórnvalda að taka mið af því. Uppbyggingaráform virðast stefna í öfuga átt þar sem félagslegt húsnæði vex í fjölda og sem hlutfall af íbúðamarkaðinum ef markmið samningsins ganga eftir. Samtök iðnaðarins telja mikilvægt að stjórnvöld, ríki og stærstu sveitarfélög landsins, breyti þessu og stígi inn með aðgerðum til að tryggja að fjöldi og samsetning fullbúinna íbúða sem koma inn á íbúðamarkaðinn á næstu árum verði í takti við þarfir og óskir landsmanna.
- Samtök iðnaðarins telja ólíklegt að markmið rammisamnings stjórnvalda um 35.000 íbúðir náist, nema stjórnvöld beiti sér með markvissum hætti fyrir því að auka uppbyggingu íbúða umfram það sem nú er gert. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, HMS, áætla að á fyrstu 3 árum samningsins verði fjöldi nýbyggðra íbúða undir þörf og markmiðum samningsins sem nemur 4.360 íbúðum samanlagt. Þá aukist ójafnvægið á milli fjölda fullbúinna íbúða og áætlaðrar þarfir eftir því sem líði á spátímamann. Líklegt er að munurinn verði mestur í uppbyggingu íbúða fyrir séreignamarkað.
- Stór hluti þeirra sem nú leigja húsnæði vilja frekar eiga sitt eigið húsnæði. Í könnun sem Prósent hefur á undanförunum árum gert á meðal leigjenda kemur fram að ekki nema um 10% þeirra sem eru á leigumarkaði velja að vera þar. Ríflega 72% segjast vera leigjendur af nauðsyn. Hlutfallið hefur farið hækkandi síðustu ár en árið 2019 var það 57%. Ef þeir leigjendur sem myndu frekar vilja eiga en leigja fengju ósk sína uppfyllta myndi hlutfall leigumarkaðarins fara niður í 5,8%. Ef einnig er horft til fjárhagslegrar getu fækkar þeim sem geta eignast eigið húsnæði og verða að leigja en þannig mætti setja upp sviðsmynd um húsnæðismarkað í jafnvægi þar sem horft er til vilja fólks og fjárhagslegrar getu þannig að 85% markaðarins væri eigin húsnæði og 15% leiguhúsnæði sem að hluta til væri opinbert leiguhúsnæði.
- Það er mat Samtaka iðnaðarins að stjórnvöld eigi að hjálpa landsmönnum að eignast sitt eigið húsnæði frekar en að festa fólk á leigumarkaði. Sveitarfélögin bera þar ríkulega ábyrgð að skapa forsendur til þess að framboð íbúða sé nægjanlegt og að þær séu á viðráðanlegu verði. Reykjavík hefur t.a.m. lagt áherslu á þéttingarverkefni og íbúðir innan almenna íbúðakerfisins. Hvoru tveggja mætir ekki þörfum og óskum landsmanna.
- Það úrræði sem upp á síðkastið hefur sannað gildi sitt eru hlutdeildarlán en þau fela í sér stuðning ríkis til tekju- og eignaminni aðila til að fjárfesta í eigin húsnæði. Úrræðið hefur brúað eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þau sem þess þurfa og styðja við framboðshlið íbúðamarkaðsins með því að hvetja byggingaraðila til að ráðast í ný verkefni.
- Samtök iðnaðarins telja það rangnefni að kalla íbúðir innan almenna íbúðakerfisins hagkvæmar íbúðir enda eru þær fyrst og fremst íbúðir sem eru niðurgreiddar af hinu opinbera. Að mati Samtaka iðnaðarins er það ekki hagkvæmni að láta kostnaðinn falla á skattgreiðendur.

Fáir vilja vera á leigumarkaðnum þvert á stefnu stjórnvalda

Samkvæmt lífskjararannsókn Hagstofu Íslands er staða leigjenda mun verri en þeirra sem búa í eigin húsnæði. Einnig telja leigjendur sig búa við minna húsnæðisöryggi en fólk í eigin húsnæði. Leigjendur búa við þyngri fjárhagslega byrði húsnæðiskostnaðar en umtalsvert hærra hlutfall leigjenda en eigenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Húsnæðiskostnaður heimila í leiguhúsnæði er meira íþyngjandi en þeirra sem búa í eigin húsnæði.

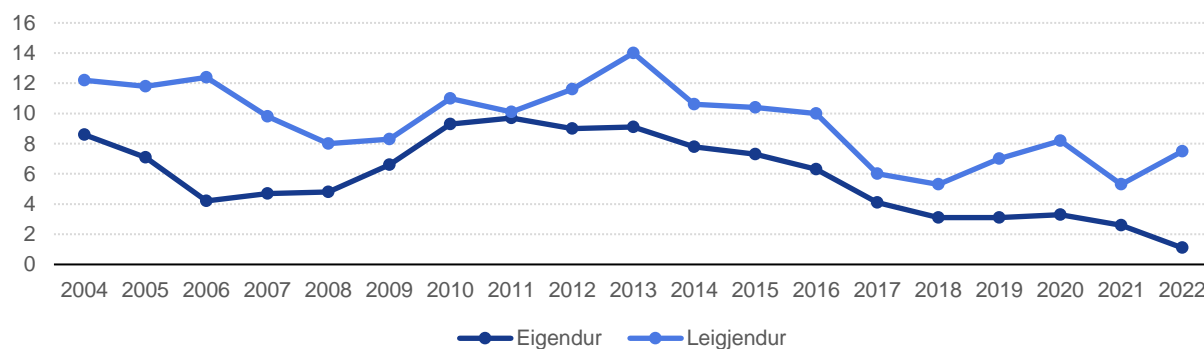
Hlutfall heimila þar sem húsnæðiskostnaður þeirra er a.m.k. 40% ráðstöfunartekna (%)



Heimild: Hagstofa Íslands

Íþyngjandi byrði húsnæðiskostnaðar kemur einnig fram í mun á hlutfalli heimila sem eru í vanskilum annars vegar með húsnæðislán og hins vegar leigu. Mun hærra hlutfall heimila er með leigu í vanskilum en húsnæðislán. Vanskilahlutfall húsnæðislána var 1,1% hjá eigendum húsnæðis á árinu 2022 en 7,5% hjá leigjendum. Þrátt fyrir hækkun vaxta og aukna verðbólgu hafa vanskil heimilanna í húsnæðislánum ekki aukist að undanfögnu.

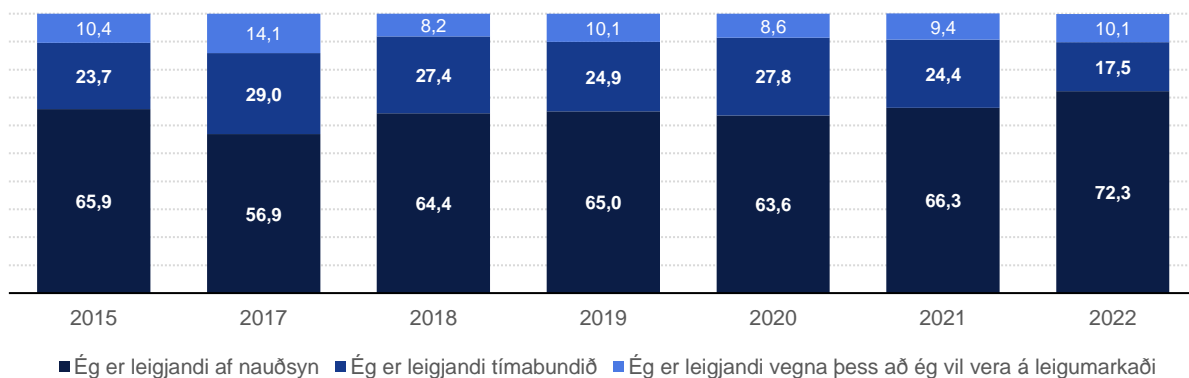
Hlutfall heimila í vanskilum með húsnæðislán eða leigu %



Heimild: Hagstofa Íslands

Stór hluti þeirra sem leigja húsnæði vill frekar eiga sitt eigið húsnæði. Í könnun sem Prósent hefur á undanfögnu árum gert á meðal leigjenda kemur fram að ekki nema um 10% þeirra sem eru á leigumarkaði eru að leigja vegna þess að þeir vilja leigja. Ríflega 72% segja að þau séu leigjendur af nauðsyn. Hlutfallið hefur farið hækkandi síðustu ár en árið 2019 var það 57%. Ríflega 17% segja að þau séu tímabundið á leigumarkaði.

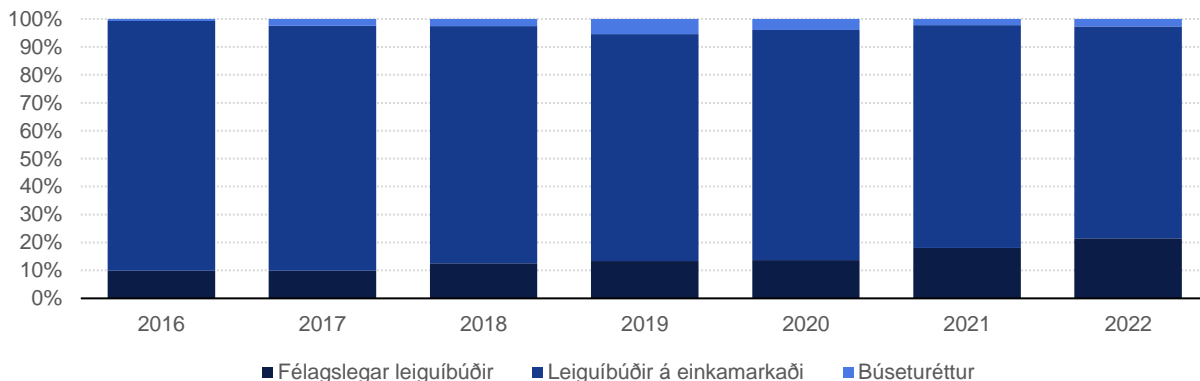
Hlutfall þeirra sem telja eftirfarandi fullyrðingar eigi best við sig %



Heimild: Hagstofa Íslands

Flestir sem leigja á íslenskum íbúðamarkaði leigja af einkaaðilum. Í fyrra var hlutfall aðila á leigumarkaði sem leigja af einkaaðilum 76%. Hlutfall þeirra sem leigðu félagslegt húsnæði var þá 22% af heildarfjölda leigjenda. Tæplega 3% voru síðan í búsetuúrræðum. Á síðustu árum hefur hlutfall félagslegs leiguhúsnæðis farið vaxandi en á móti hefur dregið úr hlutdeild þeirra sem leigja á einkamarkaði. Þrátt fyrir þessar breytingar eru einkaaðilar ráðandi í útleigu húsnæðis hér á landi. Bæði er um að ræða einstaklinga og einkarekin leigufélög þar sem hlutdeild þess síðastnefnda af leigumarkaðinum hefur farið vaxandi en ríflega 13% leigjenda leigðu af einkareknum leigufélögum í fyrra.

Leigjendur eftir stöðu á leigumarkaði Hlutfall heimila



Heimild: Hagstofa Íslands

Samtök iðnaðarins telja að miðað við ofangreindar skoðanakannanir sem sýna að fólk vill eiga frekar en leigja þá virðist áherslan í rammSAMningi stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða vera of lítil á uppbyggingu húsnæðis fyrir séreignamarkað. Á þeim markaði er skortur á íbúðum og mikil uppbyggingarþörf. Á sama tíma og fólk vill færa sig úr leiguhúsnæði yfir í séreignarhúsnæði er markaðurinn að taka á sig form þar sem hlutfall leigu margfaldast líkt og sjá má á mynd hér fyrir neðan.

Á tímabilinu 2023-2032 er gert ráð fyrir að íbúðum í séreign fjölgi um tæp 19%, leiguíbúðum á vegum einkaaðila um 13% og leiguhúsnæði með aðkomu hins opinbera um ríflega 85%. Þá mun hlutfall leiguhúsnæðis á vegum hins opinbera, þ.e. innan almenna íbúðakerfisins (A-íbúðir) og félagslegar íbúðir fara úr því að vera 5,9% íbúðamarkaðarins í 8,9% á tíma sammingsins líkt og sýnt er á myndinni.

Ef þeir leigjendur sem myndu frekar vilja eiga en leigja fengju ósk sína uppfyllta myndi hlutfall leigumarkaðarins fara niður í 5,8%. Í stefnu stjórnvalda væri réttara að taka mið af þessu og færa hlutföll markaðarins meira í þessa átt. Þannig hefði t.d. verði eðlilegra að stefnan sem birtist í rammamningi miðaðist við að 85% markaðarins væri í eigin húsnæði og 15% leiguhúsnæði og hluti þess opinbert leiguhúsnæði.

Það er mat Samtaka iðnaðarins að uppbyggingaráform og áherslur stjórnvalda – ríkis og sveitarfélaga – ættu að taka mið af því sem landsmenn vilja. Uppbyggingaráform virðast stefna í öfuga átt þar sem félagslegt húsnæði vex í fjölda og sem hlutfall af íbúðamarkaðinum. Þar er hlutfalli milli fjölda íbúða í séreign og leiguíbúða í eigu einkaaðila haldið föstu miðað við núverandi samsetningu íbúðamarkaðarins. Samtök iðnaðarins telja mikilvægt að stjórnvöld breyti þessu og stígi inn með aðgerðum til að tryggja að fjöldi og samsetning fullbúinna íbúða sem koma inn á íbúðamarkaðinn á næstu árum verði í raun í takti við þarfir landsmanna. Ef stjórnvöld, þ.e. ríki og sveitarfélög, leggja ofuráherslu á opinberar íbúðir þá er framleiðslugeta markaðarins nýtt þar en ekki í uppbyggingu séreignarhúsnæðis þar sem eftirspurnin er.

Eigið húsnæði		Leiga	
Séreign 128.300 íb. 79%		Einkaaðilar 24.600 íb. 15,1%	Opinb. 9.500 íb. 5,9%
1. Íbúðamarkaður 2022			
Séreign 152.100 íb. 77,1%		Einkaaðilar 27.700 íb. 14,1%	Opinb. 17.600 íb. 8,9%
2. Íbúðamarkaður 2033 - Uppbygging skv. rammamningi			
Séreign 153.000 íb. 94,2%			Leiga 9.400 íb. 5,8%
3. Sviðsmynd - Uppfylltar óskir leigjenda			
Séreign 167.800 íb. 85,0%			Leiga 29.600 íb. 15,0%
4. Sviðsmynd - Betri stefna rammamnings			

Séreign sérstaða íslenska íbúðamarkaðarins

Íbúðamarkaður þar sem framboð íbúða mætir þörfum íbúa á hverjum tíma skiptir miklu máli fyrir heimilin í landinu og hagkerfið allt. Skilvirkni og fyrirsjáanleiki sem kemur með stöðugleika og upplýstri stefnumótun er lykillinn að því að þörfum landsmanna fyrir húsnæði sé mætt á hverjum tíma.

Íbúðamarkaðurinn skiptist í leigu- og eigendamarkað. Stefna stjórnvalda að auðvelda íbúum landsins að búa í sínu eigin húsnæði hefur einkennt íslenska húsnæðismarkaðinn og á hún rætur sínar að rekja til síðustu aldar. Segja má að á seinni hluta þeirrar aldar hafi sú stefna tekið á sig fast og skipulegt form. Talsverður árangur hefur náðst á þessu sviði en 79% heimila landsins bjuggu í séreign á síðasta ári og 21% voru þá leigjendur samkvæmt lífskjararannsókn Hagstofunnar.

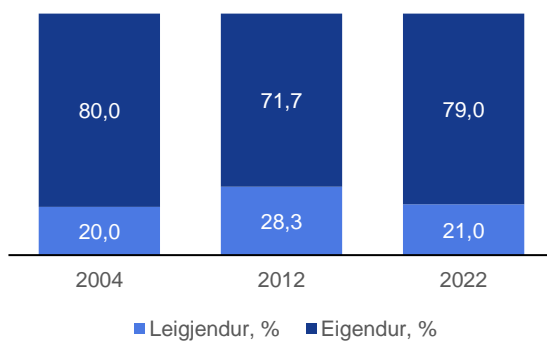
Ísland hefur nokkra sérstöðu í alþjóðlegum samanburði hvað búsetuform íbúðarhúsnæðis varðar en hér á landi hefur tekist betur að byggja upp séreignarmarkað íbúða en víðast hvar í nálægum löndum. Hlutfall

þeirra heimila sem búa í eigin húsnæði er hátt hér á landi miðað við önnur lönd. Hlutfallið er t.d. mun lægra á hinum Norðurlöndunum. Um 59% búa í eigin húsnæði í Danmörku, 65% í Svíþjóð og 70% í Finnlandi. Í ríkjum ESB er hlutfall heimila sem búa í eigin húsnæði að jafnaði 70%, eða 10 prósentustigum lægra en hér á landi.¹ Munurinn á milli landa endurspeglar að hér er sparnaður heimilanna að stærri hluta í húsnæði en víða annarsstaðar.

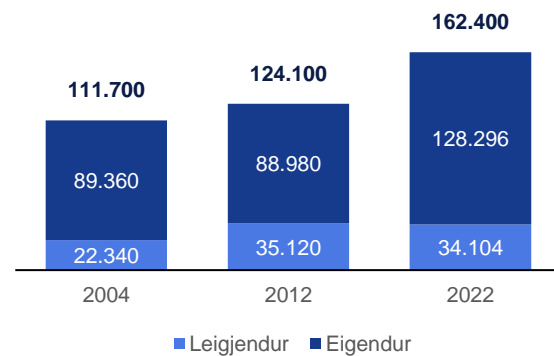
Endurspeglast hátt hlutfall séreignar hér á landi einnig í því að stærsti hluti eigna heimila landsins er bundinn í húsnæði eða um 78% á síðasta ári. Þetta er nokkuð hátt í alþjóðlegum samanburði en innan OECD er hlutfallið að jafnaði 50%. Að sama skapi er stærsti hluti skulda íslenskra heimila íbúðarlán eða 75%.

Staða heimila á íbúðamarkaði

Hlutfall heimila, %



Fjöldi heimila



Heimild: Hagstofa Íslands

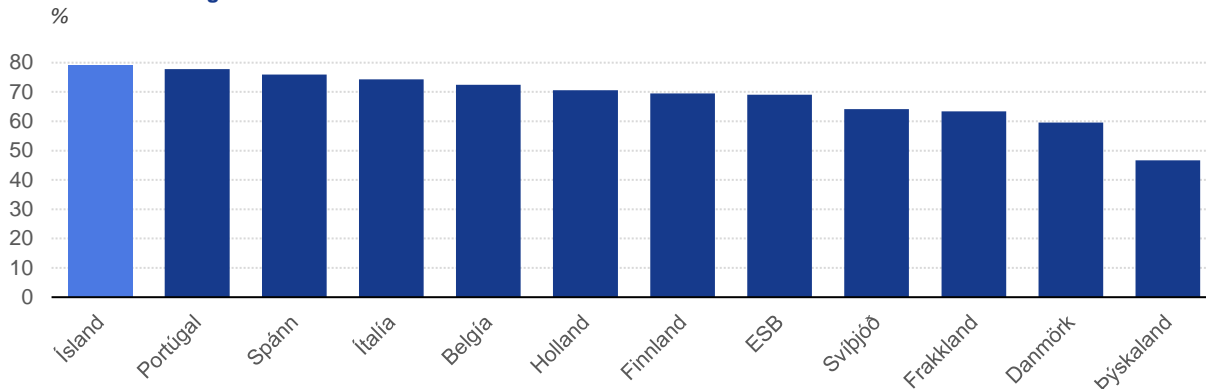
Heildarfjöldi fjölskyldna í eigin húsnæði var 128.300 á síðasta ári en leigjendur 34.100 samkvæmt ofangreindri lífskjararannsókn. Fjölskyldum í eigin húsnæði hafði þá fjölgað um 39.300 á áratug en fjölskyldum í leiguhúsnæði fækkað um 1.000.² Á sama tíma hafði hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði hækkað úr 72% í 79% og hlutfall leigjenda lækkað úr ríflega 28% í 21%. Endurspeglar þetta bættan efnahag heimilanna á tímabilinu þar sem kaupmáttur ráðstöfunartekna hefur aukist verulega en hann jókst um 63% hér á landi á síðasta áratug. Til samanburðar jókst kaupmáttur aðeins um 5% á milli árunna 2004 og 2012 á sama tíma og hlutfall leigumarkaðar hækkaði úr 20% í 28%. Efnahagsáfallið 2008 hafði þar sitt að segja. Sýnir þróunin að þegar fjárhagur heimilanna batnar velja landsmenn séreign fram yfir leigu. Þetta er líkt og greina má í öðrum löndum en rannsóknir sýna að aukning kaupmáttar hefur áhrif á líkur þess að fólk eigi sitt húsnæði.³

¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>

² <https://hagstofa.is/talnaefni/samfelag/lifskjor/husnaedismal/>

³ [The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences](#)

Hlutfall íbúa í eigin húsnæði árið 2022



Heimild: Eurostat

Ákveðið hlutfall íbúðarhúsnæðis stendur autt og hluti er í útleigu til ferðamanna. Hvoru tveggja dregur úr framboði íbúða til búsetu fyrir fólkið í landinu. Í svari innviðaráðherra við fyrirspurn um þetta mál fyrir á þessu ári kemur fram að með fjölgun ferðamanna sé ljóst að skammtímaleiga í formi heimagistingar hafi aukist á ný.⁴

Í svari innviðaráðherra kemur fram að 6,8% íbúða í þéttbýli er í eigu einstaklinga með annað lögheimili þar sem hvorki er þinglýstur leigusamningur á fasteigninni né eru greiddar húsnæðisbætur vegna fasteignarinnar. Alls eru þetta 10.270 íbúðir. Íbúðir í eigu lögaðila þar sem hvorki er þinglýstur leigusamningur á fasteigninni né eru greiddar húsnæðisbætur vegna fasteignarinnar eru samtals 9.198 eða 6,1% íbúða í þéttbýli. Samanlagt eru þetta því tæplega 19.500 íbúðir eða 12,8% af heildarfjölda íbúða í landinu. Gerður er sá fyrirvari í svari ráðherra að talsvert algengt er að hvorki sé þinglýstur leigusamningur né greiddar húsnæðisbætur á húsnæði í eigu leigufélaga þó að það sé í útleigu.

Í svari ráðherra er nefnt að í skýrslu starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði komi fram að eðlilegt væri að sveitarfélög hefðu úrræði til að bregðast við og stýra umfangi bæði skammtímaútleigu og auðra íbúða ef skortur er á íbúðum innan sveitarfélagsins.⁵ Til skoðunar er að endurskoða löggjöf um skammtímaútleigu eða heimagistingu þannig að sveitarfélög ákveði á hverjum tíma í hvaða mæli slíkt verði leyft umfram tiltekinn dagafjölda sem löggjafinn ákveður og að eftirlit verði eftl.

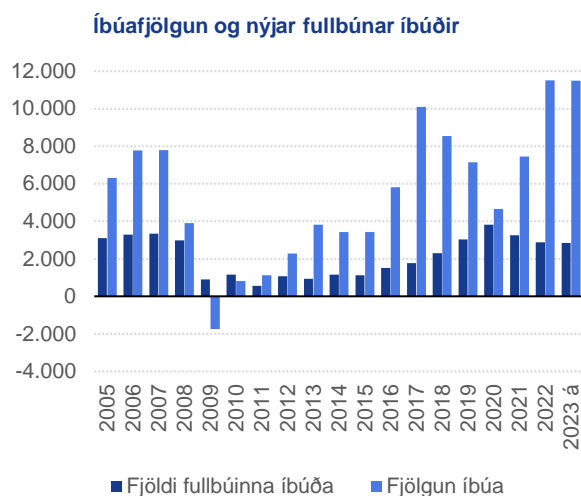
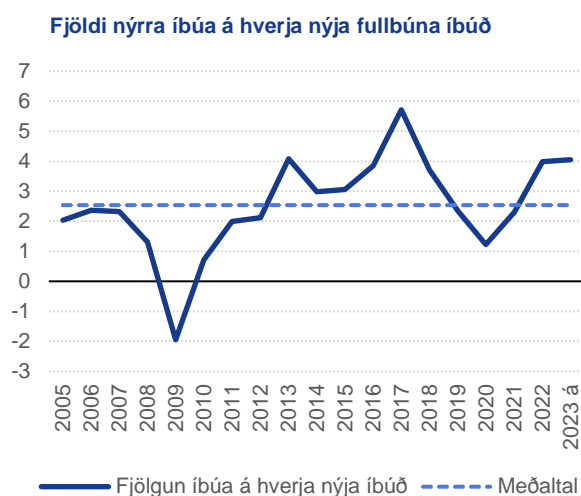
Uppbygging íbúða þarf að vera í takti við þarfir landsmanna

Aðgangur að húsnæði á viðráðanlegu verði hefur verið krefjandi viðfangsefni stjórnvalda bæði hér á landi og víða erlendis um langt skeið. Húsnæðisverð og leiga hefur farið hækkandi og hefur það aukið húsnæðiskostnað heimilanna. Í nýlegri skýrslu OECD segir að þessi þróun hafi að miklu leyti átt rætur sínar að rekja til þess að framboð íbúðarhúsnæðis hafi ekki náð að mæta spurn eftir íbúðarhúsnæði á þéttbýlissvæðum. Segir stofnunin að ósamræmið á milli framboðs og eftirspurnar á íbúðamarkaði stafi af landfræðilegum takmörkunum og reglugerðartakmörkunum í borgum, þ.á.m. takmörkunum sem tengjast landnotkun og í skipulagsákvæðum. Einnig segir stofnunin að laga- og reglugerðarumhverfi hafi áhrif á skilvirkni fasteignamarkaðarins og dragi úr fjárfestingum í íbúðarhúsnæði og viðhaldi íbúða.⁶

⁴ [Svar innviðaráðherra við fyrirspurn frá Jónu Salóme Ingibjargar Jósepsdóttur um íbúðarhúsnæði í þéttbýli sem nýtt er sem orlofshúsnæði, 153. Löggjafarþing 2022-2023, þingskjal 1426 – 373. mál](#)

⁵ [Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði, maí 2022](#)

⁶ [Brick by Brick: Building better housing policies, OECD 2021](#)



Heimild: HMS og Hagstofa Íslands

Í þessu sambandi hafa Samtök iðnaðarins lengi bent á að skortur á réttu lóðaframboði og skipulagi fyrir fleiri íbúðir hafi átt stóran þátt í þeim vanda sem skapaðist á íbúðamarkaði fyrir nokkrum árum og leiddi til þess ójafnvægis framboðs og eftirspurnar sem síðan leiddi til mikillar hækkunar á húsnæðisverði, verðbólgu og hærri vaxta hér á landi. Strax í byrjun árs 2019 bentu Samtök iðnaðarins á að alvarleg staða væri í uppsiglingu á íbúðamarkaði hvað þetta varðar en fólksfjölgunin hafði þá verið talsvert umfram fjölgun nýrra íbúða. Staðan hvað það varðar hefur frekar versnað en um fjórir nýir íbúar voru um hverja nýja íbúð á síðasta ári og er viðbúið að það hlutfall verði álíka hátt í ár. Eðlilegt væri að þetta hlutfall væri um 2,0-2,5 enda er miðað við það í skipulagi flestra sveitarfélaga. Þó að staða sveitarfélaga til að brjóta nýtt land sé misgóð er ljóst að slíkt land er til. Lærdómurinn af þessu er sá að það er mikilvægt að ávallt sé fyrir hendi fjölbreyttara lóðaframboð en hefur verið undanfarin ár svo að hægt verði að koma með skilvirkari hætti í veg fyrir alvarlegt ástand á íbúðamarkaði þegar slíkt blasir við.

Ríkisstjórnir um allan heim hafa innleitt blöndu af aðgerðum til að ná fram markmiðum þeirra í íbúðamálum. Inngrip stjórnvalda á eftirspurnarhlið markaðarins fela í sér skattaafslátt og styrki til að auðvelda heimilunum íbúðakaup og útvegum félagslegs húsnæðis á leigumarkaði til þeirra sem þurfa á því að halda. Inngrip til að hafa áhrif á framboð húsnæðis beinast almennt að því að örva byggingu íbúða, t.d. með skattalegum hvötum eða tilslökunum á lögum og reglum á landnýtingu. Þróunin frá aldamótum hefur verið sú að stjórnvöld innan OECD landanna hafa dregið verulega úr opinberum fjárfestingum í íbúðarhúsnæði.⁷

Í ljósi stöðu íbúðamarkaðarins var á síðasta ári undirritaður rammisamningur við Samband íslenskra sveitarfélaga þar sem ríki og sveitarfélög náðu í fyrsta sinn í sögu húsnæðismála á Íslandi samkomulagi um sameiginlega framtíðarsýn um að auka framboð nýrra íbúða til að mæta fyrirsjáanlegri og uppsafnaðri íbúðapörf næstu tíu árin.⁸ Samkvæmt samningnum á að byggja 35.000 íbúðir um allt land næsta áratuginn. Af heildaruppbyggingunni eiga 30% íbúðanna að vera svokallað hagkvæmt íbúðarhúsnæði og 5% félagslegt húsnæðisúrræði. Á töflunni hér fyrir neðan má sjá markmið rammisamningsins eftir árum.

⁷ [Decentralisation and Governance in the Housing sector, OECD WP, maí 2020.](#)

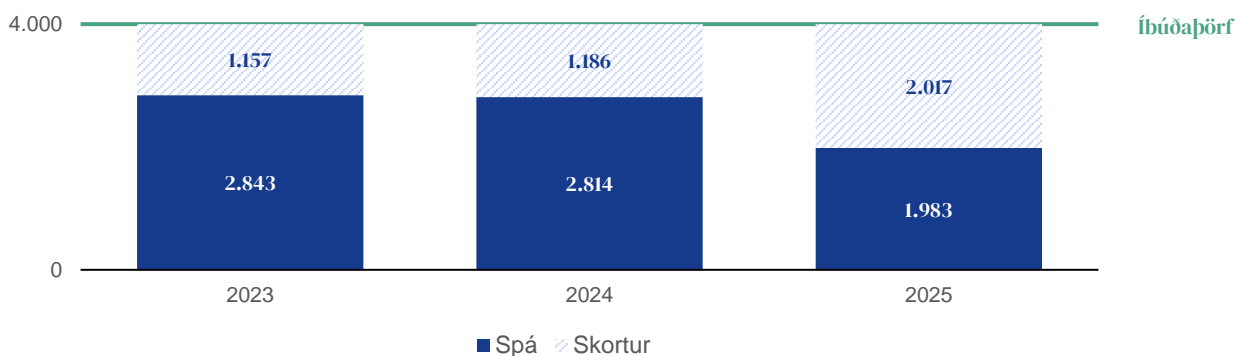
⁸ [Rammisamningur ríkis, sveitarfélaga og HMS um húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032, 12. júlí 2022](#)

	Ár 1	Ár 2	Ár 3	Ár 4	Ár 5	Ár 6	Ár 7	Ár 8	Ár 9	Ár 10	Samtals
Heildaruppbygging	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	35.000
Markmið (30%)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	900	900	900	900	900	10.500
þar af A-íbúðir	720	720	720	720	720	540	540	540	540	540	6.300
þar af hlutdeildarl.	480	480	480	480	480	360	360	360	360	360	4.200
Markmið fél. (5%)	200	200	200	200	200	150	150	150	150	150	1.750

Heimild: Innviðaráðuneytið

Miðað við spá HMS um framboð fullbúinna íbúða sem birt var fyrir skömmu telja Samtök iðnaðarins ólíklegt að markmið rammisamningsins um 35.000 íbúðir náist, nema stjórnvöld beiti sér með markvissum hætti fyrir því að auka uppbyggingu íbúða umfram það sem nú er gert. Spá HMS nær til fyrstu þriggja ára samningsins eða til ársloka 2025. Á þeim tíma áætlað stofnunin að það verði byggt undir íbúðapörf og markmiðum samningsins sem nemur 4.360 íbúðum. Þá aukist ójafnvægið á milli fjölda fullbúinna íbúða og áætlaðrar þarfar eftir því sem líði á spátímann. Líklegt er að munurinn verði mestur í uppbyggingu íbúða fyrir séreignamarkað.

Spá um fullbúnaðar íbúðir og íbúðapörf

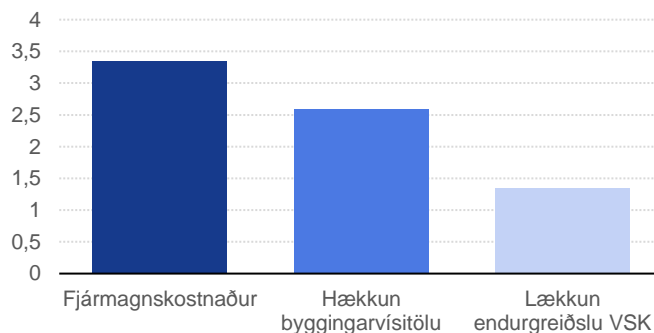


Sérstök áhersla verður á að byggja ríflega 12.000 íbúðir fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum. Ríkisstjórnin hefur kynnt að þessu framboði verði náð með því að auka framlög til hlutdeildarlána og tvöfalda stofnframlög til uppbyggingar leiguíbúða innan almenna íbúðakerfisins. Þannig er stefnt að því að 1.000 íbúðir verði byggðar árlega árin 2024 og 2025 í stað 500 íbúða. Við þetta mun hlutdeild félagslega íbúðamarkaðarins stækka líkt og sýnt er á myndinni hér fyrir neðan.

Frá því að rammisamningurinn var gerður hafa kostnaðarverðshækkunar í húsnæðisuppbyggingu verið miklar. Á sama tíma og stjórnvöld hafa verið að hvetja til íbúðaruppbyggingar hafa þau aukið álögur á íbúðaruppbyggingu og dregið úr hvötum til íbúðaframtækna. Vaxtahækkunir Seðlabankans og hækkun á virðisaukaskatti á vinnu iðnaðarmanna við uppbyggingu íbúða sem stjórnvöld ákváðu að gera með engum fyrirvara rétt fyrir mitt þetta ár hefur aukið kostnað við íbúðarbyggingar verulega. Þessu til viðbótar hefur hrávöruverð og laun hækkað umtalsvert undanfarið. Allt hefur

Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð frá júlí 2022

Í m.kr.



Þetta dregið verulega úr hvata til uppbyggingar íbúða þvert á það sem þurfti til að ná markmiði ofangreinds rammisamningsins stjórnvalda. Frá því að samningurinn var gerður hefur hækkun á byggingarkostnaði meðalíbúðar hækkað um 7,3 m.kr. sbr. myndina hér fyrir ofan. Skilaboð samningsins og aðgerðir stjórnvalda fara ekki saman.

Til að bregðast við ástandinu á íbúðamarkaðinum hér á landi hefur undanfarið verið rík áhersla lögð á uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis. Rangt lóðaframboð hefur hins vegar komið í veg fyrir að hægt hafi verið að mæta þeirri þörf. Þetta sýna m.a. niðurstöður könnunar meðal félagsmanna SI undir lok árs 2020 þar sem um 80% svarenda eru sammála því að skortur á lóðaframboði komi í veg fyrir hagkvæma íbúðauppbyggingu. Þá svara tæp 80% því að hagkvæmt húsnæði verði ekki byggt á þéttingarreitum.

Hlutdeildarlán styðja við framboðshlið íbúðamarkaðarins

Það úrræði sem hefur, nú upp á síðkastið, sannað gildi sitt eru hlutdeildarlán en þau fela í sér stuðning ríkis til tekju- og eignaminni aðila til að fjárfesta í eigin húsnæði. Markmið úrræðisins eru tvíþætt, þ.e. að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þau sem þess þurfa og styðja við framboðshlið íbúðamarkaðsins með því að hvetja byggingaraðila til að ráðast í ný verkefni enda eru hlutdeildarlán eingöngu veitt til kaupa á nýbyggðum íbúðum. Úrræðið var sett á fót árið 2020 að breskri fyrirmynd og felur það í sér að sett var á fót ný lánategund, sem eingöngu er ætluð einstaklingum undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.

Úrræðið felur það í sér að ríkið lánar kaupendum ýmist 20% eða 30% af kaupverði nýbyggðrar fasteignar sem endurgreiðist ýmist að 10 árum liðnum eða við sölu eignarinnar. Endurgreiðslan fer fram í einum vettvangi og skal taka mið af markaðsverði eignarinnar við það tímamark. Engar afborganir eru greiddar af láninu á lánstímabilinu og heimilt er að lengja lánstímabilið í mest 25 ár.

Hlutdeildarlán eru nær eingöngu veitt til kaupa á nýjum íbúðum sem samþykktar eru af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) á grundvelli samnings HMS við byggingarverktaka. Íbúðarstærðir eru skilgreindar í reglugerð nr. 1084/2020 um hlutdeildarlán út frá stærð, herbergjafjölda og staðsetningu húsnæðis. Sett eru fram hámarksverð þeirra eigna sem fallið geta undir úrræðið og eru þau verð ólík eftir svæðum. Í árslok 2022 höfðu verið greidd út 452 hlutdeildarlán að fjárhæð 3,7 ma.kr. Á þeim tíma höfðu 12 lán verið greidd upp og var ávöxtun ríkisins af lánunum að meðaltali um 32%.

Á þessu ári voru gerðar jákvæðar breytingar á reglugerð um hlutdeildarlán. Helstu breytingarnar voru þær að hámarksverð íbúða var uppfært og var hækkun í öllum stærðarflokkum í öllum svæðaflokkum. Tekju- og eignamörk voru einnig hækkuð. Úthlutunartímabilum hlutdeildarlána var fjölgað og er þeim nú úthlutað mánaðarlega í stað 6 sinnum á ári sem var fyrir breytingarnar. Það sem af er ári hafa verið veitt vilyrði fyrir 159 hlutdeildarlánum að fjárhæð 1,9 ma.kr.

Ljóst er að hlutdeildarlán hafa það markmið að styðja við framboðshlið íbúðamarkaðarins og auðvelda tekju- og eignaminni aðilum að eignast fasteign. Þau hafa hvatt til sölu nýrra íbúða og losað þannig fjármagn til frekari íbúðauppbyggingar.

Kostnaður „hagkvæmra“ íbúða fellur á skattgreiðendur

Líkt og kemur fram í töflunni hér fyrir ofan og myndinni hér til hliðar felst stuðningur hins opinbera við íbúðamarkaðinn í stofnframlögum í almenna íbúðakerfinu og hlutdeildarlánum. Hið svokallaða almenna íbúðakerfi var komið á fót 2016 og kom það að vissu leyti í stað eldra kerfis verkamannabústaða sem var við lýði á tuttugustu öldinni. Þar var um að ræða íbúðakerfi sem rekið var á félagslegum forsendum, fyrir atbeina verkalýðshreyfingarinnar og með stuðningi stjórnvalda, án þess þó að vera í beinni eigu ríkis eða sveitarfélaga. Leiguíbúðir sem HMS og sveitarfélög hafa veitt stofnframlög til byggingar eða kaupa á kallast almennar íbúðir og falla undir almenna íbúðakerfið.

Í áðurnefndum rammisamningi er áhersla lögð á byggingu íbúða innan almenna kerfisins. Eru þær kallaðar hagkvæmra íbúðir á vegum óhagnaðardrífna leigufélaga en það liggur fyrir að umgjörð í kringum þá uppbyggingu er

að mörgu leyti ógegnisæ eða hið minnsta þarfnast frekari skoðunar. Fyrirkomulagið er það að ríkið leggur fram 18% af stofnkostnaði íbúðar og sveitarfélag leggur til 12%, oft í formi lóðaúthlutunar og/eða lækunar eða niðurfellingar á opinberum gjöldum vegna íbúðanna. Það er því strax í upphafi búið að niðurgreiða íbúðina um 30%. Að auki eru heimildir til að niðurgreiða íbúðir til námsmanna og íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaganna (félagslegt húsnæðis) um 4% til viðbótar og ef eignin er á landsbyggðin eykst framlag hins opinbera um 10%. Hámarks framlag hins opinbera er því 44%. Umrætt framlag er nýtt til að niðurgreiða kostnað af uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Til viðbótar við framangreint er ljóst að vaxtabyrði umræddra uppbyggingaraðila er almennt mun minni en fyrirtækja á almennum markaði. Opinber stuðningur felst þannig í því að framlög ríkisins vegna íbúðauppbyggingar svokallaðra hagkvæmra íbúða greiðist að helmingi, og allt að 75%, út þá þegar við samþykkt umsóknar um stofnframlag og endurgreiðist ekki fyrr en að 50 árum liðnum. Þá hafa fyrirtæki sem hljóta stofnframlög möguleika á hagstæðari fjármögnun hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun á því sem eftir stendur af framkvæmdakostnaði en almennt gengur á markaði. Felst því ríkisstuðningurinn ekki síst í verulega minni vaxtabyrði á framkvæmdatíma fasteignarinnar.

Telja Samtök iðnaðarins það rangnefni að kalla framangreindar íbúðir hagkvæmar íbúðir enda eru þær fyrst og fremst íbúðir sem eru niðurgreiddar af hinu opinbera. Að mati Samtaka iðnaðarins er það ekki hagkvæmni að láta kostnaðinn falla á skattgreiðendur.

Ef stjórnvöld, þ.e. ríki og sveitarfélög, leggja ofuráherslu á íbúðir byggðar með stofnframlagi hins opinbera þá er framleiðslugeta markaðarins nýtt þar en ekki í séreign þar sem eftirspurnin er. Hlutverki sveitarfélaganna í þessu er stórt en svo dæmi sé tekið hefur Reykjavíkurborg lagt áherslu á þéttingarverkefni og svo íbúðir með opinberu stofnframlagi. Hvoru tveggja mætir ekki þörfum mikils meirihluta markaðarins.

