

Íbúðamarkaður – Rjúfum kyrrstöðuna

Þjóðhagsráð 7. nóvember



Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði



Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysliverðs.



Landsmönnum fjölgar hratt sem setur enn frekari þrýsting á þegar uppsafnaða íbúða- og innviðapörf.



Húsnæðisverð hækkað mikið á undanförunum árum vegna mikillar eftirspurnar. Of fáar íbúðir hafa verið byggðar.

Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði



Grunnvandinn er að það vantar fleiri íbúðir - lausnin er að byggja meira

Markmiðið er að ná jafnvægi á íbúðamarkaði

Ráðast þarf að rótum vandans. Það gerist ef byggingamarkaðurinn er í jafnvægi og framboð lóða er nægt



Íbúðamarkaður

Byggingamarkaður

Lóðir og skipulag

- Hærri fjármagnskostnaður og hertir skilmálar greiðslumats halda niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Landsmönnum fjölgar hins vegar hratt og mikill skortur er á íbúðum.
- Á sama tíma eru skýr merki um samdrátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Óvissa á íbúðamarkaði, hærri framleiðslukostnaður og lóðaskortur leiðir til þess að fyrirtæki á byggingamarkaði sækja frekar í verkefni tengd opinberri uppbyggingu, innviðauppbyggingu eða uppbyggingu mannvirkja fyrir atvinnuvegina.
- Mikil eftirspurn er eftir lóðum á sama tíma og íbúðamarkaður hefur kólnað og skýr merki eru um samdrátt á byggingamarkaði. Þetta er vegna þess að byggingarréttur er af skornum skammti.

Ríkisstjórnin bregst við með metnaðarfullum markmiðum

Sveitarfélög draga lappirnar – einungis eitt sveitarfélag hefur gert samning við ríkið um uppbyggingu íbúða

35.000

nýjar íbúðir á tíu árum

4-5.000 íbúðir á ári næstu 5 árin
3.000 íbúðir á ári 5 árin þar á eftir



Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið

HMS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

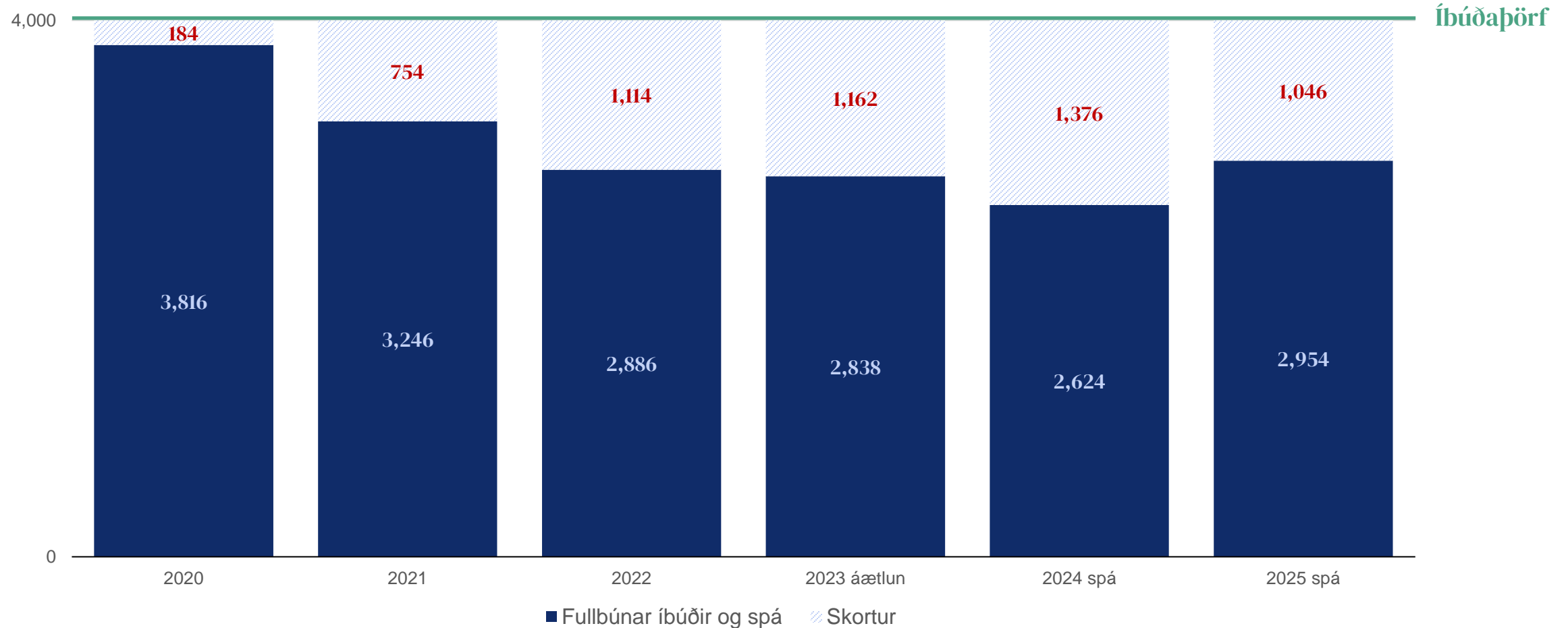


SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Markmið ríkisstjórnarinnar um 35 þúsund íbúðir mun ekki nást

Of lítið hefur verið byggt og það dregur hratt úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

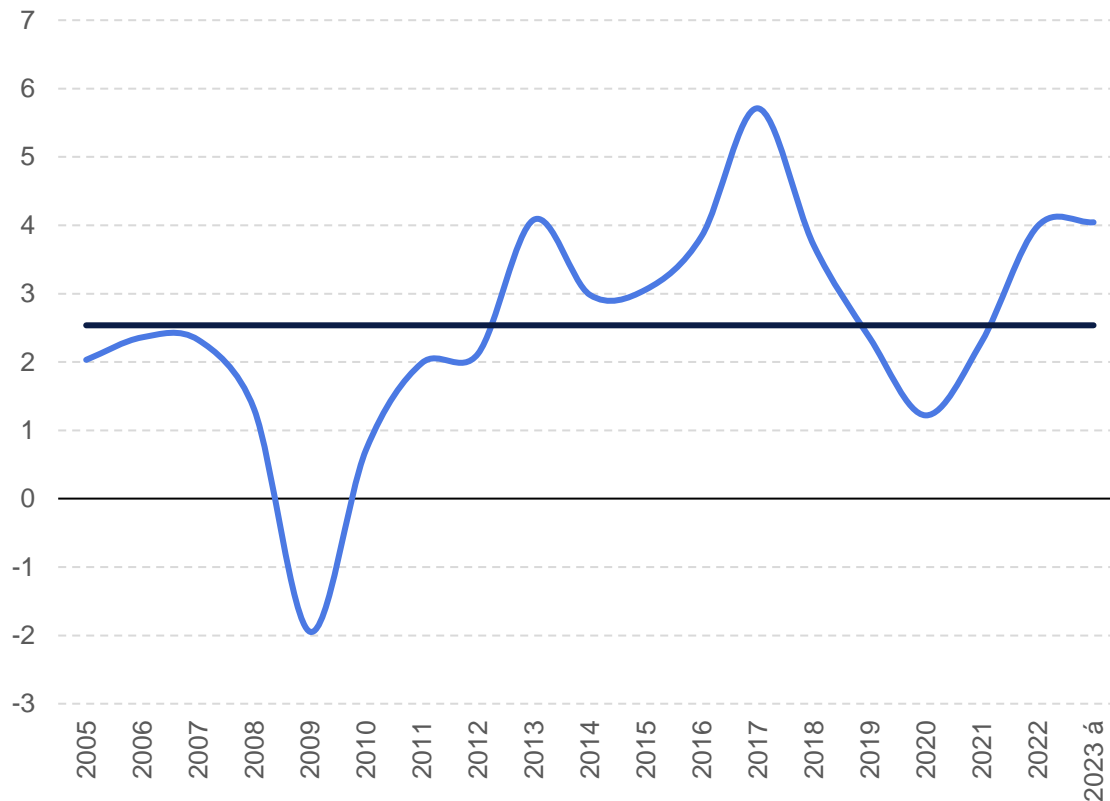
Spá um fullbúnar íbúðir og íbúðapörf



Fjölgun íbúða heldur ekki í við mikla fjölgun íbúa

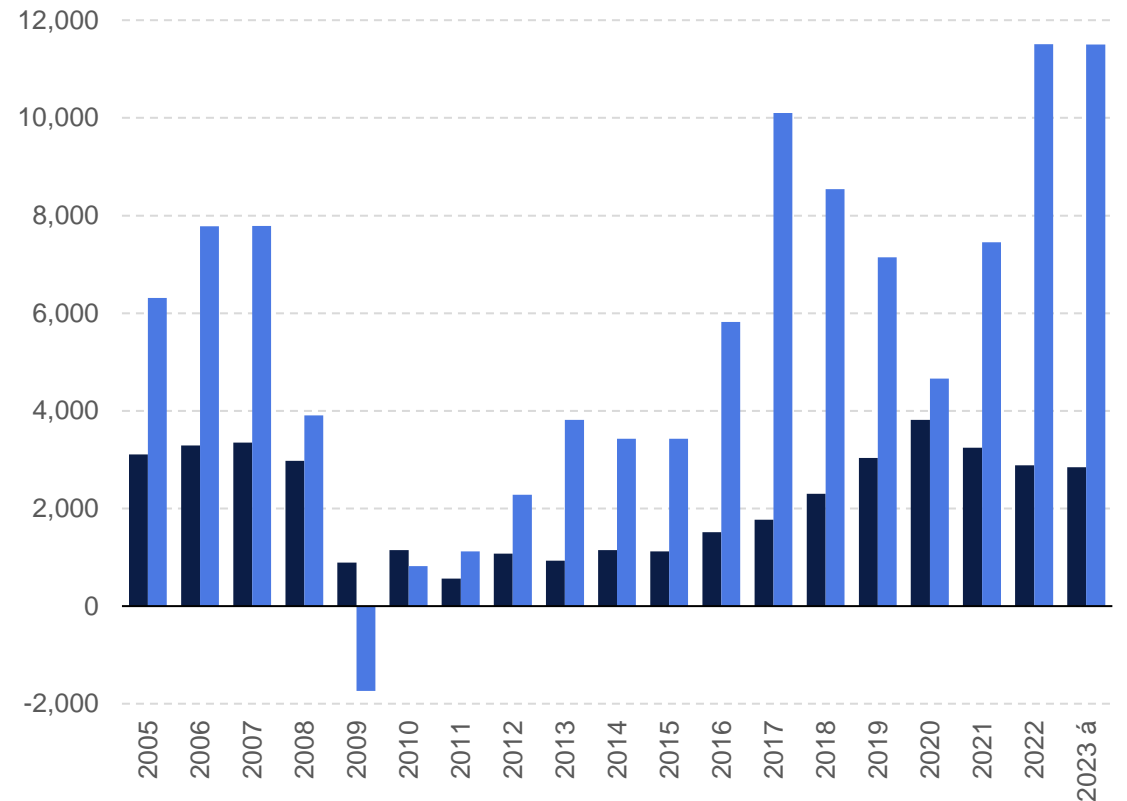
Fjórir nýir íbúar um hverja nýja íbúð en væru um 2,5 íbúar á hverja íbúð ef markaðurinn væri í jafnvægi

Fjöldi nýrra íbúa á hverja nýja fullbúna íbúð



— Fjölgun íbúa á hverja nýja íbúð — Fjöldi íbúa per íbúð 2022

Íbúafjölgun og nýjar fullbúna íbúðir



■ Fjöldi fullbúinna íbúða ■ Fjölgun íbúa

Uppbygging íbúðarhúsnæðis er einungis hluti mannvirkjaiðnaðar

Opinberir innviðir og mannvirki atvinnuveganna eru hvor um sig stærri en uppbygging íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði

2022

146 ma.

Mannvirki
atvinnuveganna

2022

184 ma.

Opinberir innviðir

2022

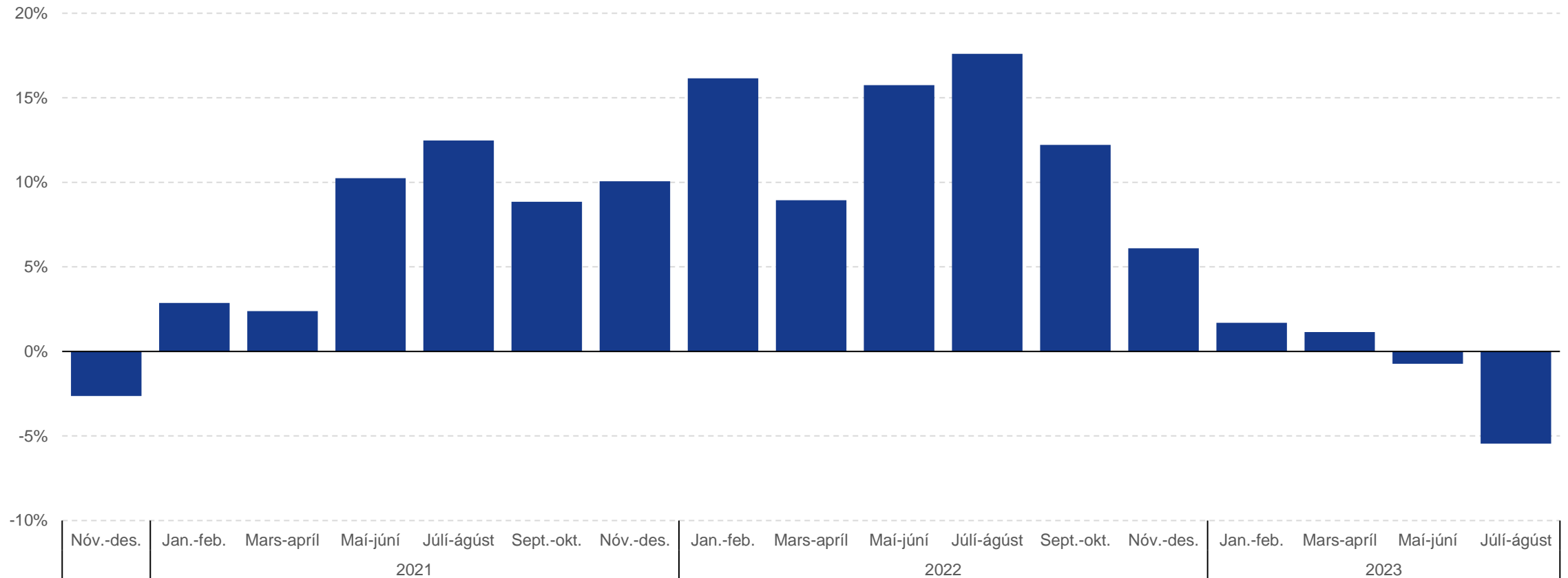
156 ma.

Merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum

Vísbendingar um samdrátt hjá þeim sem starfa á fyrstu byggingarstigum

Velta hjá arkitektum og verkfræðingum

Breyting á veltu á föstu verði frá sama tíma árinu áður, %

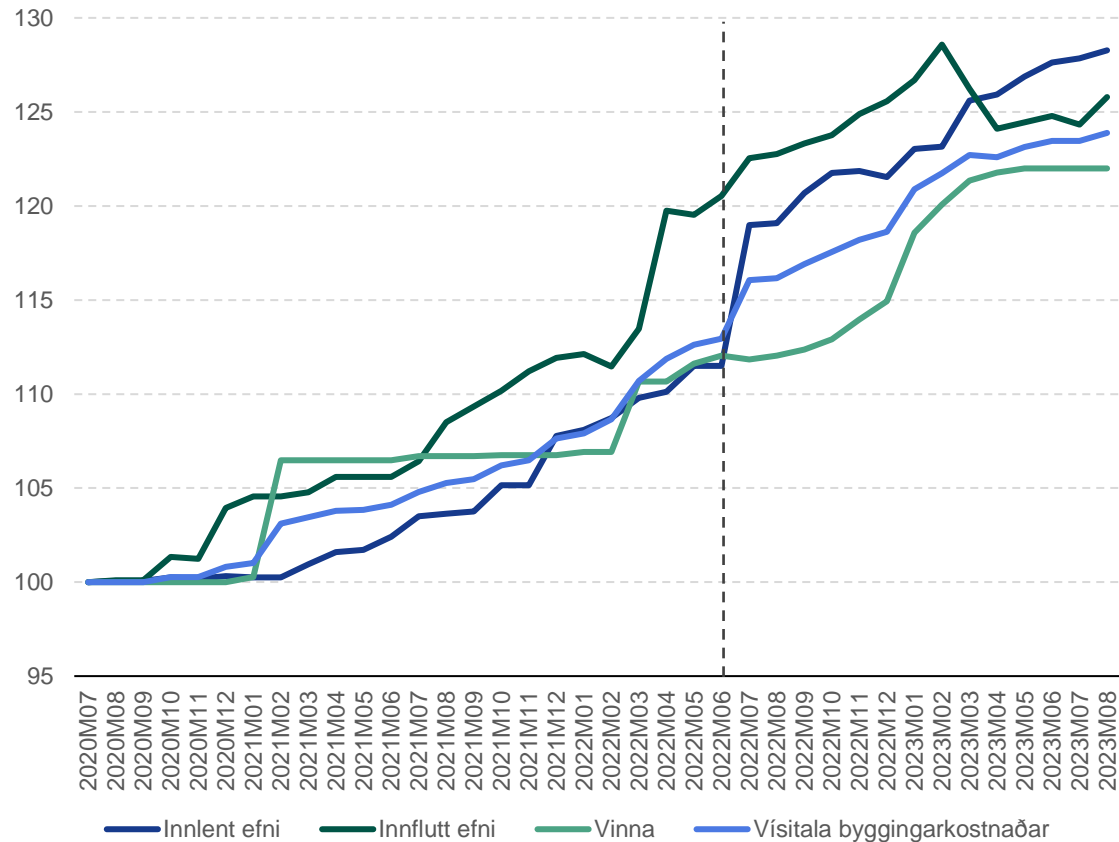


Kostnaður hefur hækkað umtalsvert í byggingariðnaði

Hefur dregið úr arðsemi í byggingum og vilja til framkvæmda

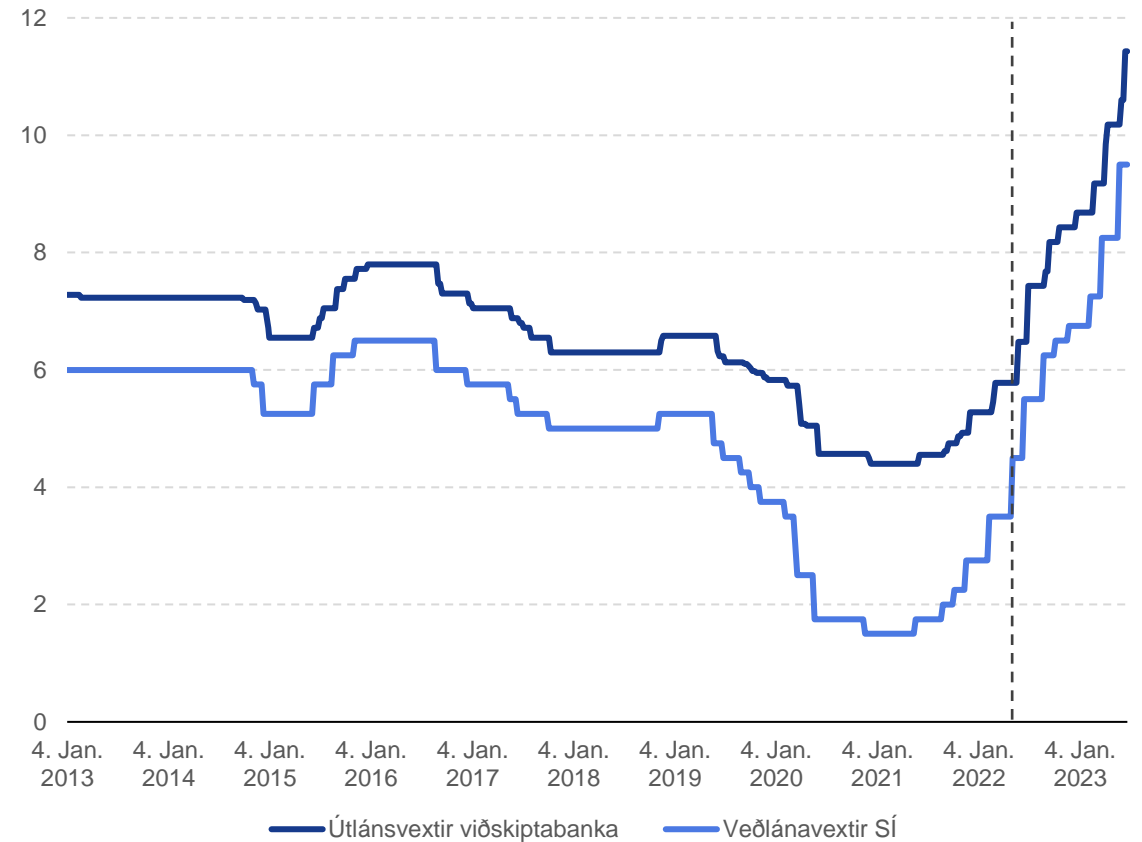
Hækkun kostnaðar við byggingu íbúða

Vísitölur



Óverðtryggðir vextir

%

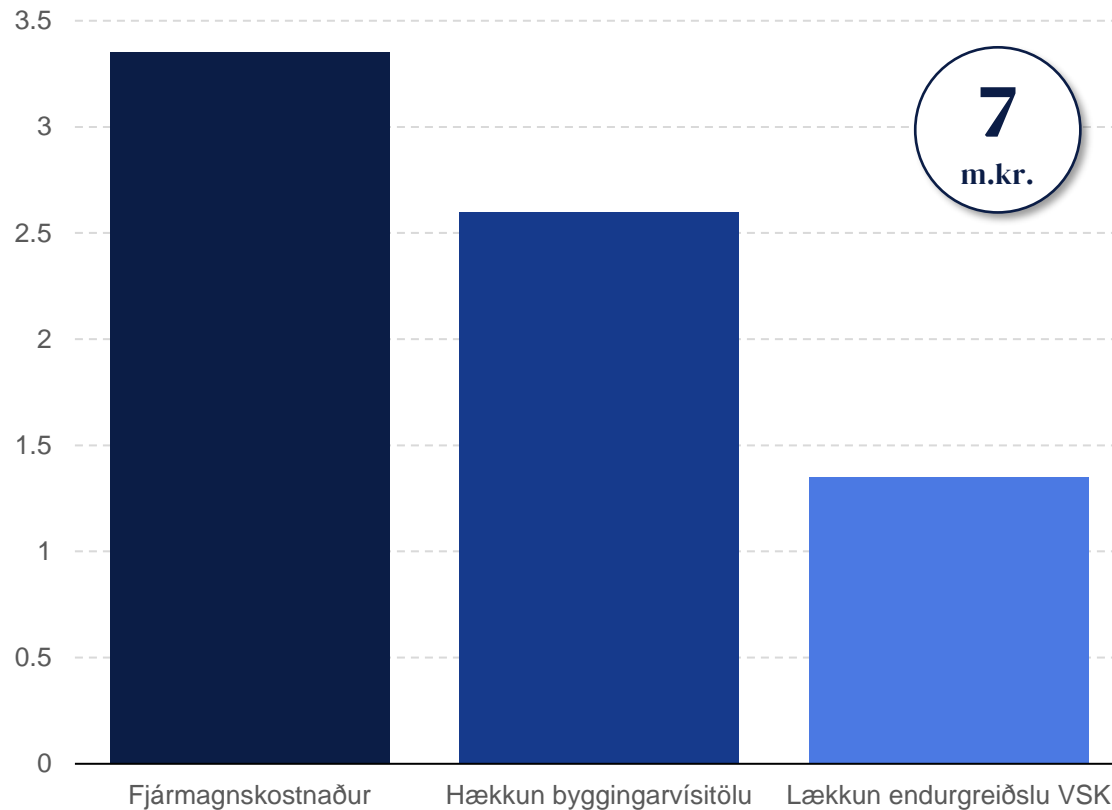


Miklar kostnaðarverðshækkunar og auknar álögur hægja á uppbyggingu

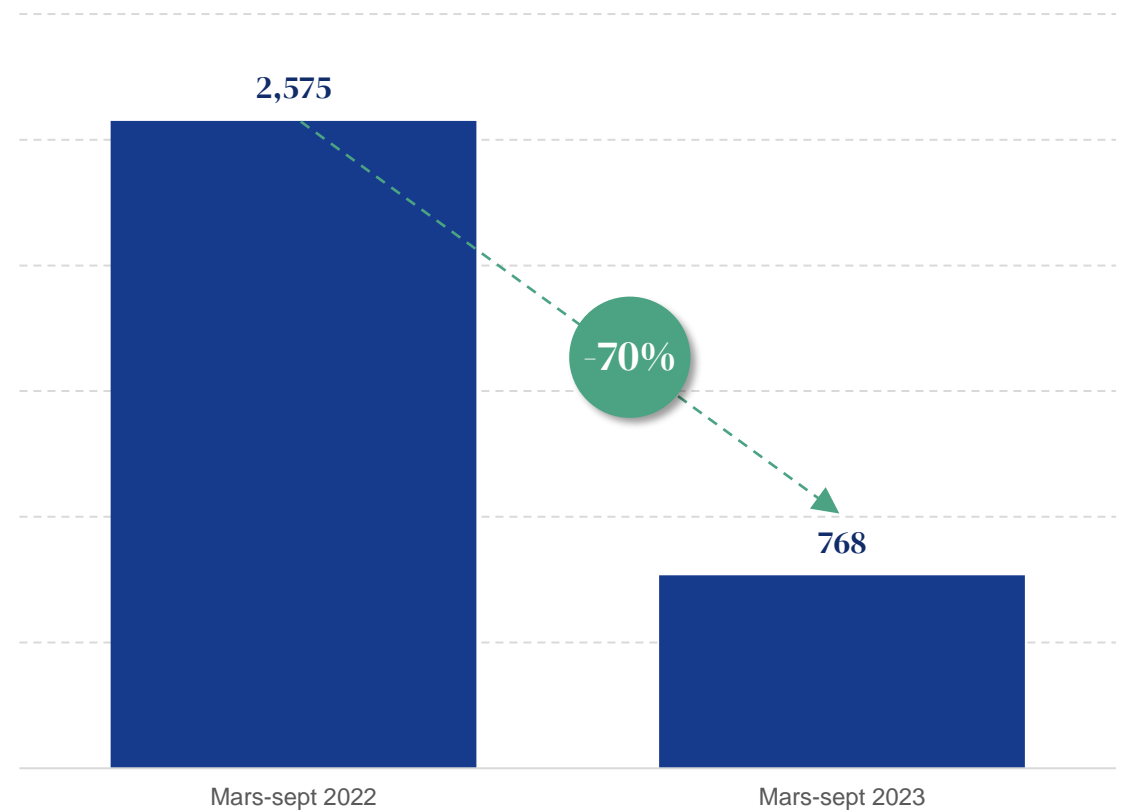
Kostnaður við byggingu meðalíbúðar hefur hækkað um 7,3 m.kr. frá gerð rammisráðs og sveitarfélaga í fyrra

Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð, í m.kr.

Júlí 2022 – júlí 2023



Fjöldi íbúða sem byrjað var á



Flöskuhálsarnir eru hjá sveitarfélögum

Það skortir byggingarhæfar lóðir og aukna skilvirkni í stjórnsýslu

Sveitarfélög gegna lykilhlutverki við uppbyggingu íbúða. Þó mörg þeirra standi sig vel á tilteknum sviðum þá anna þau ekki eftirspurn landsmanna þegar áform þeirra og aðgerðir eru lagðar saman. Þessa kyrrstöðu verður að rjúfa.

Lóðir

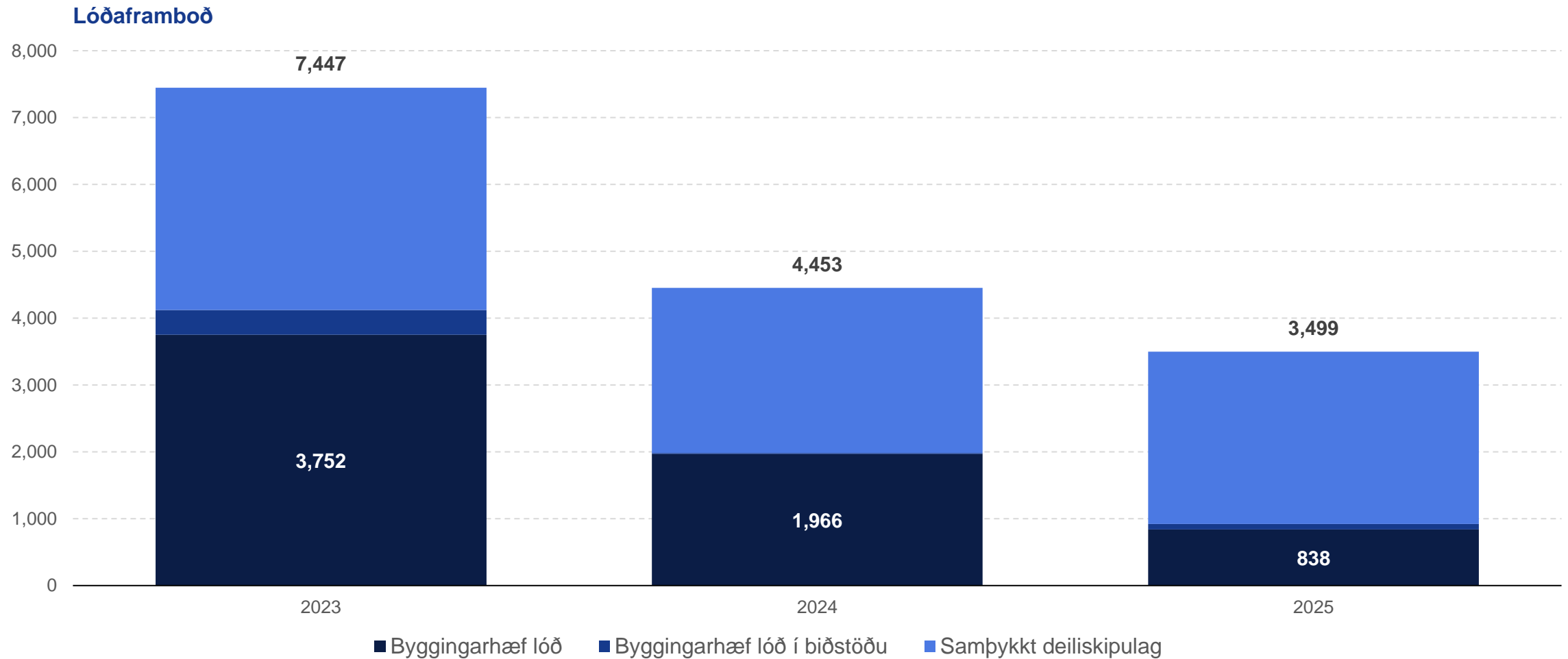
Skipulag

Leyfi

Eftirlit

Mætir núverandi skipulag áætlaðri þörf?

Skipulagðar lóðir samkvæmt mælaborði húsnæðisáætlana sveitarfélaganna

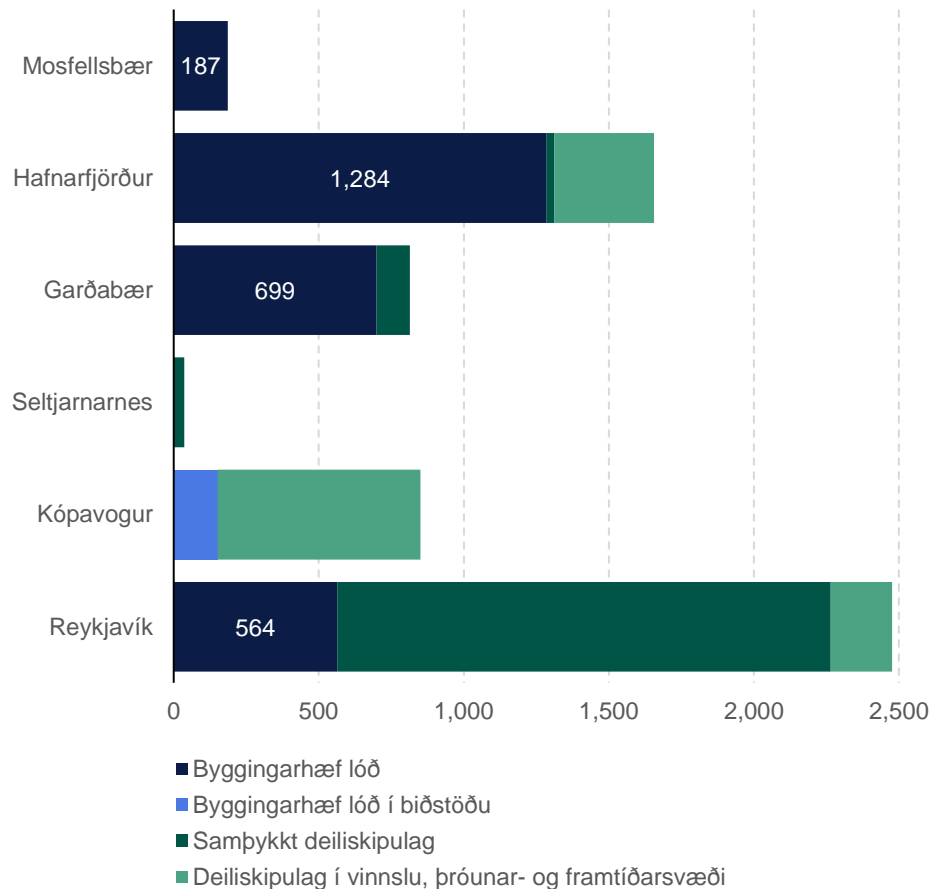


Úthlutunaráætlanir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu árið 2023

Úthlutunaráætlanir sveitarfélaga gerðu ráð fyrir 6.020 íbúðum árið 2023. Hvað fór í framkvæmd?

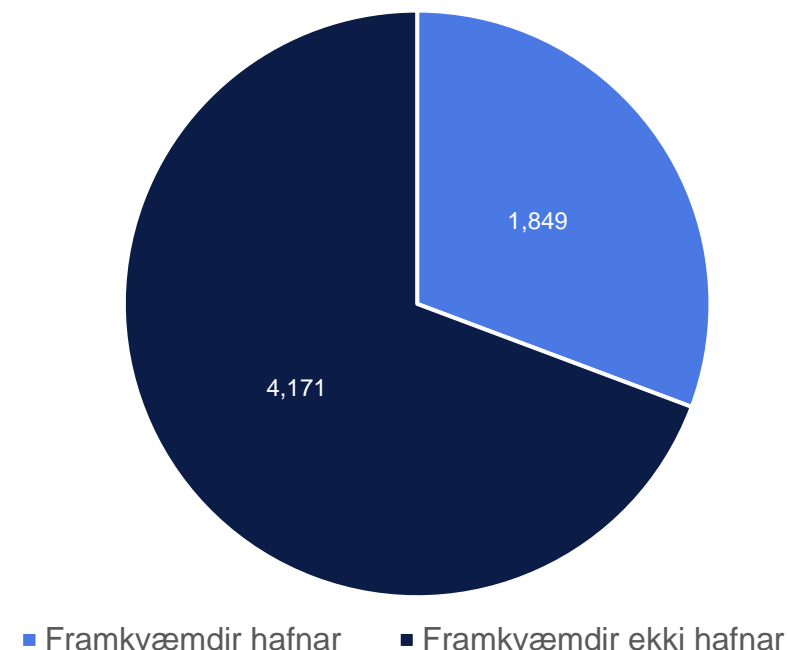
Úthlutunaráætlun fyrir 2023

Staða í skipulagi samkvæmt húsnæðisáætlunum



Samanburður HMS á úthlutunaráætlunum sveitarfélaga árið 2023 við stöðu framkvæmda í septembertalningu HMS á íbúðum í byggingu.

Af 6020 íbúðum sem voru í úthlutunaráætlun húsnæðisáætla sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu árið 2023 voru aðeins framvæmdir hafnar á 1849 við talningu HMS á íbúðum í byggingu.



Byggingarhæfar lóðir

Á mörgum byggingarhæfum lóðum standa mannvirki sem þarf að fjarlægja áður en uppbygging getur hafist



Orkureitur
219 íbúðir



Kirkjusandur
225 íbúðir

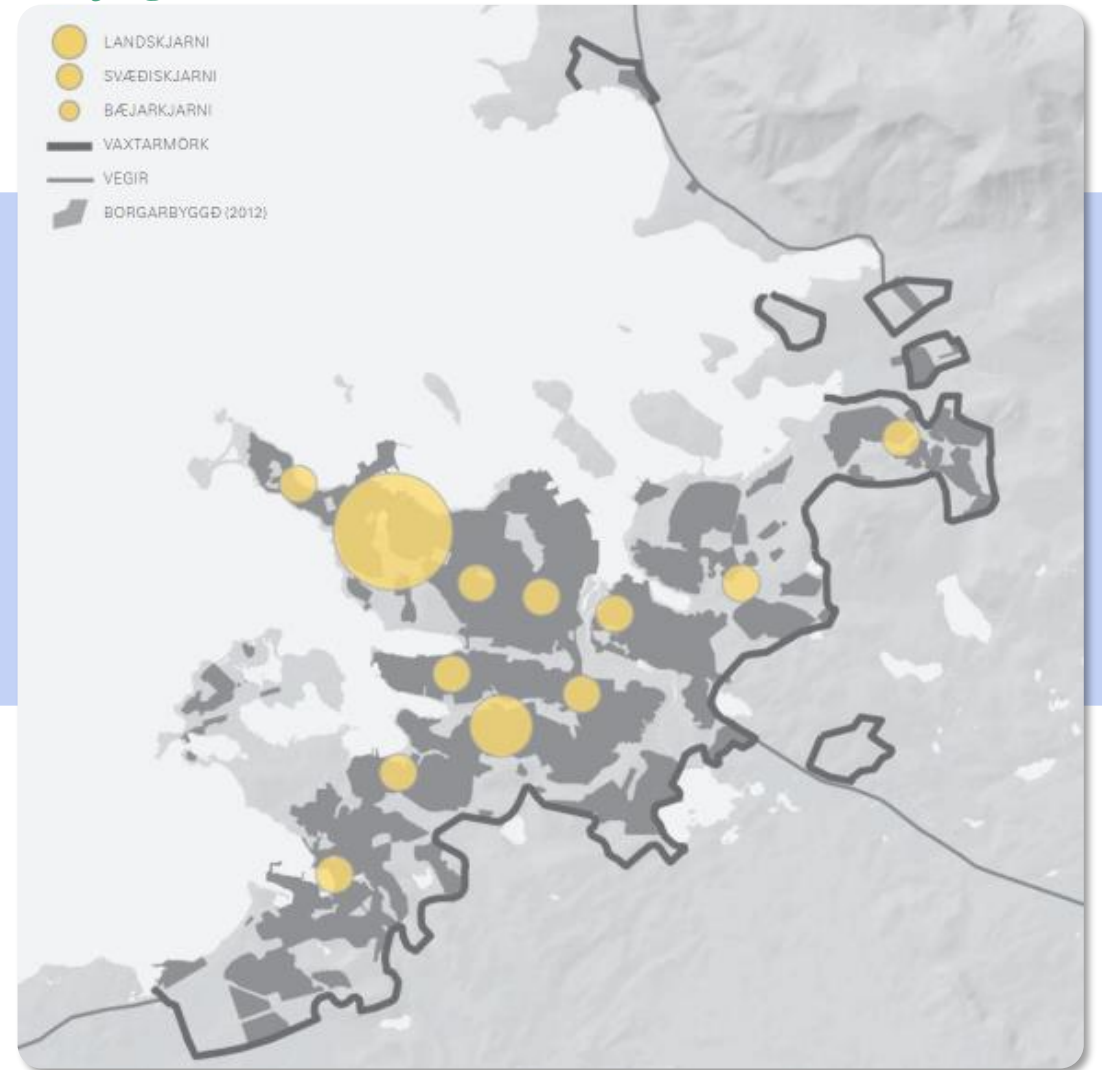


Heklureitur
257 íbúðir

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.



	Íbúðamarkaður	Lóðir	Byggingarmarkaður
Staða	<ul style="list-style-type: none"> Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysluverðs Söluverð og leiguverð íbúða hefur hækkað Sölutími hefur lengst Erfiðara að komast inn á markaðinn Ekki byggt í takti við mikla fólksfjölgun og þarfi almennings Mikil uppsöfnuð þörf fyrir nýjar íbúðir 	<ul style="list-style-type: none"> Ekki nægt framboð af byggingarhæfum lóðum Einsleit og flóknari uppbygging á þéttingarreitum Upplýsingaóreiða um framboð lóða Framboð lóða í höndum sveitarfélaga er takmarkað 	<ul style="list-style-type: none"> Óvissa á íbúðamarkaði færir byggingarverktaka yfir í önnur verkefni, atvinnuhúsnæði eða opinberar framkvæmdir Óstöðugt starfsumhverfi – nú er merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum Hærri vextir, auknar álögur og hærri kostnaðar dregur úr uppbyggingu Áætlanir ríkis og sveitarfélaga við uppbyggingu innviða og húsnæðis standast ekki
Jákvæðir hvatar	<ul style="list-style-type: none"> Notkun séreignarsparnaðar Húsnæðisbætur Hlutdeildarlán Stofnframlög Tiltrú á aðgerðum fyrir íbúðamarkað í tengslum við komandi kjarasamninga 	<ul style="list-style-type: none"> Aukið framboð lóða þar sem markaðsverð er jafnt eða hærra kostnaðarverði uppbyggingar Endurskoðun greiðslu lóðargjalda til lækkunar Eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga Endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins Aukin uppbygging á óbrotnu landssvæði samhliða þéttingarreitum 	<ul style="list-style-type: none"> Aukið framboð af hagkvæmum lóðum Skilvirkara skipulagsferli Skilvirkari stjórnsýsla sveitarfélaga Bætt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar Hlutdeildarlán Stofnframlög Bættir lánaskilmálar Aðkoma ríkis að uppbyggingu innviða nýrra hverfa Bætt eftirlit með ófaglærðum sem starfa óhindrað á markaði
Neikvæðir hvatar	<ul style="list-style-type: none"> Hár fjármagnskostnaður Hert skilyrði um greiðslumat Fyrirvari um sölu hjá seljendum Lítill tiltrú almennings á húsnæðismarkaðinn 	<ul style="list-style-type: none"> Samgöngusáttmála ekki forgangsraðað vegna uppbyggingar á nýjum uppbyggingarsvæðum Upplýsingaóreiða um stöðu skipulags Skilgreining á byggingarhæfum lóðum gefur ranga mynd 	<ul style="list-style-type: none"> Háir vextir og miklar kostnaðarverðshækkanir Hækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað Óstöðugt starfsumhverfi Óljósar gjaldtökuheimildir sveitarfélaganna

Rjúfum kyrrstöðuna á íbúðamarkaði

Aukin uppbygging til að koma jafnvægi á íbúðamarkaðinn

Áður hafa verið skipaðir átakshópar sem hafa rýnt regluverk og fleira. Setja þarf aukinn kraft í innleiðingu en það þarf ekki að finna upp hjólið. Nú þarf praktíska nálgun. Eftirspurnin er til staðar á hverjum tíma en það tekur tvö ár að hafa áhrif á framboð.

Lóðir og skipulag

- Kröftug eftirfylgni með rammisamkomulagi ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisuppbyggingu og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Gera þarf samninga við fleiri sveitarfélög með áherslu á aukna uppbyggingu íbúða óháð uppbyggingarformi.
- Ráðast þarf í skipulag á lóðum á nýjum uppbyggingarsvæðum samhliða uppbyggingu á þéttingarreitum. Þarf auknar heimildir ríkis til inngripa?
- Endurskoða vaxtarmörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Hagkvæm uppbygging

- Nýta á hlutdeildarlán og stofnframlög til að auka framboð íbúðarhúsnæðis.
- Bæta samstarf sveitarfélaga og byggingamarkaðarins með það að markmiði að þróa fjölbreyttari leiðir til að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir almennan markað.
- Lækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað.
- Tryggja samræmd vinnubrögð milli sveitarfélaga.
- Stjórnarsýsla sveitarfélaga verði skilvirkari.

Innviðir

- Forgangsraða þarf samgönguframkvæmdum í þágu aukinnar íbúðauppbyggingar.
- Tryggja þarf uppbyggingu nauðsynlegra innviða hverfa í takti við mikla fólksfjölgun.
- Aukið samstarf ríkis og sveitarfélaga

