

HMS



HÍS

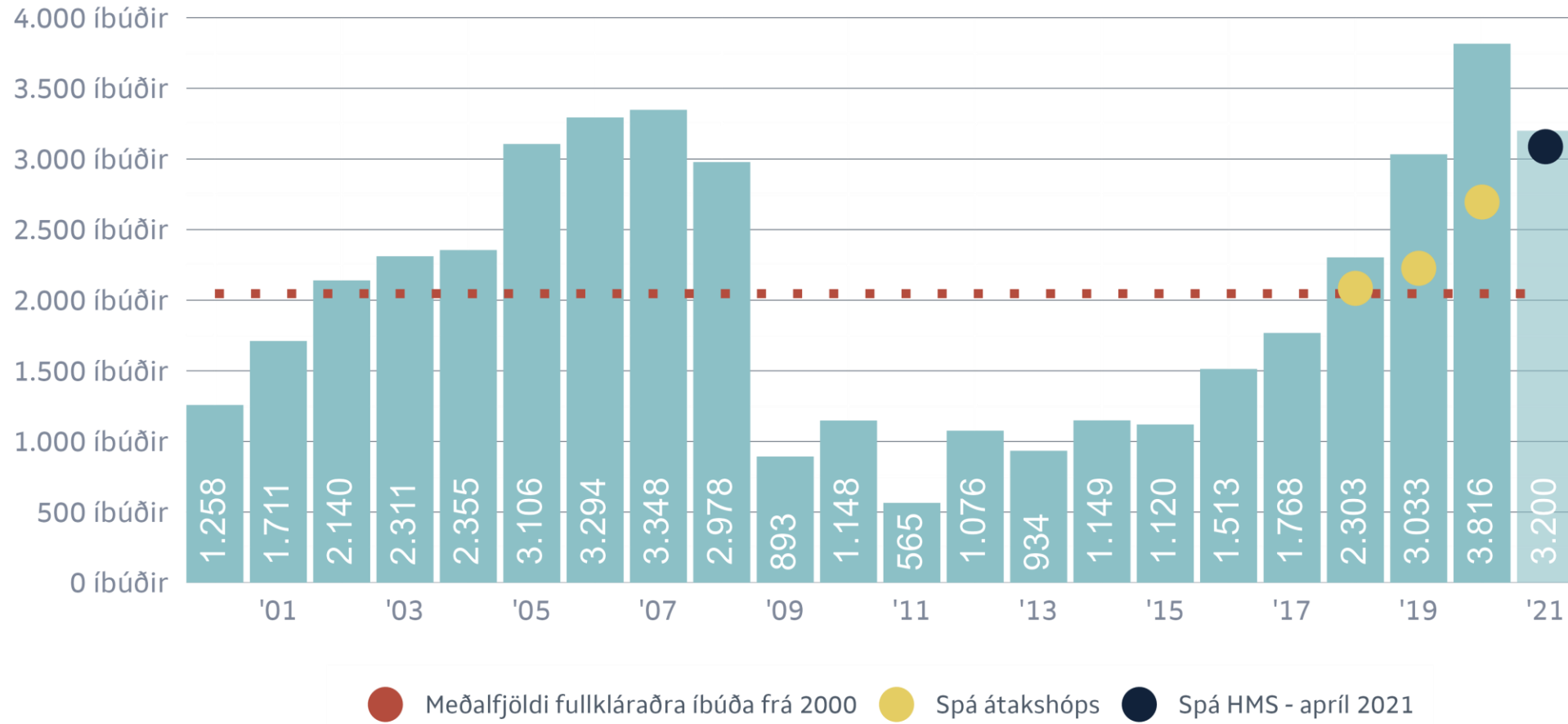
Staða á húsnæðismarkaði

Kynning fyrir BSRB

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir,
aðstoðarforstjóri

Framboð íbúða undanfarin ár

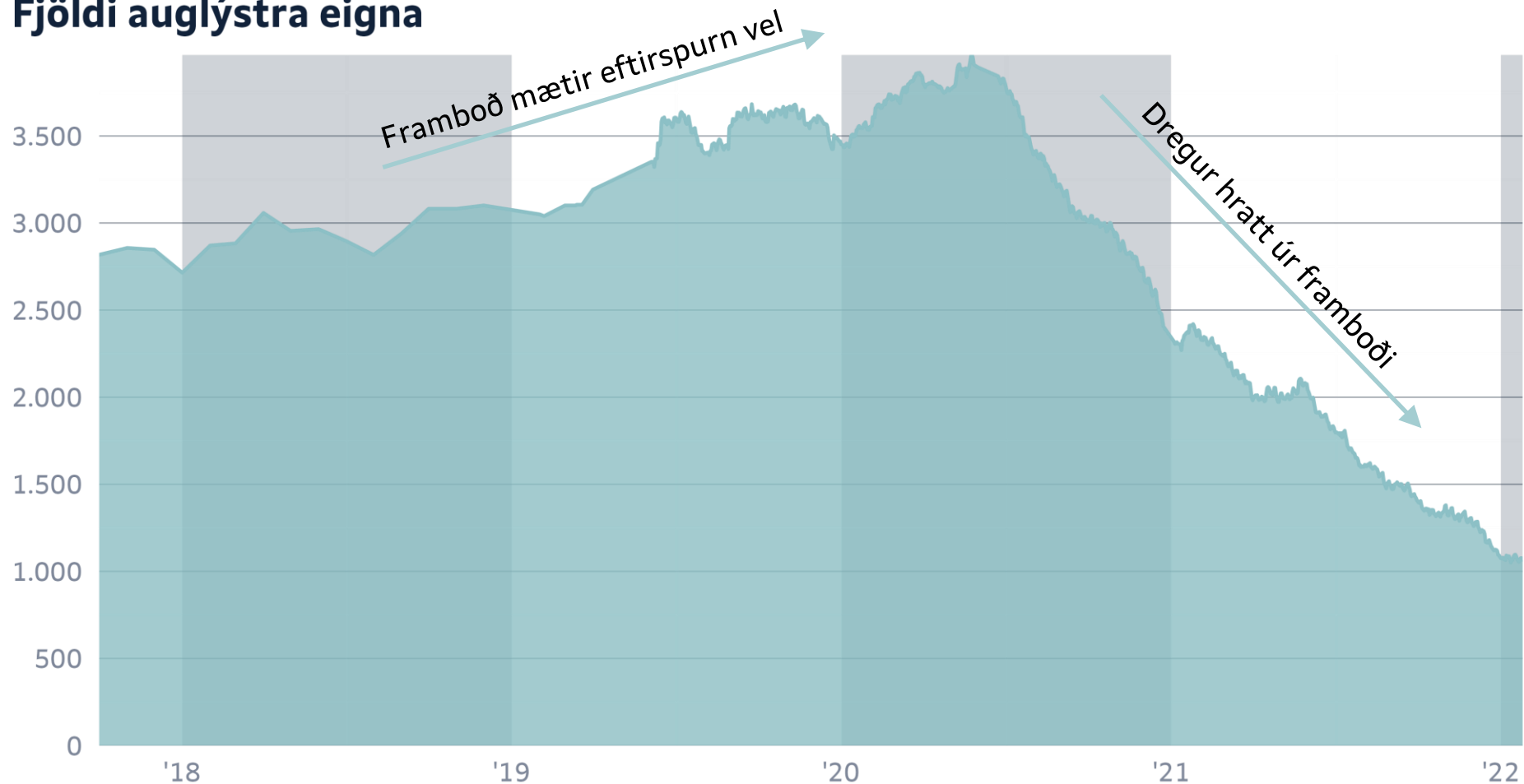
Fjöldi fullkláraðra íbúða, spá átakshóps og HMS*



Heimild: Hagstofa Íslands
Tölurnar fyrir fjölda íbúða 2021 eru bráðabirgðatölur

Dregið hratt úr framboði íbúða

Fjöldi auglýstra eigna

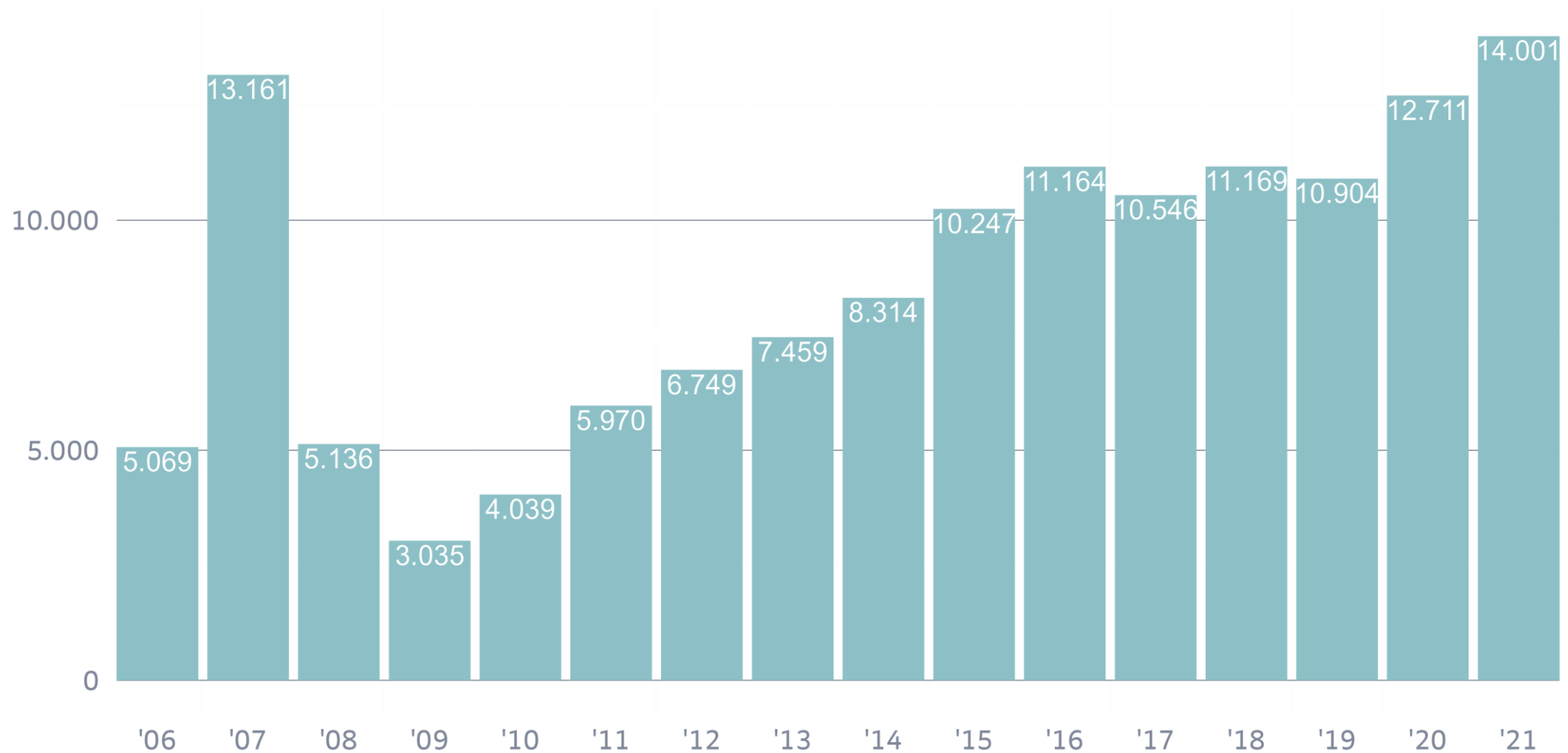


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

- Áframhaldandi stóraukin eftirspurn
- Lækkun vaxta jók kaupgetu verulega
- Kaupmáttur jókst
- Breytt neysla heimilanna m.a. vegna Covid
- Framboð mætir ekki eftirspurn

Metár í fjölda kaupsamninga

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á ári

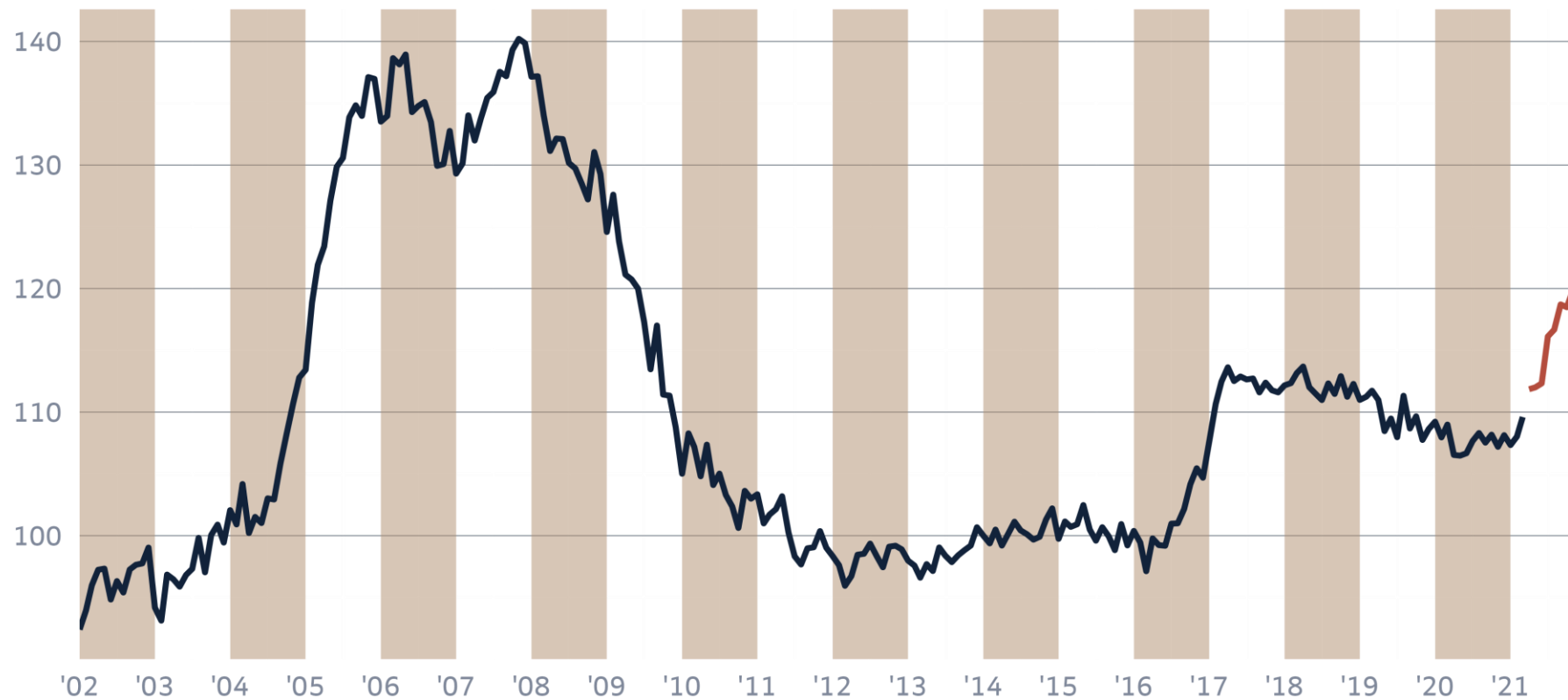


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Húsnæðiskostnaður fer hækkandi

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

Vísitala (jan. 2014 = 100)

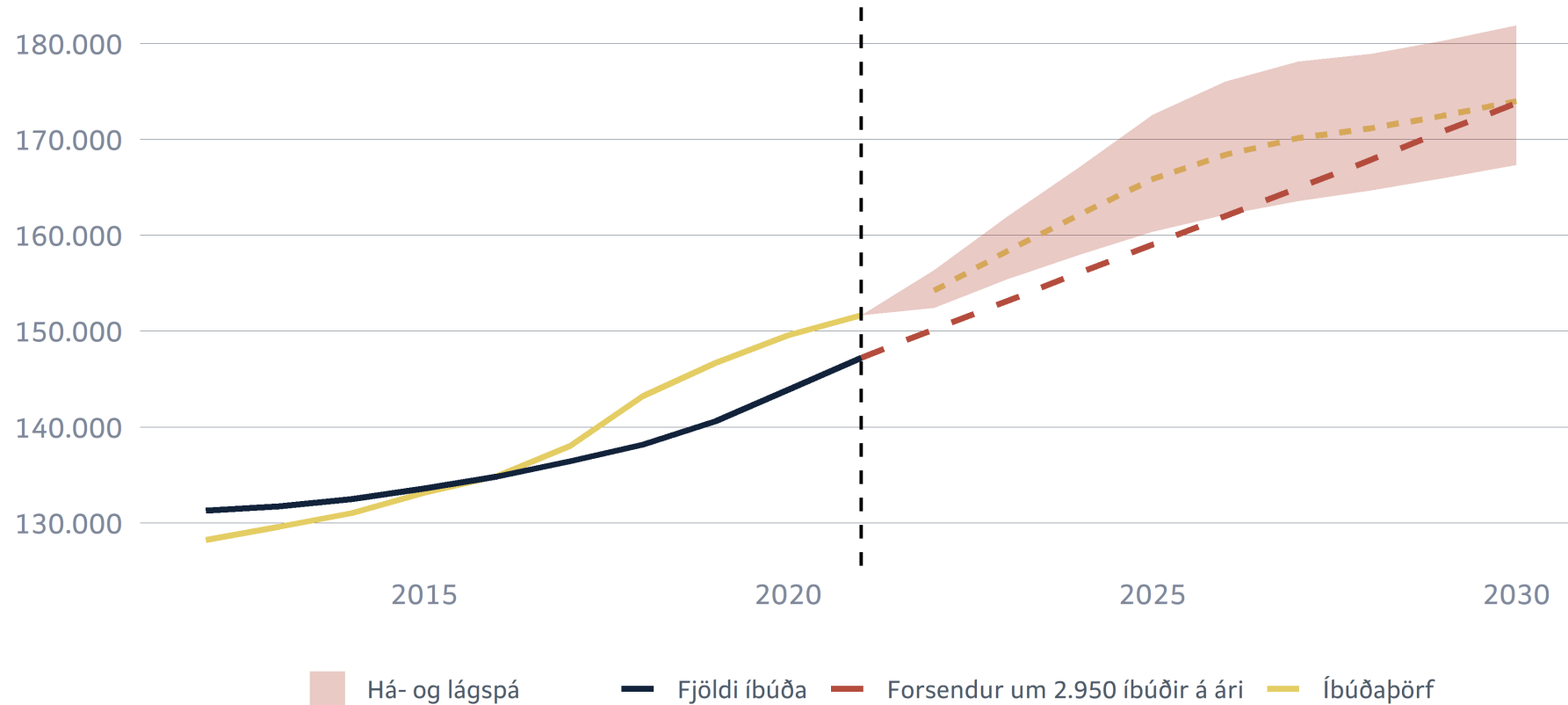


Heimild: Hagdeild HMS, Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

Íbúðaparfagreining HMS kynnt Þjóðhagsráði í maí

Byggja þarf 2.950 íbúðir á ári til ársins 2030

Íbúðapörf og fjöldi íbúða*

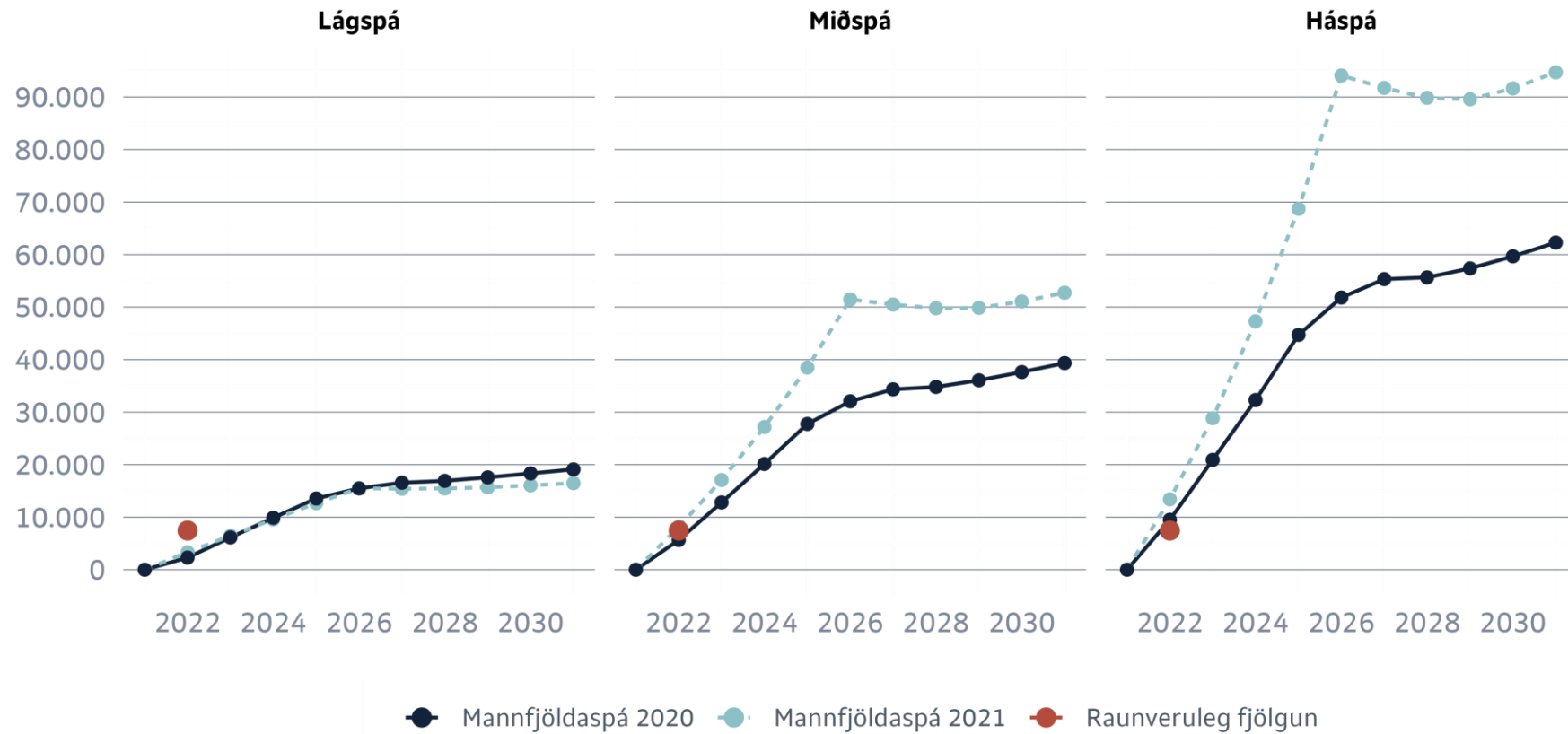


- Íbúðapörf vex hraðar á fyrri hluta spátíma þar sem byggja þarf 3.500 íbúðir á ári
- Íbúðaparfagreining HMS
 - Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands 2020
 - Breyting fjölskyldumynsturs
- Stöðug uppbygging íbúða mikilvæg

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar

Fjölgun íbúa frá 2021 samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar

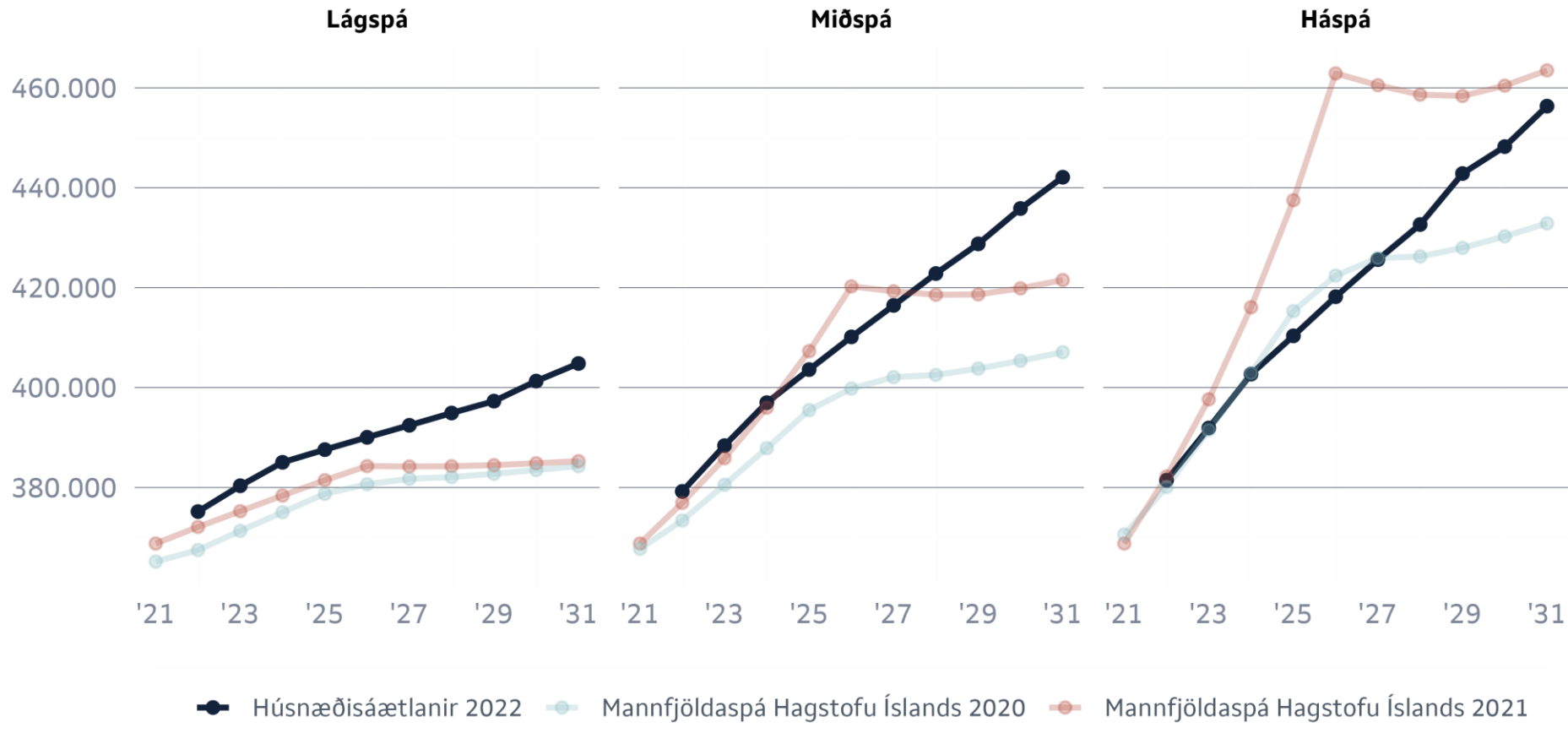


Heimild: Hagstofa Íslands

- Uppfærð mannfjöldaspá Hagstofunnar í desember 2021, mun brattari spá en áður
- Nákvæm mannfjöldaspá Hagstofunnar er til 5 ára
- HMS í samtali við Hagstofuna um gerð nákvæmrar mannfjöldaspár til 10 ára
- Kallar á uppfærslu á íbúðarþarfagreiningu HMS

Stafrænar húsnæðisáætlanir

Mannfjöldaspá sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum



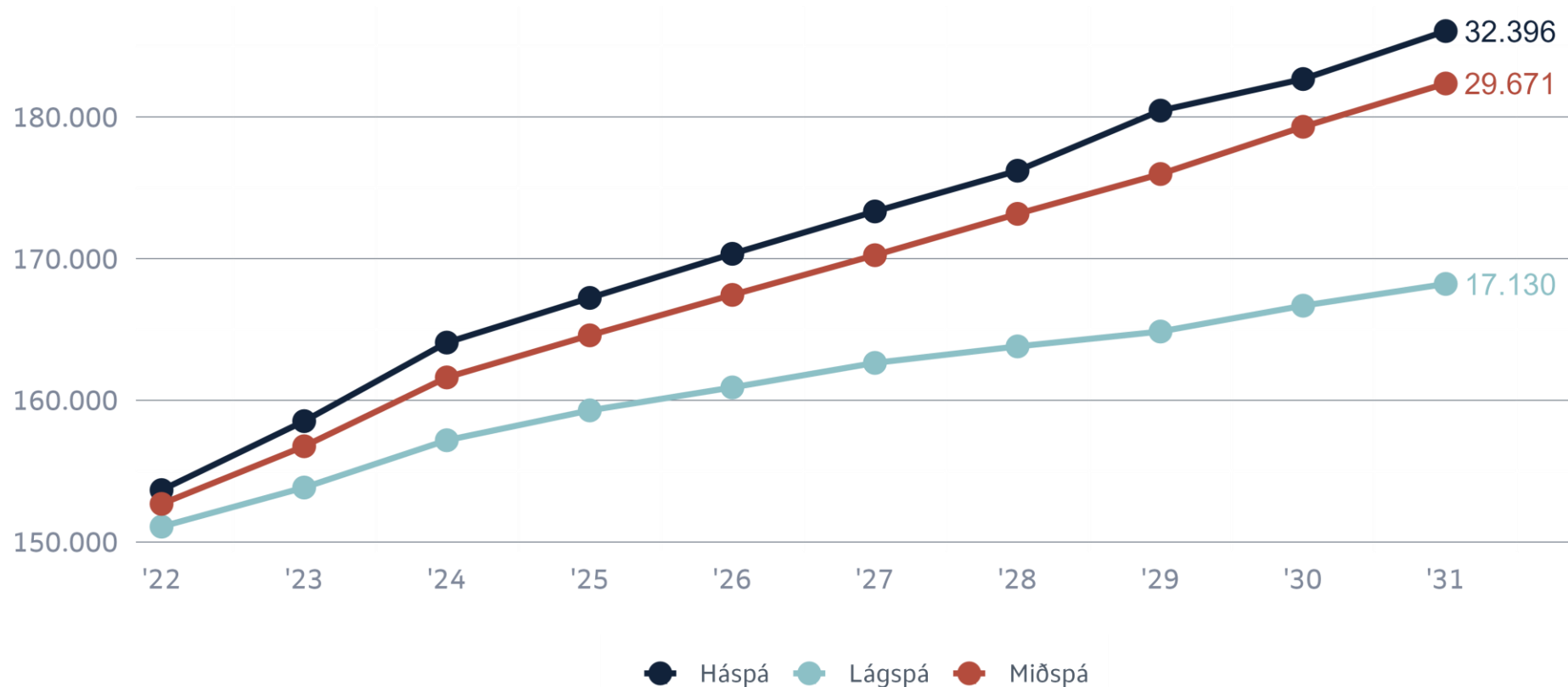
Heimild: Húsnæðisáætlanir 2020 og Hagstofa Íslands

- HMS vinnur með sveitarfélögunum að gerð samræmdra húsnæðisáætlana
- Sveitarfélög gera mannfjöldaspá til 10 ára
- Spár sveitarfélaganna að miklu leyti í samræmi við mannfjöldaspá Hagstofunnar til 5 ára
- Vísbendingar um aukna íbúðapörf næstu árin

Sveitarfélög áætla að byggja þurfi 3.500 íbúðir á ári næstu 5 árin

Íbúðapörf sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

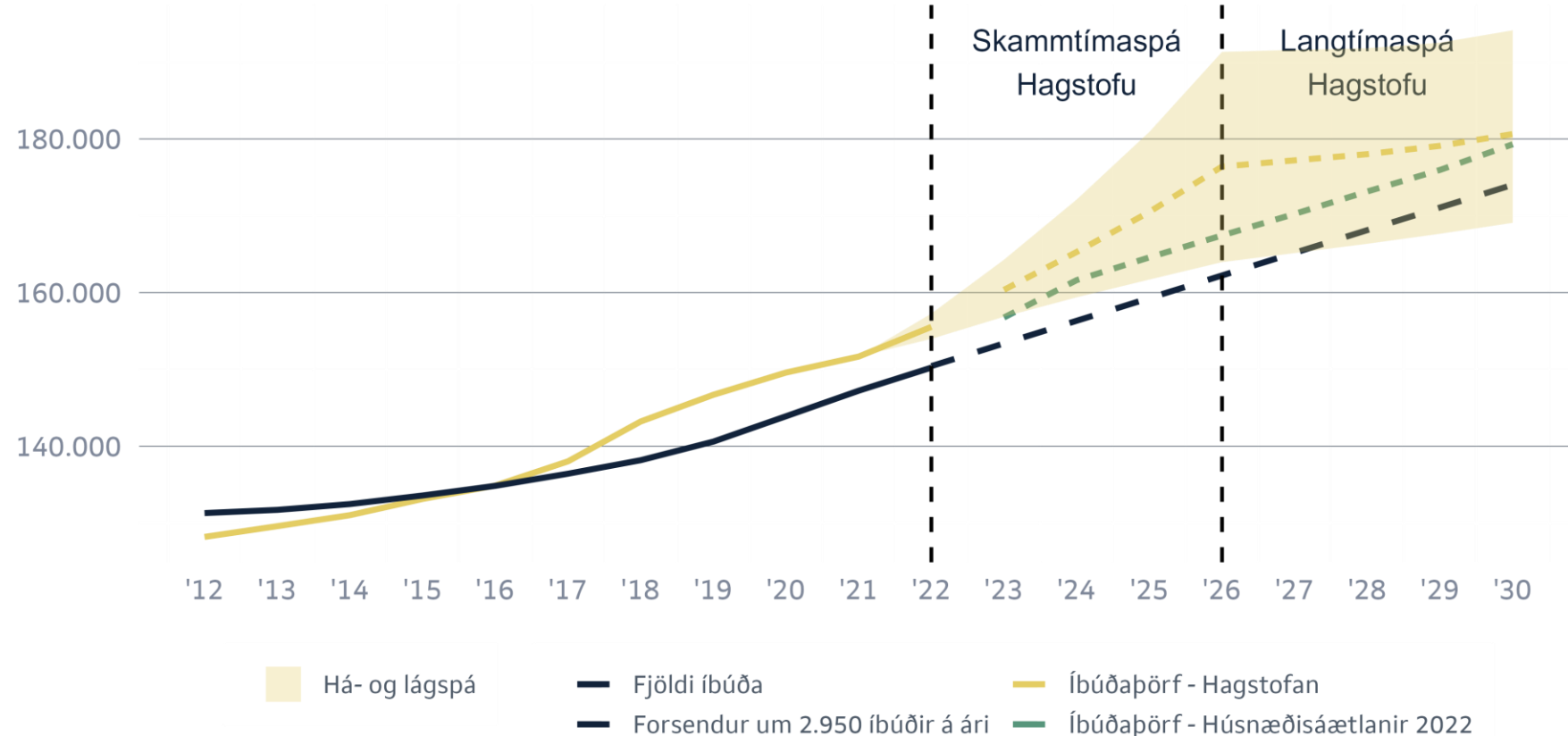
Byggt á mannfjöldaspá sveitarfélaga og forsendum um fjölda íbúa per íbúð



- Spáin tekur ekki tillit til uppsafnaðrar íbúðaparfar
- Sveitarfélögin áætla að það sé þörf á um 30 þús. íbúðum næstu 10 árin
- Ekki öll sveitarfélög búin að skila inn áætlun, gæti aukist um 5-10%

Vísbendingar um að byggja þurfi 3.500 til 4.000 íbúðir á ári næstu 5 árin

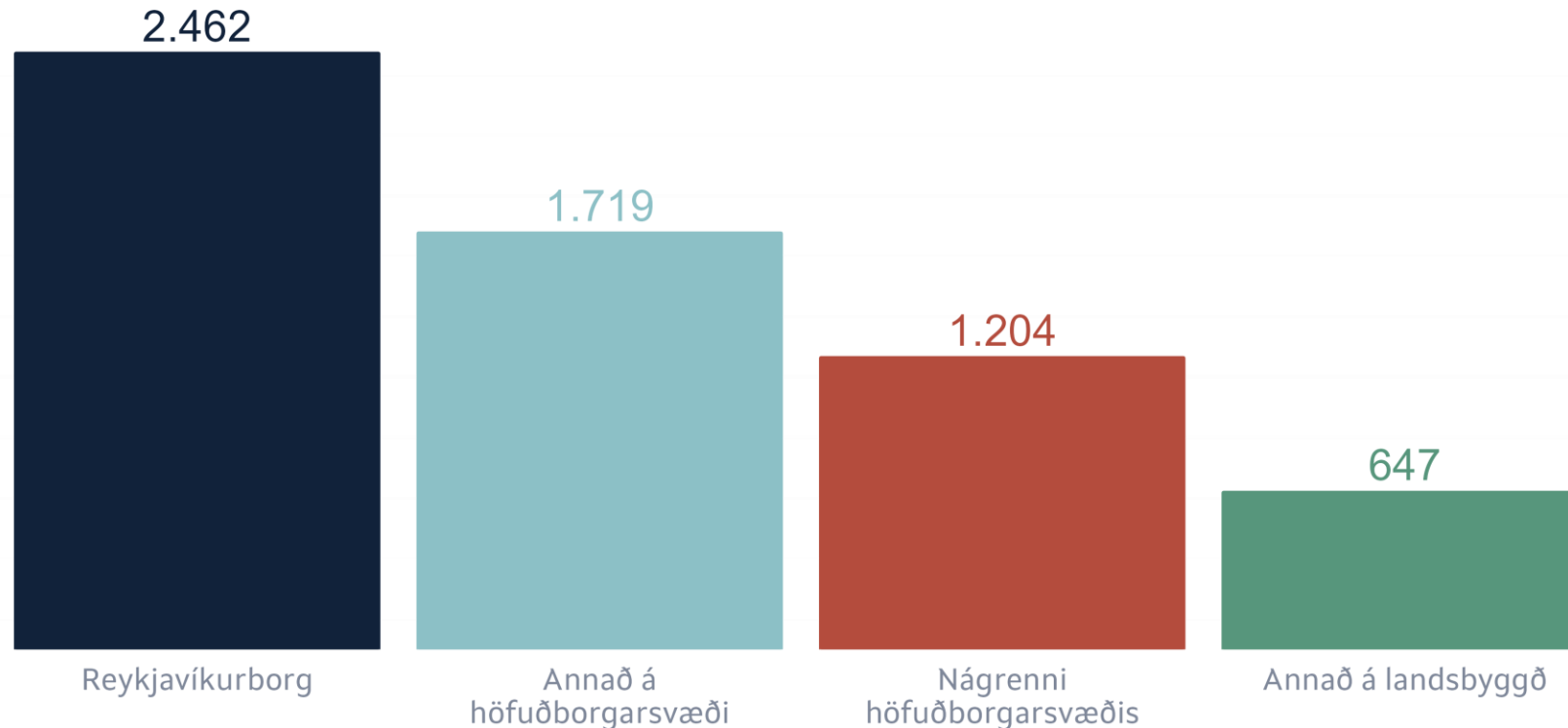
Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030



- HMS mun uppfæra íbúðaparfagreiningu til 10 ára þegar ný mannfjöldaspá Hagstofunnar liggur fyrir
- Fyrri mat HMS var að byggja þyrfti 3.000 íbúðir á ári næstu 10 árin þar sem framan af spátímabilinu yrðu byggðar 3.500 íbúðir á ári

6.001 íbúð í byggingu í september skv. HMS og SI

Fjöldi íbúða í byggingu eftir svæðum

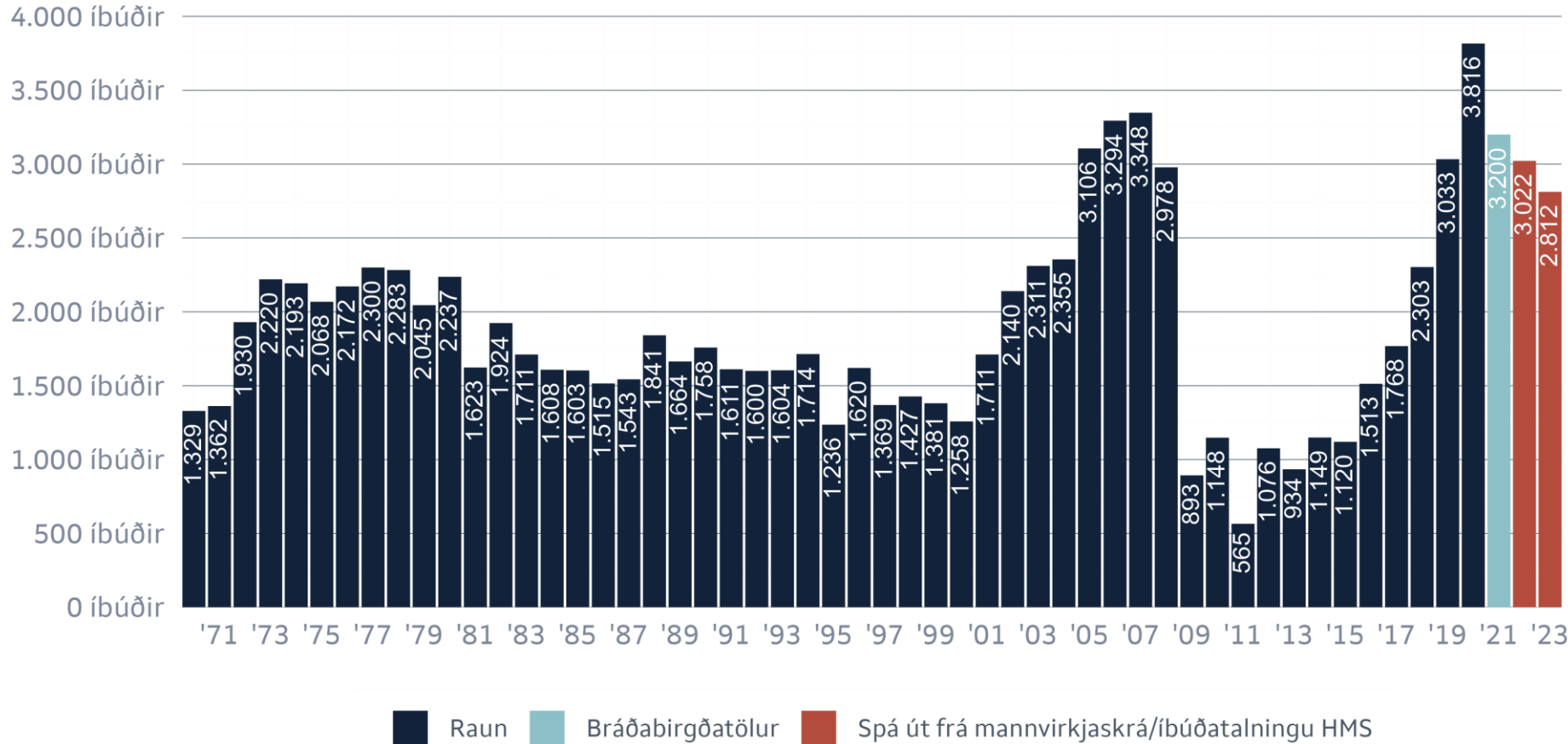


- HMS hefur hafið samstarf við SI um talningu íbúða í byggingu
- Talning nær til landsins alls
- Lagt var mat á framvindu íbúða í byggingu
- Talning og framvindumat birt í mannvirkjaskrá
- Framvindumat gerir kleift að áætla hvenær íbúðir verði teknar í notkun

Heimild: Hagdeild HMS

Spá HMS um fjölda nýrra íbúða 2022 og 2023

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS

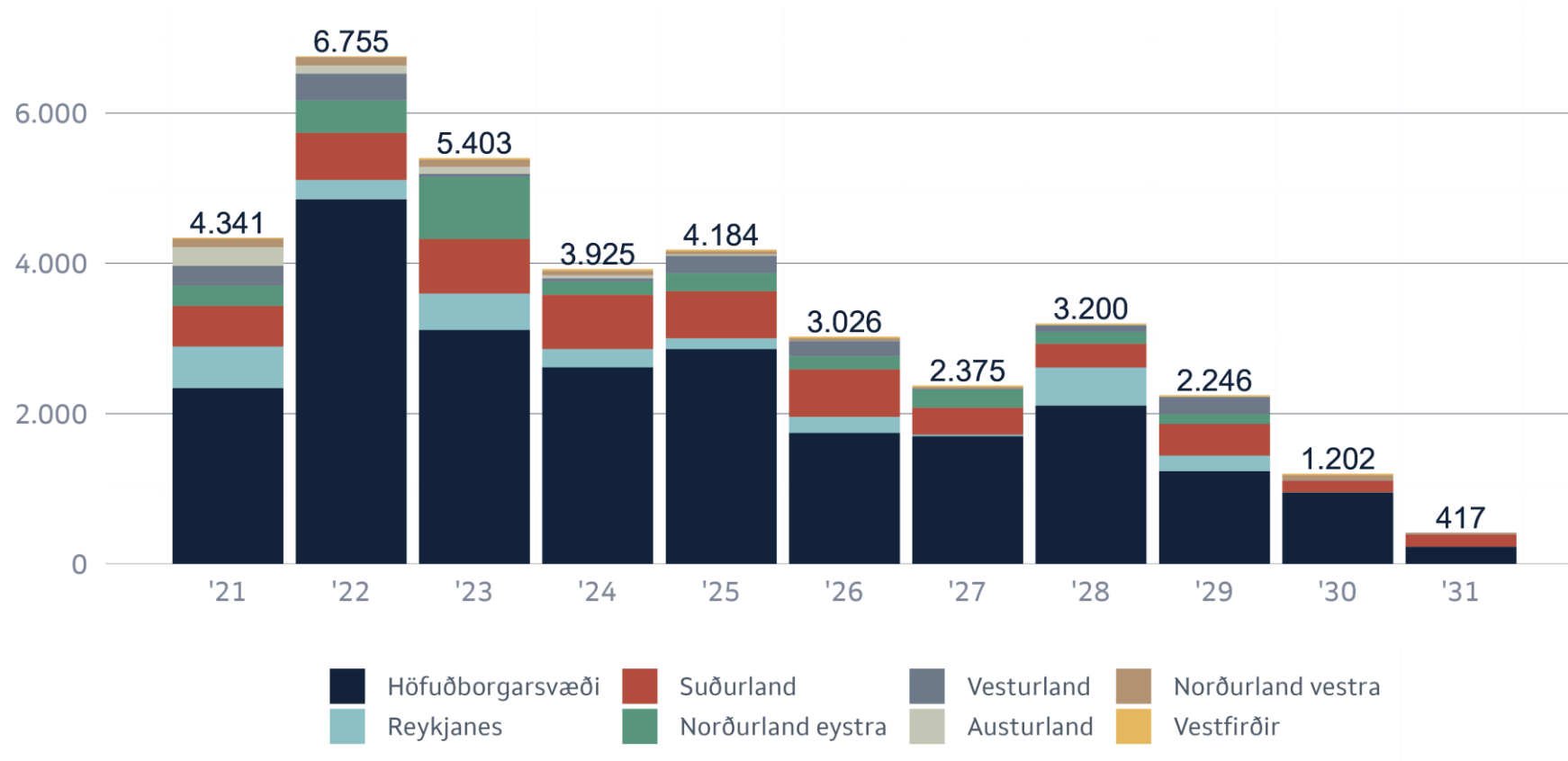


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Spá um fullkláraðar íbúðir mætir ekki áætlaðri íbúðapörf
- Að raungerast mat SI síðustu ára um fækkun íbúða í byggingu á fyrri byggingarstigum
- Mikilvægt að snúa þessari þróun við með aukinni áherslu á uppbyggingu nýrra íbúða
- Mikilvægt er að byggingariðnaðurinn hafi aðgengi að lánsfé

Lóðaframboð sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári

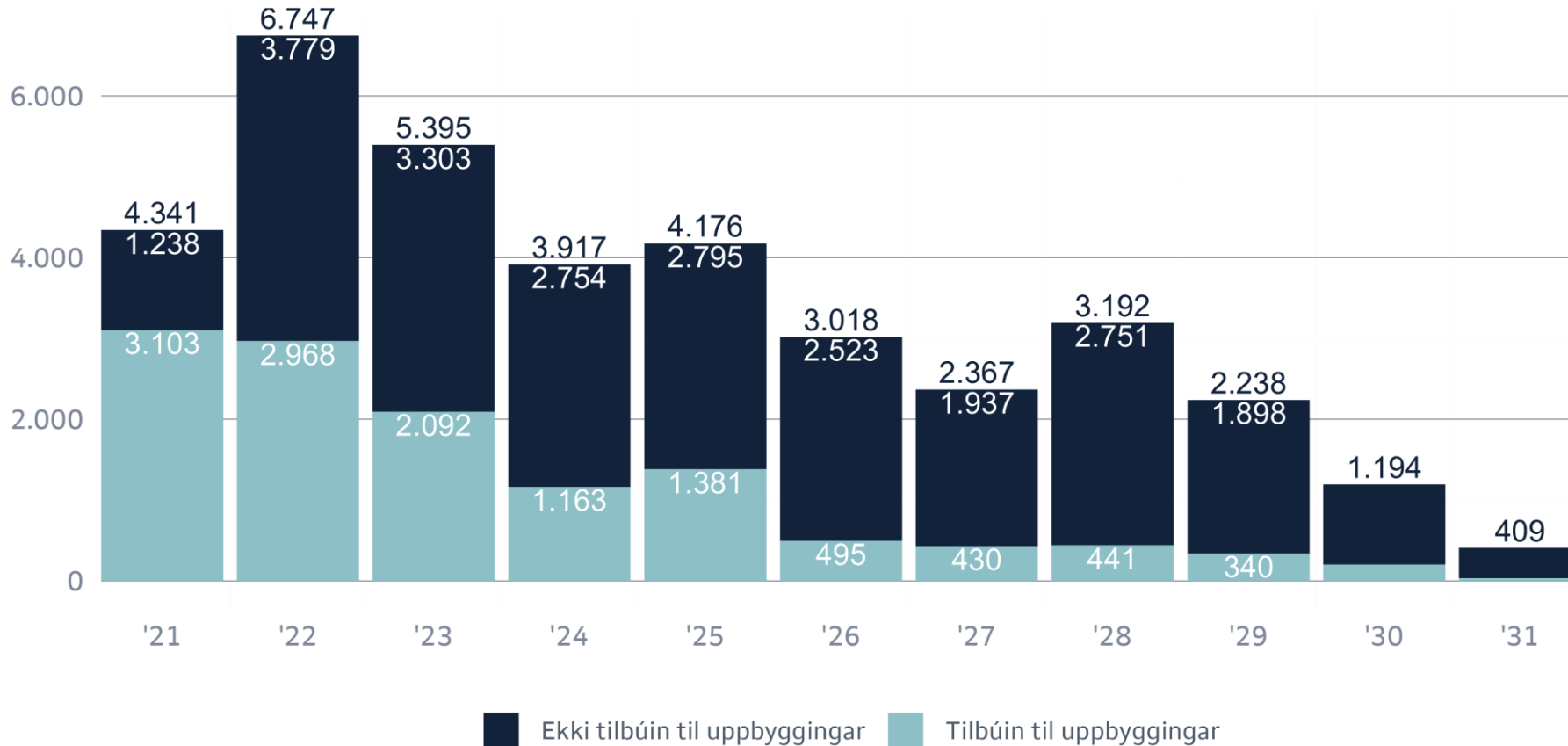


Heimild: Húsnæðisáætlanir 2022

- HMS hefur í framhaldi af fundi í þjóðhagsráði í maí sl. unnið að því að afla upplýsinga um lóðarframboð í nýtt stafrænt kerfi húsnæðisáætlana
- Betri upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Mikilvægt einfalda og hraða skipulagsákvörðunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári

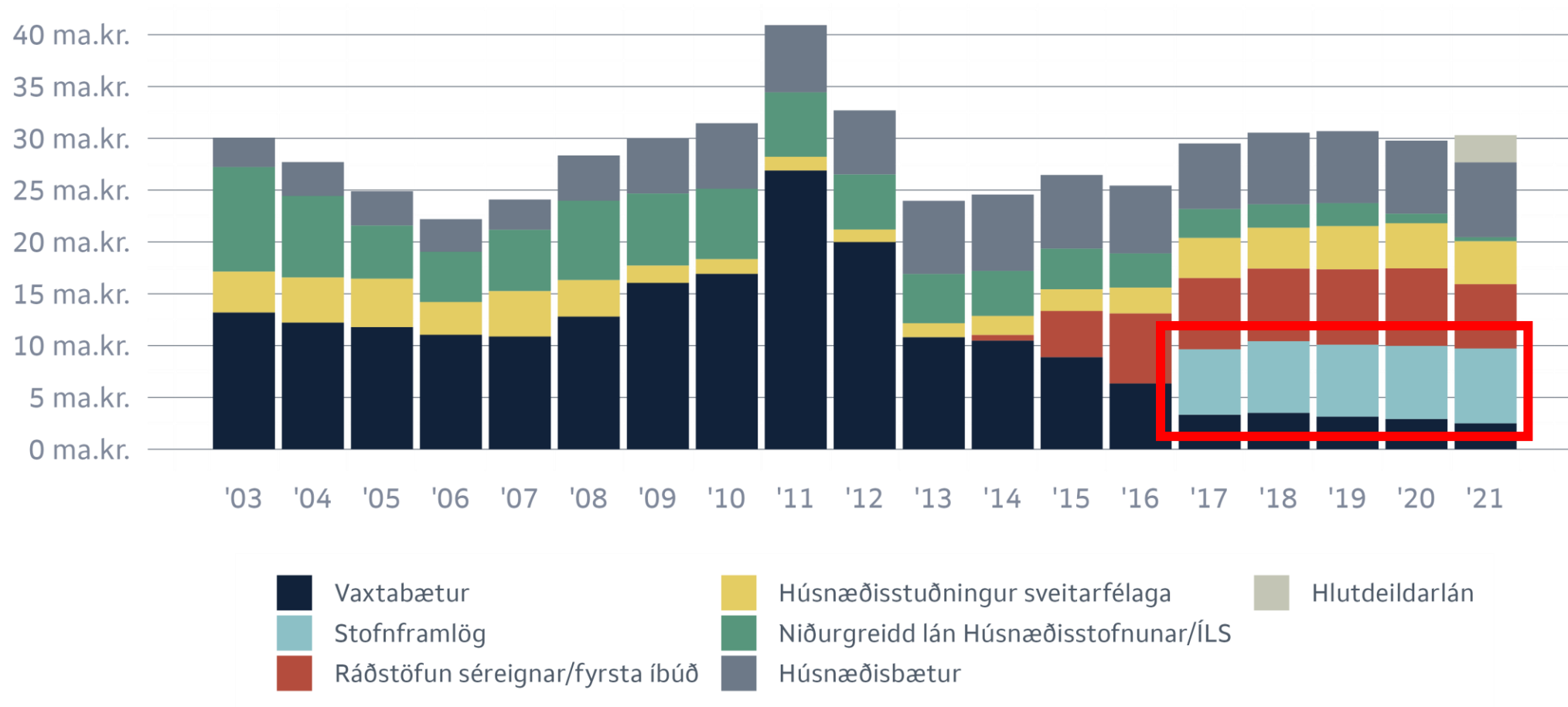


- Ef ætlunin er að byggja 3.500-4.000 íbúðir á ári næstu árin þarf grundvallar-breytingu í meðferð skipulagsmála
- Að óbreyttu er ólíklegt að byggðar verði nægilega margar íbúðir á næstu árum

Þróun húsnæðisstuðnings

Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga á föstu verðlagi

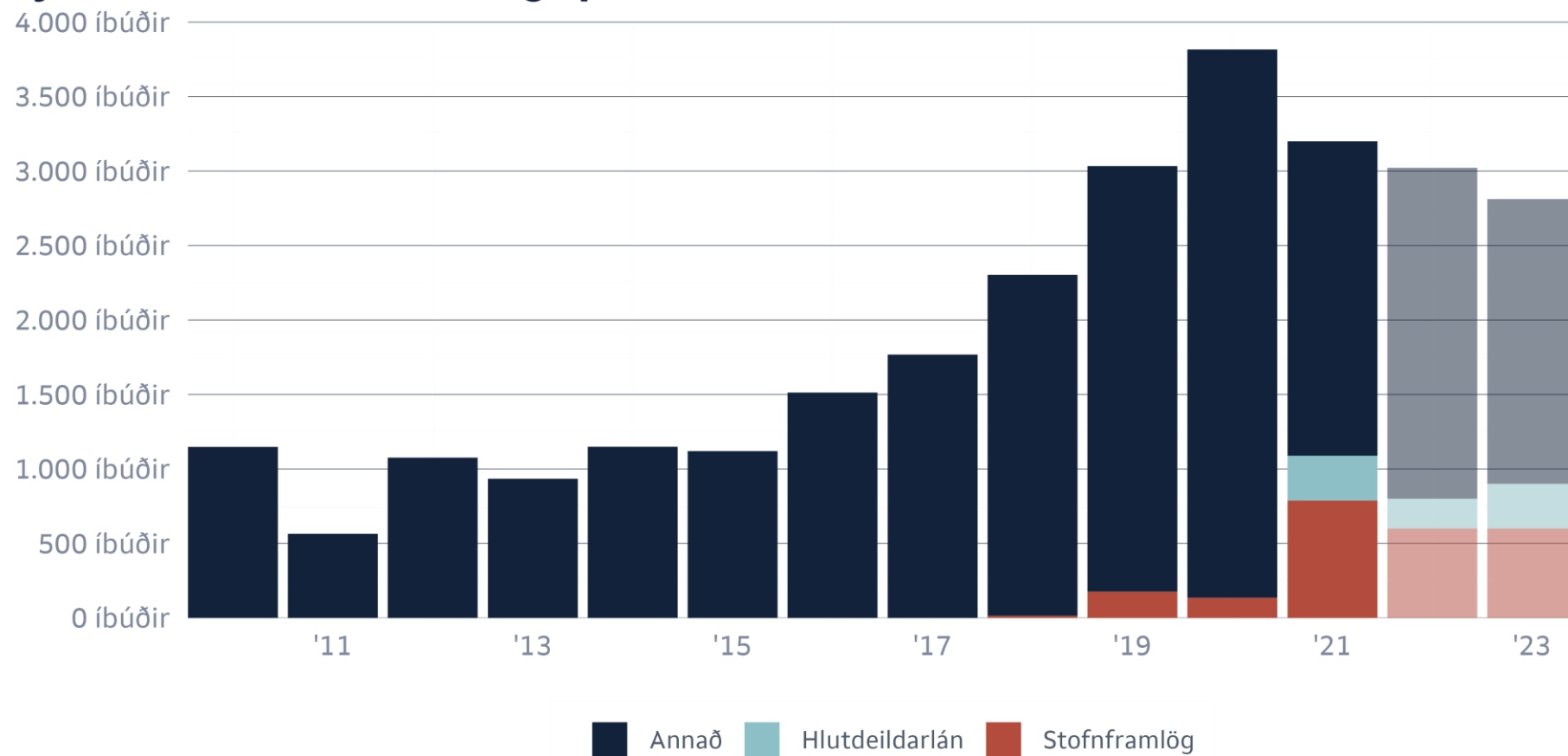
2003-2021



Heimild: Hagdeild HMS

Húsnæðisstuðningur skiptir miklu máli fyrir uppbyggingu

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS



- Þriðjungur framboðs íbúða árið 2021 var fyrir tilstuðlan húsnæðisstuðnings
- Ekki útlit fyrir að markmiðum um fjölda íbúða með opinberum stuðningi verði náð á komandi árum

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Samantekt

Framboð íbúða til sölu er í sögulegu lágmarki í framhaldi af metfjölda kaupsamninga á árinu 2021

Íbúðum í byggingu fækkar sem mun hafa í för með sér minnkandi framboð íbúða

Vísbendingar um verulega aukna íbúðapörf á komandi árum

Skortur á byggingarhæfum lóðum þrátt fyrir nægt framboð lóða

Ekki útlit fyrir að markmiðum um fjölda íbúða með opinberum stuðningi verði náð

Áherslur

Mikilvægt að tryggja stöðuga uppbyggingu íbúða til að koma í veg fyrir að fasteignaverð haldi áfram að hækka óhóflega og skerða lífskjör almennings

Stórauka þarf áherslu á áætlanagerð og eftirfylgni með hagnýtingu nýrra stjórnækja stjórnvalda til þess að auka stöðugleika

Hraða skipulagsferlum, einfalda regluverk í samvinnu við sveitarfélög og stuðla að samræmdari afgreiðslu skipulags og byggingarleyfa

Skoða þarf leiðir til þess að nýta húsnæðisstuðning hins opinbera til þess að auka framboð íbúða enn frekar og tryggja á sama tíma aðgengi tekjulágra að húsnæðismarkaði hvort sem er til eignar eða leigu

Tekið verði upp samtal á milli ríkis og sveitarfélaga um gerð samkomulags um uppbyggingu ákveðins fjölda íbúða til næstu 5 ára

HÍ

Viðauki – dæmi úr kerfum



HMS

Mannvirkjaskrá HMS

sóleyjar|

sóleyjargata 1, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 1, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær

sóleyjargata 10, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 10, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær

sóleyjargata 12, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 14, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 15, 101 reykjavík, reykjavíkurborg

sóleyjargata 15, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 18, 300 akranesi, akraneskaupstaður

sóleyjargata 19, 101 reykjavík, reykjavíkurborg

sóleyjargata 23, 101 reykjavík, reykjavíkurborg

sóleyjargata 3, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær

sóleyjargata 35, 101 reykjavík, reykjavíkurborg

🔍

✕



Byggingar og byggingahlutar

30136380 - Sambýlishús - Sólvallagata 79

Land: 100717

01 - Sólvallagata 79 - Sólvallagata 79, 101 Reykjavík, Reykjavíkurborg

Kort

Upplýsingar um byggingu

Auðkenni byggingar

30136380

Bygging

Sólvallagata 79

Gerð byggingar

Sambýlishús

Sveitarfélag

Reykjavíkurborg

Póstnúmer

101 Reykjavík

Leyfi

	Tilvísun	Auðkenni leyfis	Dagsetning umsóknar	Lýsing	Staða leyfis	Tegund leyfis
	30136380	BN058402	05.10.2021	Sólvallagata 79 Fjölbýlishús með 83 og bílakjallari [Íbúðarhús (Fjölbýlishús) - Steinsteypa]	Byggingarleyfi útgefið	Nýbygging
	30136380	BN059012	02.06.2021	Sólvallagata 79 (bílakj.) Bílakjallari og geymslur í kjallara (mhl.01) [Íbúðarhús (Fjölbýlishús) - Steinsteypa]	Byggingarleyfi útgefið	Nýbygging

Framvindumat

Mat HMS á hversu langt í framleiðsluferli viðkomandi íbúð er komin.

Landeignanúmer	Matshlutanúmer	Rekstrareining	Dags skoðunar	Tegund skoðunar	Framvinda
100717	01	0105	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0106	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0107	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0108	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0109	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0110	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0111	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0112	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0113	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0114	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0115	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%

1.0.9



Samþykkt af sveitarfélagi

1.1. Mannfjöldaspá

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	7697	7872	8045	8222	8403	8588	8777	8970	9167	9369	9575
Mannfjöldabreyting %	0.00	2.27	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
Fjöldi íbúða	2916	2993	3071	3150	3232	3316	3402	3490	3581	3674	3770
Íbúðafjöldi breyting %	-0.17	2.64	2.61	2.57	2.60	2.60	2.59	2.59	2.61	2.60	2.61
Íbúar per íbúð	2.64	2.63	2.62	2.61	2.60	2.59	2.58	2.57	2.56	2.55	2.54

1.2. Söguleg þróun

Tegund	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Meðaltal
Mannfjöldi	6592	6625	6699	6767	6908	7051	7259	7411	7534	7697	7054
Mannfjöldabreyting %		0.50	1.12	1.02	2.08	2.07	2.95	2.09	1.66	2.16	1.74
Fjöldi íbúða	2565	2565	2566	2602	2612	2638	2694	2751	2857	2921	2677
Íbúðafjöldi breyting %		0.00	0.04	1.40	0.38	1.00	2.12	2.12	3.85	2.24	1.46
Íbúar per íbúð	2.57	2.58	2.61	2.60	2.64	2.67	2.69	2.69	2.64	2.64	2.63

Spurningar

Forsendur fyrir mannfjöldaspá. Ef um breytingu er að ræða fækkun/fjölgun.

Tölur í mannfjöldaspá miðast við upphaf hvers árs.

Miðspá er grunnsþá sem miðast við 2,2% vöxt íbúa á hverju ári en er það í takt við þróun undanfarinna ára.

Háspá tekur mið af úthlutuðum lóðum og áformum Akraneskaupstaðar um lóðaúthlutanir á næstu árum og mikilli eftirspurn sem er meðal byggingarverktaka á uppbyggingu. Horft er til fordæma undanfarinna ára í sveitarfélögum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið þar sem mikill vöxtur hefur verið þar sem lóðaframboð hefur verið nægjanlegt. Gert er ráð fyrir að íbúar muni flytja inn í 80% íbúða tveimur árum og 20% íbúða þremur árum eftir að lóðaúthlutun hefur farið fram.

Lýsing á atvinnuástandi. Hér er til dæmis hægt að koma inná sóknar- og aðgerðaráætlun sveitarfélagsins og atvinnuleysi í sveitarfélaginu.

Í upphafi 20. aldar byggðist mannlíf á Akranesi á útræði og sjálfsþurftarbúskap. Á þriðja áratug aldarinnar fundust svonefnd Akurnesingamið og upp úr því óx útgerð og fiskvinnslu fiskur um hrygg og þar urðu til öflug sjávarútvegsfyrirtæki. Þau fyrirtæki hafa í nokkrum sameiningarlotum runnið inn í Brim hf. Samhliða uppbyggingu í sjávarútvegi var stofnuð skipasmiðastöð, sem um langa hríð sinnti einnig viðgerðum á skipum, en hefur nú þróast í fyrirtækið Skaginn 3X, sem starfar á sviði tækni- og vélbúnaðarlausna í matvælaðnaði en einkum fiskvinnslu. Með byggingu Sementsverksmiðjunnar á sjötta áratug aldarinnar, Járnblendiverksmiðjunnar á áttunda áratugnum og álverksmiðju laust fyrir aldamót fjölgaði störfum og íbúum, en verksmiðjurnar á Grundartanga gegna veigamiklu hlutverki í atvinnulífi bæjarins. Á síðustu árum hefur Akranes gengið í gegnum miklar breytingar í atvinnuháttum, einkum fiskvinnslu, útgerð og framleiðslu á sementi. Í þeim breytingum felast áskoranir og tækifæri. Með fjölgun íbúa, hækkaði menntunarstigi og þeirri breytingu að nú eru færri stórir vinnustaðir á Akranesi en áður.

4.1. Lóðaframboð og skipulagsáætlanir

Add Row

☐		Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Byggingarhæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	Ár 1	Ár 2	Ár 3	Ár 4	Ár 5	Ár 6	Ár 7	Ár 8	Ár 9	Ár 10	Samtals fjöldi íbúða	Athugasemdir
☒		Fjölbýli	Dalbraut	Óúthlutað	Nei	2022	53	0	0	0	0	0	0	16	0	0	69	
☐		Fjölbýli	Dalbraut	Úthlutað	Já	2021	13	38	0	0	0	0	0	0	0	0	51	úthlutað 2020
☐		Fjölbýli	Kirkjubraut	Úthlutað	Já	2021	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	
☐		Fjölbýli	Sementsreit...	Óúthlutað	Nei	2022	131	0	0	0	50	0	0	138	0	0	319	
☐		Parhús/raðhús/tvíbýli	Sementsreit...	Óúthlutað	Nei	2023	31	25	0	0	0	0	0	0	0	0	56	
☐		Parhús/raðhús/tvíbýli	Sementsreit...	Úthlutað	Já	2021	9	18	0	0	0	0	0	0	0	0	27	úthlutað 2020
☐		Parhús/raðhús/tvíbýli	Skógahverfi ...	Úthlutað	Nei	2021	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	
☐		Fjölbýli	Skógarhverfi	Úthlutað	Já	2021	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	
☐		Einbýli	Skógarhver...	Úthlutað	Já	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	úthlutað 2019
☐		Einbýli	Skógarhver...	Úthlutað	Já	2021	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	úthlutað 2020
☐		Einbýli	Skógarhver...	Úthlutað	Nei	2021	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
☐		Fjölbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2022	30	0	0	0	54	0	0	0	0	0	84	
☐		Einbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2022	14	0	0	0	17	0	0	0	0	0	31	
☐		Parhús/raðhús/tvíbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2022	54	0	0	0	69	0	0	0	0	0	123	
☐		Fjölbýli	Skógarhver...	Úthlutað	Já	2021	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	úthlutað 2020
☐		Einbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2025	7	0	0	18	0	0	0	0	0	0	25	
☐		Parhús/raðhús/tvíbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2025	15	0	0	62	0	0	0	0	0	0	77	
☐		Fjölbýli	Skógarhver...	Í auglýsingu	Nei	2025	198	0	0	0	62	0	0	0	0	0	260	
☐		Fjölbýli	Ægisbraut	Úthlutað	Já	2021	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	

1 rows selected

1 - 19

[illegible]

HMS

