

HMS

Húsnæðismarkaðurinn

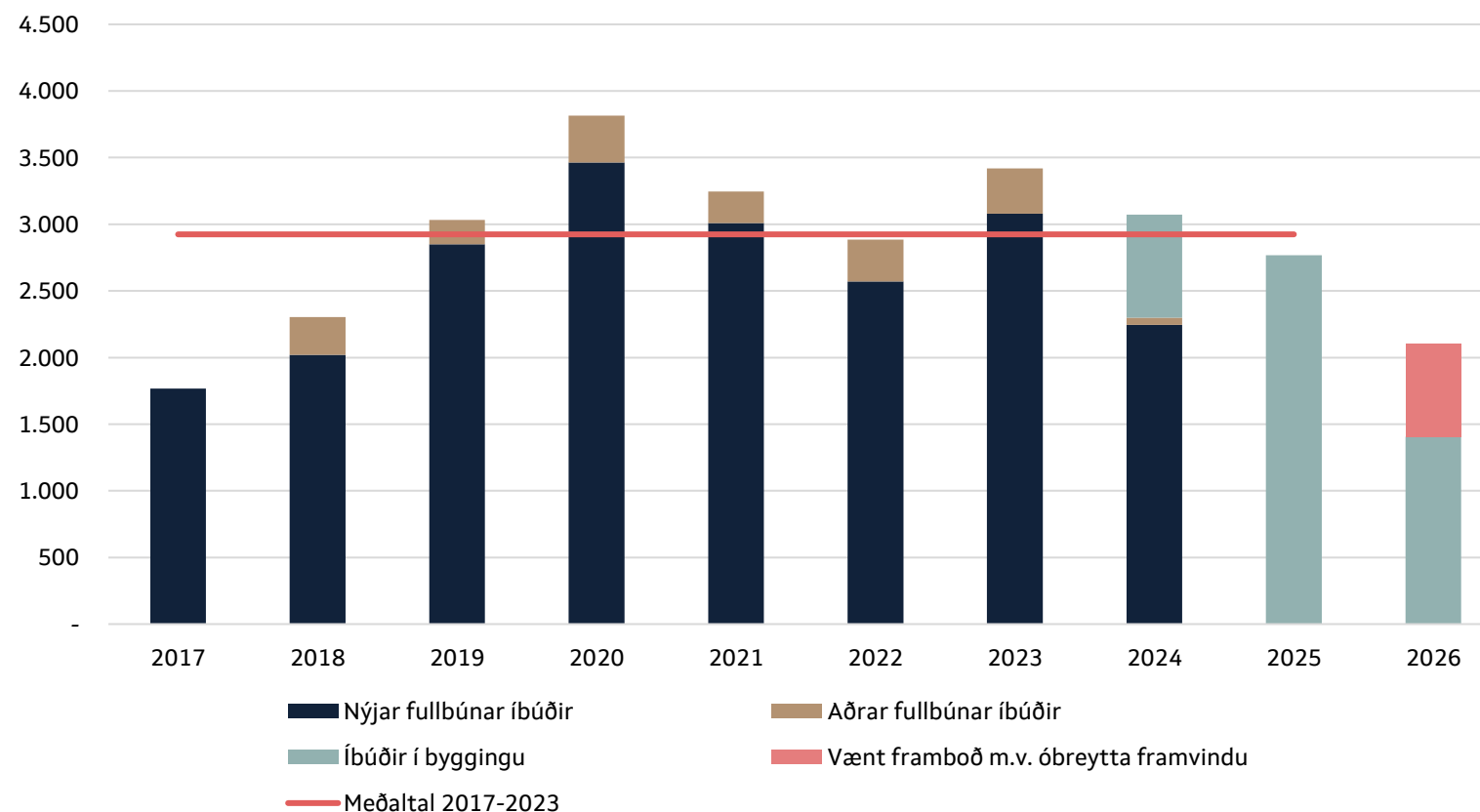
Kynning á 47. þingi BSRB

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS

Mikið framboð nýrra íbúða frá árinu 2019

- Tímabilið 2017-2023 hefur verið eitt **mesta uppbyggingarskeið** Íslandssögunnar
- Að meðaltali hefur fullbúnum íbúðum fjölgað um tæplega **3.000** á hverju ári frá árinu 2019
- Hins vegar eru **blikur á lofti** frá árinu 2026
- Mikilvægt að styðja við **uppbyggingu nýrra íbúða** og nýta stærri hluta íbúðastokksins fyrir heimili

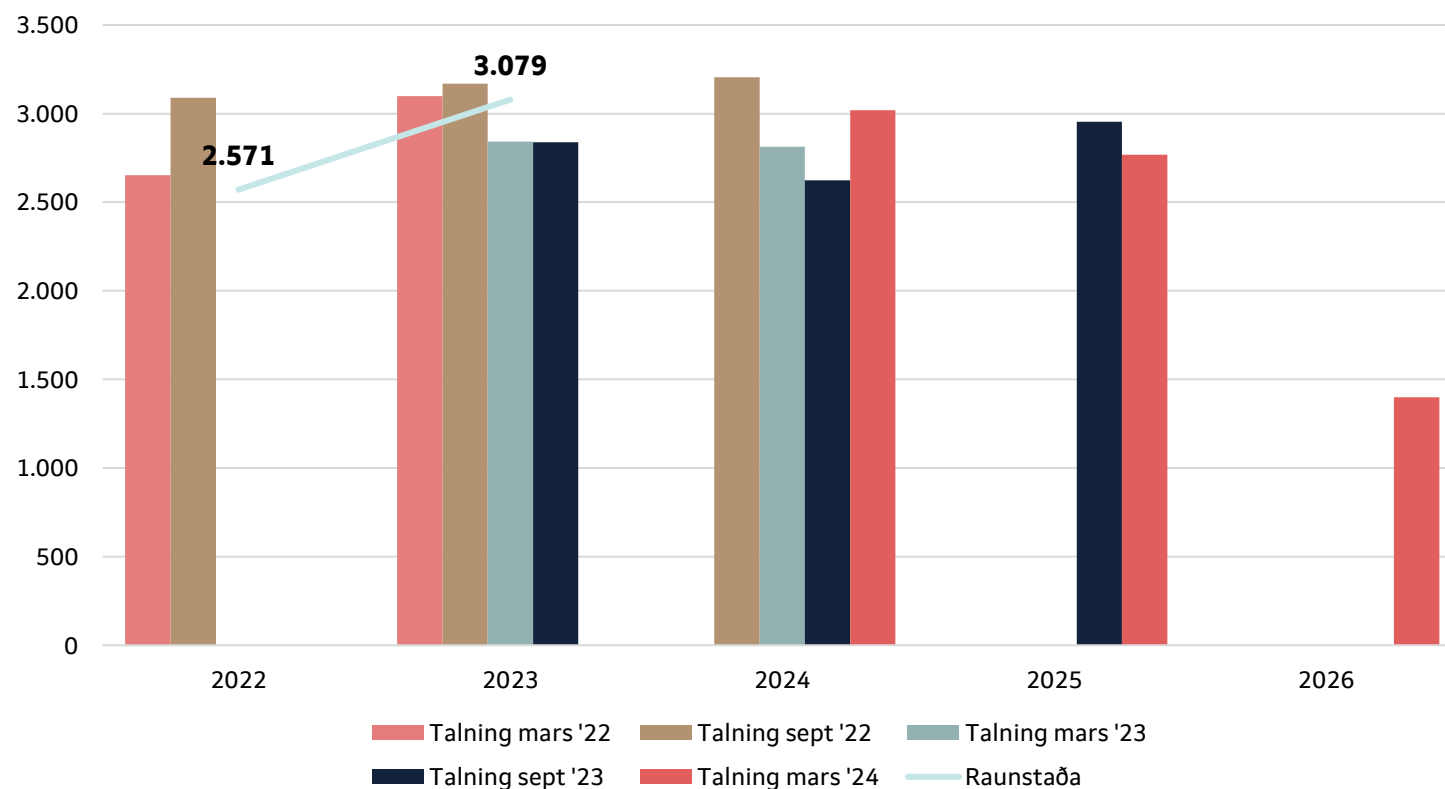
Söguleg og vænt uppbygging íbúða 2017-2024



Spár HMS út frá íbúðatalningum hafa verið í samræmi við rauntölur

- HMS uppfærir spá sína á íbúðum í byggingu eftir hverja íbúðatalningu
- Innan við 10% munur var á fjölda nýbygginga og spám HMS um fullbúnar íbúðir árið 2023
- Mismunur á heildarfjölda í byggingu í mannvirkjaskrá og íbúðatalningu ræðst af stjórnsýslu 62 sveitarfélaga og framvindu hjá byggingaraðilum
- Eitt viðmót stafrænna byggingaleyfa fyrir öll sveitarfélög árið 2025

Samanburður á spám um fullbúnar íbúðir og raunstöðu



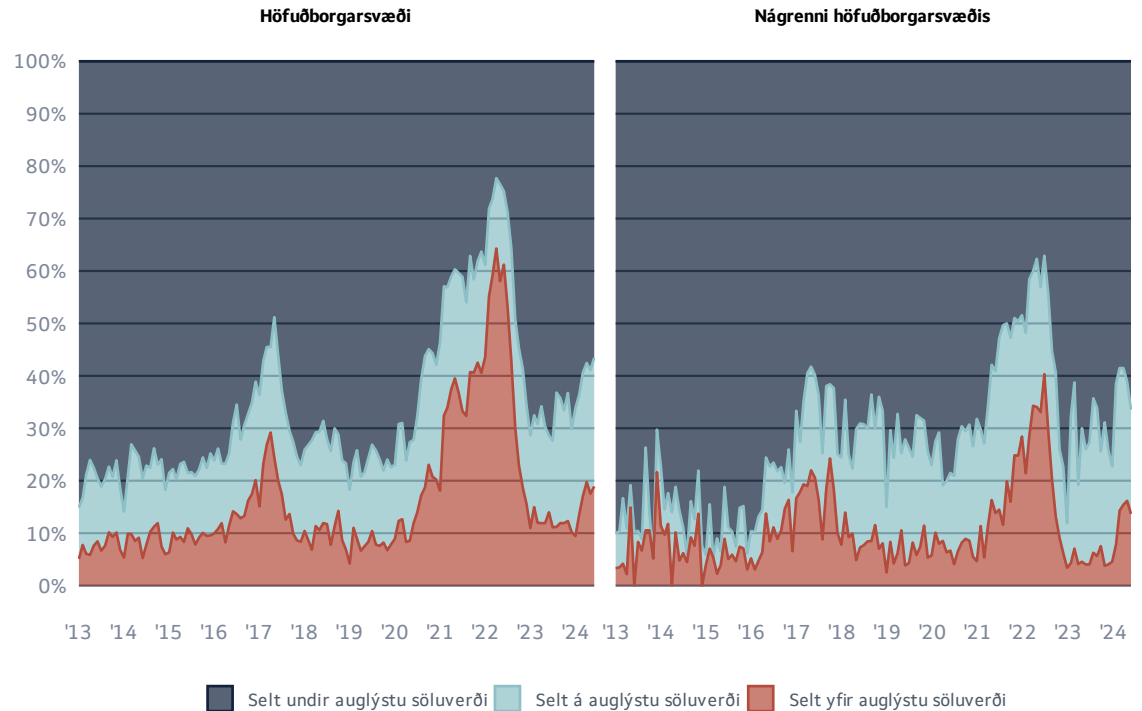
Mikil eftirspurn á húsnæðismarkaði endurspeglar óuppfyllta íbúðapörf

- HMS telur **mikla eftirspurn samhliða háum vöxtum** og háu íbúðaverði endurspeglar **aukna íbúðapörf** sem hefur ekki verið uppfyllt nægilega á síðustu árum
- Um **58 prósent aukning** í veltu á fasteignamarkaði á milli ára sem tengist ekki íbúðakaupum vegna Grindavíkur
- **20 prósent íbúða** á höfuðborgarsvæðinu eru seldar yfir auglýstu verði í ár
- Mikilvægt að til framtíðar séu gerðar **góðar áætlanir** sem byggja á **raunhæfum markmiðum** studdum gögnum

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða (%)

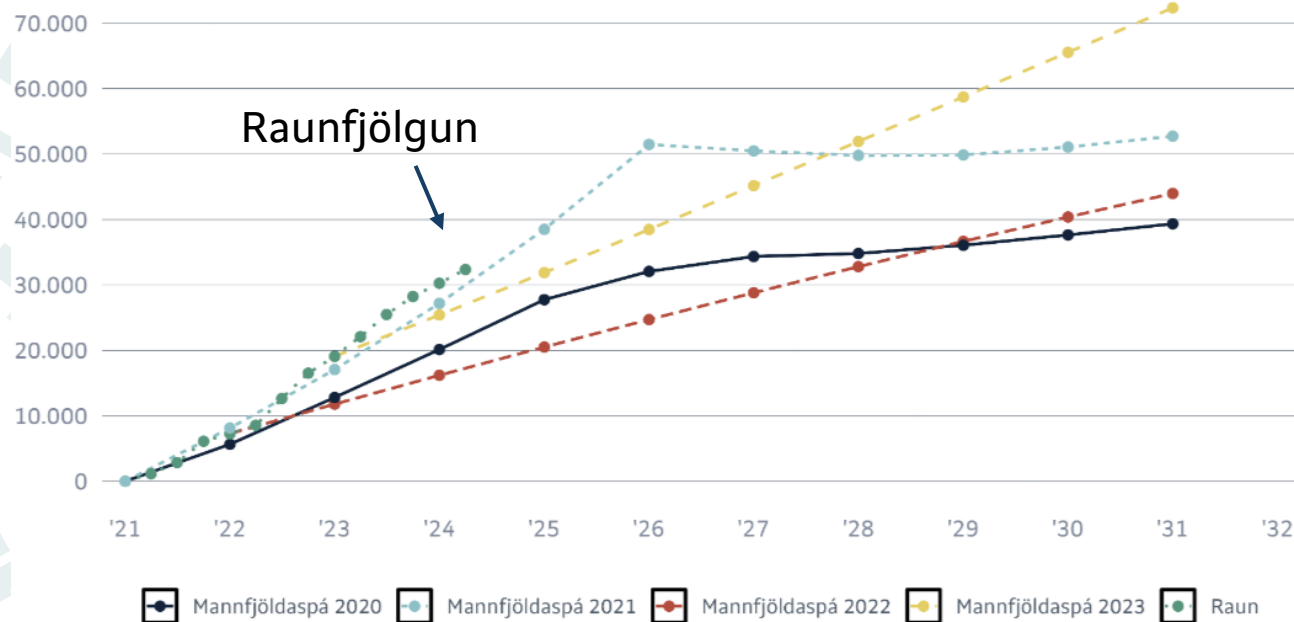
jan. 2013 - jún. 2024



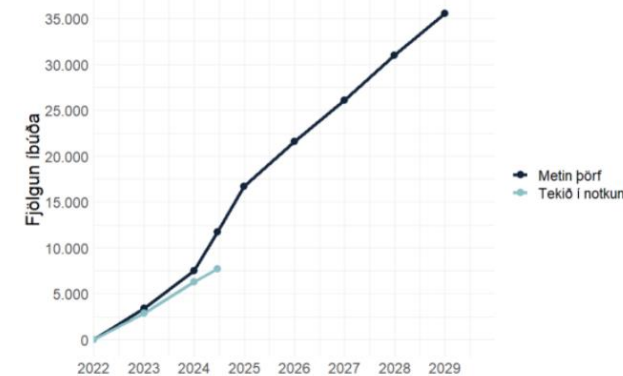
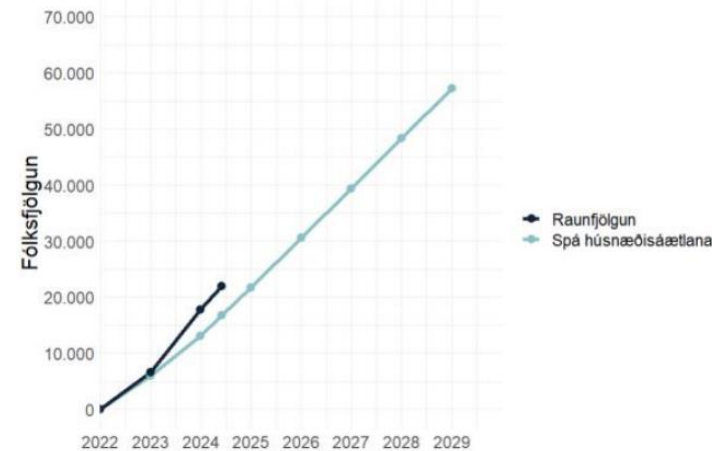
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Mannfjöldaspár hafa vanmetið íbúafjölgun

Mannfjöldaspár Hagstofu Íslands og raunfjölgun

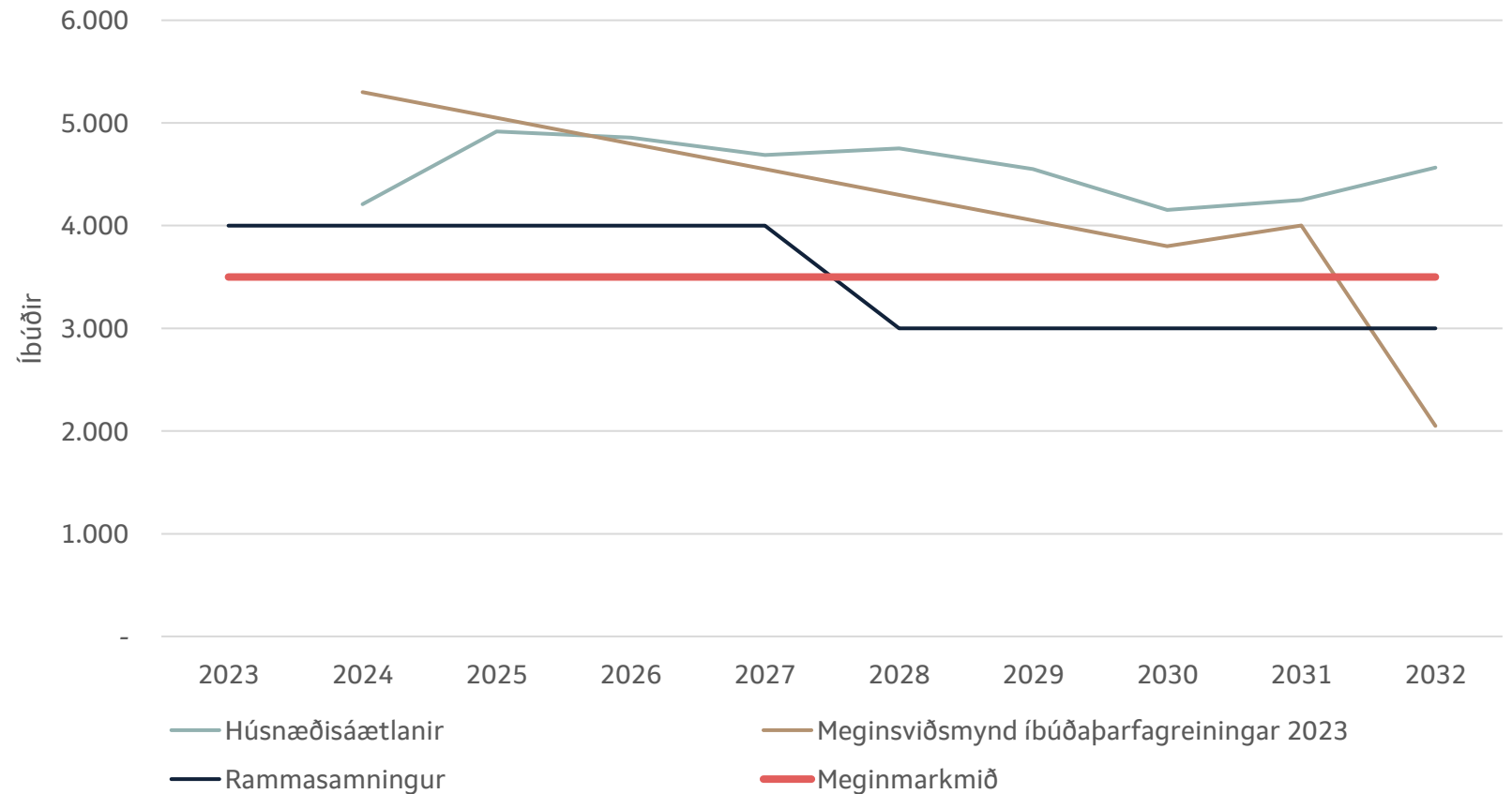


Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá



Hvernig metum við íbúðarörf

- **Sveitarfélög** áætla fjölda íbúða sem byggja þarf árlega í húsnæðisáætlunum
- Meta íbúðarörf með hliðsjón af **fólksfjölgun og lýðfræðilegri** þróun
- **Sameiginleg áætlun** ríkis og sveitarfélaga frá árinu **2022** stefnir að uppbyggingu **3.500** íbúða á ári **2023-2032**



Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga 2023 - 2033

HÚIS

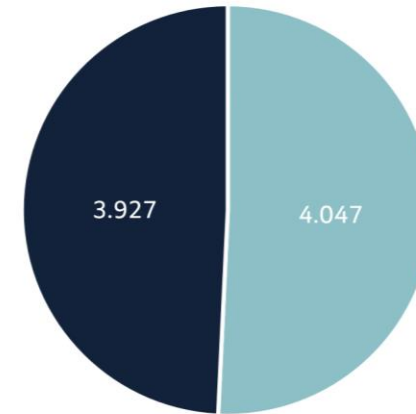
Sveitarfélag	2023	Raun	2024	Raun*	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reykjavíkurborg	1.548	887	1.081	532	1.356	1.657	1.437	1.759	1.523	1.260	1.285	1.310	1.337
Kópavogsbær	305	245	312	191	318	325	331	338	344	352	358	366	373
Garðabær	267	367	206	241	294	308	324	341	358	377	396	419	213
Hafnarfjarðarkaupstaður	267	404	699	304	1.141	825	857	588	588	392	392	631	300
Reykjanesbær	264	54	271	178	280	192	196	200	203	208	212	216	220
Akureyrarbær	195	63	195	95	195	195	195	195	195	195	196	195	195
Sveitarfélagið Árborg	179	296	137	172	190	197	205	213	221	231	240	249	260
Mosfellsbær	167	31	173	104	180	187	195	201	210	217	226	236	244
Hveragerðisbær	79	41	59	15	48	43	44	46	47	48	49	51	53
Fjarðabyggð	78	40	102	16	46	49	49	52	51	52	54	55	59
Sveitarfélagið Ölfus	63	64	81	27	92	78	83	90	96	105	112	120	127
Suðurnesjabær	59	43	41	22	42	42	43	44	43	44	43	43	43
Akraneskaupstaður	59	131	76	61	76	79	81	83	85	86	89	92	93
Múlaþing	59	21	48	2	25	25	23	26	25	24	27	26	26
Annað	546	392	727	286	634	654	626	576	561	562	570	555	551
Samtals	4.135	3.079	4.208	2.246	4.917	4.856	4.689	4.752	4.550	4.153	4.249	4.564	4.094

* Miðað við 5. september 2024

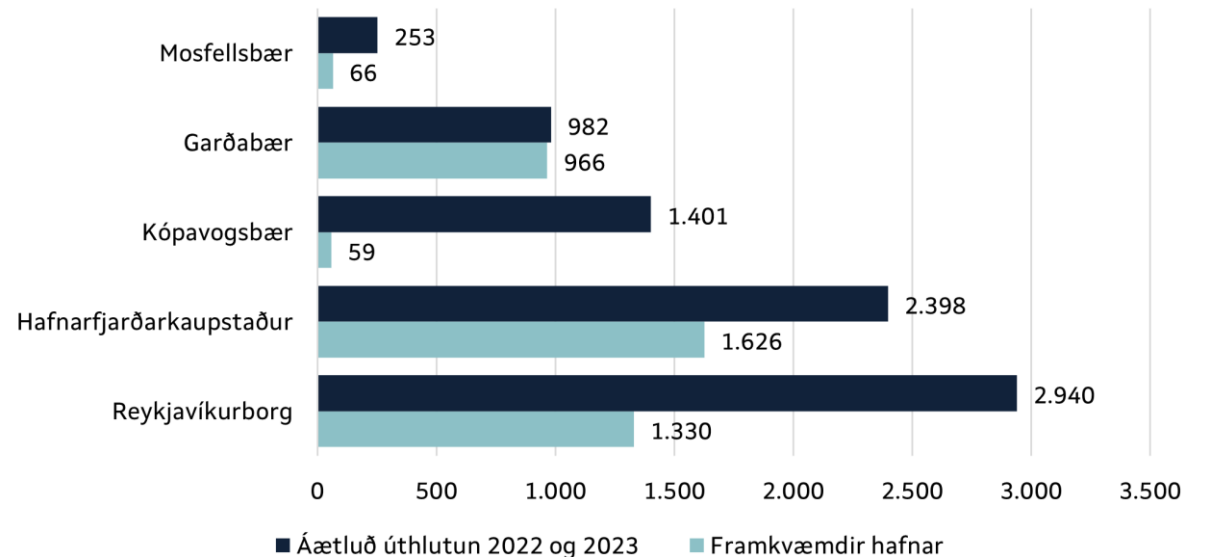
Framkvæmdir hafnar á rétt rúmlega helmingi íbúða

- Í september voru framkvæmdir hafnar á einungis **helmingi þeirra íbúða** sem sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu töldu á byggingarhæfum lóðum í húsnæðisáætlunum þeirra fyrir árin 2022 og 2023.
- Í maí sl. var sama hlutfall einungis um þriðjungur
- Mestur fjöldi þeirra íbúða sem ekki hafa farið af stað er í Reykjavík þar sem lóðarsvæðin eru m.a. Skerjafjörður, Ártúnshöfði og Vogabyggð.

Höfuðborgarsvæðið



■ Framkvæmdir hafnar ■ Framkvæmdir ekki hafnar



■ Áætluð úthlutun 2022 og 2023 ■ Framkvæmdir hafnar

Eftirspurn hefur aukist á fasteignamarkaðnum á þessu ári

Fasteignaverð hækkar nú aftur **umfram verðbólgu** eftir að hafa lækkað að raunvirði í eitt ár

- Íbúðaverð hækkaði um **4 prósent** umfram verðbólgu á milli júlímánaða 2023 og 2024
- Verðþrýstingurinn er mestur á **höfuðborgarsvæðinu** og í **nágrenni höfuðborgarsvæðisins**

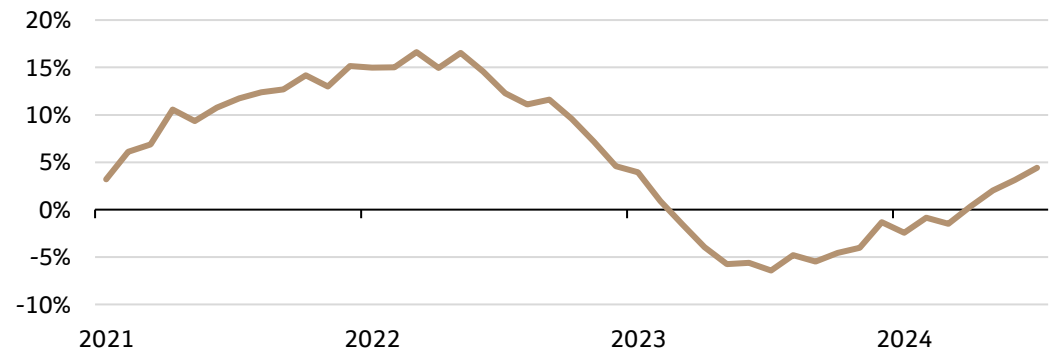
Verðhækkunin er vegna **mikillar eftirspurnar** eftir húsnæði

- Alls voru gerðir tæplega **4.500** kaupsamningar á síðasta ársfjórðungi, miðað við **2.100** samninga á sama tíma í fyrra

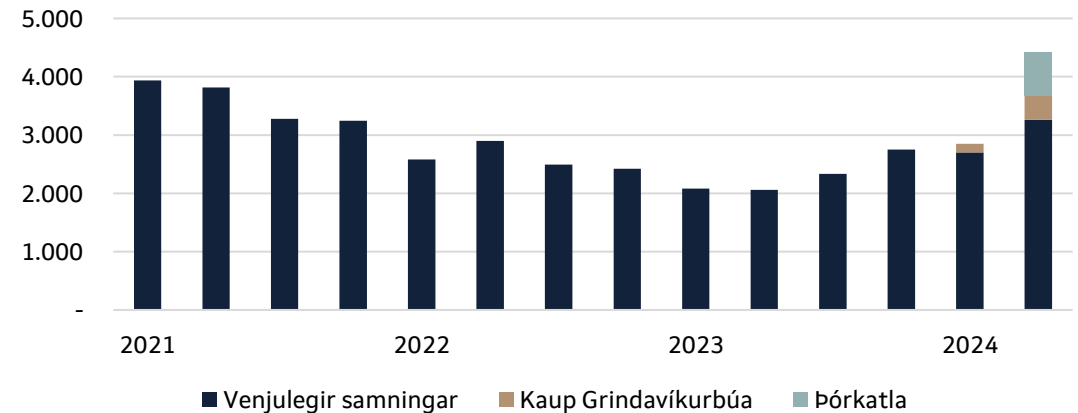
Atburðirnir í **Grindavík** skipta hér miklu, en **ekki öllu máli**

- Þórkatla hefur keypt **748 íbúðir** í Grindavík
- Grindavíkurbúar keyptu **563 íbúðir** á fyrstu sex mánuðum ársins

12 mánaða breyting íbúðaverðs umfram verðbólgu



Útgefnir kaupsamningar um íbúðahúsnæði

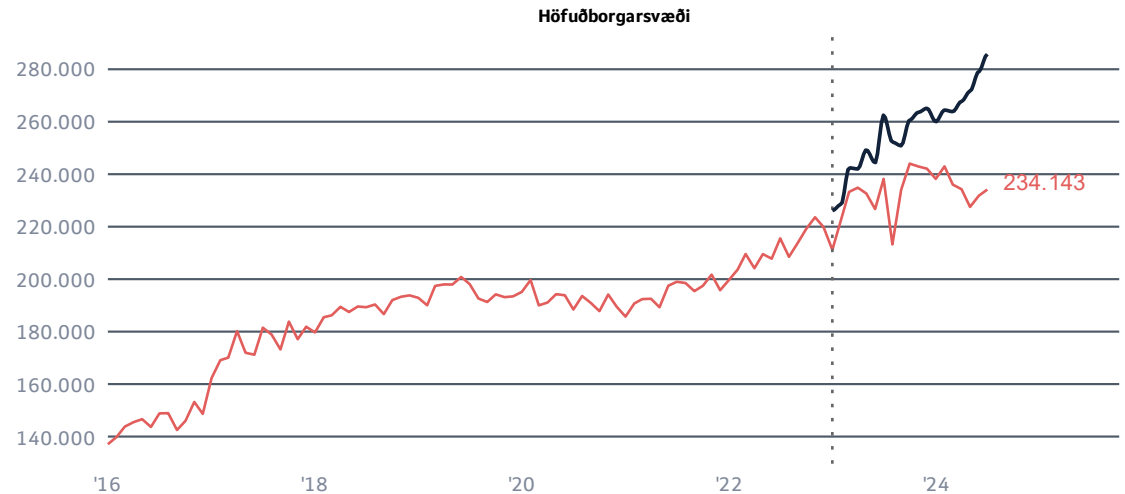


Helmingur leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu ekki á markaðsleigu

- Leigumarkaðurinn er **tvískiptur**, þar sem leiguíbúðir eru ýmist reknar á félagslegum forsendum eða markaðsforsendum
- Markaðsleiga** hefur **hækkað** langt umfram fasteignaverð og almennt verðlag á síðustu mánuðum
 - Vísitala leiguverðs hækkaði um **15,1 prósent** á síðustu 12 mánuðum
 - Leita þarf aftur til ársins **2017** til að finna viðlíka hækkunar
 - Alls voru **þrjú í virkri leit** að leiguhúsnaði fyrir hvern nýjan leigusamning á leiguvefnum myigloo.is **í júlí**
- Meðalleiga** hefur hins vegar **ekki hækkað** á höfuðborgarsvæðinu, þar sem um helmingur leiguíbúða þar er ekki rekinn á markaðsforsendum
 - Meðalleiga** á höfuðborgarsvæðinu hefur **fjarlægst markaðsleigu** á síðustu mánuðum

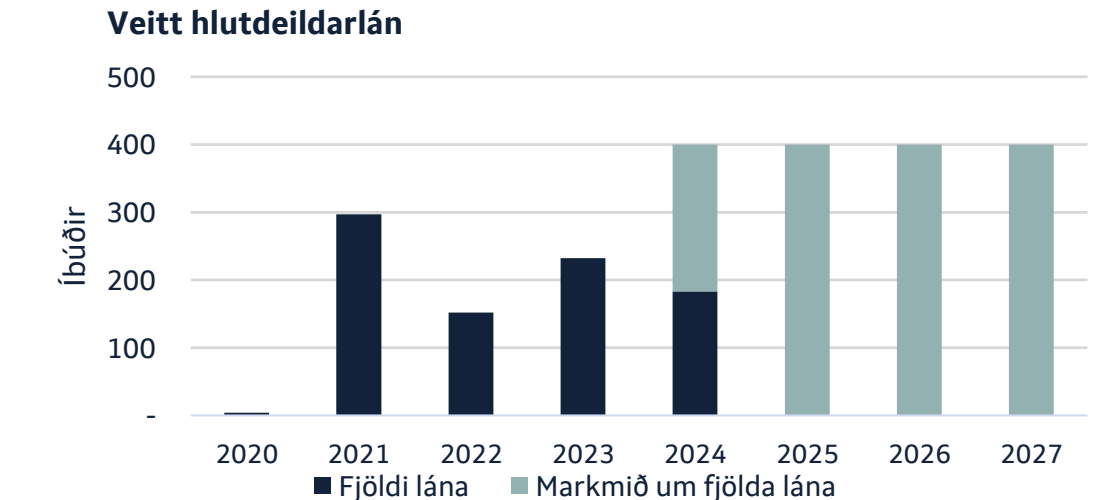
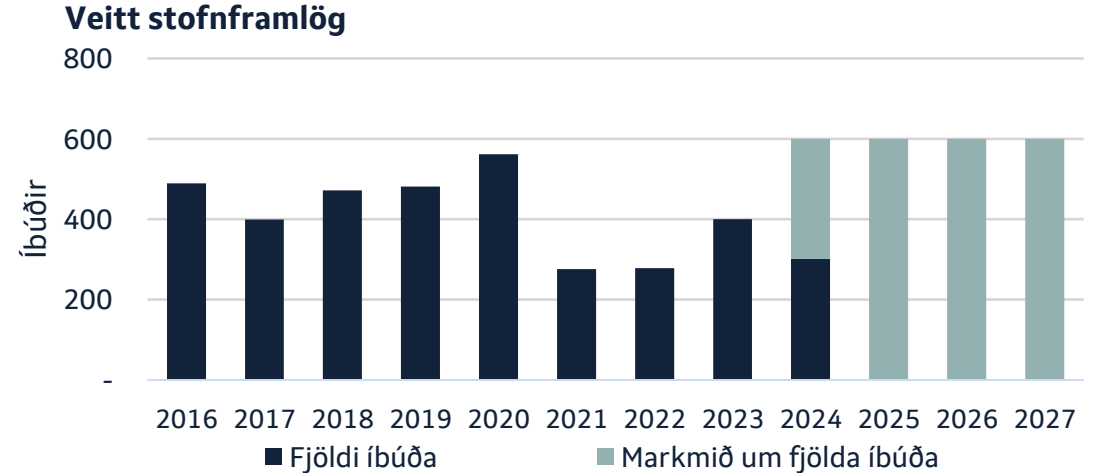
Meðalleigufjárhæð á mánuði

Dökka línan sýnir markaðsleigu sem vísitala leiguverðs byggir á *jan. 2016 - júl. 2024*



Stjórnvöld hafa skuldbundið sig til að auka uppbyggingu

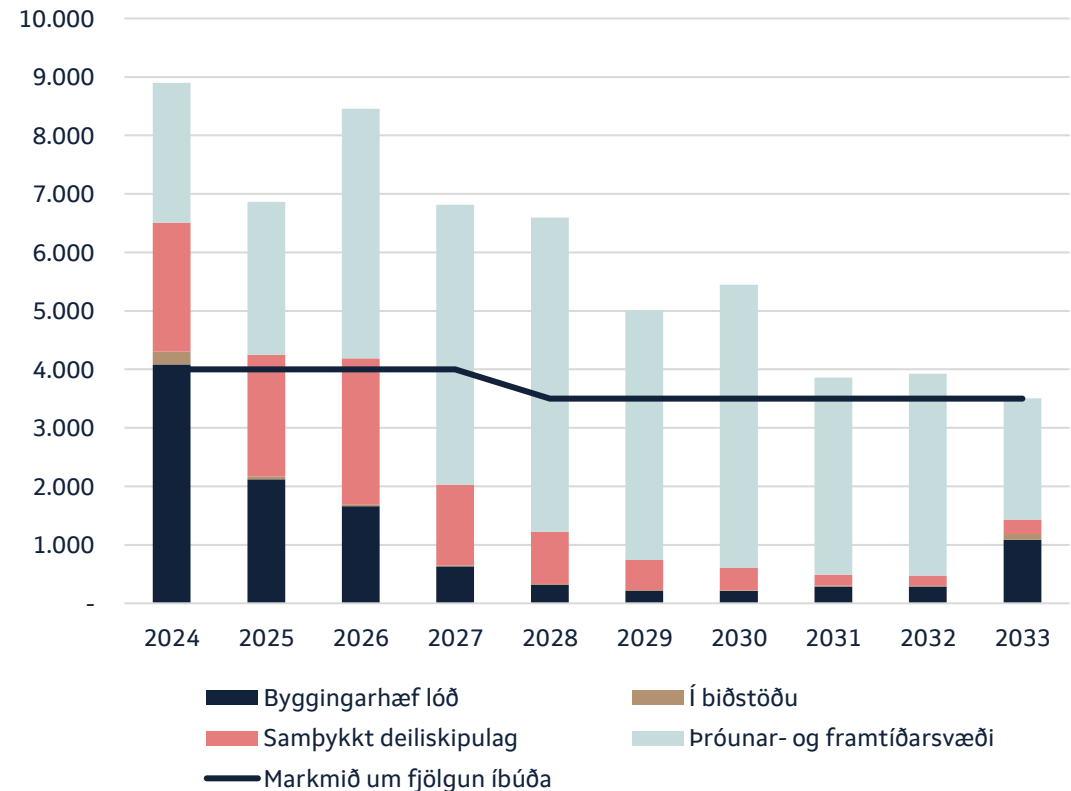
- Árið 2022 undirrituðu **ríki og sveitarfélög** rammisamning um að byggja **35 þúsund íbúðir** á tímabilinu 2023-2032
 - Að minnsta kosti **4 þúsund íbúðir** á hverju ári **2023-2027**
 - **30 prósent** þessara íbúða ættu að vera með viðráðanlegan húsnæðiskostnað og **5 prósent** þeirra ættu að vera félagslegt húsnæði.
- Fjármálaáætlun 2025-2029 gerir ráð fjármögnun fyrir byggingu allt að **þúsund íbúða með viðráðanlegan húsnæðiskostnað** á ári í samræmi aðgerðir í tengslum við kjarasamninga
 - Ríkið mun stuðla að þessari uppbyggingu með **stofnframlögum og hlutdeildarlánum**
 - Sveitarfélögin munu leggja til **byggingarhæfar lóðir** og stofnframlög til að mæta uppbyggingarþörf.
 - Lífeyrissjóðum verður **auðvelduð aðkoma** að uppbyggingu á íbúðarhúsnæði til útleigu



Hingað til hafa markmið stjórnvalda ekki gengið eftir

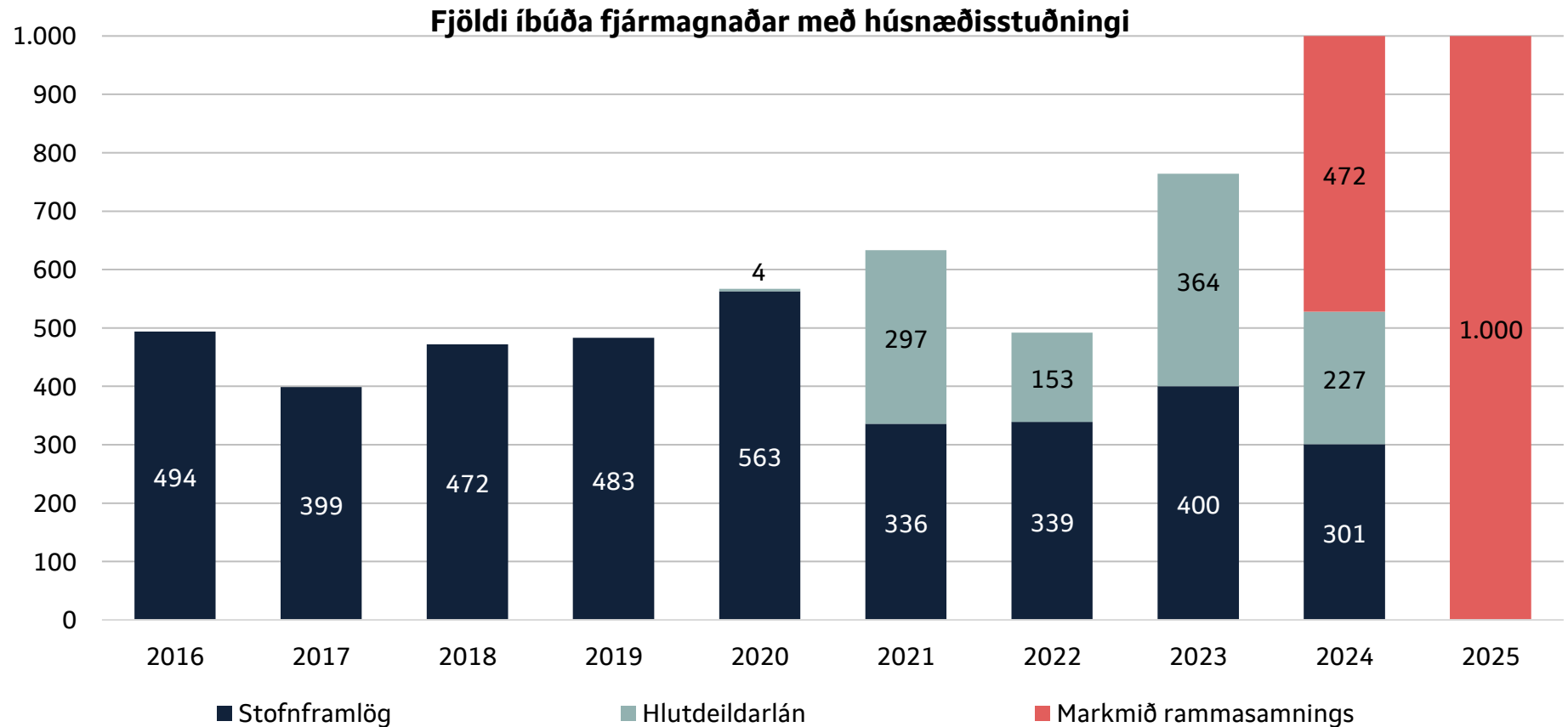
- Uppbygging árin 2023 og 2024 eru **töluvert undir þeim 4.000 íbúðum** sem stefnt var að í rammasamningi
- **Erfitt fjármögnunarumhverfi og háir vextir** á framkvæmdalánnum draga úr hvata byggingaraðila til að ráðast í framkvæmdir
- Sveitarfélögin þurfa að úthluta byggingarhæfum lóðum fyrir **meira en 4.000 íbúðir** á hverju ári svo að markmið um aukna uppbyggingu náist
 - Einungis eru hafnar framkvæmdir á **þriðjungi íbúðanna** sem voru á byggingarhæfum lóðum árin 2022 og 2023
- Mögulega stendur **erfið fjárhagsstaða** hjá sveitarfélögum í vegi fyrir aukna uppbyggingu

Úthlutun lóða samkvæmt húsnæðisáætlunum



Um 4.300 íbúðir hafa verið fjármagnaðar með húsnæðisstuðningi

- **3,7 milljörðum** verður úthlutað til uppbyggingar á 301 íbúð
- Miðað við það verða um **3,6 milljarðar** eftir til úthlutunar það sem eftir er ársins
- Búið er að úthluta **2,5 milljörðum** af 4 milljörðum í hlutdeildarlán



Húsnæðisstefna 2024-2038

Samþykkt á Alþingi í júní 2024. Stefna til 15 ára og aðgerðaráætlun til 5 ára.

Framtíðarsýn:

Stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum sé tryggt öruggt og gott húsnæði í blandaðri byggð og húsnæðiskostnaður þeirra sé viðráðanlegur.



Húsnæðisstefna 2024-2038

Eitt af **markmiðum** stefnunnar er að **landsmenn búi við húsnæðisöryggi og jafnrétti í húsnæðismálum** með því að sköpuð verði skilyrði fyrir **markvissum húsnæðisstuðningi til að öll hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.**

Áherslur:

- a. Aukið framboð á góðum og öruggum íbúðum með viðráðanlegan húsnæðiskostnað fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum.
- b. Húsnæðisstuðningur beinist fyrst og fremst að tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum, fyrstu kaupendum, heimilum með þunga framfærslubyrði og þeim sem búa á svæðum þar sem markaðsbrestur er
- c. Húsnæðisstuðningur endurskoðaður og einfaldaður svo hann nái betur markmiðum sínum
- d. Bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda
- e. Áframhaldandi uppbygging og þróun almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlána
- f. Aukin hlutdeild óhagnaðardriffinna leigufélaga á leigumarkaði
- g. Blöndun byggðar stuðli að félagslegum jöfnuði og samheldni.
- h. Tímanlegar upplýsingar um byrði húsnæðiskostnaðar
- i. Samhæfing málaflokka húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga
- j. Leigjendur sem hafa verði lengi á leigumarkaði hafi tækifæri til að eignast eigið húsnæði



Húsnæðisstefna 2024-2038

Dæmi um aðgerðir:

- Endurskoðun lánaheimilda. Húsnæðisstuðningur í formi mismunandi lánaheimilda HMS endurskoðaður og hann gerður markvissari í því skyni að styðja við markmið húsnæðisstefnu.
- Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum máli til að auka framboð öruggra og góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Samhliða minnki þörf á stuðningi á eftirspurnarhlið markaðarins, svo sem húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og vaxtabótum.
- Aukin aðkoma sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins. Skoða fýsileika þess að stofna húsnæðissjálfsseignarstofnun sem byggi og reki almennar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða nýta Brák íbúðafélag hses.
- Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði
- Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga til að stuðla að fjölgun íbúða
- Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu verði lækkaður þannig að unnt verði að fullfjármagna verkefni á þannig kjörum að húsnæðiskostnaður leigjenda verði í samræmi við greiðslugetu þeirra eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna



HUIS