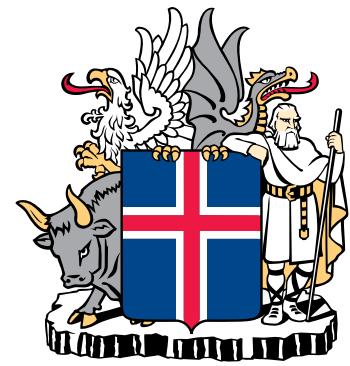


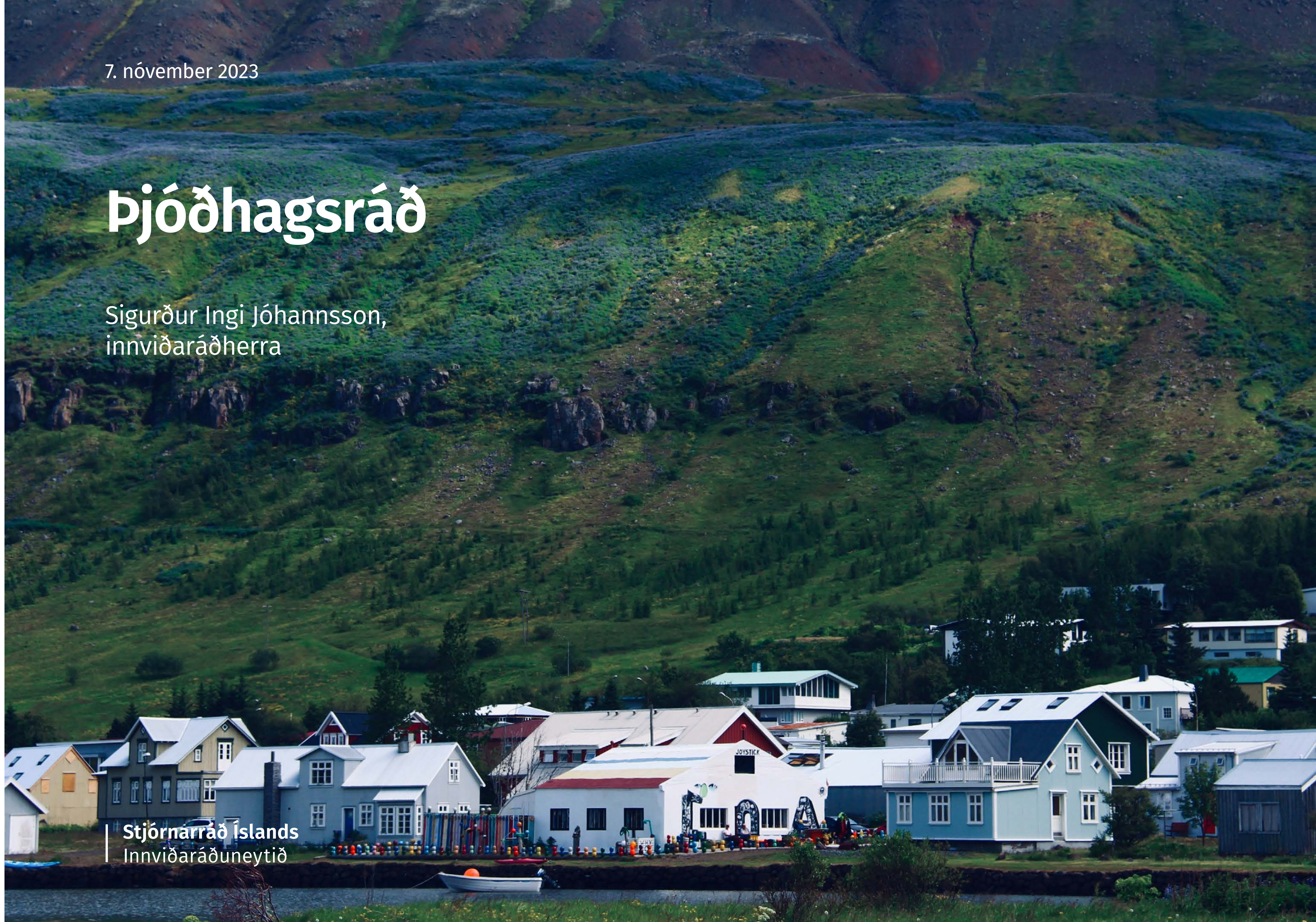
7. nóvember 2023



Þjóðhagsráð

Sigurður Ingi Jóhannsson,
innviðaráðherra

Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið



Hvað hefur verið gert?



Byggt upp nýtt húsnæðiskerfi
að norrænni fyrirmynd



Hugað að lækkun húsnæðisbyrði
fyrir tekju- og eignaminni



Aukið framboð af hagkvæmu
húsnæði á leigumarkaði



Óhagnaðardrifið leiguhúsnæði er enn
þá rétt um 2 prósent af heildinni



Ekki verið að hverfa
frá séreignastefnu



Verið að búa til aðstæður fyrir
fjölbreyttari húsnæðismarkað og auka
valkosti og framboð fyrir fólk



Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga
um húsnæðisuppbygginu og
tímasetta aðgerðaáætlun

Aðgerðir vegna verðbólgu: Tvöfaldað fjármagn til stofnframlaga og hlutdeildarlána, tvöföldun hagkvæmra íbúða

Framboð af húsnæði fyrir tekju- og eignaminni tvöfaldað.

Alls 2.800 íbúðir 2023, 2024, 2025 fyrir tekjulága hópa.

Þar af um 800 hagkvæmar íbúðir byggðar á þessu ári.



2023



2024



2025

Samtals
2.800 íbúðir

Húsnæðisstefna

Fyrsta heildarstefna í húsnæðismálum

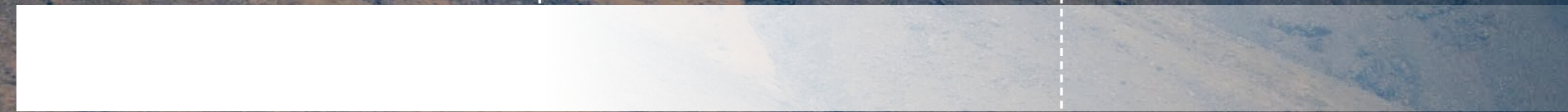
5 ár

10 ár

15 ár

Stefna til 15 ára

Aðgerðaáætlun til 5 ára



Húsnæðisstefna

Markmið húsnæðisstefnunnar



Auka jafnvægi
á húsnæðis-
markaði.



Gera stjórnslu
skilvirkari og auka
gæði íbúða í jafnvægi
við umhverfið



Bæta húsnæðis-
öryggi þeirra sem
standa höllum fæti
á húsnæðismarkaði.



Stuðla að virkum
vinnumarkaði
um land allt.



Húsnæðisstefna

Byggir á og horfir til skýrslna og tillagna sem hafa verið unnar á vettvangi Þjóðhagsráðs og ráðuneyta

Víðtækt samráð um allt land við sveitarfélög, almenning, hagsmunasamtök og atvinnulífið



Húsnæðisstefna

43

skilgreindar aðgerðir



Auka jafnvægi
á húsnæðis-
markaði.

9
aðgerðir



Gera stjórnsýslu
skilvirkari og auka
gæði íbúða í jafnvægi
við umhverfið

14
aðgerðir



Bæta húsnæðis-
öryggi þeirra sem
standa höllum fæti
á húsnæðismarkaði.

14
aðgerðir



Stuðla að virkum
vinnumarkaði
um land allt.

6
aðgerðir

Rammamningur við sveitarfélögin

Sameiginleg sýn og langtímaáætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis 2023-2032

Stærsta einstaka aðgerðin er að fylgja eftir rammamningi ríkis og sveitarfélaga

Samkomulag við fleiri sveitarfélög um aukið framboð í takt við þörf

Sveitarfélög tryggja að nægar lóðir séu tiltækar og skapi nauðsynleg skilyrði til að uppbygging raungerist

35.000

Íbúðir á 10 árum

12.250

þar af 35% hagkvæmar íbúðir

1.750

þar af verði 5% félagslegt húsnæði

Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga

Áreiðanlegar upplýsingar um stöðu og horfur

Betri rauntímayfirsýn

Vandaðri og áreiðanlegri áætlunir

Uppfærðar árlega

Gagnagrunnur HMS — Mælaborð íbúða í uppbyggingu

Um áramótin var undirritaður samningur við Reykjavíkurborg um að tryggja lóðaframboð í samræmi við íbúafjölgun til að uppbyggingaráform geti gengið eftir

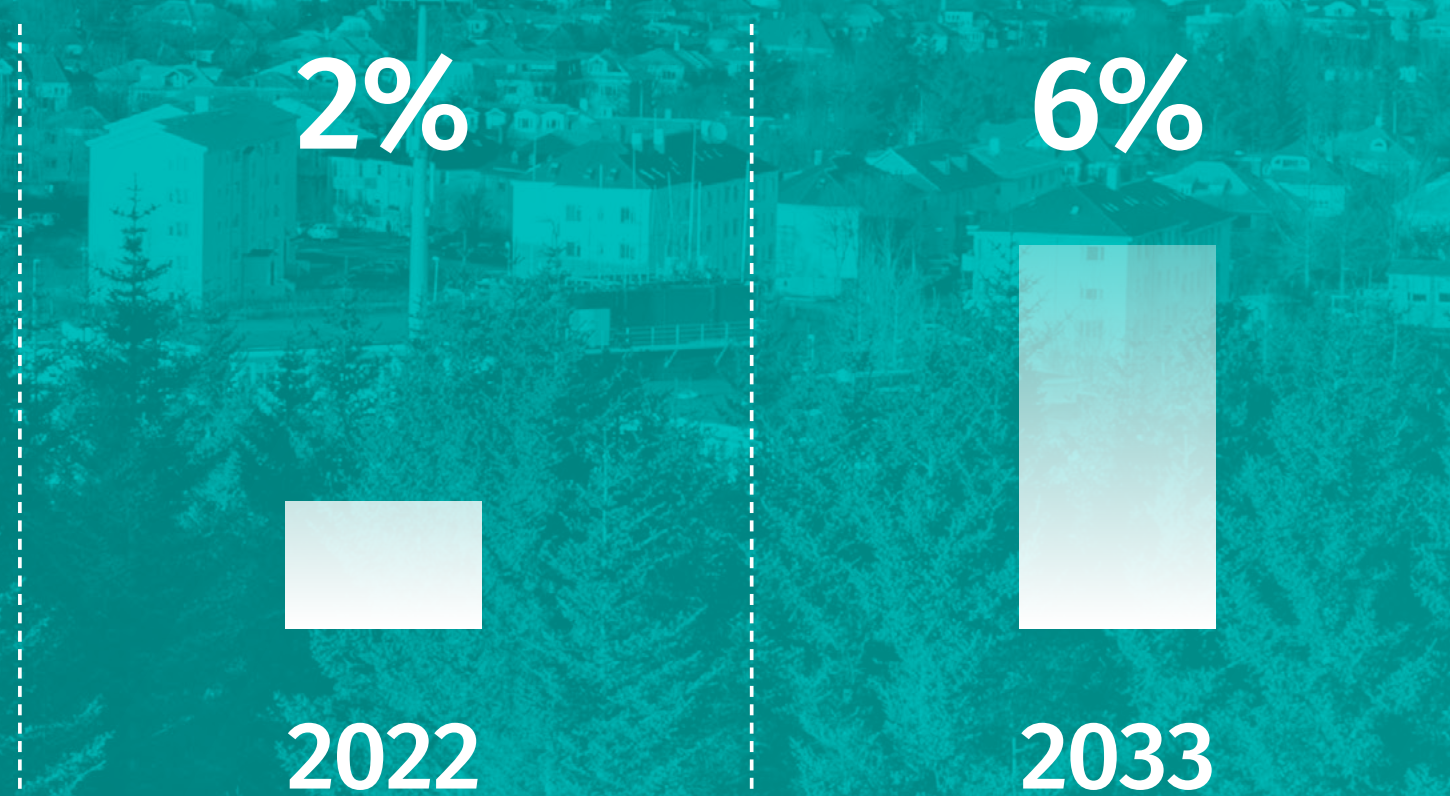
Unnið að samningum við fleiri sveitarfélög

Þroskaðri leigumarkaður

Séreignastefnan er og verður ríkjandi á Íslandi.

Þurfum að efla leigumarkaðinn og bæta húsnæðisöryggi leigjenda.

Hlutdeild almenna íbúðakerfisins gæti farið úr 2% í 6%.



Markmið og dæmi um aðgerðir til að liðka fyrir auknu framboði



Einn ferill húsnæðis-
uppbyggingar



Heildarendurskoðun
á byggingarreglugerð



Frumvarp um
hagkvæmar íbúðir



Frumvarp um tímabundnar
uppbyggingarheimildir
— í samráðsgátt og verður
mælt fyrir í nóvember



Frumvarp um lóðaleigu-
samninga í vinnslu

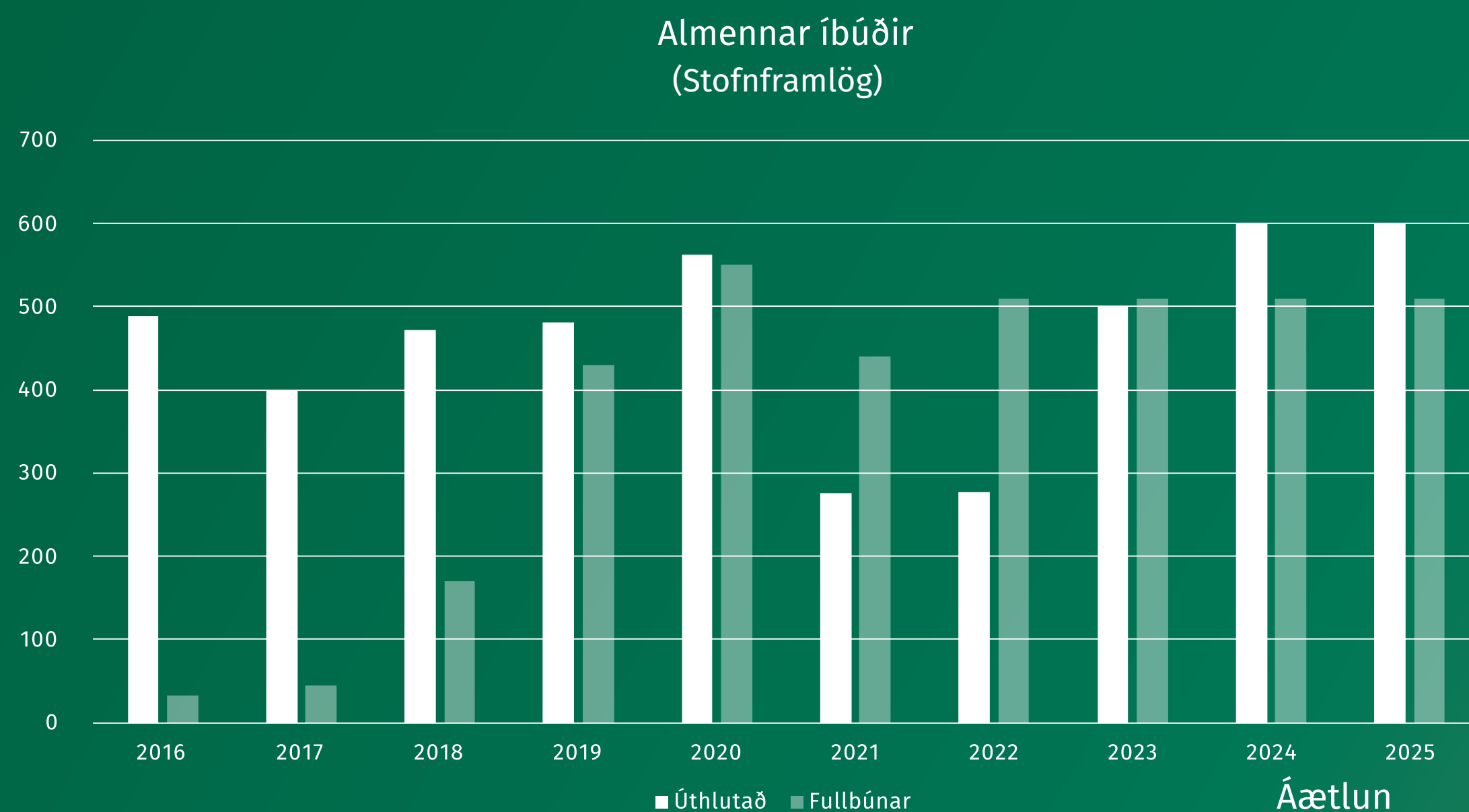


Alls 9 frumvörp
vegna húsnæðismála



Húsnæðisáætlanir unnar
samhliða fjárhagsáætlunum
sveitarfélaga

Í heild um 5.000 íbúðir fjármagnaðar í almenna íbúðakerfinu

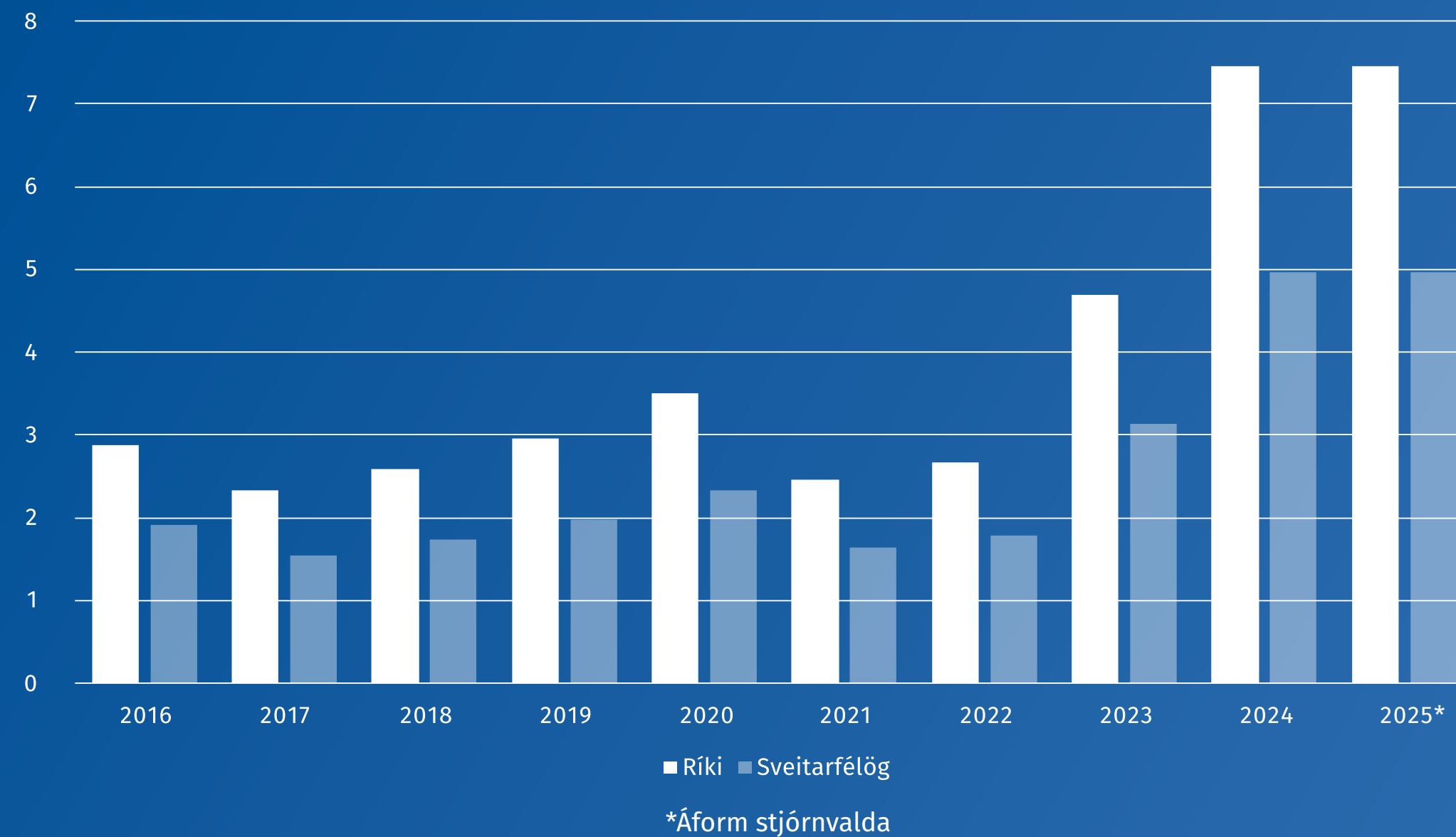


- » Rúmlega **2.000 íbúðir** hafa verið teknar í notkun
- » Frá úthlutun stofnframlags líða nokkur ár þar til íbúð er tekin í notkun
- » Gert er ráð fyrir verulegri aukningu framlaga 2024 og 2025

2016–2025

Stofnframlög 65 milljarðar

Fjárframlög til almennra íbúða

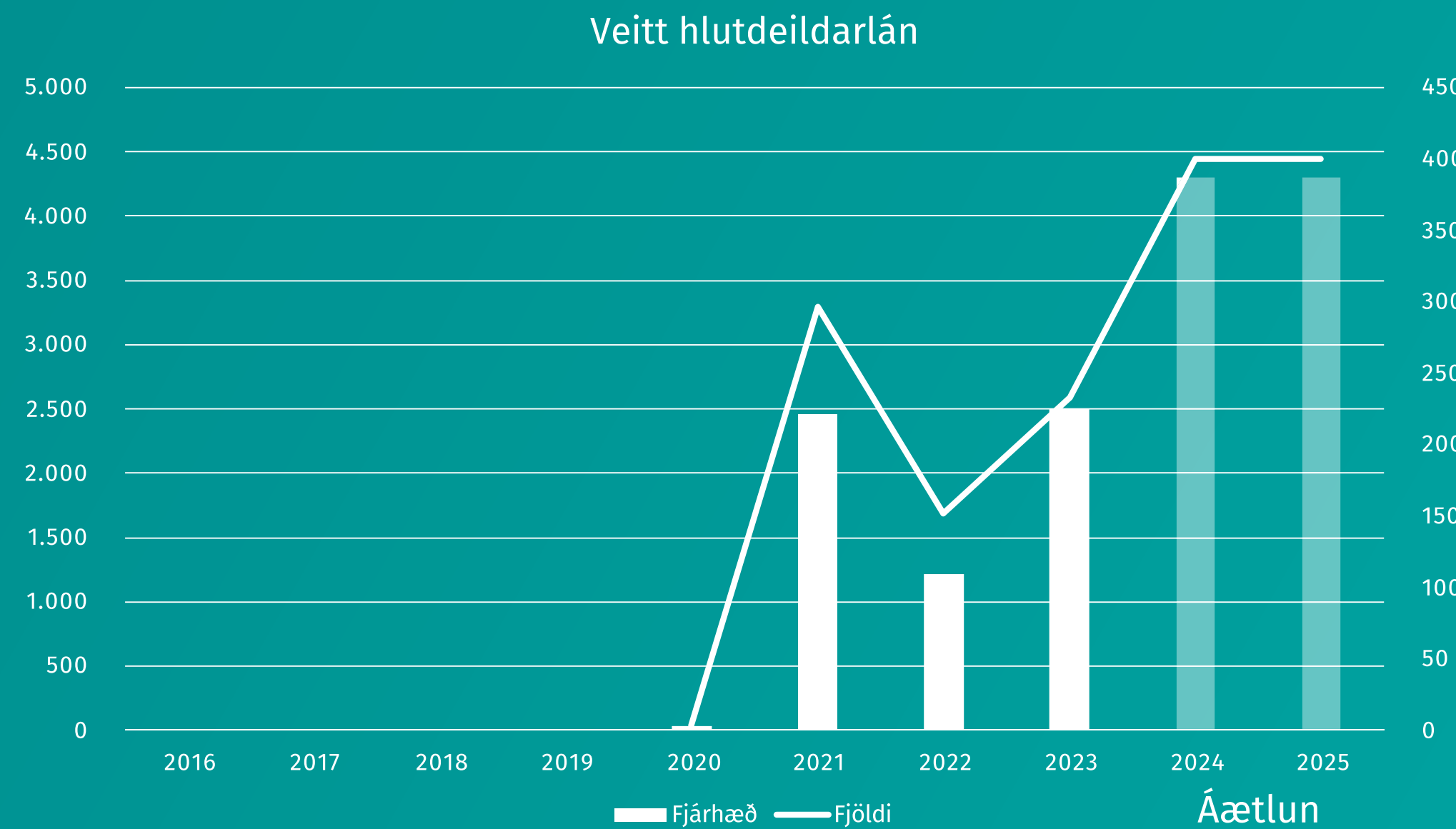


Stofnframlög ríkis:
39 ma. kr.

Stofnframlög sveitarfélaga:
26 ma. kr.

- » Framlög byrjuðu að hafa jákvæð áhrif á leigumarkaðinn 2019 þegar fjöldi fullbúinna íbúða í kerfinu jókst
- » Almennar leiguíbúðir verða um 3% allra íbúða þegar fjármagnaðar íbúðir verða komnar í notkun

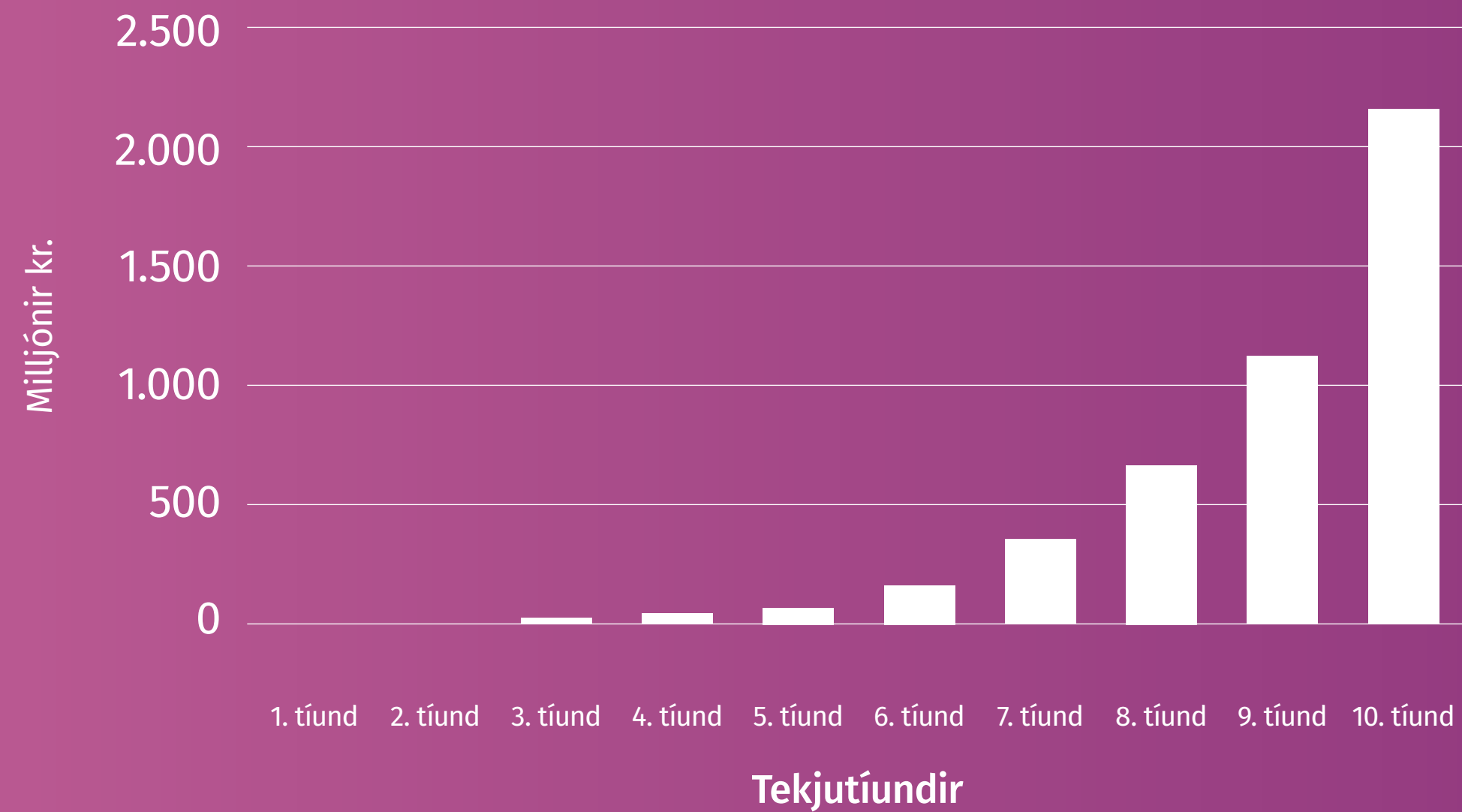
Í heild um 1.500 íbúðir fjármagnaðar í hlutdeildarlánakerfinu



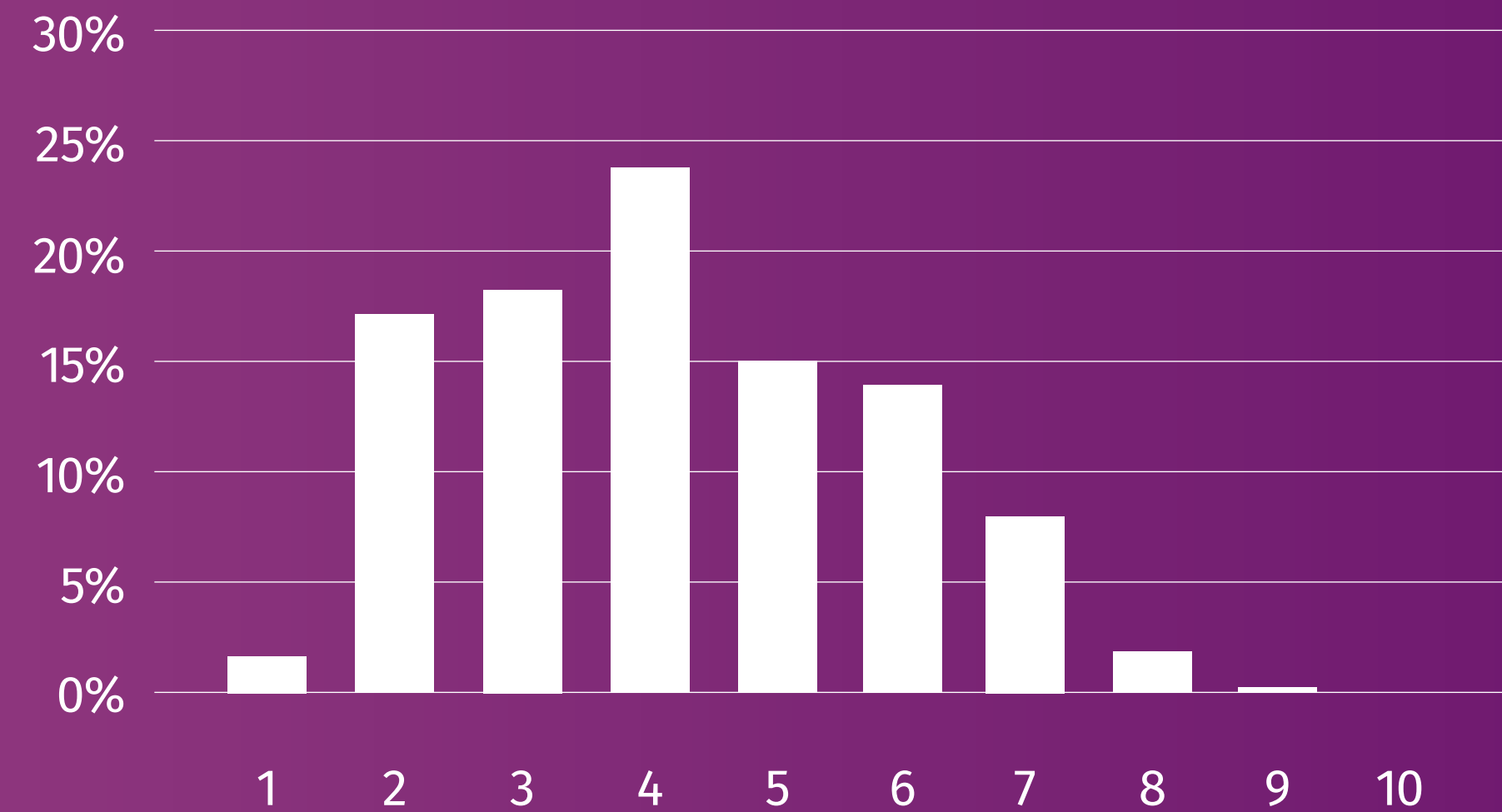
- » Rúmlega **600 íbúðir** hafa verið teknar í notkun
- » Skoða fyrirkomulag stofnframlaga með útgreiðslu í upphafi framkvæmda

Stuðningskerfi

Skattaívilnun vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar árið 2020



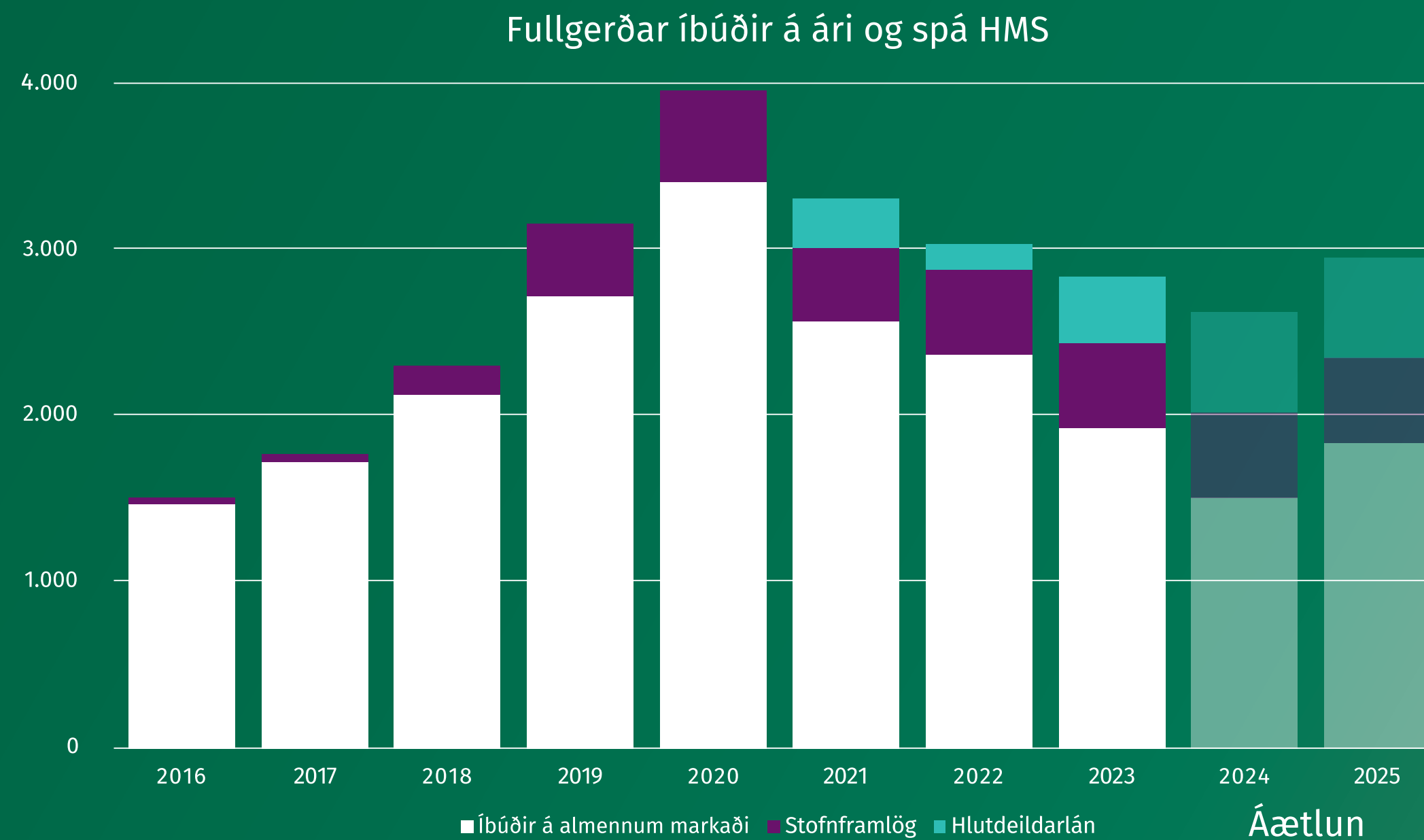
Dreifing hlutdeildarlána eftir tekjutíundum



Heildarútgjöld í hverri tekjutíund, mat á verðmæti skattaafsláttarins, á verðlagi 2020.

Heimild: Hagstofa Íslands, sérkeyrsla, útr. ASÍ

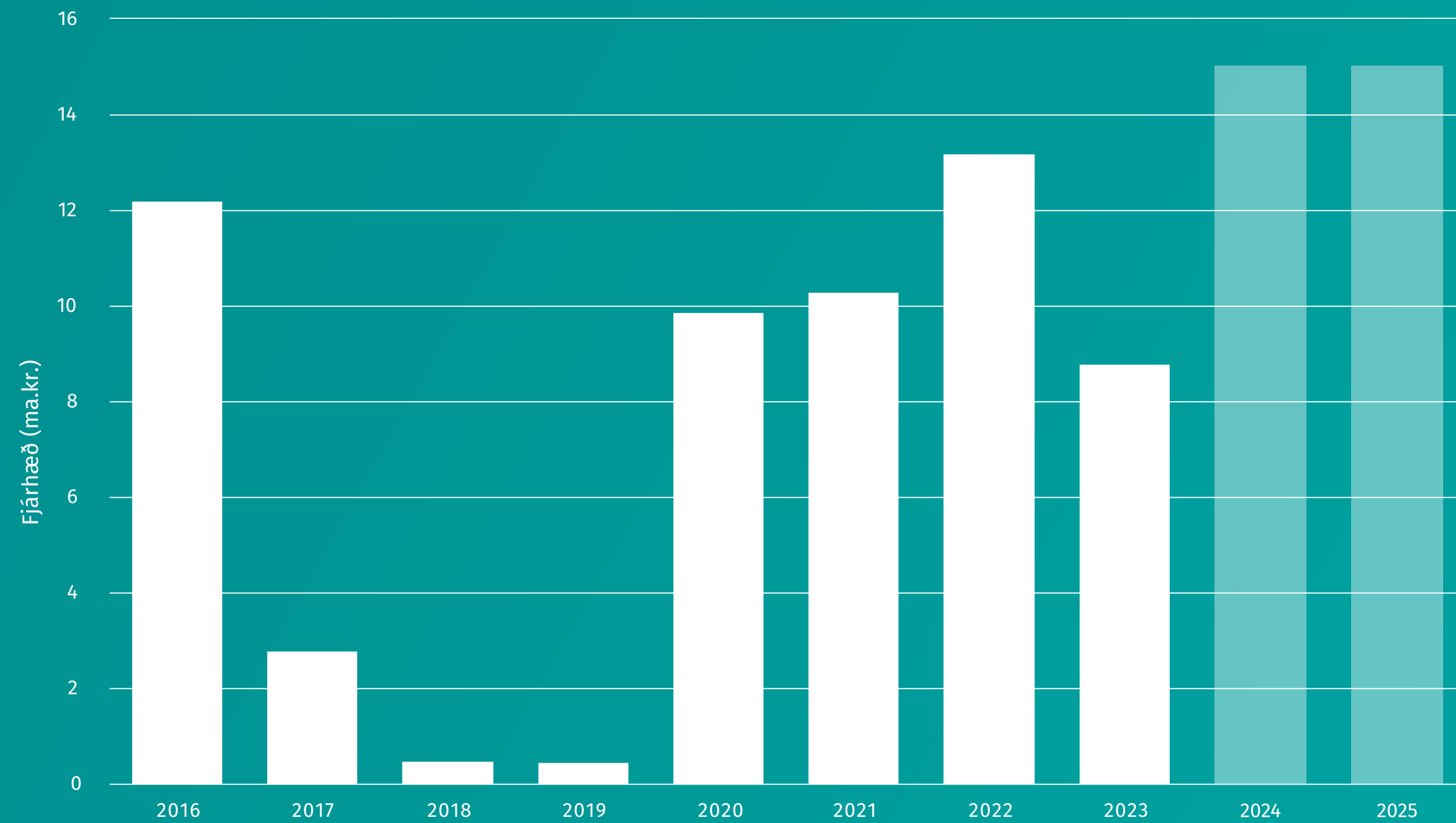
Húsnæðisstuðningur skiptir máli fyrir uppbyggingu



- » Nýjum íbúðum með húsnæðisstuðningi fer fjölgandi
- » Vægi húsnæðisstuðnings eykst þegar kreppir að á húsnæðismarkaði
- » Án aðkomu stjórnvalda væri enn meiri samdráttur í uppbyggingu

2016–2025

Útlán Húsnæðissjóðs 60 milljarðar



Áætluð útlán
að hlutdeildarlánunum
undanskildum

- » Mikilvægt er að aðgangur sé að hagkvæmri fjármögnun til að stuðla að viðráðanlegum húsnæðiskostnaði
- » Hluti Lífskjarasamninga 2019 að Húsnæðissjóður fjármagni óhagnaðardrifið húsnæðisfélög
- » Húsnæðissjóður hefur styrk til að styðja við uppbyggingu og hefur nýst vel frá stofnun 2020

Stóraukin uppbygging á landsbyggðinni

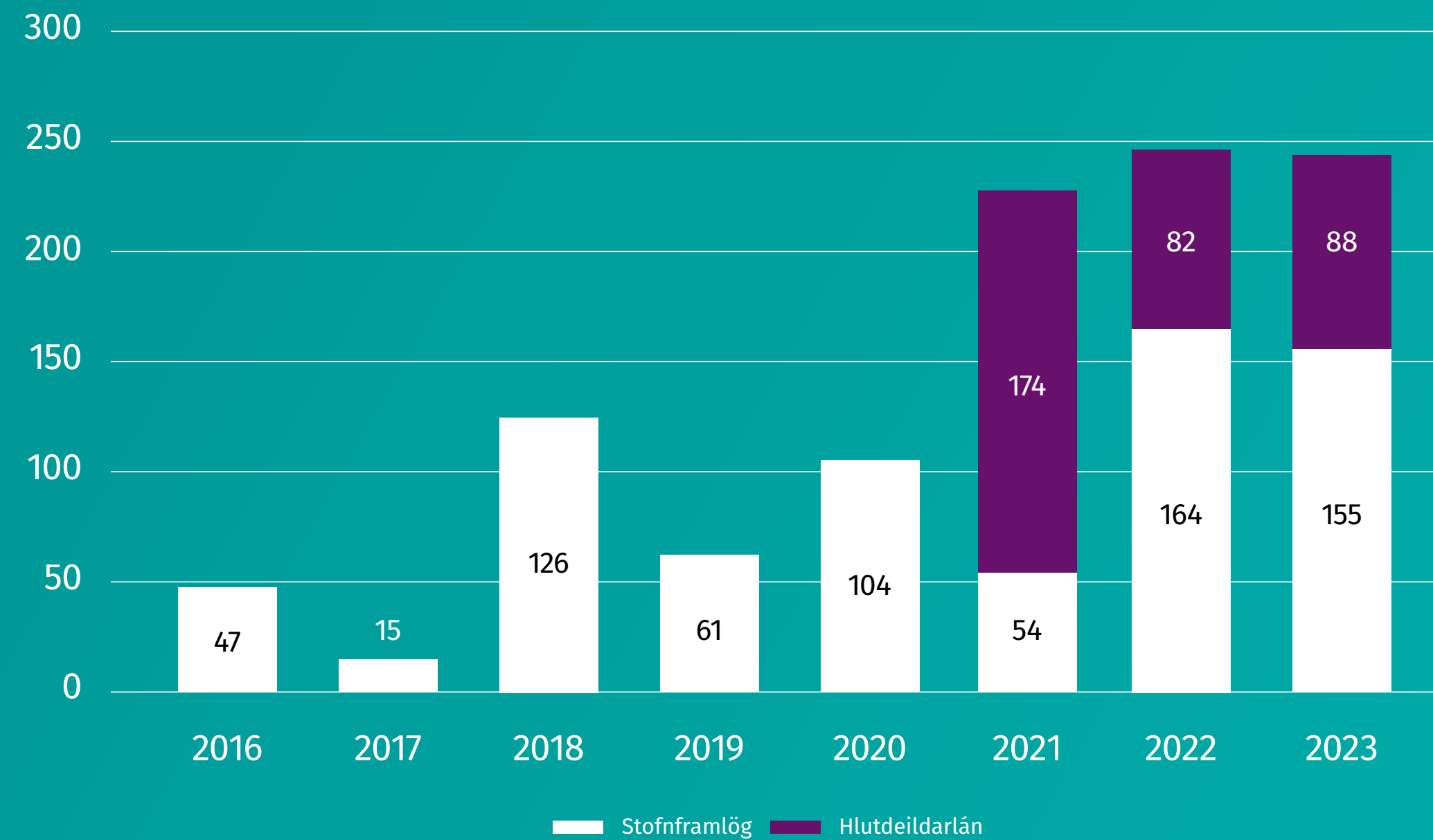
Sértækar lausnir til að mæta óvirkum
íbúða- og leigumarkaði

Uppbygging á landsbyggðinni hefur ekki
verið eins mikil í háa herrans tíð

Tilkoma Bríetar og Brákar (í eigu sveitarfélaganna)
hjálpur þar einnig til en ekki síður almennu
leigufélögin eins og Bjarg

Íbúðir sem hafa verið fjármagnaðar með húsnæðisstuðningi

Fjöldi íbúða utan höfuðborgarsvæðisins fjármagnaðar með húsnæðisstuðningi



2017–2023

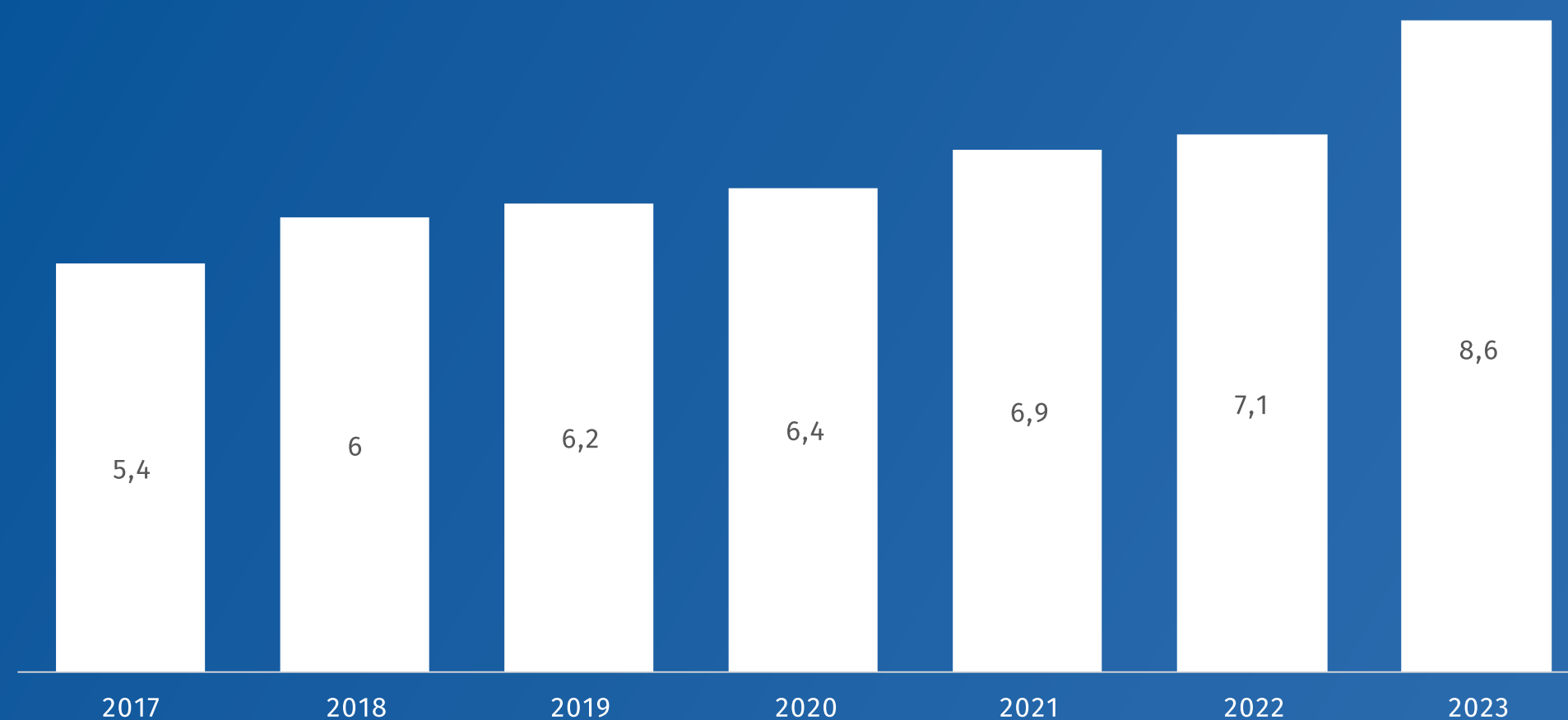
Húsnæðisbætur 47 milljarðar

Fyrirkomulag sérstaks húsnæðis-
stuðnings og húsnæðisbóta
til leigjenda tekið til skoðunar

Endurskoðun húsaleigulaga
til að bæta réttarstöðu og
húsnæðisöryggi leigjenda

Frumvarp á næstu vikum: til að
bæta upplýsingar um leigumarkaðinn
og stuðla að langtímaleigu

Heildargreiðslur húsnæðisbóta (í ma.kr.)



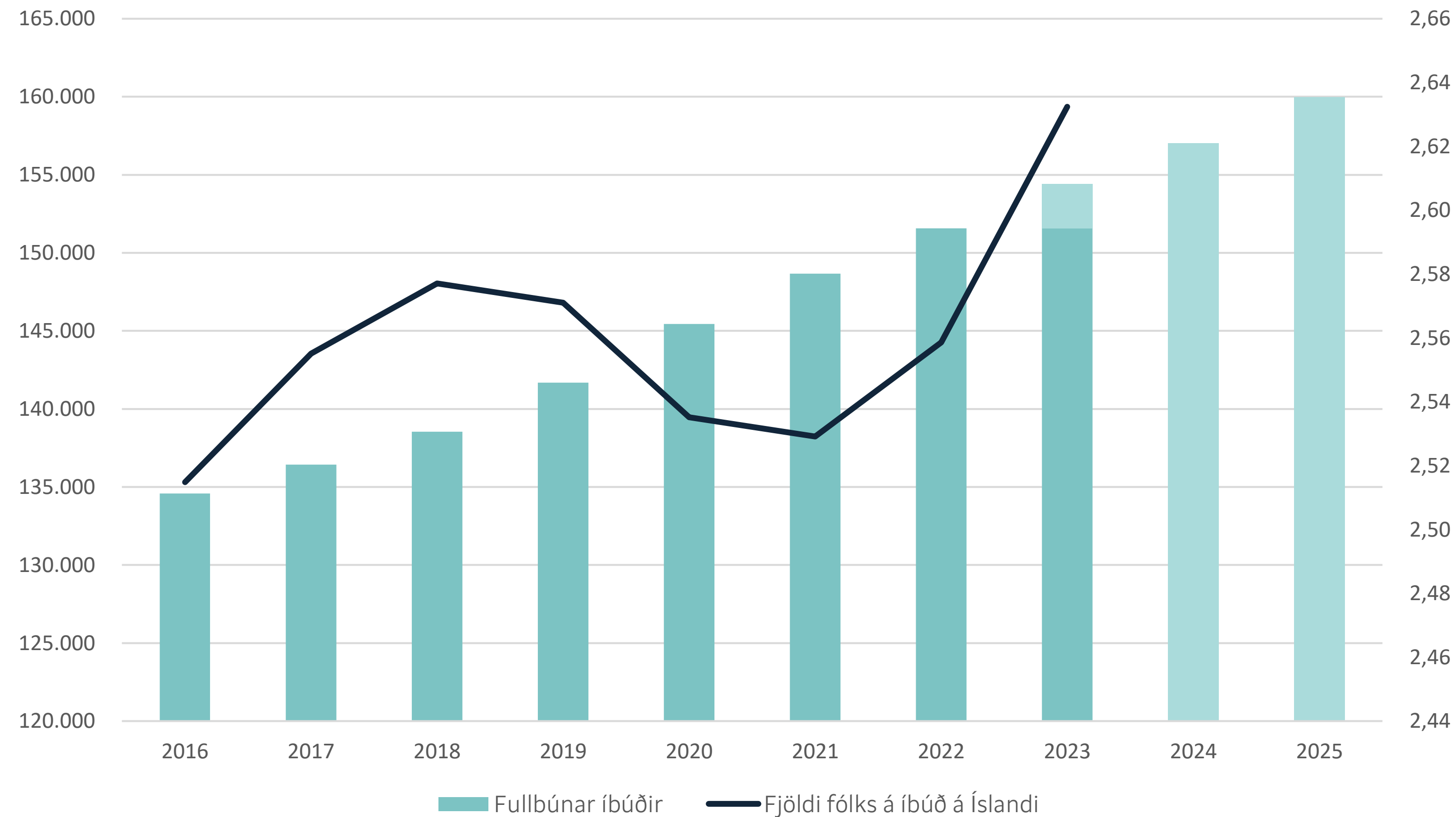
- » Nýtt húsnæðisbótakerfi innleitt 2017 við flutning frá sveitarfélögum til ríkis
- » Framlög aukin verulega árið 2023 til að koma til móts við hækkun húsnæðiskostnaðar hjá tekju- og eignalágum á leigumarkaði

HÍIS

Staða á húsnæðismarkaði

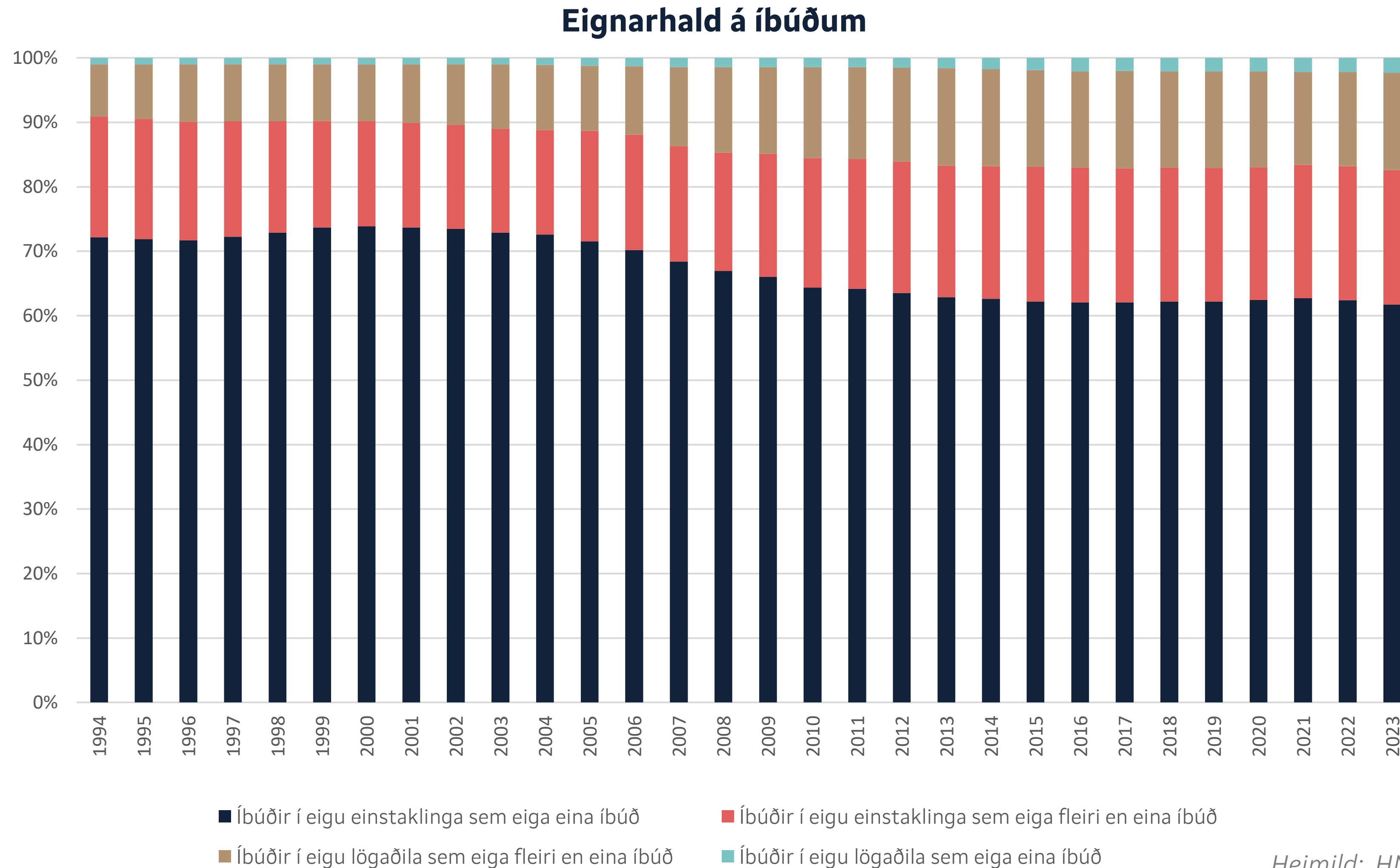
Kynning fyrir Þjóðhagsráð

Íbúðapróun frá árinu 2016



- **Íbúðum** fjölgað um 20 þús.
 - **Þar af um 5.000 með húsnæðisstuðningi**
- **Íbúum** fjölgað um 60 þús.
- Skýrar vísbendingar um að óuppfyllt íbúðapörf sé að aukast
- **Íbúar á íbúð 2,63 en** á öðrum Norðurlöndum hlutfallið um og undir 2
- Íbúðum hefur fjölgað að meðaltali um **2.700** á ári á tímabilinu

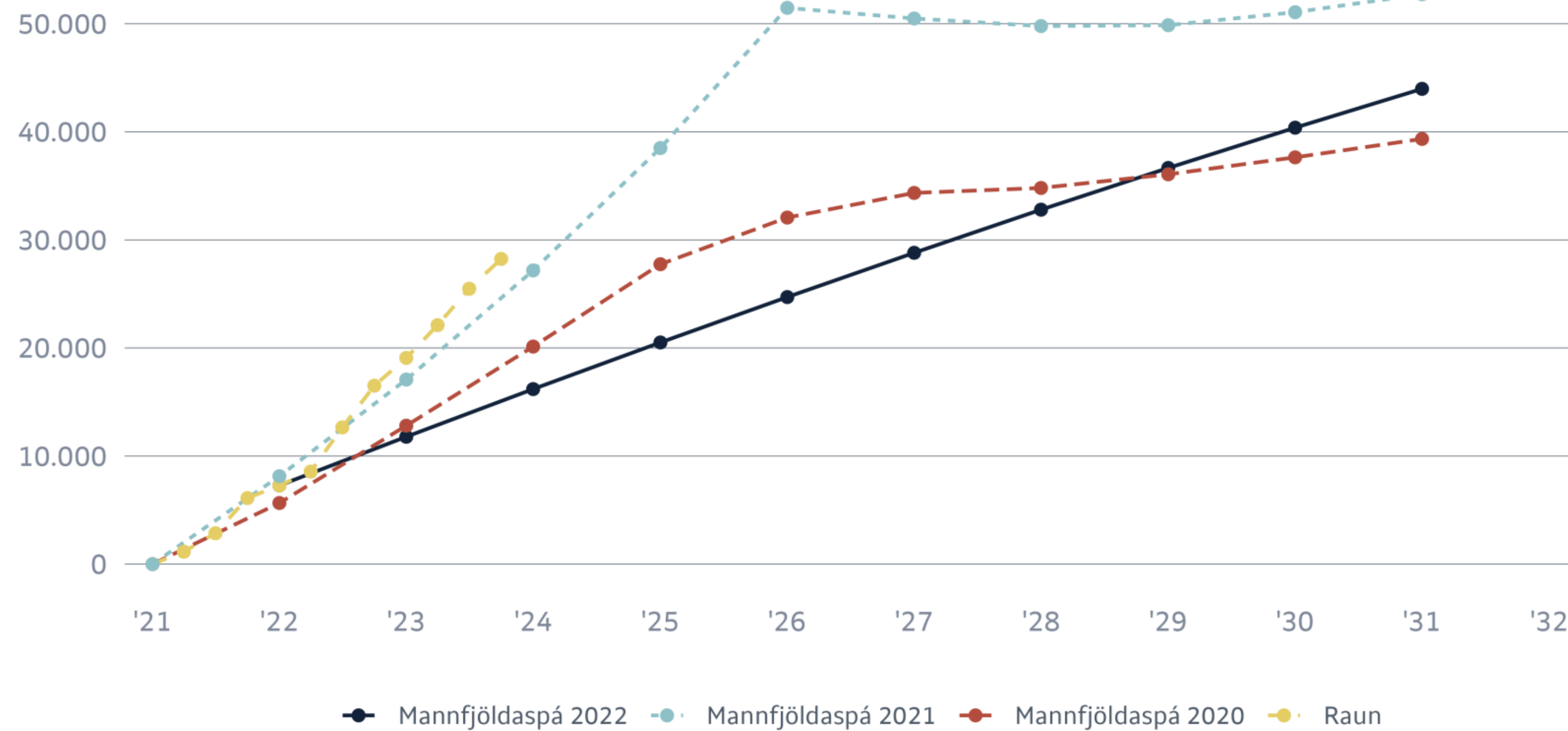
Þróun eignarhalds á íbúðum



Eignarhald íbúða 2023

- Íbúðir í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð: 61,8%
- Íbúðir í eigu einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð: 20,9%
- Íbúðir í eigu lögaðila: 17,4%
- Með einfaldri nálgun má leiða líkur að því að rúmlega 70% íbúða sé í eigu einstaklinga sem þar eiga heimili.

Íbúðapörf drifin áfram af fólksfjölgun

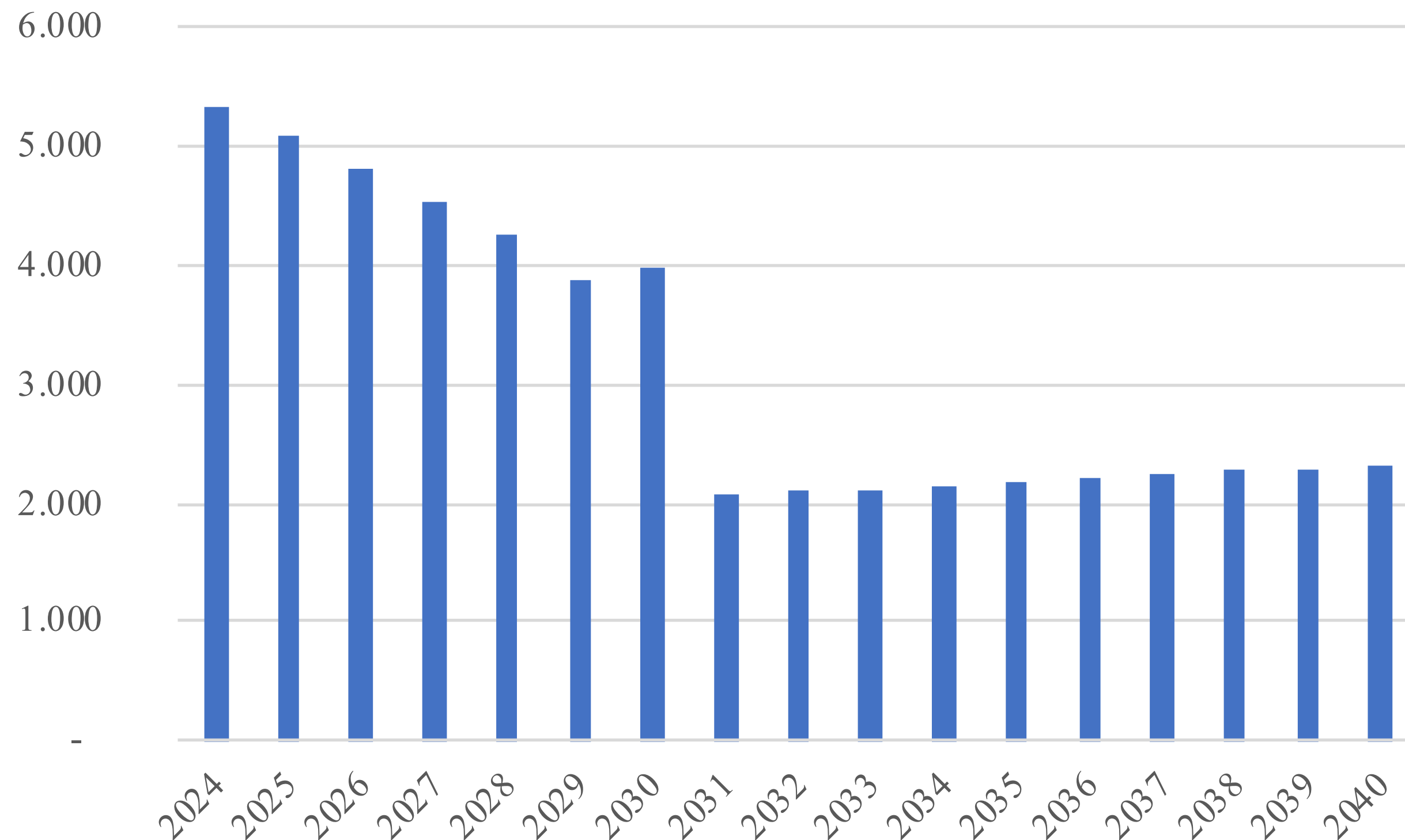


- **Íbúum** fjölgað um 30 þús. frá 2021, langt umfram spár
- Stefnumótun á öðrum sviðum, svo sem um atvinnuuppbyggingu, hefur áhrif á íbúðapörf
- Gera þarf greinarmun á íbúðapörf og eftirspurn

Heimild: Hagstofa Íslands

Áfram vísbendingar um mikla þörf fyrir uppbyggingu

Íbúðapörf



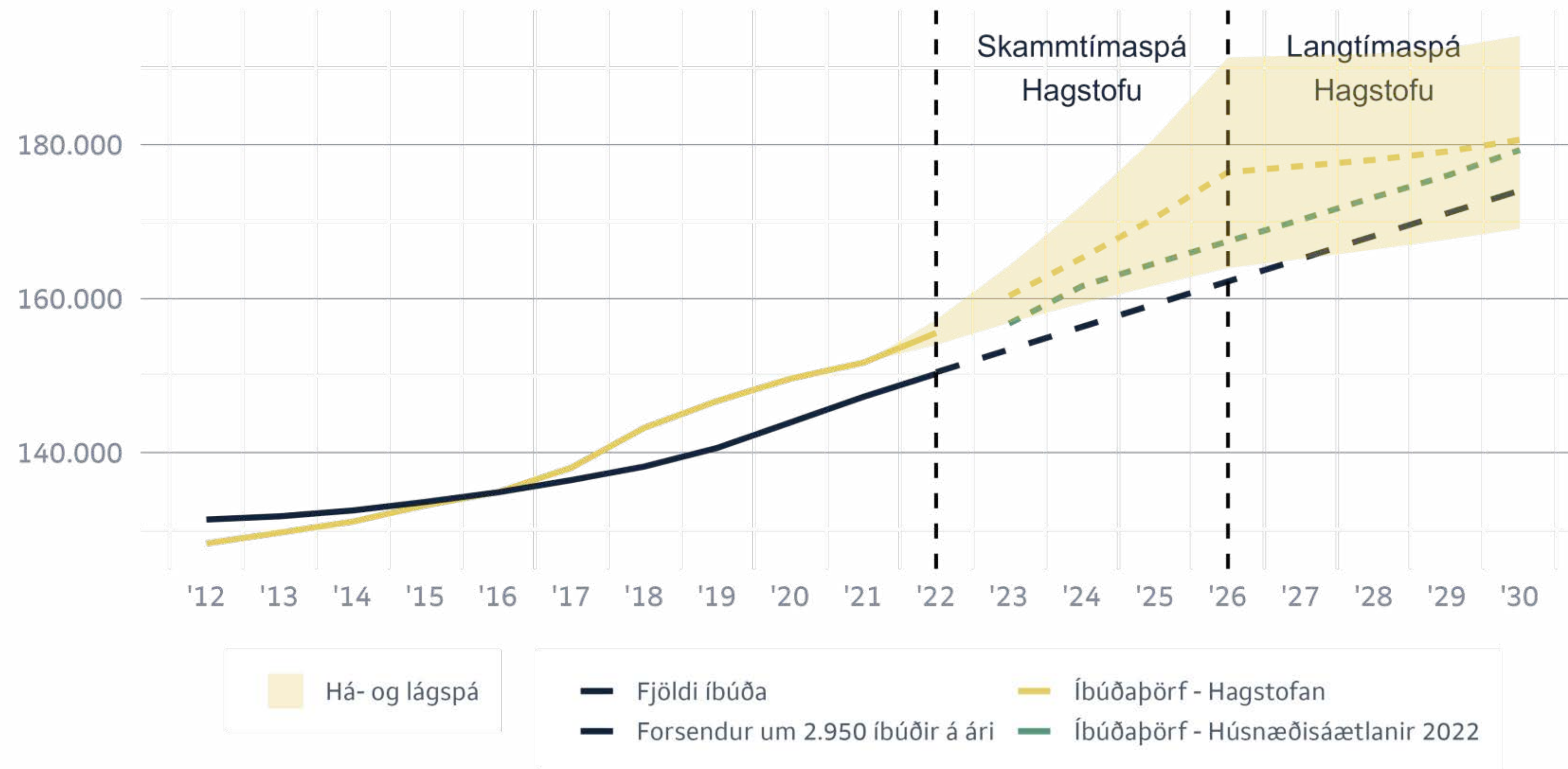
Í nýrri [skýrslu](#) HMS og Intellecton um mat á íbúðapörf eru settar fram sviðsmyndir um þróun íbúðaparfar

Sviðsmynd 1:

Hér er gert ráð fyrir að íbúum landsins muni fjölga áfram á allra næstu árum samfara því að fjöldi fólks í íbúð lækki úr 2,53 niður í 2,3 til ársins 2030 og síðan línulega í 2,2 næstu 10 árin þar á eftir. Óvarlegt er að gera ráð fyrir að fjölgunin verði jafn mikil og í fyrra, en allt eins má hugsa sér að 9.000 manns bætist við mannfjöldann á yfirstandandi ári, síðan bætist 8.000 manns við og þannig áfram allt til þess að 4.000 manns bætist við árið 2028. Eftir það er gert ráð fyrir langtímafjölgun uppá 0,66% á ári, sem er ekki langt frá langtímaspá Hagstofu Íslands.

Byggja þarf að minnsta kosti 4.000 íbúðir á ári næstu fimm árin

Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Í rammasamningi ríkis og sveitarfélaga er gert ráð fyrir 4.000 íbúðum á ári næstu fimm árin.
- Vísbendingar um að markmið um 4.000 íbúðir á ári náist í fyrsta lagi árið 2027
- Mannfjöldaþróun og heimilasmsetning hafa mest áhrif þegar metin er íbúðapörf til lengri tíma
- Áfram mikil óvissa um þróun mannfjölda

Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga

Landshluti: Miðspá:

Sveitarfélag: Húsnæðisáætlun 2023:

Mannfjöldi	Mannfjöldun milli ára	Fullbúnar íbúðir	Áform og í byggingu	Fullbúnar íbúðir á árinu
387,349	11,319	154,279	8,403	2,775

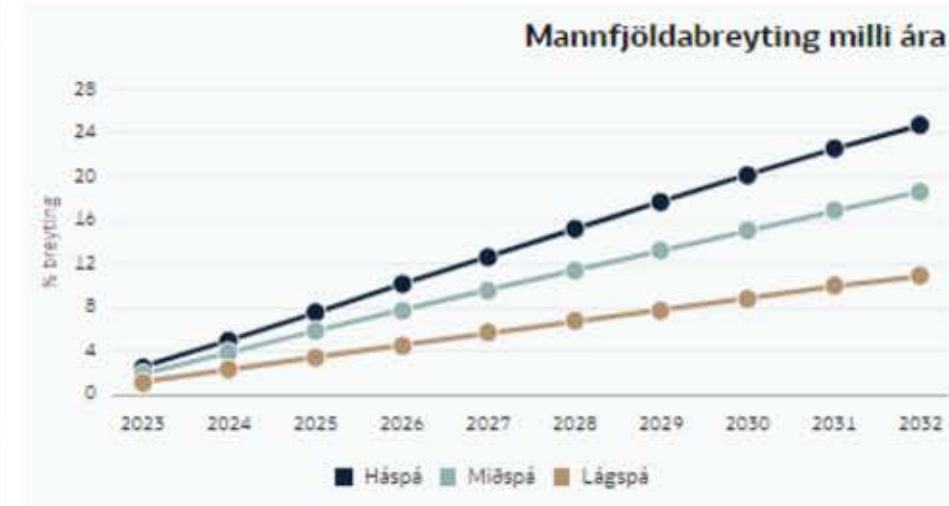
Áætluð íbúðapörf eftir sveitarfélagi



38,191 Spá um fjölgun íbúa 5 ár
10.02% Hlutfallsleg breyting



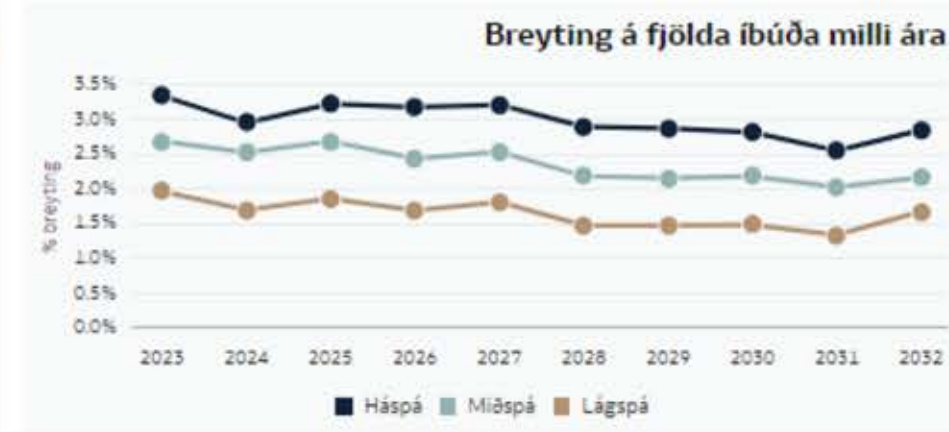
77,472 Spá um fjölgun íbúa 10 ár
20.33% Hlutfallsleg breyting



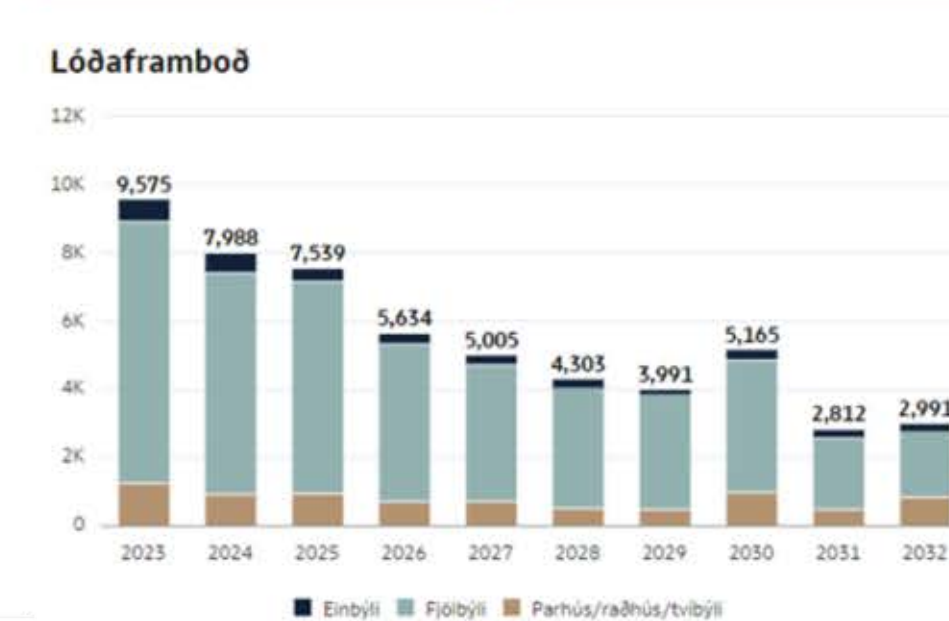
20,854 Áætluð íbúðapörf 5 ár
13.76% Hlutfallsleg breyting



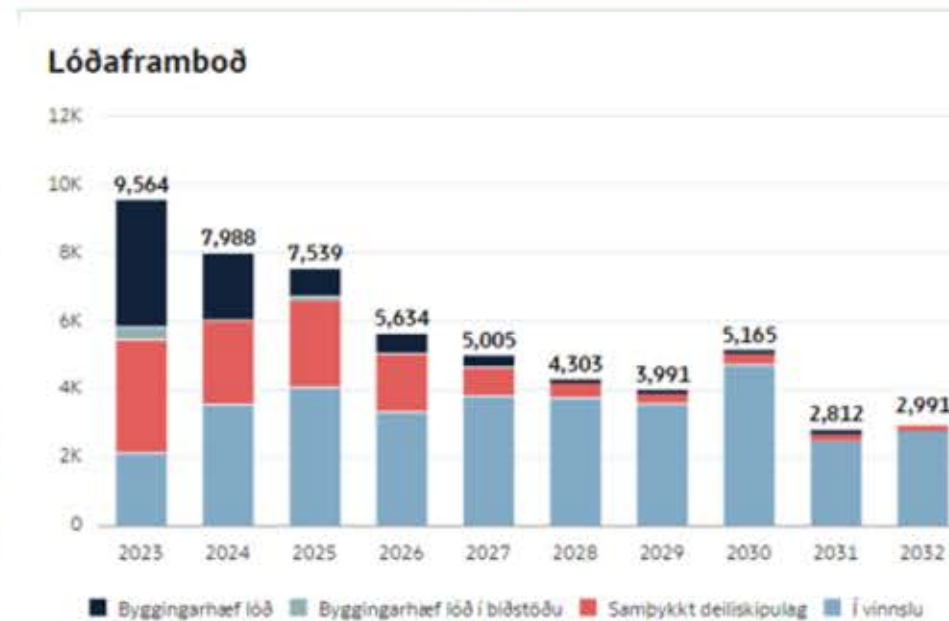
40,428 Áætluð íbúðapörf 10 ár
26.68% Hlutfallsleg breyting



35,741 Áætlað lóðaframboð 5 ár
23.58% Hlutfallsleg breyting

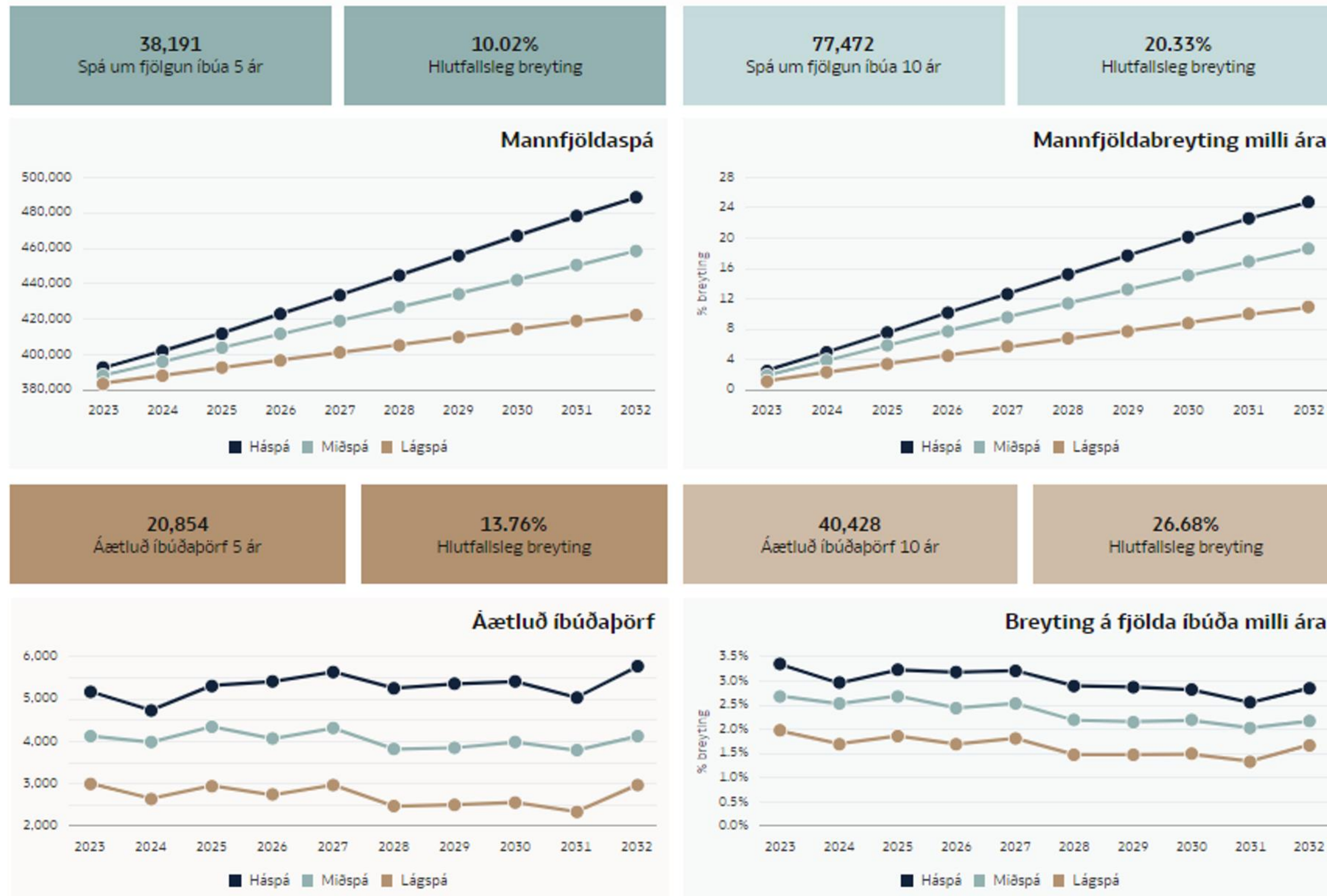


55,003 Áætlað lóðaframboð 10 ár
36.29% Hlutfallsleg breyting



- Sveitarfélög áætla íbúðauppbyggingu byggð á þörf
- 62 sveitarfélög af 64 gerðu húsnæðisáætlun 2023
- Sveitarfélög áætla að byggja þurfi ríflega 4.000 íbúðir árlega á næstu árum
- Fylgt eftir með samanburði við rauntölur um framvindu

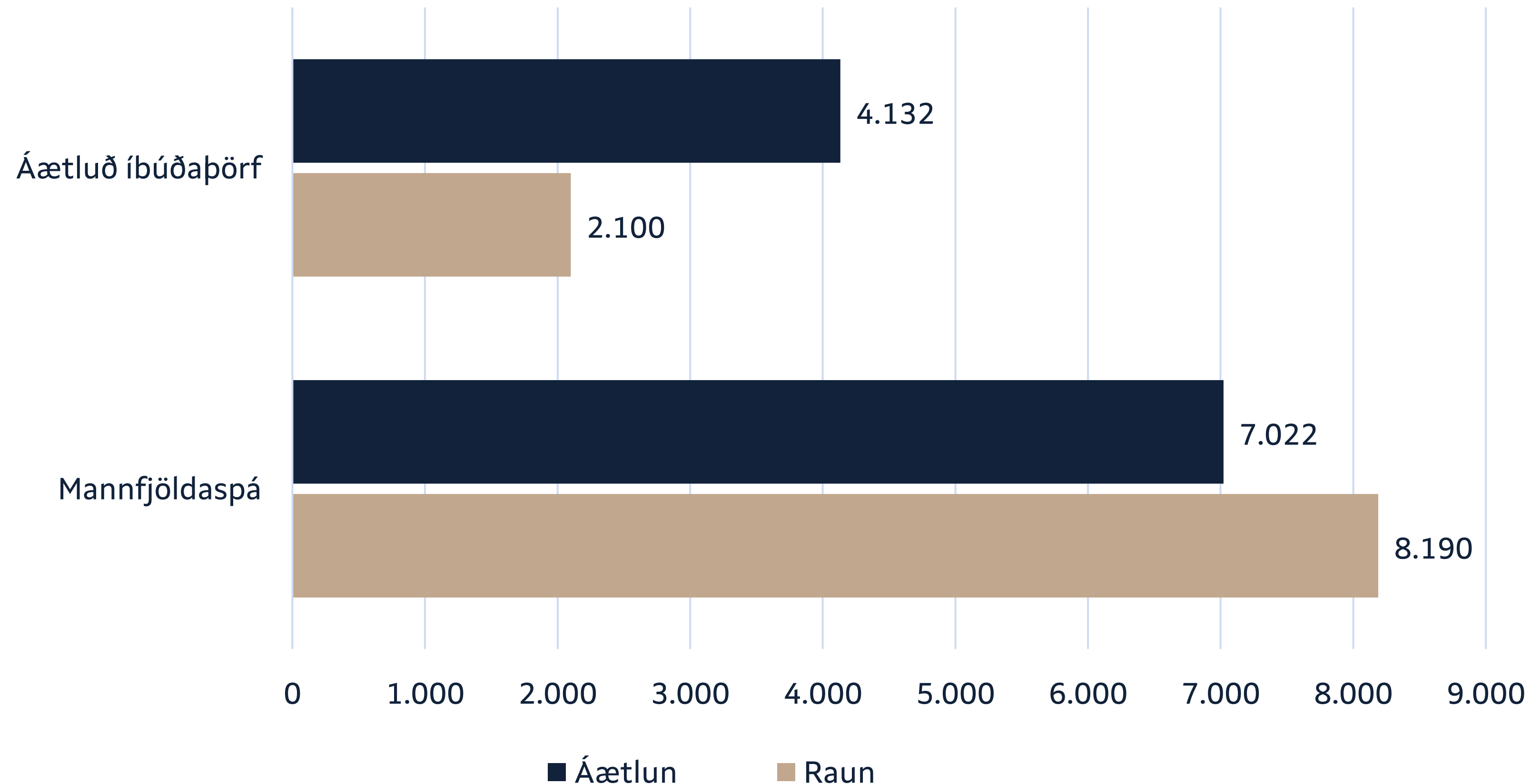
Metin íbúðapörf sveitarfélaga



- Sveitarfélög áætla íbúðauppbyggingu bygggt á þörf
- Áætluð íbúðapörf 5 ár: **20.854 íbúðir**
- Áætlað lóðaframboð 5 ár: **35.741 íbúð**
- Áætluð íbúðapörf 10 ár: **40.428 íbúðir**
- Áætlað lóðaframboð 10 ár: **55.003 íbúð**

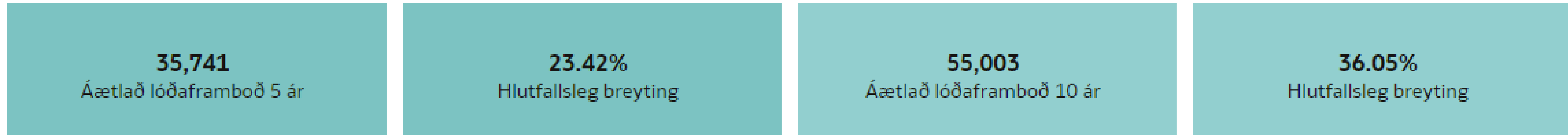
Samanburður áætlana við raunstöðu

Húsnæðisáætlanir 2023

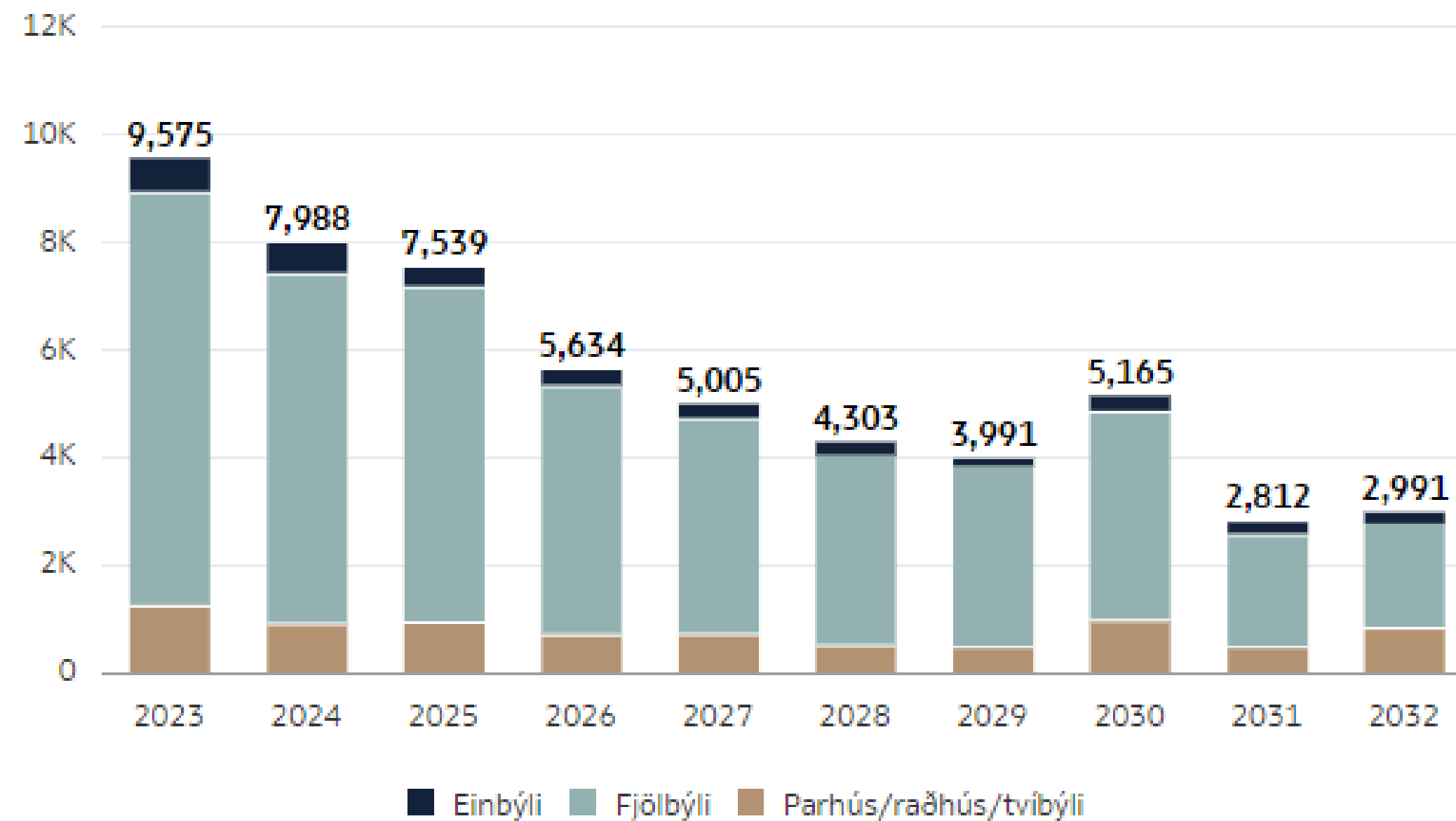


- Útlit fyrir að einungis náist að byggja um 60-70% af áætlaðri íbúðapörf á árinu
- Á sama tíma er fólksfjölgun töluvert umfram áætlanir
- Miðað við tölur í september 2023

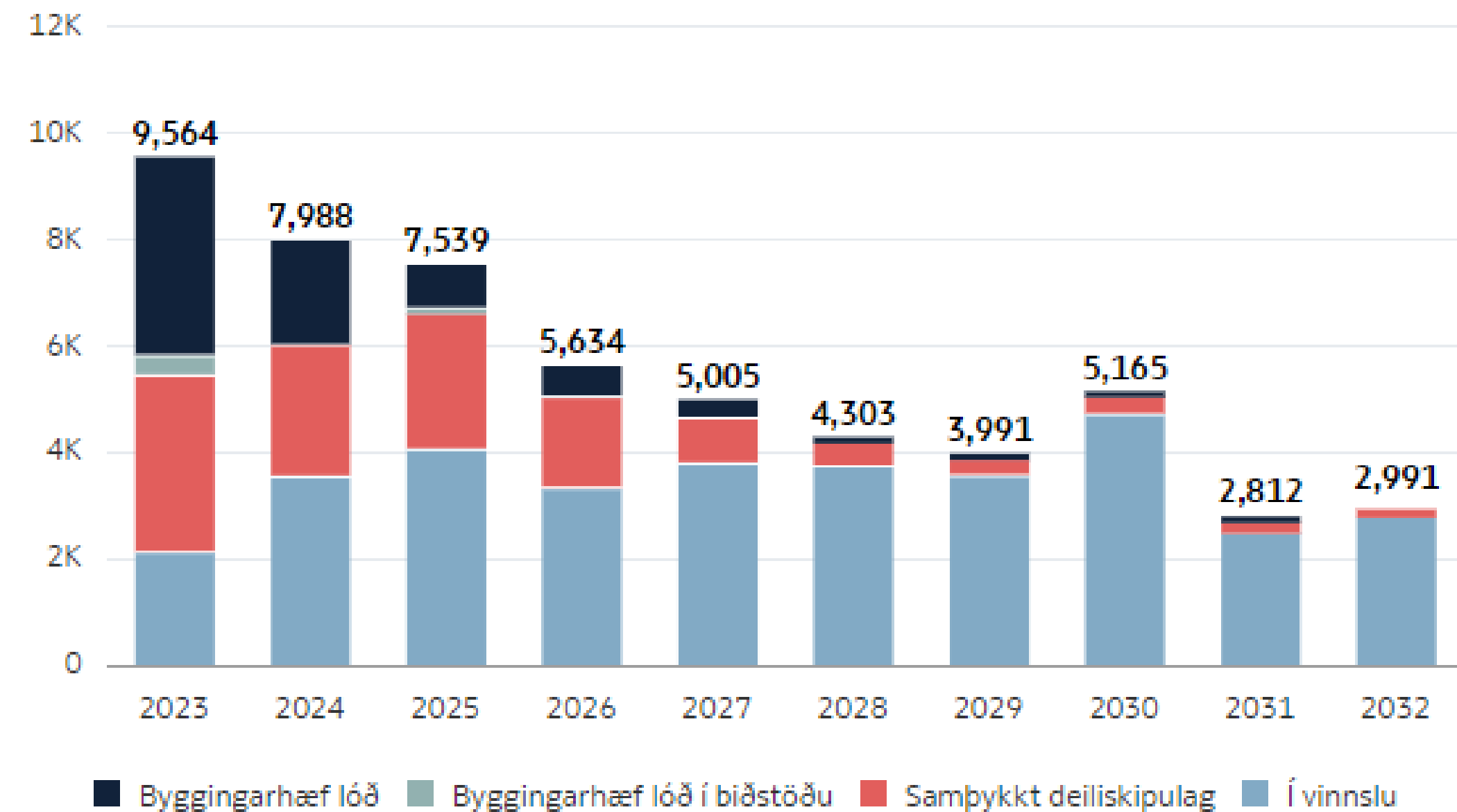
Áætlað framboð lóða



Lóðaframboð



Lóðaframboð



Úthlutunaráætlun fyrir 2023

Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu áætluðu að lóðum fyrir 6.020 íbúðir yrði úthlutað í ár

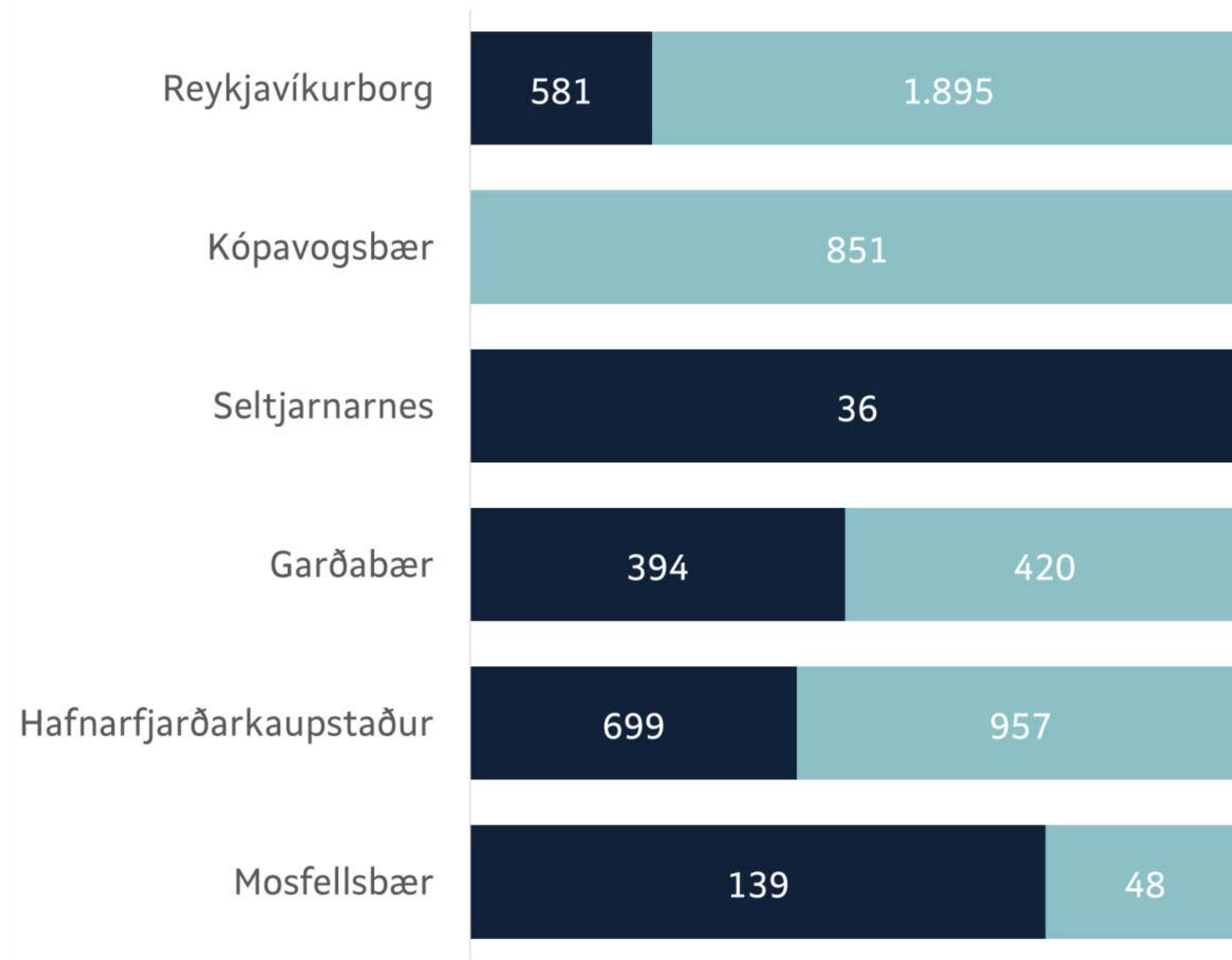
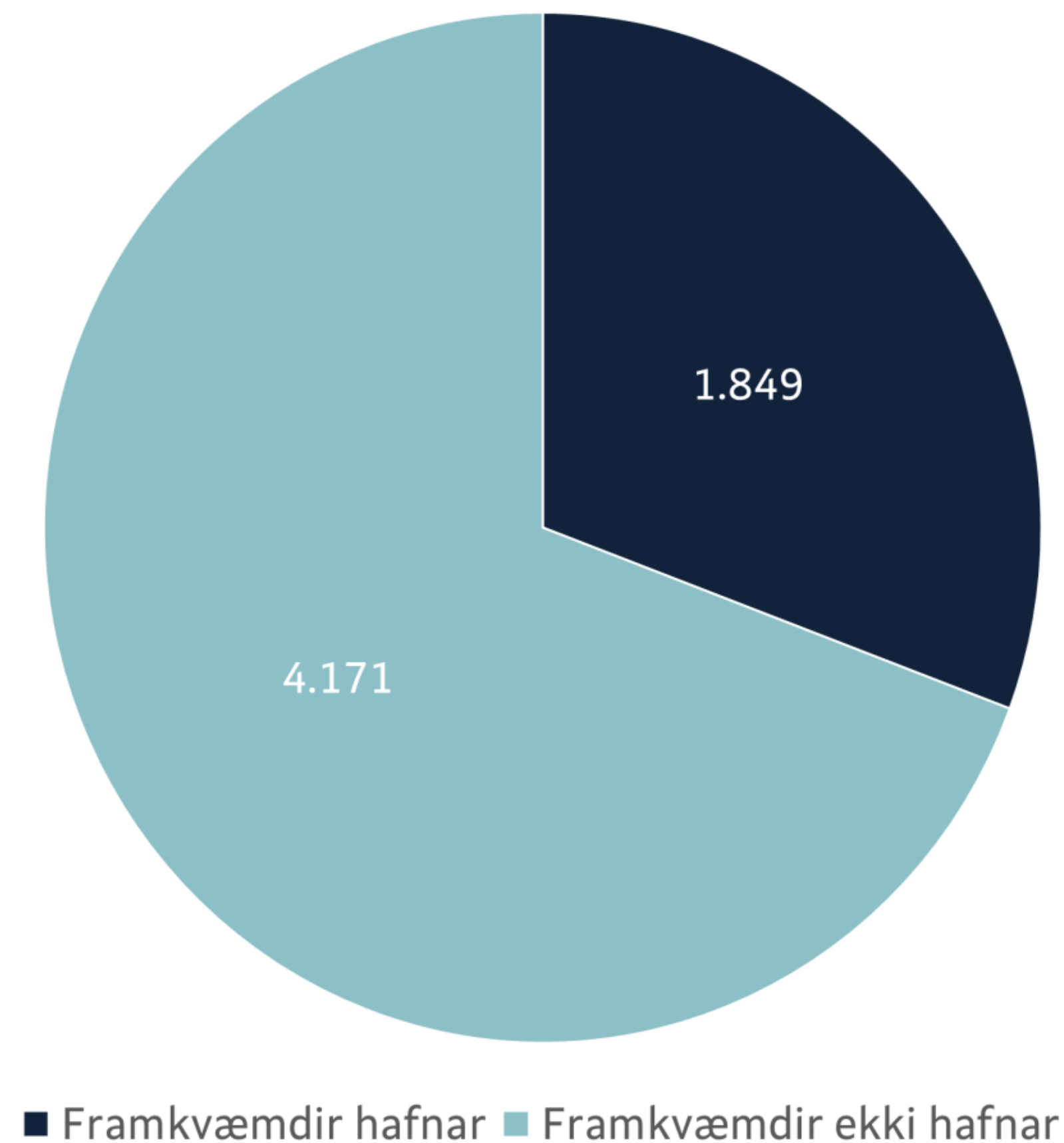
Staða í skipulagi skv. húsnæðisáætlunum	Rvk	Kóp	Sel	Gbr	Hfj	Mos	Samtals
Byggingarhæf lóð	564			699	1.284	187	2.734
Byggingarhæf lóð í biðstöðu		151					151
Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	211	700			344		1.255
Samþykkt deiliskipulag	1.701		36	115	28		1.880
Samtals	2.476	851	36	814	1.656	187	6.020

Heimild: Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga - HMS

- Sveitarfélög hafa áætlað úthlutun lóða til að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu 4.000 íbúða á ári næstu árin
- Þrátt fyrir að úthlutunaráætlanir sveitarfélaga séu í samræmi við rammasamning fer áhrifa ekki að gæta fyrr en á árunum 2024-2025
- Áfram þarf að þróa og besta aðferðarfræðina
- Staðan í efnahagsmálum hefur mikil áhrif á það hvort framkvæmdir fari af stað og vísbendingar um að markmið rammasamnings muni ekki nást fyrr en á árinu 2026 – 2028

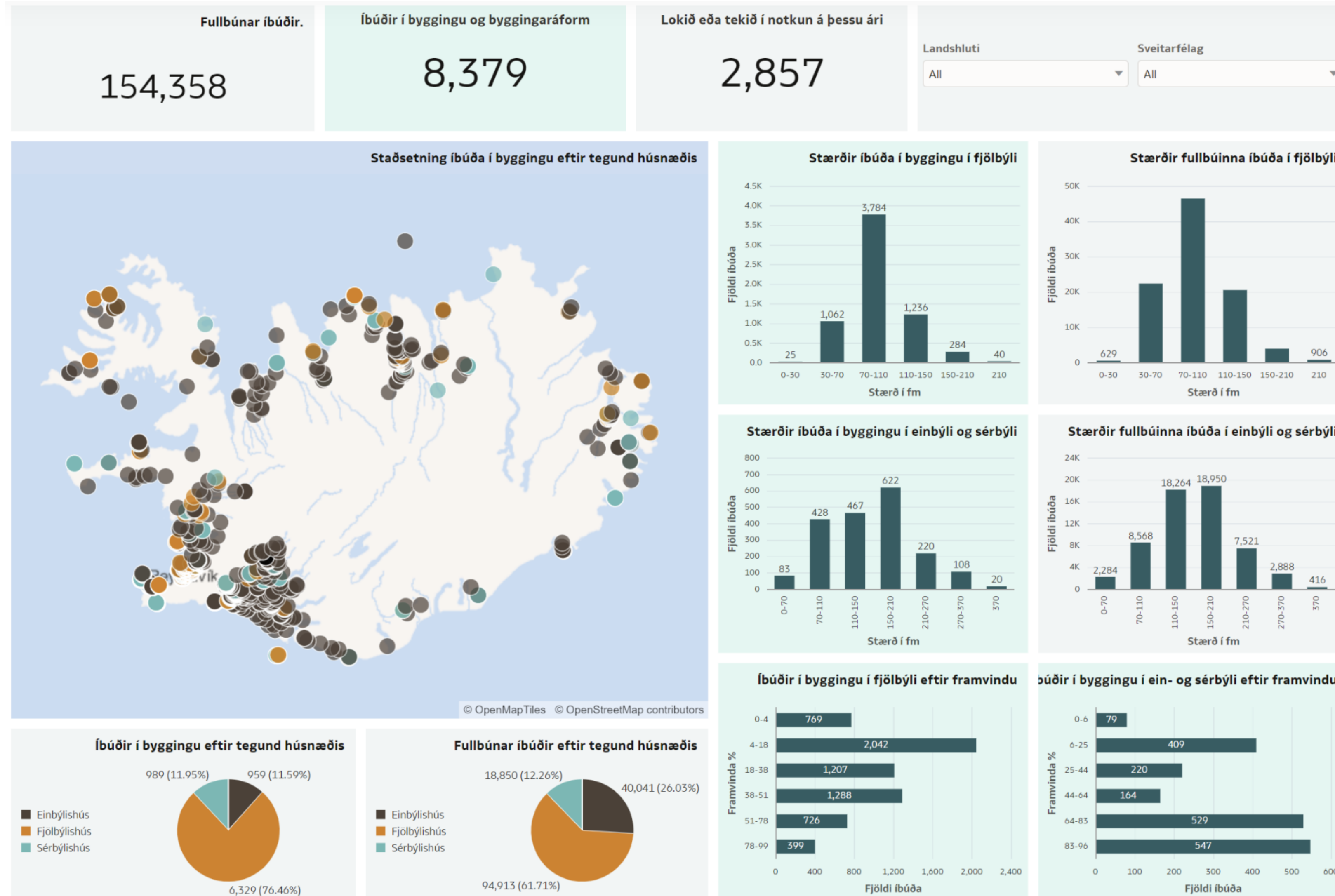
Framkvæmdir hafnar á árinu 2023

Samanburður úr kerfi stafrænna húsnæðisáætlana og septembertalningu HMS



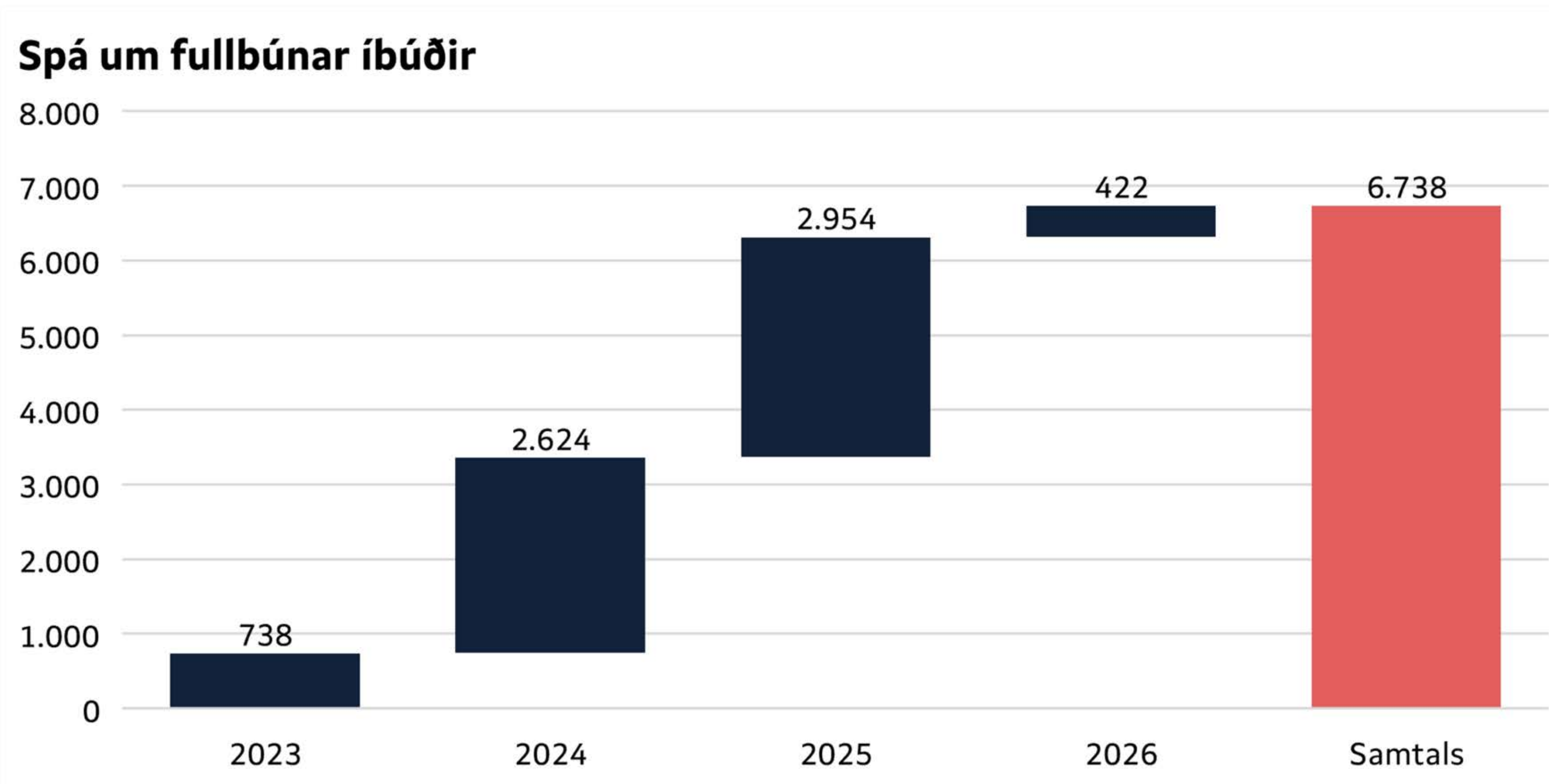
Heimild: Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga - HMS

Mælaborð mannvirkjaskrár



- **HMS spáir því að fjöldi fullgerðra íbúða á árinu 2023 verði 2.838**
- Í mannvirkjaskrá er ofmat á fjölda nýrra íbúða fyrir árið 2023 sem skýrist af rangri skráningu á matstigum
- Í spá HMS um fullgerðar íbúðir á árinu 2023 er leiðrétt fyrir þessum mun
- Í mannvirkjaskrá er fylgst með framvindu uppbyggingar með reglulegum skoðunum

6.783 íbúðir raunverulega í byggingu



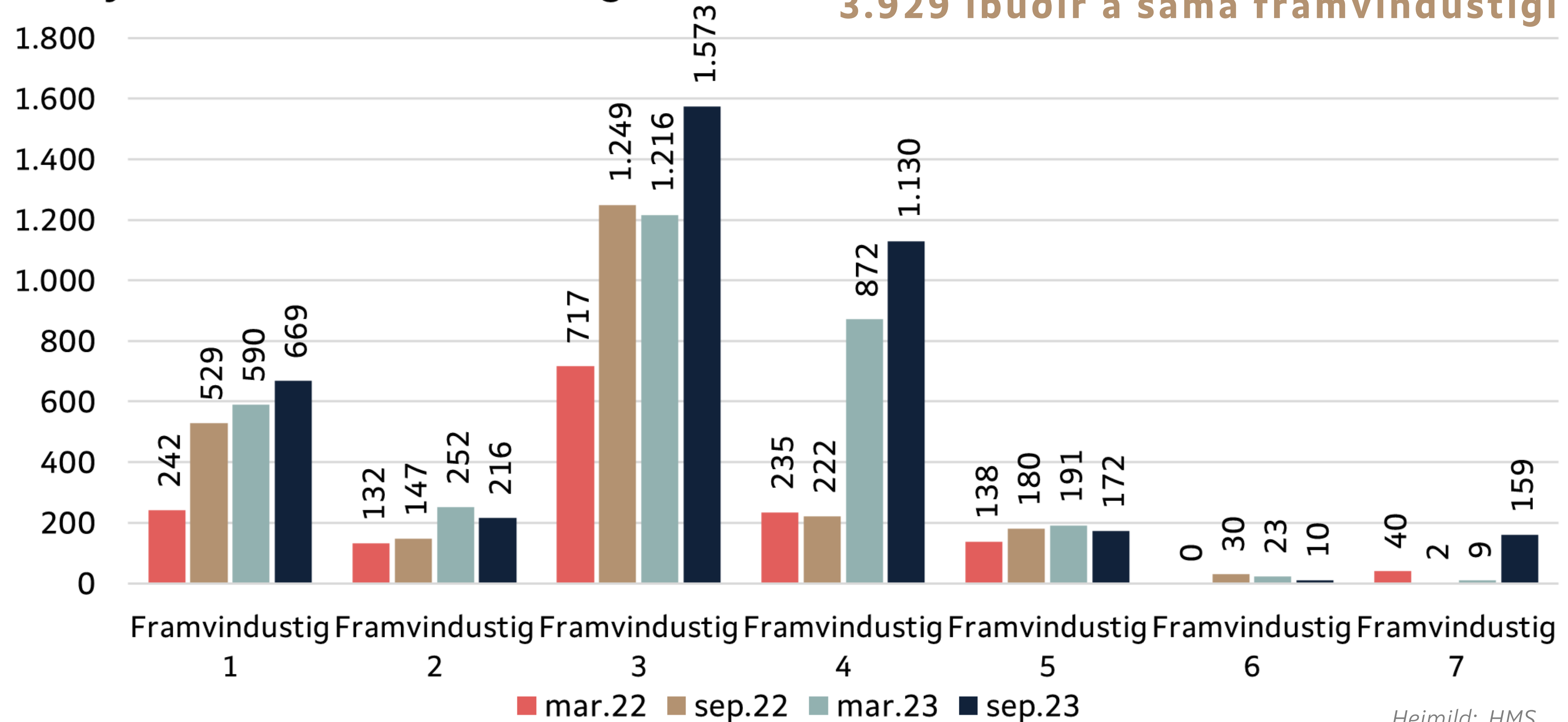
Þrátt fyrir að mannvirkjaskrá sýni 8.379 íbúðir í byggingu er það mat HMS að við talningu í september hafi **6.738 verið í virkri uppbyggingu**

Heimild: HMS

Hægt hefur verulega á framkvæmdum

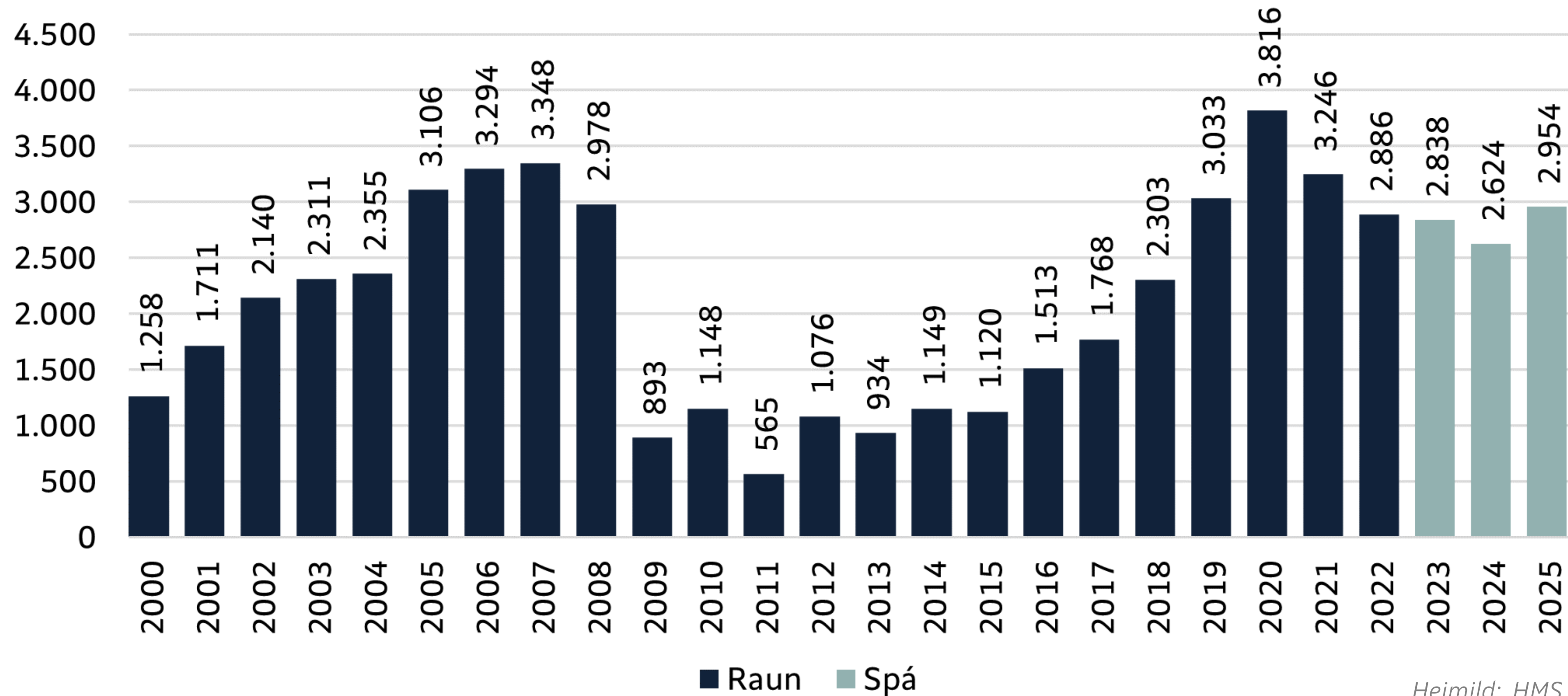
Óbreytt framvinda milli talninga

3.929 íbúðir á sama framvindustigi



Spá um fullbúnar íbúðir

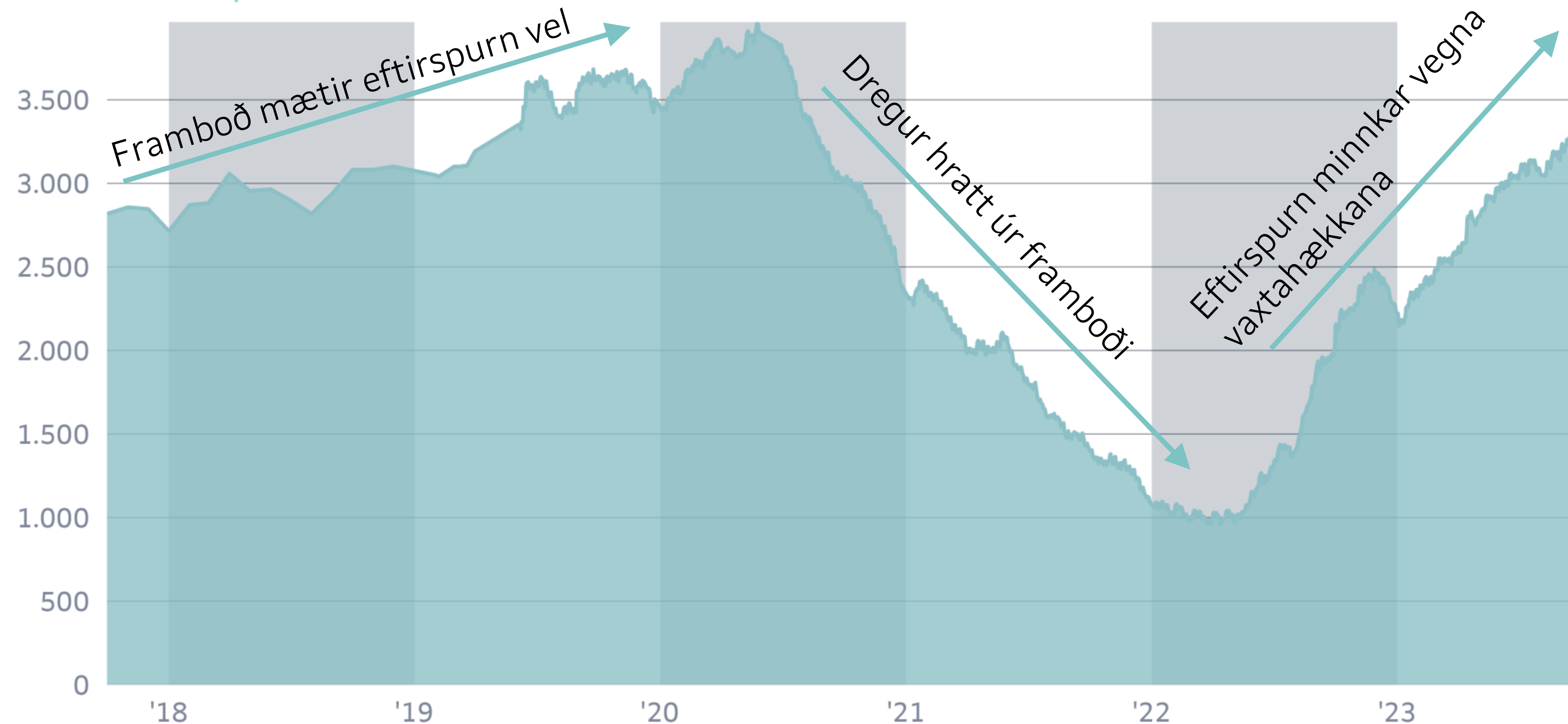
Fullbúnar íbúðir og spá um fullbúnar íbúðir



Dregið hefur úr sölu nýrra íbúða í tengslum við aðhaldsaðgerðir

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - sep. 2023

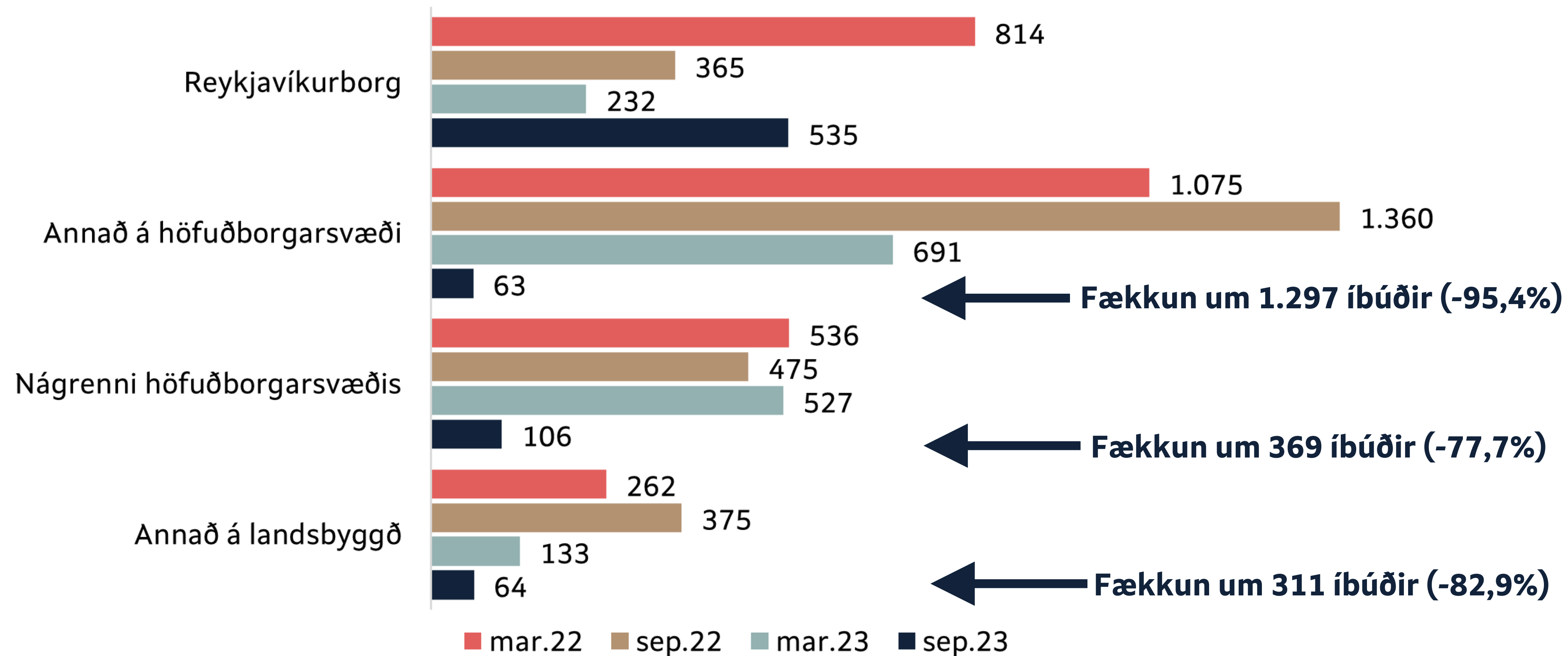


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

- Framboð virðist orðið nægjanlegt m.v. núverandi eftirspurn
- Eftirspurn ræðst af skammtímapáttum m.a. vöxtum
- Til lengri tíma má búast við að eftirspurn aukist vegna undirliggjandi íbúðaparfar

Yfir 70% samdráttur í nýframkvæmdum

Nýjar framkvæmdir eftir svæðum



Heimild: HMS

Helstu áskoranir og tækifæri

- » Vaxtastigið og verðbólgan
- » Skortur á byggingarhæfum lóðum
- » Þarf að hraða uppbyggingu á þeim reitum sem eru lausir
- » Ríkið getur lagt sitt af mörkum eins og varðandi Keldnaland
- » Húsnæðissjóður — Lánaheimildir HMS styðji við markmið um húsnæðisstefnu
- » Húsnæðisstuðningur nýttur til að auka framboð góðra íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði
- » Auka aðkomu sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins
- » Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði
- » Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga
- » Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu lækkaður