

HMS



HÍIS

Staða á húsnæðismarkaði

Kynning fyrir Þjóðhagsráð
27. janúar 2022

HÁIS

- I. **Staða verkefna átakshóps stjórnvalda**
- II. Húsnæðismarkaður



44 tillögur í átta flokkum

Húsnæði fyrir alla

- **Átakshópur stjórnvalda um aukið framboð og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði**
- **Stuðningur stjórnvalda við lífshjarasamninga**

1. ALMENNAR ÍBÚÐIR

Stækkun kerfisins með stofnframlögum og hærri tekjumörkum

5. SAMGÖNGUR

Hraðari uppbygging samgönguinviða og almenningssamgangna

2. HÚSNÆÐISFÉLÖG

Stutt við uppbyggingu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga

6. RÍKISLÓÐIR

Ráðstöfun ríkislóða fyrir íbúðir, þar á meðal fyrir leigumarkað

3. LEIGUVERND

Skýrari reglur á leigumarkaði án þess að það bitni á framboði

7. UPPLÝSINGAR

Samræmd söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál

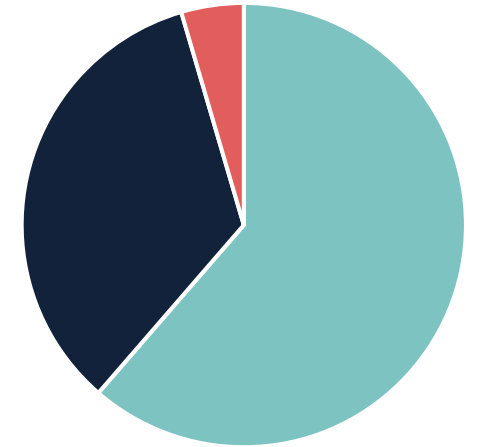
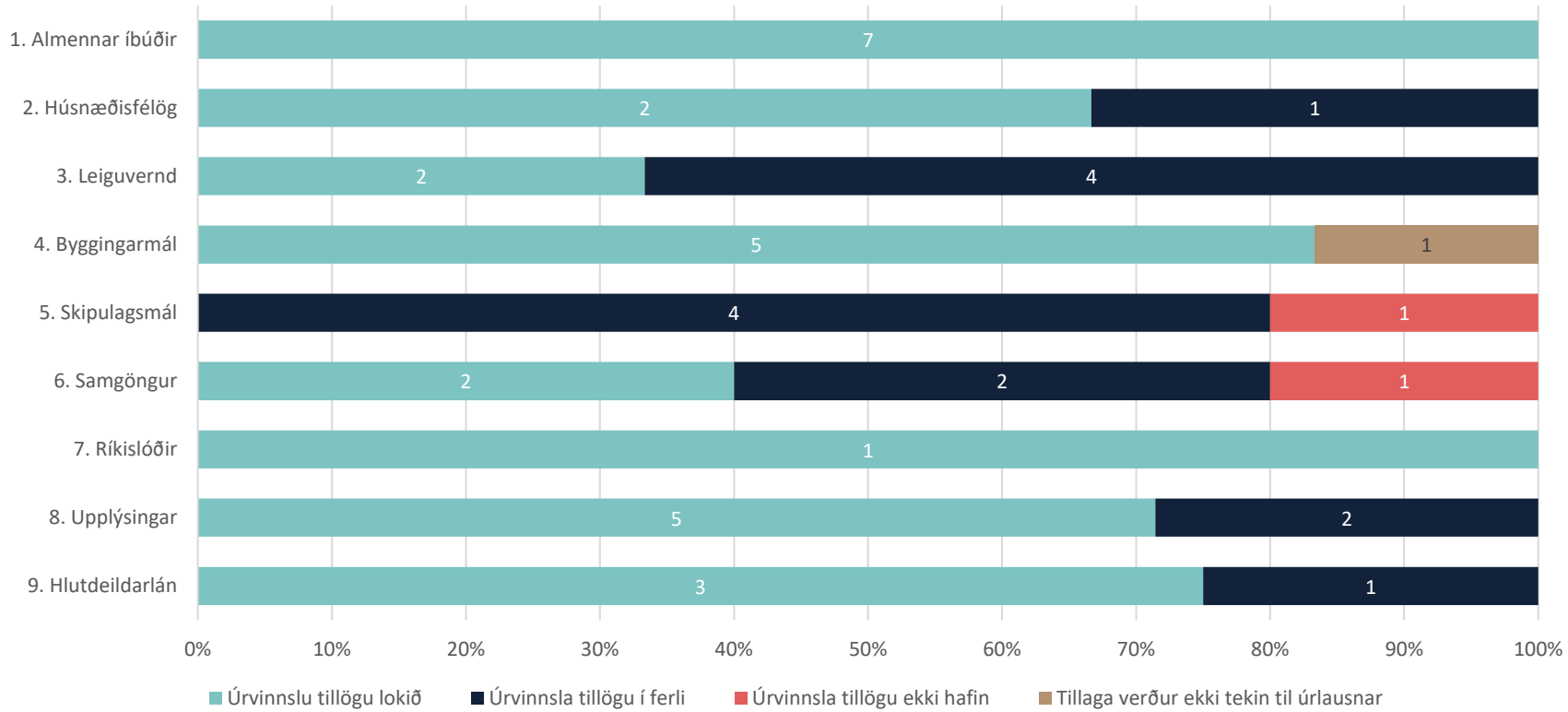
4. SKIPULAGS- OG BYGGINGARMÁL

Endurskoðun regluverks til einföldunar og rafvæðing stjórnsýslu

8. HLUTDEILDARLÁN

Sérstök hlutdeildarlán veitt til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu fasteignakaup

Stærstum hluta tillagna lokið



- 27 af 44 tillögum lokið
- 15 tillögur í vinnslu og mislangt komnar

Almennar íbúðir: Kerfið hefur reynst vel og fjármagna ætti frekari uppbyggingu þess

1 Aukin fjárveiting

2 Almennings- göngur í forgang

3 Skylda á sveitarfélög

4 Hækkun tekjmarka

5 Lækkun fjármagnskostnaðar

6 Útgreiðsla

7 Útgáfuheimild

- Hluti af uppbyggingu íbúða til að mæta óuppfylltri íbúðarþörf verði innan kerfis almennra íbúða með því að ríki og sveitarfélög **auki fjárveitingu í stofnframlög** á næstu árum.
- Setja verði í forgang við ráðstöfun stofnframlaga og annarra opinberra framlaga vegna uppbyggingar á íbúðarleiguhúsnæði **verkefni þar sem góðar almenningssamgöngur eru fyrir hendi**.
- Til að stuðla að fjölbreytni og sveigjanleika, sem tryggi öllum öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði, verði lagt til að ríki og sveitarfélög taki upp viðræður um að **lögfesta skyldu sveitarfélaga að taka þátt í uppbyggingu á almennum íbúðum og ráðstafa í skipulagi 5% af byggingarmagni á nýjum reitum/hverfum til félagslegra íbúða**.
- **Tekjumörk inn í almenna íbúðakerfið verði endurskoðuð** og taki mið af tveimur neðstu tekjufimmtungunum líkt og gert var ráð fyrir í upphafi enda komi þá til aukning stofnframlaga þannig að þetta dragi ekki úr uppbyggingu vegna tekjulægsta fimmtungsins.
- **Fjármagnskostnaður stofnframlagshafa verði lækkaður** til að tryggja framgang almenna íbúðakerfisins. Til dæmis með lánnum frá ÍLS eða herra hlutfalli stofnframlaga.
- **Stærri hluti stofnframlags geti komið til útgreiðslu** við samþykkt umsóknar í því skyni að lækka fjármagnskostnað á byggingartíma.
- Heimilað verði félögum að fjármagna sig með **útgáfu skuldabréfa**.



Auknar fjárveitingar ríkisins í stofnframlög á árunum 2020, 2021 og 2022



Heimilt að forgangsraða úthlutun stofnframlaga á grundvelli nálægðar við almenningssamgöngur (des. 2019)



Þátttaka sveitarfélaga í uppbyggingu almennra íbúða skilgreind í stafrænum húsnæðisáætlunum (janúar 2022)



Tekjumörk voru endurskoðuð til hækkunar (des. 2019)



Nýr lánaflokkur HMS lækkar fjármagnskostnað (júní 2021)



Útgreiðslu hluta stofnframlags flýtt til að lækka fjármagnskostnað (des 2019)



Skuldabréfaútgáfa heimiluð til að lækka fjármagnskostnað (des 2019)

Húsnæðisfélög: Auka ætti stuðning við óhagnaðardrifin leigufélög

8 Fjármögnun Blæs

- Leitað verði samstarfs stéttarfélag, SA og lífeyrissjóða um **fjármögnun húsnæðisfélagsins Blæs**.

9 Óhagnaðardrifin húsnæðisfélög

- Gert verði ráð fyrir að **óhagnaðardrifin húsnæðisfélög** verði hluti af uppbyggingu húsnæðismarkaðar á næstu árum.
- Óhagnaðardrifin húsnæðisfélög taki þátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á margvíslegan hátt. Þau geti m.a. komið að **uppbyggingu íbúða sem henta úrræðum stjórnvalda** um sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði.

10 Tenging við önnur úrræði



Unnið er að stofnun Blævar leigufélags á vegum ASÍ og BSRB



Nýr **Húsnæðissjóður** hefur tryggt fjármögnun óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga og **Leigufélagið Bríet** komið í fullan rekstur og stendur fyrir uppbygginu á landbyggðunum.



Dæmi um óhagnaðardrifin húsnæðisfélög:

- Bjarg íbúðafélag hses.
- Félagsbústaðir
- Félagsstofnun stúdenta
- Byggingarfélag námsmanna
- Brynja hússjóður ÖBÍ
- Leigufélag aldraðra
- Eir öryggisíbúðir
- Arnrún hses.
- Búmenn
- Búfesti
- Búseti
- Leigufélagið Bríet (Blær leigufélag)

Leiguvernd: Skýrari reglur á leigumarkaði myndu bæta virkni hans

11 Bætt réttarstaða leigjenda

- Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að **bæta réttarstöðu leigjenda** t.d. um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort samningur er ótímabundinn eða um endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða, lengd og uppsögn leigusamninga, möguleg viðurlög við brotum. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.

12 Fræðsluáttak

- Hafið verði **fræðsluáttak um réttindi og skyldur leigjenda og leigusala** sem og réttarúrræði þeirra þegar aðili leigusamnings telur brotið gegn rétti sínum, og þess gætt að upplýsingar séu aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku.

13 Bætt skráning og upplýsingagjöf

- Áhersla verði lögð á **skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna** og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að **gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar**, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.

14 Hluti húsnæðis

- Sveigjanleiki í **útleigu á hluta húsnæðis** verði aukinn.

15 Tómthúsagjald

- Sveitarfélög þar sem skortur er á húsnæði fái heimild með tilgreindum skilyrðum til að **flokka íbúðir sem eigandi býr ekki í eða sem ekki eru í langtímaleigu** sem atvinnuhúsnæði, þ.e. c-flokk í merkingu laga um tekjustofna sveitarfélaga.

16 Samtök leigjenda

- Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda og þau gerð að virkum málsvara leigjenda

Ekki hefur náðst samstaða um með hvaða hætti setja eigi skýrari reglur á leigumarkaði til að bæta virkni hans. Farið var í opið samráð og í framhaldinu lagt fram frumvarp í samráðsgátt stjórnvalda en frumvarpið ekki lagt fram á þingi. Samstaða ríkir um mikilvægi þess að byrja á skráningarskyldu leigusamninga sbr. tillögu nr. 13 þess að fá betri yfirsýn yfir leigumarkaðinn.

Samningur við Neytendasamtökin um þjónustu við leigjendur m.a. um upplýsingagjöf þar sem efni á vef verði á íslensku, ensku og pólsku.

Fyrir liggja drög að frumvarpi um skráningaskyldu leigusamninga sem innviðaráðherra hyggst leggja fram á yfirstandandi þingi. HMS hefur hafið tæknilegan undirbúning.

Tillögur 14 og 15 hafa verið í bið.

Samningur við Neytendasamtökin um þjónustu við leigjendur þar sem gert er ráð fyrir að starfsemi Leigjendaaðstoðar samtakanna verði eflað verulega, tülkaþjónusta verði í boði fyrir innflytjendur, þjónusta í formi milligöngu í samskiptum leigjanda við leigusala og ráðgjöf um húsaleigulög til leigjenda og leigusala.

Skipulags- og byggingarmál: Einfalda ætti regluverk og rafvæða stjórnsýslu (1/2)

17 Samstarf og rafræn stjórnsýsla

- Myndaður verði samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila, s.s. Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, Byggðastofnunar og Sambands íslenskra sveitarfélaga auk hlutaðeigandi ráðuneyta og aðila vinnumarkaðarins, til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnsýslu.



Byggingavettvangur eflur og samanstendur nú af:

- SI - Samtökum iðnaðarins
- HMS - Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- FSRE - Framkvæmdasýslan Ríkiseignir
- Sambandi íslenskra sveitarfélaga
- (Skipulagsstofnun)

18 Einföldun regluverks

- Ráðist verði í einföldun á regluverki skipulags- og byggingarmála og tími til athugasemda við skipulag eða leyfi stytur.



Umhverfisráðuneyti fjallaði um tillögur sem snéru að skipulagsmálum. Frumvarp lagt fram á þingi en fékk ekki framgang. BVV hefur fjallað um einföldum **regluverks byggingarmála** og unnið hefur verið úr fyrstu tillögum. Stór skref tekin í einföldun:

19 Auðvelda deiliskipulagsbreytingar

- Hið flókna og tímafreka ferli við breytingar á deiliskipulagi, sem seinkar uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og eykur byggingakostnað, verði einfaldað.



- **Lögbundin skylda að hagnýta byggingagátt**
- **Ný mannvirkjaskrá**
- **Rafræn skil hönnunargagna**
- **Flokkun mannvirkja**
- **Felldar niður kröfur um faggiltar skoðunarstofur**

20 Sveigjanlegri skipulagsskilmálar

- Sveigjanleiki í deiliskipulagi og skipulagsskilmálum þeirra verði aukinn en það hvetur til nýrra og hagkvæmari lausna í mannvirkjagerð sem skilar sér í lægri byggingarkostnaði, án þess þó að gera minni kröfur um umhverfisgæði bygginga og vistspor framkvæmda.



21 Samræming reglugerða

- Leitast verði við að ákvæði byggingarreglugerðar færast nær því sem þekkest á Norðurlöndunum þar sem stjórnsýsla er einfaldari og skilvirkari.



Á vegum Norrænu ráðherranefndarinnar er unnið að samræmingu byggingarreglugerða og aðgerða til að draga úr vistspori í mannvirkjagerð og tekur Ísland þátt í því. Áfram þarf að vinna að einföldun regluverks á grundvelli niðurstaðna samkeppnismats OECD og samræmingu á Norðurlöndunum.

22 Skil og yfirferð hönnunargagna

- Hönnunargögnum verði skilað rafrænt, t.d. í gegnum byggingargátt og tryggt að ferli við yfirferð þeirra verði faglegt og samræmt milli byggingarfulltrúa og í samræmi við skoðunarhandbók.



Mannvirkjaskrá HMS hefur verið tekin í notkun og áformað er að hægt verði að skila hönnunargögnum rafrænt um mitt ár 2022.

Skipulags- og byggingarmál: Einfalda ætti regluverk og rafvæða stjórnsýslu (2/2)

23 Breytilegt umfang byggingareftirlits	<ul style="list-style-type: none"> Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaeftirlit hverju sinni, ætti að styðjast við fyrirfram ákveðna flokkun mannvirkja, s.s. eftir samfélagslegu mikilvægi þeirra. 	✓	Í desember 2021 var útgefin reglugerð um flokkun mannvirkja eftir víðtækt samráð við hagaðila um útfærslu. Unnið er að gerð leiðbeininga.
24 Útvistun byggingareftirlits	<ul style="list-style-type: none"> Komið verði á útvistun byggingareftirlits að fyrirmynd Norðmanna, þar sem ríkið vottar fyrirtæki sem sinna byggingareftirliti. Slíkt myndi auka skilvirkni. 	-	Mikilvægt að taka til skoðunar frekari útvistun á byggingareftirlit með það að markmiði að samræma og draga úr ríkisafskiptum (hins opinbera). Þar með talið hlutverk byggingarfulltrúa og byggingarstjóra.
25 Íbúðarhúsnæði til skammtímanota	<ul style="list-style-type: none"> Í skipulagslöggjöf verði skilgreint og heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði til skammtímanota á athafnasvæðum og að enn fremur verði heimilt til að reisa skammtímahúsnæði til að bregðast við tímabundnum vanda. Tilgangur slíkra heimilda er að vinna gegn búsetu í óviðunandi og ósamþykktu húsnæði, mæta þörf vegna tímabundinnar búsetu og vinna gegn heimilisleysi. 	✗	Frumvarp til breytinga á lögum um skipulagsmál var lagt fram á þingi en fékk ekki framgang. Unnið er að kortlagningu búsetu í atvinnuhúsnæði sem hluti af aðgerðum um bættar brunavarnir í íbúðum í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg. Munu niðurstöður liggja fyrir fyrri part árs 2022 og að þeim fengnum þarf að taka tillögu 25 til vinnslu að nýju.
26 Endurgreiðsla virðisaukaskatts	<ul style="list-style-type: none"> Lagt er til að endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu á verkstað við gerð íbúðarhúsnæðis verði aukin í 100%. 	✗	
27 Carlsberg- ákvæðið	<ul style="list-style-type: none"> Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili. 	✗	Niðurstaða starfshóps umhverfisráðuneytis var að kanna nánar forsendur fyrir lagaheimild fyrir Carlsberg ákvæði með hliðsjón af löggjöf um húsnæðisáætlanir.

Samgöngur: Hraða ætti uppbyggingu innviða og styrkja almenningssamgöngur

28 Heildstætt mat á hagkvæmni búsetu

29 Borgarlína

30 Hröðun framkvæmda

31 Gjaldsvæði einfölduð

32 Samgöngupassi

- Uppbygging leiguíbúða fyrir tekjulága **taki fyrst og fremst mið af þörfum fjölskyldna og einstaklinga** með tilliti til atvinnu og hagkvæmni búsetu en hana þarf að meta með hliðsjón af íbúðaverði, aðgengi að hagkvæmum og skilvirkum almenningssamgöngum, atvinnu- og skólasókn og öryggi samgöngumannvirkja.
- **Uppbyggingu borgarlínu verði hraðað** í ljósi mikillar uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum á næstu árum.
- **Framkvæmdum** samkvæmt samgönguáætlun á stofnbrautum umhverfis höfuðborgarsvæðið **verði hraðað**.
- **Gjaldssvæði almenningssamgangna á vaxtarsvæðum verði samræmd og einfölduð** í þeim tilgangi að jafna og lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.
- **Tekinn verði upp sérstakur samgöngupassi** veittur námsmönnum og leigjendum undir tekju- og eignamörkum almenna íbúðakerfisins. Passinn veiti aðgang að almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu og á vaxtarsvæðum umhverfis höfuðborgarsvæðið



Lögfest í des. 2019 heimild í lögum um almennar íbúðir til að taka mið af almenningssamgöngum við mat á umsóknum. **Ferðumst saman**, heildastefna í almenningssamgöngum milli byggða frá okt. 2019, leggur áherslu á að styrkja almenningssamgöngur sem valkost til ferðalaga innan vinnu- og skólasóknarsvæða.



Samgöngusáttmálinn frá 26. september 2019 - aðilar sammála um að flýta meðal annars framkvæmdum við fyrsta áfanga Borgarlínu.



Í **samgönguáætlun** sem samþykkt var í júní 2020 segir að framkvæmdum á stofnbrautum umhverfis höfuðborgarsvæðið verði flýtt og að þær verði að fullu uppbyggðar á tímabili áætlunar.



Í **samgönguáætlun** kemur fram að unnið verði að því að efla almenningssamgöngur milli byggða með því að gera þjónustuna aðgengilegri og meira aðlaðandi fyrir notendur. Fyrsta aðgerð í innleiðingu hennar var að færa ábyrgð á öllum ferðamátum almenningssamgangna milli byggða til Vegagerðarinnar. Þar hefur endurskoðun gjaldsvæða almenningssamgangna verði sett í forgang



Ríkislóðir: Hefja ætti skipulagningu Keldnalandis til að auka framboð húsnæðis

33

Skipulagning Keldnalandis

- Ríkið og Reykjavíkurborg ná samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnalandis m.a. með markmið um félagslega blöndun og semji í framhaldi um eignarhald og framkvæmdir. Tekið verði mið af því að hefja skipulagningu á landinu á árinu 2019 og að til byggingar komi samhliða öðrum áfanga Borgarlínu.



Betri samgöngur ohf. var stofnað 2. október 2020 á grundvelli laga nr. 81/2020 um heimild til að stofna hlutafélag um uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu. **Félagið mun taka við Keldnalandi og annast þróun þess. Allur ábati af þróun og sölu Keldnalandis mun renna óskertur til verkefnisins.** Samkvæmt samkomulaginu á að hraða skipulagningu landsins eins og kostur er.

Eitt af hlutverkum félagsins verður að **annast þróun á landi sem lagt verður til félagsins með það að markmiði að ná fram háþróaðri virði þess en við þá þróun er fyrirhugað að taka mið af „markmiðum um félagslega blöndun á svæðinu eftir því sem kostur er.** Því kemur til álita að tiltekið hlutfall af lóðum verði úthlutað til óhagnaðardrífina leigufélaga gegn eðlilegu endurgjaldi.“

Borgarráð samþykkti í febrúar 2021 að hefja í samvinnu við Betri samgöngur ehf. þróun Keldnalandisins. Skipulagning er þó ekki hafi.

Upplýsingamiðlun: Bætt söfnun, miðlun og samræming myndi bæta húsnæðismarkaðinn

34 Aukið samstarf

- Samstarf opinberra stofnana sem hafa það hlutverk að safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál verði aukið, myndaður verði öflugur samstarfsvettvangur opinberra aðila og þeir vinni að sameiginlegum skilgreiningum hugtaka.



Samstarfsvettvangur var myndaður og kom hann saman, greindi og forgangsraðaði tillögnum og sammæltist um að miðla upplýsingum um húsnæðismál í gegnum húsnæðisgrunn sbr. lög nr. 137/2019 og samræma með því skilgreiningar á lykilhugtökum á málefnsviðinu. Sú vinna hefur ekki skilað tilætluðum árangri.

35 Byggingargátt

- Notkun byggingargáttar Mannvirkjastofnunar verði gerð að lagaskyldu fyrir bæði byggingastjóra og byggingarfulltrúa og komið til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við nauðsynlegar breytingar á upplýsingakerfum.



Skylda til notkunar byggingargáttar/mannvirkjaskrár var lögfest í des. 2019 og með notkun hennar fást upplýsingar um framvindu bygginga í rauntíma.

36 Húsnæðisáætlanir

- Stjórnvöld og sveitarfélög leggi sértaka áherslu á vinnslu húsnæðisáætlana og sameiginlegrar þarfagreiningar fyrir húsnæði á skilgreindum vinnusóknarsvæðum og hugað verði að samspili milli skipulagsáætlana og húsnæðisáætlana



HMS hefur í samstarfi við sveitarfélög þróað nýtt kerfi stafrænna húsnæðisáætlana. Þær munu marka þáttaskil í áætlanagerð opinberra aðila á sviði húsnæðismála þar sem í fyrsta sinn verði aðgengilegar samanburðarhæfar upplýsingar um þörf fyrir íbúðauppbbyggingu um land allt.

37 Skráning íbúða

- Farið verði í áttak til að nálgast upplýsingar um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.



Samstarfsverkefni slökkviliða, HMS og ASÍ um kortlagning búsetu í atvinnuhúsnæði er nær lokið á höfuðborgarsvæðinu og er að hefjast á landsbyggð.

38 Skráningar á fasteignanúmer

- Lögfestar verði lögheimilisskráningar niður á fasteignanúmer og farið í áttaksverkefni þar sem eldri lögheimilisskráningar verði yfirfarnar og skráðar niður á íbúðir.



Yfir 90% einstaklinga eru nú skráðir með lögheimili í íbúð en þeir sem eftir standa eru t.d. þeir sem búsettir eru erlendis og þeir sem búa í atvinnuhúsnæði.

39 Skilgreina byggingarstig

- Farið verði yfir skilgreiningar á matsstigum og byggingarstigum með samræmingu og einföldun í huga.



Tillagan var unnin en lagt til að hún verði tekin upp að nýju samhliða endurskoðun á regluverki varðandi brunavarnir m.a. í því skyni að tryggja betur framkvæmd öryggisúttekta áður en íbúðir eru teknar í notkun.

40 Kannanir á landsvísu

- Almennar húsnæðiskannanir á landsvísu verði reglubundinn þáttur í upplýsingaöflun hins opinbera sem hægt er að leggja til grundvallar við þarfagreiningar á íbúðarhúsnæði.



HMS og Hagstofan nú í samstarfi um endurskoðun á mannfjöldaspá.

Fyrstu kaupendur: Lækka þröskuld ungra og tekjulágra inn á íbúðamarkað

41

Hlutdeildarlán

- Unnið verði með aðilum vinnumarkaðarins að því að finna skynsamlegar leiðir og útfærslur á þeim til að **auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu fasteignakaup**. Ein mögulegra leiða er að veitt verði sérstök lán með þeim skilmálum að höfuðstóllinn geti svarað til tiltekins hlutfalls af markaðsvirði eignarinnar. Slík „hlutdeildarlán“ bæru lægri vexti og afborganir fyrstu árin og gerðu tekjulágum kleift að komast yfir útborgunarþröskuldinn þar sem krafa um eigið fé væri lægri. Hlutdeildareigandi fengi endurgreitt þegar eigandi seldi viðkomandi íbúð eða greiddi lánið upp á matsvirði.



Frumvarp um hlutdeildarlán var samþykkt á Alþingi í september 2020 og tóku löggin gildi 1. nóvember sl. Mikilvægt er að yfirfara framgang úrræðisins og útbúa hvata fyrir framkvæmdaraðila til að byggja sérstaklega inn í kerfið og í því skyni hægt að horfa til fjármögnunar á framkvæmdartíma, styrkja, aðgengi að lóðum, samstarf, deiliskipulagsbreytingar o.fl.

42

Stuðningur einnig fyrir sem ekki hafa átt eign í fimm ár

- Stuðningur stjórnvalda við fyrstu kaup nái einnig til þeirra sem ekki hafa átt fasteign í fimm ár að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.



Hlutdeildarlán ná einnig til þeirra sem ekki hafa átt fasteign í fimm ár og falla undir tekju- og eignamörk úrræðisins.

43

Ráðstöfun tilgreindrar séreignar

- Heimilt verði að ráðstafa þeim hluta lífeyrisiðgjalds sem nefndur er tilgreind séreign til húsnæðiskaupa með skattfrjálsri úttekt og tíma- og fjárhæðarmörkum.



Frumvarp um breytingu á ýmsum lögum vegna hækkunar lágmarksiðgjalds til lífeyrissjóðs og ákvæðum um tilgreinda séreign hlaut ekki framgang á Alþingi.

37

Ráðstöfun séreignarsparnaðar

- Framlengd verði í tvö ár heimild til að ráðstafa séreignarsparnaði inn á lán vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, frá 1. júlí 2019 til 30. júní 2021.



Framlenging til 2023 var samþykkt á Alþingi.

HÍIS

- I. Staða verkefna átakshóps stjórnvalda
- II. Húsnæðismarkaður**



HÁLS

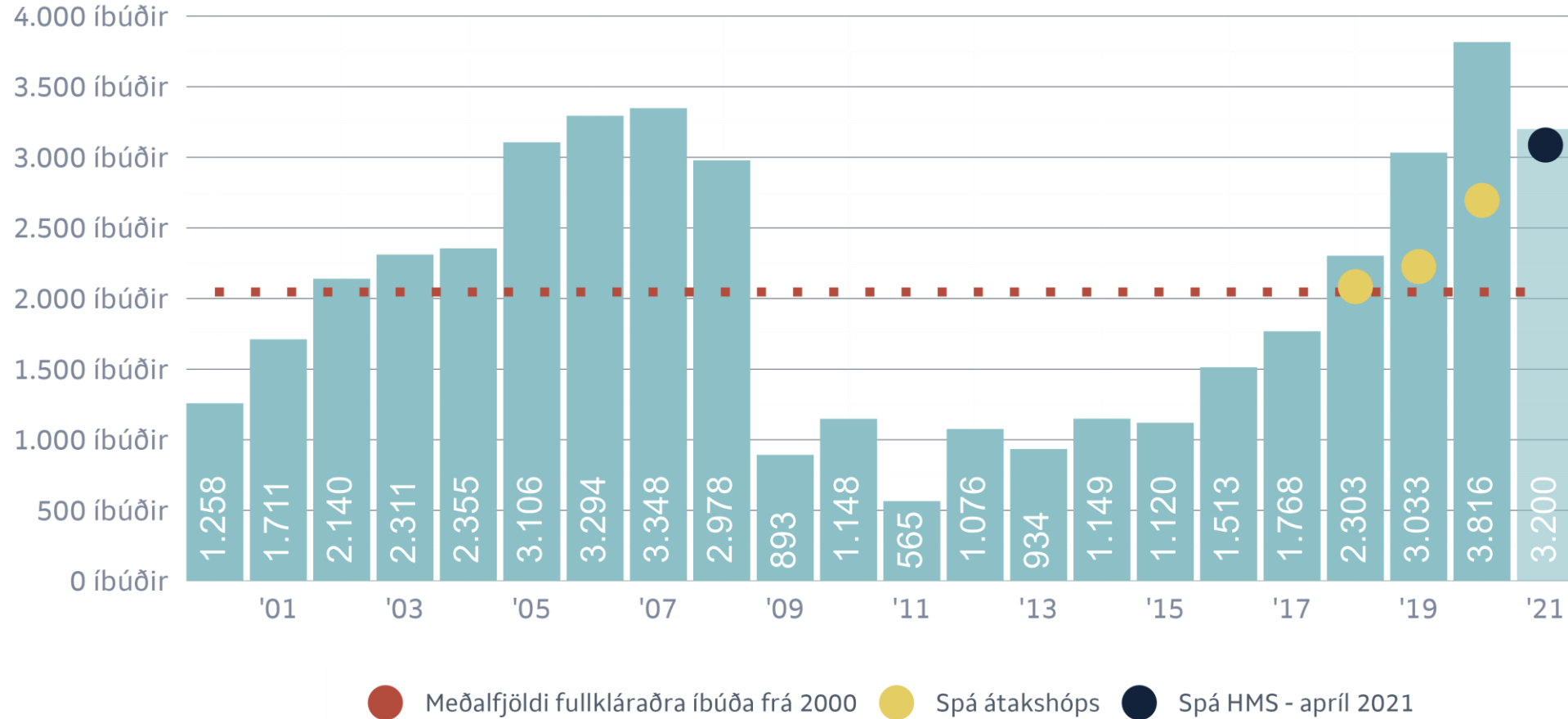
Stigin hafa verið jákvæð skref í málaflokknum frá því í maí sl.

- I. Ný mannvirkjaskrá sem heldur utan um byggingaleyfi í rauntíma
- II. Stafrænar húsnæðisáætlanir aðgengilegar í rauntíma
- III. Samstarf við SI um talningu íbúða í byggingu



Framboð íbúða undanfarin ár

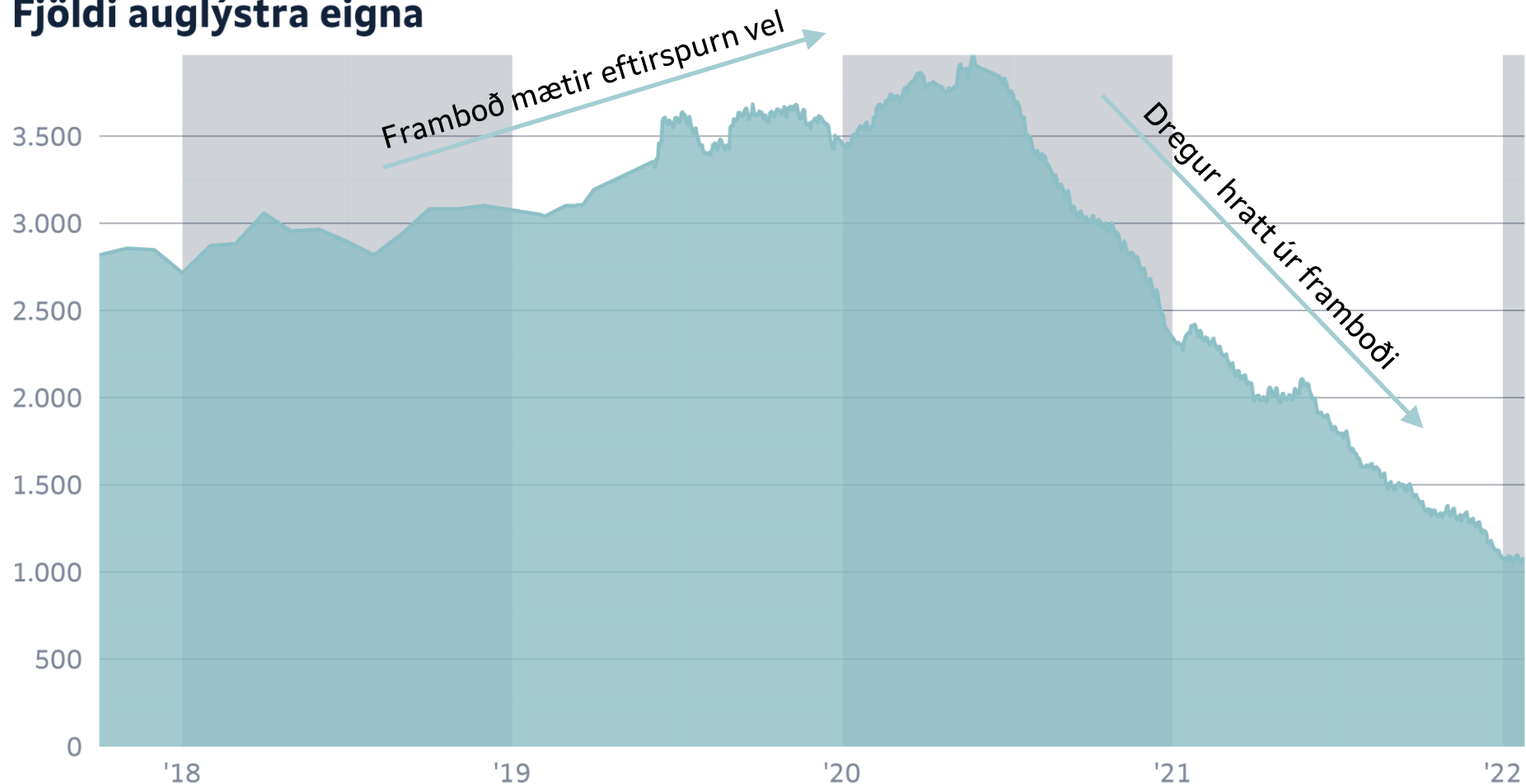
Fjöldi fullkláraðra íbúða, spá átakshóps og HMS*



Heimild: Hagstofa Íslands
Tölurnar fyrir fjölda íbúða 2021 eru bráðabirgðatölur

Dregið hratt úr framboði íbúða

Fjöldi auglýstra eigna

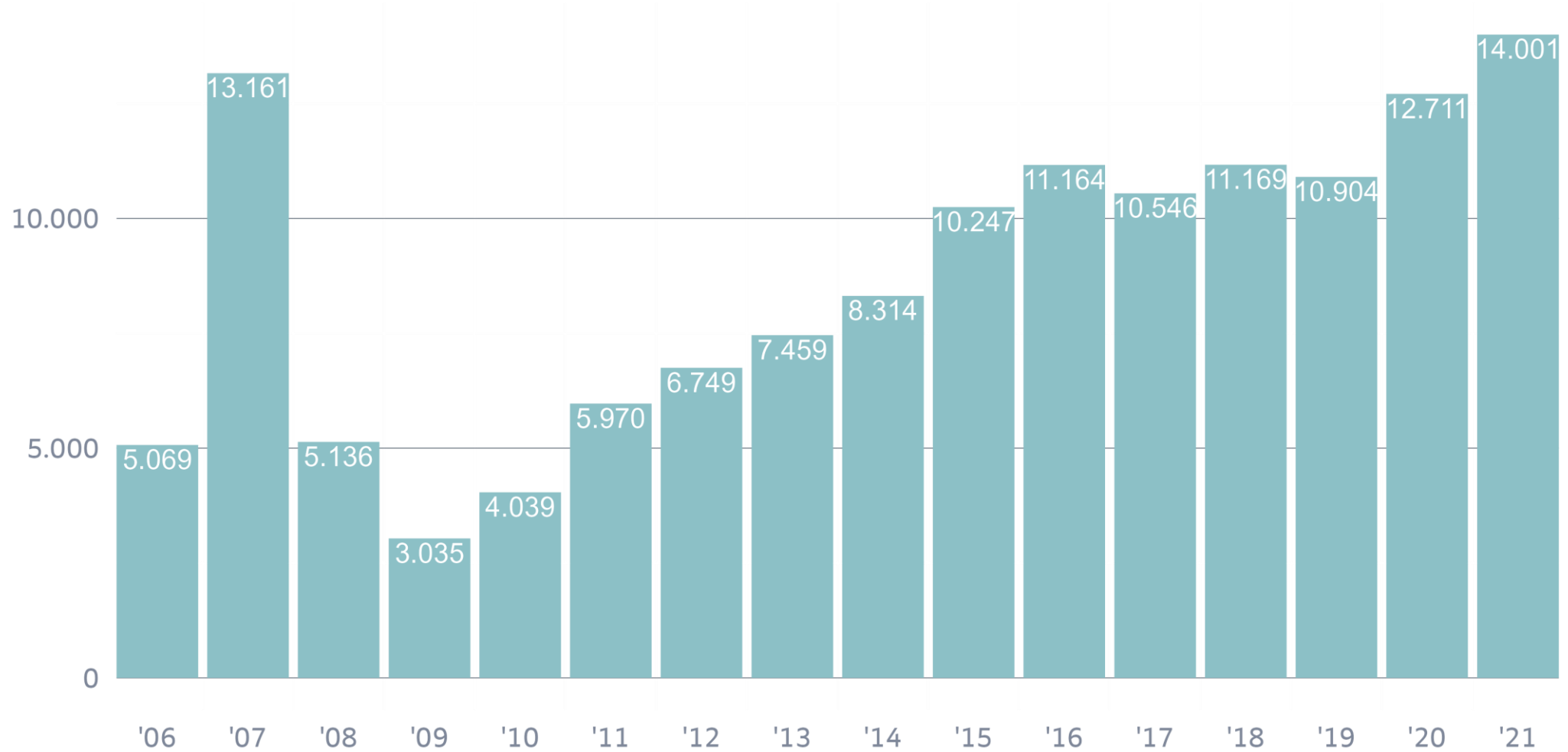


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

- 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

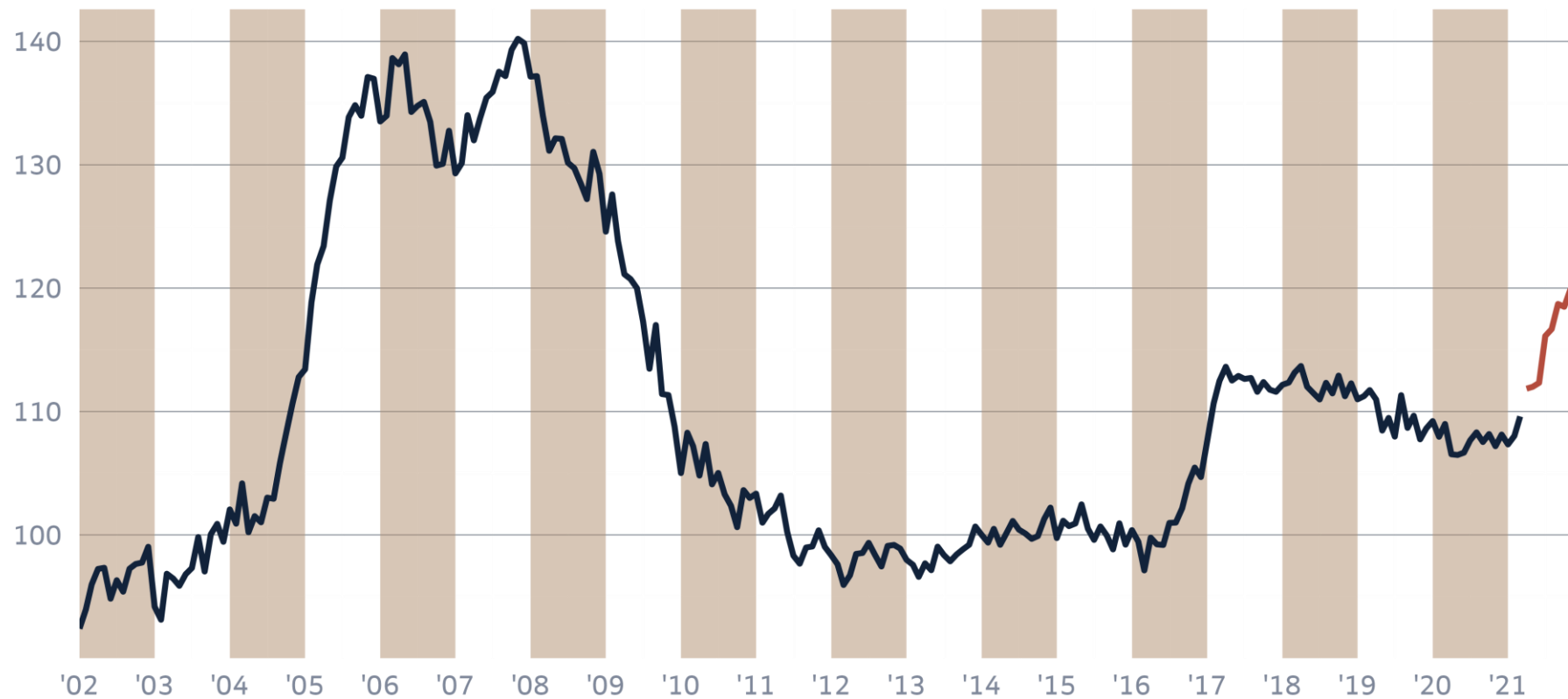


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Húsnæðiskostnaður fer hækkandi

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

Vísitala (jan. 2014 = 100)

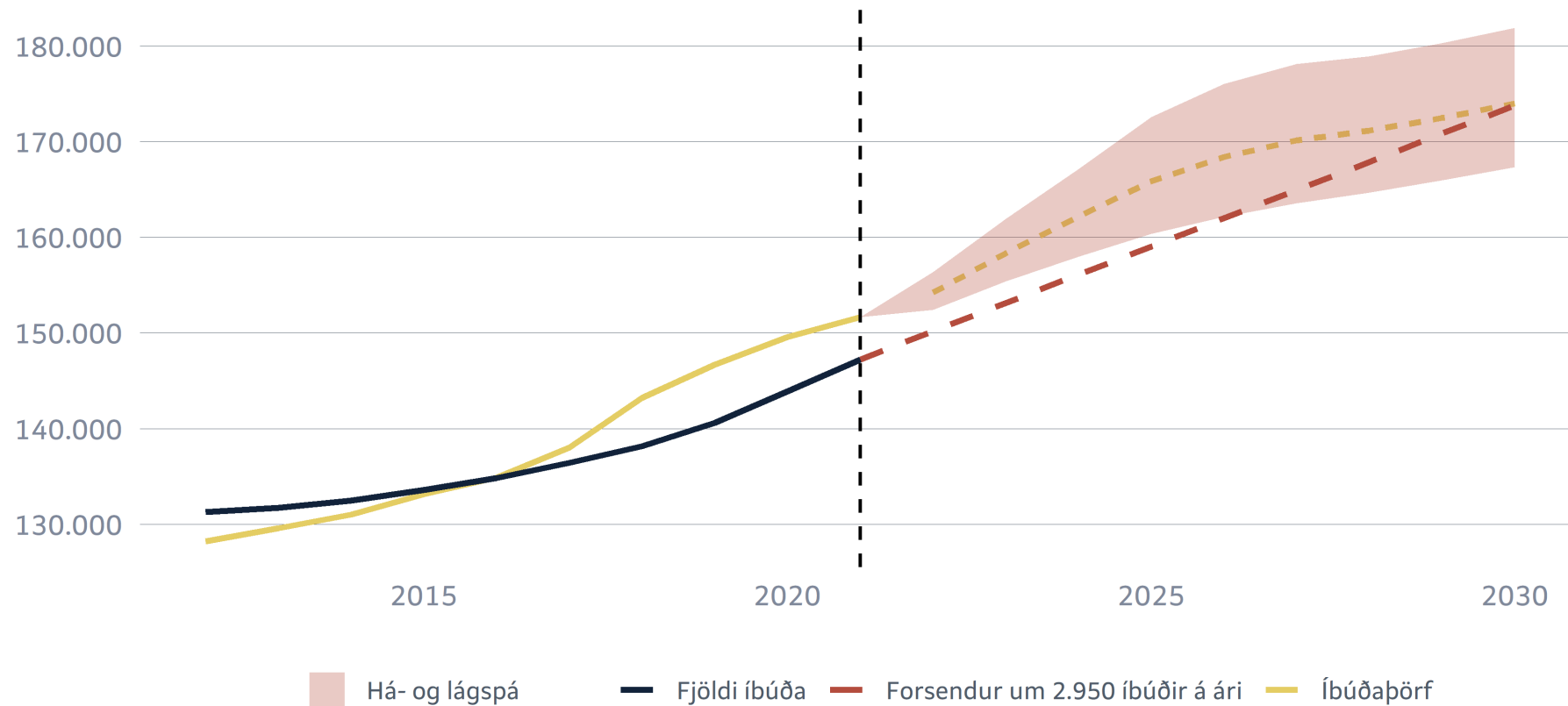


Heimild: Hagdeild HMS, Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

Íbúðarþarfagreining HMS kynnt Þjóðhagsráði í maí

Byggja þarf 2.950 íbúðir á ári til ársins 2030

Íbúðarþörf og fjöldi íbúða*

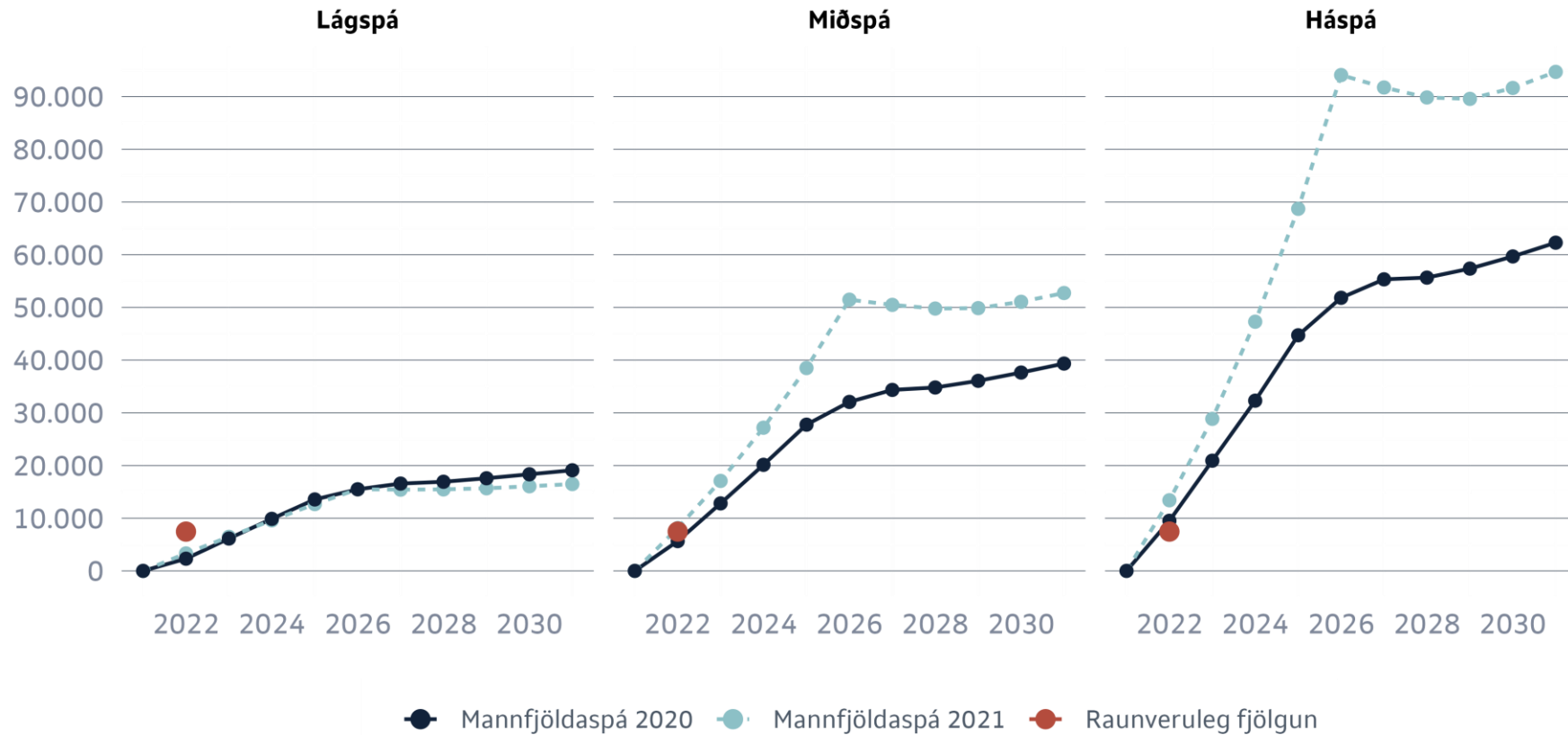


- Íbúðarþörf vex hraðar á fyrri hluta spátíma þar sem byggja þarf 3.500 íbúðir á ári
- Íbúðarþarfagreining HMS
 - Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands 2020
 - Breyting fjölskyldumynsturs
- Stöðug uppbygging íbúða mikilvæg

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar

Fjölgun íbúa frá 2021 samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar

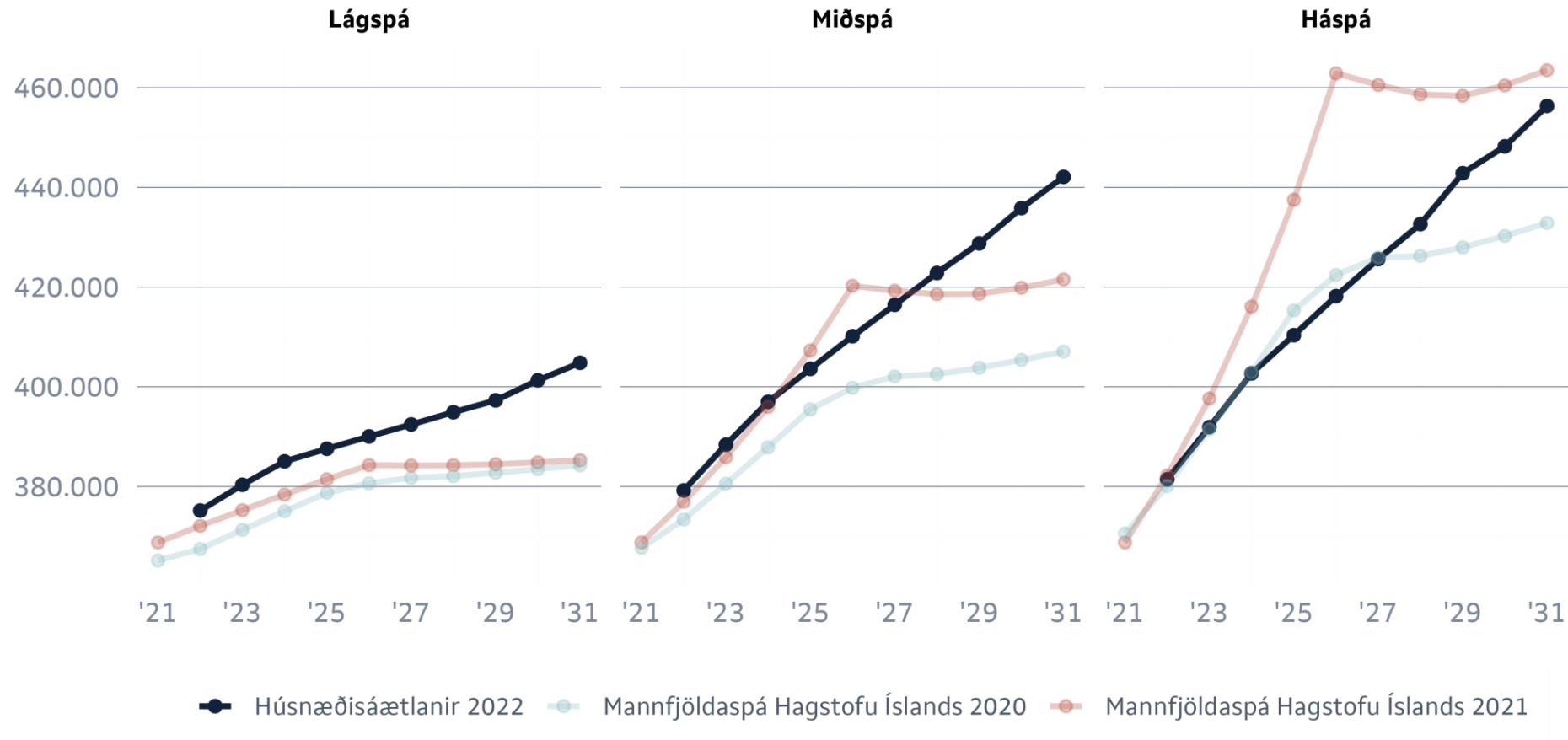


- Uppfærð mannfjöldaspá Hagstofunnar í desember 2021, mun brattari spá en áður
- Nákvæm mannfjöldaspá Hagstofunnar er til 5 ára
- HMS í samtali við Hagstofuna um gerð nákvæmrar mannfjöldaspár til 10 ára
- Kallar á uppfærslu á íbúðarþarfagreiningu HMS

Heimild: Hagstofa Íslands

Stafrænar húsnæðisáætlanir

Mannfjöldaspá sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum



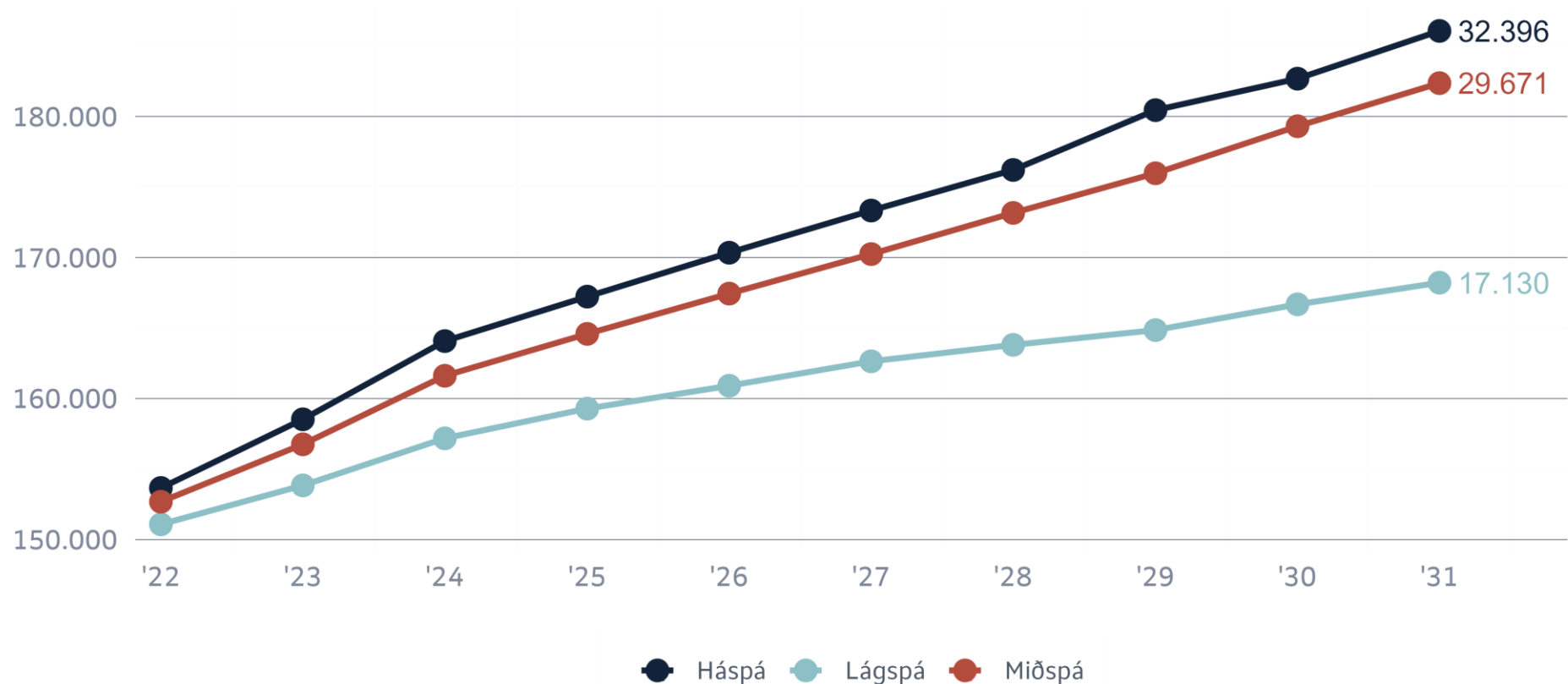
- HMS vinnur með sveitarfélögum að gerð samræmdra húsnæðisáætlana
- Sveitarfélög gera mannfjöldaspá til 10 ára
- Spár sveitarfélaganna að miklu leyti í samræmi við mannfjöldaspá Hagstofunnar til 5 ára
- Vísbendingar um aukna íbúðarþörf næstu árin

Heimild: Húsnæðisáætlanir 2020 og Hagstofa Íslands

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

Íbúðapörf sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

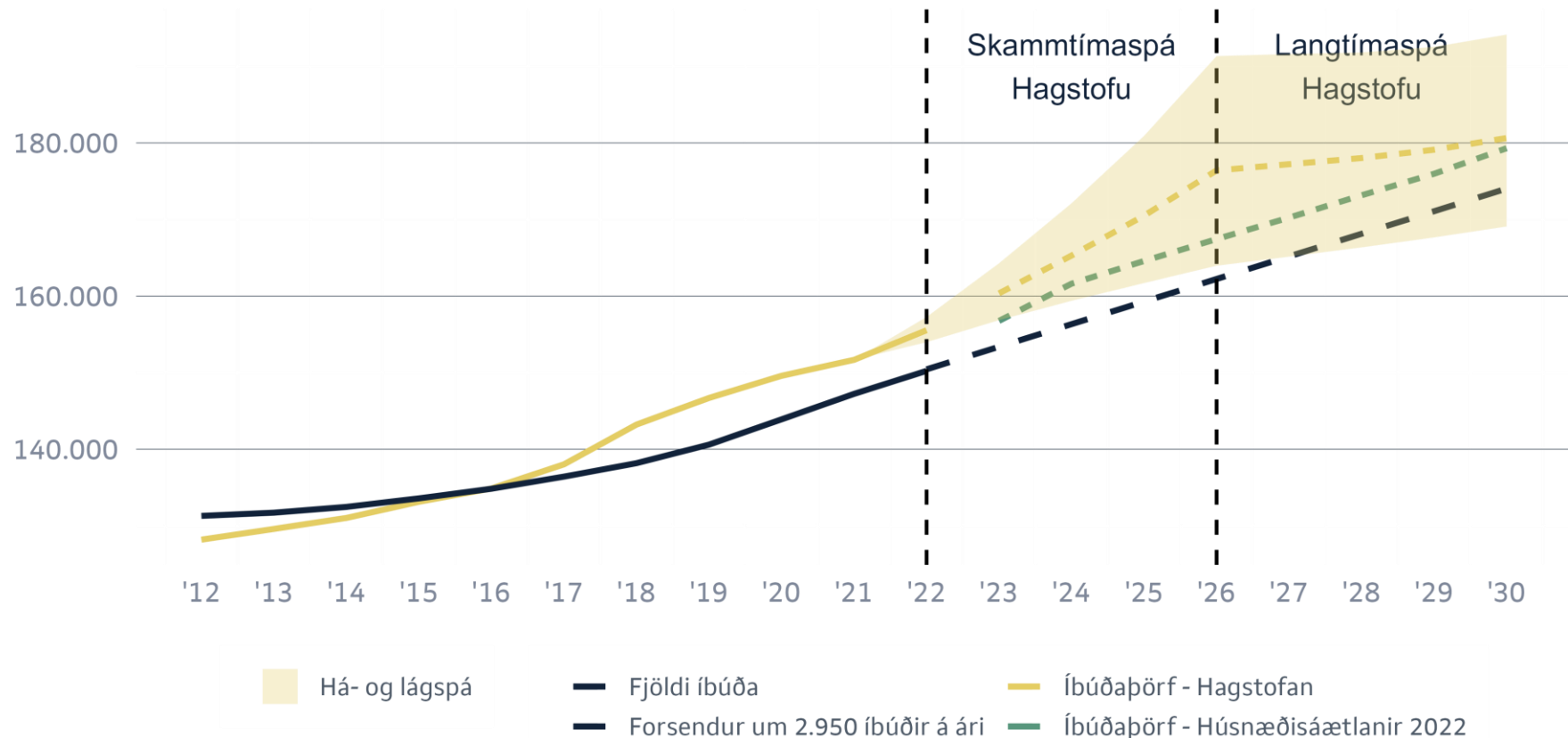
Byggt á mannfjöldaspá sveitarfélaga og forsendum um fjölda íbúa per íbúð



- 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%

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

Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030

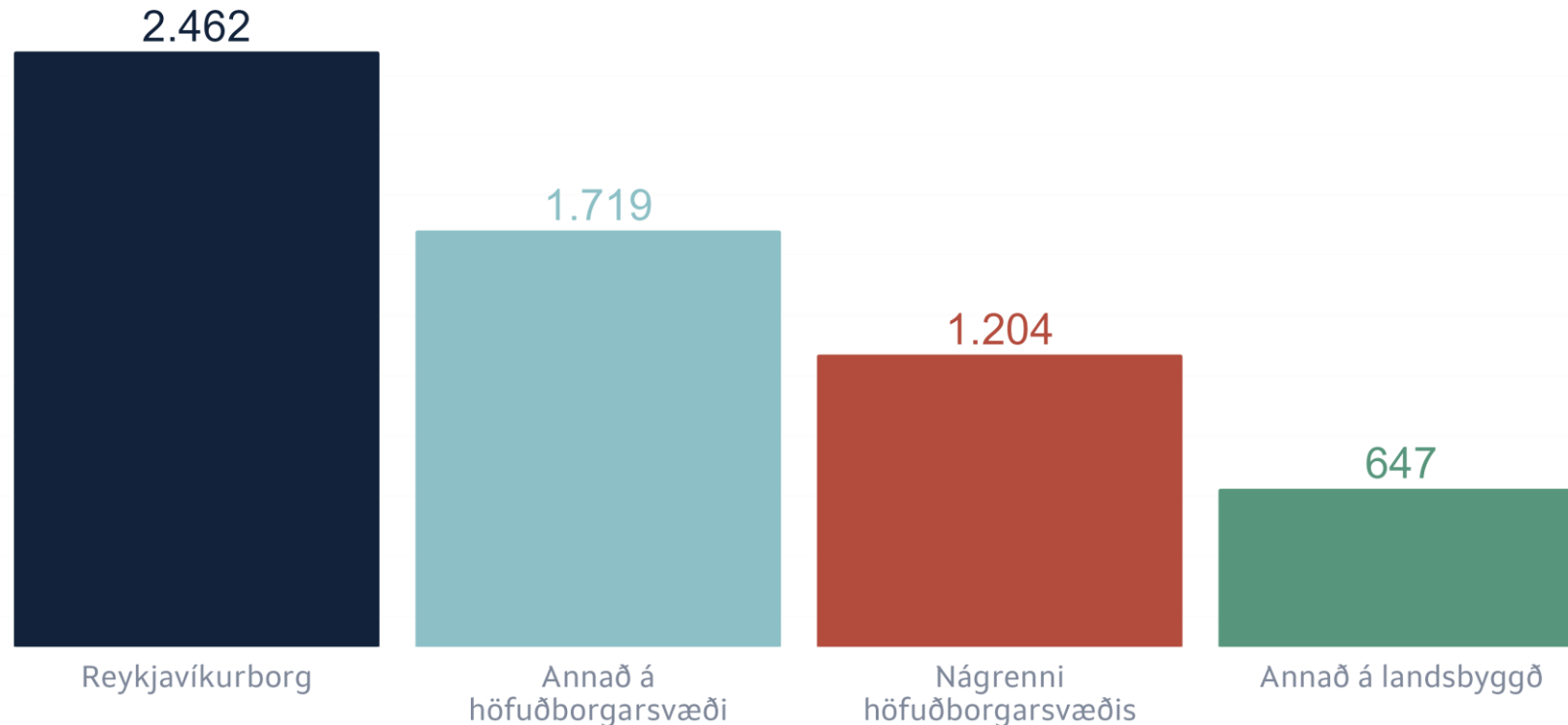


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- HMS mun uppfæra íbúðaparfragningu til 10 ára þegar ný mannfjöldaspá Hagstofunnar liggur fyrir
- Fyrira 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

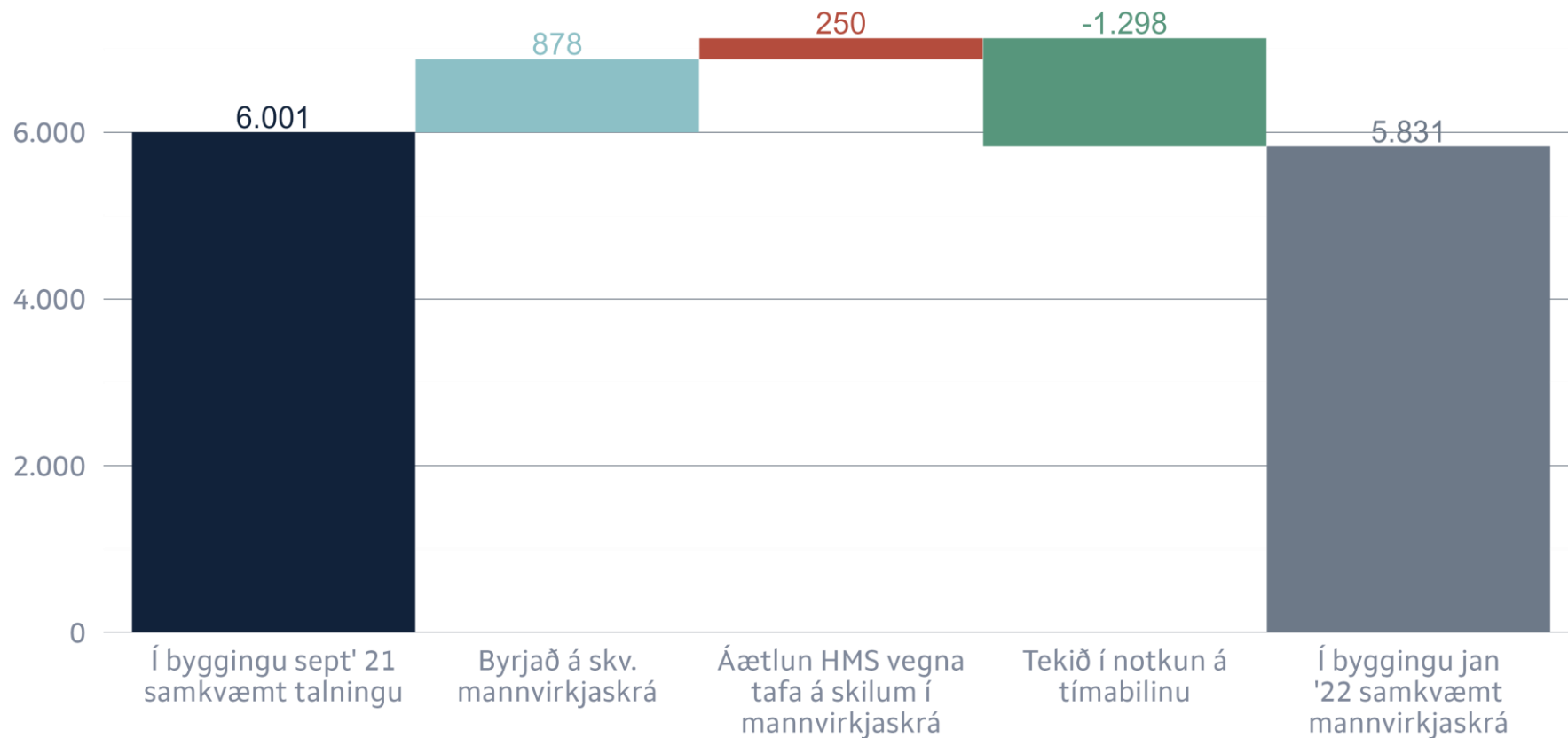


- HMS hefur hafið samstarf við SI um talningu íbúða í byggingu
- Talning nær til landsins alls
- Lagt var mat á framvindu íbúða í byggingu
- Talning og framvindumat birt í mannvirkjaskrá
- Framvindumat gerir kleift að áætla hvenær íbúðir verði teknar í notkun

Heimild: Hagdeild HMS

5.831 íbúðir í byggingu í skv. mannvirkjaskrá í janúar 2022

Fjöldi íbúða í byggingu út frá talningu HMS og mannvirkjaskrá

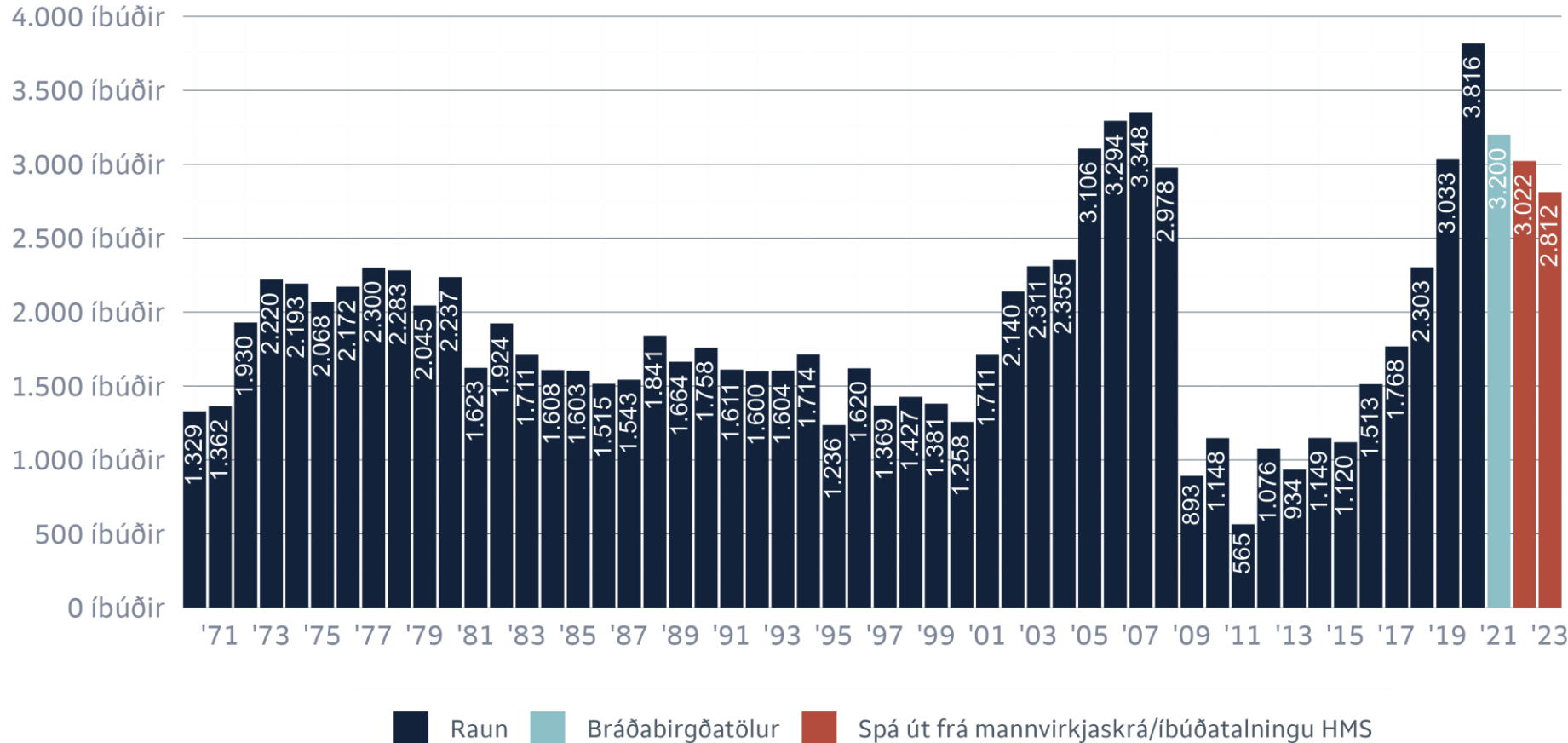


Heimild: Hagdeild HMS

- 6.001 íbúð var í byggingu í talningu HMS/SI í september
- Byrjað hefur verið á 878 íbúðum skv. mannvirkjaskrá
- HMS áætla að byrjað hafi verið á 250 íbúðum sem ekki hafa skilað sér í mannvirkjaskrá
- 1.298 íbúðir hafa verið teknar í notkun skv. mannvirkjaskrá frá því talning fór fram
- HMS og SI munu telja í mars til þess að sannreyna gögnin

Spá HMS um fjölda nýrra íbúða 2022 og 2023

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS

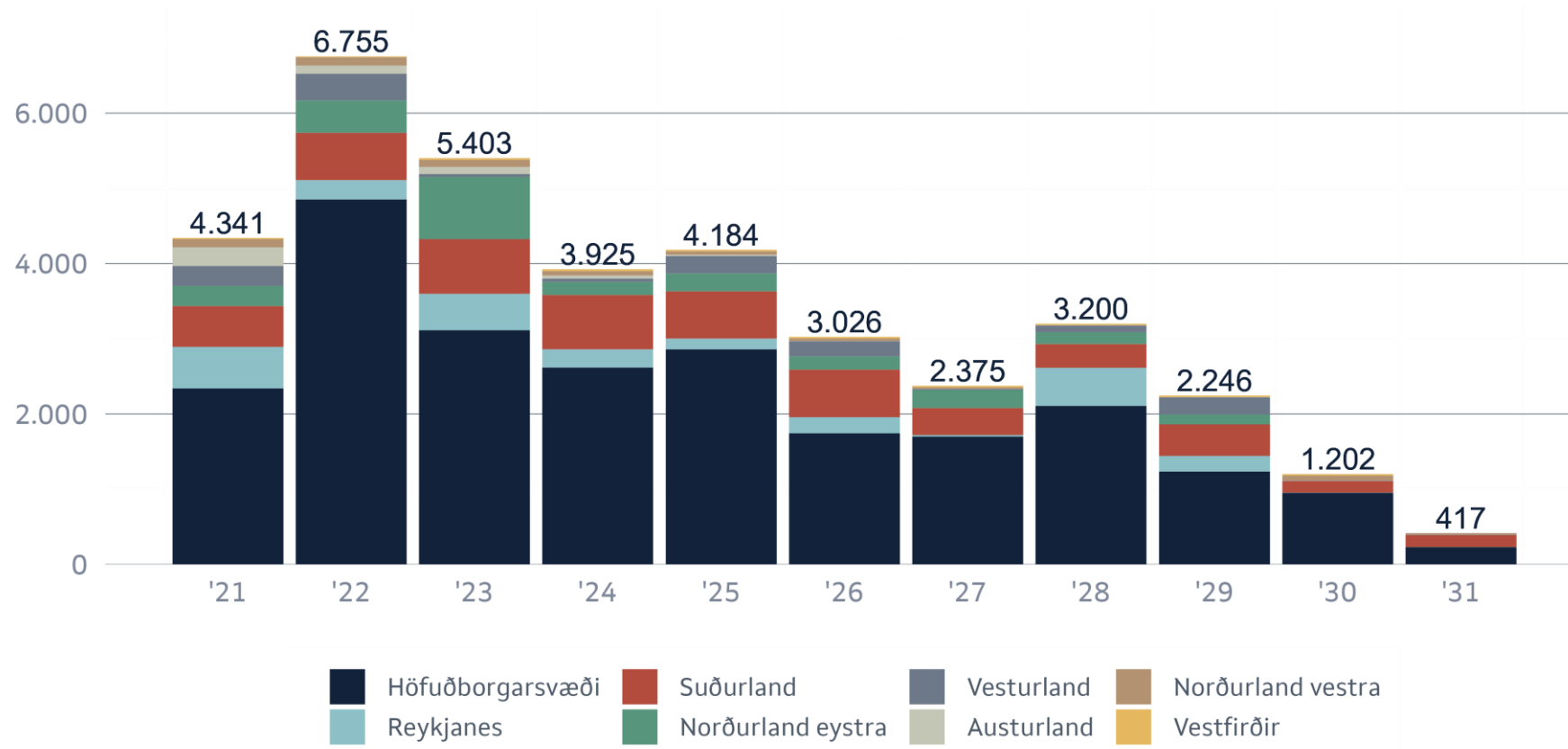


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Spá um fullkláraðar íbúðir mætir ekki áætlaðri íbúðarþörf
- 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

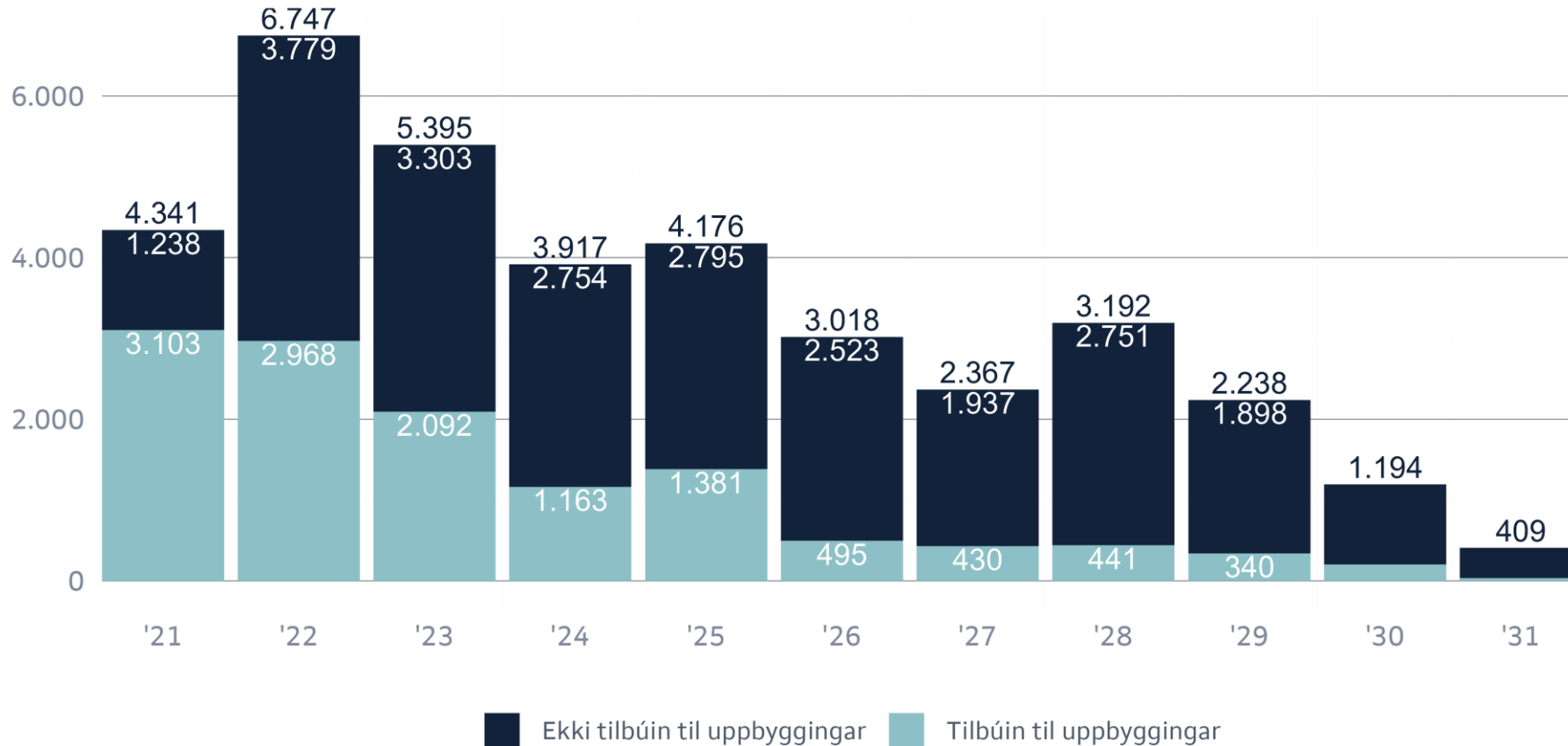


- HMS hefur í framhaldi af fundi í þjóðhagsráði í maí sl. unnið að því að afla upplýsinga um lóðarframboð í nýtt stafrænt kerfi húsnæðisáætlana
- Betri upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Heimild: Húsnæðisáætlunir 2022

Mikilvægt einfalda og hraða skipulagsákvörðunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári

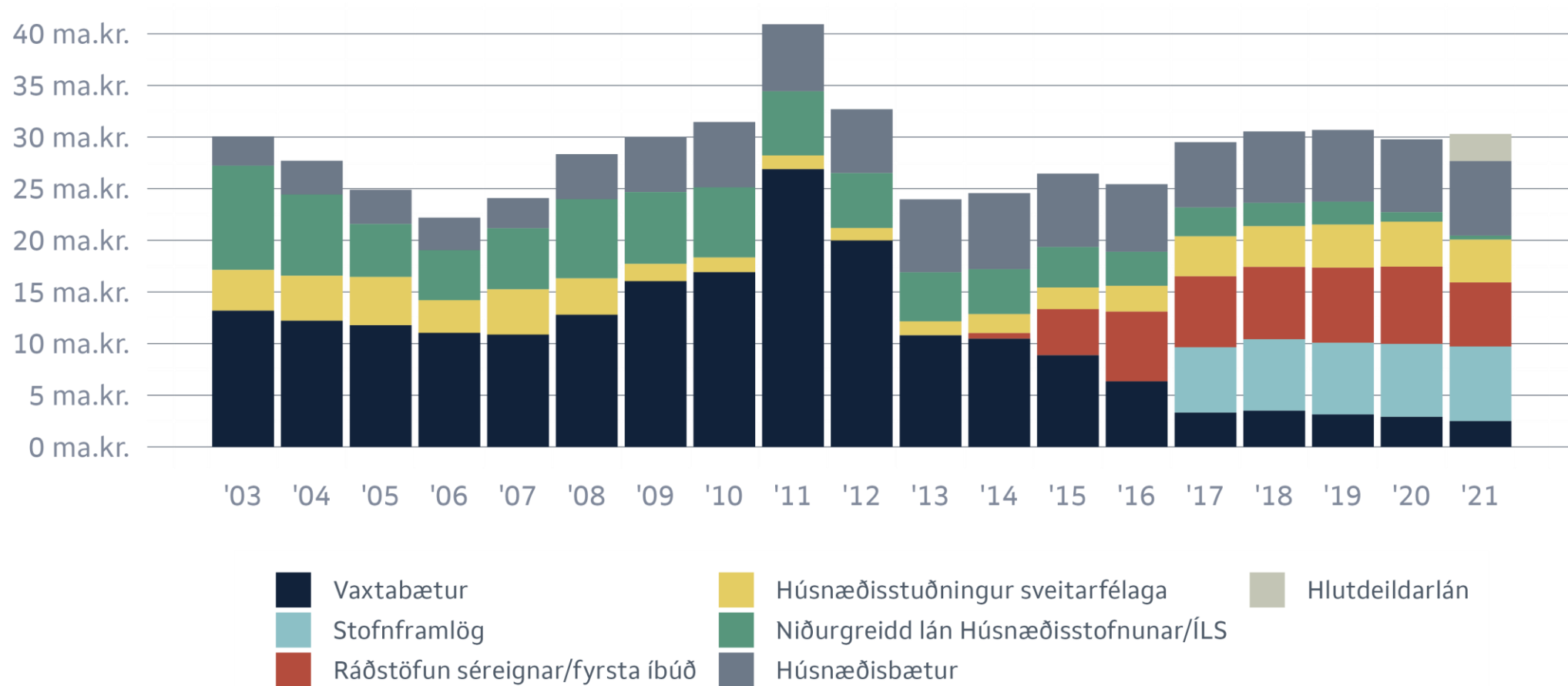


- Ef ætlunin er að byggja 3.500-4.000 íbúðir á ári næstu árin þarf grundvallar-breytingu í meðferð skipulagsmála
- Að óbreyttu er ólíklegt að byggðar verði nægilega margar íbúðir á næstu árum vegna skipulagsferla.

Þróun húsnæðisstuðnings

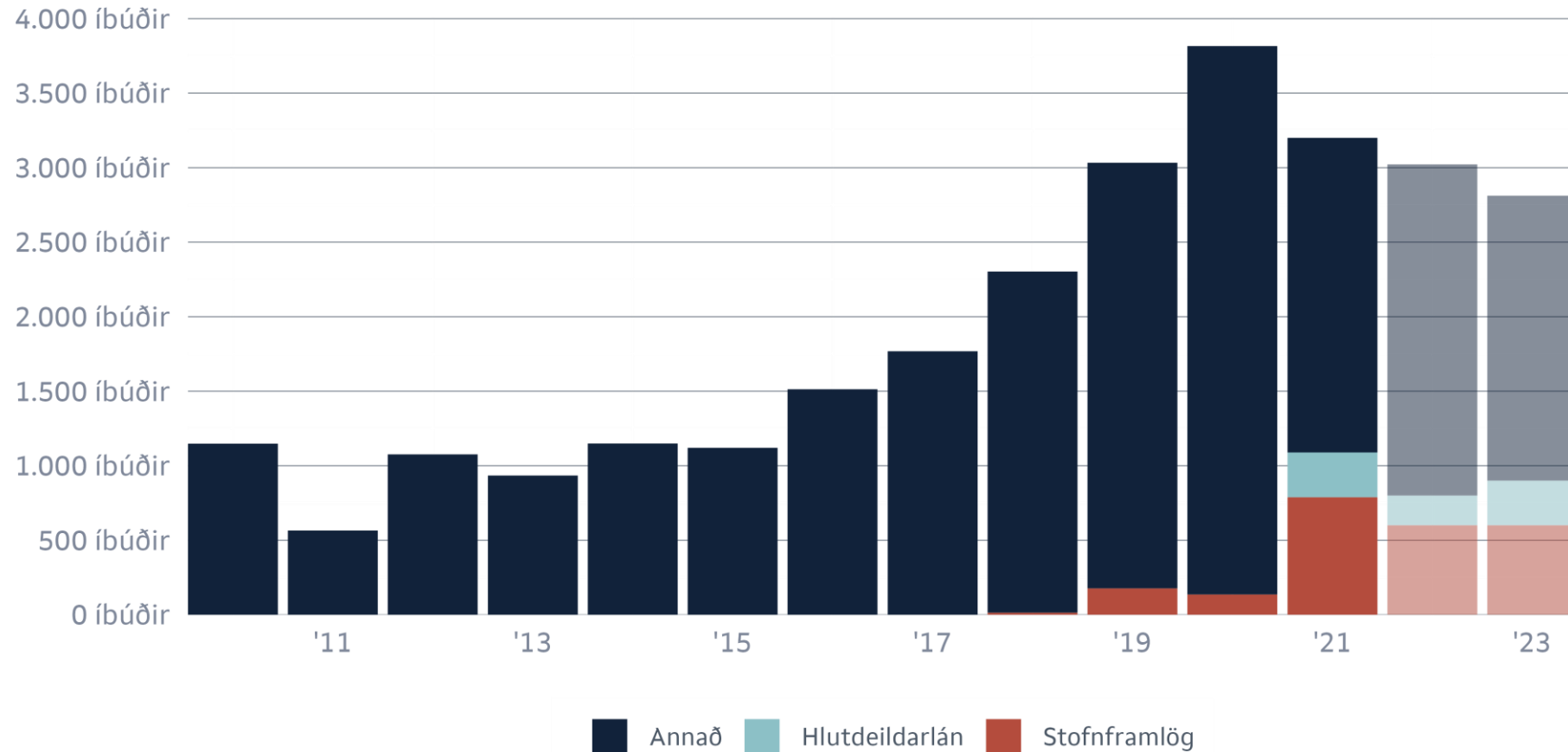
Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga á föstu verðlagi

2003-2021



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

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

HÁLS

Viðauki – dæmi úr kerfum



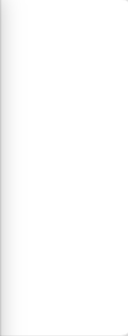


Mannvirkjaskrá HMS

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



Upplýsingar um byggingu

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

🔍	Tilvisun	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%

- Heim
- Mannfjöldaspá
- Húsnæðisþörf
- Íbúðir í byggingu
- Lóðir og skipulag
- Þjónusta og innviðir
- Samantekt
- Tölfræði
- Stillingar
- Stjórnun



Húsnæðisáætlun

Samþykkt af sveitarfélagi

Húsnæðisáætlun - Akraneskaupstaður	
Sveitarfélagsnúmer	3000
Áætlunarsvæði	Akraneskaupstaður
Kennitala	4101694449
Landshluti	Vesturland
Heimilisfang	Stillholti 16-18, 300 Akranesi



Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	
Borgartúni 21, 105 Reykjavík	Tengiliðaupplýsingar :
Ártorgi 1, 550 Sauðárkróki	Elmar Erendsson, s: 440 6484
www.hms.is	elmar.erlendsson@hms.is
Sími : 440 6400	Hugrún Ýr Sigurðardóttir, s: 440 6408
	hugrun.sigurdardottir@hms.is
	Jón Örn Gunnarsson, s: 440 6520
	jon.gunnarsson@hms.is
	Kári S Friðriksson, s: 440 6423
	kari.fridriksson@hms.is

Leiðbeiningar

Stafrænar Húsnæðisáætlanir

Áætlanagerðin skiptist í fjóra megin kafla: **mannfjöldaspá**, **húsnæðisþörf**, **lóðir og skipulag** og **þjónusta og innviðir**. Einnig eru birtar upplýsingar um **íbúðir í byggingu**. Tölulegar greiningar eru að finna undir köflunum **samantekt** og **tölfræði**.

Fyrsta skrefið í húsnæðisáætluninni er **mannfjöldaspá** þar sem áætluð er þróun mannfjölda til allt að næstu 10 ára. Gefin er kostur á að setja fram þrjár sviðsmyndir fyrir þróun mannfjölda með því að gera háspá, miðspá og lágsþá. Mannfjöldaspáin er meginforsenda og helsti drifkraftur fyrir næstu skref húsnæðisáætlunarinnar og í útreikningi á húsnæðisþörf.

Húsnæðisþörf er annað skrefið og er þar gerð áætlun um hlutfallslega samsetningu íbúðastokks sveitarfélagsins eftir fjölda herbergja. Undir húsnæðisþörf kemur fram áætluð þörf á hverju ári, einnig er reiknuð út húsnæðisþörf frá gerð áætlunarinnar fram til tiltekins tímabils sem getur verið allt að 10 ár fram í tímann. Undir húsnæðisþörf er einnig gert grein fyrir samsetningu misunandi búsetuforma ásamt biðlistum fyrir hverja tegund búsetuforms.

Þriðja skrefið er um **íbúðir í byggingu** þar sem koma fram upplýsingar um fjölda og tegund íbúða sem eru í byggingu í sveitarfélaginu.

Fjórða skrefið er **lóðir og skipulag** þar sem settar eru inn upplýsingar um framboð lóða og skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Í skrefinu **þjónusta og innviðir** eru settar inn upplýsingar um þann fjölda sem nýtir ýmsar þjónustutegundir sveitarfélagsins s.s. fjöldi nemenda á misunandi menntastigum og fjöldi hjúkrunarrýma sem eru í notkun.

Undir skrefinu **samantekt** eru teknar saman helstu lykiltölur úr fyrri skrefum áætlunarinnar.

Síðasta skrefið er **tölfræði** þar sem búið er að safna saman tölulegum upplýsingum úr ýmsum áttum sem reynast gagnlegar fyrir áætlunargerðina. Sem dæmi má nefna upplýsingar um húsnæðisstokkinn í sveitarfélaginu s.s. um aldur og stærð íbúða, upplýsingar um aðstæður á fasteignamarkaði eins og meðalsölutíma, fjölda kaupsamninga, söluverð á hvern fermetra og ýmsar upplýsingar um leigumarkað. Einnig eru upplýsingar um aldursamsetningu íbúa og sögulega þróun, fjölskyldusamsetningu og tekjudreifingu íbúa.

Siur

- Sveitarfélag Akraneskaupstaður (3000)
- Svæði Akraneskaupstaður (3000)
- Áætlun Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

Sækja

Staða áætlunar

Samþykkt af sveitarfélagi

row(s) 1 - 1 of 6 [Next](#)

- Heim
- Mannfjöldaspá
- Húsnæðisþörf
- Íbúðir í byggingu
- Lóðir og skipulag
- Þjónusta og innviðir
- Samantekt
- Tölfræði
- Stillingar
- Stjórnun



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

Háspá tekur mið af úthlutudum 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 skipasmíðastöð, 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 matvælaíðnaði 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, hækkanði menntunartígi og þeirri breytingu að nú eru færri stórir vinnustaðir á Akranesi en á síðustu árum.

Siur

- Sveitarfélag Akraneskaupstaður (3000)
- Svæði Akraneskaupstaður (3000)
- Áætlun Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

- Spá
- Háspá
 - Miðspá**
 - Lágspá

Sækja



Heim

Mannfjöldaspá

Húsnæðisþörf

Íbúðir í byggingu

Lóðir og skipulag

Þjónusta og innviðir

Samantekt

Tölfræði

Stillingar

Stjórnun



Húsnæðisáætlun | Samantekt

> Siur

Sveitarfélag
Akraneskaupstaður (3000)

Svæði
Akraneskaupstaður (3000)

Áætlun
Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

Spá

Háspá

Miðspá

Lágspá

Sækja

Samþykkt af sveitarfélagi

Lykilmælikvarðar

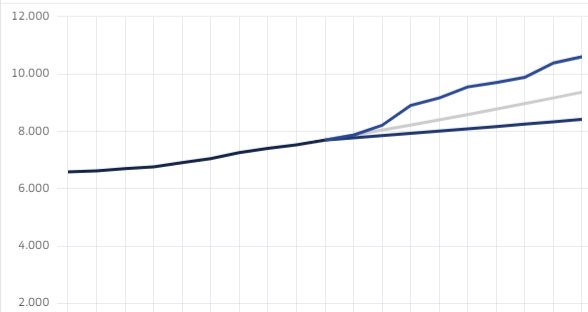
Miðspá Spá	7697 Mannfjöldi	2.64 Íbúar per íbúð	2916 Íbúðir	260 Íbúðir á skipulögðum lóðum
----------------------	---------------------------	-------------------------------	-----------------------	--

Vörpun (+4 ár) KPI

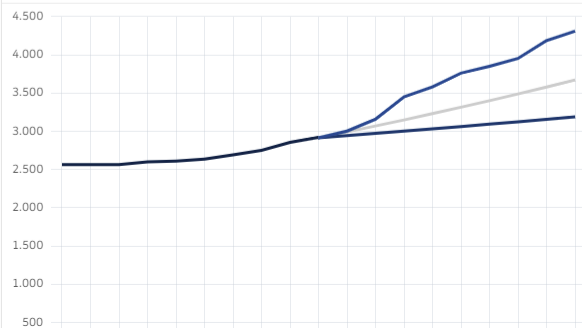
Spá	Mannfjöldi	Íbúar per íbúð	Íbúðir	Íbúðir á skipulögðum lóðum
Háspá Spá	9168 (+19.11%)	2.56	3581	874
Miðspá Spá	8403 (+9.17%)	2.6	3232	874
Lágspá Spá	8010 (+4.07%)	2.64	3034	874

■ Sögulegt ■ Háspá ■ Miðspá ■ Lágspá

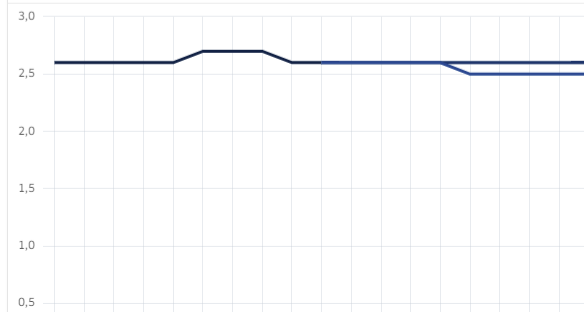
Mannfjöldaspá



Húsnæðisþörf



Íbúar per íbúð



HMS

