
HAYS

Staða á húsnæðismarkaði

Kynning fyrir Þjóðhagsráð
6. maí 2021

I. **Staða verkefna átakshóps stjórnvalda**

II. Húsnæðismarkaður

Húsnæði fyrir alla

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

40 tillögur í átta flokkum

1. ALMENNAR ÍBÚÐIR
Stækkun kerfisins með stofnframlögum og hærri tekjumörkum

2. HÚSNÆÐISFÉLÖG
Stutt við uppbyggingu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga

3. LEIGUVERND
Skýrari reglur á leigumarkaði án þess að það bitni á framboði

4. BYGGINGARMÁL
Endurskoðun regluverks til einföldunar og rafvæðing stjórnsýslu

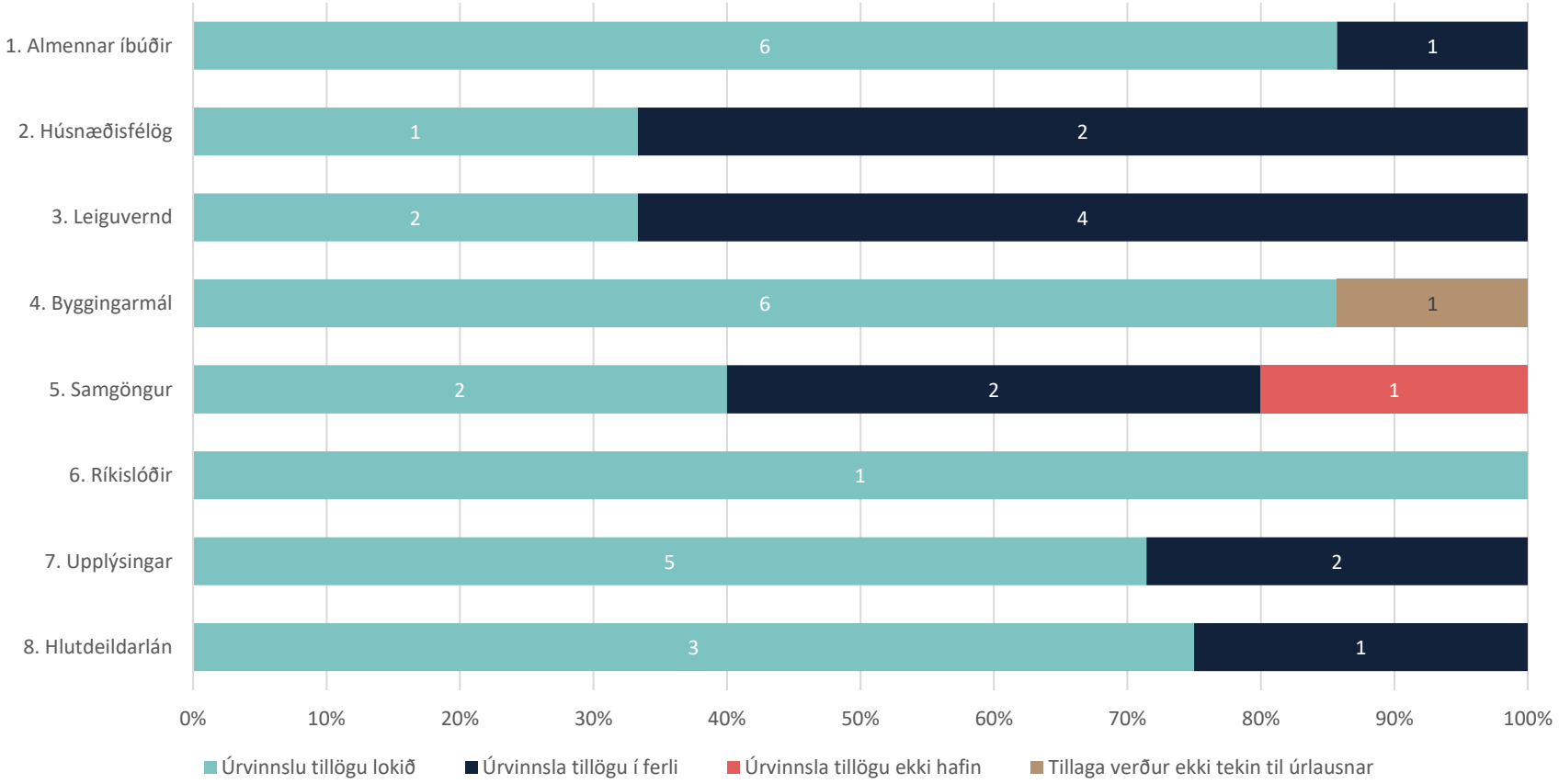
5. SAMGÖNGUR
Hraðari uppbygging samgönguinnviða og almenningssamgangna

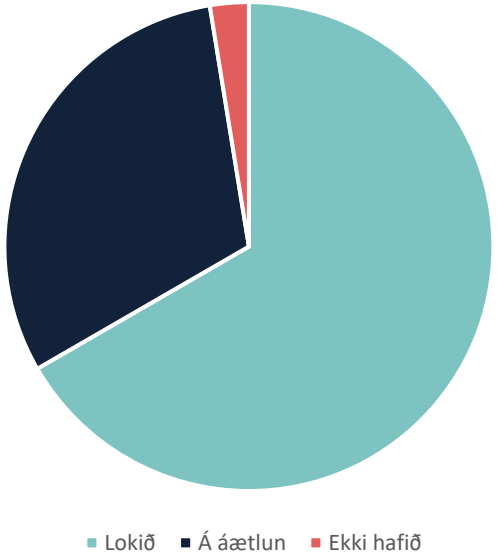
6. RÍKISLÓÐIR
Ráðstöfun ríkislóða fyrir íbúðir, þar á meðal fyrir leigumarkað

7. UPPLÝSINGAR
Samræmd söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál

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

Stærstum hluta tillagna lokið





- 26 af 40 tillögum lokið
- 12 tillögur enn í vinnslu og flestar langt komnar

  - Fjármögnun félagslegra útlána HMS
  - Aukin leiguvernd með skráningu leigusamninga



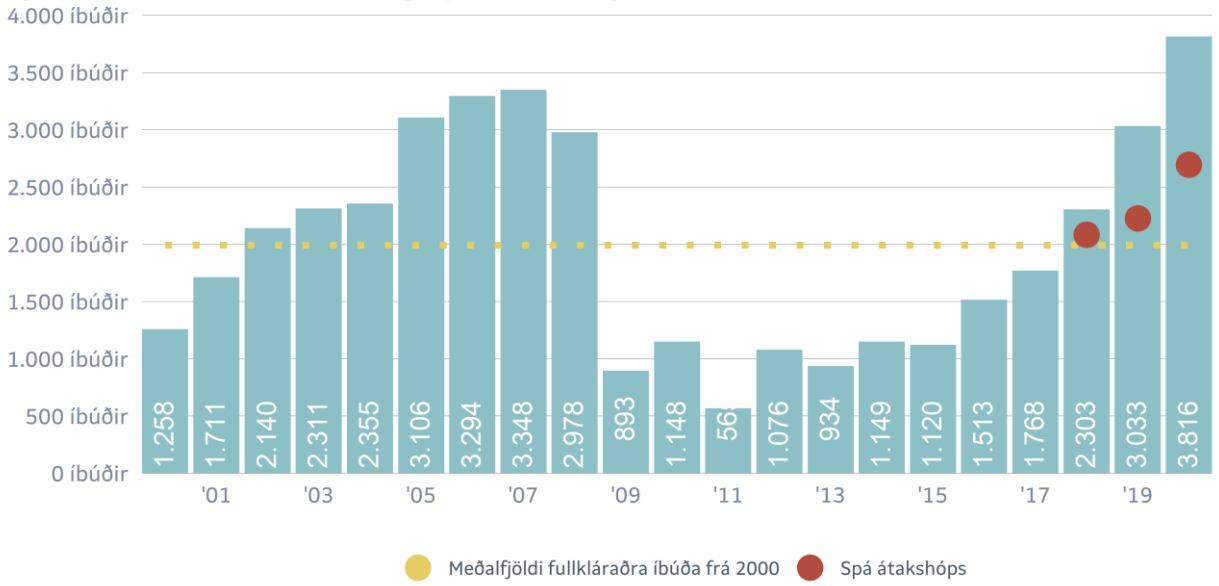
https://hms.is/husnaedismal/husnaedi-fyrir-alla

I. Staða verkefna átakshóps stjórnvalda

II. Húsnæðismarkaður

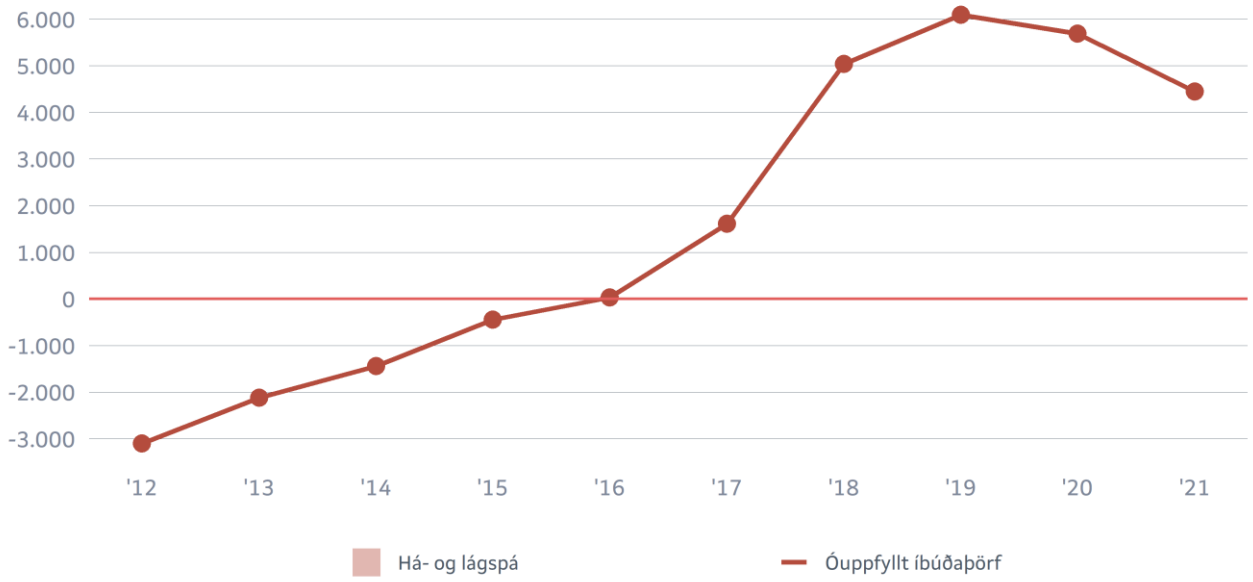
Framboð íbúða umfram spár og óuppfyllt íbúðaþörf minnkaði

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá átakshóps



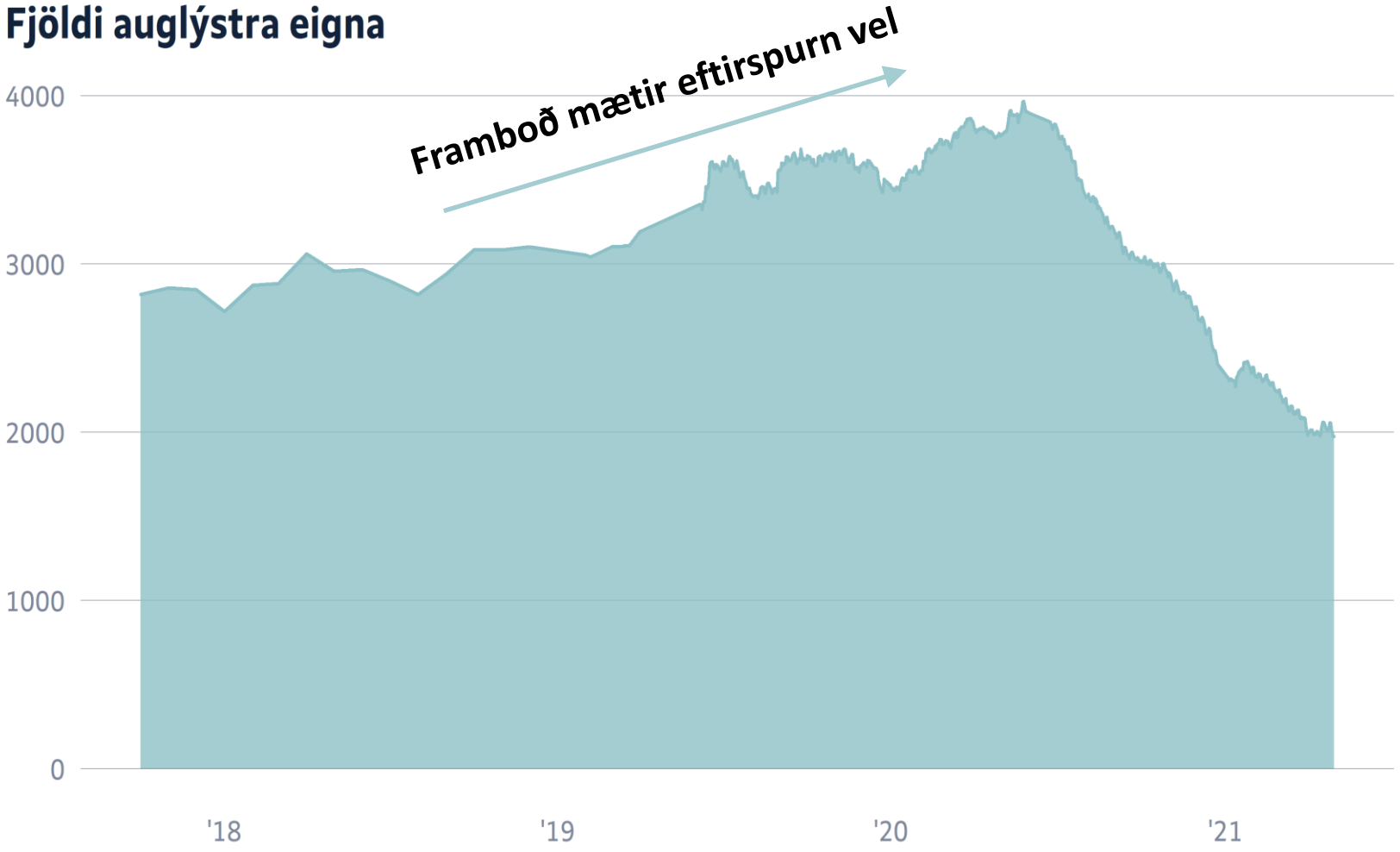
Heimild: Hagstofa Íslands

Óuppfyllt íbúðaþörf



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Jafnvægi á húsnæðismarkaði í upphafi árs 2020



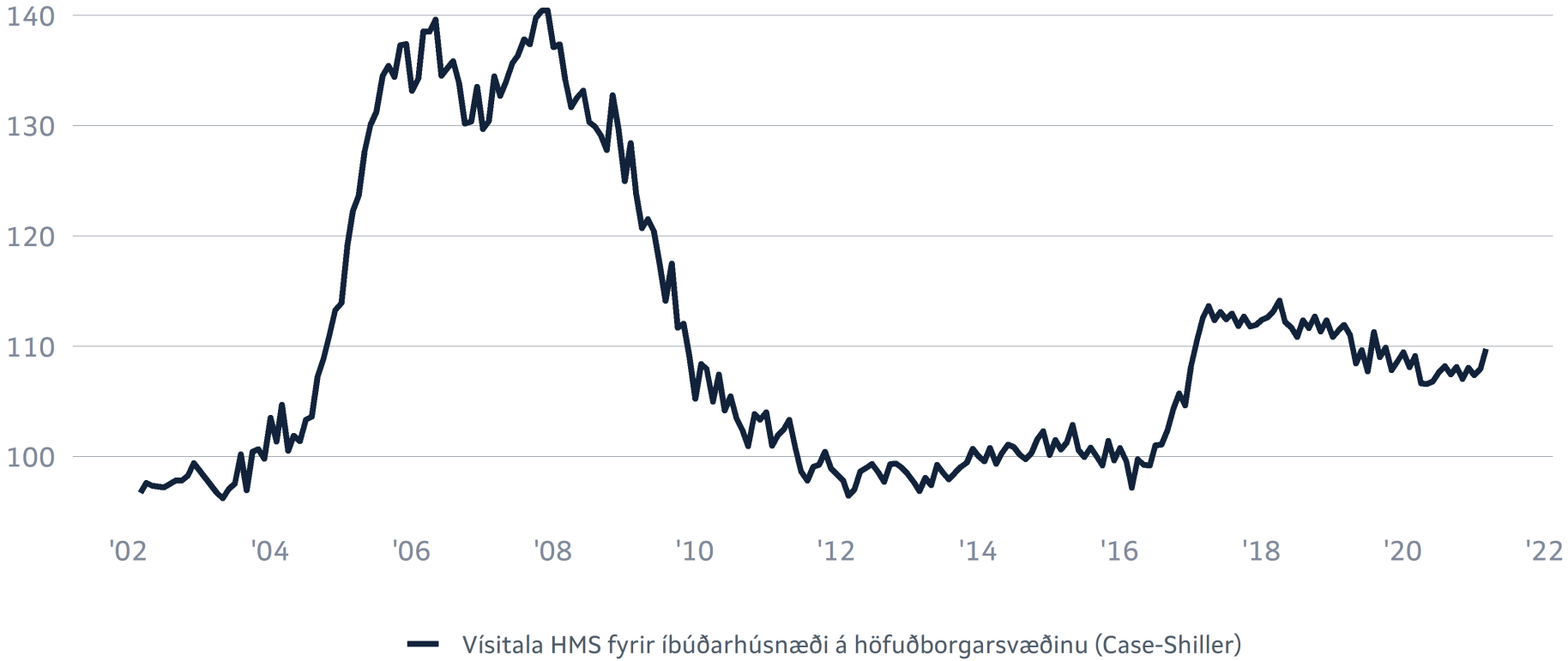
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

- **Ófyrirséð stóraukin eftirspurn**
- **Lækkun vaxta jók kaupgetu verulega**
- **Kaupmáttur jókst**
- **Breytt neysla heimila m.a. vegna Covid**
- **Aldrei fleiri nýjar íbúðir en árið 2020**
- **Fyrstu kaupendum fjölgaði**

Enn ekki merki um að íbúðaverð sé komið upp fyrir jafnvægisverð – en blikur á lofti

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

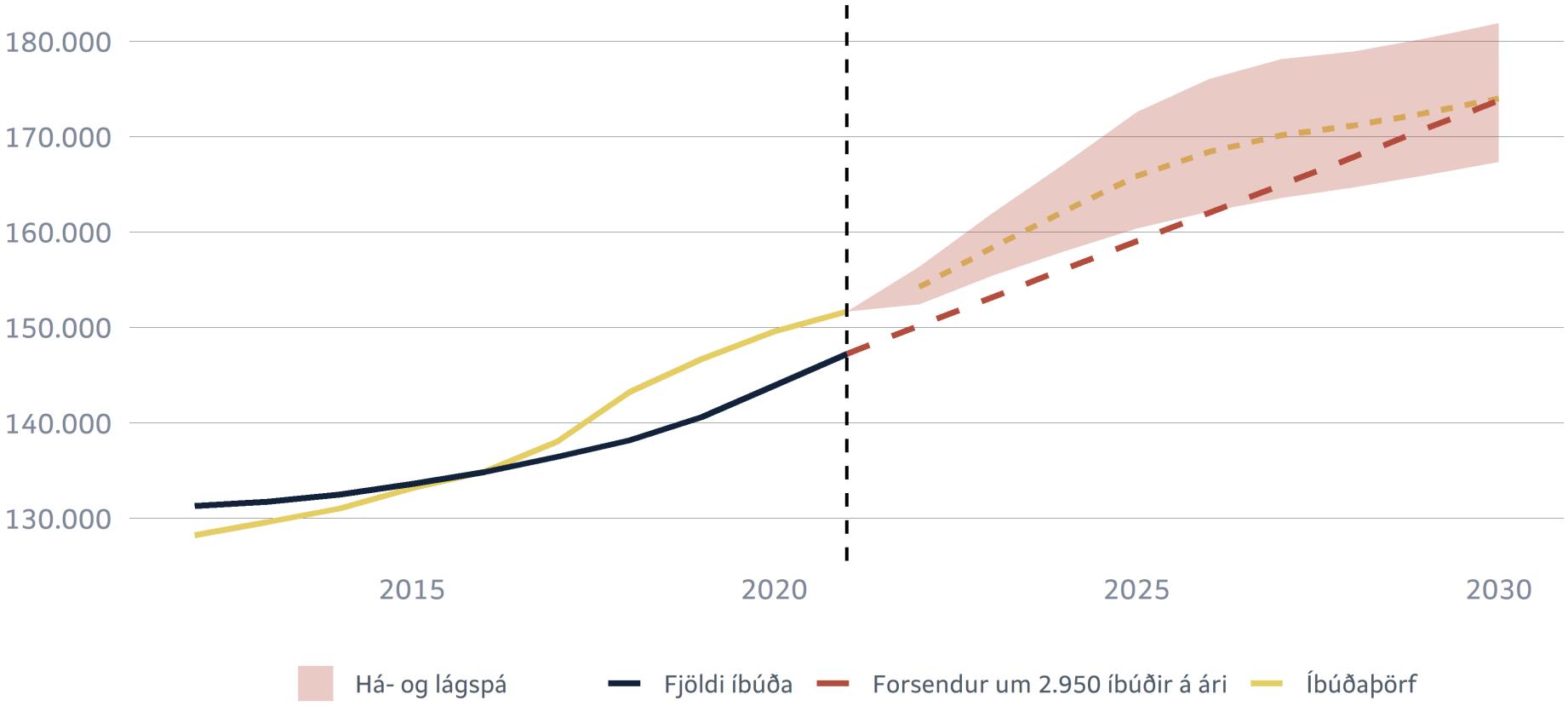
vísitala (jan. 2014 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Byggja þarf 2.950 íbúðir á ári til ársins 2030

Íbúðaþörf og fjöldi íbúða



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Íbúðaþarfagreining HMS

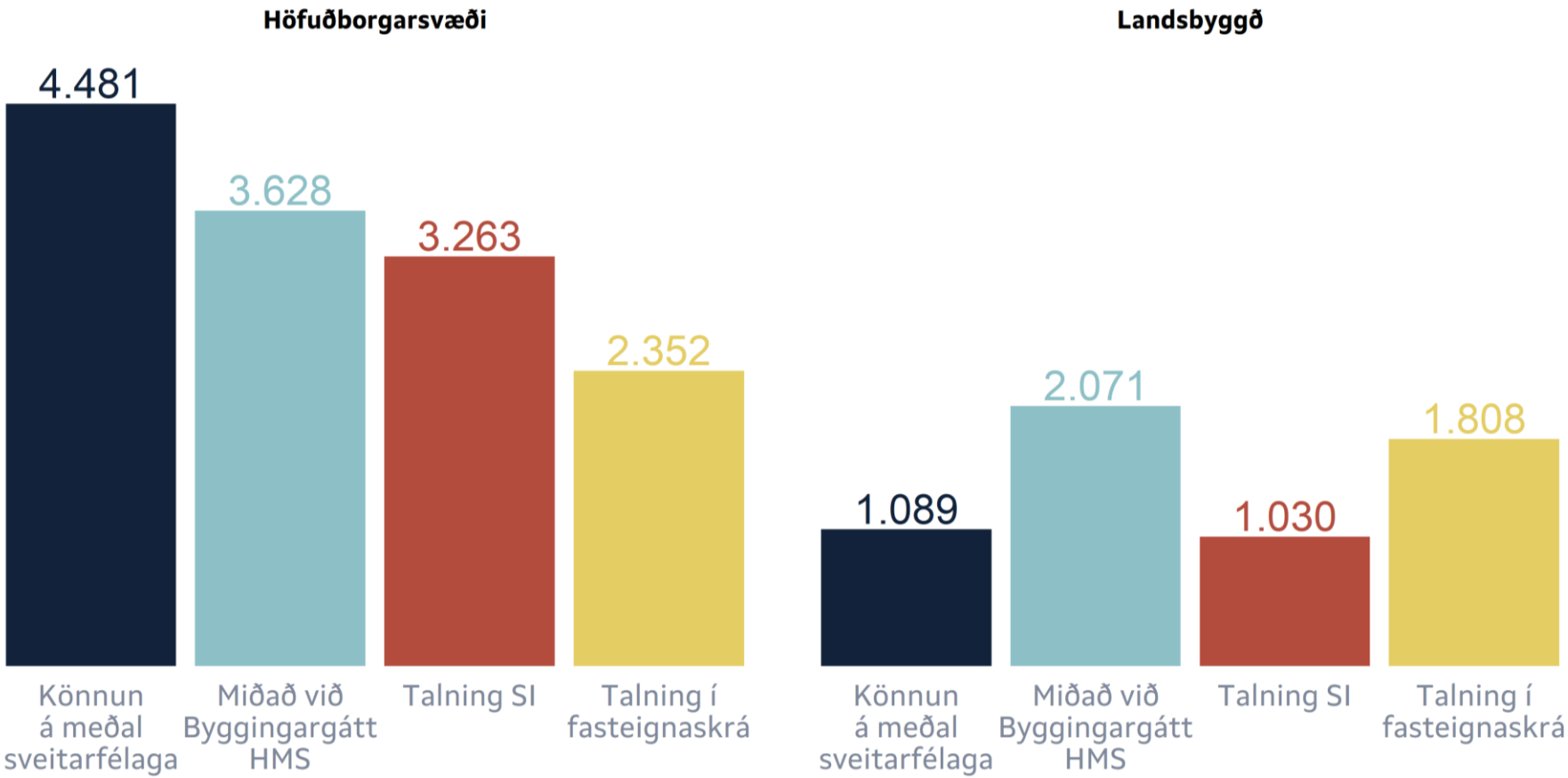
- Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands
- Breyting fjölskyldumynsturs

Íbúðaþörf vex hraðar á fyrri hluta spátíma

Framan af spátíma eykst óuppfyllt íbúðaþörf

Stöðug uppbygging íbúða mikilvæg

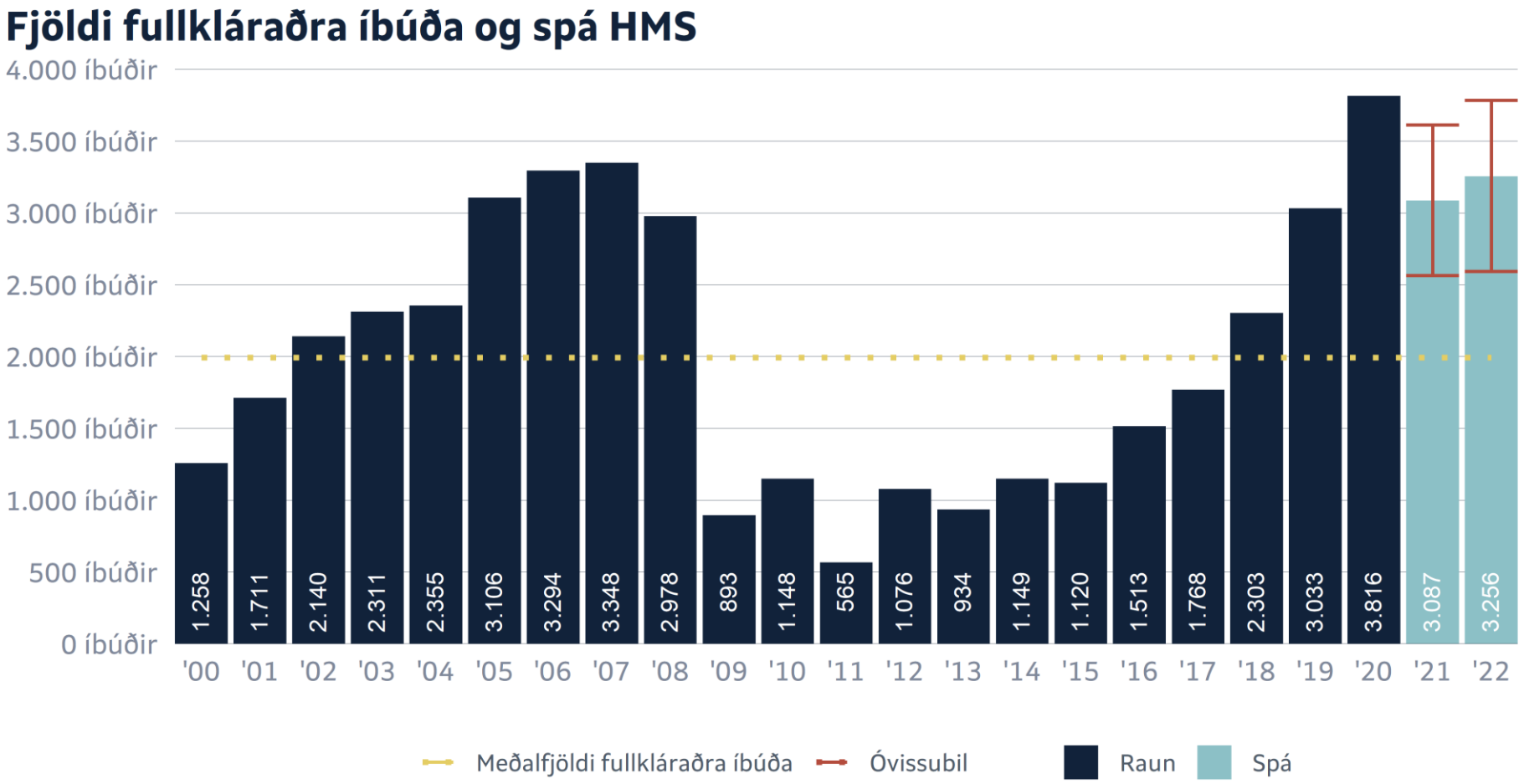
Fjöldi íbúða í byggingu



**Talning SI og könnun meðal sveitarfélaga náði ekki til alls landsins*

- Talning SI hefur bætt fyrir skort á opinberum upplýsingum
- Byggingagátt HMS ætlað að halda utan um fjölda íbúða í byggingu
- Samþætta þarf upplýsingar
  - Samræmdar skilgreiningar
  - Söfnun í rauntíma
  - Skilvirk stofnanauppbygging

Spá um fjölda nýrra íbúða 2021 og 2022

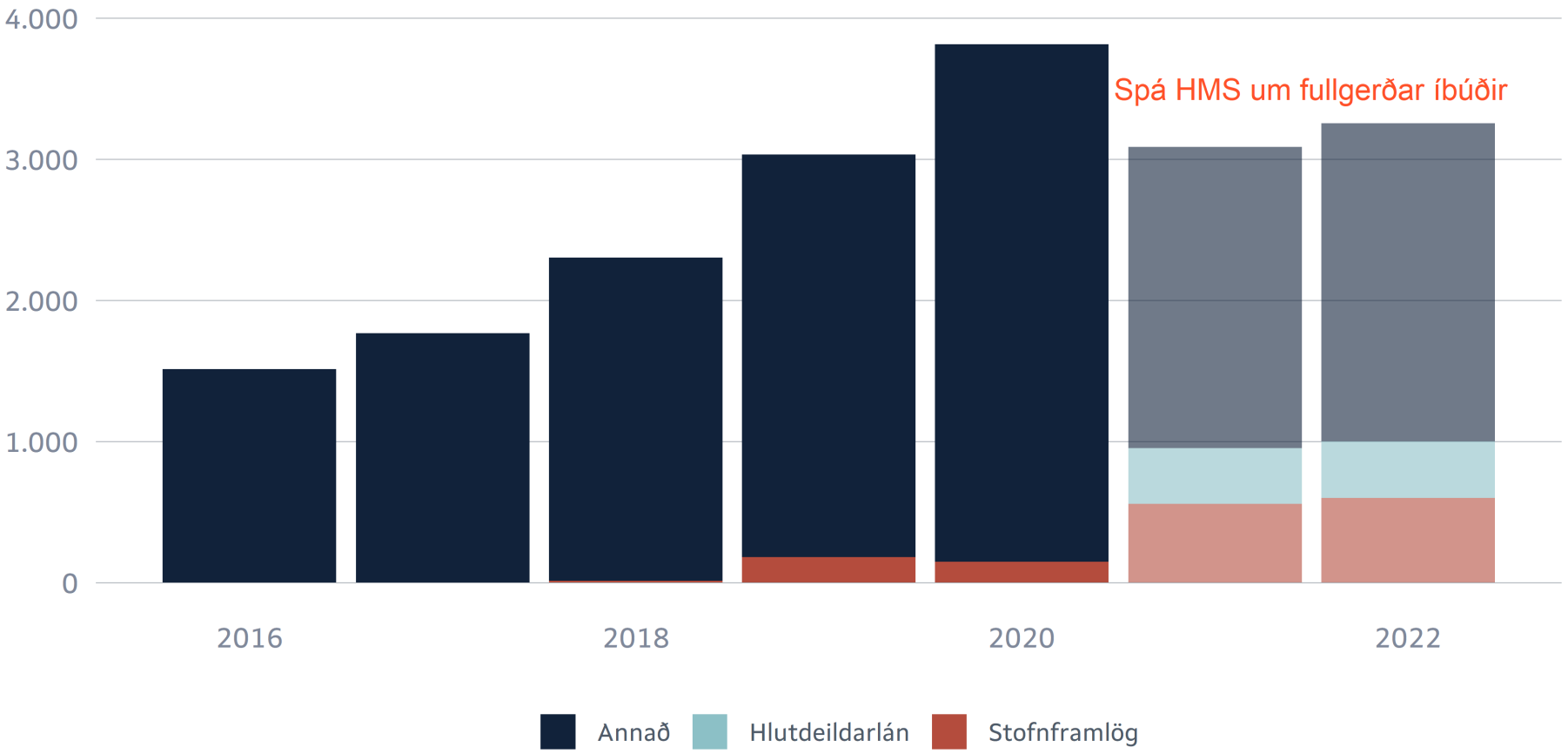


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Talning SI
- Fasteignaskrá
- Byggingargátt
- Upplýsingar frá sveitarfélögum
- Upplýsingar frá byggingaraðilum
- Spá Hagstofu um íbúðafjárfestingu

Húsnæðisstuðningur skiptir máli fyrir uppbyggingu

Fullgerðar íbúðir á ári og spá HMS

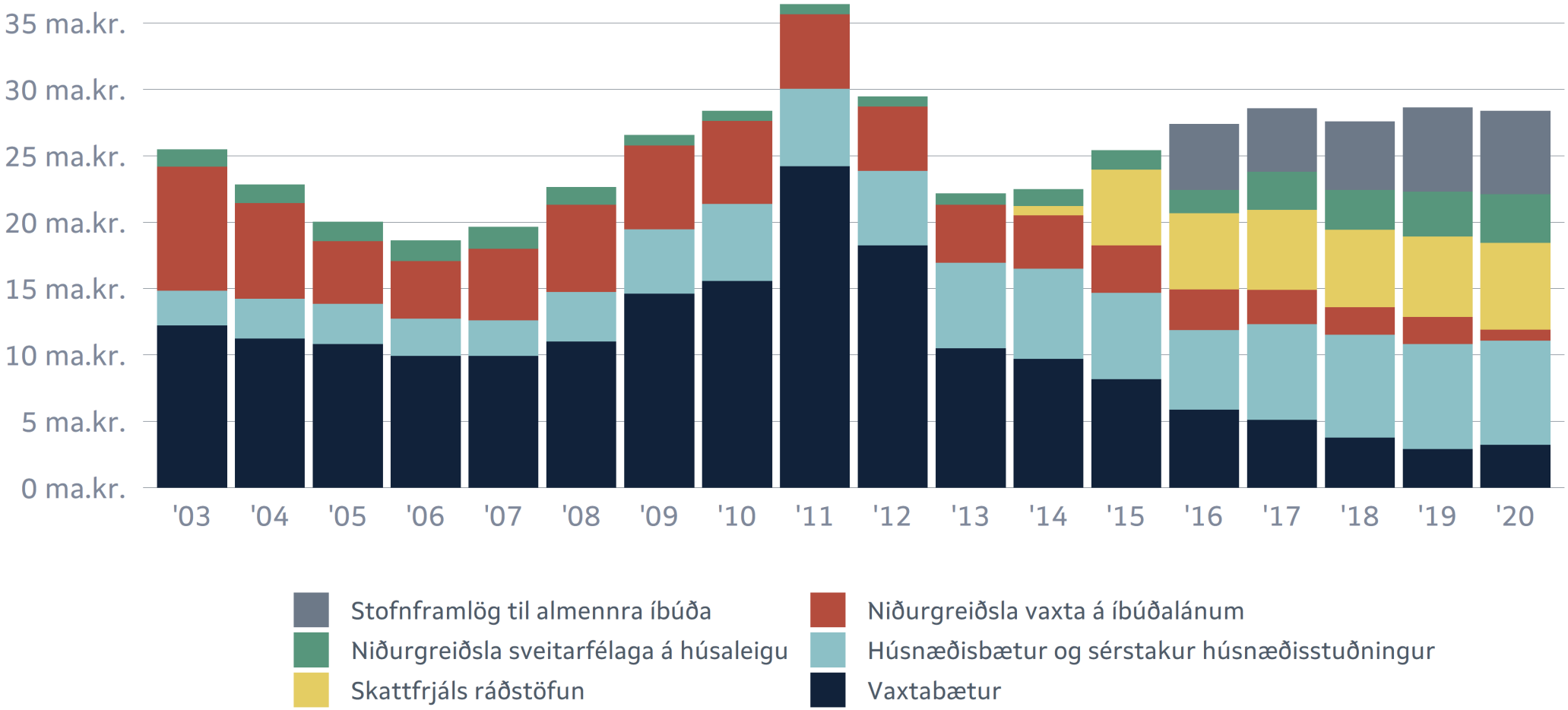


Heimild: Hagstofa Íslands og HMS

- Um þriðjungur nýrra íbúða verður til í tengslum við húsnæðisstuðning hins opinbera
  - Almennar íbúðir 600
  - Hlutdeildarlán 400 íbúðir

Húsnæðisstuðningur hins opinbera 2003-2020

Milljarðar króna, verðlag 2020



Könnun HMS:
Áform byggingaraðila og framboð lóða

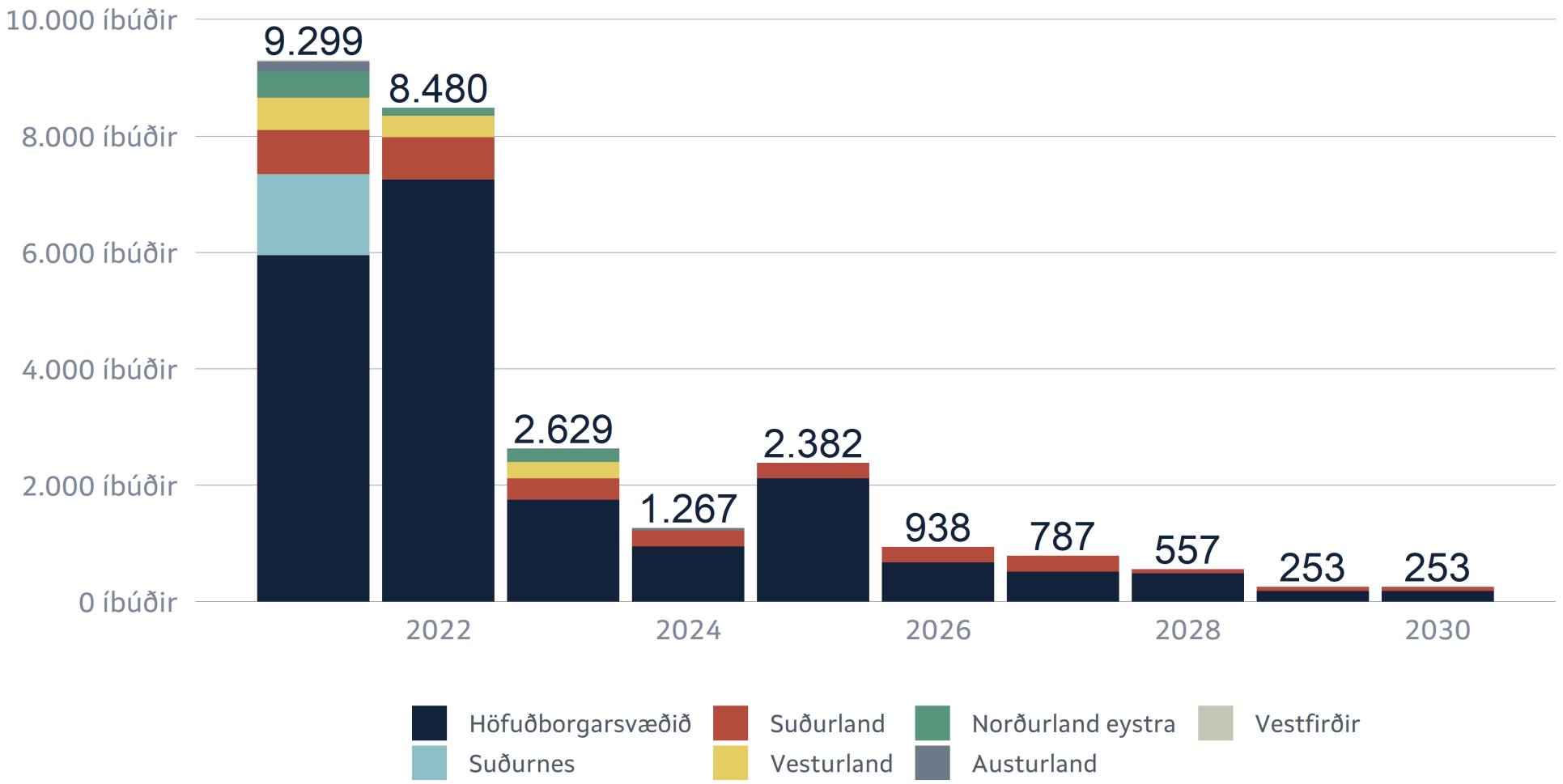
- Áform byggingaraðila eru að hefja byggingu álíka margra íbúða næstu 24 mánuði og nú eru í byggingu
- Svör byggingaraðila gefa vísbendingar um að lóðaskortur geti komið í veg fyrir áform um uppbyggingu á næstu árum

Samræmist núverandi framboð lóða fyrirætlunum byggingaraðila



Svör bárust frá aðilum sem standa fyrir u.þ.b. helmingi þeirra íbúða sem eru í byggingu

Könnun HMS:
Áætlanir sveitarfélaga um lóðaframboð



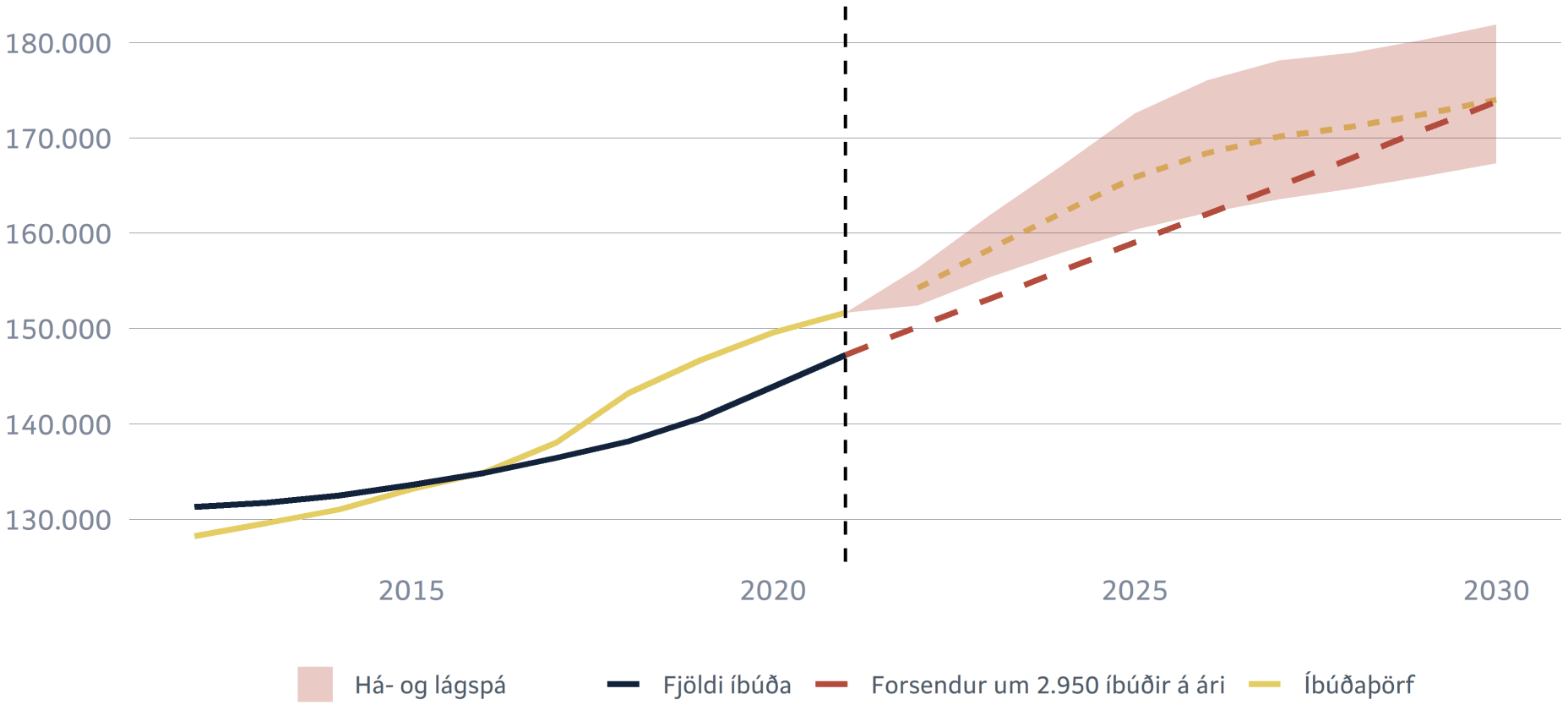
- Mörg stærstu sveitarfélögin telja sig ekki anna eftirspurn eftir lóðum
- Halda þarf áfram gagnasöfnun um framboð lóða í samstarfi við sveitarfélögin
- Betri upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Stöðug uppbygging íbúða nauðsynleg

- Ekki er hægt fullyrða að staðan sem uppi er núna á húsnæðismarkaði hafi komið til vegna skorts á framboði af nýjum íbúðum þar sem mikið var byggt af íbúðum á árunum 2019 og 2020
- Skortinn nú á eignum til sölu má að mestu rekja til þess að eftirspurnin jókst verulega á tímum COVID 19 sem erfitt var að sjá fyrir og bregðast við í tæka tíð
- Mikilvægt er að áframhaldandi og stöðug uppbygging sé tryggð, vísbendingar eru um að lóðaskortur gæti staðið í vegi
- Verði íbúðauppbygging minni en þörf fyrir íbúðir eru líkur til þess að fasteignaverð hækki verulega og skerði lífskjör almennings

Næstu ár skipta sköpum

Íbúðaþörf og fjöldi íbúða



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Byggja þarf að meðaltali 2.950 á ári næstu tíu ár til að ná jafnvægi milli fjölda íbúða og undirliggjandi íbúðaþarfar
- Gangi mannfjöldaspá eftir þarf á næstu 3-5 árum um 3.500 íbúðir á ári til þess að óuppfyllt íbúðaþörf vaxi ekki
- Mat HMS er að á árunum 2021 og 2022 verði fullkláraðar um 2.500-3.500 íbúðir á hvoru ári, þar af um 1.000 íbúðir á ári í tengslum við húsnæðisstuðning stjórnvalda


HAYS