

HÚSNÆÐISÞING 2021

HÚS

Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun



Stjórnarráð Íslands
Félagsmálaráðuneytið

STAÐA OG ÞRÓUN HÚSNÆÐISMÁLA



Efnisyfirlit

Ávarp ráðherra	3
Skipulag húsnæðismála	5
Lög um húsnæðismál	6
Stjórnvöld á sviði húsnæðismála	7
Sveitarfélög og húsnæðisáætlanir þeirra	7
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	9
Húsnæðistillögur í tengslum við lífshjarasamninga – Húsnæði fyrir alla	12
Húsnæðisstefna og húsnæðisþing	14
Staða og horfur á húsnæðismarkaði	15
Efnahagslegt umhverfi og helstu viðburðir ársins	15
Fasteignamarkaður	18
Leigumarkaður	21
Lánamarkaður	23
Byggingarmarkaður	25
Íbúðapörf til ársins 2040	28
Endurmat og helstu forsendur	28
Byggingamagn og áætlanir sveitarfélaga miðað við spá um fjölgun íbúða	34
Húsnæðisstuðningur hins opinbera	38
Hlutdeildarlán - nýtt úrræði fyrir tekjulægri fyrstu kaupendur	39
Stofnframlög og almenna íbúðakerfið	41
Félagslegar lánaheimildir HMS	46
Húsnæðisstuðningur á landsbyggðinni	48
Húsnæðisbætur	49
Vaxtabætur	52
Skattfrjáls ráðstöfun lífeyrissparnaðar	54
Annar húsnæðisstuðningur	56
Áskoranir og lausnir í húsnæðismálum	58
Hagkvæm íbúðauppbýgging	58
Breyttar áherslur í eftirliti með mannvirkjagerð	61
Stafræn stjórnsýsla	63
Leigufélagið Bríet	64
Vistvænar áherslur	65
Viðauki	72

Ávarp ráðherra

Aðgengi að viðunandi húsnæði er ein af grundvallarþörfum hvers einstaklings og fjölskyldu. Til þess að skapa stöðugleika á húsnæðismarkaði höfum við unnið markvisst að því að tryggja umgjörð sem grundvallast á stefnumótun og áætlanagerð til langs tíma byggðri á áreiðanlegum upplýsingum. Stofnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) var mikilvægur liður í þessari vegferð og nú er fyrsta starfsár hennar að baki. Með HMS hafa stjórnvöld eignast öflugt stjórnntæki til þess að vinna að þessu markmiði. Stofnunin greinir húsnæðis- og byggingamarkað og stuðlar að því að uppbygging íbúða sé í samræmi við þörf landsmanna hverju sinni. HMS hefur haft það hlutverk að samræma húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og með því hafa fengist mikilvægar upplýsingar um húsnæðisþörf. Þessar áætlanir verða á næstunni gerðar rafrænar. Verður þá hægt að tvinna saman niðurstöður mats HMS á þörf fyrir íbúðahúsnæði, húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og upplýsingar um væntanlegt framboð íbúða á næstunni.



Með aukinni stafrænni stjórnsýslu á sviði húsnæðis- og byggingarmála má gera ráð fyrir að íbúðaspá muni á næstu árum eflast og verða mikilvægasta tæki stjórnvalda til að taka ákvarðanir sem snúa að húsnæðismarkaði.

Á síðasta ári var samþykkt nýtt úrræði á fasteignamarkaði sem kallast hlutdeildarlán. Lánunum er ætlað að gera ungu fólki kleift að eignast eigið húsnæði og brúa bilið milli fjármögnunar frá fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum annars vegar og kaupverðs hins vegar. Hlutdeildarlánin eru að skoskri fyrirmynd og hefur þessi leið reynst vel þar í landi. Hlutdeildarlánin eru í samræmi við stefnuyfirlýsingu stjórnvalda í húsnæðismálum og við erum með þessari aðgerð að grípa inn í og styrkja stöðu tekjulágra einstaklinga á húsnæðismarkaðnum. Hlutdeildarlánin gera fólki kleift að búa við aukið öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum, óháð því hvar það býr á landinu.

Á sama tíma hef ég lagt mikla áherslu á húsnæðismarkað á landsbyggðinni, en það er grunnforsenda fyrir búsetu fólks á landsbyggðinni að það hafi aðgang að viðunandi húsnæði.

Landsbyggðin hefur því miður þurft að líða fyrir þá staðreynd að fáar íbúðir hafa verið byggðar þar á síðustu árum. Þetta hefur, í mörgum tilvikum, staðið uppbyggingu á landsbyggðinni fyrir þrífum. Hlutdeildarlánin munu hafa jákvæð áhrif á fasteignamarkað á landsbyggðinni og auðvelda fyrstu kaupendum og öðrum sem ekki hafa átt fasteign undanfarin 5 ár að eignast eigið húsnæði. Þá er gaman að sjá kraftinn í framkvæmdum víða um land sem fjármagnaðar eru með stofnframlögum, sérstöku byggðarframlagi og sérstökum lánum fyrir köld markaðssvæði frá HMS, aðgerðir sem samþykktar voru árið 2019.

Mér telst til að nú séu 89 íbúðir í byggingu eða undirbúningi víða um land þar sem byggingaraðilar nýta sér þessi úrræði, margar á svæðum þar sem lítið hefur verið byggt svo árum eða jafnvel áratugum skiptir, má þar nefna 12 íbúðir á Húsavík, 10 íbúðir í Bolungarvík, 4 íbúðir á Hólmavík og 4 íbúðir á Borgarfirði eystri.

Mörg þessara verkefna falla undir átakið *Tryggð byggð* en þar er meginmarkmiðið einmitt að styrkja búsetu á landsbyggðinni.

Þá gegnir Leigufélagið Bríet mikilvægu hlutverki við uppbyggingu leiguhúsnæðis á landsbyggðinni en þar hefur á mörgum svæðum lengi verið mikil þörf á auknu framboði leiguhúsnæðis.

Þó að mikill árangur hafi náðst í húsnæðismálum síðustu ár er enn mörgum spurningum ósvarað. Með stofnun HMS og Húsnæðissjóðs, sem er í vörslu stofnunarinnar, hefur verið lagður mikilvægur grunnur til að takast á við framtíðaráskoranir í húsnæðismálum. Okkur hefur tekist að koma húsnæðismálum á dagskrá stjórnvalda svo um munar og munum halda áfram að takast á við stór og brýn verkefni á húsnæðismarkaði.

Ásmundur Einar Daðason

Ásmundur Einar Daðason
félags- og barnamálaráðherra

Skipulag húsnæðismála

Húsnæði er ein af grunnþörfum hvers einstaklings, en réttur til viðunandi húsnæðis hefur verið talinn til mannréttinda allt frá undirritun mannréttindayfirlýsingar Sameinuðu þjóðanna árið 1948.

Með fullgildingu alþjóðasamnings um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi árið 1979 skuldbatt íslenska ríkið sig til að viðurkenna rétt sérhvers manns til viðunandi húsnæðis og gera allar tiltækar ráðstafanir til að tryggja þau réttindi.

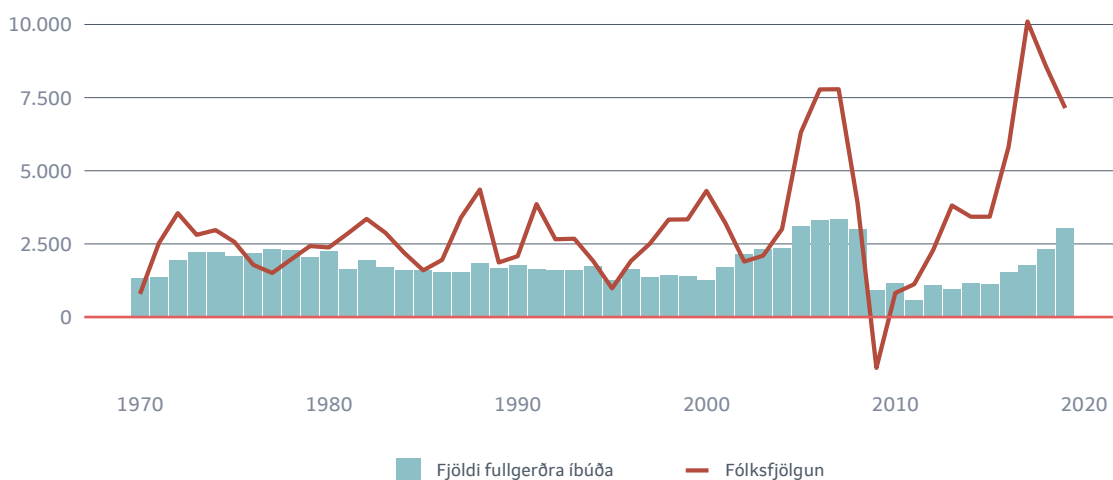
Aðgengi að öruggu og varanlegu húsnæði er jafnframt lykilþáttur í því að einstaklingar og fjölskyldur nái að uppfylla aðrar grunnþarfir í lífi sínu og hefur víðtæk áhrif á efnahagslega og félagslega velferð einstaklinga enda er húsnæði samastaður og miðstöð fjölskyldulífs. Þá á almenningur að geta treyst því að húsnæði sé öruggt, hafi ekki skaðleg áhrif á heilsu hans og samræmist markmiðum laga um mannvirki.

Síðastliðna tvo áratugi hefur þróun íslenska húsnæðismarkaðarins einkennst af miklum verðsveiflum, sveiflum í uppbyggingu húsnæðis og oft á tíðum óöryggi í húsnæðismálum. Framboð á húsnæði hefur verið takmarkað hverju sinni og ljóst að talsverður tími getur liðið frá því að ákvörðun um byggingu húsnæðis er tekin og þangað til það er tekið í notkun. Þá geta sveiflur í eftirspurn eftir húsnæði leitt til mikilla verðsveiflna sem geta haft afdrifarík áhrif á efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekjulægri.

Eins og sést á myndinni hér fyrir neðan var fólksfjölgunin árin 2016 og 2017 mjög mikil í sögulegu samhengi, en á sama tíma var fjöldi byggðra íbúða langt undir langtímameðaltali.

Fólksfjöldi og byggðar íbúðir

1970-2019



Heimild: Hagstofa Íslands

Húsnæðisskortur og hátt verð hafa valdið þrengingum á húsnæðismarkaði undanfarin ár og hefur því verið ákall eftir aðkomu ríkisvaldsins að húsnæðismarkaði. Ákall þetta hefur einna helst snúið að því að bregðast við skorti á íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekjulægstu hópa samfélagsins.

Af framangreindu má sjá að húsnæðismarkaðurinn hefur ákveðna sérstöðu þar sem brýnir almannahagsmunir kalla á aukið skipulag og markvissa stefnumótun af hálfu stjórnvalda. Viðvarandi ójafnvægi í húsnæðismálum á undanförunum árum hefur leitt til þess að íslensk stjórnvöld hafa lagt aukna áherslu á að mynda trausta umgjörð um húsnæðismál með því að einfalda stjórnsýslu, bæta lagaumhverfi og vinna úr sérstökum húsnæðistillögum sem ætlað er að tryggja húsnæði fyrir alla þegna þjóðfélagsins.

Lög um húsnæðismál

Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 eru grundvallarlög hvað varðar skipulag húsnæðismála á Íslandi. Tilgangur þeirra er að stuðla að því að landsmenn búi við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Er þetta gert bæði með lánveitingum og markvissri stefnumótun húsnæðismála sem tryggir að þeir fjármunir sem varið er í málaflokkinn nýtist þar sem þeirra er mest þörf.

Lög um mannvirki nr. 160/2010 eru grundvallarlög varðandi mannvirkjagerð og öryggi mannvirkja. Markmið þeirra er m.a. að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Jafnframt er markmið laganna að stuðla að endingu og hagkvæmni mannvirkja, m.a. með því að tryggja að þau séu hönnuð þannig og byggð að þau henti íslenskum aðstæðum.

Fleiri lög gilda um aðkomu hins opinbera að húsnæðismálum. Þar má einkum nefna lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, lög um almennar íbúðir nr. 52/2016, lög um húsnæðisbætur nr. 75/2016, lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111/2016 og húsaleigulög nr. 36/1994. Í lögum þessum er kveðið á um ýmsan stuðning sem meðal annars er veittur af hálfu HMS og sveitarfélaga. Nánar er fjallað um húsnæðisstuðning hins opinbera og þróun hans undanfarin ár síðar í þessari skýrslu.

Stjórnvöld á sviði húsnæðismála

Í lögum um húsnæðismál er kveðið á um að félags- og barnamálaráðherra fari með yfirstjórn húsnæðismála. HMS annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögnum og sveitarstjórnir fara með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélaga.

Félagsmálaráðuneytið hefur umsjón með helstu verkefnum á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála, þar á meðal stefnumótun í málaflokknum, málefni HMS, mannvirkjamál, brunamál, rafmagnsöryggismál, mál er varða byggingarvörur, almenna íbúðakerfið, húsnæðislán, þar á meðal hlutdeildarlán, húsaleigumál, húsnæðisbætur, málefni húsnæðissamvinnufélaga, byggingarsamvinnufélaga og fjöleignarhúsa.

Fjármála- og efnahagsráðuneytið ber að hluta til ábyrgð á framkvæmd húsnæðisstuðnings, það er skattfrjálsri ráðstöfun lífeyrissparnaðar og vaxtabóta. Mörkuð var stefna árið 2014 um að draga úr vægi vaxtabóta fyrst með ráðstöfun séreignasparnaðar og nú með tilkomu hlutdeildarlána. Auk þess fer samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið með byggðamál og málefni sveitarfélaga, en húsnæðismál skipa þar stóran sess.

Sveitarfélög og húsnæðisáætlanir þeirra

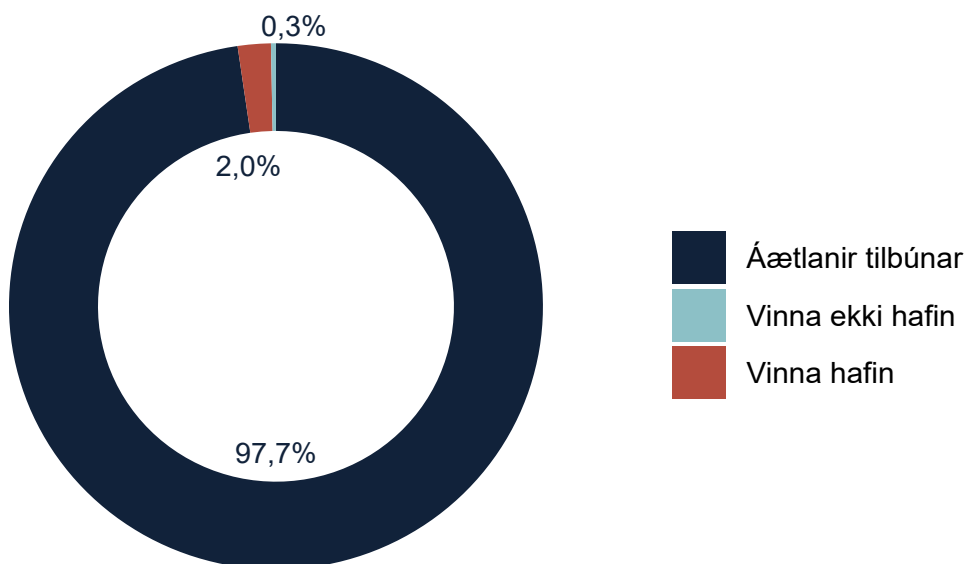
Sveitarstjórn fer með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélags samkvæmt lögum um húsnæðismál. Að sama skapi ber sveitarstjórn ábyrgð á og skal hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Með breytingum á lögum um húsnæðismál í júní 2018 var skerpt á úrvinnslu lögbundinna verkefna sveitarfélaga og gerðar ríkari kröfur til þeirra meðal annars hvað varðar þarfagreiningu og áætlanagerð um hvernig þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu verði mætt og hvernig framboð á lóðum verði tryggt.

Lagabreytingarnar leiddu enn fremur til þess að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga urðu eitt helsta stjórnþæki hins opinbera í húsnæðismálum. Hlutverk húsnæðisáætlana er að draga fram mynd af stöðu húsnæðismála í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir mismunandi búsetuformum og að tryggja að sveitarfélög geri áætlun um hvernig þau ætli að mæta húsnæðisþörf til lengri og skemmri tíma.

Í húsnæðisáætlunum skulu sveitarfélög meðal annars gera grein fyrir framboði íbúða í hverju sveitarfélagi, gildandi skipulagsáætlunum og þarfagreiningu. Þar sem sveitarfélög mynda sameiginlegt atvinnusvæði, eða við aðrar hliðstæðar aðstæður, skulu sveitarfélög gera sameiginlega þarfagreiningu og húsnæðisáætlun fyrir svæðið.

Með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga er nú hægt að nálgast ítarlegar upplýsingar um stöðu húsnæðismála í hverju sveitarfélagi fyrir sig á samræmdu formi. Þær mynda því mikilvægan grundvöll fyrir húsnæðisstefnu ríkisins, sem verður að vera heildstæð, byggð á bestu upplýsingum hverju sinni og ná til allra samfélagshópa, ekki síst þeirra hópa sem eiga að öðru jöfnu erfiðast með að útvega sér viðunandi húsnæði.

Staða húsnæðisáætlana sveitarfélaga eftir fjölda íbúða Janúar 2021



HMS liðsinnir sveitarfélögum víðsvegar á landsbyggðinni við gerð húsnæðisáætlana, meðal annars með eftirfylgni, fræðslu og upplýsingagjöf á sviði húsnæðismála. Í byrjun janúar á þessu ári höfðu 55 sveitarfélög lokið við gerð húsnæðisáætlana til fjögurra ára og 9 sveitarfélög voru komin vel á veg við vinnslu sinnar húsnæðisáætlunar. Þegar litið er til fjölda íbúða í þeim sveitarfélögum sem lokið hafa við gerð húsnæðisáætlana, má sjá að búið er að gera húsnæðisáætlanir fyrir tæplega 98% af húsnæðisstofni landsins.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) tók til starfa 1. janúar 2020 með sameiningu Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs. Um starfsemi stofnunarinnar gilda lög nr. 137/2019.

Hin sameinaða stofnun starfar að stjórnsýsluverkefnum á sviði húsnæðismála, mannvirkjamála og mála er varða byggingarvörur og brunavarnir. Markmiðið með sameiningunni er að efla stjórnsýslu, stefnumótun og framkvæmd húsnæðis- og mannvirkjamála hér á landi ásamt því að skerpa á stjórnsýslu byggingarframkvæmda og auka samstarf hagsmunaaðila á sviði húsnæðismála. Þá er ætlunin að stuðla að auknu húsnæðisöryggi landsmanna og stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Stofnunin fer með verkefni samkvæmt lögum um mannvirki, lögum um húsnæðismál, lögum um almennar íbúðir, lögum um húsnæðisbætur, lögum um byggingarvörur, lögum um brunavarnir, lögum um timbur og timburvöru, lögum um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum, lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga, efnalögum, lögum um visthönnun vöru sem tengist orkunotkun, lögum um merkingar og upplýsingaskyldu varðandi vörur sem tengjast orkunotkun.

HMS er stjórnsýslustofnun sem fer með eftirlits- og samræmingarhlutverk á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála í samstarfi við sveitarfélög. Verkefni hennar varða einkum:

- Eftirlit með mannvirkjagerð og mannvirkjaskrá.
- Húsnæðisáætlanir og íbúðaparfragreiningu.
- Brunavarnaáætlanir og slökkvilið.
- Fjármögnun hagkvæms húsnæðis og stefnumótun.
- Eftirlit með rafmagnsöryggi og markaðseftirlit.
- Húsnæðisbætur og leigumarkaði.
- Rannsóknir og fræðslu á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála.

Hlutverk HMS er tvíþætt, annars vegar að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með gæðum, öryggi og heilnæmi og hins vegar að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði og tryggja almenningi aðgengi að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er til eignar, leigu eða með búseturétti í húsnæðissamvinnufélögum.

Framtíðarsýn HMS er að vera leiðandi í opinberri þjónustu við almenning, nýsköpun og stafrænum lausnum. Að auka samstarf og samræmingu á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála og stuðla að minnkun vistspors í byggingariðnaði.

Stefna HMS er að stuðla að samfélagslegum árangri með því að:

- Tryggja aðgengi að öruggu húsnæði fyrir alla, fylgjast með og meta framtíðarþörf og áætla framboð húsnæðis út frá upplýsingum um hvað er í byggingu á hverjum tíma.
- Stefna að lágmörkun slysa og tjóna og leggja áherslu á að vernda fólk, eignir og umhverfi, með því að lágmarka hættu af völdum rafmagns og elds.
- Gera stjórnvöldum kleift að taka markvissar ákvarðanir byggðar á rannsóknum og traustum upplýsingum úr rafrænum gagnasöfnum.
- Stuðla að því að aðgerðir á húsnæðismarkaði séu unnar með hagsmuni allra haghafa að leiðarljósi; almennings, byggingariðnaðarins og stjórnvalda þ.m.t. sveitarfélaga og fólks með sérstakar þarfir.
- Leggja áherslu á að koma í veg fyrir sóun tíma, fjármuna og annarra gæða með skilvirkri stjórnsýslu og vandaðri áætlanagerð og minnka vistspör á málefnasviðum stofnunarinnar.
- Taka þátt í alþjóðlegu samstarfi á sviði húsnæðis- og mannvirkjamála til að efla þekkingu og miðla reynslu.

Stefnumótun HMS tekur mið af velsældaráherslum ríkisstjórnarinnar sem lagðar eru til grundvallar við gerð fjármálaáætlunar og fjárlaga um öryggi í húsnæðismálum óháð efnahag og búsetu, kolefnishlutlausu framtíð, grósku í nýsköpun og betri samskiptiviðalmenning, aukstuðningsríkisstjórnarinnar við lífskjarasamninginn um vinnslu tillagna í húsnæðismálum, þ.m.t. um einföldun stjórnsýslu mannvirkjamála sem og stefnu stjórnvalda í nýsköpun og stafræna opinbera þjónustu. Starfsemi HMS styður við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna nr. 11, um sjálfbærar borgir og samfélög en jafnframt við heimsmarkmið nr. 13 um aðgerðir í loftslagsmálum og markmið nr. 9, 16 og 17. Viðunandi húsnæði er ein af grunnþörfum einstaklingsins og er kostnaður við húsnæði oftast stærsti útgjaldaliður heimila. Í könnun um velsældaráherslurnar þar sem spurt var um hvað einkenni góð samfélög setti almenningur húsnæðisöryggi í annað sæti á eftir heilsu.

Nokkuð stór hópur Íslendinga býr við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað og fleiri eru á leigumarkaði en kjósa að vera þar. Ríkisstjórnin hefur brugðist við þessum vanda í samráði við heildarsamtök á vinnumarkaði, m.a. með auknu framboði félagslegs húsnæðis og tillögum um skilvirkari leigumarkað og stuðningi við fyrstu kaupendur íbúðarhúsnæðis og aukinni áherslu á stöðugleika og jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar á húsnæðismarkaði. Mikilvægt er að fylgja þessum tillögum vel eftir og skapa betri húsnæðismarkað þar sem fólk getur búið við fyrirsjáanleika og langtímaöryggi í húsnæðismálum, hvort heldur á leigu- eða séreignamarkaði eða með búseturétti í húsnæðissamvinnufélögum. Dæmi um stuðning í fjármálaáætlun eru hlutdeildarlán, húsnæðisbætur og stofnframlög.



Húsnæðistillögur í tengslum við lífsskjarasamninga – Húsnæði fyrir alla

Framgangur húsnæðistillagnanna, sem átakshópur ríkisstjórnarinnar í húsnæðismálum skilaði og ríkisstjórnin kynnti þann 3. apríl 2019 sem hluta af aðgerðum til stuðnings lífsskjarasamnings aðila vinnumarkaðarins eru vel á veg komnar. HMS hefur borið ábyrgð á eftirfylgni tillagnanna.

Húsnæðistillögurnar eru í átta flokkum og er þeim einkum ætlað að bæta stöðu ungs fólks, tekjulágra og eignalítilla sem standa hvað höllustum fæti á húsnæðismarkaði. Þær snúa að aðgerðum sem er meðal annars ætlað að stuðla að auknu framboði á hagkvæmum íbúðum, lægri samanlögðum húsnæðis- og samgöngukostnaði, lægri byggingarkostnaði, styttri byggingartíma, aukinni réttindavernd leigjenda og bættri upplýsingagjöf um húsnæðismál.

Breið samstaða var um tillögur ríkisstjórnarinnar og mynda fimm ráðuneyti bakland verkefnisins: forsætisráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, félagsmálaráðuneytið, samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið og umhverfis- og auðlindaráðuneytið. Um svipað leyti skilaði starfshópur á vegum félags- og barnamálaráðherra tillögum að útfærslum á leiðum til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu fasteignakaup. Tillögur frá þeim hópi (fjórar talsins) falla einnig undir verkefnið *Húsnæði fyrir alla* sem aðgerð til stuðnings lífsskjarasamningunum.



HMS ber að upplýsa forsætisráðherra og félagsmálaráðherra um framvindu verkefnisins þrisvar á ári, en eðli málsins samkvæmt byggist úrvinnslan á víðtæku samstarfi ólíkra aðila, bæði innan stjórnarsýslunnar og utan hennar. Þannig vinna þrír samstarfsvettvangar, skipaðir fulltrúum mismunandi hagaðila, að þremur mismunandi málaflokkum: leiguvernd, skipulags- og byggingarmálum og loks upplýsingamálum.

Þegar hefur flestum tillögunum verið komið í farveg:

- Tekjumörk almenna leiguíbúðakerfisins voru hækkuð ásamt því að kveða á um sérstakt byggðarframlag til að auka aðgengi að hagkvæmu leiguhúsnæði um land allt.
- Samþykkt voru lög um hlutdeildarlán sem ætlað er að auðvelda ungum og tekjulágum að eignast eigið húsnæði.
- Búið er að einfalda stjórnarsýslu húsnæðismála m.a með lögum um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og nýtingu byggingargáttar við lögbundið eftirlit.
- Lögum um mannvirki hefur verið breytt til þess að heimila flokkun mannvirkja og rafræn skil hönnunargagna. Einfaldar stjórnarsýslu.
- Frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum sem m.a. miða að því að stytta afgreiðslutíma liggur nú fyrir Alþingi.
- Þá stuðlaði samgöngusáttmáli ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu frá 26. september 2019 að framgöngu tillagna í flokkunum um samgöngur og ríkislóðir.
- Frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum hefur verið kynnt í samráðsgátt stjórnvalda og er á þingmálaskrá yfirstandandi þings.
- Leigufélagið Bríet ehf. var sett á laggirnar til þess að efla leigumarkaðinn á landsbyggðinni og auðvelda aðgengi landsbyggðar að hagkvæmu leiguhúsnæði.
- Sérstakur húsnæðisgrunnur í rekstri HMS ásamt byggingargátt hafa verið tekin í notkun til þess að efla upplýsingagjöf um húsnæðismarkaðinn til allra hagaðila. Hægt er að nálgast upplýsingar úr þessum gagnagrunnum á hms.is.

Húsnæðisstefna og húsnæðisþing

Mikil endurskipulagning og umbótavinna hefur átt sér stað á sviði húsnæðismála að undanfögnu: einföldun stjórnskipulags húsnæðismála með tilfærslu mannvirkjamála yfir í félagsmálaráðuneytið og sameiningu Mannvirkjastofnunar og Íbúðalánasjóðs, umfangsmikil vinna við gerð og úrvinnslu húsnæðisáætlana sveitarfélaga, ásamt því að rúmlega 40 húsnæðistillögur í tengslum við lífskjarasamninga hafa komið til úrvinnslu. Þær aðgerðir sem gripið hefur verið til á undanfögnu misserum eru liður í því að bæta umgjörð húsnæðismála hér á landi og leggja þær mikilvægan grunn að mótun heildstæðrar húsnæðisstefnu fyrir landið í heild.

Í sáttmála núverandi ríkisstjórnar er lögð áhersla á að öruggt húsnæði sé ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags, óháð efnahag og búsetu. Í því sambandi hyggst ríkisstjórnin beita sér fyrir umbótum í húsnæðismálum meðal annars með því að stuðla að auknu jafnvægi húsnæðismarkaðar, eflingu stuðningskerfa, samræmdri stefnumörkun í uppbyggingu félagslegs húsnæðis, auknu gagnsæi á leigumarkaði og betra aðgengi ungs fólks og tekjulágra að húsnæðismarkaðnum.

Húsnæðisþing var haldið í fyrsta skipti árið 2017. Í kjölfar áðurnefndra laga-breytinga í júní 2018 er þingið lögbundið samkvæmt ákvæðum laga um húsnæðismál og skal haldið ár hvert. Á húsnæðisþingi skal fjalla um húsnæðismál og við upphaf þess skal félags- og barnamálaráðherra leggja fram skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála. Húsnæðisþing hefði átt að halda á haustmánuðum 2020, en vegna heimsfaraldurs kórónuveiru og samkomutakmarkana var ákveðið að fresta þinginu fram yfir áramót og verður það haldið með rafrænum hætti í janúar 2021.

Staða og horfur á húsnæðismarkaði

Hagdeild HMS miðlar reglulega til almennings upplýsingum um stöðu og þróun á húsnæðismarkaði með mánaðarlegri útgáfu á skýrslum um það efni og öðrum tilfallandi greiningum. Í nóvember síðastliðnum gaf hagdeildin út sérstaka skýrslu þar sem farið var ítarlega yfir stöðu og þróun þeirra fjögurra þátta er mynda húsnæðismarkað, þ.e. fasteigna-, leigu-, lána- og byggingarmarkað.¹ Til viðbótar gaf hagdeildin út skýrslu undir lok ársins um stöðuna á leigumarkaði með samantekt og greiningu á niðurstöðum skoðanakannana ársins.² HMS lætur framkvæma reglulega mælingar á leigumarkaðnum og helstu upplýsingar um stöðu leigjenda fást einmitt með þessum skoðanakönnunum ásamt upplýsingum úr húsnæðisbótakerfinu og þinglýstum leigusamningum. Þinglýstir samningar ná hins vegar einungis yfir hluta af markaðnum þar sem ekki eru allir leigjendur með þinglýstan samning. Regluleg upplýsingaöflun um stöðu leigjenda er því mjög mikilvæg fyrir stefnumörkun í málaflokknum. Með góðum upplýsingum er hægt að taka upplýstar ákvarðanir og tryggja að hér sé virkur markaður sem uppfyllir þörf heimilanna og stuðla þannig að jafnvægi á húsnæðismarkaði og öryggi í húsnæðismálum. Í þessum kafla verður farið yfir meginatriðin í þróun á húsnæðismarkaði nýliðins árs en vísað er í áðurnefndar tvær skýrslur fyrir nánari umfjöllun um efnið en þær fylgja báðar með í viðauka.

Efnahagslegt umhverfi og helstu viðburðir ársins

Einu viðburðaríkasta ári í hagsögu Íslands var rétt að ljúka. Eftir 9 ára samfelldan hagvöxt, sem hófst á þriðja ári eftir fjármálahrunið, er ljóst að efnahagur landsins þarf að takast á við einhver mestu skakkaföll í manna minnum í kjölfar heimsfaraldursins og ljóst að áskoranir í efnahagsmálum á nýju ári eru fjölmargar. Þróun á húsnæðismarkaði er samofin efnahagsumhverfinu og mun húsnæðismarkaðurinn því ekki fara varhluta af breytingum á því. Þrátt fyrir að árinu sem farsóttin hóf innreið sína inn í landið sé lokið á eftir að koma í ljós hversu mikill samdrátturinn var í raun og veru, en samkvæmt þjóðhagsspám Seðlabanka Íslands og Hagstofu Íslands stefndi í 7,6 – 8,5% samdrátt í vergri landsframleiðslu.³

¹ *Staða og þróun á húsnæðismarkaði 2020*, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 11. nóvember 2020.

² *Staðan á leigumarkaði*, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 29. desember 2020.

³ Seðlabanki Íslands, Peningamál PM2020/4 og Hagstofa Íslands, *Hagtiðindi* 105. árg. 7. tbl.

Atvinnuleysi getur haft mikil áhrif á eftirspurn eftir húsnæði en þjóðhagsspá Hagstofunnar gerði ráð fyrir að atvinnuleysi árið 2020 næði sögulegum hæðum og yrði að meðaltali um 7,8%. Atvinnuleysi af slíkri stærðargráðu hefur ekki sést síðan árið 2010. Miðað við nýjustu gögn Hagstofunnar, sem ná til þriðja fjórðungs nýliðins árs, virðist atvinnuleysið hins vegar hafa náð hápunkti á öðrum ársfjórðungi og ekki útlit fyrir að spáin rætist þótt það mælist mjög hátt. Þrátt fyrir það eru horfur á vinnumarkaði talsvert slæmar, en reiknað var með að atvinnuleysi færi lækkandi samhliða efnahagsbata strax á þessu ári. Gert var ráð fyrir tiltölulega hröðum viðsnúningi og spáði Hagstofan til að mynda 3,9% hagvexti í ár en Seðlabankinn endurskoðaði spá sína niður á við í nóvember síðastliðnum og reiknar með hægari bata. Óvissa í hagspám er þó óvenju mikil um þessar mundir og mun þróun efnahagslífsins fara eftir því hvernig baráttan við kórónuveiruna mun ganga.

Mannfjöldaþróun er stór áhrifaþáttur á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, en á öðrum ársfjórðungi þessa árs mældist í fyrsta sinn neikvæður flutningsjöfnuður erlendra ríkisborgara til landsins síðan árið 2012, en fjöldi aðfluttra íslenskra ríkisborgara var meiri en fjöldi brottfluttra á ársfjórðungnum. Hins vegar mældist jákvæður flutningsjöfnuður erlendra ríkisborgara á þriðja ársfjórðungi. Íbúum fjölgaði á hverjum ársfjórðungi, en það dró örlítið úr hækkuninni. Tölur fyrir fjórða ársfjórðung hafa ekki verið birtar. Óvissa ríkir um hvernig mannfjöldaþróuninni vindur fram á næstu misserum, en ólíklegt verður þó að telja að vænta megi sviptinga í þeim efnum þar sem horfur eru enn slæmar um allan heim og því lítil hvati fyrir íbúa að flytja héðan. Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir að íbúafjölgun taki hratt við sér þegar efnahagur landsins hressist.

Samhliða auknum slaka í hagkerfinu lækkaði Seðlabankinn vexti umtalsvert og eru þeir í sögulegu lágmarki um þessar mundir og standa nú í 0,75%. Þetta hefur ýtt undir lækkunvaxta húsnæðislánasemkynthefur undir mikillieftirspurn á fasteignamarkaði og einnig leitt til þess að heimilin hafa ráðist í miklar endurfjármagnanir og sum stækkað við sig með tilheyrandi skuldaaukningu. Met voru slegin í hreinum nýjum útlánnum og hafa heimilin einkum verið að sækjast eftir óverðtryggðum lánum hjá bönkunum. Lækkun vaxta virðist því vera efnahagsóvissunni yfirsterkari enn sem komið er og hefur haldið uppi talsverðri eftirspurn á fasteignamarkaði á meðan framboð hefur verið að dragast talsvert saman. Þetta hefur leitt til þess að verð hefur hækkað mikið á seinni hluta ársins 2020. Svipaða þróun má sjá víða erlendis og því ljóst að aðgerðir stjórnvalda víðs vegar halda uppi eftirspurn á fasteignamarkaði í skugga heimsfaraldurs.

Vaxtalækkanirnar virðast einnig hafa haft talsverð áhrif á leigumarkaðinn. Í könnunum ársins 2020 mældist hlutfallsleg aukning frá því fyrir og eftir komu farsóttarinnar til landsins á bæði fjölda leigjenda og á fjölda þeirra sem búa í foreldrahúsum og voru í fasteignahugleiðingum. Skýr merki eru um að leigumarkaðurinn hafi minnkað hlutfallslega. Hins vegar hefur leigumarkaðurinn líklegast einnig tekið að minnka vegna versnandi atvinnuástands, en greina má talsverða tilfærslu yngsta aldurshópsins af leigumarkaði yfir í foreldrahús og tilfærslu þess eldri yfir í eigið húsnæði. Þessi þróun endurspeglar í því að hlutfall fyrstu kaupenda jókst enn á milli ára og stendur nú í hæstu hæðum síðan formlegar mælingar hófust. Að auki tók leiguverð að lækka frá því um vorið og framboð að aukast.

Íbúðafjárfesting hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur hlutfall hennar af vergri landsframleiðslu hækkað samhliða því. Þrátt fyrir mikinn vöxt hennar á árinu 2019 náði hlutfallið ekki hápunkti ársins 2007. Samkvæmt tölum Hagstofunnar mældist mikill samdráttur í íbúðafjárfestingu á öðrum ársfjórðungi, en stofnunin gerði ráð fyrir að samdrátturinn á árinu 2020 yrði svipaður að meðaltali og á fyrri hluta ársins og teygði sig fram á nýtt ár. Tölur fyrir þriðja ársfjórðung bentu hins vegar til minni samdráttar en útlit var fyrir. Talningar Samtaka iðnaðarins boðuðu heldur ekki bjarta tíma í byggingariðnaði, en þær leiddu í ljós umtalsverðan samdrátt í byggingu íbúða sem eru á fyrstu byggingarstigum. Því er hætt við að framboð nýrra eigna dragist saman á næstu árum. Hins vegar eru ýmis teikn á lofti um að samdráttur í byggingariðnaði gæti reynst minni en óttast var í fyrstu.

Verði hins vegar viðvarandi samdráttur í byggingariðnaði er ljóst að úppfyllt íbúðapörf mun aukast á komandi árum.⁴ Mikill samdráttur getur leitt til þess að geirinn taki seint við sér því það tekur tíma að ná aftur upp fullum afköstum og skila nýjum íbúðum inn á markaðinn. Á árunum fyrir hrun var mjög mikið byggt af íbúðum, en í kjölfar þess dró verulega úr fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og það tók langan tíma fyrir iðnaðinn að ná aftur vopnum sínum. Margra ára vanfjárfesting gerði það að verkum að þegar ferðamannabylgjan skall á af fullum þunga, með tilheyrandi efnahagslegum áhrifum og aukinni eftirspurn, myndaðist fljótt skortur á íbúðum. Í kjölfarið hækkaði verð mikið, bæði á fasteigna- og leigumarkaði og möguleikar heimilanna til að verða sér úti um viðunandi húsnæði í samræmi við þörf versnuðu til muna. Úppfyllt íbúðapörf jókst mikið á tímabilinu og erfiðlega hefur gengið að vinna hana upp.

⁴ Nánar er fjallað um úppfyllta íbúðapörf og mat á henni í kaflanum: „Íbúðapörf til ársins 2040“.

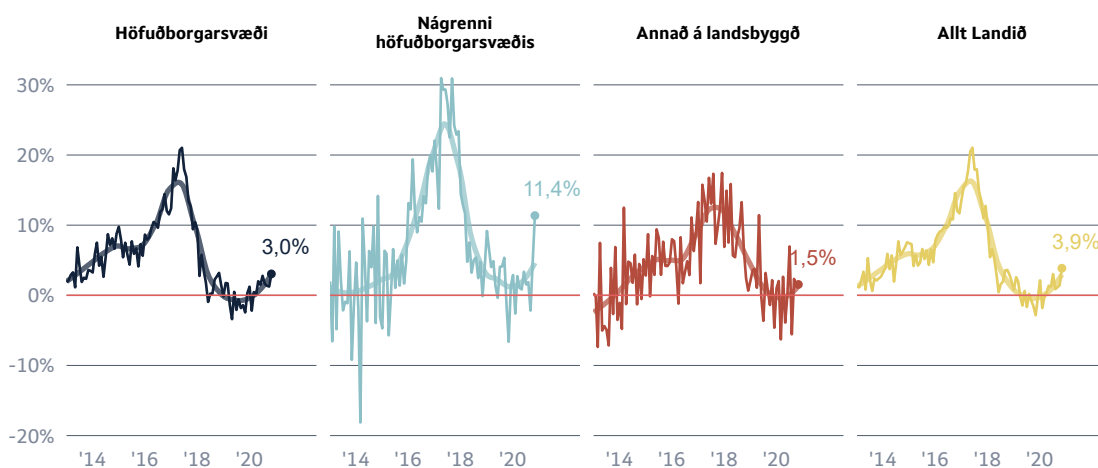
Talsvert þarf að byggja til að mæta bæði óuppfylltri íbúðapörf sem hefur myndast og þeirri þörf sem mun myndast á næstu árum. Nýverið hóf HMS að veita hin svokölluðu hlutdeildarlán, en þau eru ekki einungis úrræði fyrir tekju- og eignalága til að eignast sína fyrstu fasteign heldur er þeim ætlað að vera framboðshvetjandi aðgerð fyrir hagkvæmar íbúðir og hvetja þannig til þess að byggðar verði íbúðir á viðráðanlegu verði. Hlutdeildarlánin geta því bæði nýst sem tæki til sveiflujöfnunar þegar harðnar á dalnum í byggingariðnaði og stuðlað að því að ódýrari eignir komi inn á markaðinn. Þannig geta þau að einhverju leyti vegið upp á móti þeim samdrætti sem hafinn er í byggingariðnaði.

Fasteignamarkaður

Mikið líf hefur verið á fasteignamarkaði hér á landi síðastliðið ár þrátt fyrir heimsfaraldur og efnahagskreppu og hefur hvert metið verið slegið á fætur öðru. Sé litið til útgefinna kaupsamninga byrjaði árið 2020 nokkuð eðlilega í samanburði við árið á undan en kaupsamningum fór svo að fækka um leið og farsóttin náði fótfestu. Í kjölfar afléttingar samkomubanns og lækkunar vaxta Seðlabankans á vormánuðum lifnaði hins vegar verulega yfir fasteignamarkaðnum og hafa fasteignaviðskipti verið í hæstu hæðum síðan þá, en ef til vill er aðeins farið að hægja á markaðnum miðað við síðustu tölur. September var metmánuður í fjölda útgefinna kaupsamninga fyrir stakar eignir og hafa þeir ekki verið fleiri frá árinu 2007.⁵ Toppnum virðist hafa verið náð í september og voru október og nóvember aðeins umsvifaminni þegar kemur að fjölda kaupsamninga.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - nóv. 2020

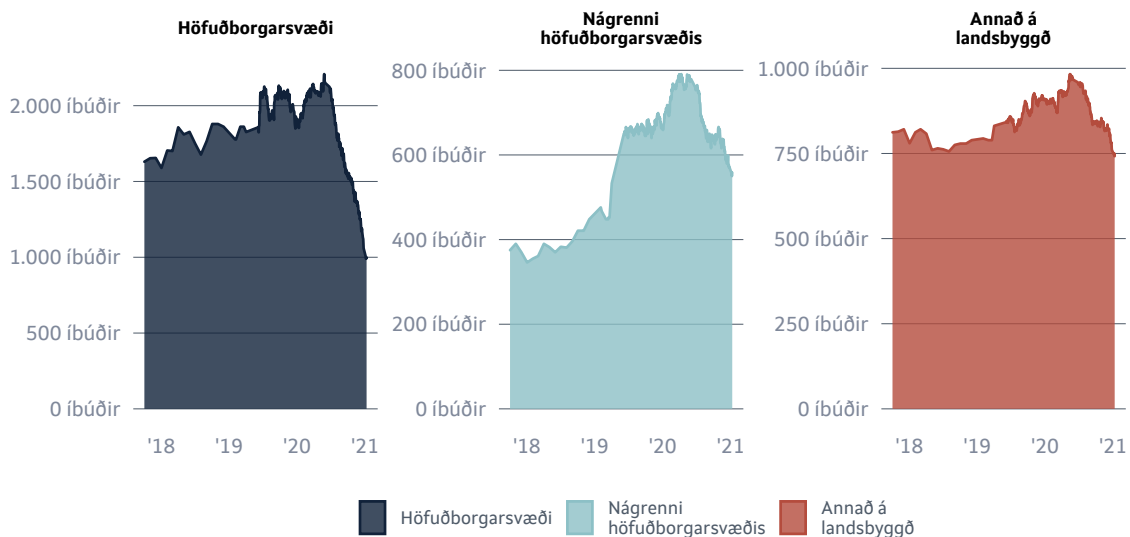


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

⁵ Í skýrslunni sem skrifuð var í nóvember er talað um að júlí hafi verið metmánuður en í ljósi nýrrí gagna þá var september metmánuður og hefur viðlíka fjöldi ekki sést áður í einum mánuði.

Á árinu 2020 jókst fjöldi þinglýstra kaupsamninga um stakar íbúðir um 7,4% miðað við árið á undan og er 2020 næstumsvífamesta árið á eftir metárinu 2007 í fjölda kaupsamninga talið, þrátt fyrir högg heimsfaraldursins. Á sama tíma og eftirspurnin jókst, dró verulega úr framboði auglýstra eigna. Í kjölfarið hækkaði söluverð íbúða talsvert, meðalsölutími stýttist og hlutfall íbúða sem seldust á yfirverði hækkaði mikið. Á fyrstu 11 mánuðum ársins nam meðaltal tólf mánaða hækkunar vísitölu söluverðs á höfuðborgarsvæðinu um 5,3% og mældist 7,6% í nóvembermánuði. Sé miðað við vísitölu paraðra viðskipta (Case-Shiller), þar sem verðbreytingin er mæld þegar eignin er seld öðru sinni, nam meðaltalið 5,2% frá sumarbyrjun og fram í nóvember en í þeim mánuði mældist hún 6,6%. Til viðmiðunar var meðaltalshækkun vísitölunnar 2,2% árið 2019 sem er svipað og hún var á fyrstu mánuðum ársins 2020.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

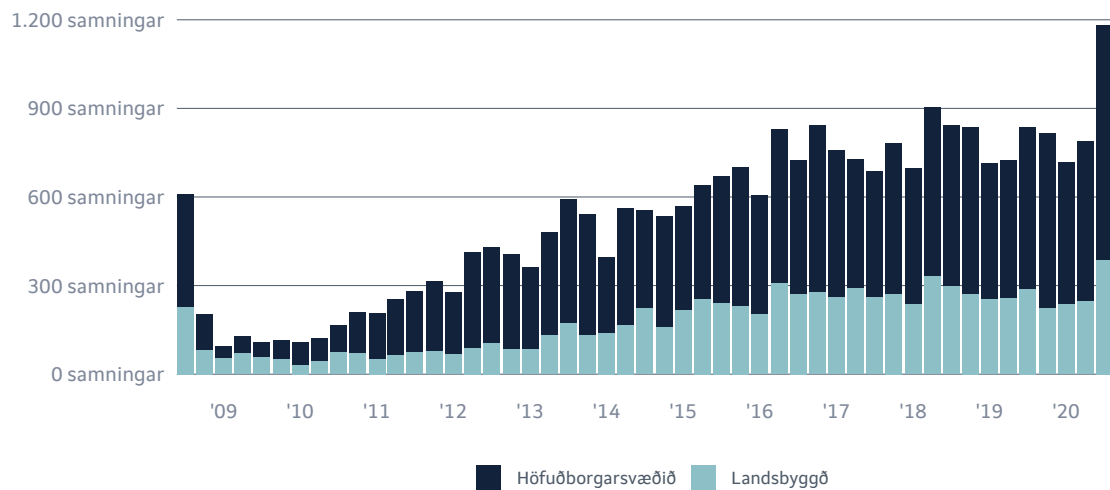
Metfjöldi fyrstu kaupenda á árinu

Samkvæmt útgefnum tölum Þjóðskrár Íslands mældist methlutfall fyrstu kaupenda á fyrsta ársfjórðungi ársins 2020. Nærri 30% fasteignakaupa á landinu öllu á ársfjórðungnum voru fyrstu kaup. Hlutfallið lækkaði aðeins á öðrum ársfjórðungi, sem er eðlilegt í ljósi ástandsins, en hækkaði aftur á þriðja ársfjórðungi og mældist hærra en nokkru sinni fyrr, 32% á höfuðborgarsvæðinu og 31% á landsbyggðinni.

Aðgerðir stjórnvalda hafa auðveldað ungu fólki og tekjulágum að eignast íbúðir sem hefur án efa ýtt undir hækkun hlutfalls fyrstu kaupenda. Þar má til dæmis nefna skattfrjálsa ráðstöfun á séreignarsparnaði sem auðveldar fólki að byggja upp eigið fé til útborgunar. Auk þess telur hagdeildin líklegt að í einhverjum tilfellum nýti foreldrar sér hagstæð kjör og aukið veðrými eftir því sem fasteignir hækka í verði og taki jafnvel lán og styðji börn sín við kaup á fyrstu eign. Aðgengi að fjármagni hefur að sama skapi verið mjög gott, ásamt lækkun vaxta, sem styður við þessa fjölgun. Í takt við hækkandi hlutfall fyrstu kaupenda jókst heildarfjöldi þeirra einnig en hann hefur verið nokkuð stöðugur síðastliðin ár og tók fjöldinn mikið stökk á þriðja ársfjórðungi ársins 2020 miðað við aðra ársfjórðunga. Það er til marks um óvenjumikla virkni á markaðnum í fjórðungnum.

Fjöldi fyrstu kaupenda

Fjöldi kaupsamninga eftir ársfjórðungum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður

Í mælingum HMS og Zenter á húsnæðismarkaðnum á árinu 2020 eru sterkar vísbendingar um að leigumarkaðurinn hafi minnkað, einkum í kjölfar COVID-19 faraldursins. Samkvæmt meðaltali mælinga ársins 2019 og byrjun árs 2020 bjuggu 70,8% í eigin húsnæði, 16,6% voru á leigumarkaði og 9,7% í foreldrahúsum. Einkum eftir að faraldurinn skall á má merkja skýra breytingu á leigumarkaðnum, en í mælingum í apríl, júlí og nóvember sögðust um 12,9% svarenda búa í leiguhúsnæði og 11,5% í foreldrahúsum. Hlutfall þeirra sem sögðust búa í eigin húsnæði hefur einnig hækkað mikið og er að meðaltali um 73,1% í þessum mælingum.

Leigumarkaðurinn var mögulega byrjaður að minnka áður en faraldurinn skall á hér á landi, en greina má hreyfingu af leigumarkaði og yfir í foreldrahús í mælingu janúarmánaðar. Eftir að farsóttin náði fótfestu lækkuðu vextir í stórum skrefum sem auðveldaði enn frekar tilfærslu af leigumarkaðnum og yfir í eigið húsnæði. Ef borin eru saman meðaltöl mælinga 2019 og 2020, sést að mesta breytingin er í aldurshópnum 18-24 ára, en sá hópur er einkum að færa sig af leigumarkaði yfir í foreldrahús. Einnig mældist talsverð breyting í aldurshópnum 25-34 ára en sá hópur er hins vegar að færa sig af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði. Greina má tilfærslu í öllum eldri aldurshópum af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði.

Þróun búsetu eftir aldri 2019-2020				
	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
18-24	-2,3%	-16,4%	17,9%	0,9%
25-34	7,5%	-5,4%	-1,6%	-0,5%
35-44	1,0%	-1,4%	0,3%	0,1%
45-54	1,3%	-0,5%	-0,1%	-0,7%
55-64	2,0%	-0,3%	-0,6%	-1,2%
65+	1,6%	-0,5%	0,0%	-1,0%

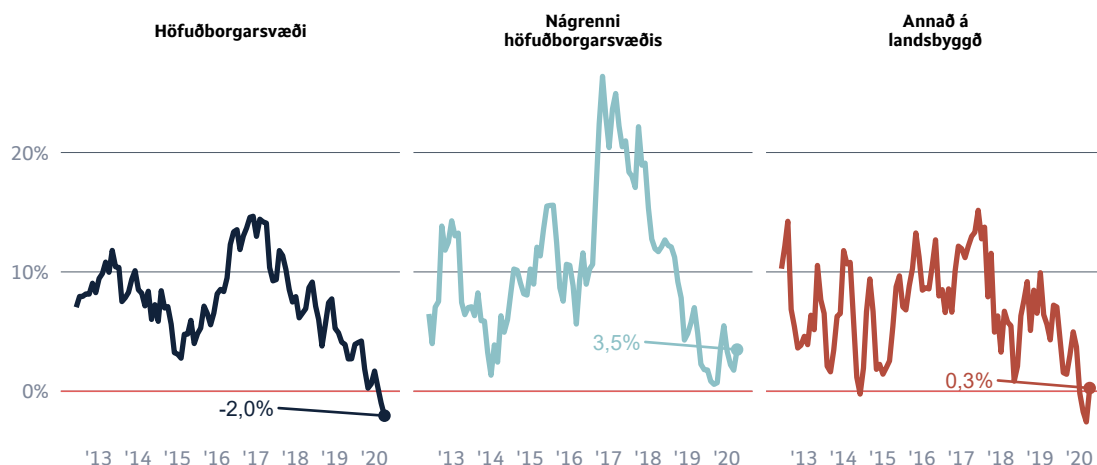
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Leiguverð tók að lækka á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2020. Í nóvember lækkaði vísitalan þriðja mánuðinn í röð og er það sjöundi mánuðurinn á árinu 2020 sem mælist lækkun á milli mánaða. Tólf mánaða breyting vísitölunnar nam -2% í nóvember. Leitni árshækkunar vísitölunnar hefur legið nánast beint niður á við síðan í júní 2017, en í mánuðinum á eftir náði 12 mánaða breytingin hápunkti í 14,7%. Í nóvember mælist gildi vísitölunnar á sama stað og það var í ágúst 2019. Svipaða þróun varðandi leitni árshækkunar leiguverðs má greina í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni.

Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - nóv. 2020

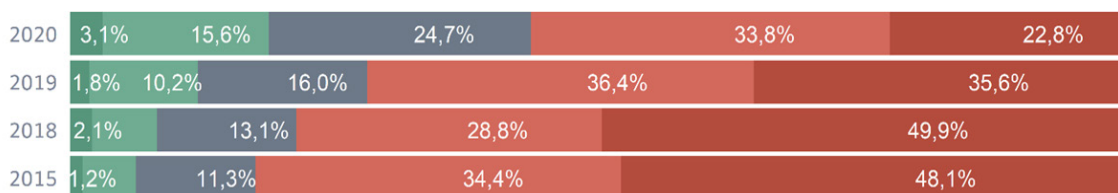


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Auk þess að rekja megi lækkun leiguverðs til fækkunar leigjenda, má að einhverju leyti rekja hana til mikils samdráttar á skammtímaleigumarkaði vegna fækkunar ferðamanna til landsins og tilheyrandi aukningu á framboði leiguíbúða til langtímaleigu. Það mælist skýr aukning á framboði leiguíbúða í skoðanakönnunum ársins 2020 auk þess sem samningsstaða leigjenda hefur batnað. Að sama skapi hefur húsnæðisöryggi á leigumarkaði verið að aukast mikið og hefur fjöldi þeirra sem segjast búa við húsnæðisöryggi aukist úr 65% árið 2019 upp í 71% árið 2020. Lægra leiguverð og aukið framboð getur átt sinn þátt í að þeim fjölgar sem telja sig búa við húsnæðisöryggi, en hlutfall þeirra sem nefndu hátt verð sem ástæðu fyrir því að þeir búi ekki við húsnæðisöryggi lækkaði t.a.m. um rúm 10 prósentustig á milli ára.

Framboð á húsnæði

Hversu mikið eða lítið framboð telur þú að sé á íbúðarhúsnæði til leigu á Íslandi sem hentar þér og þinni fjölskyldu?



Mjög mikið Frekar mikið Hvorki né Frekar lítið MJög lítið

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Fjöldi heimila á leigumarkaði, sem fær greiddar húsnæðisbætur, jókst hins vegar jafnt og þétt á árinu 2020 eða um tæp 4% á milli ára. Það er í samræmi við versnandi atvinnuástand að fleiri heimili uppfylli skilyrði um að fá greiddar húsnæðisbætur. Talsvert var um nýjar umsóknir á árinu, en á meðan heimilum sem fá húsnæðisbætur hefur verið að fjölga hefur meðalfjöldi heimilismanna á hverja íbúð hins vegar verið að dragast saman, eða sem nemur um 2% á milli ára, en sú fækkun er einkum vegna lækkunar á meðalfjölda barna á milli ára. Á meðan leiguverð er almennt að lækka á almennum markaði, mælist hækkun á meðalleigufjárhæð þeirra heimila sem fá greiddar húsnæðisbætur eða um 4% á milli áranna 2019 og 2020.

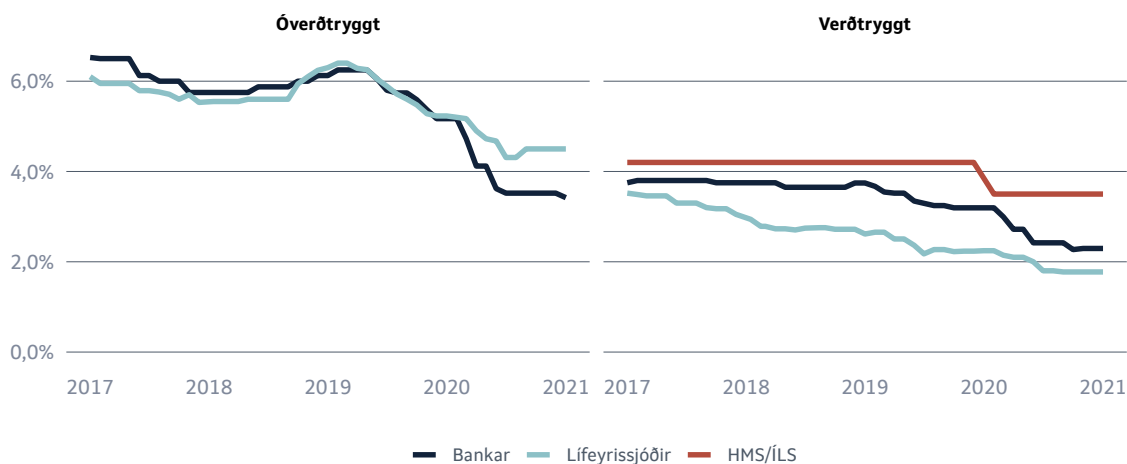
Lánamarkaður

Talsverðar sviptingar hafa átt sér stað á lánamarkaði undanfarið ár í ljósi mikilla stýrivaxtalækkana. Þessar vaxtalækkningar hafa orðið til þess að hleypa nýju lífi í lánamarkaðinn. Stýrivextir eru nú 0,75% en fóru í fyrsta sinn undir 3,5% á síðari hluta árs 2019.

Stýrivaxtalækkanirnar hafa orðið til þess að vextir á íbúðalánum hafa lækkað að sama skapi, sérstaklega á óverðtryggðum lánum sem eru jafnan mun næmari fyrir stýrivaxtabreytingum. Vextir eru þó sögulega lágir bæði á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
jan. 2017 - jan. 2021

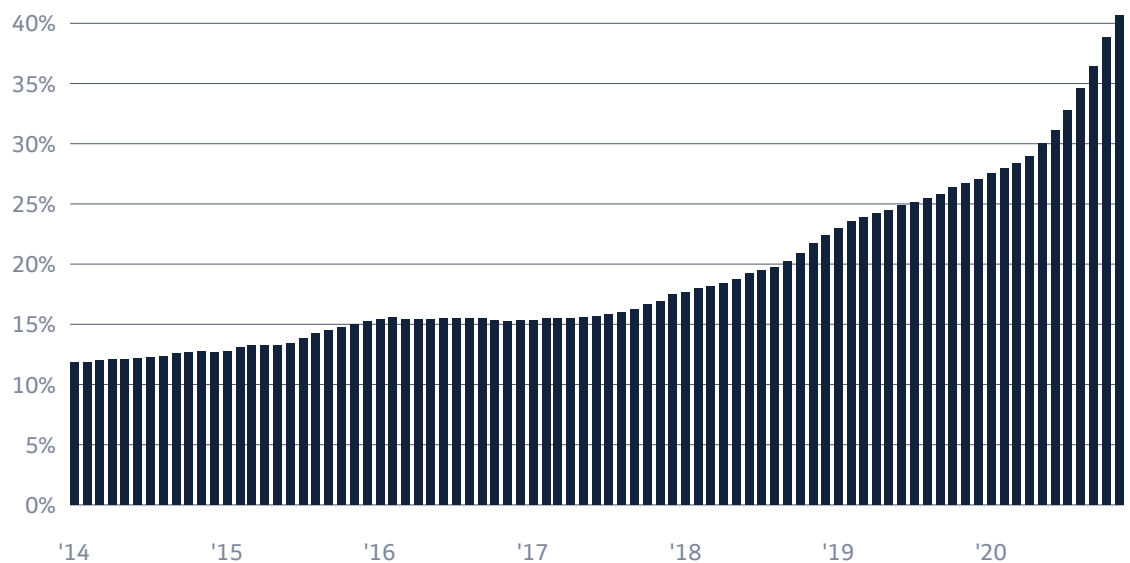


Heimild: Hagdeild HMS

Þessar vaxtalækkarnir hafa orðið til þess að greiðslubyrði lána hefur hriðlækkað og því hefur lántaka aukist mikið á árinu. Greiðslubyrði lána hefur að meðaltali lækkað um allt að 30% og því margir sem hafa séð tækifæri í að færa sig til á fasteignamarkaði eða endurfjármagna eldri lán. Því hefur verið mikið um uppgreiðslur eldri lána og þá sérstaklega verðtryggðra lána. Landsmenn hafa einkum sótt í óverðtryggð lán og hlutdeild óverðtryggðra lána í heildarfasteignalánum heimilanna jókst töluvert á nýliðnu ári og er komin upp í 41%; til samanburðar var hún ekki nema 27,5% í upphafi ársins 2020.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - des. 2020

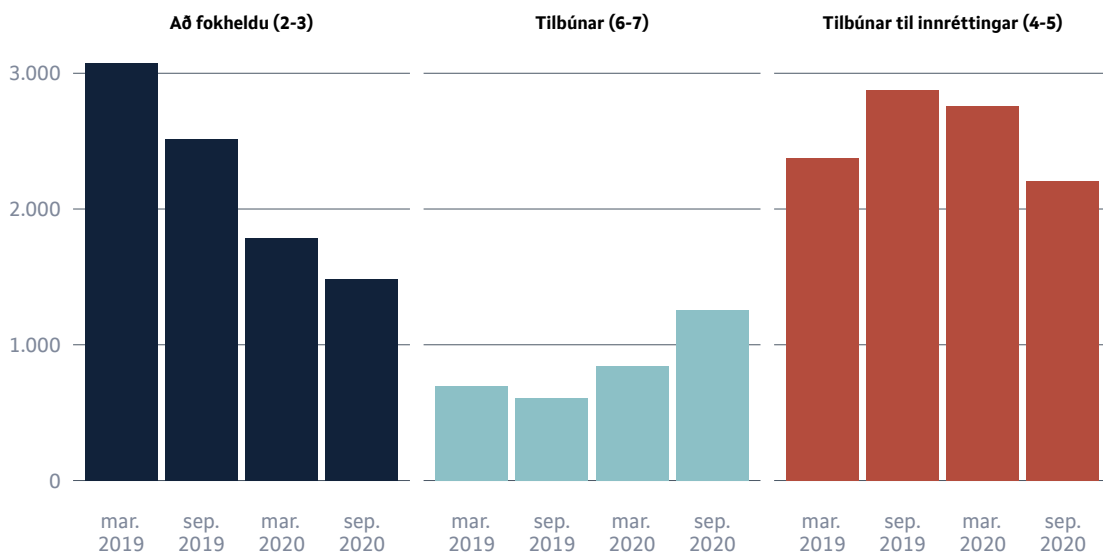


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingarmarkaður

Miklar sveiflur hafa einkennt byggingargeirann hér á landi og hafa hagsveiflur mikil áhrif á starfsemi hans. Því var viðbúið að geirinn myndi dragast saman á árinu 2020, eins og tölur hafa sýnt, en þrátt fyrir að árinu sé lokið er ekki enn komin heildarmynd af því í opinberum gögnum. Ýmis teikn eru þó á lofti um að samdrátturinn verði mögulega minni en óttast var í fyrstu. Hægja tók á vexti í greininni löngu áður en faraldurinn skall á hér á landi, eða snemma á árinu 2019, en á seinni hluta árs 2020 má greina merki um að hægst hafi töluvert á samdrættinum sem mælst hefur. Til að mynda mældist mikill samdráttur í íbúðafjárfestingu á öðrum ársfjórðungi ársins 2020, miðað við árið á undan, en um þrefalt minni á þriðja ársfjórðungi. Miðað við fyrstu þrjá ársfjórðunga ársins 2020 nemur samdráttur íbúðafjárfestingar um 11% eftir mikinn vöxt á síðustu árum.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni

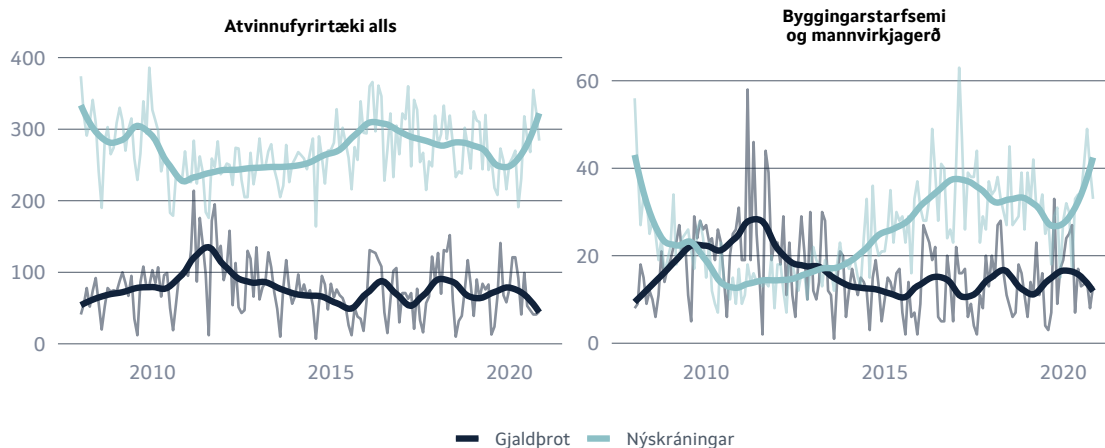


Þrátt fyrir samdrátt í íbúðafjárfestingu var hins vegar talsvert byggt á árinu 2020. Fjölgun íbúða á nýliðnu ári nemur rúmlega þrjú þúsund íbúðum á landsvísi, sem er sambærileg fjölgun og á árinu 2019.⁶ Hins vegar bendir hausttalinng Samtaka iðnaðarins á fjölda íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrannasveitarfélögum til þess að enn frekari samdráttur gæti verið framundan og því líkur á að uppsöfnuð íbúðaþörf muni aukast á ný. Samkvæmt talningunni nú í haust mældist um 18% samdráttur á fjölda íbúða í byggingu og 41% samdráttur í fjölda íbúða á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að fókheldu, frá haustmánuðum í fyrra. Gjaldþrotum í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð fór einnig fjölgandi frá vormánuðum 2019 og allt fram á mitt sumar, en síðan þá virðist landslagið vera að breytast.

⁶ Hér er miðað við fjölda íbúða sem eru a.m.k. skráðar fókheldar.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni
jan. 2008 - nóv. 2020

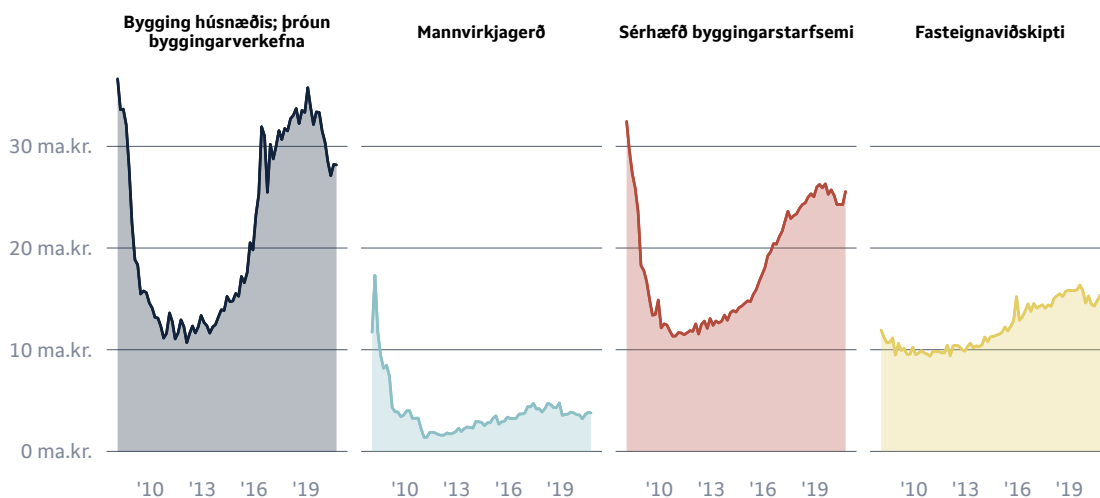


Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Nýskráningum í greininni var tekið að fjölga á haustmánuðum og höfðu einungis tvisvar áður frá árinu 2008 verið fleiri nýskráningar í einum mánuði og skráðar voru í september. Leitnin í nýskráningum hefur legið upp á við frá því í nóvember 2019, eftir að hafa verið á niðurleið síðan í febrúar 2017. Sömu sögu er að segja um gjaldprot í greininni, en þeim hefur fækkað verulega á síðustu mánuðum og leitnin verið á niðurleið frá upphafi árs 2020. Þetta eru hins vegar stærðir sem sveiflast mikið og ber að taka með fyrirvara. Hins vegar mældist aukning í veltu í haust og virðist hún vera farin að aukast á ný. Að auki var örlítil aukning í fjölda kranaskoðana á milli ára, en talningin bendir til þess að aðeins fleiri kranar hafi verið í notkun á árinu 2020 en 2019. Þá hefur hægst verulega á samdrætti vinnuafis í byggingariðnaði.

Velta í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði (ma. kr.)



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Þessi batnandi merki í tölum yfir byggingargeirann má líklega að einhverju leyti rekja aukinnar endurgreiðslu á virðisaukaskatti af nýbyggingar- og viðhaldsframkvæmdum auk þess að væntingar hafa að öllum líkindum færst upp á við í kjölfar mikillar eftirspurnar á fasteignamarkaði síðan síðasta vor. Eftirspurn eftir fasteignum hefur sjaldan verið jafn mikil og nú sem er líklegt til að örva fjárfestingu í íbúðauppbyggingu. Hlutdeildarlánin, sem HMS er nýlega farin að veita, hafa að sama skapi líklega átt sinn þátt í að hafa jákvæð áhrif á væntingar á byggingarmarkaði og ber sá mikli fjöldi þeirra byggingaraðila, sem hyggjast byggja fyrir úrræðið, vott um það. Það er því útlit fyrir að úrræðið muni ná markmiðinu um stuðla að auknum stöðugleika í greininni.

Íbúðapörf til ársins 2040

Íbúðaparfragningu HMS er ætlað að varpa ljósi á hvort framboð af íbúðarhúsnæði sé í samræmi við undirliggjandi þörf landsmanna. Leitast er við að greina svokallaða óuppfyllta íbúðapörf ásamt þeirri þörf sem kann að myndast á næstu árum. Mikilvægt er að túlka hugtakið óuppfyllt íbúðapörf, eins og það er notað í þessari greiningu, með réttum hætti. Með óuppfylltri íbúðapörf er átt við að framboð íbúða sé ekki í samræmi við undirliggjandi þörf heimilanna miðað við mat á íbúafjölda, heimilisgerð og aldurssamsetningu, en ekki að samsvarandi íbúafjöldi sé húsnæðislaus eða í húsnæðishraki.

Í tengslum við vinnu átakshóps í húsnæðismálum árið 2018 var þróað einfalt líkan sem metur íbúðapörf fyrir landið allt út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar og nokkrum meginforsendum. Í kjölfarið gaf Íbúðalánasjóður, forveri HMS, út skýrslu í byrjun árs 2019 með greiningu á íbúðapörf landsins 2019-2040. Aðferðafræðin sem hér er notuð er svipuð og þá en með endurmetnum forsendum. Nú er greiningin uppfærð í fjórða sinn með nýju endurmati á líkaninu fyrir íbúðapörf landsins fyrir árin 2021-2040.⁷

Endurmat og helstu forsendur

Mat á íbúðapörf er nokkuð næmt fyrir forsendum en helsti áhrifapátturinn er mannfjöldaþróun ásamt breytingum á aldri og heimilasmsetningu. Í skýrslu Íbúðalánasjóðs, sem vísað er til, er farið ítarlega yfir þær meginforsendur og áhrifabætti sem þarf að horfa til við mat á íbúðapörf fyrir landið í heild. Þær forsendur eru flestar þess eðlis að geta talist nokkuð tregbreytanlegar a.m.k. til skamms tíma litið og er því vísað í umrædda skýrslu varðandi nánari umfjöllun. Aðrar breytur sem ekki er tekið beint tillit til geta hins vegar haft talsverð áhrif, eins og t.d. verð íbúðarhúsnæðis og hversu viðráðanlegt það er að kaupa húsnæði hverju sinni. Eftirspurn eftir húsnæði fylgir oft hagsveiflum, lánaþörum og aðgengi að fjármagni og getur því tekið þó nokkrum breytingum á tiltölulega skömmum tíma.

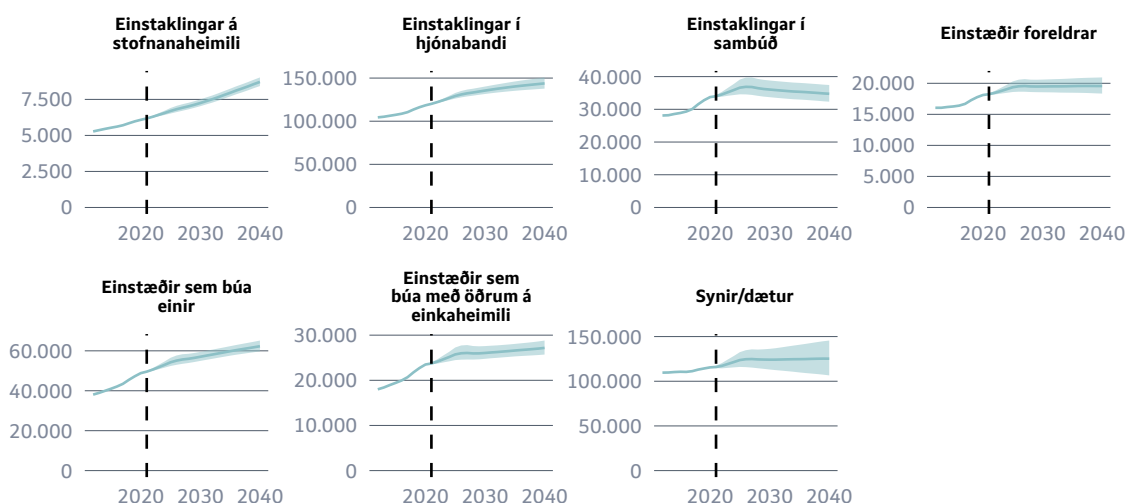
⁷ Íbúðapörf 2019—2040. Íbúðalánasjóður, 2019.

Nokkrar breytingar hafa átt sér stað frá þeirri greiningu sem birt var í síðustu útgáfu af skýrslunni Staða og þróun húsnæðismála í nóvember 2019. Íbúafjöldinn í byrjun árs 2020 var í takt við mannfjöldaspá Hagstofu Íslands en ný mannfjöldaspá gerir hins vegar ráð fyrir aðeins hraðari fjölgun landsmanna á næstu árum.⁸ Nú er gert ráð fyrir að landsmenn verði um 400.000 árið 2026 en eftir það muni svo hægjast á vextinum og að þeir verði um 420.000 árið 2040.

Í spám sem þessum ríkir ávallt töluverð óvissa og er há- og lágspá Hagstofu Íslands ætlað að endurspeglar það, en miðað við þær gæti fjöldinn legið á bilinu 390 – 460 þúsund í lok tímabilsins.

Í endurmati líkansins í ár eru ekki gerðar teljandi breytingar á þróun heimilasetningar innan hvers aldurshóps til ársins 2040 frá fyrri greiningum, enda um hægubreytanlega stærð að ræða. Forsendurnar gefa áætlun um heildarfjölda fólks eftir heimilisgerð til ársins 2040 eins og sjá má á myndinni hér að neðan.

Fólksfjöldi eftir heimilisgerð*

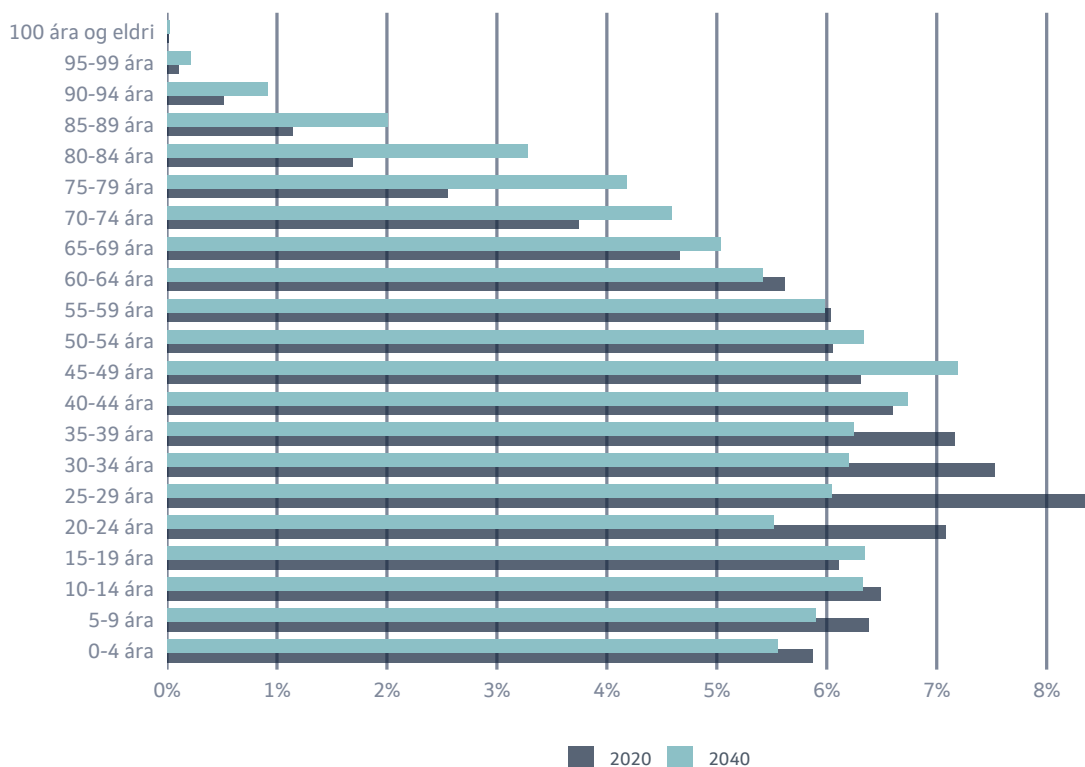


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*m.v. mannfjöldaspá Hagstofu Íslands og forendur HMS um hlutfallslega samsetningu eftir aldri

⁸ Mannfjöldaspá 2020-2069. Hagtíðindi, Hagstofa Íslands, 17. desember 2020.

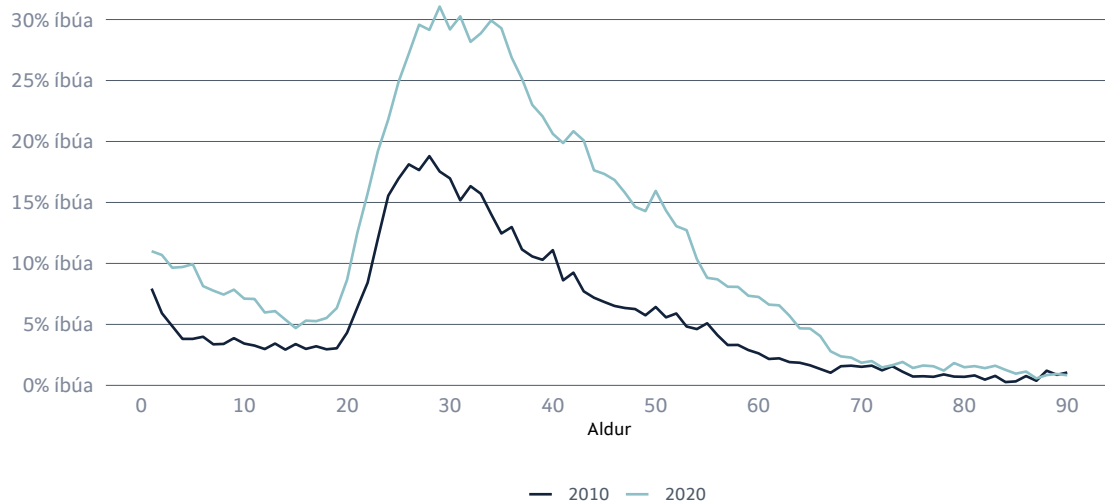
Fyrir utan fólksfjöldann þá hefur aldurssamsetning íbúa einna mest áhrif á spár um íbúðapörf. Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar mun þjóðin eldast nokkuð á næstu 20 árum og til að mynda mun hlutfall íbúa 65 ára og eldri hækka úr um 15% í um 20%. Fólki á aldrinum 25-45 ára fækkar hins vegar hlutfallslega úr um 30% af mannfjölda í um 25%. Breytt aldurssamsetning mun hafa töluvert meiri áhrif á heimilisgerð heldur en breytt heimilisgerð innan ákveðinna aldurshópa. Til að mynda má rekja nærri 95% af fjölgun einstaklingsheimila til þess að þjóðin sé að eldast en aðeins rúmlega 5% vegna þess að algengara verður meðal fólks á ákveðnum aldursbilum að það búi á einstaklingsheimilum.

Aldurssamsetning íbúa 2020 og 2040



Einn af helstu óvissuþáttunum í mannfjöldaspánni er fjöldi aðfluttra umfram brottflutta. Á undanförunum áratug hefur erlendum ríkisborgurum fjölgað verulega, eða um 137% frá ársbyrjun 2010 fram á 3. ársfjórðung 2020. Á sama tíma hefur íbúum með íslenskan ríkisborgararétt fjölgað um 7%. Þannig er nær 60% af fjölgun fólks á landinu til komin vegna erlendra ríkisborgara. Sú þróun er líkleg til þess að halda áfram, en samkvæmt mannfjöldaspánni verða aðfluttir umfram brottflutta á bilinu 6-35 þúsund manns á árunum 2021-2025. Mannfjöldaspáin tekur tillit til þess að aldursdreifing erlendra ríkisborgara verði önnur en íslenskra ríkisborgara.

Hlutfall íbúa með erlent ríkisfang af heildarfjölda íbúa á viðkomandi aldri



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

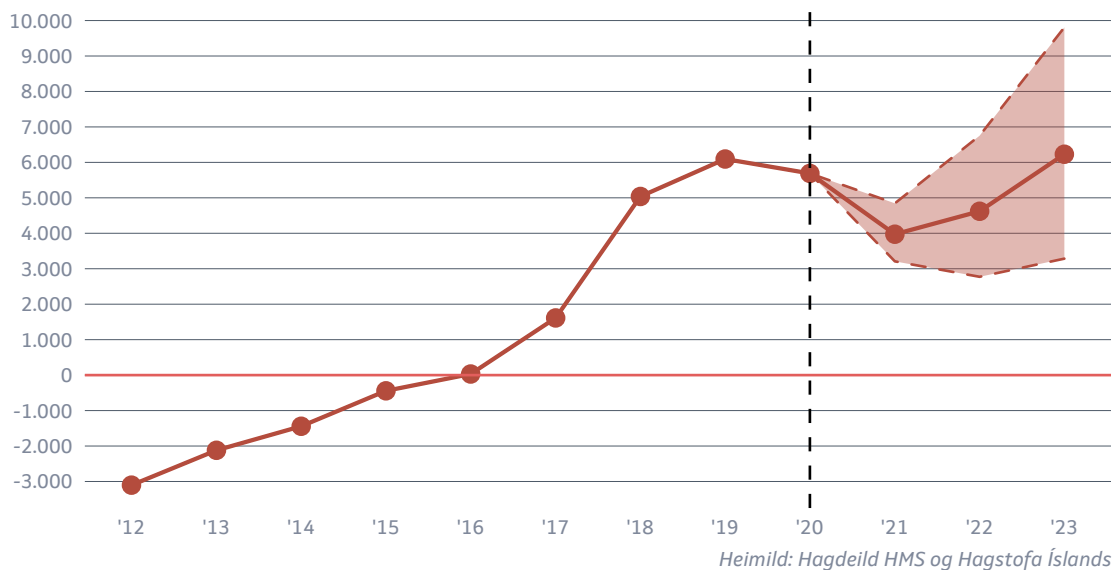
Auk nýrrar mannfjöldaspár er helsta breytingin í matinu að þessu sinni endurmat á fjölda íbúða sem ekki eru í notkun sem íbúðarhúsnæði. Þetta á bæði við um íbúðir í skammtímaleigu til ferðamanna og íbúðir sem ekki eru nýttar sem íbúðarhúsnæði af öðrum ástæðum.⁹ Í kjölfar síðustu efnahagskreppu stóð nokkur fjöldi íbúða tómur vegna offjárfestingar í húsnæði á árunum á undan og vegna fólksfækkunar eftir hrunið. Síðan þá hafa aðstæður breyst til muna og líklegt er að mestallt húsnæði sé nú komið í einhvers konar notkun. Erfitt er þó að segja nákvæmlega til um hvenær offramboð á húsnæði í kjölfar hrunsins hvarf og úppfyllt íbúðapörf byrjaði að myndast. Skráning íbúa og húsnæðis hér á landi er ekki samþætt og því er ekki hægt að greina á einfaldan hátt hversu margar íbúðir eru nýttar til fastrar búsetu hverju sinni. Í fyrri greiningum hefur verið notast við fast jafnvægishlutfall íbúða sem ekki eru í notkun, sem telja mætti eðlilegt í venjulegu árferði, en þar sem um stóran áhrifapátt líkansins er að ræða er hér farin ný leið og metinn breytilegur ferill yfir tíma í takt við undirliggjandi efnahagslegar aðstæður. Eins og í fyrri greiningum er líkanið stillt þannig að framboð af húsnæði er í takt við þörf í upphafi árs 2016. Á árunum 2012 til loka árs 2015 er miðað við að framboð íbúða hafi verið meira en þörf var á.

⁹ Fjöldi skráðra íbúða er ekki sá sami og fjöldi heimila. Hluti skráðra íbúða getur staðið tómur eða er ekki í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði, t.d. nýttur sem frístundahúsnæði, til útleigu til ferðamanna eða er óíbúðarhæfur. Sjá nánari umfjöllun í skýrslunni Íbúðapörf 2019 - 2040. Íbúðalánasjóður, 2019.

Þörf fyrir að meðaltali 1.900 íbúðir á ári hverju fram til ársins 2040

Samkvæmt endurmati líkansins nemur óuppfyllt íbúðapörf um 3.950 íbúðum í byrjun árs 2021, sé miðspá mannfjöldaspár Hagstofu Íslands lögð til grundvallar. Talsverð óvissa ríkir um þetta mat, en miðað við lág- og háspá mannfjöldaspárinnar fæst að reiknuð óuppfyllt íbúðapörf liggur á bilinu 3.200 – 4.850 íbúðir í byrjun árs 2021.

Óuppfyllt íbúðapörf

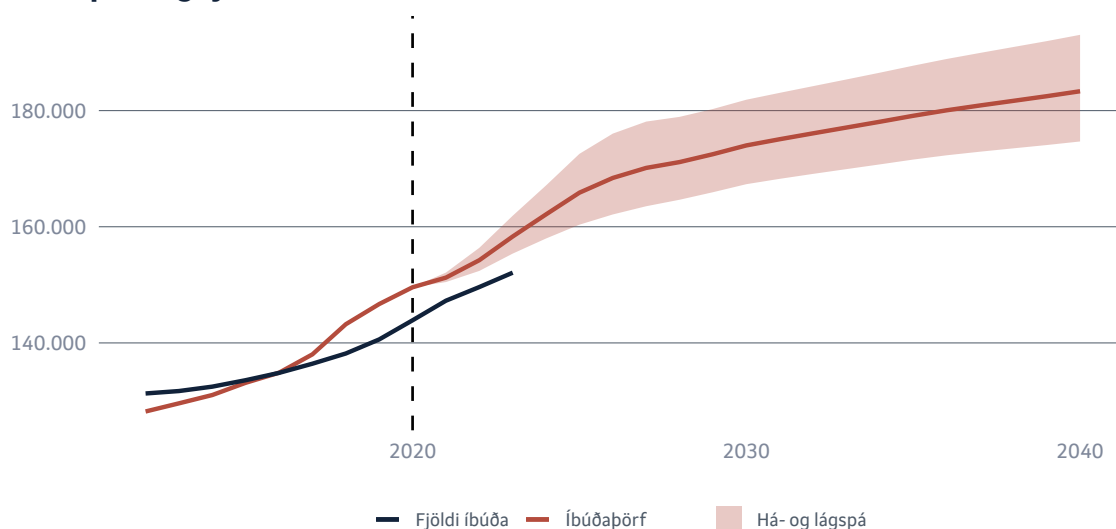


Samkvæmt líkaninu lækkar óuppfyllta íbúðapörfin á milli ára um 1.700 íbúðir. Helstu ástæður fyrir því eru þær að útreiknaður fjöldi heimila, miðað við mannfjöldatölur Hagstofunnar og áætlaða heimilasmæðingu, eykst talsvert minna en fjölgun húsnæðis á milli ára, en fjölgun húsnæðis nam rúmlega þrjú þúsund íbúðum í lok árs 2020 á landinu öllu miðað við um 1.900 heimili. Byggingarmagn ársins 2020 náði því að vinna upp talsvert af óuppfylltu íbúðapörfinni á því ári og vegna COVID-19 faraldursins hefur talsvert dregið úr fólksfjölgun miðað við síðustu ár, en á móti því kemur að fjöldi íbúða sem voru áður alfarið í skammtímaleigu hafa bæst við framboð íbúðarhúsnæðis og lækka þar með þörfina þó nokkuð. Óvíst er hversu hratt markaður fyrir skammtímaleiguhúsnæði til ferðamanna mun vaxa á ný á næstu árum vegna töluverðrar óvissu í efnahagsmálum og áframhaldandi baráttu við farsóttina. Auk þess hefur mikið verið fjárfest í uppbyggingu hótela á síðustu árum sem mun líklega draga eitthvað úr þörf fyrir íbúðir í skammtímaleigu þegar ferðamannaiðnaðurinn tekur aftur við sér.

Óuppfyllt íbúðapörf líkleg til að aukast

Ef horft er til áranna 2021-2023 og miðað er við spá HMS um fjölgun íbúða á því tímabili eykst óuppfyllt íbúðapörfin um 700 íbúðir á milli áranna 2021 og 2022 og um 1.600 íbúðir á milli áranna 2022 og 2023.¹⁰ Helsta ástæðan fyrir því að þörfin er að aukast á þessum árum, samkvæmt líkaninu, er sú að fjölgun heimila er áætluð meiri en mat á fjölgun íbúða miðað við spá um íbúðafjárfestingu, ásamt því að gert er ráð fyrir að ferðamannaiðnaðurinn taki við sér og fleiri íbúðir rati aftur inn á skammtímaleigumarkað. Þetta gefur til kynna að byggja þurfi meira en núverandi spár gera ráð fyrir til að sporna við aukningu á óuppfylltri íbúðapörf á næstu árum. Ef fram fer sem horfir, gæti óuppfyllt íbúðapörf aukist í svipaða tölu árið 2023 og hún var árið 2019.

Íbúðapörf og fjöldi íbúða*



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Fjöldi íbúða frá og með 2020 er metinn út frá spá Seðlabanka Íslands um íbúðafjárfestingu

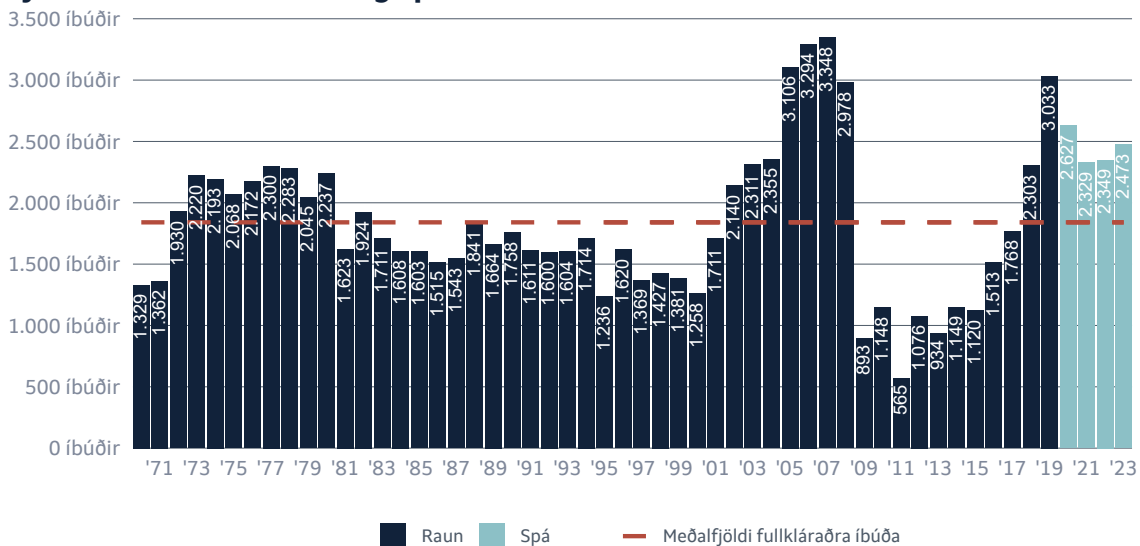
Samkvæmt líkaninu mun íbúðapörf aukast sérstaklega mikið árin 2022-2025 og því er hætt við að óuppfyllt íbúðapörf muni aukast á því tímabili. Eftir 2030 mun íbúðapörf aukast mun hægar og því er mögulegt að þá muni draga verulega úr óuppfylltri íbúðapörf. Til ársins 2040 þarf líklega um 36 þúsund íbúðir í heild til að mæta metinni undirliggjandi íbúðapörf landsins. Þetta samsvarar að meðaltali um 1.900 íbúðum á ári. Ef tímabilið er stýtt um 10 ár, þ.e. stefnt yrði að því að óuppfyllt íbúðapörf yrði upprætt árið 2030 þyrftu um 2.970 íbúðir að bætast við íbúðastofninn á ári að meðaltali á tímabilinu 2021-2030.

¹⁰ Spálíkan HMS um fjölgun íbúða metur líklegan fjölda fullkláraðra íbúða miðað við íbúðafjárfestingu á ársgrundvelli. Miðað er við síðustu spá Seðlabanka Íslands um íbúðafjárfestingu á tímabilinu í Peningamálum 2020/4, 18. nóvember 2020.

Byggingamagn og áætlanir sveitarfélaga miðað við spá um fjölgun íbúða

Að meðaltali hefur verið lokið við byggingu um 1.840 íbúða á ári frá árinu 1970, sem er rétt undir því sem þarf að byggja á ári fram til ársins 2040 til þess að vinna upp metna úppfyllta íbúðapörf. Hagdeild HMS spáir því að fjöldi fullkláraðra íbúða verði nokkuð yfir því á næstu þremur árum og að fjöldinn verði líklega á bilinu 2.300-2.500 á ári. Sú ályktun er m.a. dregin út frá nýjustu spá Seðlabanka Íslands um íbúðafjárfestingu, en aðrir þættir, eins og talning Samtaka iðnaðarins yfir íbúðir í byggingu og spá þeirra um fullbúnar íbúðir ásamt upplýsingum frá sveitarfélögum, renna stoðum undir spána.

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þess má geta að spá Seðlabankans um íbúðafjárfestingu er fremur svartsýn, en samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélögum gera þau ráð fyrir að aðeins fleiri íbúðir en spálíkan HMS metur að verði fullkláraðar á ári næstu þrjú árin, eða að lágmarki rúmlega 2.500 á ári.¹¹

Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga er gert ráð fyrir þörf fyrir um 2.700 íbúðir á ári næstu fjögur árin sem er nálægt neðra bili matsins á úppfylltu íbúðapörfinni árið 2021, samkvæmt líkani hagdeildar HMS. Hins vegar verður að hafa í huga að mat sveitarfélaga er að öllum líkindum vanmat fremur en ofmat. Sveitarfélögin kjósa að setja fram varlega áætlaða húsnæðisþörf í ljósi þess að eftirspurn eftir húsnæði og aðstæður á húsnæðismarkaði geta breyst tiltölulega hratt. Einnig er mikilvægt að taka fram að það liggja ekki fyrir nákvæmar upplýsingar um mat á þörf frá öllum sveitarfélögum.

¹¹ Um neðri mörk er að ræða þar sem ekki fengust svör frá öllum sveitarfélögum við vinnslu þessarar skýrslu.

Landshluti	Hlutfall af heildarfjölda sem þarf að byggja hvert ár
Höfuðborgarsvæði	68%
Suðurnes	11%
Suðurland	10%
Austurland	2%
Norðurland eystra	4%
Norðurland vestra	1%
Vesturland	3%
Vestfirðir	1%
Samtals	100%

Heimild: Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga.

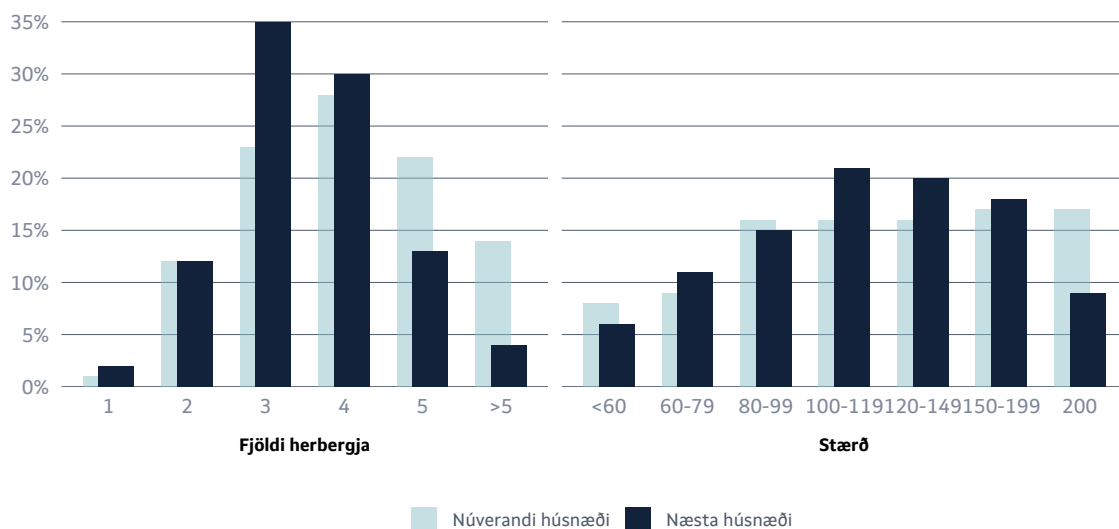
Mesta fjölgunin verði á meðal einstaklingsheimila

Niðurstöður úr greiningu á fjölgun og samsetningu heimila gefur til kynna að einstaklingsheimilum muni fjölga meira en annars konar heimilum. Gert er ráð fyrir að fjölgunin nemi um 674 heimilum á ári til ársins 2040. Hlutfallsleg fjölgun heimila mun einnig vera mest á meðal einstaklingsheimila en gert er ráð fyrir að þau verði 28% fleiri árið 2040 en þau eru nú. Alls mun um 46% af fjölgun heimila til ársins 2040 verða rakin til einstaklingsheimila og um 14% mun koma til vegna heimila sem samanstanda af þörum án barna. Þess má geta að hér er verið að tala um heildarfjölda heimila sem er ekki sama og íbúðapörf því hún tekur til að mynda einnig tillit til íbúða sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu. Hins vegar kemur aðeins 35% af fjölguninni til vegna para með börn og einstæðra foreldra.

Fjölgun heimila	2020 - 2040	Á hverju ári	Hlutfallsleg fjölgun yfir tímabilið	Hlutfall af allri fjölgun
Pör án barna	4.600	230	14%	16%
Pör með börn	8.600	430	20%	30%
Einstæðir foreldrar	1.400	70	8%	5%
Einstaklingsheimili	13.500	670	28%	46%
Heimili með fleiri en einum einstaklingi	900	40	16%	3%
Öll heimili	29.000	1.450	20%	100%

Niðurstöður heimilalíkansins gefa því til kynna að þörf fyrir minni íbúðir eigi eftir að aukast mest. Viðhorfskannanir styðja við þá ályktun, en samkvæmt könnun sem framkvæmd var af Zenter fyrir Íbúðalánasjóð í desember 2019 eru að meðaltali 4,0 herbergi í húsnæði sem fólk býr í, en í næsta húsnæði sem það hyggst flytja í býst það við að herbergin verði 3,5 að jafnaði.¹² Að sama skapi býr fólk að meðaltali í 135 fm húsnæði, en býst við að flytja í 119 fm húsnæði við næstu flutninga að meðaltali. Hins vegar telja ögn fleiri að húsnæði þeirra sé of lítið, eða um 20%, og um 18% að það sé of stórt.

Stærð húsnæðis og stærð næsta húsnæðis samkvæmt könnunum



Heimild: Hagdeild HMS og Zenter

¹² Von er á niðurstöðum nýrrar könnunar í febrúar næstkomandi.

Í húsnæðisáætlunum flestallra sveitarfélaga kemur fram að helst sé vöntun á litlu eða litlu og meðalstóru húsnæði. Það á m.a. við flest sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og Suðurnesjum, nema í Kjósarhreppi, þar sem talað er um að takmarkað landrými sé til frekari uppbyggingar.

Eins og fram kemur í skýrslu um stöðu og þróun á húsnæðismarkaði, sem fylgir í viðauka, er nú þegar farið að byggja fleiri litlar íbúðir en áður. Frá aldamótum hefur hlutfall byggðra íbúða, minni en 70 fm, verið að jafnaði um 12% af öllum íbúðum, en seinustu tvö ár hefur það farið upp í 32,5% og 28,5% á höfuðborgarsvæðinu.

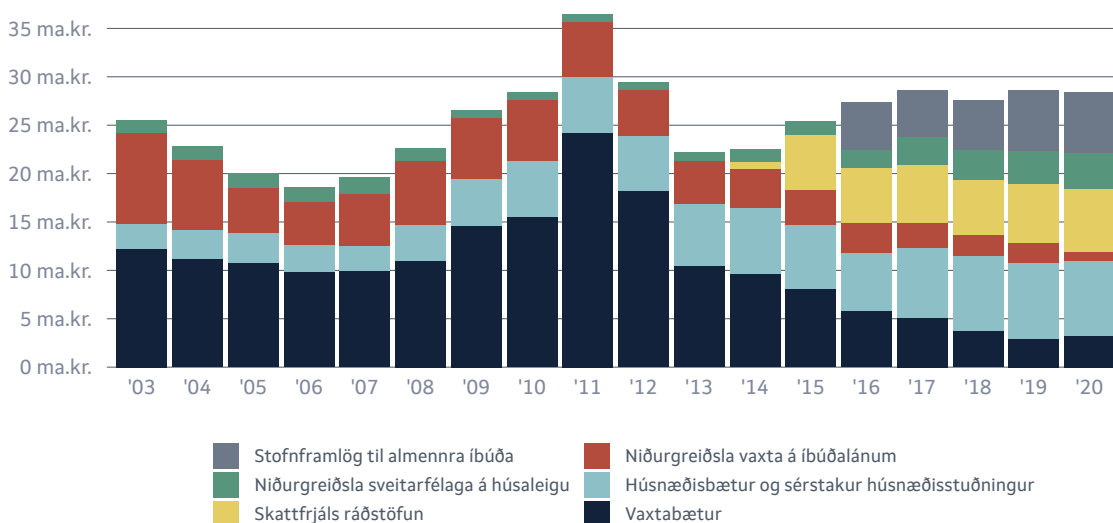
Húsnæðisstuðningur hins opinbera

Húsnæðisstuðningur er fjárhagslegur stuðningur hins opinbera við heimili til öflunar húsnæðis og er hann tengdur stöðu á húsnæðismarkaði. Húsnæðisstuðningur er veigamikill þáttur í aðkomu stjórnvalda að húsnæðismálum og hefur mikil áhrif á uppbyggingu húsnæðismarkaðar, byrði húsnæðiskostnaðar og tækifæri fólks til að velja á milli mismunandi búsetuforma. Markmiðið með húsnæðisstuðningi fer saman við markmið laga um húsnæðismál um að stuðla að öryggi og jafnræði í húsnæðismálum og hann er mikilvægur þáttur í húsnæðisstefnu stjórnvalda hverju sinni. Til þess að stuðla að auknu húsnæðisöryggi er mikilvægt að húsnæðisstuðningur sé markviss og að markmið hans séu skýrt skilgreind.

Húsnæðisstuðningur hins opinbera er fjölbreyttur og eðli hans og samsetning hefur tekið miklum breytingum á undanförunum árum og áratugum. Hagdeild HMS hefur skoðað þróun húsnæðisstuðnings allt frá árinu 2003 og eru þær tölur birtar á myndinni hér fyrir neðan. Á myndinni eru sýndar beinar bótagreiðslur, niðurgreiðslur íbúðalána og húsaleigu, eftirgjöf skatttekna vegna skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar og stofnframlög ríkis og sveitarfélaga vegna almennra íbúða. Tölurnar byggja bæði á áætlunum hagdeildar HMS og uppgefnum fjárhæðum í opinberum reikningum. Þessi samantekt er ekki endilega tæmandi, enda er hægt að færa rök fyrir mismunandi skilgreiningum á því hvað telst til húsnæðisstuðnings. Í þeirri samantekt sem hér er birt eru þó teknir saman veigamestu liðir almenns húsnæðisstuðnings sem hafa verið við lýði undanfarin ár.

Húsnæðisstuðningur hins opinbera 2003-2020

Milljarðar króna, verðlag 2020



Hagdeild HMS áætlað að á árinu 2020 hafi húsnæðisstuðningur hins opinbera numið samtals um 28,4 milljörðum króna. Húsnæðisstuðningur lækkar um 0,2 milljarða króna milli ára á verðlagi ársins 2020. Frá árinu 2003 hefur húsnæðisstuðningur hins opinbera, eins og hann er skilgreindur hér að framan, numið að jafnaði um 1,07% af landsframleiðslu en gera má ráð fyrir að hann hafi verið um 1,04% árið 2020.

Frá árinu 2015 hefur heildarfjárhæð húsnæðisstuðnings ekki breyst mikið að raunvirði en samsetning hans hefur breyst verulega með tilkomu stofnframlaga árið 2016 ásamt nýju kerfi húsnæðisbóta í stað húsaleigubóta og lögfestingu skyldubundins sérstaks húsnæðisstuðnings árið 2017. Vaxtabætur og niðurgreiddir vextir á íbúðalánum hafa aftur á móti minnkað mjög og heldur sú þróun áfram á þessu ári. Áhersla hins opinbera hefur verið að færa sig úr stuðningi í formi vaxtabóta yfir í hlutdeildarlán sem hafið var að veita í lok árs 2020. Nánar verður fjallað um þau síðar í skýrslunni. Hér verður nú gerð nánari grein fyrir þróun og samsetningu ólíkra tegunda húsnæðisstuðnings.

Hlutdeildarlán - nýtt úrræði fyrir tekjulægri fyrstu kaupendum

Alþingi samþykkti þann 3. september síðastliðinn lög nr. 113/2020 um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og tóku þau gildi 1. nóvember 2020. Með lögnum var lögfest heimild fyrir HMS til að veita svokölluð hlutdeildarlán. Hlutdeildarlán eru ný tegund lána sem stendur til boða fyrstu kaupendum og þeim sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár og eru undir ákveðnum tekjumörkum. Hlutdeildarlánunum er þannig ætlað að minnka eiginfjákröfu við fjármögnun íbúðarkaupa með því að HMS láni kaupanda 20% af kaupverði íbúðarinnar vaxtalaust.

Hlutdeildarlán eru eingöngu veitt vegna kaupa á hagkvæmum nýbyggingum eða húsnæði utan höfuðborgarsvæðisins sem hefur verið endurnýjað það mikið að jafna megi því til nýs húsnæðis. Er það m.a. til þess að auka hvata til byggingar hagkvæmra íbúða, breyta eldra húsnæði í hagkvæmar íbúðir og til að draga úr áhrifum úrræðisins á fasteignaverð. Í reglugerð um hlutdeildarlán 1084/2020 er að finna nánari ákvæði um hvaða verð- og stærðarmörk íbúðir þurfa að uppfylla til þess að heimilt sé að kaupa þær með hlutdeildarláni.

Skilyrði sem kaupandi þarf að uppfylla eru eftirfarandi:

- Kaupandi þarf að vera að kaupa sína fyrstu fasteign eða ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár. Undir það falla því allir þeir sem hafa ekki átt fasteign áður og þeir sem t.d. misstu fasteign í hruninu og hafa verið á leigumarkaði síðan.

- Tekjur kaupanda þurfa að vera lægri en 630 þús. kr. á mánuði ef um einstakling er að ræða eða 880 þús. kr. fyrir hjón/sambúðarfólk að viðbættum 130 þús. kr. fyrir hvert barn.
- Kaupandi þarf að sýna fram á að hann geti ekki keypt fasteign nema með hlutdeildarláni, það er hann má ekki eiga nægt eigið fé til þess að geta keypt fasteign án aðstoðar. Hann þarf þó að eiga a.m.k. 5% kaupverðs sem hann leggur fram sem eigið fé.
- Heimilt er að veita allt hlutdeildarlán sem nemur allt að 30 % af kaupverði eignar ef kaupandi hefur tekjur undir 418 þús. kr. á mánuði, miðað við einstakling eða lægri en 585 þús. kr. miðað við hjón/sambúðarfólk, enda eigi kaupandi a.m.k. 5% eigið fé og standist viðkomandi greiðslumat fyrir láni sem nemur 65% af verðmæti eignarinnar.
- Meðalafborganir lána mega ekki nema meira en 40% af ráðstöfunartekjum umsækjanda.

Hlutdeildarlánið ber ekki vexti á lánstímanum en endurgreiðist við sölu, eða að 25 árum liðnum í síðasta lagi, og nemur þá endurgreiðslufjárhæðin sama hlutfalli af verðmæti fasteignar við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam. Sem dæmi mætti nefna að ef upphaflegt kaupverð íbúðar var 40 m.kr. og fjárhæð hlutdeildarláns 8 m.kr. og íbúðin síðar seld fyrir 50 m.kr. þyrfti lántaki að endurgreiða 10 m.kr. Ef fasteignarverð hefði aftur á móti lækkað þannig að fasteignin seldist fyrir 30 m.kr. yrði endurgreiðslufjárhæðin 6 m.kr.

Sem fyrr greinir tóku lögin gildi 1. nóvember 2020 og var opnað fyrir umsóknir um hlutdeildarlán 2. nóvember. Alls bárust 192 umsóknir um hlutdeildarlán í fyrsta umsóknarferli. Fyrir árslok 2020 hafði HMS gefið út 98 lánsvilyrði um hlutdeildarlán.

Úrræðið gerir einnig ráð fyrir því að byggingaraðilar sem ætla sér að selja íbúðir til þeirra sem rétt geta átt á hlutdeildarláni þurfi að skrá sig hjá HMS og gera samning við stofnunina um samstarf vegna byggingar íbúða sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána um hagkvæmni og hámarksverð.

Opnað var fyrir skráningu byggingaraðila á sama tíma og fyrir umsóknir um lánin. Í janúar 2021 höfðu 117 byggingaraðilar skráð sig hjá HMS og óskað eftir samþykki fyrir 3.172 íbúðum auk þess sem HMS hafði samþykkt 834 íbúðir sem uppfylltu skilyrði hlutdeildarlána. Af þessum 834 íbúðum voru 350 þeirra á höfuðborgarsvæðinu eða 42% og 484 á landsbyggðinni eða 58%.

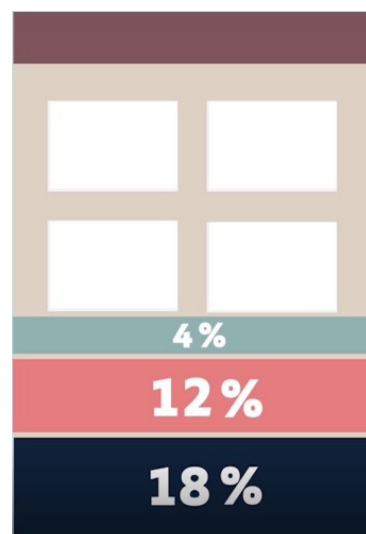
Stofnframlög og almenna íbúðakerfið

Lög um almennar íbúðir voru samþykkt á Alþingi í júní 2016 í kjölfar samkomulags verkalýðshreyfingarinnar og stjórnvalda í tengslum við kjarasamningaviðræður árið 2015. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Með lögnum var hinu svokallaða almenna íbúðakerfi komið á fót og er það byggt á danskri fyrirmynd (d. *almene boliger*).

Tekjur og eignir þeirra sem sækja um að búa í almennum íbúðum mega ekki vera umfram ákveðin mörk við upphaf leigutíma, enda er kerfinu ætlað að styðja við uppbyggingu leiguíbúða fyrir tekju- og eignalága. Í dag eru tekjumörkin um 554.250 kr. á mánuði fyrir einstaklinga og 776.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þessar fjárhæðir bætast tæpar 139.000 krónur á mánuði fyrir hvert barn og ungmenni að tuttugu ára aldri sem býr á heimilinu. Samanlögð heildareign leigjenda almennrar íbúðar, að frádregnum heildarskuldum, skal þá ekki nema hærri fjárhæð en tæplega 7,2 milljónum króna. Leigufjárhæð skal vera viðráðanleg og að jafnaði ekki hærri en sem nemur fjórðungi tekna þeirra leigjenda sem í íbúðunum búa. Leigutekjur eiga þó að meginstefnu til að duga fyrir öllum kostnaði við íbúðirnar og því þurfa þær að vera hagkvæmar.

Segja má að almenna íbúðakerfið byggji á gömlum grunni þar sem það kemur að vissu leyti í stað eldra kerfis verkamannabústaða sem var við lýði á tuttugustu öldinni. Þar var einnig um að ræða íbúðakerfi sem rekið var á félagslegum grunni, fyrir atbeina verkalýðshreyfingarinnar og með stuðningi stjórnvalda, án þess þó að vera í beinni eigu ríkis eða sveitarfélaga.

Með heimild ríkis og sveitarfélaga til að veita stofnframlög til byggingar á almennum íbúðum er gagngert stefnt að áðurnefndu markmiði laga um almennar íbúðir um að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem eru undir tekju- og eignamörkum laganna. HMS fer með úthlutun stofnframlags ríkisins sem nemur 18% af stofnvirði almennra íbúða, það er kostnaði við byggingu íbúða eða kaup á þeim. Við það bætist stofnframlag þess sveitarfélags þar sem almennar íbúðir eru staðsettar, en það nemur 12% af stofnvirði íbúðanna.



Einnig er heimilt að veita tvenns konar viðbótarframlög ríkisins. Annars vegar er heimilt að veita allt að 4% viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga (félagslegt íbúðarhúsnæði) og vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum. Hins vegar er heimilt að veita sérstakt byggðaframlag frá ríkinu til viðbótar öðrum stofnframlögum vegna almennra íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur þörf fyrir og ákvarðar fjárhæðir viðbótarframlaga.

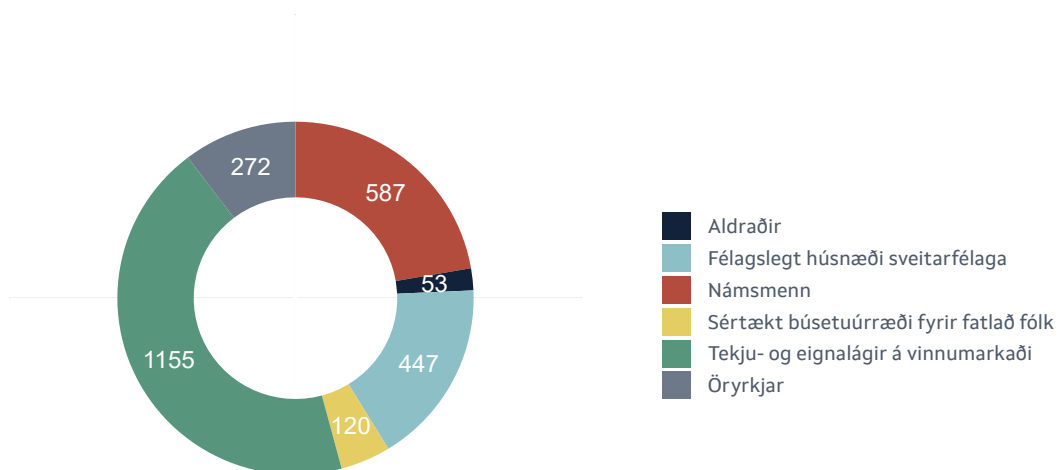
Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga nema því að lágmarki 30%, en geta orðið talsvert hærri ef þörf er á veitingu beggja tegunda viðbótarframlaga ríkisins.

Stofnframlög eru húsnæðisstuðningur í formi eiginfjár sem er almennt í fyrsta lagi endurkræfur þegar stofnframlagshafi hefur lokið við endurgreiðslu á lánsfjármögnun sem tekin hefur verið vegna byggingar eða kaupa á hlutaðeigandi almennum íbúðum. Þá er ekki gerð krafa um endurgreiðslu viðbótarframlaga í slíkum tilvikum. Hins vegar er gerð krafa um endurgreiðslu þeirra ef heimild er veitt til að selja almenna íbúð eða ef eigandi almennrar íbúðar t.d. brýtur gegn þeim reglum sem gilda um notkun slíkra íbúða.

Þeir lögaðilar sem fá stofnframlög skulu alltaf vera reknir án hagnaðarsjónarmiða en form þeirra getur verið mismunandi. Þannig er heimilt að veita stofnframlög til húsnæðissjálfsseignarstofnana, sveitarfélaga og lögaðila sem eru að fullu í eigu sveitarfélaga og einnig til lögaðila sem voru starfandi þegar lög um almennar íbúðir tóku gildi í júní 2016 og uppfylltu þá skilyrði til þess að fá lán á niðurgreiddum vöxtum hjá Íbúðalánasjóði. Ráðherra getur þá samþykkt að heimilt sé að veita öðrum aðilum stofnframlag, ef þeir eru ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Síðan almenna íbúðakerfinu var komið á fót hafa stofnframlög verið veitt vegna bygginga eða kaupa á samtals 2.625 almennum íbúðum. Til samanburðar voru alls 3.299 íbúðir byggðar hér á landi í fyrra og því er ljóst að umfang uppbyggingar almenna íbúðakerfisins er mikið í öllum samanburði. Stofnframlög ríkisins vegna þessara 2.625 íbúða, að meðtöldum viðbótarframlögum, nema samtals 15,3 milljörðum króna. Samanlagt stofnvirði þessara verkefna er um 79 milljarðar króna. Um 22% þeirra íbúða sem hlotið hafa stofnframlög eru félagslegar íbúðir sveitarfélaga, þar af eru rúmlega 7% vegna sértækra búsetuúrræða fyrir fatlað fólk. Þá eru 22% íbúðanna fyrir námsmenn og rúmlega 10% íbúðir fyrir öryrkja. Þá eru 2% íbúða sérstaklega ætlaðar öldruðum. Það sem eftir stendur, 44%, eru aðrar almennar íbúðir, einkum fyrir tekju- og eignalágt fólk á vinnumarkaði.

Íbúðir sem hafa hlotið stofnframlög 2016-2020



Í yfirlýsingu stjórnvalda frá árinu 2015 um aðgerðir í húsnæðismálum var gert ráð fyrir byggingu 2.300 almennra íbúða á árunum 2016 til 2019. Í aðgerðum stjórnvalda til stuðnings lífsskjarasamningum sem kynntar voru í byrjun árs 2019 var gert ráð fyrir um tveimur milljörðum króna til viðbótar árlega í stofnframlög á árunum 2020 til 2022 frá því sem áætlað var í fjármálaáætlun. Því er nú gert ráð fyrir 3,8 milljörðum árlega í stofnframlög á árunum 2021 og 2022.

Af þeim ríflega 2.600 íbúðum sem stofnframlög hafa verið veitt til í dag eru rúmlega 700 íbúðir komnar í útleigu. Áætla má að í kringum 1.300 manns séu þar með komin með öruggt og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu, þar sem greiðslubyrði vegna leigu fer að jafnaði ekki yfir 25% af tekjum viðkomandi leigjenda. Það er því mikilvægt að halda uppbyggingu almenna íbúðakerfisins áfram til að stuðla að því að fleiri einstaklingar og fjölskyldur geti átt kost á slíku öryggi.

Almenna íbúðakerfið er bylting í umhverfi leigumarkaðar. Í leigjendakönnun Zenter og HMS sem framkvæmd var í september 2019 kom fram að á þeim tíma kvaðst ríflega 23% leigjenda greiða meira en helming ráðstöfunartekna sinna í húsaleigu. Samskonar könnun var einnig framkvæmd árið 2020 og benda niðurstöður þeirrar könnunar til að staða leigjenda hafi versnað á milli ára sé horft til þessa mælikvarða. Samkvæmt könnuninni í ár kvaðst talsvert stærri hluti leigjenda greiða meira en þriðjung af sínum ráðstöfunartekjum í leigu. Þá hefur hlutfall þeirra sem greiða meira en helming ráðstöfunartekna sinna hækkað úr 23% á árinu 2019 í ríflega 30% samkvæmt könnun ársins 2020.¹³ Það er því ljóst að enn er mikil þörf á frekari uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.

¹³ Samkvæmt leigumarkaðskönnunum sem Zenter framkvæmdi fyrir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í september 2019 og 2020.

Breytingar á lögum og reglum um almennar íbúðir og stofnframlög

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 frá gildistöku þeirra. Þar ber einna helst að nefna þær breytingar sem voru gerðar á lögnum með lögum nr. 148/2019, sem tóku gildi 1. janúar 2020. Í kjölfarið var einnig gefin út ný reglugerð á grundvelli laganna, þ.e. reglugerð nr. 183/2020 sem á sama tíma felldi úr gildi eldri reglugerð um stofnframlög nr. 555/2016. Með lögum nr. 148/2019 voru meðal annars gerðar breytingar á tekjumörkum leigjenda, skiptingu á útgreiðslu stofnframlags ríkisins og sveitarfélaga og skylda til að verðtryggja síðari útgreiðslu stofnframlags ríkisins var lögfest. Þá var svigrúm HMS til að veita viðbótarframlög vegna svæðisbundinna aðstæðna aukið, þ.e. þegar fyrir hendi er misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúða á viðkomandi svæði. Eftirfarandi er frekari útlistun á þessum helstu breytingum sem urðu á lögum um almennar íbúðir í upphafi árs 2020.

Breytingar voru gerðar á tekju- og eignamörkum laga um almennar íbúðir og voru mörkin hækkuð umtalsvert. Fyrir einstakling eru tekjumörkin nú 6.651.000 krónur og fyrir hjón 9.312.000 krónur. Við fjárhæðirnar bætast 1.663.000 krónur fyrir hvert barn eða ungmenni að tuttugu ára aldri sem býr á heimilinu. Með hækkun á tekjumörkunum eru þau nú í samræmi við tekjur þess leigjendahóps sem ætlunin var að almennar íbúðir stæðu til boða fyrir, sbr. yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 2015 sem var liður í að greiða fyrir gerð kjarasamninga, það er tekjur tveggja lægstu tekjufimmtunganna.

Fyrir breytingar á lögnum var óheimilt að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis ef bygging þess hafði hafist áður en sótt var um stofnframlag til HMS eða sveitarfélags. Eftir breytinguna er heimilt að víkja frá þessu ef um nýbyggingu er að ræða og ef umsækjandi sýnir fram á að hönnun íbúðarhúsnæðisins og fyrirhuguð framkvæmd verkefnisins sé hagkvæm og samrýmist markmiðum laganna.

Svigrúm HMS til að veita viðbótarframlag vegna sérstakra svæðisbundinna aðstæðna var aukið, en áður gat slíkt framlag að hámarki numið 6% af stofnvirði. HMS ákvarðar nú fjárhæð þess, þannig að leiguverð sem er ákvarðað miðað við sjálfbæran rekstur viðkomandi íbúða sé alla jafna í samræmi við leiguverð á viðkomandi svæði og fari að jafnaði ekki umfram fjórðung af tekjum leigjenda þeirra. Framlag þetta er aðeins heimilt að veita vegna almennra íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. Markmiðið með framlagi þessu er að stuðla að auknu framboði almennra íbúða á markaðssvæðum sem eru óvirkari en önnur vegna framangreindra aðstæðna.

Þá voru einnig gerðar breytingar er varða útgreiðslu stofnframlags ríkisins þegar um byggingu almennra íbúða er að ræða. Meginreglan um að helmingur stofnframlags sé greiddur út við samþykki umsóknar er óbreytt. Sú breyting var hins vegar gerð að seinni helmingur þess skal greiddur út þegar vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar liggur fyrir við byggingu almennra íbúða, en áður var greiðslutíminn miðaður við útleigu almennrar íbúðar. Þá var HMS jafnframt heimilað að greiða út sem nemur 75% af stofnframlagi við samþykki umsóknar, í þeim tilvikum þegar um er að ræða stofnframlagshafa sem áður hefur fengið úthlutað stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Eftir breytingu á lögnum er HMS heimilt að gera samkomulag við umsækjanda sem áður hefur fengið úthlutað stofnframlagi, um úthlutun stofnframlaga til allt að þriggja ára í senn. Slíkt samkomulag skal byggja á tímasettri framkvæmdaáætlun um byggingu almennra íbúða. Önnur skilyrði sem þurfa að vera uppfyllt til að slíkt samkomulag sé gert eru að fyrir hendi sé fjárheimild í fjárlögum, að frestir samkvæmt framkvæmdaáætlun séu haldnir og að hliðstætt samkomulag hafi verið gert við það sveitarfélag þar sem almenn íbúð verður staðsett.

Sveitarfélög geta nú lagt fram stofnframlag sitt í formi húsnæðis sem breyta á í almennar íbúðir, enda sé húsnæðið ekki þess eðlis að mati HMS að telja verði óhagkvæmt að breyta því í almennar íbúðir. Þá getur stofnframlag sveitarfélags áfram einnig falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að greiða til sveitarfélagsins vegna íbúðanna.

Með lögum nr. 148/2019 bættust þrjú bráðabirgðaákvæði við lög um almennar íbúðir nr. 52/2016, bráðabirgðaákvæði V.-VII. Fyrri ákvæðin tvö varða viðbótarframlög vegna stofnframlaga sem veitt voru á árunum 2016 og 2017. Viðbótarframlögin miðast við þá hækkun sem varð á viðmiðum um hámarksbyggingarkostnað á tímabilinu. Í fyrsta bráðabirgðaákvæðinu er kveðið á um skyldu HMS til að veita slík viðbótarframlög og í því næsta er kveðið á um heimild sveitarfélaga til að veita slík viðbótarframlög miðað við sömu forsendur.

Þriðja bráðabirgðaákvæðið felur í sér forgangsreglu við afgreiðslu umsókna um stofnframlög, þ.e. skyldu HMS til að miða við að minnst tveir þriðju hlutar þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni renni til íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði, að því gefnu að hlutfall umsókna um slíkar íbúðir nái því hlutfalli. Bráðabirgðaákvæði þetta fellur úr gildi þegar stofnframlögum hefur verið úthlutað til 1.534 almennra íbúða sem ætlaðar eru þessum leigjendahópi. Samkvæmt athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu miðast íbúðafjöldinn við skuldbindingar ríkisins samkvæmt áðurnefndri yfirlýsingu frá 2015 um húsnæðismál og yfirlýsingu ríkisstjórnar um ráðstafanir til að greiða fyrir gerð kjarasamninga sem gerð var samhliða.

Rétt er að geta þess að þegar þetta er ritað hefur stofnframlögum verið úthlutað til alls 1.155 íbúða sem ætla má að séu fyrir tekju- og eignaminni leigjendur á vinnumarkaði líkt og sjá má á mynd hér í upphafi kaflans.

Félagslegar lánaheimildir HMS

Eitt af hlutverkum HMS er að stuðla að því, m.a. með lánveitingum, að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði og leitast við að tryggja að almenningur hafi aðgang að öruggu og vistvænu húsnæði á viðráðanlegu verði og í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, þannig að almenningur hafi raunverulegt val um búsetuform.

Við gildistöku laga um HMS var gerð grundvallarbreyting á fjármögnun útlána samkvæmt lögum um húsnæðismál. Nú er árlega gert ráð fyrir félagslegum lánveitingum í fjárlögum og fjármálaáætlun ríkisins í gegnum sérstakan sjóð, húsnæðissjóð, sem er í eigu ríkisins og undir yfirumsjón stjórnar HMS. Húsnæðissjóður hefur þannig m.a. það hlutverk að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál. Lánasafn húsnæðissjóðs nam þann 30. júní 2020 um 131 ma. kr. Ráðstöfunarfé sjóðsins kemur annars vegar af tekjum eiginfé hans og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánum í eigu sjóðsins og hins vegar af lánum sem hann tekur frá ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsfjárbörf byggða á húsnæðisáætlunum.

Í fjárlögum 2021 er í 6. tölul. 5. gr. gert ráð fyrir heimild ríkisins til að lána húsnæðissjóði 25 ma. kr. á árinu vegna útlána sjóðsins. Fjárveitingin byggir á lánsfjáráætlun HMS samkvæmt árlegri áætlun. Lánsfjárbörfin er byggð á húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og greiningum HMS, en þar er horft til íbúðaparfar til lengri tíma og óuppfylltrar íbúðaparfar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur áætlað þörf fyrir lántökur hjá ríkissjóði vegna útlána 2020-2025. Niðurstaða þeirrar áætlunar er að vænt útlán á árunum 2020-2025 nemi um 25 ma. kr. á ári. Miðað við það væri hlutdeild húsnæðissjóðs á fasteignalánamarkaði rétt um 5%. Sjá nánar í eftirfarandi töflu:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Almennar	10 m. kr.	10 m. kr.	10 m. kr.	10 m. kr.	10 m. kr.	10 m. kr.
Hlutdeildarlán	3.5 m. kr.	3.6 m. kr.	3.7 m. kr.	3.8 m. kr.	3.9 m. kr.	4.1 m. kr.
Aðrar nýjar íbúðir	5 m. kr.	5.2 m. kr.	5.3 m. kr.	5.4 m. kr.	5.6 m. kr.	5.8 m. kr.
Notaðar íbúðir	6 m. kr.	6.2 m. kr.	6.4 m. kr.	6.6 m. kr.	6.8 m. kr.	7 m. kr.
Lánsfjárförf	24.5 m. kr.	24.9 m. kr.	25.4 m. kr.	25.8 m. kr.	26.3 m. kr.	26.8 m. kr.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun lánar einstaklingum, sveitarfélögum og óhagnaðardrífnum félögum til kaupa og byggingar á íbúðum um allt land. Lánaflokkar HMS samkvæmt lögum um húsnæðismál eru:

- Húsnæðislán til einstaklinga.
- Hlutdeildarlán.
- Lán fyrir hjúkrunarheimili.
- Lán til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum.
- Aukalán til einstaklinga með sérþarfir.
- Lán fyrir heimili og dagdvalarstofnanir fyrir aldraða.
- Lán til byggingar eða kaupa á sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk.
- Viðgerðarlán vegna félagslegra eignaríbúða.
- Lán til tækninýjunga eða annarra umbóta í byggingariðnaði.
- Lán til byggingar eða kaupa á vistheimilum fyrir börn og unglinga.
- Lán til byggingar íbúðarhúsnæðis á markaðssvæðum þar sem misvægi er í byggingarkostnaði og markaðsverði.

Lán til einstaklinga eru bundin við hámarksfjárhæð og hámarksverð fasteigna sem keyptar eru, en markmið þeirra er að tryggja fólki aðgang að lánsfé og að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu einstaklinga. Þannig sinnir HMS helst útlánum til tekjulægri einstaklinga og til kaupa eða byggingar íbúða á svæðum þar sem erfiðara getur verið að fá fjármögnun með tilliti til markaðsaðstæðna. Stofnunin býður einnig upp á endurbótalán vegna viðauka eða endurbóta á fasteign og aukalán til einstaklinga með sérþarfir.

Þá lánar stofnunin einnig hlutdeildarlán til fyrstu kaupenda og þeirra sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum. Markmið lánanna er að uppfylla eiginfjákröfu við fyrstu íbúðarkaup. Nánar er fjallað um hlutdeildarlán í sérstökum kafla í þessari skýrslu.

Húsnæðisstuðningur á landsbyggðinni

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur undanfarin misseri unnið að tilraunaverkefni í þeim tilgangi að mæta áskorunum í húsnæðismálum á landsbyggðinni. Markmiðið með verkefninu er að leita leiða til þess að greiða fyrir byggingu á nýju íbúðarhúsnæði á svæðum þar sem íbúðaskortur hefur staðið í vegi fyrir eðlilegri framþróun byggðarlaga.

Margar af þeim tillögum sem hafa verið lagðar fram í tengslum við verkefnið eru nú komnar til framkvæmda. Má þar nefna breytingar sem hafa verið gerðar á lögum um almennar íbúðir og er nú heimilt að veita sérstakt byggðaframlag frá ríkinu til viðbótar svokölluðum stofnframlögum, sem fjallað var nánar um hér að ofan. Sérstaka byggðaframlagið er ætlað til byggingar leiguíbúða fyrir tekju- og eignaminni á svæðum þar sem bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúða. Við ákvörðun á fjárhæð sérstaka byggðaframlagins er horft til markaðsaðstæðna á viðkomandi svæði þar sem fyrirhugaðar íbúðir munu rísa og er framlaginu ætlað að stuðla að sjálfbærni í rekstri íbúðanna.

Jafnframt veitir HMS nú lán í lánaflokki sem er eingöngu ætlaður til byggingar á íbúðum á svæðum þar sem misvægi er á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúða. Lánin eru veitt til sveitarfélaga, einstaklinga og félaga sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni. Tilgangur lánaflöksins er að veita sömu tækifæri til fjármögnunar nýrra íbúða óháð staðsetningu þeirra, á sambærilegum lánskjörum og bjóðast á virkari markaðssvæðum og er heimilt að fá lánin greidd út á framkvæmdartíma í samræmi við framvindu á byggingu íbúðanna.

Á mörgum landssvæðum hefur verið skortur á íbúðum til langtímaleigu og var Leigufélagið Bríet, sem er sjálfstætt starfandi óhagnaðardrifið leigufélag í eigu HMS, stofnað til þess að mæta þeirri þörf. Bríeti er ætlað að sinna almannapjónustuhlutverki með því að tryggja aðgengi að hagkvæmum íbúðum til langtímaleigu á landsbyggðinni. Unnið er að því að fjölga íbúðum í eignasafni Bríetar í samræmi við þörf á leiguíbúðum á viðkomandi svæðum og er lögð sérsök áhersla á að þær íbúðir séu nýbyggingar.

Nú þegar hafa þessi úrræði verið nýtt með þeim árangri að leiguíbúðum hefur verið fjölgað á stöðum þar sem ríkt hefur stöðnun í húsnæðismálum í fleiri ár eða jafnvel áratugi. Sem dæmi má nefna Búðardal í Dalabyggð þar sem byggðar hafa verið almennar íbúðir með stofnframlögum ásamt sérstöku byggðaframlagi, en bygging íbúðanna var einnig fjármögnuð með lánum frá HMS.

Sömu sögu er að segja á Vopnafirði í Vopnafjarðarhreppi og í Reykhólahreppi. Þá hefur Leigufélagið Bríet sem dæmi keypt íbúðir úr nýbyggingu á Drangsnesi í Kaldrananeshreppi til langtímaleigu.

Ánægjulegt er að sjá hversu mörg byggingarverkefni hafa orðið að veruleika á árinu og eru fjölmörg verkefni í vinnslu. Gangi áætlanir eftir mun verða fjölgun leiguíbúða víðsvegar um landið sem mun verða til þess að mæta fyrirliggjandi íbúðapörf og í leiðinni styðja við eðlilegan framgang byggðarlaga og efla þar atvinnulíf.

Í tengslum við tilraunaverkefnið um húsnæðismál á landsbyggðinni hefur komið bersýnilega í ljós að húsnæðismál eru samstarfsverkefni sveitarfélaga, ríkisins og byggingaraðila. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur því stofnað til samstarfsvettvangs um húsnæðisuppbýggingu á landsbyggðinni sem ber nafnið *Tryggð byggð*. Markmiðið með *Tryggðri byggð* er að miðla upplýsingum og gefa betri yfirsýn yfir þau verkefni og úrræði sem í boði eru í þeim tilgangi að tryggja uppbýggingu leiguíbúða á landsbyggðinni í samræmi við þörf.

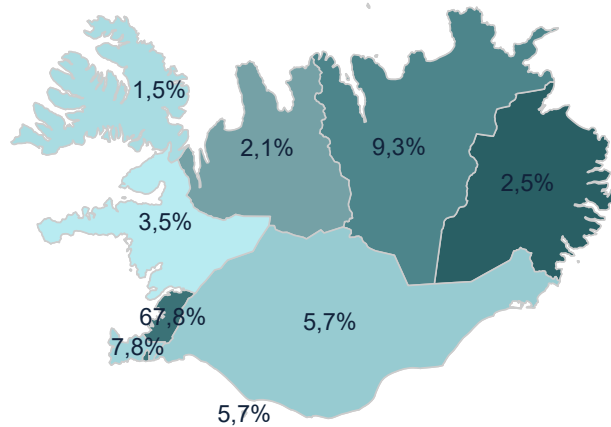
Húsnæðisbætur

Húsnæðisbótum skv. lögum nr. 75/2016 er ætlað að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda og koma þannig til móts við þau heimili sem lægstar tekjur hafa. HMS er framkvæmdaraðili laganna og sér því um móttöku umsókna, afgreiðslu, útreikning, endurreikning og útgreiðslu húsnæðisbóta.

Húsnæðisbætur eru reiknaðar út frá grunnfjárhæðum sem taka mið af fjölda heimilismanna óháð aldri. Einnig er tekið tillit til tekna og eigna heimilismanna 18 ára og eldri og greiðslupátttöku í húsnæðiskostnaði og geta bæturnar þannig að hámarki numið 75% af húsnæðiskostnaði en fara að öðru leyti ekki eftir leiguverði. Á árinu 2020 fengu að jafnaði rúmlega 16.000 heimili húsnæðisbætur mánaðarlega. Tæplega 30.000 einstaklingar eru að baki þessum heimilum, eða um 8% landsmanna, þar af eru rúmlega 9.500 börn.

Langflestar umsóknir um húsnæðisbætur berast frá leigjendum með lögheimili í Reykjavík eða í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu eða 67% allra umsókna. Hér má sjá skiptingu umsækjenda eftir lögheimili.

Húsnæðisbætur

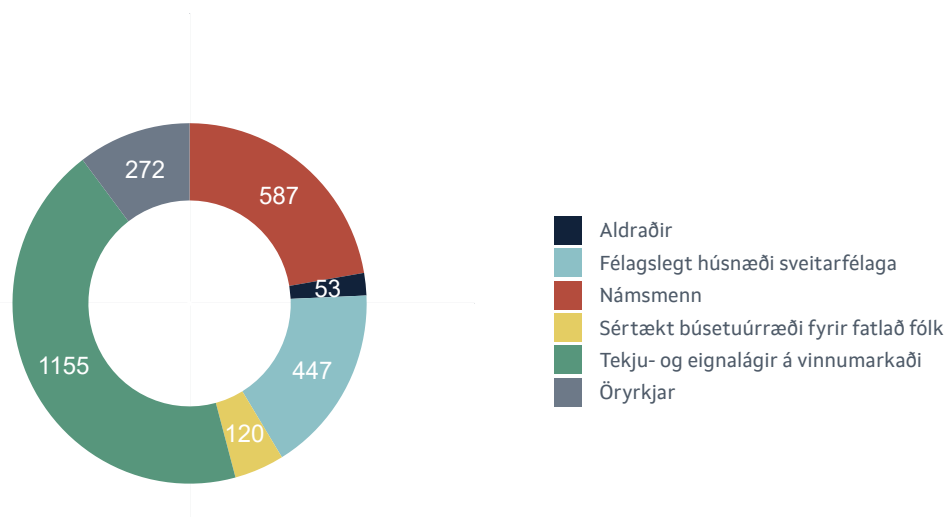


Heimild: HMS

Einstaklingar sem búa ýmist einir eða með börnum eru samanlagt 80% þeirra

sem fá húsnæðisbætur eins og sést á myndinni hér fyrir neðan en samsetningin er nánast sú sama og fyrir ári síðan.

Íbúðir sem hafa hlotið stofnframlög 2016-2020



Í september 2020 leigðu 58% þeirra sem fengu greiddar húsnæðisbætur húsnæði sitt af einkaaðilum, 12% bjuggu á heimavist eða námsgarði og um 1% á áfangaheimili. Um 29% bjuggu í húsnæði í eigu ríkis eða sveitarfélags sem fellur ekki innan áðurnefndra flokka, meðal annars í félagslegu húsnæði eða á sambýlum fatlaðs fólks. Þessi skipting á milli búsetuforma hefur ekki breyst frá sl. ári.

Að meðaltali nema mánaðarlegar húsnæðisbætur tæplega 33.000 krónum á hvert heimili sem fær bætur og heildarfjárhæð greiddra bóta á mánuði er rúmlega 500 milljónir króna.

Meðaltekjur¹⁵ þeirra sem fengu greiddar húsnæðisbætur voru rúmlega 391.193 í september 2020, nánar sundurgreint voru meðaltekjur 330.000 krónur hjá einstæðingum, 373.000 hjá einstaklingum með börn og 617.000 krónur á öðrum heimilum.

Samsetning heimilismanna	Hlutfall	Meðaltekjur	Meðalbóta- fjárhæð pr. mán
Einstaklingar sem búa einir	56%	330 þúsund	27.411 kr.
Einstaklingar með barn/börn	25%	373 þúsund	43.899 kr.
Tveir fullorðnir án barna	9%	535 þúsund	28.586 kr.
Tveir fullorðnir með börn	10%	617 þúsund	37.548 kr.
Fleiri en tveir fullorðnir á heimili	1%	667 þúsund	34.561 kr.

Tilviðbótar við húsnæðisbætur geta leigjendur sótt um sérstakan húsnæðisstuðning skv. lögum nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Þar kemur fram í 2. mgr. 45. gr. laganna að sveitarfélög skulu veita sérstakan húsnæðisstuðning í samræmi við nánari reglur sem sveitarstjórn setur á grundvelli leiðbeininga ráðherra um sérstakan húsnæðisstuðning. Í samræmi við lögin hefur ráðherra síðan gefið út leiðbeiningar um framkvæmd stuðningsins ásamt viðmiðunarfjárhæðum sem taka árlegum breytingum. Leigjendur geta því sótt um sérstakan húsnæðisstuðning til síns sveitarfélags og er ætlaður þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði án aðstoðar eða búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Sérstakur húsnæðisstuðningur skal metinn og reiknaður út frá reglum hvers sveitarfélags og byggja á mati á félagslegum aðstæðum umsækjanda. Um einn og hálfur milljarður króna rennur til leigjenda í formi sérstaks húsnæðisstuðnings árlega og er Reykjavíkurborg langstærsti veitandinn, en fjögur sveitarfélög veita um 80% alls sérstaks húsnæðisstuðnings. Auk Reykjavíkurborgar eru það Kópavogur, Hafnarfjörður og Akureyri.

Tvískipting húsnæðisstuðnings við leigjendur veldur því að leigjendur þurfa að sækja um stuðning á tveimur stöðum og sömuleiðis þurfa þeir að undirgangast mat, útreikning og endurreikning á tveimur stöðum og leita á tvo staði eftir þjónustu og leiðbeiningum. Auk þessa óhagræðis er nokkuð ójafnræði á milli leigjenda eftir því í hvaða sveitarfélagi þeir eru búsettir þar sem sveitarfélög setja sér eigin reglur um skilyrði og fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings og því getur verið töluverður munur á heildarstuðningi leigjenda eftir því hvar þeir eru búsettir á landinu.

¹⁵ Þegar rætt er um meðaltekjur er átt við allar skattskyldar tekjur fyrir skatt.

HMS hefur unnið að því í samstarfi við Samband íslenskra sveitarfélaga, félagsmálaráðuneytið og hin ýmsu sveitarfélög að móta tillögur um hvernig mætti leita leiða til að einfalda þetta kerfi með það að markmiði að auka jafnræði, einfalda aðgengi, bæta þjónustu og lágmarka sóun.

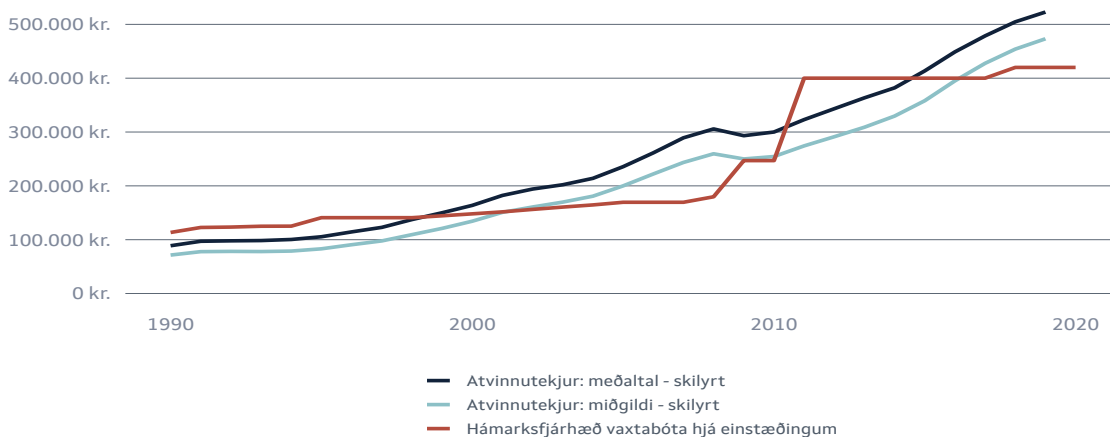
HMS hefur gefið út [skýrslu](#) þar sem tillögur stofnunarinnar í þessum efnum eru birtar. Lagt er til að almennar húsnæðisbætur ríkisins og sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga verði sameinuð í eitt opinbert stuðningskerfi við leigjendur til að auka skilvirkni og bæta þjónustu við almenning. Með því næst betri yfirsýn og aukins jafnræðis er gætt á meðal landsmanna.

Vaxtabætur

Vaxtabætur hafa verið til í núverandi mynd í rúmlega þrjá áratugi eða frá árinu 1989 en segja má að þær hafi tekið við af niðurgreiddum vöxtum sem helsti húsnæðisstuðningur ríkisins við íbúðaeigendur. Meginmarkmið vaxtabóta er að styðja við efnaminni fjölskyldur og einstaklinga til húsnæðiskaupa. Til að stuðningurinn beinist að þeim sem þurfa mest á honum að halda eru bæturnar skertar í hlutfalli við laun og eignir og er hámark á hversu háar bæturnar geta orðið. Bæturnar skerðast fljótt eftir því sem eignir aukast og fellur réttur til þeirra niður um leið og hrein eign nær 5 milljónum hjá einstaklingum eða 8 milljónum hjá samsköttuðum aðilum. Hámarks bótafjárhæð í dag er 420.000 kr. fyrir einstakling, 525.000 kr. fyrir einstætt foreldri og 630.000 kr. hjá samsköttuðum einstaklingum.

Hámarksfjárhæðir vaxtabóta og skerðingarhlutföll hafa lítið sem ekkert breyst á undanförunum árum og voru hámarksfjárhæðir þær sömu frá árinu 2011-2018 en hækkuðu fyrir árið 2018 um 20.000 kr. fyrir einstakling, 25.000 kr. fyrir einstætt foreldri og 30.000 kr. fyrir samskattaða einstaklinga. Á sama tíma hafa eignir og tekjur landsmanna aukist til muna og því hafa bæturnar ekki þróast í takt við tekjur. Þróunina má sjá á myndinni hér að neðan.

Hámark vaxtabóta á ári og atvinnutekjur á mánuði 1990 - 2020

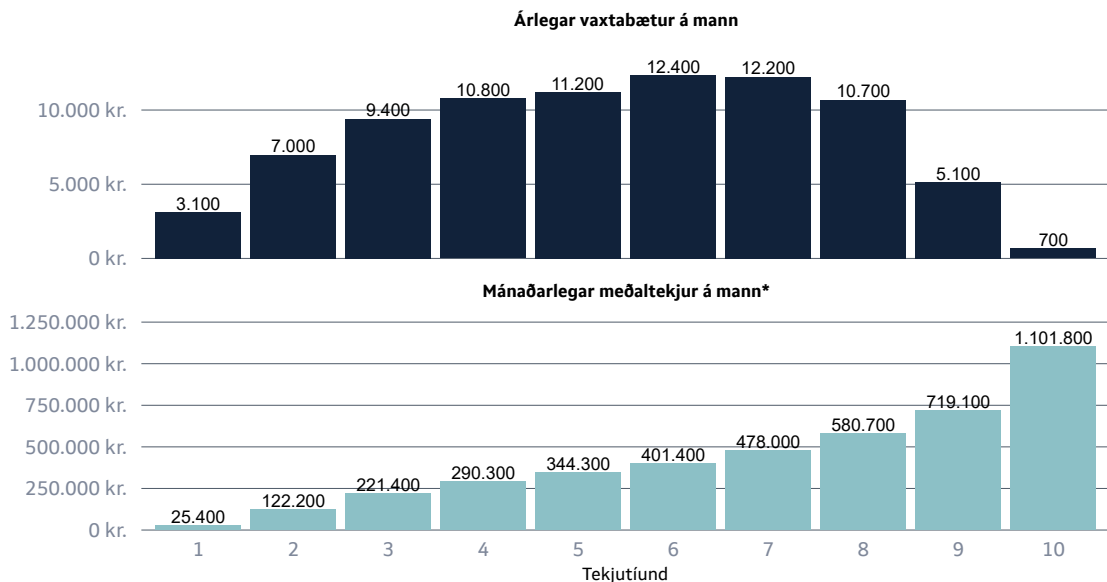


Heimild: Hagdeild HMS, Skatturinn og Hagstofa Íslands

Lengi vel var vaxtabótakerfið einn helsti stuðningur ríkisins við íbúðaeigendur en vægi þess hefur minnkað umtalsvert á síðustu árum. Árin 2003–2008 voru þær um helmingur alls opinbers húsnæðisstuðnings, samkvæmt samantekt hagdeildar HMS. Í kjölfar efnahagshrunsins varð síðan mikil innspýting hins opinbera í vaxtabætur og náðu fjárveitingar til málaflokksins hámarki árin 2011–2012 þegar svokallaðri sérstakri vaxtaniðurgreiðslu var komið á tímabundið. Vaxtabætur og þessi sérstaka vaxtaniðurgreiðsla hins opinbera náðu hámarki árið 2011 þegar fjárhæðin nam 24,2 milljörðum króna á verðlagi dagsins í dag. Til samanburðar þá var heildarfjárhæð vaxtabóta árið 2019 um 2,8 milljarðar og hefur aldrei verið lægri en þá. Áætlun fyrir árið 2019 hljóðaði hinsvegar upp á 3,4 milljarða en var töluvert undir þeirri upphæð þegar upp var staðið. Í ár er áætlað að fjárhæð vaxtabóta nemi 3,4 milljörðum en lækki síðan á næsta ári niður í 2,6 milljarða og haldist sú sama að nafnvirði til ársins 2023. Er því áætlað að hún dragist lítillega saman að raunvirði á þeim tíma.

Upphaflegt markmið vaxtabóta var að styðja við efnaminni fjölskyldur og einstaklinga til húsnæðiskaupa, en úrræðið hefur ekki skilað sér nægilega vel til tekjulægstu hópanna og þvert á móti hefur stór hluti runnið til þeirra sem eru ofarlega á tekju- og eignaskalanum. Myndin hér að neðan sýnir upphæðir vaxtabóta að meðaltali eftir því hvar viðtakandinn er á tekjuskalanum og þar sést glögglega að hæstu meðalfjárhæðirnar eru ofarlega á tekjuskalanum.

Vaxtabætur á mann eftir stöðu í tekjudreifingu



Heimild: Hagdeild HMS og Skatturinn
*Miðað við tekjuskattstofn samkvæmt skattframtali

Í fjármálaáætlun fyrir árin 2020-2024 kom fram yfirlýstur vilji stjórnvalda til að draga úr framlögum hins opinbera í formi vaxtabóta þar sem kerfið þykir ekki miðla nægilega vel stuðningi þar sem stuðningser mest þörf. Þess í stað ætti stuðningurinn að fara í ríkari mæli í gegnum skattfrjálsa nýtingu séreignarsparnaðar, en þær leiðir hafa hins vegar enn sem komið er ekki veitt tekjulágum sem vilja eignast húsnæði nægilegan stuðning. Nýjum húsnæðisstuðningi í formi hlutdeildarlána HMS er aftur á móti ætlað að mæta þeirri þörf þegar um er að ræða fyrstu kaupendur eða þá sem ekki hafa átt fasteign á undanförunum fimm árum og eru undir ákveðnum tekjumörkum. Nánar verður fjallað um hlutdeildarlán á bls. 34-35.

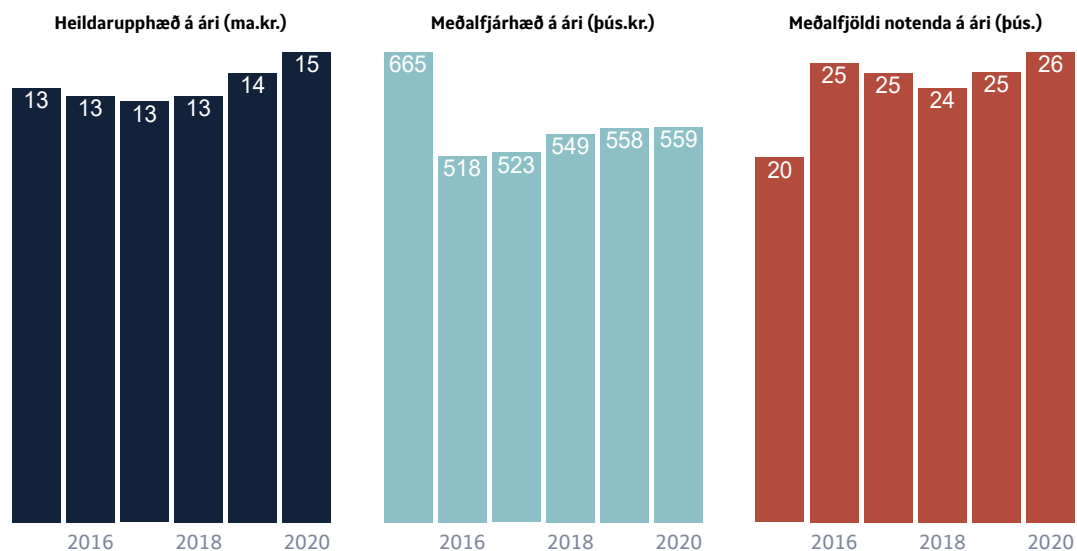
Til marks um stefnu ríkisins í að draga úr stuðningi í formi vaxtabóta hefur þeim sem fá vaxtabætur fækkað ört á undanförunum árum. Á árunum 2011-2012 fengu um 45-46 þúsund fjölskyldur vaxtabætur, árið 2017 var þessi fjöldi kominn niður í 26 þúsund. Á móti kemur að hið opinbera hefur aukið stuðning við íbúðareigendur í gegnum skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar og mun sem fyrr greinir auka hann enn frekar í gegnum hlutdeildarlán.

Skattfrjáls ráðstöfun lífeyrissparnaðar

Frá árinu 2014 hefur almenningi staðið til boða að nýta séreignarsparnað sinn til að greiða af íbúðalánum eða sem útborgun inn á íbúð. Þessu úrræði var komið á til að auðvelda landsmönnum að eignast eigið húsnæði. Líta má á úrræðið sem eiginlegan húsnæðisstuðning hins opinbera þar sem minni tekjur skila sér inn til ríkis og sveitarfélaga í formi tekjuskatts, þar sem ekki er greiddur skattur af útgreiðslunum. Úrræðið átti upphaflega að gilda til ársins 2017, en hefur síðan þá tvívegis verið framlengt, fyrst til ársins 2019 og síðar til ársins 2021. Úrræðið hefur tekið ýmsum breytingum á þessum tíma og árið 2017 var stuðningur við fyrstu kaupendur aukinn. Fyrstu kaupendur munu geta nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarlífeyrissparnaðar inn á lán eða sem útborgun við íbúðarkaup samfelld í tíu ár á meðan það stendur til að úrræðið falli niður fyrir aðra en fyrstu kaupendur árið 2021. Einnig var gerð sú breyting að fyrstu kaupendum var einnig gefinn kostur á að nýta sparnaðinn til þess að standa straum af greiðslubyrði lána ef um óverðtryggt lán er að ræða.

Mikil aukning hefur orðið hjá fyrstu kaupendum sem nýta sér skattfrjálsa ráðstöfun á séreignarlífeyrissparnað inn á lán eða sem útborgun við íbúðarkaup. Árið 2018 voru tæplega 16 þúsund fyrstu kaupendur sem ráðstöfuðu lífeyrissparnaði inn á lán, en þeim fjölgaði upp í rúmlega 65 þúsund á árinu 2020. Fjöldi þeirra sem nýttu lífeyrissparnað sem útborgun var um 1.600 árið 2018 og hefur fjölgað upp í tæplega 3.000 árið 2020. Frá því að fyrsta úrræðið var innleitt hefur rúmlega 90 milljörðum af séreignar-sparnaði verið ráðstafað inn á lán eða í útborgun, en til samanburðar þá eru heildarútlán heimilanna vegna fasteigna tæplega 2.000 milljarðar króna. Sú upphæð sem ráðstafað er hefur farið vaxandi með hverju árinu eins og sést á myndinni hér að neðan og er viðbúið að hún haldi áfram að aukast. Heildarupphæðin fyrir árið 2020 var tæpir 17 milljarðar króna. Hlutfall fyrstu kaupenda hefur aukist hratt að undanfögnu og er í dag um 30% og því viðbúið að fleiri muni koma til með að nýta sér þessa skattfrjálsu ráðstöfun.

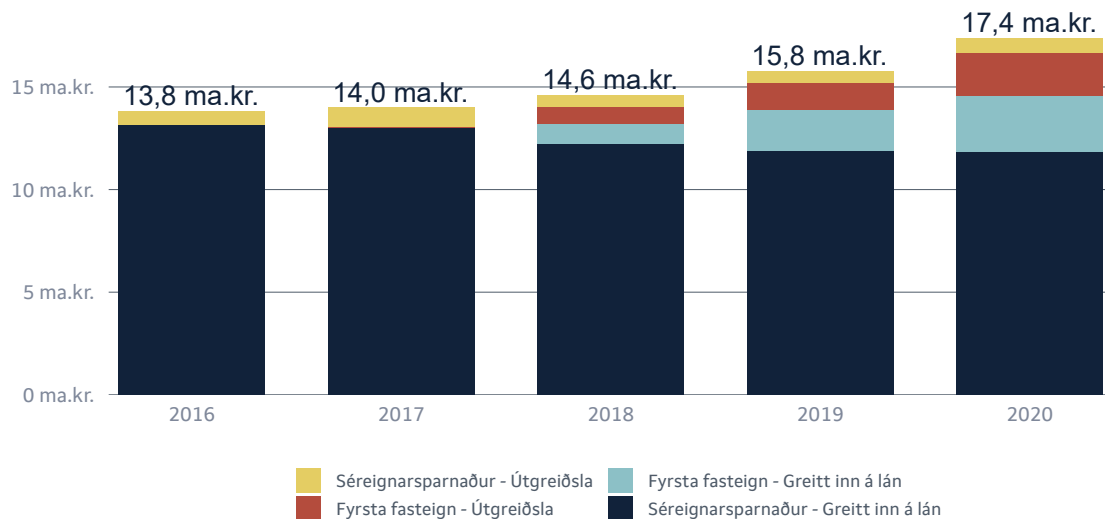
Skattfrjáls ráðstöfun séreignarlífeyrissparnaðar inn á lán



Heimild: Hagdeild HMS og fjármálaráðuneytið

Þessi aukning fyrstu kaupenda sést glögglega á því að töluvert fleiri eru að nýta þessi sértæku úrræði nú en árið 2019. Heildarupphæð innborgana á lán fyrir árið 2019 var 15,8 milljarðar króna, en hefur aukist um tæplega milljarð króna og var 16,7 milljarðar árið 2020 og jókst fjöldi greiðenda um tæplega 1.500 manns milli ára. Sömu sögu er að segja um ráðstöfun séreignarsparnaðar upp í útborgun á íbúð þar sem heildarupphæð ársins 2019 var tæplega 1,3 milljarðar króna en tvöfaldaðist næstum á árinu 2020 og hækkaði upp í 2,1 milljarð. Fjöldi greiðenda jókst sömuleiðis um þúsund manns milli ára úr tæplega tvö þúsund í þrjú þúsund manns.

Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar



Heimild: Fjármálaráðuneytið

Þrátt fyrir aukningu milli ára þá hafa mun færri nýtt sér þessi úrræði en lagt var upp með. Þegar úrræðið var kynnt í ágúst 2016 var ráðgert að um 50 milljarðar myndu rata sem inngreiðslur á íbúðalán næsta áratuginn og að 14 þúsund manns myndu nýta sér það á fyrstu árunum. Ekki hafa verið nýttir nema tæplega 10 milljarðar frá því opnað var fyrir úrræðið og hafa rúmlega 6.500 manns nýtt sér úrræðið fyrir útborgun í íbúð og að meðaltali voru um 5.500 manns að nýta sér ráðstöfun inn á lán árið 2020. Að sama skapi nær úrræðið síður til þeirra sem mest þurfa á því að halda og eru tekjulágir, þar sem tekjuháir eru líklegri til að nýta sér séreignarsparnað. Meðalfjárhæð tekjulægri hópa af skattfrjálsri ráðstöfun er einnig lægri en meðal þeirra sem eru tekjuhærri og því nýtist úrræðið verr fyrir tekjulægstu hópana.

Annar húsnæðisstuðningur

Híð opinbera býður upp á ýmis önnur úrræði en þau sem farið hefur verið yfir hér að framan og tengjast húsnæði með einum eða öðrum hætti. Þar má nefna húsnæðisstuðning við heimilislauð fólki, en sum sveitarfélög bjóða upp á sértæka þjónustu við heimilislauða. Þar er Reykjavíkurborg í fararbroddi með hugmyndafræði sem byggir á svokölluðu húsnæði fyrst (e. *Housing first*) að finnskri fyrirmynd. *Húsnæði fyrst* snýst um að allt fólk eigi rétt á húsnæði og geti haldið því með einstaklingsbundinni nærþjónustu undir formerkjum skaðaminnkunar. Úrræðið snýr að því að útvega heimilislauðum húsnæði þar sem þeim er gert kleift að búa með viðeigandi stuðningi. Í september 2020 kom Reykjavíkurborg upp fimm smáhýsum í Gufunesi fyrir heimilislauð fólki.

Á næstu árum er gert ráð fyrir að fimmtán slík smáhýsi bætist við á sjö mismunandi stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Reykjavíkurborg er einnig með átaksverkefni í gangi um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Verkefnið hefur verið hluti af húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá árinu 2017, en nýlega var hafist handa við uppbygginguna og er hafin bygging á 110 íbúðum af þeim 600 sem áætlað er að byggja.

Annað úrræði sem var í boði hér áður fyrr er húsnæðislán með niðurgreiddum vöxtum. Íbúðalánasjóður veitti þessi lán á sínum tíma og voru þau lengi vel eitt helsta form húsnæðisstuðnings hins opinbera, en slík lán eru ekki lengur í boði.

Skattkerfið hér á landi ber einnig með sér ýmsan stuðning við húsnæði. Þar má nefna skattfrjálsa ráðstöfun séreignarlífeyrissparnaðar eins og farið var yfir hér á undan. Einnig felst stuðningur í því að lægri skattur er lagður á leigutekjur, en fjármagnstekjuskattur á leigutekjur er ekki nema 11% í stað 22% þar sem helmingur leigugreiðslna er skattfrjáls. Að auki er 100% endurgreiðsla á virðisaukaskatti vegna vinnu iðnaðar- og verkamanna vegna nýbygginga, viðhalds og endurbóta á íbúðarhúsnæði, en hlutfall endurgreiðslu var hækkað upp í 100% á árinu 2020. Einnig hefur stimpilgjald vegna fasteignakaupa verið lækkað og einungis þarf að greiða helming af gjaldinu þegar um fyrstu kaup er að ræða.

Áskoranir og lausnir í húsnæðismálum

Hagkvæm íbúðauppbygging

Þörf á uppbyggingu hagkvæmra íbúða hefur verið lengi í umræðunni og verður það eflaust áfram á meðan íbúðaverð fer hækkandi og fólk ver stórum hluta ráðstöfunartekna sinna í húsnæði.

Skilgreiningu vantar hins vegar á hvað sé hagkvæm íbúð og eru skiptar skoðanir um hvað eigi að telja hagkvæmar íbúðir. Húsnæðiskostnaði má skipta upp í tvennt þar sem annars vegar er tekið tillit til stofnkostnaðar eða kaupverðs íbúða og hins vegar það sem snýr að kostnaði við rekstur þeirra, rafmagni, hita, viðhaldi o.s.frv. Í augum flestra er það fyrri þátturinn, þ.e. verð íbúðanna, sem skilgreinir hvort þær teljist hagkvæmar eða ekki, en vert er einnig að líta til líftímakostnaðar íbúða þar sem greindur er heildarkostnaður við byggingu og rekstur íbúða á áætluðum líftíma þeirra, þar sem efnisval og val á orkulausnum skiptir máli

Kostnaður við byggingu íbúða stýrist að mestu af efnismagni, þ.e. stærð íbúðanna. Því mætti skilgreina hagkvæma íbúð sem íbúð sem uppfyllir þörf íbúa og óþarfa fermetrar séu eftir fremsta megni takmarkaðir, án þess þó að hönnun skerði lífsgæði íbúa eða komi niður á kröfum um aðgengi. Samkvæmt greiningu frá Eurostat eru íslenskar íbúðir með þeim stærstu í Evrópu mælt í fjölda fermetra m.v. fjölda svefnherbergja, sem er að vissu leyti skiljanlegt þar sem við búum við slík skilyrði að við dveljum mikið innandyrá, en þó er umhugsunarefni hvort nýta megi byggingamagn betur.

Með lögfestingu hlutdeildarlána var innleitt úrræði sem hvetur til uppbyggingar hagkvæms íbúðarhúsnæðis. Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga til uppbyggingar almennra leiguíbúða hvetja með sama hætti til uppbyggingar hagkvæms leiguhúsnæðis. Á síðustu árum hafa stjórnvöld því stigið stór skref til að hvetja til og styðja við uppbyggingu hagkvæms húsnæðis með það að markmiði að auka húsnæðisöryggi þeirra sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði.

Hlutdeildarlán eru fyrir fyrstu kaupendur og þá sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði undanfarin fimm ár og eru undir ákveðnum tekjumörkum. Þau eru einungis veitt til kaupa á nýjum íbúðum sem uppfylla skilyrði reglugerðar um hlutdeildarlán og skilyrði um hagkvæmni m.t.t. stærðar og hámarksverðs íbúða. Þó er heimilt að veita hlutdeildarlán til kaupa á eldri íbúðum sem hlotið hafa gagngerar endurbætur þannig að ástandi þeirra megi jafna við nýbyggingu.

Í reglugerð um hlutdeildarlán er kveðið á um hámarksverð íbúða sem keyptar verða með hlutdeildarlánnum og stýrast þau af stærð íbúðanna svo og fjölda svefnherbergja. Útreikningur á hámarksverði miðar við ákveðinn fastan kostnað fyrir hverja íbúð auk byggingarkostnaðar á hvern fermetra og reiknast hámarksverð af birtum stærðum íbúða að viðbættri stærð sameignar, þar sem notast er við viðmið sem snúa að því að sameign sé hagkvæm og óþarfa fermetrar takmarkaðir. Hlutfall sameignar er breytilegt eftir stærðum íbúða, en hlutfallið er hærra fyrir minni íbúðir sökum lágmarks rýmiskrafna m.t.t. aðgengis á grundvelli algildrar hönnunar, skv. 6. kafla byggingarreglugerðar. Þá er verktaka reiknuð hæfileg framlegð ofan á byggingarkostnað íbúðanna.

Hámarksverð er mismunandi eftir staðsetningu íbúða þar sem opinber gjöld sveitarfélaga eru mismunandi eftir landssvæðum auk þess sem verð lóða er ólíkt á milli þeirra. Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og sveitarfélög í nágrenni við höfuðborgarsvæðið innheimta t.a.m. hærri gjöld í formi gatnagerðargjalda, byggingarréttar og innviðagjalda en sveitarfélög í öðrum landshlutum sem hefur bein áhrif á stofnkostnað íbúða á því svæði.

HMS hefur til þessa samþykkt að áform byggingaraðila um byggingu 950 íbúða á landinu öllu teljist hagkvæm í skilningi löggjafarinnar um hlutdeildarlán og íbúðarkaupendur geti því að fullnægðum öðrum skilyrðum fjármagnað þær með hlutdeildarlánnum. Meðalstærð íbúðanna er 79,1 fermetri og meðalverð 36,7 milljónir eða um 460 þúsund krónur á fermetra. Eftirfarandi tafla sýnir yfirlit um samþykktar íbúðir eftir fjölda svefnherbergja.

Fjöldi svefnherberja	Fjöldi íbúða	Meðalsöluverð	Meðalstærð (birt flatarmál)
0	29	30.296.552	47.9
1	236	29.219.105	60.2
2	458	37.374.525	79.5
3	154	44.079.545	94.4
4	73	44.089.726	115.9
Samtals	950	36.735.412	79.1

Á höfuðborgarsvæðinu hafa áform byggingaraðila um byggingu 362 íbúða verið samþykkt. Þær eru að meðaltali minni og dýrari, meðalstærðin er 73,3 fermetrar, meðalverð 41,4 milljónir eða um 570 þúsund krónur á fermetra. Eftirfarandi tafla sýnir yfirlit um samþykktar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eftir fjölda svefnherbergja.

Fjöldi svefnherberja	Fjöldi íbúða	Meðalsöluverð	Meðalstærð (birt flatarmál)
0	24	31.764.583	48.2
1	87	36.139.080	60.7
2	183	43.255.273	76.4
3	68	46.656.765	90.1
Samtals	362	41.422.169	73.3

Skipulag sveitarfélaga og lóðaframboð á einnig stóran þátt í hagkvæmri uppbyggingu íbúða. Íþyngjandi skilmálar geta sett hönnuðum ákveðin takmörk við að ná fram sem hagkvæmastri hönnun og við val á lausnum á byggingarreitnum. Mikilvægt er að auka skilvirkni í afgreiðslu skipulagsyfirvalda svo ekki verði óþarfa tafir á framleiðslu íbúða, en tafir í afgreiðslu geta leitt til hærri fjármagnskostnaðar en nauðsynlegt er sem leiðir til hærri íbúðaverðs og þar með hærri húsnæðiskostnaðar fyrir almenning. Einnig er mikilvægt að lóðaframboð sveitarfélaga sé gott og fjölbreytt, en skortur á lóðum getur leitt til hærri stofnkostnaðar íbúða þar sem eftirspurn er mikil.

Framleiðni í byggingariðnaði skiptir einnig miklu máli og hana má til dæmis auka með aukinni stöðlun á byggingareiningum, svo sem hurða og glugga. Aukinni framleiðni fylgir lægri einingarkostnaður á byggingartíma auk þess sem byggingartími styttest og þar með lækkar fjármagnskostnaður á byggingartíma sem ætti að skila sér í lægra íbúðaverði.

Breyttar áherslur í eftirliti með mannvirkjagerð

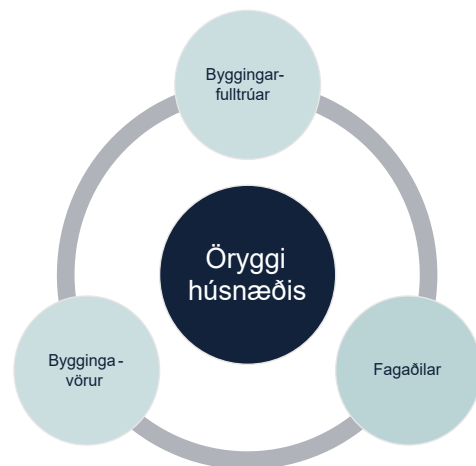
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vill stuðla að öflugra samstarfi byggingar-iðnaðarins, sveitarfélaga og stjórnvalda svo framtíðarsýn um betri byggingarmarkað megi verða að veruleika. Á þeirri vegferð vega fimm áherslupættir þyngst, það er: 1) breyttar áherslur í **eftirliti** með mannvirkjagerð, 2) einfölduð, **stafræn** skil byggingar leyfis umsókna og flokkun mannvirkja, 3) nýsköpun og áhersla á hagnýtar **byggingarrannsóknir** með rekstri samkeppnissjóðs, 4) **vistvænni** mannvirkjagerð og 5) **áætlanagerð** og aukinn **fyrirsjáanleiki**. Vinna við alla þessa þætti er þegar komin á góðan spöl; einkum sú sem varðar breytingar á eftirliti með mannvirkjagerð.

Hinar breyttu áherslur sem boðaðar eru í eftirlitinu taka til þriggja órjúfanlegra þátta í mannvirkjagerð, eins og myndin sýnir. Í stuttu máli er um að ræða eftirfarandi nýjungar:

1. Samræming á eftirliti byggingarfulltrúa

Sérstakt þjónustuteymi hefur verið myndað innan HMS sem á að aðstoða byggingarfulltrúa meðal annars við túlkun reglna og framkvæmd byggingareftirlits.

Enn fremur verður tryggt að byggingarfulltrúar reki skráð og virknivottuð gæðastjórnunarkerfi auk þess sem viðhöfð verður eftirfylgni með stöðuskoðunum byggingarfulltrúa.



2. Markvisst eftirlit með byggingarstjórum, hönnuðum og iðnmeisturum

Þjónusta til fagaðila verður aukin í gegnum sérstakt þjónustuteymi hjá HMS, meðal annars með fræðslu og gerð leiðbeininga. Þá verður tryggt að fagaðilar reki skráð og virknivottuð gæðastjórnunarkerfi og að byggingarstjórar tilkynni lok áfangaúttekta í Byggingargátt í samræmi við handbækur og skoðunarlista.

3. Öflugt markaðseftirlit með byggingarvörum

Sérstakt teymi HMS mun veita fagaðilum þjónustu og fræðslu varðandi markaðseftirlit með byggingarvörum, auk þess sem skoðunarhandbækur verða endurskoðaðar, vefurinn byggingarvorur.is efldur og lögð aukin áhersla á samskipti við ólíka hagaðila. Enn fremur verður unnið að því að bæta yfirsýn og tengsl HMS við íslenska framleiðendur og innflytjendur á byggingarvörum.

Ljóst er að almenningur, byggingariðnaðurinn, sveitarfélög og ríki munu öll hafa hag af breyttum áherslum í eftirlitinu, enda er þeim ætlað að auka bæði öryggi og gæði húsnæðis, um leið og skilvirkni á byggingartíma er bætt. Þá kallast breytingarnar meðal annars á við markmið laga um mannvirki, sem gengur út frá því að almenningur geti treyst því að húsnæði sé öruggt og hafi ekki skaðleg áhrif á heilsu þeirra. Enn fremur eru þær í takti við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna, velsældaráherslur ríkisstjórnarinnar og þá skoðun almennings að húsnæði sé einn af þeim þáttum sem einkenni góð samfélög. Að lokum er vert að geta þess að miklir fjárhagslegir hagsmunir eru í húfi, meðal annars með tilliti til stærðar fasteignamarkaðarins og veltu byggingariðnaðarins.

Þess vegna bindur HMS miklar vonir við að hagaðilar geti unnið saman að innleiðingu nýrra áherslna í eftirliti mannvirkja með farsælum hætti. Aðeins þannig er hægt að tryggja öflugt og skilvirkt eftirlit, til hagsbóta fyrir alla.

Stafræn stjórnsýsla

Ýmsar stafrænar lausnir geta stutt við hagkvæmni og skilvirkni í húsnæðismálum. Eitt af hlutverkum HMS er að starfrækja húsnæðisgrunn. Í grunninn er ætlunin að safna saman þeim upplýsingum sem tiltækar eru og nýst geta hagsmunaaðilum á húsnæðismarkaði við greiningar og töku ákvarðana. Einnig verður leitast við að safna frekari gögnum til að fylla í þar sem skortur hefur verið á upplýsingum. Fyrsta útgáfa húsnæðisgrunns er nú tilbúin og hefur um nokkurt skeið verið grundvöllur flestra greininga hagdeildar og eru m.a. öll gögn í mánaðarskýrslu HMS unnin upp úr húsnæðisgrunni. Í tengslum við húsnæðisþing eru nú í fyrsta skipti birtar upplýsingar á vef HMS beint úr húsnæðisgrunninum. Meðal samstarfsaðila HMS við uppbyggingu húsnæðisgrunns er Félag fasteignasala og fær HMS gögn um fasteignauglýsingar af vefnum fasteignir.is. Þessum gögnum hefur verið safnað síðan í júní 2019 og liggur nú fyrir samfelld tímaröð sem gerir greiningar á framboði húsnæðis mögulegar. Þannig tókst HMS að greina með mælanlegum hætti í sumar aukningu fasteignaviðskipta löngu áður en opinberar tölur sýndu þessa aukningu. Húsnæðisgrunnur verður þróaður áfram og stækkaður og í framtíðinni er stefnt að því að hagsmunaaðilar geti sótt gögn beint í grunninn.

HMS ber einnig að starfrækja rafrænt gagnasafn með upplýsingum um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt. HMS starfar nú með Þjóðskrá Íslands að uppbyggingu þessa gagnasafns, mannvirkjaskrár. Í mannvirkjaskrá verða skráðir eiginleikar mannvirkja samkvæmt skráningarlýsingu, byggingarleyfi, úttektir og annað sem tengist stjórnsýslu mannvirkjamála.

Samskipti ytri aðila við mannvirkjaskrá munu fara um byggingargátt, sem hefur verið í rekstri um nokkurt skeið og er nú að koma út í nýrri útgáfu, sem einfalda á eftirlit HMS með stjórnsýslu mannvirkjamála. Þegar mannvirkjaskrá og byggingargátt hafa verið að fullu innleiddar verða tækifæri til einföldunar stjórnsýslu og yfirsýn um framgang byggingarframkvæmda betri. Að auki rekur HMS rafmagnsöryggisgátt sem auðveldar rafræn skil á upplýsingum og öll samskipti rafverktaka við HMS, dreifiveitur og skoðunarstofur. Að lokum má nefna rafræna skráningu leigusamninga í leigusamningaskrá. Í frumvarpi til breytinga á húsaleigulögum, sem kynnt var í samráðsgátt stjórnvalda í fyrra og áætlað er að lagt verði fram á Alþingi í febrúar 2021 samkvæmt þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar, er lagt til að HMS setji upp miðlæga leigusamningaskrá, sem m.a. yrði grundvöllur fyrir greiðslu húsnæðisbóta. Þannig yrði þinglýsing leigusamnings ekki lengur skilyrði fyrir því að leigutaki fengi húsaleigubætur. HMS undirbýr nú gerð leigusamningaskrár en verði hún að veruleika má búast við að betri upplýsingar liggi fyrir um leigumarkaðinn, svo sem varðandi leiguverð og leigutíma.

Leigufélagið Bríet

Leigufélagið Bríet ehf. er nú senn að hefja sitt þriðja starfsár og eftir að hafa fyrstu tvö árin lagt megináherslu á að styrkja innviði félagsins þá er nú komið að ári uppbyggingar og vaxtar. Á árinu 2021 stefnir Bríet á að fara í samstarf við sveitarfélög við að byggja upp leiguhúsnæði í sveitarfélögum þar sem myndast hefur skortur á slíku húsnæði. Sá vandi hefur hamlað uppbyggingu húsnæðis, atvinnuvega og almennrar þjónustu og er hlutverk Bríetar í þessu efni því mikilvægt fyrir byggðapróun.

Leigufélagið Bríet starfar í þágu almannaheilla samkvæmt markmiðum sem HMS setur því. Markmið félagsins er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi á landsbyggðinni í samstarfi við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila. Bríeti er ætlað að stuðla að uppbyggingu á heilbrigðum leigumarkaði á landsbyggðinni og rjúfa þá stöðnun sem ríkt hefur á húsnæðismarkaði víða um land. Rekstur félagsins skal vera sjálfbær. Ekki er gerð arðsemiskrafa til eigin fjár Bríetar til þess að félagið geti sem best starfað í þágu almannaheilla og uppbyggingar leigumarkaðar á landsbyggðinni. Kjarnastarfsemi Bríetar er að eiga, reka og leigja út íbúðarhúsnæði til langs tíma á landsbyggðinni.

Leigufélagið Bríet ehf. skal koma að uppbyggingu leigumarkaðs á landsbyggðinni meðal annars með þátttöku í tilraunaverkefnum HMS og vinnu í samstarfi við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila til að stuðla að virkum leigumarkaði.

Leigufélagið leggur mikla áherslu á að eiga í góðum samskiptum og samvinnu við sveitarfélögin í landinu. Unnið hefur verið að því síðustu mánuði að opna á samtal við öll sveitarfélögin með það að leiðarljósi að nýta Bríeti sem verkfæri í að koma af stað uppbyggingu leigumarkaðar í þeim sveitarfélögum sem hafa setið eftir eða þar sem stöðnun hefur átt sér stað í langan tíma. Mörg þessara sveitarfélaga hafa staðið frammi fyrir því að þurfa að stöðva uppbyggingu atvinnutækifæra þar sem leiguhúsnæði skortir.

Framtíðarsýn Bríetar er að byggja upp leigufélag sem er raunverulegur kostur, styður við, eykur val og styrkir húsnæðisöryggi á landsbyggðinni. Einnig að vinna skipulega og faglega með sveitarfélögum og styðja þau í uppbyggingu betra samfélags og atvinnuvegar.

Nú á dögumum auglýsti Bríet eftir samstarfsaðilum til uppbyggingar í níu sveitarfélögum þar sem Bríet skuldbindur sig til að kaupa tvær eignir í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Ánægjulegt er að segja frá því að félagið fékk mikið af fyrirspurnum varðandi samstarfið ásamt umsóknum.

Í dag samanstendur eignasafn Bríetar af um tvö hundruð fasteignum í öllum landshlutum, en þar af eru um það bil hundruð og áttatíu í útleigu og þrettán í sölu. Eignirnar eru af öllum tegundum og stærðum, jafnt sérbýli sem fjölbýli. Innan Bríetar er nú unnið að því að útfæra leiðir til að byggja upp og styrkja eignasafn félagsins þannig að það styrki og styðji við leigumarkað á landsbyggðinni.

Vistvænar áherslur

Vistvænar áherslur HMS endurspeglast einkum í umhverfis- og loftslagsstefnu stofnunarinnar, framtíðarsýn hennar og þeim heimsmarkmiðum sem tengd hafa verið við starfsemi hennar.

Áherslurnar ná bæði til reksturs HMS og faglegrar starfsemi. Við rekstur HMS er meðal annars unnið að því að minnka þá kolefnislosun sem hlýst af orkunýtingu, samgöngum og úrgangi stofnunarinnar. Þá er unnið markvisst að því að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum rekstursins til dæmis með minni sóun, betri flokkun og vistvænum innkaupum. Innleiðing Grænna skrefa í ríkisrekstri og árangursmælingar með Grænu bókhaldi hafa hjálpað í því sambandi.

Hvað faglega starfsemi HMS varðar, reynir stofnunin að leggja sitt af mörkum til að efla vistvæna þróun í húsnæðis- og mannvirkjagerð. Það er til dæmis gert með því að birta fræðslumola og einföld ráð um vistvæn mannvirki á vef stofnunarinnar, HMS.is.

Einnig með þátttöku í öflugum samstarfsverkefnum á borð við Græna byggð og Byggjum grænni framtíð. Norrænt samstarf á sviði umhverfismála í byggingariðnaði hefur einnig reynst sérlega verðmætt.

Hér á eftir verður fjallað nánar um þessa lykilþætti í vistvænum áherslum HMS.

Umhverfis- og loftslagsstefna HMS

Haustið 2020 samþykkti stjórn HMS umhverfis- og loftslagsstefnu stofnunarinnar. Hún byggist á fjórum þáttum: Að draga úr kolefnislosun stofnunarinnar, að kolefnisjafna þá losun sem fellur til, að draga úr öðrum neikvæðum umhverfisþáttum stofnunarinnar og loks að stuðla að vistvænni þróun innan húsnæðis- og mannvirkjageirans. Í stefnunni segir meðal annars:

- Fram til ársins 2030 mun HMS draga úr kolefnislosun á ársverk um 40% miðað við árið 2019 vegna samgangna, orkunotkunar og úrgangs.
- Frá og með árinu 2020 mun HMS jafna þá kolefnislosun sem sýnt þykir að rekstur stofnunarinnar leiði af sér og meira til.
- Frá og með árinu 2020 mun HMS draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum vegna úrgangs, pappírs- og prentþjónustu, notkun hreinsiefna og hreingerningarþjónustu og vegna ferða starfsmanna til og frá vinnu.
- Þá mun HMS leggja sitt af mörkum til að efla vistvæna þróun innan íslenska húsnæðis- og mannvirkjageirans í gegnum einstök verkefni í starfsemi HMS.

Stefnunni er fylgt eftir með innleiðingu *Grænna skrefa* í ríkisrekstri og aðgerðaráætlunar um vistvæn skref HMS. Árangursmælingar eru gerðar í gegnum *Grænt bókhald* HMS þar sem upplýsingum um samgöngur, úrgangsmýndun, orkunotkun, neyslu og kolefnislosun frá starfsemi HMS er safnað saman.

Hægt er að nálgast stefnuna í heild sinni á vef stofnunarinnar, HMS.is.

Græn skref og Grænt bókhald

Í mars 2020 skráði HMS sig til leiks í verkefninu *Græn skref* í ríkisrekstri, sem rekið er á vegum Umhverfisstofnunar.

Í verkefninu eru um 150 vistvænar aðgerðir framkvæmdar í fimm skrefum. Stefnt er að því að HMS ljúki þeim öllum á árinu 2021 og að þeim verði svo viðhaldið í framhaldinu.



GRÆN SKREF

Nú þegar hefur HMS meðal annars bætt sorpflokkun, minnkað sóun, takmarkað notkun á plasti og einnota hlutum, hugað að betri orkunýtingu, lagt áherslu á umhverfisvænar samgöngur og innleitt vistvænni innkaup.

HMS hefur einnig innleitt *Grænt bókhald*, en þar eru teknar saman upplýsingar um innkaup stofnunarinnar á pappír, hreinlætisvörum, orku og öðrum rekstrarvörum og þjónustu. Losun gróðurhúsalofttegunda vegna samgangna á vegum HMS er einnig færð inn í bókhaldið.

Með því að fylgjast með losun og eðli innkaupa á vöru og þjónustu vegna starfseminnar, getur HMS sett sér mælanleg markmið um minni sóun, vistvænni innkaup og samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda. Að sama skapi verður auðveldara að fara í aðgerðir til að minnka neikvæð umhverfisáhrif HMS. Ennfremur fær stofnunin tækifæri til að kolefnisjafna þá losun sem ekki næst að koma í veg fyrir og skoða árangurinn í samanburði við aðrar stofnanir sem taka þátt í verkefninu.

Árið 2019 losuðu forverar HMS (þ.e. Íbúðalánasjóður og Mannvirkjastofnun) um 42 tonn af koltvísýringi vegna samgangna, orkunýtingar og úrgangs. Eins og áður segir hefur HMS sett sér það markmið að fram til ársins 2030 muni stofnunin draga úr þeirri losun um 40%.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

HMS leggur áherslu á fimm heimsmarkmið í starfsemi stofnunarinnar. Markmiðin fimm og innbyrðis tengsl þeirra eru sett fram á myndinni hér til hliðar.



#11 Markmið um sjálfbærar borgir og samfélög:

Það markmið er í forgrunni hjá HMS og kallast á við skilgreint hlutverk stofnunarinnar sem felst annars vegar í að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með gæðum, öryggi og heilnæmi og hins vegar að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði og tryggja almenningi aðgengi að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem er til eignar, leigu eða með búseturétti í húsnæðissamvinnufélögum.

Áhersla HMS á eftirfarandi þrjú markmið tryggir að árangur náist enn frekar varðandi sjálfbærar borgir og samfélög, en öll eiga þau samsvörun í framtíðarsýn HMS:

#9 Markmið um nýsköpun og uppbyggingu: HMS styður við rannsóknir og nýsköpun í húsnæðis- og mannvirkjageiranum.

#17 Markmið um samvinnu um markmiðin: HMS vinnur stöðugt að því að efla markvisst samstarf við sveitarfélög, fyrirtæki, félagasamtök, stofnanir, norræna starfsfélaga og aðra hagaðila húsnæðis- og mannvirkjageirans.

#16 Markmið um frið og réttlæti: Hjá HMS er lögð mikil áhersla á að byggja upp skilvirka og ábyrga stofnun, sem er leiðandi í stafrænni stjórnsýslu, veitir almenningi aðgengi að upplýsingum um húsnæðismál og mætir grunnþörf hverrar manneskju; að hafa þak yfir höfuðið.

Að lokum er gengið út frá því að eftirfarandi markmið fléttist sem víðast inn í rekstur stofnunarinnar og verkefni:

#13 Markmið um aðgerðir í loftslagsmálum: Það endurspeglast meðal annars í umhverfis- og loftslags stefnu HMS, framtíðarsýn stofnunarinnar um að stuðla að því að minnka vistspor byggingariðnaðarins, innleiðingu grænna skrefa og samstarfsverkefninu Byggjum grænni framtíð.



Byggjum grænni framtíð

Í júní 2020 kom út uppfærð aðgerðaáætlun stjórnvalda í loftslagsmálum til 2030. Þar má meðal annars finna aðgerð C.3. sem fjallar um loftslagsáhrif byggingariðnaðarins.

Í kjölfar samtals Grænni byggðar, Samtaka iðnaðarins og HMS í upphafi árs 2020 og á grundvelli áður nefndrar aðgerðar C.3, hefur verið stofnað til sérstaks samstarfsverkefnis sem felst í að gera vegvísir eða aðgerðaáætlun að vistvænni mannvirkjagerð til ársins 2030.

Verkefnið hefur fengið heitið Byggjum grænni framtíð, en í grófum dráttum felst það í að setja fram markmið um samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda og minni umhverfisáhrif frá byggingargeiranum, eftir því sem mögulegt er. Auk þess verða skilgreindar aðgerðir til að ná þeim markmiðum.

Mikil áhersla er lögð á að verkefnið verði unnið í breiðu samstarfi fyrirtækja úr byggingariðnaðinum og stjórnvalda.

Meðal efnisþátta sem vegvísirinn mun taka til eru: Mælingar á kolefnislosun byggingariðnaðarins, byggingarúrgangur, lífsferilsgreiningar, vistvænt byggingar efni, orkunýting og grænir hvatar.

Verkefnahópur

Sérstakur verkefnahópur hefur verið stofnaður til að endurspegla hið víðtæka samstarf, en hann skipa Þórhildur Fjóra Kristjánsdóttir (Grænni byggð), Jóhanna Klara Stefánsdóttir (Samtökum iðnaðarins), Lárus M. K. Ólafsson (Samtökum iðnaðarins), Eygerður Margrétardóttir (Sambandi íslenskra sveitarfélaga), Birgitta Stefánsdóttir (Umhverfisstofnun) og Sigrún Dögg Kvaran (félagsmálaráðuneytinu). Verkefnastjórn er í höndum Þóru Margrétar Þorgeirsdóttur, sérfræðings hjá HMS.

Fyrsti fundur hópsins var haldinn þann 4. september 2020 en búist er við að hann muni ljúka störfum í júní 2021.

Verkefnahópurinn mun skila niðurstöðum sínum til félagsmálaráðuneytisins, sem fer með húsnæðis- og mannvirkjamál á Íslandi. Ráðuneytið ber ábyrgð á verkefninu og hefur þannig meðal annars eftirlit með framgangi þess og veitir aðstoð eftir þörfum. Verkefnið nýtur enn fremur sérstaks stuðnings frá umhverfis- og auðlindaráðuneytinu.

Virk þátttaka hagaðila

Vonast er eftir virkri þátttöku sem flestra úr virðiskeðju byggingariðnaðarins hvort sem það eru framleiðendur, innflytjendur, smásalar, verkfræðingar, arkitektar eða þjónustuaðilar, byggingarverktakar, eigendur eða rekstraraðilar mannvirkja, notendur, fjárfestar, lánastofnanir, fulltrúar frá menntastofnunum og rannsóknarsamfélaginu, aðilar úr opinberri stjórnsýslu eða aðrir þeir sem láta sig þetta mál varða.

Allir hagaðilar eru hvattir til að taka þátt í sérstökum vinnustofum og störfum vinnuhópa sem stofnað verður til í tengslum við verkefnið í upphafi árs 2021. Enn fremur er miðað við að þátttakendur fái tækifæri til að kynna sér drög að niðurstöðum verkefnahópsins og veita umsögn áður en endanleg niðurstaða verður gefin út.

Byggjumgraenniframtid.is

Nánari upplýsingar um verkefnið og framvindu þess má nálgast á vef verkefnisins; byggjumgraenniframtid.is. Vinnustofur verkefnisins verða til að mynda auglýstar þar, en líka í gegnum tengslanet Samtaka iðnaðarins og Grænni byggðar.

Á vefnum verða einnig birtar samantektir verkefnahópsins um vistvænar áherslur í íslenskum byggingariðnaði annars vegar og á Norðurlöndunum hins vegar, sem unnar eru í tengslum við gerð vegvísisins.

Norrænt samstarf

Þann 29. maí 2018 ræddu byggingarmálaráðherrar Norðurlandanna samstarf um hugsanlega samræmingu á byggingarregluverki landanna varðandi loftslagsmál.

Sú afstaða var ítrekuð þann 10. október 2019 þegar ráðherrarnir undirrituðu yfirlýsingu um minnkandi kolefnisspor frá byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Í henni kemur meðal annars fram að ráðherrarnir samþykkja að halda áfram samstarfi um samræmingu viðeigandi aðgerða, aðferða, gagna, tækja og stefnu um kolefnishlutlausar byggingar. Slíku samtali var formlega komið á 2019 þegar stofnað var til samráðsvettvangs norrænu húsnæðis- og mannvirkjastofnananna sem ber yfirskriftina The Nordic Dialogue Forum for LCA, climate and buildings.

Í tengslum við þessa þróun var ráðstefnan Nordic Climate Forum for Construction 2019 haldin í Malmö í október 2019 og Nordic Climate Forum for Construction 2020 í netheimum í ágúst 2020. Stefnt er að því að Nordic Climate Forum for Construction 2021 verði haldin á Íslandi þann 27. september 2021. Þessir viðburðir eru haldnir í þeim tilgangi að eiga samtalið um hvernig Norðurlöndin geti komið betri stjórn á umhverfisáhrif byggingariðnaðarins og dregið úr losun frá húsnæðis- og mannvirkjagerð.

Viðaukar

Viðauki 1:

Mánaðarskýrsla hagdeildar nóvember 2020, skýrsla:

https://www.hms.is/media/8127/manadarskyrsla_nov2020.pdf

Viðauki 2:

Staðan á leigumarkaði 2020, skýrsla:

<https://www.hms.is/media/8474/stadan-a-leigumarkadi-2020.pdf>

Viðauki 3:

Tilraunaverkefni um sérstakan húsnæðisstuðning, skýrsla:

<https://www.hms.is/media/8424/skyrsla-hms-lykilverkefni-8.pdf>

