

Borgarráð

Viðbrögð Reykjavíkurborgar við niðurstöðum átakshóps um aukið framboð og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra 4. desember sl. Skipan hópsins og tillögur hans eru liður í samtali ríkisstjórnarinnar, sveitarfélaga og heildarsamtaka á vinnumarkaði um að leita leiða til að kaupmáttur launafólks aukist og allir hópar njóti aukins kaupmáttar. Hópin skipuðu fulltrúar heildarsamtaka á vinnumarkaði, fulltrúar forsætis-, fjármála- og efnhags- og félagsmálaráðuneytis auk fulltrúa Sambands sveitarfélaga, en annar ftr. Sambandsins var Birgir Björn Sigurjónsson fjármálastjóri Reykjavíkurborgar. Formenn hópsins voru skipaðir án tilnefningar Anna Guðmunda Ingvarsdóttir aðstoðarforstjóri Íbúðalánasjóðs og Gísli Gíslason hafnarstjóri Faxaflóahafna. Eins og fram kemur í tillögum hópsins hafði hann viðtækt samráð við fjölmarga hagsmunaaðila og sérfræðinga á þessu sviði og var samhljómur í hópnum um nauðsyn þess að leysa þann vanda sem nú ríkir á húsnæðismarkaði og mikilvægi þess fyrir yfirstandandi kjaraviðræður.

Helstu tillögur nefndarinnar snúa að frekari uppbyggingu almennra íbúða, hækkingu stofnframlaga og aðgerðum til að lækka fjármagnskostnað auk fleiri mikilvægra tillagna. Það er ástæða til að fagna þessum tillögum og hvetja til þess að þeim verði öllum hrint í framkvæmd. Reykjavíkurborg mun leggja sitt af mörkum til að svo megi verða eins og framangreindar tillögur sem nú eru lagðar fram í borgarráði bera með sér sem og aðrar aðgerðir sem þegar hafa verið settar í gang af hálfu borgarinnar og raktar eru m.a. hér aftar í greinargerðinni.

Lagt er til að borgarráð samþykki að setja þegar í gang eftirtalin viðbrögð vegna tillagna átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði.

- a. áætlun um úthlutun lóða verði uppfærð og horft verði í þeirri uppfærslu til næstu fimm ára með eins nákvæmum hætti og unnt er.
- b. skipuð verði samninganefnd Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við ríkið um uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins
- c. hraðað verði vinnu við einföldun og endurskoðun ferla á sviði skipulags- og byggingarmála

Greinargerð:

Tillögur átakshópsins eru alls 40 í sjö undirflokkum. Þeir flokkar eru 1. Áframhaldandi uppbygging almenna íbúðakerfisins skv. lögum nr. 52/2016, 2. Önnur uppbygging til að auka aðgengi tekjulágra að íbúðum á viðráðanlegu verði, 3. Leiguvernd – öruggari leigumarkaður, 4. Skipulags- og byggingarmál, 5. Samgöngur, 6. Ríkislóðir og 7. Mikilvægi upplýsinga um húsnæðismál.

Til þess að hraða eins og kostur er framgangi þessara tillagna eru hér gerðar þrjú tillögur um fyrstu viðbrögð Reykjavíkurborgar.

Í fyrsta lagi er lagt til að áætlun Reykjavíkurborgar um úthlutun lóða verði uppfærð með hliðsjón af þeim áherslum sem sjá má í tillögum átakshópsins. Í þeirri uppfærslu verði horft til næstu fimm ára

með eins nákvæmum hætti um fjölda og staðsetningu lóða og unnt er. Verkefnið verði unnið í samvinnu umhverfis- og skipulagssviðs, fjármálaskrifstofu og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Verkefninu verði lokið eigi síðar en 1. mars nk.

Í öðru lagi er lagt til að skipuð verði samninganefnd vegna viðræðna við ríkið um uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins. Drög að erindisbréfi samninganefndar fylgir tillögu þessari.

Í þriðja lagi er lagt til að enn frekar verði hraðað endurskoðun ferla á sviði skipulags- og byggingarmála, með það að markmiði að stórauka samvinnu stjórnvalda og annarra sem koma að skipulags-, byggingar- og húsnæðismálum, auka þátt rafrænnar stjórnsýslu o.fl. Í fyrirliggjandi áætlun um endurskoðun á þjónustu og ferlum á umhverfis- og skipulagssviði er lagt til að tveir sprettir verði unnir á fyrstu sex mánuðum þessa árs. Á fyrra tímabilinu er ráðgert að vinna með byggingarfulltrúa að ferlum er snúa að skilmálaeftirliti, fasteignaskráningu og byggingarleyfum. Á síðara tímabilinu er síðan ráðgert að vinna með skipulagsfulltrúa að ferlum er snúa að aðalskipulagi, borgarsýn, deiliskipulagi, hverfaskipulagi, framkvæmdaleyfum og húsnæðisáætlun. Einnig er á sama tímabili gert ráð fyrir að hafist verði handa við að innleiða umbótaverkefni sem komu út úr vinnu síðasta árs og snúa að ýmsum þáttum hjá sviðinu. Þessu til viðbótar er mikilvægt að Reykjavíkurborg verði vel undirbúin undir það samstarf sem átakshópurinn leggur til, þar á meðal um samstarfsvettvang stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila, til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnsýslu. Jafnframt verði tillögur unnar um einföldun regluverks á sviði skipulags og byggingarmála. Verkefnið verði unnið af fulltrúum umhverfis- og skipulagssviðs í samvinnu við skrifstofu þjónustu og reksturs.

Staða viðræðna um húsnæðismál

Á liðnu hausti og fyrstu vikur þessa árs hafa verið umtalsverðar viðræður og vinna sem tengist brýnum verkefnum í húsnæðismálum milli ríkis, sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins, með aðkomu Reykjavíkurborgar. Stærsti áfanginn eru niðurstöður átakshóps um húsnæðismál, dags. 19. janúar sl. þar sem fjölmargar af lykiláherslum Reykjavíkurborgar koma fram, þ.m.t. aukning á stofnframlögum til byggingar leiguíbúða sem var ein af lykilsamþykktum borgarráðs í húsnæðismálum á sérstökum fundi um húsnæðismál sl. sumar. Á fyrri hluta árs er einnig gert ráð fyrir að sérstakur hópur um málefni utangarðsfólks sem ráðherra setti á laggirnar í kjölfar erindis Reykjavíkurborgar skili tillögum og einnig er að vænta áfanganiðurstaðna úr viðræðum Reykjavíkurborgar og heilbrigðisráðuneytisins um fjölgun hjúkrunarrýma í Reykjavík á næstu vikum.

Til að gefa yfirlit yfir stöðu viðræðna er rétt að minna á samþykktir borgarráðs frá því á fundi ráðsins 31. júlí sl.

Samþykktir borgarráðs

Á aukafundi borgarráðs um húsnæðismál 31. júlí 2018 var samþykkt að fela borgarstjóra úrvinnslu eftirfarandi tillagna:

1. Borgarráð samþykkir að fela borgarstjóra að ræða við ríkisstjórn og verkalyðshreyfinguna um breytingar á reglum um stofnframlög þannig að hægt sé að fjölga leiguíbúðum í Reykjavík.
2. Borgarráð samþykkir að hefja formlegt samstarf milli ríkis, Reykjavíkurborgar, stærstu sveitarfélaga og Sambands íslenskra sveitarfélaga, til að tryggja að raunhæfar úrlausnir séu til staðar þegar leysa þarf úr bráðum húsnæðisvanda.
3. Borgarráð samþykkir að skora á félags- og húsnæðismálaráðherra og Alþingi að skylda sveitarfélög til að fjölga félagslegum leiguíbúðum, t.d. í 4-5% af íbúðum í sveitarfélaginu eða finna aðrar leiðir til að tryggja að sveitarfélögin sinni skyldum sínum.
4. Borgarráð samþykkir að taka upp formlegar viðræður við sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu um kostnaðarþátttöku vegna þeirra einstaklinga sem eru með lögheimili í sveitarfélögum utan

Reykjavíkur en nýta sér úrræði Reykjavíkurborgar s.s. Konukot, Gistiskýlið og Víðines.

5. Borgarráð samþykkir að fela borgarstjóra að kalla eftir stöðu á þeim aðgerðum sem settar voru fram í húsnæðissáttmála ríkisstjórnarinnar sem kynntur var í júní árið 2017.
6. Borgarráð samþykkir að fela borgarstjóra að hefja viðræður við heilbrigðisráðherra um heilbrigðisþjónustu m.a. hjúkrunarrými, fyrir eldra utangarðsfólk.

Öllum ofangreindum lykiláherslum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum hefur verið komið á framfæri á viðeigandi vettvangi og flestar hafa þær náð fram að ganga eða eru í farvegi innan viðkomandi ráðuneyta.

Bréf og erindi

Eftirfarandi erindi voru send í kjölfar fundarins:

1. Bréf til Sambands íslenskra sveitarfélaga, Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, félags- og jafnréttismálaráðherra og heilbrigðisráðherra þar sem óskað er eftir viðræðum um samstarf um málefni utangarðsfólks. Ásmundur Einar Daðason félag- og jafnréttismálaráðherra stofnaði stýrihóp með þátttöku fulltrúa Reykjavíkurborgar, SSH og Sambands íslenskra sveitarfélaga, 15. nóvember sl. Tillagna er að vænta frá hópnum á fyrri hluta þess árs, þ.e. maí 2019, skv. erindisbréfi (meðfylgjandi).
2. Bréf til Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu þar sem óskað er eftir að taka upp formlegar viðræður við sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu um kostnaðarþátttöku einstaklinga sem nýta sér úrræði Reykjavíkurborgar. Samráðshópur félagsmálastjóra á höfuðborgarsvæðinu fékk verkefnið til sín og velferðarsvið hefur með bréfi dags 15. janúar 2019 boðið sveitarfélögum, bæði á höfuðborgarsvæðinu og víðar að gera sambærilegan samning og Hafnarfjarðarbær og Reykjavíkurborg undirrituðu á árinu 2017, vegna þjónustu við utangarðsfólk. Ný gjaldskrá tók gildi þann 1. janúar 2019.
3. Bréf til heilbrigðisráðherra þar sem óskað er eftir viðræðum vegna heilbrigðisþjónustu fyrir eldra utangarðsfólks. Málefni eldri hópsins hafa verið hluti viðræðna um fjölgun hjúkrunarrýma í Reykjavík. Velferðarsvið og skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar hafa leitt viðræðurnar með aðkomu umhverfis- og skipulagssviðs. Von er á tillögum og niðurstöðu úr viðræðunum á næstu vikum. Þetta verkefni er einnig hluti af verkefnum stýrihóps félagsmálaráðherra um utangarðsfólk.

Viðræður við ríkisstjórn og verkalýðshreyfingu

Borgarráð fól borgarstjóra að hefja viðræður við fulltrúa ríkis og verkalýðshreyfingar um aukningu stofnframlaga og fjölgun leiguíbúða, ásamt því að kanna stöðu húsnæðisáætlunar fyrir ríkisstjórnar. Í samtölum við fulltrúa ríkisins kom fram að sitjandi ríkisstjórn telur sig ekki bundna af húsnæðisáætlun fyrir ríkisstjórnar. Ekki er verið að fylgja áherslum hennar eftir þó ýmis verkefni sem þar eru nefnd séu til áframhaldandi vinnslu í ráðuneytunum. Verkefnisstjóri húsnæðisáætlunar hefur horfið til annarra verkefna.

Borgarstjóri hefur því átt fundi undanfarið haust til að fylgja eftir ofangreindum áherslum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum með ráðherrum ríkisstjórnarinnar og fulltrúum verkalýðshreyfingarinnar. Sameiginleg niðurstaða eftir fundi með forsætisráðherra annars vegar og félagsmálaráðherra hins vegar var að settur yrði á fót átakshópur um húsnæðismál með aðkomu ríkis, verkalýðshreyfingar, samtaka atvinnulífsins, Reykjavíkurborgar og annarra sveitarfélaga. Að höfðu samráði við sviðsstjóra velferðarsviðs og umhverfis- og skipulagssviðs var Birgir Björn Sigurjónsson fjármálastjóri borgarinnar tilnefndur sem fulltrúi í viðræðunum en auk hans komu að þeim Haraldur Sigurðsson frá umhverfis- og skipulagssviði, Hrafnkell Proppé frá SSH, Þorsteinn Hermannsson samgöngustjóri og haft var samráð við velferðarsvið og umhverfis- og skipulagssvið við vinnslu málsins. Niðurstöður þessara viðræðna lágu fyrir 19. janúar sl. og fylgja hér með.

Á fundi velferðarráðs 7. nóvember var spurt eftir því hvað borgarstjóri hefur átt marga fundi vegna málsins með ráðherrum ríkisstjórnarinnar. Borgarstjóri hefur átt tvo fundi með félagsmálaráðherra, dags. 7. september og 8. nóvember 2018, þar sem meðal annars voru rædd húsnæðismál og fund með forsætisráðherra, dags. 1. nóvember 2018 og 10. janúar 2019 þar sem húsnæðismál voru meðal fundarefna. Á öllum þessum fundum var áherslum Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála fylgt eftir. Þá hefur borgarstjóri átt fundi með forseta ASÍ og framkvæmdastjóra Bjargs annars vegar og hins vegar allri stjórn Bjargs þar sem sæti eiga formenn og fulltrúar stærstu verkalýðsfélaga landsins.

Átakshópur um húsnæðismál fundaði þétt í desember og janúar eða alls 14 sinnum. Þá eru ótaldir fundir ýmissa undirhópa sem sérfræðingar Reykjavíkurborgar áttu aðild að. Ljóst er að áherslur verkalýðshreyfingarinnar og Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum fara að mjög miklu leyti saman og bera niðurstöður viðræðnanna þess skýrt vitni.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Niðurstöður átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta úr stöðu á húsnæðismarkaði, dags. 19. janúar 2019.

Drög að erindisbréfi, samninganefnd Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við ríkið um uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins.

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

Húsnæðismál eru meðal megin áherslumála stjórnvalda enda er öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags. Framboð húsnæðis er takmarkað hverju sinni og talsverður tími líður frá því að tekin er ákvörðun um byggingu húsnæðis og þangað til það er tilbúið til notkunar. Sveiflur í eftirspurn eftir húsnæði geta því leitt af sér miklar verðsveiflur sem geta haft afdrifarík áhrif á efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekjulægri. Ekki síst af þessum sökum er nauðsynlegt að hafa góða yfirsýn yfir stöðu á húsnæðismarkaði á landinu öllu, m.a. mat á íbúðapörf, framboð íbúða á markaði og í byggingu, framboð byggingarlands, þarfir ólíkra félagshópa o.s.frv. Að sama skapi kallar þetta á öfluga stjórnsýslu húsnæðis- og byggingarmála og skýra stefnumótun af hálfu stjórnvalda.

Á undanförunum árum hefur verið mikill skortur á íbúðum, einkum á höfuðborgarsvæðinu, sem m.a. hefur leitt til hækkanði íbúðaverðs. Húsnæðiskostnaður heimila hefur hækkað langt umfram verðlag og laun, ungt fólk og tekjulágir eiga erfiðara með að kaupa eigið húsnæði og ófremdarástand hefur ríkt á leigumarkaði. Sveitarfélög á landsbyggðinni glíma einnig við húsnæðisvanda, en ástæður hans eru mismunandi. Íbúðalánasjóður vinnur nú að tilraunaverkefni í samstarfi við sveitarfélög á landsbyggðinni þar sem útfærðar verða leiðir til lausna.

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, sem nú skilar niðurstöðum sínum, var skipaður af forsætisráðherra þann 4. desember sl. Skipan hópsins og niðurstöður hans eru liður í samtali ríkisstjórnarinnar, sveitarfélaga og heildasamtaka á vinnumarkaði um að leita leiða til að kaupmáttur launafólks aukist og allir hópar njóti aukins kaupmáttar. Aðilar að því samtali voru sammála um að tryggja þyrfti aukið framboð íbúða á hagkvæman og skjótvirkian hátt ásamt því að huga að aðgerðum sem unnt væri að grípa til í því skyni að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, þ.m.t. stöðu leigjenda. Átakshópurinn skyldi kynna heildstæða lausn á viðfangsefnum sínum fyrir stjórnvöldum og heildarsamtökum á vinnumarkaði eigi síðar en 20. janúar 2019.

Átakshópurinn hóf störf 5. desember sl. og fundaði samtals 14 sinnum, síðast 19. janúar. Hópin skipa fulltrúar heildarsamtaka á vinnumarkaði, fulltrúar sveitarfélaga og fulltrúar forsætis-, fjármála- og efnahags- og félagsmálaráðuneytis. Formenn hópsins, sem skipaðir voru án tilnefninga, voru Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri Íbúðalánasjóðs, og Gísli Gíslason, hafnarstjóri Faxaflóahafna.

Sjö undirhópar störfuðu með hópnum á tímabilinu og höfðu útfærslu afmarkaðra verkefna með höndum. Haft var samráð við mikinn fjölda stofnana, sveitarfélaga og hagsmunaaðila og tugir sérfræðinga komu með einum eða öðrum hætti að vinnu hópsins. Allir þessir aðilar lögðu lóð sín á vogarskálarnar til að ljúka ítarlegri kortlagningu á stöðu húsnæðismála og stuðluðu að því að hópurinn gat skilað niðurstöðum sínum á tilsettum tíma.

Mikill samhljómur var í hópnum um nauðsyn þess að leysa þann vanda sem nú ríkir á húsnæðismarkaði og mikilvægi þess fyrir yfirstandandi kjaraviðræður.

Átakshópurinn var sammála um mikilvægi þess að efla stjórnsýslu húsnæðis- og byggingarmála og tryggja nána samvinnu Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, sveitarfélaga og hlutaðeigandi ráðuneyta til að auka yfirsýn yfir málaflokkinn. Markmiðið er að auka hagkvæmni og skilvirkni mannvirkjagerðar með markvissri eftirfylgni með

húsnæðisáætlunum og stjórnsýslu byggingarframkvæmda í samstarfi við sveitarfélögin, m.a. í gegnum byggingargátt Mannvirkjastofnunar.

Átakshópurinn lagði áherslu á að greina íbúðapörf og framboð íbúða byggingarlóða, greina framboð út frá þörfum félagshópa og móta tillögur að þeim niðurstöðum fengnum. Tillögur hópsins eru í sjö meginliðum og taka m.a. mið af því að fjölgað verði hagkvæmum íbúðum á viðráðanlegu verði fyrir tekjulága, uppbygging almenna íbúðakerfisins haldi áfram, uppbyggingu óhagnaðardrífina húsnæðisfélaga að norrænni fyrirmynd, leiguvernd verði aukin með sértækum aðgerðum, aðgengi að upplýsingum um húsnæðismál verði bætt og þess gætt að uppbygging samgöngumannvirkja og almenningsgangna fylgi mikilli uppbyggingu íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum í kringum borgina. Hópurinn leggur auk þess mikla áherslu á að leita leiða til að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma, m.a. með stórauðvinnu stjórnvalda og annarra sem koma að skipulags-, byggingar- og húsnæðismálum. Auk þess er lögð áhersla á að auka verulega rafræna stjórnsýslu skipulags- og byggingarmála, einfalda regluverk og aðrar sértækar aðgerðir til að auka hagkvæmni. Þá má nota skipulag, ráðstöfun lóða og uppbyggingu á Keldum sem tilrauna- eða þróunarverkefni í þessu skyni.

Niðurstöður átakshópsins eru settar fram með ítarlegum hætti hér á eftir en hópurinn leggur að lokum áherslu á að komi tillögur hópsins til framkvæmda verði að tryggja eftirfylgni þeirra með því að tilnefna ábyrgðaraðila sem hafi það hlutverk að halda utan um aðgerðirnar.

Íbúðapörf og framboð

Í tengslum við vinnu hópsins var unnin greining á þörf fyrir íbúðir á landsvísu. Í greiningunni er íbúðapörf metin út frá þróun lýðfræðilegra þátta, mannfjölda, aldursamsetningu og samsetningu heimila, auk fjölda íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Eðli sínu samkvæmt byggir greiningin á mörgum óvissuþáttum, en átakshópurinn er sammála um þá aðferðafræði og þær forsendur sem lagðar voru til grundvallar.

Samhliða var unnin greining á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum¹ og lagt mat á framboð lóða í tengslum við frekari uppbyggingu á komandi árum og áratugum. Auk þess var metið hvort það framboð íbúða sem nú er í byggingu sé líklegt til að henta þörfum þeirra tekju- og eignalægri.

Óuppfyllt íbúðapörf er nú á bilinu 5.000–8.000 íbúðir á landinu öllu. Mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis er hins vegar fyrirhuguð á næstu árum og áætlað er að um 10.000 íbúðir verði byggðar á árunum 2019–2021. Gangi þær áætlanir eftir mun óuppfyllt íbúðapörf minnka til muna en hún verður engu að síður um 2.000 íbúðir í upphafi árs 2022.

Byggja þarf að meðaltali 1.830 íbúðir árlega á tímabilinu 2019–2040 til að mæta óuppfylltri íbúðapörf og þeirri þörf sem skapast á tímabilinu en 1.580 íbúðir árlega frá og með árinu 2022 gangi áætlanir um uppbyggingu á árunum 2019–2021 eftir.

Þrátt fyrir mikla uppbyggingu eru vísbendingar um að það framboð sem nú er að myndast muni síður henta tekju- og eignalágum. Svo virðist sem stór hluti lítilla íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sé í hverfum þar sem fermetraverð er hvað hæst. Í þeim sveitarfélögum á

¹ Vaxtarsvæði: Akranes, Suðurnes, Ölfus, Hveragerði, Árborg og Akureyri.

höfuðborgarsvæðinu þar sem fermetraverð er lægra virðist mest vera byggt af stærri íbúðum sem geta þar með síður talist hagkvæmar. Því er nauðsynlegt að ráðast í aðgerðir til að auka framboð hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði til leigu og eignar. Aukið framboð minni íbúða á svæðum þar sem fermetraverð er almennt í lægra lagi myndi auka hlutdeild ódýrustu íbúðanna meðal nýbygginga sem kæmi til móts við þarfir margra sem hafa litlar tekjur og/eða eignir. Mikilvægt er þó að skoða húsnæðiskostnað á þeim svæðum í samhengi við aðra þætti, svo sem samgöngukostnað.

Tillögur

I. Áframhaldandi uppbygging almenna íbúðakerfisins skv. lögum nr. 52/2016

Almennar íbúðir eru íbúðir sem hafa hlotið stofnframlag skv. lögum nr. 52/2016. Markmiðið með almennum íbúðum er að auka húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að bæta aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda og að jafnaði ekki umfram 25% tekna.

Mikilvægt er að halda áfram uppbyggingu almennra íbúða. Markmiðið á árunum 2016-2019 er að úthluta stofnframlögum til byggingar eða kaupa á alls 2.300 almennum íbúðum. Áætlað er að úthlutað verði til byggingar eða kaupa 2.289 íbúða til ársloka 2019 og þar af verði íbúðir fyrir tekju- og eignalága á vinnumarkaði 1.185 eða 53% (54% af úthlutuðu fjármagni).

Markhópur vinnumarkaðshluta almenna íbúðakerfisins í lok árs 2022 er metinn um 10.000 heimili. Þá er ekki tekið tillit til þarfar fyrir félagslegar íbúðir, svo sem skjólstæðinga félagsþjónustu sveitarfélaga, öryrkja, aldraðra og námsmanna.

Almenn ánægja er með kerfi almennra íbúða og það hefur það skapað jákvæðan hvata til byggingar hagkvæms leiguhúsnæðis. Átakshópurinn leitaði eftir ábendingum frá þeim sem komið hafa að uppbyggingu kerfisins um hvað mætti betur fara. Meðal þess sem bent var á var að a) bæta mætti umsóknarferlið, b) mikilvægt væri að tryggja verðlagsuppfærslur stofnframlaga, c) tryggja þyrfti hagkvæmari lánsfjármögnun, d) auka mætti sveigjanleika í kerfinu og e) auka þyrfti verulega það fjármagn sem væri til úthlutunar.

Leigutekjur af almennri íbúð eiga að geta staðið undir viðhalds- rekstrar- og fjármagnskostnaði íbúðar. Miðað við útreikninga frá Bjargi íbúðafélagi er leiga af 3ja herberga 70 m² íbúð í Reykjavík 177 þús. kr. ef miðað er við 4,2% verðtryggða vexti til langs tíma af 70% af stofnkostnaði. Ef vextir væru 2,8%² yrði leiga fyrir sömu íbúð 157 þús. kr. eða um 13% lægri. Það er áhyggjuefni að töluvert er um að umsækjendur um leiguíbúðir hjá Bjargi séu það tekjulágir að markmið um halda húsnæðiskostnaði undir 25% af tekjum nást ekki. Svo það náist þarf að koma til hagkvæmari fjármögnun eða hærra hlutfall stofnframlags.

Mikilvægt er að tryggja að sveitarfélög komi með virkum hætti að greiningu á þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur í sveitarfélaginu í húsnæðisáætlunum sínum. Sveitarfélögum ber samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga og lögum um húsnæðismál að tryggja þeim félagslegt leiguhúsnæði sem ekki geta séð sér og sínum fyrir því eða eftir atvikum möguleika á almennum íbúðum. Þá ber sveitarfélögum sem mynda

² Sbr. skuldabréfaútböð Félagsbústaða hf. í september 2018

sameiginlegt atvinnusvæði að gera sameiginlega húsnæðisáætlun fyrir svæðið, þar á meðal um þörf fyrir félagslegt húsnæði og áætlun um uppbyggingu þess. Með þeim hætti geta sveitarfélög tekið sameiginlega ábyrgð á því verkefni sem fyrir liggur varðandi félagslegar íbúðir. Í því skyni er lagt til annars vegar að sveitarfélög sjái til þess að í skipulagi sé ákveðnu hlutfalli lóða úthlutað til uppbyggingar almennra íbúða og leiguíbúða á vegum óhagnaðardrífina félaga og hins vegar að skylt sé að úthluta ákveðnu hlutfalli lóða (t.d. 5%) til uppbyggingar félagslegs húsnæðis sveitarfélaga. Lagt er til að ríki og sveitarfélög taki upp viðræður um nauðsynlegar lagabreytingar í þessum efnum.

Tillögur:

1. Hluti af uppbyggingu íbúða til að mæta óuppfylltri íbúðapörf verði innan kerfis almennra íbúða með því að ríki og sveitarfélög auki fjárveitingu í stofnframlög á næstu árum.
2. Setja verði í forgang við ráðstöfun stofnframlaga og annarra opinberra framlaga vegna uppbyggingar á íbúðarleiguhúsnæði verkefni þar sem góðar almenningsangöngur eru fyrir hendi.
3. Til að stuðla að fjölbreytni og sveigjanleika, sem tryggji öllum öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði, verði lagt til að ríki og sveitarfélög taki upp viðræður um að lögfesta skyldu sveitarfélaga til að taka þátt í uppbyggingu á almennum leiguíbúðum og að ráðstafa í skipulagi 5% af byggingarmagni á nýjum reitum/hverfum til uppbyggingar á félagslegu leiguíbúðahúsnæði sem þau sinna sjálf eða í samstarfi við óhagnaðardrífina leigufélög. Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga verði gerð grein fyrir því hvernig framannefnt lagaákvæði verði uppfyllt.
4. Tekjumörk inn í almenna íbúðakerfið verði endurskoðuð og taki mið af tveimur neðstu tekjufimmtungunum líkt og gert var ráð fyrir í upphafi enda komi þá til aukning stofnframlaga þannig að þetta dragi ekki úr uppbyggingu vegna tekjulægsta fimmtungsins.
5. Fjármagnskostnaður stofnframlagshafa verði lækkaður til að tryggja framgang almenna íbúðakerfisins. Í því skyni er m.a. hægt að stofna nýjan lánaflökk hjá Íbúðalánasjóði sem heimilar sjóðnum að lána til kaupa eða bygginga almennra íbúða skv. lögum nr. 52/2016 eða auka tímabundið hlutfall stofnframlaga.
6. Stærri hluti stofnframlags geti komið til útgreiðslu við samþykkt umsóknar í því skyni að lækka fjármagnskostnað á byggingartíma.
7. Stofnframlagshöfum verði heimilað að fjármagna sig með með útboði sértryggðra skuldabréfa.

II. Önnur uppbygging til að auka aðgengi tekjulágra að íbúðum á viðráðanlegu verði

Mikilvægt er að leita einnig annarra leiða til að auka framboð hagkvæmra íbúða, hvort sem er til kaups eða leigu.

Reynslan frá Norðurlöndunum og staðan á íslenskum leigumarkaði sýnir nauðsyn þess að til staðar séu sterk leigufélög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa hagsmuni leigutaka að leiðarljósi. Bjarg íbúðafélag hses. er dæmi um slíka uppbyggingu á íslenskum leigumarkaði en Bjarg leigir þó eingöngu ákveðnum hópum, þ.e. félagsmönnum ASÍ og BSRB sem eru undir

vissum tekju- og eignamörkum. Núna eru yfir 35 þús. heimili á leigumarkaði sem er langt umfram samanlagðan markhóp Bjargs íbúðafélags og áætlaða stærð annarra félagshópa.

Markmiðið er að á íslenskum húsnæðismarkaði starfi jafnframt óhagnaðardrifið húsnæðisfélög sem tryggi framboð á viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir millitekjuhópa til leigu eða kaups. Slík félög yrðu ekki bundin kvöðum sambærilegum þeim sem gilda í almenna íbúðakerfinu; þau gætu byggt fyrir alla hópa, selt íbúðir t.d. sem fyrstukaupaúrræði eða til tekjulágra, leigt í langtímaleigu, keypt íbúðir á markaði, verið með kaupleigu eða kaupréttarfyrrirkomulag o.fl. Félögin gætu t.d. unnið með Bjargi að því að tryggja félagslega blöndun og stuðlað að því að jafna sveiflur á byggingarmarkaði með því að stýra uppbyggingu eftir stöðu á markaði hverju sinni.

Til er Leigufélagið Blær sem ASÍ og BSRB stofnuðu í þessum tilgangi. Hugmyndir hafa verið uppi um nokkrar leiðir í fjármögnun þess félags en þær og fleiri hugmyndir þarfnast frekari skoðunar. Til þess að félag sem þetta verði raunhæfur valkostur er nauðsynlegt að stéttarfélögin, SA og lífeyrissjóðir taki upp viðræður um þá möguleika sem fyrir hendi eru um fjármögnun verkefna á þeim forsendum sem lagt er upp með.

Utan höfuðborgarsvæðisins hefur Íbúðalánasjóður fjármagnað eigið fé í húsnæðisfélaginu Bríeti, en tilgangur þess félags er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni.

Tillögur:

8. Leitað verði eftir samstarfi stéttarfélaga, SA og lífeyrissjóða um fjármögnun húsnæðisfélagsins Blæs.
9. Gert verði ráð fyrir að óhagnaðardrifið húsnæðisfélög verði hluti af uppbyggingu húsnæðismarkaðar á næstu árum.
10. Óhagnaðardrifið húsnæðisfélög taki þátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á margvíslegan hátt. Þau geti m.a. komið að uppbyggingu íbúða sem henta úrræðum stjórnvalda um sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði.

III. Leiguvernd – öruggari leigumarkaður

Áætlað er að rúmlega 35.000 heimili séu á leigumarkaði í dag. Um 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði en rúmlega 70% eiga húsnæðið sem þau búa í. Heimilum á leigumarkaði fjölgaði um 60% á milli árána 2006 og 2016 á meðan heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14% á sama tímabili. Meirihluti leigjenda er ungt fólk og heimilistekjur meirihluta leigjenda eru á bilinu 250-800 þús. kr. á mánuði. Tæp 60% leigusala eru einstaklingar, um 16% eru einkarekin leigufélög og um 25% sveitarfélög, önnur félög og félagasamtök.

Leiguverð hefur hækkað mikið á undanförunum árum sem kemur verst við þá tekjulægstu og viðhorfskannanir sína að margir leigjendur upplifa lítið húsnæðisöryggi við núverandi aðstæður. Húsaleigulögum var breytt á árinu 2016 en með því var horft m.a. til þess að auka leigjendavernd. Vegna skorts á íbúðarhúsnæði getur samningsstaða leigutaka hins vegar verið veik og mörg dæmi eru um að leigjendur samþykki aðgerðir af hálfu leigusala sem ganga gegn réttindum þeirra af ótta við að missa húsnæðið. Þá takmarka leigusalar réttindi leigutaka með því að hafa leigusamninga tímabundna. Enn fremur telja þeir sem leigja af einstaklingi á almennum markaði meiri líkur en aðrir á að þeir missi húsnæðið sitt. Stuðla þarf að því að útleiga íbúðarhúsnæðis

verði í meira mæli á vegum félaga en auðveldara er að setja reglur utan um starfsemina og hafa eftirlit með henni í því formi.

Tillögur:

11. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda t.d. hvað varðar:
 - a. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða.
 - b. Lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu
 - c. Möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga
 - d. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.
12. Hafid verði fræðsluáttak um réttindi og skyldur leigjenda og leigusala, sem og réttarúrræði þeirra þegar aðili leigusamnings telur brotið gegn rétti sínum, og þess gætt að upplýsingar séu aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku.
13. Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.
14. Sveigjanleiki í útleigu á hluta húsnæðis verði aukinn.
15. Sveitarfélög þar sem skortur er á húsnæði fái heimild með tilgreindum skilyrðum til að flokka íbúðir sem eigandi býr ekki í eða sem ekki eru í langtímaleigu sem atvinnuhúsnæði, þ.e. c-flokk í merkingu laga um tekjustofna sveitarfélaga (tómthúsagjald).
16. Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda verði aukinn og þau gerð að virkum málsvara leigjenda.

IV. Skipulags- og byggingarmál

Átakshópurinn er sammála um að stórauka þurfi samvinnu stjórnvalda og annarra sem koma að skipulags-, byggingar- og húsnæðismálum, enda eru málefni dreifð innan stjórnsýslunnar sem dregur úr skilvirkni í stefnumótun og ákvarðanatöku. Þá þurfi að auka þátt rafrænnar stjórnsýslu í öllum ferlum. Hópurinn er jafnframt sammála um að ráðast þurfi í sértækar aðgerðir til að lækka byggingarkostnað, m.a. breytingar á regluverki.

Sem dæmi má nefna einföldun ferla í skipulagsgerð til að auka skilvirkni og að málsmeðferðartími verði stytur og sveigjanleiki aukinn. Skipulagsskilmálar séu ekki óþarflega íþyngjandi, og þar með kostnaðarvaldandi, og að dregið sé úr kröfum og skilgreiningum í deiliskipulagi þannig að sveigjanleiki við þróun og byggingu húsnæðis aukist. Kveðið verði á um mismunandi málshraða hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þannig að einfaldari mál fái skjóta úrlausn. Gjaldskrár sveitarfélaga verði einfaldaðar og þær gerðar aðgengilegri og gagnsærri.

Talið er nauðsynlegt að byggingarreglugerð verði endurskoðuð m.t.t. þróunar hliðstæðra reglugerða í nágrennalöndum okkar. Einnig þarf að horfa til þess að kröfur um byggingareftirlit verði í samræmi við tegund og umfang mannvirkja.

Þá er einnig lagt til að í skipulagslögum verði sveitarfélögum gert heimilt að setja skilyrði um hlutfall leiguhúsnæðis, þar með talið almennra íbúða, með sambærilegum hætti og þekktist í Danmörku (Carlsberg-ákvæðið), hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Fyrir liggur að talsverður fjöldi fólks býr við óviðunandi aðstæður í ósamþykktu og óskráðu húsnæði og heimilisleysi hefur aukist til muna. Nauðsynlegt er að bregðast við þessari stöðu og í því skyni er lagt til að heimildir í lögum fyrir búsetuúrræði sem geti gagnast til skamms tíma verði auknar. Heimilað verði að veita stöðuleyfi fyrir tímabundna staðsetningu íbúða og heimila búsetu á atvinnusvæðum í húsnæði sem uppfyllir nauðsynlegar kröfur um búsetu þó að dregið verði úr ítrustu kröfum byggingarreglugerðar. Með því væri hagur þessa hóps bættur og komið á tryggara eftirliti með aðbúnað þess.

Tillögur:

17. Samstarf og rafræn stjórnýsla: Myndaður verði samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila, s.s. Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, Byggðastofnunar og Sambands íslenskra sveitarfélaga, auk hlutaðeigandi ráðuneyta og aðila vinnumarkaðarins, til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnýslu.
18. Einföldun regluverks: Ráðist verði í einföldun á regluverki skipulags- og byggingarmála og tími til gera athugasemdir við skipulag eða leyfi styttnur.
19. Auðvelda deiliskipulagsbreytingar: Hið flókna og tímafreka ferli við breytingar á deiliskipulagi, sem seinkar uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og eykur byggingarkostnað, verði einfaldað.
20. Sveigjanlegri skipulagsskilmálar: Sveigjanleiki í deiliskipulagi og skipulagsskilmálum þeirra verði aukinn en það hvetur til nýrra og hagkvæmari lausna í mannvirkjagerð sem skilar sér í lægri byggingarkostnaði, án þess þó að gerðar séu minni kröfur um umhverfissgæði bygginga og vistspor framkvæmda.
21. Samræming byggingarreglugerða: Leitast verði við að færa ákvæði byggingarreglugerðar nær því sem þekktist á Norðurlöndunum þar sem stjórnýsla er einfaldari og skilvirkari.
22. Skil og yfirferð hönnunargagna: Hönnunargögnum verði skilað rafrænt, t.d. í gegnum byggingargátt, og tryggt að ferli við yfirferð þeirra verði faglegt og samræmt milli byggingarfulltrúa og í samræmi við skoðunarhandbók.
23. Breytilegt umfang byggingareftirlits: Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaefitirlit hverju sinni styðjist við fyrirfram ákveðna flokkun mannvirkja, s.s. eftir samfélagslegu mikilvægi þeirra.
24. Útvistun byggingareftirlits: Komið verði á útvistun byggingareftirlits að fyrirmynd Norðmanna, þar sem ríkið vottar fyrirtæki sem sinna byggingareftirliti. Slíkt myndi auka skilvirkni.
25. Íbúðarhúsnæði til skammtímanota: Í skipulagslöggjöf verði skilgreint og heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði til skammtímanota á athafnasvæðum og að enn fremur verði heimilt að reisa skammtímahúsnæði til að bregðast við tímabundnum vanda. Tilgangur slíkra heimilda er að vinna gegn búsetu í óviðunandi og ósamþykktu húsnæði, mæta þörf vegna tímabundinnar búsetu og vinna gegn heimilisleysi.
26. Endurgreiðsla virðisaukaskatts aukin: Endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu á verkstað við gerð íbúðarhúsnæðis verði aukin í 100%.
27. Carlsberg-ákvæðið: Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir

tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

V. Samgöngur

Mikilvægt er að hafa í huga að hagkvæmni búsetu þarf að skoða með hliðsjón af íbúðaverði, kostnaði fjölskyldna við samgöngur, atvinnu- og skólasókn og öryggi samgöngumannvirkja. Þetta á við um samgönguinnviði innan höfuðborgarsvæðisins og á vaxtarsvæðum í nágrenni þess. Auk innviða þarf að huga að hagkvæmri samgönguþjónustu, þ.e. framboði á almenningssamgöngum. Notkun almenningssamgangna dregur úr umhverfisáhrifum, kostnaði við bílastæði og ekki síst samgöngukostnaði.

Tillögur:

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

VI. Ríkislóðir

Keldur, og eftir atvikum Keldnaholt, gætu nýst sem land undir þróunarvinnu. Skipulag myndi taka mið af ákvæði í anda Carlsberg-ákvæðisins, þ.e. að ákveðinn hluti íbúða yrði hagkvæmar leiguíbúðir fyrir tekjulága líkt og félagslegar íbúðir sveitarfélags og almennar íbúðir skv. lögum þar um og veittur yrði afsláttur af lóðarverði enda haldist íbúðirnar í þeirri notkun. Aðrar lóðir yrðu seldar á markaðsvirði. Leitað yrði eftir samvinnu við t.d. verktaka og fasteignaþróunarfélög um hagkvæma uppbyggingu og skoðaðir möguleikar þess að ráðast í tilraunaverkefni með undanþágur frá reglum í skipulags- og/eða byggingarlöggjöf sem væru til þess fallna að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma. Á móti myndu byggingaraðilar festa verð þannig að ábatinn skilaði sér í lækkuðu íbúðaverði. Þessa aðferðafræði mætti einnig skoða á öðrum svæðum innan sveitarfélaga þar sem ríkið er eigandi lands eða lóða.

Tillögur:

33. Ríkið og Reykjavíkurborg komist að samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnaland, m.a. með markmið um félagslega blöndun, og semji í framhaldinu um

eignarhald og framkvæmdir. Tekið verði mið af því að hefja skipulagningu á landinu á árinu 2019 og að til byggingar komi samhliða öðrum áfanga Borgarlínu.

VII. Mikilvægi upplýsinga um húsnæðismál

Til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði skiptir sköpum að til staðar séu áreiðanlegar upplýsingar um húsnæðismál á landsvísu. Staðreyndin er sú að upplýsingar um húsnæðismál liggja víða og þær eru oft óaðgengilegar, ósamanburðarhæfar og í vissum tilvikum óáreiðanlegar. Í þessum málum eins og svo mörgum öðrum er samstarf lykillinn að árangri.

Helstu aðilar sem búa yfir eða safna upplýsingum um húsnæðismál eru:

- Hagstofa Íslands
- Þjóðskrá Íslands
- Skipulagsstofnun
- Mannvirkjastofnun
- Íbúðalánasjóður
- Seðlabanki Íslands
- Varasjóður húsnæðismála
- Jöfnunarsjóður sveitarfélaga
- Sveitarfélög
- Samband íslenskra sveitarfélaga
- Ríkisskattstjóri
- Fjármálaeftirlitið
- Samtök iðnaðarins
- Byggðastofnun
- Félag Fasteignasala

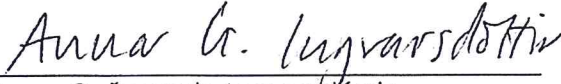
Íbúðalánasjóður hefur nú það lögbundna hlutverk að annast og beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál, auk þess að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta þörf fyrir búsetuúrræði. Sjóðurinn vinnur nú að gerð húsnæðisgrunns sem verður miðlægur gagnagrunnur fyrir upplýsingar um húsnæðismál.

Tillögur:

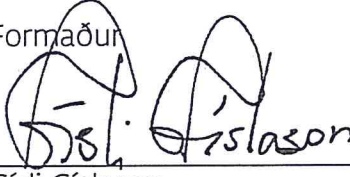
34. Samstarf opinberra stofnana sem hafa það hlutverk að safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál verði aukið, myndaður verði öflugur samstarfsvettvangur opinberra aðila og þeir vinni að sameiginlegum skilgreiningum sem hægt verði að styðjast við í greiningum á upplýsingagjöf húsnæðismála.
35. Notkun byggingargáttar Mannvirkjastofnunar verði gerð að lagaskyldu fyrir bæði byggingarstjóra og byggingarfulltrúa og komið verði til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við nauðsynlegar breytingar á upplýsingakerfum til þess að tryggja tengingu við byggingargátt.
36. Stjórnvöld og sveitarfélög leggi sértaka áherslu á vinnslu húsnæðisáætlana og sameiginlegrar þarfagreiningar fyrir húsnæði á skilgreindum vinnusóknarsvæðum og hugað verði að samspili milli skipulagsáætlana og húsnæðisáætlana.
37. Hafið verði átak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.
38. Lögfestar verði lögheimilisskráningar á fasteignanúmer og hafið átaksverkefni þar sem eldri lögheimilisskráningar verði yfirfarnar og skráðar á íbúðir.
39. Farið verði yfir skilgreiningar á matsstigum og byggingarstigum með samræmingu og einföldun í huga.
40. Almennar húsnæðiskannanir á landsvísu verði reglubundinn þáttur í upplýsingaöflun hins opinbera sem hægt verði að leggja til grundvallar við þarfagreiningu á íbúðarhúsnæði til lengri tíma.

Reykjavík, 19. janúar 2019

Formaður


Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

Formaður


Gísli Gíslason

Fulltrúi SA


Eyjólfur Árni Rafnsson

Fulltrúi félags- og barnamálaráðherra


Arnar Þór Sævarsson

Fulltrúi ASÍ


Ragnar Þór Ingólfsson

Fulltrúi forsætisráðherra


Benedikt Árnason

Fulltrúi BHM, BSRB og KÍ


Þórunn Sveinbjarnardóttir

Fulltrúi fjármála- og efnahagsráðherra


Fjóla Agnarsdóttir

Fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga


Berglind Kristinsdóttir

Fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga


Birgir Björn Sigurjónsson

Viðauki: Íbúðir í byggingu, spár um nýbyggingar og möguleg byggingasvæði

Í þessum viðauka er farið yfir fjölda íbúða í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum, gerðir þeirra og mögulega byggingareiti. Notast er við svör sveitarfélaga við fyrirspurn átakshópsins, mat Samtaka iðnaðarins (SI) á fjölda íbúða í byggingu, gögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og gögn úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Jafnframt eru birtar spár um fjölda fullgerðra íbúða á næstu árum.

Helstu niðurstöður eru:

- Um 6.600 íbúðir eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum samkvæmt nýjustu upplýsingum. Þar af eru um 5.300 á höfuðborgarsvæðinu (Tafla 1).
- Áætlað er að á árunum 2019 og 2020 muni framkvæmdum ljúka við rúmlega 6.000 íbúðir á kjarna- og vaxtarsvæðum, þar af 4.900 á höfuðborgarsvæðinu.
- Mögulegt er að hefja uppbyggingu á 5.000-9.000 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2019 og 2020. Þessar íbúðir gætu verið tilbúnar til búsetu 2021 og 2022 (Tafla 2).
- 76% allra íbúða sem eru skráðar í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru með 2-4 herbergjum og 55% íbúða í byggingu eru á bilinu 61-120 fermetrar að stærð.
- Um 1.300 íbúðir hjá óhagnaðardrífnum húsnæðisfélögum eru nú í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum, fyrst og fremst í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að yfir 2.000 íbúðum í þeim flokki á byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu sem gætu farið í uppbyggingu á næstu tveimur árum (Tafla 3).
- Margt bendir til að vandamálið lúti fremur að skorti á íbúðum fyrir þá sem höllum fæti standa en að ekki séu nógu margar íbúðir í byggingu eða undirbúningi.

2.1 Íbúðir í byggingu

Fjöldi íbúða í byggingu

Tafla 1 sýnir fjölda íbúða í byggingu í öllum sveitarfélögum á kjarna- og vaxtarsvæðum.¹ Upplýsingarnar eru fengnar úr nokkrum áttum og er miðað við nýjustu og/eða áreiðanlegustu tölur fyrir hvert sveitarfélag.

Alls eru um 6.600 íbúðir í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum samkvæmt þessari samantekt. Þar ber að setja þann fyrirvara að mat sveitarfélaga á fjölda íbúða í byggingu kann að byggjast á mismunandi forsendum og skilgreiningum, að samantekt SSH miðar við 3. ársfjórðung 2018 og að fjórir mánuðir eru liðnir síðan síðasta íbúðatalning SI fór fram.

Mynd 1 sýnir hvernig fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu hefur þróast á þessu ári. 5.300 íbúðir eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svörum sveitarfélaga og samantekt SSH. Það eru 9% fleiri íbúðir en komu fram í síðustu íbúðatalningu SI í september og 28% fleiri íbúðir en í íbúðatalningu SI í mars. Mest fjölgun íbúða í byggingu hefur orðið í Reykjavík en þar hafa nokkur stór byggingaverkefni farið af stað á undanförunum mánuðum.

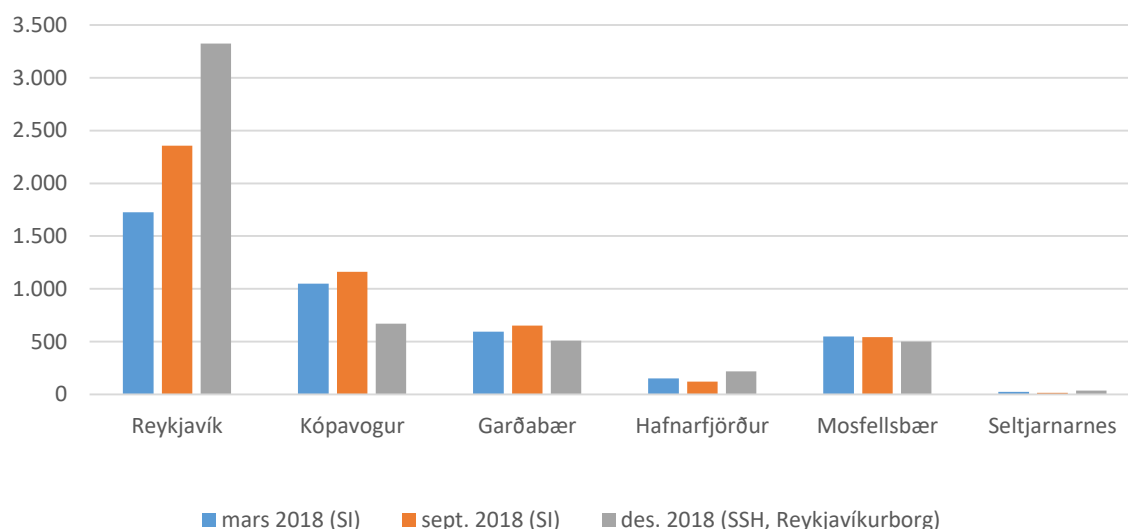
¹ Höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Akranes, Árborg, Hveragerði, Ölfus og Akureyri.

Tafla 1. Íbúðir í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum.

Sveitarfélag	Fjöldi íbúða í byggingu	Heimild
Reykjavík	3.325	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Kópavogur	670	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Garðabær	509	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Hafnarfjörður	217	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Mosfellsbær	499	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Seltjarnarnes	37	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Kjósarhreppur	6	Fasteignaskrá, des. 2018
<u>Höfuðborgarsvæði, samtals</u>	<u>5.263</u>	
Reykjanesbær	495	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Grindavík	81	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Sandgerði/Garður	23	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Vogar	35	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Akranes	119	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Árborg	267	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Ölfus	27	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Hveragerði	48	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Akureyri	222	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
<u>Önnur vaxtarsvæði, samtals</u>	<u>1.317</u>	
<u>Öll kjarna- og vaxtarsvæði, samtals</u>	<u>6.580</u>	

Mynd 1. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu.

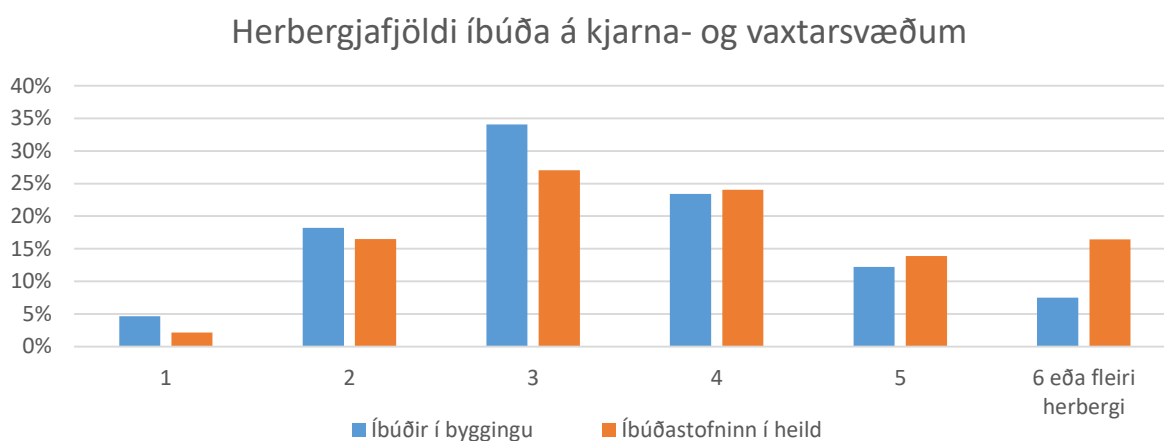
Íbúðir í byggingu



Gerðir íbúða í byggingu

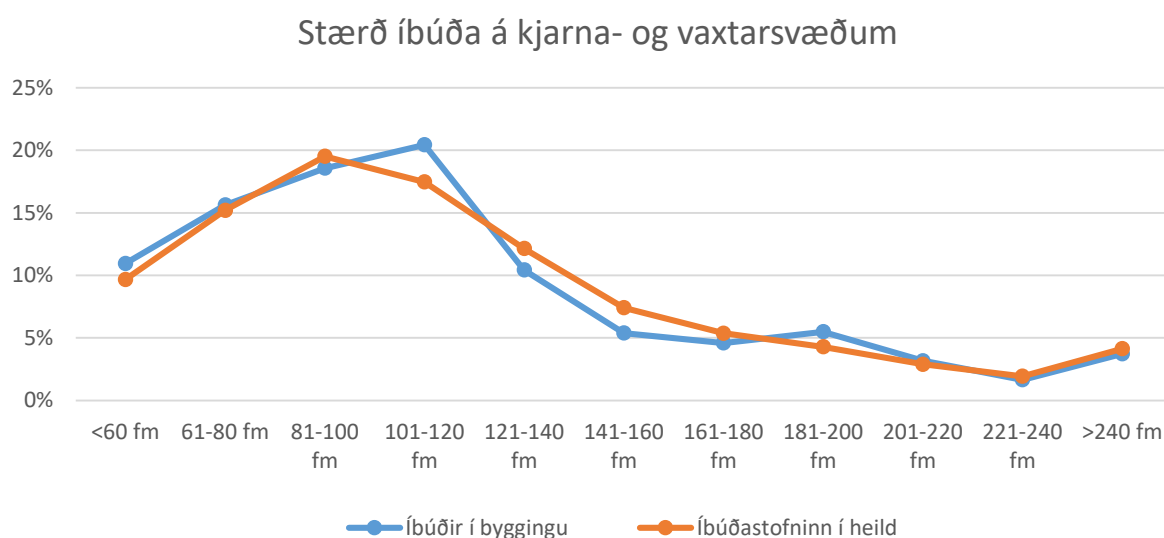
Um þriðjungur íbúða sem skráðar eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru þriggja herbergja íbúðir.² 23% íbúða í byggingu eru fjögurra herbergja og 18% tveggja herbergja. Samanlagt eru 2-4 herbergja íbúðir því um 76% allra íbúða í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum. Eins og sjá má á mynd 2 eru hlutfallslega fleiri 1-3 herbergja íbúðir í byggingu en sem samsvarar hlutdeild þessara stærðarflokka af íbúðum í heild. Hlutfallslega mun færri íbúðir með 6 eða fleiri herbergjum eru nú í byggingu en sem samsvarar hlutdeild slíkra íbúða í húsnæðisstofninum. Íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eru að jafnaði með færri herbergjum en íbúðir annars staðar á kjarna- og vaxtarsvæðum. Það á við um bæði íbúðir í byggingu og þær íbúðir sem fyrir eru.

Mynd 2. Herbergjafjöldi íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Mynd 3. Stærð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

² Heimild: Fasteignaskrá. Tölur úr fasteignaskrá eru háðar þeim annmarka að þær eru oft uppfærðar með nokkurri töf.

Mynd 3 sýnir hlutfall íbúða eftir stærðarflokkum, annars vegar meðal íbúða í byggingu og hins vegar meðal þeirra íbúða sem fyrir eru. Um 55% allra íbúða sem skráðar eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru á bilinu 61-120 fermetrar að stærð samkvæmt fasteignaskrá. Það er svipað og sem nemur hlutdeild þessa stærðarflokka af íbúðum í heild (52%).

Þær íbúðir sem eru nú í skráðar byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru að jafnaði 118 fermetrar að stærð. Meðalstærð íbúða í byggingu er þó mismunandi bæði innan Reykjavíkur og milli sveitarfélaga. Samkvæmt fasteignaskrá eru íbúðir í byggingu stærstar í Garðabæ og Mosfellsbæ eða á milli 150-160 fermetrar að jafnaði. Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg er meðalstærð íbúða í byggingu í borginni hins vegar innan við 100 fermetrar í flestum borgarhlutum og um 87 fermetrar í borginni í heild. Flestir af þeim byggingareitum í borginni þar sem meðalstærð íbúða er minnst eru miðsvæðis í Reykjavík.³ Hlutfallslega meiri uppbygging á sér nú stað miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, einkum í Reykjavík, en verið hefur á undanförunum árum. Þar er íbúðaverð jafnframt hæst.

Af þeim 5.300 íbúðum sem nú eru í uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu eru 1.100 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Auk þess eru um 200 almennar íbúðir í byggingu annars staðar á kjarna- og vaxtarsvæðum. Alls eru þetta 1.300 íbúðir eða um 20% af þeim íbúðum sem eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum.

2.2 Möguleg byggingarsvæði

Höfuðborgarsvæðið

Í töflu 2 er samantekt Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu á mögulegum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu. Taflan sýnir fjölda íbúða sem mögulegt er að byggja á næstu árum. „Úthlutunarhæf byggingarsvæði“ nær til íbúða á byggingarhæfum svæðum sem ekki er byrjað að byggja en hægt er að hefjast handa við strax. „Samþykkt deiliskipulag“ eru svæði sem eru ekki byggingarhæf en þar sem deiliskipulag liggur fyrir. „Svæði í skipulagsferli“ nær til svæða þar sem formlegt deiliskipulagsferli er hafið, stefna sveitarfélagsins liggur fyrir í grófum dráttum en eftir er að ljúka skipulagi. „Þróunarsvæði“ eru önnur möguleg framkvæmdasvæði þar sem hugmyndavinna stendur yfir. Mörg stór þróunarsvæði eru á forræði stakra aðila og geta því komist hratt á uppbyggingarstig sé til þess vilji, dæmi um slík svæði eru Keldur og Blikastaðaland.

Að því gefnu að það taki að meðaltali tvö ár að fullklára íbúð þá gætu íbúðir á úthlutunarhæfum svæðum komið á markað frá og með árinu 2021. **Alls er gert ráð fyrir 5.400 íbúðum á svæðum sem eru úthlutunarhæf í dag.** Á svæðum þar sem deiliskipulag liggur fyrir en byggingareitir eru ekki úthlutunarhæfir gætu íbúðir komið á markað árið 2022 og síðar. **Byggja má um 3.400 íbúðir til viðbótar á svæðum sem eru nú á því skipulagsstigi.** Þá má byggja mikinn fjölda íbúða á svæðum sem nú eru í deiliskipulagsferli og/eða á svokölluðum þróunarsvæðum sem geta orðið byggingarhæf á næstu misserum. Af töflu 2 má lesa að á öllum svæðunum sem um ræðir, óháð skipulagsstigi, má gera ráð fyrir samtals um 34 þúsund íbúðum miðað við fyrirbyggjandi áætlanir. Svo virðist sem nægilega mikið sé af mögulegum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu til að standa undir þeirri uppbyggingu sem þarf á svæðinu á næstu árum.

³ Þetta eru m.a. námsmannaíbúðir HÍ og HR, íbúðir á Sléttuvegi og á Barónsreit, Hljómalindareitur, Brynjureitur og RÚV-reitur.

Tafla 2. Áætlaður fjöldi íbúða á fyrirhuguðum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu.

	Úthlutunarhæf byggingarsvæði	Samþykkt deiliskipulag en ekki úthlutunarhæft	Svæði í skipulagsferli	Þróunarsvæði	Alls
Reykjavík	3.300	1.300	7.600	5.100	17.300
Kópavogur	1.300	800	1.200	0	3.300
Hafnarfjörður	300	400	800	1.700	3.200
Garðabær	400	600	1.100	4.800	6.900
Mosfellsbær	100	200	0	2.500	2.800
Seltjarnarnes	0	100	0	0	100
<u>Samtals</u>	<u>5.400</u>	<u>3.400</u>	<u>10.700</u>	<u>14.100</u>	<u>33.600</u>

Gert er ráð fyrir um 6.100 íbúðum á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á byggingarsvæðunum í töflu 2. Það er um 18% af heildarfjölda íbúða á þessum svæðum og kemur til viðbótar þeim 1.100 íbúðum á vegum óhagnaðardrifinna félaga sem eru nú þegar í byggingu. Tafla 3 sýnir hvernig byggingareitir fyrir íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á höfuðborgarsvæðinu skiptast eftir skipulagsstigi. Með hliðsjón af fjölda íbúða í byggingu, á úthlutunarhæfum byggingarsvæðum og á svæðum þar sem deiliskipulag hefur verið samþykkt má ætla að byggðar verði 3.100 íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2022, þar af 90% í Reykjavík.

Tafla 3. Íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga eftir skipulagsstigi

	Fjöldi íbúða á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga
Í byggingu	1.100
Úthlutunarhæf byggingarsvæði	1.600
Samþykkt deiliskipulag	400
Svæði í skipulagsferli	2.600
Þróunarsvæði	1.500

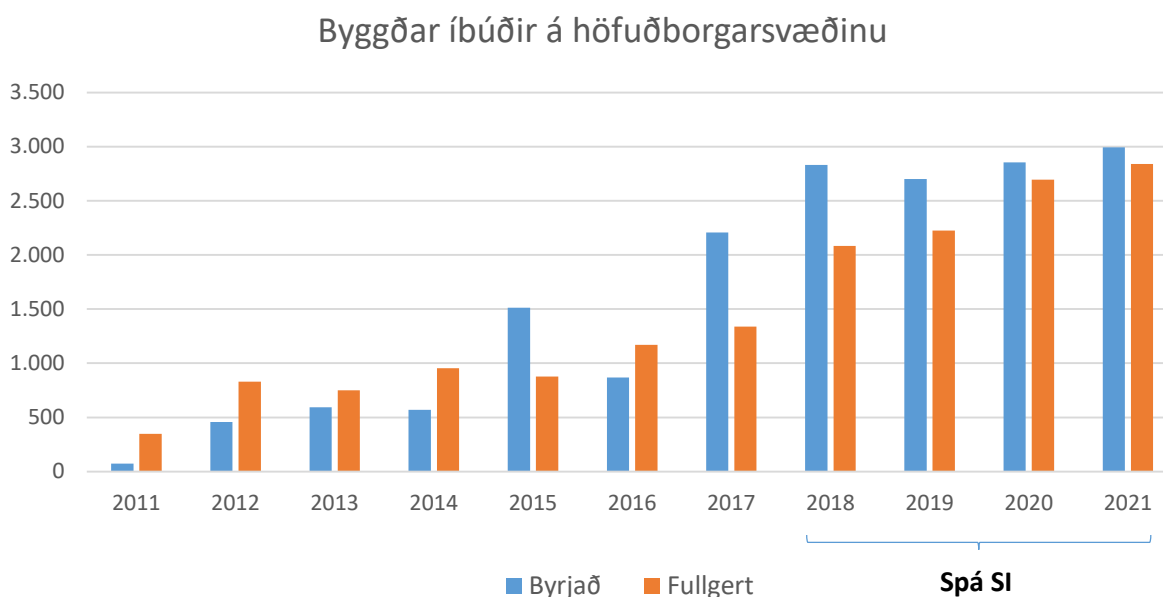
Önnur sveitarfélög á kjarna- og vaxtarsvæðum

Sex sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins hafa svarað beiðni átakshópsins um upplýsingar um nýbyggingar og lóðir þegar þetta er skrifað. Vogar, Reykjanesbær, Ölfus, Akureyri og Akranes hafa veitt upplýsingar um fjölda lóða. Af svörum þessara sveitarfélaga má ráða að **lóðir undir um 2.000 íbúðir séu langt komnar í skipulagsferli**. Gert er ráð fyrir um **4.000 íbúðum til viðbótar** í aðalskipulagi Voga og Reykjanesbæjar og rammaskipulagi á Akureyri. Vert er að árétta að þetta er ekki tæmandi samantekt þar sem ekki höfðu borist svör frá öllum sveitarfélögum á kjarna- og vaxtarsvæðum þegar þessi samantekt var unnin.

2.3 Spár um nýbyggingar á næstu árum

SI hafa reglulega birt spár um nýbyggingar á höfuðborgarsvæðinu til nokkurra ára. Íbúðaspá SI byggir fyrst og fremst á talningu á íbúðum í byggingu og mati á byggingastigi þeirra. Í nýjstu íbúðaspánni er gert ráð fyrir örum vexti nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu á næstu þremur árum. Því er spáð að framkvæmdum ljúki við hátt í 2.100 íbúðir á árinu 2018 sem væri 56% vöxtur frá árinu á undan.⁴ Samkvæmt spánni mun fjöldi fullgerðra íbúða halda áfram að vaxa að minnsta kosti til ársins 2021 þegar um 2.800 íbúðir verða fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu. Fjöldi íbúða sem hafist er handa við að byggja er meiri en fjöldi fullgerðra íbúða á hverju ári út spátímann.

Mynd 4. Íbúðauppbygging á höfuðborgarsvæðinu



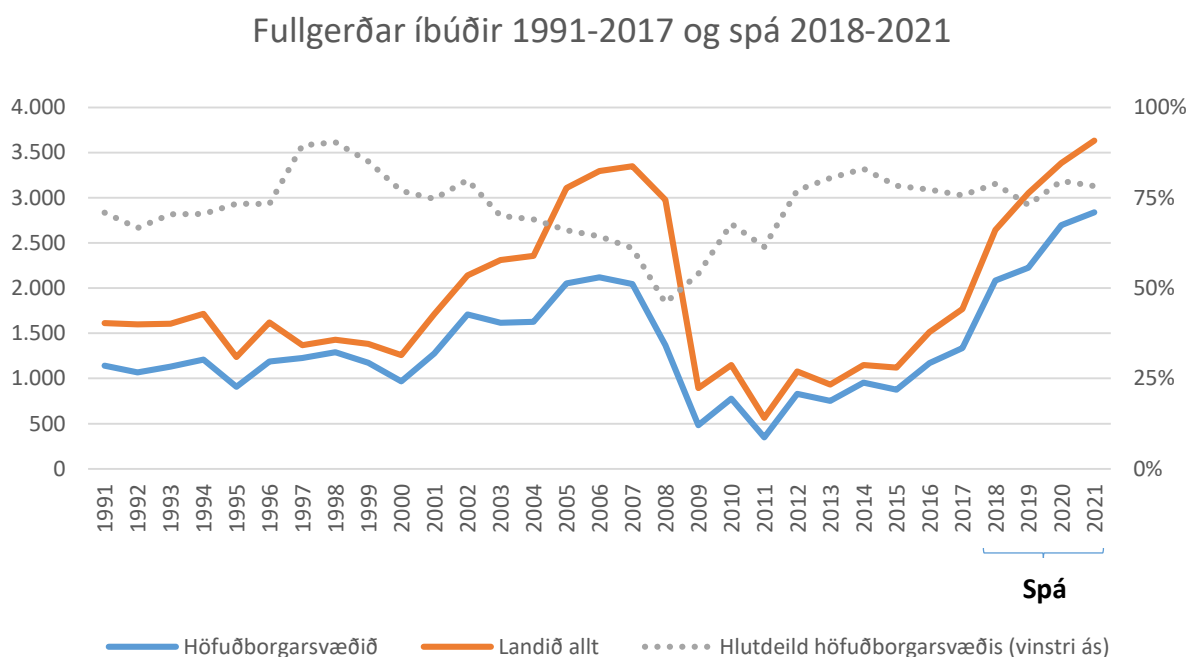
Heimild: Hagstofa Íslands (2011-2017), Samtök iðnaðarins (2018-2021).

Á myndinni á næstu síðu er birt spá um fullgerðar íbúðir á landinu öllu. Spáin byggir á tölum um íbúðafjárfestingu og hagspám Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands.⁵ Spá SI um fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu er einnig birt til hliðsjónar. Samkvæmt spánni mun framkvæmdum ljúka við um 2.600 íbúðir á landsvísi í ár, 3.100 íbúðir árið 2019, 3.400 íbúðir árið 2020 og 3.600 íbúðir árið 2021. Til samanburðar voru byggðar 1.800 íbúðir á landsvísi árið 2017. Samanburður á spánni fyrir landið allt og íbúðaspá SI fyrir höfuðborgarsvæðið bendir til þess að 75-80% allra íbúðabygginga verði á höfuðborgarsvæðinu næstu árin. Það er svipað og verið hefur að undanförunu en ívið hærra en nemur meðaltali tímabilsins frá 1984 (72%).

⁴ Miðað við tölur Hagstofu Íslands um fullgerðar íbúðir 2017.

⁵ Hagspár Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands um íbúðafjárfestingu á næstu árum eru notaðar til að spá fyrir um fjölda fullgerðra íbúða með aðstoð svokallaðs ECM-líkans sem metur tölfræðilegt samband íbúðafjárfestingar og fjölda fullgerðra íbúða á tímabilinu 1983-2017.

Mynd 5. Fjöldi fullgerðra íbúða á landinu öllu og höfuðborgarsvæðinu



Spá á höfuðborgarsvæði: Samtök iðnaðarins. Spá fyrir landið allt: Íbúðalánasjóður.

Í sögulegu samhengi hefur um 90% af fjölgun íbúða verið á kjarna- og vaxtarsvæðum.⁶ Þar sem hlutdeild höfuðborgarsvæðisins í nýbyggingum er nú yfir langtíameðaltali má búast við því að hlutdeild kjarna- og vaxtarsvæða í nýbyggingum verði einnig hærrí á næstu árum en hún hefur verið sögulega séð. Miðað við að 95% byggðra íbúða á landsvísu verði á kjarna- og vaxtarsvæðum á næstu árum má búast við því að **framkvæmdum ljúki við 2.900 íbúðir á kjarna- og vaxtarsvæðum árið 2019, 3.200 íbúðir árið 2020 og 3.400 íbúðir árið 2021.** Til samanburðar hefur íbúðum í þessum sveitarfélögum að meðaltali fjölgað um 1.700 á ári hverju undanfarna tvo áratugi.

⁶ Sjá umfjöllun í kafla 1.

Staða á leigumarkaði

Stærð og umfang

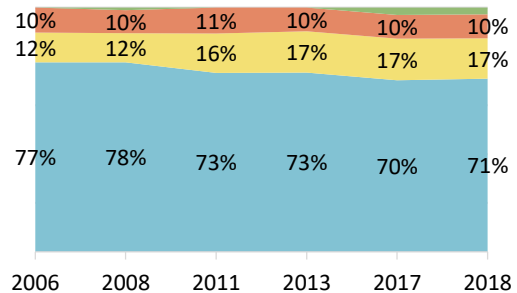
Kannanir Íbúðalánasjóðs og Zenter hafa leitt í ljós að um 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði og rúmlega 70% á húsnæði sitt. Til samanburðar voru hlutfallslega færri á leigumarkaði á árunum 2006-2008 þegar 12% voru á leigumarkaði.

Hagstofan birti á dögunum gögn úr Lífskjarannsókn sinni sem gerð var meðal landsmanna. Þar koma fram áður óbirtar tölur um fjölda heimila á leigumarkaði árið 2016 en þau voru þá talin vera um 35.100 talsins. Ekki hafa verið gefnar út nýrri tölur en fyrir árið 2016 en leiða má að því líkur, í ljósi mannfjölgunar í landinu, að heimilum á leigumarkaði hafi fjölgað síðan þá.

Ef horft er til fjölda heimila á leigumarkaði á árunum 2004-2006 og sá fjöldi borinn saman við fjölda heimila á leigumarkaði árin 2014-2016 má sjá að þeim fjölgaði um rúmlega 60% á milli tímabila. Heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14% á sama tímabili. Fjölgun heimila því að mestu leyti í formi fjölgunar á leigumarkaði.

Samantekt á könnunum sjóðsins og Zenter rannsókna gefur eftirfarandi mynd af aldurs- og tekjudreifingu leigjenda.

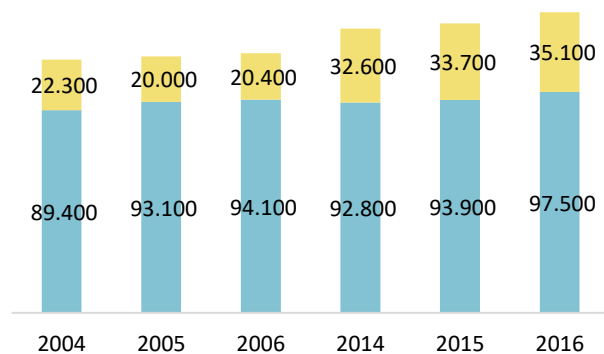
Hvað lýsir best búsetu þinni?



■ Eigin húsnæði ■ Leigumarkaði
■ Foreldrahúsum ■ Annað

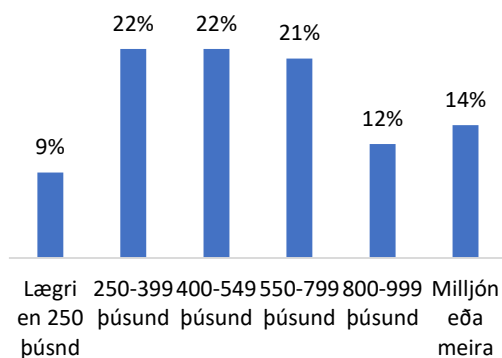
Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

Heimili í landinu

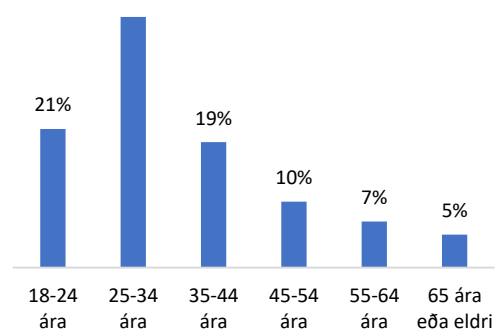


Heimild: Hagstofa Íslands

Heimilistekjur leigjenda



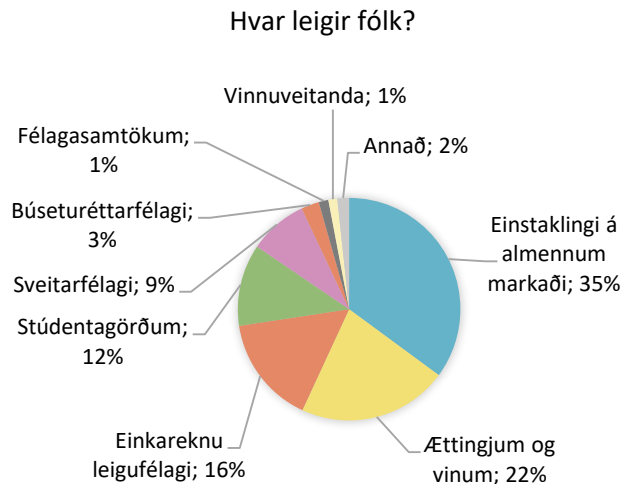
Aldur leigjenda



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

Eins og sjá má er meirihluti leigjenda yngri en 35 ára. Fjölmennasti aldurshópurinn er 25–34 ára og heimilistekjur meirihluta leigjenda eru á bilinu 250–800 þúsund kr. á mánuði.

Algengast er að leigjendur leigi hjá einstaklingi á almennum markaði. Næstalgengast er að fólk leigi hjá ættingjum og vinum og þriðji algengasti kosturinn er einkarekið leigufélag.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

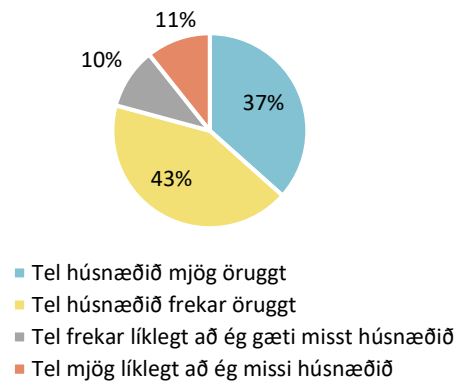
Viðhorf leigjenda

Vísbendingar úr könnun ÍLS og Zenter¹ meðal leigjenda gefa til kynna að 21% leigjenda telja líkur á að missa húsnæðið sitt. Ef gert er ráð fyrir því að heimili á leigumarkaði séu a.m.k. 35.100 mætti gera ráð fyrir því að yfir 7.300 heimili teldu líkur á að missa húsnæðið sitt.

Vísbendingar eru um að staða leigjenda sé verri en staða þeirra sem búa í eigin húsnæði. Þátttakendur í könnun sjóðsins fyrr á þessu ári voru beðnir um að leggja mat á það hversu sammála eða ósammála þeir væru fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi“ og í ljós kom að 57% leigjenda eru sammála fullyrðingunni samanborið við 94% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Þeir sem leigja af einstaklingi á almennum markaði telja meiri líkur en aðrir á að missa húsnæðið en 32% þeirra sem leigja hjá einstaklingi á almennum markaði telja frekar eða mjög líklegt að þau missi

Myndir þú segja að húsnæðið sem þú leigir sé öruggt eða telur þú líkur á því að þú gætir misst húsnæðið?



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

¹ Sjá niðurstöður í heild: <https://www.ils.is/library/Frettir/Zenter%20-%20leigjendakönnun%202018%20-%20Íbúðalánasjóður.pdf>

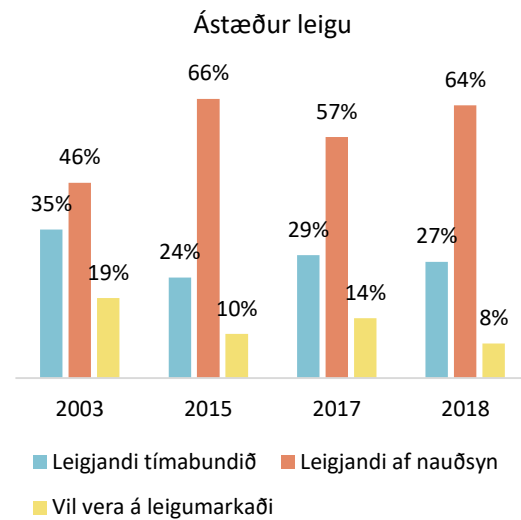
² Sjá nánar í [skýrslu leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs](#) frá því í maí 2018.

húsnæðið. Fjölskyldur með börn finna fyrir marktækt minna öryggi á leigumarkaði en þeir sem búa einir á aldrinum 18–34 ára og barnlaus pör á aldrinum 18–45 ára.

Meirihluti leigjenda virðist ekki vilja vera á leigumarkaði. Hlutfall þeirra sem segjast vera á leigumarkaði því þau vilja vera þar mælist einungis 8% og lækkar í mælingunni í ár, frá því í fyrra.

Aðspurðir hvort leigjendur myndu velja að búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði ef nægilegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og nægilegt framboð væri af húsnæði til kaups, kemur í ljós að leigjendur hafa meiri áhuga nú en áður á að búa í eigin húsnæði. 86% leigjenda segjast vilja búa í eigin húsnæði. Fyrir ári síðan var hlutfallið 81% og fyrir þremur árum 77%.

Leigjendur voru enn fremur spurðir hversu líklegt eða ólíklegt það væri að þeir myndu kaupa sér fasteign næst þegar þeir skiptu um húsnæði og þá kom í ljós að 40% telja það öruggt eða líklegt, sem er marktækt hærra hlutfall en fyrir þremur árum þegar 29% töldu það öruggt eða líklegt. Það að fleiri leigjendur telji líkur á að þeir kaupi í ár samanborið við 2015 helst ef til vill í hendur við sterkari fjárhagsstöðu leigjenda. Fyrir þremur árum síðan gátu 28% leigjenda safnað talsverðu eða svolitlu sparifé en nú er hlutfallið komið upp í 47%.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

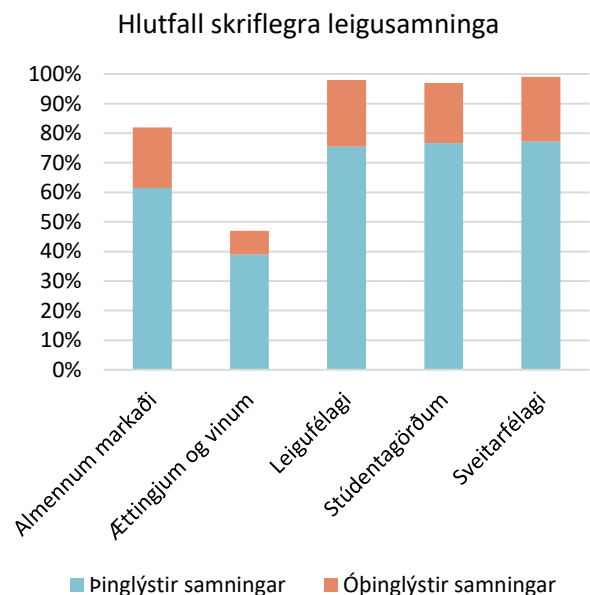
Leigusamningar og þinglýsingar

Í október var 520 nýjum leigusamningum þinglýst um land allt³, þar af var 108 samningum þinglýst vestan við Kringlumýrarbrautina í Reykjavík og á Seltjarnarnesi.

Á fyrstu 10 mánuðum ársins var 4.848 leigusamningum þinglýst um land allt⁴ og er 70% þeirra vegna leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu. Í viðauka 1 má sjá hvernig þinglýstir leigusamningar hafa skipst upp milli ólíkra svæða frá 2011.

Ef einungis er horft til höfuðborgarsvæðisins má sjá að 30% leigusamninga hefur verið þinglýst vegna íbúða vestan við Kringlumýrarbrautina á fyrstu 10 mánuðum ársins.

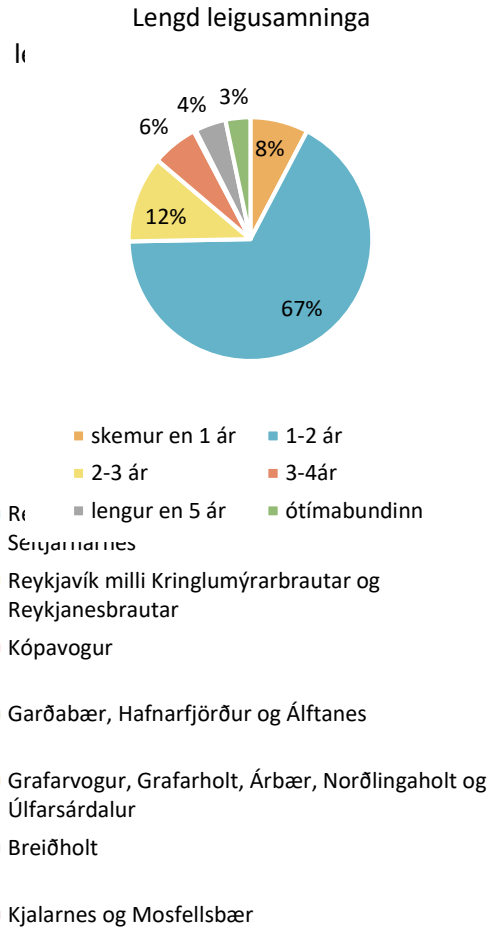
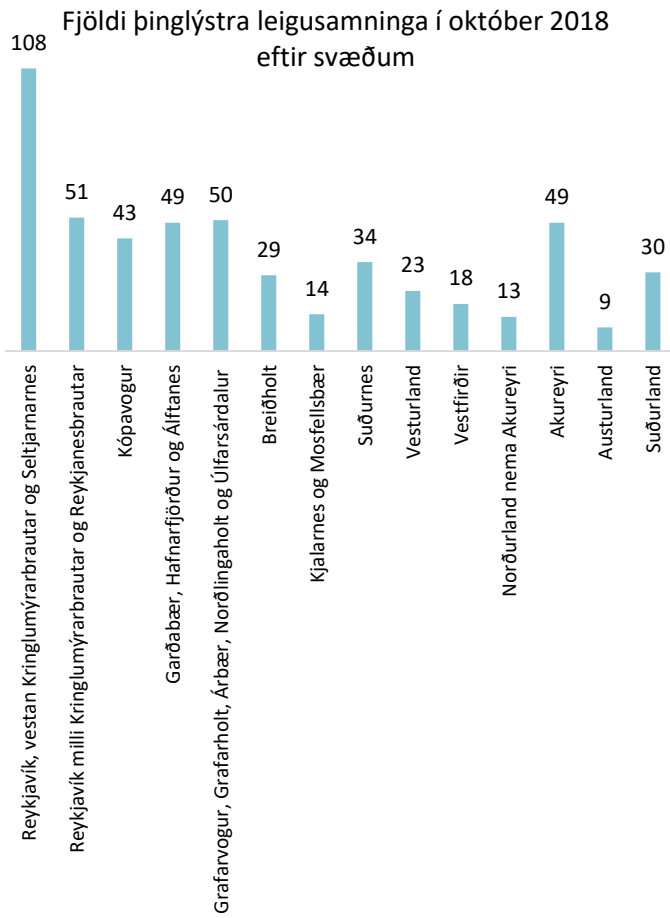
Spurningakönnun ÍLS meðal leigjenda leiddi í ljós að um 60% leigjenda eru með þinglýstan leigusamning. Vísbendingar eru því um að tölur þjóðskrár ná því ekki yfir allan leigumarkaðinn.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

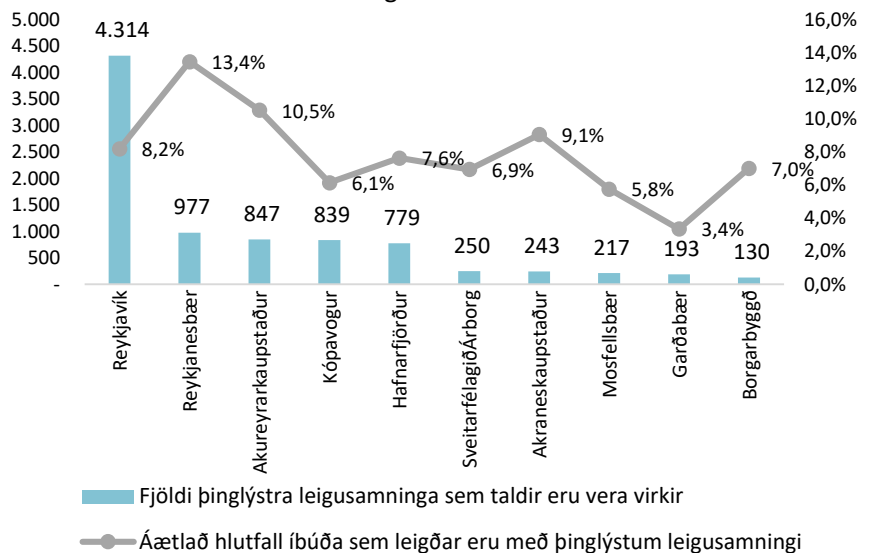
³ Fleiri samningum, eða 670 alls var þinglýst samkvæmt leigugagnagrunni þjóðskrár en við úrvinnslu talnaupplýsinga var leigusamningum sem eru eldri en 60 daga við þinglýsingu sleppt, auk samninga þar sem herbergjafjöldi íbúða er ekki þekktur, samningum um félagslegar íbúðir o.fl. er fram kemur á vef þjóðskrár.

⁴ Að teknu tilliti til fyrrgreindra forsendna um leigusamningum sem er sleppt.



Sé horft til fjölda þinglýstra leigusamninga sem hlutfall af íbúðafjölda hvers sveitarfélags fyrir sig má sjá að Reykjanesbær er með hlutfallslega stærsta leigumarkaðinn þar sem 13,4% íbúðarhúsnæðis er talinn vera í útleigu⁵. Á meðfylgjandi mynd má sjá fjölda leigusamninga sem taldir eru virkir á meðal þeirra sveitarfélaga sem eru með flestar íbúðir í útleigu og sömuleiðis hve hátt hlutfall það húsnæði er af öllu húsnæði sveitarfélagsins. Í viðauka 2 má sjá

Umfang leigumarkaðar meðal virkustu sveitarfélaga á leigumarkaði



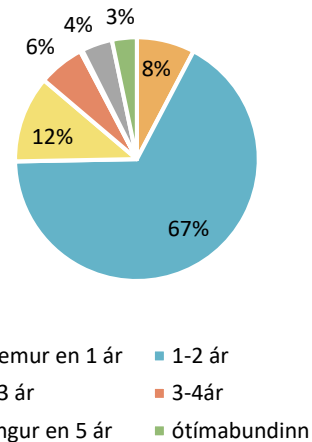
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Leigumarkaðsdeild ÍLS

⁵ Til þess að leggja mat á fjölda virka leigusamninga voru allir tímabundnir leigusamningar sem enn eru í gildi, miðað við 18. desember 2018, teknir til greina auk ótímabundinna samninga sem hafa verið gerðir á síðustu þremur árum.

töflu sem sýnir fjölda leigusamninga á meðal sveitarfélaga sem eru með 10 eða fleiri virka leigusamninga og einnig fjölda íbúða í sveitarfélaginu og út frá því hlutfallslega stærð leigumarkaðar.

Í spurningakönnun ÍLS meðal leigjenda var spurt til hversu langs tíma leigusamningar voru upphaflega gerðir. Í ljós kom að meðaltali er lengd leigusamninga 1,3 ár. Einungis 3% leigjenda eru með ótímabundinn samning⁶.

Leigjendur hafa að meðaltali flutt 3,8 sinnum á síðustu 10 árum og 1,6 sinnum á síðustu þremur árum. Þeir sem eru með lægstu tekjurnar hafa flutt oftast.

Lengd leigusamninga


Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

Sérstakar áskoranir á leigumarkaði

- Fólk í óleyfisbúsetu
- Utangarðsfólk

Samkvæmt kortlagningu slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu á óleyfisbúsetu voru vísbendingar um að 3.650 heimili væru mögulega í óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu um mitt árið 2017.

Kortlagning Reykjavíkurborgar⁷ á fjölda og høgum utangarðsfólks í Reykjavík sýnir að árið 2017 voru 349 manns skráðir utangarðs og/eða heimilislausir í borginni og var um 95% aukningu að ræða frá því þegar mæling var síðast gerð árið 2012.

Fyrirvari:

Minnisblað þetta er unnin af starfsmönnum leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma ásamt sjálfstæðum greiningum. Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna leigumarkaðsdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Í skýrslunni er greint frá niðurstöðum úr svörum þeirra sem tóku afstöðu nema annað sé tekið fram. Svör leigjenda eru vigtuð samkvæmt þeim upplýsingum sem fyrri rannsóknir leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs og Zenter rannsókna hafa leitt í ljós varðandi lýðfræðilega dreifingu leigjenda.

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari. Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs. Öllum er frjálst að nota efni leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.

⁶ Samkvæmt gögnum um þinglýsta leigusamninga frá Þjóðskrá er fjórðungur leigusamninga sem hafa verið þinglýstir á fyrstu 11 mánuðum ársins 2018 með engri loka dagsetningu. Vert er að hafa í huga að þinglýstir leigusamningar og niðurstöður spurningakannana eru ósamanburðarhæf gögn að einhverju leyti.

⁷ https://reykjavik.is/sites/default/files/svid_skjol/VEL/fjoldi_utangardsfolks_2017.pdf

Viðauki 1

Fjöldi ný þinglýstra leigusamninga eftir svæðum. *Tölur fyrir 2018 ná til fyrstu 10 mánuði ársins. Ekki eru allir þinglýstir leigusamningar teknir með í greiningunni í viðauka 1 heldur einungis þeir sem voru yngri en 60 daga gamlir við þinglýsingu, herbergjafjöldi var þekktur o.fl. Heimild: Þjóðskrá Íslands og ÍLS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	1490	1354	1458	1464	1288	1017	1061	1015
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	620	530	601	687	605	521	513	477
Kópavogur	524	488	487	493	486	391	420	436
Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes	792	654	733	697	577	493	573	541
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	629	582	530	601	568	443	506	472
Breiðholt	508	439	456	470	455	399	349	331
Kjalarnes og Mosfellsbær	138	112	113	126	95	86	135	131
Suðurnes	565	578	664	703	587	450	395	307
Vesturland	266	290	360	310	254	254	248	196
Vestfirðir	49	43	71	58	61	48	64	59
Norðurland nema Akureyri	147	133	149	165	152	100	136	107
Akureyri	494	491	539	544	426	424	443	429
Austurland	85	86	149	150	141	97	91	90
Suðurland	392	360	395	415	324	303	266	257
Landið alls	6699	6140	6705	6883	6019	5026	5200	4848

Þinglýstir leigusamningar eftir svæðum, hlutfall af heildarfjölda þinglýstra leigusamninga á landinu öllu. *Tölur fyrir 2018 ná til fyrstu 10 mánuði ársins. Heimild: Þjóðskrá Íslands og ÍLS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	22%	22%	22%	21%	21%	20%	20%	21%
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	9%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	10%
Kópavogur	8%	8%	7%	7%	8%	8%	8%	9%
Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes	12%	11%	11%	10%	10%	10%	11%	11%
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	9%	9%	8%	9%	9%	9%	10%	10%
Breiðholt	8%	7%	7%	7%	8%	8%	7%	7%
Kjalarnes og Mosfellsbær	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	3%
Suðurnes	8%	9%	10%	10%	10%	9%	8%	6%
Vesturland	4%	5%	5%	5%	4%	5%	5%	4%
Vestfirðir	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Norðurland nema Akureyri	2%	2%	2%	2%	3%	2%	3%	2%
Akureyri	7%	8%	8%	8%	7%	8%	9%	9%
Austurland	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Suðurland	6%	6%	6%	6%	5%	6%	5%	5%

Viðauki 2

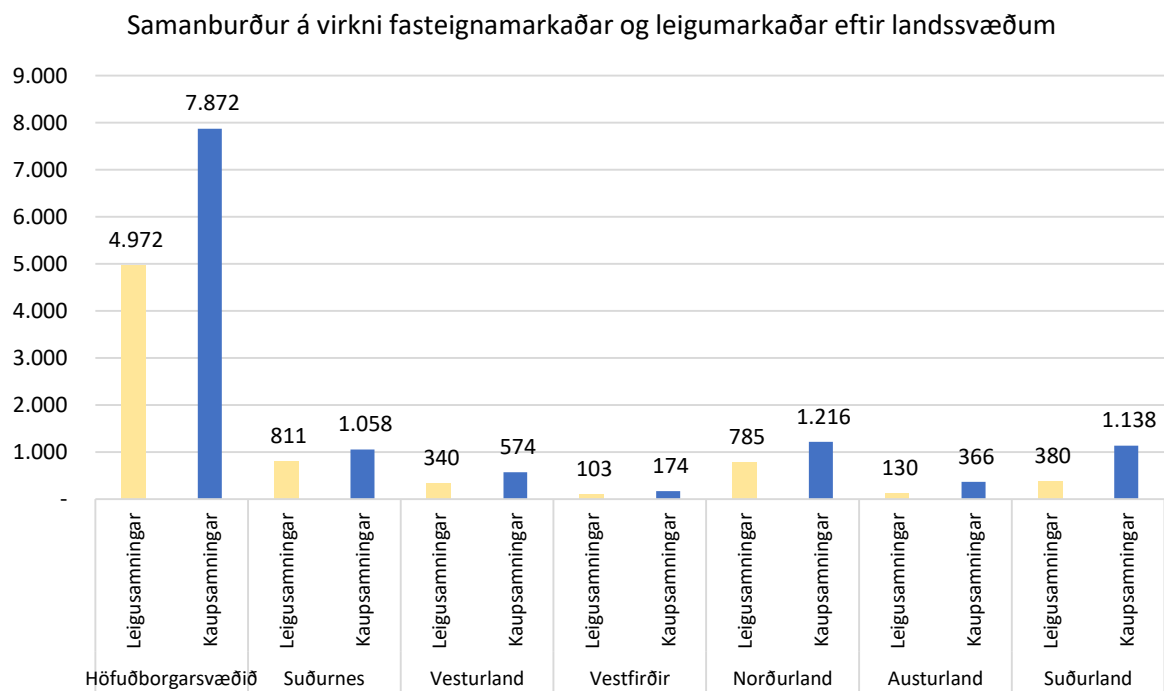
Til þess að leggja mat á fjölda virka leigusamninga voru allir tímabundnir leigusamningar sem enn eru í gildi, miðað við 18. desember 2018, teknir til greina auk ótímabundinna samninga sem hafa verið gerðir á síðustu þremur árum. Fjöldi íbúða í sveitarfélaginu alls miðast við stöðuna 18. desember 2018. Heimild: Þjóðskrá og ÍLS

	Fjöldi þinglýstra leigusamninga sem taldir eru vera virkir	Fjöldi íbúða í sveitarfélaginu alls	Áætlað hlutfall íbúða sem leigðar eru með þinglýstum leigusamningi
Reykjavík	4.314	52.666	8,2%
Reykjanesbær	977	7.264	13,4%
Akureyrarkaupstaður	847	8.052	10,5%
Kópavogur	839	13.657	6,1%
Hafnarfjörður	779	10.210	7,6%
Sveitarfélagið Árborg	250	3.599	6,9%
Akraneskaupstaður	243	2.683	9,1%
Mosfellsbær	217	3.770	5,8%
Garðabær	193	5.760	3,4%
Borgarbyggð	130	1.855	7,0%
Ísafjarðarbær.	96	1.714	5,6%
Vestmannaeyjar	94	1.744	5,4%
Fjarðabyggð	89	1.987	4,5%
Sveitarfélagið Skagafjörður	78	1.803	4,3%
Seltjarnarnes	75	1.719	4,4%
Fljótsdalshérað	73	1.490	4,9%
Grindavíkurbær	64	1.064	6,0%
Norðurþing	54	1.313	4,1%
Fjallabyggð	48	1.085	4,4%
Hveragerðisbær	44	1.065	4,1%
Dalvíkurbyggð	39	742	5,3%
Sandgerðisbær	32	586	5,5%
Sveitarfélagið Garður	31	553	5,6%
Vesturbyggð	29	522	5,6%
Sveitarfélagið Ölfus	27	736	3,7%
Blönduósibær	26	378	6,9%
Grímsnes- og Grafningshreppur	23	214	10,7%
Stykkishólmsbær	22	515	4,3%
Sveitarfélagið Vogar	22	425	5,2%
Rangárþing ytra	18	672	2,7%
Snæfellsbær	16	701	2,3%
Bláskógabyggð	15	453	3,3%
Rangárþing eystra	14	729	1,9%
Höfðahreppur	11	214	5,1%
Sveitarfélagið Hornafjörður	11	834	1,3%
Bolungarvíkurkaupstaður	10	393	2,5%

Hrunamannahreppur	10	299	3,3%
Seyðisfjarðarkaupstaður	10	328	3,0%

Viðauki 3

Samanburður á fjölda þinglýstra leigusamninga og kaupsamninga s.l. 12 mánuði. Heimild: Þjóðskrá



ERINDISBRÉF

Samninganefnd Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við ríkið um uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins

Ábyrgðarmaður:

Borgarstjórinn í Reykjavík.

Inngangur:

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta úr stöðu á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra þann 4. desember 2018 og skilaði niðurstöðum þann 19. janúar sl. Tillögur hópsins eru í sjö meginliðum og taka m.a. til uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins innan marka Reykjavíkurborgar.

Hlutverk:

Hlutverk samninganefndarinnar er að sinna viðræðum við ríkið um uppbyggingu á lóðum í eigu ríkisins. Í fyrstu verði unnið að skipulagningu Keldnalandi en samninganefnd hefur jafnframt umboð til viðræðna við ríkið um fleiri lóðir þess innan borgarmarka. Aðferðafræði við skipulagningu á Keldnalandi verði eftir atvikum höfð til hliðsjónar við önnur svæði innan Reykjavíkurborgar í eigu ríkisins.

Skipulagning Keldnalandi taki mið af markmiðum um félagslega blöndun og að ákveðinn hluti íbúða verði hagkvæmar leiguíbúðir fyrir tekjulága líkt og félagslegar íbúðir sveitarfélags og almennar íbúðir skv. lögum þar um þar sem veittur yrði afsláttur af lóðaverði enda haldist íbúðir í þeirri notkun. Aðrar lóðir verði seldar á markaðsvirði. Áhersla verði á samvinnu við t.d. verktaka og fasteignapróunarfélög um hagkvæma uppbyggingu og skoðaðir möguleikar þess að ráðast í tilraunaverkefni með undanþágur frá reglum í skipulags- og/eða byggingarlöggjöf sem væru til þess fallnar að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma. Samninganefnd sinni viðræðum við ríkið um eignarhald og framkvæmdir á Keldnalandi. Tekið verði mið af því að hefja skipulagningu á landinu á árinu 2019 og að til byggingar komi samhliða öðrum áfanga Borgarlínu.

Samninganefndina skipa:

Birgir Björn Sigurjónsson fjármálastjóri.

Ebba Schram borgarlögmaður.

Óli Jón Hertervig skrifstofustjóri.

Fulltrúar umhverfis- og skipulagssviðs skv. þörfum.

Til ráðgjafar og samstarfs:

Samninganefnd leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Samninganefnd starfi þar til skilgreindum verkefnum þess er lokið eða það leyst frá störfum af ábyrgðarmanni.

Reykjavík, [Dags.]

Dagur B. Eggertsson