

HMS



HÍIS

Staða á húsnæðismarkaði

Kynning fyrir Þjóðhagsráð
6. maí 2021

HÍIS

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



Húsnæði fyrir alla

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

40 tillögur í átta flokkum

1. ALMENNAR ÍBÚÐIR

Stækkun kerfisins með stofnframlögum og hærri tekjumörkum

5. SAMGÖNGUR

Hraðari uppbygging samgönguinnviða og almenningssamgangna

2. HÚSNÆDISFÉLÖG

Stutt við uppbyggingu óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga

6. RÍKISLÓÐIR

Ráðstöfun ríkislóða fyrir íbúðir, þar á meðal fyrir leigumarkað

3. LEIGUVERND

Skýrari reglur á leigumarkaði án þess að það bitni á framboði

7. UPPLÝSINGAR

Samræmd söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál

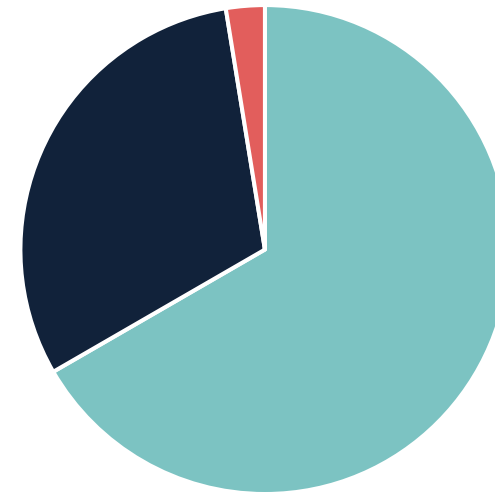
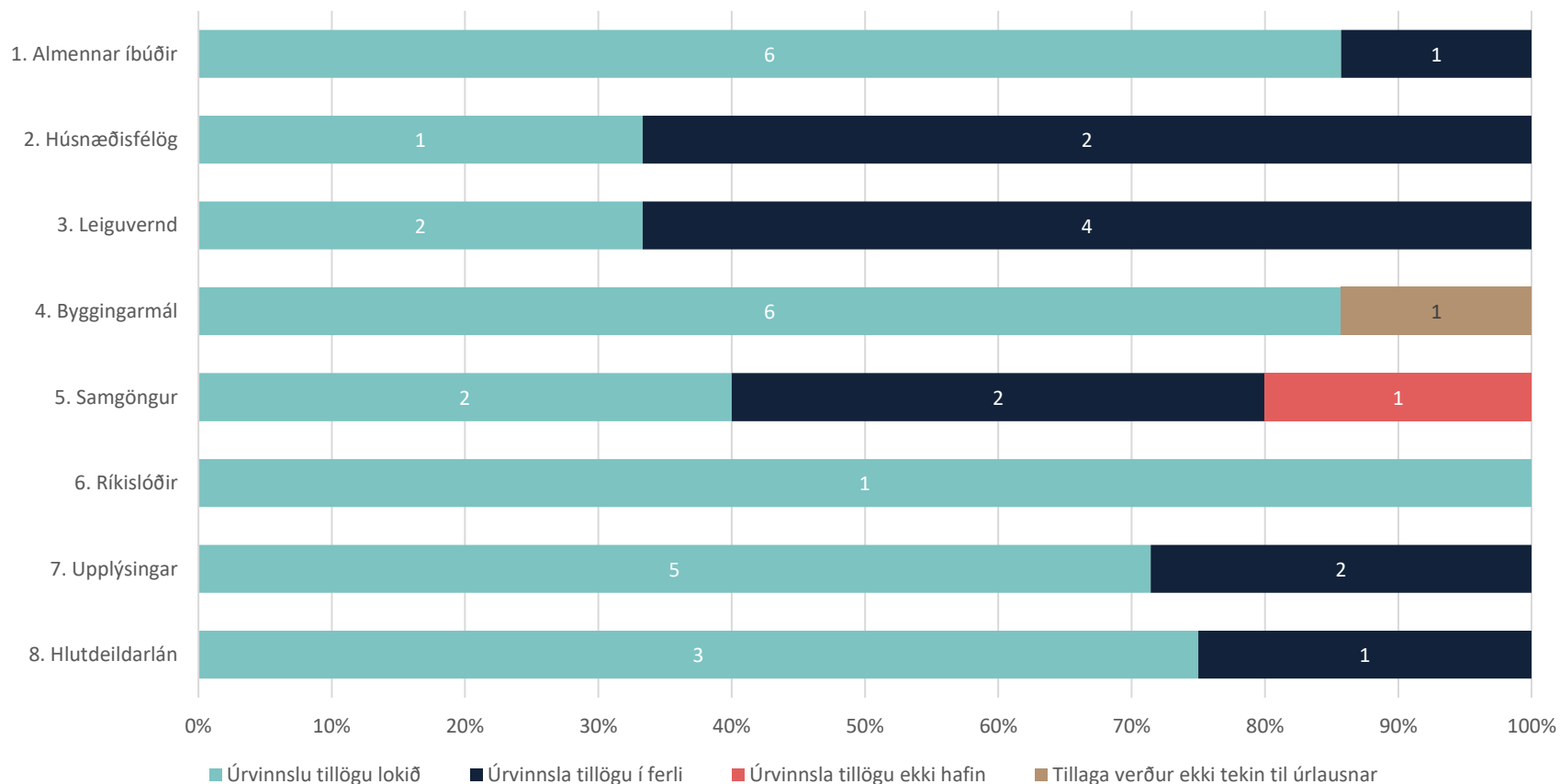
4. BYGGINGARMÁL

Endurskoðun regluverks til einföldunar og rafvæðing stjórnsýslu

8. HLOTDEILDARLÁN

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

Stærstum hluta tillagna lokið



■ Lokið ■ Á áætlun ■ Ekki hafin

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

- Fjármögnun félagslegra útlána HMS
- Aukin leiguvernd með skráningu leigusamninga

Húsnæði fyrir alla

Átak stjórnvalda í húsnæðismálum
í tengslum við lífsgjarasamningana

Framgangsskýrsla IV

Máí 2021

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

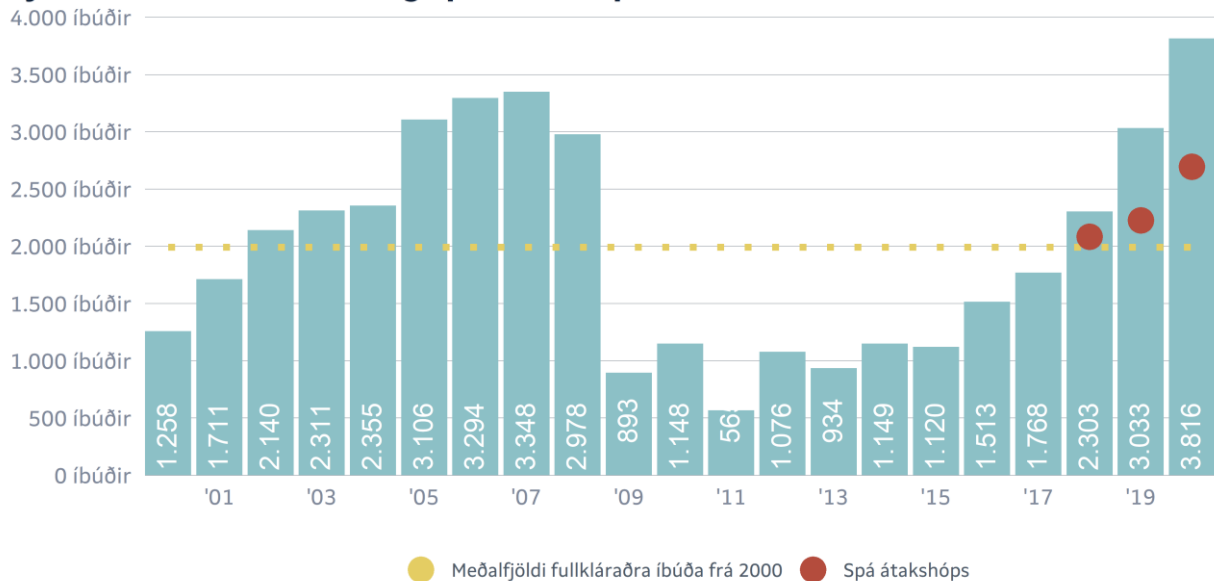
HÍIS

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



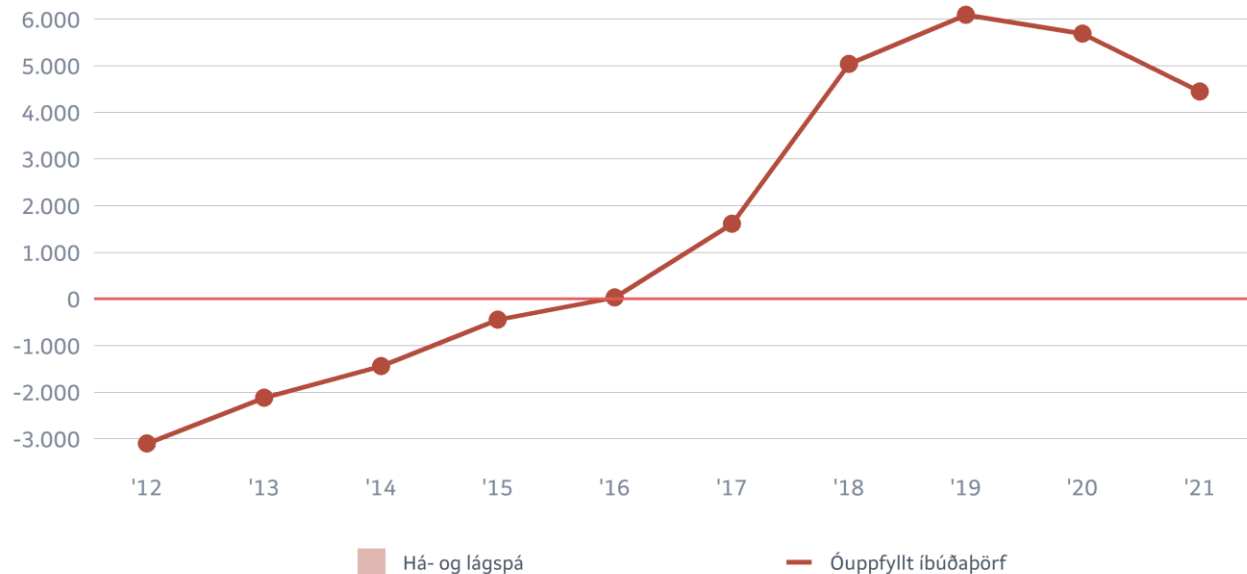
Framboð íbúða umfram spár og óuppfyllt íbúðapörf minnkaði

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá átakshóps



Heimild: Hagstofa Íslands

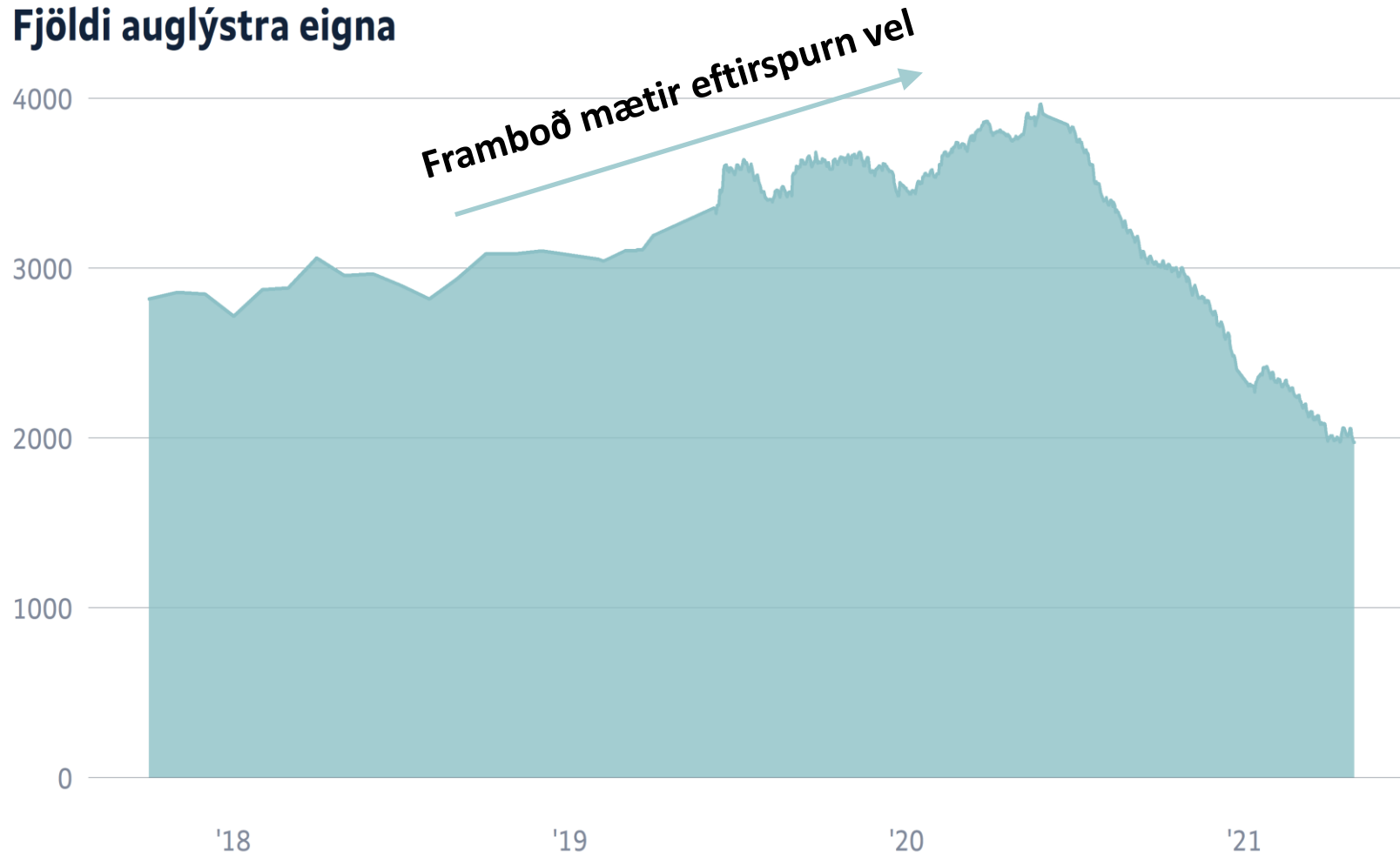
Óuppfyllt íbúðapörf



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Jafnvægi á húsnæðismarkaði í upphafi árs 2020

Fjöldi auglýstra eigna



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

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

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

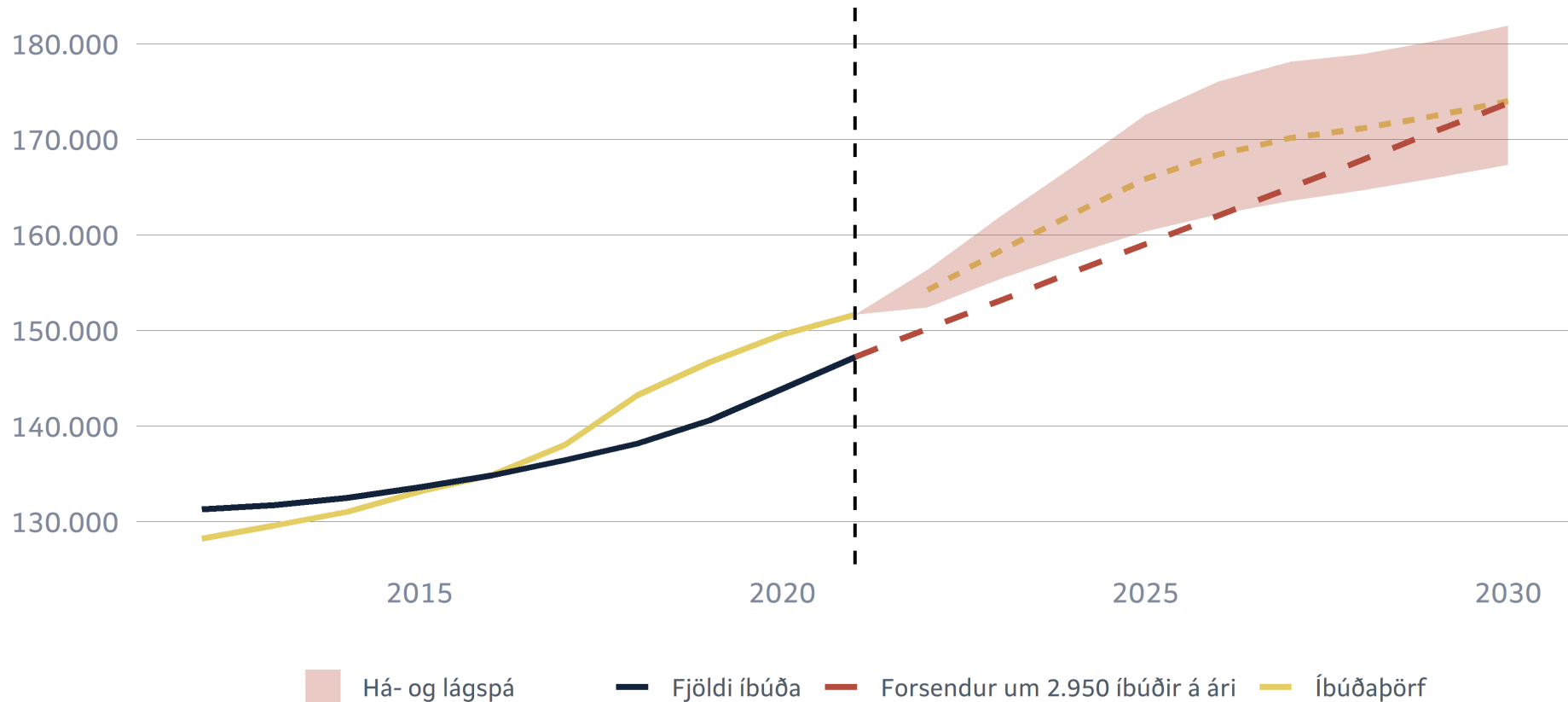
vísitala (jan. 2014 = 100)



— Vísitala HMS fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu (Case-Shiller)

HMS Byggja þarf 2.950 íbúðir á ári til ársins 2030

Íbúðapörf og fjöldi íbúða



Íbúðaparfragreining HMS

- Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands
- Breyting fjölskyldumynsturs

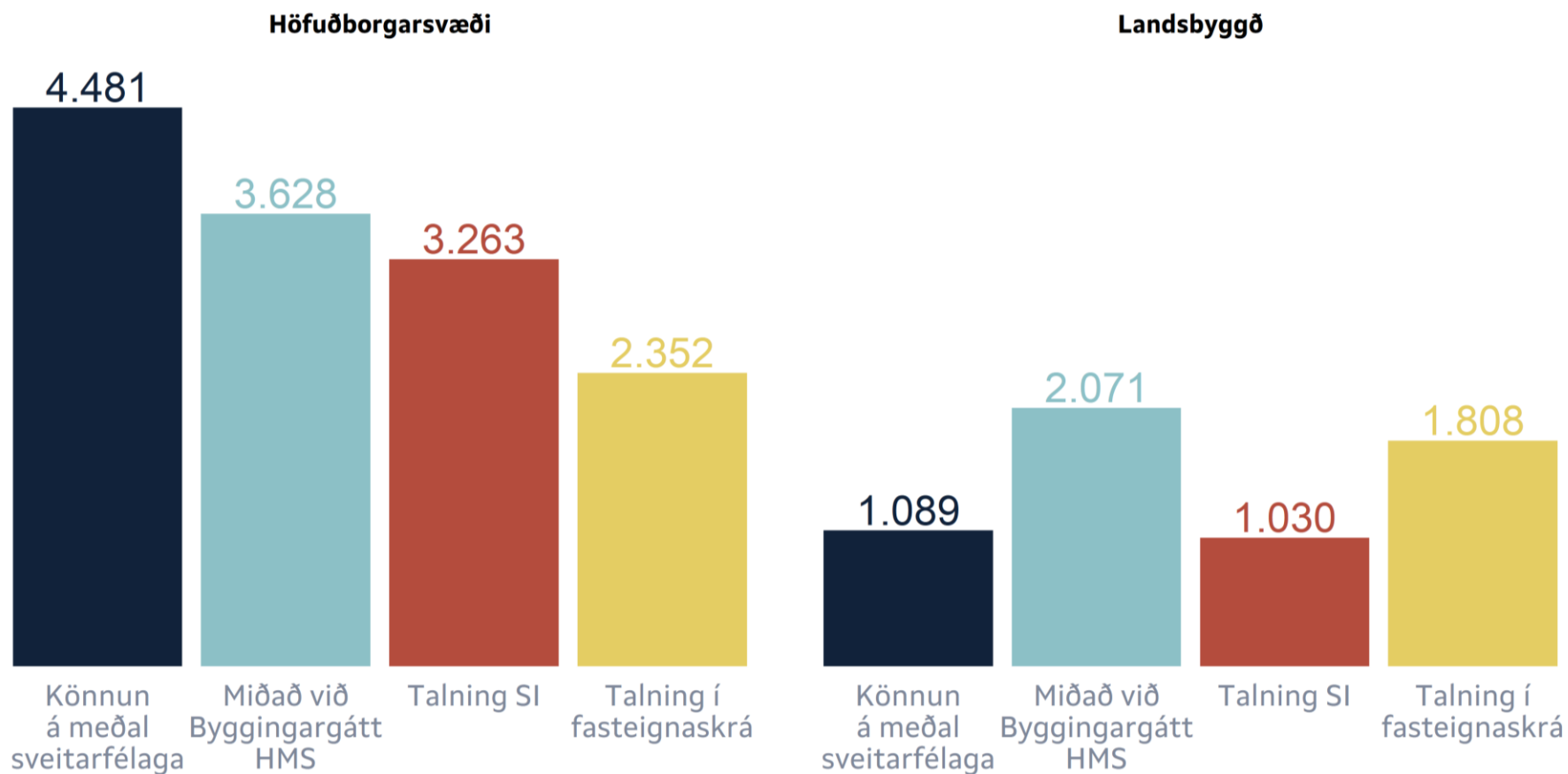
Íbúðapörf vex hraðar á fyrri hluta spátíma

Framan af spátíma eykst óuppfyllt íbúðapörf

Stöðug uppbygging íbúða mikilvæg

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Fjöldi íbúða í byggingu

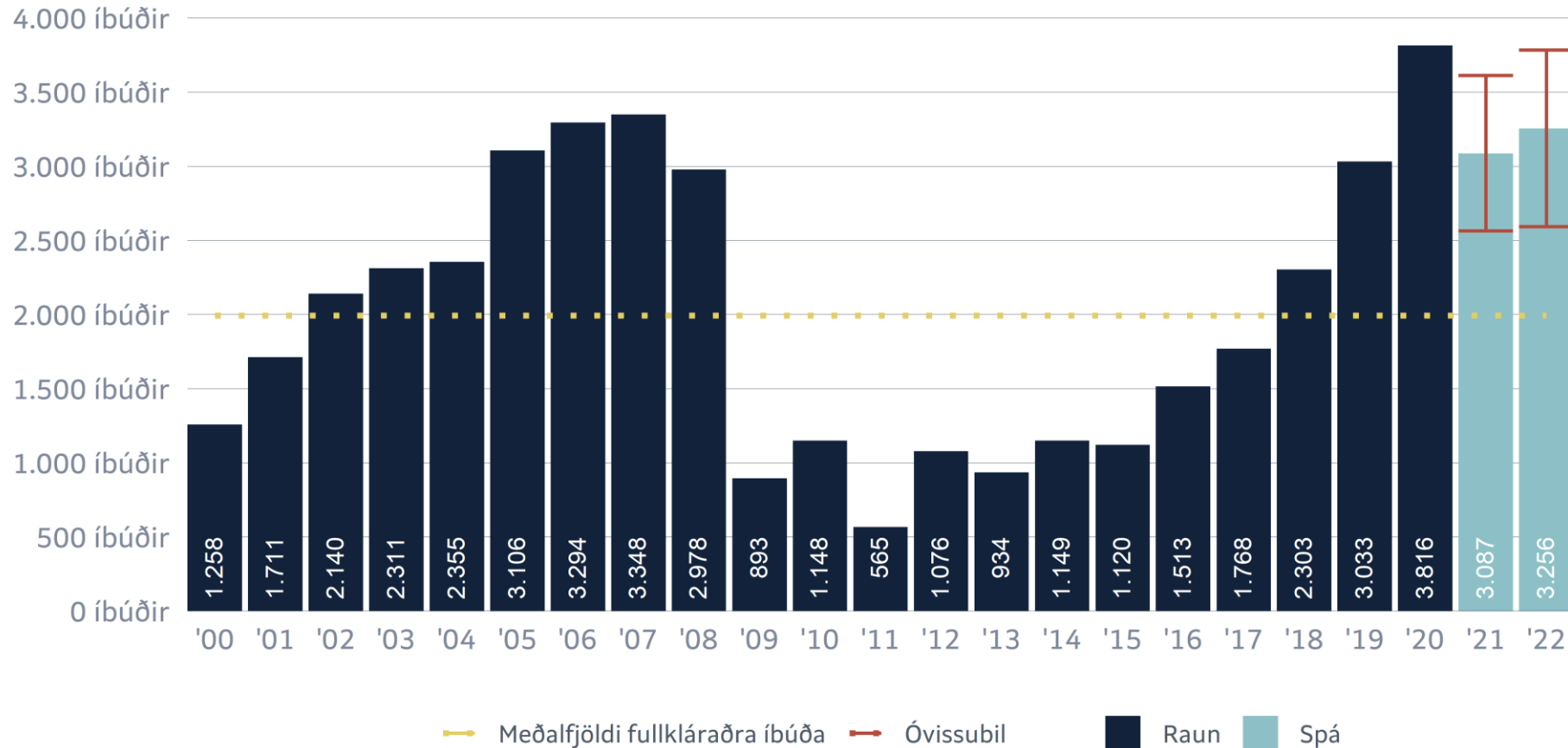


*Talning SI og könnun meðal sveitarfélaga náði ekki til alls landsins

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

Spá um fjölda nýrra íbúða 2021 og 2022

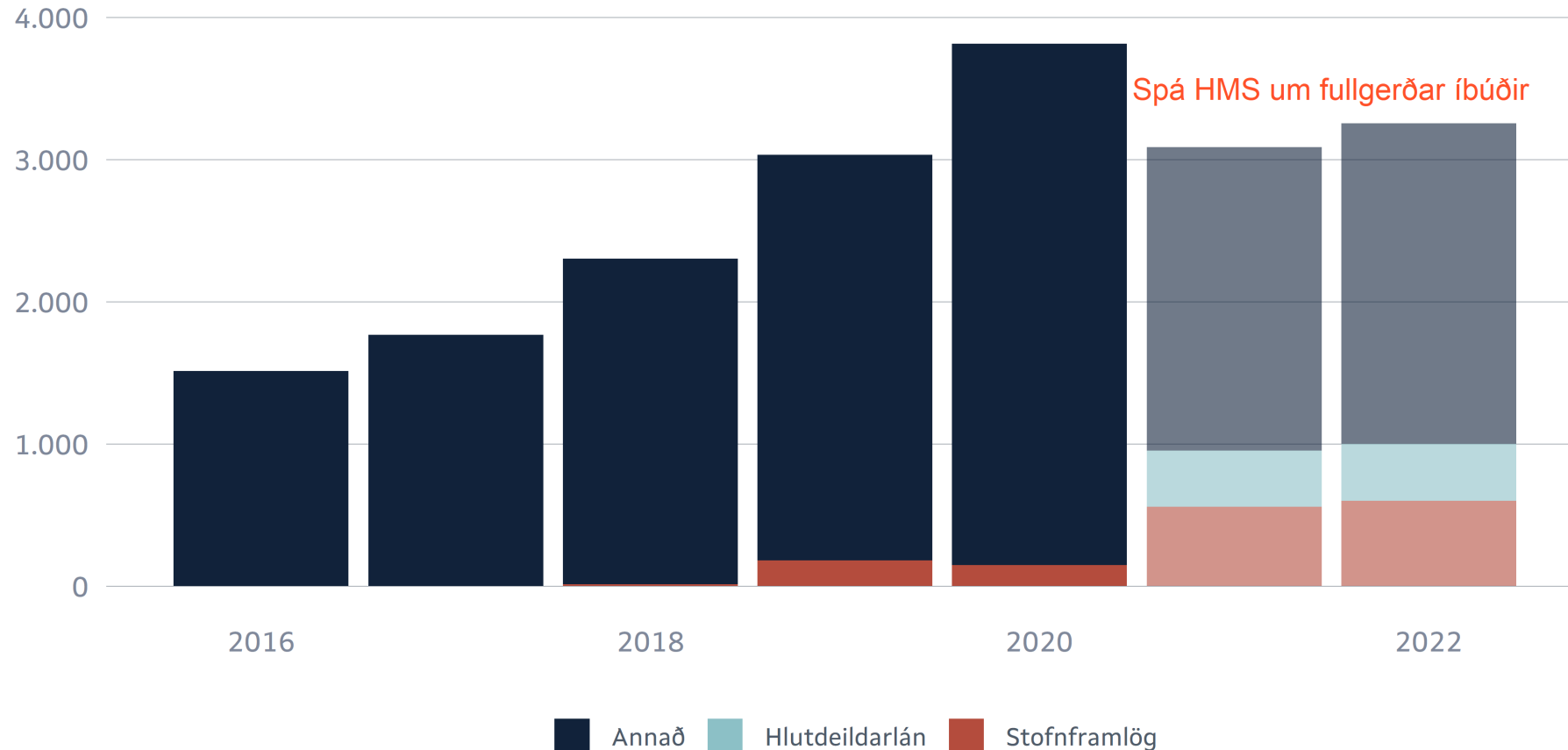
Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS



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

Húsnæðisstuðningur skiptir máli fyrir uppbyggingu

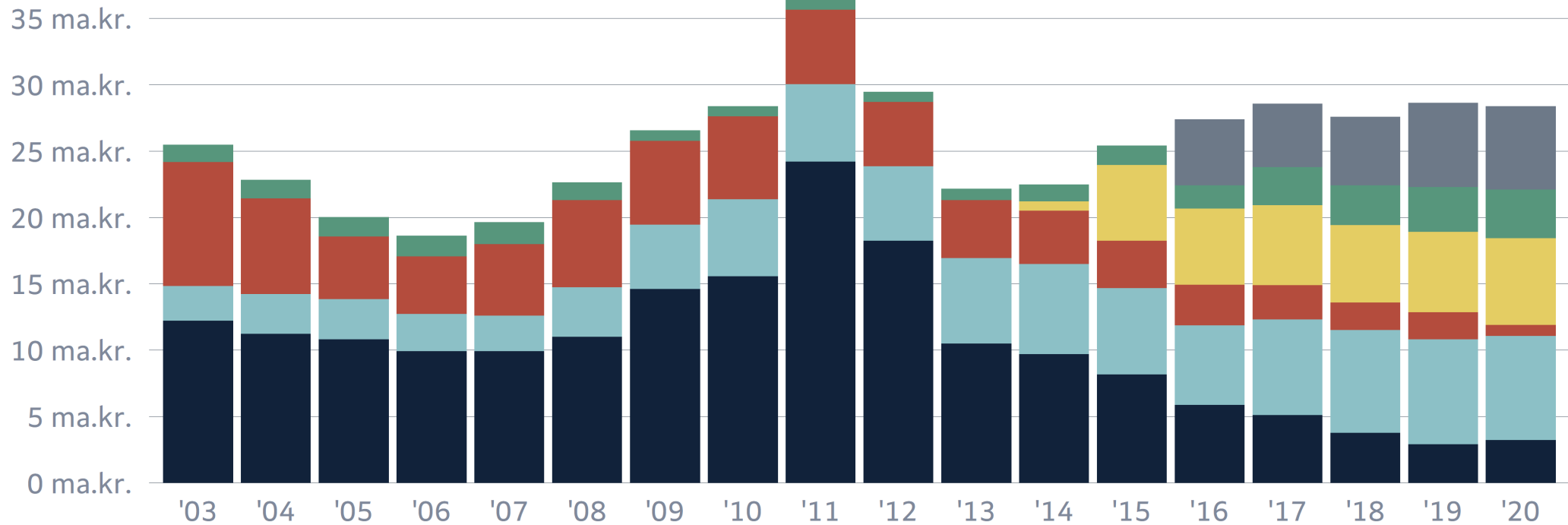
Fullgerðar íbúðir á ári og spá HMS



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

Húsnæðisstuðningur hins opinbera 2003-2020

Milljarðar króna, verðlag 2020



Áform byggingaraðila og framboð lóða

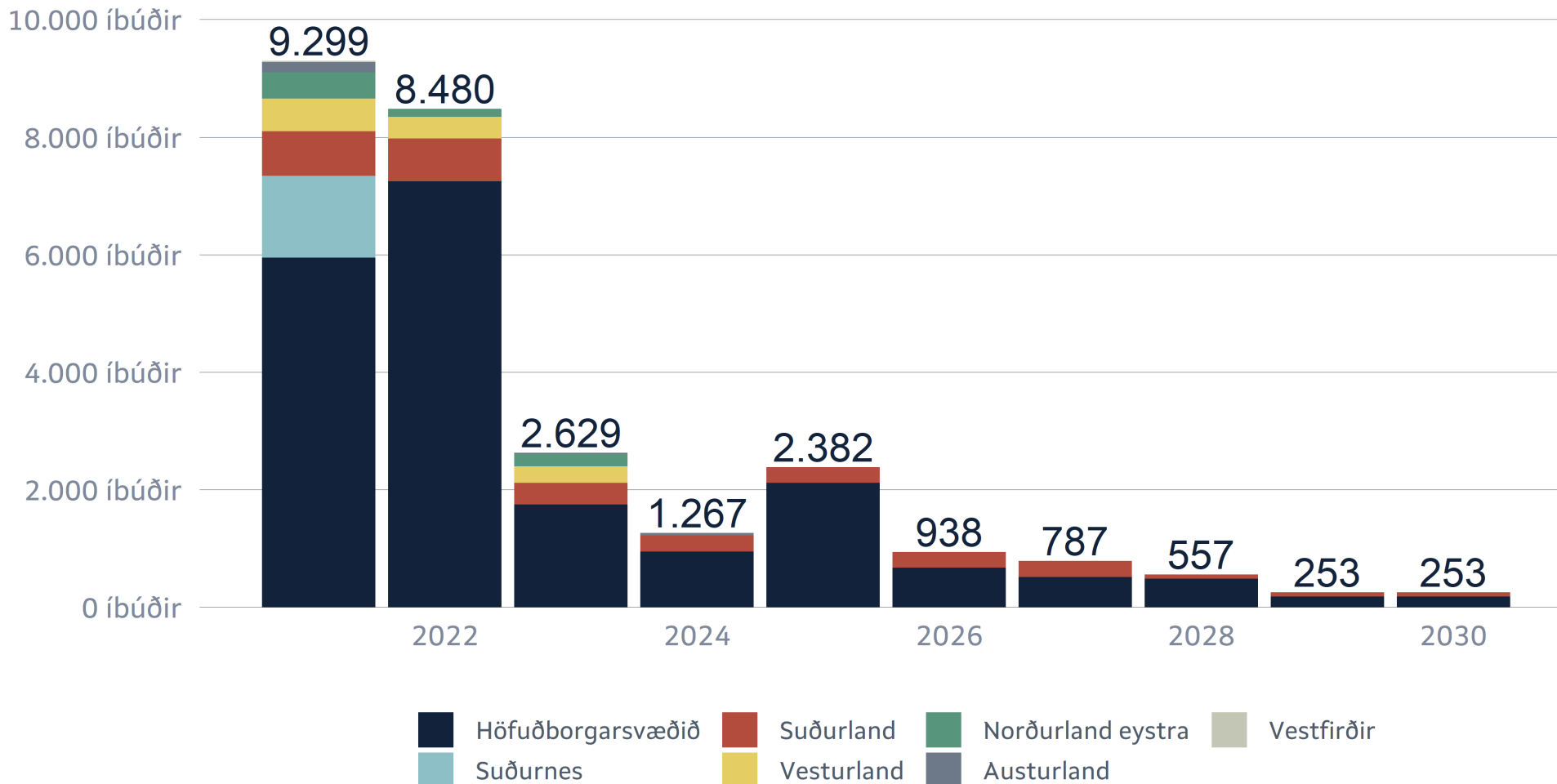
- Áform byggingaraðila eru að hefja byggingu álíka margra íbúða næstu 24 mánuði og nú eru í byggingu
- Svör byggingaraðila gefa vísbendingar um að lóðaskortur geti komið í veg fyrir áform um uppbyggingu á næstu árum

Samræmist núverandi framboð lóða fyrirætlunum byggingaraðila



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

HMS Könnun HMS: Áætlanir sveitarfélaga um lóðaframboð



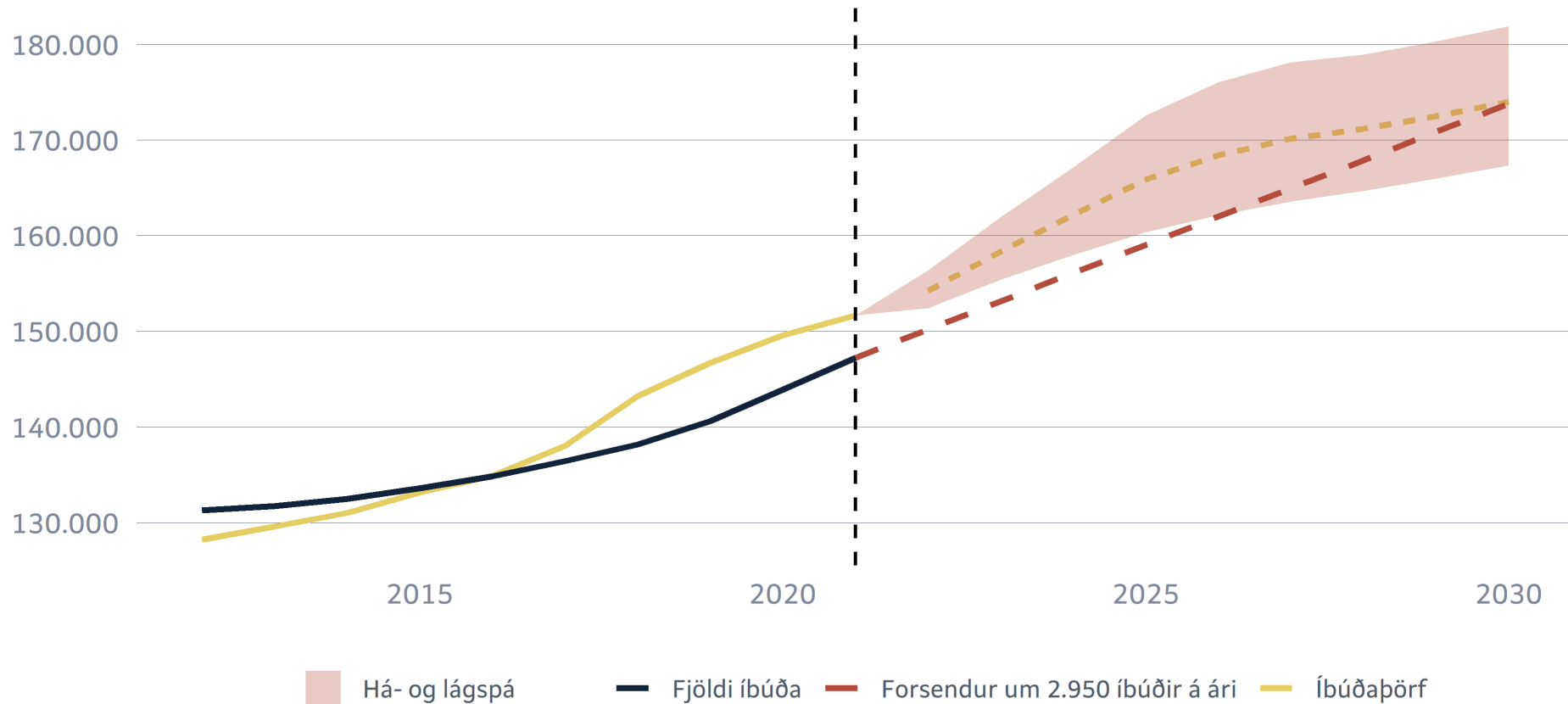
- Mörg stærstu sveitarfélögin telja sig ekki anna eftirspurn eftir lóðum
- Halda þarf áfram gagnasöfnun um framboð lóða í samstarfi við sveitarfélögin
- Bættari upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Stöðug uppbygging íbúða nauðsynleg

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

Næstu ár skipta sköpum

Íbúðapörf og fjöldi íbúða



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

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

HMS

