

HÚSNÆÐISMARKAÐUR

TILLÖGUR AÐ LAUSNUM VIÐ ÍBÚÐASKORTI

ÞJÓÐHAGSRÁÐ, 27. JANÚAR 2022



Staðan á húsnæðismarkaði

Skortur er á hagkvæmu húsnæði: Frumforsenda er að byggja meira, hraðar og hagkvæmar

Sterkir eftirspurnarkraftar hafa verið að verki undanfarin ár með vaxtalækkunum, auknum kaupmætti, sértækum úrræðum og mikilli fólksfölgun. Ekki hefur verið byggt nægilega mikið til að mæta þessari þörf sem hefur leitt til mikilla verðhækkana og uppsafnaðrar íbúðaparfar.

Til þess að byggja...



Meira



Hraðar



Hagkvæmar

Þarf að..

- auka lóðaframboð
 - bæta yfirsýn yfir þarfir markaðarins með traustum gögnum
-
- bæta ferli skipulagsmála
 - einfalda regluverk
 - stuðla að skilvirkari stjórnsýslu
-
- gera sveigjanlegri skipulagsskilmála
 - móta skynsamlegri byggingarreglugerð

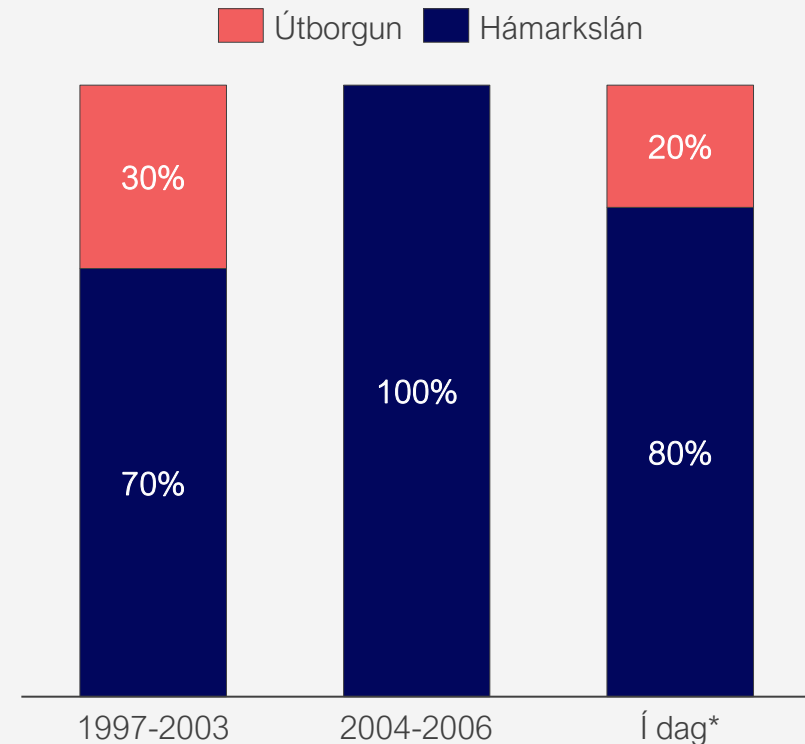


Aðgengi að lánsfé er gott og vaxtastig enn nálægt sögulegu lágmarki

Vaxtalækkanir í kjölfar COVID juku eftirspurn eftir húsnæði

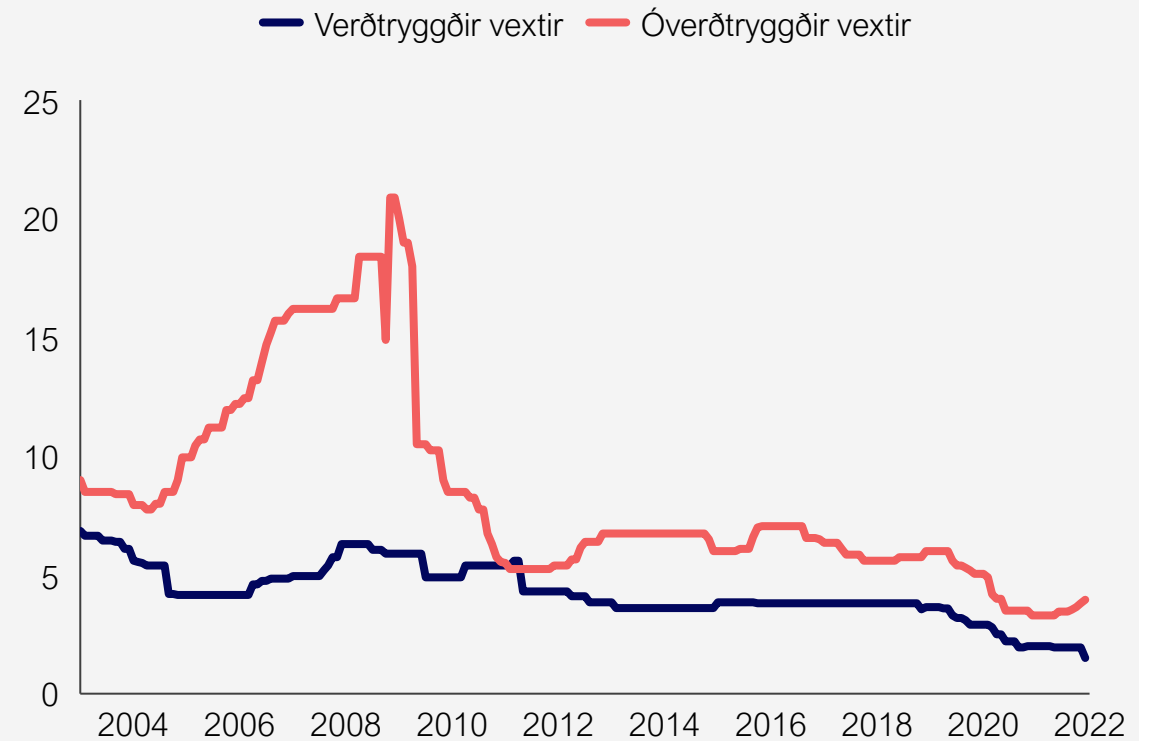
Hámarkslán hjá ákveðnum lánastofnunum

Hlutfall



Verðtryggðir og óverðtryggðir íbúðalánavextir

Lægstu skráðu vextir bankanna í hverjum mánuði frá 2003



* Heimilt er að veita allt að 90% lán við fyrstu kaup
Heimildir: Viðskiptaráð Íslands og Seðlabanki Íslands

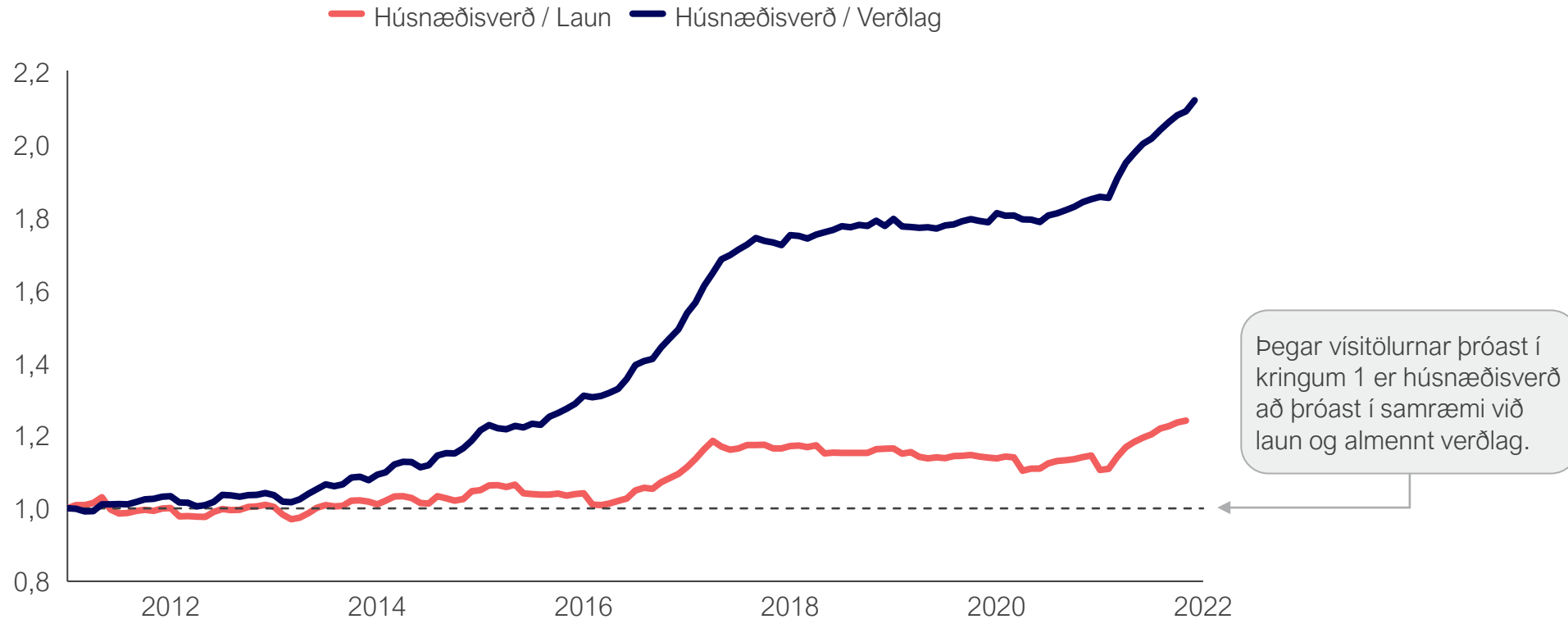


Húsnæðisverð hefur hækkað umfram laun og verðlag að undanfögnu

Framboð hefur ekki haldið í við eftirspurn

Húsnæðisverð sem hlutfall af launum og verðlagi

Vísitala = 1 í janúar 2011 (m.v. vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, launavísitölu og vísitöluneysluverðs án húsnæðis)



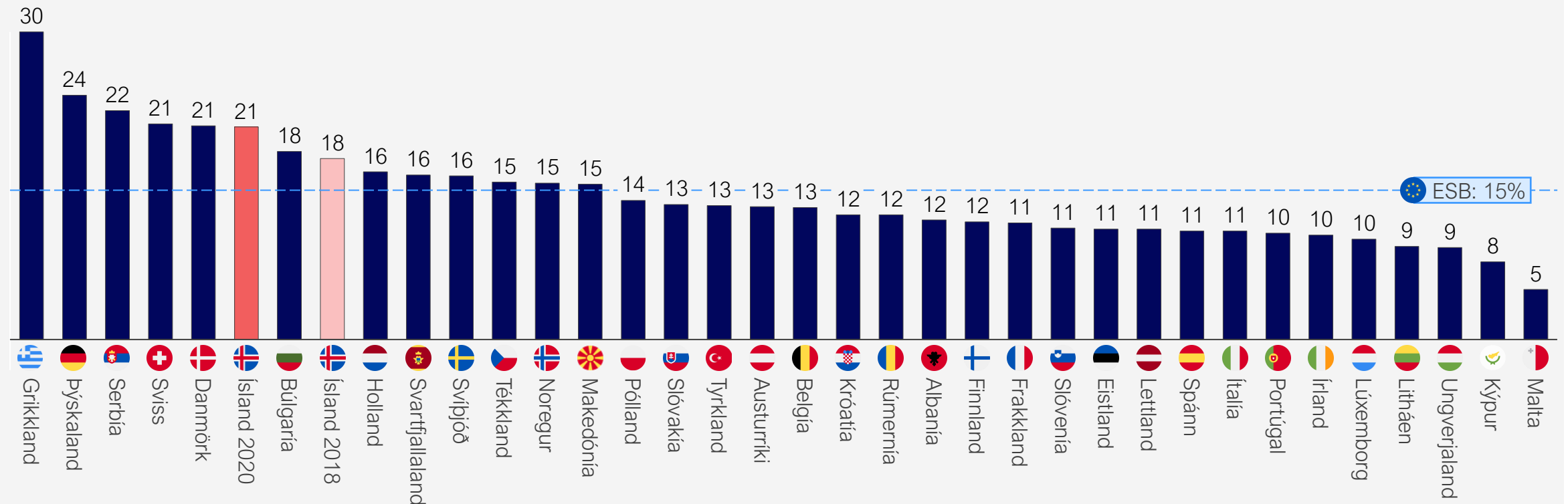


Samhliða hefur húsnæðiskostnaður orðið meira íþyngjandi og mælist nú talsvert yfir meðaltali Evrópusambandsríkja

Þrátt fyrir miklar húsnæðisverðshækkanir er húsnæðiskostnaður þó ekki meira íþyngjandi hér en t.a.m. í Danmörku

Miðgildi húsnæðiskostnaðar

% af ráðstöfunartekjum, nýjustu gildi (framreiknað frá 2018 til 2020 fyrir Ísland)



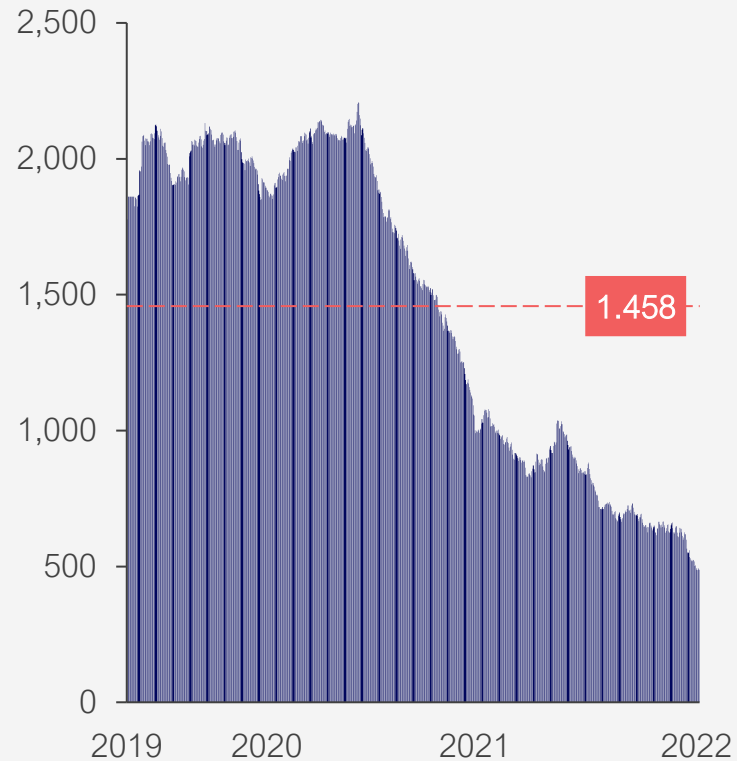


Lagerinn af auglýstum eignum er óðum að tæmast

Ekki hafa verið færri eignir á sölu frá því mælingar hófust

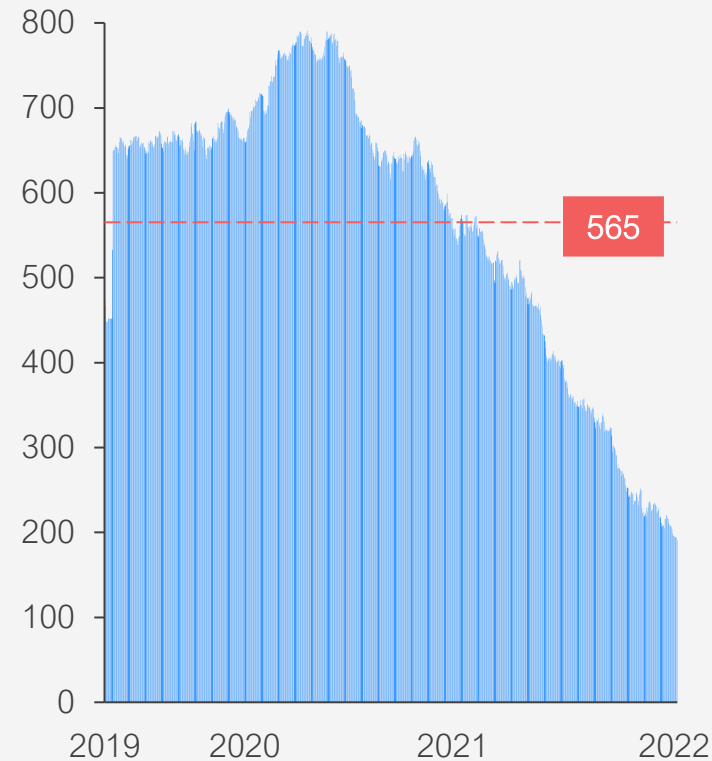
Auglýstar eignir til sölu á Hbsv.

Daglegur fjöldi og meðaltal



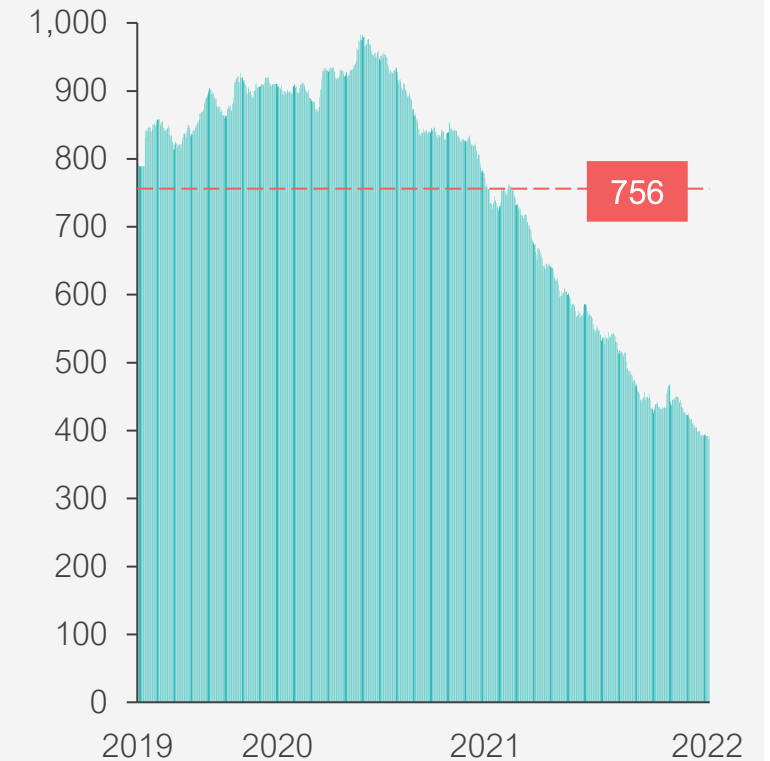
Auglýstar eignir til sölu í nágrenni Hbsv.

Daglegur fjöldi og meðaltal



Auglýstar eignir til sölu á landsbyggðinni

Daglegur fjöldi og meðaltal



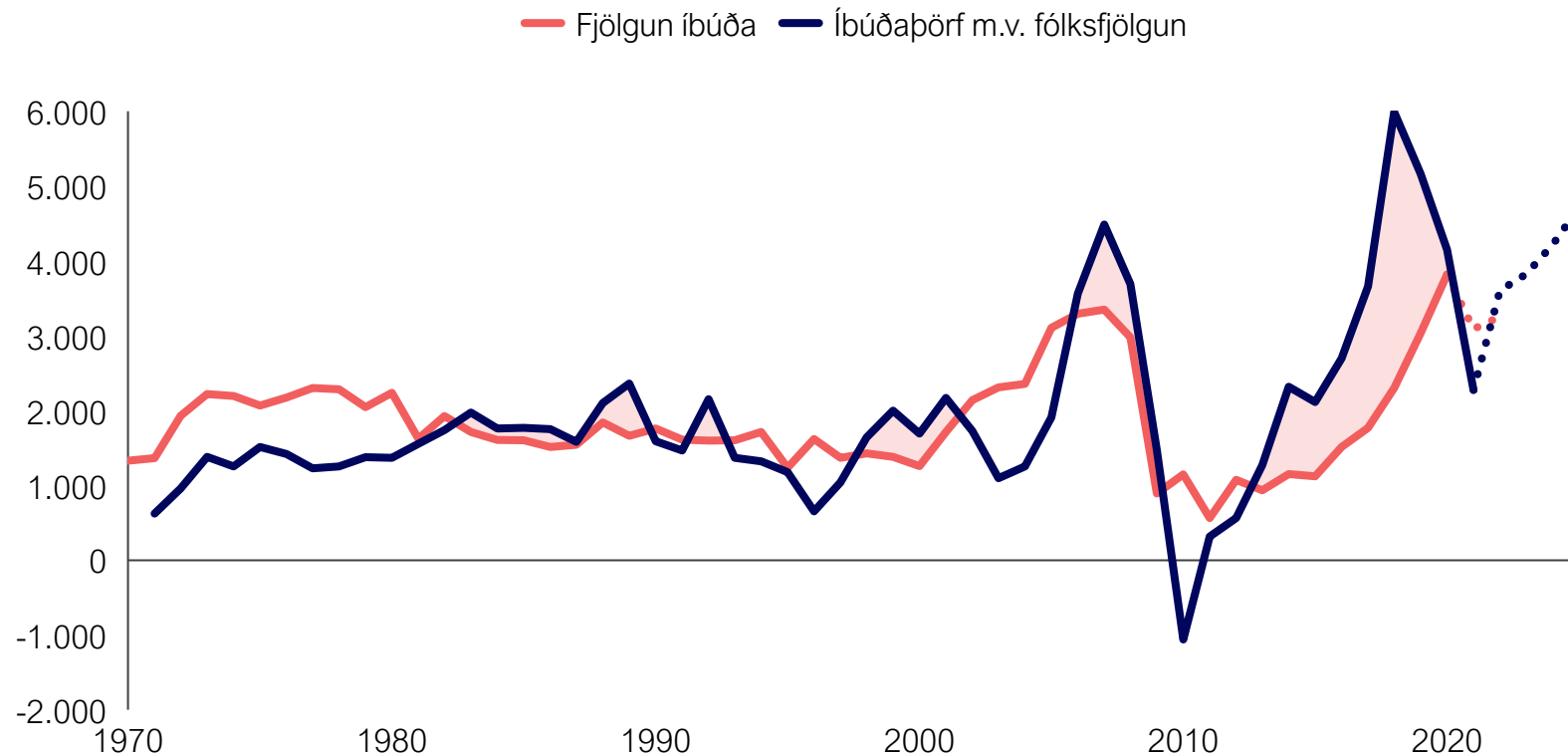


Sveiflukenndur íbúafjöldi býr til áskoranir á íbúðamarkaði

Á síðastliðnum áratug hefur ekki verið byggt í takti við íbúafjölgun sem hefur verið kerfisbundið vanspáð síðustu ár

Þróun í fjölda nýrra íbúða og íbúðapörf ásamt spá fyrir 2021-2023

Fjöldi



Framboð hefur ekki náð að bregðast við eftirspurn

- Þó fjölgun hafi orðið á nýjum íbúðum á undanförunum árum hefur íbúum fjölgað enn meira.
- Ef framboð nær ekki að bregðast við aukinni eftirspurn skapast verðsveiflur á íbúðamarkaði.
- Umbætur sem auka lóðaframboð, stytta skipulags- og framkvæmdatíma myndu draga úr verðsveiflum.
- Horfur eru á áframhaldandi fjólsfjölgun.
- Framboð þarf að aukast verulega til að vinna á uppsafnaðri þörf á sama tíma.

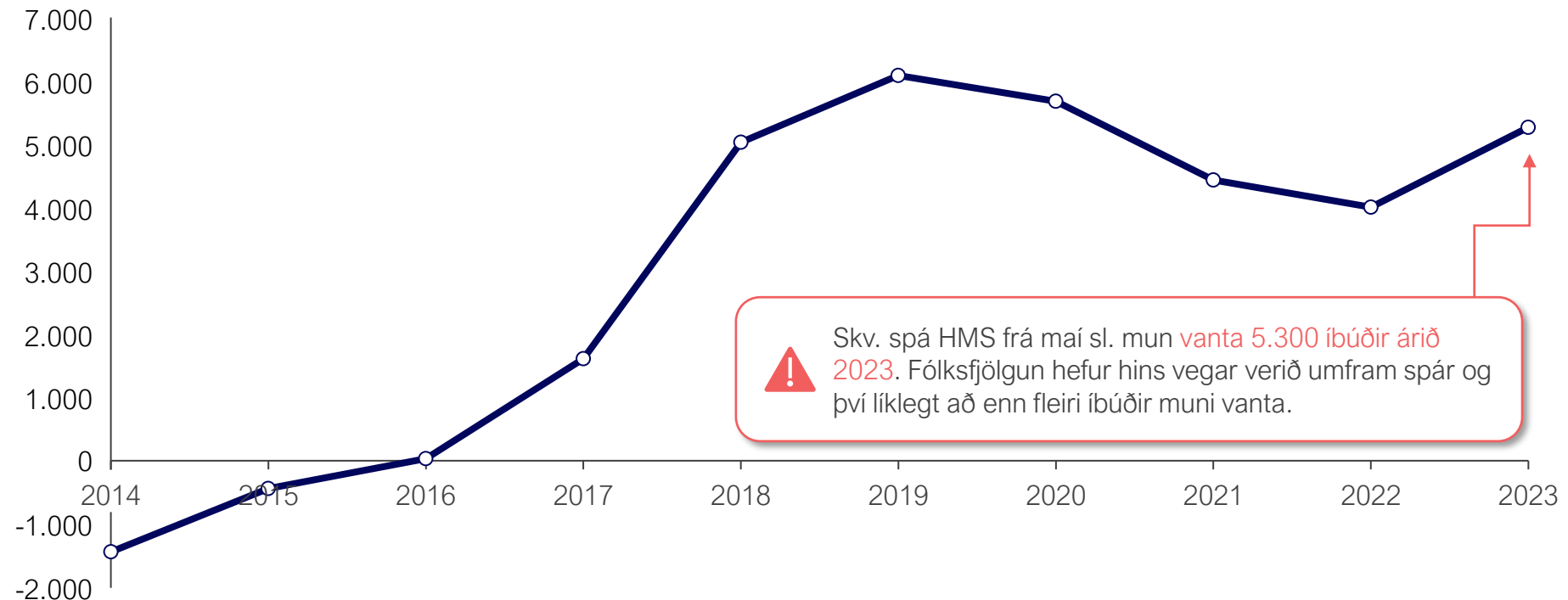


Mat HMS í maí sl. gaf til kynna að óuppfyllt íbúðapörf yrði um 4.450 íbúðir 2021

En fólksfjölgun árið 2021 var 31% umfram spár – þörfin er því líklega um 800 íbúðum meiri en áætlað var

Óuppfyllt íbúðapörf

Fjöldi íbúða, spá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í maí 2021





Aðgerðir stjórnvalda hafa hingað til fyrst og fremst ýtt undir eftirspurn

Eftirspurnarhvetjandi aðgerðir draga ekki úr kostnaði. Byggja þarf meira til að draga úr verðhækkun fasteigna.

Áhrif aðgerða hins opinbera á fasteignamarkaðinn

Framboð

Eftirspurn

Almennar íbúðir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun úthlutar stofnstyrkjum til uppbyggingar almennra íbúða samkvæmt lögum um almennar íbúðir



Hlutdeildarlán: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir fyrstu kaupendum undir ákveðnum tekjumörkum hlutdeildarlán til að brúa bilið við fasteignakaup



Fyrsta fasteign: Gerir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign kleift að nota hluta séreignasparnaðar síns til inngreiðslu á lánið.



Húsnæðisbætur: Húsaleigubótum var breytt og grunnfjárhæð þeirra hækkaðar.



Aðrar aðgerðir stjórnvalda: Sérstakar húsaleigubætur og sérstök úttekt séreignarsparnaðar vegna COVID-19.



Framboðsskortur á fasteignamarkaði er rót vandans.

Skortur er leystur með því að auka framboð.

Eftirspurnarhvetjandi aðgerðir auka á vandann.



Þegar hefur verið ráðist í ýmsar jákvæðar umbætur en gera má betur

Einkum þarf að ráðast í endurskoðun á stjórnsýslu, lögum og regluverki

- ✓ **Flestum tillögum átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði fylgt eftir**
- ✓ **Húsnæðis-, byggingar- og skipulagsmál sameinuð í innviðaráðuneyti**
- ✓ **Almenna íbúðakerfinu komið á fót**
- ✓ **Mannvirkjastofnun og Íbúðalánasjóður sameinuð í Húsnæðis- og mannvirkjastofnun**
- ✓ **Hlutdeildarlán veitt**
- ✓ **Stafræn stjórnsýsla sem auðveldar samskipti og eykur yfirsýn**
 - Mannvirkjagáttin og rafrænar húsnæðisáætlanir sveitarfélaga (í vinnslu)
 - Rafræn gátt fyrir samskipti við ýmsa opinbera aðila (í vinnslu)
- ✗ **Endurskoðun á stjórnsýslu skipulagsmála og skipulagslögum**
- ✗ **Frekari endurskoðun regluverks og einföldun á umgjörð byggingar- og mannvirkjamála**



Nýr stjórnarsáttmáli leggur áherslu á mikilvægar umbætur á húsnæðismarkaði

Ríkisstjórnin hyggst beita sér fyrir stöðugri uppbyggingu húsnæðis um allt land, m.a. með einföldun regluverks



Húsnæðis- og skipulagsmál verða færð í nýtt innviðaráðuneyti til að tryggja betri samhæfingu með sveitarfélögum og aukinn stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Stuðla þarf að nægu framboði byggingarlóða til lengri tíma í samvinnu við sveitarfélög. Tryggt verði að fyrir liggi greinargóðar rauntímaupplýsingar um húsnæðismarkað, framboð íbúða og stöðu í skipulags- og byggingamálum á öllu landinu.

Unnið verður að því að endurskoða regluverk, innleiða stafræna stjórnsýslu í auknum mæli og einfalda umgjörð um byggingariðnað í því skyni að lækka byggingarkostnað án þess að það sé á kostnað gæða og algildrar hönnunar.



Ráða þarf bót á margþættum kerfisvanda sem hamlar íbúðauppbyggingu



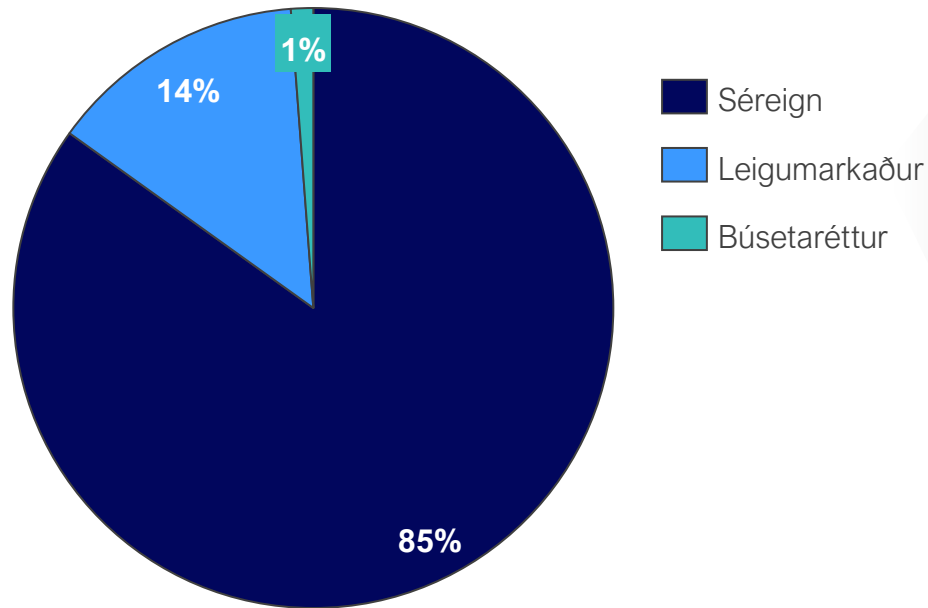
- 1 Flókið regluverk
- 2 Óskilvirk stjórnsýsla
- 3 Ónægt framboð lóða
- 4 Misvísandi og óáreiðanleg gögn



Mikill meirihluti íbúða á almennum markaði er séreign til einkanota

Sérstök úrræði eru mjög lítil hluti markaðarins. Gera þarf breytingar sem lækka almennan húsnæðiskostnað.

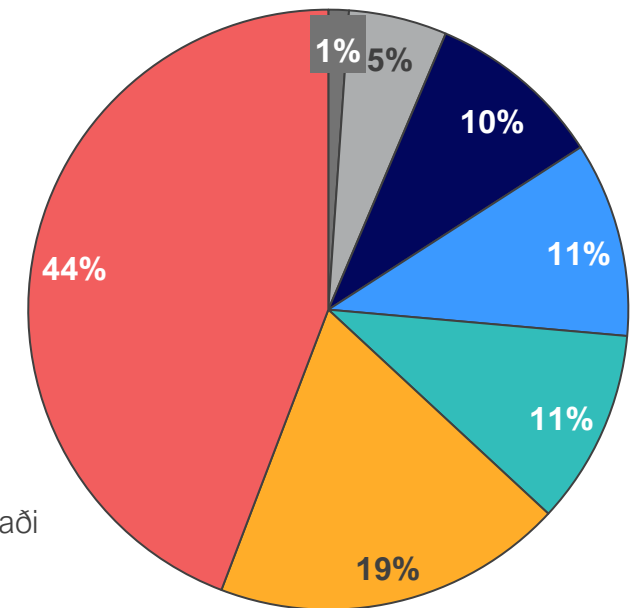
Eignarhald á íbúðamarkaði



Skipting leiguíbúða eftir eignarhaldi

Leigir þú af ...“

- Félagasamtökum
- Óhagnaðardrifnu leigufélagi
- Stúdentagörðum
- Sveitarfélagi
- Einkareknu leigufélagi
- Ættingjum og vinum
- Einstaklingi á almennum markaði



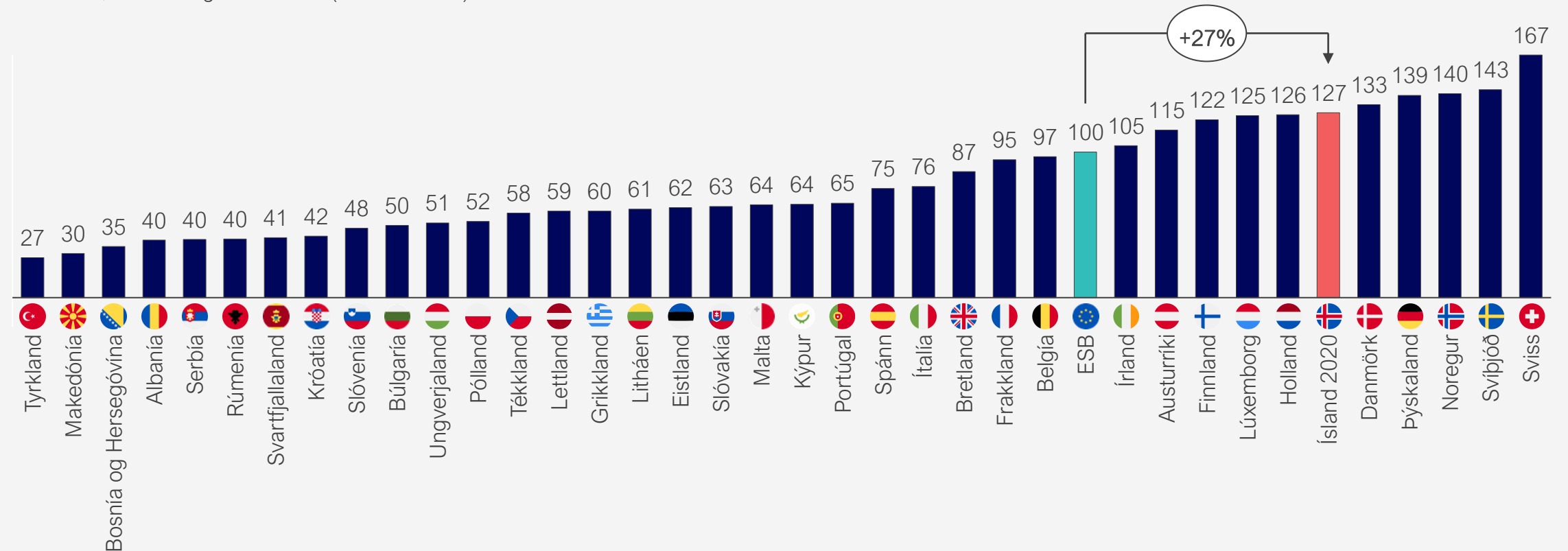


Byggingarkostnaður íbúðarhúsnæðis er nú nærri 30% hærri en að meðaltali í ESB

Til að lækka þennan kostnað þarf m.a. að stytta ónauðsynlegar tafir í ferlinu allt frá skipulagi til framkvæmdatíma.

Byggingarkostnaður íbúðarhúsnæðis

Árið 2020, Hlutfallsleg verðvísitala (ESB27 = 100)*



*Hafa ber í huga að margslungið og landssértækt eðli vara og reglugerða í byggingariðnaði gera það að verkum að verðsamanburður er takmarkaður, þó vísitalan leitist við að lágmarka vandann.
Heimild: Eurostat



Þéttingarstefna torveldar byggingu á hagkvæmu húsnæði í núverandi kerfi

Taka þarf kerfið til heildarendurskoðunar

Núverandi kerfi torveldar byggingu á hagkvæmu húsnæði

- 80% félagsmanna SI telja skort á lóðaframboði koma í veg fyrir hagkvæma húsnæðis-uppbyggingu og að hagkvæmt húsnæði verði ekki byggt á þéttingarreitum við óbreytt kerfi.
- Ef byggja á hagkvæmt húsnæði á þéttingarreitum þurfa mikilvægar kerfisbreytingar að eiga sér stað sem eru til þess fallnar að draga úr byggingarkostnaði.

Dæmi: Gert er ráð fyrir byggingu 24 þúsund íbúða í aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 - allar eru þær á þéttingarreitum.

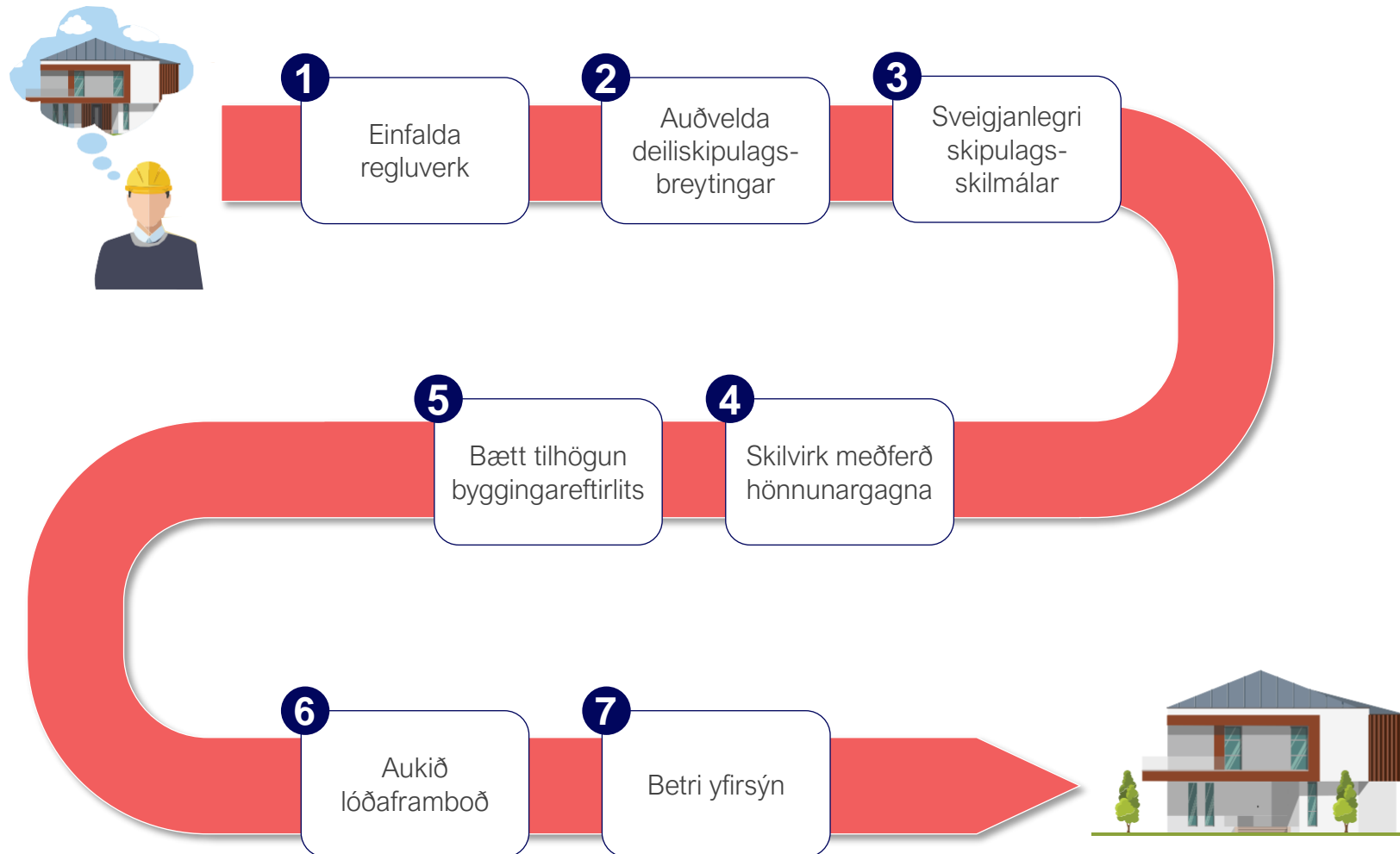


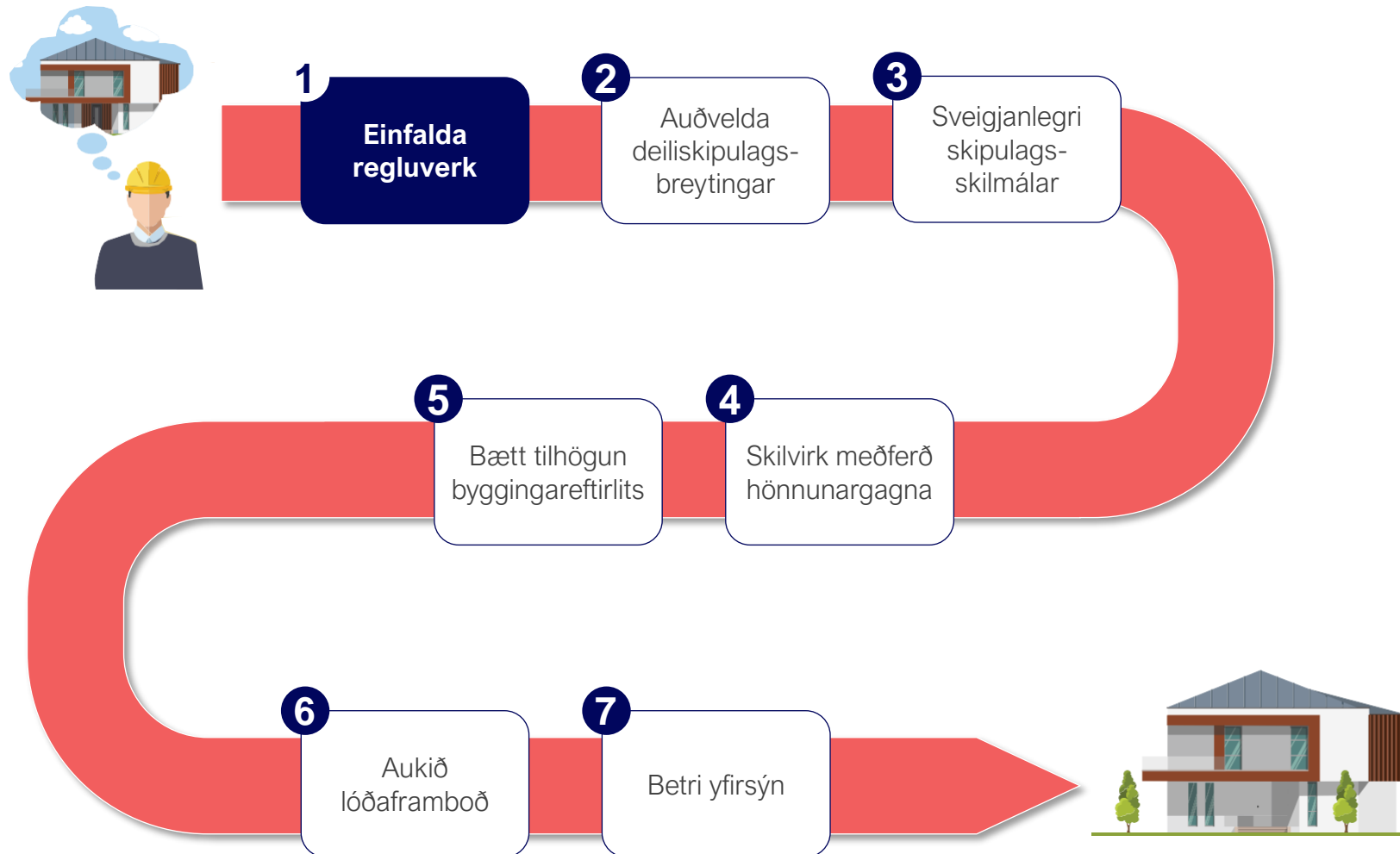


Byggja þarf meira, hraðar og á hagkvæmari hátt svo dragi úr hækkun húsnæðisverðs og jafnvægi skapist á húsnæðismarkaði

Tryggja þarf framboð lóða og einfaldara ferli skipulags- og eftirlitsmála til að auka skilvirkni og lækka kostnað.














Regluverk þarf að einfalda

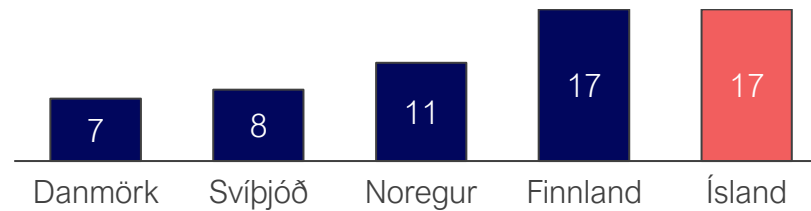
Horfa ætti til Norðurlanda þar sem stjórnýsla tengd öflun byggingarleyfa er mun skilvirkari og einfaldari

Öflun byggingarleyfa - skilvirkni

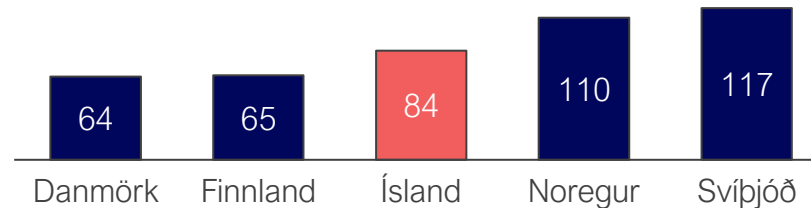
| Sæti | Land |
|------|--|
| 4 |  Danmörk |
| 22 |  Noregur |
| 31 |  Svíþjóð |
| 42 |  Finnland |
| 72 |  Ísland |

Af 190 löndum er Ísland í **72. sæti** þegar kemur að því hversu flókið er að fá byggingaleyfi – **langneðst allra Norðurlanda**

Fjöldi skrefa til að fá byggingarleyfi

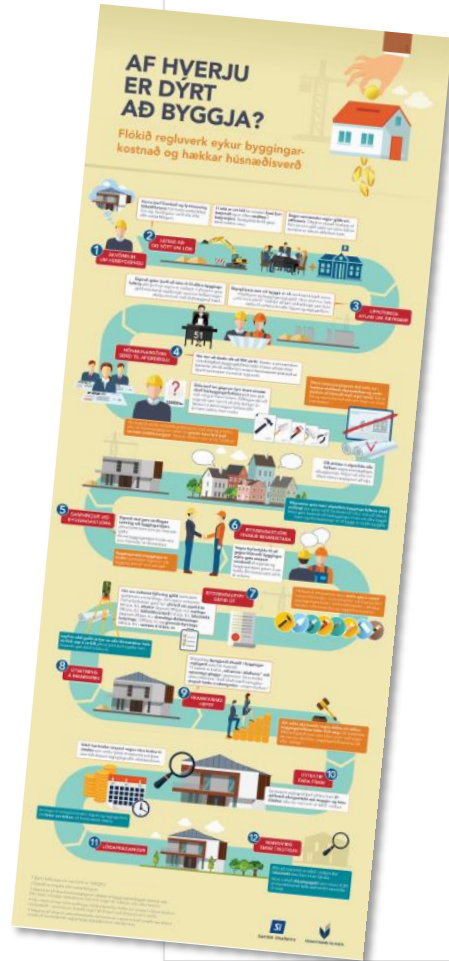


Fjöldi daga til að fá byggingarleyfi





Auka þarf sveigjanleika í regluverkinu, sérstaklega gagnvart smærri íbúðum.



Regluverkið

- Hönnuðum eru settar þröngar skorður við hönnun húsnæðis. Ríkar kröfur eru gerðar varðandi algilda hönnun, lyftur og öryggisgler.
- Jákvæð skref hafa þegar átt sér stað með innleiðingu á flokkun mannvirkja í hluta af regluverkinu en ganga þarf lengra.
- Byggingarstjóri starfar í umboði eiganda mannvirkis og aðeins einn byggingarstjóri getur verið skráður á hvert byggingarleyfi.

Byggingarfulltrúi

- Byggingarfulltrúi getur þurft að skoða yfir 900 atriði þegar hönnunargögn eru afgreidd.
- Byggingaraðili getur þurft að leita til 51 ólíkra byggingarfulltrúa eftir því hvar eignin er staðsett.
- Koma þarf í veg fyrir misræmi á túlkun á regluverkinu milli embætta.



Ráðast þarf í endurskoðun laga um mannvirki og á byggingarreglugerð

Fyrir liggja fjöldamargar útbótatillögur frá OECD og fleiri aðilum

- 1 Flokkun mannvirkja**
 - Halda þarf áfram vinnu starfshóps um flokkun mannvirkja í lögum um mannvirki.
- 2 Fyrirtækjum gefin heimild til að bera ábyrgð hönnuðar eða iðnmeistara**
 - Endurskoða ætti ákvæði um ábyrgðarhlutverk, m.a. þarf að veita fyrirtækjum heimild til að bera ábyrgð hönnuðar eða iðnmeistara við mannvirkjagerð, enda starfi þar iðnmeistari eða hönnuður með starfsleyfi frá HMS.
- 3 Fyrirtæki hafi skýra heimild til að bera ábyrgð byggingarstjóra**
 - Eyða þarf vafa um túlkun 5. mgr. 28. gr. mannvirkjalaga um heimildir fyrirtækja til að bera ábyrgð byggingarstjóra í eigin nafni.
- 4 Samræming afgreiðslu sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum**
 - Efla þarf heimildir HMS með laga- og reglugerðarbreytingum til að ná fram samræmdri afgreiðslu sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum svo draga megi úr misræmi í afgreiðslu og túlkun regluverks.
- 5 Samræmi milli byggingarfulltrúaembætta sé tryggt**
 - Tryggja þarf að hönnunargögn sem samþykkt hafa verið í einu byggingarfulltrúaembætti sé jafnframt hægt að leggja fram og fá samþykka í öðru embætti.
- 5 Útvistun byggingareftirlits**
 - Heimila þarf útvistun byggingareftirlits til sérfræðinga með sambærilegum hætti og í t.d. Noregi og Danmörku.



Í skýrslu OECD eru gerðar 316 úrbótatillögur á regluverki í byggingariðnaði

Niðurstöður Samkeppnismats OECD eru ótvíræðar; mikil tækifæri eru til úrbóta í byggingariðnaði

| | Skipulagsmál | Byggingarreglugerð | Byggingarvörur |
|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| Mögulegar hindranir | 108 | 191 | 67 |
| Tillögur til úrbóta | 70 | 149 | 44 |



Í skýrslu OECD eru gerðar 316 úrbótatillögur á regluverki í byggingariðnaði

Gerðar eru 70 tillögur til úrbóta varðandi skipulagsmál og landnotkun



Mögulegar hindranir

108

Skipulagsmál og landnotkun

- Ferli er óskýrt, tímafrekt og þungt í framkvæmd við umsókn um breytingar á skipulagsáætlun svo byggingaráform samræmist gildandi skipulagi.
- Ýmsar opinberar kröfur sem gerðar eru til nýbygginga, svo sem gatnagerðargjald og kröfur um fjölda bílastæða, auka verulega byggingarkostnað.
- Reglur um úthlutun lóða eru óljósar og fela í sér óþarfa hömlur.

Tillögur til úrbóta

70

Lausnir

- Endurskoða, einfalda og skýra ferli skipulagsákvæðana sveitarfélaga.
- Lækka gatnagerðargjöld og draga úr kröfum um fjölda bílastæða, eða móta aðrar minna íþyngjandi leiðir til að ná sömu markmiðum.
- Endurskoða ferli og reglur sem gilda um úthlutun lóða til að skýra ferlið og auka framboð lóða í samræmi við eftirspurn.



Í skýrslu OECD eru gerðar 316 úrbótatillögur á regluverki í byggingariðnaði

Gerðar eru 149 tillögur til úrbóta varðandi mannvirkjalög og byggingarreglugerð



Mannvirkjalög og byggingarreglugerð

- Flókið og tímafrekt ferli við öflun byggingarleyfa hækkar byggingarkostnað.
- Kröfur um algilda hönnun eru takmarkandi og útfærsla veitir takmarkað svigrúm til nýskapandi lausna.

Mögulegar
hindranir

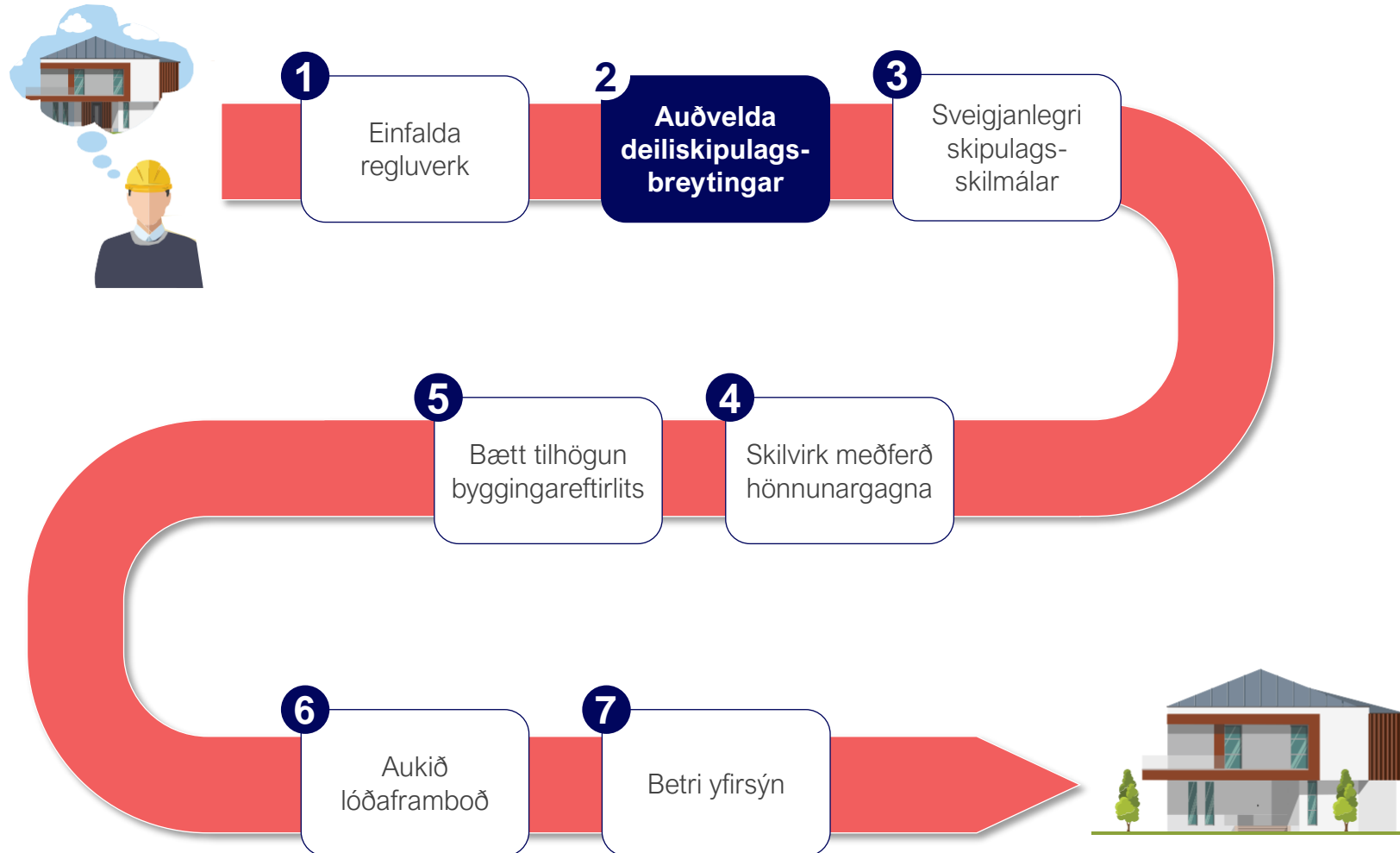
191

Lausnir

- Einfalda ferli við veitingu byggingarleyfa með skýrum tímafresti og skilyrðum, ásamt rafrænu umsóknarferli.
- Ákvæði um algilda hönnun ætti að endurskoða og auka ætti vægi markmiðsmiðaðra ákvæða í stað forskriftarákvæða.

Tillögur til
úrbóta

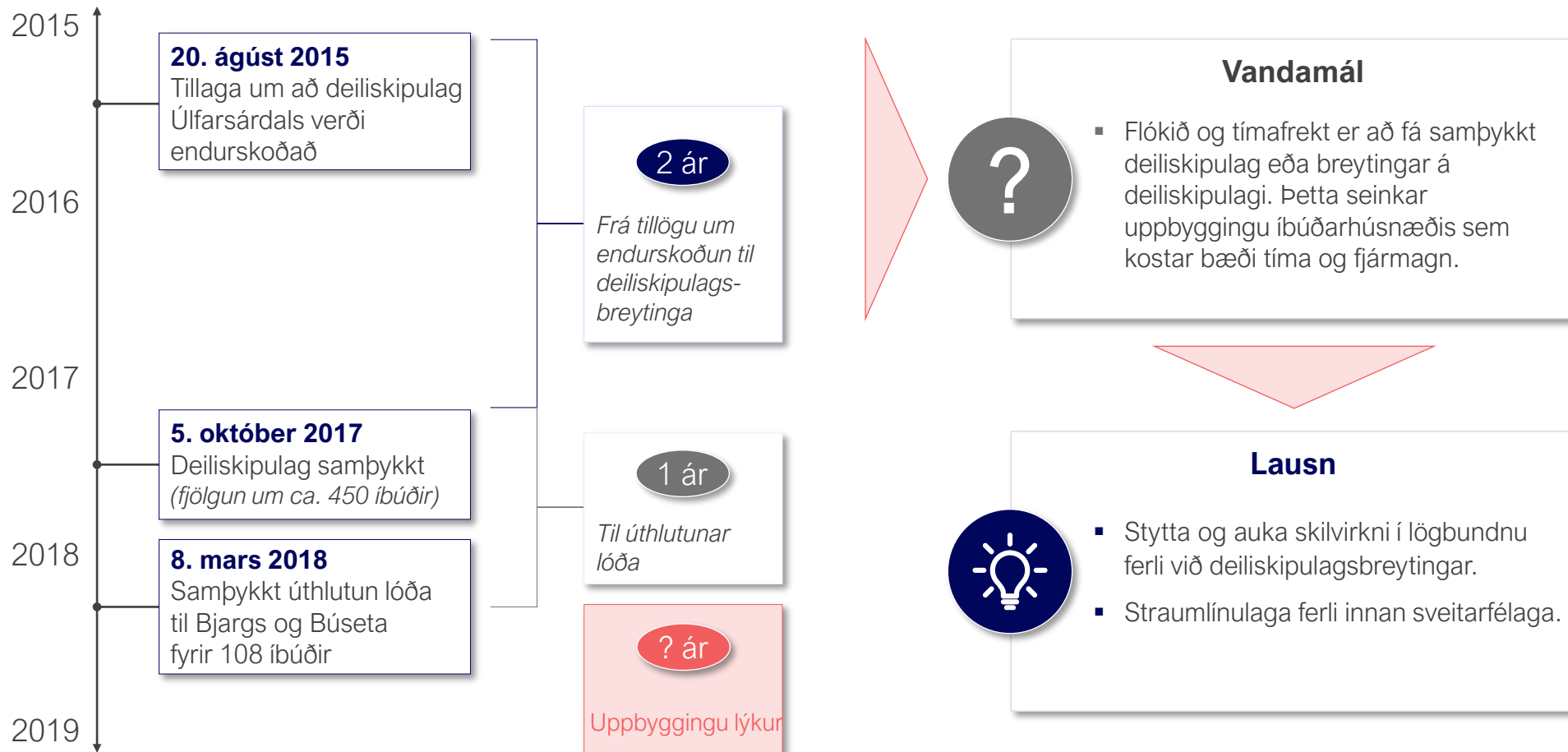
149





Skipulagsferlið er tímafrekt og stíft: Afgreiðsla skipulagsbreytinga er löng og flókin

Dæmi – Borgarráðsfundir: Deiliskipulag í Úlfarsárdal





Skipulagsferlið er tímafrekt og stíft: Stjórnvöld þurfa að einfalda regluverk

Tryggja þarf skjótari afgreiðslu skipulagsmála

Ríki: Útbúa ramma um skipulagsmál

1 Hlutverk

- Hlutverk ríkisins í skipulagsmálum er að setja lagaumgjörð og regluverk sem tryggir öryggi og gæði húsnæðis.

2 Áskoranir

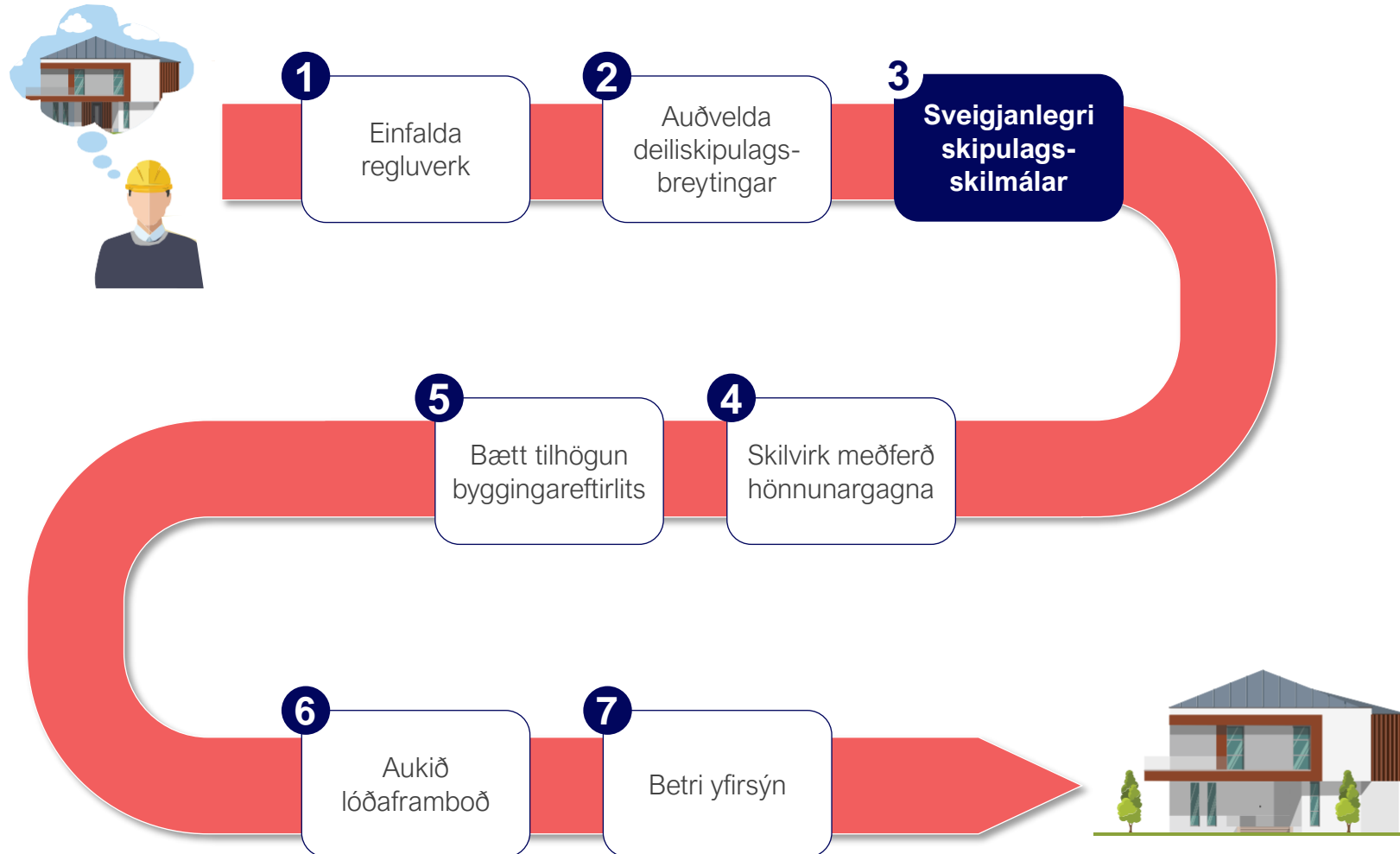
- Regluverkið sem ríkið hefur sett um nýbyggingu fasteigna er flókið og þungt í vöfum.

3 Lausnir

- Einfalda regluverk skipulagsmála án þess að það bitni á öryggi og gæði húsnæðis.

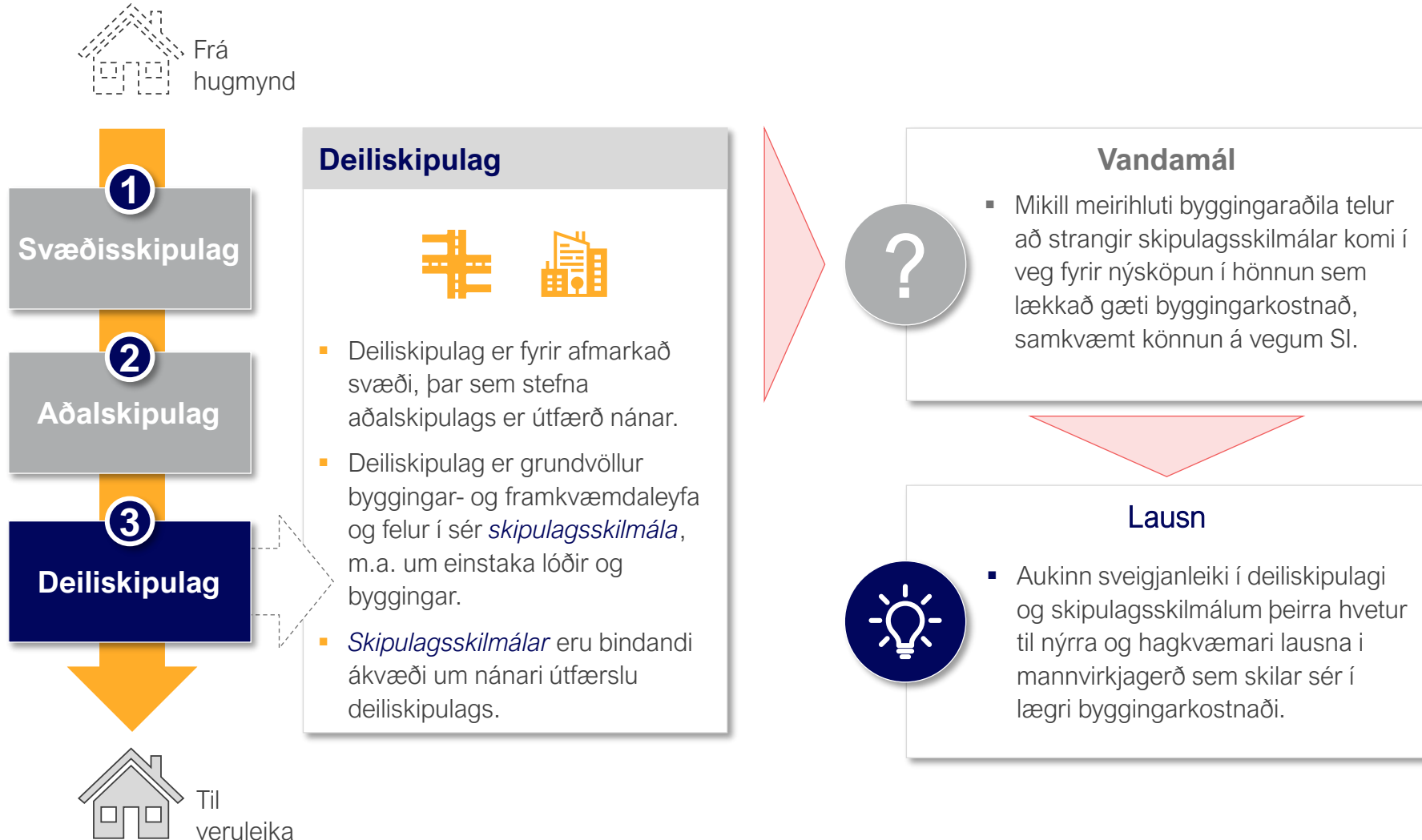
Sveitarfélög: Starfa innan ramma regluverks ríkisins

- Sveitarfélögin starfa innan þess ramma sem ríkið setur og sér um framkvæmd skipulagsmála í hverju sveitarfélagi fyrir sig.
- Flóknir ferlar og seinvirkt kerfi gera framkvæmd og afgreiðslu skipulagsmála hægari en hún þyrfti að vera.
- Einfalda þarf framkvæmd skipulagsmála.
- Tryggja skjóta afgreiðslu skipulagsmála.





Skipulagsferlið er tímafrekt og stíft. Strangir skilmálar draga úr nýsköpun

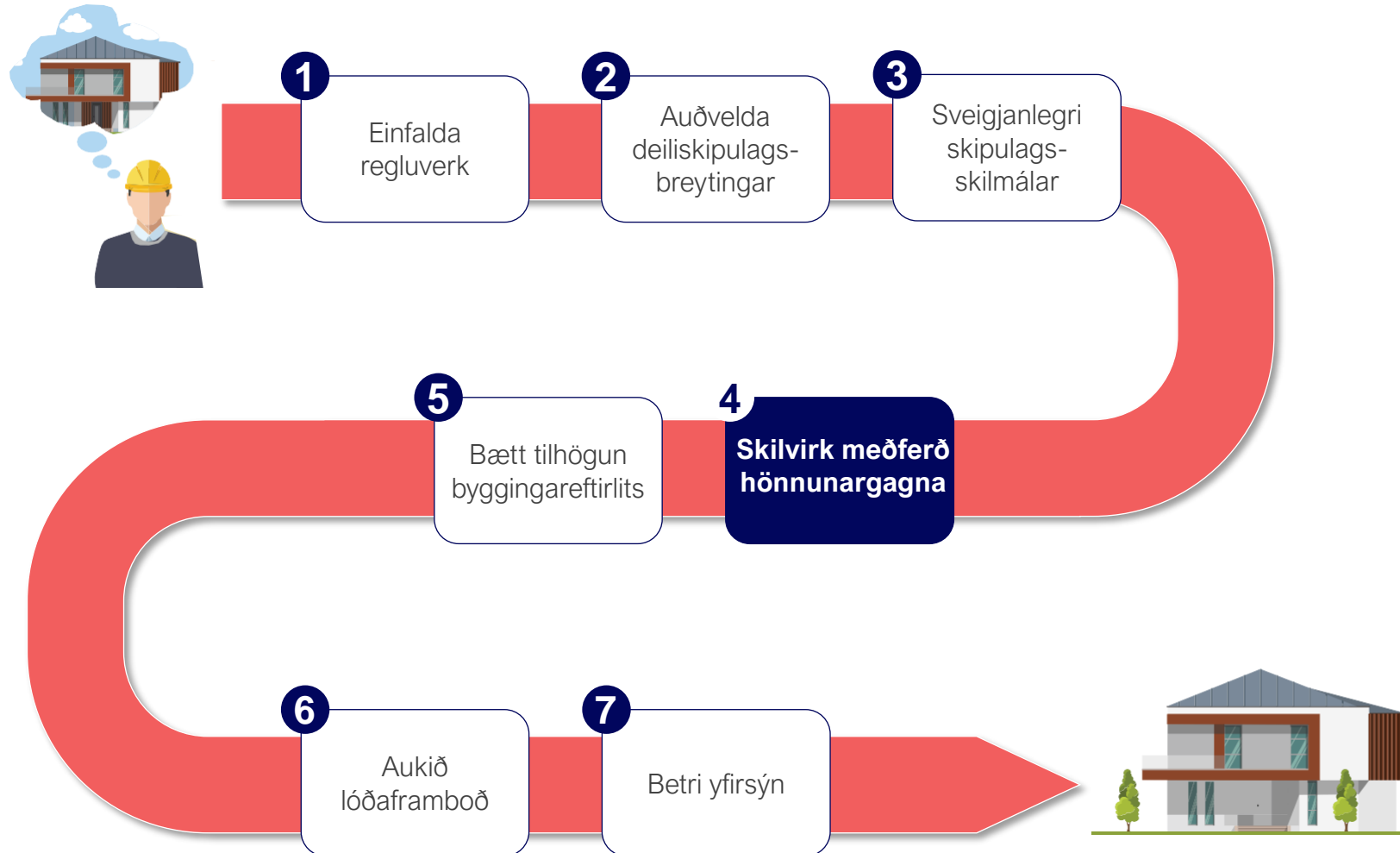




Skipulagsferlið er tímafrekt og stíft. Endurskoða þarf skipulagslög

Mikil tækifæri liggja í endurskoðun skipulagsferla

- 1 Taka ætti upp skipulagstillögur átakshóps um húsnæðismál**
 - Niðurstöður ollu vonbrigðum og litlar sem engar skipulagsbreytingar voru í aðgerðum stjórnvalda um bættan húsnæðismarkaði.
- 2 Taka þarf á óljósum lagaákvæðum sem valda töfum**
 - Skilgreina þarf betur hvað telst til stórvægilegra og minniháttar breytinga og þá hvað telst óverulegt frávik frá skipulagsáætlun.
- 3 Endurskoða þarf kærueimildir í skipulagsmálum**
 - Kærueimildir eru of víðtækar, m.a. þarf að takmarka rétt til að kæra eftir að byggingarleyfi er gefið út.
- 4 Lagarammi um úthlutun lóða**
 - Setja þarf skýran lagaramma um úthlutun lóða til að tryggja fyrirsjáanleika, gagnsæi og hagkvæmni.
- 5 Takmarka þarf innheimtu viðbótargjalda**
 - Takmarkaða ætti heimildir sveitarfélaga til að innheimta viðbótargjöld við úthlutun lóða.





Vandamál: Hönnunargögn - byggingarfulltrúar

Skil á hönnunargögnum

Núverandi ferli

- 1 Prenta út hönnunargögn
- 2 Fá undirskrift hönnuðar
- 3 Skila til byggingarfulltrúa útprentuðum.

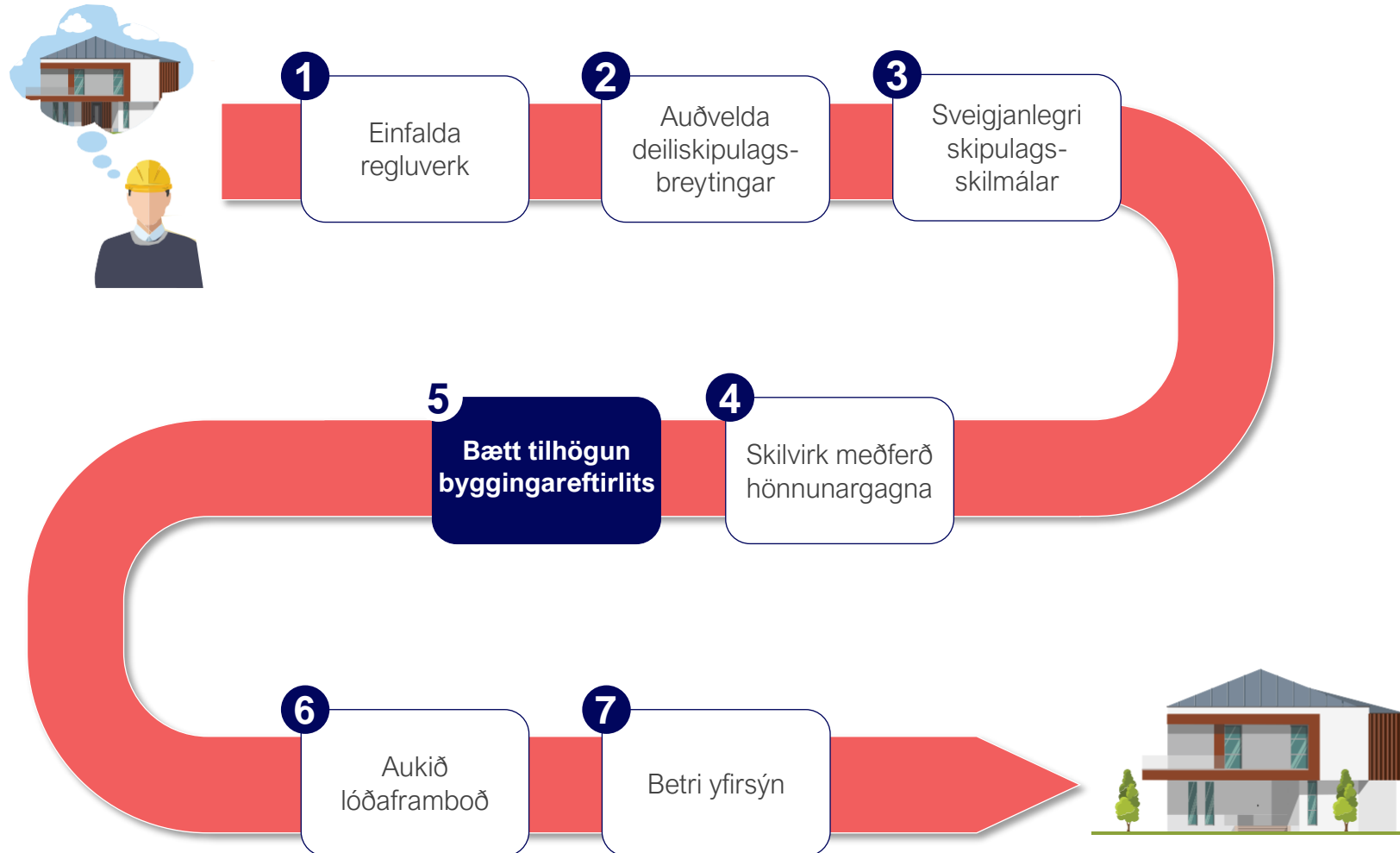
Tillaga að ferli

- 1 Skila hönnunargögnum með rafrænum hætti t.d. með tölvupósti

Byggingarfulltrúum er nú þegar heimilt samkvæmt byggingarreglugerð að taka við aðaluppdráttum á rafrænu formi en innleiðing gengur hægt.

Yfirferð hönnunargagna

- Þegar byggingarfulltrúar hafa fengið hönnunargögnin afhent eiga þeir að yfirfara þau.
- Við yfirferð hönnunargagna eiga byggingarfulltrúar að starfa í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar, skoðunarlista og stoðrita Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.
- Tilgangur skoðunarinnar er að fara yfir hvort mannvirki sé hannað í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir, lög og reglugerðir.
- Í skoðunarhandbók er sérstaklega tekið fram að byggingarfulltrúa er hvorki ætlað að endurreikna né endurhanna verk.
- Þrátt fyrir ofangreint er yfirferðin mismunandi eftir sveitarfélögum, byggingarfulltrúar ganga lengra en gert er ráð fyrir í skoðunarhandbók og skoðunarlistum og huglægt mat byggingarfulltrúa virðist hafa áhrif við yfirferðina.
- Tryggja þarf samræmt, faglegt verklag við yfirferð hönnunargagna og byggingareftirlit almennt.

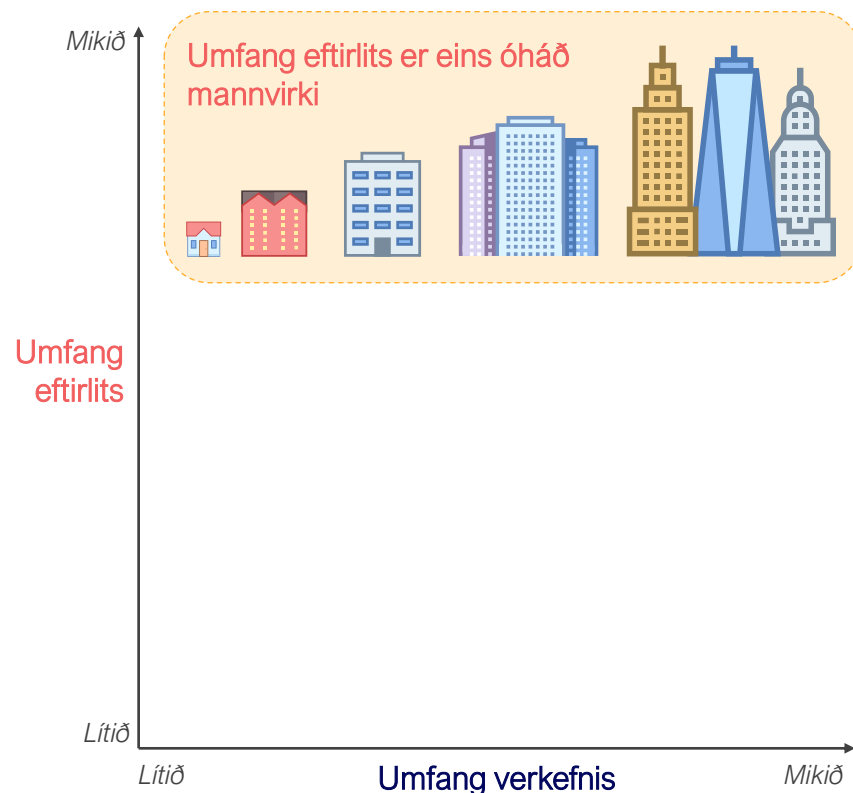




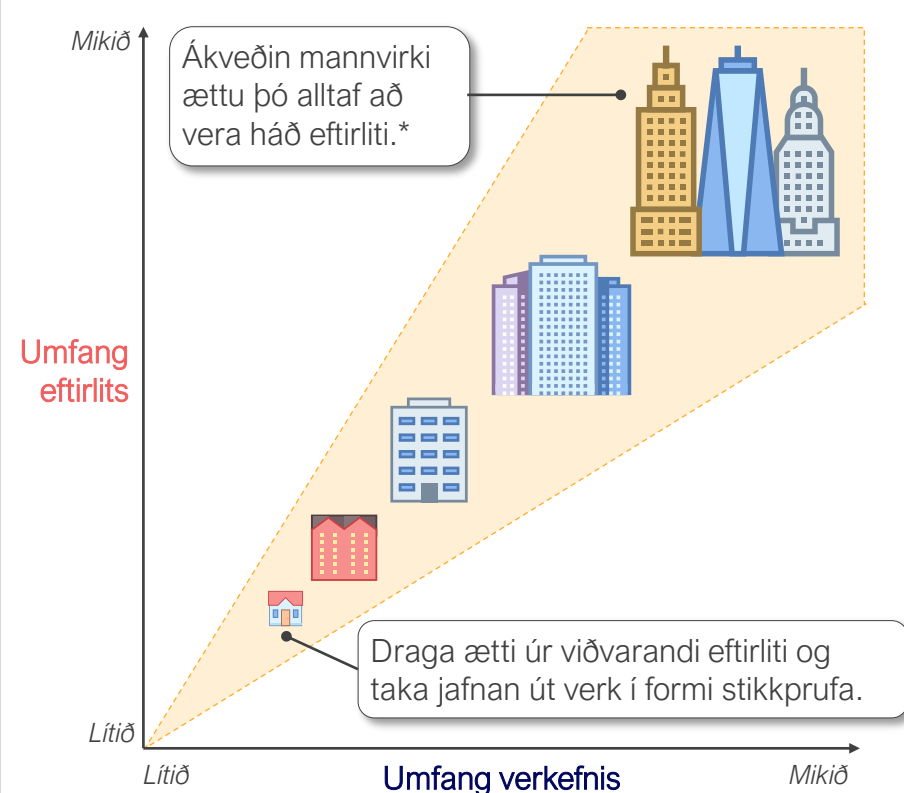
Framfarir hafa orðið á flokkun mannvirkja. Umfang eftirlits er þó óháð tegund mannvirkis

Innleiða þarf mismunandi framkvæmdareftirlit eftir tegund mannvirkja á sama hátt og nýlega var gert fyrir hönnunareftirlit.

Nú: Umfang framkvæmdareftirlits er eins óháð mannvirki



Tillaga: Stigvaxandi umfang framkvæmdareftirlits



*Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaeftirliti hverju sinni, ætti að styðjast við fyrirfram ákveðna flokkun mannvirkja, s.s. eftir samfélagslegu mikilvægi.



Svifaseint byggingareftirlitskerfi kallar á breytingar: Útvistun byggingareftirlits að fyrirmynd Norðmanna og Dana eykur skilvirkni

Núverandi kerfi:

Byggingareftirlit framkvæmt af sveitarfélögum

Leyfisveitandi

HMS

- Sveitastjórnnum ber að tilkynna ráðningu byggingarfulltrúa.

Eftirlitsaðili

Sveitarfélögin

- Sveitarfélög bera ábyrgð á byggingareftirliti og ráða byggingarfulltrúa

Framkvæmd

Byggingarfulltrúi

- Byggingarfulltrúar hafa umsjón með byggingareftirliti.

Tillaga:

Byggingareftirlit framkvæmt af vottuðum aðilum

HMS

- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vottar fyrirtæki sem hyggjast bjóða upp á byggingareftirlit.

Vottaður
eftirlitsaðili

- Fyrirtæki sem hyggjast bjóða upp á byggingareftirlit sækja um vottun hjá HMS.

Byggingarfulltrúi

- Byggingarfulltrúar/starfsmenn eftirlitsaðilans hafa umsjón með byggingareftirliti.



Dæmi:

- Í Noregi er stofnun á vegum hins opinbera (sambærileg Húsnæðis- og mannvirkjastofnun á Íslandi) sem sér um að gefa út vottanir/viðurkenningar til þeirra fyrirtækja sem bjóðast til að sinna byggingareftirliti.



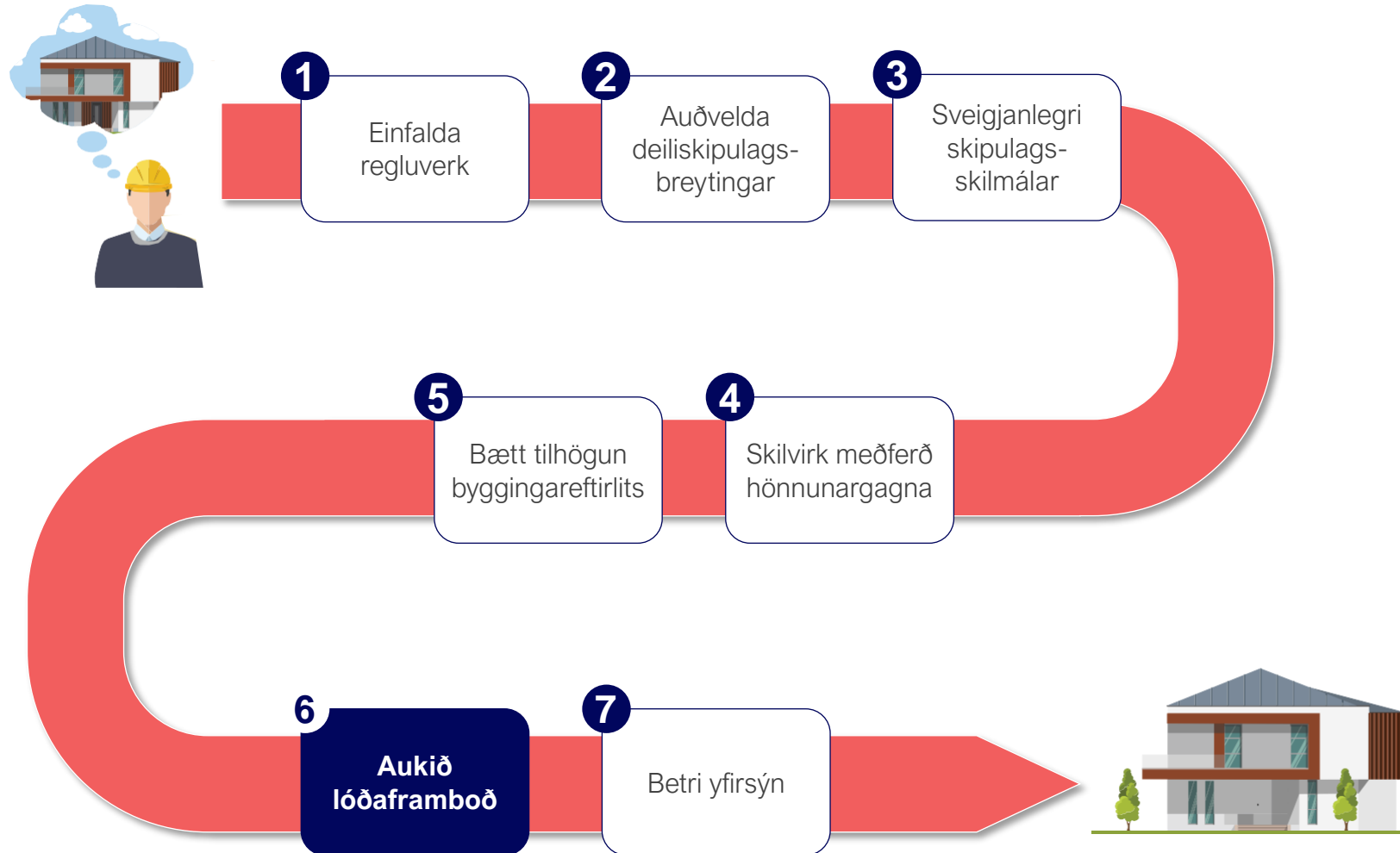
Sameining HMS og Skipulagsstofnunar

Sameining myndi ná fram bættu samstarfi og aukinni skilvirkni. Styðjast mætti við norrænar fyrirmyndir.

- Jákvæðar breytingar hafa þegar verið gerðar á stjórnslu bygginga- og mannvirkjamála með stofnun innviðaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Mikilvægt er að tryggja áframhaldandi skipulagsbreytingar svo yfirsýn, eftirlit, stöðugleiki og hagræði verði meiri og betri.
- Stjórnslu byggingarmála var eflað á síðasta kjörtímabili með stofnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Breytingin hefur stuðlað að skýrari heildarsýn og utanumhaldi, bættri þjónustu og eftirliti gagnvart atvinnulífinu og auknu gagnsæi, málaflokknum til framdráttar.

Tækifæri liggja í frekari endurskoðun stjórnslunnar, einkum á skipulagsmálum, með sameiningu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Skipulagsstofnunar.

- Sameining HMS og Skipulagsstofnunar væri í takti við þróun málaflokksins nálægum löndum. Þar hafa öll málefni byggingar- og mannvirkjagerðar, frá skipulagi til uppbyggingar, verið sett undir sama hatt innan stjórnslunnar til að efla málaflokkinn. Í Svíþjóð falla húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál undir eina stofnun, Boverket. Í Danmörku hafa öll þessi málefni verið sameinuð undir nýja stofnun, Bolig- og planstyrelsen.



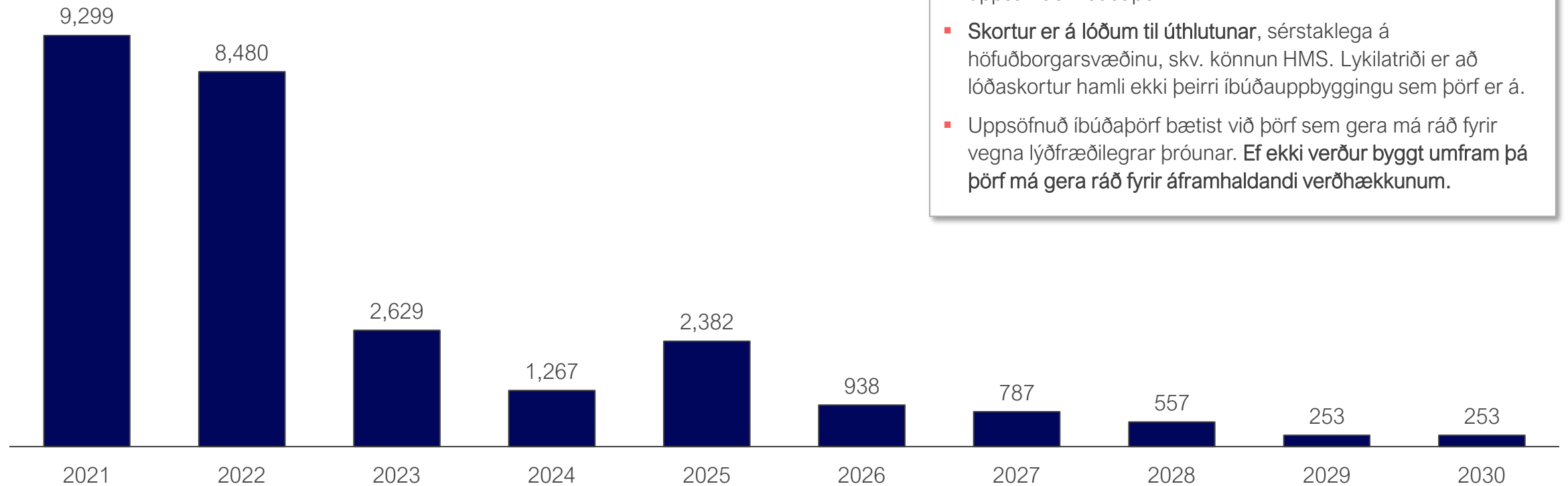


Lóðaskortur skýrir framboðsskort að hluta

Hvorki er byggt í takti við íbúafjölgun né aukna eftirspurn - lóðir þurfa að standa byggingaraðilum til boða

Áætlanir sveitarfélaga um lóðaframboð

Könnun HMS



Lóðaúthlutanir mega ekki hægja á uppbyggingu

- Lóðir þurfa að bjóðast byggingaraðilum til að vinna á uppsafnaðri íbúðapörf.
- Skortur er á lóðum til úthlutunar, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu, skv. könnun HMS. Lykilatriði er að lóðaskortur hamli ekki þeirri íbúðauppbyggingu sem þörf er á.
- Uppsöfnuð íbúðapörf bætist við þörf sem gera má ráð fyrir vegna lýðfræðilegrar þróunar. Ef ekki verður byggt umfram þá þörf má gera ráð fyrir áframhaldandi verðhækkunum.

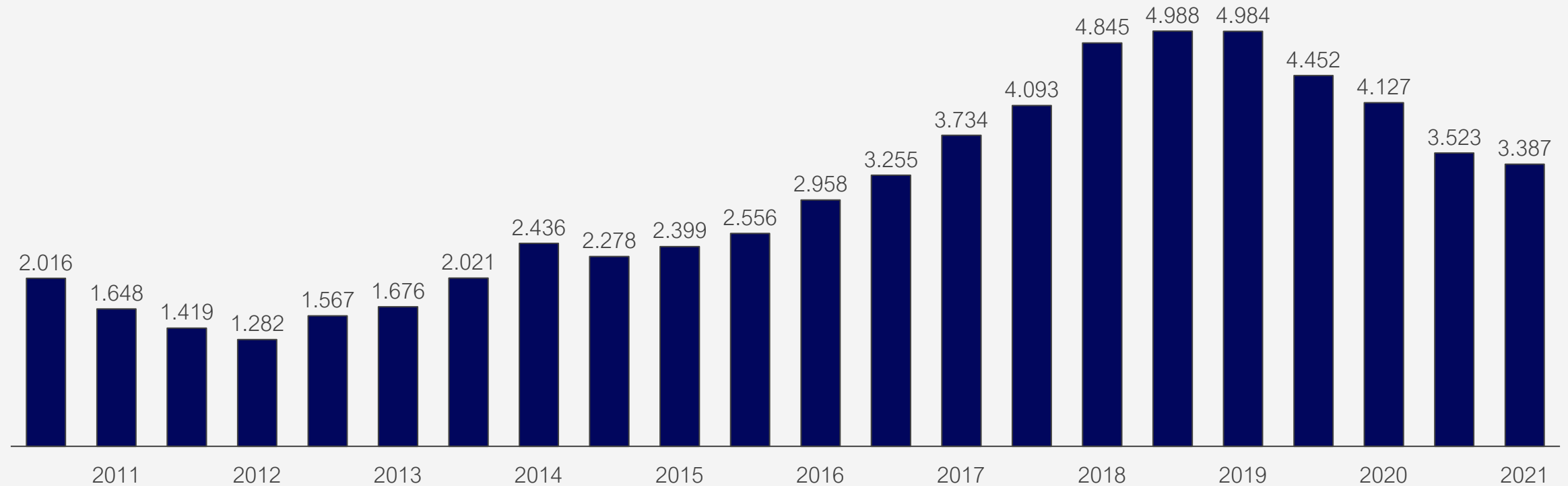


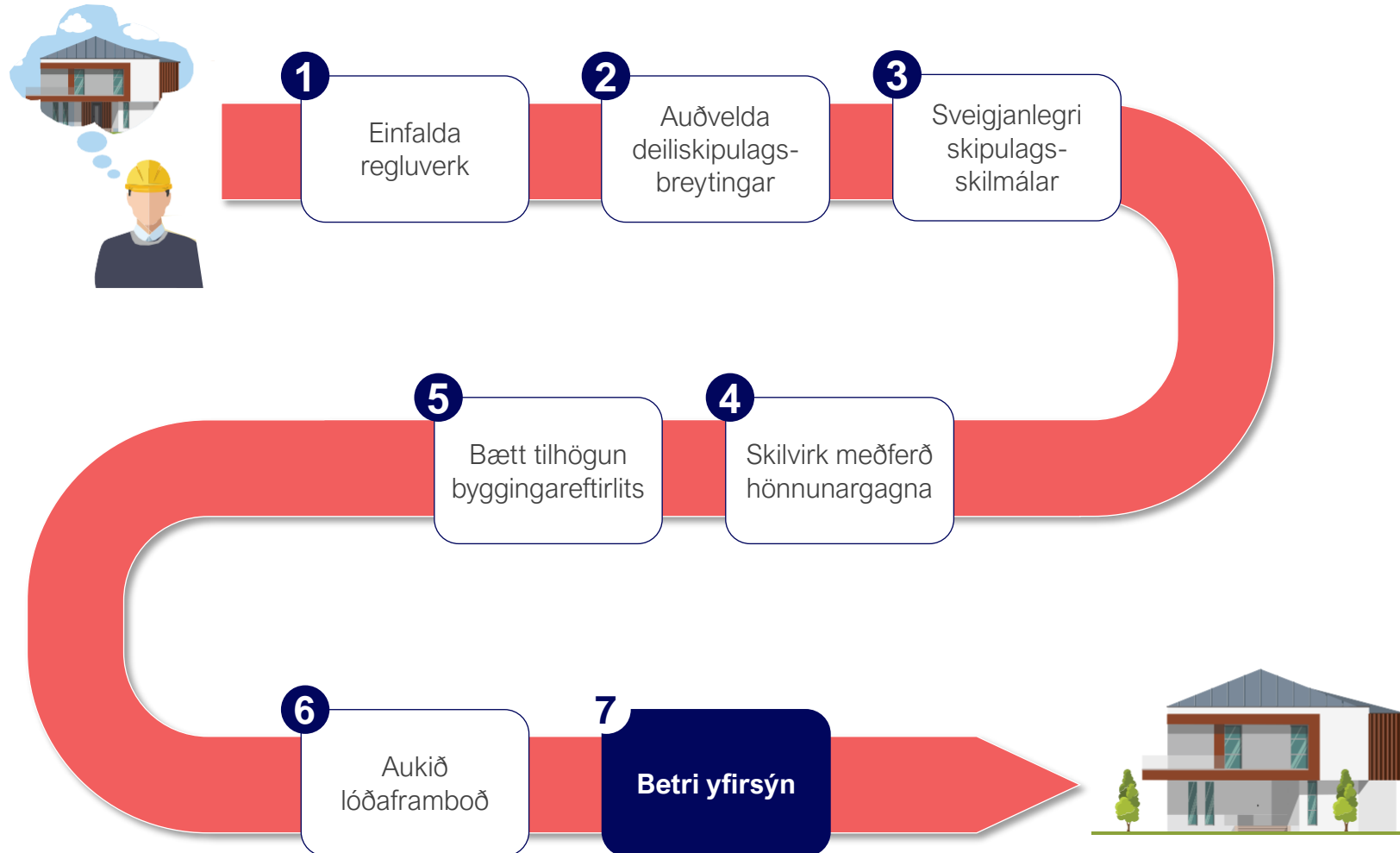
Samdráttur er yfirvofandi á íbúðamarkaði þrátt fyrir miklar verðhækkanir fasteigna

Sjaldan hefur verið mikilvægara að gera uppbyggingarferli húsnæðis skilvirkara

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Talning Samtaka iðnaðarins (mars og/eða september ár hvert)







Bæta þarf yfirsýn yfir stöðu málaflokksins

Áreiðanlegar rauntímaupplýsingar stuðla að betri ákvörðunum og skilvirkari markaði

Tillögur:

1

Mannvirkjaskrá

- Stofnun Mannvirkjaskrár var þarft skref. Tryggja þarf öfluga virkni hennar svo auðvelda megi yfirsýn yfir húsnæðismarkaðinn og bæta áætlanir.



2

Rafræn samskiptagátt

- Koma þarf á öflugri samskiptagátt í gegnum HMS fyrir öll samskipti bygginga- og mannvirkjagerðar við hina ýmsu opinberu aðila og sveitarfélög.



3

Fasteignaskrá til HMS

- Tryggir samræmda aðferðafræði og birtingu tölulegra upplýsinga
- Misvísandi upplýsingar um húsnæðisuppbýggingu stuðla að óskilvirkni markaðarins.

HMS

4

Rafrænar húsnæðisáætlanir

- Tryggja þarf virkni og notkun sveitarfélaga á rafrænum grunni húsnæðisáætlana sem HMS er að þróa til að tryggja nauðsynlega yfirsýn og auðvelda eftirfylgni.





Helstu tillögur

| Nr. | Tillaga |
|-----|--|
| 1 | Sveitarfélög og ríki einfaldi regluverk og framkvæmd skipulagsmála |
| 2 | Stytt verði lögbundið ferli við breytingar á deiliskipulagi – og framkvæmd straumlínulöguð |
| 3 | Sveigjanleiki aukinn í skipulagsskilmálum – ýtt undir nýsköpun hagkvæmra lausna |
| 4 | Skilvirkni aukin í skilum og yfirferð á hönnunargögnum |
| 5 | Flokkun mannvirkja í framkvæmdareftirliti innleidd og útvistun þess heimiluð |
| 6 | Tryggt verði að lóðaskortur hamli ekki íbúðauppbyggingu |
| 7 | Yfirsýn aukin með rafrænni samskiptagátt og tilfærslu fasteignaskrár til HMS |





VIĐAUKI



Lög um almennar íbúðir lögðu grunn að uppbyggingu félagslegs húsnæðiskerfis sem liðkuðu fyrir kjaraviðræðum árið 2015.

Yfirlýsing ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál 28. maí 2015



- Vorið 2015 lagði ríkisstjórn Íslands fram yfirlýsingu um aðgerðir til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði.
- Þar á meðal var yfirlýsing ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál í samstarfi við aðila vinnumarkaðarins.
- Í henni fólst meðal annars að lagður yrði grunnur að nýju félagslegu leiguíbúðakerfi.
- Í kjölfarið lagði félags- og húsnæðismálaráðherra fram frumvarp til laga um almennar íbúðir að danskri fyrirmynd.

Almene bolig loven

- Tilgangur almennra húsnæðisfélaga (*d. almen boligorganisation*) er að útvega viðeigandi húsnæði til tilgreindra hópa sem þurfa á leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði að halda, á grundvelli starfsleyfa sem veitt eru af sveitarfélögum.
- Hluti stofnkostnaðar vegna nýs húsnæðis er greiddur af sveitarfélögum og er endurgreiddur þegar aðstæður leyfa.
- Húsnæðisfélögin greiða iðgjöld auk hluta fjármuna af rekstri félaganna í miðlægan sjóð (*d. Landsbyggefonden*) sem hefur það markmið að stuðla að sjálfbærni kerfisins.

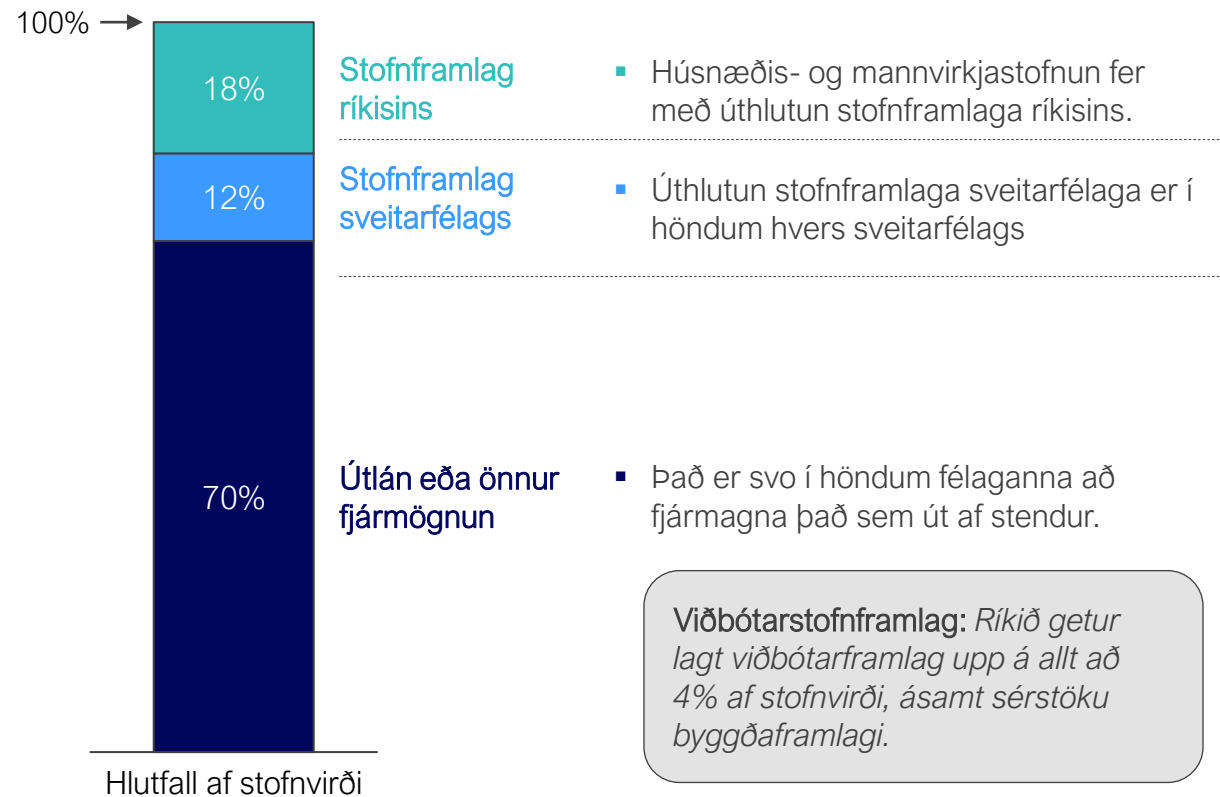
Lög um almennar íbúðir

- Lög um almennar íbúðir voru samþykkt á Alþingi 2. júní 2016 en markmið þeirra að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga.
- Til þess skulu ríki og sveitarfélög veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til útleigu á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á þeim að halda.
- Til langs tíma litið er stefnt á að stofnframlögin verði endurgreidd og kerfi almennra gert sjálfbært með þeim greiðslum, sem verði þá greiddar út aftur sem stofnframlög á ný.



Hið opinbera veitir stofnframlag við uppbyggingu íbúðanna

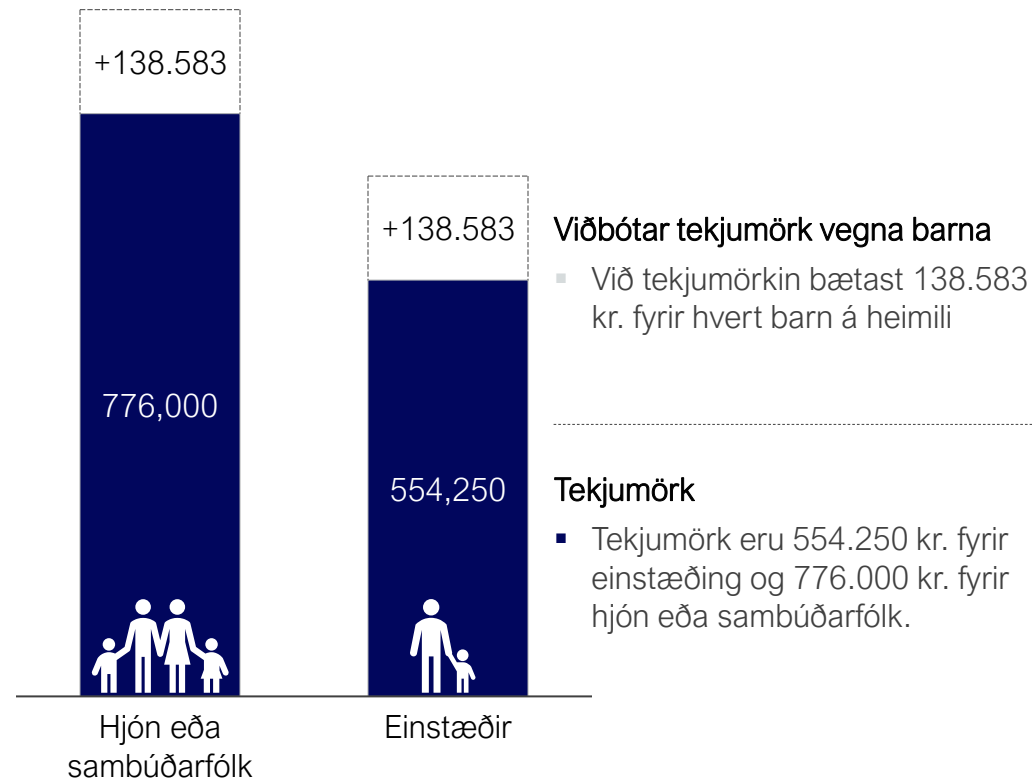
Ríki og sveitarfélögum er heimilt að veita svokölluð stofnframlög til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum.





Tekju- og eignamörk eru til að geta sótt um að búa í almennar íbúðir

Tekjur og eignir þeirra sem sækja um búsetu í almennum íbúðum mega ekki fara umfram ákveðin mörk, enda er kerfið ætlað tekju- og eignalágu fólki.





Alls hafa stofnframlög verið veitt fyrir nærri þrjú þúsund íbúðir frá árinu 2016

Íbúðir sem hafa hlotið stofnframlög 2016-2021

