

# Húsnæðismál

*Landsþing Sambands íslenskra sveitarfélaga  
Apríl 2016*



# Fjölbreytt heimili – fjölbreyttar lausnir

## » 2014

- Eigendur, skuldlaust 18,9%
- Eigendur m. lán 55,1%
- Leigjendur á almennum markaði 14,8%
- Leigjendur, úrræði 9,9%
- Leigjendur, endurgjaldslaust 1,4%

## » Breyting frá 2007

- Eigendur, skuldlaust 17,4%
- Eigendur m. lán 65,2%
- Leigjendur á almennum markaði 7,6%
- Leigjendur, úrræði 7,8%
- Leigjendur, endurgjaldslaust 2,0%



- » Stjórnarsáttmálinn:
  - Ríkisstjórnin leggur áherslu á að landsmenn búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins og hafi raunverulegt val um búsetuform.
- » Þingsályktun sumarið 2013 um skuldavanda heimila á Íslandi.
  - Liður 1. Höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána og séreignasparnaðarleiðin.
  - Liður 4. Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála.
  - Fjölmargar aðrar tillögur.



# Staðan núna á húsnæðismarkaði

- » Aðgerðir ríkisstjórnarinnar hafa skilað árangri.
  - Í júní 2015 námu skuldir heimilanna 88% af landsframleiðslu.
    - Ekki verið lægri sem hlutfall af landsframleiðslu frá aldamótum.
    - Lækkað um 12% frá júní 2014.
      - Mesta lækkun á milli ára frá hruni.
    - Hækkun íbúðaverðs og raunvirðislækkun íbúðalána hafa leitt til lægra veðsetningarhlutfalls\*.
      - Veðsetningarhlutfallið var 40,9% í lok júní 2015.
        - » Lækkað um 5% frá miðju ári 2014.
        - » Aldrei lækkað jafn mikið á einu ári.
        - » Sögulega var hlutfallið í júní 2015 með lægsta móti.

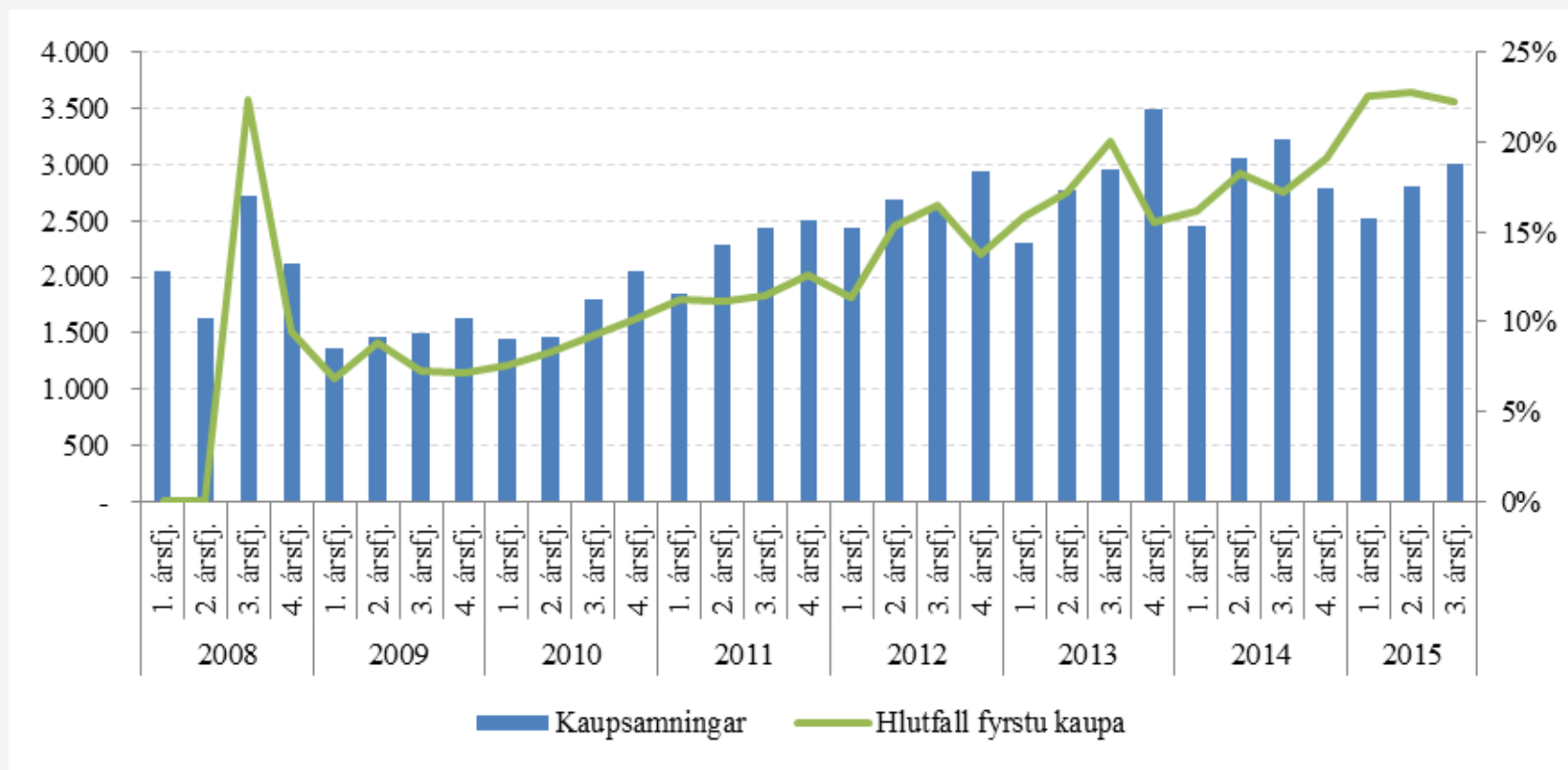
*\*Veðsetningarhlutfall: Skuldir heimilis sem tryggðar eru með veði í íbúðarhúsnæði sem hlutfall af heildareignum heimilis í fasteignum.*



- » Skuldastaða ungs fólks er enn erfið.
  - Aldurshópurinn 30-40 ára hefur reynst mest skuldsettur þegar litið er til hlutfalls allra skulda af ráðstöfunartekjum.
    - Skuldahlutfall 35-40 ára 263% í lok árs 2014.
    - Skuldahlutfall 35-40 ára 369% lok árs 2010.
  - Hlutfall íbúðaskulda af ráðstöfunartekjum hjá aldurshópnum 25-30 ára er enn hærra eða 386% í árslok 2014.
    - Ungt fólk sem vill eignast eigið húsnæði þarf að skuldsetja sig umtalsvert.
    - 529% í árslok 2010.

# Staðan núna á húsnæðismarkaði

- » Kaupsamningum hefur fjölgað aftur frá 2009 sem og hlutfall fyrstu kaupenda.



# Staðan núna á húsnæðismarkaði

- » Hagur heimila hefur vænkast verulega.
  - Vísitala kaupmáttar launa hefur hækkað um 5,9% yfir 12 mán. tímabil miðað við júlí 2015.
  - Einkaneysla jókst um 3,7% á árinu 2014.
    - Áætlað að aukning á árinu 2015 hafi verið 4,2%.
  - Hagur íbúðareigenda hefur vænkast meira en leigjenda.
    - Hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði lækkar eftir því sem tekjur eru lægri.
    - Hagur tekjulægri hefur vænkast minna.
    - Umsóknnum leigjenda um greiðsluaðlögun hefur fjölgað.

*Heimild: Fjármálastöðugleiki, skýrsla Seðlabanka Íslands.*



# Staðan núna á húsnæðismarkaði

- » Tekjulægri einstaklingar líklegri til að búa í leiguhúsnæði.
  - Þeir eru líklegri til að búa við *verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað*, það er verja 40% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæðiskostnað.
    - 24,9% lægsta tekjufimmtungs með verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað.
    - 7,1% annars tekjufimmtungs með verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað.

*Heimild: Hagstofa Íslands.*

*Félagsvísar: Byrði húsnæðiskostnaðar 2014.*

*Félagsvísar: Staða á húsnæðismarkaði 2014.*





# Yfirlýsing stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins um húsnæðismál.

- » Þann 29. maí 2015 samþykkti ríkisstjórn Íslands ráðstafanir í tengslum við gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði.
  - Skapa **bætt skilyrði fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði** í samvinnu við sveitarfélögin og aðila vinnumarkaðarins.
    - *Ráðist í átak um byggingu 2.300 félagslegra íbúða á tímabilinu 2016-2019.*
    - *Lækkun byggingarkostnaðar.*
    - *Húsnæðisstuðningur við leigjendur á almennum markaði hækkaður.*
    - *Skattlagningu breytt til að lækka leiguverð og auka framboð á leigumarkaði.*
    - *Komið til móts við fyrstu kaupendur.*
    - *Áfram unnið að breyttu fyrirkomulagi húsnæðislána.*
  - Ýmsar frekari ráðstafanir, sjá yfirlýsingu <https://www.fjarmalaraduneyti.is/frettir/nr/19546>.



# Hvernig hjálpum við fólki að eignast húsnæði?

- » Séreignarstefnan vs. sérskuldastefnan?
  - Hvatar til húsnæðissparnaðar.
    - Helst frá fæðingu.
  - Aðgengi að hagkvæmu leiguhúsnæði.
    - 1) Til að ungt fólk geti sparað fyrir kaupum.
    - 2) Til að þeir sem ekki geta keypt hafi húsaskjól.
      - Skjólstæðingar sveitarfélaga.
      - Aldraðir.
      - Fatlað fólk.
      - Fólk með lægstu tekjurnar á vinnumarkaði.



- » Stuðla að **auknu vali um búsetuform**, meira öryggi í samræmi við þarfir hvers og eins, einkum tekjulágra fjölskyldna.
- » Áfram **byggt á** séreignarstefnunni.
  - Auðvelda fólki að spara fyrir húsnæði.
    - Skattaávilnun vegna fyrstu kaupa (FJR).
  - Ný lög um fasteignalán (FJR). Frumvarp í efnahags- og viðskiptanefnd.
    - Heimilt að horfa til annarra þátta en niðurstöðu greiðslumats við ákvörðun um lánveitingu.
    - Þjóðhagsvarúðartæki – veðsetningarhlutfall – hlutfall af ráðstöfunartekjum?
    - Úrræði v/ skuldavanda.
    - Jafnvægisreglan?
  - Vaxtabætur og skerðingarákvæði styðji einkum fjölskyldur undir meðaltekjum (FJR).

- » Húsnæðislán og Íbúðalánasjóður (ÍLS).
  - Áfram unnið að **breyttu fyrirkomulagi** fjármögnunar almennra húsnæðislána. Forsendur:
    - Tillögur verkefnastjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála,
    - ný veðlánatilskipun ESB,
    - gögn um rekstrarforsendur nýrra húsnæðislánafélaga, og
    - stöðu Íbúðalánasjóðs.
    - Samstarf FOR, FJR og VEL.
  - **Niðurgreidd lán** ÍLS v/ félagslegra leiguíbúða **hætta**.
    - Frumvarp til laga um almennar íbúðir (stofnframlög, nýtt félagslegt leiguíbúðakerfi).
  - Íbúðir sem ÍLS hefur tekið yfir v/ nauðungarsölu í **söluferli**, þ.m.t. Klettur (leigufélag ÍLS).



- » Leiga verði **valkostur**, hvatar skoðaðir til að fjölga leiguíbúðum og sveitarfélögum auðveldað að sinna sínu hlutverki.
  - **Nýtt félagslegt leiguíbúðakerfi** byggt á danskri fyrirmynd (sk. Almen bolig löggjöf).
    - Stefnt að því að byggja **2.300** félagslegar leiguíbúðir á næstu fjórum árum.
    - Miðað við sömu tekju- og eignamörk og eru í núverandi kerfi.
    - Húsnæðiskostnaður vegna leigu húsnæðis nemi almennt ekki meira en **20-25%** af tekjum þegar tillit hefur verið tekið til húsnæðisstuðnings til leigjenda.
    - Áhersla á íbúðir af **hóflegri stærð** og að **félagsleg blöndun** verði tryggð.
    - Fjármagnað með **stofnframlögum** ríkis og sveitarfélaga til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum og með beinum **vaxtaniðurgreiðslum** ríkisins sem nema núvirt um 30% af stofnkostnaði.
  - **Kostnaður ríkis 1,5 ma.kr. á ári.**
  - **Heildarfjárfesting um 8,4 ma.kr.**



- » Frumvarp um almennar íbúðir.
  - Of víðtæk skilgreining á efnaminni leigjanda?
  - Of þröng skilgreining á efnaminni leigjanda?
  
  - Hverjir munu búa í íbúðunum?
    - Námsmenn, fólk sem nýtur framfærsluaðstoðar, fatlað fólk, aldraðir og lágtekjufólk á vinnumarkaði.

## » **Hagkvæmni við byggingu íbúða aukin í því skyni að lækka byggingarkostnað.**

- Endurskoðun á **byggingarreglugerð og skipulagslögum (UAR)**.
  - Nýr flokkur mannvirkja sem undanþeginn verði ákvæðum reglugerðar um altæka hönnun. Þar verði einkum horft til smærri og ódýrari íbúða.
  - Ný drög að byggingarreglugerð eru í umsagnarferli.
- **Gjaldtaka sveitarfélaga vegna lóða og gatnagerðargjalda** verði skoðuð með það fyrir augum að lækka byggingarkostnað (IRR).
- Stofnaður byggingarvettvangur með aðkomu þriggja ráðuneyta til að auka framleiðni og hagkvæmni í byggingariðnaðinum (ATV, UAR, VEL).
  - Fyrsta verkefni Vandað, hagkvæmt og hratt.
  - Samkeppni um hagkvæmar byggingarlausnir á vormánuðum.



- » Breytingar gerðar á **húsaleigulögum og lögum um húsnæðissamvinnufélög (VEL)**.
  - Frumvörp í velferðarnefnd.
- » **Skattlagning tekna af leigu íbúða í eigu einstaklinga lækki í þeim tilgangi að lækka leiguverð og auka framboð leiguíbúða (FJR)**.
  - Samþykkt fyrir jól.





- » Með **húsnæðisbótum** verði húsnæðisstuðningur til leigjenda hækkaður á árunum 2016 og 2017 til að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda og samræma stuðning milli búsetuforma (VEL).
  - Grunnfjárhæðir og frítekjumark hækki og taki mið af fjölda heimilismanna.
  - Frumvarp í velferðarnefnd.
  
- » Gagnrýni:
  - Er það of víðtækt?
  - Er það of þröngt?
  - Hver er þörfin fyrir breytinguna?
  - Erum við að aðstoða meira efnameiri leigjendur en efnaminni leigjendur?
    - Námsmaður með að jafnaði 202.000 á mánuði hækkar um 9.000 kr. á mánuði
      - Var með 22.000 kr. á mán. en fer í 31.000 kr. á mán.
    - Hjón með 2 börn og samtals 600.000 kr. á mán. í heildartekjur.
      - Fá engar húsaleigubætur nú en munu fá 32.768 kr. á mán í húsnæðisbætur.



# Nokkur atriði...

- » Fasteignaleit 23.feb. 2016 á mbl.is fjölbýli undir 25 m.kr.
  - Reykjavík 70 eignir.
  - Seltjarnarnes 0 eign.
  - Kópavogur 15 eignir.
  - Garðabær 6 eignir.
  - Hafnarfjörður 12 eignir.
  - Mosfellsbær 6 eignir.



## » Fasteignaleit 23. feb. 2016 á mbl.is lóðir

- Reykjavík 52 eignir.
  - Á vef Reykjavíkurborgar lóðir í Úlfarsárdal og Reynisvatnsás m/ lágmarksverð 11,1 m.kr.
- Seltjarnarnes 9 eignir.
  - Engar upplýsingar á vef.
- Kópavogur 17 eignir.
  - Á vef Kópavogs eru 47 einbýlishúsalóðir. Lágmarkslóðagjald er 70% af hámarksfermetrum byggingar sem má reisa.
- Garðabær 33 eignir.
  - Engar upplýsingar á vef.
- Hafnarfjörður 33 eignir.
  - Á kortavef Hafnarfjarðar voru 3 einbýlishúsalóðir, verð 11,8 m.kr.
- Mosfellsbær 389 eignir.
  - 3 lóðir til sölu á vef bæjarins. Verð 6. m.kr.

# Nokkur atriði...

- » Gjaldskrár bæjarfélags vegna leyfisveitinga, umsýslu og þjónustu.
  - Fyrir úttekt vegna byggingarstjóráskipta 19.124 kr.
  - Fyrir úttekt vegna meistaraskipta 10.289 kr.
  - Fyrir áfangaúttekt 10.289 kr.
  - Fyrir lokaúttekt 19.124 kr.
  - Fyrir stöðuúttekt, öryggisúttekt 19.124 kr.
  - Fyrir byggingarleyfisgjald, afgreiðslugjald 10.847 kr.
  - Fyrir byggingarleyfisgjald, gjald/m<sup>3</sup> í húsi 105 kr.
  - Fyrir stöðuleyfisgjald fyrir 20 feta gáma og smáhýsi til eins árs 37.620 kr.
  - Fyrir stöðuleyfisgjald vegna 40 feta gáms 64.790 kr.
  - Fyrir stöðu og eftirlitsgjald 20 feta gám innan lóðar 37.620 kr.
  - Fyrir stöðu og eftirlitsgjald 40 feta gám 64.790 kr.



- » Gjaldskrá bæjarfélags frh.
  - Lokaúttektarvottorð 29.301 kr.
  - Fokheldisvottorð/úttekt 29.301 kr.
  - Stöðuvottorð/úttekt 29.301 kr.
  - Stofnskjalagerð, nýskráning, hver lóð í dreifbýli 35.000 kr.
  - Stofnskjalagerð, nýskráning, hver lóð í þéttbýli 20.000 kr.
  - Yfirlestur eignaskiptayfirlýsinga, stór 35.452 kr.
  - Yfirlestur eignaskiptayfirlýsinga, lítil 17.782 kr.
  - Samrunaskjalagerð 26.782 kr.
  - Útsetning húss og lóðar, með téckmælingu 98.191 kr.
  - Útsetning húss og lóðar, einföld útsetning 53.681 kr.



# Að byggja sjálfur?

www.selfbuildportal.org.uk

## The Self Build Portal

The Gateway to more Self and Custom Build Homes

The website is produced by the National Centre for Self-Build Housing (NACSBA) and is endorsed by the Government. Individuals interested in building their own home can contact NACSBA for more information. NACSBA also provides a free Self-Build Portal on a regular basis. Companies can register with NACSBA for more information on building their own home.

**NACSBA**

Home | Need-a-Plot | News | Case Studies | Events | Forum | Partners | Suppliers Directory | Register | Sign in

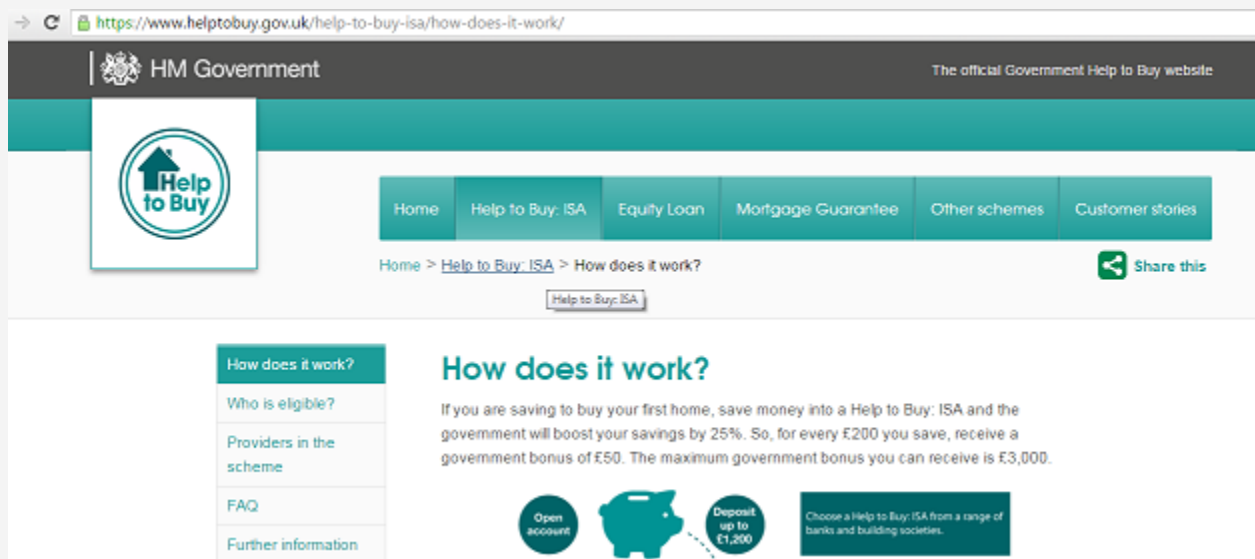
Welcome | Getting started | Need-a-Plot | Latest news

### Routes to building your own home

Self Build 🏡			Custom Build 🏡		
Self build one-off home	Self build build one off home	Kit home	Developer built one off home	Developer led group project	
You manage the design and construction process.	You manage the design process, select a contractor and build.	You select your preferred kit home. You may have to manage the build.	A developer with a site and a design you like takes control.	A developer or contractor acquires a site and builds the houses.	



# Fyrstu kaupendur?



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.help-tobuy.gov.uk/help-to-buy-isa/how-does-it-work/>. The page header includes the HM Government logo and the text "The official Government Help to Buy website". A navigation menu contains links for Home, Help to Buy: ISA, Equity Loan, Mortgage Guarantee, Other schemes, and Customer stories. The main content area is titled "How does it work?" and explains that if you are saving to buy your first home, you can save money into a Help to Buy: ISA, and the government will boost your savings by 25%. For every £200 you save, you receive a government bonus of £50. The maximum government bonus you can receive is £3,000. A sidebar on the left contains links for "How does it work?", "Who is eligible?", "Providers in the scheme", "FAQ", and "Further information". Below the main text, there are three call-to-action buttons: "Open account", "Deposit up to £1,200", and "Choose a Help to Buy: ISA from a range of banks and building societies".



- » Fjölbreyttar lausnir fyrir fjölbreytt heimili.
  - Íbúðareigendur, leigjendur, búseturéttarhafa.
  - Unga sem aldna.
  - Fatlað fólk, jafnt og ófatlað fólk.
  - Einstæða foreldra, jafnt og mömmu, pabba og 2,1 barn m/ hund.

Fyrir alla.