



Átak í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni

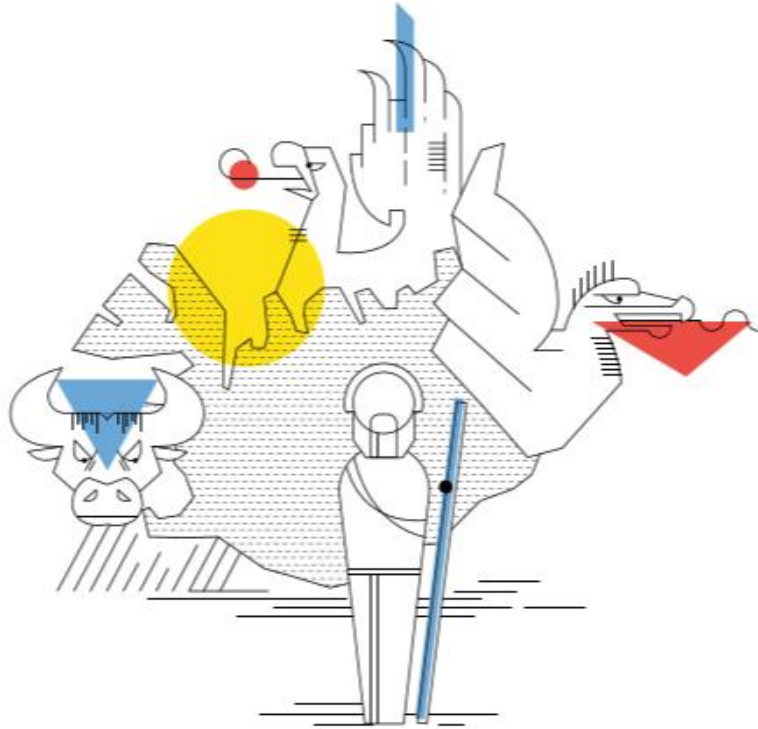
Akureyri 13. apríl 2018

Sigrún Ásta Magnúsdóttir

Deildarstjóri, húsnæðissvið



Stjórnarsáttmálinn



SÁTTMÁLI

Framsóknarflokks, Sjálfstæðisflokks og Vinstrihreyfingarinnar - græns framboðs um ríkisstjórnarsamstarf og eflingu Alþingis

- **Öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, er ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags.**
- Áframhaldandi lækkun vaxta.
- Efla og auka jafnvægi á húsnæðismarkaði.
- Ólíkar áskoranir eftir landsvæðum.
- Vandí sem stafar frá fyrri tíð.
- Greiningar og tölfræði um húsnæðisframboð og –þörf út frá lýðfræðilegri þróun og skipulagsforsendum.



Ályktun stjórnar Íbúðalánasjóðs

Sauðárkróki 1. febrúar, 2018

- Aðgangur að viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði er ein grundvallarforsenda þess að okkur vegni vel sem einstaklingum, sem fjölskyldum og sem samfélagi í heild. Mikill skortur er á viðunandi húsnæði um allt land og stendur landsbyggðin illa vegna þess misvægis sem þar ríkir í nýbyggingu húsnæðis og fjármögnun þess.
- Úrræði stjórnvalda í húsnæðismálum hafa ekki náð að leysa þann vanda og hafa byggðir utan höfuðborgarsvæðisins því setið eftir í vissum skilningi. Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur ákveðið að sjóðurinn vinni tillögur að leiðum til að bregðast við þessum vanda, sem skilað verður til ráðherra.
- Meðal annars verði horft til reynslu Husbanken í Noregi og ARA í Finnlandi þar sem mikil samvinna er milli stofnana, sveitarfélaga og framkvæmdaraðila þar sem unnið er að sértækum lausnum fyrir einstök sveitarfélög.

Mikil áhersla á landsbyggðina..

Átak í uppbyggingu á landsbyggðinni

Eftir Ásmund Einar Daðason

Mikill húsnæðisskortur hefur verið á landinu öllu undanfarin ár en vandinn er einna alvarlegastur á landsbyggðinni. Þrátt fyrir að íbúum þar hafi fjölgað hefur lítil uppbygging átt sér stað síðustu árin. Á sumum landsvæðum, líkt og á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra, hefur vart verið byggt síðan um aldamótin og á Austurlandi hefur nær ekkert íbúðarhúsnæði verið byggt frá árinu 2008.

Húsnæðisskorturinn getur haft alvarlegar afleiðingar. Dæmi eru um að skortur á íbúðarhúsnæði hafi hamlað atvinnutækifærum í einhverjum sveitarfélögum og að öflug fyrirtæki í minni byggðum sjái fram á að missa starfsfólk einfaldlega vegna þess að húsnæði fyrir það er ekki til staðar. Það er óhætt að segja að skaðinn sé þegar orðinn verulegur fyrir sum sveitarfélög og fyrirtæki á landsbyggðinni og því er brýnt að grípa til aðgerða.

Unnið að tillögum að viðbrögðum við vandanum

Ríkisstjórnin hefur lagt áherslu á úrbætur á þessum vanda og í tengslum við þá áherslu ákvað stjórn Íbúðalánasjóðs í byrjun febrúar að sjóðurinn skyldi vinna tillögur að því með



Ásmundur Einar Daðason

hvaða hætti sé farsælast að draga úr húsnæðisvandanum á landsbyggðinni. Verður tillögnum skilað til stjórnvalda innan þriggja mánaða. Farið verður í ítarlega greiningu á umfangi markaðsbrests á landsbyggðinni í samvinnu við sveitarfélögin og skoðað hvort laga megi stofnframlög ríkis og sveitarfélaga að hverju svæði fyrir sig. Einnig verður horft til reynslu nágrannaþjóða okkar sem tekist hafa á við svipadán vanda og hvernig þær þjóðir hafa leyst úr þessu.

Íbúafjöldi jókst umfram spár árið 2017

Hverjar eru helstu ástæður húsnæðisskortsins á landsbyggðinni? Samkvæmt tölum Hagstofunnar var mannfjöldaaukning á árinu 2017 sú mesta frá aldamótum en Íslendingum fjölgaði um rúmlega 10 þúsund manns á árinu og var það langt fram úr öllum spám um mannfjöldaþróun. Á árunum 2016 og 2017 fluttist fólk í auknum mæli út á landsbyggðina, m.a. vegna aukinna atvinnutækifæra í smærri byggðum.

Það er ljóst að til þess að fólk geti búið og starfað á landinu öllu er aðgangur að viðunandi húsnæði lykilþáttur. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni hefur ekki fylgt auknum íbúafjölda þar frekar en á höfuðborg-

» Á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra hefur vart verið byggt síðan um aldamótin og á Austurlandi hefur ekkert verið byggt frá árinu 2008.

arsvæðinu en uppbygging og endurnýjun húsnæðis er öllum samfélögum nauðsynleg til að geta þróast.

Byggingarkostnaður hærri en markaðsvirði húsnæðis

Það sem gerir húsnæðisvanda landsbyggðarinnar frábrugðinn vanda höfuðborgarsvæðisins er að aðalorsökin er ekki skörp hækkun fasteignaverðs heldur sú staðreynd að lítil sem engin uppbygging hefur átt sér stað, líkt og komið var inn á í upphafi greinarinnar. Ein helsta áskorunin sem sveitarfélög á landsbyggðinni glíma við er að kostnaður við byggingu íbúðarhúsnæðis er hærri en markaðsvirði þess. Hvatinn til að byggja er því lítill. Þessu til viðbótar bjóðast íbúum á landsbyggðinni iðulega lakari kjör á lánsfé til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði heldur en íbúum höfuðborgarsvæðisins.

Þörf á stærri leigumarkaði á landsbyggðinni

Leigumarkaður á landsbyggðinni er lítill og hefur stækkað mun hægar en leigumarkaður-

inn á höfuðborgarsvæðinu. Ástæður þess má m.a. rekja til takmarkaðs aðgangs að lánsfé vegna markaðsbrest. Mikil þörf er á leigu-húsnæði á landsbyggðinni til að hýsa starfsmenn sem komnir eru til að vinna um skamm- an eða lengri tíma í vaxandi fyrirtækjum en einnig til að gefa öðru aðfluttu fólk tækifæri til að búa á staðnum án skuldbindinga áður en það ákveður hvort það vilji búa þar til langframa og fjárfesta í húsnæði.

Innviðir sem beðið hafa uppbyggingar

Landsbyggðin hefur því miður setið eftir í úrræðum stjórnvalda um allt of langa hríð. Það er brýnt að fara í aðgerðir til þess að tryggja betur húsnæðisöryggi landsmanna, hvar sem þeir kjósa að búa, og ólíðandi að fólk mæti húsnæðisskortur eða einungis val um annars flokks húsnæði þegar það flýst á landsbyggðina. Húsnæði er grunnþörf og að sjálfsögðu þarf að byggja ný hús og ráðast í endurbætur á fleiri stöðum en suðvesturhorninu.

Atvinnulíf á landsbyggðinni er í miklum vexti um þessar mundir og fólk sem hefur svigrúm til að greiða af húsnæði þarf að standa til boða að fá húsnæðislán eða almennilegt leiguhúsnæði. Þarna hafa markaðsöflin brugðist og við verðum að mæta því.

Höfundur er félagsmálaráðherra.



Samstarf við sveitarfélög

- Mismunandi áskoranir eftir landsvæðum
- Almenn úrræði nýtast betur á höfuðborgarsvæðinu
- Þörf á lausnum um land allt

- Höfuðborgarsvæði
 - Samkomulag milli ríkis og sveitarfélaga

- Landsbyggðin
 - Misvægi milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs
 - Fjármögnun
 - Greina vanda einstakra sveitarfélaga
 - Útbúa sértækar lausnir
 - Samtal og samstarf



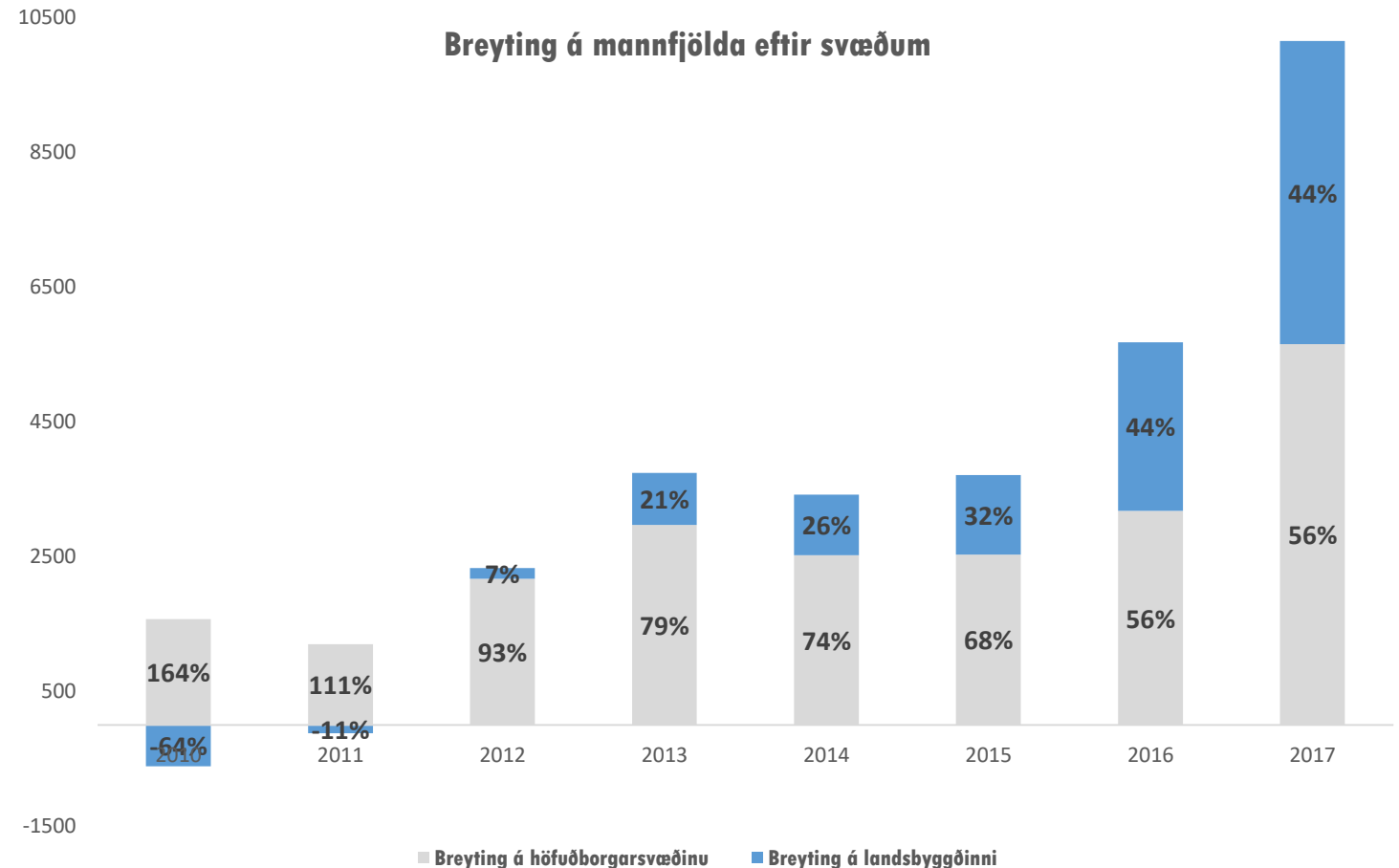
Samtalið er hafið

- 2016 Stofnframlög
- 2017 Húsnæðisáætlanir
- 2018 Greining á sértækum vanda sveitarfélaga í húsnæðismálum



Fólk flyst í auknum mæli út fyrir höfuðborgarsvæðið...

- Margar ástæður geta legið að baki:
 - Aukin atvinnutækifæri – m.a. vegna uppgangs í ferðapjónustu
 - Skörp hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu
 - Mikill framboðsskortur íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu





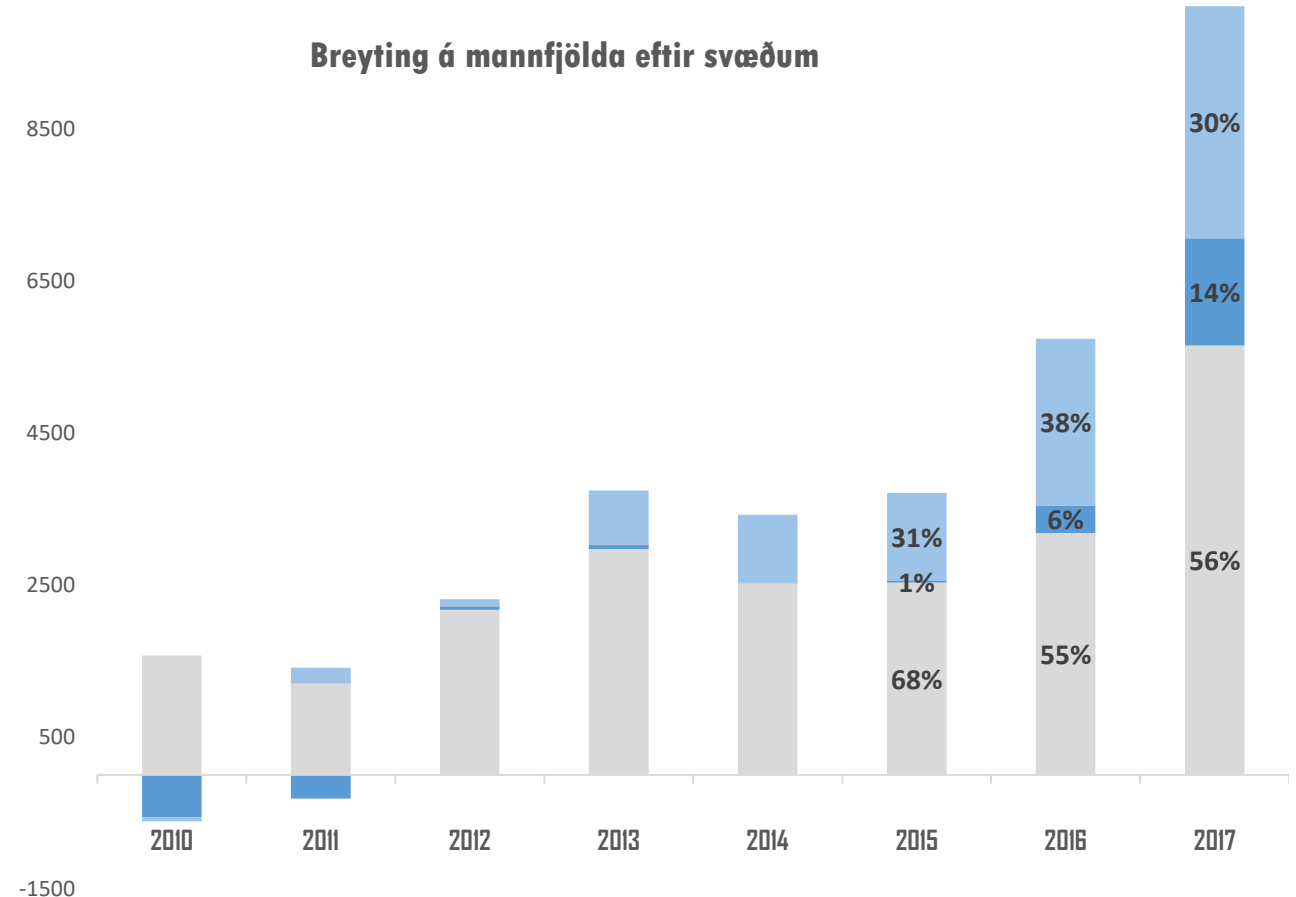
Landsbyggðin er vítt hugtak...

10500

Vaxtarsvæði:

- Suðurnesin
- Akranes
- Borgarnes
- Árborg
- Hveragerði
- Ölfus
- Akureyri

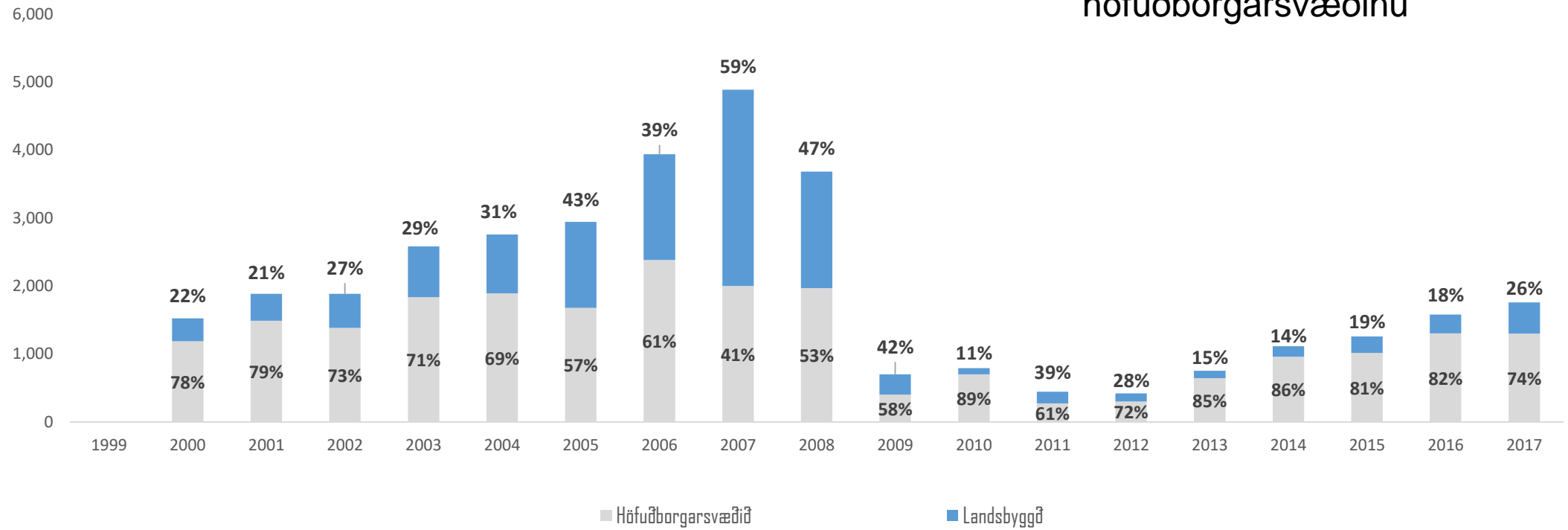
Breyting á mannfjölda eftir svæðum





Fjölgun íbúðarhúsnæðis fylgir ekki sömu þróun

- Megnið af öllu nýju íbúðarhúsnæði frá árinu 2009 er á höfuðborgarsvæðinu



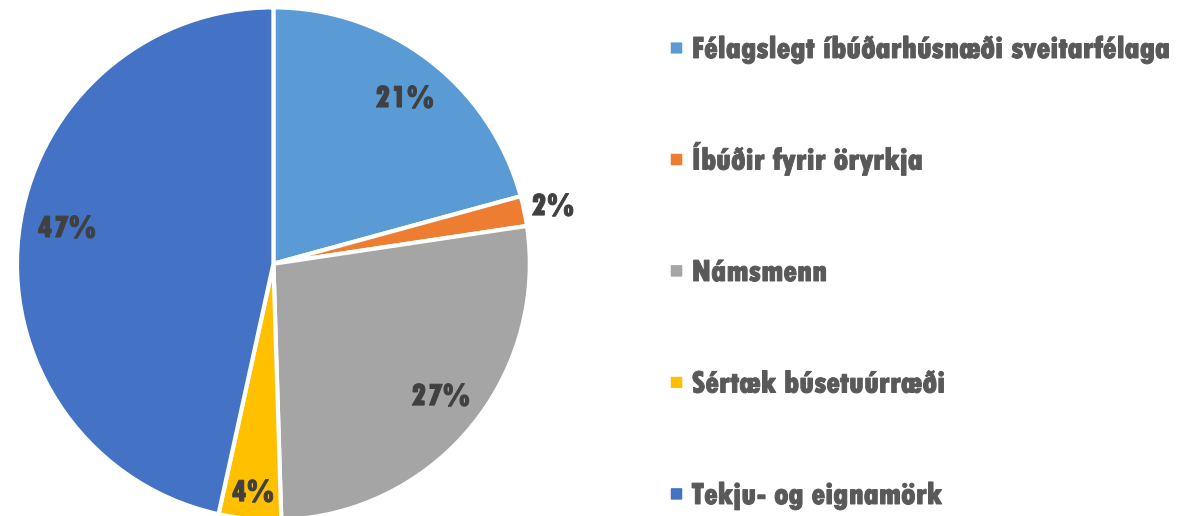
Stofnframlög





Heildarúthlutun stofnframlaga eftir félagshópum

- 7,3 milljörðum úthlutað
- 1.325 íbúðir
- Heildarfjárfesting rúmlega 36 milljarðar kr.



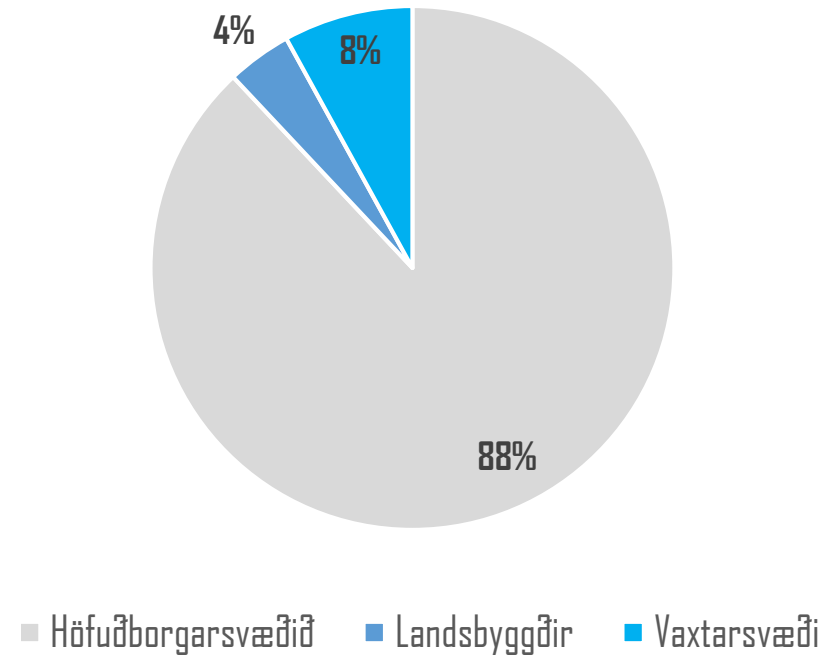


Dreifing úthlutana eftir landshlutum





Aðeins litlum hluta úthlutað út fyrir höfuðborgina...





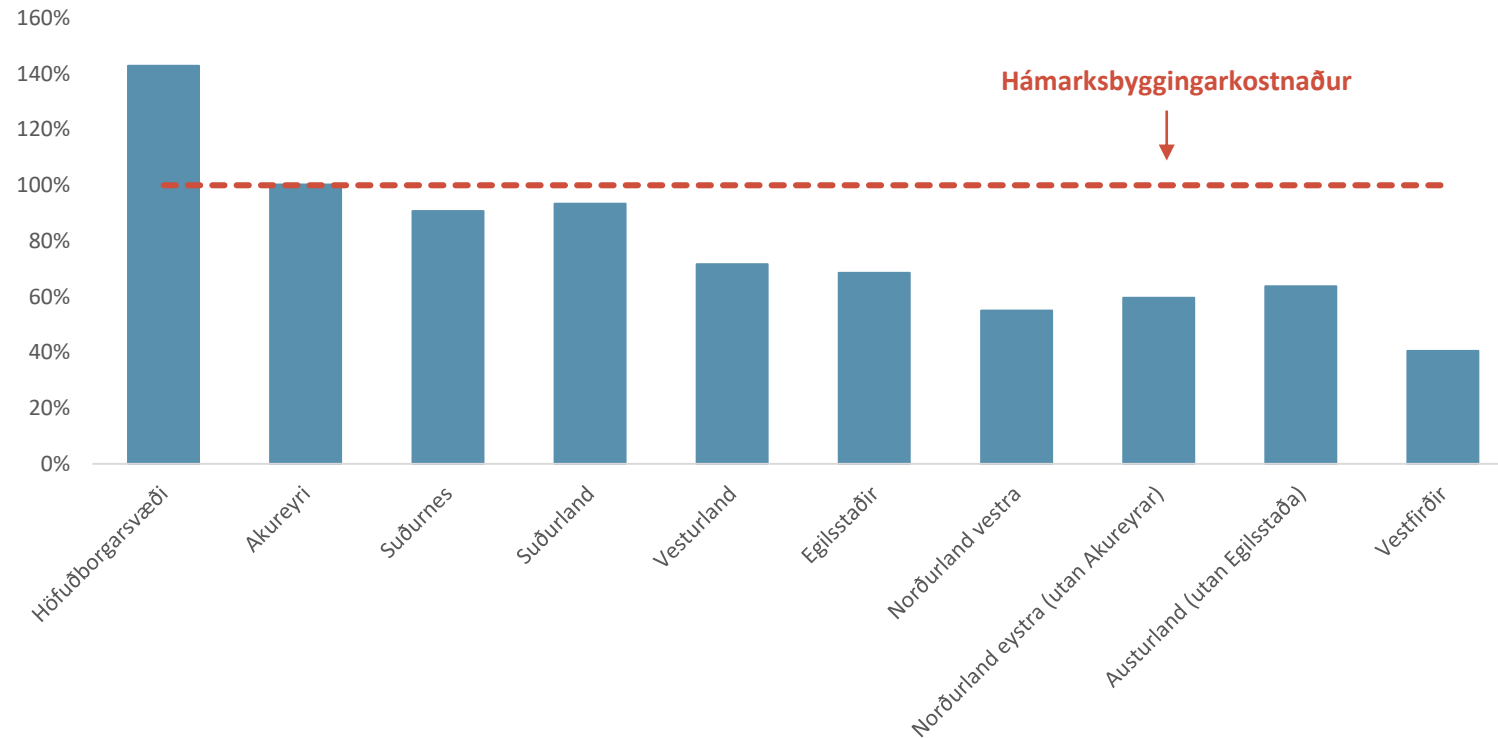
Hvers vegna er svona lágt hlutfall stofnframlaga á landsbyggðinni?

- Fáar umsóknir berast frá sveitarfélögum á landsbyggðinni
 - „Ná ekki að reikna vit í dæmið“
- Misvægi í byggingarkostnaði og markaðsvirði
- Fjármögnun
- Tekju- og eignamörk of takmarkandi



Misvægi byggingarkostnaðar og markaðsverðs

Markaðsvirði samanborið við hámarksbyggingarkostnað skv. lögum um almennar íbúðir



Vísitöluhús ÍLS - ítarleg greining á misvægi

- Raðhús
- Hefðbundið
- Forsmíðaðar timbureiningar
- 4ra íbúða raðhús
- Íbúðirnar eru 3-4 herbergja, á bilinu 80-95 m²





Norðmenn hafa tekist á við sambærilegan vanda

Hamarøymódelið er dæmi um samvinnu, sveitarfélags, Husbanken og einkaaðila

Sveitarfélagið skuldbindur sig til að gera leigusamninga við byggingaraðilann vegna þessara íbúða. Samhliða þessu er krafa á byggingaraðila um að byggja jafn margar íbúðir fyrir hinn almenna markað til útleigu eða sölu. Íbúðirnar eru þannig í eigu viðkomandi einkaaðila, en sveitarfélagið ábyrgist leigutekjur vegna íbúða þeirra sem ætlaðar eru skjólstæðingum félagsþjónustunnar.

Slíkur samningur við sveitarfélag tryggir leigutekjur í 20 ár, ásamt því að tryggja 20% stofnframlag frá Husbanken vegna sömu íbúða.



Samræmdar húsnæðisáætlanir sveitarfélaga eru lykilþáttur

- Mikilvægasta stjórnþæki sveitarfélaga og stjórnvalda þegar kemur að stefnumótun í húsnæðismálum
- Gera okkur kleift að greina sértæk vandamál og leita sértækra lausna
- Sveitarfélögin stýra uppbyggingu íbúðarhúsnæðis
- Innviðauppbýgging þarf að vera í samræmi við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis





Átak í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni

- Langtímastefnumótun byggð á samræmdum húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og ítarlegum greiningum á húsnæðismarkaði
 - Greining á vanda einstakra sveitarfélaga og skoðun sértækra lausna
- Uppbygging leigumarkaðar á landsvísu
- Viðbótarframlög aðlöguð að ólíkum markaðssvæðum byggð á greiningum ÍLS
- Aðgengi að lánsfjármögnun tryggð á kaldari markaðssvæðum
- Möguleg samvinna sveitarfélaga, Íbúðalánasjóðs og framkvæmdaraðila

Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeгла mat starfsmanna Húsnæðissviðs á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Húsnæðissvið íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu 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 Húsnæðissviði Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.