

HMS



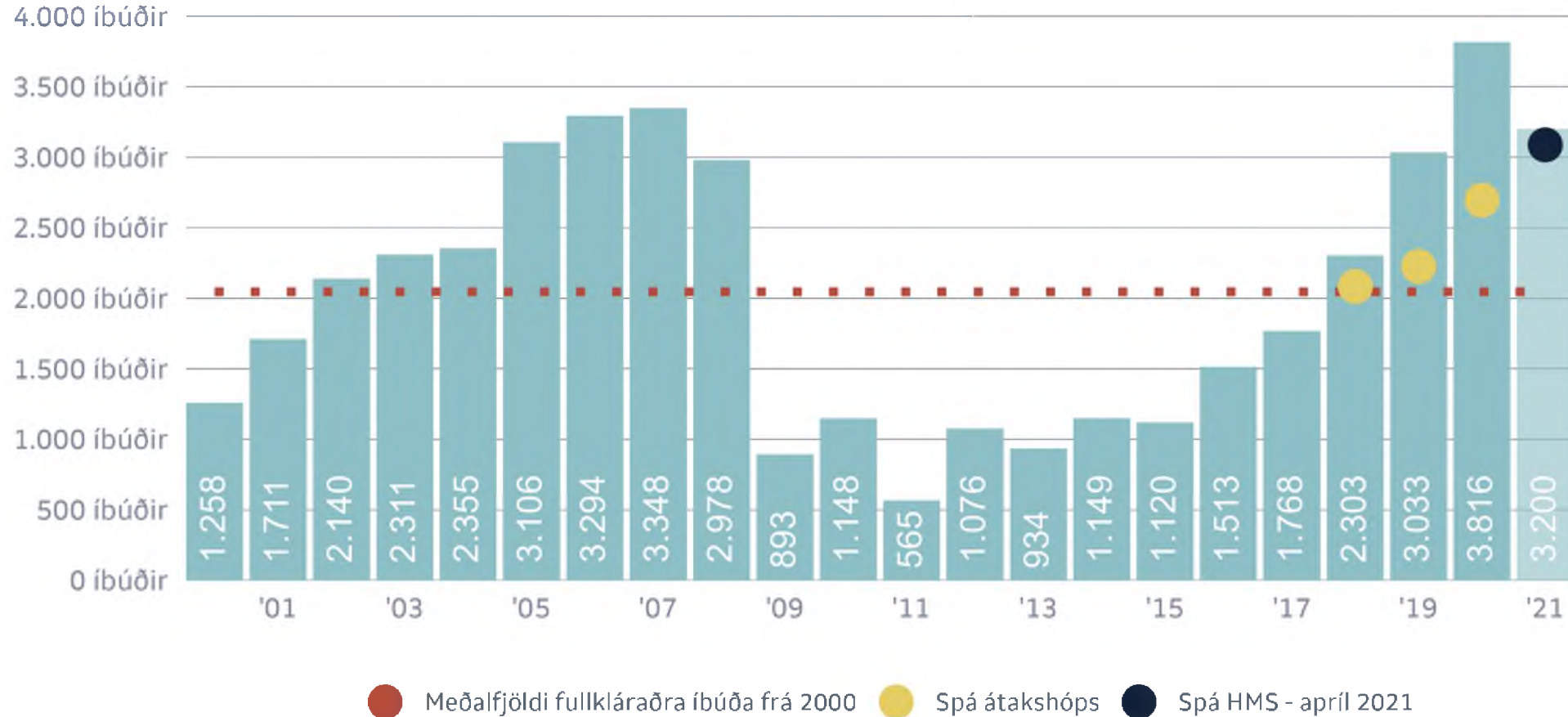
HÍIS

Kynning fyrir fjárlaganefnd

Staða á húsnæðismarkaði

Framboð íbúða undanfarin ár

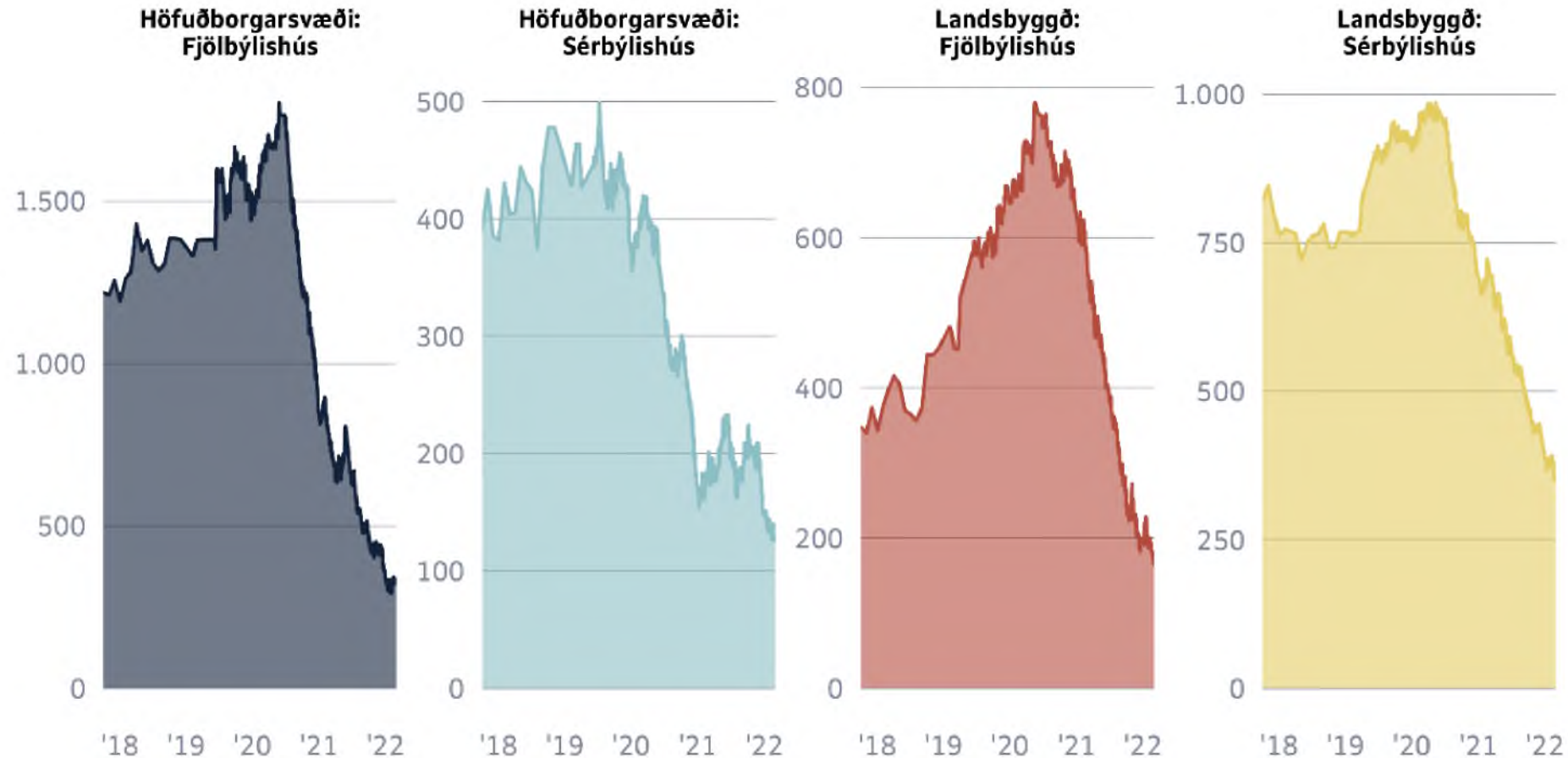
Fjöldi fullkláraðra íbúða, spá átakshóps og HMS*



Heimild: Hagstofa Íslands
Tölurnar fyrir fjölda íbúða 2021 eru bráðabirgðatölur

Dregið hratt úr framboði íbúða

Fjöldi auglýstra eigna

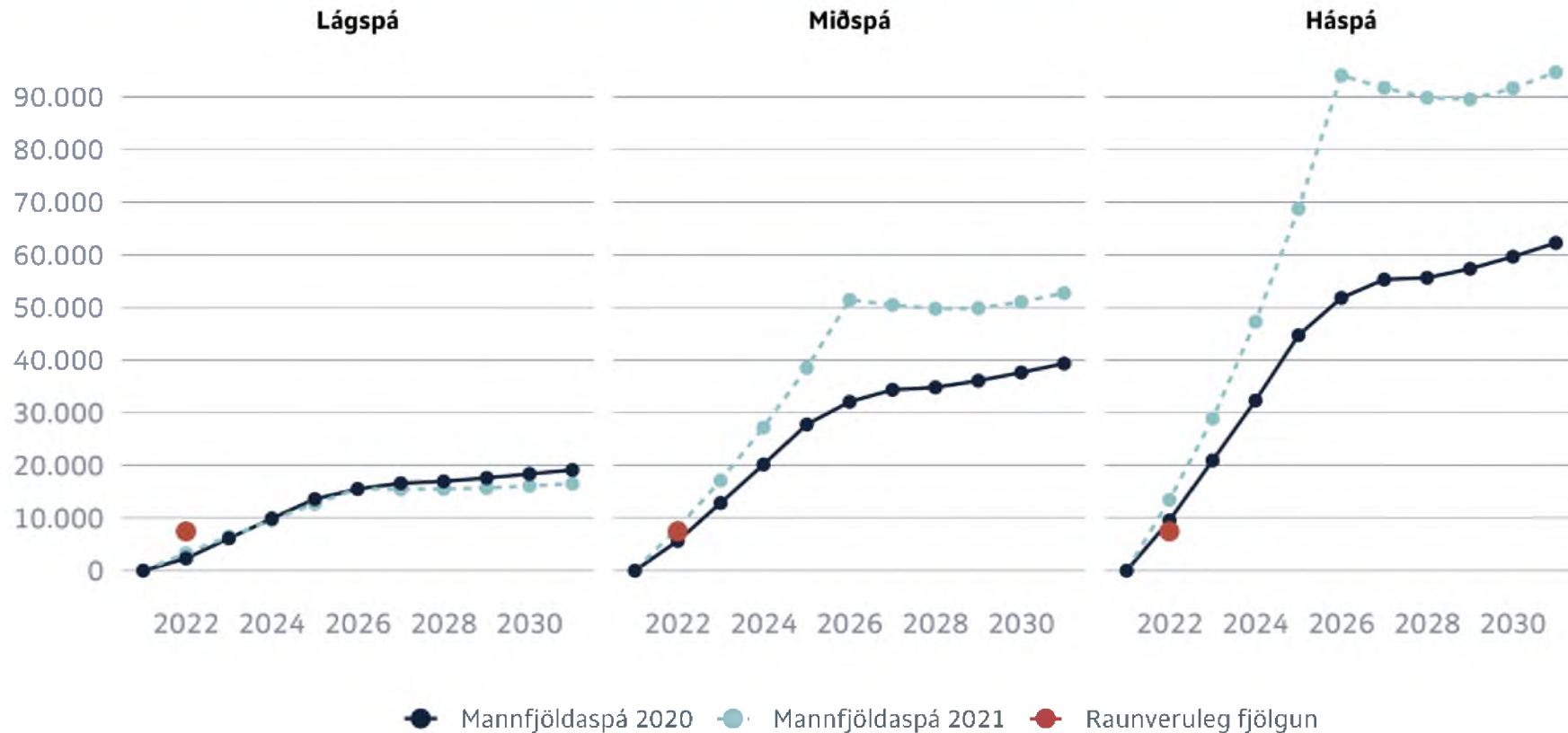


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

- Áframhaldandi stóraukin eftirspurn
- Lækkun vaxta jók kaupgetu verulega
- Kaupmáttur jókst
- Breytt neysla heimilanna m.a. vegna Covid
- Framboð mætir ekki eftirspurn

Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar

Fjölgun íbúa frá 2021 samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar

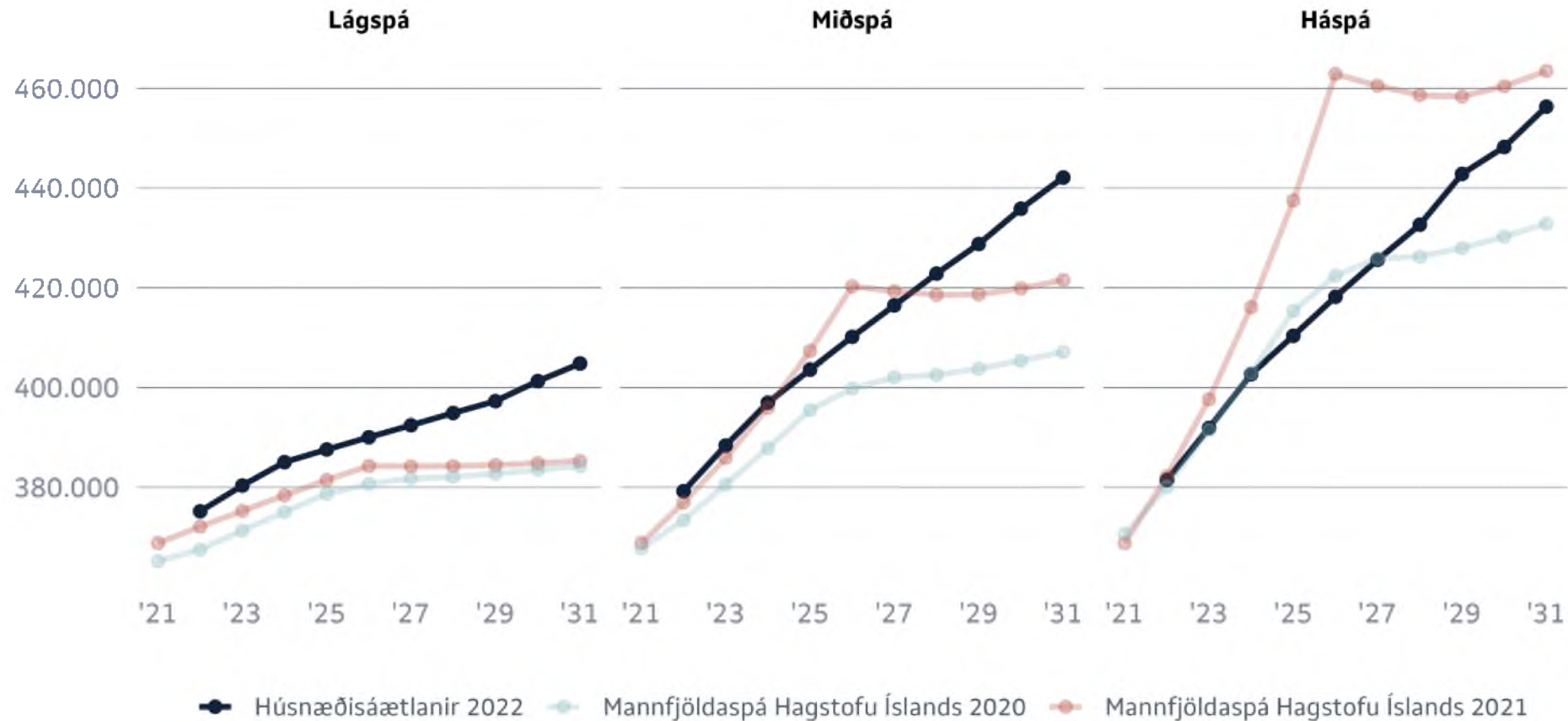


- Uppfærð mannfjöldaspá Hagstofunnar í desember 2021, mun brattari spá en áður
- Nákvæm mannfjöldaspá Hagstofunnar er til 5 ára
- HMS í samtali við Hagstofuna um gerð nákvæmrar mannfjöldaspár til 10 ára
- Kallar á uppfærslu á íbúðarþarfagreiningu HMS

Heimild: Hagstofa Íslands

Stafrænar húsnæðisáætlanir

Mannfjöldaspá sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum



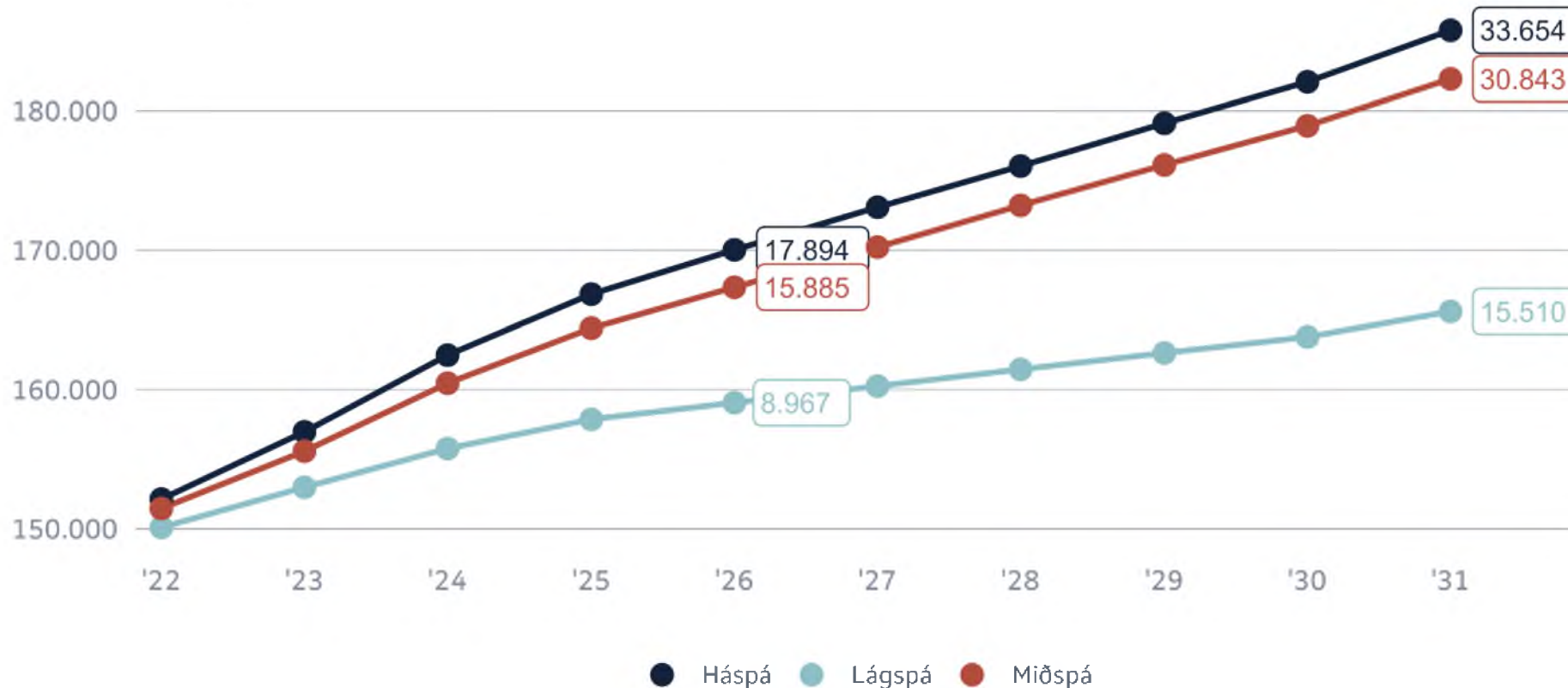
- HMS vinnur með sveitarfélögum að gerð samræmdra húsnæðisáætlana
- Sveitarfélög gera mannfjöldaspá til 10 ára
- Spár sveitarfélaganna að miklu leyti í samræmi við mannfjöldaspá Hagstofunnar til 5 ára
- Vísbendingar um aukna íbúðarþörf næstu árin

Heimild: Húsnæðisáætlanir 2020 og Hagstofa Íslands

Sveitarfélög áætla að byggja þurfi 3.500 íbúðir á ári næstu 5 árin

Íbúðapörf sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

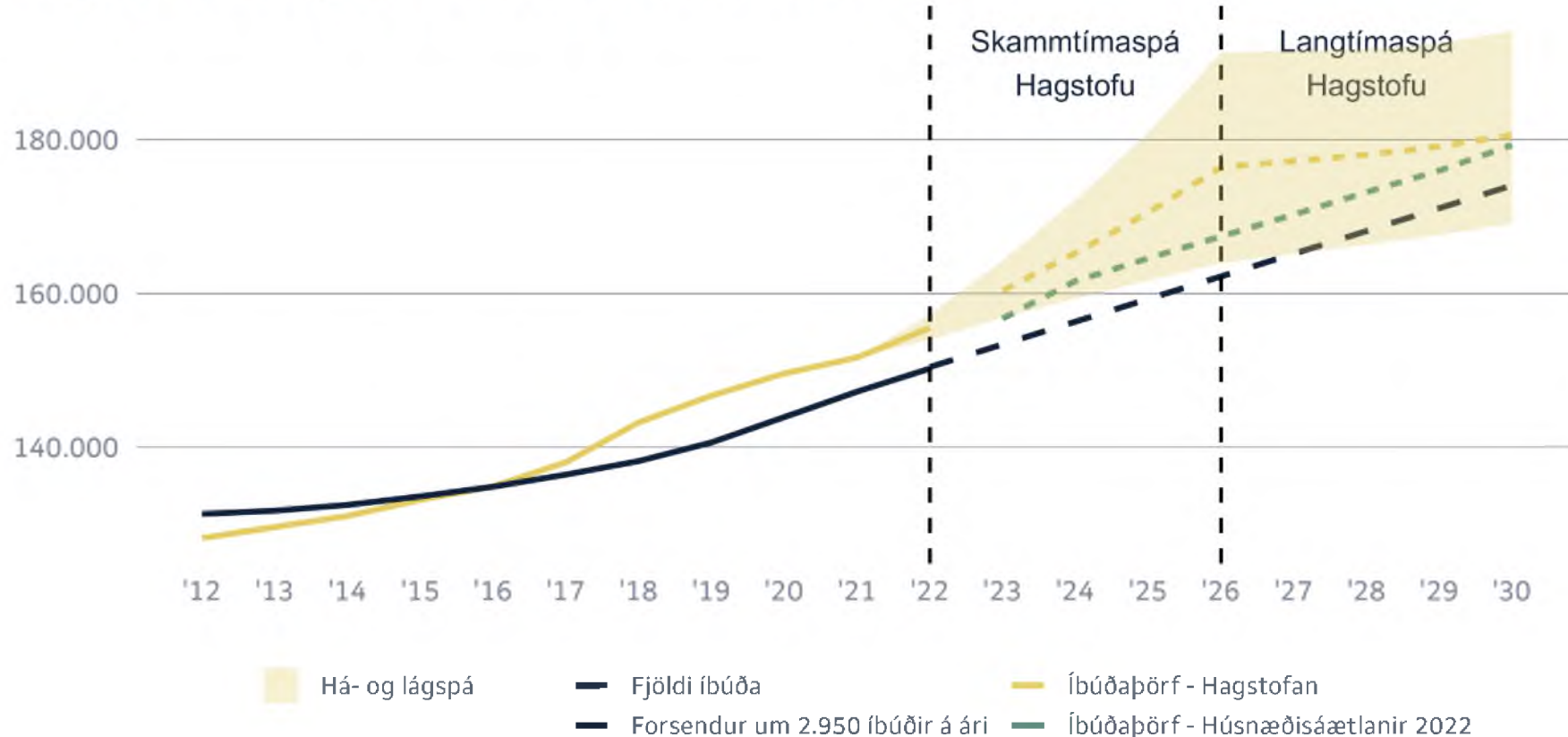
Byggt á mannfjöldaspá sveitarfélaga og forsendum um fjölda íbúa per íbúð



- Spáin tekur ekki tillit til uppsafnaðrar íbúðaparfar
- Sveitarfélögin áætla að það sé þörf á rúmlega 30 þús. íbúðum næstu 10 árin
- Ekki öll sveitarfélög búin að skila inn áætlun, gæti aukist um 5-10%

Vísendingar um að byggja þurfi 3.500 til 4.000 íbúðir á ári næstu 5 árin

Óuppfyllt íbúðarþörf - Sviðsmynd til ársins 2030

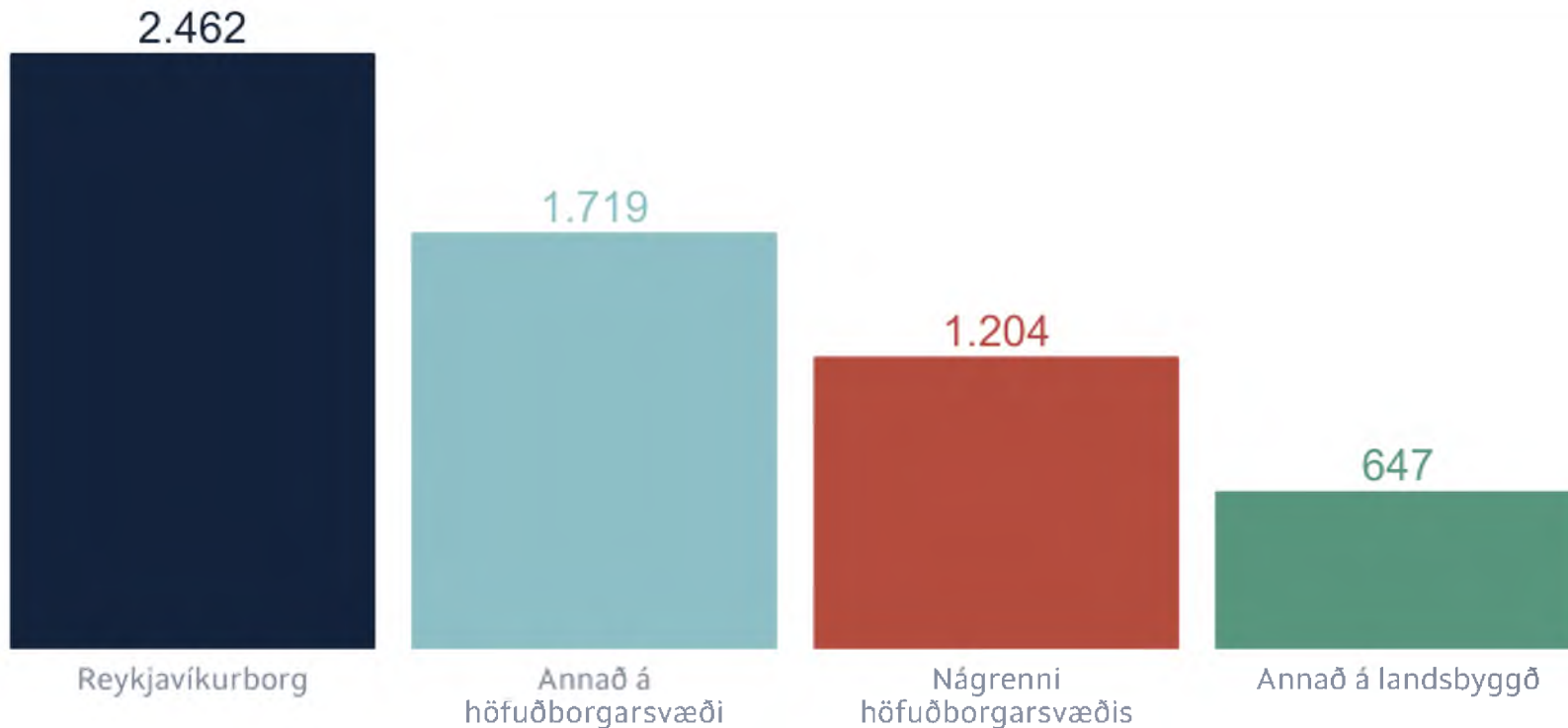


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- HMS mun uppfæra íbúðarþarfagreiningu til 10 ára þegar ný mannfjöldaspá Hagstofunnar liggur fyrir
- Fyrira mat HMS var að byggja þyrfti 3.000 íbúðir á ári næstu 10 árin þar sem framan af spátímabilinu yrðu byggðar 3.500 íbúðir á ári

6.001 íbúð í byggingu í september skv. HMS og SI

Fjöldi íbúða í byggingu eftir svæðum

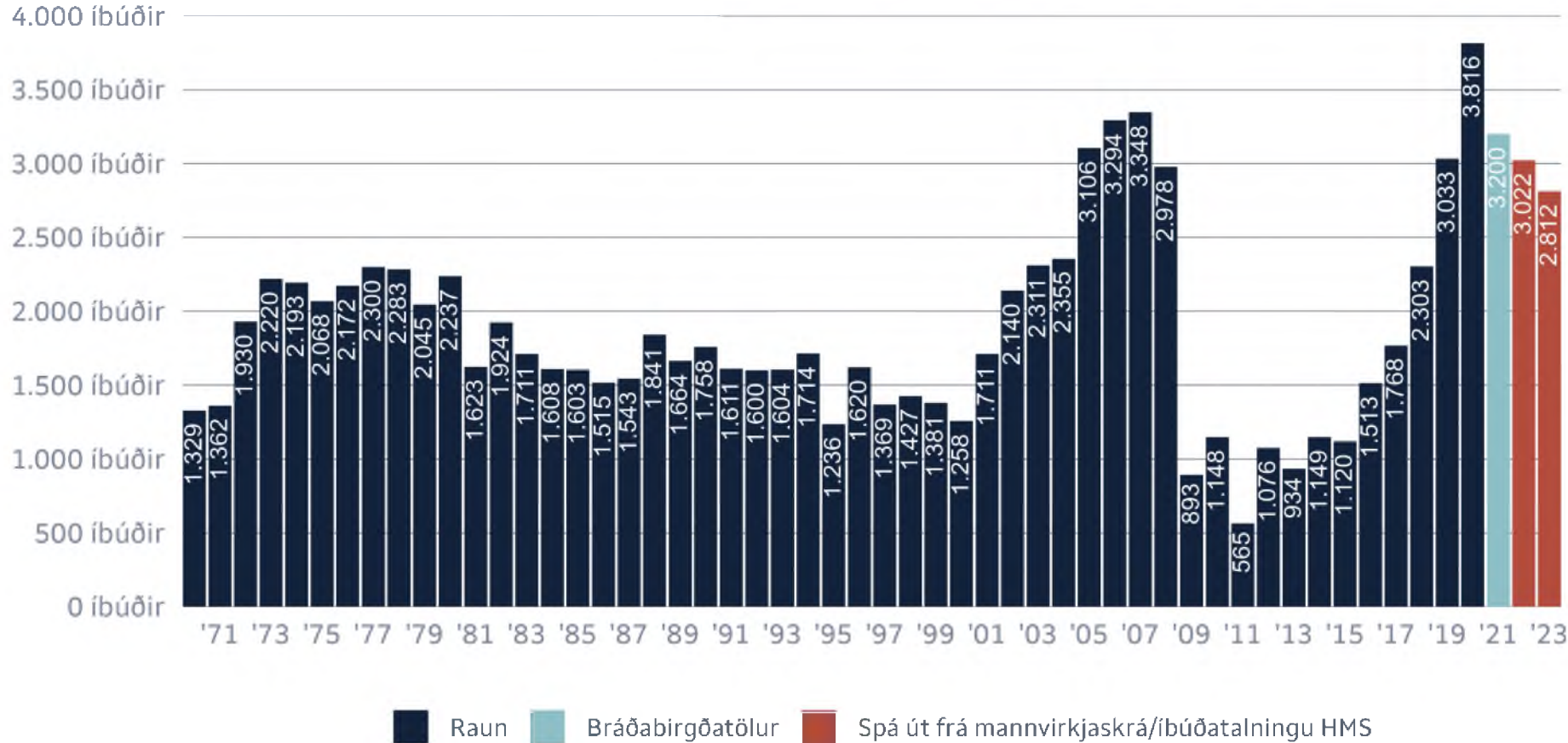


Heimild: Hagdeild HMS

- HMS og SI telja og leggja mat á framvindu íbúða í byggingu
- Talning nær til landsins alls
- Framvindumat gerir kleift að áætla hvenær íbúðir verði teknar í notkun
- HMS og SI eru þessa dagana að uppfæra talningu
- Fyrstu niðurstöður benda til að svipað margar íbúðir séu í byggingu og áætlað var áður

Spá HMS um fjölda nýrra íbúða 2022 og 2023

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS

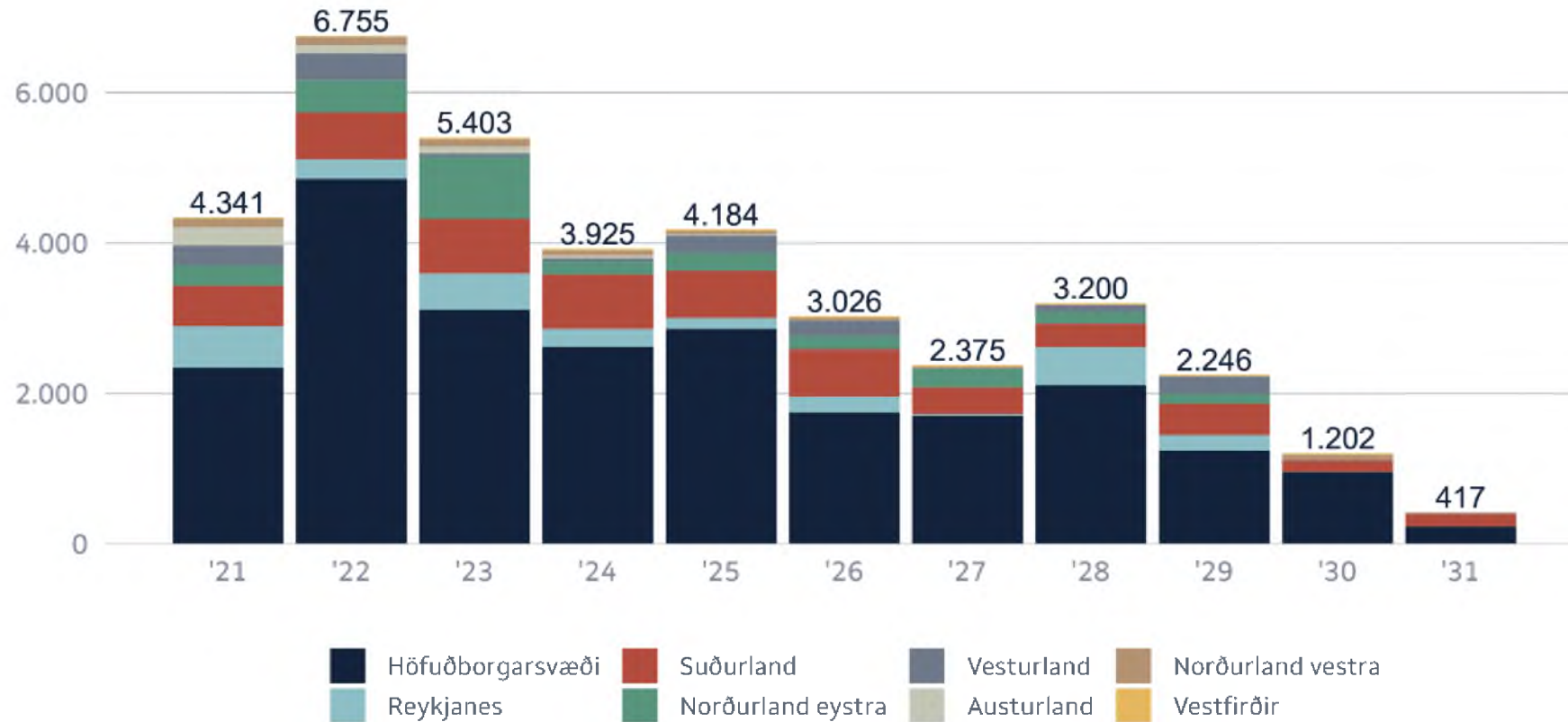


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Spá um fullkláraðar íbúðir mætir ekki áætlaðri íbúðapörf
- Að raungerast mat SI síðustu ára um fækkun íbúða í byggingu á fyrri byggingarstigum
- Mikilvægt að snúa þessari þróun við með aukinni áherslu á uppbyggingu nýrra íbúða
- Spá verður uppfærð í lok mars. Ekki von á verulegum breytingum

Lóðaframboð sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

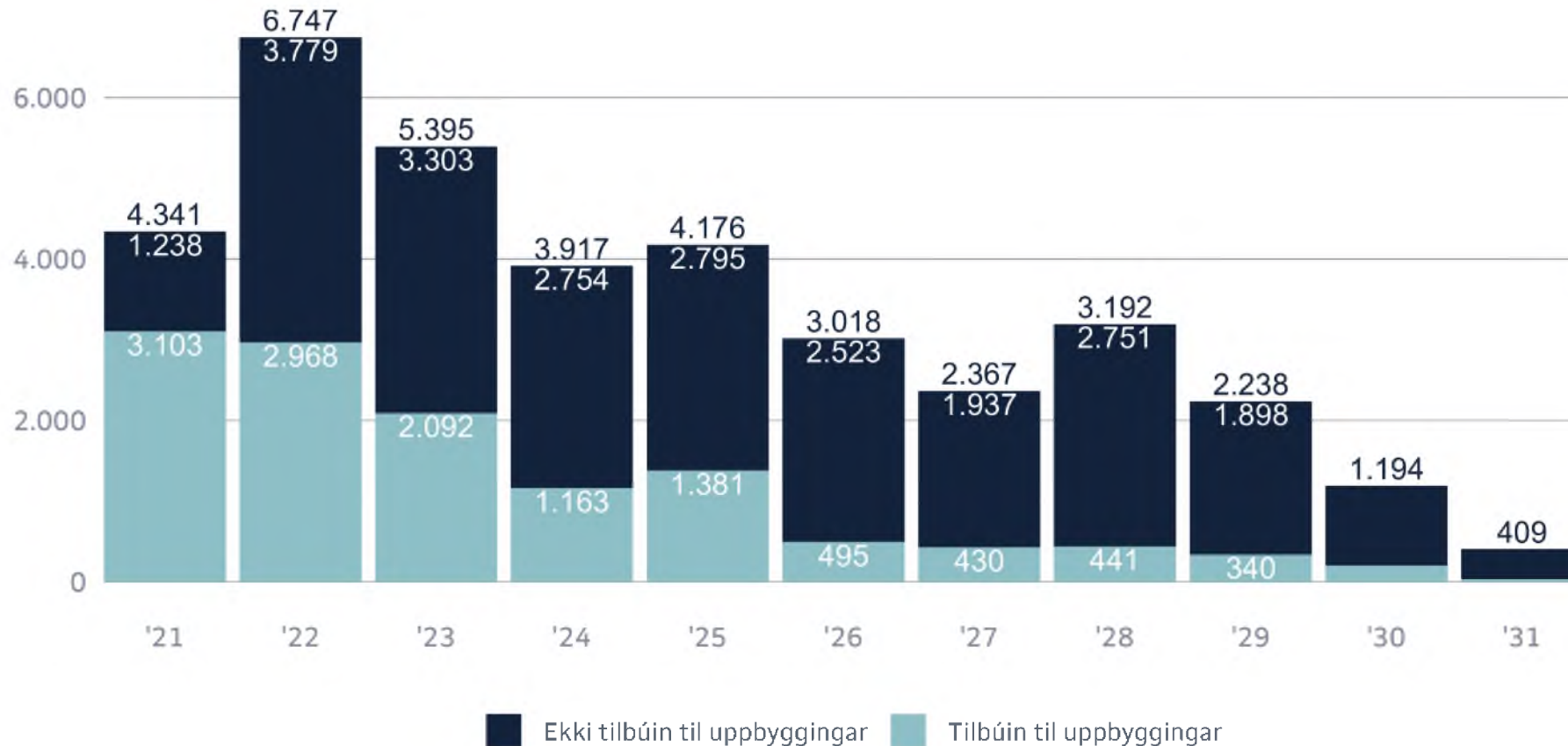
Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári



- HMS hefur unnið að því að afla upplýsinga um lóðarframboð í nýtt stafrænt kerfi húsnæðisáætlana
- Betri upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Mikilvægt einfalda og hraða skipulagsákvörðunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári



- Ef ætlunin er að byggja 3.500-4.000 íbúðir á ári næstu árin þarf grundvallar-breytingu í meðferð skipulagsmála
- Að óbreyttu er ólíklegt að byggðar verði nægilega margar íbúðir á næstu árum vegna skipulagsferla.

Samantekt

Framboð íbúða til sölu er í sögulegu lágmarki í framhaldi af metfjölda kaupsamninga á árinu 2021

Íbúðum í byggingu fækkar sem mun hafa í för með sér minnkandi framboð íbúða

Vísbendingar um verulega aukna íbúðapörf á komandi árum

Skortur á byggingarhæfum lóðum þrátt fyrir nægt framboð lóða

Ekki útlit fyrir að markmiðum um fjölda íbúða með opinberum stuðningi verði náð

Tillögur að næstu skrefum

Mikilvægt að tryggja stöðuga uppbyggingu íbúða til að koma í veg fyrir að fasteignaverð haldi áfram að hækka óhóflega og skerða líf skjör almennings

Stórauka þarf áherslu á áætlanagerð og eftirfylgni með hagnýtingu nýrra stjórnækja stjórnvalda

Hraða skipulagsferlum, einfalda regluverk í samvinnu við sveitarfélög og stuðla samræmdari afgreiðslu skipulags og byggingarleyfa

Skoða þarf leiðir til þess að nýta húsnæðisstuðning hins opinbera til þess að auka framboð íbúða enn frekar og tryggja á sama tíma aðgengi tekjulágra að húsnæðismarkaði hvort sem er til eignar eða leigu

HMS

