



Til: Velferðarráðuneytisins
Frá: Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
Dags: 20. mars 2017

Efni: Staða húsnæðismála og áætlanir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Stjórn SSH hefur látið taka saman upplýsingar um stöðu húsnæðismála á höfuðborgarsvæðinu og áætlanir um uppbyggingu sveitarfélanna. Eins og margoft hefur verið bent á er skortur á íbúðahúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Að jafnaði er árleg þörf á nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu 1.500 – 1.600 íbúðir. Í kjölfar bankahruns datt nýsmíði íbúða nánast alveg niðum stöðu húsnæðismálaog áætlður og á 7 ára kafla (2009 – 2015) bættust tæplega 1.000 íbúðir við á ári hverju. Að teknu tilliti til lítillar uppbyggingar og þróunar mannfjöldans þá er mat SSH að í byrjun árs 2017 skorti um 1.700 íbúðir til að markaðurinn sé í jafnvægi.

Á höfuðborgarsvæðinu eru nú tæpar 4.000 íbúðir í byggingu sem koma munu á markað á næstu tveimur árum. Einnig er fjöldi byggingasvæða þar sem hægt er að hefja uppbyggingu strax eða á næstu 2-3 árum. Með markvissri uppbyggingu á þessum svæðum mun íbúðamarkaðurinn ná jafnvægi á næstu 3-4 árum.

Í meðfylgjandi tölfu eru upplýsingar um íbúðir í byggingu og þá uppbyggingakosti sem eru á höfuðborgarsvæðinu. Reitir A-C eru svæði sem eru nú þegar í uppbyggingu, byggingarhæf eða í þann mund að verða byggingarhæf. Samtals eru þetta um 11.500 íbúðir sem geta bæst jafnt og þétt við húsnæðismarkaðinn. Sveitarfélögin hafa einnig töluvert meira svigrúm verði uppbyggingarþörfin meiri en áætlanir gera ráð fyrir eins og sjá má reitum D og E.

Tafla 1 Staða byggingarsvæða 31. desember 2016 skv. Skráningu skipulags- og byggingaembætta. Um er að ræða samtölur fyrir Garðabæ, Hafnarfjörð, Kópavog, Mosfellsbæ, Reykjavík og Seltjarnarnes. Gengið er út frá því að tvö ár líði frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til íbúð er fullbúin.

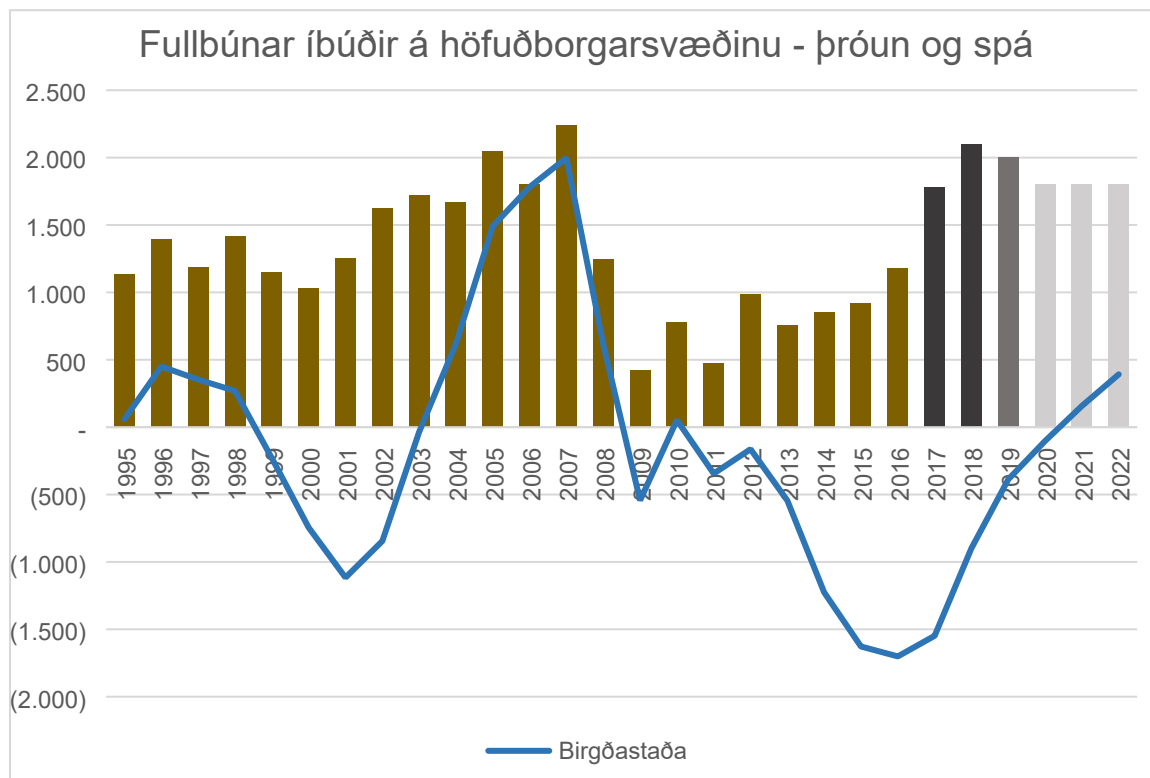
Byggingareitir - staða	Fjöldi íbúða
A Útgefin byggingarleyfi - í byggingu núna	3.893
B Byggingarhæf svæði - í byggingu næstu 0-12 mán	2.141
C Samþykkt deiliskipulög - byggingarhæft eftir 1-2 ár	5.457
D Deiliskipulag í formlegu ferli - byggingarhæft eftir 2 ár og síðar	7.237
E Þróunarsvæði - hugmyndavinna sem kallar á formlegt skipulagsbreytignar	19.002
Samtals	37.730

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa lagt mat á uppbyggingarþörf næstu ára. Það mat birtist í Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2019. Árleg uppbyggingarþörf miðast við áætlaða fjölgun íbúa, áætlaða fækkun í heimili og áætlaða úreltingu eldra íbúðarhúsnæðis hvort sem það er vegna niðurrifs eða breyttrar notkunar. Einnig var lagt mat á birgstöðu íbúðamarkaðarins m.t.t. þróun hans frá 1995.

Miðað er við 1,3% árlegan fjölgun til ársins 2022 sem mun þýða að íbúar svæðisins verða þá rétt ríflega 230.000. Áætla má að það þurfi 94.700 íbúðir til að uppfylla húsnæðiþörf þess eða ríflega 10.000 umfram þær íbúðir sem skráðar fullbúnar íbúðir í dag skv. matsstigi 8 hjá Þjóðskrá.

Eins og sjá má á eftirfarandi grafi mun ganga skart á íbúðaskort miðað við þær íbúðir sem eru nú í byggingu og ætla má að fara í byggingu á næstu 3 árum. Gegnið er út frá því að

Íbúð sé að jafnaði tvö ár í byggingu þ.e. frá því að byggignarleyfi er gefið út og þar til hún er tekin í notkun.



- Árleg viðbót** Fjöldi fullgerðra íbúða, matsstig 8 eða ofar (Þjóðskrá)
- Íbúðir í byggingu** Útgefin byggingarleyfi 2015 og 2016 (Sveitarfélögin)
- Byggingarhæf svæði** Fjöldi íbúða sem hægt er að veita byggingarleyfi 2017 (Sveitarfélögin)
- Deiliskipulögð svæði** Fjöldi íbúða sem hægt er að veita byggignarleyfi 2018-22 (Sveitarfélögin)

Áhrif samfélagsbreytinga á húsnæðismarkaðinn

Íslenskt samfélag verður sífellt margbreytilegra. Taka þarf tillit til margra þátta þegar spár eru gerðar um þróun húsnæðismarkaðarins. Áhrif ferðamannaíðnaðarins hafa mikið verið í umræðunni og þá fjöldi íbúða sem nýttar eru sem gistirými. Öðrum þáttum hefur minni gaumur verið gefinn, þar má nefna:

- A. **Samsetning mannfjöldans.** Lengi vel hefur spá um íbúðapörf byggst á stærð árganga við 20 ára aldur. Síðustu ár hefur veruleikinn þó verið allt annar. Á áriðnu 2016 fjölgaði erlendum ríkisborgurum á höfuðborgarsvæðinu um tæp 2.000, íslenskir ríkisborgarar voru einungis 40% af fjölgun síðasta árs.
- B. **Eignarhald íbúðahúsnæðis.** Hlutdeild séreigna hefur lækkað um 3,4 prósentustig síðastliðin áratug, er nú tæp 84%. Íbúðum leigufélaga hefur fjölgað um 2.500 á þessum tíma.

Að mati SSH er mjög brýn þörf fyrir bætt aðgengi að upplýsingum sem hafa áhrif á húsnæðismarkaðinn. Með því móti veður betur tryggt að skipulagsákvæðanir sveitarfélaga

mæti raunverulegri þörf og að umræða um húsnæðismál sé í samræmi við þann veruleika sem uppi er hverju sinni.