

Þróun húsnæðismarkaðar á landsbyggðinni

Áskoranir og lausnir



Húsnæði á landsbyggðinni:

Þróun húsnæðismarkaðar á landsbyggðinni

Í þessari skýrslu er fjallað um stöðu húsnæðismála á landsbyggðinni og hvernig aðgerðir stjórnvalda síðustu ár hafa gagnast landsbyggðinni. Skýrslan er unnin af hagdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS).

Skýrslan er birt samhliða kynningu verkefnisins Tryggð byggð sem er samstarfsvettvangur um húsnæðis-uppbyggingu á landsbyggðinni og er fjallað um á vefsíðunni [tryggdbyggd.is](#).

Í upphafi er staða og þróun húsnæðis- og efnahagsmála á landsbyggðinni greind, þá er farið yfir þær lausnir sem spretta af húsnæðisstefnu stjórnvalda og að lokum hvert sé samspil milli þessara þátta.

Í skýrslunni kemur fram að stöðnun hafi ríkt í húsnæðismálum landsbyggðarinnar á löngum köflum en að núverandi uppbyggingaráform, sem séu umtalsverð, megi meðal annars skýra með tilkomu nýrra stuðningskerfa ríkis og sveitarfélaga.

Efnisyfirlit

Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni.....	4
Efnahagsþróun og húsnæðismarkaður	
á landsbyggðinni frá 2008.....	5
Afleiðing stöðnunar á húsnæðismarkaði.....	8
Húsnæðisstuðningur hins opinbera.....	9
Átakshópur í húsnæðismálum.....	9
Stofnframlög og sérstakt byggðaframlag.....	9
Hlutdeildarlán.....	10
Leiguíbúðalán til lögaðila og landsbyggðarlán.....	11
Leigufélagið Bríet.....	13
Húsnæðisbætur.....	14
Tryggð byggð.....	14
Aðgerðir skila árangri.....	15

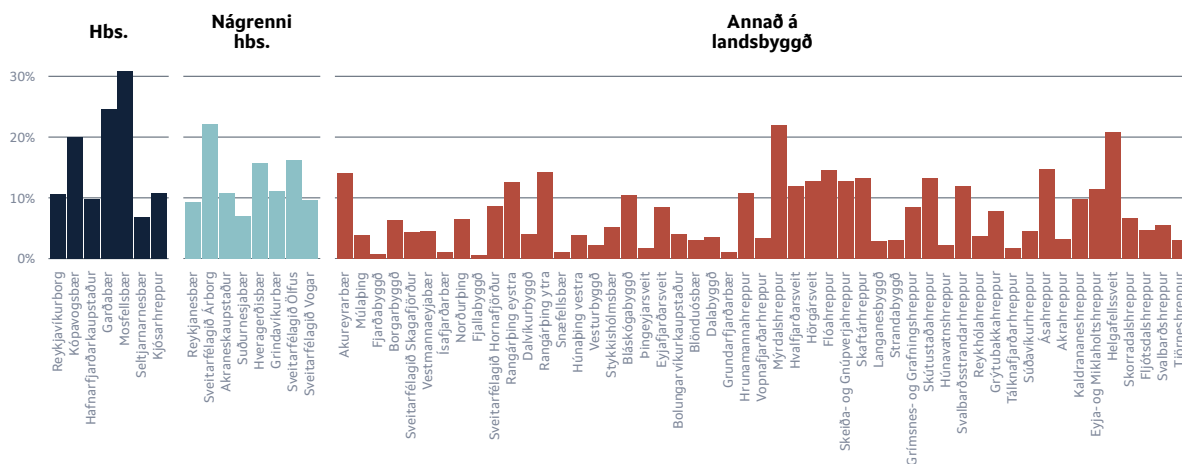
Íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni

Íbúðauppbygging á Íslandi hefur verið mjög sveiflukennd í gegnum tíðina. Síðustu áratugi hefur hlutfallslega mun meira verið byggt á höfuðborgarsvæðinu en landsbyggðinni. Ýmsir þættir hafa valdið því að uppbygging á landsbyggðinni hefur verið sáralítill í samanburði við höfuðborgarsvæðið. Helstu ástæður má rekja til þess að víða á landsbyggðinni er söluverð eigna undir byggingarkostnaði, seljanleiki eigna er minni og fólki hefur fækkað í sumum sveitarfélögum sem veldur minni eftirspurn. Á sama tíma fjölgaði í öðrum sveitarfélögum sem hefur skapað húsnæðisskort. Niðurstöður tilraunaverkefnis benda til að lánastofnanir séu tregari til að lána til íbúðakaupa og íbúðauppbyggingar á landsbyggðinni en gott aðgengi að fjármagni er lykilforsenda fyrir virkum íbúðamarkaði. Þessir þættir hafa valdið því að lítið hefur verið byggt á landsbyggðinni og víða er meðalaldur íbúða orðinn hár.

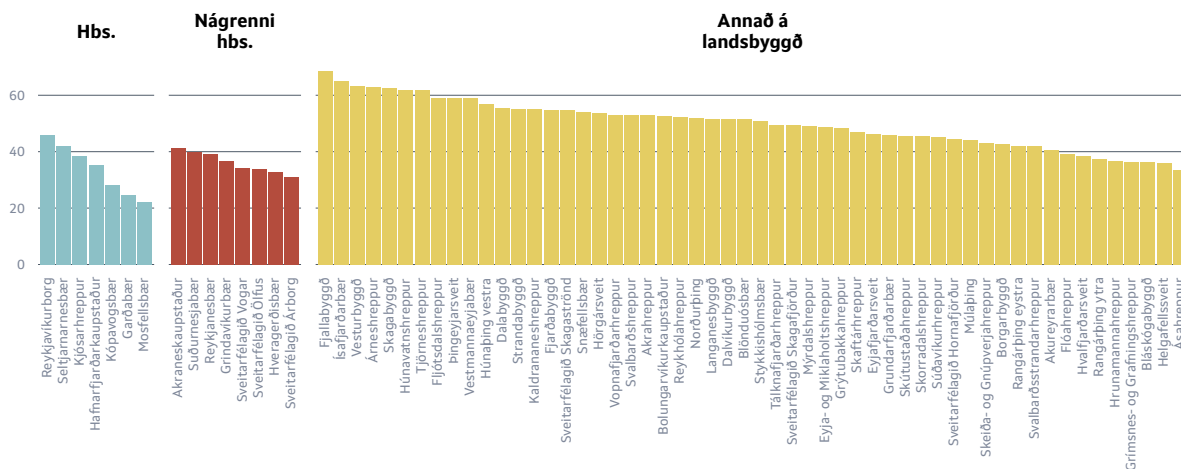
Lítill íbúðauppbygging á landsbyggðinni sést glögglega þegar meðalaldur íbúðastofns og hlutfall íbúða tíu ára og yngri er skoðað eftir sveitarfélögum. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá hlutfall íbúða með byggingarár 2009 og síðar af íbúðastofni hvers sveitarfélags, raðað eftir stærð sveitarfélaga á hverju svæði fyrir sig. Þrátt fyrir nokkuð fjölmenn sveitarfélög á landsbyggðinni hefur íbúðauppbygging í þeim verið í algjöru lágmarki á síðustu ellefu árum samanborið við höfuðborgarsvæðið og nágrenni þess. Munurinn á meðalaldri er umtalsverður eins og sést á myndinni efst á næstu síðu.

Fjöldi íbúða með byggingarár 2009 og síðar sem hlutfall af íbúðastofni hvers sveitarfélags

Sveitarfélögum raðað eftir heildarfjölda íbúða



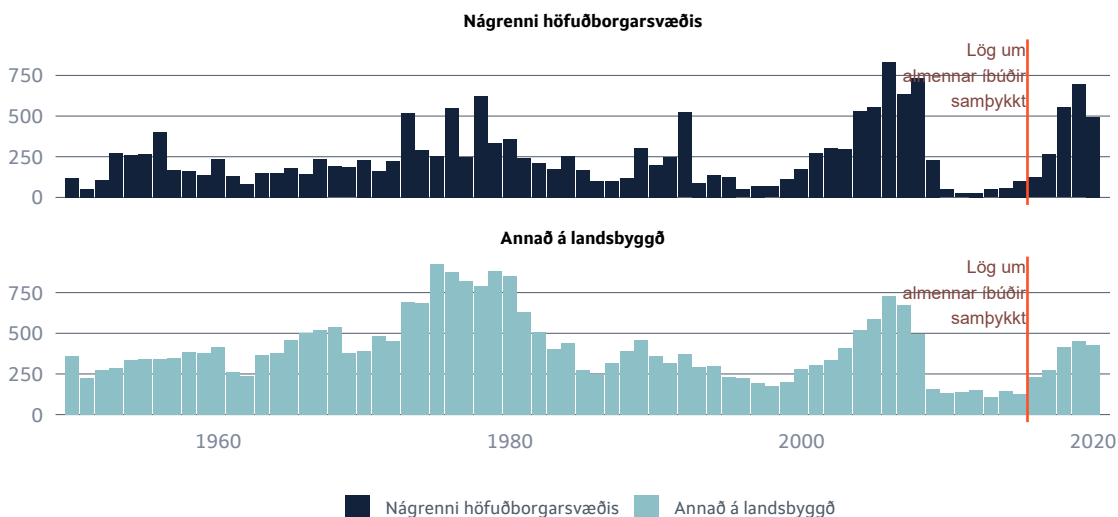
Meðalaldur íbúða



Efnahagspróun og húsnæðismarkaður á landsbyggðinni frá 2008

Á árunum eftir bankahrunið 2008 hrundi fjárfesting í íbúðarhúsnæði eftir mikinn uppgang árin áður. Á landsbyggðinni hélst hún í algjöru lágmarki í sjö ár en fór ekki að taka við sér að einhverju ráði fyrr en árið 2016, þrátt fyrir töluverða atvinnuuppbyggingu og hagvöxt víða. Meðfylgjandi mynd sýnir hvernig framboð á landsbyggðinni hefur tekið við sér frá árinu 2016. Stór hluti af þeim íbúðum sem byggðar hafa verið á landsbyggðinni seinustu ár hafa farið í gegnum einhver af þeim opinberu úrræðum sem staðið hafa til boða.

Fjöldi íbúða á landsbyggðinni eftir byggingarári



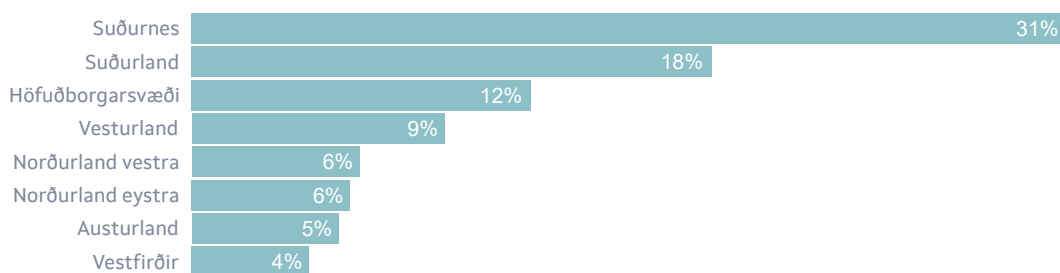
Heimild: Hagdeild HMS

Í skýrslu Byggðastofnunar¹ kemur fram að frá árinu 2012, þegar hagkerfið var enn í sárum eftir bankahrunið og hagvöxtur mjög lítill, hófst eitt mesta hagvaxtarskeið hér á landi á seinni árum. Framleiðslan jókst að meðaltali um tæp 5% á ári til ársins 2017 og var vöxtur á landsbyggðinni svipaður og á höfuðborgarsvæðinu en töluverður munur var hins vegar á einstökum landshlutum. Suðurnes standa langt upp úr en þar jókst framleiðsla um rúm 10% á ári frá 2012 til 2017. Meginskýringin á hröðum vexti er straumur ferðamanna, en á tímabilinu fjölgaði útlendingum sem fóru um Keflavíkurflugvöll um tæplega 240%. Ferðaþjónusta er einnig orðin mikilvægur atvinnuvegur á Suðurlandi en þar var hagvöxtur að meðaltali tæp 6% á tímabilinu og fjölgaði gistinóttum ferðamanna um 260% á þessum árum. Góður hagvöxtur var einnig á Norðurlandi eystra, tæp 4% á ári, en þar fjölgaði gistinóttum um 120%.

Hagvöxtur var í meðallagi á Vestfjörðum, Vesturlandi og Norðurlandi vestra, eða 2-3% á ári. Skýrist það að hluta af því að erlendir ferðamenn leita ekki mikið á þessi svæði. Einungis 4% gistinátta útlendinga voru á Austurlandi, 2% á Vestfjörðum og 2% á Norðurlandi. Á Vestfjörðum hefur vöxtur fiskeldis hins vegar vegið mikið í vexti framleiðslu á svæðinu.

Fjölgun starfa hefur verið hlutfallslega mest á Suðurnesjum á síðustu árum en minnst á Vestfjörðum, Austurlandi og Norðurlandi vestra og eystra sem er nokkuð í takt við hagvaxtarþróunina á þessum svæðum.

Hlutfallsleg fjölgun starfa 2015-2019



Heimild: Hagstofa Íslands

¹ Hagvöxtur landshluta 2012-2017, Byggðastofnun, nóvember 2019.

Af stöðugildum ríkisins á landsbyggðinni eru hlutfallslega flest á Norðurlandi vestra, Austurlandi og Norðurlandi eystra². Þar hefur þeim einnig fjölgað mest hlutfallslega á síðustu fimm árum ásamt Suðurnesjum á meðan þeim hefur fækkað annars staðar. Myndin að neðan sýnir hlutfall stöðugilda ríkisins eftir landshlutum.

Hlutföll stöðugilda ríkisstarfsmanna í lok árs 2019 af íbúafjölda 15-64 ára



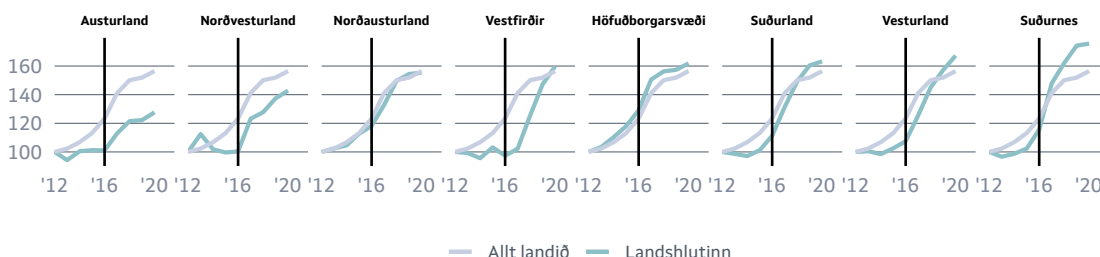
Heimild: Byggingastofnun, 2020

Íbúðamarkaðurinn á landsbyggðinni hefur verið að taka við sér undanfarin ár og eru ástæður þess að hluta til þær sömu og á höfuðborgarsvæðinu svo sem hækkun launa, lægri vaxtakostnaður og fólksfjölgun. Hins vegar er líklegt að opinber úrræði tengd húsnæðismarkaðinum hafi einnig gegnt þar lykilhlutverki. Má segja að viðsnúningur verði um árið 2016. Fram að því hafði raunverð fasteigna lítið breyst um árábil og langan tíma tók að selja íbúðir. Að sama skapi hefur kaupsamningum fjölgað verulega sem hlutfall af íbúðum í öllum landshlutum. Hækkanir og umsvif eru þó minnst á Austurlandi, Vestfjörðum og Norðvesturlandi, sem samræmist fjölgun starfa og hagvaxtar.

Myndirnar að neðan og efst á næstu síðu sýna þróun fasteignaverðs og umsvif á fasteignamarkaði eftir landshlutum á árunum 2012-2016. Hækkanir og umsvif eru minnkandi frá vinstri til hægri á myndunum.

Fasteignaverð

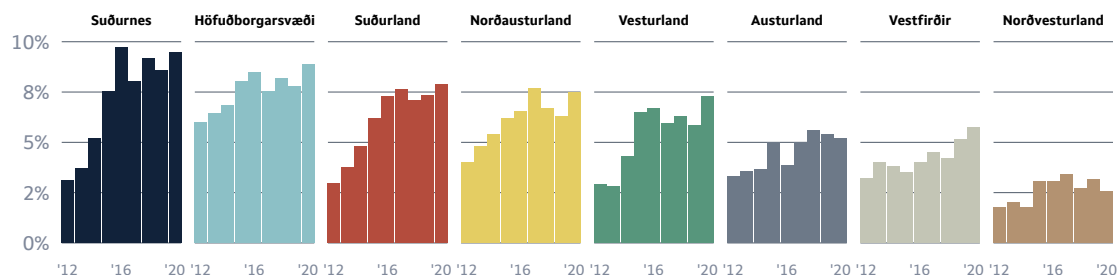
Vísitala söluverðs á föstu verðlagi, meðaltal árs



² Hvar eru ríkisstörfin? Fjöldi ríkisstarfa 31.12.2019, Byggingastofnun 2020.

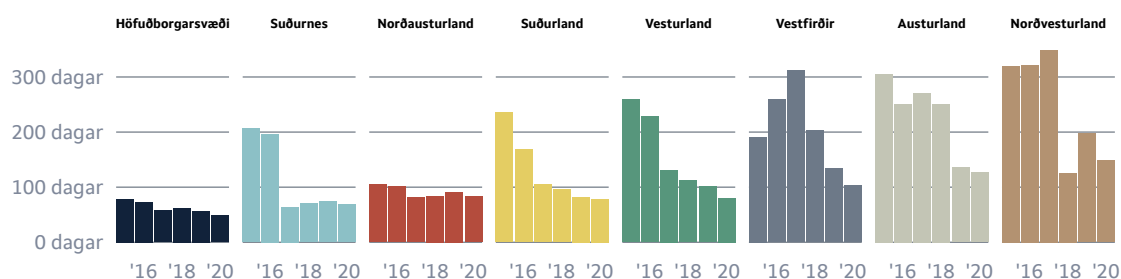
Virkni fasteignamarkaðar

Fjöldi kaupsamninga á ári sem hlutfall af fjölda íbúða



Meðalsölutími

Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður



Afleiðing stöðnunar á húsnæðismarkaði

Skortur á húsnæði getur verið mjög hamlandi fyrir atvinnuuppbyggingu og sér í lagi ef ekki er hægt að bregðast skjótt við og auka framboð á íbúðum þegar þess þarf. Bæði þarf að vera nægt framboð en virkur leigumarkaður er ekki síður mikilvægur. Það er meiri áhætta og binding fólgin í að kaupa eigið húsnæði og oft vill fólk fá að máta sig inn í aðstæður áður en það tekur á sig þá skuldbindingu.

Byggingaverktakar hafa verið tregir til að byggja nýtt húsnæði á landsbyggðinni, bæði vegna hættu á því að það seljist ekki eða leigist ekki út og einnig vegna takmarkaðra lánamöguleika. Leiguverð á landsbyggðinni er líka víða mjög lágt í hlutfalli við byggingarkostnað og stendur ekki undir fjárfestingu í nýju húsnæði. Jafnframt er söluverð eigna oft lægra en byggingarkostnaður og hvort tveggja veldur því að verktakar sjá sér ekki hag í að koma inn á slíka markaði.

Samkvæmt greiningu HMS frá árinu 2019 er byggingarkostnaður hærri en húsnæðisverð í 77% sveitarfélaga á landinu. Bilið á milli byggingarkostnaðar og kaupverðs hefur farið minnkandi á milli ára, en víða getur vantað talsvert upp á svo að endar nái saman.³

³ Greiningin byggir á kostnaði við að byggja samanburðarhús HMS þar sem fengin voru tilboð í ákveðna kostnaðarliði. Kostnaður við að byggja viðkomandi hús var metinn fyrir hvert og eitt sveitarfélag og borinn saman við mat á markaðsvirði sambærilegra íbúða. Ekki reyndist unnt að meta misvægi fyrir öll sveitarfélög vegna skorts á gögnum, greiningin náði til 48 sveitarfélaga.

Húsnæðisstuðningur hins opinbera

Til að hvetja til aukinnar íbúðauppbýggingar á landsbyggðinni hefur ríkisstjórnin mótað öfluga húsnæðisstefnu sem hefur orðið til að auka framboð á eignum. Greiningar HMS benda til að mikil þörf sé fyrir nýjar íbúðir á landsbyggðinni og hefur HMS því hvatt til þess að aðgerðir stjórnvalda styðji við uppbyggingu íbúða á landsbyggðinni. Hér á eftir er farið yfir þær fjölmörgu aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að auka framboð á húsnæðismarkaði.

Átakshópur í húsnæðismálum

Í apríl 2019 birti ríkisstjórnin yfirlýsingu sína um aðgerðir til stuðnings lífsskjarasamninga aðila vinnumarkaðarins. Þar er að finna ýmsar aðgerðir sem snúa að húsnæðismálum, þar á meðal að unnið skuli að innleiðingu tillagna átakshóps í húsnæðismálum sem snúa m.a. að auknu framboði á íbúðum. Hópurinn skilaði alls 40 tillögum sem snúa að almennum íbúðum, skipulags- og byggingarmálum, leigumarkaði, stuðningi við óhagnaðardrífín húsnæðisfélög, samgöngum, ríkislóðum og upplýsingamiðlum um húsnæðismál. Unnið hefur verið markvisst að innleiðingu þessara tillagna og hafa fjölmargar þeirra komið til framkvæmda þegar þetta er ritað.

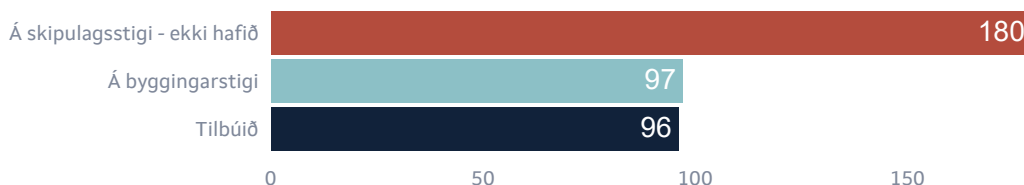
Stofnframlög og sérstakt byggðaframlag

Árið 2016 voru samþykkt lög um almennar íbúðir en þar er kveðið á um stofnframlög frá hinu opinbera vegna byggingar eða kaupa á íbúðum ætluðum leigjendum undir tilteknum tekju- og eignamörkum og fyrir sértæk búsetuúrræði. Markmið þeirra er að fjölga hagkvæmum leiguíbúðum handa tekjulægri leigjendum með því að veita stofnframlög sem lækka kostnað vegna öflunar þeirra. Áhersla hefur verið á að styðja við nýbyggingarverkefni til þess að fjölga íbúðum innan kerfisins. Í tengslum við lífsskjarasamningana var ákveðið að auka stofnframlög um 2 milljarða á árunum 2020-2022 og styðja við fjármögnun á um 1.800 íbúðum eða um 600 íbúðum á ári.

Frá árinu 2016 hafa verið veitt stofnframlög til byggingar á 2.027 íbúðum og til kaupa á um 598 íbúðum, samtals um 15,3 milljörðum til 2.625 íbúða. Fjöldi byggðra íbúða sem hefur verið tekinn í notkun nemur um 312, þar af 216 íbúðir eða um 69% á höfuðborgarsvæðinu og 96 íbúðir eða um 31% á landsbyggðinni.

Um 1.130 íbúðir eru á byggingarstigi og um 606 eru enn á skipulagsstigi. Fyrir árið 2021 hefur verið sótt um stofnframlag fyrir 472 íbúðir en úrvinnsla á þeim umsóknum stendur enn yfir.

Fjöldi almennra íbúða á landsbyggðinni



Til viðbótar við almennt stofnframlag er hægt að sækja um sérstakt byggðaframlag. Sérstaka byggðaframlagið er ætlað svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki vegna misvægis milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. Í fyrstu úthlutunum stofnframlaga gat sérstaka byggðaframlagið verið mest 6% en með breytingu á lögum um almennar íbúðir árið 2020 var hámarkið afnumið. Framlaginu er ætlað að tryggja rekstur íbúðanna verði sjálfbær, það er að leigutekjur standi undir þeim kostnaði sem eftir stendur af verkefninu.

Hlutdeildarlán

Í september 2020 samþykkti Alþingi lög um svokölluð hlutdeildarlán en þeim er ætlað að styðja við fyrstu kaupendur og þá sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár með því að brúa eiginfjárkröfu við fasteignakaup. Lögin byggja m.a. á yfirlýsingu stjórnvalda um aðgerðir til stuðnings lífsskjarasamningunum.

Umsækjendur þurfa að vera undir tilteknum tekjumörkum auk þess sem aðeins er lánað vegna kaupa á hagkvæmum nýbyggingum sem hlotið hafa samþykki HMS og eru undir tilteknum verðmörkum. Ein af ástæðum þess að úrræðið er bundið við nýbyggingar er sú að skortur hefur verið á framboði hagkvæmra íbúða á fasteignamarkaði og lítið verið byggt af þeim undanfarin ár. Með því að binda lánin við nýbyggingar er ætlunin að hvetja til byggingar á íbúðum sem sérstaklega henta fyrstu kaupendum og kaupendum í lægri tekjuhópum. Það er einnig til þess fallið að draga úr áhrifum úrræðisins á fasteignaverð með því að auka framboð á húsnæði á sama tíma og eftirspurn eykst, þar sem fleiri einstaklingar hafa tök á að festa kaup á húsnæði með úrræðinu en annars hefði verið.

Opnað var fyrir umsóknir um hlutdeildarlán í nóvember 2020 og síðan þá hafa verið samþykktar 311 umsóknir. Einnig hefur verið mikil eftirspurn frá byggingaraðilum

að byggja íbúðir sem samræmast reglum um hlutdeildarlán. Sótt hefur verið um að byggja 3.330 íbúðir og af þeim hafa nú þegar 1.075 verið samþykktar, þar af eru 695 íbúðir á landsbyggðinni. Töflurnar að neðan sýna yfirlit um umsóknir um hlutdeildarlán og byggingu íbúða sem veita má hlutdeildarlán vegna.

Samþykktar íbúðir til byggingar	Sótt um	Samþykkt	Hlutfall samþykktar
Landsbyggð	1.449	695	65%
Höfuðborgarsvæðið	1.881	380	35%
Samtals:	3.330	1.075	100%

Umsóknir um hlutdeildarlán til einstaklinga	Samþykkt
Höfuðborgarsvæðið	194
Landsbyggð	117
Samtals:	311

Leiguíbúðarlán til lögaðila og landsbyggðarlán

HMS hefur verið forystu í fjármögnun leiguíbúða til fjölda ára. Lánin eru veitt til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það að langtímamarkmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnaðis. Allur hagnaður félaganna skal nýttur til uppbyggingar, viðhalds eigna eða niðurgreiðslu lána. Markmið þessara lána er að stuðla að framboði á leiguíbúðum á samfélagslegum forsendum á viðráðanlegum kjörum og stuðla að virkum leigumarkaði á landinu öllu.

Meirihluti lána til lögaðila hefur verið veittur til verkefna utan höfuðborgarsvæðisins eða 77% lána frá 2016 eins og taflan á næstu síðu ber með sér en hún sýnir fjölda lána.⁴ Samtals hafa verið veitt 1.378 lögaðilalán á landsbyggðinni á þeim tíma.

⁴ Taflan sýnir fjölda lána en í einhverjum tilfellum getur eitt lán náð yfir margar íbúðir.

Landshluti	Fjöldi lána
Austurland	174
Höfuðborgarsvæðið	405
Norðurland eystra	192
Norðurland vestra	68
Suðurnes	423
Suðurland	115
Vestfirðir	10
Vesturland	396

Í ágúst 2019 var komið á fót nýjum lánaflokki hjá HMS, svokölluðum landsbyggðarlánnum, sem er sérstaklega ætlað að styðja við uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni. Tilgangur lánaflokksins er að veita sömu tækifæri til fjármögnunar nýrra íbúða óháð staðsetningu þeirra. Lánin eru bæði veitt til lögaðila og einstaklinga en hingað til hafa einkum lögaðilar nýtt sér þau.

Markmið lánveitinganna er að tryggja eðlilega fjölgun hagkvæmra íbúða á þessum svæðum, aukið húsnæðisöryggi óháð búsetu og stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði og viðskiptum með íbúðarhúsnæði. Með landsbyggðarlánunum var HMS fyrst veitt heimild til þess að hefja veitingu lána á framkvæmdartíma. Síðastliðið sumar var gefin út ný reglugerð um leiguíbúðalán sem heimilar einnig útgreiðslu leiguíbúðalána á framkvæmdartíma en rétt eins og með landsbyggðarlánin nær þessi heimild einkum til kaldari markaðssvæða.

Þótt stutt sé síðan að farið var að veita lán á framkvæmdartíma eru nú þegar 16 íbúðir tilbúnar sem voru byggðar með slíkum lánum og 52 til viðbótar sem eru annað hvort í byggingu eða komnar með lánsvilyrði. Heildarupphæð lánsvilyrða vegna framkvæmdalána er um 1,6 ma. kr.⁵ Þess má geta að eitt framkvæmdarlánið er til einstaklings og er bygging á viðkomandi húsi þegar hafin.

Myndin á næstu síðu sýnir yfirlit um veitt framkvæmdalán frá árinu 2016.

⁵ Tíu af þessum íbúðum hafa verið endurfjármagnaðar með langtímalánum og eru því einnig taldar með öðrum lögaðilalánum.

Veitt framkvæmdarlán

	Fjöldi íbúða	Lánsvilyrði
Ekki hafið	21	522.539.125
Í byggingu	31	794.427.899
Tilbúðnar	16	276.650.656

Leigufélagið Bríet

Árið 2018 voru íbúðir sem Íbúðalánasjóður átti nýttar til að leggja grunn að leigufélagi sem gæti veitt fjölskyldum um allt land tryggja búsetu til lengri tíma. Til varð Leigufélagið Bríet. Markmið félagsins er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi á landsbyggðinni í samstarfi við sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila. Bríeti er ætlað að stuðla að uppbyggingu á heilbrigðum leigumarkaði á landsbyggðinni og rjúfa þá stöðnun sem ríkt hefur á húsnæðismarkaði víða um land.

Í dag samanstendur eignasafn Bríetar af um tvö hundruð fasteignum í öllum landshlutum. Innan Bríetar er nú unnið að því að útfæra leiðir til að byggja upp og styrkja eignasafn félagsins þannig það styrki og styðji við leigumarkað á landsbyggðinni.

Húsnæðisbætur

Í byrjun árs 2017 tóku ný lög um húsnæðisbætur gildi. Með lögunum féllu úr gildi eldri lög um húsaleigubætur og hlutverk sveitarfélaga varðandi stuðning til leigjenda og fluttist verkefnið til ríkisins. HMS annast framkvæmd laga um húsnæðisbætur og tekur ákvarðanir um rétt til húsnæðisbóta.

Frá árinu 2017 og til loka árs 2020 hefur greiðsla húsnæðisbóta numið um 23,7 ma. kr. Af þeim hefur að meðaltali 33,4% farið til heimila á landsbyggðinni eða um 7,9 ma. kr. Að meðaltali voru greiddar húsnæðisbætur til um 5.400 heimila í hverjum mánuði á landsbyggðinni árið 2020 en heimilum sem þiggja húsnæðisbætur fjölgaði um 9,5% frá árinu 2017 til 2020. Á landsbyggðinni hefur heildarfjárhæðin hækkað um 17% frá árinu 2017 til loka árs 2020. Um síðustu áramót voru frítekjumörk húsnæðisbóta hækkuð um 12% sem hefur leitt til enn frekari fjölgunar heimila sem þiggja húsnæðisbætur.

Tryggð byggð

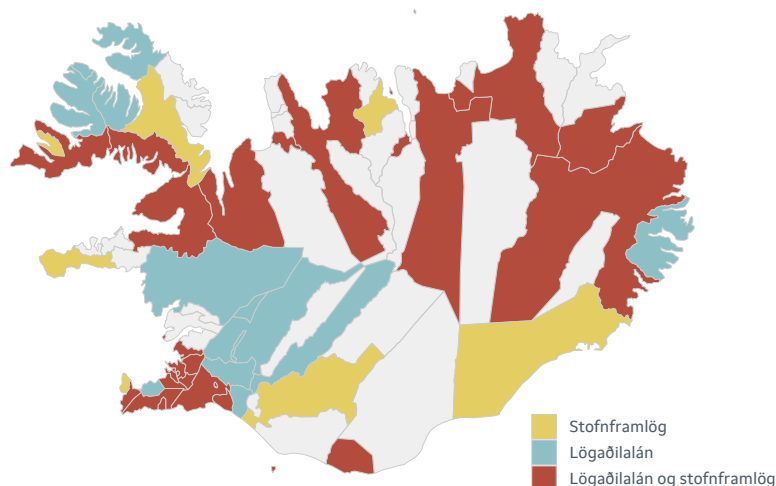
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur unnið síðustu ár að því að greina og rýna áskoranir í húsnæðismálum á landsbyggðinni. Árið 2019 var farið af stað með tilraunaverkefni sem hafði það að markmiði að rjúfa stöðnun í húsnæðismálum í sveitarfélögum á landsbyggðinni, þar sem þörfin fyrir nýjar íbúðir hefur staðið í vegi fyrir eðlilegri framþróun byggðalaga og atvinnulífs á viðkomandi svæði.

Margar af þeim tillögum sem lagðar voru fram í tengslum við verkefnið eru nú komnar til framkvæmda og hafa verið nefndar hér en eitt af því sem kom bersýnilega í ljós við vinnslu á tilraunaverkefninu var að húsnæðismál eru samstarfsverkefni sveitarfélaga, ríkisins og annarra hagaðila. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur því stofnað til samstarfsvettvangs hagaðila um húsnæðismál á landsbyggðinni sem ber nafnið Tryggð byggð. Markmiðið með Tryggðri byggð er að gefa betri yfirsýn yfir þau verkefni og úrræði sem finnast fyrir húsnæðismál á landsbyggðinni, sem jafnframt gætu gagnast öðrum í sambærilegri aðstöðu.

Aðgerðir skila árangri

Hér á undan hefur verið farið yfir þær áskoranir sem landsbyggðin hefur staðið frammi fyrir í húsnæðismálum og hvaða aðgerðir ríkisstjórnin hefur gripið til sem stuðla að aukinni uppbyggingu og rjúfa þá stöðnun sem hefur átt sér stað. Heilmikið hefur áorkast á undanförunum árum og ef heildarumfang aðgerða er tekið saman þá hefur verið sótt um að byggja eða kaupa yfir 2.000 íbúðir á landsbyggðinni í gegn um þessi úrræði frá árinu 2016. Það er álíka mikið og var byggt á árunum 2019 og 2020 á landsbyggðinni. Meðfylgjandi mynd sýnir til hvaða sveitarfélaga stofnframlög og lán til lögaðila hafa verið veitt frá árinu 2016.

Dreifing stofnframlaga og lögaðilalána



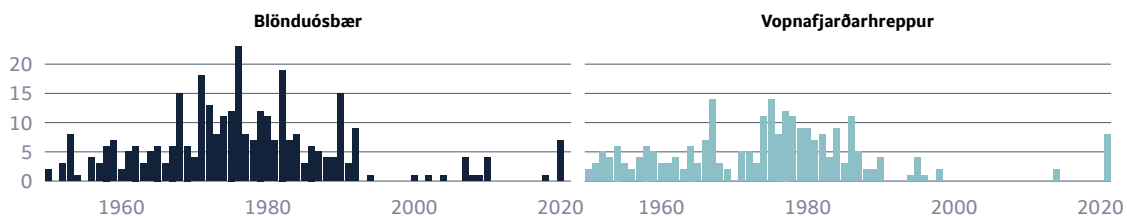
Áskoranirnar eru þó enn miklar og tíma tekur fyrir úrræðin að skila sér að fullu, því verður ekki unnt að sjá allan árangurinn fyrr en að nokkrum árum liðnum. Þó má sjá merki um að úrræðin hafi þegar haft jákvæð áhrif. Þannig eru fasteignamarkaðir víðast hvar orðnir virkari en áður, sölutími eigna hefur styst og aukið jafnvægi að komast á fasteignaverð. Þetta hefur sömuleiðis skilað sér í að misræmi milli byggingarkostnaðar og söluverðs hefur farið minnkandi, sem eykur líkur þess að markaðurinn fullnægi þörf fyrir húsnæði.

Blönduós er gott dæmi um stað þar sem úrræðin hafa skilað góðum árangri. Þar var húsnæðismarkaðurinn mjög óvirkur yfir langt skeið og ekkert var byggt á svæðinu á tímabilinu 2008-2018. Árið 2018 fór að draga til tíðinda í kjölfar uppbyggingar gagnavers, en þá sótti byggingarverktaki í samstarfi við sveitarfélagið um að byggja fimm íbúðir og fékk til þess landsbyggðarlán frá HMS. Mikil eftirspurn var eftir íbúðunum sem voru ætlaðar ýmist til sölu eða til útleigu og var því sótt um að

byggja fimm íbúðir til viðbótar sem eru í undirbúningi um þessar mundir. Einnig er til umfjöllunar umsókn um stofnframlög til uppbyggingar á leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága. Húsnæðismarkaðurinn á Blönduósi hefur því á örfáum árum farið úr því að vera mjög kalt svæði yfir í að þar sé verið að byggja um tíu nýjar íbúðir.

Sama var uppi á teningnum á Vopnafirði en þar voru einungis byggðar tvær íbúðir á tímabilinu 1999-2020 og meðalaldur íbúða því orðin verulega hár. Árið 2019 var sótt um stofnframlög auk sérstaks byggðaframlags til uppbyggingar á sex nýjum leiguíbúðum. Þar að auki var sótt um lögaðilalán til uppbyggingar á tveimur íbúðum til viðbótar eða alls átta íbúðir. Byggingarframkvæmdir þessara íbúða eru komnar vel á veg; sumar þeirra eru þegar komnar í notkun en gert er ráð fyrir að aðrar verði tilbúnar til notkunar síðar á þessu ári.

Fjöldi íbúða í Blönduósarbæ og Vopnafjarðarhreppi eftir byggingarári



Heimild: Hagstofa Íslands

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Umsjón:

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri.helgason@hms.is)

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)

Karlotta Halldórsdóttir, hagfræðingur (karlotta.halldorsdottir@hms.is)

Útgáfudagur:

23. mars 2021

Hagdeild HMS er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.