

Tillögur starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði

# Bætt staða á húsnæðismarkaði

*Kynning fyrir Þjóðhagsráði 19. maí 2022*

*Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, formaður*

*Gísli Gíslason, formaður*

# Starfshópur á vegum Þjóðhagsráðs

Starfshópur um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem fjalla skyldi m.a. um leiðir til að auka framboð á húsnæði til að mæta uppsafnaðri og fyrirsjáanlegri íbúðabörf ólíkra hópa til skemmri og lengri tíma, stuðla að auknum stöðugleika auk annarra aðgerða til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

## Starfshópurinn:

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS, formaður án tilnefningar

Gísli Gíslason, formaður án tilnefningar

Bjarni Þór Sigurðsson, f.h. Alþýðusambands Íslands

Eyjólfur Árni Rafnsson, f.h. Samtaka atvinnulífsins

Fannar Jónasson, f.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga

Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir, f.h. félags- og vinnumarkaðsráðherra

Henný Hinz, f.h. forsætisráðherra

Ingilín Kristmannsdóttir, f.h. innviðaráðherra

Ólafur Heiðar Helgason, f.h. fjármála- og efnahagsráðherra

Regína Ásvaldsdóttir, f.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga

Sigríður Ingibjörg Ingadóttir f.h. BSRB, BHM og KÍ.



Stjórnarráð Íslands  
Forsætisráðuneytið



Alþýðusamband Íslands



Stjórnarráð Íslands  
Innviðaráðuneytið



Stjórnarráð Íslands  
Fjármála- og efnahagsráðuneytið



Stjórnarráð Íslands  
Félags- og vinnu-  
markaðsráðuneytið



# Stöðugleiki á húsnæðismarkaði er hagur allra

Húsnæðismál eru hvort tveggja velferðarmál og efnahagsmál og þurfa opinber stefnumótun og aðgerðir í húsnæðismálum að stuðla samhliða að félagslegri samheldni og efnahagslegum stöðugleika.

Óstöðugleiki hefur ríkt á húsnæðismarkaði undanfarna tvo áratugi sem leitt hefur af sér íbúðaskort, miklar sveiflur í húsnæðisverði og óviðunandi stöðu leigjenda. Bregðast þarf við stöðunni með markvissum aðgerðum.

**Auka þarf framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði**

**Húsnæðisöryggi og jafnt aðgengi allra að húsnæði á viðráðanlegu verði er forgangsmál**

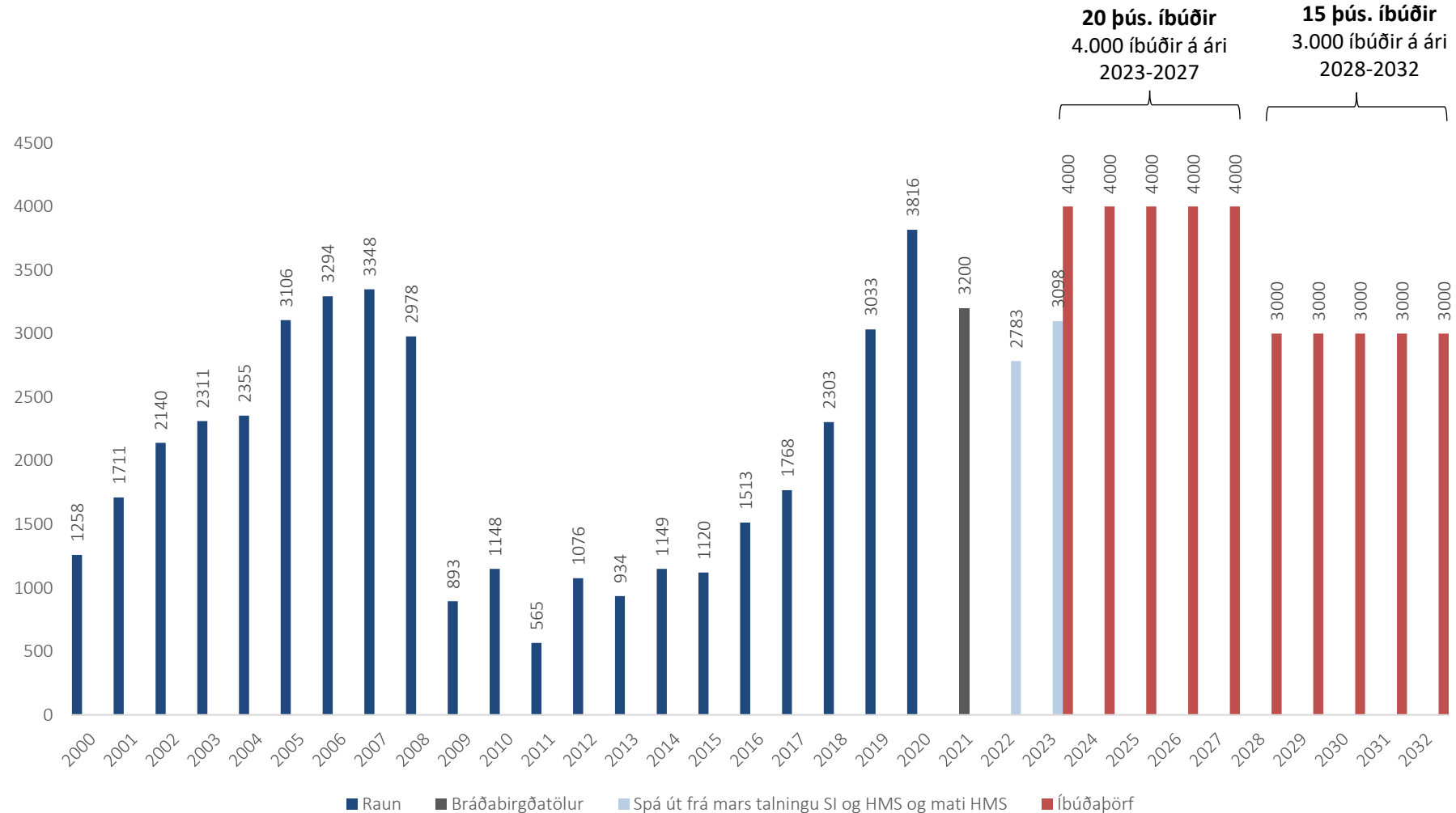
# Auka þarf framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði

Lagðar eru til 17 aðgerðir til að auka framboð íbúða með markvissri áætlanagerð og eftirfylgni með uppbyggingu, þar sem tryggt er nægt lóðaframboð, stutt er við uppbyggingu, stuðlað að skilvirkri framkvæmd og stjórnsýslu samhliða því að tryggja öryggi og gæði mannvirkjagerðar auk þess að samþætta uppbyggingu íbúða og samgönguinnviða.

- I. Húsnæðisáætlun fyrir landið allt
- II. Íbúðapörf og íbúðaframboð
- III. Skilvirkt regluverk, stjórnsýsla og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum
- IV. Samgöngur

Auka þarf framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði

# Byggja þarf 35.000 íbúðir á næstu 10 árum



## Húsnæðisáætlun fyrir landið allt

1. Ríki og sveitarfélög geri rammisamkomulag um uppbyggingu 35.000 íbúða næstu 10 ár þar sveitarfélög tryggja lóðaframboð til að byggja 4.000 íbúðir árlega á næstu fimm árum og 3.500 íbúðir árlega næstu fimm ár þar á eftir til að mæta áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði. Miðað verði við að 35% af uppbyggingu verði íbúðir á viðráðanlegu verði.
2. Samið við einstök sveitarfélög um uppbyggingu íbúða, framboðsstuðning ríkis til að tryggja íbúðir á viðráðanlegu verði, nauðsynlega uppbyggingu innviða og horft til sérstakra aðstæðna innan viðkomandi sveitarfélags eða svæðis.

## Íbúðapörf og íbúðaframboð

3. Bætt mannfjöldaspá
4. Endurskoðuð íbúðaparfragreining
5. Sveitarfélög tilgreini sérstaklega framboð byggingarlóða í stafrænum húsnæðisáætlunum.
6. Aukin áhersla verði á nýtingu mannvirkjaskrár í byggingareftirliti og skráningu á stöðu og framvindu byggingarframkvæmda sem næst rauntíma.

## Skilvirkt regluverk, stjórnýsla og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum

7. Skilvirkari skipulagsferlar í kjölfar heildarendurskoðunar skipulagslaga og samþætting skipulagsferla og byggingarleyfisferla til að stuðla að einfaldari stjórnýslu og lækkunar á byggingarkostnaði.
8. Tryggðar heimildir sveitarfélaga til að skilyrða að allt að 25% íbúða á heildstæðum skipulagsreitum verði almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, óháð eignarhaldi – Carlsberg ákvæði.
9. Bætt verði staða sveitarfélaga til að knýja á um framgang samþykkt deiliskipulags á reitum þar sem tafir verða á framkvæmdum en aðrir aðilar en sveitarfélagið fara með forræði máls.
10. Markmiðsákvæði í stað forskriftar með endurskoðun á ákvæðum byggingarreglugerðar og áhersla á rannsóknir og þróun í byggingariðnaði til að stuðla að nýsköpun og innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar á Íslandi.
11. Stíga ákveðin skref í átt að stafrænu byggingareftirlit og vinna að samræmingu þess við reglur á Norðurlöndunum þar sem stjórnýsla er einfaldari og skilvirkari.
12. Sérstök löggjöf um lóðarleigusamninga.
13. Samræming gjaldskráa sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum og ráðstöfun skipulagsgjalds til sveitarfélaga endurskoðað.
14. Skoðað verði hvort setja eigi í lög ramma um heimildir til álagningar innviðagjalda

## Samgöngur

15. Samþætta áætlanir um framkvæmdir í samgöngumálum og áætlanir sveitarfélaga um framboð lóða og íbúða á vaxtasvæðum, m.a. þannig að stofnbrautir styðji við þróunarsvæði innan sveitarfélaga og að áhersla verði lögð á mikilvægi stofnbrauta til og frá höfuðborgarsvæðinu.
16. Samræmd og einfölduð gjaldsvæði almenningssamgangna á vaxtarsvæðum með það að markmiði að lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.
17. Tryggður verði greiður framgangur framgang framkvæmda við Borgarlínu og skipulagsvinnu þannig að uppbygging íbúða á Keldnalandi og Blikastaðalandi geti sem fyrst komist til framkvæmda.

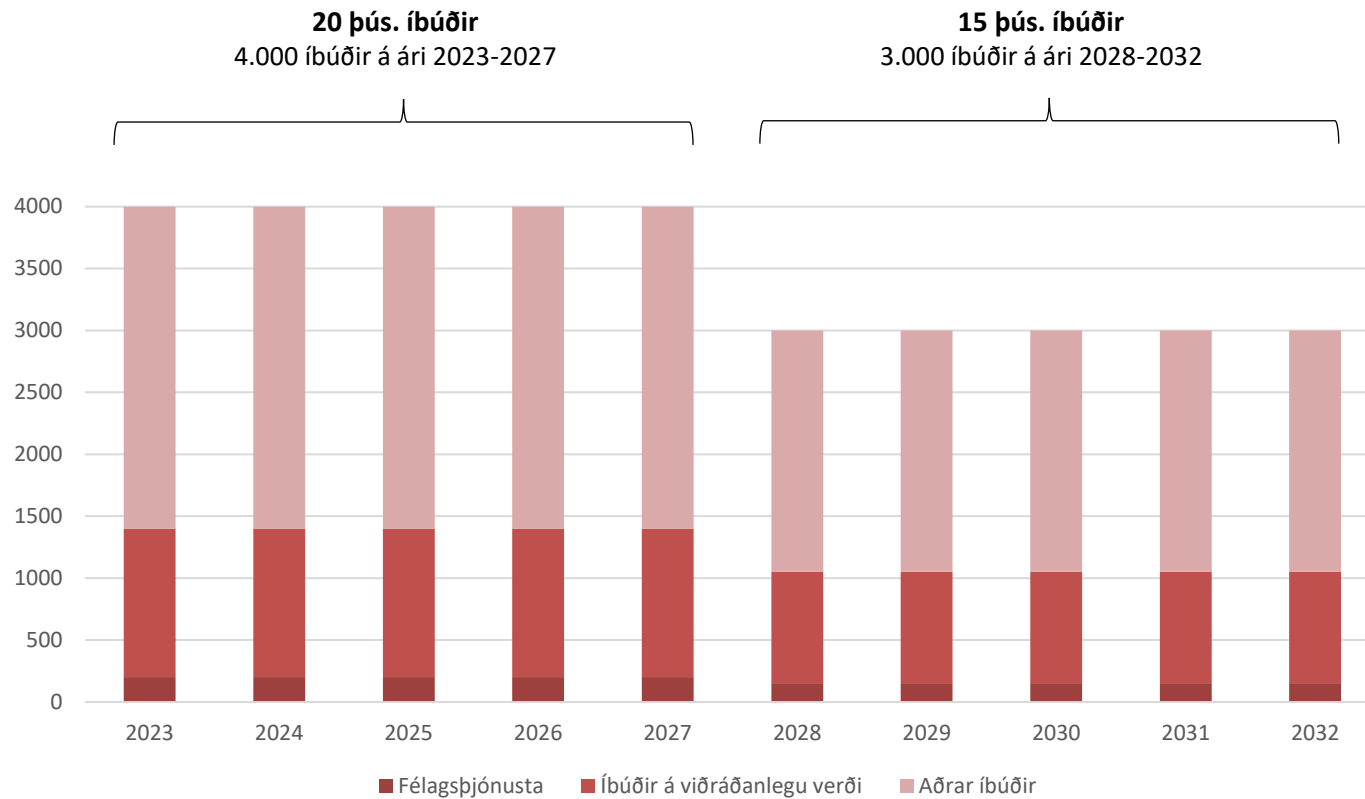


# Húsnæðisöryggi og jafnt aðgengi allra að húsnæði á viðráðanlegu verði er forgangsmál

Lagðar eru til 11 aðgerðir til að stuðla að auknu húsnæðisöryggi og lægri byrði húsnæðiskostnaðar með því að veita sérstakan stuðning til að tryggja framboð íbúða á viðráðanlegu verði til eignar og leigu, endurskoða í heild stuðningskerfin með það að markmiði að beina stuðningi fyrst og fremst að tekju- og eignalágum einstaklingum og fjölskyldum, með bættu regluverki á leigumarkaði til að jafna stöðu samningsaðila og leggja sérstaka áherslu á áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins og auka hlutdeild þess á leigumarkaði.

- I. Sérstök áhersla á áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins**
- II. Húsnæðisstuðningur**
- III. Virkur og heilbrigður leigumarkaður sem raunverulegan valkost um búsetuform**

# 12.250 íbúðir á viðráðanlegu verði stuðla að auknu húsnæðisöryggi



35% nýrra íbúða á viðráðanlegu verði

Framboðsstuðningur stjórnvalda stuðli að:

- fjölgun íbúða
- auknu húsnæðisöryggi
- lægri byrði húsnæðiskostnaðar

Sérstök áhersla á almenna íbúðakerfið

## Sérstök áhersla á áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins

18. Efla skal enn frekar almenna íbúðakerfið og tryggja áframhaldandi þróun og uppbyggingu þess.
19. Auka hlutdeild almenna íbúðakerfisins á leigumarkaði með fjölgun íbúða og óhagnaðardriffinna leigufélaga.
20. Tryggð verði stöðug fjármögnun almenna íbúðakerfisins til lengri tíma og aukinn fyrirsjáanleiki í úthlutun stofnframlaga
21. Metin verði sú reynsla sem komin er á rekstur almenna íbúðakerfisins og lögin endurskoðuð út frá viðmiðum um gæði, tekju- og eignaviðmiðum, auknum möguleikum á félagslegri blöndun og fjölbreytileika í tegundum íbúða, skilgreina hvata til vistvænnar uppbyggingar og auka möguleika á samstarfi og samrekstri félaga með íbúðir á viðráðanlegu verði.

## Húsnæðisstuðningur

22. Heildarendurskoðun á opinberum húsnæðisstuðningi með það að markmiði að tryggja viðráðanlegan húsnæðiskostnað, stuðningurinn nýtist fyrst og fremst tekjulágum, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.
23. Lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og byrði húsnæðiskostnaðar skilgreindar og tryggður aðgengileiki og tímanleiki þeirra til að hægt sé að bregðast hratt við breytingum þegar þess er þörf.
24. Fylgst verði sérstaklega með þróun á greiðslubyrði lána hjá fyrstu kaupendum og byrði húsnæðiskostnaðar leigjenda til að meta nauðsyn þess að grípa til frekari mótvægisáðgerða fyrir fólk í lág- og millitekjuhópum sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

## Virkur og heilbrigður leigumarkaður sem raunverulegan valkost um búsetuform

25. Endurskoðun á ákvæðum húsaleigulaga til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda. Horft til fordæma frá löndum þar sem þroskaður leigumarkaður er við lýði. Sérstök áhersla lögð á
  - aukið húsnæðisöryggi leigjenda,
  - leiga verði raunverulegur valkostur um búsetuform,
  - viðmið um leiguverð,
  - heimilda til breytinga á leigufjárhæð á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða,
  - leigusalar verði í meira mæli fagfélög,
  - ráðningarsamband ávallt aðskilið frá húsaleigusamningum o.fl.
26. Lögfest verði skráningarskylda leigusamning og leiguverðs
27. Heimildir lífeyrissjóða til að koma að uppbyggingu íbúða, hvort heldur sem er með fjármögnun eða eignarhaldi í félögum, teknar til skoðunar.
28. Sveitarfélög hafi ríkari heimildir til að ákveða umfang heimagistingar til að geta brugðist við ef skortur er á íbúðum.

**Takk fyrir**