



Íbúðalána
sjóður

Fundur með hagsmunaaðilum á Grand Hótel

**Stofnframlög til að mæta kröfu um
breytingu á húsnæðismarkaði**

27. september 2016

Sigurður Jón Björnsson
Framkvæmdastjóri fjárstýringar



Stofnframlög

- Stofnframlög til húsnæðissjálfsseignarstofnana - Verkfæri til að mæta þörf
 - Munu leiða til breytinga á húsnæðiskosti landsmanna ef rétt eru notuð
 - Er ætlað að stuðla að hagkvæmni í byggingagerð
 - Matsferli umsókna byggir m.a. á hagkvæmnismati framkvæmda og hönnunar
 - Er ætlað að mæta kröfu um aukinn fjölda minni íbúða – hagkvæmari leigugeininga
 - Snýst ekki bara um leiguverð pr. fermetra, heldur nýtingu rýmis og mánaðarleigu
 - Er ætlað að mæta kröfu um meiri fyrirsjáanleika á leigumarkaði – Langtímaleiga
 - Er ætlað að stuðla að lægri húsaleigu – engin vaxtakrafa til 25-40% fjármagns
 - Stofnframlög kalla á sterkari húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og betri upplýsingum til framtíðar stefnumótunar

Tekju- og eignaviðmið leigjenda almennra íbúða

- Árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu mega að hámarki vera:
- Einstaklingur 395.575 á mánuði
- Hjón eða sambúðarfólk 554.083 á mánuði
- Við bætast 98.917kr fyrir hvert barn undir 20 ára aldri
- Eignaviðmið 5.126.000
- => Því miður er hér ekki verið að tala um einhverja jaðarstærð heldur nær viðmiðið til ansi stórs hluta Íslendinga. Miðgildi heildarlauna launþega er um 550.000

Viðskipti með íbúðarhúsnæði – janúar til júní 2016

- Viðskipti áttu sér stað með 4.710 eignir (HBS 3.203, utan HBS 1.507)
- Þar af voru 295 eignir (6,2%) undir 60m² (HBS 236 7,4%, utan HBS 59 3,9%)
- Þar af voru 1.331 eignir á verði innan við 25m.kr. (HBS 405 12,6%, utan HBS 926 61%)
- Þar af voru 728 eignir á verði sem var innan við 20m.kr. (HBS 85 2,6%, utan HBS 643 42%)
- Krafa um hið minnsta 20% eiginfjárframlag
- Kaupendur fyrstu íbúðar koma að 20% viðskipta hér á landi – sem er lágt hlutfall
 - Skýrist líklega af takmörkuðum leigumarkaði og því er fyrsta skrefið inn á markaðinn kaup í stað leigu og stundum fjárfesting umfram getu, hlutfall fyrstu kaupenda er hærra víðast erlendis

Húsnæðiskostnaður, „leiga pr. fermetra“ eða greidd mánaðarleiga

Byggingarkostnaður og rekstur fasteignar *(Einföld nálgun)*

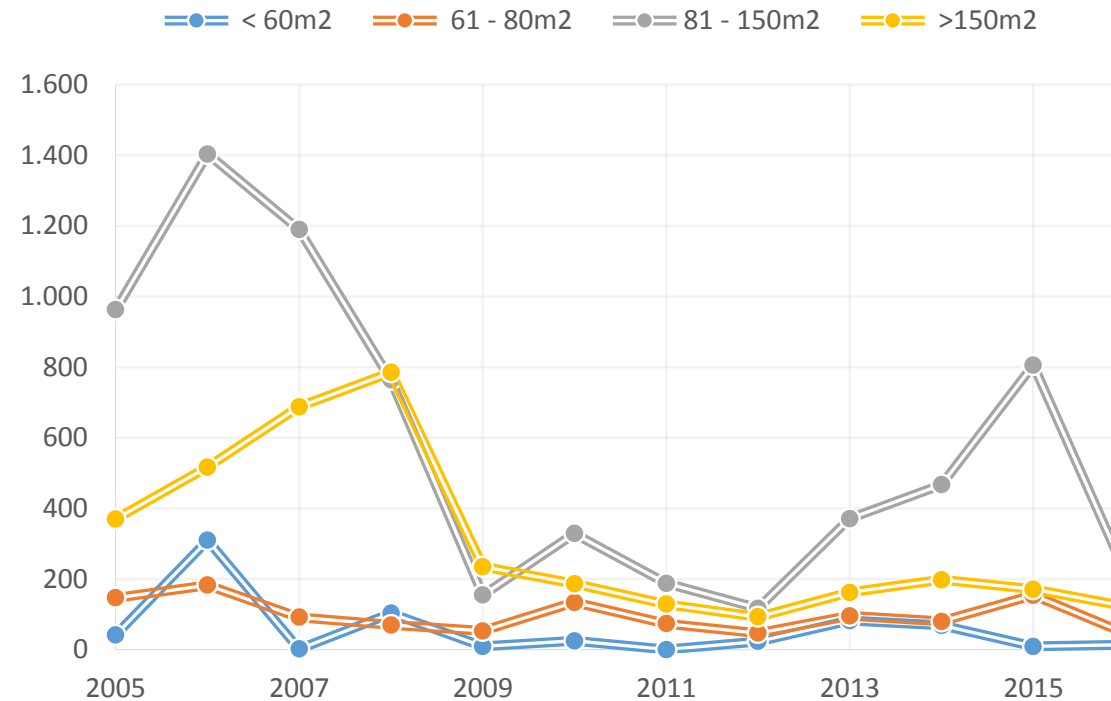
Fastur kostn án lóðar	5.000.000
pr m ²	220.000
Lóð pr. m ²	35.000

FM	Bygginga- kostnaður	kostn pr fermetra	Leiga	Leiguverð pr fm ²
40	15.200.000	380.000	77.733	1.943
50	17.750.000	355.000	88.458	1.769
60	20.300.000	338.333	99.183	1.653
70	22.850.000	326.429	109.908	1.570
80	25.400.000	317.500	120.633	1.508
90	27.950.000	310.556	131.358	1.460
100	30.500.000	305.000	142.083	1.421

*Húsaleiga hér byggir á einföldum forsendum um rekstur og 4% vexti á 70% stofnkostnaðar
Stíllt upp til að draga fram samanburð húsaleigu pr fermetra og húsaleigukostnaði*

Hvað hefur verið framleitt af húsnæði 2005 – 2016 (júní)

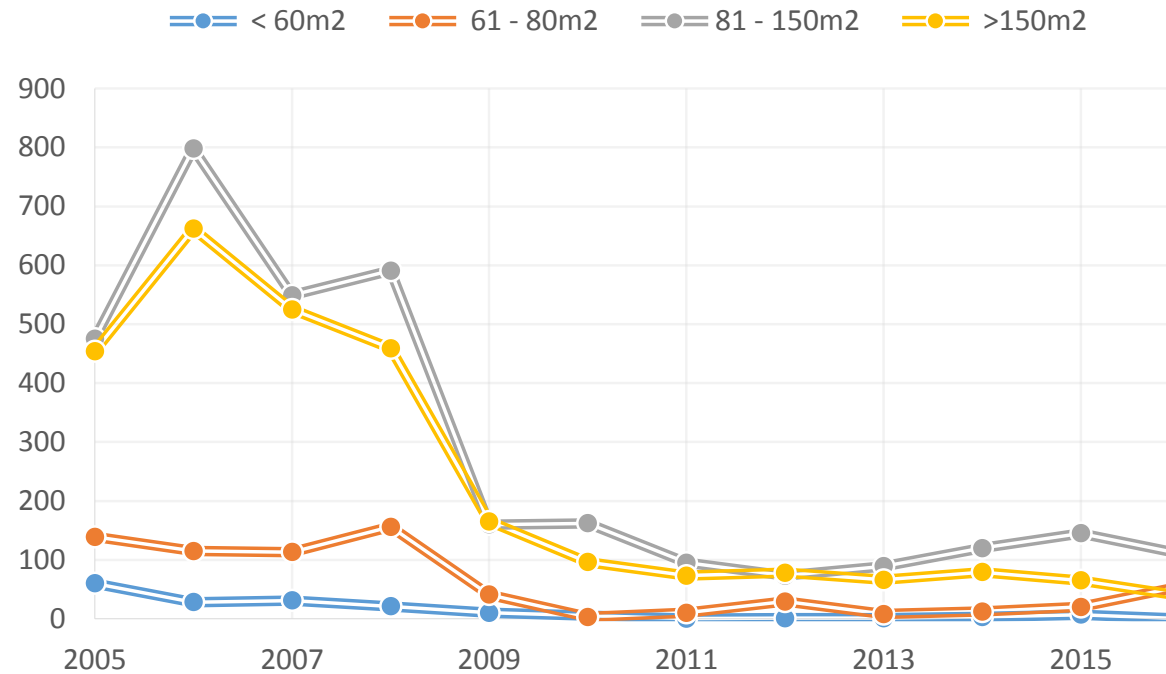
NÝJAR ÍBÚÐIR Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU "HBS"



<u>Hlutföll</u>	< 60m ²	61 - 80m ²	81 - 150m ²	>150m ²
2005-2010	5,6%	7,8%	54,9%	31,8%
2011-2016	5,3%	13,3%	58,0%	23,4%
Samtals	5,5%	9,4%	55,8%	29,3%

Hvað hefur verið framleitt af húsnæði 2005 – 2016 (júní)

NÝJAR ÍBÚÐIR UTAN HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS



<i>Hlutföll</i>	< 60m ²	61 - 80m ²	81 - 150m ²	>150m ²
2005 - 2010	2,7%	9,7%	47,0%	40,6%
2011 - 2016	1,0%	11,3%	53,7%	34,0%
Samtals	2,4%	10,0%	48,1%	39,5%

Ítarefni – fjölgun nýs húsnæðis eftir stærð

Höfuðborgarsvæðið

	< 60m ²	61 - 80m ²	81 - 150m ²	>150m ²	Samtals
<i>Bygg.ár</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>
2005	42	147	963	370	1.522
2006	310	183	1.404	517	2.414
2007	2	92	1.190	688	1.972
2008	103	70	764	785	1.722
2009	9	53	155	235	452
2010	25	134	329	187	675
2011	0	74	188	129	391
2012	23	47	117	93	280
2013	82	96	371	162	711
2014	69	80	467	198	814
2015	9	154	806	171	1.140
2016	14	46	220	123	403
<u>Samtölur</u>					
2005 - 2010	491	679	4.805	2.782	8.757
2011 - 2016	197	497	2.169	876	3.739
Samtals	688	1.176	6.974	3.658	12.496
<u>Hlutföll</u>					
2005 - 2010	5,6%	7,8%	54,9%	31,8%	100,0%
2011 - 2016	5,3%	13,3%	58,0%	23,4%	100,0%
Samtals	5,5%	9,4%	55,8%	29,3%	100,0%

Utan Höfuðborgarsvæðisins

	< 60m ²	61 - 80m ²	81 - 150m ²	>150m ²	Samtals
<i>Bygg.ár</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>	<i>Fjöldi</i>
2005	60	139	475	454	1.128
2006	28	115	798	662	1.603
2007	31	113	549	525	1.218
2008	21	156	591	459	1.227
2009	10	41	160	165	376
2010	5	3	162	96	266
2011	0	10	95	73	178
2012	1	29	73	78	181
2013	1	8	89	66	164
2014	3	12	120	79	214
2015	7	20	145	65	237
2016	0	54	111	39	204
<u>Samtölur</u>					
2005 - 2010	155	567	2.735	2.361	5.818
2011 - 2016	12	133	633	400	1.178
Samtals	167	700	3.368	2.761	6.996
<u>Hlutföll</u>					
2005 - 2010	2,7%	9,7%	47,0%	40,6%	100,0%
2011 - 2016	1,0%	11,3%	53,7%	34,0%	100,0%
Samtals	2,4%	10,0%	48,1%	39,5%	100,0%

Takk fyrir

Ítarefni – sérbylí / fjölbylí

Íbúðarhúsnæði á Íslandi í lok árs 2015

	Fjöldi íbúða	Einbýli og tvíbýli	Fjölbylí < 5 íbúðir	Fjölbylí > 5 íbúðir
Höfurðborgarsvæðið	83.986	29.358	12.707	41.921
Stærri byggðakjarnar*	20.632	11.220	1.876	7.536
Önnur markaðssvæði	30.327	25.379	1.626	3.322
Samtals:	134.945	65.957	16.209	52.779

Hlutföll

Höfurðborgarsvæðið	35%	15%	50%
Stærri byggðakjarnar*	54%	9%	37%
Önnur markaðssvæði	84%	5%	11%

* Akureyri, Reykjanesbær, Árborg og Akranes

Heimild: Skrá.is