



---

# Húsnæðismál á landsbyggðinni

---

Selfoss

22. ágúst 2018





# Íbúðalánasjóður

- Starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998
- Frumvarp um breytingu á lögnum voru samþykkt á Alþingi þann 8. júní síðastliðinn

## Hlutverk Íbúðalánasjóðs

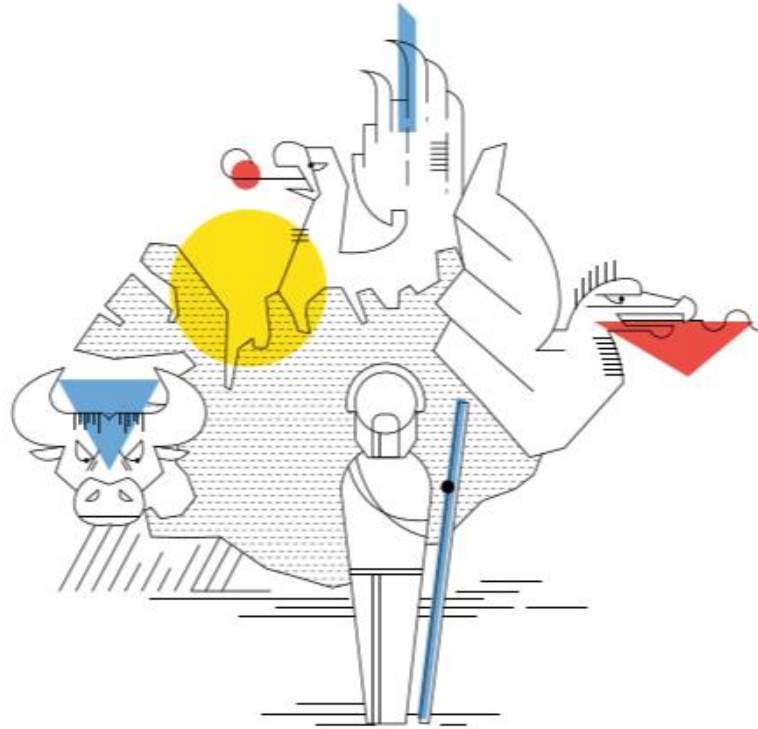
- Að veita [lán til íbúðakaupa](#), lánaheimildir takmarkaðar við samfélagslegt hlutverk. [☞ Lög 44/1998](#), um húsnæðismál, sbr. breytingu með lögum 84/2012.
- Að bera ábyrgð á *framkvæmd stofnframlaga* og uppbyggingu almennra íbúða. [☞ Lög nr. 52/2016](#), um almennar íbúðir.
- Að halda utan um *gerð húsnæðisáætlana* og samstarf við sveitarfélög um skipulag húsnæðismála. [☞ Lög 44/1998](#), um húsnæðismál.
- Að standa fyrir *rannsóknum á húsnæðismarkaði* og styðja þannig við stefnumótun stjórnvalda. [☞ Lög 44/1998](#), um húsnæðismál og lög nr. 52/2016, um almennar íbúðir.
- Að annast *framkvæmd húsnæðisbóta* og fylgjast með þróun leigumarkaðarins í samstarfi við sveitarfélög. [☞ Lög um húsnæðisbætur nr. 75/2016](#) og [☞ húsaleigulög nr. 36/1994](#).

# Samstarf ÍLS og sveitarfélaga



- 2016 Stofnframlög
- 2017 Húsnæðisáætlanir
- 2018 Greining á mismunandi vanda

# Stjórnarsáttmálinn



## SÁTTMÁLI

Framsóknarflokks, Sjálfstæðisflokks og Vinstrihreyfingarinnar - græns framboðs um ríkisstjórnarsamstarf og eflingu Alþingis

- **Öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, er ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags.**
- Áframhaldandi lækkun vaxta.
- Efla og auka jafnvægi á húsnæðismarkaði.
- **Ólíkar áskoranir eftir landsvæðum.**
- Vandí sem stafar frá fyrri tíð.
- Greiningar og tölfræði um húsnæðisframboð og –þörf út frá lýðfræðilegri þróun og skipulagsforsendum.



# Stefnumótandi byggðaáætlun 2018-2024

## C.6. Húsnæðismál.

- *Verkefnismarkmið:* **Að fjölga íbúðum á svæðum þar sem eru sóknarfæri til þess að rjúfa stöðnun í atvinnumálum en skortur á hentugu íbúðarhúsnæði hamlar uppbyggingu.** Íbúum byggðarlaga sem búa við misgengi í byggingarkostnaði og söluverði fasteigna verði gert kleift að bregðast við húsnæðiseklu með nýbyggingum, endurbótum eða breyttri notkun húsnæðis sem fyrir er. **Notast verði við sérstök landsbyggðarverkefni Íbúðalánasjóðs í samvinnu við einstök sveitarfélög** þar sem horft verði til styrkja eða niðurgreiðslu vaxta til byggingar á íbúðarhúsnæði í byggðum sem standa höllum fæti. Markaðsbrestur á mismunandi svæðum verði greindur, m.a. til að nýta megi sem best húsnæðisstuðning í formi viðbótarstofnframlaga.

## Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga.

- *Verkefnismarkmið:* **Að raunhæfar og markvissar húsnæðisáætlanir verði í gildi hjá öllum sveitarfélögum.** Stuðlað verði að formlegum samstarfsvettvangi sveitarfélaga um gerð húsnæðisáætlana, t.d. á vettvangi landshlutasamtaka, þar sem framkvæmd verði sameiginleg þarfagreining, m.a. í tengslum við landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag og þá þætti í aðalskipulagi sem snúa að framboði og eftirspurn eftir hentugu íbúðarhúsnæði, einkum til leigu. Árangur af verkefninu komi fram í fjölda sveitarfélaga sem hefur samþykka húsnæðisáætlun, hvort sem er sjálfstætt eða á sameiginlegum vettvangi.



---

# Lagabreyting snertir sveitarfélögin

## IV. kafli. Verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála.

### 13. gr. Stjórnskipulag

- Sveitarstjórn ber ábyrgð á framkvæmd verkefna samkvæmt þessum kafla innan marka sveitarfélagsins. Þar sem lega atvinnusvæðis eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu sveitarfélaga skulu sveitarfélög á viðkomandi svæði hafa formlegan samstarfsvettvang og láta framkvæma sameiginlega þarfagreiningu og húsnæðisáætlun fyrir svæðið, sbr. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 14. gr. Um samstarf sveitarfélaga að þessu leyti gilda ákvæði sveitarstjórnarlaga.
- Sveitarstjórn getur, í samræmi við ákvæði sveitarstjórnarlaga, falið fastanefnd á sínum vegum að annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins.
- Sveitarstjórn er jafnframt heimilt að fela sérstakri húsnæðisnefnd að annast þessi verkefni.

## 14. gr. Verkefni

Helstu verkefni sveitarfélags á sviði húsnæðimála eru:

1. Að greina með reglubundnum hætti, svo sem í tengslum við gerð aðalskipulags, þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu með tilliti til mismunandi búsetuforma. Skal við greininguna m.a. skoða framboð og eftirspurn eftir ólíkum búsetuformum og hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði að teknu tilliti til ólíkra búsetuforma.
  2. Að gera áætlanir til fjögurra ára fyrir sveitarfélagið um það hvernig þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu verði mætt.
  3. Að tryggja framboð á lóðum til að mæta áætlunum skv. 2. tölul.
  4. Að endurskoða áætlanir með tilliti til niðurstöðu þarfagreiningar.
  5. Að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga í sveitarfélaginu og eiga frumkvæði að því að afla verði húsnæðis til að koma til móts við þá sem þurfa aðstoð í húsnæðismálum og aðstoða einstaklinga við að afla sér húsnæðis.
  6. Að annast veitingu stofnframlaga sveitarfélaga í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir.
  7. Að hafa milligöngu um töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga
  8. Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.
  9. Að aðstoða aldraða og [fatlað fólk], <sup>2)</sup> svo og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.
- Um meðferð húsnæðismála gilda verklagsreglur sem sveitarstjórnir setja og birta á vef sveitarfélagsins. Sveitarfélag birtir einnig árlega skýrslu um framkvæmd áætlana skv. 2. tölul. 1. mgr.
  - Sveitarfélagi er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem það veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem sveitarfélag lætur einstaklingum í té.
  - Ráðherra setur reglugerð um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, m.a. um innihald þeirra og efnistöð, á hvaða formi þær skuli vera skil til Íbúðalánasjóðs og endurskoðun þeirra.





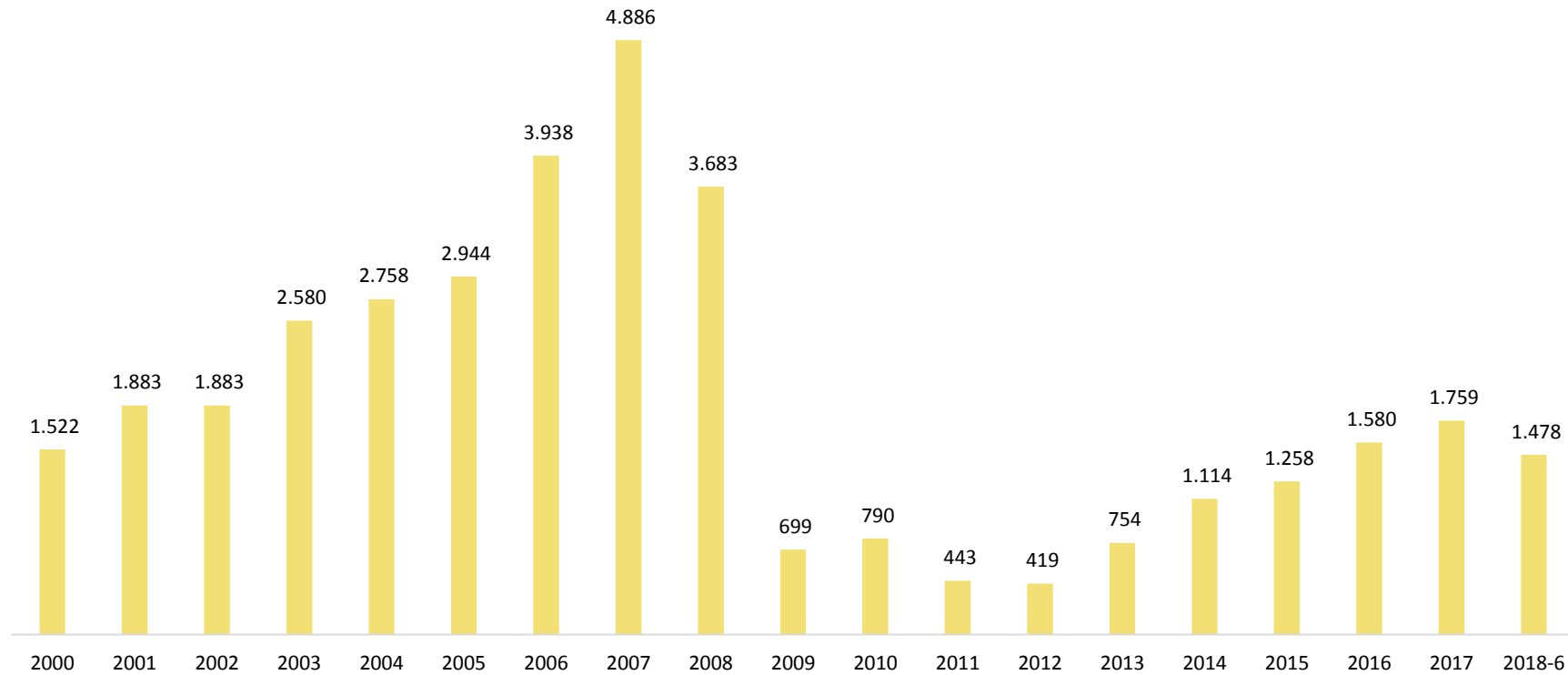
# Hvað er húsnæðisáætlun?

1. Staða húsnæðismála í sveitarfélaginu
2. Skipulagsáætlanir og þarfagreining
3. Markmið og aðgerðaráætlun





# Mikilvægi húsnæðisáætlana





---

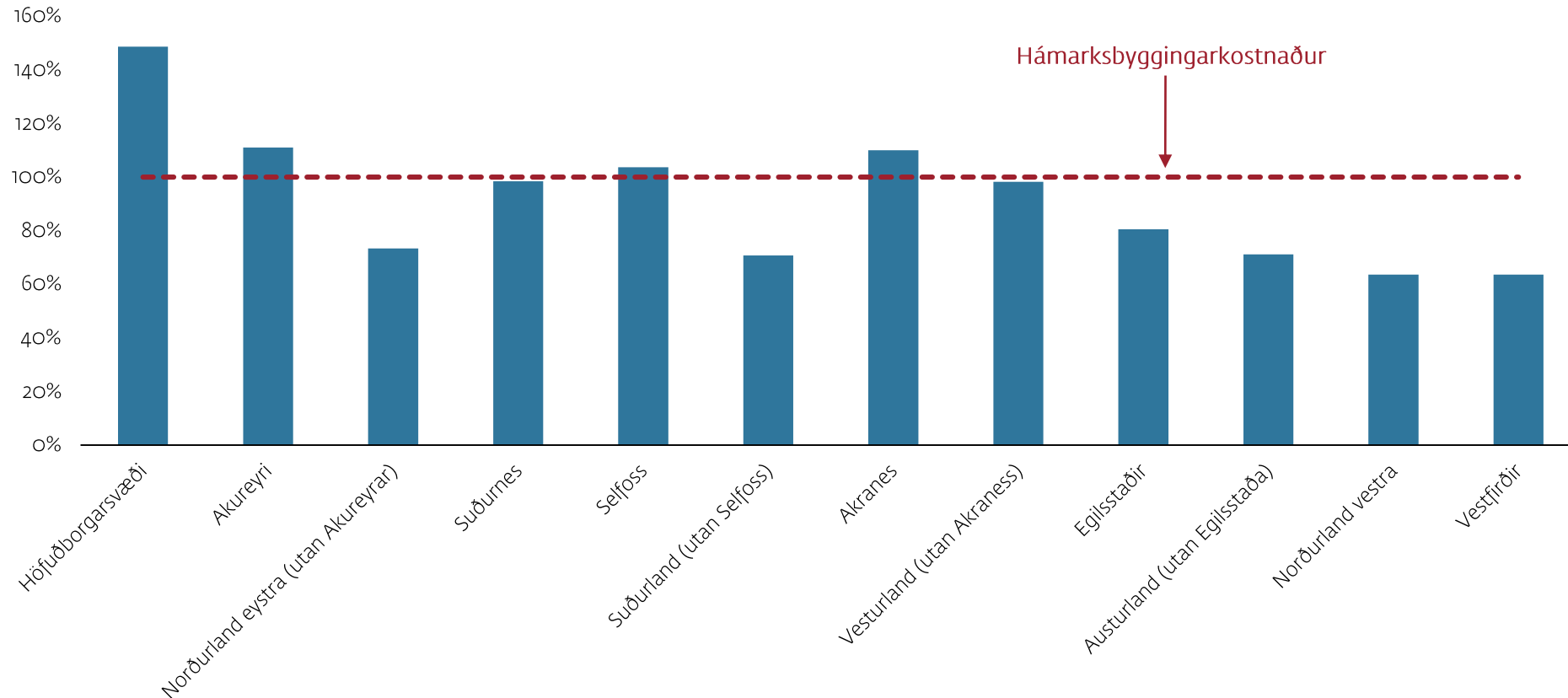
# Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga eru stjórnþæki

- Mikilvægasta stjórnþæki sveitarfélaga og stjórnvalda þegar kemur að stefnumótun í húsnæðismálum
- Gera okkur kleift að greina sértæk vandamál og leita sértækra lausna
- Sveitarfélögin stýra uppbyggingu íbúðarhúsnæðis
- Nýtist sveitarstjórn, stjórnvöldum, íbúum, tilvonandi íbúum og byggingaraðilum



# Misvægi byggingarkostnaðar og markaðsverðs

Markaðsvirði samanborið við hámarksbyggingarkostnað skv. lögum um almennar íbúðir



---

# Raðhús ÍLS - ítarleg greining á misvægi

- Raðhús
- Hefðbundið
- Forsmíðaðar timbureiningar
- 4ra íbúða raðhús
- Íbúðirnar eru 4 herbergja, um 90 m<sup>2</sup>





---

# Horft til Norðmanna



Mörg sveitarfélög í Noregi glíma við sambærileg vandamál og á Íslandi

- Skortur á trú m.t.t. síðari sölu íbúðarhúsnæðis. Þetta ber að skilja í samhengi við lágt húsnæðisverð og litla hækkun fasteignaverðs sem getur gert erfiðara um vik við að fá lán til fjármögnunar á kaupum og byggingu.
- Erfiðleikar við að láta húsnæðismarkað fylgja þróun samfélagsins, s.s. tímabundinn vöxt í atvinnugreinum og þ.a.l. mikla aukningu vinnuafls.
- Margar tómar íbúðir, sérstaklega þar sem íbúðir sem áður voru í heilsársnotkun eru notaðar sem frístundahúsnæði og eru hvorki lausar til sölu eða leigu.
- Margar félagslegar íbúðir og lágt leiguverð leiða til þess að byggingaraðilar eru síður tilbúnir til að hefja verkefni um útleigu.



---

# Hamarøymódelið

Hamarøymódelið er blanda opinbers- og einkasamvinnumódelis, þar sem sveitarfélagið fer í útboð með verkefni íbúðabyggingar.

Sveitarfélagið skuldbindur sig til að gera leigusamninga við byggingaraðilann vegna þessara íbúða. Samhliða þessu er krafa á byggingaraðila um að byggja jafn margar íbúðir fyrir hinn almenna markað til útleigu eða sölu. Íbúðirnar eru þannig í eigu viðkomandi einkaaðila, en sveitarfélagið ábyrgist leigutekjur vegna íbúða þeirra sem ætlaðar eru skjólstæðingum félagsþjónustunnar.

Slíkur samningur við sveitarfélag tryggir leigutekjur í 20 ár, ásamt því að tryggja 20% stofnframlag frá Husbanken vegna sömu íbúða.



---

# Byggingarsamlag í Sørfold

Sørfoldmódelið blanda opinbers- og einkasamvinnumódelis, þar sem einkaaðili tekur að sér áhættu við byggingu húsnæðis og semur við byggingaraðila.

Bygging hagkvæmra íbúða var fjármögnuð með framlagi frá Husbanken, framlagi sveitarfélagsins og eigin fé kaupanda og var sett skilyrði um að 75% af íbúðum í byggingaráfanga 1 yrðu seldar áður en bygging hæfist.





---

# Atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði

Í Gildaskál var Hamarøy módelið notað til grundvallar í átaki um fjölgun íbúa. Gömul skólabygging var seld til einkaaðila og var henni breytt í 15 íbúðir. Þriðjungur íbúðanna varð að félagslegu húsnæði sveitarfélaganna.



---

# Tilraunaverkefni Íbúðalánasjóðs

„Átak í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni“

- Íbúðalánasjóður leitar eftir þátttakendum til að taka þátt í tilraunaverkefni um uppbyggingu í húsnæðismálum á landsbyggðinni.
- Tilraunverkefnið snýr að því að leita leiða til þess að bregðast við þeim mikla húsnæðisvanda sem ríkir víðsvegar á landsbyggðinni m.a. vegna skorts á viðunandi íbúðarhúsnæði og óvirkum íbúða- og leigumarkaði
- Allt að fjögur sveitarfélög sem glíma við ólíkar áskoranir í húsnæðismálum
- Húsnæðisáætlun sveitarfélagsins er grundvallarforsenda fyrir þátttöku í verkefninu og hafi sveitarfélagið ekki þegar unnið slíka áætlun og skilað til Íbúðalánasjóðs þarf það að hafa til þess vilja og getu að ljúka við gerð hennar.



# Húsnæðisþing 2018

Íbúðalána sjóður

VELFERÐARRÁÐUNEYTIÐ

## HÚSNÆÐISÞING

### 30.10.2018

**Taktu daginn frá**

Nánari dagskrá verður kynnt síðar

Nordica Hótel Reykjavík  
Klukkan 10-16:30

Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga í forgrunni

Mikilvægt að húsnæðisáætlanir berist sjóðnum í síðasta lagi 1. október 2018



---

# Átak í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í landsbyggðunum

- Langtímastefnumótun byggð á samræmdum húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og ítarlegum greiningum á húsnæðismarkaði.
- Greina vanda einstakra sveitarfélaga og finna sértækar lausnir
- Stofnframlög aðlöguð að ólíkum markaðssvæðum byggð á greiningum ÍLS
- Samvinna sveitarfélaga, Íbúðalánasjóðs og framkvæmdaraðila

---

# Takk fyrir

## Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeгла mat starfsmanna Húsnæðissviðs á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Húsnæðissvið íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Húsnæðissviði Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.