

HMS



HÍIS

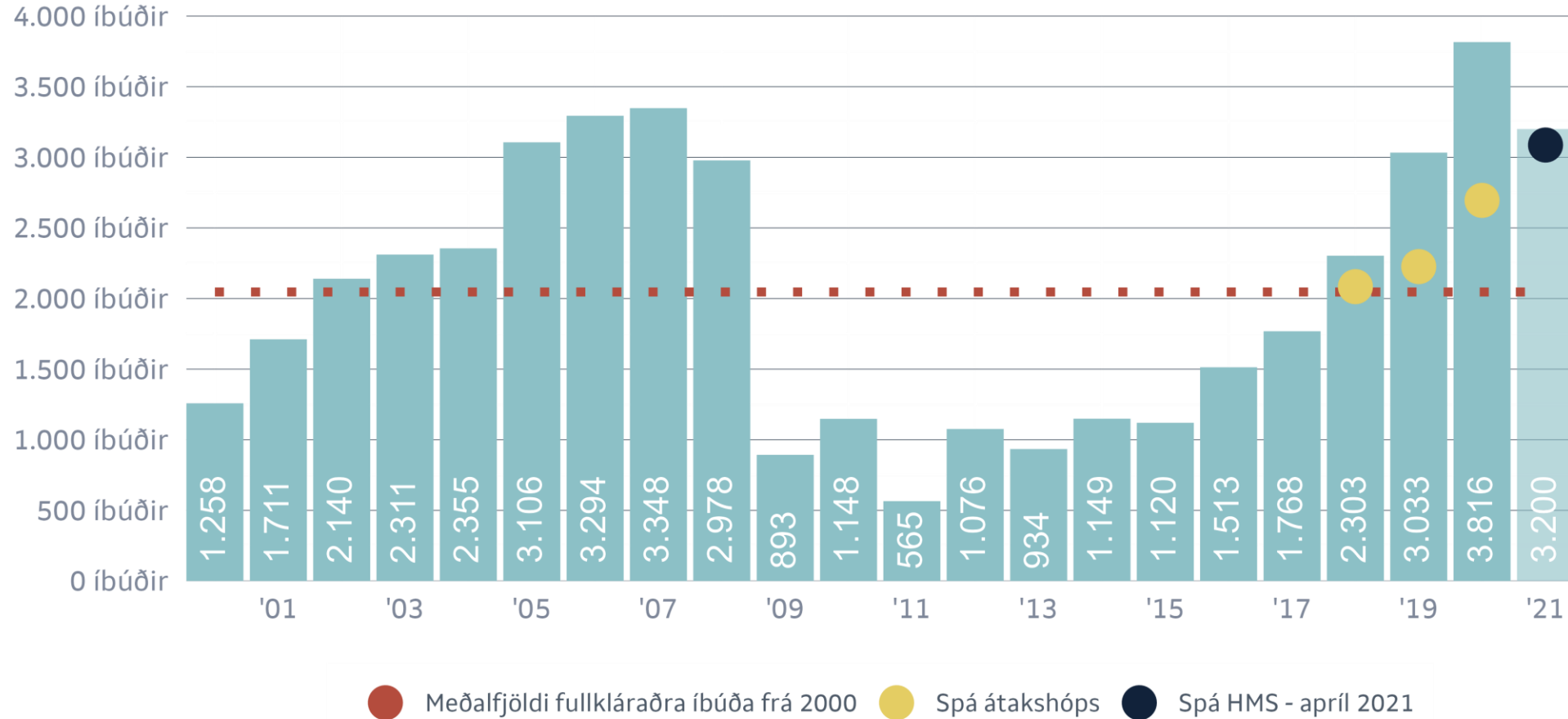
Staða á húsnæðismarkaði

Kynning fyrir LÍV

Hermann Jónasson,
forstjóri

Framboð íbúða undanfarin ár

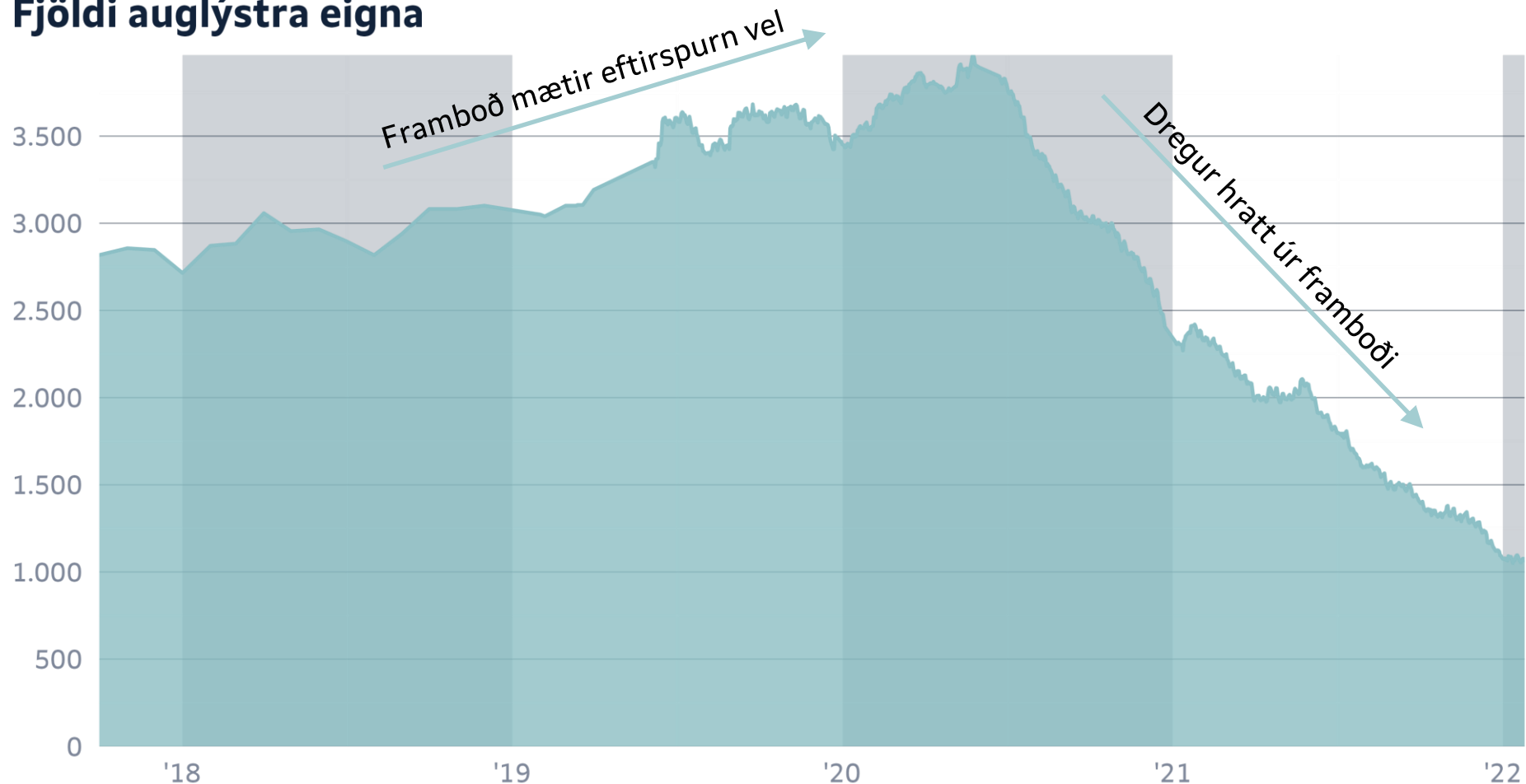
Fjöldi fullkláraðra íbúða, spá átakshóps og HMS*



Heimild: Hagstofa Íslands
Tölurnar fyrir fjölda íbúða 2021 eru bráðabirgðatölur

Dregið hratt úr framboði íbúða

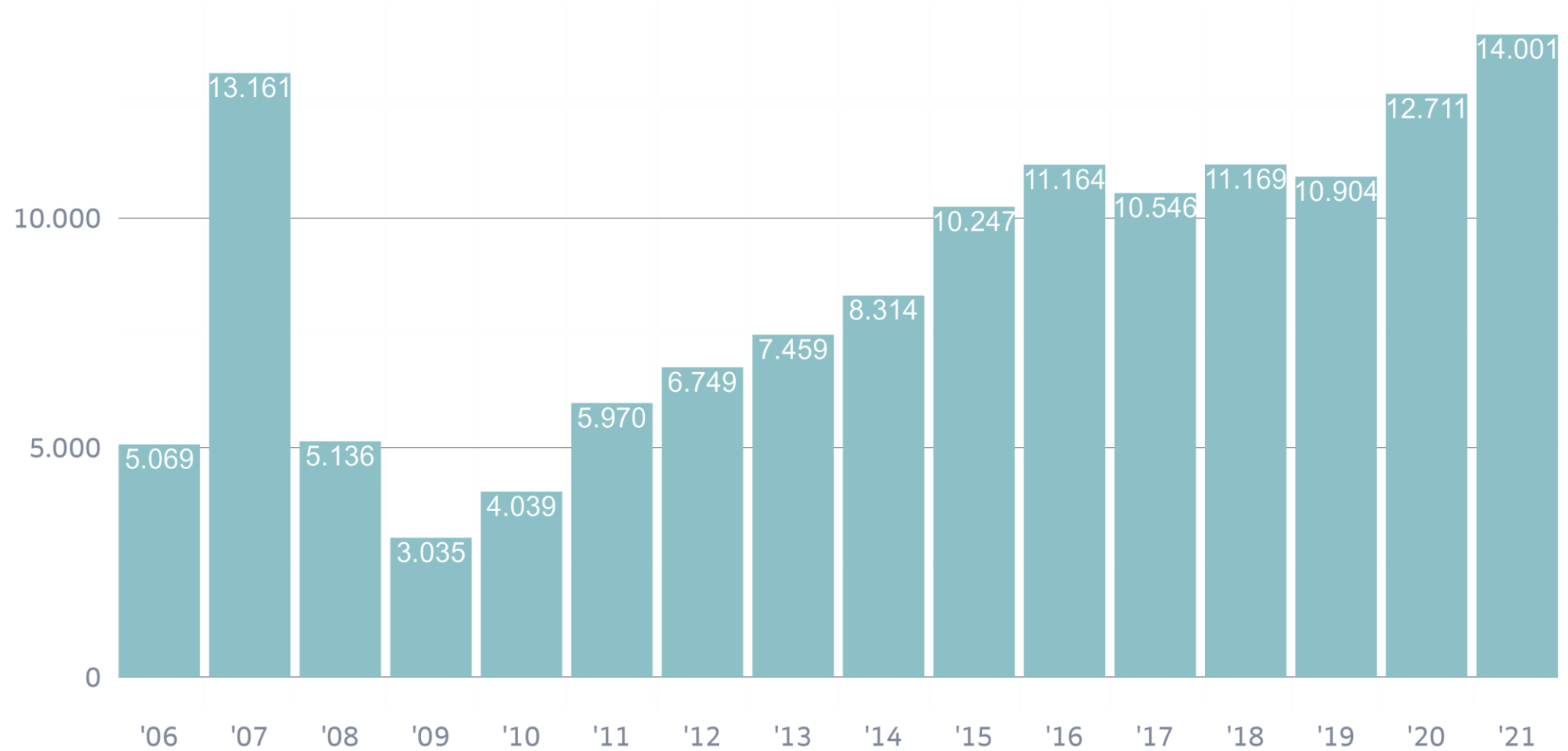
Fjöldi auglýstra eigna



- Áframhaldandi stóraukin eftirspurn
- Lækkun vaxta jók kaupgetu verulega
- Kaupmáttur jókst
- Breytt neysla heimilanna m.a. vegna Covid
- Framboð mætir ekki eftirspurn

Metár í fjölda kaupsamninga

Fjöldi útgefina kaupsamninga á ári

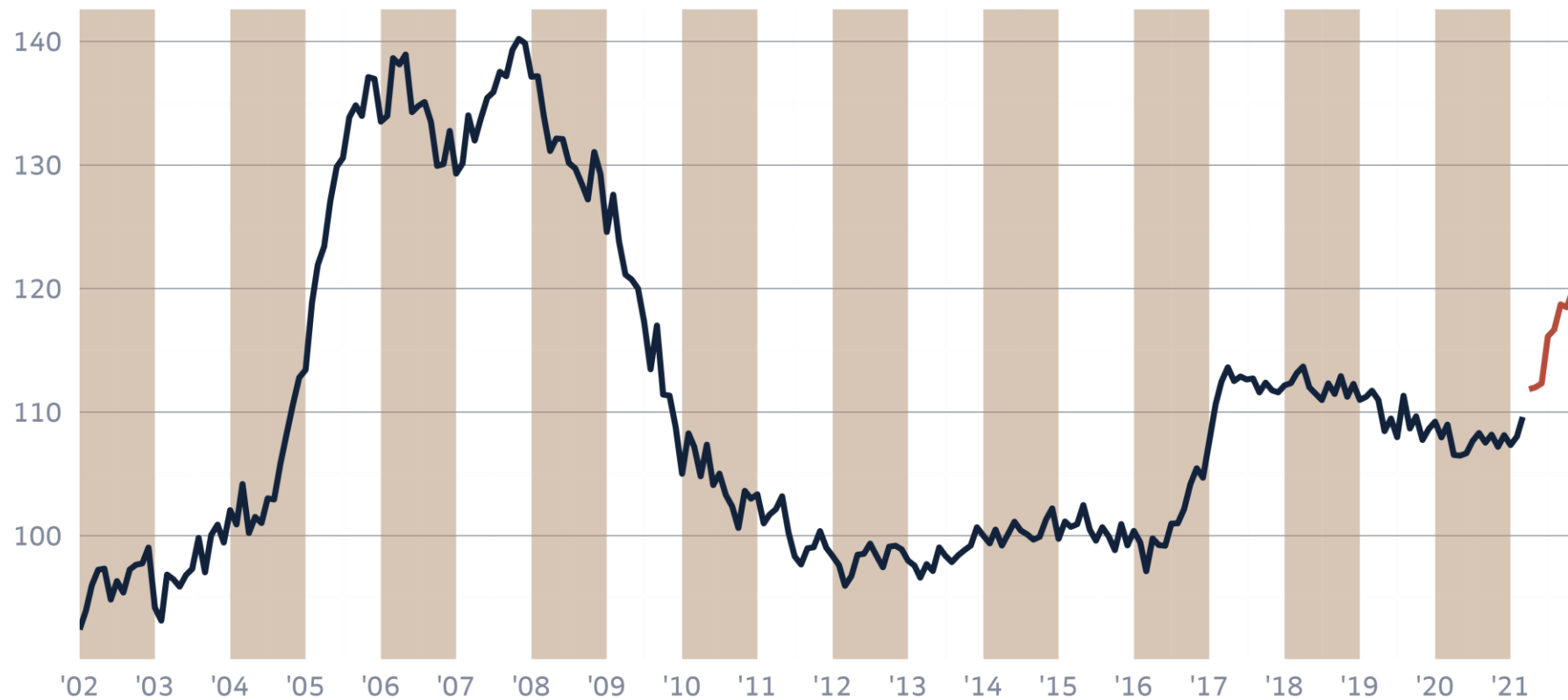


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Húsnæðiskostnaður fer hækkandi

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

Vísitala (jan. 2014 = 100)

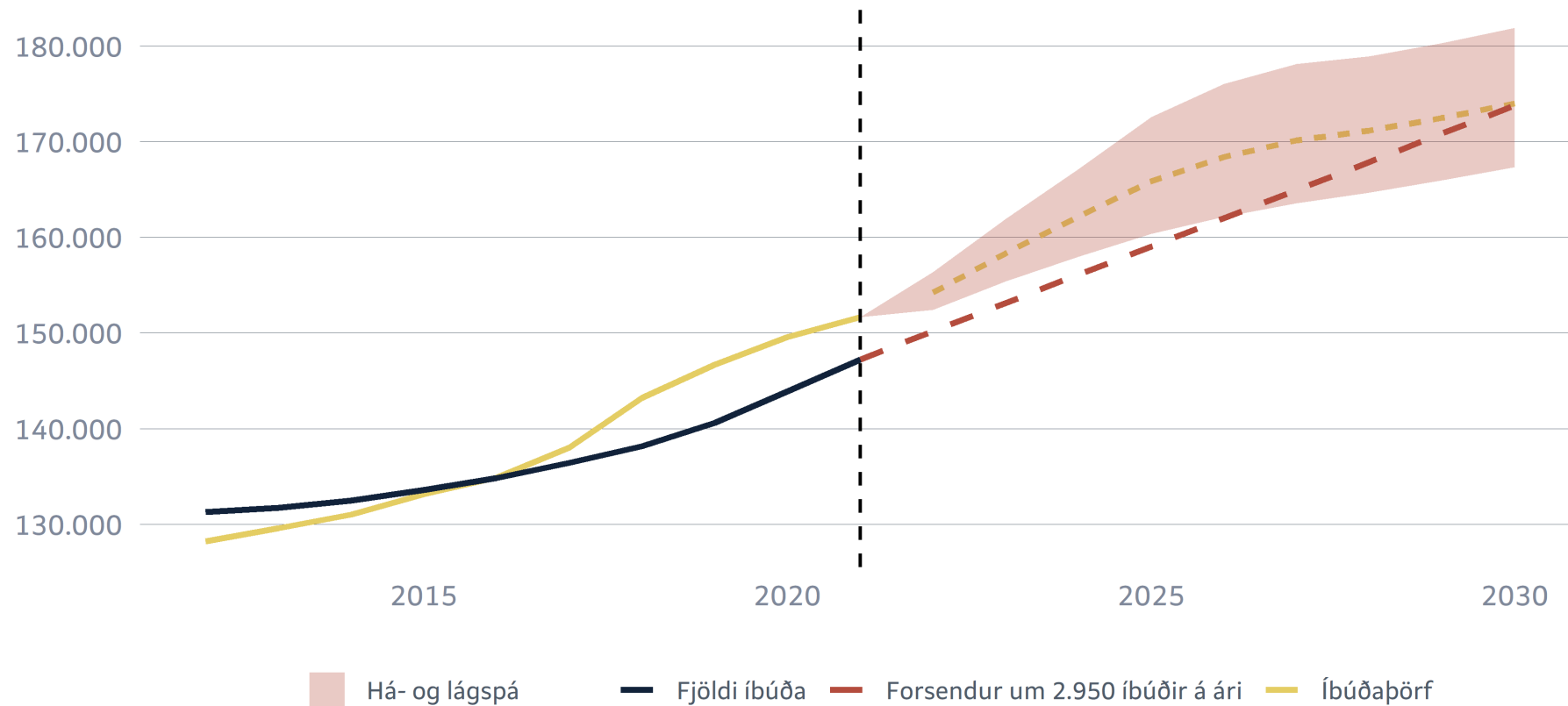


Heimild: Hagdeild HMS, Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

Íbúðarþarfagreining HMS kynnt Þjóðhagsráði í maí

Byggja þarf 2.950 íbúðir á ári til ársins 2030

Íbúðarþörf og fjöldi íbúða*

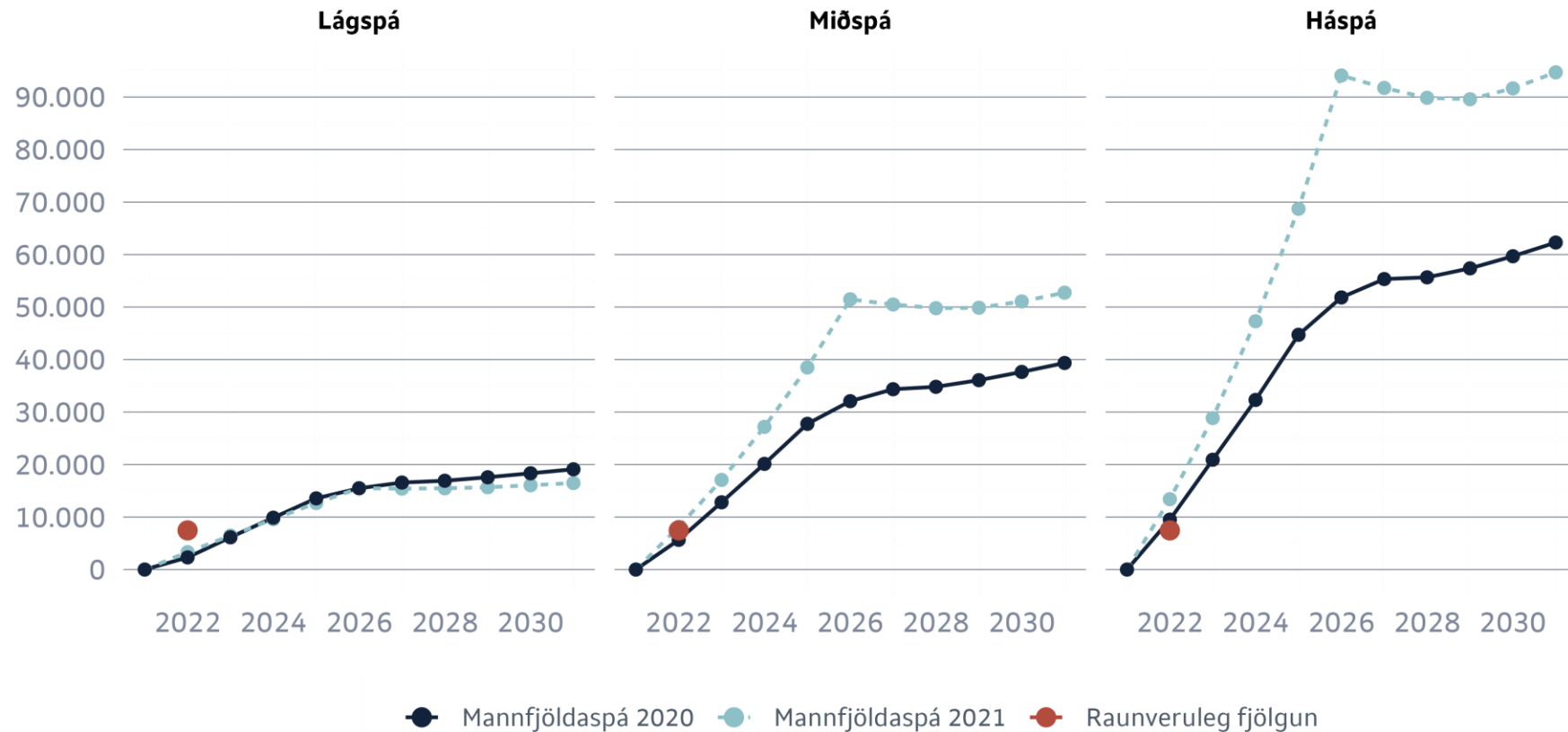


- Íbúðarþörf vex hraðar á fyrri hluta spátíma þar sem byggja þarf 3.500 íbúðir á ári
- Íbúðarþarfagreining HMS
 - Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands 2020
 - Breyting fjölskyldumynsturs
- Stöðug uppbygging íbúða mikilvæg

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar

Fjölgun íbúa frá 2021 samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar

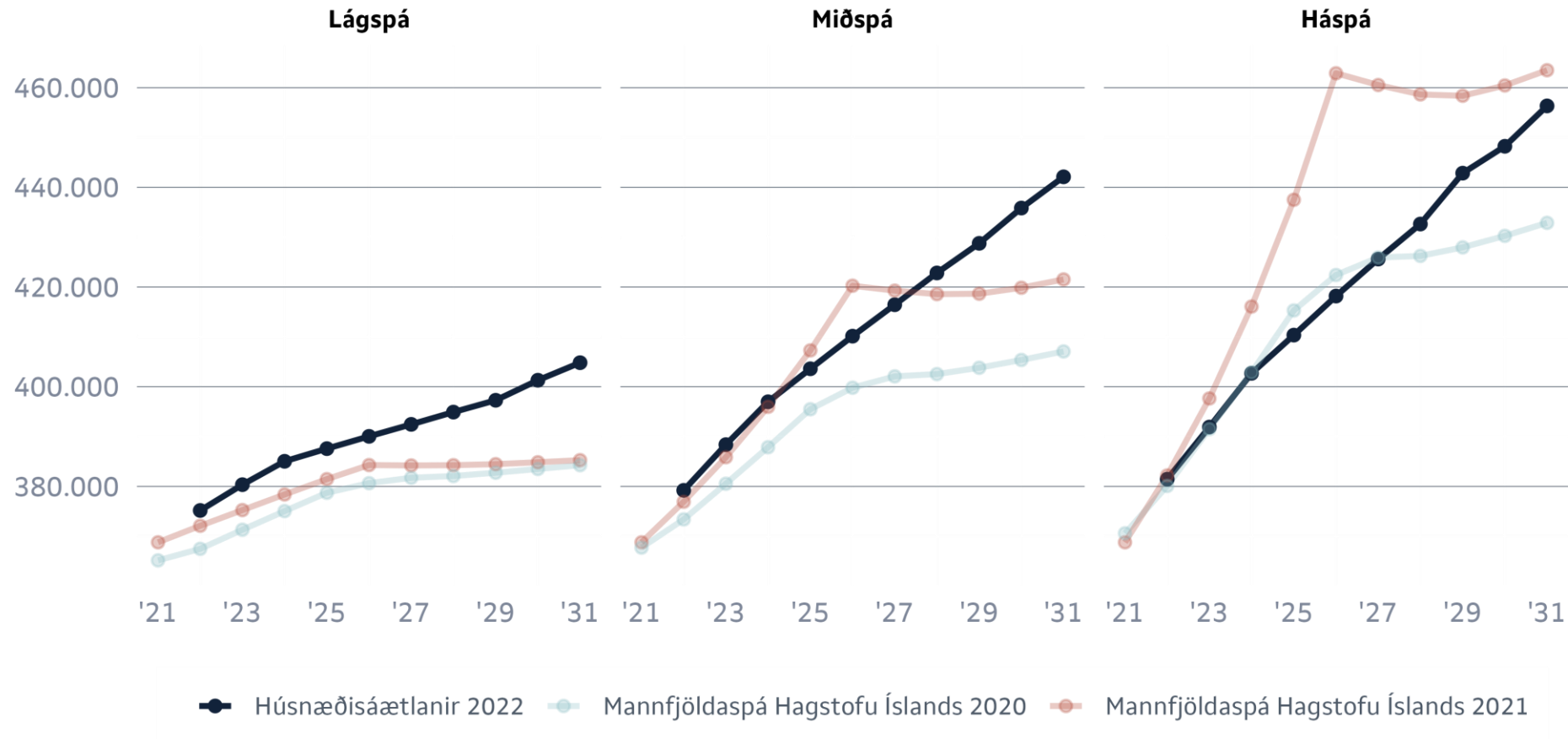


Heimild: Hagstofa Íslands

- Uppfærð mannfjöldaspá Hagstofunnar í desember 2021, mun brattari spá en áður
- Nákvæm mannfjöldaspá Hagstofunnar er til 5 ára
- HMS í samtali við Hagstofuna um gerð nákvæmrar mannfjöldaspár til 10 ára
- Kallar á uppfærslu á íbúðaupparfaggreiningu HMS

Stafrænar húsnæðisáætlanir

Mannfjöldaspá sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum



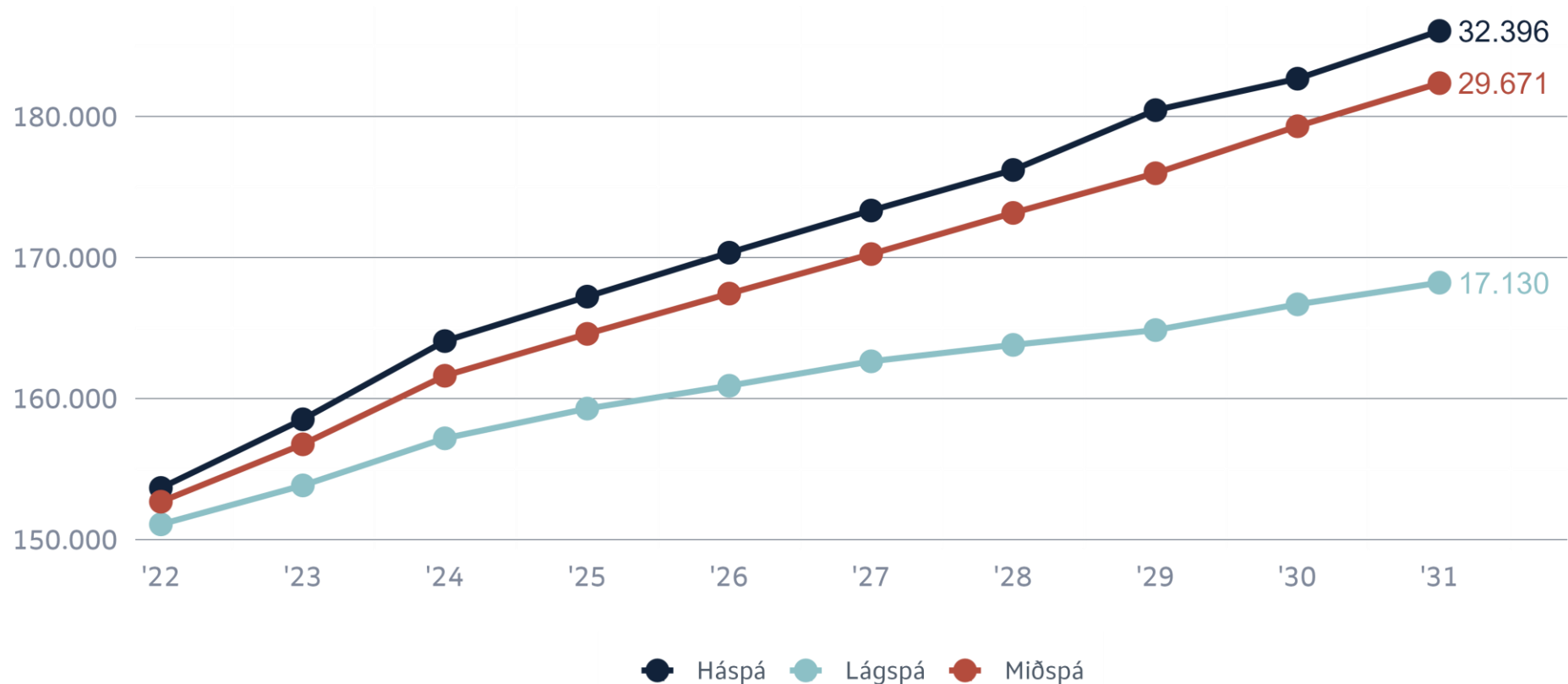
- HMS vinnur með sveitarfélögum að gerð samræmdra húsnæðisáætlana
- Sveitarfélög gera mannfjöldaspá til 10 ára
- Spár sveitarfélaganna að miklu leyti í samræmi við mannfjöldaspá Hagstofunnar til 5 ára
- Vísbendingar um aukna íbúðarþörf næstu árin

Heimild: Húsnæðisáætlanir 2020 og Hagstofa Íslands

Sveitarfélög áætla að byggja þurfi 3.500 íbúðir á ári næstu 5 árin

Íbúðapörf sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

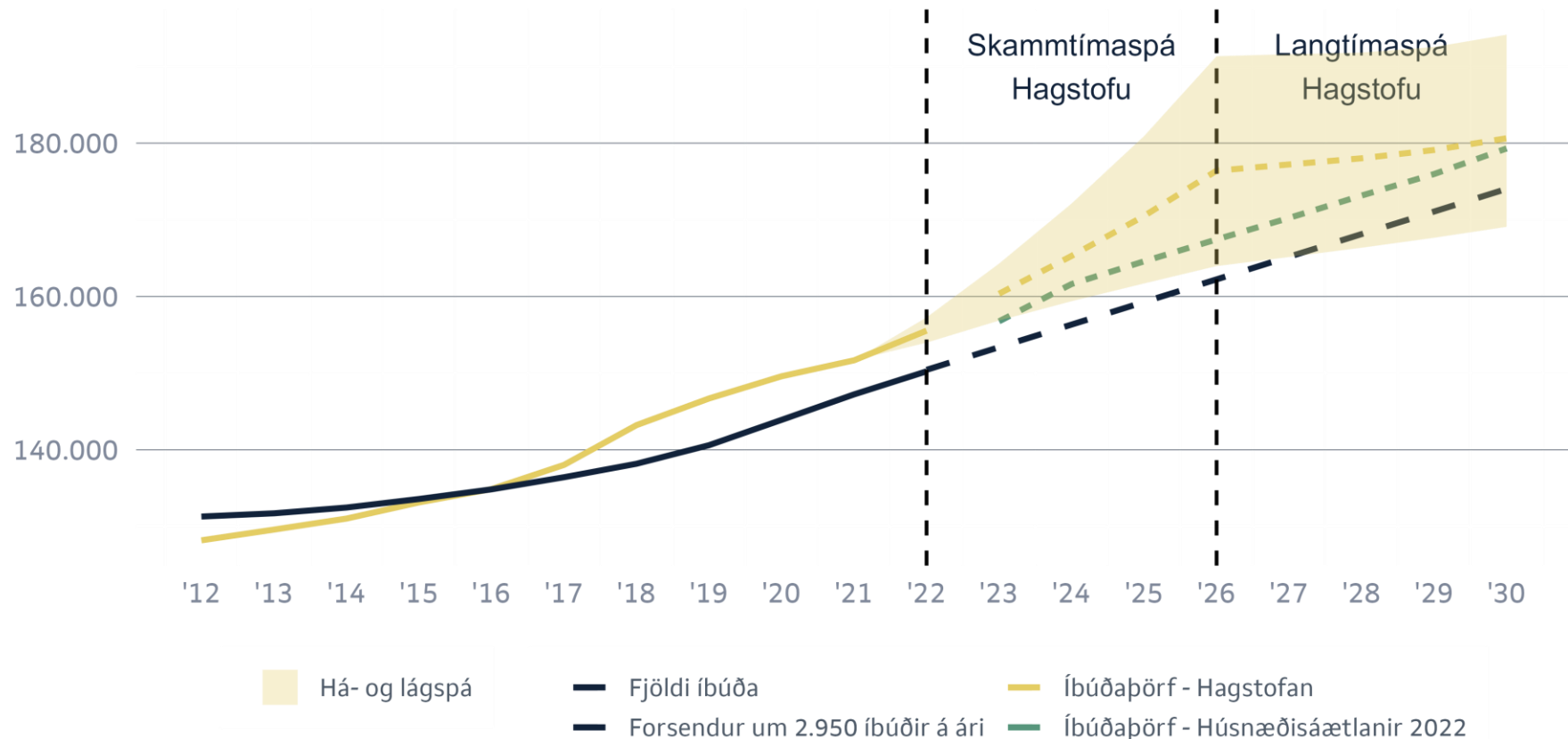
Byggt á mannfjöldaspá sveitarfélaga og forsendum um fjölda íbúa per íbúð



- Spáin tekur ekki tillit til uppsafnaðrar íbúðaparfar
- Sveitarfélögin áætla að það sé þörf á um 30 þús. íbúðum næstu 10 árin
- Ekki öll sveitarfélög búin að skila inn áætlun, gæti aukist um 5-10%

Vísendingar um að byggja þurfi 3.500 til 4.000 íbúðir á ári næstu 5 árin

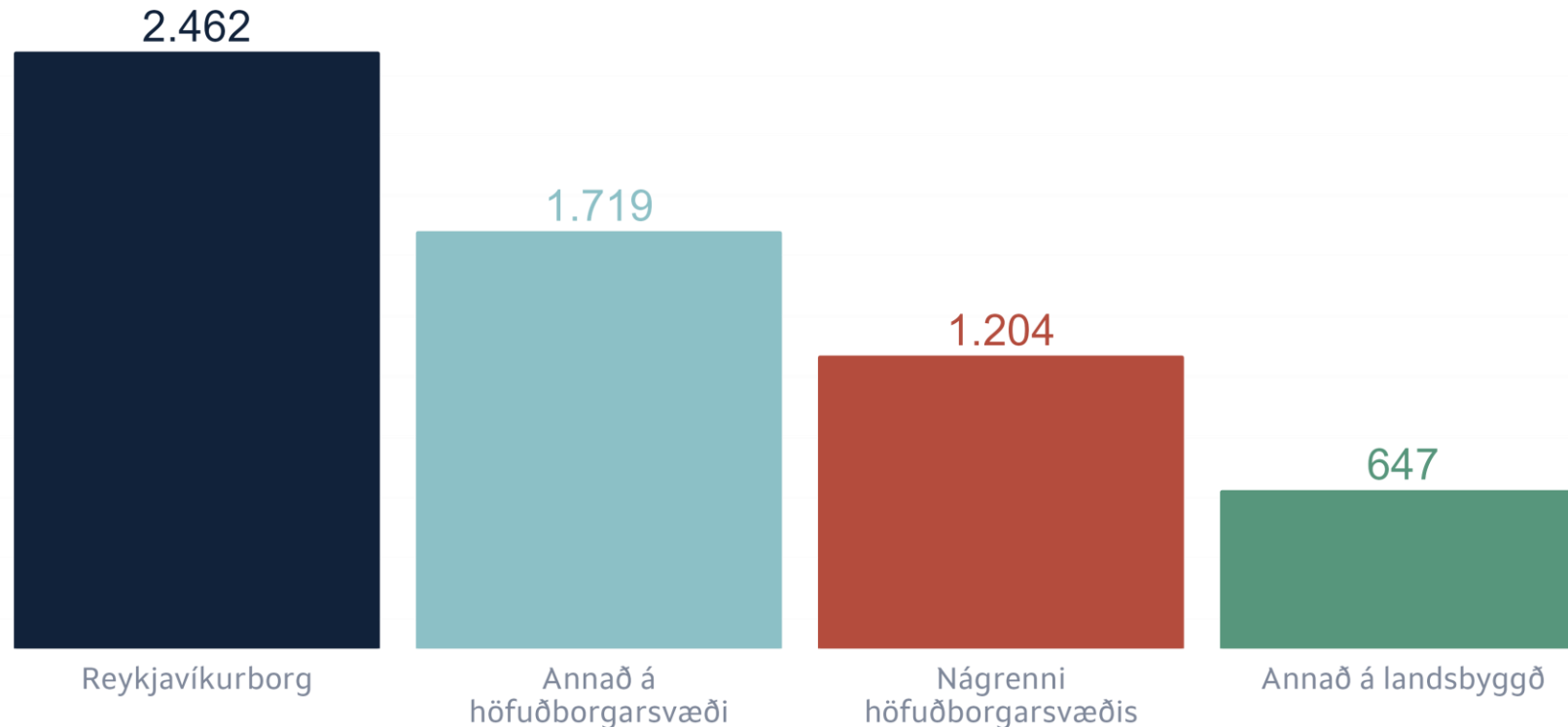
Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030



- HMS mun uppfæra íbúðarfragreiningu til 10 ára þegar ný mannfjöldaspá Hagstofunnar liggur fyrir
- Fyrira mat HMS var að byggja þyrfti 3.000 íbúðir á ári næstu 10 árin þar sem framan af spátímabilinu yrðu byggðar 3.500 íbúðir á ári

6.001 íbúð í byggingu í september skv. HMS og SI

Fjöldi íbúða í byggingu eftir svæðum

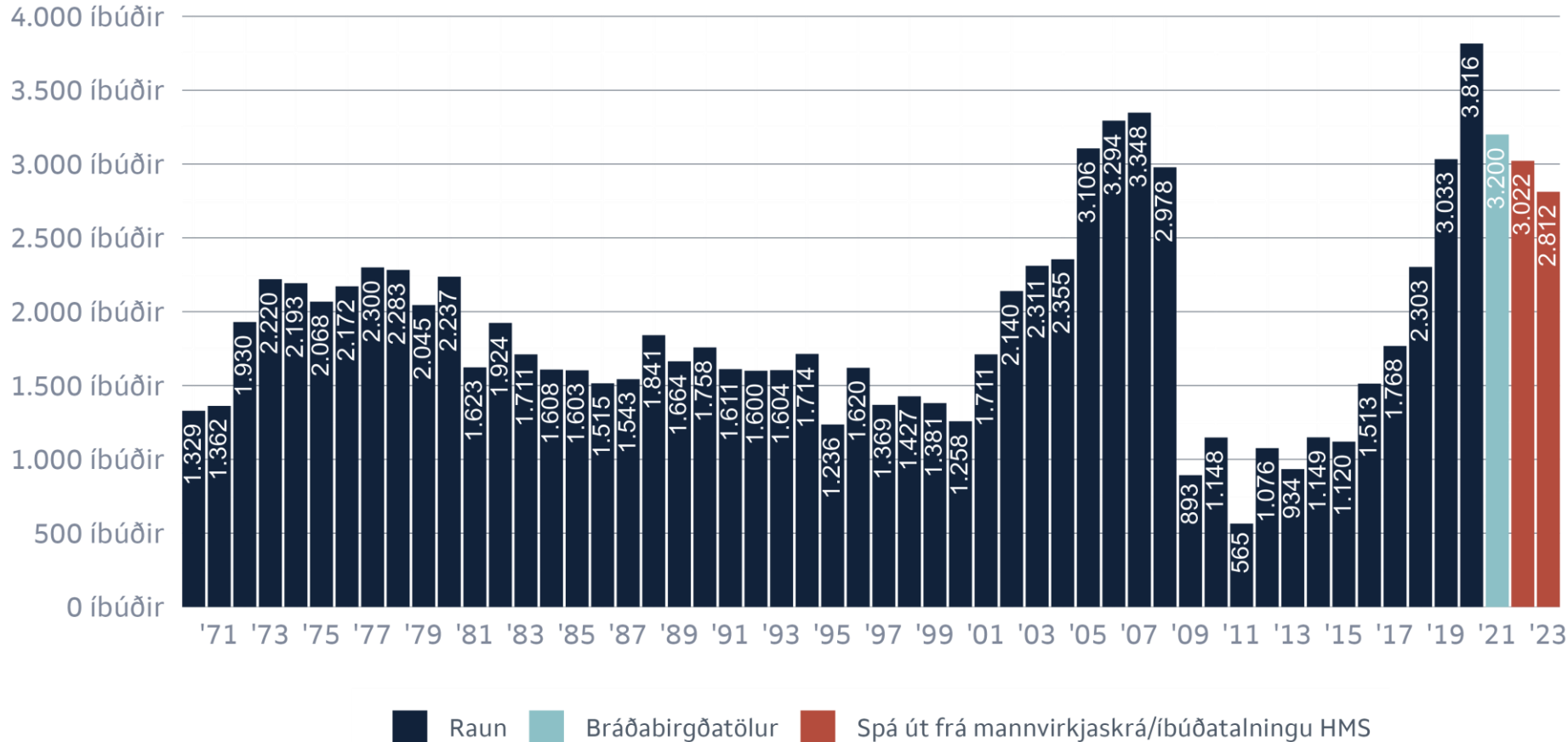


- HMS hefur hafið samstarf við SI um talningu íbúða í byggingu
- Talning nær til landsins alls
- Lagt var mat á framvindu íbúða í byggingu
- Talning og framvindumat birt í mannvirkjaskrá
- Framvindumat gerir kleift að áætla hvenær íbúðir verði teknar í notkun

Heimild: Hagdeild HMS

Spá HMS um fjölda nýrra íbúða 2022 og 2023

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS

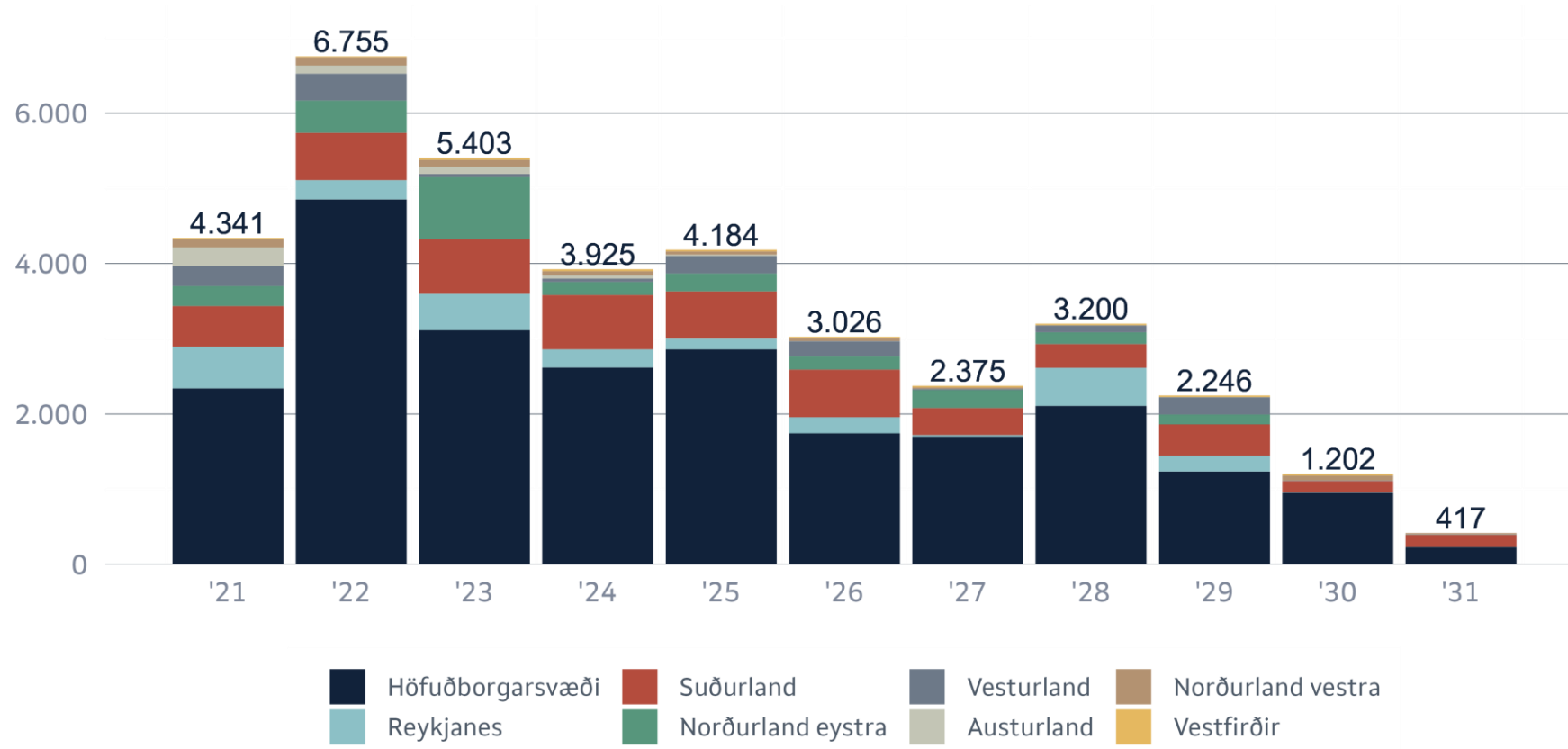


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

- Spá um fullkláraðar íbúðir mætir ekki áætlaðri íbúðarþörf
- Að raungerast mat SI síðustu ára um fækkun íbúða í byggingu á fyrri byggingarstigum
- Mikilvægt að snúa þessari þróun við með aukinni áherslu á uppbyggingu nýrra íbúða
- Mikilvægt er að byggingariðnaðurinn hafi aðgengi að lánsfé

Lóðaframboð sveitarfélaga skv. húsnæðisáætlunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári

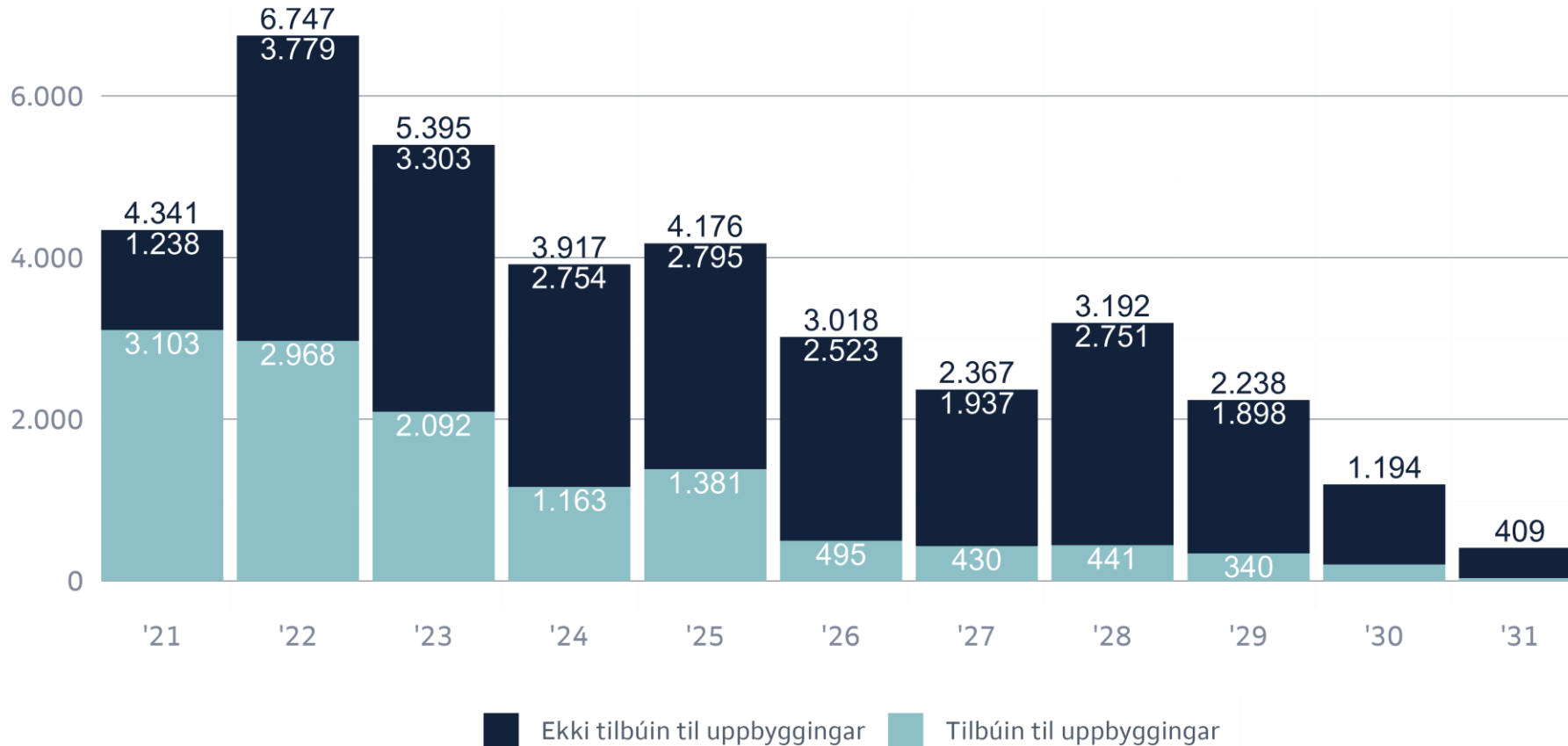


- HMS hefur í framhaldi af fundi í þjóðhagsráði í maí sl. unnið að því að afla upplýsinga um lóðarframboð í nýtt stafrænt kerfi húsnæðisáætlana
- Betri upplýsingar um framboð lóða stuðlar að fyrirsjáanleika í byggingariðnaði og stöðugleika á húsnæðismarkaði

Heimild: Húsnæðisáætlanir 2022

Mikilvægt einfalda og hraða skipulagsákvörðunum

Skipulagðar lóðir - áætlaður fjöldi íbúða eftir áætluðu úthlutunarári

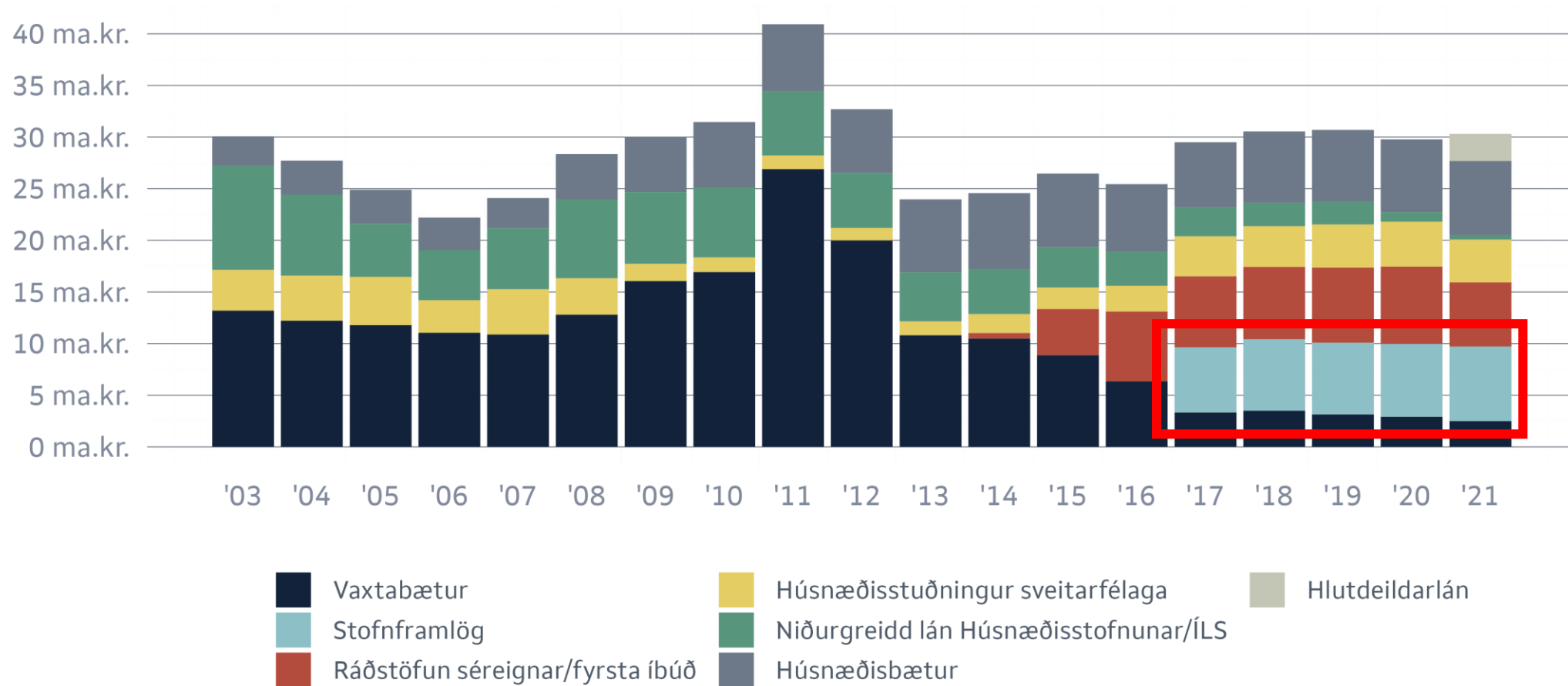


- Ef ætlunin er að byggja 3.500-4.000 íbúðir á ári næstu árin þarf grundvallar-breytingu í meðferð skipulagsmála
- Að óbreyttu er ólíklegt að byggðar verði nægilega margar íbúðir á næstu árum

Þróun húsnæðisstuðnings

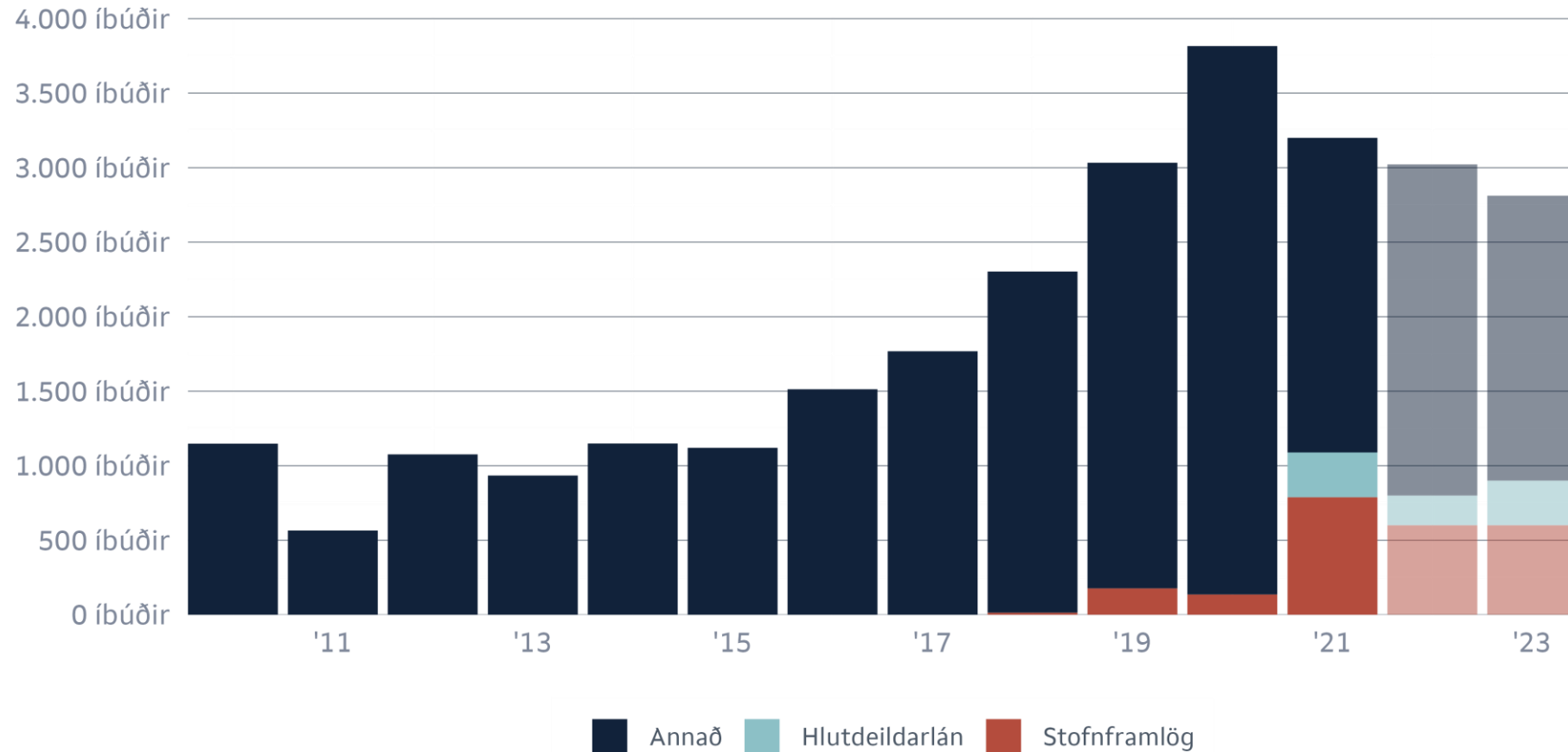
Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga á föstu verðlagi

2003-2021



Húsnæðisstuðningur skiptir miklu máli fyrir uppbyggingu

Fjöldi fullkláraðra íbúða og spá HMS



- Þriðjungur framboðs íbúða árið 2021 var fyrir tilstuðlan húsnæðisstuðnings
- Ekki útlit fyrir að markmiðum um fjölda íbúða með opinberum stuðningi verði náð á komandi árum

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Samantekt

Framboð íbúða til sölu er í sögulegu lágmarki í framhaldi af metfjölda kaupsamninga á árinu 2021

Íbúðum í byggingu fækkar sem mun hafa í för með sér minnkandi framboð íbúða

Vísbendingar um verulega aukna íbúðapörf á komandi árum

Skortur á byggingarhæfum lóðum þrátt fyrir nægt framboð lóða

Ekki útlit fyrir að markmiðum um fjölda íbúða með opinberum stuðningi verði náð

Áherslur

Mikilvægt að tryggja stöðuga uppbyggingu íbúða til að koma í veg fyrir að fasteignaverð haldi áfram að hækka óhóflega og skerða líf skjör almennings

Stórauka þarf áherslu á áætlanagerð og eftirfylgni með hagnýtingu nýrra stjórnækja stjórnvalda til þess að auka stöðugleika

Hraða skipulagsferlum, einfalda regluverk í samvinnu við sveitarfélög og stuðla að samræmdari afgreiðslu skipulags og byggingarleyfa

Skoða þarf leiðir til þess að nýta húsnæðisstuðning hins opinbera til þess að auka framboð íbúða enn frekar og tryggja á sama tíma aðgengi tekjulágra að húsnæðismarkaði hvort sem er til eignar eða leigu

Tekið verði upp samtal á milli ríkis og sveitarfélaga um gerð samkomulags um uppbyggingu ákveðins fjölda íbúða til næstu 5 ára

HÁLS

Stigin hafa verið jákvæð skref í málaflokknum frá því í maí sl.

- I. Ný mannvirkjaskrá sem heldur utan um byggingaleyfi í rauntíma
- II. Stafrænar húsnæðisáætlanir aðgengilegar í rauntíma
- III. Samstarf við SI um talningu íbúða í byggingu



HÁÍŠ

Viðauki – dæmi úr kerfum





Mannvirkjaskrá HMS

sóleyjar|



- sóleyjargata 1, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 1, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær
- sóleyjargata 10, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 10, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær
- sóleyjargata 12, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 14, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 15, 101 reykjavík, reykjavíkurborg
- sóleyjargata 15, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 18, 300 akranesi, akraneskaupstaður
- sóleyjargata 19, 101 reykjavík, reykjavíkurborg
- sóleyjargata 23, 101 reykjavík, reykjavíkurborg
- sóleyjargata 3, 900 vestmannaeyjum, vestmannaeyjabær
- sóleyjargata 35, 101 reykjavík, reykjavíkurborg



Upplýsingar um byggingu

Byggingar og byggingahlutar



- 30136380 - Sambýlishús - Sólvallagata 79
 - Land: 100717
 - 01 - Sólvallagata 79 - Sólvallagata 79, 101 Reykjavík, Reykjavíkurborg

Kort



Upplýsingar um byggingu



Auðkenni byggingar	30136380
Bygging	Sólvallagata 79
Gerð byggingar	Sambýlishús
Sveitarfélag	Reykjavíkurborg
Póstnúmer	101 Reykjavík

Leyfi

🔍	Tilvisun	Auðkenni leyfis	Dagsetning umsóknar	Lýsing	Staða leyfis	Tegund leyfis
🔍	30136380	BN058402	05.10.2021	Sólvallagata 79 Fjölbýlishús með 83 og bílakjallari [[íbúðarhús (Fjölbýlishús) - Steinsteypa]	Byggingarleyfi útgefið	Nýbygging
🔍	30136380	BN059012	02.06.2021	Sólvallagata 79 (bílakj.) Bílakjallari og geymslur í kjallara (mhl.01) [[íbúðarhús (Fjölbýlishús) - Steinsteypa]	Byggingarleyfi útgefið	Nýbygging

Framvindumat



Mat HMS á hversu langt í framleiðsluferli viðkomandi íbúð er komin.

Landeignanúmer	Matshlutanúmer	Rekstrareining	Dags skoðunar	Tegund skoðunar	Framvinda
100717	01	0105	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0106	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0107	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0108	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0109	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0110	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0111	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0112	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0113	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0114	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%
		0115	31.08.2021	Framvinduskoðun HMS	1-21%

- Heim
- Mannfjöldaspá
- Húsnæðisþörf
- Íbúðir í byggingu
- Lóðir og skipulag
- Þjónusta og innviðir
- Samantekt
- Tölfræði
- Stillingar
- Stjórnun



Húsnæðisáætlun

Samþykkt af sveitarfélagi

Húsnæðisáætlun - Akraneskaupstaður

Sveitarfélagsnúmer	3000
Áætlunarsvæði	Akraneskaupstaður
Kennitala	4101694449
Landshluti	Vesturland
Heimilisfang	Stillholti 16-18, 300 Akranesi



Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Borgartúni 21, 105 Reykjavík	Tengiliðaupplýsingar :
Ártorgi 1, 550 Sauðárkróki	Elmar Erendsson, s: 440 6484
www.hms.is	elmar.erlendsson@hms.is
Sími : 440 6400	Hugrún Ýr Sigurðardóttir, s: 440 6408
	hugrun.sigurdardottir@hms.is
	Jón Örn Gunnarsson, s: 440 6520
	jon.gunnarsson@hms.is
	Kári S Friðriksson, s: 440 6423
	kari.fridriksson@hms.is

Leiðbeiningar

Stafrænar Húsnæðisáætlanir

Áætlanagerðin skiptist í fjóra megin kafla: **mannfjöldaspá**, **húsnæðisþörf**, **lóðir og skipulag** og **þjónusta og innviðir**. Einnig eru birtar upplýsingar um **íbúðir í byggingu**. Tölulegar greiningar eru að finna undir köflunum **samantekt** og **tölfræði**.

Fyrsta skrefið í húsnæðisáætluninni er **mannfjöldaspá** þar sem áætluð er þróun mannfjölda til allt að næstu 10 ára. Gefin er kostur á að setja fram þrjár sviðsmyndir fyrir þróun mannfjölda með því að gera háspá, miðspá og lágsþá. Mannfjöldaspáin er meginforsenda og helsti drifkraftur fyrir næstu skref húsnæðisáætlunarinnar og í útreikningi á húsnæðisþörf.

Húsnæðisþörf er annað skrefið og er þar gerð áætlun um hlutfallslega samsetningu íbúðastokks sveitarfélagsins eftir fjölda herbergja. Undir húsnæðisþörf kemur fram áætluð þörf á hverju ári, einnig er reiknuð út húsnæðisþörf frá gerð áætlunarinnar fram til tiltekins tímabils sem getur verið allt að 10 ár fram í tímann. Undir húsnæðisþörf er einnig gert grein fyrir samsetningu misunandi búsetuforma ásamt biðlistum fyrir hverja tegund búsetuforms.

Þriðja skrefið er um **íbúðir í byggingu** þar sem koma fram upplýsingar um fjölda og tegund íbúða sem eru í byggingu í sveitarfélaginu.

Fjórða skrefið er **lóðir og skipulag** þar sem settar eru inn upplýsingar um framboð lóða og skipulagsáætlanir sveitarfélagsins.

Í skrefinu **þjónusta og innviðir** eru settar inn upplýsingar um þann fjölda sem nýtir ýmsar þjónustutegundir sveitarfélagsins s.s. fjöldi nemenda á misunandi menntastigum og fjöldi hjúkrunarrýma sem eru í notkun.

Undir skrefinu **samantekt** eru teknar saman helstu lykiltölur úr fyrri skrefum áætlunarinnar.

Síðasta skrefið er **tölfræði** þar sem búið er að safna saman tölulegum upplýsingum úr ýmsum áttum sem reynast gagnlegar fyrir áætlunargerðina. Sem dæmi má nefna upplýsingar um húsnæðisstokkinn í sveitarfélaginu s.s. um aldur og stærð íbúða, upplýsingar um aðstæður á fasteignamarkaði eins og meðalsölutíma, fjölda kaupsamninga, söluverð á hvern fermetra og ýmsar upplýsingar um leigumarkað. Einnig eru upplýsingar um aldurssamsetningu íbúa og sögulega þróun, fjölskyldusamsetningu og tekjudreifingu íbúa.

Siur

Sveitarfélag
Akraneskaupstaður (3000)

Svæði
Akraneskaupstaður (3000)

Áætlun
Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

Sækja

Staða áætlunar

Samþykkt af sveitarfélagi

row(s) 1 - 1 of 6 Next ▶

- Heim
- Mannfjöldaspá
- Húsnæðisþörf
- Íbúðir í byggingu
- Lóðir og skipulag
- Þjónusta og innviðir
- Samantekt
- Tölfræði
- Stillingar
- Stjórnun



Samþykkt af sveitarfélagi

1.1. Mannfjöldaspá

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	7697	7872	8045	8222	8403	8588	8777	8970	9167	9369	9575
Mannfjöldabreyting %	0.00	2.27	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
Fjöldi íbúða	2916	2993	3071	3150	3232	3316	3402	3490	3581	3674	3770
Íbúðafjöldi breyting %	-0.17	2.64	2.61	2.57	2.60	2.60	2.59	2.59	2.61	2.60	2.61
Íbúar per íbúð	2.64	2.63	2.62	2.61	2.60	2.59	2.58	2.57	2.56	2.55	2.54

1.2. Söguleg þróun

Tegund	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Meðaltal
Mannfjöldi	6592	6625	6699	6767	6908	7051	7259	7411	7534	7697	7054
Mannfjöldabreyting %		0.50	1.12	1.02	2.08	2.07	2.95	2.09	1.66	2.16	1.74
Fjöldi íbúða	2565	2565	2566	2602	2612	2638	2694	2751	2857	2921	2677
Íbúðafjöldi breyting %		0.00	0.04	1.40	0.38	1.00	2.12	2.12	3.85	2.24	1.46
Íbúar per íbúð	2.57	2.58	2.61	2.60	2.64	2.67	2.69	2.69	2.64	2.64	2.63

Spurningar

Forsendur fyrir mannfjöldaspá. Ef um breytingu er að ræða fækkun/fjölgun.

Tölur í mannfjöldaspá miðast við upphaf hvers árs.

Miðspá er grunnspá sem miðast við 2,2% vöxt íbúa á hverju ári en er það í takt við þróun undanfarinna ára.

Háspá tekur mið af úthlutudum lóðum og áformum Akraneskaupstaðar um lóðaúthlutanir á næstu árum og mikilli eftirspurn sem er meðal byggingarverktaka á uppbyggingu. Horft er til fordæma undanfarinna ára í sveitarfélögum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið þar sem mikill vöxtur hefur verið þar sem lóðaframboð hefur verið nægjanlegt. Gert er ráð fyrir að íbúar muni flytja inn í 80% íbúða tveimur árum og 20% íbúða þremur árum eftir að lóðaúthlutun hefur farið fram.

Lýsing á atvinnuástandi. Hér er til dæmis hægt að koma inná sóknar- og aðgerðaráætlun sveitarfélagsins og atvinnuleysi í sveitarfélaginu.

Í upphafi 20. aldar byggðist mannlíf á Akranesi á útræði og sjálfsþurftarbúskap. Á þriðja áratug aldarinnar fundust svonefnd Akurnesingamið og upp úr því óx útgerð og fiskvinnslu fiskur um hrygg og þar urðu til öflug sjávarútvegsfyrirtæki. Þau fyrirtæki hafa í nokkrum sameiningarlotum runnið inn í Brim hf. Samhliða uppbyggingu í sjávarútvegi var stofnuð skipasmíðastöð, sem um langa hríð sinnti einnig viðgerðum á skipum, en hefur nú þróast í fyrirtækið Skaginn 3X, sem starfar á sviði tækni- og vélbúnaðarlausna í matvælaíðnaði en einkum fiskvinnslu. Með byggingu Sementsverksmiðjunnar á sjötta áratug aldarinnar, Járnblendiverksmiðjunnar á áttunda áratugnum og álverksmiðju laust fyrir aldamót fjölgaði störfum og íbúum, en verksmiðjurnar á Grundartanga gegna veigamiklu hlutverki í atvinnulífi bæjarins. Á síðustu árum hefur Akranes gengið í gegnum miklar breytingar í atvinnuháttum, einkum fiskvinnslu, útgerð og framleiðslu á sementi. Í þeim breytingum felast áskoranir og tækifæri. Með fjölgun íbúa, hækkanði menntunartígi og þeirri breytingu að nú eru færri stórir vinnustaðir á Akranesi.

Siur

- Sveitarfélag Akraneskaupstaður (3000)
- Svæði Akraneskaupstaður (3000)
- Áætlun Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

- Spá
- Háspá
 - Miðspá**
 - Lágspá

Sækja



Heim

Mannfjöldaspá

Húsnæðisþörf

Íbúðir í byggingu

Lóðir og skipulag

Þjónusta og innviðir

Samantekt

Tölfræði

Stillingar

Stjórnun



Húsnæðisáætlun | Samantekt

> Siur

Sveitarfélag
Akraneskaupstaður (3000)

Svæði
Akraneskaupstaður (3000)

Áætlun
Húsnæðisáætlun 2022 - 1.0

Spá

Háspá

Miðspá

Lágspá

Sækja

Samþykkt af sveitarfélagi

Lykilmælikvarðar

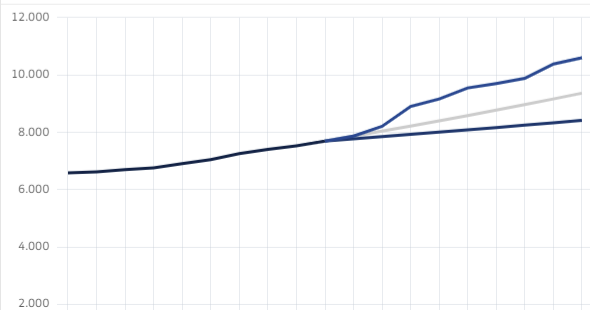
Miðspá Spá	7697 Mannfjöldi	2.64 Íbúar per íbúð	2916 Íbúðir	260 Íbúðir á skipulögðum lóðum
----------------------	---------------------------	-------------------------------	-----------------------	--

Vörpun (+4 ár) KPI

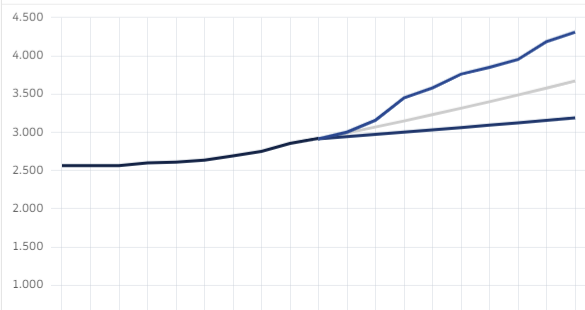
Spá	Mannfjöldi	Íbúar per íbúð	Íbúðir	Íbúðir á skipulögðum lóðum
Háspá Spá	9168 (+19.11%)	2.56	3581	874
Miðspá Spá	8403 (+9.17%)	2.6	3232	874
Lágspá Spá	8010 (+4.07%)	2.64	3034	874

■ Sögulegt ■ Háspá ■ Miðspá ■ Lágspá

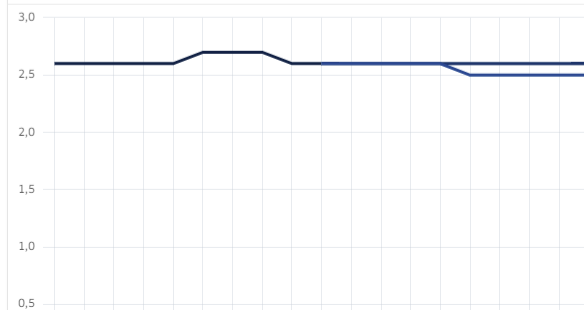
Mannfjöldaspá



Húsnæðisþörf



Íbúar per íbúð



HMS

