



MINNISBLAÐ

Dagsetning: 7.nóvember 2023
Höfundur: Björn Traustason – Bjarg íbúðafélag
Viðtakandi: Þjóðahagsráð

Efni:

Fasteigna og leigumarkaður nóvember 2023

Bjarg íbúðafélag

Bjarg íbúðafélag náði í haust því markmiði að hafa byggt 1000 íbúðir á fimm árum. Í félaginu er mikil þekking á fasteignapróun með sérstakri áherslu á að byggja hagkvæmt húsnæði án þess að slakað sé á gæðakröfum. Góður undirbúningur er lykillinn að velgengni Bjargs en verkefni félagsins hafa verið unnin á tíma og fjárhagsáætlun.

Bjarg hefur byggt fasteignir félagsins í samstarfi við fjölda arkitekta, verkfræðistofa og byggingarverktaka. Um er að ræða öflugra aðila og er framleiðslugeta félagsins því mikil. Með því að nýta slagkraft samstarfsaðila Bjargs væri hægt að byggja mun meira.

Sl. fimm ár hefur Bjarg byggt að meðaltali 200 íbúðir á ári en nú er félagið einungis með 89 íbúðir í byggingu. Það kemur eingöngu til vegna skorts á lóðum. Lóðavilyrði eru til staðar en lóðir ekki byggingarhæfar.

3400 manns eru á biðlista eftir íbúðum hjá Bjargi og hefur listinn rúmlegar tvöfaldast á síðustu 12 mánuðum.

Umhverfið

Um 20% hækkun hefur orðið á framkvæmdakostnaði á skömmum tíma. Hækkunin skýrist af :

- vextir framkvæmdalána hafa tvöfaldast
- byggingavísitala hækkað um 15%
- endurgreiðsla VSK úr 100% í 60% í 35%

Á sama tíma heldur lóðaverð áfram að hækka.

Dæmi: Í útboði Garðabæjar sumar 2023 fór byggingaréttur án gatnagerðargjalds fyrir fjölbýlishúsi í íbúð á um 17 milljónir á íbúð. Við það bætast 3 milljónir í gatnagerðargjöld og er þá kostnaður kominn í 20 milljónir á íbúð og ekki byrjað að byggja. Við þann kostnað bætast vextir í amk. 2 ár ca. 5 millj.

Í ljósi slæmrar stöðu fasteignamarkaðarins má leiða líkum að því skýringin á hækkun lóðaverðs sé mikill framboðskortur á lóðum.

Lækkun endurgreiðslu VSK

Í umfjöllun efnahags- og viðskiptanefndar nefndar varðandi tillögu að undanskilja almennar íbúðir við lækkun endurgreiðslu VSK í 35% var mat nefndarinnar þar sem stofnframlag myndi hækka sem nemur endurgreiðslunni hefði breytingin ekki áhrif á almenna íbúðakerfið.

Það er ekki rétt mat þar sem stofnframlög eru einungis 30% af stofnkostnaði íbúða og leggst kostnaðaraukinn að fullu á þau 70% sem eftir standa.

Þá mun breytingin hafa mikil áhrif á áður samþykkt verkefni þar sem ekki fæst leiðrétting á áður samþykktum stofnframlögum. Dæmi er um kostnaðarhækkun sem nemur andvirði heillar íbúðar í 60 íbúða verkefni. Sá kostnaður leggst beint á leigutaka.

HMS fjármögnun til óhagnaðardrifinna leigufélaga

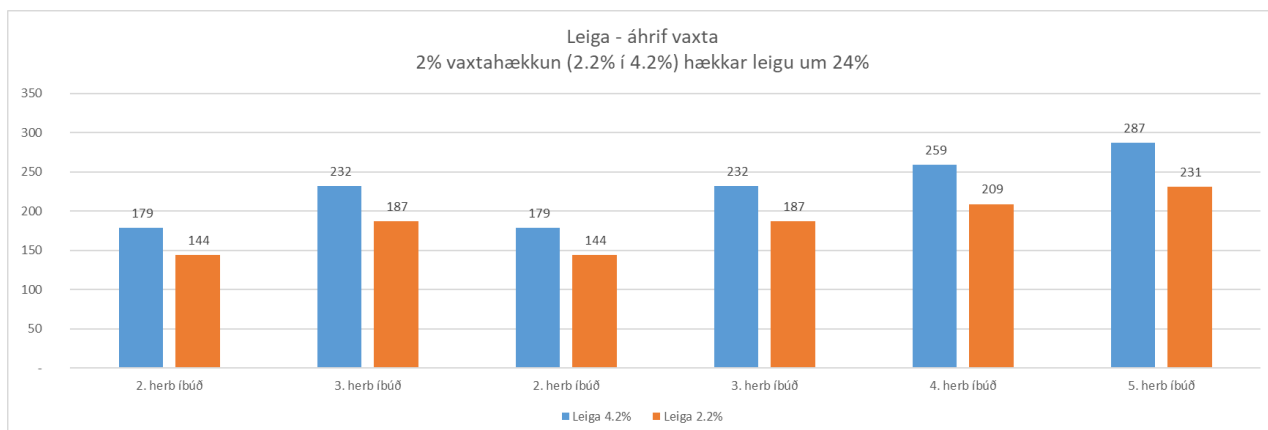
Lán Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til almennra íbúða eru fjármögnuð af Húsnæðissjóði með lántöku sjóðsins frá ríkissjóði. Lánin fylgja ávöxtunarkröfu á löngum verðtryggðum ríkisskuldabréfum álagi frá ríkissjóði og HMS. Lánin eru með ákvæði um vaxtaendurskoðun eftir 10 ár.

Í núverandi vaxtaumhverfi er íþyngjandi fyrir lántaka að festa vexti í 10 ár. HMS hefur ekki heimild til að endurfjármagna eldri lán og því munu almenn íbúðafélög fyrirgera rétti sínum til láns ef farin er sú leið að fjármagna til skamms tíma með það markmið að endurfjármagna þegar vaxtastig lækkar

Þá fá verkefni mismunandi vaxtakjör hjá HMS óháð fjárhagslegri áhættu á lántaka.

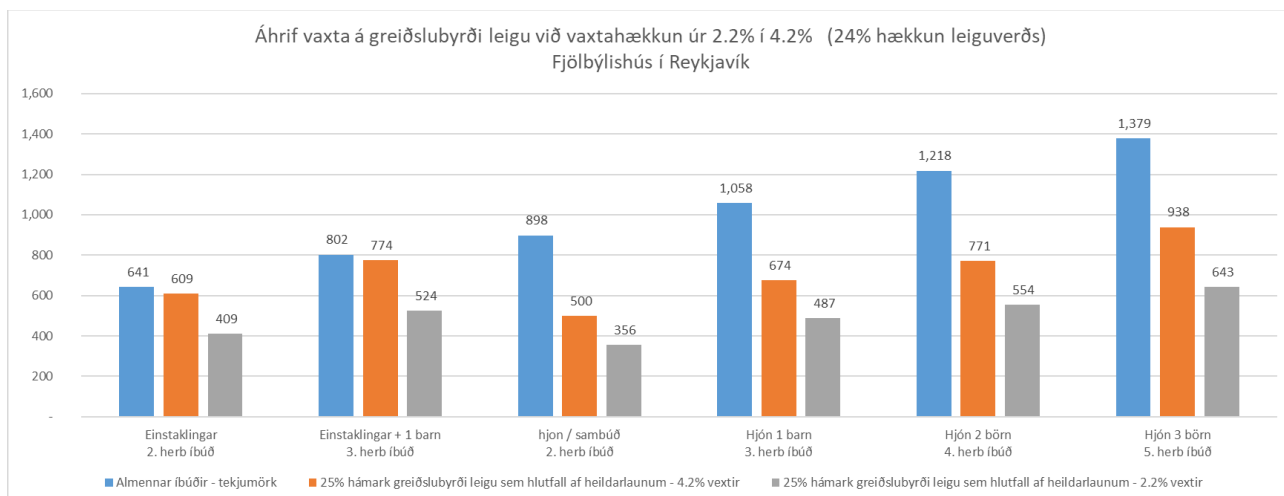
Áhrif vaxta á leiguverð og möguleika leigutaka

Hækkun vaxta hefur mikil áhrif á möguleika að fá leigt í almenna íbúðarkerfinu. Í lögum er kveðið á um að greiðslubyrðgi leigu skuli að meðaltali ekki fara yfir 25% að heildartekjum. Leiguverð hækkar um 24% við hækkun vaxtastigs um 2% en vextir á leiguíbúðarlánnum HMS hafa hækkað úr 2.2% í 4.2%



Markmið laga um almennar íbúðir er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna.

Afleiðing hækkunar byggingarkostnaðar og vaxta eru að færri eiga möguleika á að fá leigt í almenna íbúðakerfinu. Þessi lækkun kemur harðast niður á einstaklingum og einstæðum foreldrum sem þurfa hærri tekjur sem leiðir af sé keðjuverkun skerðingar húsnæðisbóta. Þá verður tekjubíll frá 25% hámarksgræiðslubyrði í tekjuhámark samkvæmt reglugerð um almennar íbúðir það þröngt að hópur sem á rétt á leigu er orðin mjög lítil.



Leiðir til úrbóta

- Álagning milliliða á vexti leiguíbúðarlána HMS stillt í hóf. Gegnsæi aukið.
- HMS gert mögulegt að bjóða val um 3 ára eða 10 ára endurskoðun vaxta og verði heimilað að endurfjármagna eldri lán.
- Endurgreiðsla VSK af vinnu í verkefnum almenna íbúðakerfisins verði aukin.
- Aukið lóðaframboð.
Samhliða þéttingu byggðar þarf að setja aukinn kraft í að brjóta nýtt land. Framkvæmdir við þéttingarreiti ganga hægt og eru dýrar.

Tryggja þarf nægjanlegt lóðaframboð. Íslenski byggingargeirinn er mjög öflugur og hefur getu til að byggja í takt við þarfir markaðarins.

Með auknu framboði lækkar lóðaverð og samkeppni eykst. Það mun ef rétt er að staðið leiða af sé lægra íbúðaverð og aukin gæði. Þá aukast einnig tækifæri minni byggingaraðila sem stuðlar að aukinni nýliðun. Þeir byggingaraðilar sem vanda til verka ná að verða „vörumerki“ sem tryggir kaupendum meira öryggi. Við þekkjum þetta frá árum áður þegar nafn byggingaraðila kom oftar en ekki fram í auglýsingum og algengt var að önnur og jafnvel þriðja kynslóð keypti íbúð af sama aðila.

Fljótt á litið má finna lóðir utan þéttingareita á höfuðborgarsvæðinu undir allt að 18.000 íbúðir. Þessar lóðir eiga að geta orðið byggingarhæfar á næstu misserum. Virði byggingarréttar fyrir þessa íbúða er 2-300 milljarðar án gatnagerðargjalda. Fjármagn til fjárfestinga í samgöngum og innviðum ætti því að vera til staðar.

Úlfarsárdalur er dæmi um verkefni. Þar var gert ráð fyrir 10.000 íbúðum en einungis búið að skipuleggja 1300. Óbyggða svæðið er að lang stærstum hluta í eigu Reykjavíkurborgar en er skilgreint fyrir utan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Til að ná markmiðum og fjölgun íbúða þarf því að endurskoða vaxtamörkin.

Þá er áhugavert til skemmri tíma að skoða lausnir sambærilegar við t.d. CHP Village í Kaupmannahöfn þar sem vandað skammtímahúsnæði er byggt á góðum lóðum sem bíða eftir breyttri nýtingu í náinni framtíð. Það er gert til að viðkomandi húsnæðisúrræði ílengist ekki heldur taki eingöngu á bráðri þörf.

Að lokum má nefna að stíga þarf varlega til jarða í innleiðingu nýrra og hugsanlega íþyngjandi / kostnaðaraukandi ákvæða í byggingareglugerð. Vinna þarf slíkar breytingar í opnu ferli og í samráði við alla hagsmunaaðila.