

## Umsögn um þingsályktunartillögu um byggingu 5.000 leiguíbúða

Sendandi: Íbúðalánasjóður  
Dagsetning: 17. janúar 2018  
Þingmál: 43. mál á 148. löggjafarþingi, sbr. þingskjal 43

Íbúðalánasjóður fagnar þeim áhuga á uppbyggingu leigumarkaðarins sem birtist í tillögunni sem hér er til umsagnar. Þegar kemur að uppbyggingu stöðugs leigumarkaðar fyrir tekjulága með aðkomu hins opinbera er nauðsynlegt að ákvarðanir séu teknar að vel ígrunduðu máli og að fyrir liggi skýr markmið og raunhæfar aðgerðir til að bæta úr stöðu leigjenda, bæði til skemmri og lengri tíma.

### Fjöldi íbúða og tímarammi

Í tillögunni er lagt til að stjórnvöld komi að byggingu að minnsta kosti 5.000 leiguíbúða innan almenna íbúðakerfisins. Ekki er ljóst af orðalagi tillögunnar hvort þær íbúðir sem hér er átt við komi til viðbótar þeim íbúðum sem stjórnvöld hafa nú þegar ákveðið að fjármagna með veittum stofnframlögum og fjárheimildum vegna stofnframlaga í fjárlögum 2018. Frá árinu 2016 hefur Íbúðalánasjóður samþykkt að veita stofnframlög vegna um 900 íbúða og er stór hluti þeirra verkefna í vinnslu. Þá er í greinargerð benti á fyrirliggjandi samkomulög við stéttarfélög um uppbyggingu almennra íbúða næstu árin, en ekki er ljóst hvort þær íbúðir sem þar voru undir teljist með þeim 5.000 íbúðum sem tillagan fjallar um. Íbúðalánasjóður leggur til að þessi atriði séu skýrð betur í tillögunni.

Í tillögunni segir að stjórnvöld skuli koma að uppbyggingu íbúðanna „svo fljótt sem auðið er.“ Það hversu hratt hægt er að byggja 5.000 íbúðir er matskennt atriði og fer meðal annars eftir þeim kröfum sem gerðar eru um hagkvæmi verkefnisins. Þar skiptir máli að uppbygging svo mikils fjölda íbúða á skömmum tíma getur haft ruðningsáhrif á byggingariðnað. Ítrekað hefur verið benti á mikilvægi þess að jafna sveiflur í byggingariðnaði hér á landi, meðal annars þar sem það stuðlar að aukinni hagkvæmni og þar með ódýrari íbúðum. Af þeim sökum er réttara að markmið og stefna stjórnvalda varðandi uppbyggingu húsnæðis sé tilgreind innan tiltekinna tímabila, svo sem á ári hverju, og að sú stefnumótun miði að því að jafna sveiflur í uppbyggingu eftir því sem frekast er unnt.

Vert er að benda á að stjórnvöld hafa takmörkuð úrræði til að hafa áhrif á þann fjölda íbúða sem verða fullbúnar næstu tvö árin, enda tekur um 2-3 ár að fullklára íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu eftir að hafist er handa við undirbúning. Þá er ekki víst hversu mikið svigrúm byggingaraðilar hafa til að auka enn frekar við uppbyggingu íbúða allra næstu misserin. Mikilvægt er að hafa raunhæfar væntingar um hversu hratt íbúðauppbygging getur átt sér stað næstu árin, m.a. með hliðsjón af því hversu mikið vinnuafli er fáanlegt. Því er nauðsynlegt að samhliða uppbyggingu sé einnig ráðist í skjótvirkar aðgerðir sem taka á bráðavanda tekjulágra leigjenda og fólks í húsnæðishraki. Þar má meðal annars nefna kaup á íbúðum til félagslegrar leigu eða til leigu innan almenna íbúðakerfisins.

## Mat á íbúðapörf

Í greinargerð með tillögunni er vísað til greiningar Íbúðalánasjóðs um þörf fyrir íbúðir til ársloka 2019. Greiningin sem vísað er í er frá því snemma á síðasta ári en síðan þá hefur orðið talsverð aukning í nýbyggingum hér á landi og hlutfallslega enn örari fjölgun íbúa. Flókið er að meta þörf fyrir nýjar íbúðir hverju sinni og fer það eftir þeim forsendum sem liggja að baki greiningunni. Um slíkt mat ríkir ávallt óvissa, meðal annars þar sem aðstæður breytast frá einum tíma til annars.

Íbúðalánasjóður vinnur nú að gerð líkans til að aðstoða stjórnvöld við mat á undirliggjandi þörf fyrir nýjar íbúðir. Endanlegar niðurstöður um þörf á nýjum íbúðum næstu tvö árin liggja ekki fyrir en fyrstu niðurstöður benda til þess að skortur á nýjum íbúðum hafi aukist frá því í byrjun síðasta árs, meðal annars vegna mikillar mannfjölgunar. Ekki er útlit fyrir að sú uppbygging sem spáð er á næstu tveimur árum muni duga til að mæta uppsafnaðri þörf miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar. Eins og að framan greinir hafa stjórnvöld hins vegar takmörkuð úrræði til að fjölga nýjum, fullgerðum íbúðum á næstu tveimur árum, þó þau geti haft meiri áhrif til lengri tíma. Eins og fram kemur í greinargerð með þeirri tillögu sem hér er til umsagnar er það mat hagdeildar Íbúðalánasjóðs að byggja þurfi rúmlega 2.000 íbúðir á ári hverju til að mæta þörf. Nánar tiltekið er það mat hagdeildar að 2.200 nýjar íbúðir þurfi á ári hverju til ársins 2040 til að mæta undirliggjandi þörf miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar og breytta aldursamsetningu þjóðarinnar. Til samanburðar voru að meðaltali byggðar um 1.800 íbúðir hér á landi á ári hverju á tímabilinu 2000-2016.

Vert er að taka fram að þessar tölur ná ekki aðeins til leiguíbúða heldur allra íbúða, hvort sem þær eru nýttar til útleigu eða ekki. Erfitt er að leggja mat á rétta skiptingu nýrra íbúða í leiguíbúðir og eignaríbúðir en það fer meðal annars eftir ýmsum lýðfræðilegum þáttum og getur breyst yfir tíma. Þó er ljóst að vægi félagslegra íbúða á húsnæðismarkaði hefur oft verið meira en um þessar mundir. Árið 1995 voru íbúðir innan félagslegra kerfisins um 10.000 talsins en í dag eru félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga um 5.000. Því er afar brýnt að renna fleiri stoðum undir leigumarkað sem ekki er rekinn í hagnaðarskyni með uppbyggingu almennra leiguíbúða, líkt og lagt er til með þeirri tillögu sem hér er til umsagnar.

Virðingarfyllst,

f.h. Íbúðalánasjóðs

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, yfirlögfræðingur