

Hvar á láglaunafólk að búa?

Ábyrgð sveitarfélaganna í húsnæðisupbyggingu.



Jana Eir Víglundsdóttir | Hagfræðingur BSRB

Róbert Farestveit | Sviðsstjóri hagfræði og greiningasviðs ASÍ

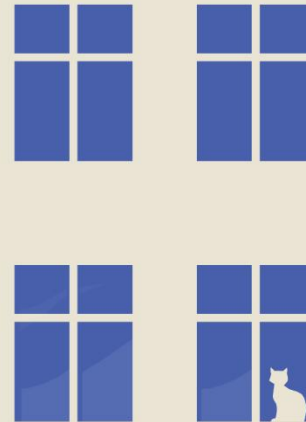


Staða og valkostir leigjenda



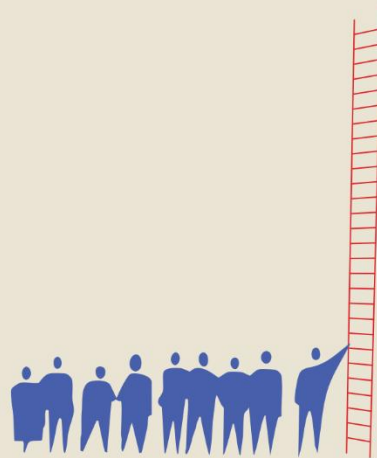
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ Húsnæðisöryggi er grundvöllur velferðar.
- ◆ Heilbrigður húsnæðismarkaður er grundvöllur efnahagslegs stöðugleika.



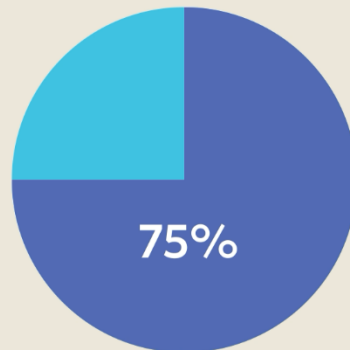
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ ASÍ og BSRB hafa lagt ríka áherslu á húsnæðismál í baráttu sinni fyrir bættum kjörum launafólks, sérstaklega fyrir tekjulægstu hópana innan sinna raða.



Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ Um 75% launafólks á Íslandi eru í aðildarfélögum ASÍ og BSRB.



Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ Um aldamótin hurfu stjórnvöld frá félagslegum lausnum á húsnæðismarkaði.
- ◆ Lögðu þess í stað áherslu á auknar lánveitingar til húsnæðiskaupa.
- ◆ Afleiðingin var fasteignabóla sem sprakk þegar fjármálakerfið á Íslandi varð gjaldþrota haustið 2008.



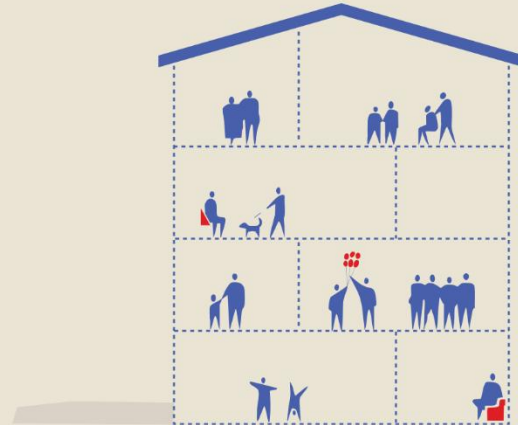
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ Markaðurinn tryggir ekki húsnæðisöryggi fyrir alla hópa.
- ◆ Þess vegna eiga ASÍ og BSRB leigufélag sem myndar sterkustu stoðina í almenna íbúðakerfinu



Stækkandi leigumarkaður

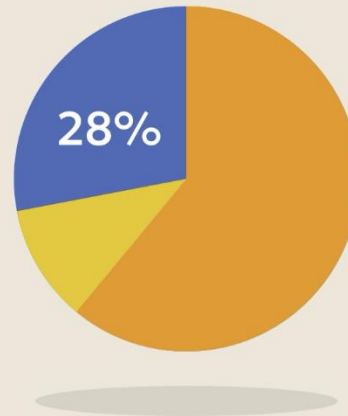
- ◆ Leigumarkaðurinn hefur stækkað eftir efnahagshrunið 2008 og algengara er að vinnandi fólk búi í leiguhúsnæði.



Stækkandi leigumarkaður

Um 28% fullorðinna á leigumarkaði árið 2025.

- Í leiguhúsnæði
- Í eigin húsnæði
- Hjá foreldrum eða í öðrum úrræðum



Heimild: HMS

Stækkandi leigumarkaður

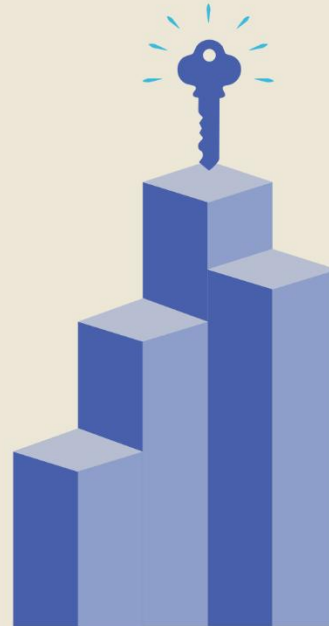
Tæplega fjórðungur barna býr
í leiguhúsnæði.



Heimild: HMS

Stækkandi leigumarkaður

Leigumarkaður er stærri en áður var talið,
þar sem aðfluttir, sem eru frekar á
leigumarkaði, voru vantaddir.



Heimild: HMS

Hverjir eru á leigumarkaði?

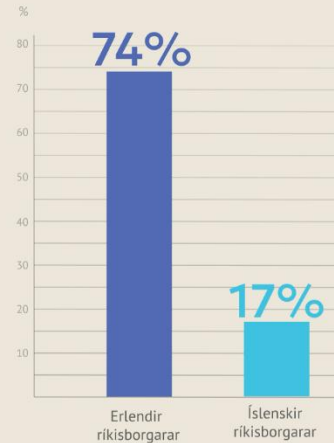
Aðfluttir, ungt fólk og einstæðir foreldrar eru hópar sem eru líklegri til að vera á leigumarkaði.



Heimild: HMS og Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

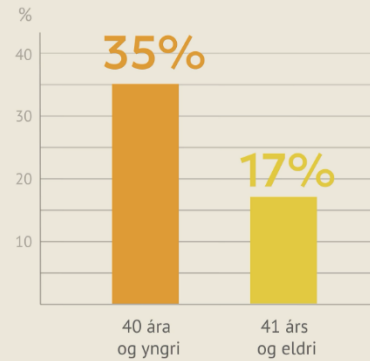
Um 74% erlendra ríkisborgara á vinnumarkaði eru á leigumarkaði en um 17% íslenskra ríkisborgara.



Heimild: HMS

Hverjir eru á leigumarkaði?

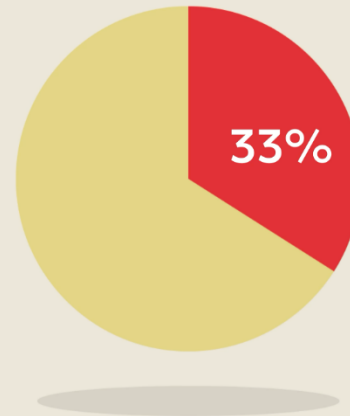
Um 35% launafólks í aldurshópnum fertugt og undir eru á leigumarkaði en hlutfallið er 17% í aldurshópnum yfir fertugt.



Heimild: Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

Tæplega 33% einstæðra foreldra á vinnumarkaði, búa í leiguhúsnæði.

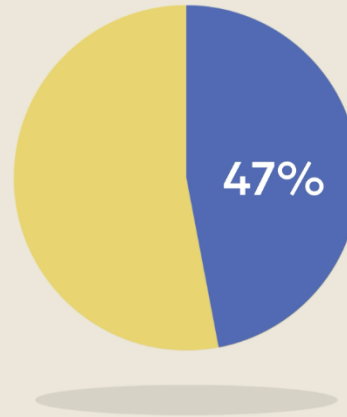


Heimild: Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

Um 47% leigjenda bjuggu við íþyngjandi húsnæðiskostnað* árið 2025.

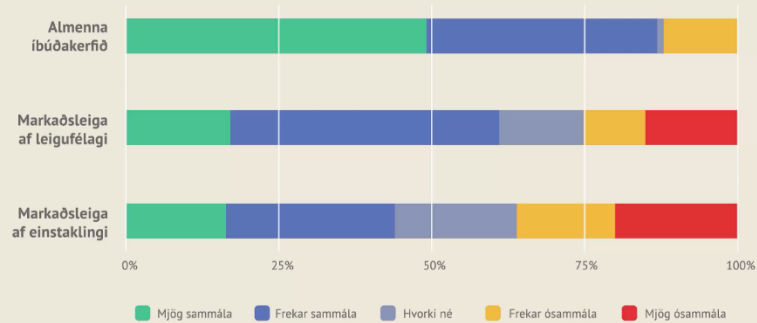
*Húsnæðiskostnaður telst íþyngjandi ef hann er meira en 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.



Heimild: HMS

Húsnæðisöryggi eftir tegund leigusala 2025

“Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi”



Heimild: HMS

Íbúðaverð í hlutfalli við árstekjur



Hlutfall miðað við meðalverð 90fm íbúðar í Kópavogi og ráðstöfunartekjur



Heimild: Hagstofa Íslands og útreikningar ASÍ

Fáir valkostir tekjulágra á húsnæðismarkaði

- ◆ Tekju- og eignamörk almenna íbúðakerfisins
Hámarkstekjur 761.500 kr. (558.188 kr. eftir skatt)
Hámarkseign 9.874.000 kr.
- ◆ Lánþegaskilyrði Seðlabankans
Hámarksveðsetning er 80% (90% fyrir fyrstu kaupendur)
Hámarksgreiðslubyrði er 35% (40% fyrir fyrstu kaupendur)

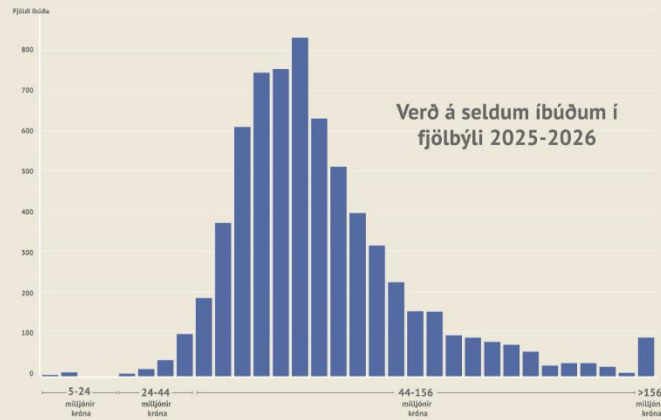


Fáir valkostir tekjulágra á húsnæðismarkaði

- ◆ Einstaklingum með hámarkstekjur almenna íbúðakerfisins er óheimilt að taka lán með greiðslubyrði yfir 223 þúsund á mánuði vegna lánþegaskilyrða.
- ◆ Við núverandi vaxtastig getur sami aðili að hámarki keypt íbúð fyrir 42,5 milljónir að því gefnu að hann hafi eigið fé sem nemur 4,2 milljónum.



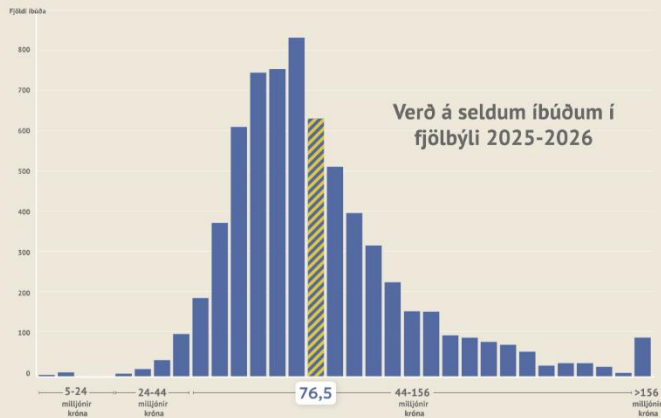
Eru þessar eignir til?



Heimild: HMS og útreikningar ASÍ

Eru þessar eignir til?

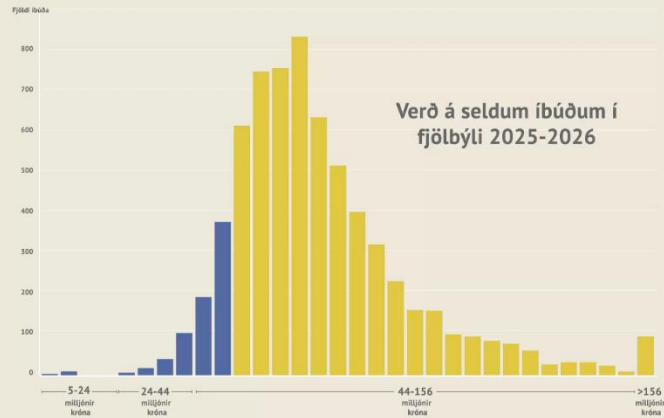
- ◆ Meðalverð á eignum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu var 76,5 milljónir á árunum 2025-2026.



Heimild: HMS og útreikningar ASÍ

Eru þessar eignir til?

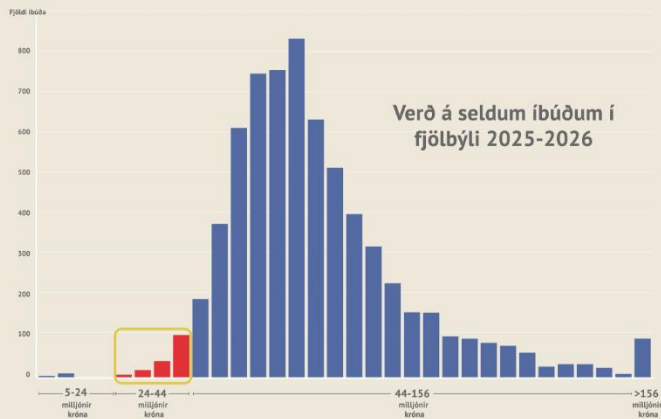
- ◆ 90% af öllum seldum eignum seldist á yfir 52,5 milljónir.



Heimild: HMS og útreikningar ASÍ

Eru þessar eignir til?

- ◆ Einungis um 2,5% seldra eigna samræmdust kaupgetu einstaklings með hámarks-tekjur almenna íbúðakerfisins og 10% eigið fé.



Heimild: HMS og útreikningar ASÍ

Biðlistar eftir almennum leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága

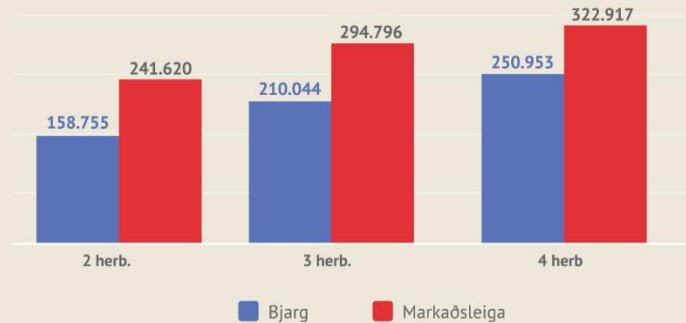


Heimild: HMS



Heimild: HMS

Getur munað 70-80 þúsund krónum á mánuði að komast í Bjarg



Heimild: Leiguverðsjá og Bjarg

Húsnæði fyrir tekjulága

Saga og þróun



Verkamanna- bústaðakerfið



1919

Byggingafélag
Reykjavíkur
stofnað

1929

Lög um verkamanna-
bústaði

1964

Júnísamkomulag
um uppbyggingu
húsnæðis

2002

Lög sem heimiluðu
sölu félagslegra
eignaíbúða á markaði



Efnahagshrunið



02
sem heimiluðu
félagslegra
aibúða á markaði

2003
Aukið framboð íbúðalána
og 90% lán

2008
Efnahagshrunið



Íbúðir verkamanna- bústaða og almenna íbúðakerfisins

Fjöldi íbúða á hverja 100 á vinnumarkaði



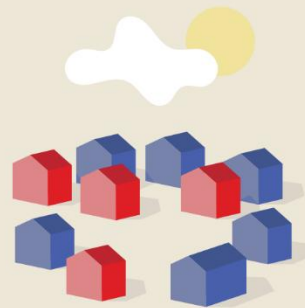
Heimild: HMS og Saga ASÍ

Endurreisn félagslegra lausna í húsnæðismálum



Hvað er almenna íbúðakerfið?

- ◆ Til að bregðast við vaxandi húsnæðisvanda voru húsnæðismál sérstök áhersla í kjarasamningum vorið 2015.
- ◆ Byggja átti 2.300 óhagnaðardrífna íbúðir á árunum 2016-2019.



Hvað er almenna íbúðakerfið?

Í almenna íbúðakerfinu eru framkvæmdir á vegum húsnæðissjálfséignarstofnana fjármagnaðar með **stofnframlögum frá ríkinu og því sveitarfélagi** þar sem húsnæðið er staðsett.



Hvað er almenna íbúðakerfið?

- ◆ Til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.
- ◆ Stofnframlag sveitarfélags þarf að vera 12% af stofnvirði og getur verið í formi fjárframlags, lóðar, afsláttar eða niðurfellingar gjalda.
- ◆ Ríkisframlag fæst aðeins ef sveitarfélagið veitir sitt framlag, sem þarf að vera samþykkt af sveitarstjórn.
- ◆ Ríkisframlagið, sem er veitt í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, er 18% af kostnaði við uppbygginguna eða kaupin.



Hvað er almenna íbúðakerfið?

- ◆ Endurgreiðslur stofnframlaga hefjast þegar lán hafa verið greidd upp.
- ◆ Til lengri tíma er almenna íbúðakerfinu ætlað að verða fjárhagslega sjálfbært.



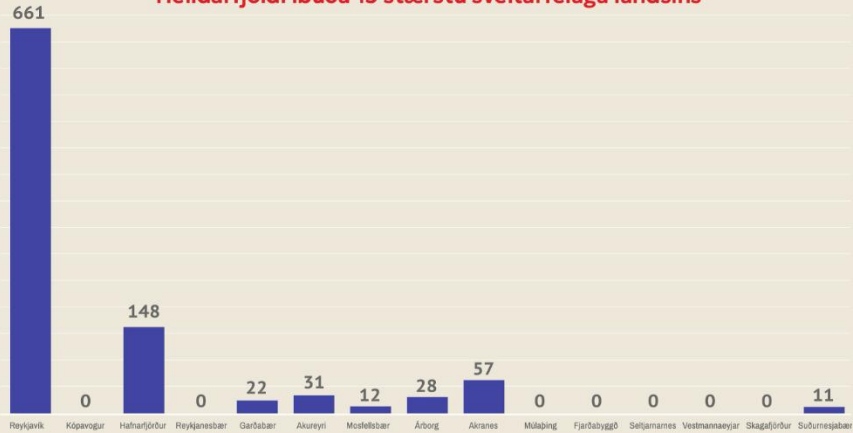
Bjarg

- ◆ ASÍ og BSRB riðu á vaðið með stofnun húsnæðis-
sjálfseignarstofnunarinnar Bjargs fyrir félagsfólk í
aðildarfélögum sínum það sama ár, á hundrað ára
afmæli ASÍ.
- ◆ Félagið er það stærsta sem starfar á grundvelli
laganna.
- ◆ Bjarg er sá hluti kerfisins sem sinnir tekjulágu
fólki á vinnumarkaði.



Íbúðir teknar í notkun hjá Bjargi

Heildarfjöldi íbúða 15 stærstu sveitarfélaga landsins



Heimild: Bjarg

Áform um uppbyggingu ekki gengið eftir



Yfirlýsingar stjórnvalda

Byggja átti **6.900**
óhagnaðardrífna íbúðir á
árunum 2015-2024

2015

Yfirlýsing um
uppbyggingu húsnæðis

2019

Yfirlýsing um stofn-
framlög í tengslum við
kjarasamninga

2022

Rammasamningar um
húsnæðisuppbyggingu.
Bara 4 sveitarfélög sem
hafa undirritað

Yfirlýsing um
stofnframlög í tengslum
við kjarasamninga

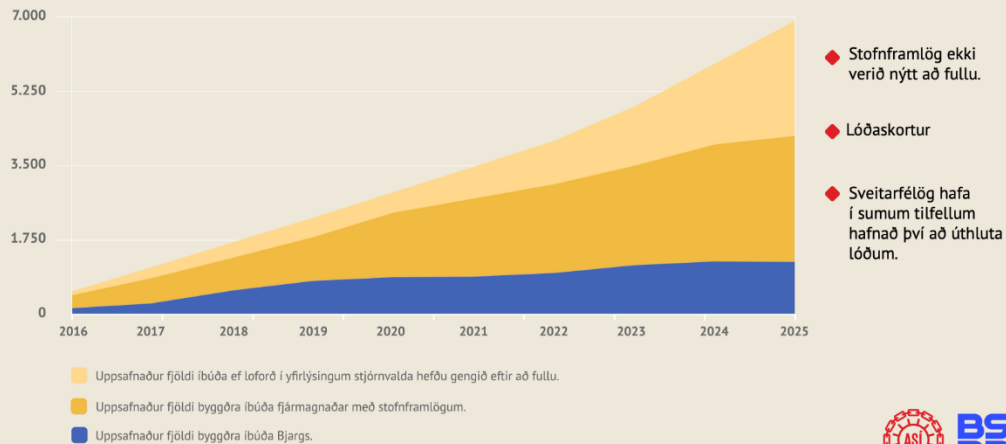
2024

Yfirlýsing um stofn-
framlög í tengslum
við kjarasamninga

Húsnæðistefna
samþykkt á Alþingi með
áherslu á uppbyggingu
innan Almenna kerfisins

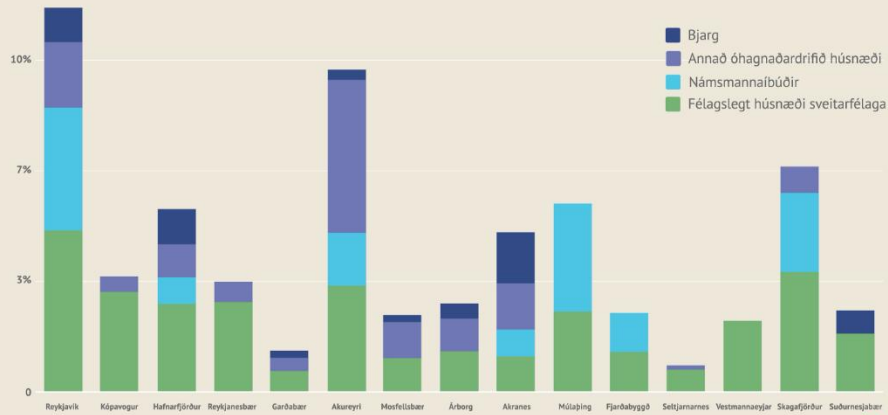


Um 2.700 íbúðum frá markmiðum



Heimild: HMS, Bjarg og yfirlýsingar stjórnvalda

Íbúðir fyrir tekjulága eftir tegund og sveitarfélögum árið 2025

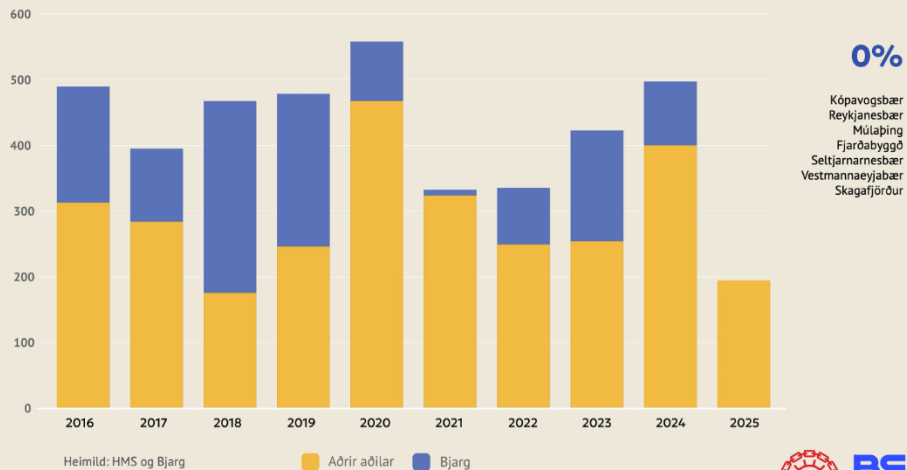


Hlutfall af heildarfjölda íbúða sveitarfélags



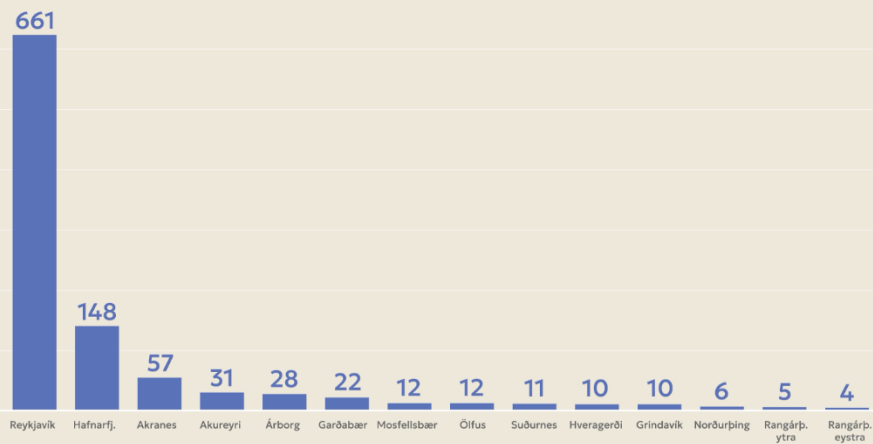
Heimild: HMS og Bjarg

Lítið byggt fyrir tekjulágt folk á vinnumarkaði



Heimild: HMS og Bjarg

Um þúsund íbúðir teknar í notkun hjá Bjargi

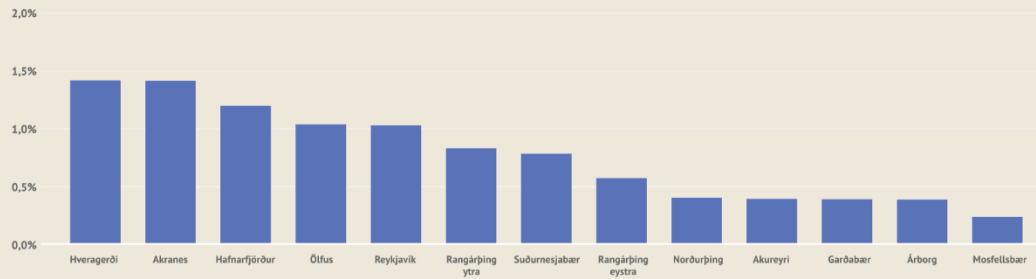


Íbúðir í útleigu hjá Bjargi. Byggðar íbúðir sem afhentar hafa verið sveitarfélögum ekki meðtaldar.



Heimild: Bjarg

Uppbygging innan Bjargs eftir sveitarfélögum



Heimild: Bjarg og HMS

Íbúðir í útleigu hjá Bjargi af heildarfjölda íbúða í sveitarfélagi



Heimild: Bjarg

Púsundir bíða þess að komast að hjá Bjargi



Fjöldi á biðlista hjá Bjargi eftir sveitarfélagi



Heimild: Bjarg

Framtíð almenna íbúðakerfisins

44/1998. Lög um húsnæðismát:

5. gr.: Sveitarstjórn ber ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.

Sveitarfélög þurfa að tryggja framboð á óhagnaðardrífnu húsnæði í samræmi við rammasamkomulag um húsnæðisupbyggingu.



Takk fyrir

