

Hvar á láglounafólk að búa?

Ábyrgð sveitarfélaganna í húsnæðisupbyggingu.



Jana Eir Víglundsdóttir | Hagfræðingur BSRB
Róbert Farestveit | Sviðsstjóri hagfræði og greiningasviðs ASÍ

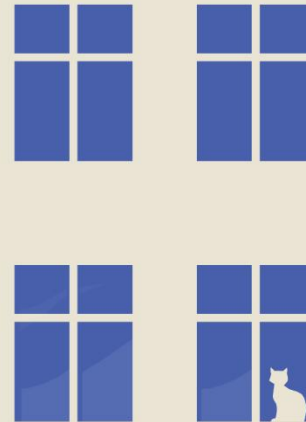


Staða og valkostir leigjenda



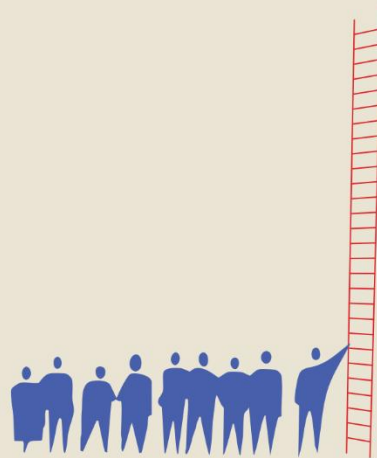
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

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



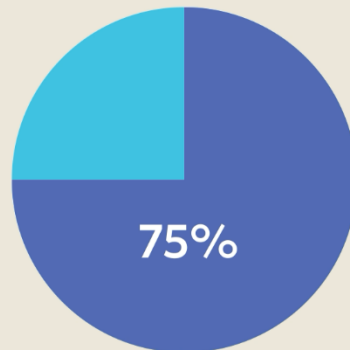
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

- ◆ 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.



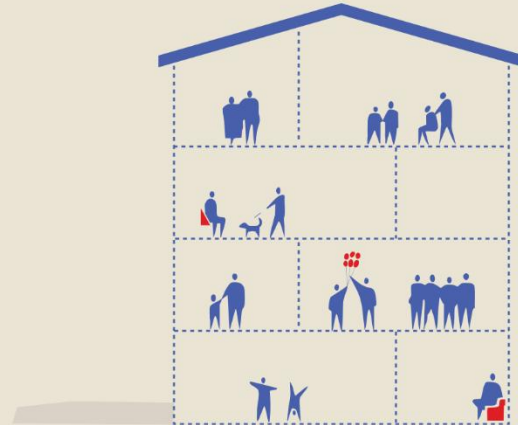
Húsnæðisöryggi ASÍ og BSRB

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



Stækkandi leigumarkaður

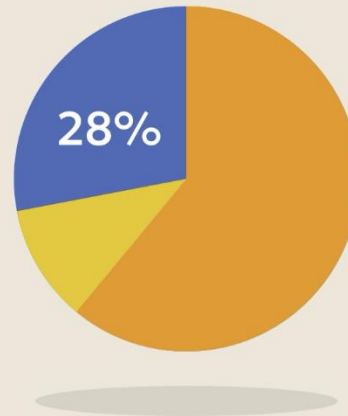
- ◆ Leigumarkaðurinn hefur stækkað eftir efnahagshrunið 2008 og algengara er að vinnandi fólk búi í leiguhúsnæði.



Stækkandi leigumarkaður

Um 28% fullorðinna á leigumarkaði árið 2025.

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



Heimild: HMS

Stækkandi leigumarkaður

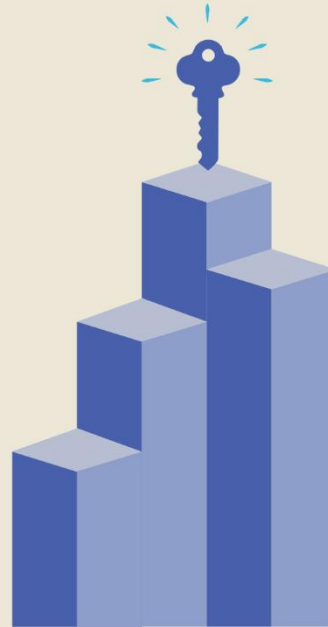
Tæplega fjórðungur barna býr
í leiguhúsnæði.



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?

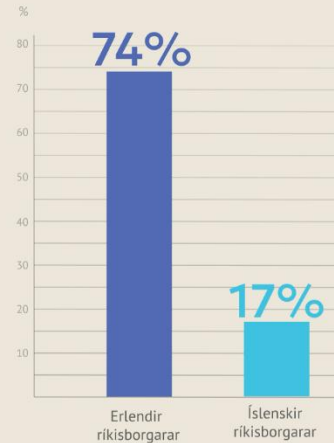
Aðfluttir, ungt fólk og einstæðir foreldrar eru hópar sem eru líklegri til að vera á leigumarkaði.



Heimild: HMS og Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

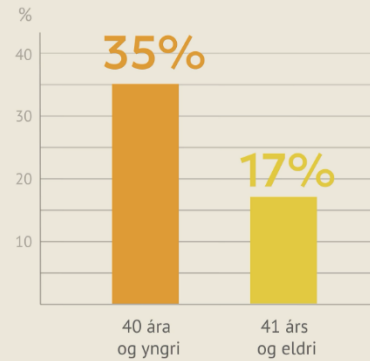
Um 74% erlendra ríkisborgara á vinnumarkaði eru á leigumarkaði en um 17% íslenskra ríkisborgara.



Heimild: HMS

Hverjir eru á leigumarkaði?

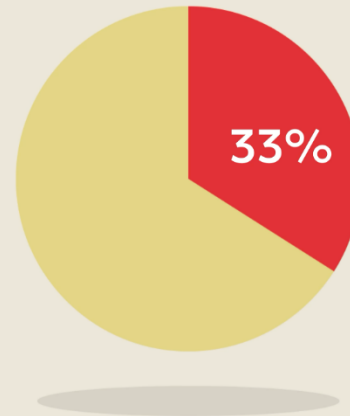
Um 35% launafólks í aldurshópnum fertugt og undir eru á leigumarkaði en hlutfallið er 17% í aldurshópnum yfir fertugt.



Heimild: Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

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

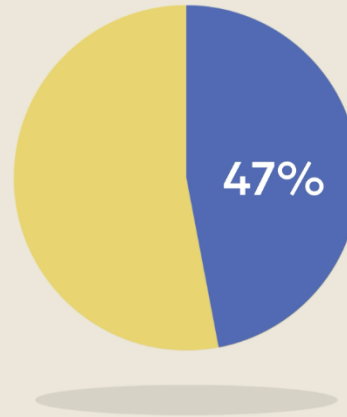


Heimild: Varða, rannsóknastofnun vinnumarkaðarins

Hverjir eru á leigumarkaði?

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

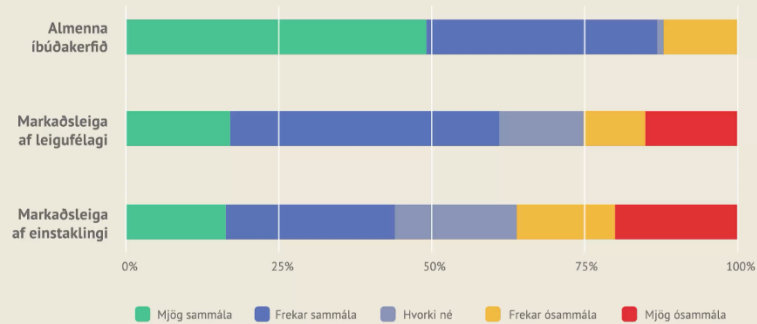
*Húsnæðiskostnaður telst íþyngjandi ef hann er meira en 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.



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)

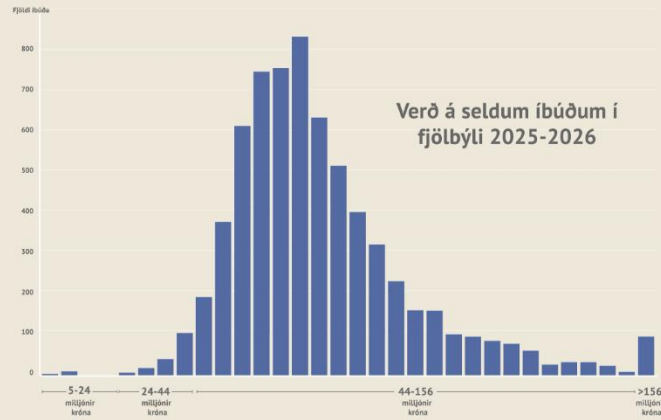


Fáir valkostir tekjulágra á húsnæðismarkaði

- ◆ 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.

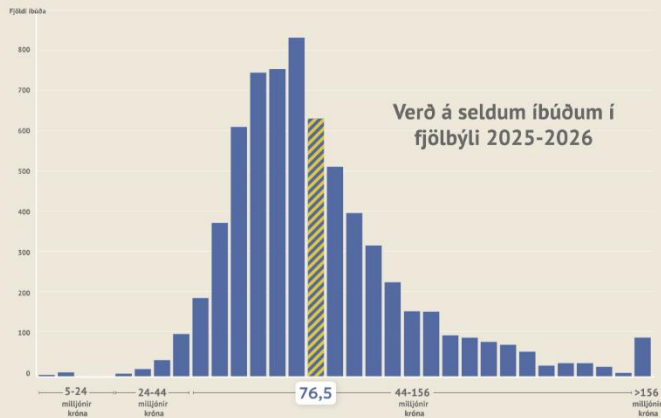


Eru þessar eignir til?



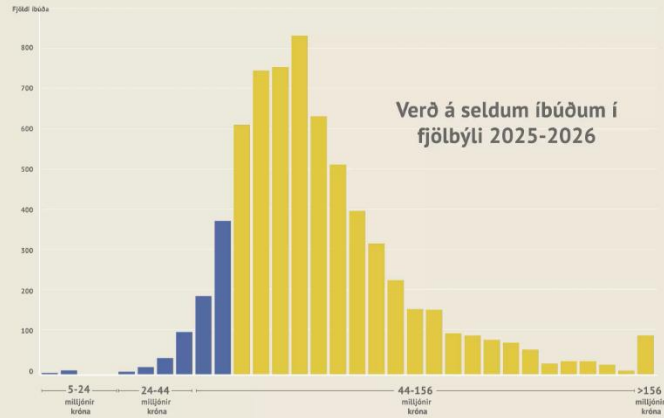
Eru þessar eignir til?

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



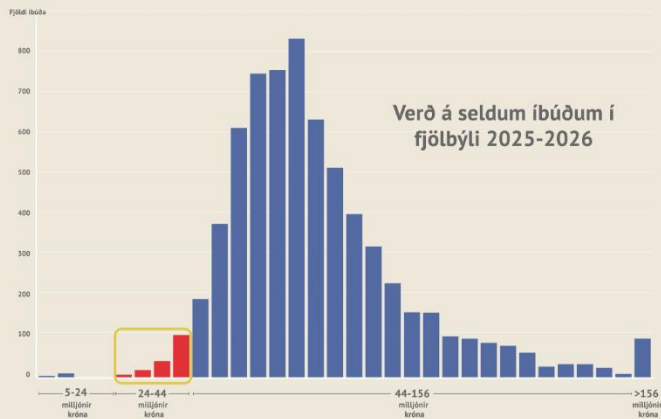
Eru þessar eignir til?

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



Eru þessar eignir til?

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



Biðlistar eftir almennum leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága

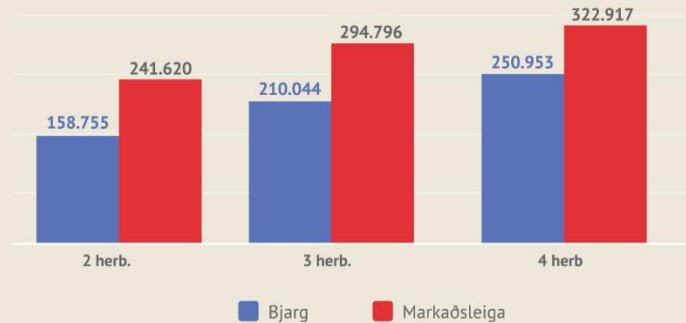


Heimild: HMS



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



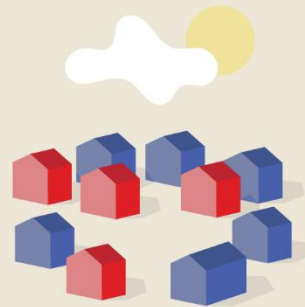
Heimild: HMS og Saga ASÍ

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.



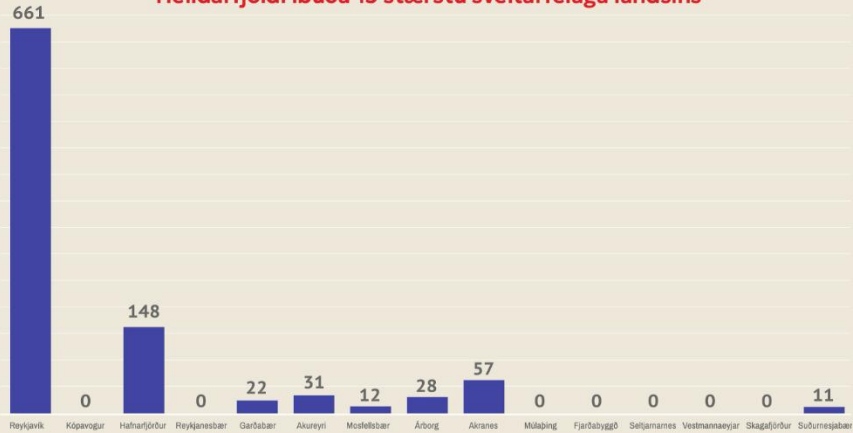
Bjarg

- ◆ ASÍ og BSRB riðu á vaðið með stofnun húsnæðis-sjálfsfseignarstofnunarinnar 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

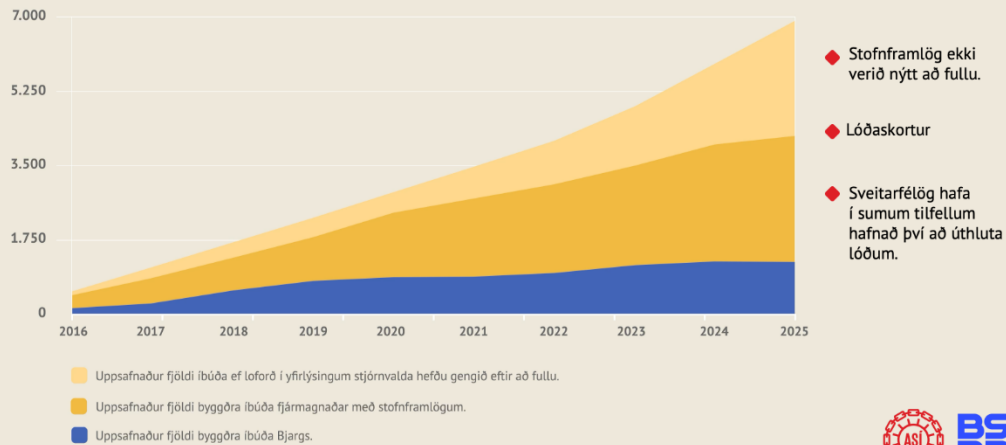
2024

Yfirlýsing um stofn-
framlög í tengslum
við kjarasamninga

Húsnæðistefna
samþykkt á Alþingi með
áherslu á uppbyggingu
innan Almenna kerfisins

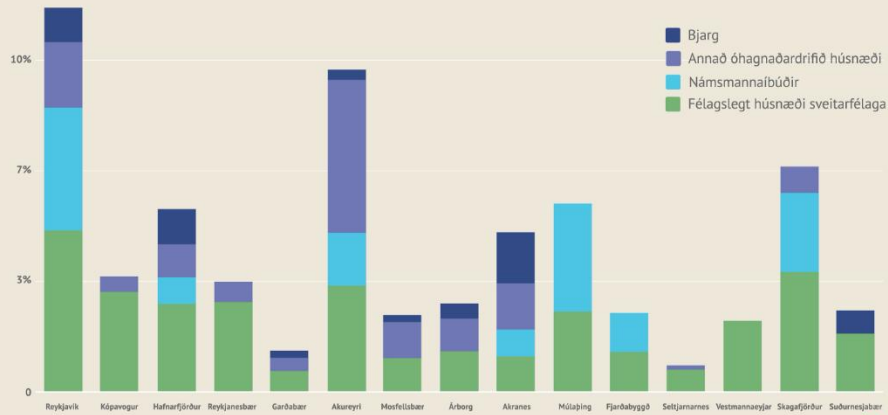


Um 2.700 íbúðum frá markmiðum



Heimild: HMS, Bjarg og yfirlýsingar stjórnvalda

Íbúðir fyrir tekjulága eftir tegund og sveitarfélögum árið 2025

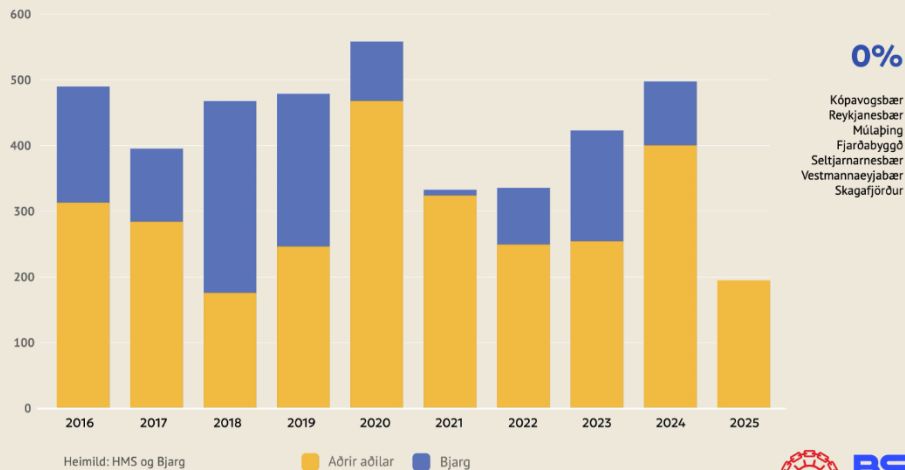


Hlutfall af heildarfjölda íbúða sveitarfélags



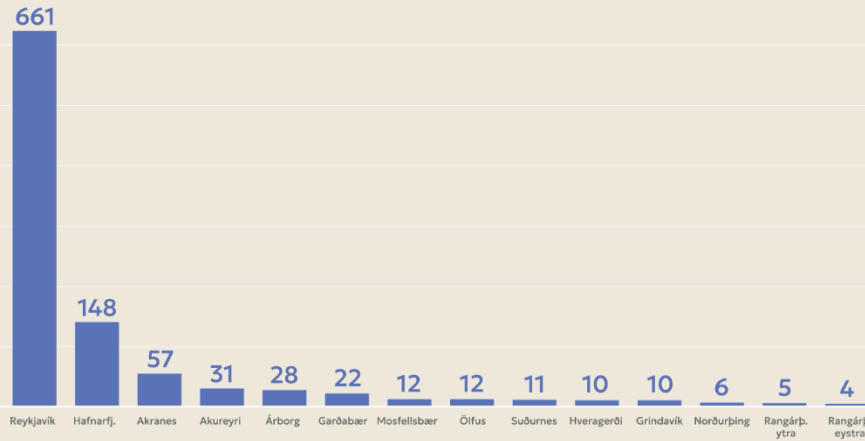
Heimild: HMS og Bjarg

Lítið byggt fyrir tekjulágt folk á vinnumarkaði



Heimild: HMS og Bjarg

Um þúsund íbúðir teknar í notkun hjá Bjargi

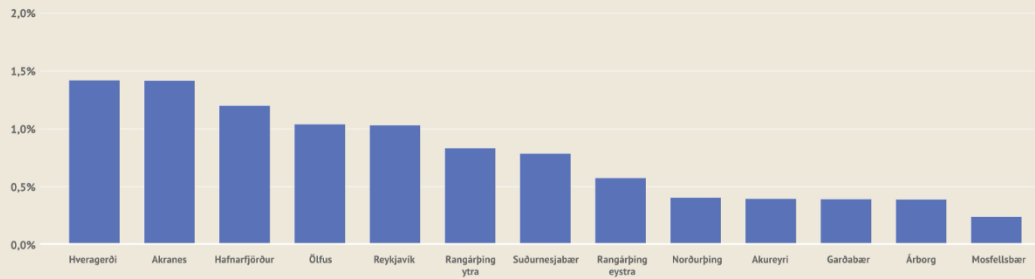


Íbúðir í útleigu hjá Bjargi. Byggðar íbúðir sem afhentar hafa verið sveitarfélögum ekki meðtaldar.



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: Bjargi

Framtíð almenna íbúðakerfisins

44/1998. Lög um húsnæðismál:

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

