# Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi - útfærsla og kostnaðarmat

Kynning

10.4.2014

# Félagsleg húsnæðisstefna ASÍ

**Meginmarkmið**

- Að tryggja að byggt sé nægjanlegt magn af félagslegu íbúðarhúsnæði sem ætlað er fyrir tekjulágar fjölskyldur
- Að tryggja að húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið stjórnvalda og að hún sé varin fyrir skyndilegri hækkun
- Að koma í veg fyrir það til lengdar að til verði stéttskipt íbúamynstur með aðlaðandi húsnæðislausnum fyrir breiðan hluta landsmanna

**Hlutamarkmið**

- Að leigutakar séu varðir fyrir utanaðkomandi húsaleiguhækkun vegna markaðsaðstæðna eins vel og hægt er, eins og t.d. vaxtahækkunum eða breytingum á fasteignaverði
- Að íbúðirnar haldi viðunandi verð- og gæðastigi
- Að útgjöld hins opinbera vegna þessa kerfis verði viðunandi að teknu tilliti til meginmarkmiðanna
- Að félagslega íbúðarkerfið verði í framtíðinni sjálfbært, en þurfi bein framlög hins opinbera þar til
- Að félagslega íbúðakerfið styðji við efnahagsleg markmið um jöfnun hagsveiflunnar

# Ramminn

- Húsnæðissamvinnufélög
  - Danska fyrirmyndin - nokkrar lagabreytingar nauðsynlegar
  - Deildaskiptar byggingaframkvæmdir
- Húsnæðisveðlánastofnanir
  - Lágmörkun fjármagnskostnaðar ( er ekki forsenda ný félagslegs húsnæðiskerfis )
- Múrsteinsstyrkir
  - Framlög sveitarfélaga til lækkunar á byggingakostnaði
  - Vaxtarsamningar við ríkið
  - Öruggt húsnæði
- Leiga hófleg og þak á hækkanir
- Kerfið í umsjón sveitarfélaganna
  - Framlög, samningar við ríkið, eftirlit o.fl.
  - 20-25% íbúða ráðstafað af sveitarfélaginu
- Sjálfbær vöxtur og endurnýjun

# Útleiga

- Almenna reglan m.v. fjölskyldur með tekjur undir neðri fjórðung
- Sveitarfélög geta vísað á 25% lausra íbúða sem gengur fyrir biðlistum
- Íbúar hafi forgang innan kerfisins.
  - Getur átt við um breyttar fjölskylduaðstæður (þ.e. stærri íbúðir), meiri gæði eða flutning milli hverfa/sveitarfélaga
  - Hefur ekki áhrif á fjölda eigna sem losna fyrir nýja leigjendur, aðeins stærð, gæði eða staðsetningu
- Mikilvægt að móta reglur um blöndun m.v. félagslegar aðstæður og þjóðarbrot til að forðast „ghetto-myndun“

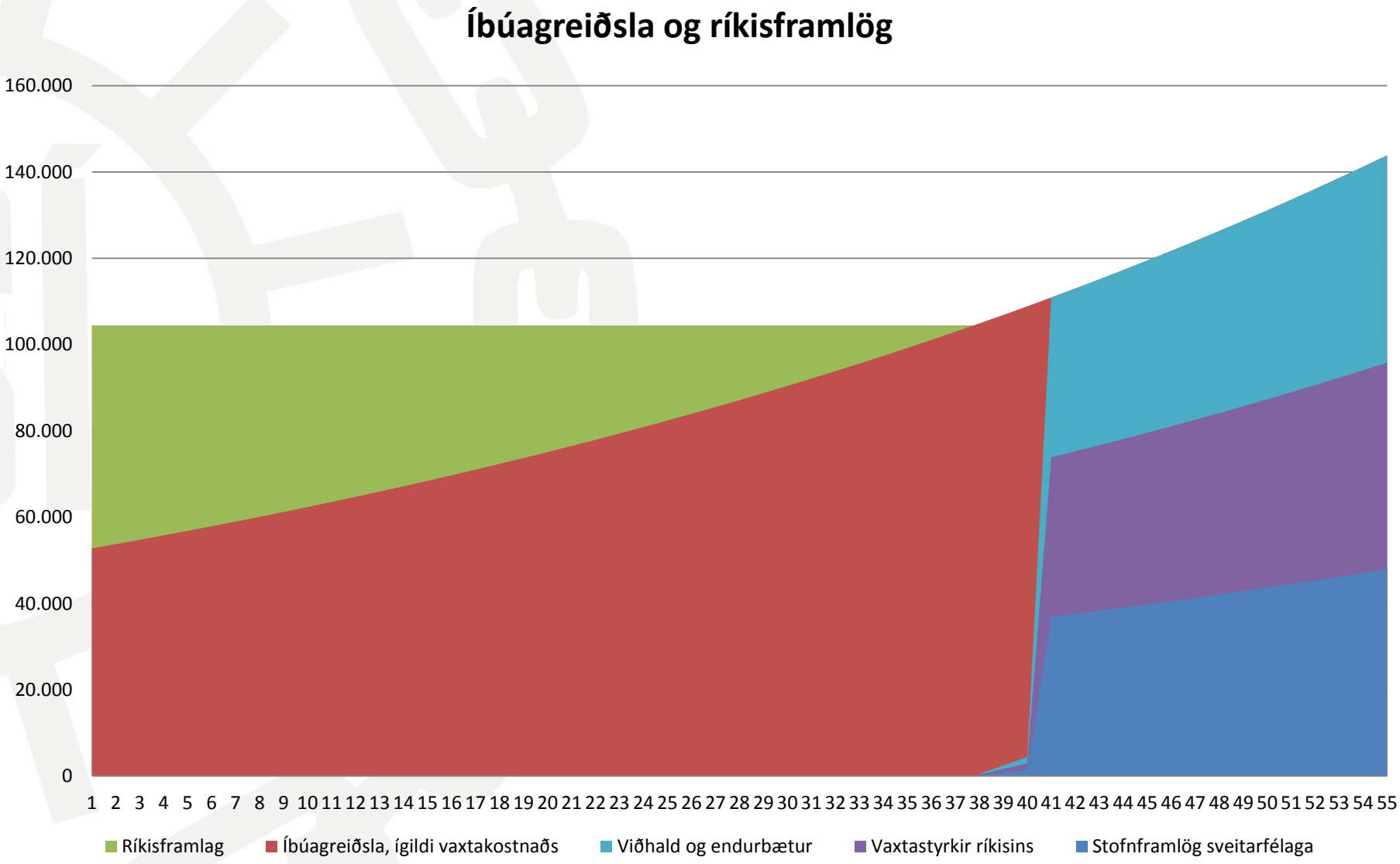
# Fjármögnun

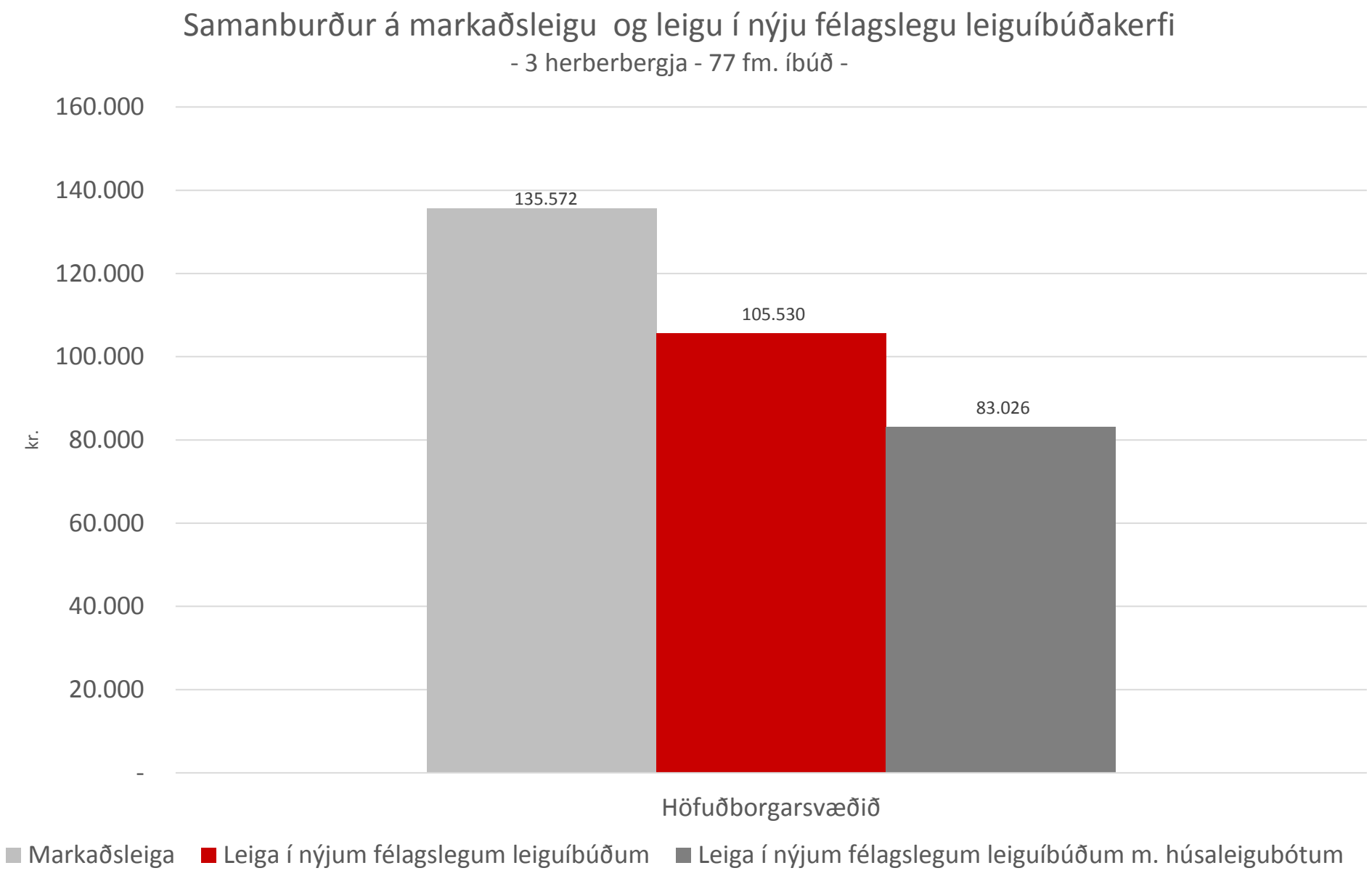
- **Framlag íbúa er 2%**
  - Framlagið er endurgreitt þegar viðkomandi flytur út.
- **Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%**
  - Framlagið er vaxtalaust og verður endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður leyfa, en þó eigi síðar en eftir 50 ár.
- **Lán frá húsnæðisveðlánastofnun er 84%**
  - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðislána.
  - Samkvæmt sérstökum „vaxtasamningi“ greiðir ríkið til húsnæðissamvinnufélagsins hluta vaxtakostnaðar vegna lánsins þ.a. greiðsla íbúanna af láninu verður föst og óháð undirliggjandi fjármögnun lánsins (3%).
  - Lánstími er 40 ár.
  - Sveitarfélögin veita ábyrgð fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins. Þetta ábyrgðarhlutfall gildir allan lánstímann.

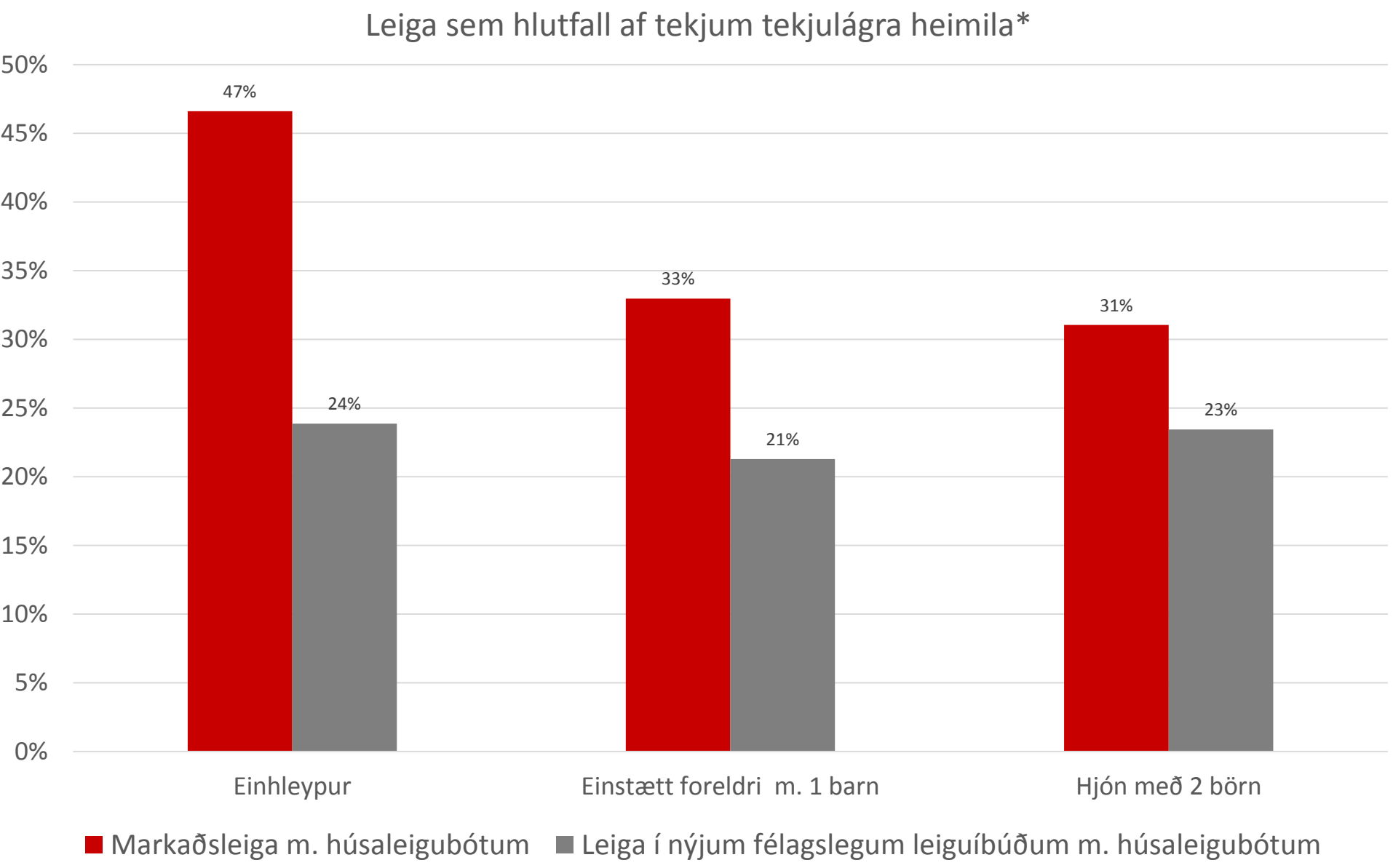
# Verð meðalíbúðar

| | | Höfuðborgarsvæðið | Landsbyggðin |
|---|---|---|---|
| Meðal markaðsverð íbúðar | 77,4 fm | 21.105.965 | 14.715.307 |
| Stofnframlag sveitarfélags | 14% | 2.954.835 | 2.060.143 |
| Eigið framlag íbúa (búseturéttargjald) | 2% | 422.119 | 294.306 |
| Lán frá Húsnæðisveðlánastofnun: 6,5% nafnvextir (óverðtr), lánstími 40 ár | 84% | 17.729.010 | 12.360.858 |

# Sjálfbærni


Íbúagreiðsla og ríkisframlög
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55
Ríkisframlag
Íbúagreiðsla, ígildi vaxtakostnaðs
Viðhald og endurbætur
Vaxtastyrkir ríkisins
Stofnframlög sveitarfélaga


Samanburður á markaðsleigu og leigu í nýju félagslegu leiguíbúðakerfi
- 3 herberbergja - 77 fm. íbúð -
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
-
kr.
135.572
105.530
83.026
Höfuðborgarsvæðið
Markaðsleiga
Leiga í nýjum félagslegum leiguíbúðum
Leiga í nýjum félagslegum leiguíbúðum m. húsaleigubótum




* Heimilstekjur í neðri fjórðunig tekjudreifingar

# Átaks er þörf

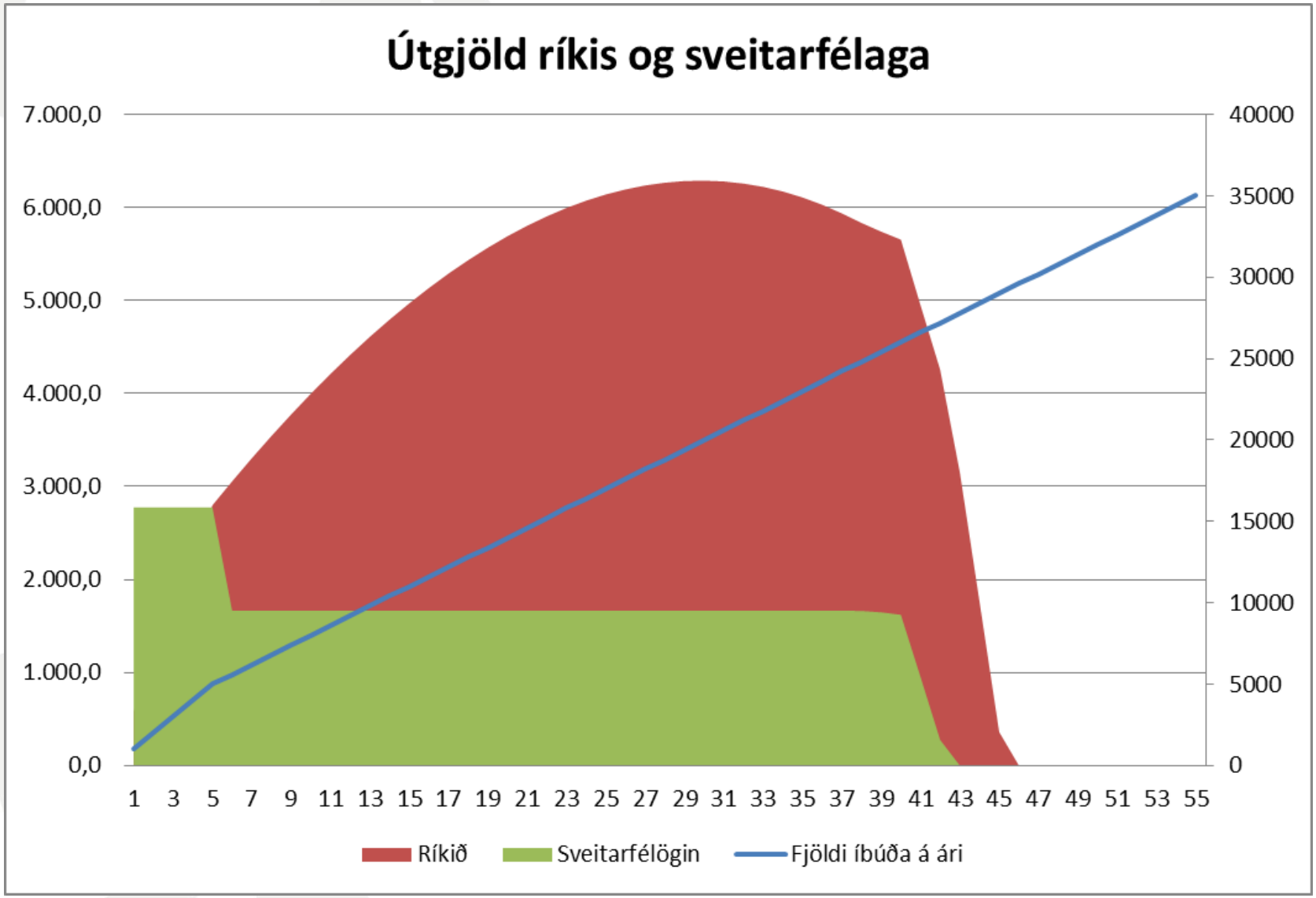
- 1000 íbúðir á ári í 5 ár
  - 800 á höfuðborgarsvæðinu
  - 200 á landsbyggðinni
- 600 íbúðir á ári eftir það
  - 480 á höfuðborgarsvæðinu
  - 120 á landsbyggðinni
- Hlutfall þessara íbúða af heildamagni íbúða að teknu tilliti til þess húsnæðis sem nú er flokkað sem félagslegar lausnir
  - Eftir 5 ár 7,4%
  - Eftir 20 ár 12,4%
  - Eftir 40 ár 18,1%
  - Eftir 50 ár 21%

# Hvað kostar átakið

- Þróun framlaga ríkis og sveitarfélaga m.v. framangreindar forsendur

| | 1 ár | 5 ár | 10 ár | 20 ár | 30 ár | 40 ár | 50 ár |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Framlög ríkisins í milljónum kr. á ári | 582,6 | 2.799,3 | 3.998,1 | 5.692,0 | 6.289,7 | 5.655,6 | 0,0 |
| Framlög sveitarfélaga í milljónum kr. á ári | 2.775,9 | 2.775,9 | 1.665,5 | 1.665,5 | 1.665,5 | 1.621,3 | 0,0 |

# Hvað kostar átakið



# Næstu skref

- Samvinnuhópur velferðarráðuneytisins hefur lokið störfum
  - Sátt um nýja leið fjármögnunar
  - Fallist á tillögur ASÍ
- Nýtt félagslegt húsnæðiskerfi – næsta vers
  - Verkefnastjórn velferðarráðuneytisins er að störfum
  - Fellst hún á tillögur ASÍ?
- Kynnum þá leið sem ASÍ vill fara