



SAMTÖK SUNNLENSKRA SVEITARFÉLAGA

**Húsnæðismál á Suðurlandi
Niðurstöður könnunar**

Mars 2014

1. Inngangur

Á undanförnum misserum hafa orðið verulegar breytingar á húsnæðismarkaðnum á Suðurlandi. Vegna efnahagshrunsins haustið 2008 og afleiðinga þess hafa margir íbúðareigendur misst eignir sínar til lánastofnana. Fjölmargar íbúðir standa auðar en tæplega helmingur þeirra eru leigður út. Fyrstu árin eftir hrun var efnahagslífið í kyrrstöðu en síðustu 2 - 3 ár hefur atvinnulífið tekið við sér og þá einkum ferðaþjónustan og vöxturinn þar orðið hvað mestur hér á Suðurlandi. Þessi þróun hefur orðið til þess að verulegur skortur er á íbúðarhúsnæði sem ekki hefur verið hægt að bæta úr, mestmegnis vegna þess að mikill munur er víða á Suðurlandi á stofnkostnaðarverði og markaðsvirði íbúða, einkum þá austarlega í landshlutanum. Til að bregðast við þessu hafa lánastofnanirnar annars vegar verið hvattar til að leigja út þær auðu íbúðir sem þær eiga og hins vegar hafa komið fram hugmyndir um að byggingu leiguhúsnæðis og þá hugsanlega með einhverri aðkomu sveitarfélaga.

Til að fá betri yfirsýn um vandann hafa Samtök sunnlenskra sveitarfélaga gert könnun meðal sveitarfélaga og lánastofnana um stöðu húsnæðismála á Suðurlandi. Spurt var um húsnæði í eigu sveitarfélaganna, íbúðir í byggingu, framboð á lóðum o.fl. Þá var könnuð afstaða þeirra til aðkomu að byggingu leiguíbúða og spurt um mat þeirra á húsnæðisþörf. Leitað var til lánastofnana um fjölda íbúða í þeirra eigu og um hlutfall auðra og leigðra íbúða.

2. Ítarlegar niðurstöður

2.1 Húsnæði sveitarfélaga

Eins og fram kemur á töflunni eiga sveitarfélögin 332 íbúðir en rúmlega 40 % þeirra eru félagslegar íbúðir, þar af eiga stærstu sveitarfélögin Árborg og Vestmannaeyjabær bróðurpartinn og sama gildir um íbúðir fyrir aldraða. Íbúðir fyrir starfsmenn sveitarfélaga er einkum að finna í fámennari sveitarfélögunum, í flestum tilfellum íbúðir fyrir skólastjóra og kennara. Tvö sveitarfélög skera sig úr hvað varðar almennar leiguíbúðir þ.e. Sveitarfélagið Hornafjörður og Rangárþing eystra. Leiguverð er svipað hjá sveitarfélögunum, í flestum tilfellum á bilinu 800 - 900 kr. pr. m² á mánuði.

Tafla 1

Íbúðir í eigu sveitarfélaga á Suðurlandi						
Sveitarfélag	Félagslegar íbúðir	Eldri borgara íbúðir	Starfsmanna íbúðir	Almennar íbúðir	Íbúðir samtals	Leiguverð pr. M ²
Sveitarfélagið Hornafjörður	15	8		19	42	1045 - 1150
Skaftárhreppur	2	8	7		17	661 - 785
Mýrdalshreppur			6	2	8	702 - 879
Rangárþing eystra	11			14	25	715 - 732
Rangárþing ytra *	8		7	7	22	1.100
Vestmannaeyjar	22	36			58	943
Ásahreppur *					0	
Skeiða- og Gnúhverjahreppur		1	1		2	239-662
Flóahreppur	1		3	1	5	35 - 110þús
Sveitarfélagið Árborg	63	24			87	935 - 1338
Hrunamannahreppur	2	6	5	7	20	814 - 890
Bláskógabyggð	11		2	3	16	789 - 1133
Grímsnes- og Grafningshreppur				6	6	820 - 940
Hveragerði	2				2	737
Sveitarfélagið Ölfus	11	11			22	709
Samtals	148	94	31	59	332	835**
* 8 íbúðir í sameign með Ásahreppi						
** Meðalverð						

2.2 Þörf fyrir leiguhúsnæði

Varðandi spurninguna um þörf fyrir leiguhúsnæði er niðurstaðan mjög skýr því í 13 af 15 sveitarfélögum er talin þörf á auknu leiguhúsnæði. Sú niðurstaða er alveg í samræmi við niðurstöður nýútkominnar skýrslu um framtíðarskipan húsnæðismála þar sem kemur fram að í 84% sveitarfélaga á landsbyggðinni er talinn vera skortur á leiguhúsnæði. Miðað við svör sveitarfélaganna um hve margar leiguíbúðir vantaði má gróflega áætla að þær séu á bilinu 150 - 200 og þá helst 2ja til 3ja herbergja íbúðir. Blendin viðhorf eru til beinnar aðkomu sveitarfélaga að byggingu almennra leiguíbúða. Í meirihluta sveitarfélaganna er talið að markaðurinn eigi að leysa vandann en þó er ljóst að í sumum tilfellum eru sveitarfélög tilbúin að hliðra til með gatnagerðargjöld og hugsanlega að kaupa hluta þeirra íbúða sem byggðar yrðu.

Tafla 2

Þörf fyrir leiguhúsnæði								
Sveitarfélag	Já	Nei	Fjöldi íbúða	2ja herb	3ja herb	4ra herb	5 herb	Afstaða til aðkomu sveitarfélaga að byggingu leiguhúsnæðis
Sveitarfélagið Hornafjörður	x		4 til 6	x	x			Neikvæð
Skaftárhreppur	x		10		x	x		Jákvæð
Mýrdalshreppur	x		?	x	x	x		Jákvæð
Rangárþing eystra	x		ca 5	x	x			Markaður leysir
Rangárþing ytra	x		4 til 6	x				Þátttaka í Húsakynnum*
Vestmannaeyjar	x		?	x	x			Neikvæð
Ásahreppur		x						Þátttaka í Húsakynnum
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	x		?		x	x		Óljós
Flóahreppur		x						Neikvæð
Sveitarfélagið Árborg	x		60-100					Hugsanleg þátttaka
Hrunamannahreppur	x		10	x	x			Ekki verið rætt
Bláskógabyggð	x		?	x	x			Neikvæð - markaður leysir
Grímsnes- og Grafningshreppur	x		5 til 6		x	x		Neikvæð
Hveragerði	x		20+	x	x	x	x	Ekki verið rætt
Sveitarfélagið Ölfus	x		?		x	x		Hugsanleg þátttaka
Samtals	13	2						

2.3 Húsaleigubætur

Á meðfylgjandi töflu má sjá fjölda þeirra sem fá húsaleigubætur eða rúmlega 1100 einstaklingar. Um er að ræða bæði almennar húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur. Þá er mikilvægt að taka með í reikninginn að í mörgum tilfellum er um að ræða húsaleigubætur til námsmanna í háskólum og framhaldsskólum í Reykjavík og víðar en með lögheimili á Suðurlandi. Erfitt er því að álykta um húsaleigumarkaðinn út frá þessum tölum auk þess sem svartur markaður er að öllum líkindum til staðar.

Tafla 3

Húsaleigubætur í árslok 2013	
Sveitarfélag	Húsaleigubætur fjöldi
Sveitarfélagið Hornafjörður	93
Skaftárhreppur	20
Mýrdalshreppur	18
Rangárþing eystra	65
Rangárþing ytra	60
Vestmannaeyjar	102
Ásahreppur	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	24
Flóahreppur	18
Sveitarfélagið Árborg	383
Hrunamannahreppur	43
Bláskógabyggð	41
Grímsnes- og Grafningshreppur	50
Hveragerði	109
Sveitarfélagið Ölfus	87
Samtals	1113

2.4 Íbúðir í byggingu og framboð á lóðum

Hjá sveitarfélögunum eru nú tæplega 230 íbúðir í smíðum, langflestar í sveitarfélaginu Árborg, 178 talsins, eða rúmlega þrjár af hverjum fjórum. Athyglisvert er að nú eru að hefjast framkvæmdir við byggingu 10 íbúða í Vík í Mýrdal en þar hefur verið mikill húsnæðisskortur vegna stóraukinnar ferðaþjónustu og einnig vegna þeirrar staðreyndar að um 30% allra íbúða/húsa í Vík eru frístundahús. Þá veur athygli að engar íbúðir eru nú í smíðum í Sveitarfélaginu Hornafirði. Ljóst er að verulega aukningu þarf í byggingum á Suðurlandi til að mæta þeirri þörf sem er til staðar. Nægilegt framboð af tilbúnum lóðum virðist fyrir hendi til að mæta þeirri aukningu.

Tafla 4

Íbúðir í byggingu og framboð á lóðum á Suðurlandi		
Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Fjöldi lóða tilbúnar
Sveitarfélagið Hornafjörður	0	35
Skaftárhreppur	0	1
Mýrdalshreppur *	10	20
Rangárþing eystra	11	16
Rangárþing ytra	14	22
Vestmannaeyjar	13	55
Ásahreppur		
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2	16
Flóahreppur	0	
Sveitarfélagið Árborg	178	292
Hrunamannahreppur	2	17
Bláskógabyggð	7	15
Grímsnes- og Grafningshreppur	2	31
Hveragerði	17	14
Sveitarfélagið Ölfus	18	19
	226	553
* Bygging tveggja raðhúsa að hefjast		

2.5 Húsnæði lánastofnana

Á meðfylgjandi töflu kemur fram að um 460 íbúðir eru í eigu lánastofnana, langflestar í eigu Íbúðalánasjóðs eða um 76%. Af þessum 460 íbúðum eru um 45% í leigu en hinar standa auðar. Taka verður fram að ástand auðu íbúðanna er mjög mismunandi og sumar þarfnast verulegra viðgerða áður en þær yrðu leigðar. Að hluta til standa þær auðar vegna þess að lánastofnanirnar hyggjast selja þær við fyrsta tækifæri.

Tafla 5

Heildarfjöldi íbúða banka og lánastofnana á Suðurlandi			
Banki/lánastofnun	Auðar/til sölu	Í leigu	Heildarfj.
Íbúðalánasjóður	179	175	354
Arionbanki	7	6	13
Íslandsbanki	31	15	46
Landsbanki Íslands	33	12	45
Sparisjóður Vestmannaeyja	1	2	3
Samtals	251	210	461

Íbúðir lánastofnana eftir sveitarfélögum

Dreifing þessara íbúða eftir sveitarfélögum er mjög mismunandi. Langflestar þeirra eru í Sveitarfélaginu Árborg eða 218 sem er tæplega helmingur allra íbúðanna. Alls eru 123 íbúðir í Ölfusi og í Hveragerði. Þannig eru um 75% allra þessara íbúða á svokölluðu Árborgarsvæði, en á því svæði búa um 47% íbúa Suðurlands. Athygli vekur hve fáar íbúðir í eigu lánastofnananna eru á Hornafirði og í V-Skaftafellssýslu eða aðeins tvær.

Tafla 6

Íbúðir á Suðurlandi í eigu lánastofnana eftir sveitarfélögum			
Sveitarfélag	Auðar/til sölu *	Í leigu	Heildarfj.
Sveitarfélagið Hornafjörður	1	0	1
Skaftárhreppur	0	0	0
Mýrdalshreppur	0	1	1
Rangárþing eystra	4	11	15
Rangárþing ytra	12	11	23
Vestmannaeyjar	14	4	18
Ásahreppur	0	0	0
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1	12	13
Flóahreppur	0	2	2
Sveitarfélagið Árborg	130	88	218
Hrunamannahreppur	1	6	7
Bláskógabyggð	8	17	25
Grímsnes- og Grafningshreppur	3	12	15
Hveragerði	36	30	66
Sveitarfélagið Ölfus	41	16	57

3. Helstu niðurstöður

Helstu niðurstöður þessar könnunar og ályktanir sem af þeim má draga eru eftirfarandi:

1. Veruleg þörf virðist vera fyrir leiguhúsnæði nánast alls staðar á Suðurlandi sem stafar annars vegar af öflugra atvinnulífi og aukinni eftirspurn og hins vegar vegna misvægis stofnkostnaðar íbúðarhúsnæðis og markaðsvirðis.
2. Sveitarfélögin hafa mjög mismunandi afstöðu til aðkomu sveitarfélaganna að byggingu íbúðarhúsnæðis.
3. Mjög fáar íbúðir eru í byggingu á svæðinu nema helst í Sveitarfélaginu Árborg en nægilegt framboð er á tilbúnum byggingarlóðum víðast hvar á svæðinu.
4. Um 250 íbúðir í eigu lánastofnana standa nú auðar. Mikilvægt er að því verði hraðað eins og kostur er að selja þessar íbúðir eða leigja þær út.
5. Stjórnvöld þurfa að marka húsnæðisstefnu til framtíðar sem meðal annars þarf að fela í sér að brugðist verði við sértækum vanda landsbyggðarinnar sem lýsir sér í ósamræmi byggingarkostnaðar og markaðsvirðis húseigna.