

Íbúðaskorturinn eykur húsnæðiskostnað um 58%



Sigurður Stefánsson Ljósmynd/Aðsend

Aðsend grein úr Morgunblaðinu

Staðan á húsnæðismarkaði – skortur, íbúðaskuld og met í verðhækkunum – hefur gríðarleg áhrif á afkomu heimilanna. Húsnæðisliðurinn vegur nú 58% meira í útgjöldum heimila en árið 2002.

Íbúðaskorturinn á Íslandi, sem HMS telur vera um 15 þúsund íbúðir, er eina haldbæra skýringin á því að húsnæðisverð á Íslandi hefur hækkað meira hér á landi en í nokkru öðru landi innan OECD, ef frá er talið Tyrkland. Hækkunin frá árinu 2015 er 72%, sem er tólföld hækkan á við Svíþjóð og níföld hækkan í samanburði við Noreg. Hækkun íbúðaverðs hefur hrif á húsnæðislið verðbólguælinga sem þýðir að 60% af allri verðbólgu á síðasta áratug má rekja til hækkunar á húsnæðisverði. Há verðbólga hefur síðan haldið uppi hærra vaxtastigi hér á landi en þekkist í nærliggjandi löndum. Hækkun íbúðaverðs leggst því á almenning með margvíslegum hætti.

Horft framhjá lýðpróun

Fyrir liggur að skipulagsáætlanir og uppbyggingaráform sveitarfélaga, einkum á höfuðborgarsvæðinu, byggjast á úreltum gögnum. Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins tekur hvorki tillit til fólksfjölgunar sem verið hefur frá árinu 2015 né lýðpróunar sem einkennist af ört minnkandi fjölskyldustærð. Afleiðingarnar eru að raunveruleg íbúðapörf hefur verið stórlega vanmetin. Að auki hafa skipulagsyfirvöld horft fram hjá því að einkum er þörf fyrir minni íbúðir fyrir barnlaus hjón eða einstaklinga. Þannig hefur verið ýtt á byggingu of stórra íbúða sem ekki er þörf fyrir og seljast ekki og leiða því til sóunar sem greiða þarf fyrir.

67% ofmat – vísað í ranga átt

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins ráðgerir að 1.000 nýjar íbúðir veiti 2.500 íbúum þak yfir höfuðið. Hún er röng. Þegar áhrif lýðpróunar eru skoðuð sést að 1.000 nýjar íbúðir veita aðeins 1.500 íbúum þak yfir höfuðið. Skipulagsyfirvöld á höfuðborgarsvæðinu ofmeta um 67% fjölda þeirra sem nýjum íbúðum er ætlað að hýsa.

Þegar forsendur í skipulagi eru úreltar og rangar þá kemur ekki á óvart að skipulagið vísi borgurum og byggingaraðilum í rangar áttir og byggðar séu íbúðir sem ekki er þörf fyrir. Lýðþróunin varpar með skýrum hætti ljósi á að samfélagið vantar minni íbúðir en á sama tíma eru byggðar stærri íbúðir. Á sama tíma eru samfélög í kringum okkur að vinna í því að breyta og fækka stórum íbúðum fyrir minni vegna minnkandi fjölskyldustærðar. Það er ekki gert hér á landi þrátt fyrir skýra þróun um minnkandi fjölskyldustærð. Afleiðinginn er sú að meðalfermetrum á íbúa í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu mun fjölga um 23% á næstu 15 árum.

Skipulagið tvöfaldar húsnæðiskostnað

Almenningur á Íslandi greiðir hátt íbúðaverð dýrum dómum. Húsnæði hefur hækkað meira og hraðar en aðrar nauðsynjar á Íslandi á undanfórnum árum og áratugum. Húsnæðisliður vó 19% af öllum útgjöldum árið 2002 en árið 2024 vó hann 30%, eða 58% meira. Útgjöld vegna ferða og flutninga standa í stað, og eru í 16% á sama tímabili.

Þar sem meðalfermetrum á hvern íbúa mun fjölga um 23% á næstu 15 árum er ljóst að áframhaldandi þrýstingur verður á húsnæðiskostnað. Núverandi stefnu skipulagsyfirvalda þarf að breyta. Í ljósi þess að langan tíma tekur að breyta skipulagi og hraða uppbyggingu í þéttbýli eru allar líkur á að íbúðaskortur aukist á höfuðborgarsvæðinu á næsta áratug með þeim afleiðingum að húsnæðið mun vega enn þyngra í útgjöldum heimila í nánustu framtíð. Ef hækkunin verður línuleg út frá stærð húsnæðis mun hlutfall húsnæðisliðar hækka úr 19% árið 2002 í 37% árið 2040 hið minnsta þar sem húsnæðisliðurinn hefur hækkað hraðar en önnur útgjöld heimilanna á undanfórnum árum. Tvöföldun á húsnæðiskostnaði eykur verulega á ójöfnuð og misskiptingu í samfélaginu þvert á vilja almennings.

Brýnasta hagsmunamál almennings

Það liggur því í augum uppi að langbrýnasta hagsmunamál almennings á Íslandi er að ná tökum á húsnæðismálum. Einungis með stórauðinu framboði af lóðum og nýjum íbúðum sem mæta þörfum almennings, og vinna þannig á hinni gríðarlegu íbúðaskuld, er hægt að koma jafnvægi á húsnæðismarkaðinn, sem er grunnforsenda þess að ná tökum á stjórnlausum húsnæðiskostnaði almennings. Takist það rýmkast hagur almennings til mikilla muna.

Sigurður Stefánsson, framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Netfang