



## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Borgarráð

**Sendandi:** Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

### **Umsögn um tillögu borgarráðsfulltrúa Sósíalístaflokks Íslands um úttekt á eignarhaldi íbúða í Reykjavík**

Á fundi borgarráðs þann 7. júlí 2022 var lögð fram svohljóðandi tillaga borgarráðsfulltrúa Sósíalístaflokks Íslands:

*Borgarráð leggur til að framkvæmd verði úttekt í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu á stöðu eignarhalds á húsnæðismarkaðnum og áhrif þess á framboð og verðlag. Hlutfall íbúðarhúsnæðis í eigu lögaðila eða einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð verði kannað. Jafnframt mun úttektin fela í sér að kanna hversu margir einstaklingar eiga eina íbúð, hversu margir tvær, þrjár og svo áfram. Það sama skal kannað hjá lögaðilum. Fjöldi og umfang leigusala skal kannaður og áætlun þeirra um afkomu. Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunarfé leigjenda og eigenda skal einnig vera kannaður. Framkvæmd úttektar skal ákveðin og útfærð nánar í samráði við Umhverfis- og skipulagssvið og æskilegt að henni verði lokið eigi síðar en í árslok 2022.*

Tillögunni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með bréfi skrifstofu borgarstjórnar, dags. 17. ágúst 2022.

#### **Umsögn:**

Tekið er undir það sjónarmið sem fram kemur í greinargerð með tillögunni að mikilvægt sé að borgin geri úttektir á stöðu húsnæðismála sem miði „að því að fá heildstæða sýn á húsnæðismálin og eignarhald íbúða í Reykjavík.“ Góð yfirsýn og greining á húsnæðismarkaði er enda mikilvæg forsenda upplýstrar og faglegar ákvarðanatöku í málaflokknum. Tillagan er margþætt og felst í því að afla svara við a.m.k. níu spurningum:

1. Hlutfall íbúðarhúsnæðis í eigu lögaðila.
2. Hlutfall íbúðarhúsnæðis í eigu einstaklinga með fleiri en eina íbúð.
3. Hversu margir einstaklingar eigi eina íbúð.
4. Hversu margir einstaklingar eigi tvær íbúðir, þrjár eða fleiri.
5. Hversu margir lögaðilar eigi eina íbúð
6. Hversu margir lögaðilar eigi tvær íbúðir, þrjár eða fleiri.
7. Fjöldi og umfang leigusala og áætluð afkoma.
8. Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunarfé leigjenda.
9. Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunarfé eigenda.

Það er ljóst að svaranna við þessum spurningum þarf að leita á ýmsum stöðum. Hér verður talið upp nokkuð af því sem nú þegar hefur verið gert, ásamt því sem settar eru fram tillögur um næstu skref:



### 1. Hlutfallslega skipting á eignarhaldi íbúða í Reykjavík skv. HMS

Í tillögunni er vísað til talna frá Þjóðskrá Íslands varðandi eignarhald á íbúðarhúsnæði og því rétt að taka fram að greining og utanumhald þessara gagna hafa nú verið færðar í umsjón Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Samkvæmt tölum HMS stendur hlutfall einstaklinga á landinu öllu sem eiga eina íbúð í 62,3% í upphafi árs 2023. Hlutfallið hefur lækkað úr 72,1% árið 1994. Á sama tíma hefur hlutfall lögaðila sem eiga fleiri en eina íbúð hækkað úr 8,1% í 14,7%.

Í mars 2023 spurðist skrifstofa borgarstjóra og borgarritara fyrir um það hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hvort hægt væri að fá sundurgreindar tölur fyrir Reykjavík svo svara mætti hluta þeirra spurninga sem settar eru fram í tillögunni. Í svari frá stofnuninni segir að ekki sé hægt að fá niðurbrotnar tölur eða kalla þær fram með auðveldum hætti. Alltaf þurfi að beita sérstakri úrvinnslu á gögnin, m.a. út frá kennitölum félaga og félagaforum. Í svarinu kom þó einnig fram að áform séu uppi um að birta þessar upplýsingar betur sundurgreindar í næstu útgáfu húsnæðisáætlanagerfis stofnunarinnar.

Við mögulega frekari útfærslu og úrvinnslu er vert að huga hér sérstaklega að lýsandi og nákvæmum skilgreiningum á eignarhaldi húsnæðis, þannig að vel sé hægt að greina húsnæði eftir mismunandi notkunar- og búsetuformum (s.s. langtíma- eða skammtímaútleigu, búseturétti eða öðru) sem og ólíkum félagaforum og hvort um sé að ræða blandað eignarhald, opinbera eða einkaeigu.

### 2. Áhrif skammtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til ferðafólks á húsnæðismarkaðinn

Í þessu samhengi eignarhalds á íbúðarhúsnæði, ráðstöfun þess og áhrifum á fólk á húsnæðismarkaði er vert að geta þess að áður hafa verið gerðar greiningar á áhrifum skammtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til ferðafólks á húsnæðismarkaðinn. Hér má nefna rannsókn Anne-Cécile Mermet um áhrif Airbnb á húsnæðismarkað í miðborg Reykjavíkur frá árinu 2019. Rannsóknin þótti gefa vísbendingar um að útleiga húsnæðis hefði hjálpað húseigendum í vanda að halda eignum sínum en að útleigan hefði einnig leitt til þrýstings á húsnæðismarkað. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun á næstunni afla upplýsinga, m.a. um hvort kalla þurfi eftir nýjum greiningum.

### 3. Frekari greiningar í samstarfi Reykjavíkurborgar og HMS

Reykjavíkurborg, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Innviðaráðuneytið gerðu nýverið með sér samkomulag um aukið framboð á íbúðarhúsnæði í Reykjavík á árunum 2023 til 2032 en það var samþykkt í borgarráði 5. janúar sl. Samkomulagið hvílir á rammasamningi ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 12. júlí 2022 og sem lagður var fram í borgarráði 11. ágúst 2022.

Í 4. lið aðgerðaáætlunar í 7. gr. samkomulagsins (bls. 3) er kveðið á um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun „vinni að því að þróa og betrubæta greiningar varðandi húsnæðisparfir einstakra félagshópa (s.s. sértæk búsetuúrræði), þannig að betri yfirsýn skapist, m.a. hvernig þessum þörfum er mætt í einstökum sveitarfélögum og dreifist á milli þeirra.“

Enn fremur er í aðgerð 5 lagt fyrir að stofnunin „vinni greiningu á biðlistum sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félagasamtaka og þeir [verði] samræmdir.“

Þann 12. janúar sl. var svo lagt fram í borgarráði erindisbréf starfshóps starfsfólks umhverfis- og skipulagssviðs og skrifstofu borgarstjóra og borgarrita. Hópnum er ætlað að innleiða fyrrgreindan húsnæðissáttmála og samkomulag af hálfu Reykjavíkurborgar og að með honum starfi bakhópur sviðsstjóra og sérfræðinga.



Reykjavíkurborg

Hér er lagt til að horft verði til þess sem þegar hefur verið ákveðið á vettvangi Reykjavíkurborgar og í samstarfi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og talið er upp hér að framan. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og starfshópi um innleiðingu húsnæðissáttmála verði falið að skoða í samvinnu við HMS, og e.a. aðra aðila, hvort og þá hvernig svara megi þeim spurningum sem fram koma í tillögunni fyrir og við næstu uppfærslu húsnæðisáætlunar.

Þorsteinn Gunnarsson  
borgarritari