

Almar Guðmundsson, framkvæmdastjóri SI

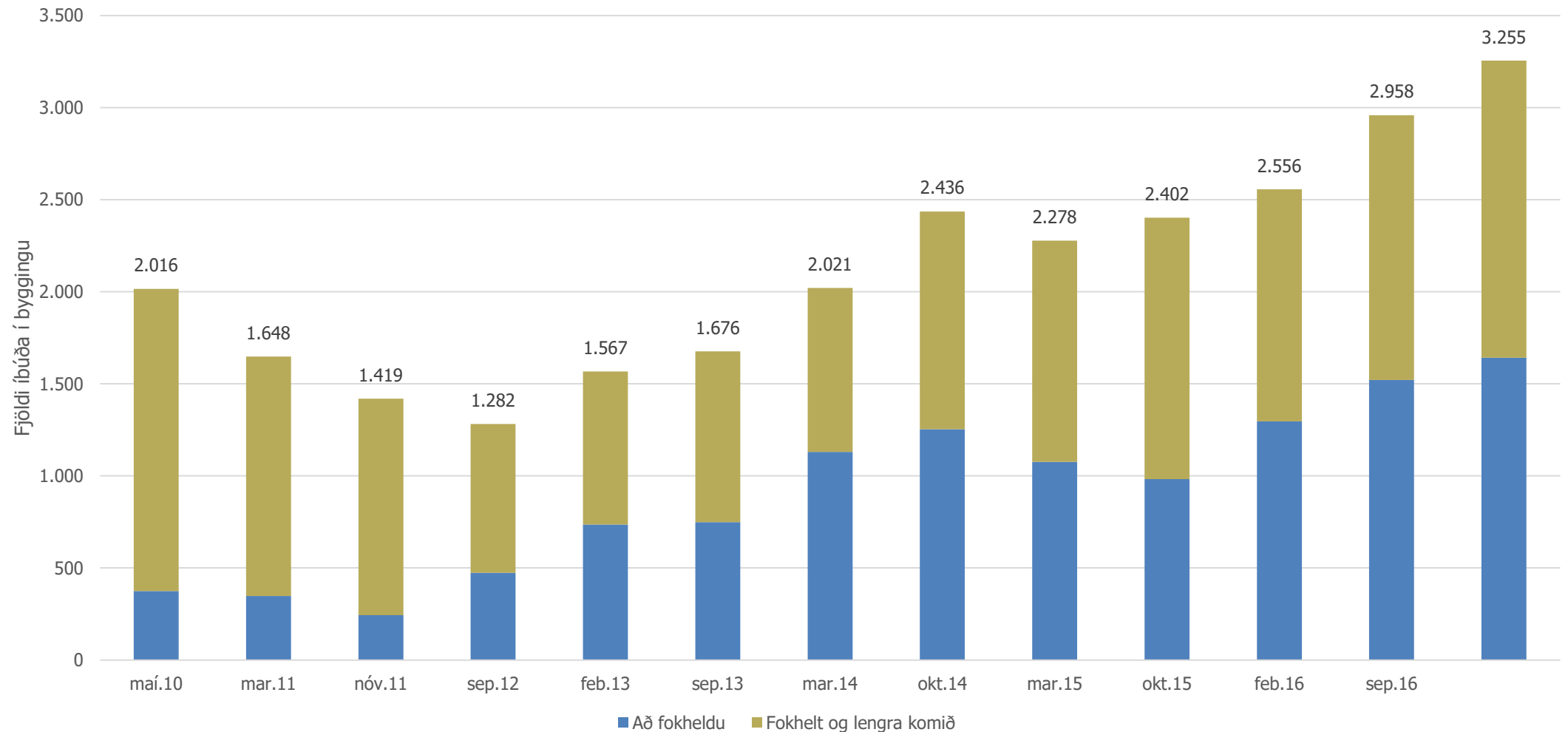
Lóðaframboð & lóðaverð



Vinsælt að búa hjá pabba og mömmu?

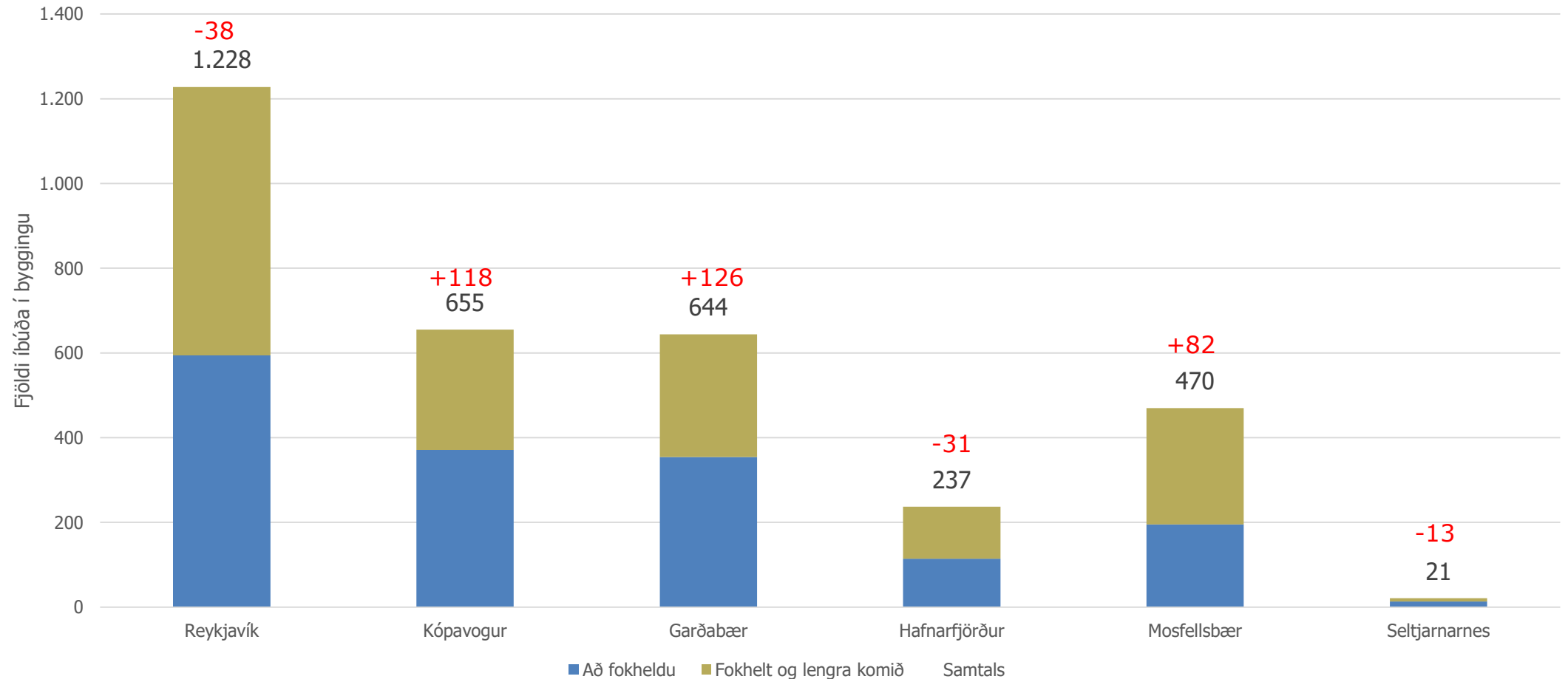
- Árið 2005 bjuggu 10% einstaklinga á aldrinum 25-34 ára hjá foreldrum sínum – 4.200 einstaklingar
- Árið 2014 var hlutfallið komið í 14% – 6.700 einstaklingar
- Á 9 árum hefur ungu fólki sem býr í foreldrahúsum fjölgað um 60%
- Árið 2017 – enn hærra hlutfall?
- Skortur á húsnæði og hátt verð er stærsta skýringin
- Mikilvægt að húsnæðispörf ungs fólks sé mætt með hagkvæmum hætti

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2010 - 2017

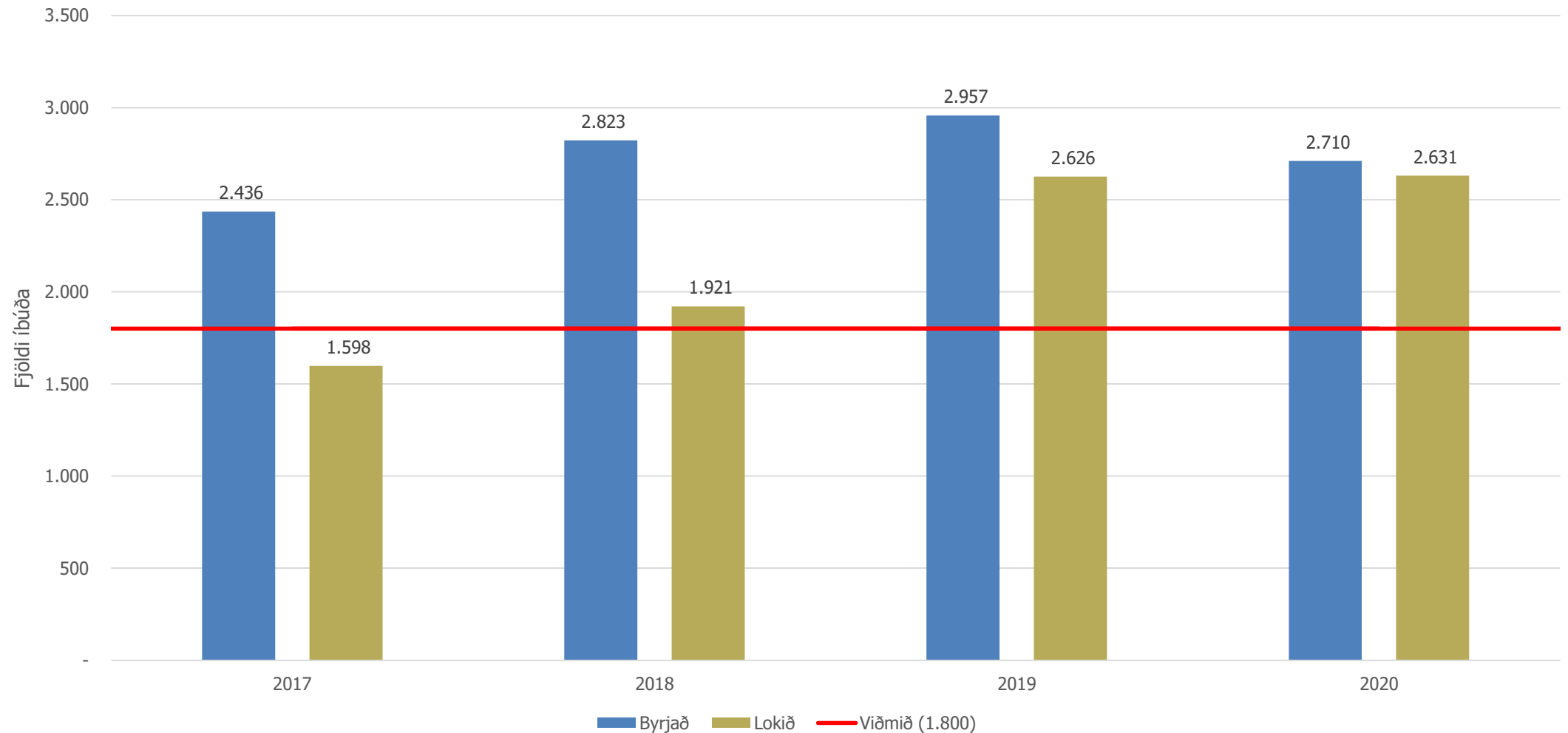


Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu í febrúar 2017

Íbúðir í byggingu í febrúar 2017



Höfuðborgarsvæðið í heild - Núverandi spá (febrúar 2017)



Þétting eða jaðarsvæði?

- Mikil áhersla á þéttingu byggðar passar illa við þá miklu undirliggjandi þörf sem er á markaðnum
- Á þéttingarsvæði 50% lengri tími í byggingu og 50% meiri kostnaður
- Þétting byggðar vinnur gegn markmiðum um lægra byggingaverð, meira framboð og þar með lægra verð
- Dæmi af byggingarreit í Reykjavík: Byggingarleyfi fyrir 70 íbúðir – 35 íbúðir rifnar – aukning 35 íbúðir
- Þarf betri blöndu milli þéttingarverkefna og verkefna á jaðarsvæðum
- Fjölbreytni er mikilvæg til að mæta mismunandi þörfum

Þétting eða jaðarsvæði?

Söluverð íbúða og lóðarkostnaður

	Úthverfi	Þéttingarstaðir í Rvík (ekki miðb.)	Laugavegur
Söluverð kr/m ²	390 kr/m ²	550 kr/m ²	750 kr/m ²
Lóðarkostnaður	51 kr/m ²	211 kr/m ²	411 kr/m ²
Lóð hlutf. af söluv.	13%	38%	55%

Heimild: Sigurður Ingólfsson, Hannarr

Einfalt reikningsdæmi

- Á hverju ári fæðast 4.500 manns og 2.000 manns deyja
- Eftir 20-25 ár hjá hverri kynslóð kemur fram þörf fyrir íbúðarhúsnæði
- Lágmark 1.800 nýjar íbúðir þarf á markaðinn árlega
- Byggingariðnaðurinn á Íslandi þarf að framleiða og afhenda 6-7 nýjar íbúðir á dag alla virka daga ársins
- Afhenda þarf heilan stigagangur í fjölbýlishúsi á hverjum virkum degi
- Á sama tíma og á eftir að uppfylla uppsafnaða þörf vegna lítils byggingarmagns árin 2009-2014

Ýta fólki út af höfuðborgarsvæðinu?

- Er verið að hrekja fyrstu íbúðarkaupendur út af höfuðborgarsvæðinu?
- Fleiri finna sér húsnæði í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins
 - Hveragerði – Selfoss – Reykjanesbær – Grindavík
- Háværari kröfur um bættar samgöngur og tvöföldun vega
- Markmið þéttingu byggðar er að minnka notkun einkabíla en hvað með þegar fjölskyldan færir sig í nágrannasveitarfélögin og notar enn meira einkabílinn til að stunda vinnu á höfuðborgarsvæðinu?

Landsbyggðin – staðan er önnur

- Sum sveitafélög fjarri höfuðborgarsvæðinu hafa felld niður lóðagjöld til að hvetja til framkvæmda
- Dugir ekki til þar sem fasteignaverð er undir byggingarkostnaði, t.d. Dalvík
- Dæmi um að þegar byggingaraðili setur nýframkvæmd á markað bjóði sveitarfélag eigið íbúðarhúsnæði á undirverði
- Hafnar framkvæmdir við íbúðarhús á Norðurlandi í tengslum við aukna atvinnustarfsemi – Sauðárkrókur, Húsavík, Eyjafjarðarsveit
- Áhyggjur af Fjallabyggð þar sem er mikil fjölgun starfa en ekkert byggt af húsnæði

Skortur á lóðum

- Þróun á fasteignamarkaði bendir eindregið til þess að alvarlegur skortur sé á húsnæði
- Fjöldmargir hópar fólks fá ekki húsnæði við hæfi
- Verðþróun drifin áfram að gríðarlegum skorti



Takk fyrir