

Mætum þörfinni

Íbúðamarkaður í brennidepli



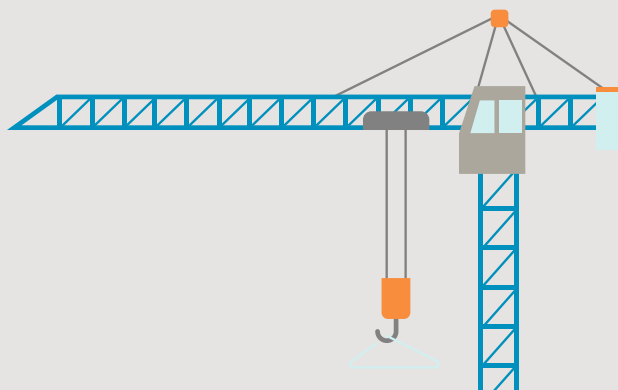
Byggingariðnaður í hnotskurn

Byggingariðnaður og mannvirkjagerð er veigamikil atvinnugrein í landinu. Greinin er drifkraftur fjárfestinga og efnahagssumsvifa.

Auk opinberra framkvæmda og fjárfestinga atvinnulífsins er bygging íbúðarhúsnæðis hryggjarstykki greinarinnar.

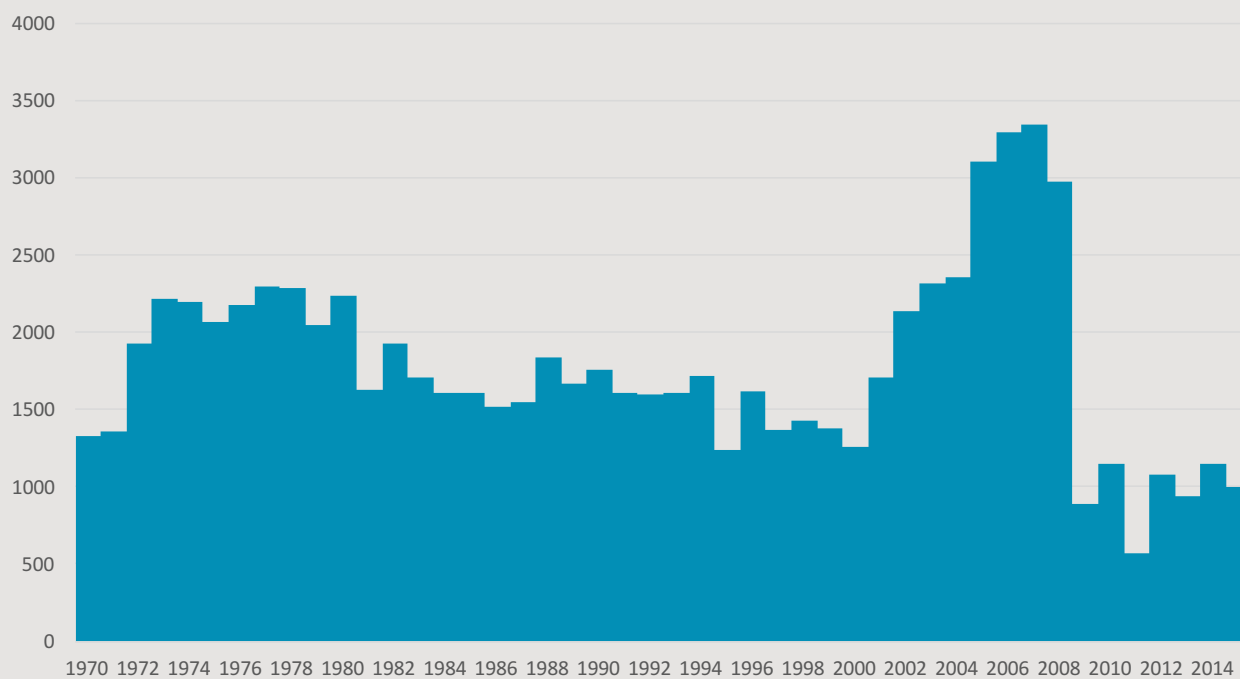
- Að jafnaði hafa um **10–12 þúsund** manns starfað í greininni síðustu ár en sveiflur verið miklar.
- Reikna má með að **6–7 þúsund** manns hafi atvinnu af því að byggja íbúðarhúsnæði en fjöldinn er breytilegur eftir umfangi húsbýgginga.
- Hluttur greinarinnar í landsframleiðslu er nú um **5%** en hefur að jafnaði verið um **8%**.

Húsnæði er ein af grunnþörfunum. Fasteignakaup móta mjög skuldir okkar og skuldbindingar framan af lífsleiðinni en umbreytast í mikilvægustu eignina þegar líður á ævina.



Fjöldi fullgerðra íbúða 1970–2015

Bygging íbúðarhúsnæðis er stærsta verkefni byggingariðnaðarins. Frá árinu 2009 hefur fjöldi fullgerðra íbúða verið langt undir þörf.



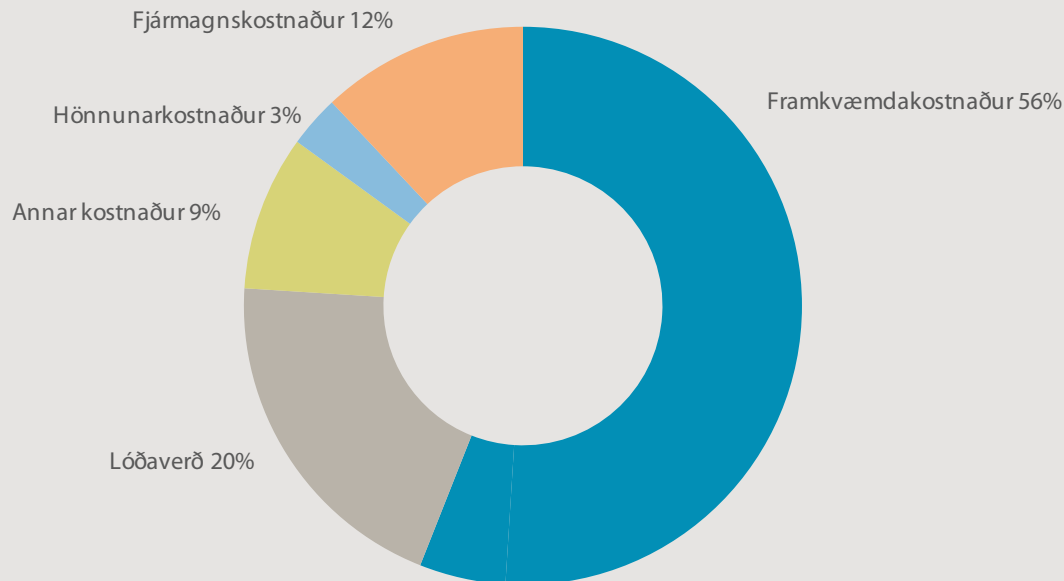
Heimild: Hagstofa Íslands

Samhengi hlutanna

Samspil húsnæðisverðs og byggingarkostnaðar þarf að skoða varlega. Byggingarvísitala segir ekki alla söguna varðandi heildarbyggingarkostnað.

Hún mælir ekki lóðaverð, fjármagnskostnað, hönnunarkostnað, launaskrið eða sölukostnað.

Hlutfallsleg skipting heildarbyggingarkostnaðar byggt á gögnum Hannarr ehf. og áætlun SI



Að jafnaði má reikna með að vísitala byggingarkostnaðar endurspegli riflega helming heildarbyggingarkostnaðar.

Framboð og eftirspurn húsnæðis

Til að mæta eðlilegri þörf á fasteignamarkaði þarf að klára **6–7 fullbúnar íbúðir alla virka daga ársins**. Framboð á húsnæði hefur ekki vaxið í takt við þarfir og vaxandi hópur fólks fær ekki húsnæði við hæfi.

- Á árunum 2009–2015 var lokið við um 950 íbúðir árlega.
- Á sama tíma var undirliggjandi þörf fyrir um 1.500–1.800 íbúðir árlega miðað við fjölgun landsmanna.

- Fjölgun erlendra ferðamanna eykur enn á þessa þörf.
- Áætla má að uppsöfnuð þörf fyrir íbúðarhúsnæði sé um 2.500–3.000 íbúðir.
- Fjölgun landsmanna næstu 3–5 ár kallar á 1.800–2.000 nýjar íbúðir árlega.



Veruleikinn í dag

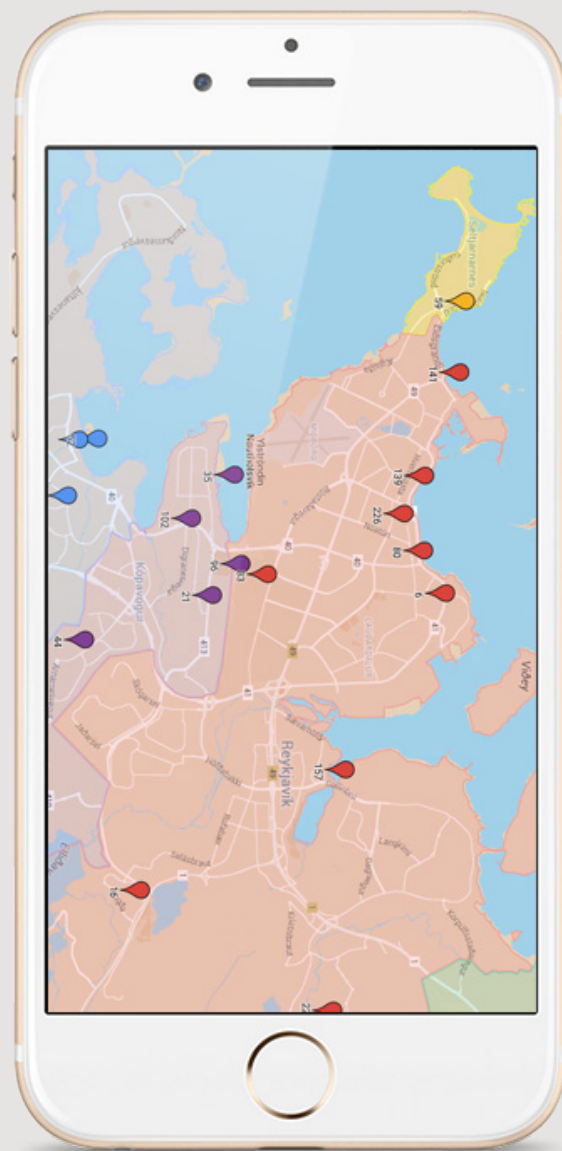
Íbúðatalning SI

Samtök iðnaðarins hófu talningu íbúða árið 2007. Hvatinn að talningunum voru misvísandi upplýsingar um íbúðir í byggingu sem byggðu á alls kyns misskilningi og rangfærslum.

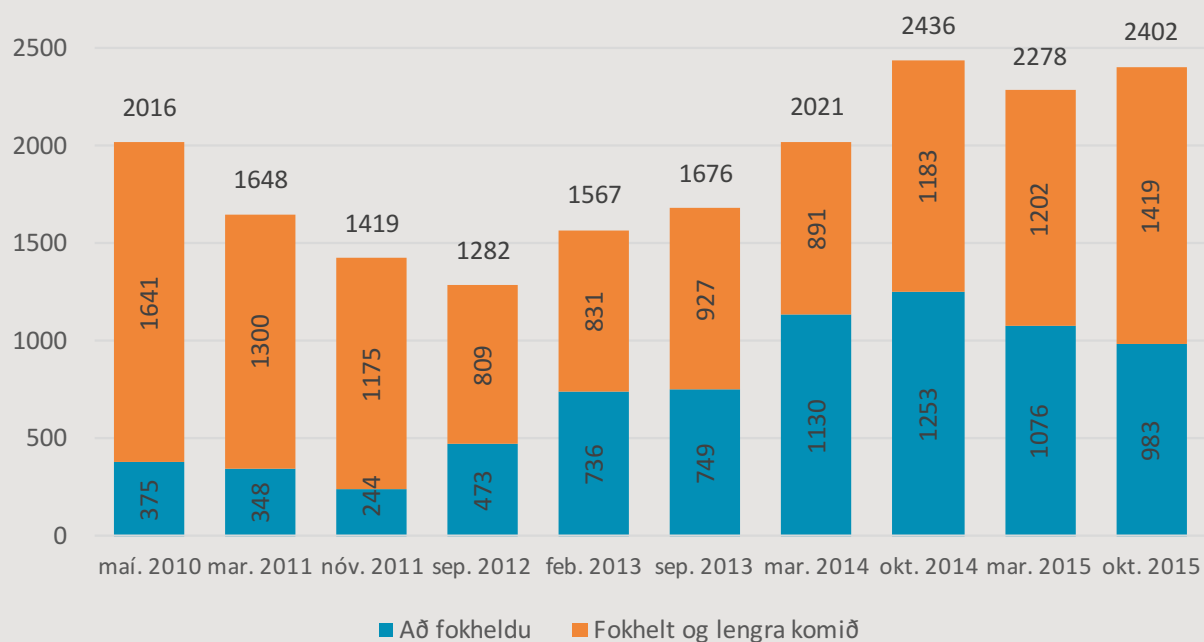
Keyrt er um öll byggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu og byggingarstig mannvirkja metið samkvæmt ÍST 51. Haft er samband við byggingaraðila, byggingarleyfisgjafa og í sumum tilfellum fasteignasala og talning borin undir viðkomandi.



Við setjum nú talningagögn fram með gagnvirkum og myndrænum hætti. Hægt er að nálgast kort af höfuðborgarsvæðinu með upplýsingum um íbúðir í framleiðslu með því að skanna QR-kóðann hér að ofan eða á vef Samtaka iðnaðarins, www.si.is.



Talning Samtaka iðnaðarins á fjölda íbúða í byggingu árin 2010 til 2015



Fyrir hverjar 1.000 íbúðir í byggingu má reikna með að 500 íbúðir verði tilbúnar á ársgrundvelli.

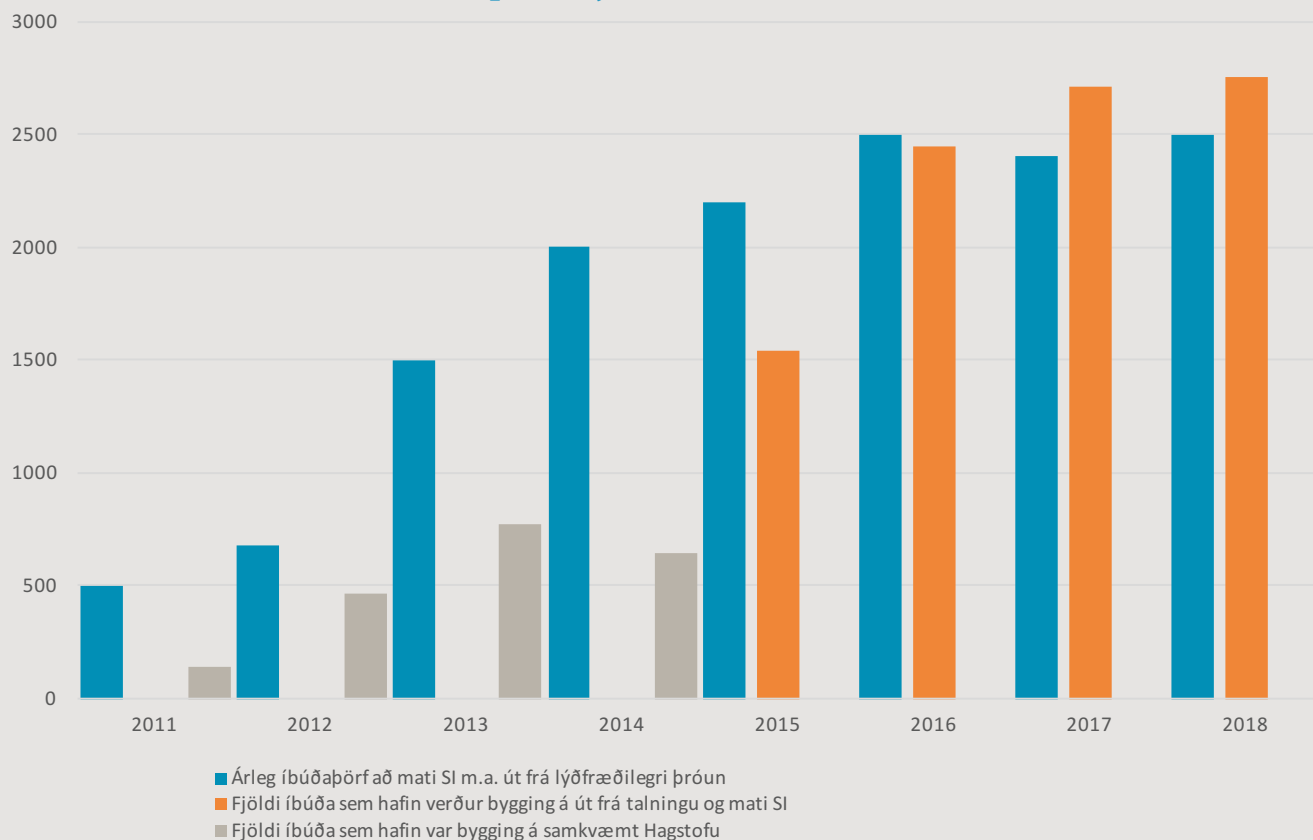
Til að geta framleitt 1.800 íbúðir árlega þyrftu því a.m.k 3.600 íbúðir að vera í byggingu á hverjum tíma.

Höfuðborgarsvæðið til 2018

Byggingarspá SI er unnin eftir aðal- og deili- skipulagi sveitarfélaga og kannað hjá eigendum lóða hvernig þeir ætla að standa að byggingar-

magni og hraða. Með hliðsjón af talningum SI er síðan áætluð spá fram í tímann.

Áætluð þörf fyrir íbúðir 2015–2018



Aldrei vinsælla að búa heima

Árið 2005 bjuggu 10% 25–34 ára einstaklinga hjá foreldrum sínum samkvæmt rannsókn Capacent. Það voru um **4.200** einstaklingar.

Árið 2014 var hlutfallið komið í 14% eða um **6.700**. Á níu árum hefur ungu fólk sem býr hjá foreldrum sínum fjölgað um 60%.

Skortur á húsnæði og efnahagslegir þættir eru líkleg skýring. Það er varla vinsælla en áður að búa hjá pabba og mömmu.

Miklar breytingar

Þrátt fyrir umtalsverða fjölgun á næstu árum í hópi ungra kaupenda eru þarfir eldri kynslóða líka að breytast.

Margir af stærstu fæðingarágöngum Íslendinga eru fæddir á „baby-boom“ árunum 1955–1965. Húsnæðisþörf þessa hóps er að breytast og kallar á minna húsnæði.

Þarfir elstu kynslóðarinnar eru líka að breytast. Í dag vantar um 530 hjúkrunarrými. Hvert pláss á hjúkrunarheimili kostar ámóta mikið og lítil ný íbúð.



Fimm nauðsynleg skref til umbóta

Mat SI gefur til kynna að horfur hvað varðar framboð á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu fara batnandi en uppsafnaðri þörf fyrri ára hefur ekki verið mætt.

2011–2014: Uppsöfnuð þörf umfram framleiðslu nemur 2.500–3.000 íbúðum.

2015–2018: Í lok tímabils er útlit fyrir að framleiðsla verði komin í takt við þörf. Framleiðsla þarf að vera um 10.000 íbúðir á tímabilinu.

Það er enn mikil áskorun að brúa bilið á íbúðamarkaði. Margt virðist að auki benda til þess að uppsöfnuð þörf umfram framleiðslu sé ekki síst í litlu og ódýru húsnæði.

Mikil nauðsyn er á samhæfðum aðgerðum til að stytta framleiðslutíma, auka sveigjanleika og hafa þannig jákvæð áhrif á framboð íbúða þar sem þörfin er mest.

1. Sveigjanlegri umgjörð og markmiðsdrifið regluumhverfi

- Markmiðshyggja í stað forræðishyggju. Breytt mannvirkjalög og byggingarreglugerð sem skapar meira svigrúm fyrir mismunandi þarfir og valfrelsi. Einfaldara regluverk.
- Sveigjanlegri deiliskipulagskröfur sveitarfélaga til að mæta þörf fyrir minni kostnað.
- Verðlagning lóða taki mið af stærð íbúða þannig að kostnaður minni eininga lækki.
- Fjölbreyttari skipulagsmöguleikar. Uppbygging er mun kostnaðarsamari miðsvæðis en í jaðri byggðakjarna.
- Skilvirkara, hraðara, einsleitara eftirlit og afgreiðsla, t.d. hjá byggingarleyfishöfum. Þannig má stytta framkvæmdatíma og minnka fjárbindingu.

2. Byggjum á bættri framleiðni og gerum betur

- Bætt vinnuskipulag og styttri óvirkur framleiðslutími.
- Markviss gæðastjórnun fækkar kostnaðarsömum mistökum.
- Vandaðri undirbúningur og aukin kostnaðarvitund.
- Aukin áhersla á menntun og skilvirka endurmenntun.

3. Nýjar og fjölbreyttari byggingaraðferðir

- Auknar rannsóknir í byggingariðnaði (RB) og meiri hvatar til nýsköpunar. Áframhaldandi þróun á algengustu byggingaraðferðum.
- Ný byggingarefni geta hentað vel og skapað ódýrari lausnir.
- Skilvirkara verksskipulag lækkar kostnað.

4. Lækkum fjármagnskostnað

- Styttri framkvæmdatími = minni fjármagnskostnaður á byggingartíma = lægri byggingarkostnaður.
- Auka þarf samkeppni á sviði framkvæmdalána.

5. Bættar upplýsingar = betri ákvörðunartaka

- Bæta þarf miðlæga skráningu á byggingartíma og veita þannig betri grunnupplýsingar um magn í framleiðslu o.fl. á hverjum stað á hverjum tíma.
- Grunnöggn um íbúðamarkað þurfa að vera aðgengileg á einum stað.
- Frelsum gögnin og leyfum ungum hugbúnaðarsnillingum að spreyta sig.

Þörfin fyrir húsnæði hefur áhrif á alla einstaklinga og fjölskyldur. Húsnæðismarkaður er eitt af stóru málunum þessi misserin. Við hjá SI tökum þátt í að móta þennan málaflokk og viljum takast á við fjölmargar áskoranir með öðrum hagsmunaaðilum. Við finnum fyrir miklum meðbyr gagnvart því að gera alla umgjörð byggingariðnaðar sveigjanlegri, auka framleiðni og bæta upplýsingagjöf til að undirbyggja betri ákvarðanir. Þannig getum við mætt uppsafnaðri þörf og lagt um leið drög að nauðsynlegum – en sjaldséðum – stöðugleika.

Almar Guðmundsson, framkvæmdastjóri SI

