

Byggjum í takti við þarfir

24. september 2024

Sigurður Hannesson, framkvæmdastjóri SI



Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika

Hærra húsnæðisverð eykur verðbólgu og leiðir til hærra vaxtastigs



Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysluverðs.



Landsmönnum fjölgar hratt sem setur enn frekari þrýsting á þegar uppsafnaða íbúða- og innviðapörf.



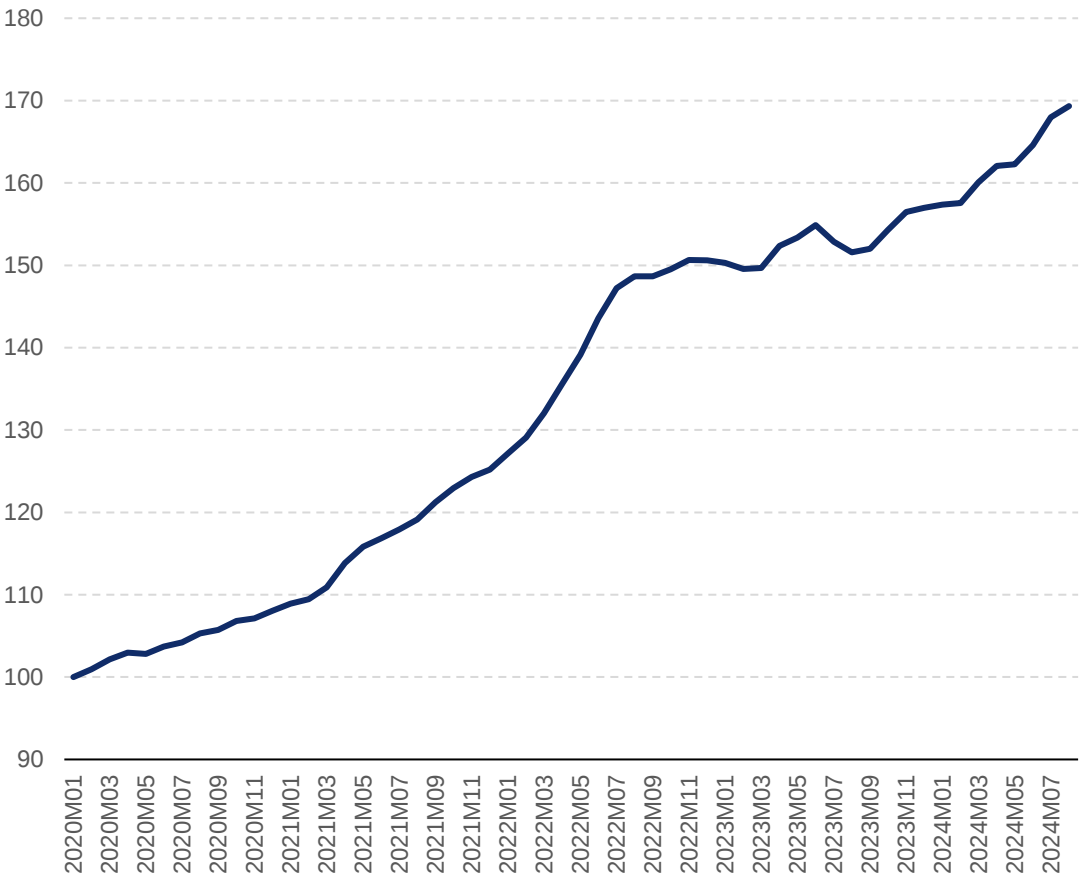
Húsnæðisverð hækkað mikið á undanförunum árum vegna mikillar eftirspurnar. Of fáar íbúðir hafa verið byggðar.

Framboðsvandi birtist í mikilli hækkun verðs íbúðahúsnæðis

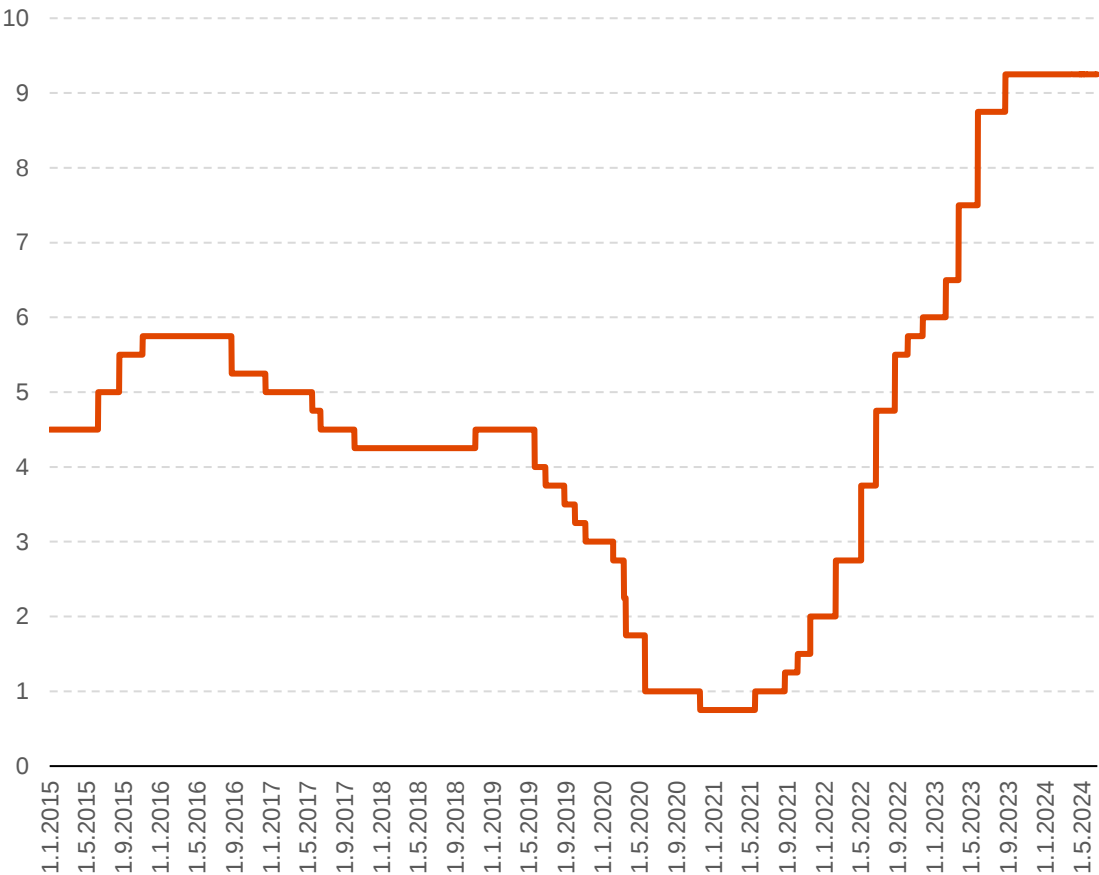


Kemur fram í aukinni verðbólgu og hærri stýrivöxtum Seðlabankans

Markaðsverð íbúðarhúsnæðis
Vísitala, 2020 = 100



Stýrivextir Seðlabankans,
%



Kallað er eftir fjölbreyttri uppbyggingu íbúða



- 1 Byggja þarf fleiri íbúðir og skapa góða umgjörð íbúðauppbyggingar um land allt til að mæta fjölbreyttum þörfum almennings og atvinnulífs.
- 2 Leggja þarf áherslu á fjölbreytta uppbyggingu íbúða af ólíkum stærðum og gerðum, íbúðir um land allt, íbúðir fyrir ólíka tekjuhópa.
- 3 Forgangsraða þarf uppbyggingu innviða í þágu nýrra uppbyggingarsvæða á íbúðarhúsnæði.

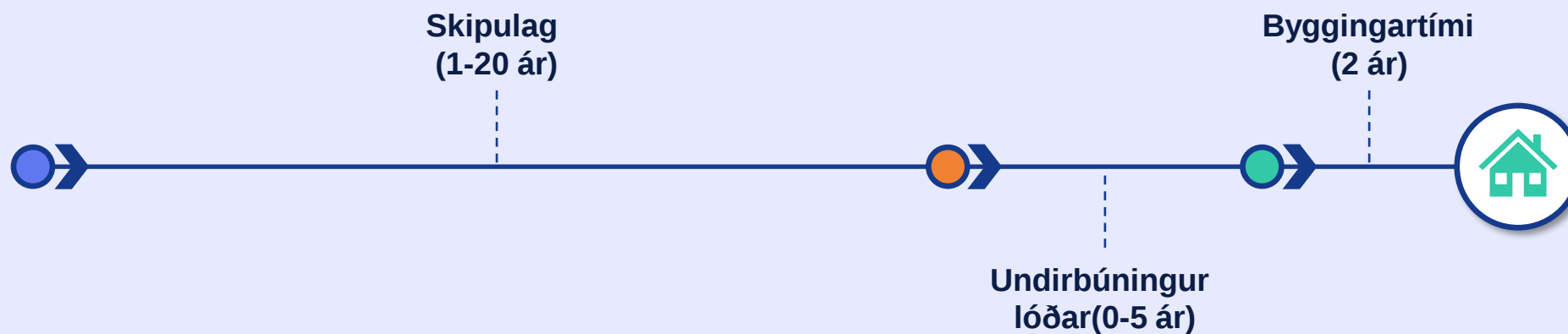
Þrískiptur markaður mannvirkjaiðnaðar

Fjármunamyndun í hagkerfinu 2023



Eftirspurn í dag – framboð eftir nokkur ár

Ferill uppbyggingar

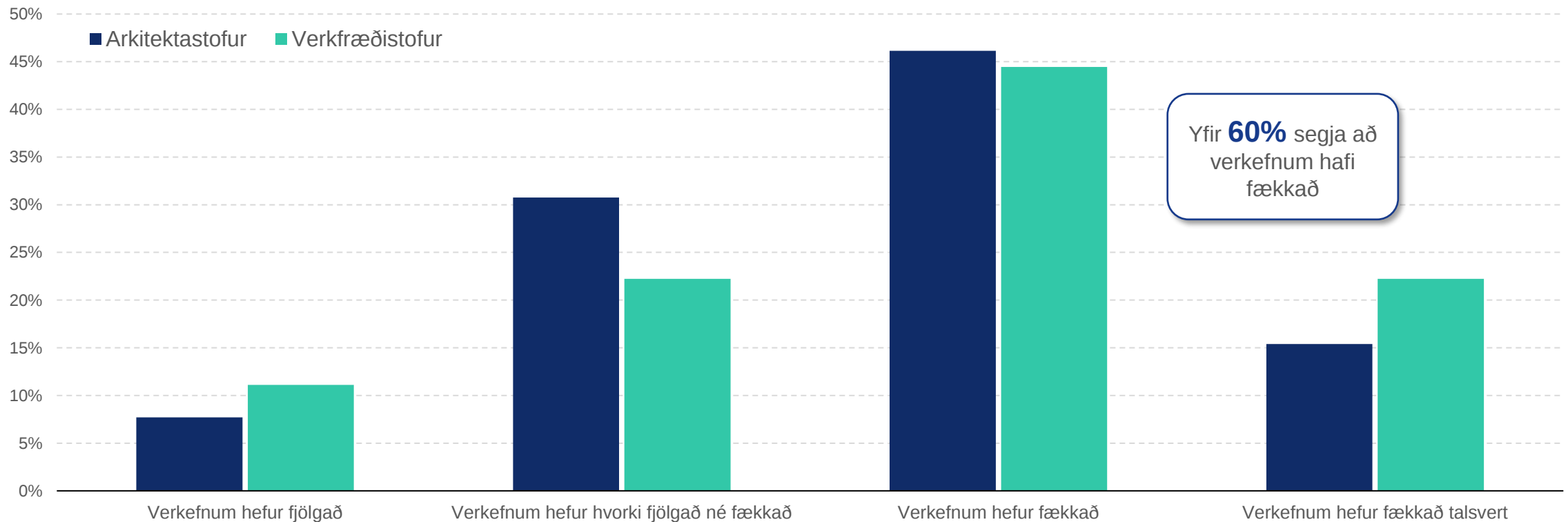


Samdráttur í verkefnum meðal arkitekta og verkfræðinga



Kemur fram í minna framboði íbúðarhúsnæðis á næstu árum

Hvert af eftirfarandi lýsir verkefnum á íbúðamarkaði sem fyrirtæki þitt kemur að í dag samanborið við það sem fyrirtækið kom að fyrir 12 mánuðum?



Könnun gerð meðal arkitekta- og verkfræðistofa innan Samtaka iðnaðarins í september 2024

Lengi ljóst að of fáar íbúðir væru byggðar

Ráðast þarf að rót vandans og haga uppbyggingu í takt við þarfir landsmanna



►Greining

SI

5. júní 2023

ÓJAFNVÆGI Á ÍBÚÐAMARKAÐI

- Útlit er fyrir að ríflega 2.800 fulltíðar íbúðir komi inn á íbúðamarkaðinn í ár skv. nýrri spá HMS. Á næsta ári reiknast stofnunin með að fjöldinn verði álitka mikill. Ef spáin rættist er um að ræða nær þóund íbúða flækkun frá því á árinu 2020 en þá var fjöldi fulltíðna íbúða ríflega 3.800.
- HMS spáir því að umtalsverður samdráttur verði í fjölda fulltíðna íbúða á milli árinna 2024 og 2025. Reiknast stofnunin með að taplega 2 þúsund fulltíðar íbúðir komi inn á markaðinn 2026, eða næri 30% færri en á árinu 2024.
- HMS reiknar með að ríflega 1.200 færri íbúðir komi fulltíðar inn á íbúðamarkaðinn á tímabilinu 2023-2025 samanborið við þá spá sem stofnunin birti með SI í október sl.á.
- Þarftagreining HMS og húsnæðisáætlarnir sveitarfélaga gera ráð fyrir að það þurfi rítt um 4.000 fulltíðar íbúðir inn á markaðinn í ár og sama fjöldi næstu tvö ár. Miðað við spá stofnunarinnar um fulltíðar íbúðir þá verður byggd undir búðarþöf á þessum tíma sem nemur 4.360 íbúðum. Þá eykst óáfnæglö á milli fjölda fulltíðna íbúða og áætlaðrar þarfir eftir því sem líður á spáttímann.
- Frá því að rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða til næstu tíu ára var undirtektur í júlí í fyrra hefur kostnaður við meðalíbúð hækkað um tæplega 7 m.kr. Fjármagnskostnaður við íbúðir hefur aukist um 3 m.kr. vegna hækkanar stjórntvæðs Seðlabankans og lengri meðalíbúðlúta. Einnig hefur kostnaður við aðlöng og vinnu við uppbyggingu íbúða hækkað um 2,6 m.kr. á þessum tíma. Síðast en ekki síst mun væntanleg lausn á endurgreðslum víðisaukaskatts vegna framkvæmda við húðarhúsnæði úr 60% í 35% auka kostnað við byggingu íbúða um 1,2-1,5 m.kr.
- Í talmgngu HMS á íbúðum í byggingu kemur fram að ríflega 1.700 íbúðir sem voru á framfærðslugum 1, 2 og 4 talmgngu HMS og SI í september sl. voru það einnig í nýjstu talmgngu HMS. Bendir það til þess að íbúðarfrankvæmdir séu að stöðvast á þessum framfarissamgngum. Skýrist það að mestu af hækkanum kostnaður við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.
- Útlit til byggingarfyrirtækja hafa aukist undanfarna. Sá útlánvæðstur hefur verið mistilkaður sem merki um aukin umsvif í íbúðaruppbyggingu. Hó réttta er að aukningin skýrist af því að íbúðabyggingar eru að stöðvast í byggingarferlinu vegna hækkanar vaxta og hratt vaxandi byggingarkostnaðar.
- Minnkandi umsvif í uppbyggingu íbúða sjáist skýrt í þróun íbúðarfarfæstingar í fjóðhagareikningnum síðustu misseri. Á fyrsta árförðung þessa árs drögast íbúðarfarfæstingur saman um 14% frá sama ársþróðing í fyrra, meðal á föstu verði. Nemur samdrátturinn 22% frá fyrsta ársþróðing 2021.
- Miðað við spá HMS um framföð fulltíðna íbúða er ólíklegt að markmið stjórnvalda um að 35 þóund nýjar fulltíðar íbúðir á tímabilinu 2023-2032 náist, nema þau belli sér og gripi á ákveðinn hátt inn í málið.
- Til að styðja við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis þarf að ráðast í markvissar aðgerðir. Í fyrsta lagi þarf að endurskoða áform um laekun endurgreðslu víðisaukaskatts vegna fasteignafrankvæmda. Í öðru lagi þarf að gera húðeldarlán að raunhálum kosti og selja merki kraf í þá uppbyggingu. Í þriðja lagi þurfa sveitarfélög að stóruka framföð á byggingarhálum íbúðum. Í fjórða lagi ættu sveitarfélög að endurskoða fyrirkomulag á innheimtu gjalda áður en framkvæmdar hefjist. Síðast en ekki síst þarf samstílt áttak ríkis, sveitarfélaga, Seðlabankans og aðla vinnurmarkaðarins til að ná niður verðbólgu og verðbólguvæntingum en með því skapast grundvöllur fyrir lægri vöðum.

►Greining

SI

24. ágúst 2023

ÍBÚÐAUPPBYGGING STEFNIR Í ÖFUGA ÁTT

- Meingjöfn landsmanns kjs að bíla í eigin húsnæði. Áherslur stjórnvalda hafa hins vegar verið á uppbyggingu íbúða með aðkomu hins opinbera og svo verður áfram miðað við stefnuáherslur. Ef stjórnvöld, þ.e. ríki og sveitarfélög, leggja megnáherku á allta uppbyggingu þá er framleiðslugæta markaðarinnar nýtt þar en ekki í uppbyggingu séreignarhúsnæðis þar sem eftirspurnin er.
- Líklegt er að leigubúðum með opinberum stjórnun muni fjölga meira hlutfállega en íbúðum fyrir séreignarmarkað á tíma rammisamkomulaga stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða sem undirtektur var á síðasta ári og nær til ársins 2022. Á tímabilinu er í samkomulaginu gert ráð fyrir að íbúðum í séreign fylgi um tæp 10% og leigubúðum með aðkomu hins opinbera um ríflega 85%, þ.e. leigubúðir með aðkomu hins opinbera fara úr 9.500 í 17.600. Þá mun hlutfall leigubúsnæðis á vegum hins opinbera fara úr því að verra 6% íbúðamarkaðarinnar í 9% á tíma samgngsins.
- Samtök íðnaðarinnar telja að of lítil áhersla sé lögð á uppbyggingu séreignarhúsnæðis í rammisamkomulagi stjórnvalda um uppbyggingu 35.000 íbúða. Á þeim markaði er skortur á búðum og mikil uppbyggingarþörf. Fólk vill fara sig úr leigubúsnæði yfir í séreignarhúsnæði og ættu uppbyggingarform og áherslur stjórnvalda að taka mál af því. Uppbyggingarform verðst stjafna í öðuga átt þar sem félagslegt húsnæði vax í fjölda og sem hlutfall af íbúðamarkaðnum af markmið samgngsins ganga eftir. Samtök íðnaðarinnar telja mikilvægt að stjórnvöld, ríki og ástærta sveitarfélög landsins, breyti þessu og stígi inn með algerðum til að byggja að fjöð og samstæing fulltíðna íbúða sem koma inn á íbúðamarkaðinn á næstu árum verði í takt við þarfir og óskir landsmanna.
- Samtök íðnaðarinnar telja ólíklegt að markmið rammisamgngs stjórnvalda um 35.000 íbúðir náist, nema stjórnvöld belli sér með markvissum hátt fyrir því að auka uppbyggingu íbúða umfram það sem nú er gert. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, HMS, áætla að á fyrstu 3 árum samgngsins verði fjöð nýbyggðra íbúða undir þöf og markmiðum samgngsins sem nemur 4.360 íbúðum samantlagt. Þá aukist óáfnæglö á milli fjölda fulltíðna íbúða og áætlaðrar þarfir eftir því sem líði á spáttímann. Líklegt er að munurinn verði mestur í uppbyggingu íbúða fyrir séreignarmarkað.
- Stór hluti þessa sem nú leggja húsnæði yfir frekar eiga sitt eigið húsnæði. Í könnun sem Þrósent hefur á undanfnum áttum gert á meðal leigjenda kemur fram að ekki nema um 10% þessa sem eru á leigumarkaði vilja að vera þar. Ríflega 72% segja vera leigjendur af nautsyn. Hlutféð hefur farið hækkaná síðustu ár en árið 2019 var það 57%. Ef þeir leigjendur sem myndu frekar vilja eiga en leigja fengu ók sína upplýtta myndi hlutféð eigumarkaðarinnar fara niður í 5,6%. Ef einnig er horft til farfæstingar getu frekar þeim sem geta eignast eigið húsnæði og verða að leigja en þannig mætti selja upp ávöðynd um húsnæðismarkað í jafnvægi þar sem hort er til vilja fólka og farfæstingar getu þannig að 85% markaðarinnar væri eigin húsnæði og 15% leigubúsnæði sem að hluta til væri opinbert leigubúsnæði.
- Það er mat Samtaka íðnaðarinnar að stjórnvöld eigi að hlýða landsmönnum að eignast sitt eigið húsnæði frekar en að festa fólk á leigumarkað. Sveitarfélöginn þessa þar ríkuga ábyrgð að skapa fönendur til þess að framföð íbúða sé nálganlegt og að þær séu á viðbóðalegu verði. Reykjavíkur hefur í a.m. lagt áherslu á þéttingarverkefni og íbúðir innan almenna íbúðakerfisins. Hvoru tveggja mætti ekki þörfum og óskum landsmanna.
- Það úræð sem upp á síðkasti hefur samad gildi sitt eru húðeldarlán en þau hafa í sér stöðing ríkis til tekju- og eignarinnar aðla til að fjárfesta í eigin húsnæði. Úræðað hefur brúað eignarflættu við íbúðarkaup fyrir þau sem þessa þurfa og styðja við framföðhlíð íbúðamarkaðsins með því að tveitja byggingarhlíð til að náðast í nýj verkefni.
- Samtök íðnaðarinnar telja það rangfærni að kalla íbúðir innan almenna íbúðakerfisins hagkvæmar íbúðir enda eru þær fyrst og fremst íbúðir sem eru niðurgæðdar af hinu opinbera. Að mati Samtaka íðnaðarinnar er það ekki hagkvæmt að láta kostnaðinn falla á skattgreiðendur.

►Greining

SI

11. janúar 2024

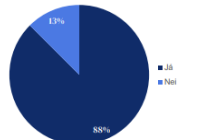
ÁFRAMHALDANDI SAMDRÁTTUR Í BYGGINGU NÝRRA ÍBÚÐA

Verulegur samdráttur í byggingu nýrra íbúða hefur að óbreyttu áfram samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íðnaðarinnar. Könnunin var lögð fyrir stjórnendur vertakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar reikna þessir stjórnendur með því að byrjað verði á byggingu 699 íbúða hjá þessu fyrirtæki um næstu tólf mánuðum samanborið við 966 á síðustu tólf mánuðum. Samdrátturinn er því 29%.



Niðurstæða könnunarinnar hefur forsöpglildi fyrir markaðinn. Í því sambandi má benda á að í sambærilegri könnun frá því í mars á síðasta ári, sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íðnaðarinnar, kom fram að stjórnendur reiknuðu með 65% samdrátt í fjölda íbúða sem byrjað yrði á á næstu 12 mánuðum samanborið við síðustu 12 mánuði. Sá samdráttur raungreist þó fyr en könnunin benti til þar sem niðurstöður síðustu talmgngu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem framkvæmd var í september síðastliðnum, sýndu að þá þegar væri 68% samdráttur í fjölda íbúða í byggingu frá talmgngunni í mars á síðasta ári. Ófangeind niðurstæða um 29% samdrátt bendir því til þess að samdrátturinn í fjölda íbúða í byggingu verði enn meiri en nú er þegar komið fram í talmgngu HMS. Mun það koma fram í því að fulltíðar nýjar íbúðir verði enn færri en áður og verða því áfram talavert undir áætlaðri þöf almennings.

Telur þú að hækkaná fjármögnunarkostnaðar muni leidda til samdráttar í uppbyggingarformum þína fyrirtækis á íbúðarhúsnæði?



¹ Íbúðir í byggingu: Greining og stöðumat, HMS 12. október 2023

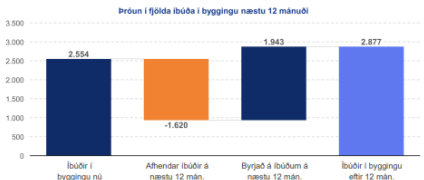
►Greining

SI

4. júlí 2024

VERKTAKAR VÆNTA AUKNINGAR Í FJÖLDA ÍBÚÐA Í BYGGINGU ÞRÁTT FYRIR LÓÐASKORT

Nær 13% aukning verður í fjölda íbúða í byggingu á næstu tólf mánuðum samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmði fyrir Samtök íðnaðarinnar (SI) í júní síðastliðnum. Um er að ræða verulegan vöðning frá því sem verði hefur en sambærileg könnun sem gerð var í lok síðastliðna árs bendi til 21% samdráttar. Könnunin er gerð á meðal vertakna sem eru að talmgngu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, HMS, á íbúðum í byggingu í mars á þessu ári sýndi fram á umtalsverðan samdrátt íbúða í byggingu í samræmi við niðurstöður könnunar SI í lok síðastliðna árs.



Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá þeim vertikbum sem þátt tóku í könnuninni er 2.554. Reikna stjórnendur fyrirtækjanna með því að afhenda af þeim 1.620 íbúðir á næstu tólf mánuðum og hefja byggingu á 1.943 íbúðum á þeim tíma. Í byggingu eftir tólf mánuði verða því 2.877 íbúðir hjá þessum fyrirtækjum sem er líkt og áður sagði 13% aukning frá því sem nú er.

Bættar markaðsaðstæður, þ.e. aukin sala og hækkan á verði íbúða, víðast hafa glætt uppbyggingarform. Í niðurstöðum könnunarinnar eru skýr skilaboð um að lóðaskortur, háir vextir og skattahækkun stjórnvalda á síðasta ári, þ.e. þegar þau leikkuðu endurgreðslu víðisaukaskatts við vinnu manna á verksaði úr 60% í 35%, hafi dregið úr uppbyggingu íbúða. Í könnuninni segja 56% svarenda að fyrirtækið eigi erfðara með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum samanborið við 75% svarenda í könnuninni sem gerð var í lok síðastliðna árs. Nú svara 22% þessir spurningu neltandi samanborið við 4% í síðustu könnun.



Ójafnvægi á íbúðamarkaði - 5. júní 2023

Íbúðauppbýgging stefnir í öfuga átt - 24. ágúst 2023

Áframhaldandi samdráttur í byggingu nýrra íbúða - 11. janúar 2024

Verktakar vænta aukningar í fjölda íbúða í byggingu þrátt fyrir lóðaskort - 4. júlí 2024

Stjórnvöld hafa unnið ötullega að umbótum undanfarin ár

Tillögum átakshópa hrint í framkvæmd og húsnæðisstefna sett



Þingsályktun

um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028.

Alþingi ályktar að fram til ársins 2038 skuli unnið að húsnæðismálum í samræmi við eftirfarandi húsnæðisstefnu og að árin 2024–2028 verði unnið í samræmi við meðfylgjandi aðgerðaáætlun til að tryggja framgang markmiða stefnunnar, sbr. lög um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála, nr. 30/2023.

Gert verði ráð fyrir framkvæmdinni við gerð fjárlaga hvers árs og í fimm ára fjármálaáætlun.

Niðurbrot á ramma fjármálaáætlunar	Samtals					
2024–2028	2024	2025	2026	2027	2028	2024–2028
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	3.923	3.876	3.835	3.794	3.757	19.187
Húsnæðisbætur	9.053	9.053	9.053	9.053	9.053	45.266
Stofnframlög vegna félagslegra leiguíbúða	7.436	3.736	3.736	3.736	3.736	22.382
Samtals húsnæðismál	20.413	16.666	16.625	16.584	16.547	86.835

Lánsfjárheimild vegna hluteildarlána

Lánsfjárheimild vegna annarra lána

Húsnæðissjóðs

Samtals lánsfjárheimildir vegna Húsnæðissjóðs

3.000

17.000

20.000

Miðað við verðlag í fjárlögum fyrir árið 2024. Fjárhæðir í millj. kr.

Lán Húsnæðissjóðs miðast við heimildir sem Alþingi veitir fjármála- og efnahagsráðherra í 5. gr. fjárlaga. Lánsheimilda er aflað í fjárlögum hvers árs og standa þær utan ramma fjármálaáætlunar. Undanfarin ár hefur lánsfjárheimild numið 20.000 millj. kr. á ári.

Húsnæðisstefna taki mið af og verði hluti af heildstæðri samþættri stefnu í húsnæðismálum, skipulagsmálum, samgöngumálum, byggðamálum og málefnum sveitarfélaga og taki mið af samþykktum stefnum stjórnvalda á öðrum málafnasviðum.

Niðurstöður

starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði

19. maí 2022

Skýrsla starfshóps um tillögur átakshóps í húsnæðismálum varðandi skipulagsmál

Stjórnarráð Íslands
Umhverfis- og auðlindaráðuneytið

LÆKKUN ÞRÜSKULDS UNGS FÓLKs OG TEKJULÁGRA INN Á HÚSNÆÐISMARKAÐ

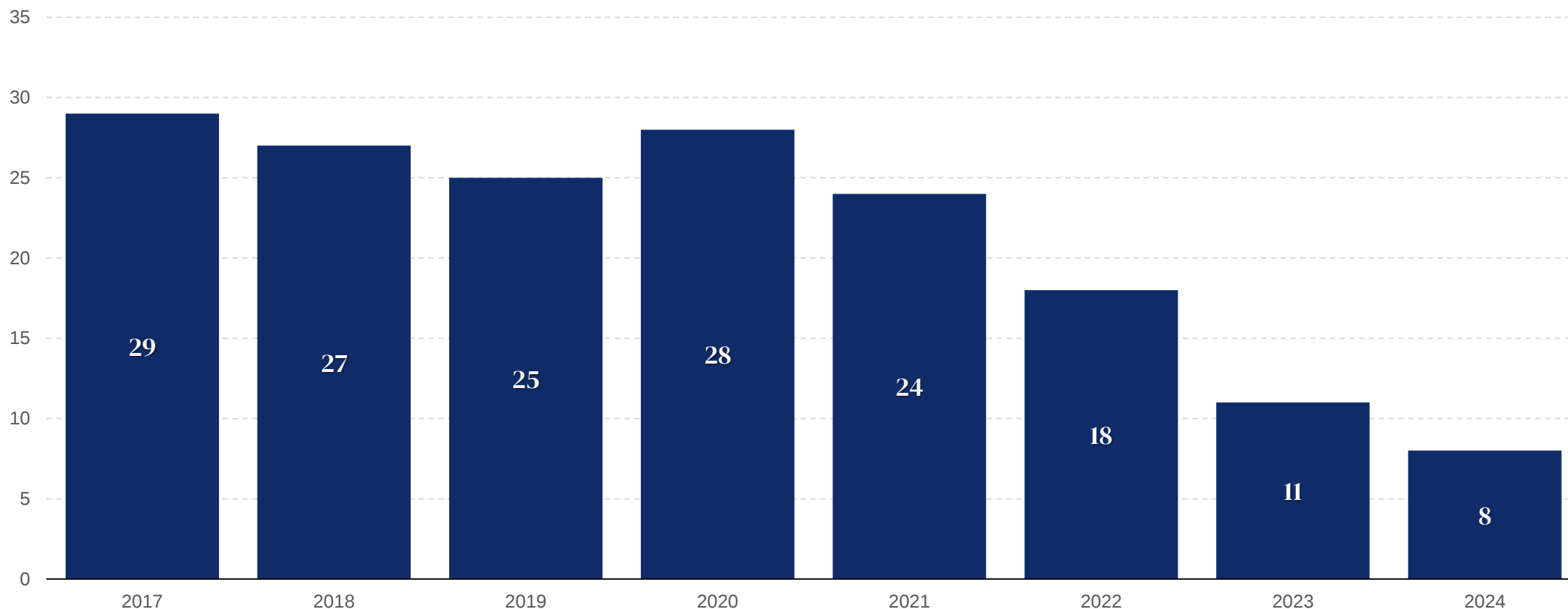
Skýrsla starfshóps sem skipaður var af félags- og barnamálaráðherra

Landsmenn vilja búa í eigin húsnæði

Ekki nema 8% vilja vera á leigumarkaði - 21% íbúða eru leiguíbúðir og áhersla stjórnvalda að fjölga þeim



Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði, %

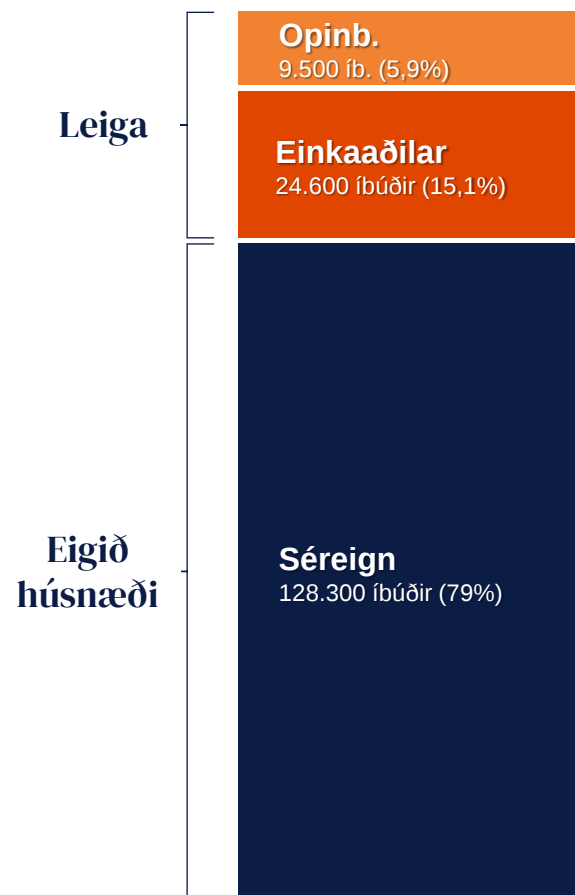


Áherslur stjórnvalda magna vandann

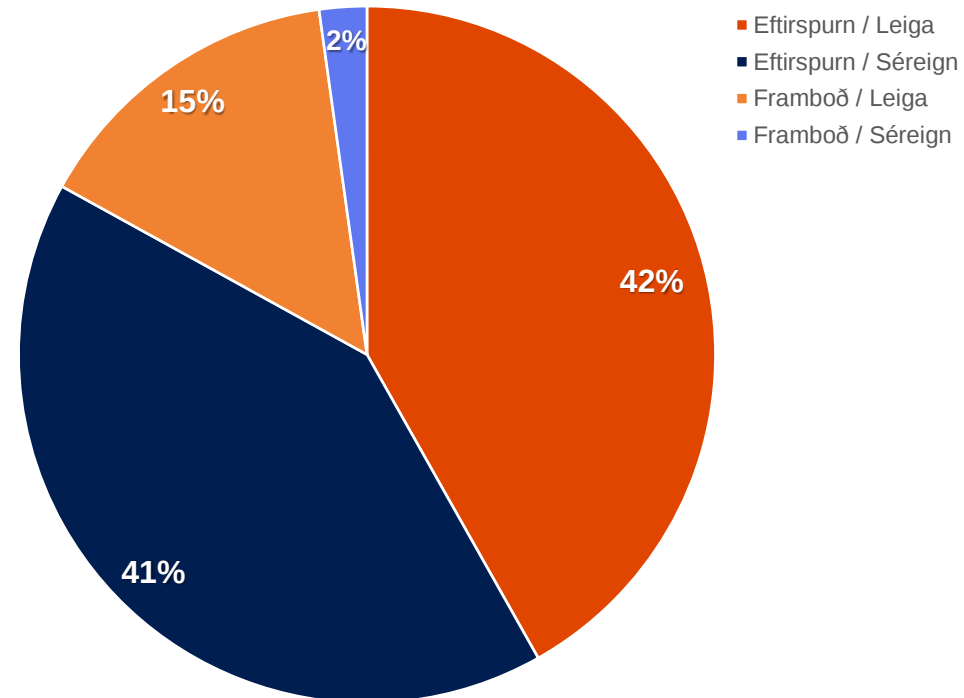
Ríkisvaldinu þarf að beita til að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í takt við þarfir landsmanna



Íbúðamarkaður 2022



Húsnæðisstuðningur hins opinbera 2023

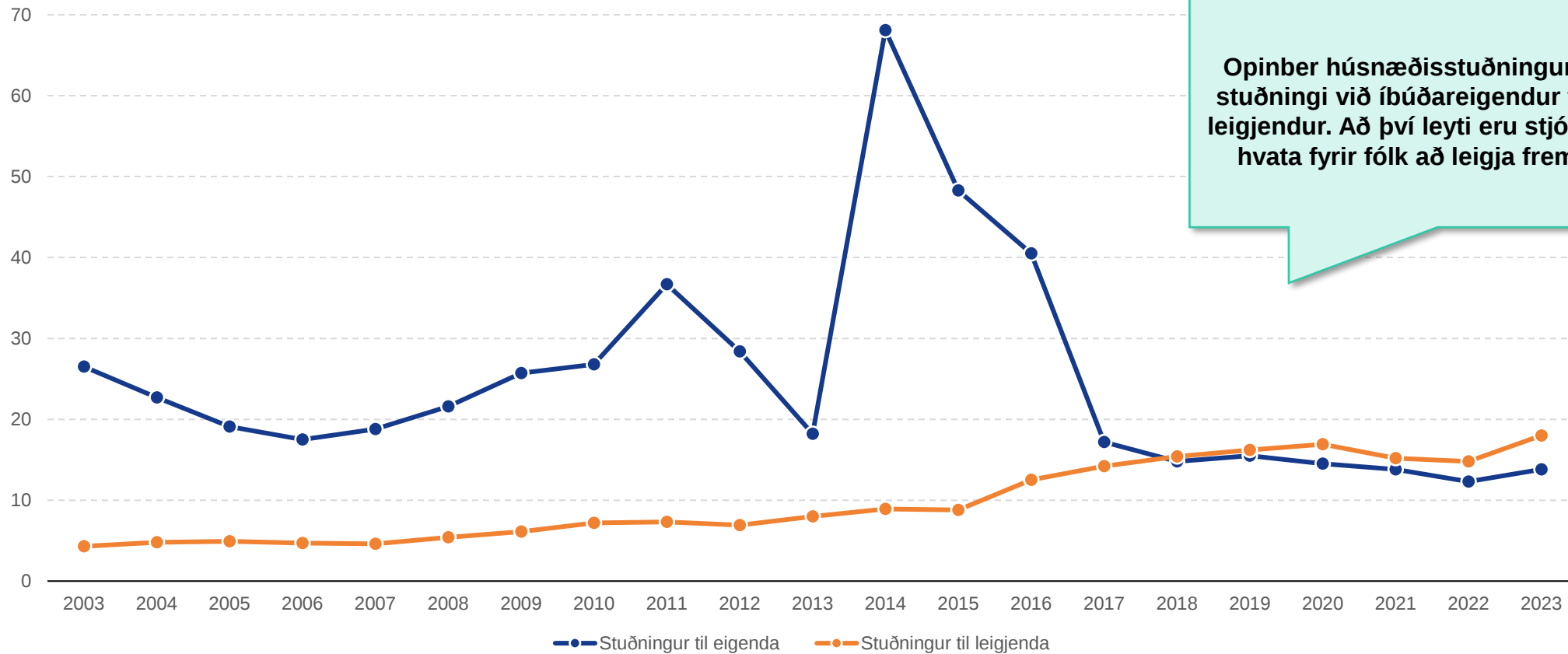


Opinber húsnaðisstuðningur mestur til leigjenda



Húsnaðisstuðningur hins opinbera

Í milljörðum kr. á verðlagi ársins 2023



Opinber húsnaðisstuðningur hefur færst frá stuðningi við íbúðareigendur til stuðnings við leigjendur. Að því leyti eru stjórnvöld að mynda hvata fyrir fólk að leigja fremur en að eiga.

Nýjar íbúðir kalla á fleiri lóðir

Þrjár undirstöður húsnæðismarkaðar



Íbúðamarkaður

Hærri fjármagnskostnaður og hertir skilmálar greiðslumats halda niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Landsmönnum fjölgar hins vegar hratt og lýðfræðileg þróun kallar á miklu meiri uppbyggingu.

Byggingamarkaður

Of fáar íbúðir hafa verið byggðar. Stjórnvöld hafa dregið úr hvötum til uppbyggingar á sama tíma og efnahagsskilyrði eru óhagstæð.

Lóðir og skipulag

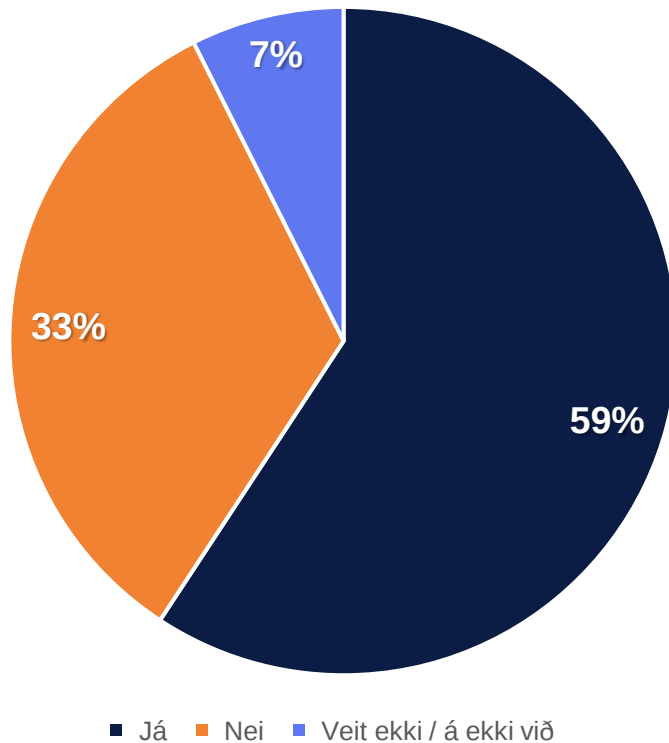
Mikil eftirspurn hefur verið eftir lóðum en sveitarfélög hafa haldið aftur af framboði með því að skipuleggja ekki nægilegt magn nýrra lóða tímanlega.

Lóðaskortur hefur heft íbúðauppbýggingu

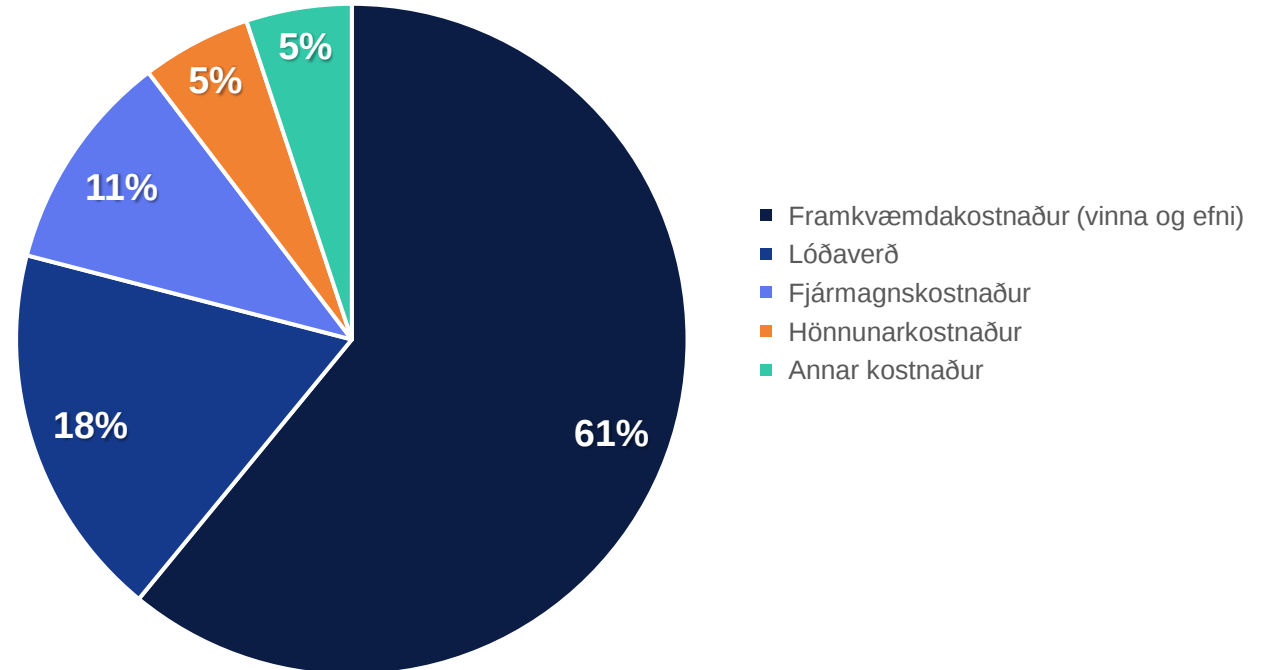
Lóðaverð mjög stór hluti kostnaðar við byggingu íbúða



Hefur framboð af lóðum heft uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu síðustu 12 mánuði?

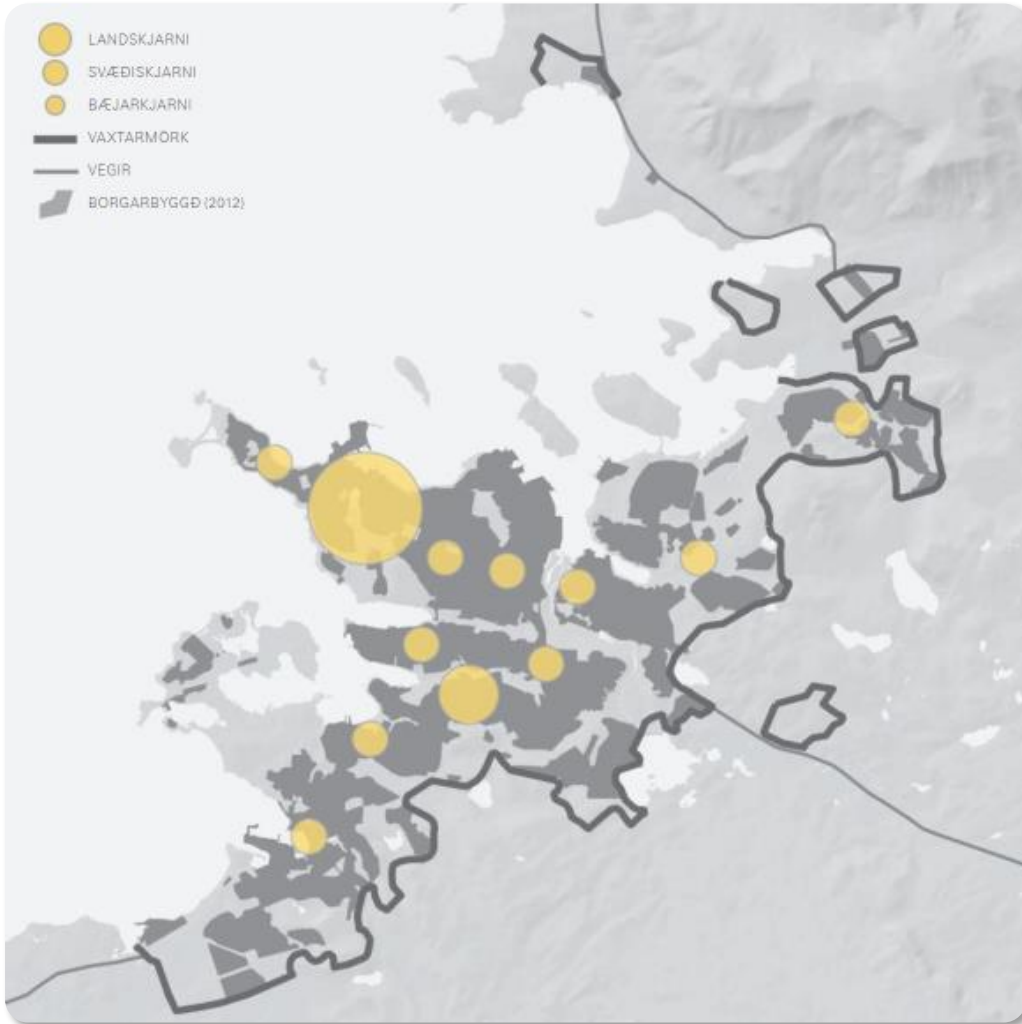


Kostnaðarskipting við íbúðaruppbyggingu
Vigtað eftir fjölda íbúða í byggingu hjá hverju fyrirtæki



Er höfuðborgarsvæðið að verða uppselt?

Vaxtamörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins tekur ekki mið af fjölgun landsmanna



Samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins verður öll uppbygging þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu að eiga sér stað innan skilgreindra vaxtarmarka.

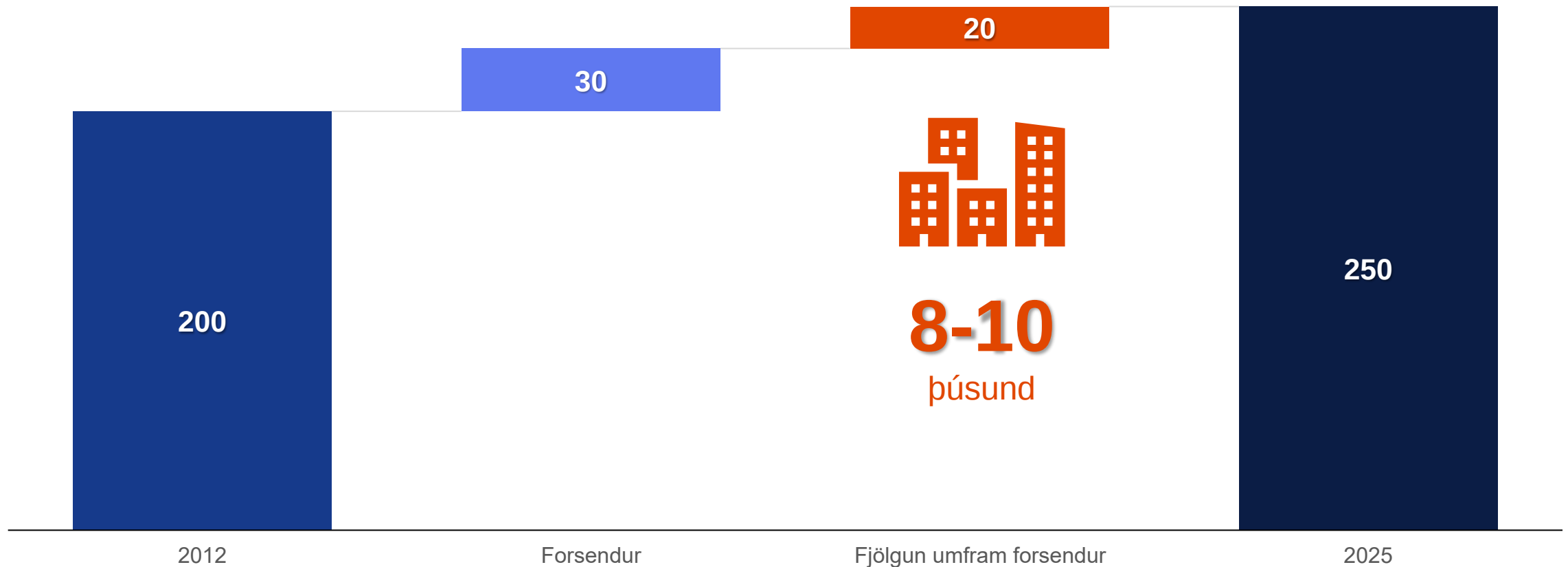
Vaxtarmörk voru skilgreind árið 2014 en fólksfjölgun hefur verið langt umfram allar spár sem hægt var að gera á þeim tíma.

Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu leggja vaxtarmörkin til grundvallar sínum aðalskipulagsáætlunum.

Bæjarstjóri Kópavogs hefur kallað eftir að sveitastjórnir á höfuðborgarsvæðinu sameinist um að breyta vaxtamörkum svo byggja megi meira

Brostnar forsendur kalla á endurskoðun

Íbúum fjölgar mun hraðar en gert var ráð fyrir



Dæmi um stór uppbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu

Mæta þarf fjölbreyttum þörfum samfélagsins



Úlfarsárdalur



Keldnaholt



Urriðaholt (vestur)



Blikastaðaland



Gunnarshólmi



Ártúnshöfði



Stjórnvöld taki ábyrgð og skapi skilyrði til uppbyggingar

Langtímahugsun í skipulagsmálum, bætt starfsskilyrði, samstarf við uppbyggingu og heimildir til inngripa



- 1 Endurskoðun á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins – vaxtarmörk
- 2 Heimildir ríkisvaldsins til inngripa í skipulagsmálum
- 3 Hvatar fyrir sveitarfélög til uppbyggingar
- 4 Áframhaldandi einföldun regluverks og stjórnsýslu
- 5 Bætt starfsskilyrði byggingariðnaðar

