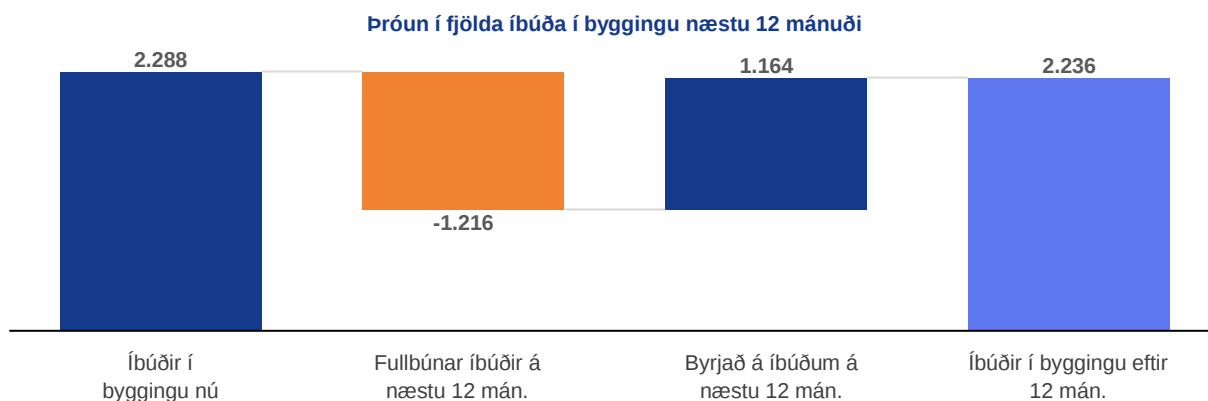


7. febrúar 2025

## AÐGERÐIR RÍKIS OG SVEITARFÉLAGA DRAGA ÚR UPPBYGGINGU ÍBÚÐA

Fjöldi nýrra íbúða í byggingu verður óbreyttur næstu tólf mánuði samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins. Könnunin var lögð fyrir stjórnendur verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar gera stjórnendur fyrirtækjanna ráð fyrir að hafist verði handa við byggingu 1.164 íbúða á næstu tólf mánuðum og á sama tíma verði lokið við byggingu á 1.216 íbúðum. Í niðurstöðum könnunarinnar kemur fram að aðgerðir síðustu ríkisstjórnar í skattamálum og skortur á lóðum hefur dregið úr uppbyggingu íbúða.

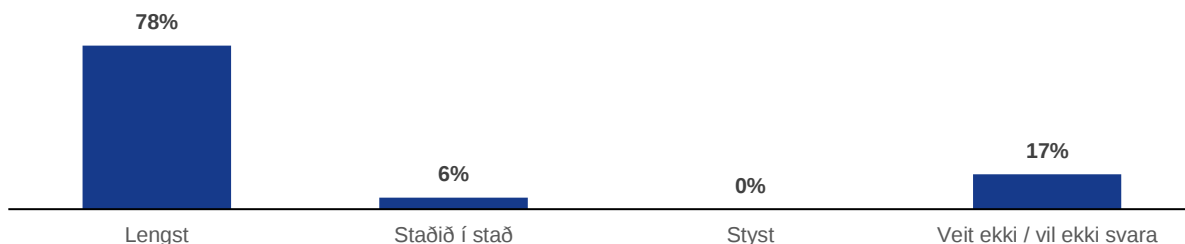


Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá fyrirtækjum sem tóku þátt í könnuninni er 2.288 sem nemur um 34% af íbúðum í byggingu á landinu öllu samkvæmt tölum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Ef áform fyrirtækjanna ganga eftir verða 2.236 íbúðir í byggingu eftir tólf mánuði. Fyrirtækin í könnuninni hófu byggingu 646 íbúða á síðustu tólf mánuðum sem er minna en þau áforma að hefja á næstu tólf mánuðum. Niðurstöðurnar benda því til þess að uppbygging íbúða á fyrstu byggingarstigum sé að glæðast.

Stjórnendur fyrirtækjanna vænta þess að fyrirtæki þeirra selji 1.188 íbúðir á næstu tólf mánuðum sem er sambærilegur fjöldi og þeir gera ráð fyrir að verði fullbúnar á sama tímabili. Þetta bendir til þess að þeir búist ekki við að óseldar íbúðir safnist upp á markaðnum. Þeir vænta jafnframt aukinnar eftirspurnar eftir nýjum íbúðum en á síðustu tólf mánuðum hafa þeir selt um 495 íbúðir.

Í könnuninni kemur fram að 78% stjórnenda telja að sölutími íbúða hafi lengst á undanförunum tólf mánuðum. Enginn stjórnandi sagðist hafa upplifað styttri sölutíma. Þá telja stjórnendur fyrirtækjanna að meðalsölutími sé nú um 13–15 vikur, eða 3–3½ mánuðir. Sölutími á þessu bili hefur verið talinn merki um jafnvægi á íbúðamarkaði.

Hvernig hefur sölutími íbúða hjá þínu fyrirtæki þróast á undanförunum 12 mánuðum?

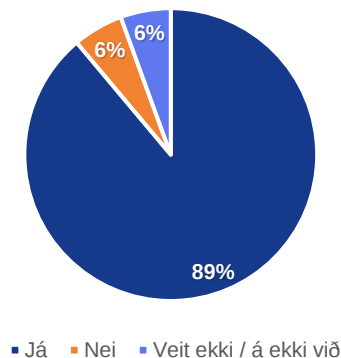


Tæplega 89% stjórnenda segja að háir vextir hafi dregið úr áformum fyrirtækja þeirra um íbúðauppgjöngu en 11% segja að þeir hafi ekki haft áhrif. Þá segja 89% svarenda að háir fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum fyrirtækjanna en aðeins 6% telja að það muni ekki gerast.

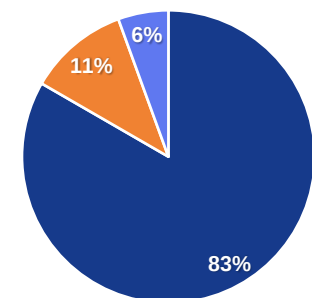
Þá kemur fram í könnuninni að 83% stjórnenda telja að lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði, úr 60% í 35%, hafi dregið úr íbúðauppgjöngu fyrirtækja þeirra. Síðasta ríkisstjórn réðst í þessa breytingu um mitt ár 2023 án fyrirvara. Samkvæmt svörum hefur þessi breyting dregið úr fjölda nýrra íbúða sem koma inn á markaðinn í ár og ýtt enn frekar undir íbúðaskort, líkt og Samtök iðnaðarins voruðu ítrekað við í aðdraganda ákvörðunarinnar.

Skortur á lóðum hefur verið stór hindrun í uppbyggingu nýrra íbúða. Í könnuninni segja 67% stjórnenda að skortur á lóðum hafi heft uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækjum þeirra á undanfönum árum en 22% segja að svo sé ekki.

Telur þú að háir fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þíns fyrirtækis á íbúðum?

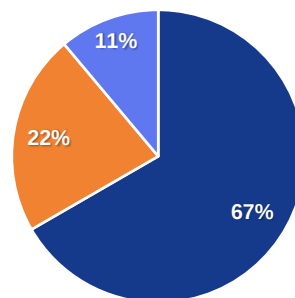


Hefur lækkun á endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði, úr 60% í 35%, dregið úr íbúðaruppbyggingu hjá þínu fyrirtæki?



■ Já ■ Nei ■ Veit ekki / á ekki við

Hefur framboð af lóðum heft uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu síðustu ár?



■ Já ■ Nei ■ Veit ekki / á ekki við

Lóðaskortur hefur verið ein helsta ástæða þess að ekki hefur tekist að tryggja nægt framboð nýrra íbúða í takt við fjölgun landsmanna. Sveitarfélög hafa undanfarin misseri ekki náð markmiðum sínum í húsnæðisáætlunum hvað varðar framboð byggingarlóða. Þetta hefur stuðlað að ójafnvægi á íbúðamarkaði sem hefur m.a. ýtt undir verðbólgu og háa vexti.

Könnunin náði til stjórnenda verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning um allt land. Heildarfjöldi íbúða sem þeir eru með í byggingu eru ríflega 2.288 eða um 34% af heildarfjölda íbúða sem nú eru í byggingu í landinu. Rétt tæplega 56% þessara verktaka eru einnig á útboðsmarkaði. Könnunin var gerð í janúar 2025.