

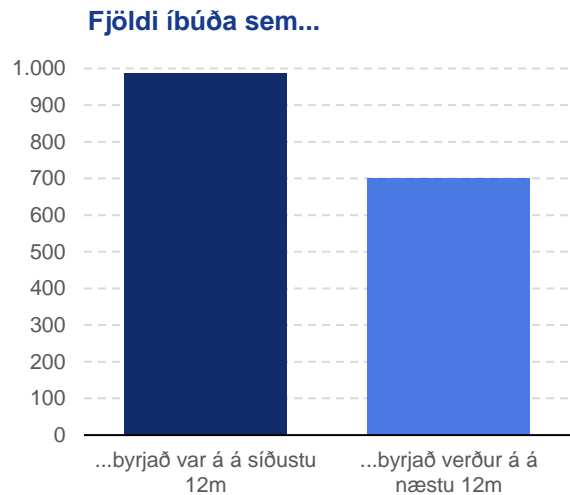


11. janúar 2024

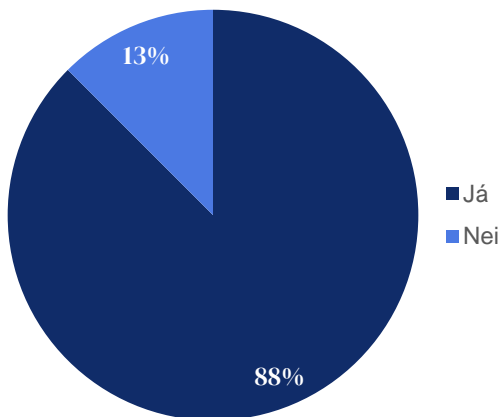
ÁFRAMHALDANDI SAMDRÁTTUR Í BYGGINGU NÝRRRA ÍBÚÐA

Verulegur samdráttur í byggingu nýrra íbúða heldur að óbreyttu áfram samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins. Könnunin var lögð fyrir stjórnendur verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar reikna þessir stjórnendur með því að byrjað verði á byggingu 699 íbúða hjá þeirra fyrirtækjum á næstu tólf mánuðum samanborið við 986 á síðustu tólf mánuðum. Samdrátturinn er því 29%.

Niðurstaða könnunarinnar hefur forspárgildi fyrir markaðinn. Í því sambandi má benda á að í sambærilegri könnun frá því í mars á síðasta ári, sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins, kom fram að stjórnendur reiknuðu með 65% samdrætti í fjölda íbúða sem byrjað yrði á á næstu 12 mánuðum samanborið við síðustu 12 mánuði. Sá samdráttur raungerðist þó fyrr en könnunin benti til þar sem niðurstöður síðustu talningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem framkvæmd var í september síðastliðnum, sýndu að þá þegar væri 68% samdráttur í fjölda íbúða í byggingu frá talningunni í mars á síðasta ári.¹ Ofangreind niðurstaða um 29% samdrátt bendir því til þess að samdrátturinn í fjölda íbúða í byggingu verði enn meiri en nú er þegar komið fram í talningu HMS. Mun það koma fram í því að fullbúnar nýjar íbúðir verði enn færri en áður og verða því áfram talsvert undir áætlaðri þörf almennings.



Telur þú að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þíns fyrirtækis á íbúðarhúsnæði?



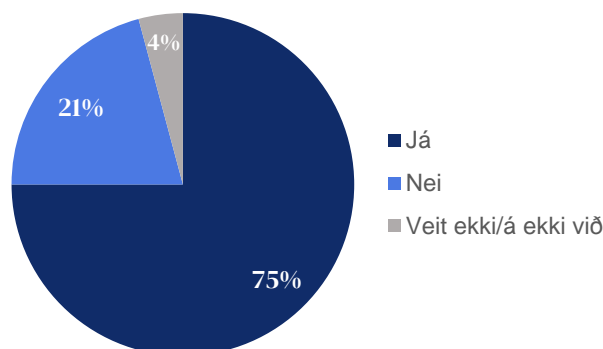
Í niðurstöðum könnunarinnar eru skýr skilaboð um að háir vextir dragi úr uppbyggingu íbúða. Um 88% stjórnenda verktakafyrirtækja sem tóku þátt í könnuninni segja að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni hafa neikvæð áhrif á uppbyggingaráform þeirra og leiða til samdráttar. Þetta hefur sérstaklega mikil neikvæð áhrif á stærri uppbyggingarverkefni þar sem allir stjórnendur verktakafyrirtækja sem eru að byggja fleiri en 30 íbúðir svara umræddri spurningu játandi. Tæp 13% segja að hækkun fjármagnskostnaðar muni ekki hafa áhrif en það eru minni aðilar sem eiga

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

það sameiginlegt að vera hver og einn með 30 eða færri íbúðir í byggingu.

Þá segja 46% stjórnenda sem svöruðu könnuninni að það hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum þeirra fyrirtækja til byggingar íbúðarhúsnæðis á síðastliðnum 6 mánuðum. 38% segja hins vegar að ekki hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum.

Hafði lækkun á endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35%, áhrif á uppbyggingu íbúða hjá þínu fyrirtæki?



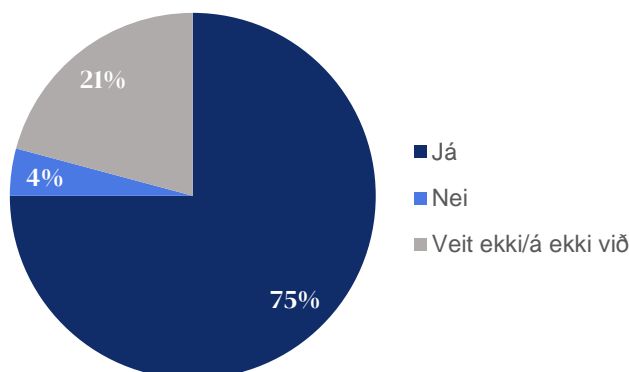
75% stjórnendanna segja að skattahækkun sem kom til vegna lækkunar á endurgreiðslu virðisaukaskatts við vinnu manna við uppbyggingu íbúðarhúsnæði úr 60% í 35%, sem stjórnvöldu réðust fyrirvaralaus í um mitt síðastliðið ár, hafi haft áhrif á uppbyggingu íbúða hjá þeirra fyrirtæki og þá dregið úr uppbyggingu. Af þessu má ljóst vera að aðgerðin dragi úr framboði nýrra íbúða á næstunni, líkt og Samtök iðnaðarins vöruðu ítrekað við í aðdraganda þeirrar ákvörðunar stjórnvalda, sem ýtir enn frekar undir áframhaldandi húsnæðisskort.

Í könnun Outcome kemur skýrt fram að skortur á lóðum dregur úr uppbyggingu íbúða þar sem flestir stjórnendur verktakafyrirtækja nefna lóðaskort sem takmarkandi þátt í uppbyggingu íbúða. Verktakafyrirtækin hafi, vegna lóðaskorts, snúið sér að útboðsverkefnum í auknum mæli. Segja þeir einnig að mikil hækkun á verði lóða hafi haft mjög neikvæð áhrif á uppbyggingu íbúða. Benda þeir á að lóðarkaup séu dýrasti liður uppbyggingar þar sem greiða þarf fyrir lóðirnar áður en hafist er handa við uppbyggingu. Lóðarkostnaðinn þarf því að fjármagna lengst.

Skortur á lóðum til íbúðabygginga hefur verið ein megin ástæða þess að ekki hefur tekist að tryggja að framboð nýrra íbúða hafi fylgt mikilli fólksfjölgun í landinu. Ljóst er að undanfarin misseri hafa sveitarfélög engan veginn náð markmiðum húsnæðisáætlana sinna varðandi tilbúna lóðir undir íbúðauppbyggingu. Afleiðingin hefur verið mikið ójafnvægi á íbúðamarkaðinum sem m.a. hefur komið fram í verðbólgu og háum vöxtum.

Markaðsaðstæður til sölu íbúða hafa versnað hratt undanfarið. 75% svarenda segja að fyrirtækið eigi erfiðar með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum. Ekki nema 4% svara þeirri spurningu neitandi. Ljóst er að erfiðar markaðsaðstæður til sölu hafa áhrif á vilja verktaka til að hefja framkvæmdir við byggingu íbúðarhúsnæðis.

Á fyrirtækið þitt erfiðara með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum?



Áhrif verðhækkana aðfanga heftir uppbyggingu. 33% segja að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 63% segja að þær verðhækkningar hafi ekki breytt byggingaráformum fyrirtækisins. Þá segja 25% stjórnenda að hækkun launa síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 67% segja að hækkun launa hafi ekki haft áhrif á áform þeirra.

Könnunin náði til stjórnenda verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning um allt land. Heildarfjöldi íbúða sem þeir eru með í byggingu eru ríflega 1.700 eða um 22% af heildarfjölda íbúða sem nú eru í byggingu í landinu. Rétt ríflega helmingur þessara verktaka eru einnig á útboðsmarkaði. Könnunin var gerð á tímabilinu frá nóvember til desember 2023.