



4. maí 2023

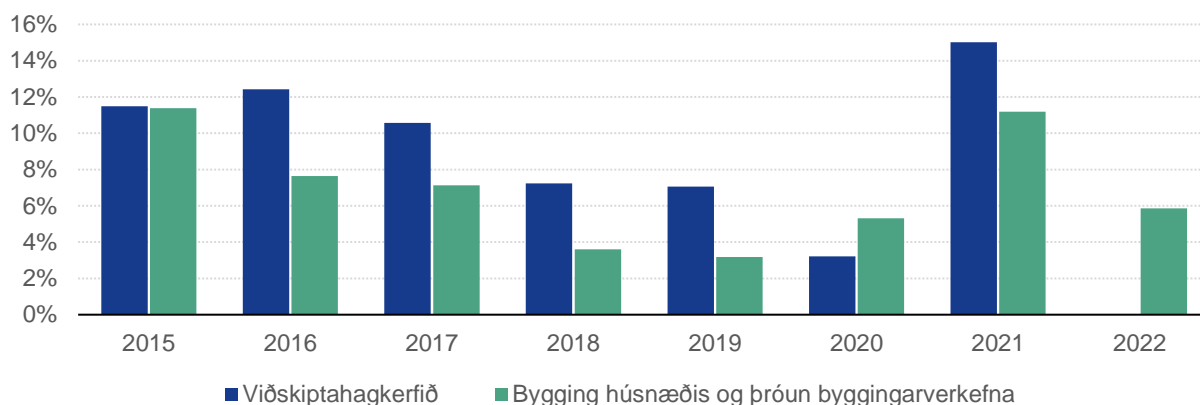
## VÆNTA SAMDRÁTTAR Í BYGGINGU ÍBÚÐA

- Hagnaður fyrirtækja í byggingu húsnæðis dróst saman á síðasta ári samkvæmt upplýsingum frá Creditinfo. Nam hagnaður fyrirtækja í greininni fyrir skatta 5,9% af veltu samanborið við 11,2% árið áður. Hagnaðurinn í greininni var undir meðaltali hagnaðar í greininni síðustu ár og undir meðaltali hagnaðar fyrirtækja í viðskiptahagkerfinu almennt.
- Ljóst er að hækkun fjármagnskostnaðar ásamt hækkun launa og hækkun á verði aðfanga hefur stuðlað að lægri hagnaði í greininni. Fyrirséð er að enn muni draga úr hagnaði fyrirtækja í greininni í ár og mun það koma fram í samdrætti í fjölda nýrra byggingarverkefna sem ráðist verður í og fjölda nýrra íbúða sem koma inn á markaðinn síðar. Fyrirhuguð lækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% sem koma á til framkvæmda um mitt þetta ár mun koma til viðbótar við aðra þætti sem draga úr hvötum til uppbyggingar íbúða á næstunni.
- Hækkun fjármagnskostnaðar mun leiða til samdráttar í fjölda íbúða. 88% stjórnenda verktakafyrirtækja í íbúðabyggingu segja að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þeirra fyrirtækja á íbúðarhúsnæði samkvæmt könnun sem Outcome gerði fyrir Samtök iðnaðarins.
- 20% stjórnendanna segja að það hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum þeirra fyrirtækja til byggingar íbúðarhúsnæðis á sl. 6 mánuðum. 52% segja hins vegar að ekki hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum.
- Verulegur samdráttur er fram undan í byggingu nýrra íbúða samkvæmt könnuninni en stjórnendur reikna með því að fjöldi íbúða sem byrjað verður á hjá þeirra fyrirtækjum á næstu tólf mánuðum verði 509 samanborið við 1.473 á síðustu tólf mánuðum. Samdrátturinn nemur 65%.
- Verðbólgan á Íslandi er mikil um þessar mundir m.a. vegna þess ójafnvægis sem ríkt hefur á íbúðamarkaði undanfarin ár þar sem ekki hefur verið nægjanlega mikið byggt af íbúðum. Ofangreindar niðurstöður um samdrátt benda til þess að hætta sé á að slíkt ójafnvægi kunni að myndast aftur í náinni framtíð með sömu áhrifum til hækkunar verðbólgu og vaxta.
- Markaðsaðstæður til sölu íbúða hafa versnað hratt undanfarið. 64% svarenda segja að fyrirtækið eigi erfiðar með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum. Ekki nema 8% segja að fyrirtækið eigi ekki erfiðara með það. Þetta hefur áhrif á vilja verktaka til að fara út í ný verkefni á þessu sviði.
- Áhrif verðhækkana aðfanga heftir uppbyggingu. 36% segja að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 52% segja að þær verðhækkningar hafi ekki breytt byggingaráformum fyrirtækisins.
- Áhrif launahækkana mun hafa minni áhrif en vaxtahækkningar á framboð íbúðarhúsnæðis á næstunni. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar segja 28% stjórnendanna að hækkun launa síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 64% segja að hækkun launa hafi ekki haft áhrif á áform þeirra.
- Könnunin náði til verktaka sem byggja íbúðir í eigin reikning. Heildarfjöldi íbúða sem þeir eru með í byggingu eru 2.062 eða um fjórðungur af heildarfjölda íbúða sem nú eru í byggingu í landinu. Rétt tæplega helmingur þessara verktaka eru einnig á útboðsmarkaði. Könnunin var gerð á tímabilinu frá mars til apríl 2023.

## HAGNAÐUR AÐ DRAGAST SAMAN

Hagnaður fyrirtækja í byggingu húsnæðis (ÍSAT 41) dróst saman á síðasta ári samkvæmt upplýsingum sem CreditInfo hefur unnið fyrir Samtök iðnaðarins. Nam hagnaður fyrirtækja í greininni fyrir skatta 5,9% af veltu, samanborið við 11,2% árið áður. Hagnaðurinn í fyrra var undir meðaltali hagnaðar í greininni síðustu ára en hann var að jafnaði 7,1% af veltu á síðustu 7 árum.

Hagnaður fyrir skatt sem hlutfall af veltu



Heimild: CreditInfo & Hagstofan

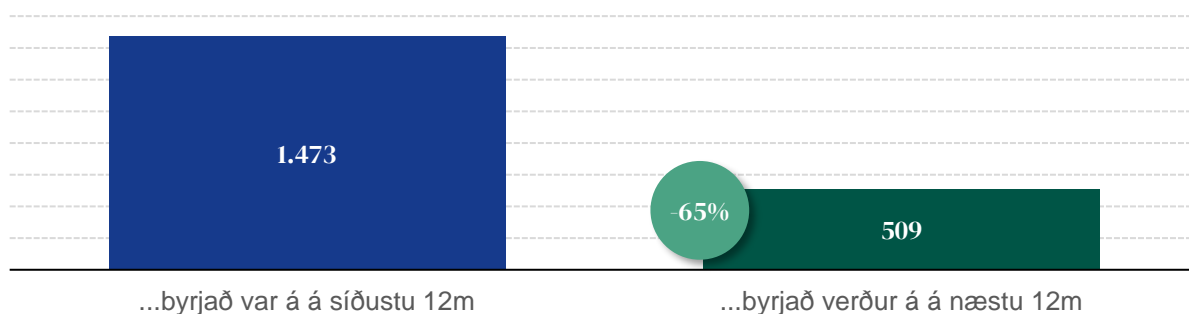
\*Upplýsingar vantar um hagnað viðskiptahagkerfisins fyrir árið 2022

Ljóst er að hækkun fjármagnskostnaðar ásamt hækkun launa og hækkun á verði aðfanga hefur stuðlað að lægri hagnaði í greininni. Fyrirséð er að enn muni draga úr hagnaði fyrirtækja í greininni í ár og mun það koma fram í samdrætti í fjölda nýrra byggingarverkefna sem ráðist verður í og fjölda nýrra íbúða sem koma inn á markaðinn síðar.

## SAMDRÁTTUR FRAM UNÐAN Í BYGGINGU ÍBÚÐA

Verulegur samdráttur er fram undan í byggingu nýrra íbúða samkvæmt könnun sem Outcome gerði fyrir Samtök iðnaðarins meðal stjórnenda verktakafyrirtækja í íbúðabyggingum í mars til apríl sl. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar reikna þessir aðilar með því að fjöldi íbúða sem byrjað verði á hjá þeirra fyrirtækjum á næstu tólf mánuðum verði 509 samanborið við 1.473 á síðustu tólf mánuðum. Samdrátturinn er 65%.

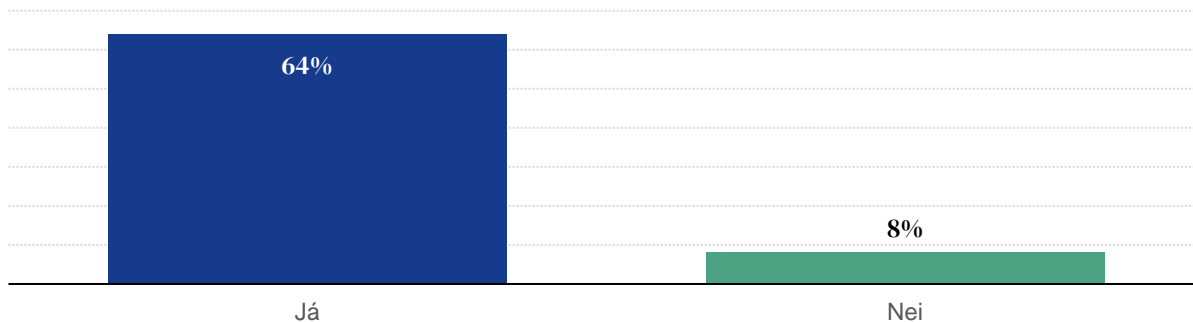
Fjöldi íbúða sem...



Heimild: Outcome / spurningakönnun

Könnunin náði til verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir fyrir eigin reikning. Heildarfjöldi íbúða sem fyrirtækin eru með í byggingu eru 2.062 eða um fjórðungur af heildarfjölda íbúða sem nú eru í byggingu í landinu. Rétt tæplega helmingur þessara verktakafyrirtækja eru einnig á útboðsmarkaði.

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



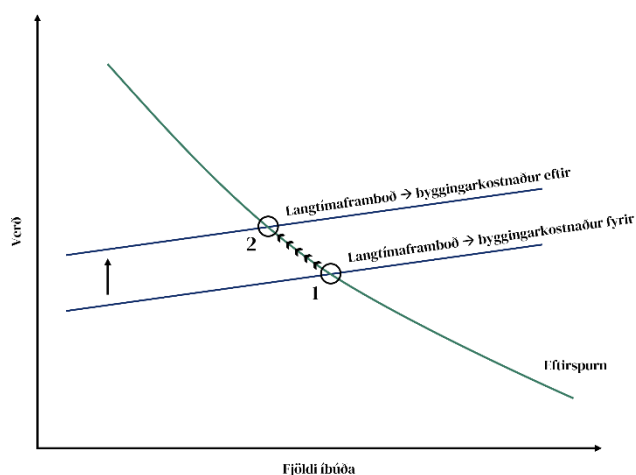
Markaðsaðstæður til sölu íbúða hafa versnað hratt undanfarið. 64% stjórnenda segja að fyrirtækið eigi erfiðar með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum. Ekki nema 8% svara því neitandi. Rímar þetta við tölur sem sýna að það hafi dregið úr sölu nýrra íbúða undanfarið. Einnig hefur framboð nýrra íbúða í sölu aukist talsvert undanfarið. Samkvæmt talningu HMS á íbúðum í byggingu hefur umtalsverð fjölgun verið á fullgerðum nýjum íbúðum frá síðastliðnu hausti. Sölutregða og birgðasöfnun hefur áhrif á vilja og getu verktaka til að fara út í ný verkefni á þessu sviði.

## FRAMBOÐ OG EFTIRSPURN Á ÍBÚÐAMARKAÐI

Hagfræðilíkon af íbúðamarkaði voru þróuð á fyrri hluta síðustu aldar. Þessi líkon má nota sem hjálpartæki við mat á áhrifum ýmissa breytinga á framboð og eftirspurn eftir húsnæði á íbúðaverð og fjölda íbúða. Þessi líkon lýstu heildarjafnvægi á markaðnum.

Framboðið getur verið lengi að aðlagast breytingum á markaðsaðstæðum. Tíminn við byggingu íbúðarhúsnæðis er langur þ.e. 2-3 ár. Viðbragðstími framboðs við áhrifaþáttum á borð við vexti, skatta, verði aðfanga er því langur. Til lengri tíma er sveigjanleiki framboðs hins vegar mikill líkt og sést af sveiflum í íbúðaruppbyggingu og framboði nýrra íbúða á síðustu áratugum.

Einfalt líkan af framboði og eftirspurn á markaði fyrir íbúðarhúsnæði er sýnt á myndinni hér til hliðar. Jafnvægi á markaðnum er í punkti 1 þar sem eftirspurnarferillinn og framboðsferillinn skerast. Í jafnvægi ákvarðast verð og magn húsnæðis og er verðið lesið af lóðrétta ásnum og magnið af lárétta ásnum í jafnvægispunktinum. Verð á einingu húsnæðis er sýnt á lóðrétta ásnum og magn á lárétta ásnum. Eftirspurnarfallið er niðurhallandi, þ.e. því lægra sem verðið er því meira mun fólk, að öðru óbreyttu, nota af húsnæði. Framboðsfallið er hins vegar upphallandi en mismunandi efir því hvort um er að



ræða til skamms eða langs tíma. Hvað framboð varðar gildir að eftir því sem verð er hærra munu byggingaraðilar, að öðru óbreyttu, byggja meira af íbúðum.

Líkanið nýtist vel til að meta áhrif þeirra þátta sem ráða mestu um framboðið. Á myndinni er sýnt hver áhrifin verða á langtíma framboðsferilinn. Þar sést að hækkun byggingarkostnaði á borð við fjármagnskostnað og hækkun á verði aðfanga færir framboðsferilinn til og mun koma fram í samdrætti í fjölda nýrra íbúða sem ráðist verður í að byggja á næstunni og þar með fjölda nýrra íbúða sem koma inn á markaðinn síðar. Þetta veldur síðan verðhækkun íbúða. Fyrirhuguð lækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% sem koma á til framkvæmda um mitt þetta ár mun að sama skapi hækka byggingarkostnað, draga úr framboði íbúða og hækka verð þeirra. Sú aðgerð mun því koma til viðbótar við aðra þætti sem draga úr hvötum til uppbyggingar íbúða á næstunni.

### Þættir sem hafa áhrif á:

#### Framboð íbúða

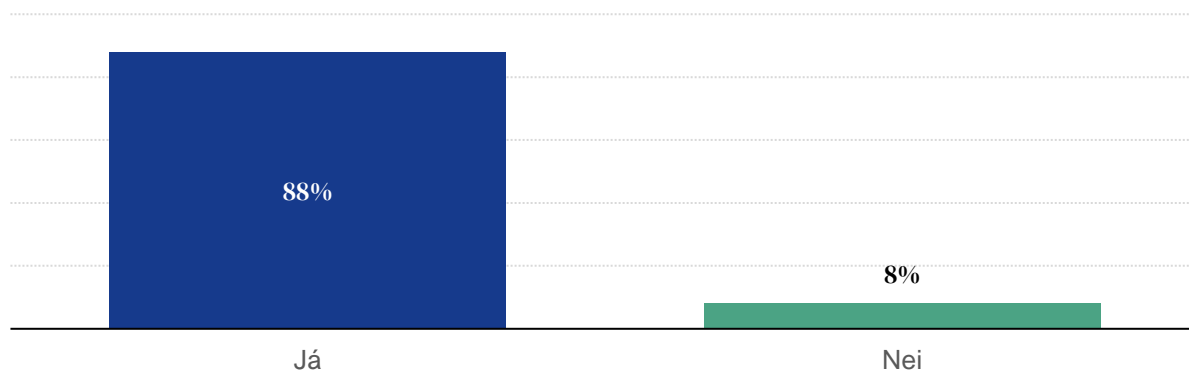
#### Eftirspurn eftir íbúðum

Framboð af lóðum	Fólksfjöldun /-fækkun
Fjármagnskostnaður og aðgengi að fjármagni	Annað sem breytir húsnæðisþörf
Verð aðfanga	Kaupmáttur
Skattar og gjöld / VSK endurgreiðsla	Fjármagnskostnaður
Laun	Reglur um greiðslumat
Stuðningur við félagslegt íbúðakerfi	Lánaform
Regluverk / flækjustig	Niðurgreiðslur á húsnæðiskostnaði

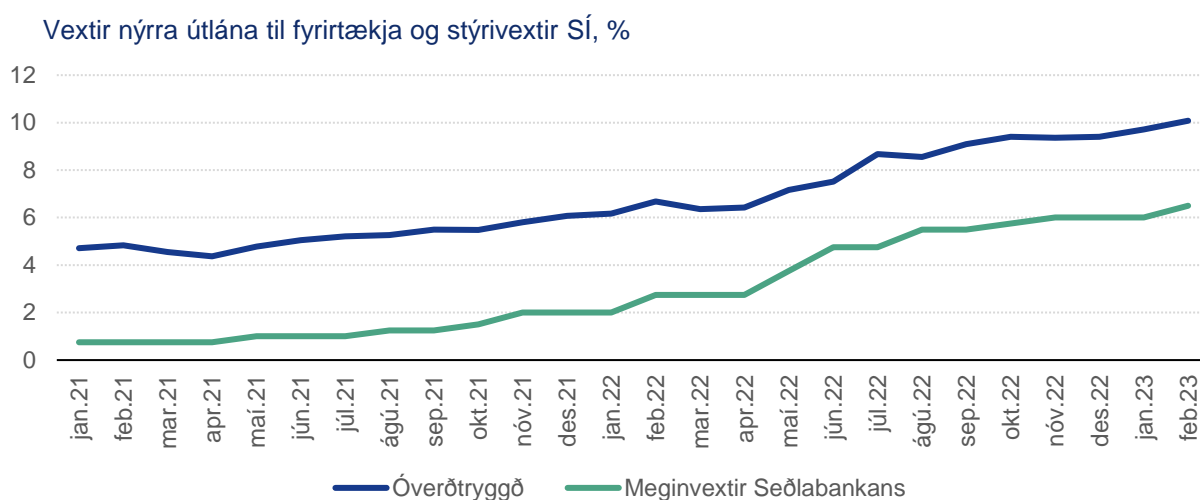
## HÆKKUN VAXTA DREGUR ÚR FRAMBOÐINU

Hækkun fjármagnskostnaðar mun leiða til samdráttar í fjölda íbúða. 88% stjórnenda segja að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þeirra fyrirtækja á íbúðarhúsnæði.

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



Vextir framkvæmdalána byggingaverktaka hafa hækkað verulega samhliða miklum vaxtahækkunum Seðlabankans undanfarin misseri. Óverðtryggðir vextir útlána til fyrirtækja hafa hækkað úr því að vera ríflega 4% í upphafi árs 2021 í að vera ríflega 10% nú. Þessir vextir hafa því hækkað um 6 prósentustig á þessu tímabili vaxtahækkana Seðlabankans. Framkvæmdalán byggingaverktaka bera nokkuð hærri vexti. Ljóst er að þetta vegur þungt gagnvart aðilum í uppbyggingu íbúða þar sem framkvæmdatími er um eða yfir 2 ár og enn lengri ef tekið er tillit til þess að nú er sölutregða að leiða til þess að tíminn frá því að til kostnaðar er stofnað við íbúðauppbyggingu hjá verktaka þar til hann fær greiðslu fyrir sölu hefur lengst á tíma hratt hækkandi vaxta.



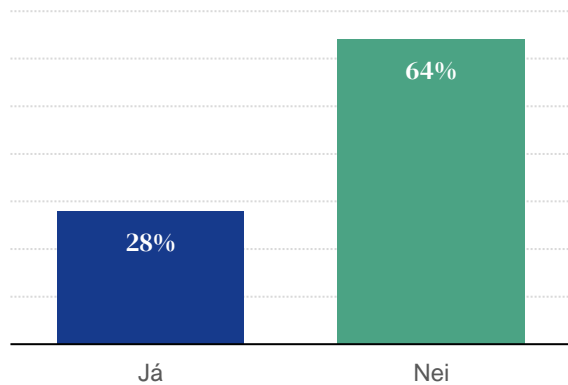
Könnunin sýnir að ekki eru margir aðilar í uppbyggingu íbúða um þessar mundir að finna fyrir því að dregið hafi úr fjármögnunarmöguleikum. Dæmi eru samt til um það. 20% stjórnenda segja að það hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum þeirra fyrirtækja til byggingar íbúðarhúsnæðis á sl. 6 mánuðum. 52% segja hins vegar að það hafi ekki dregið úr fjármögnunarmöguleikum.

## HÆKKUN VERÐS AÐFANGA DREGUR ÚR FRAMBOÐINU

Aðföng til bygginga íbúða hafa hækkað umtalsvert undanfarið. Áhrif verðhækkana aðfanga heftir uppbyggingu. 36% stjórnenda segja að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtæki um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 52% segja að þær verðhækkningar hafi ekki breytt byggingaráformum fyrirtækisins.

Áhrif launahækkana mun hafa minni áhrif en vaxtahækkunir á framboð íbúðarhúsnæðis á næstunni. Spilar þar eflaust inn sú staðreynd að launahækkunir hafa bæði áhrif á framboðs- og eftirspurnarhlið íbúðamarkaðainns. 28% stjórnenda segja að hækkun launa síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða. 64% segja að hækkun launa hafi ekki haft áhrif á áform þeirra.

Hefur verðhækkun aðfanga síðustu mánaða breytt áformum þíns fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða?



Hefur hækkun launa síðustu mánaða breytt áformum þíns fyrirtækis um uppbyggingu íbúða litið til næstu 12 mánaða?

