

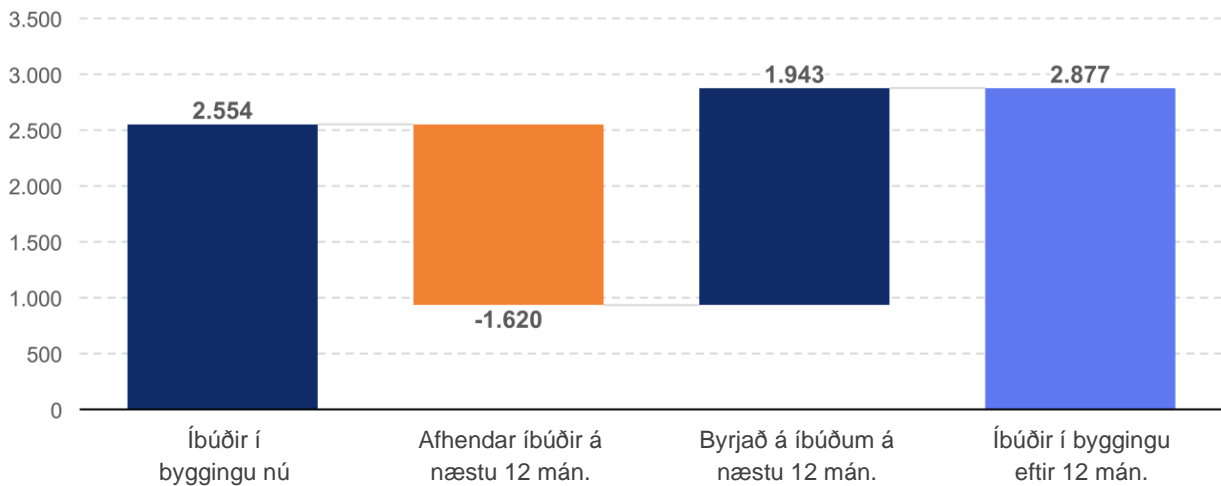


4. júlí 2024

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 framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins (SI) í júní síðastliðnum. Um er að ræða verulegan viðsnúning frá því sem verið hefur en sambærileg könnun sem gerð var í lok síðastliðins árs benti til 21% samdráttar. Könnunin er gerð á meðal verktaka sem eru að byggja íbúðir í eigin reikning. Hún hefur haft gott forspárgildi fyrir markaðinn en í því sambandi má nefna að talning 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 síðastliðins árs.

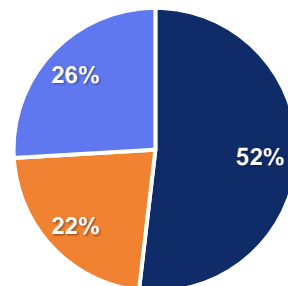
Þróun í fjölda íbúða í byggingu næstu 12 mánuði



Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá þeim verktökum 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 hækkun á verði íbúða, virðast hafa glætt uppbyggingaráform. Í niðurstöðum könnunarinnar eru skýr skilaboð um að lóðaskortur, háir vextir og skattahækkun stjórnvalda á síðasta ári, þ.e. þegar þau lækkuðu endurgreiðslu virðisaukaskatts við vinnu manna á verkstað úr 60% í 35%, hafi dregið úr uppbyggingu íbúða. Í könnuninni segja 56% svarenda að fyrirtækið eigi erfiðara með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum samanborið við 75% svarenda í könnuninni sem gerð var í lok síðastliðins árs. Nú svara 22% þeirri spurningu neitandi samanborið við 4% í síðustu könnun.

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

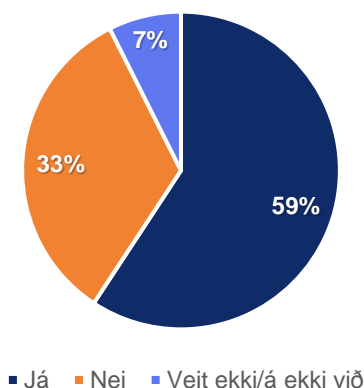


■ Já ■ Nei ■ Veit ekki/á ekki við

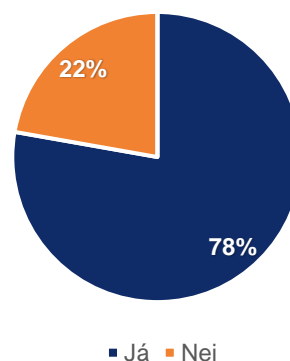
Í könnun Outcome kemur skýrt fram að skortur á lóðum hefur dregið úr uppbyggingu íbúða. 59% stjórnenda verktakafyrirtækja segja að framboð af lóðum hafi heft uppbyggingu íbúða á síðustu 12 mánuðum. 33% segja að svo hafi ekki verið og 7% svara veit ekki eða á ekki við. Skortur á lóðum til íbúðabygginga hefur verið ein meginástæða þess að ekki hefur tekist að tryggja nægt framboð til að mæta þörfum almennings og áformum stjórnvalda. Ljóst er að undanfarin misseri hafa sveitarfélög engan veginn náð markmiðum húsnæðisáætlana sinna varðandi tilbúna lóðir undir íbúðauppbyggingu. Afleiðingin hefur verið mikið ójafnvægi á íbúðamarkaði sem birtist m.a. í verðbólgu og háum vöxtum.

Stjórnendur verktakafyrirtækjanna segja einnig að mikil hækkun á verði lóða hafi haft mjög neikvæð áhrif á uppbyggingu íbúða. Benda þeir á að þeir hafi þurft að yfirbjóða lóðir og að lóðakaup vegi þungt í heildarkostnaði húsnæðisuppbyggingar þar sem lóðaverð er hátt og greiða þarf fyrir lóðirnar löngu áður en hægt er að hefjast handa við uppbyggingu. Lóðakostnað þarf því að fjármagna í lengri tíma sem er sérstaklega kostnaðarsamt þegar vaxtakostnaðurinn er jafn hár og nú.

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



Hefur lækkun á endurgreiðslu VSK vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% dregið úr íbúðaruppbyggingu?



78% stjórnendanna segja að skattahækkun sem kom til vegna lækkunar á endurgreiðslu virðisaukaskatts við vinnu manna á verkstað úr 60% í 35%, sem stjórnvöldu réðust fyrirvaralaust í um mitt síðastliðið ár, hafi haft neikvæð áhrif á uppbyggingu íbúða hjá þeirra fyrirtæki. Af þessu má ljóst vera að aðgerðin hafi dregið úr framboði nýrra íbúða og mun sú þróun halda áfram á næstunni, líkt og Samtök iðnaðarins vörðu ítrekað við í aðdraganda þeirrar ákvörðunar stjórnvalda.

Í niðurstöðum könnunarinnar eru skýr skilaboð um að háir vextir dragi úr uppbyggingu íbúða. Um 56% stjórnenda verktakafyrirtækja sem tóku þátt í könnuninni segja að hár fjármögnunarkostnaður hafi dregið úr uppbyggingu íbúða af hálfu fyrirtækis þeirra undanfarna mánuði. Tæp 41% segja að háir vextir hafi ekki dregið úr uppbyggingu íbúða hjá þeim. Þá segja 33% stjórnenda sem svörðu könnuninni að það hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum þeirra fyrirtækja til byggingar íbúðarhúsnæðis á síðastliðnum 12 mánuðum. 63% segja hins vegar að ekki hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum.

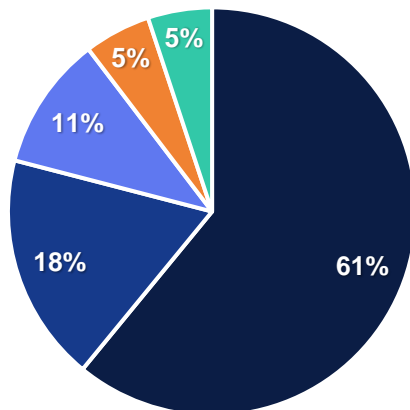
Þá kemur einnig fram að verðhækkun aðfanga og hækkun launa hafa dregið úr uppbyggingu íbúða undanfarið. 52% segja að verðhækkun aðfanga og launahækkanir hafi á síðustu 12 mánuðum dregið úr uppbyggingu íbúða hjá þeirra fyrirtækjum á meðan 41% segja að svo sé ekki.

Stjórnendur verktakafyrirtækjanna voru spurðir út í kostnaðarskiptingu við íbúðauppbyggingu. Niðurstöðurnar eru þær að 61% kostnaðar er framkvæmdakostnaður, þ.e. vinna og efni. Lóðaverð er ríflega 18%, fjármagnskostnaður tæplega 11%, hönnunarkostnaður ríflega 5% og annar kostnaður ríflega 5%. Í

Þessu sambandi er rétt að benda á að byggingarvísitalan sem birt er af Hagstofu Íslands nær einvörðungu til framkvæmdakostnaðar, þ.e. 61% af heildarkostnaði við íbúðauppbýggingu. Lýsir það annmörkum byggingarvísitölunnar við að lýsa þróun kostnaðar við íbúðauppbýggingu.

Kostnaðarskipting við íbúðaruppbýggingu

Vigtað eftir fjölda íbúða í byggingu hjá hverju fyrirtæki



■ Framkvæmdakostnaður (vinna og efni) ■ Lóðaverð ■ Fjármagnskostnaður ■ Hönnunarkostnaður ■ Annar kostnaður

Könnunin náði til stjórnenda verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning um allt land. Heildarfjöldi íbúða sem þeir eru með í byggingu eru líkt og fyrr sagði 2.554 eða um 36% af heildarfjölda íbúða sem nú eru í byggingu í landinu. Rétt ríflega helmingur þessara verktaka eru einnig á útboðsmarkaði. Könnunin var gerð í júní 2024 og var svarhlutfallið 54%.