

# Grundvöllur aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði

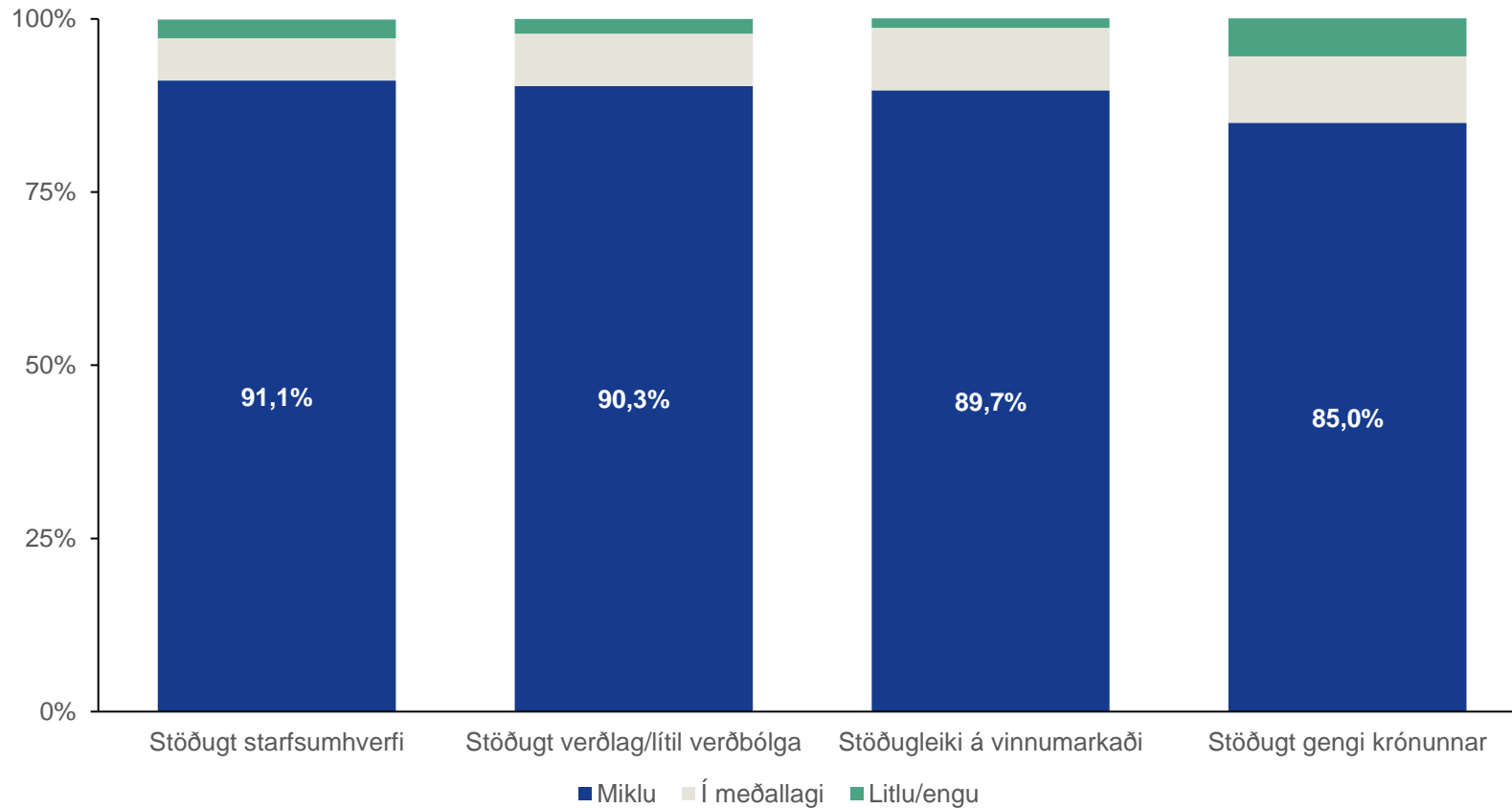
Þriðjudagur 13. desember 2022

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur Samtaka iðnaðarins

# Fyrirtæki í byggingariðnaði vilja stöðugleika

Félagsmenn SI leggja mikla áherslu á stöðugleika

Hversu miklu eða litlu skiptir eftirfarandi fyrir rekstur fyrirtækis þíns?



”



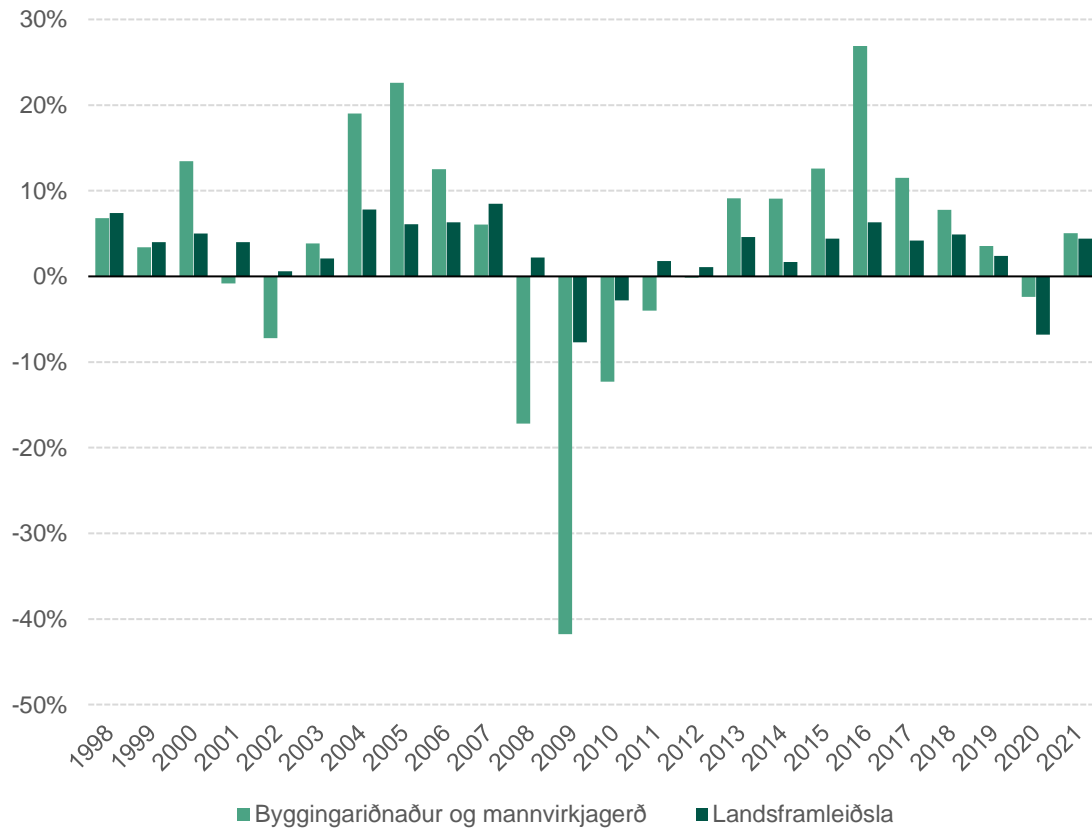
*Það er engin atvinnugrein jafn sveiflukennnd og byggingariðnaðurinn. Þetta er fljótt að koma og fljótt að fara í þessari grein. Það koma mögur ár og þá er gríðarlega mikilvægt fyrir fyrirtæki í þessum bransa að hafa mikið og gott eigið fé til þess að takast á við sveiflurnar. Það er dýrt að reka fyrirtæki sem þarf að vera eins og harmónika. Við þurfum að auka stöðugleikann.*

**Gylfi Gíslason,**  
framkvæmdastjóri og einn eigenda Jáverks

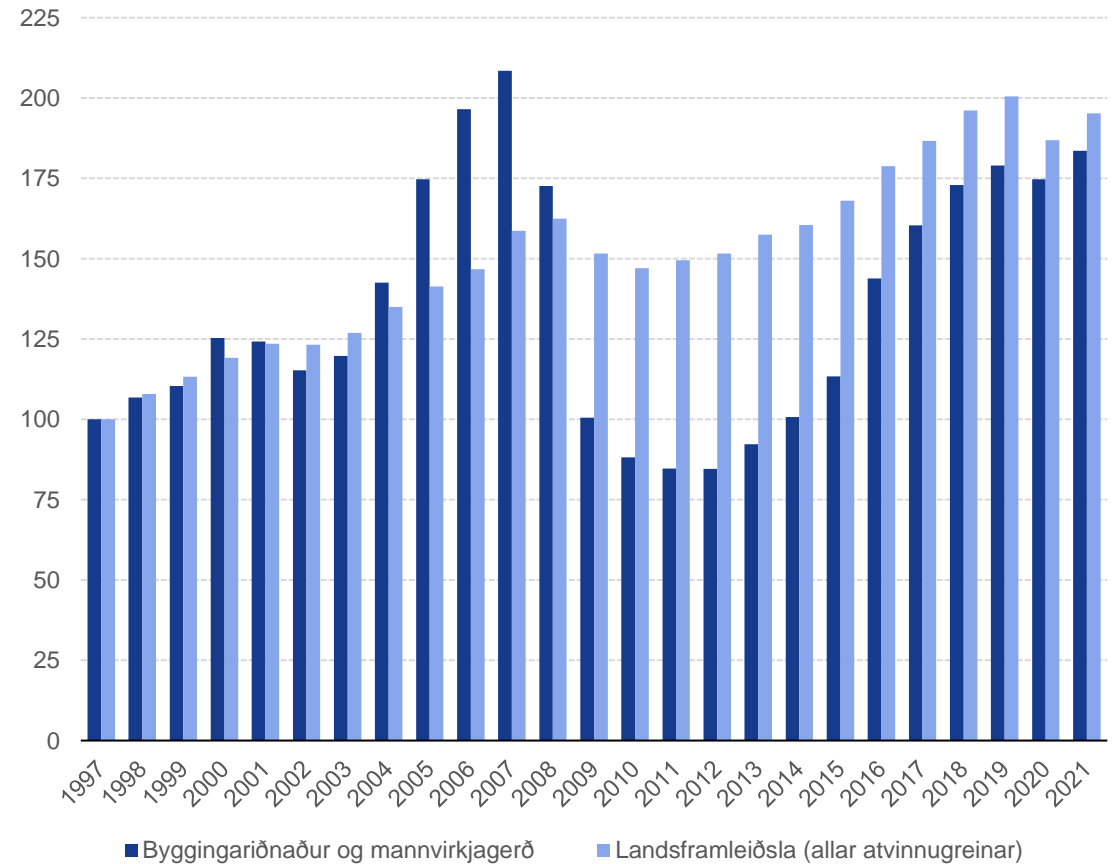
# Hagsveiflan birtist margfalt í sveiflum byggingariðnaðar

Aukinn stöðugleiki í starfsumhverfi greinarinnar er forsenda stöðugleika greinarinnar

Landsframleiðsla og vergar þáttatekjur byggingariðnaðar og mannvirkjagerðar, magnbreyting milli ára



Vergar þáttatekjur, magnvísitala

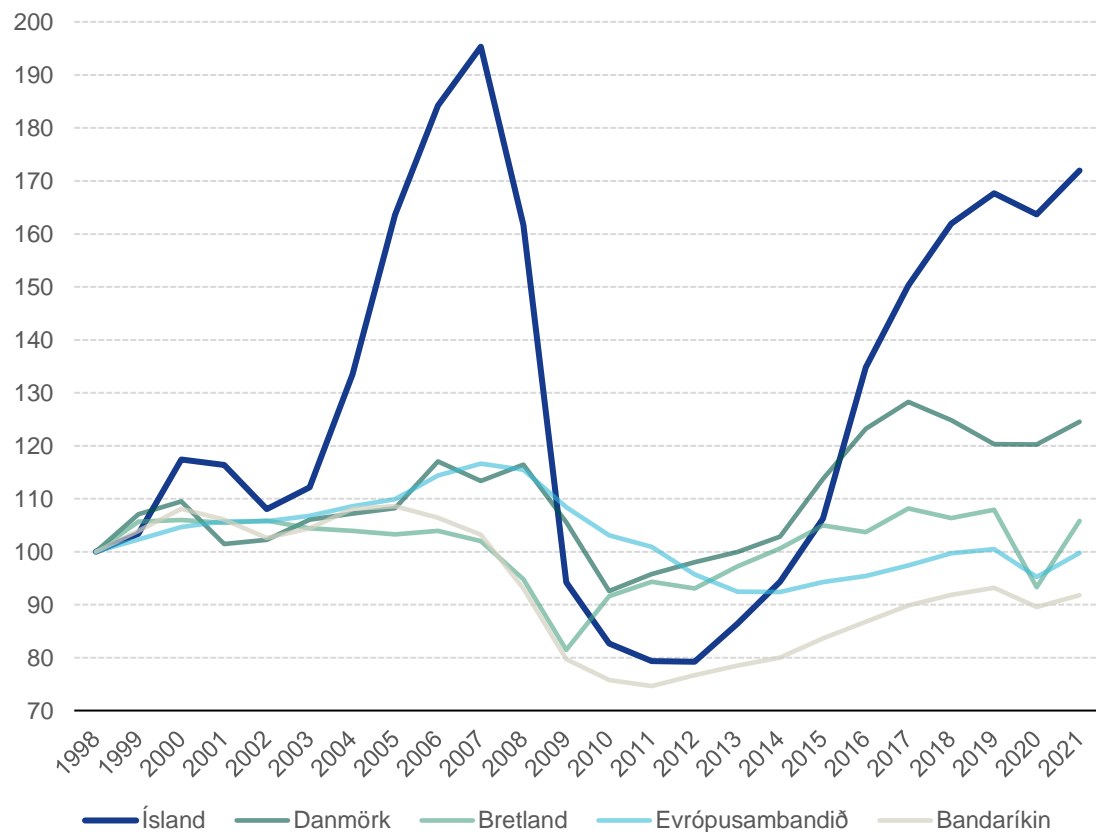


# Miklar sveiflur í alþjóðlegum samanburði

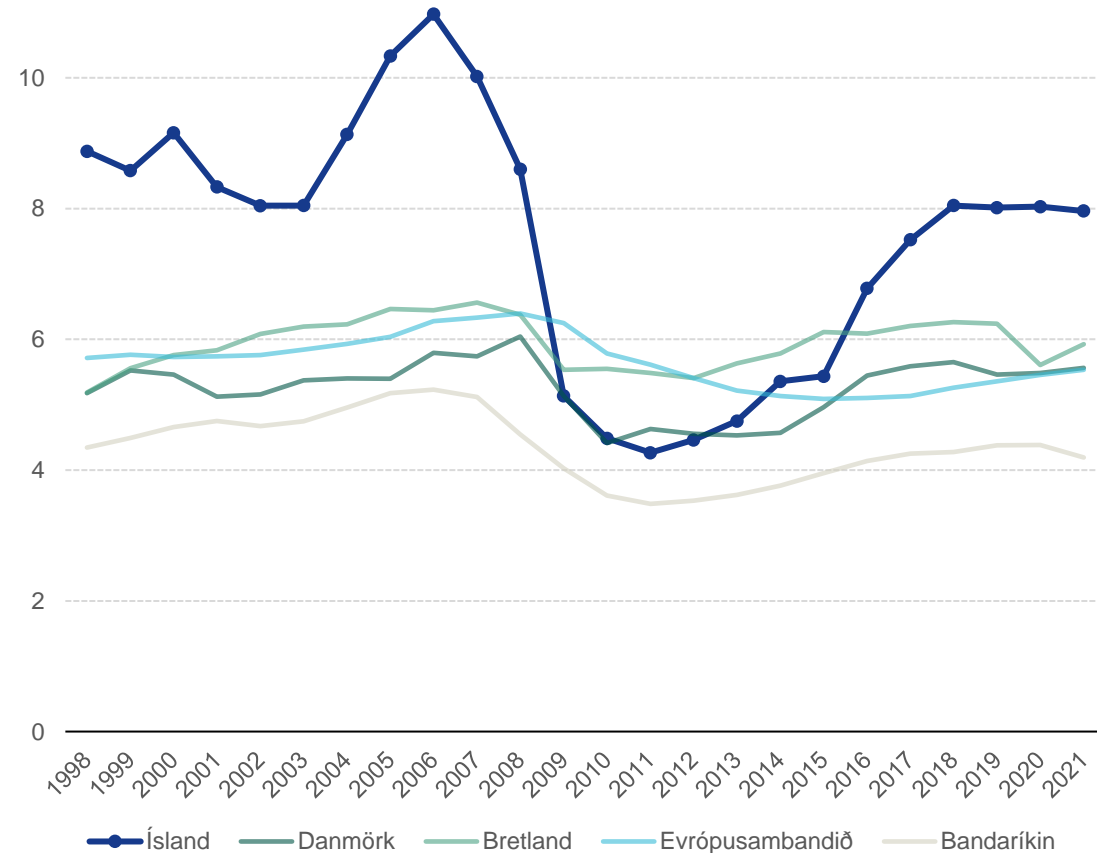
Greinin hefur sveiflast mun meira hér á landi en í flestum öðrum löndum

Vergar þáttatekjur í byggingariðnaði, magnvísitala

Vísitala 1998 = 100



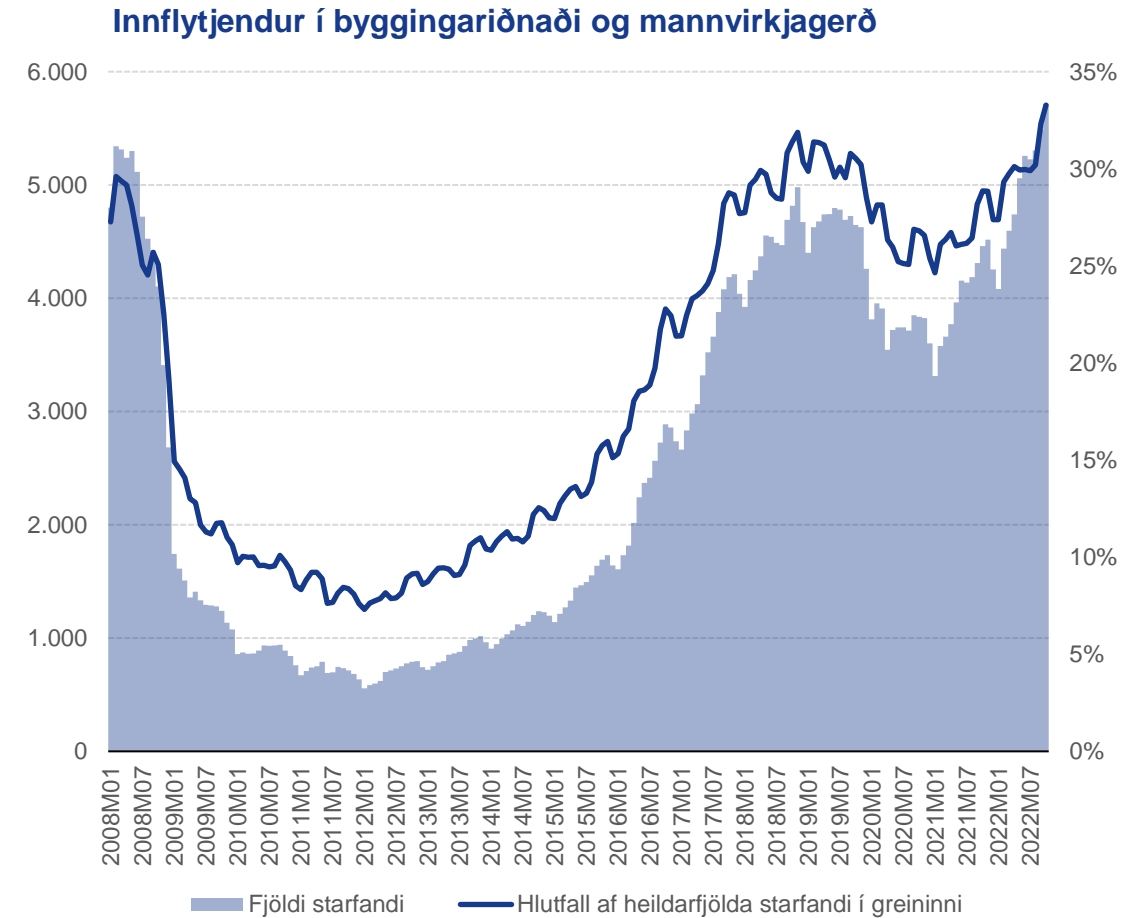
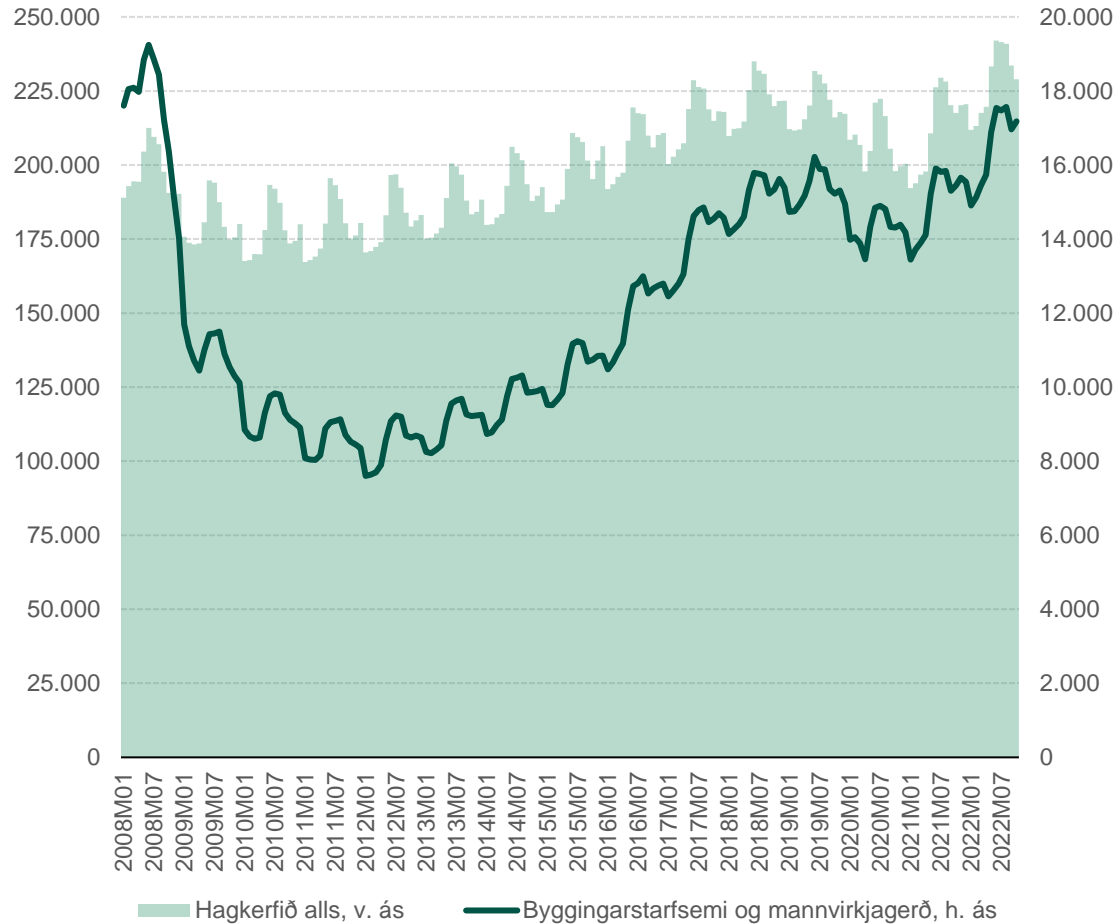
Hlutdeild byggingariðnaðar í landsframleiðslu, %





# Miklar sveiflur kostnaðarsamar

Miklar sveiflur í starfsmannafjölda eru kostnaðarsamar og draga úr framleiðni

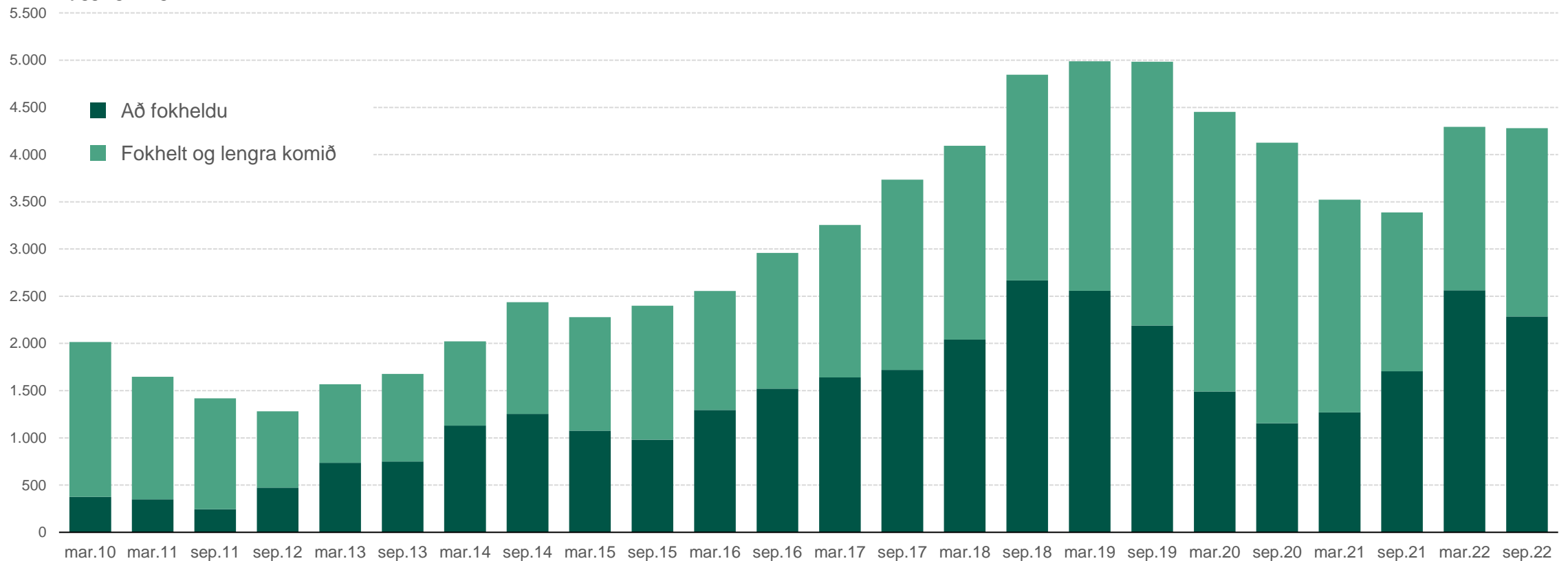


# Miklar sveiflur hafa einkennt íbúðauppbyggingu

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu hafa verið milli tæplega 1.300 upp í nær 5.000 á síðustu tíu árum

## Heildarfjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

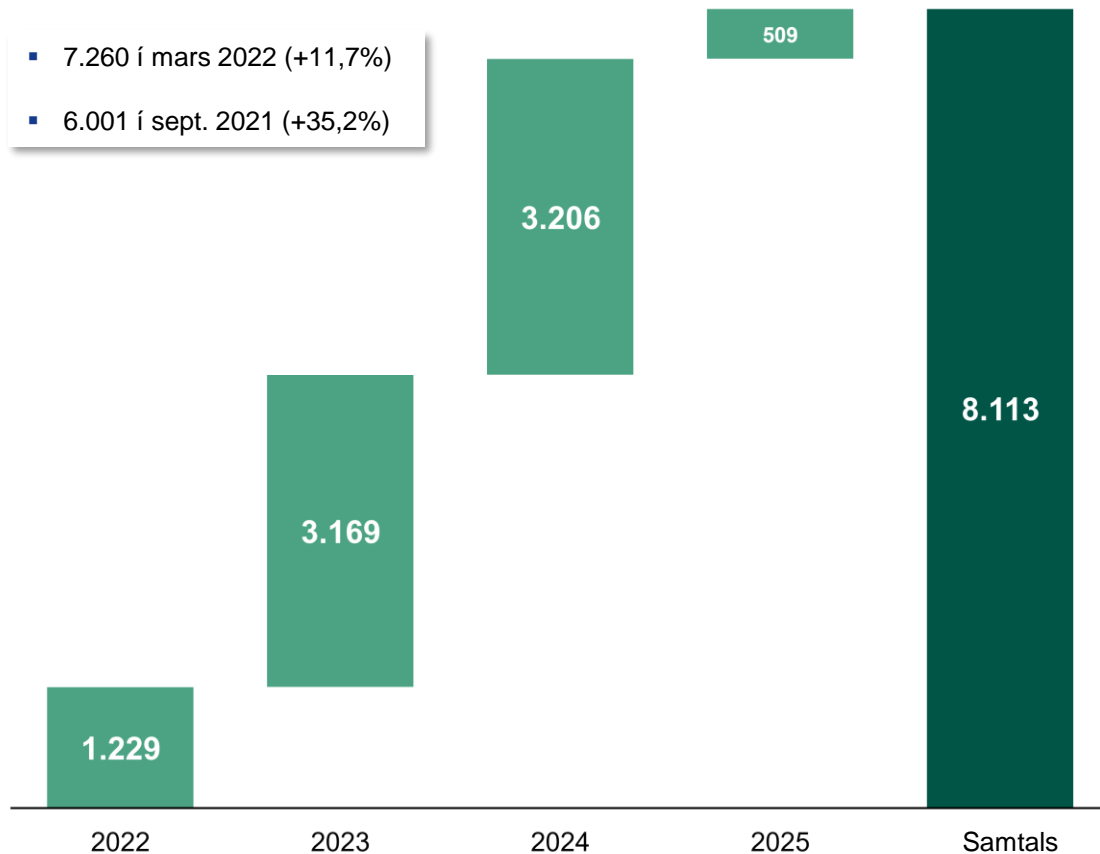
Byggingarstig 2-7



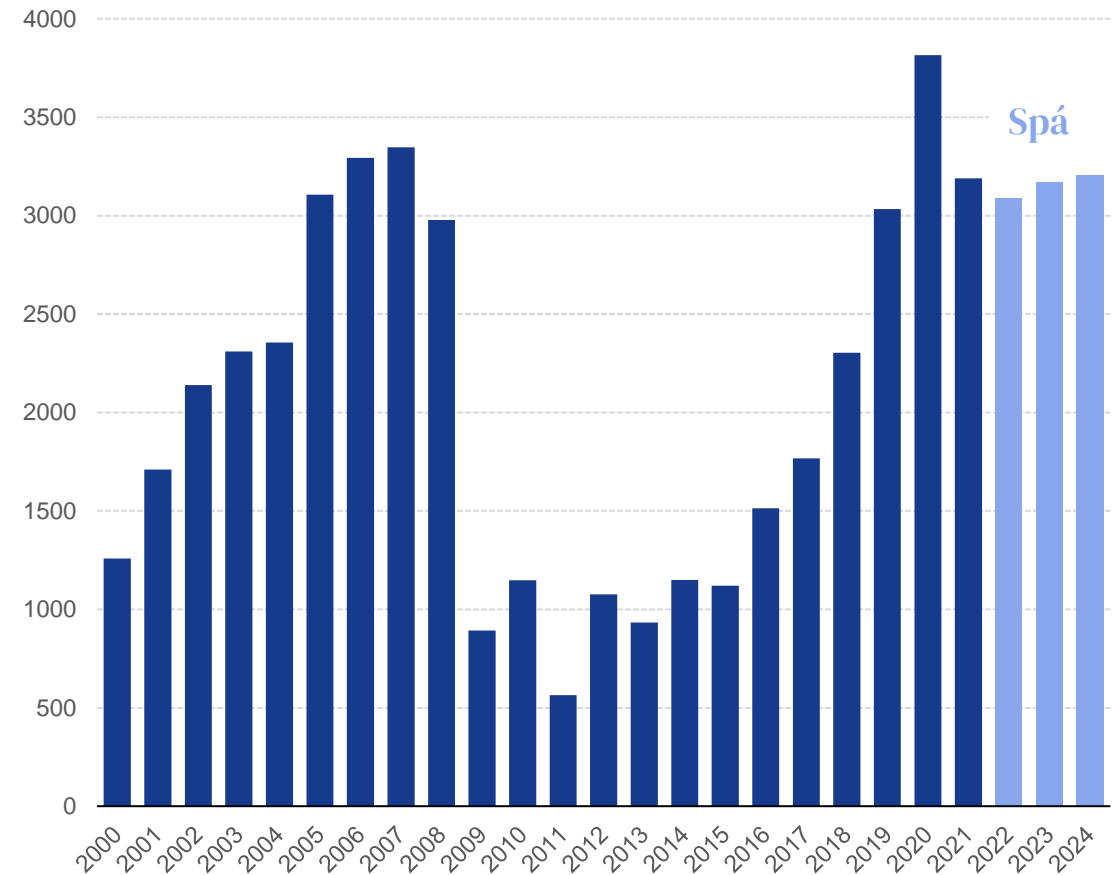
# Aukinn stöðugleiki í framboði og meira í takti við þörf

Til mikils að vinna að húsnæðisuppbygging sé í takti við þarfir markaðarins til lengri tíma

## Áætlaður fjöldi nýrra fullbúinna íbúða



## Fjöldi fullbúinna íbúða á ári

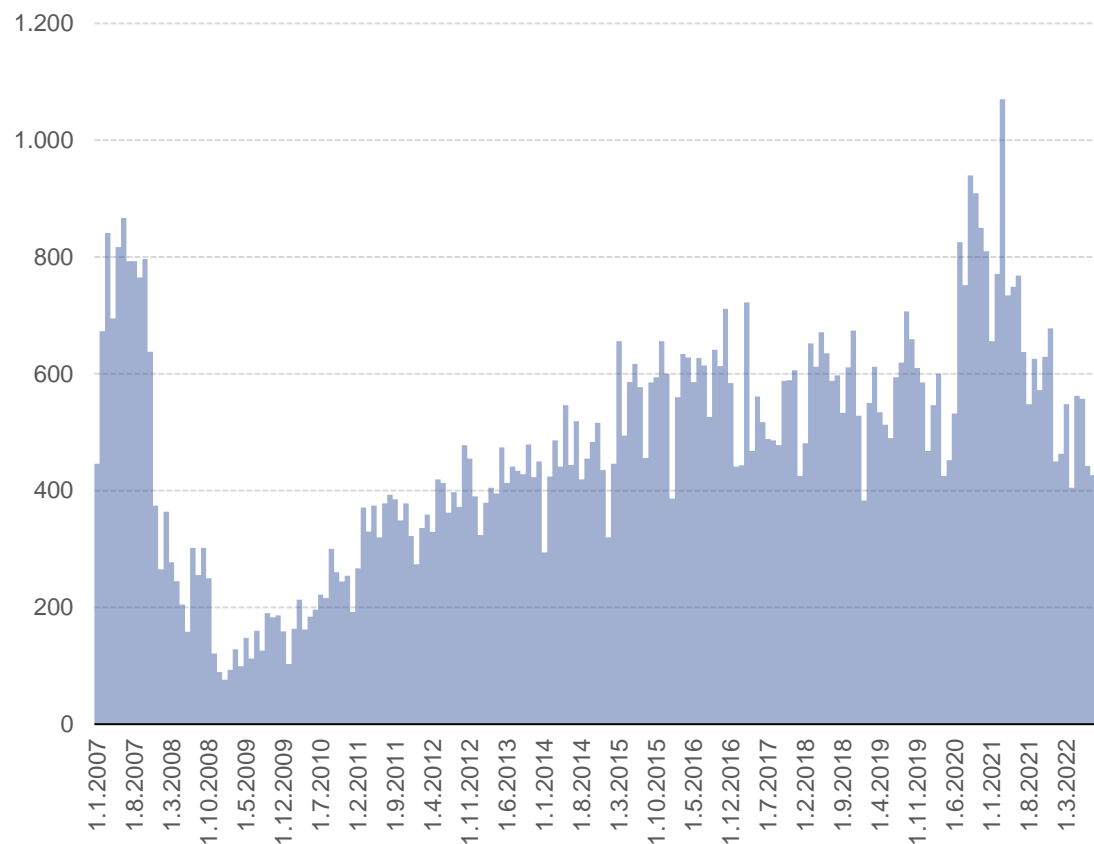


# Íbúðamarkaðurinn að færast nær jafnvægi

Dregið hefur úr verðhækkunum og fjölda kaupsamninga

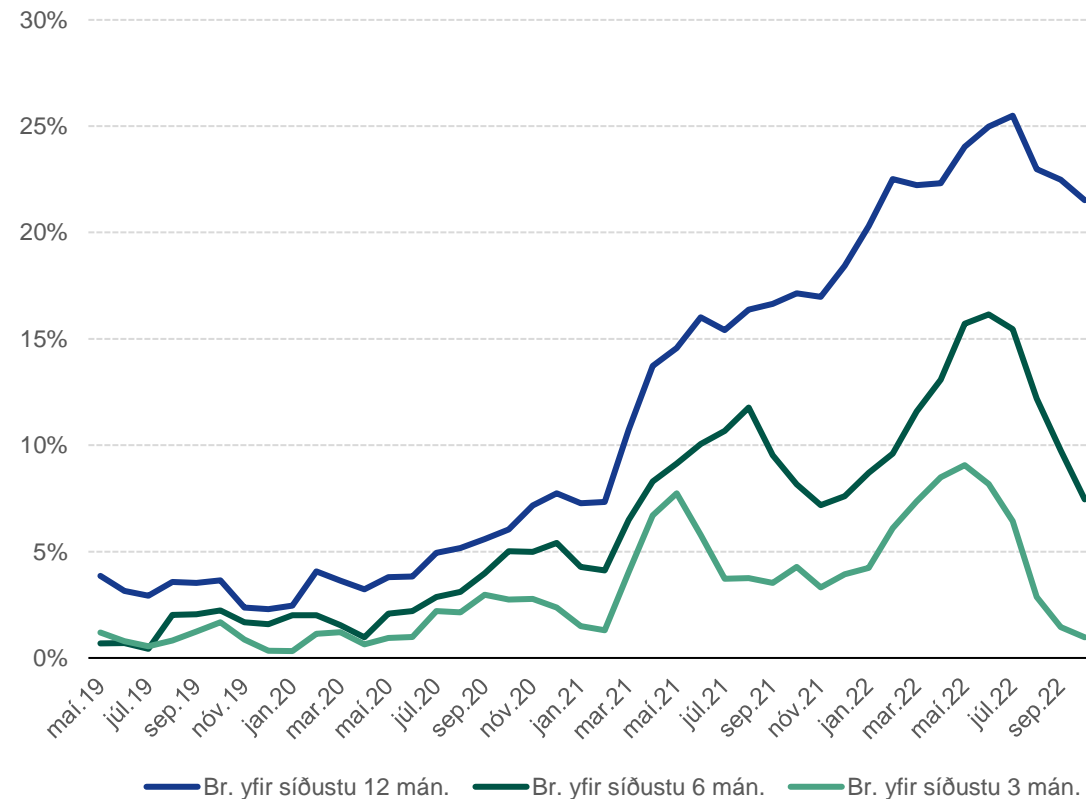
## Fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu

Eftir mánuðum / Janúar 2007 – október 2022



## Verðbreytingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu

Máí 2019 – október 2022



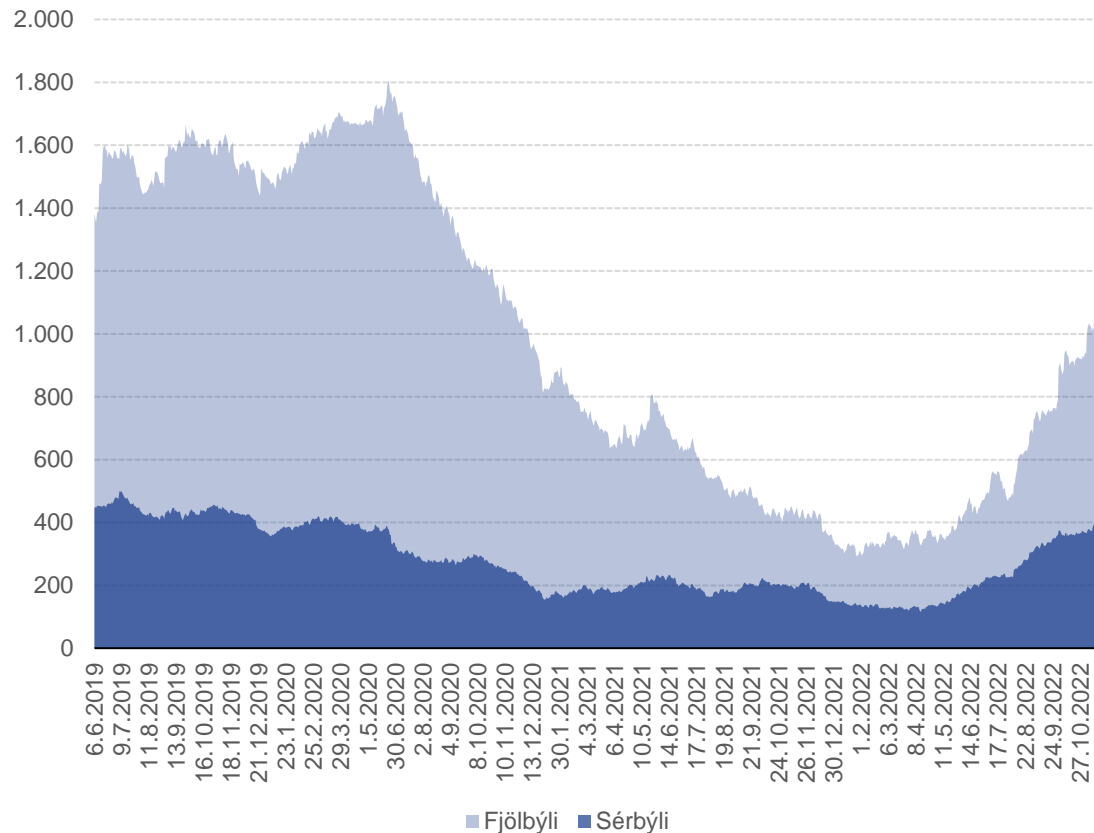


# Íbúðamarkaðurinn að færast nær jafnvægi

Fleiri íbúðir á sölu, færri íbúðir seljast á yfirverði og meðalsölutími aðeins að lengjast

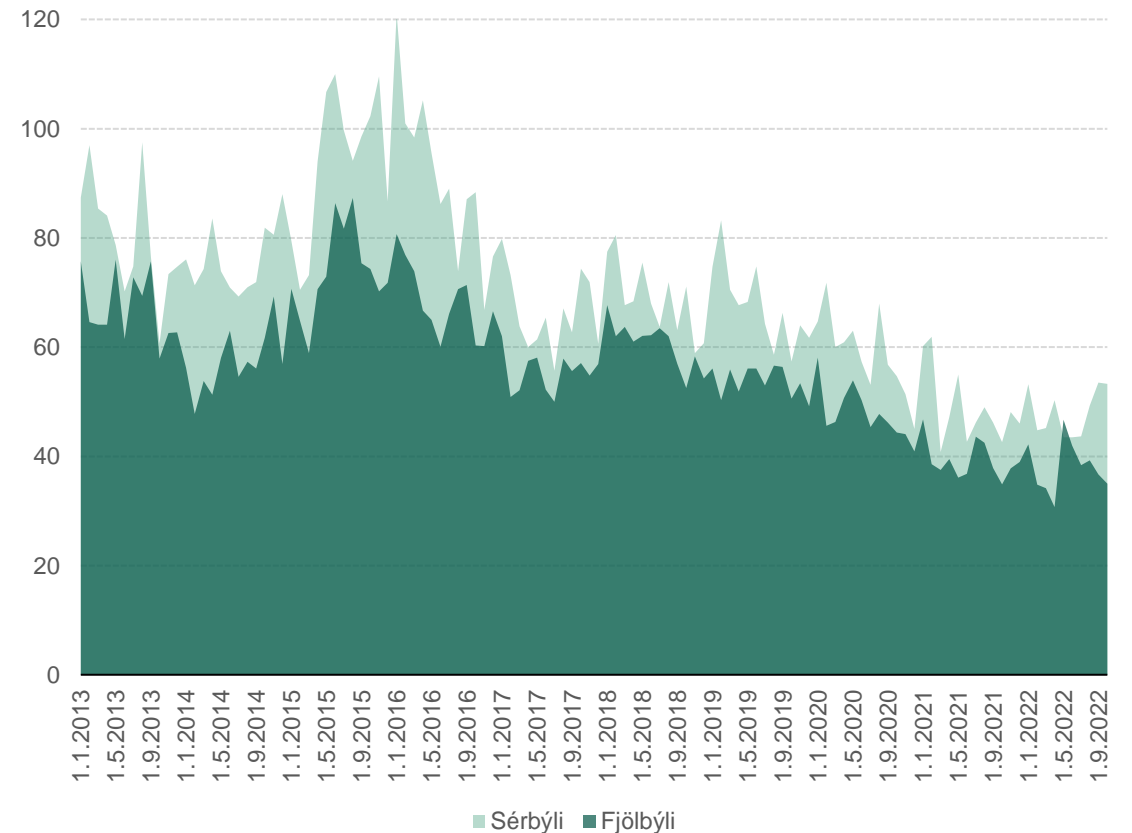
**Fjöldi íbúða á sölu á höfuðborgarsvæðinu**

6. júní 2019 – 21. nóvember 2022



**Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu**

Janúar 2013 – október 2022

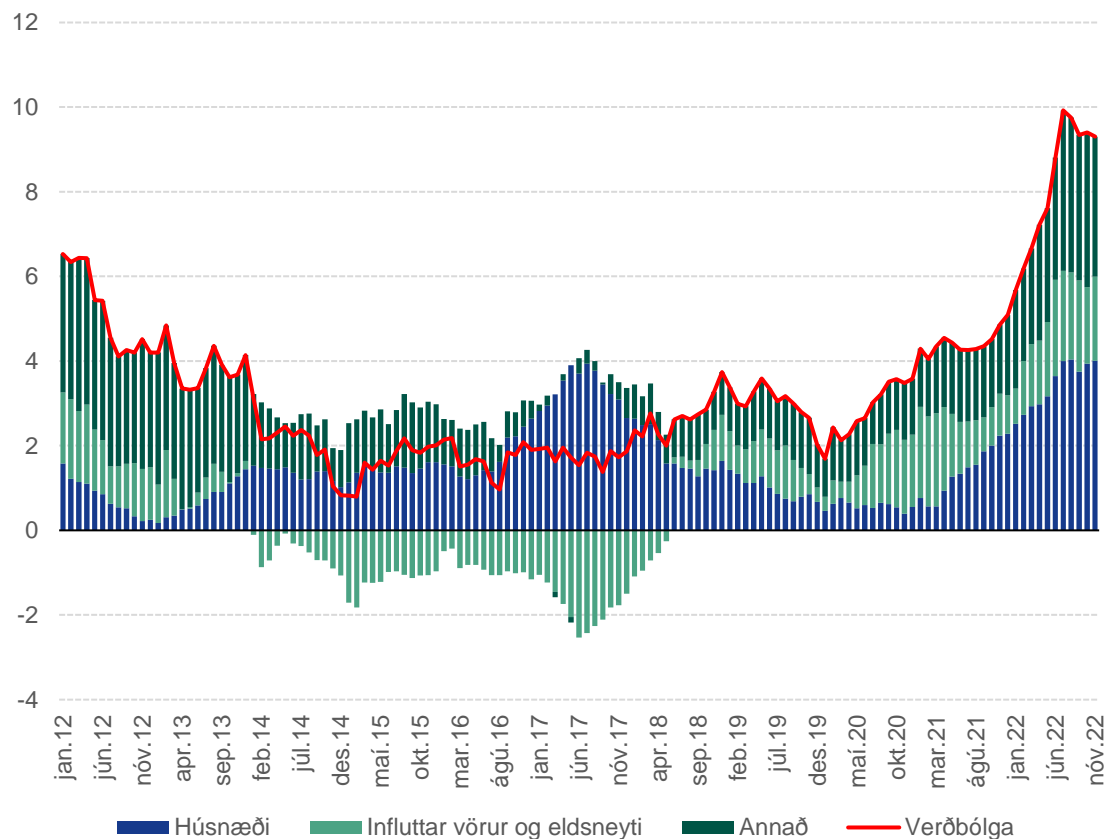


# Verðbólga mikil en byrjuð að lækka

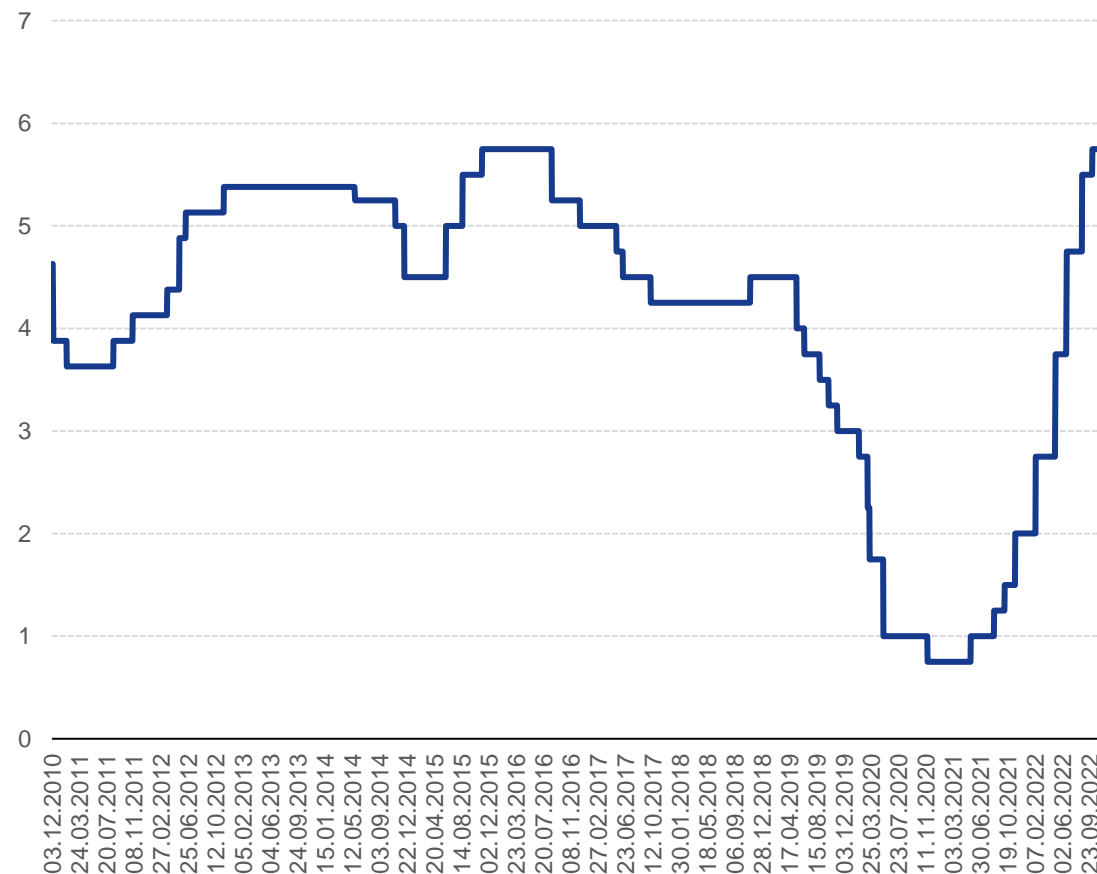
Stór hluti verðbólgunnar vegna verðhækkana íbúða - Seðlabankinn bregst hart við

**Verðbólga, %**

Janúar 2012 - nóvember 2022



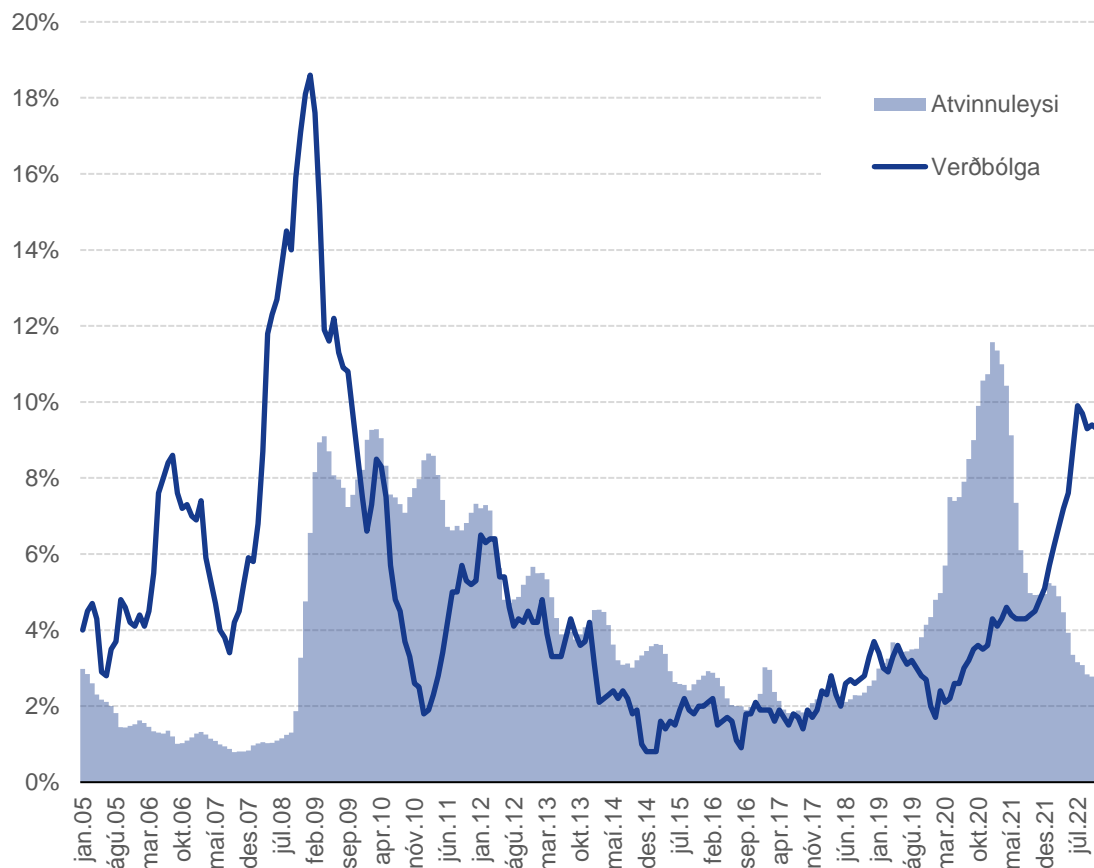
**Stýrivextir Seðlabanka Íslands, %**



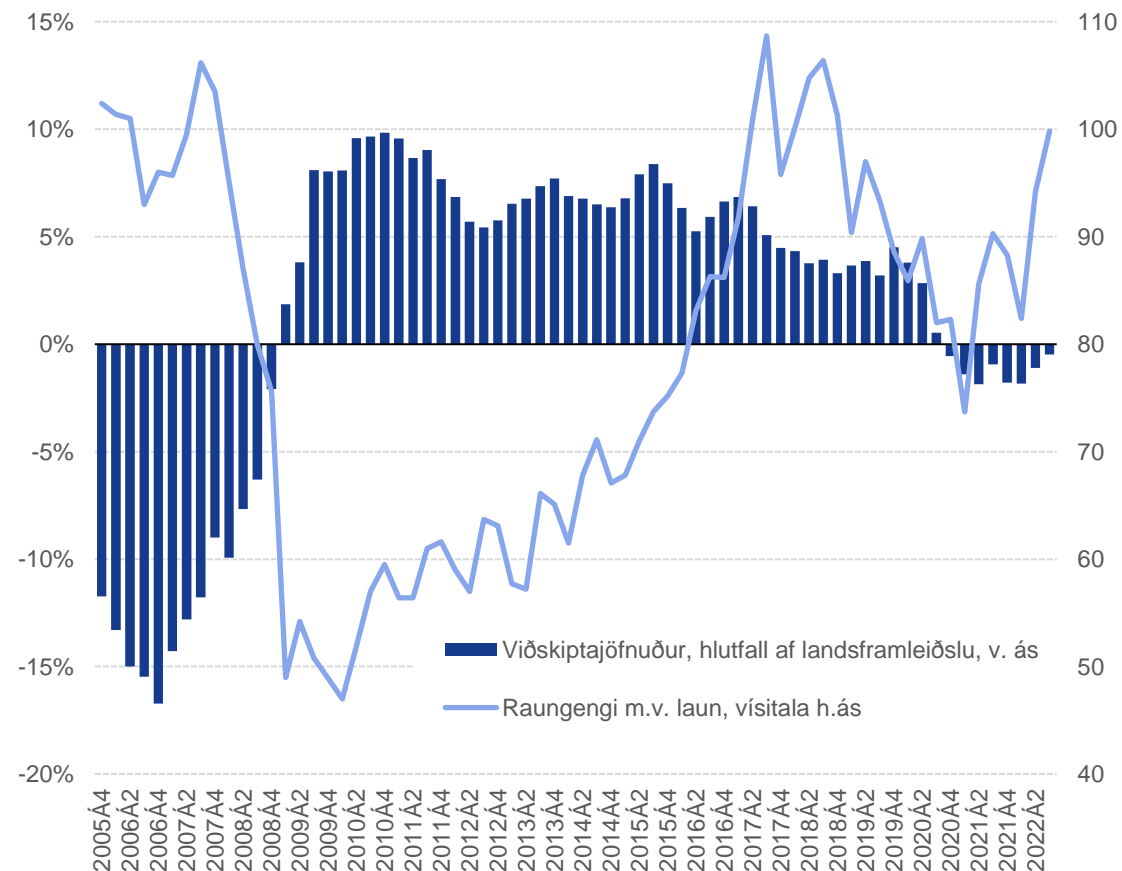
# Blikur á lofti

Mikilvægt að stjórnvöld styrki framboðshlið hagkerfisins. Verkefnið að skapa stöðugleika og hagvöxt.

### Verðbólga og atvinnuleysi



### Viðskiptajöfnuður og raungengi krónunnar



# Áskoranir í alþjóðlegri efnahagsþróun

Efnahagshorfur hafa versnað, óvissa hefur aukist, kostnaður hækkað og tafir talsverðar



## Aðfangakeðjur

Áframhaldandi hökt í aðfangakeðjum heimsins leiðir til hærra verðs og lengri afhendingartíma. Færsla frá hagkvæmni í öryggi og úr einhæfni í fjölbreytni í byrgjum – færir framleiðslu heim.



## Orka

Í Evrópu er aðgengi að orku af skornum skammti. Áfram má búast við háu orkuverði sem hefur áhrif á verð, vexti, fjárfestingu og framleiðslugetu.



## Verðbólga

Mikil verðbólga hérlendis og erlendis eykur kostnað fyrirtækja og dregur úr getu til fjárfestinga. Innflutt verðbólga verður áfram há um sinn a.m.k.



## Vextir

Hærri stýrivextir og hærra skuldatryggingarálag eykur fjármagnskostnað fyrirtækja verulega og dregur úr getu til fjárfestinga.

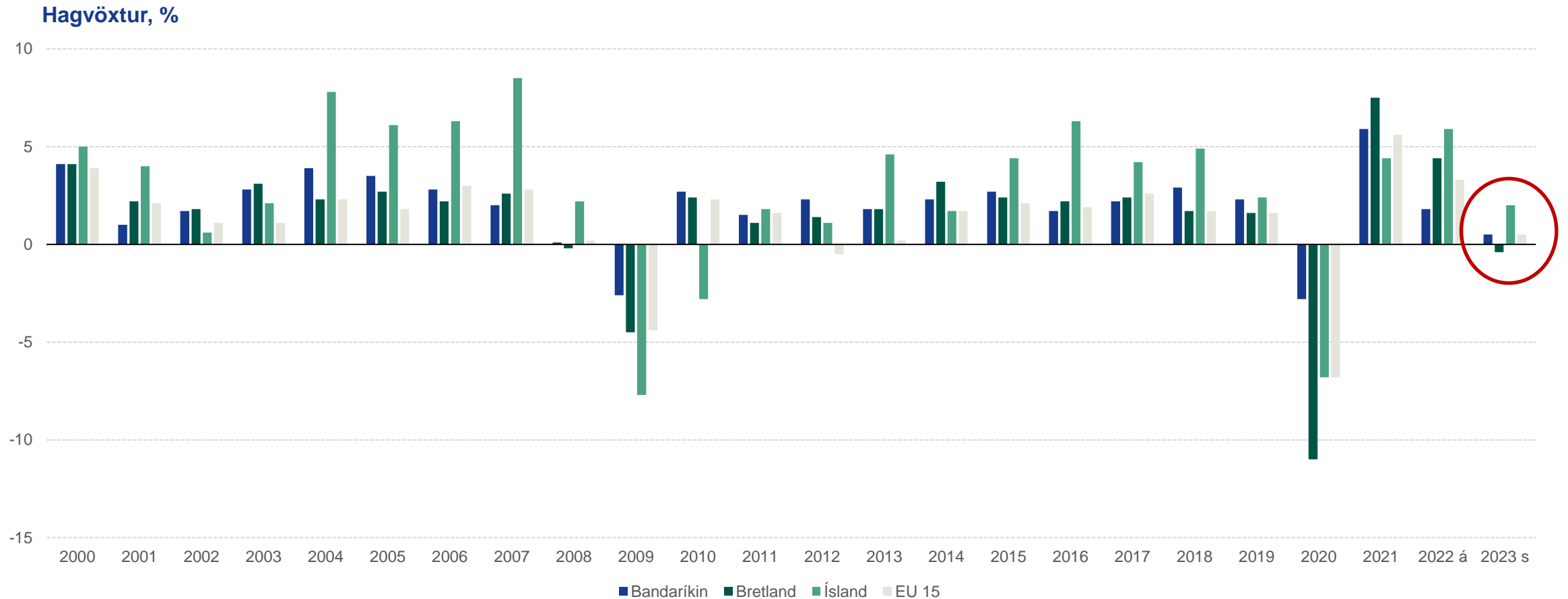


## Viðskipti

Verðbólga og hækkanði vextir í helstu viðskiptalöndum dregur úr eftirspurn erlendis frá og útflutningsverðmætum.

# Ísland er ekki eyland í efnahagsmálum

Reiknað er með því að úr hagvexti dragi á næsta ári.



# Þurfum að skapa grundvöll fyrir aukinn stöðugleika á húsnæðismarkaði

Draga þarf úr sveiflum í eftirspurn og auka aðlögunarhæfni framboðs



Byggingariðnaður og mannvirkjagerð kallar eftir stöðugleika í starfsumhverfi sínu. Mjög miklar sveiflur hafa einkennt greinina og umhverfi hennar.



Leiðin að auknum stöðugleika felst í að draga úr sveiflum í eftirspurn og auka aðlögunarhæfni framboðs húsnæðisuppbyggingar að sveiflum í eftirspurn.

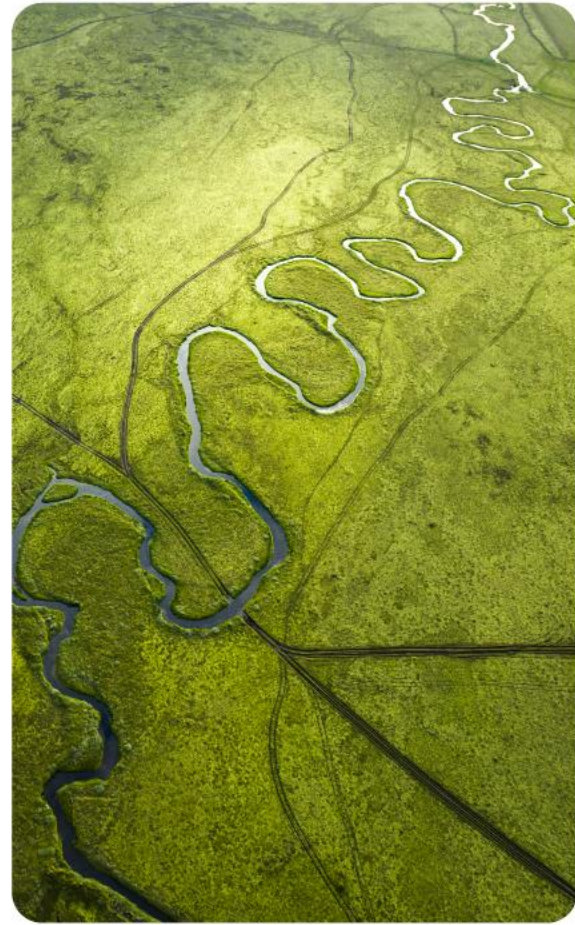
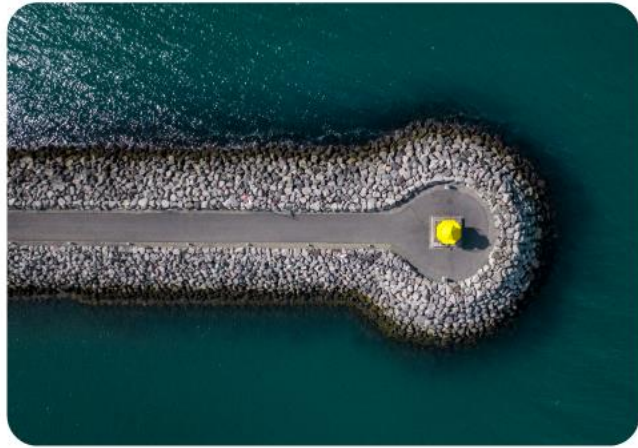
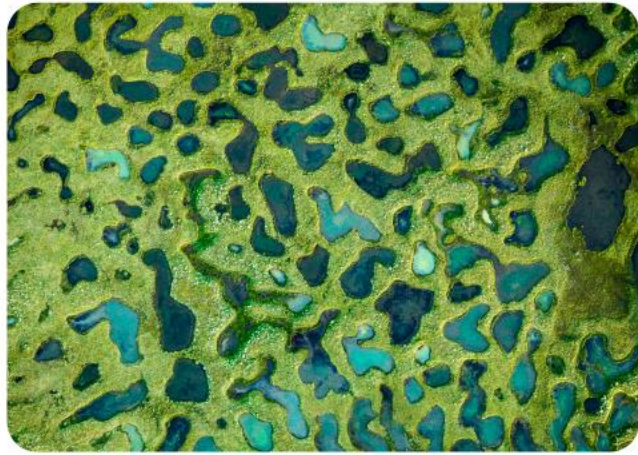


Eftir nokkuð langt tímabils ójafnvægis er markaðurinn nú í betra jafnvægi. Gæta þarf að því að við lendum ekki aftur í ójafnvægi.



Blikur eru á lofti sem gætu leitt til samdráttar ef ekki verður gripið til rétttra aðgerða. Efla þarf framboðshliðina og tryggja þannig bæði stöðugleika og hagvöxt.





# Grundvöllur aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði

Þriðjudagur 13. desember 2022

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur Samtaka iðnaðarins