Eflum atvinnulíf á Austfjörðum

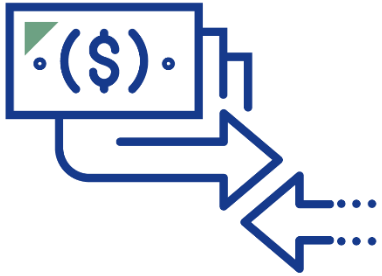
21. nóvember 2023

SI

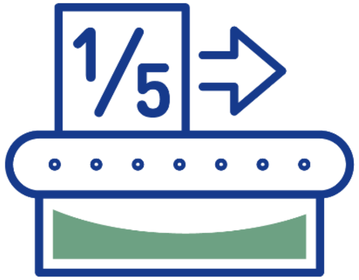
Íslenskur iðnaður er fjölbreyttur

Nauðsynleg undirstaða velmegunar

Einn af hverjum fimm starfar í iðnaði



Iðnaður skapar 44% útflutningstekna



Iðnaður skapar ríflega fimmtung landsframleiðslunnar

Iðnaður stendur að baki þriðjungi hagvaxtarins

Iðnaður skapar 31% af veltu fyrirtækja

Stjórn Samtaka iðnaðarins

Fjölbreyttur hópur úr atvinnulífinu

Árni Sigurjónsson
Formaður

Marel

Karl Andreasson

Ístak

Guðrún Halla Finnsdóttir
Ritari

Norðurál hf.

Arna Arnardóttir

Gullsmiður

Þorsteinn Víglundsson

Hornsteinn

Halldór Halldórsson

Íslenska kalkþörungafélagið.

Magnús Hilmar Helgason

Launafl ehf.

Jónína Guðmundsdóttir

Coripharma

Vignir Steinþór Halldórsson

Öxar

Hjörtur Sigurðsson

VSB verkfræðistofa

Starfsfólk Samtaka iðnaðarins

Sigurður Hannesson
Framkvæmdastjóri

Margrét Kristín Sigurðardóttir
Almannatengsla og samskiptastjóri

Ingólfur Bender
Aðalhagfræðingur

Úlfar Biering Valsson
Hagfræðingur

Berglind Guðjónsdóttir
Skrifstofuumsjón

Ída Margrét Jósepsdóttir
Aðstoðarmaður framkvæmdastjóra

Sigríður Mogensen
Sviðsstjóri iðnaðar- og hugverkasviðs

Gunnar Sigurðarson
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði

Lárus M. K. Ólafsson
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði

Lilja Björk Guðmundsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði

Nanna Elísa Jakobsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði

Erla Tinna Stefánsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði

Jóhanna Klara Stefánsdóttir
Sviðsstjóri mannvirkjasviðs

Bjartmar Steinn Guðjónsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði

Elísa Arnarsdóttir
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði

Friðrik Á. Ólafsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði

Kristján Daníel Sigurbergsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði

Hulda Birna Baldursdóttir
Verkefnastjóri menntamála

Mannvirkjasvið

Undir **mannvirkjasvið SI** heyra fyrirtæki sem starfa innan bygginga- og mannvirkjaiðnaðar

Hér á Austurlandi starfa „Samtök mannvirkjafyrirtækja á Austurlandi“ og vinnur sá er hér stendur sem framkvæmdastjóri þeirra samtaka. Það er engin eiginleg stjórn en samtökin hafa formann sem er Hrafnkell Guðjónsson og varaformaður er Viggó Skúlason, en þeir starfa sem tengiliðir við SI.

Við erum fimm starfsmenn á mannvirkjasviði

Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði

Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysluverðs.

Landsmönnum fjölgar hratt sem setur enn frekari þrýsting á þegar uppsafnaða íbúða- og innviðaþörf.

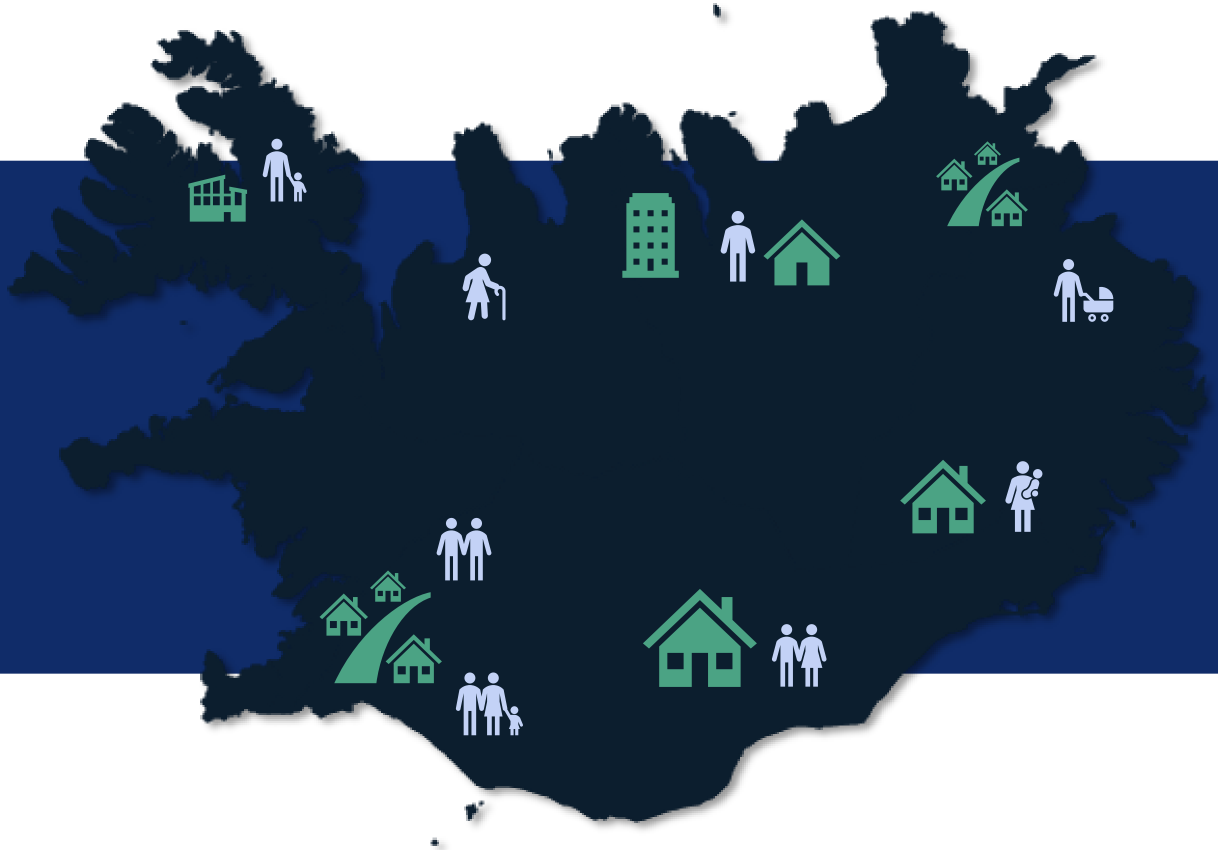
Húsnæðisverð hækkað mikið á undanförnum árum vegna mikillar eftirspurnar. Of fáar íbúðir hafa verið byggðar.

Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði

Grunnvandinn er að það vantar fleiri íbúðir - lausnin er að byggja meira

Kallað er eftir fjölbreyttri uppbyggingu íbúða

- Byggja þarf fleiri íbúðir og skapa góða umgjörð íbúðauppbyggingar um land allt til að mæta fjölbreyttum þörfum almennings og atvinnulífs.
- Leggja þarf áherslu á fjölbreytta uppbyggingu íbúða af ólíkum stærðum og gerðum, íbúðir um land allt, íbúðir fyrir ólíka tekjuhópa.
- Forgangsraða þarf uppbyggingu innviða í þágu nýrra uppbyggingarsvæða á íbúðarhúsnæði.



Markmiðið er að ná jafnvægi á íbúðamarkaði

Ráðast þarf að rótum vandans. Það gerist ef byggingarmarkaðurinn er í jafnvægi og framboð lóða er nægt

- Hærri fjármagnskostnaður og hertir skilmálar greiðslumats halda niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Landsmönnum fjölgar hins vegar hratt og mikill skortur er á íbúðum.
- Á sama tíma eru skýr merki um samdrátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Óvissa á íbúðamarkaði, hærri framleiðslukostnaður og lóðaskortur leiðir til þess að fyrirtæki á byggingamarkaði sækja frekar í verkefni tengd opinberri uppbyggingu, innviðauppbyggingu eða uppbyggingu mannvirkja fyrir atvinnuvegina.
- Mikil eftirspurn er eftir lóðum á sama tíma og íbúðamarkaður hefur kólnað og skýr merki eru um samdrátt á byggingamarkaði. Þetta er vegna þess að byggingarréttur er af skornum skammti.

Ríkisstjórnin bregst við með metnaðarfullum markmiðum

Sveitarfélög draga lappirnar – einungis eitt sveitarfélag hefur gert samning við ríkið um uppbyggingu íbúða

35.000

nýjar íbúðir á tíu árum

4-5.000 íbúðir á ári næstu 5 árin
3.000 íbúðir á ári 5 árin þar á eftir

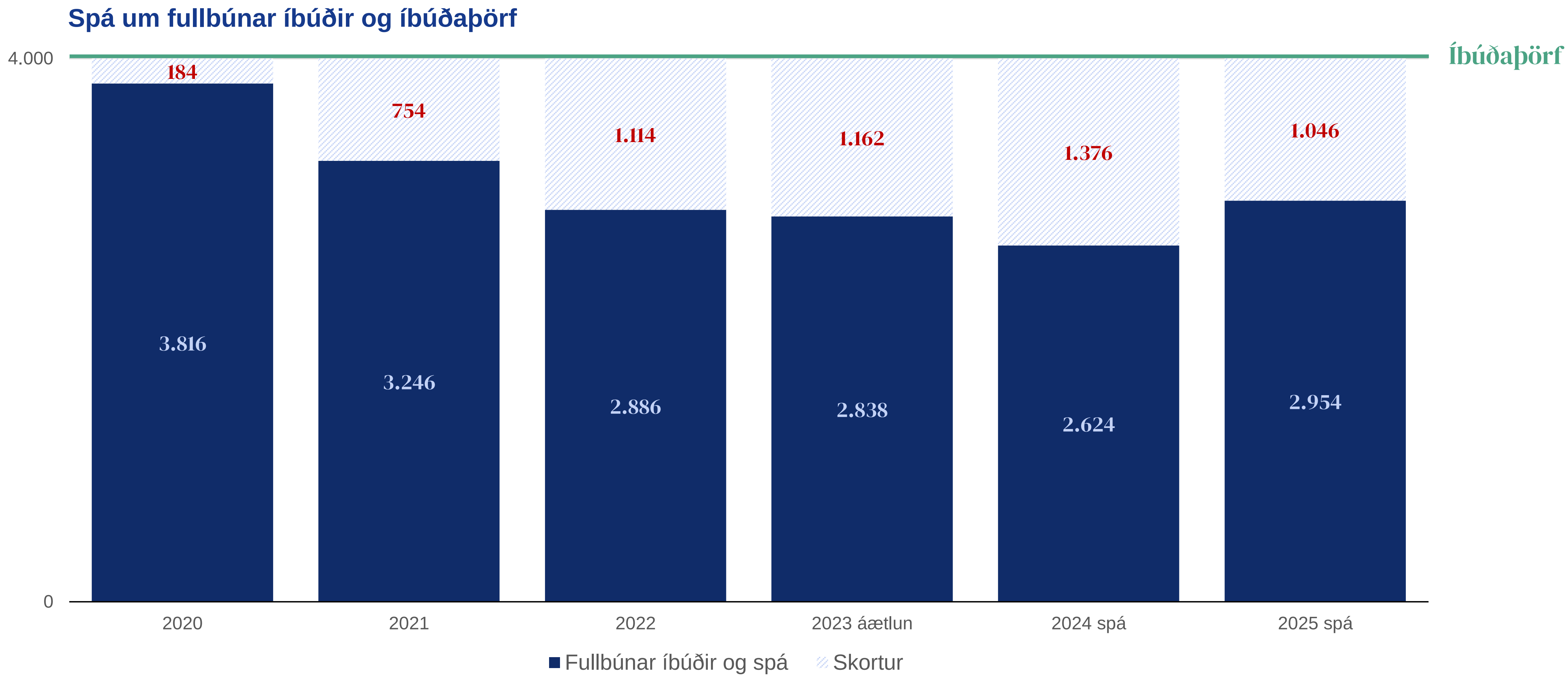
Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið

HMS Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Markmið ríkisstjórnarinnar um 35 þúsund íbúðir mun ekki nást

Of lítið hefur verið byggt og það dregur hratt úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

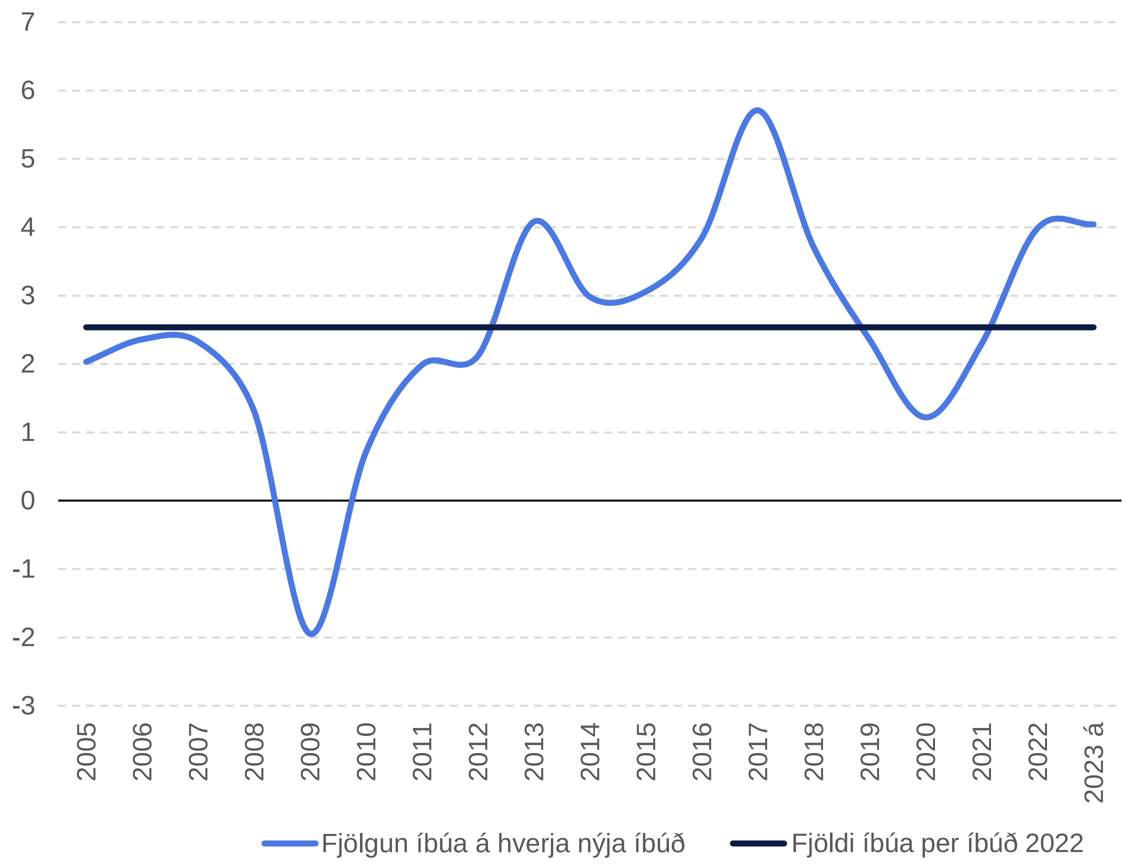


Heimild: HMS

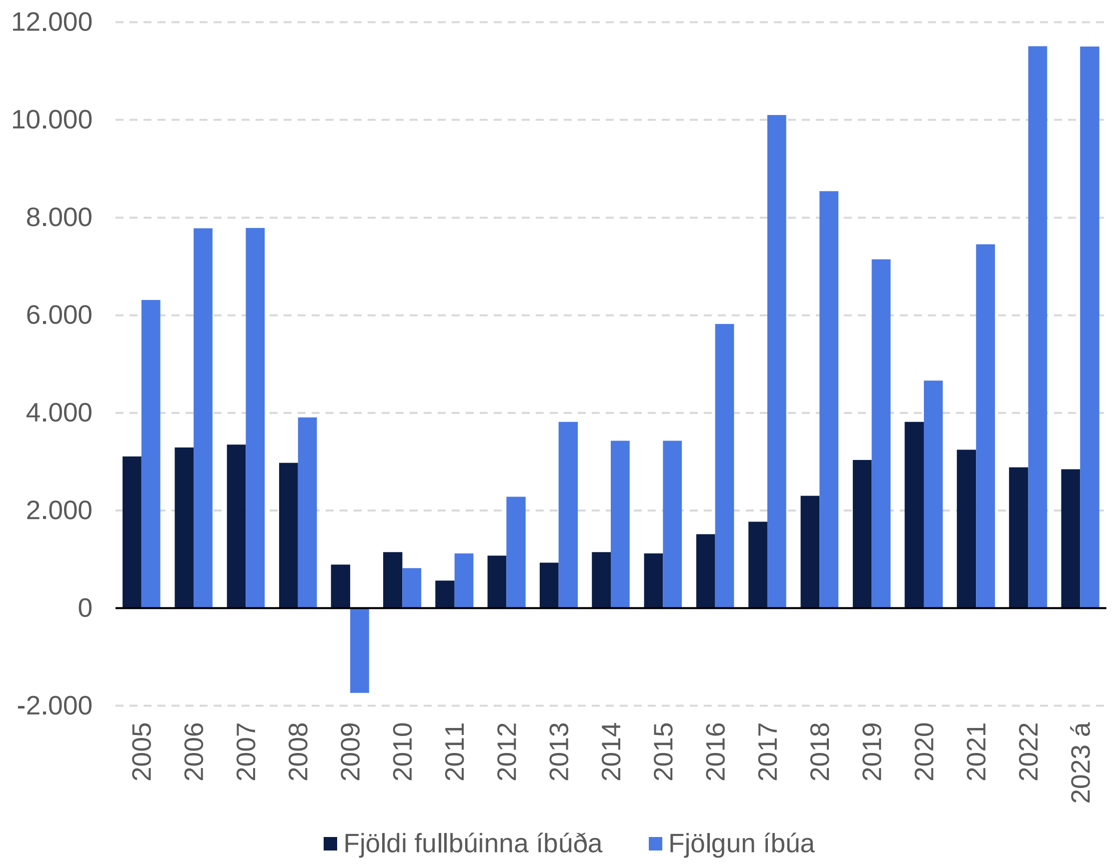
Fjölgun íbúða heldur ekki í við mikla fjölgun íbúa

Fjórir nýir íbúar um hverja nýja íbúð en væru um 2,5 íbúar á hverja íbúð ef markaðurinn væri í jafnvægi

Fjöldi nýrra íbúa á hverja nýja fullbúna íbúð



Íbúafjölgun og nýjar fullbúnar íbúðir



Heimild: Hagstofan og HMS

Uppbygging íbúðarhúsnæðis er einungis hluti mannvirkjaiðnaðar

Opinberir innviðir og mannvirki atvinnuveganna eru hvor um sig stærri en uppbygging íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði	Mannvirki atvinnuveganna	Opinberir innviðir
2022	2022	2022
146 ma.	**184 ma.**	**156 ma.**

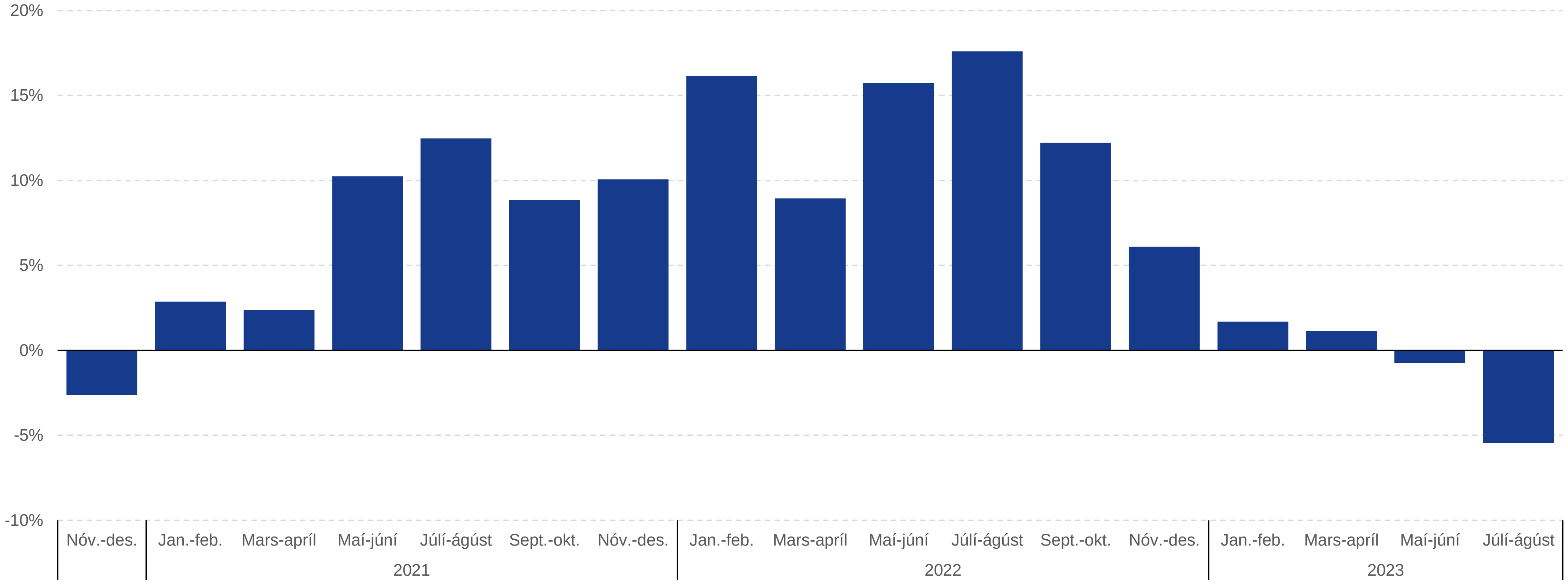
Heimild: Hagstofan

Merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum

Vísbendingar um samdrátt hjá þeim sem starfa á fyrstu byggingarstigum

Velta hjá arkitektum og verkfræðingum

Breyting á veltu á föstu verði frá sama tíma árinu áður, %



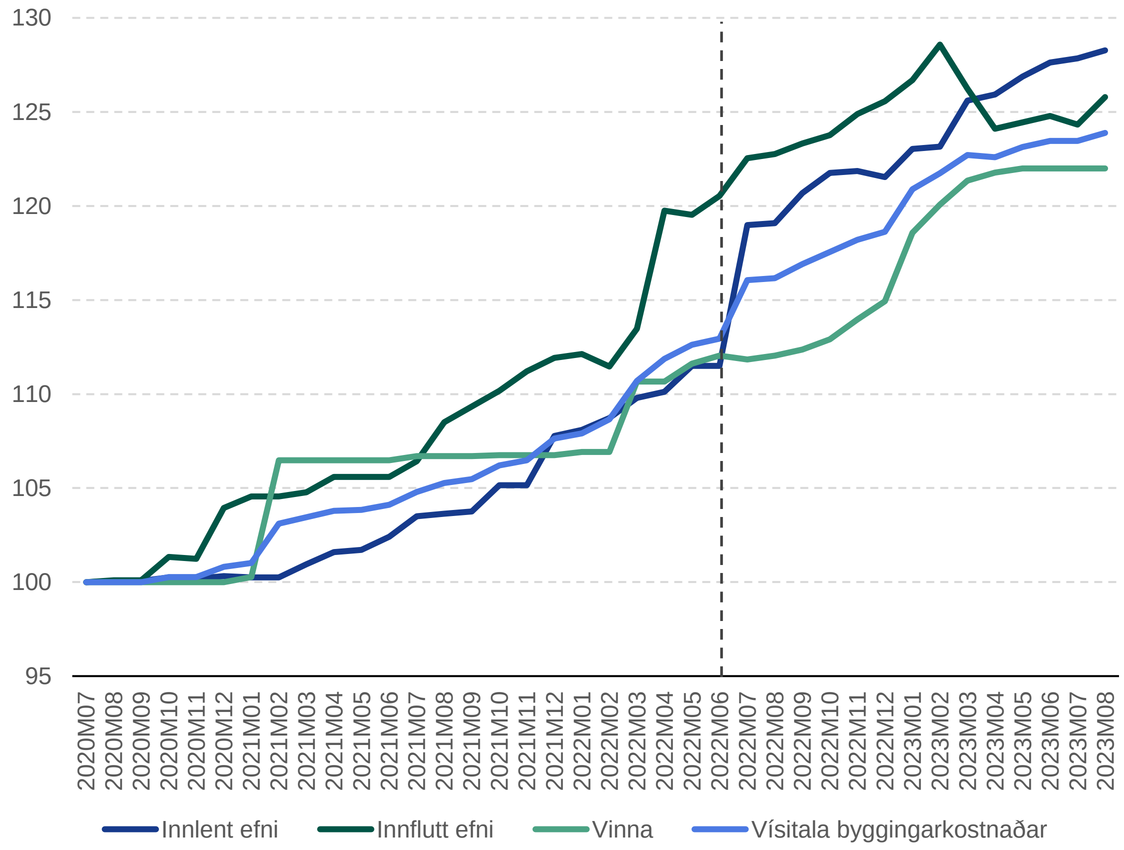
Heimild: Hagstofan

Kostnaður hefur hækkað umtalsvert í byggingariðnaði

Hefur dregið úr arðsemi í byggingum og vilja til framkvæmda

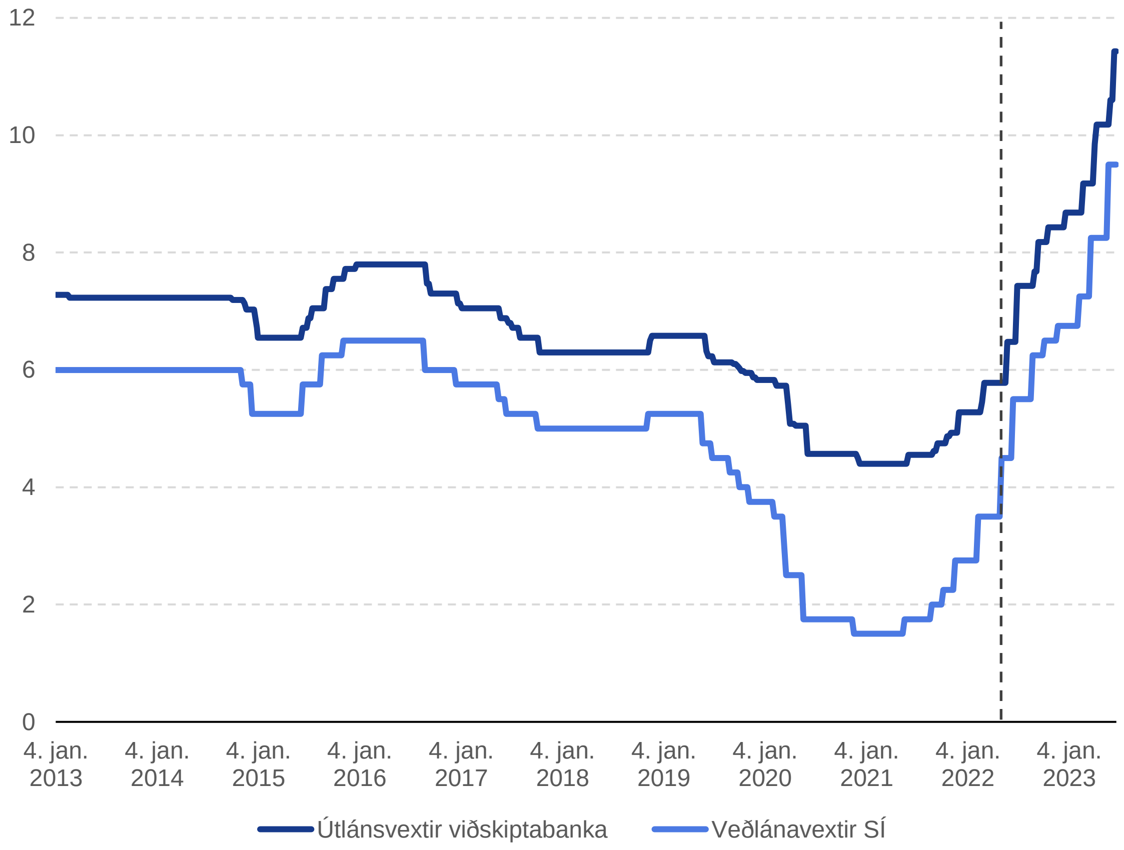
Hækkun kostnaðar við byggingu íbúða

Vísitölur



Óverðtryggðir vextir

%



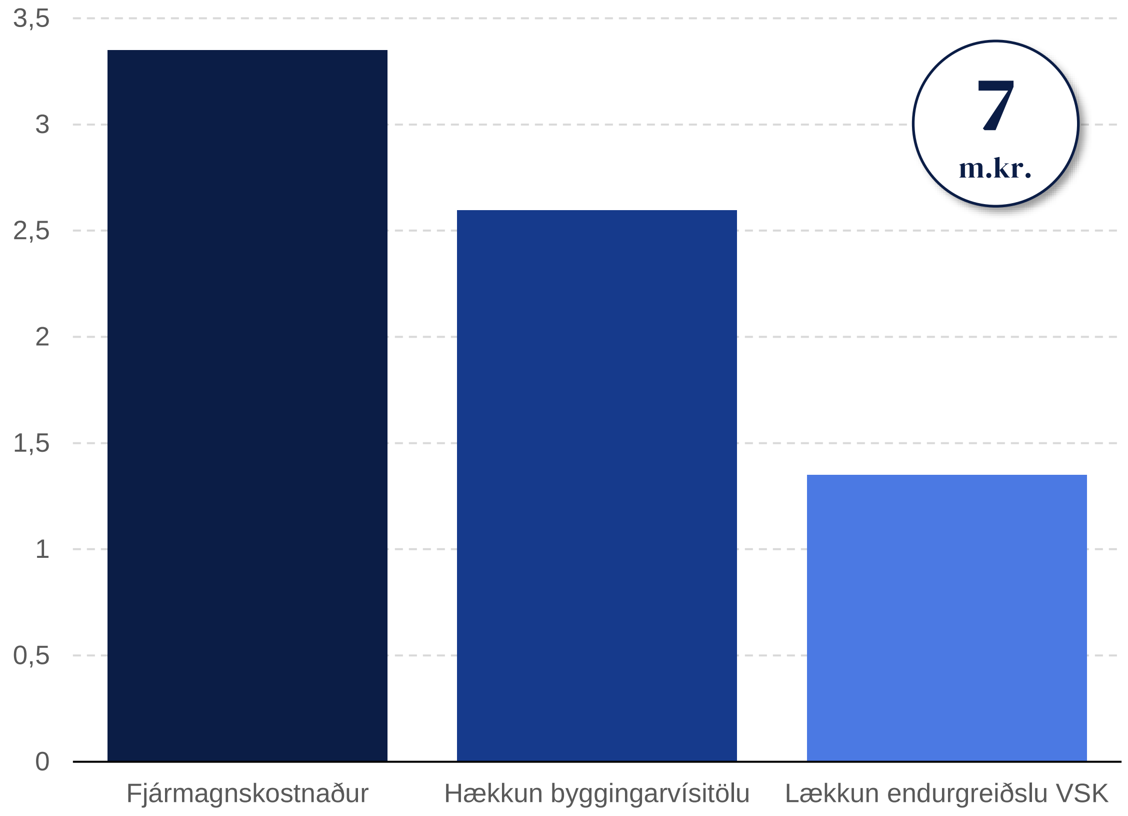
Heimild: Hagstofan og Seðlabanki Íslands

Miklar kostnaðarverðshækkanir og auknar álögur hægja á uppbyggingu

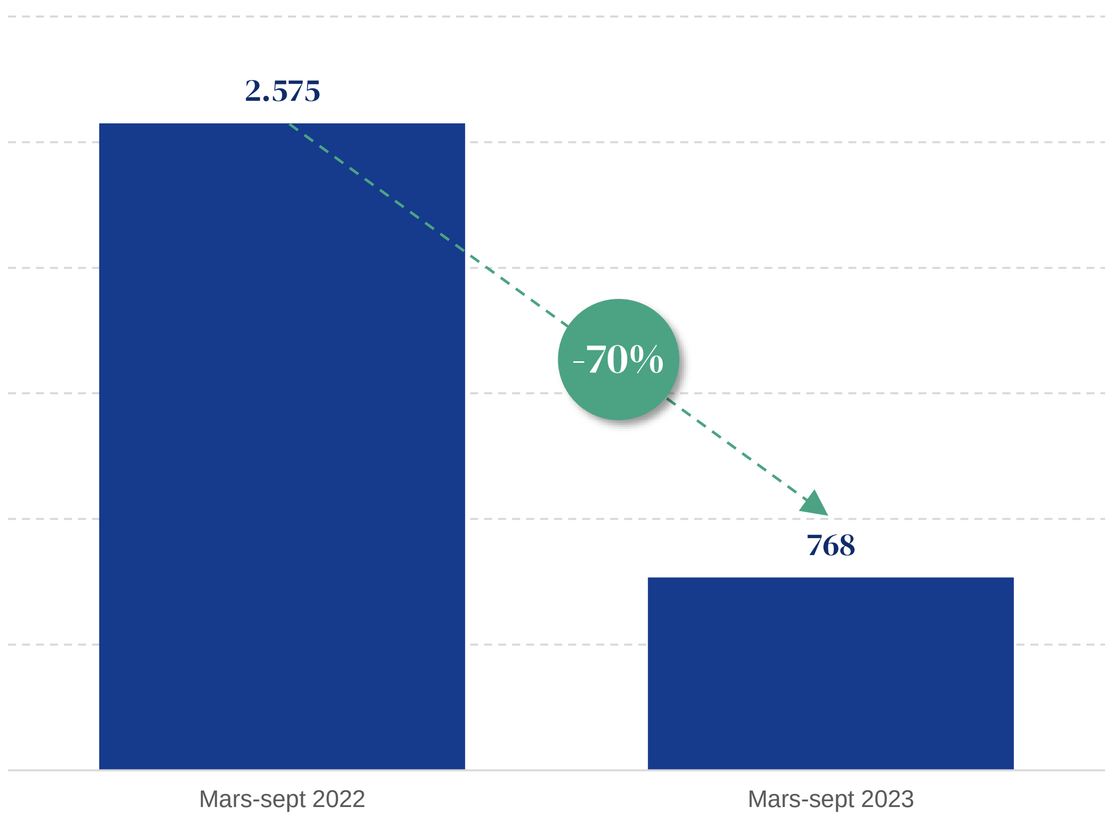
Kostnaður við byggingu meðalíbúðar hefur hækkað um 7,3 m.kr. frá gerð rammasamnings ríkis og sveitarfélaga í fyrra

Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð, í m.kr.

Júlí 2022 – júlí 2023



Fjöldi íbúða sem byrjað var á



Heimild: HMS og útreikningar SI

Flöskuhálsarnir eru hjá sveitarfélögum

Það skortir byggingarhæfar lóðir og aukna skilvirkni í stjórnsýslu

Sveitarfélög gegna lykilhlutverki við uppbyggingu íbúða. Þó mörg þeirra standi sig vel á tilteknum sviðum þá anna þau ekki eftirspurn landsmanna þegar áform þeirra og aðgerðir eru lagðar saman. Þessa kyrrstöðu verður að rjúfa.

Lóðir

Skipulag

Leyfi

Eftirlit

Byggingarhæfar lóðir

Á mörgum byggingarhæfum lóðum standa mannvirki sem þarf að fjarlægja áður en uppbygging getur hafist

Orkureitur

219 íbúðir

Kirkjusandur

225 íbúðir

Heklureitur

257 íbúðir

	Íbúðamarkaður	Lóðir	Byggingarmarkaður
Staða	▪ Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysluverðs ▪ Söluverð og leiguverð íbúða hefur hækkað ▪ Sölutími hefur lengst ▪ Erfiðara að komast inn á markaðinn ▪ Ekki byggt í takti við mikla fólksfjölgun og þarfi almennings ▪ Mikil uppsöfnuð þörf fyrir nýjar íbúðir	▪ Ekki nægt framboð af byggingarhæfum lóðum ▪ Einsleit og flóknari uppbygging á þéttingarreitum ▪ Upplýsingaóreiða um framboð lóða ▪ Framboð lóða í höndum sveitarfélaga er takmarkað	▪ Óvissa á íbúðamarkaði færir byggingarverktaka yfir í önnur verkefni, atvinnuhúsnæði eða opinberar framkvæmdir ▪ Óstöðugt starfsumhverfi – nú er merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum ▪ Hærri vextir, auknar álögur og hærri kostnaðar dregur úr uppbyggingu ▪ Áætlanir ríkis og sveitarfélaga við uppbyggingu innviða og húsnæðis standast ekki
Jákvæðir hvatar	▪ Notkun séreignarsparnaðar ▪ Húsnæðisbætur ▪ Hlutdeildarlán ▪ Stofnframlög ▪ Tiltrú á aðgerðum fyrir íbúðamarkað í tengslum við komandi kjarasamninga	▪ Aukið framboð lóða þar sem markaðsverð er jafnt eða hærra kostnaðarverði uppbyggingar ▪ Endurskoðun greiðslu lóðargjalda til lækkunar ▪ Eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga ▪ Endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins ▪ Aukin uppbygging á óbrotnu landssvæði samhliða þéttingarreitum	▪ Aukið framboð af hagkvæmum lóðum ▪ Skilvirkara skipulagsferli ▪ Skilvirkari stjórnsýsla sveitarfélaga ▪ Bætt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar ▪ Hlutdeildarlán ▪ Stofnframlög ▪ Bættir lánaskilmálar ▪ Aðkoma ríkis að uppbyggingu innviða nýrra hverfa ▪ Bætt eftirlit með ófaglærðum sem starfa óhindrað á markaði
Neikvæðir hvatar	▪ Hár fjármagnskostnaður ▪ Hert skilyrði um greiðslumat ▪ Fyrirvari um sölu hjá seljendum ▪ Lítil tiltrú almennings á húsnæðismarkaðinn	▪ Samgöngusáttmála ekki forgangsraðað vegna uppbyggingar á nýjum uppbyggingarsvæðum ▪ Upplýsingaóreiða um stöðu skipulags ▪ Skilgreining á byggingarhæfum lóðum gefur ranga mynd	▪ Háir vextir og miklar kostnaðarverðshækkanir ▪ Hækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað ▪ Óstöðugt starfsumhverfi ▪ Óljósar gjaldtökuheimildir sveitarfélaganna

Rjúfum kyrrstöðuna á íbúðamarkaði

Aukin uppbygging til að koma jafnvægi á íbúðamarkaðinn

Áður hafa verið skipaðir átakshópar sem hafa rýnt regluverk og fleira. Setja þarf aukinn kraft í innleiðingu en það þarf ekki að finna upp hjólið. Nú þarf praktíska nálgun. Eftirspurnin er til staðar á hverjum tíma en það tekur tvö ár að hafa áhrif á framboð.

Lóðir og skipulag

- Kröftug eftirfylgni með rammasamkomulagi ríkis og sveitarfélag um húsnæðisuppbyggingu og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Gera þarf samninga við fleiri sveitarfélög með áherslu á aukna uppbyggingu íbúða óháð uppbyggingarformi.
- Ráðast þarf í skipulag á lóðum á nýjum uppbyggingarsvæðum samhliða uppbyggingu á þéttingarreitum. Þarf auknar heimildir ríkis til inngripa?
- Endurskoða vaxtarmörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Hagkvæm uppbygging

- Nýta á hlutdeildarlán og stofnframlög til að auka framboð íbúðarhúsnæðis.
- Bæta samstarf sveitarfélaga og byggingamarkaðarins með það að markmiði að þróa fjölbreyttari leiðir til að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir almennan markað.
- Lækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað.
- Tryggja samræmd vinnubrögð milli sveitarfélaga.
- Stjórnsýsla sveitarfélaga verði skilvirkari.

Innviðir

- Forgangsraða þarf samgönguframkvæmdum í þágu aukinnar íbúðauppbyggingar.
- Tryggja þarf uppbyggingu nauðsynlegra innviða hverfa í takti við mikla fólksfjölgun.
- Aukið samstarf ríkis og sveitarfélaga

Byggjum grænni framtíð – Vegvísir að vistænni mannvirkjagerð til 2030

	1. Byggingarefni	2. Framkvæmda-svæði	3. Notkun	4. Lok líftíma
5. Skipulag og hönnun • Lífsferilsgreiningar mannvirkja • Umhverfisvottanir • Stuðningur við grænan lífsstíl • Hringrásarhagkerfið • Grænir hvatar **6. Mælingar á vistspori mannvirkjagerðar** a) Byggingariðnaður b) Vegir og brýr	• Vistvæn byggingarefni • Lífsferilsgreining byggingarefna • Umhverfisyfirlýsingar • Gagnabankar • Endurunnin/endurnýtt byggingarefni • Hringrásarhagkerfið • Rannsóknir, þróun og nýsköpun • Grænir hvatar	• Orkunotkun • Byggingarúrgangur • Endurnýting byggingarefna • Hringrásarhagkerfið • Rannsóknir, þróun og nýsköpun • Grænir hvatar	• Orkunýting og –stýring • Umhverfisvottanir fyrir endurbætur • Viðhald • Flokkun og endurvinnsla byggingarúrgangs • Endurnýting byggingarefna • Hringrásarhagkerfið • Rannsóknir, þróun og nýsköpun • Grænir hvatar	• Flokkun og endurvinnsla byggingarúrgangs • Endurnýting byggingarefna • Hringrásarhagkerfið • Rannsóknir, þróun og nýsköpun • Grænir hvatar
	45%	**10%**	**38%**	**7%**

Eflum atvinnulíf á Norðurlandi

Athugasemdir byggingaraðila

- Afgreiðslur embættismanna verða að ganga hraðar, mega ekki tefja framkvæmdir
- Meðhöndlun/afgreiðsla verður að vera eins hjá öllum embættum byggingarfulltrúa, því miður er það ekki staðan. Allt of mikið flækjustig.
- Túlkun laga og reglna aldrei eins á milli embætta. OECD fann að þessu sama í niðurstöðu samkeppnismats frá árinu 2020.
- Allt of mikið af t.d. höfnunum á erindum, ekki með vísun í lög og reglur heldur „mér finnst“. Einnig væri hægt að „samþykkja að uppfylltum skilyrðum“.
- Skipulagsmál mikið „torf“, gengur illa að koma hlutum í gegnum allt ferlið. Í samtali við embættismenn eru byggingaraðilar hvattir til að halda áfram með vinnu hönnunargagna sem síðan er hafnarð við afgreiðslu mála.
- Ávallt verður að vera stöðugt lóðaframboð, og tilbúið deiliskipulag sem er ekki með of ströngum deiliskilmálum
- Pólitíkin á ekki bara að einblína á þéttingu byggðar
- Pappírsflóðið í öllu ferli þess að óska eftir því að byggja nýtt hús er með ólíkindum
- Hvar er „rafræn“ stjórnsýsla? Mjög mismunandi kröfur sveitafélaga er varðar skil á rafrænum hönnunargögnum og rafrænum undurskriftum.

Eflum atvinnulíf á Norðurlandi

Athugasemdir byggingaraðila

- Vantar eftirlit frá byggingarleyfisgjöfum, stöðuskoðanir. – kom okkur á óvart en bransinn vill eftirlit.
- Vantar aukna samræmingu við slökkvilið og veitufyrirtæki, í tengslum við leyfis- og framkvæmdaferli húsnæðisuppbyggingar. Stuðla þarf að því að umræddir aðilar endurskoði ferla sína við afgreiðslu erinda á þessu sviði.
- Slökkvilið gerir athugasemdir í t.d. Lokaúttekt um atriði sem stangast á við hönnunargögn. – Byggingarstjóra og iðnmeistara er skylt að vinna nákvæmlega eftir hönnunargögnum.
- Vantar úrskurðaraðila, sem tekur ekki langan tíma að úrskurða, ef til deilumála kemur á milli leyfisveitenda og byggingaraðila.
- Byggingaraðilum finnst ósanngjarnt að greiða allan lóðakostnað áður en byggingarleyfi er gefið út, eins og er víða á landinu.
- Skortur á lóðum á sanngjörnu verði. Útboð á lóðum er bara þegar mikil eftirspurn er, aldrei þegar eftirspurnin er minni. Fjársterkir braskarar eru að yfirbjóða lóðir í útboðum, hefðbundinn verktaki á ekki séns.
- Erfitt er fyrir nýliða að komast inn á markaðinn, nýliðun verktaka verður engin.
- Innviðagjöld, Hæstiréttur í máli nr. 3/2022 segir að gjaldtaka sé ólögmæt við ákveðnar kringumstæður. – Ekki nægjanlegur fyrirsjáanleiki í álagningu innviðagjalda, t.a.m. Hefur verið mikið ósamræmi í álagningu þeirra á milli svæða og/eða hverfa.

Eflum atvinnulíf á Norðurlandi

Hvað er vel gert að mati byggingaraðila

- Eigum gott samstarf við byggingarfulltrúa en vorkennum þeim að vissu leiti, allt of undirmannaðir og komast ekki yfir verkefnin
- Mikil ánægja þar sem úttektum er „útvistað“
- Sumir embættismenn eru til „þjónustu og leiðbeininga“ en því miður of fáir
- Sum sveitafélög eru ávallt með fyrirsjánleika er varða næstu skipulögðu hverfi til uppbyggingar
- Hæfilegt sambland af byggingarsvæðum, þétting byggðar og ný hverfi
- Ánægjulegt þegar boðinn er afsláttur af lóðagjöldum þegar byggt er „vistvænt mannvirki“
    - Nauðsynlegt að bjóða uppá slíkan hvata til að þrýsta byggingaraðilum á þessa braut sem væntanlega verður sjálfsagður byggingarmáti innan einhverja ára
- Sveitafélag úthlutar lóðum (ekki of stórum reitum), bauð ekki út, sem auðveldar nýjum aðilum að komast inn á markaðinn
- Skipulagsáætlanir sveitafélaga orðnar miklu betri og gott að horfa til
- Tilraunir með „þróunarreiti“ er jákvætt skref, þarf að læra af reynslunni og útfæra áfram
- Sveitafélag duglegt að koma á fundi og kynna næstu skref, oftast pólitíkusar en þeir mættu gjarnan taka með sér viðkomandi embættismenn

Eflum atvinnulíf á Norðurlandi

Hvað getum við gert saman að mati byggingaraðila

- Koma á reglulegu samtali milli embættismanna og byggingaraðila
- Hvetja til skila á betri gögnum til umfjöllunar
    - Embættismenn eru ekki prófarkalesarar
- Vinna að því að þeir byggingarstjórar og iðnmeistarar sem ekki eru að sinna sínu hlutverki hverfi af markaði
    - Koma kvörtunum til þess bæra aðila og tryggja að gripið verði inn í
- Einn ferill í mannvirkjagerð, skoðun í gangi eða að fara í gang
- Vinna að úrbótum á „kærumálum“ eftir að byggingarleyfi hefur verið gefið út. Þarf að þrýsta á hið opinbera
- Vinna samhliða gerð aðal- og deiliskipulag til að hraða málum
- Kalla aðila mannvirkjagerðar til skrafs og ráðagerðar t.d. við vinnu deiliskipulags
- Þrýsta á pólitíkina að tryggt sé að ávallt sé sýnileiki í næstu uppbyggingarsæðum til að auðvelda byggingaraðilum skipulagningu horft til langs tíma

Eflum atvinnulíf á Norðurlandi

Það er mikilvægt að allir vinni saman að þessu markmiði

Hvað geta verktakar sjálfir gert:

- Bætt skipulag í undirbúningi og uppbyggingu mannvirkisins.
- Bætt samskipti við opinbera aðila og aðra verk- eða undirverktaka
- Aukið notkun skriflega samninga við alla sem að verki koma.

Það sem sveitarfélög geta bætt er:

- Aukin skilvirkni við gerð deiliskipulags og skipulagsskilmálar ekki of íþyngjandi
- Meðhöndlun umsókna sé samræmd í öllum embættum byggingarfulltrúa á Norðurlandi, helst á öllu landinu.
- Túlkun laga og reglna samræmd.
- Verðskrá sveitafélaga sé samræmd og sanngjörn.
- Aðkoma slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits að nýframkvæmdum verði samræmd.