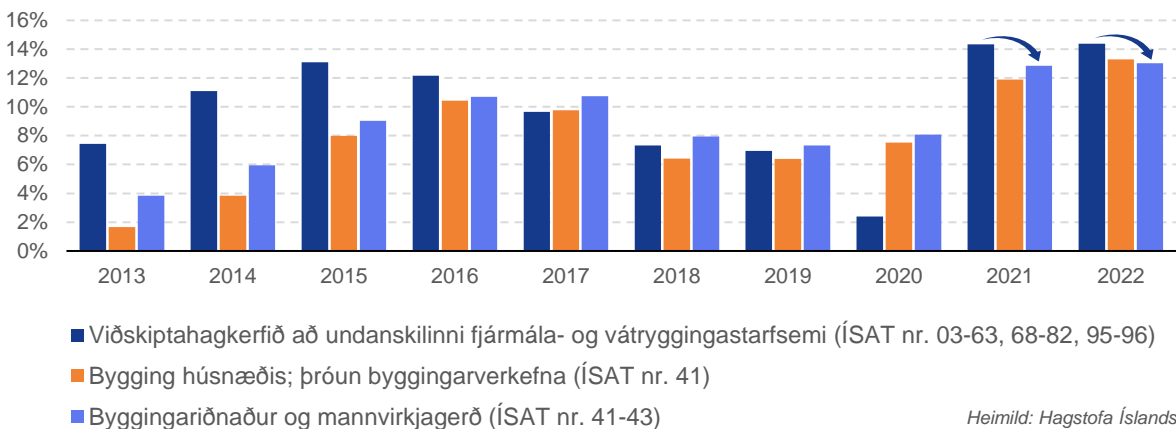


### ER ÓVENJU MIKILL HAGNAÐUR FYRIRTÆKJA Í BYGGINGARIÐNAÐI?

**Nei.** Hagnaður fyrirtækja í byggingariðnaði sem hlutfall af veltu er lægri en gengur og gerist í viðskiptahagkerfinu. Yfir síðastliðinn áratug hefur hagnaður fyrir skatta sem hlutfall af veltu greinarinnar sem er í byggingu húsnæðis verið 7,9% en 9,9% í viðskiptahagkerfinu samkvæmt gögnum Hagstofu Íslands. Nýjustu gögnin fyrir árin 2021 og 2022 sýna að hagnaður greinarinnar mælist 12,6% af veltu í samanburði við 14,4% í viðskiptahagkerfinu.

#### Hagnaður fyrir skatta sem hlutfall af veltu

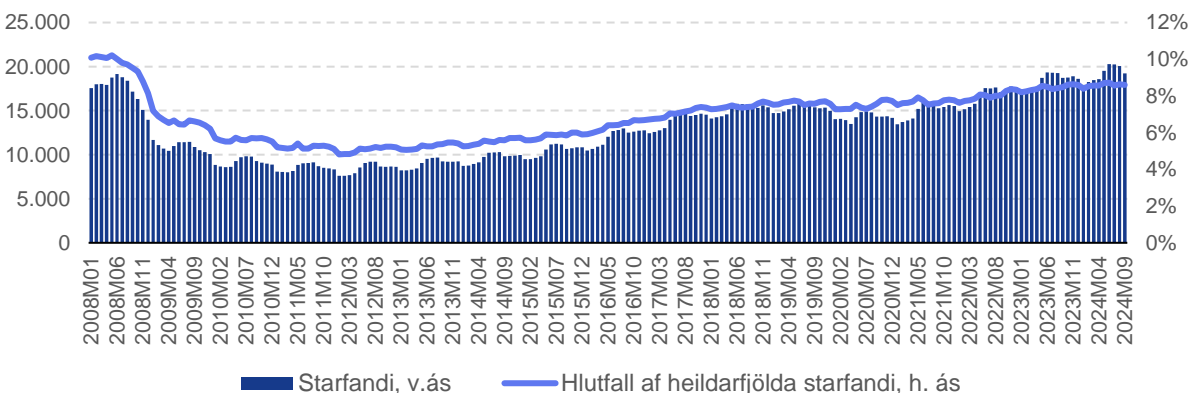


### ERU ALLIR AÐ BYGGJA SEM GETA HALDIÐ Á HAMRI?

**Nei.** Hlutfallslega starfa nú færri í byggingariðnaði en á fyrstu árum aldarinnar. Heildarfjöldi starfandi í byggingariðnaði og mannvirkjagerð er nú ríflega 19 þúsund og hefur þeim fjölgað um 11 þúsund frá árinu 2012. Umfang greinarinnar á innlendum vinnumarkaði er samt ekki komið í sama hlutfall og fyrir efnahagsáfallið 2008. Þá voru 10% starfandi á innlendum vinnumarkaði í byggingariðnaði og mannvirkjagerð en nú er hlutfallið 8,5%. Greinin hefur á þessum tíma verið að byggja upp framleiðslugetu sína og sýnt á þeim tíma að hún hefur mikla getu til vaxtar. Nú eru hins vegar merki um samdrátt í greininni. Íbúðum í byggingu hefur fækkað og sérstaklega á fyrstu byggingarstigum. Samdráttur er í verkefnum arkitekta og verkefna á íbúðamarkaði.

Þeim hluta vinnuaflsins sem ekki hefur náðst að ráða á innlendum markaði hefur verið mætt með innflutningi vinnuafls en sá atvinnumarkaður er mjög stór miðað við þarfir íslenska byggingariðnaðarins til að mæta vexti. Hlutdeild erlends vinnuafls af heildarfjölda starfandi í greininni hefur farið úr 7% í 37% frá árinu 2012.

#### Fjöldi starfandi í byggingariðnaði og mannvirkjagerð og hlutfall þeirra af heildarfjölda starfandi

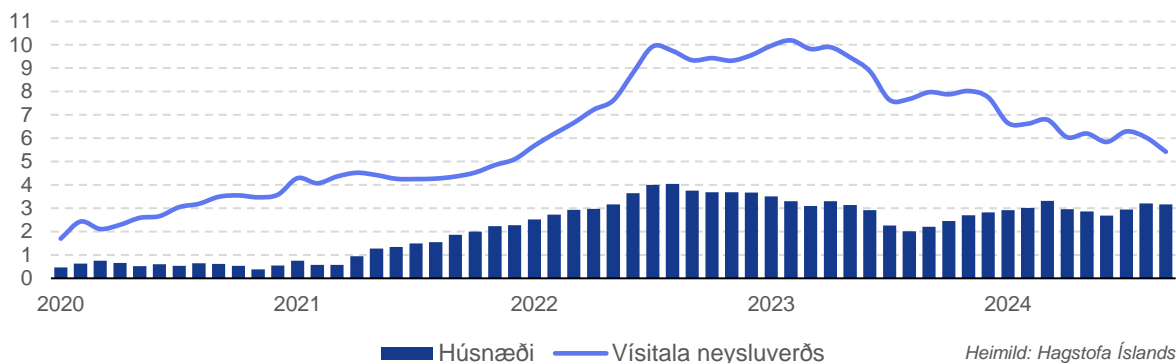


## ER ÞENSLA Í BYGGINGARIÐNAÐI AÐ HALDA VERÐBÓLGU HÁRRI?

**Nei.** Byggingariðnaður er þjónustugrein sem vinnur með almenningi að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, með öðrum atvinnugreinum að uppbyggingu atvinnuhúsnæðis, t.d. hótela, skrifstofuhúsnæðis og iðnaðarhúsnæðis, og með hinu opinbera að uppbyggingu samfélagslega mikilvægra innviða.

Hækkun á verði íbúða og leigu hefur haldið verðbólgu uppi, einfaldlega vegna þess að of fáar íbúðir hafa verið byggðar miðað við þörf. Ríflega helming verðbólgunnar má skýra með þeim þætti. Það þarf því kröftuga uppbyggingu íbúða til að koma stöðugleika á húsnæðismarkaðinn og um leið að ná niður verðbólgu til lengri tíma litið.

### Vægi húsnæðis í verðbólgu, %



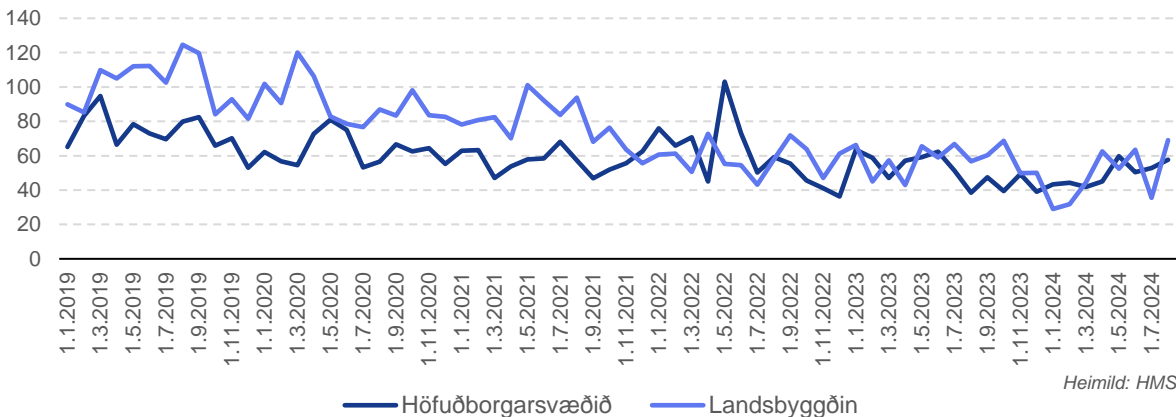
## NÝJAR ÍBÚÐIR SELJAST HÆGT, ER ÞÁ EKKI NÓG BYGGT?

**Nei.** Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður er 58 dagar á höfuðborgarsvæðinu og 69 dagar á landsbyggðinni samkvæmt upplýsingum frá HMS. Þetta er ekki langur tími, en til samanburðar var þessi tími rétt um 100 dagar í upphafi árs 2019 og hefur því styst síðan.

Þegar íbúðamarkaður er í jafnvægi má almennt miða við að sölutími íbúða sé rétt um 3 mánuðir, eða 90 dagar. Sölutíminn nú endurspeglar því þá spennu sem verið hefur á markaðnum undanfarið og hefur birst í hraðri hækkun íbúðaverðs, verðbólgu og háum vöxtum. Meðal sölutími nýrra íbúða hefur lengst frá upphafi þessa árs en þá mældist hann um 40 dagar á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni samkvæmt [upplýsingum frá HMS](#). Lenging sölutíma orsakast m.a. af áhrifum hærri vaxta, minni hagvaxtar og hægari fólksfjölgun. Því til viðbótar eru íbúðir nú að fara fyrr á sölu en áður þar sem verktakar sem eru að byggja vilja með þeim hætti sækja sér fjármagn til uppbyggingar í því erfiða vaxtaumhverfi er til staðar.

### Meðalsölutími nýrra íbúða

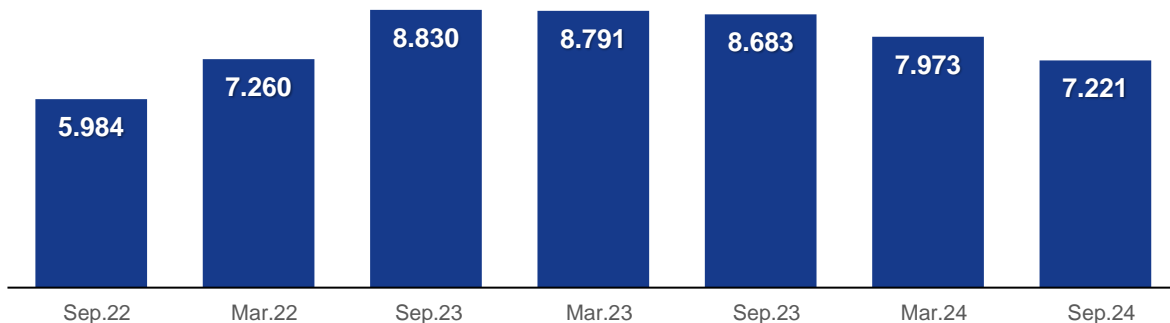
Meðalfjöldi daga frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður



## ERU LÁNVEITINGAR TIL ÍBÚÐABYGGINGA AÐ AUKAST?

**Nei.** Það er að draga úr uppbyggingu íbúða. Heildarfjöldi íbúða í byggingu í landinu öllu var 7.221 í september síðastliðnum samkvæmt [talningu HMS](#). Íbúðum í byggingu hafði þá fækkað um 16,8% frá talningunni á sama tíma árið 2023. Mikil fækkun er á íbúðum á fyrstu framvindustigum; aðeins 915 íbúðir voru á framvindustigum 1-2 samanborið við 1.846 á sama tíma árið 2023. Könnun SI meðal arkitekta og verkfræðinga, sem starfa á íbúðamarkaði, sýnir að á síðustu 12 mánuðum hafa 70% þeirra fundið fyrir fækkun verkefna.

### Íbúðir í byggingu

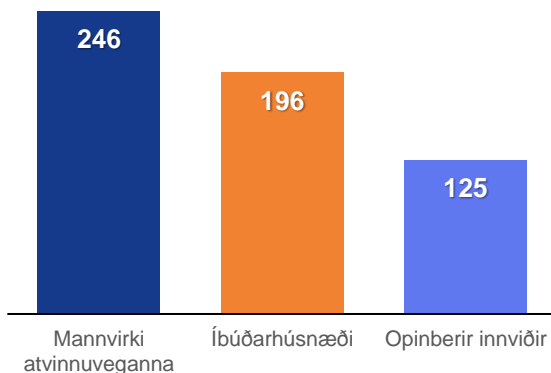


Heimild: HMS

Hins vegar hefur verið nokkur vöxtur í hreinum nýjum útlánnum til byggingargeirans í heild. Þetta endurspeglar vöxt í öðrum þáttum byggingariðnaðarins en íbúðabyggingum, en íbúðabyggingar eru rétt um þriðjungur af heildarveltu greinarinnar, eða tæplega 200 milljarðar króna í fyrra. Vöxtur hefur hins vegar verið í innviðaverkefnum, sem námu um 125 milljörðum króna í fyrra samkvæmt gögnum Hagstofunnar. Líkt og kom fram á Útboðsþingi Samtaka iðnaðarins í upphafi ársins var þess vænst að fjárfesting hins opinbera á þessu ári yrði 22% meiri en í fyrra. Að auki hafa fjárfestingar atvinnuveganna verið miklar og vega þyngst í veltu byggingariðnaðarins, eða 246 milljarðar króna í fyrra.

### Velta í byggingariðnaði 2023

Milljarðar króna



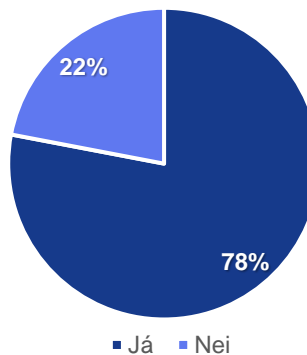
Heimild: Hagstofa Íslands

## VAR ÁRANGURSRÍKT AÐ LÆKKA ENDURGREIÐSLU VIRÐISAUKASKATTS VEGNA ÍBÚÐAUPPBYGGINGAR?

**Nei.** Sú ráðstöfun jók kostnað við uppbyggingu íbúða á sama tíma og auka þurfti uppbyggingu. Skammur fyrirvari breytinganna setti líka fjölda verkefna í uppnám. Færri íbúðir hafa verið byggðar, þvert á þarfir samfélagsins.

Í nýlegri [könnun](#) sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins kemur fram að 78% stjórnenda 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.

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

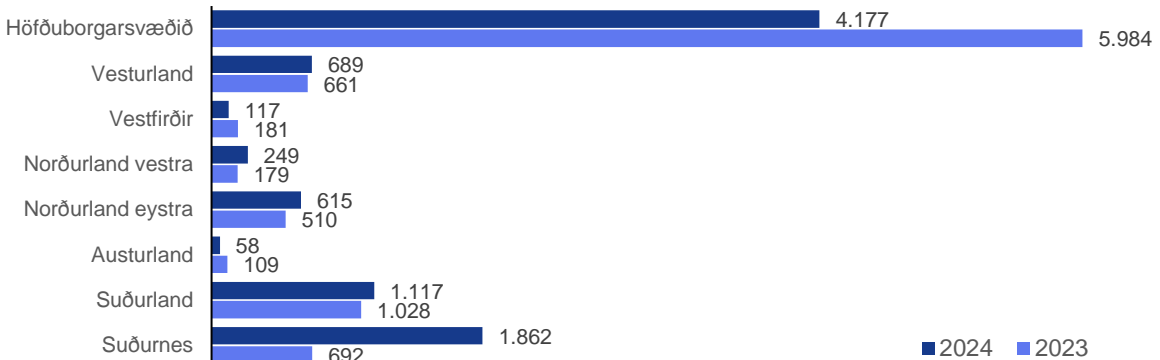


## KEMUR LÓÐASKORTUR Í VEG FYRIR AUKNA HÚSNÆÐISUPPBYGGINGU?

Já. Skortur á lóðum til íbúðaupbyggingar er ein meginástæða þess að ekki hefur tekist að tryggja nægt framboð íbúða og mæta þörfum almennings og áformum stjórnvalda. Undanfarin misseri hafa sveitarfélög ekki náð markmiðum húsnæðisáætlana sinna varðandi tilbúna lóðir undir íbúðaupbyggingu og færri íbúðir hafa því verið byggðar en húsnæðisáætlanir sveitarfélaga gerðu ráð fyrir. Einungis 5 af 14 sveitarfélögum sem áætluðu mestu íbúðafjölgunina náðu að byggja í takt við áætlaða þörf á síðasta ári samkvæmt gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þetta voru Garðabær, Hafnarfjörður, Árborg, Ölfus og Akraneskaupstaður.

Þróun lóðaframboðs, samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, er á sama tíma að dragast saman um 30% milli ára. Garðabær, Hafnarfjörður og Kópavogur hafa sjálf kallað eftir endurskoðun á vaxtamörkum höfuðborgarsvæðisins í þeim tilgangi að auka lóðarframboð til framtíðar.

### Áætlun um úthlutun lóða eftir landshlutum



Heimild: HMS

Byggingariðnaðurinn hefur lengi bent á þá staðreynd að ekki er hægt að mæta áætlaðri íbúðapörf stjórnvalda og sveitarfélaga vegna lóðaskorts. Óhagnaðardriffin leigufélög hafa einnig bent á lóðaskort en slík félög hafa neyðst til að skila stofnframlögum þar sem lóðir voru ekki tilbúna eða skortur var á þeim.

Í nýlegri [könnun](#) sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins meðal verktaka sem byggja íbúðir í eigin reikning kemur skýrt fram að skortur á lóðum hefur dregið úr uppbyggingu íbúða. 59% stjórnenda verktakafyrirtækja svara því að framboð af lóðum hafi heft uppbyggingu íbúða á síðustu 12 mánuðum. 33% segja að svo hafi ekki verið.

Stjórnendur verktakafyrirtækjanna telja einnig að hækkun á verði lóða hefur haft 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.

## ER TIL NÓG AF LÓÐUM INNAN VAXTARMARKA HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS?

**Nei.** Það er ekki nægt framboð af skipulögðum, tilbúnum lóðum til að mæta þörf fyrir nýjar íbúðir. Þó landrými sé nægt þá hefur ekki nóg verið skipulagt en slíkt tekur langan tíma og vegna mikillar fólksfjölgunar eru sveitarfélög eftir á þegar kemur að skipulagsmálum.

Samkvæmt [svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins](#) verður öll uppbygging þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu að eiga sér stað innan skilgreindra vaxtarmarka. Vaxtarmörk voru skilgreind árið 2014 en fólksfjölgun hefur verið langt umfram allar spár sem hægt var að gera á þeim tíma eða sem nemur 20 þúsund íbúum. Brostnar forsendur kalla á endurskoðun svæðisskipulagsins en sú vinna tekur langan tíma og öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu þurfa að vera sammála um breytingar. Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu leggja vaxtarmörkin til grundvallar sínum aðalskipulagsáætlunum. Bæjarstjórar Kópavogs, Garðabæjar og Hafnarfjarðar hafa kallað eftir að sveitastjórnir á höfuðborgarsvæðinu sameinist um að breyta vaxtamörkum svo byggja megi meira.

## HVAD ER BYGGINGARHÆF LÓÐ?

**Ekki er til skýrt svar.** Enn hefur ekki tekist að samræma skilgreiningar á byggingarhæfum lóðum. Þannig notast HMS við ákveðna skilgreiningu stjórnvalda, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu notast við aðra í sinni þróunaráætlun og Reykjavíkurborg hefur einnig mótað sína skilgreiningu. Samtök iðnaðarins hafa ítrekað fjallað um þessa [upplýsingaóreiðu](#).

Samkvæmt skilgreiningu sem HMS notast við er lóð byggingarhæf ef búið er að deiliskipuleggja og allar veitur tengdar við lóðina. Þetta þýðir að lóðir á þéttingarreitum sem búið er að skipuleggja sem íbúðir eru sjálfkrafa skráðar byggingarhæfar þó mannvirki geti staðið á lóðinni. Jafnvel er starfsemi á lóðinni sem þarf að flytja. Þetta getur tekið mörg ár. Niðurrif mannvirkja tekur líka talsverðan tíma.

## ER FJÖLDI BYGGINGARHÆFRA LÓÐA GÓÐUR MÆLIKVARÐI FYRIR UPPBYGGINGU Í NÁNNI FRAMTÍÐ?

**Nei.** Þó lóð sé sögð byggingarhæf þá er hún ekki þar með tilbúin til uppbyggingar íbúða, meðal annars vegna þess að á lóðinni geta staðið mannvirki sem þarf að fjarlægja. Það geta liðið nokkur ár frá því lóð telst vera byggingarhæf og þar til uppbygging íbúða hefst. Í [mánaðarskýrslu](#) Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá því í september kemur fram að einungis var hafin uppbygging á helmingi íbúða á þeim lóðum sem sveitarfélögin áætluðu að úthluta á árunum 2022 og 2023. Kemur þar fram að í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu fyrir árin 2022 og 2023 var gert ráð fyrir uppbyggingu á tæplega 8 þúsund íbúðum á þeim lóðum sem sveitarfélögin töldu byggingarhæfar.

Sveitarfélög þekkja einnig aldur uppbyggingarheimilda og má sem dæmi nefna að í þróunaráætlun [höfuðborgarsvæðisins 2024](#) kemur fram að búið er að úthluta 70% byggingarréttar (byggingarheimilda) þeirra íbúða þar sem deiliskipulag er samþykkt. Það samsvarar rétt um 8.500 íbúðum. Í einhverjum tilfellum er nokkuð langt síðan byggingarrétti fyrir ákveðna lóð var úthlutað en framkvæmdir hafa ekki hafist. Greining á aldri uppbyggingarheimilda sýnir að 54% íbúðarheimilda (6.566 íbúðir) voru samþykktar á síðustu tveimur árum. Um 18% heimilda voru samþykktar í deiliskipulagi fyrir 3-4 árum og 28% heimilda eru 5 ára eða eldri.

## HVERS VEGNA ER EKKI VERIÐ AÐ BYGGJA Á BYGGINGARHÆFUM LÓÐUM SEM ERU VISSULEGA TILBÚNAR?

Í flestum tilvikum hefjast framkvæmdir eins fljótt og auðið er. Ef byggingarreitir eru stórir og ná yfir mörg lóðanúmer, t.d. fyrir tugi eða hundruð íbúðir, þá er uppbygging áfangaskipt. Uppbyggingaraðilar hefja framkvæmdir í áföngum og hefja þannig uppbyggingu á einni lóð áður en framkvæmdir hefjast á þeirri næstu. Þá tekur undirbúningsvinna, gerð niðurrifsáætlana og hönnun einnig umtalsverðan tíma.

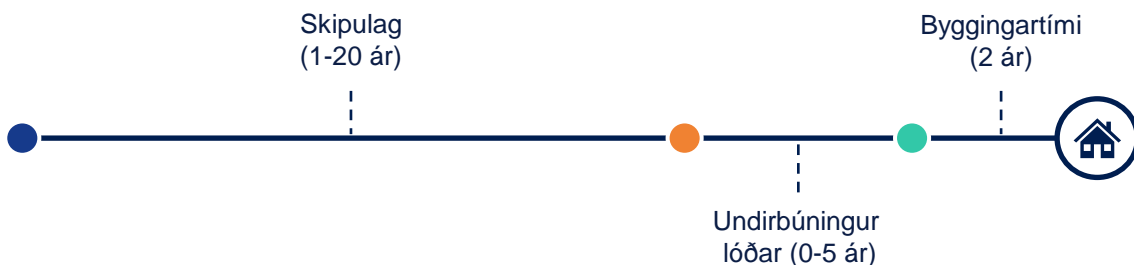
Fjármögnun verkefna skiptir einnig máli. Víða á landsbyggðinni er framleiðslukostnaður íbúðahúsnæðis hærri en sóluverð þeirra og tefur það fyrir uppbyggingu. Sveitarfélög gætu og liðkað fyrir uppbyggingu t.d. í gegnum gjaldskrár og greiðslufresti.

## ER HÆGT AÐ STYTТА BYGGINGARTÍMA MEÐ EININGUM?

Í sumum tilfellum er það hægt. Það á frekar við um sérbýli en fjölbýli en almennt má miða við að byggingarkostnaðurinn sé svipaður. Uppbyggingaraðilar velja nú þegar þá aðferðafræði sem best er að notast við hverjum sinni og skipulag og regluverk heimilar. Óháð aðferðafræði á framkvæmdartíma þurfa lóðir að vera til staðar auk þess sem að alltaf þarf að grafa grunn, koma fyrir sökkli með lögnum og steypa plötu. Allir byggingarhlutar þurfa einnig að fá sinn þurrktíma svo að hægt sé að ganga frá endanlegum byggingarhlutum, svo sem gólf- og veggefnum.

Helstu tækifærin til að stytta byggingartíma liggja þó ekki í framkvæmdartímanum heldur skipulaginu þar sem framkvæmdatími er að jafnaði tvö ár en tími skipulagsvinnu og annar undirbúningur getur varað í mun lengri tíma. Því er mikið til þess að vinna að stytta ferla í skipulagi og undirbúningi til að hraða uppbyggingu.

### Ferill uppbyggingar



## ER ÓDÝRARA AÐ BYGGJA Á ÞÉTTINGARREITUM?

**Nei.** Í [greiningu](#) sem Samtök iðnaðarins framkvæmdu í lok árs 2020 kemur fram að 80% svarenda telja að skortur á lóðaframboði komi í veg fyrir hagkvæma húsnæðisuppbyggingu og 79% telja að hagkvæmt húsnæði verði ekki byggt á þéttingarreitum. Það kann því að vera ódýrari lausn fyrir sveitarfélög að byggja á slíkum reitum til að komast hjá því að fjárfesta í auknum innviðum en húsnæðisuppbyggingin sjálf er kostnaðarsamari. Uppbygging á þéttingarreitum tekur mun lengri tíma þar sem uppbygging er flóknari og krefst lengri undirbúnings, hönnunar og skipulags. Þá eru lóðir á þéttingarreitum almennt dýrari.

Ef vilji er fyrir því að byggja hagkvæmara húsnæði þarf að bjóða upp á fjölbreyttara lóðaúrval og bæta stjórnslu og regluverk.