



Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
nefndasvid@althingi.is

Reykjavík, 5. maí 2023

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um virðisaukaskatt, lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða og lögum um tekjuskatt (eftirlitsheimildir, endurgreiðsla og séreignarsparnaður), 952. mál

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „**samtökin**“) hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um virðisaukaskatt, lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða og lögum um tekjuskatt (eftirlitsheimildir, endurgreiðsla og séreignarsparnaður), 952. mál. Skiluðu samtökin umsögn um málið í umsagnarferli þess á samráðsgátt stjórnvalda og er hún í fylgiskjali með þessari umsögn. Vísast almennt til þeirrar umsagnar. Málið tók þó breytingum frá þeim tíma og við bættist 5. gr. frumvarpsins þar sem mælt er fyrir um lækkun endurgreiðsluhlutfalls virðisaukaskatts vegna vinnu iðnaðarmanna úr 60% í 35%.

SI telja fyrirhugaða lækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% til þess fallna að draga úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Aðgerðin mun að mati SI hækka kostnað við húsnæðisbyggingar, draga úr framboði íbúða sem kemur fram eftir 2-3 ár, hækka verð íbúða, auka verðbólgu þegar áhrifin koma fram á húsnæðismarkaði og leiða til hærri vaxta. Þá koma áformin til með mjög skömmum fyrirvara eða eins tímabils virðisaukaskatts sem gerir fyrirtækjunum ómögulegt að skipuleggja sig út frá breyttum forsendum. Að sama skapi er ekki annað séð en að þessi aðgerð vinni gegn yfirlýstu markmiði ríkisstjórnarinnar um uppbyggingu 35 þúsund íbúða á árunum 2023-2032.

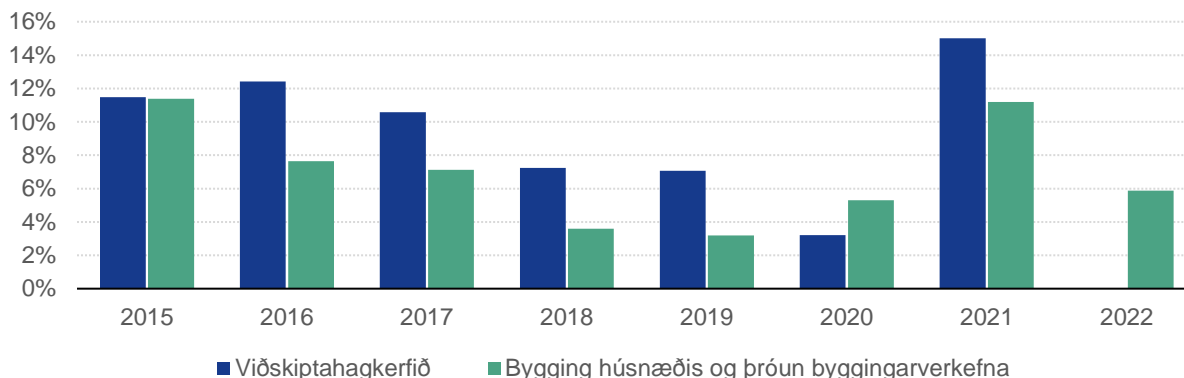
Forsendur fyrir umræddri tillögu standast að mati Samtaka iðnaðarins ekki en þær eru aðallega tvíþættar, að umsvif á byggingarmarkaði séu enn svo mikil og að arðsemi í byggingariðnaði slík að fyrirtækin í greininni eiga að geta borið umrædda skattahækkun sem boðuð er. Samtök iðnaðarins mótmæla framangreindum forsendum og telja þær ekki standast skoðun.

Hagnaður að dragast saman

Það eru blikur á lofti í byggingariðnaði þar sem vextir hafa hækkað, sem og laun og verð á aðföngum, og efnahagshorfur versnað. Svigrúm fyrirtækja í greininni til að taka á sig kostnaðarauka er því búið að minnka undanfarið og var það ekki mikið fyrir. Ber í því skyni að nefna að gjaldþrot meðal fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hafa verið með mesta móti það sem af er þessu ári en 99 fyrirtæki urðu gjaldþrota í greininni á fyrstu þremur mánuðum ársins sem er veruleg aukning frá sama tíma í fyrra þegar þær voru 33. Bera tölurnar með sér að staða fyrirtækja í greininni sé að versna hratt.

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. Hefur því hagnaður helmingast á milli ára. Hagnaðurinn í fyrra var jafnframt 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



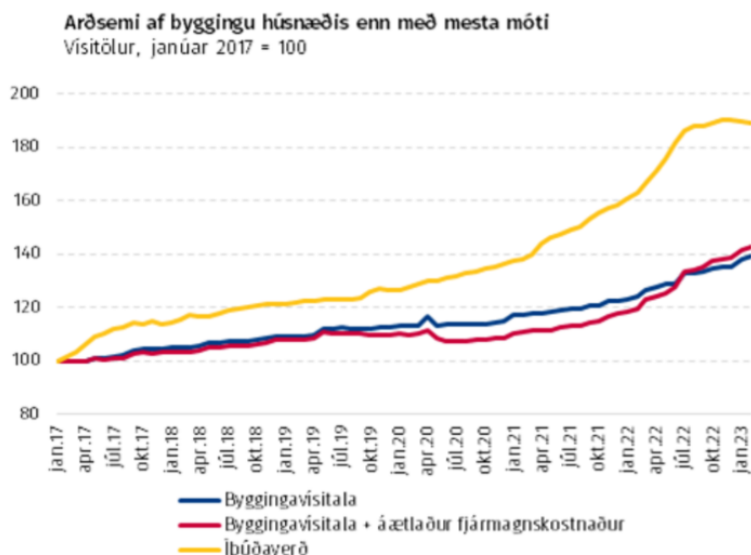
Heimild: CreditInfo & Hagstofan

*Upplýsingar vantar um hagnað viðskiptahagkerfisins fyrir árið 2022

Hagnaður fyrirtækja í greininni sem hlutfall af tekjum, sem er eðlilegur mælikvarði við mat á stöðu fyrirtækjanna, er að jafnaði nokkuð undir því sem mælist hjá fyrirtækjum almennt í hagkerfinu og að hagnaður fyrirtækjanna er mjög sveiflukenndur milli ára. Þá er ljóst 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.

Greining fjármála- og efnahagsráðuneytisins villandi

Samtökin benda á að í greiningu fjármála- og efnahagsráðuneytisins, sem finna má á heimasíðu ráðuneytisins, er sem rökstuðningur fyrir umræddri aðgerð að lækka endurgreiðsluhlutfallið bent á að arðsemi í greininni sé með hæsta móti og í því skyni borið saman íbúðaverð, vísitala byggingarkostnaðar og byggingarvísitala með áætluðum fjármagnskostnaði.

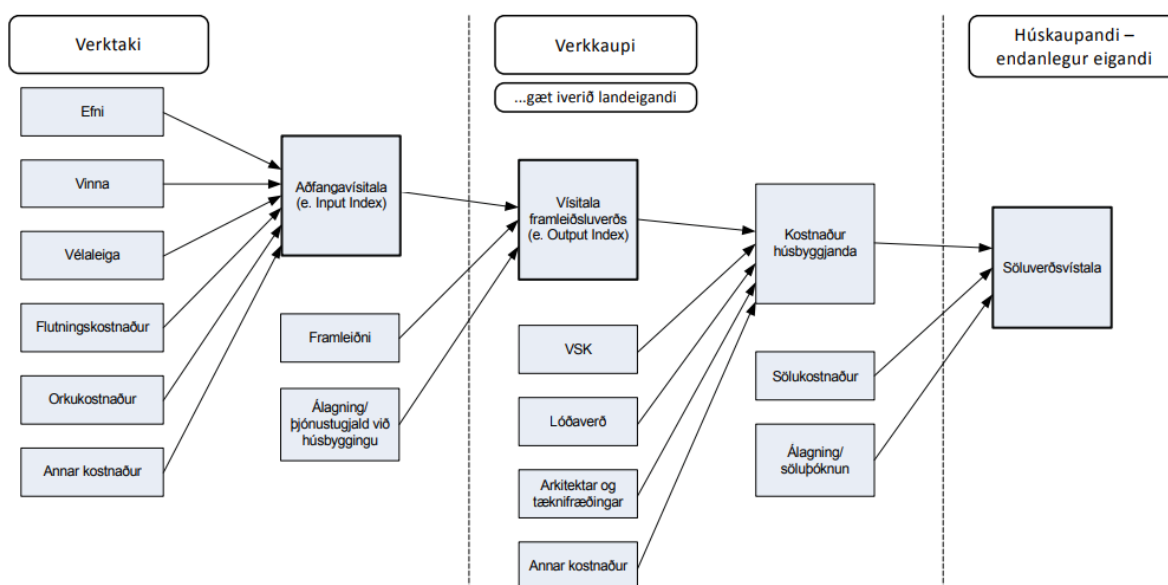


Samtökin telja umrædda framsetningu ráðuneytisins ekki varpa ljósi á raunverulega stöðu. Sú ályktun sem ráðuneytið dregur af framangreindri mynd er að arðsemi af byggingu húsnæðis sé enn með hæsta móti. Samtökin gera eftirfarandi athugasemdir við þessa framsetningu og ályktanir ráðuneytisins.

1) Horft er framhjá því að byggingarvísitalan er aðfangavísitala en ekki vísitala framleiðsluverðs

Ljóst er að byggingarvísitalan er aðfangavísitala en ekki vísitala framleiðsluverðs, líkt og Hagstofa Íslands hefur bent á.¹ Vísitalan mælir kostnað við aðföng og vinnu en ekki heildarkostnað við uppbyggingu íbúða. Á neðangreindri skýringartöflu Hagstofunnar um vísitölur fyrir byggingar má skýrlega sjá hvað fellur undir byggingarvísitöluna (skilgreind sem aðfangavísitala) og hvað fellur þar fyrir utan. Stórir kostnaðarliðir á borð við lóðaverð, fjármagnskostnað og hönnunarkostnað falla fyrir utan byggingarvísitöluna auk álagningar og sölukostnaðs fasteignasala.

Verðvísitölur fyrir byggingar



Heimild: Hagstofa Íslands

Það er því langt því frá hægt að líta svo á að samanburður á þróun byggingarvísitölu og söluverðs íbúða endurspegli álagningu verktaka. Það eru einfaldlega fjölmargir aðrir kostnaðarliðir sem á eftir að taka tillit til.

2) Ekki gert ráð fyrir breytileika fjármagnskostnaðar við uppbyggingu

Framangreindu til viðbótar telja samtökin þá aðferðafræði að bæta fjármagnskostnaði við byggingarvísitöluna vera villandi. Þær forsendur sem ráðuneytið gefur sér eru úreldar enda vísar ráðuneytið í tölur frá árinu 2015 í því sambandi. Ekki er tekið tillit til þess að hlutfall lánsfjár við íbúðaruppbyggingu er breytilegt frá einum tíma til annars en undanfarið hefur það verið að aukast vegna breyttra krafna lánastofnana og samhliða aukinni sölutregðu á markaðinum. Sú þróun skýrir aukningu í útlánum til greinarinnar. Þetta er ekki til marks um aukin umsvif greinarinnar heldur varpar þetta ljósi á það að lengri tíma tekur að selja íbúðir.

3) Byggingarvísitala miðast við staðlaða íbúðareiningu

Ályktun um arðsemi í greininni út frá byggingarvísitölunni er jafnframt þeim annmörkum háð að vísitala byggingarkostnaðar miðast við staðlaða íbúðareiningu og er ekki þverskurður af þeim fjölbreytileika íbúða sem nú eru í byggingu. Mikill munur getur verið á byggingarkostnaði eftir eðli íbúðabyggingar, t.d. hvort um sé að ræða íbúð á þéttingarreit eða á áður óbyggðu landi. Þess ber að geta að síðustu ár hefur verið mikil áhersla á höfuðborgarsvæðinu, sér í lagi Reykjavík, á byggingu íbúðarhúsnæðis á svokölluðum þéttingarreitum.

¹ https://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/b529f792-e350-46e8-8baf-200dea66ac50/pub_doc_QF6lLzr.pdf

4) Byggingarvísitalan hefur ekki náð að mæla verðhækkanir á aðfluttum aðföngum

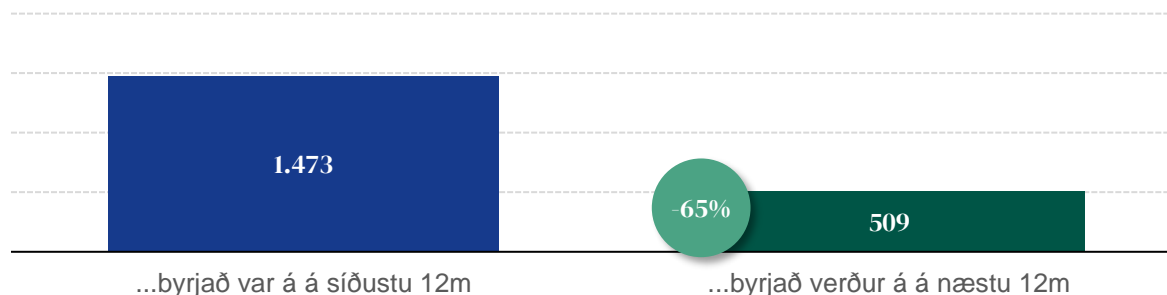
Að lokum er ljóst að byggingarvísitalan hefur ekki náð að mæla verðhækkanir á byggingarefnum með nægjanlega góðum hætti, sér í lagi aðfluttum, og á það hafa Samtök iðnaðarins ítrekað bent. Gríðarlegar verðhækkanir á aðfluttum aðföngum vegna kórónuveirufaraldursins og stríðsátaka í Úkraínu, sem hafa í sumum tilvikum hafa jafnvel fjórfaldað verð til íslenskra verktaka, hafa ekki skilað sér í samsvarandi hækkun byggingarvísitölunnar.

Með vísan í framangreint er ljóst að framsetning ráðuneytisins um arðsemi byggingariðnaðarins er villandi. Eðlilegri mælikvarði til að meta meinta álagningu fyrirtækjanna á markaði sé að horfa til hagnaðar þeirra sem hlutfall af tekjum. Í ljósi afkomutalna greinarinnar er ljóst að svigrúmið til að taka á sig verðlækkun íbúða sem og hækkun skattheimtu á þær eignir sem nú þegar eru í byggingu er víða lítið sem ekkert. Gera má ráð fyrir að aðilar í greininni muni bregðast við lækkun endurgreiðsluhlutfalls virðisaukaskattsins, hækkun stýrivaxta og dekkri horfum í efnahagsmálum með því að fresta uppbyggingu íbúða eða jafnvel hætta við áður fyrirhugaða uppbyggingu.

Samdráttur framundan 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. 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. Greining Samtaka iðnaðarins um málið er í fylgiskjali með umsögn þessari.

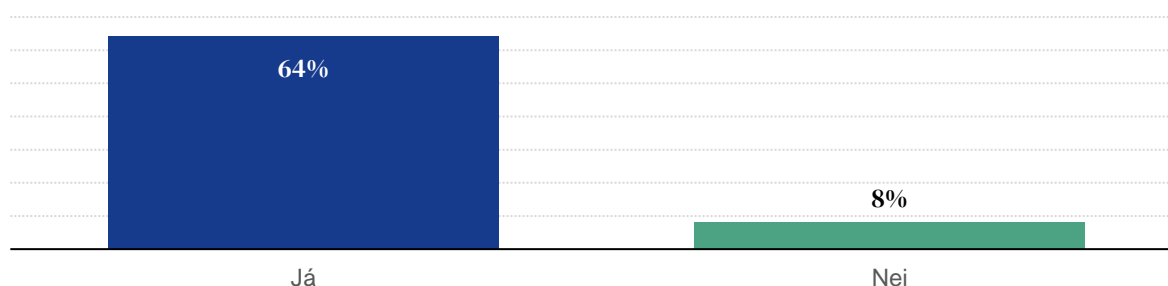
Fjöldi íbúða sem...



Heimild: Outcome / spurningakönnun

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%.

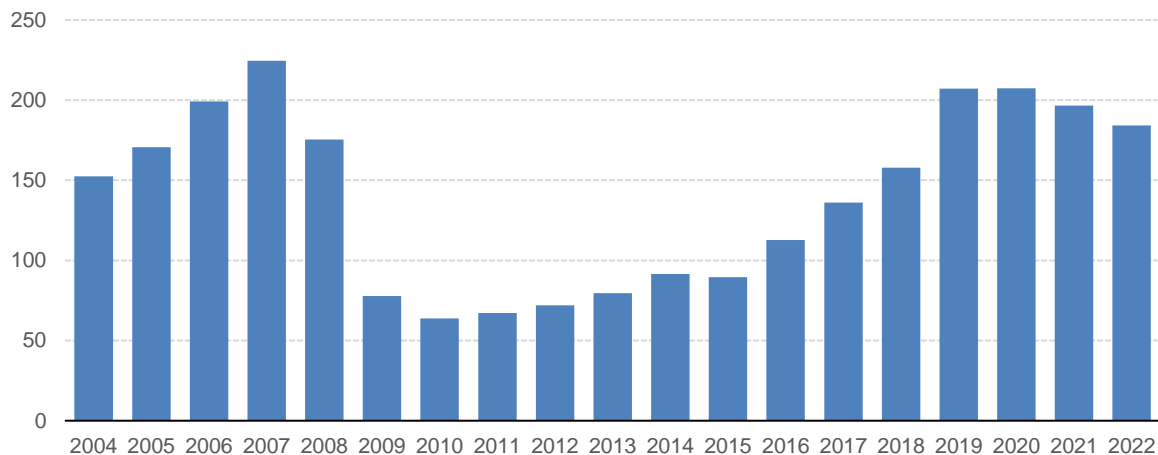
Á fyrirtækið þitt erfiðara með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum?



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.

Ofangreindur samdráttur kemur í kjölfar þess að fjárfesting í íbúðarhúsnæði hefur verið að dragast saman undanfarið. Nam samdrátturinn á fjórða ársfjórðungi sl. árs 9,1% en fjárfesting í íbúðarhúsnæði hafði þá verið að dragast saman síðan á seinni helmingi árs 2021.

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði á föstu verðlagi 2022, ma.kr.



Heimild: Hagstofa Íslands

Skýr merki eru nú um að framundan sé samdráttur í uppbyggingu íbúða. Sá samdráttur merkir aðeins eitt: Þegar hagkerfið réttir úr kútnum, eftir eitt til tvö ár, verður ekki nægt framboð af íbúðum. Það liggur því fyrir að fyrirhuguð lækkun endurgreiðsluhlutfallsins mun fyrst og fremst valda byggingaraðilum tjóni, draga úr uppbyggingu og skapa ójafnvægi á milli framboðs og eftirspurnar á íbúðamarkaði þegar hjólin eiga aftur að fara að snúast.

Ósanngjörn aðgerð sem veldur tjóni

Við upptöku núverandi virðisaukaskattkerfis árið 1988 var sú stefnumarkandi breyting að virðisaukaskattur lagðist á vinnu iðnaðarmanna á byggingarstað og er það gert í dag. Löggjafanum var það alveg ljóst að sú breyting myndi leiða til 5-7% hækkunar á byggingarkostnaði og var því ákveðið að allur tekjuauki ríkisins, sem ríkið viðurkenndi að yrði umtalsverður, sem af þessari breytingu leiddi myndi renna óskiptur aftur til húsbýggjenda. Það er ljóst að endurgreiðslan af vinnu iðnaðarmanna byggðist fyrst og fremst á þeirri forsendu að lækka byggingarkostnað.

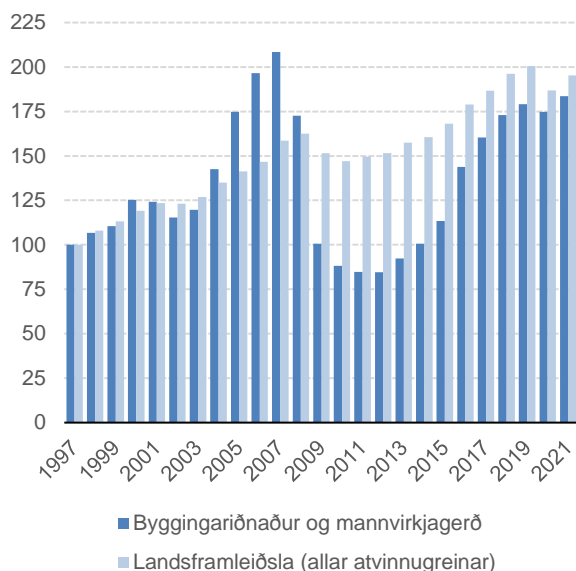
Þau sjónarmið eiga enn við í dag og mun lækkun á endurgreiðsluhlutfallinu hækka byggingarkostnað og hefur fjármála- og efnahagsráðuneytið viðurkennt það. Ef fram fer sem horfir og breytingin leiðir til hækkunar á íbúðaverði gæti það jafnframt leitt til hækkunar á neysluvísitölunni og þannig unnið gegn yfirlýstu markmiði um að draga úr verðbólgu.

Bygginga- og mannvirkjáiðnaður er ein af sveiflukenndustu greinum hagkerfisins. Greinin fylgir hagsveiflunni en með ýktum hætti. Þannig helmingaðist greinin ríflega á tímanum eftir efnahagsáfallið 2008 og dróst tífalt meira saman en hagkerfið gerði á þeim tíma. Síðan þá hefur greinin verið að byggja sig upp aftur og er nú orðin viðlíka í stærð og hún var fyrir fyrrgreint efnahagsáfall.

Sveiflan sem greinin hefur tekið á þessum tíma er margfalt meiri en sveiflan sem greinin hefur tekið í nærliggjandi löndum. Hér er því um heimatilbúinn vanda að ræða. Miklir fjármunir og fyrirhöfn hafa farið í að byggja greinina upp að nýju, m.a. með menntun starfsfólks og fjárfestingum í tækjum og öðrum búnaði.

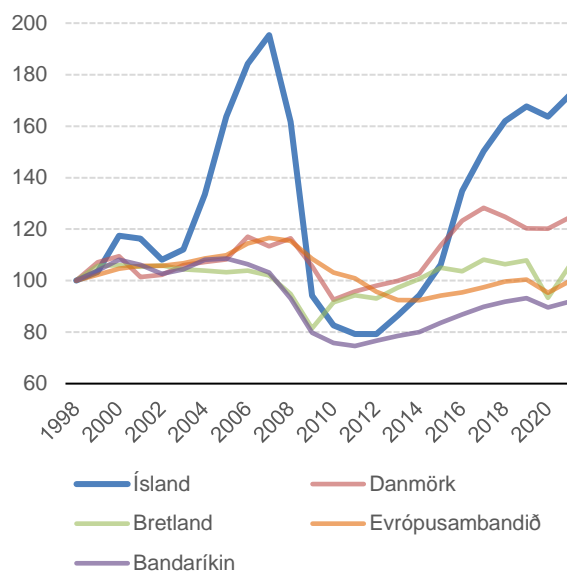
Vergar þáttatekjur, magnvísitala

Vísitala 1997 = 100



Vergar þáttatekjur í byggingariðnaði

Vísitala 1998 = 100



Heimild: Hagstofa Íslands

Mikilvægt er að stjórnvöld nýti ekki greinina til sveiflujöfnunar fyrir hagkerfið. Slíkt er mjög kostnaðarsamt fyrir hagkerfið og kemur niður á framleiðni og getu greinarinnar til að takast á við það mikilvæga verkefni að byggja innviði og íbúðir í takti við þarfir atvinnulífs og heimila í landinu. Er því mikilvægt að fallið sé frá þeirri tillögu að lækka endurgreiðsluhlutfallið á vinnu iðnaðarmanna úr 60% í 35%.

Virðingarfyllst,



Sigurður Hannesson,
framkvæmdastjóri SI



Fjármála- og efnahagsráðuneyti
b.t. fjármála- og efnahagsráðherra
Arnarhvoli við Lindargötu 7
101 Reykjavík
fjr@fjr.is

Sent á samráðsgátt

Reykjavík, 13. mars 2023

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum
(eftirlitsheimildir Skattsins og ráðstöfun séreignasparnaðar), mál nr.
55/2023**

Samtök iðnaðarins (hér eftir „**SI**“ eða „**samtökin**“) vísa til máls nr. 55/2023, á samráðsgátt Stjórnarráðsins, þar sem kynnt eru til umsagnar áform um breytingu á ýmsum lögum, m.a. virðisaukaskattslögum. SI vilja, í tilefni af fyrirhuguðum lagabreytingum, að koma á framfæri almennum sjónarmiðum í tengslum við skattamál. Í áformum um umrætt frumvarp kemur fram að stefna hins opinbera á sviði skatta og innheimtu sé að rekstur og þjónusta ríkisins styðji við samfélagslegar framfarir, samkeppnishæfni og bætt lífskjör og velferð á Íslandi (sjá B.1. Stefna hins opinbera á viðkomandi málefnasviði/málaflokki). Þá kemur fram í fylgiskjali um mat á áhrifum lagasetningar að hagræn áhrif breytinga eftirlitsheimilda Skattsins á heildareftirspurn og einstaka markaði muni verða til þess fallnar að hafa jákvæð áhrif á starfshætti, jafnræði og samkeppnisgrundvöll fyrirtækja. Samtökin vilja í því samhengi benda á að þau hafa ítrekað komið með ábendingar um þarfar breytingar á virðisaukaskattslögum í þágu þessara markmiða. Mikilvægt er að þörfum umbótum sé ekki frestað frekar og virðisaukaskattslög verði tekin til heildstæðrar endurskoðunar. Hvetja samtökin ráðuneytið til að ljúka þeirri vinnu.

Í nýlegri skýrslu SI um stöðugt, hagkvæmt og skilvirkt starfsumhverfi er að finna umbótatillögur sem öllum er ætlað að efla samkeppnishæfni og stuðla að framförum. Var í skýrslunni meðal annars bent á að virðisaukaskattur skili þremur af hverjum fjórum krónum sem hið opinbera fær í tekjur af neyslusköttum. Álagning virðisaukaskatts á vörur og þjónustu fyrirtækja hafi því veruleg áhrif á starfsumhverfi þeirra. Bent var á að virðisaukaskattslögin væru komin til ára sinna og þörf væri á heildarendurskoðun þeirra með það að markmiði að einfalda þau og auka skilvirkni og fyrirsjáanleika í framkvæmd skatteftirlits.

Tekið var fram að mikilvægt væri að endurskoðun endurspegli atvinnu- og skattastefnu stjórnvalda þar sem tryggt er að skattheimtan hyggli ekki erlendum keppinautum á kostnað innlendrar framleiðslu en jafnframt horft til þess að skapa jákvæða hvata sem styðja við markmið stjórnvalda, m.a. í umhverfismálum og uppbyggingu innviða og mannvirkja.



Bent var á að málsmeðferðartími Skattsins í virðisaukaskattsmálum er óhóflega langur og afgreiðsla mála á tíðum ekki í samræmi við meginreglur stjórnvöldur. Þörf sé á að hægt sé að sækja áreiðanlegar leiðbeiningar til skattayfirvalda og koma í veg fyrir að sambærileg viðskipti séu skattlögð með ólíkum hætti milli gjaldára án þess að breytingar hafi orðið á regluverki. Að mati samtakanna þarf að vanda til verka við auknar eftirlitsheimildir Skattsins og tryggja fyrirsjáanleika í framkvæmd.

Þá var lögð áhersla á mikilvægi þess að reglur um virðisaukaskatt veiki ekki samkeppnisstöðu innlendra fyrirtækja gegn erlendum keppinautum. Til að mynda býr íslenskur prentiðnaður við skerta samkeppnisstöðu vegna þess að lagður er lægri virðisaukaskattur á innflutt prentverk (11%) en á innlenda prentþjónustu (24%). Þetta misræmi stuðlar að því að hagkvæmara er láta prenta íslensk verk erlendis og flytja þau til landsins frekar en prenta þau hérlandis. Með aðgerðum sínum hygla stjórnvöld beinlínis erlendum fyrirtækjum á kostnað innlendra. Um 80% íslenskra verka eru prentuð erlendis. Skýtur skökku við að stjórnvöld skapi slíka hvata þvert á önnur markmið en íslensk framleiðsla styður við atvinnusköpun í landinu og er einnig umhverfisvænni valkostur. Annað dæmi um ósamræmi í virðisaukaskattskerfinu er að einkareknar húðmeðferðarstofur bjóða í auknum mæli upp á þjónustu sambærilega við meðferðir á snyrtistofum. Þjónusta snyrtifræðinga ber almennan virðisaukaskatt 24% en enginn virðisaukaskattur er lagður á þjónustu heilbrigðisstarfsfólks sem skekkir verulega samkeppnisstöðu snyrtifræðinga. Með þessu hygla stjórnvöld tiltekinni starfsemi á kostnað annarrar

Þá vilja samtökin jafnframt leggja áherslu á að gera þarf breytingar á tolla- og virðisaukaskattslögum til að auka skýrleika er varðar skattlagningu á þjónustu sem gagnaver veita. Í ljósi nýlegrar framkvæmdar skattayfirvalda er að mati samtakanna þörf á því að gera breytingar á virðisaukaskattslögum til þess að tryggja að erlendir viðskiptavinir gagnavera geti talið virðisaukaskattinn af innfluttum netþjónum og tengdum búnaði til innskatts og þannig nýtt tollkrít. Í því samhengi er þörf fyrir því að aðlaga ákvæði laganna um tollkrít þannig að gjalddagi virðisaukaskatts og álagning falli saman. Þannig verði komist hjá því að skattaðilar þurfi að leggja út fyrir virðisaukaskatti til þess eins að krefjast endurgreiðslu.

Löggjafinn hefur nú þegar gert þessa breytingu einu sinni, þ.e.a.s. með 6. gr. laga nr. 25/2020 bættist við tollalög nýtt ákvæði til bráðabirgða (ákvæði XVII), en samkvæmt því var gjalddagi skuldfærðra aðflutningsgjalda 5. dagur annars mánaðar eftir lok 4. uppgjörstímabils. Samhliða þessu bættist bráðabirgðaákvæði við lög um virðisaukaskatt, sbr. c-lið 5. gr. laga nr. 25/2020, þar sem heimilað var að færa til innskatts á virðisaukaskattskýrslu allan virðisaukaskatt vegna viðkomandi uppgjörstímabils, þótt engum eða einungis hluta af gjaldföllnum virðisaukaskatti hafi á þeim tíma verið skilað. Af framangreindri breytingu leiddi að gjalddagi virðisaukaskatts í tolli vegna innflutnings og gjalddagi virðisaukaskatts af viðskiptum innan lands vegna sama uppgjörstímabils mættust og ekki þurfti að leggja út fyrir virðisaukaskatt í millitíðinni. Var hin breytta framkvæmd í samræmi við tilhögun í nágrannalöndum okkar, til að mynda í



Noregi, en þrátt fyrir hið augljósa hagræði sem henni fylgdi var tekin ákvörðun um að hverfa aftur til fyrri framkvæmdar.

Er framangreindum ábendingum hér með komið á framfæri við fjármála- og efnahagsráðuneytið.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka iðnaðarins


Bergþóra Halldórsdóttir



4. maí 2023

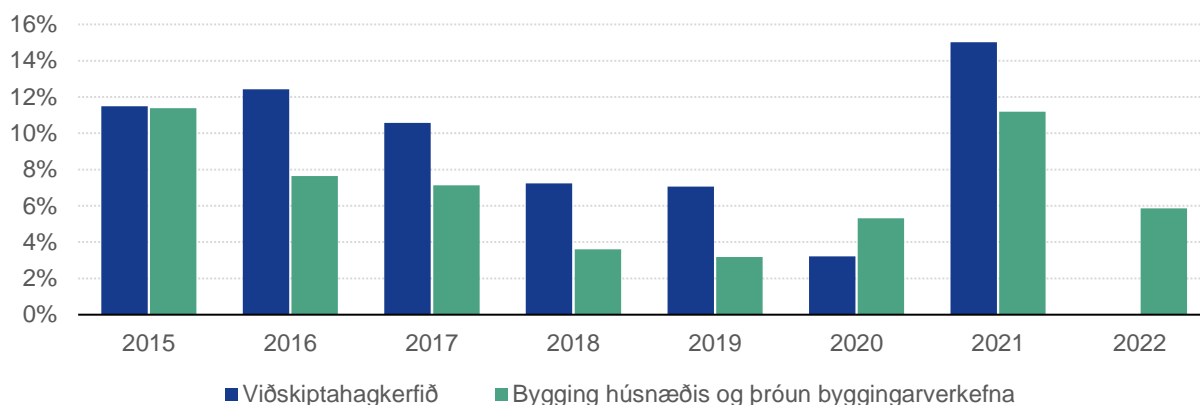
VÆNTA SAMDRÁTTAR Í BYGGINGU ÍBÚÐA

- 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

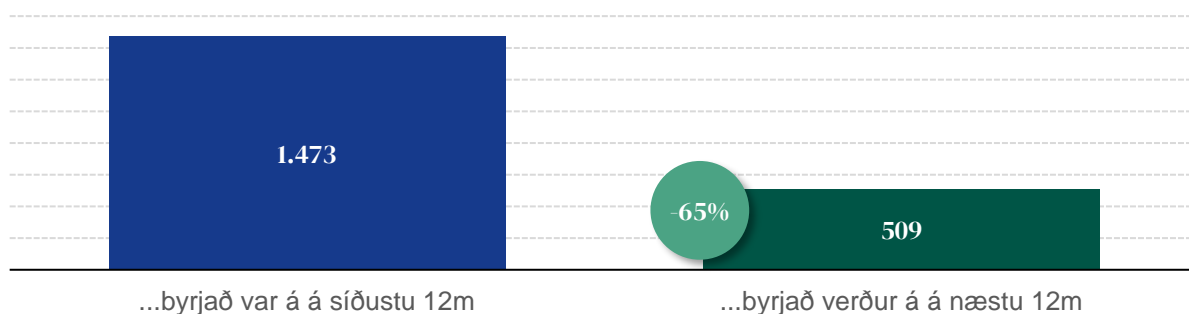
*Upplýsingar vantar um hagnað viðskiptahagkerfisins fyrir árið 2022

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%.

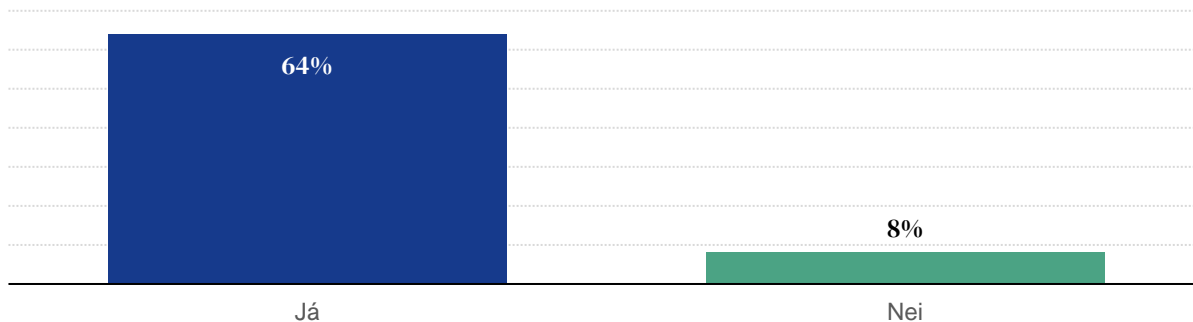
Fjöldi íbúða sem...



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?



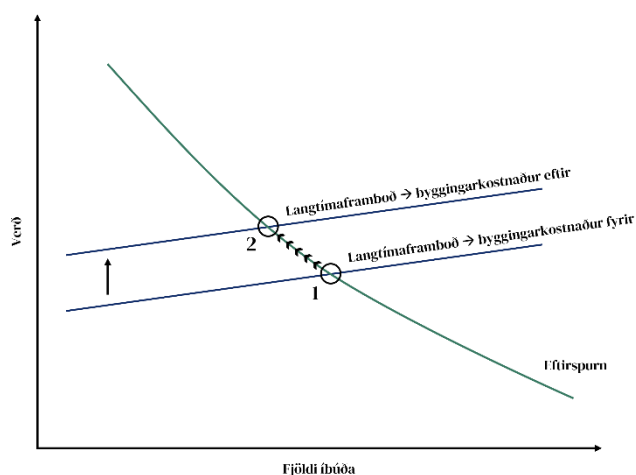
Markaðsaðstæður til sölu íbúða hafa versnað hratt undanfarið. 64% stjórnenda segja að fyrirtækið eigi erfiðar með að selja íbúðir nú en fyrir 6 mánuðum. Ekki nema 8% svara því neitandi. Rímar þetta við tölur sem sýna að það hafi dregið úr sölu nýrra íbúða undanfarið. Einnig hefur framboð nýrra íbúða 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

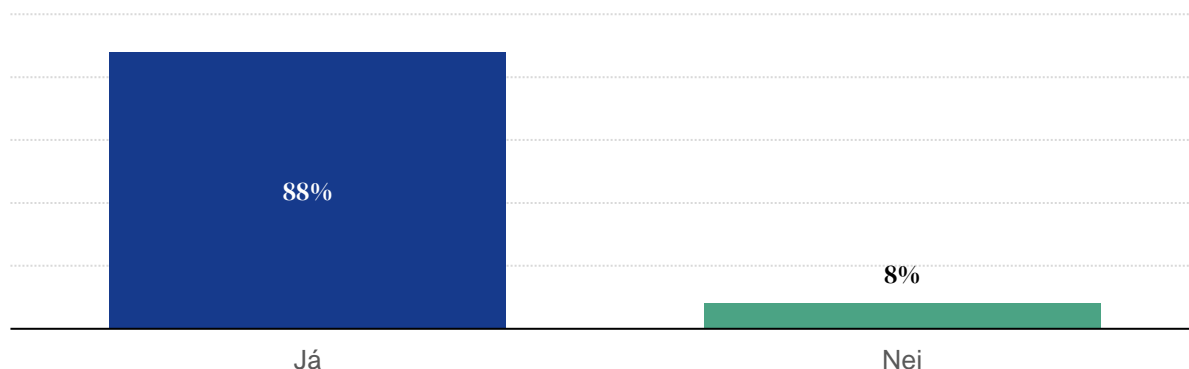
Eftirspurn eftir íbúðum

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

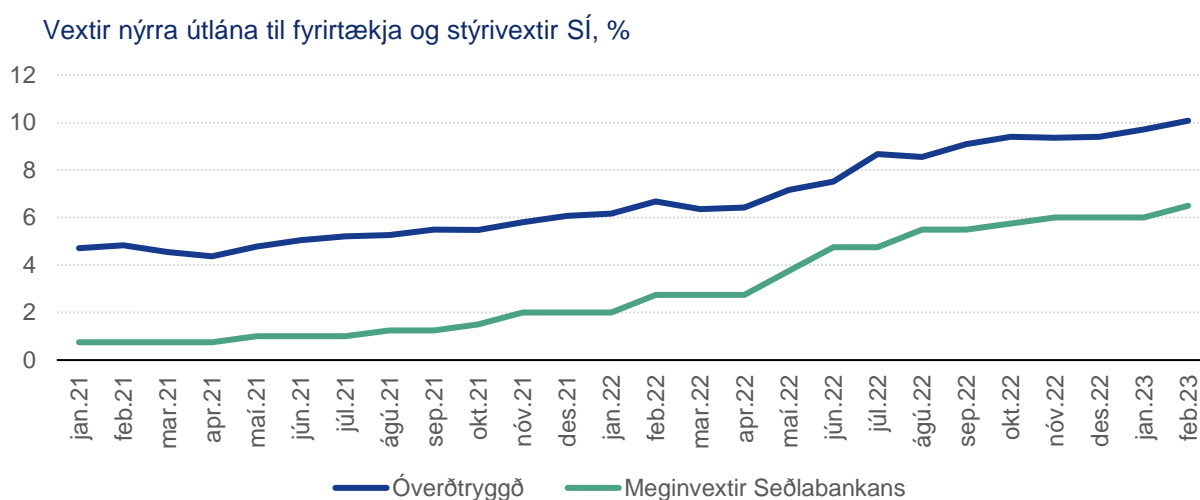
HÆKKUN VAXTA DREGUR ÚR FRAMBOÐINU

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.



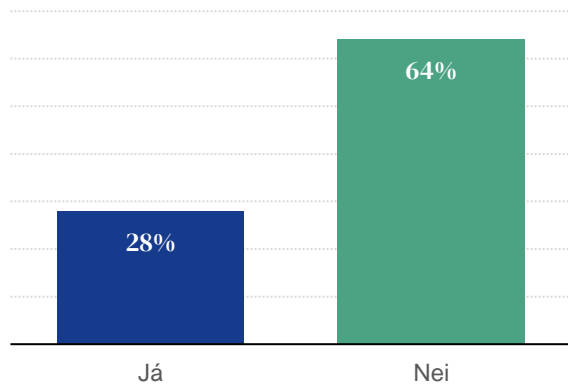
Könnunin sýnir að ekki eru margir aðilar í uppbyggingu íbúða um þessar mundir að finna fyrir því að dregið hafi úr fjármögnunarmöguleikum. Dæmi eru samt til um það. 20% stjórnenda segja að það hafi dregið úr fjármögnunarmöguleikum þeirra fyrirtækja til byggingar íbúðarhúsnæðis á sl. 6 mánuðum. 52% segja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

HÆKKUN VERÐS AÐFANGA DREGUR ÚR FRAMBOÐINU

Aðföng til bygginga íbúða hafa hækkað umtalsvert undanfarid. 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 vaxtahækkningar á framboð íbúðarhúsnæðis á næstunni. Spilar þar eflaust inn sú staðreynd að launahækkningar 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?

