

# Mætum þörfinni

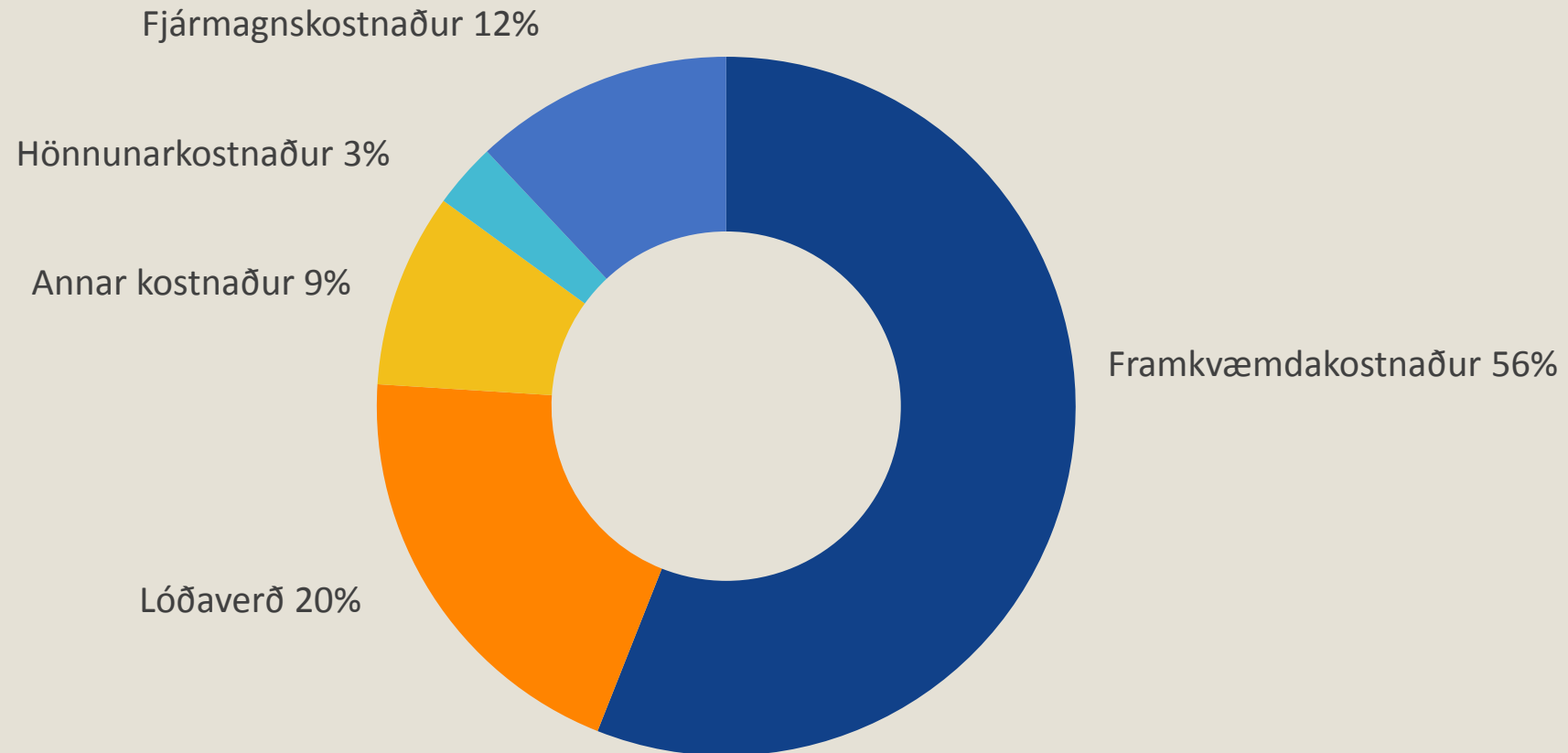
– íbúðamarkaður í brennidepli



Í átt að framförum  
-fimm nauðsynleg skref til umbóta

Almar Guðmundsson, framkvæmdastjóri SI

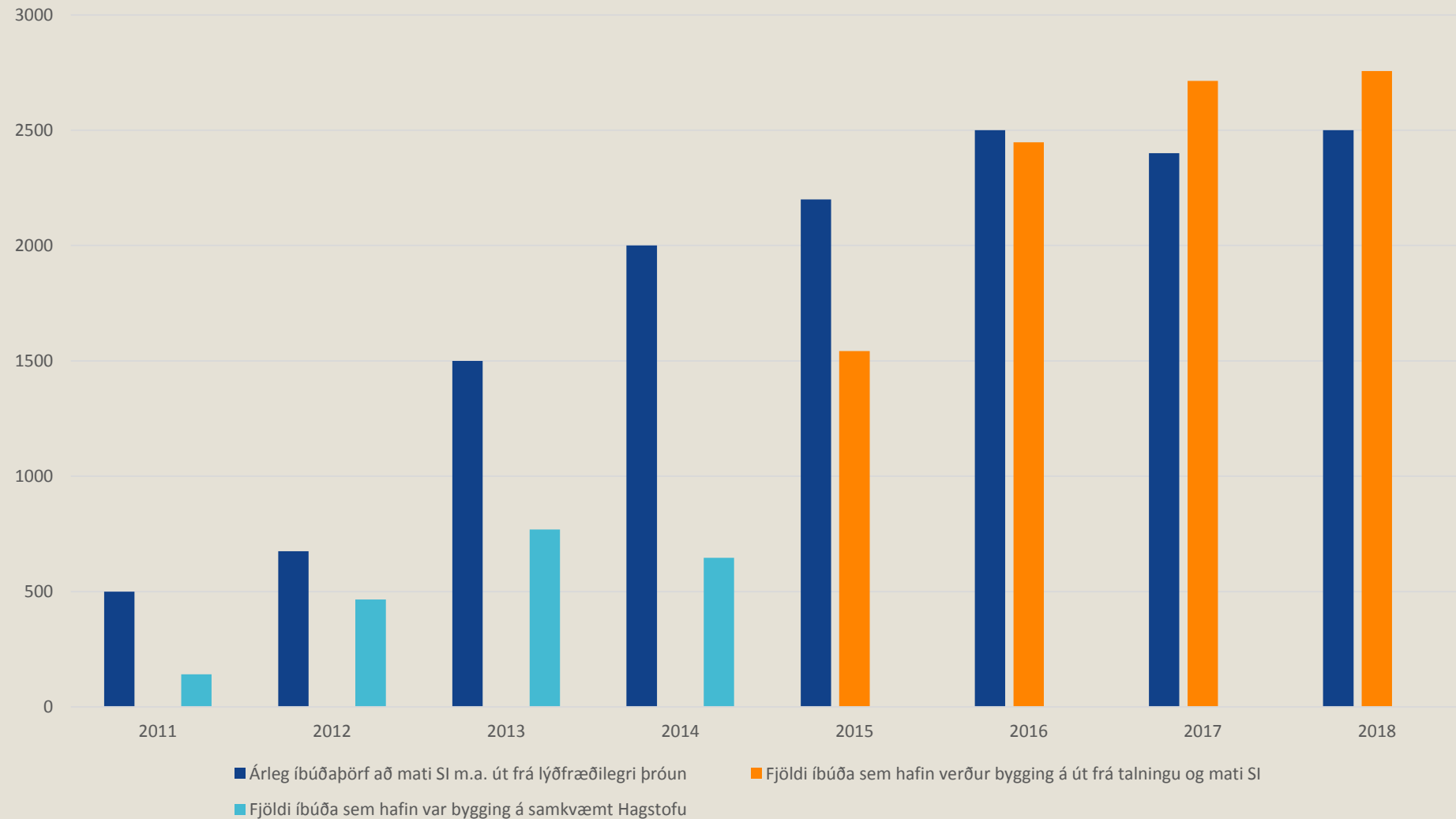
# Byggingarkostnaður: byggingavísitala segir alls ekki alla söguna



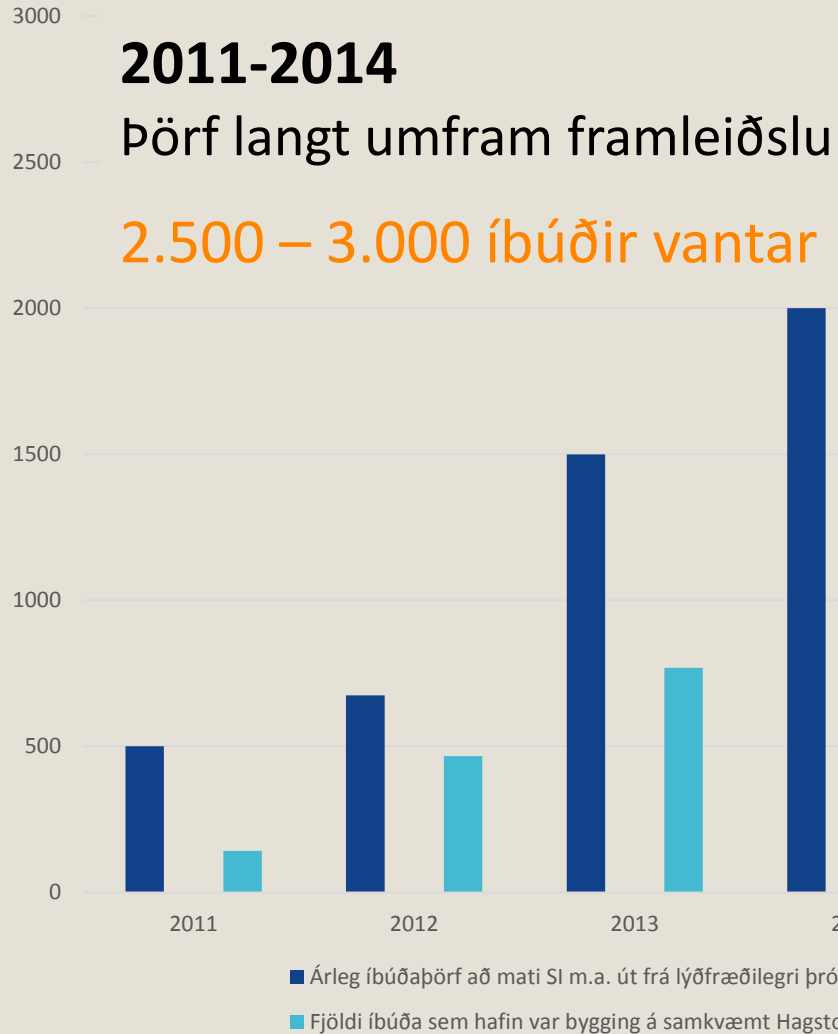
Hlutfallsleg skipting heildarbyggingakostnaðar byggt á gögnum Hannarr ehf. og áætlun SI



# Áætluð þörf vs. framleiðsla íbúða 2011-2018



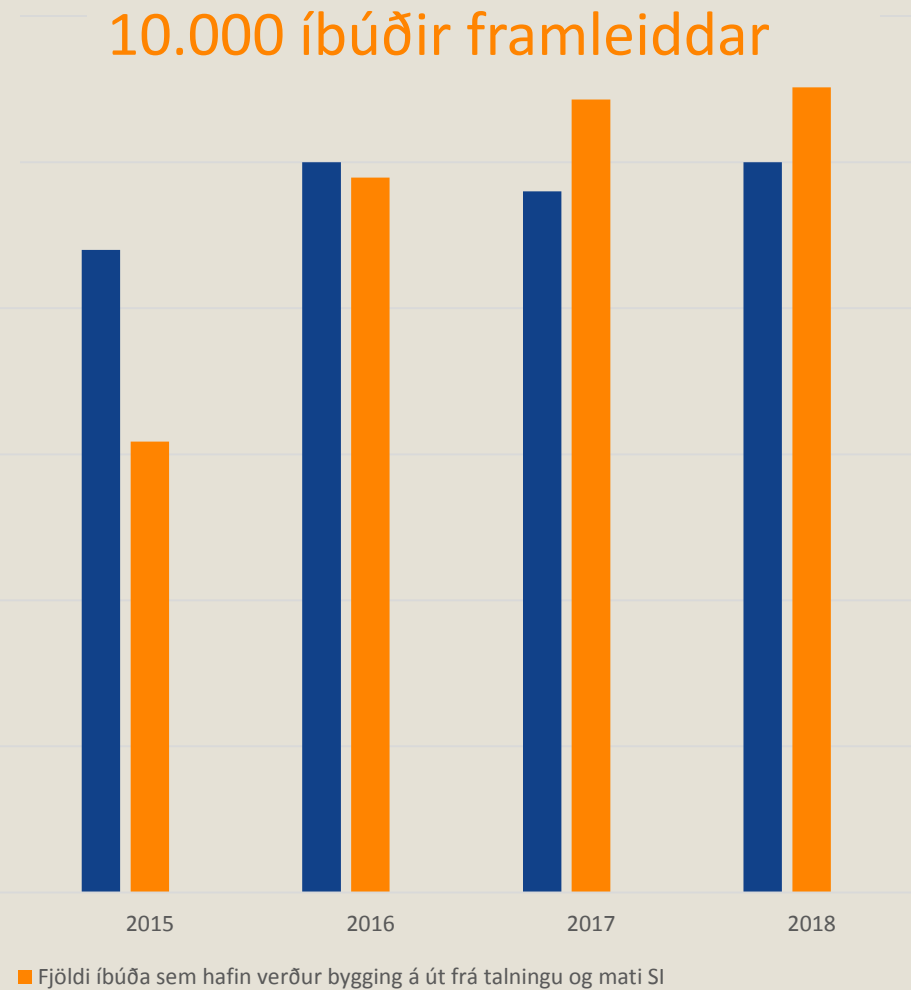
# Framleiðsla nálgast þörf – glímunum við fortíðina



**2015-2018**

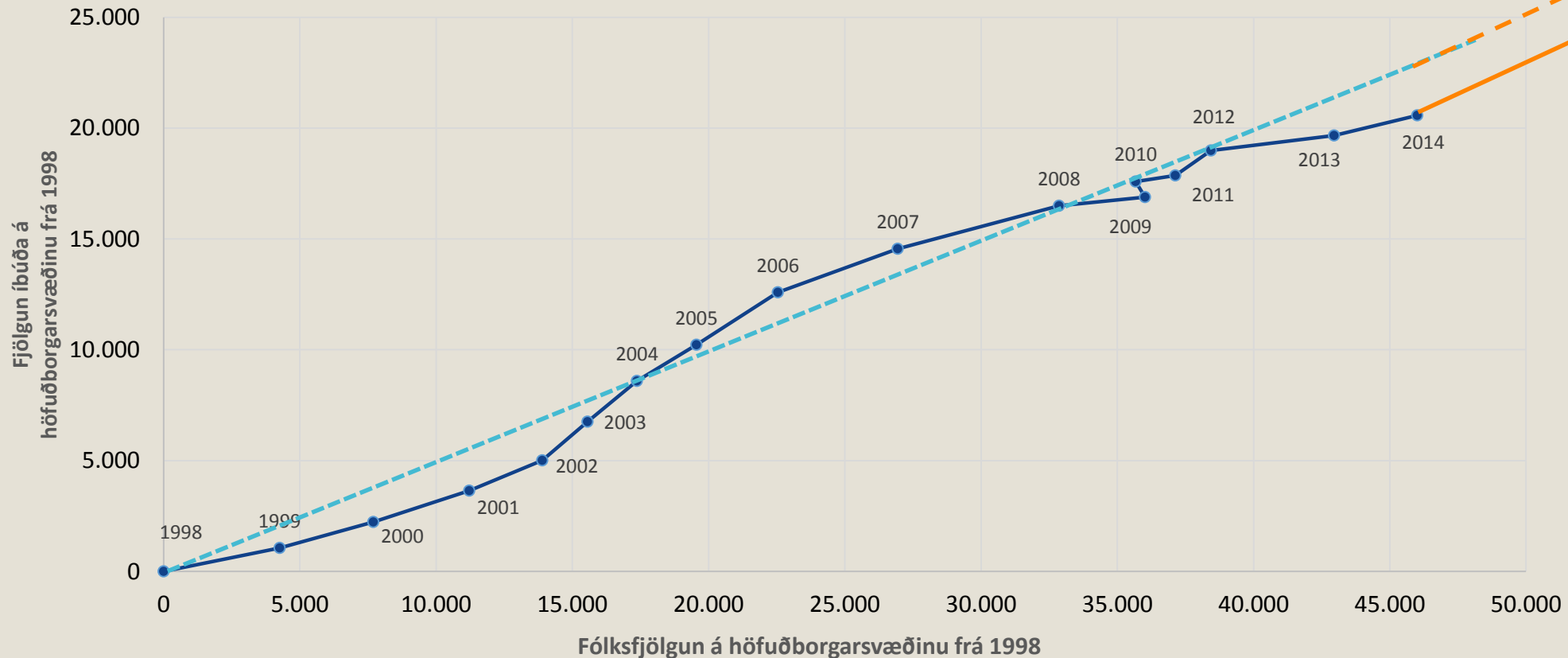
Framleiðsla nálgast þörf

10.000 íbúðir framleiddar



# Misvægi þarfar og framleiðslu 2011-2014 situr eftir - vandinn enn til staðar en virðist ekki ætla að aukast

Fjölgun íbúða og fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu 1998-2014



Heimild: Hagstofa og Þjóðskrá



# Mikil áskorun að brúa bilið: 2.500 – 3.000 íbúðir

- Mat SI gefur til kynna að horfur hvað varðar framboð á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu fara batnandi en uppsafnaðri þörf fyrri ára hefur ekki verið mætt.
- Það er enn mikil áskorun að brúa bilið á íbúðamarkaði. Margt virðist að auki benda til þess að uppsöfnuð þörf umfram framleiðslu sé ekki síst í litlu og ódýru húsnæði.
- Mikil nauðsyn er á samhæfðum aðgerðum til að stytta framleiðslutíma, auka sveigjanleika og hafa þannig jákvæð áhrif á framboð íbúða þar sem þörfin er mest.

# Fimm nauðsynleg skref til umbóta

## 1. Sveigjanlegri umgjörð og markmiðsdrifið regluumhverfi

- Markmiðshyggja í stað forræðishyggju. Breytt mannvirkjalög og byggingarreglugerð sem skapar meira svigrúm fyrir mismunandi þarfir og valfrelsi. Einfaldara regluverk.
- Sveigjanlegri deiliskipulagskröfur sveitarfélaga til að mæta þörf fyrir minni kostnað.
- Verðlagning lóða taki mið af stærð íbúða þannig að kostnaður minni eininga lækki.
- Fjölbreyttari skipulagsmöguleikar. Uppbygging er mun kostnaðarsamari miðsvæðis en í jaðri byggðakjarna.
- Skilvirkara, hraðara, einsleitara eftirlit og afgreiðsla, t.d. hjá byggingarleyfishöfum. Þannig má stytta framkvæmdatíma og minnka fjárbindingu.

# Dæmi:

## Flokkun mannvirkja sbr. Danmörku:

- A Strangar kröfur – hjúkrunarrými o.þ.h., þörf vaxandi hóps á eldri æviskeiðum
- B Almennar kröfur – núverandi byggingareglugerð með nokkrum aðlögunum
- C Minni kröfur – kostnaður færður í öndvegi, þörf unga fólksins



# Fimm nauðsynleg skref til umbóta

## 2. Byggjum á bættri framleiðni og gerum betur

- Bætt vinnuskipulag og styttri óvirkur framleiðslutími.
- Markviss gæðastjórnun fækkar kostnaðarsömum mistökum.
- Vandaðri undirbúningur og aukin kostnaðarvitund.
- Aukin áhersla á menntun og skilvirka endurmenntun.

# Fimm nauðsynleg skref til umbóta

## 3. Nýjar og fjölbreyttari byggingaraðferðir

- Auknar rannsóknir í byggingariðnaði (RB) og meiri hvatar til nýsköpunar. Áframhaldandi þróun á algengustu byggingaraðferðum.
- Ný byggingarefni geta hentað vel og skapað ódýrari lausnir.
- Skilvirkara verkskipulag lækkar kostnað.

# Fimm nauðsynleg skref til umbóta

## 4. Lækkum fjármagnskostnað

- Styttri framkvæmdatími = minni fjármagnskostnaður á byggingartíma = lægri byggingarkostnaður.
- Auka þarf samkeppni á sviði framkvæmdalána.

# Dæmi:

Stytting byggingartíma úr 24 mánuðum í 21 mánuð  
í gegnum aukna framleiðni og skilvirkari opinber ferli:

8% vextir      Vaxtakostnaður af hverri milljón lækkar um 22 þúsund krónur

12% vextir      Vaxtakostnaður af hverri milljón lækkar um 35 þúsund krónur

# Fimm nauðsynleg skref til umbóta

## 5. Bættar upplýsingar = betri ákvörðunartaka

- Bæta þarf miðlæga skráningu á byggingartíma og veita þannig betri grunnupplýsingar um magn í framleiðslu o.fl. á hverjum stað á hverjum tíma.
- Grunn gögn um íbúðamarkað þurfa að vera aðgengileg á einum stað.
- Frelsum gögnin og leyfum ungum hugbúnaðarsnillingum að spreyta sig.

# Næstu skref til að mæta þörf

- Breyting umgjarðar íbúðamarkaðar sbr. samþykktir í tengslum við kjarasamninga
- Byggingavettvangur SI, NMÍ, MVS og þriggja ráðuneyta
- Framleiðnihvetjandi vinna – „Byggjum á bættri framleiðni“
- Samhæfum miðlun mikilvægra gagna og frelsu þau!