

Byggingarvettvangur „Vandað, hagkvæmt, hratt“

Kostnaðargreining og hvar er mögulega hægt að lækka íbúðaverð?



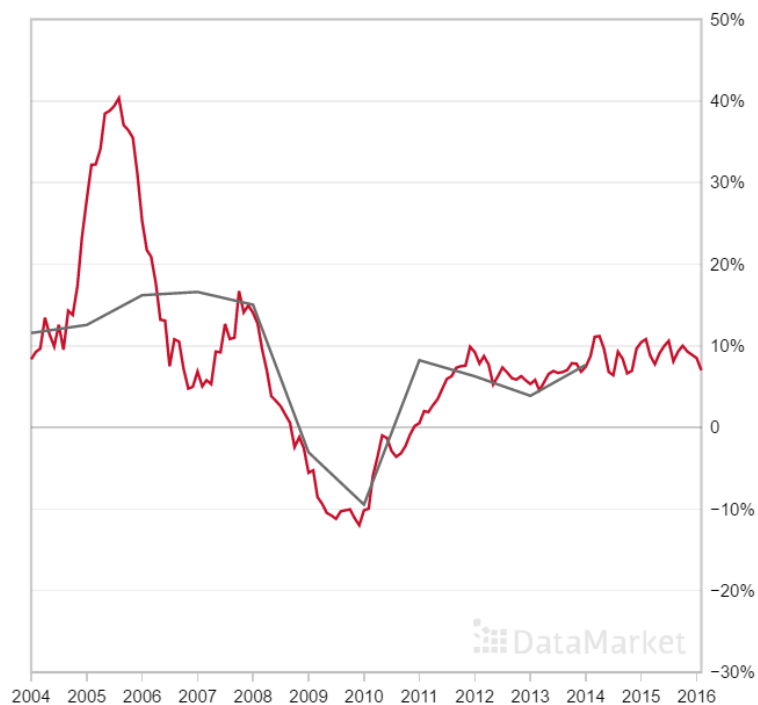
Til umfjöllunar

- Er verðlag á íbúðum of hátt, allsstaðar
- Þróun byggingakostnaðar og kaupverðs
- Vísitala íbúðaverðs
- Söluverð fasteigna á landinu öllu
- Verðmyndum og samantekin byggingakostnaður
- Breytur sem hafa áhrif á íbúðaverð
- Þróun framkvæmdakostnaðar
- Þörf, framboð og gjöld
- Lausnir

Fyrir það fyrsta

- Er íbúðaverð hátt m.v. kaupmátt eða hefur verð hækkað úr takti við kaupmáttinn?

Íbúðaverð og ráðstöfunartekjur heimila (12 mán br. %)



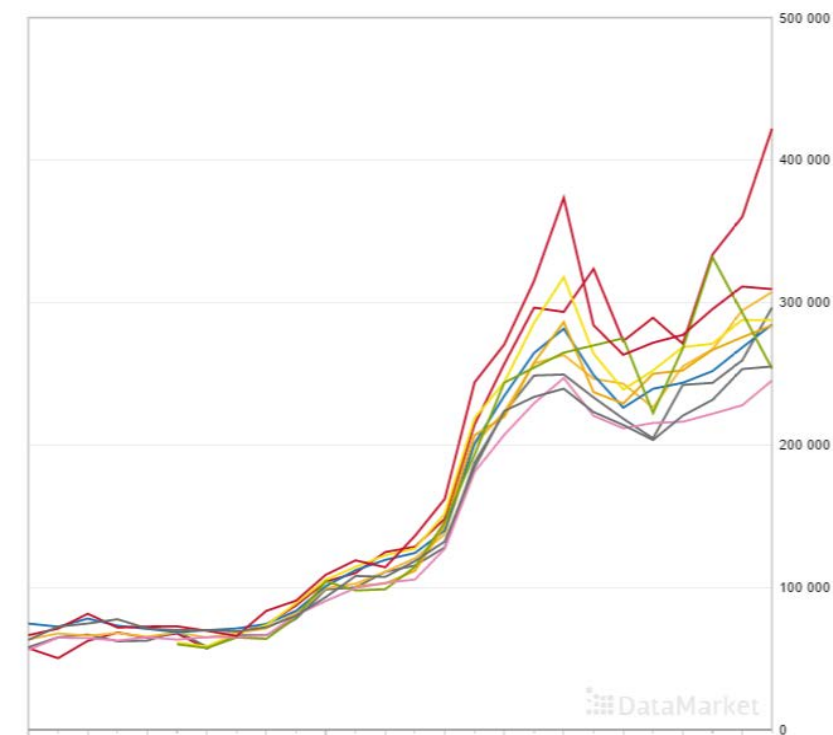
- Hagvísar Sí: Eignamarkaðir - Íbúðaverð og velta á höfuðborgarsvæðinu; Íbúðaverð
- Ráðstöfunartekjur heimilageirans 1994-2014; Breyting ráðstöfunartekna frá fyrra ári, hlutfallstölur

Heimild: Seðlabanki Íslands; Hagstofa Íslands
Nýjustu gögn: 1 jan 2014; 1 feb 2016

[Opna á DataMarket](#)

- Er verð húsnæðis allsstaðar of hátt eða er það bara þannig vestan Snorrabrautar?

Þróun fermatnaverðs í sérbyli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu



- Miðbær Reykjavíkur - norðan Hringbrautar og vestan Snorrabrautar
- Reykjavík norðan miklubrautar - frá Snorrabraut að Elliðaá
- Reykjavík sunnan miklubrautar - frá Seltjarnarnesi að Reykjanesbraut
- Grafarvogur
- Grafarhólt
- Lindir, Smárar og Salir, Kópavogur
- Arnarnes, Garðabær
- Hafnarfjörður
- Seltjarnarnes
- Mosfellsbær

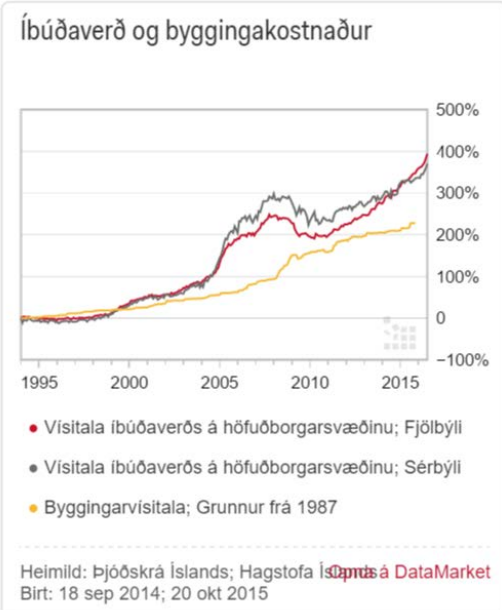
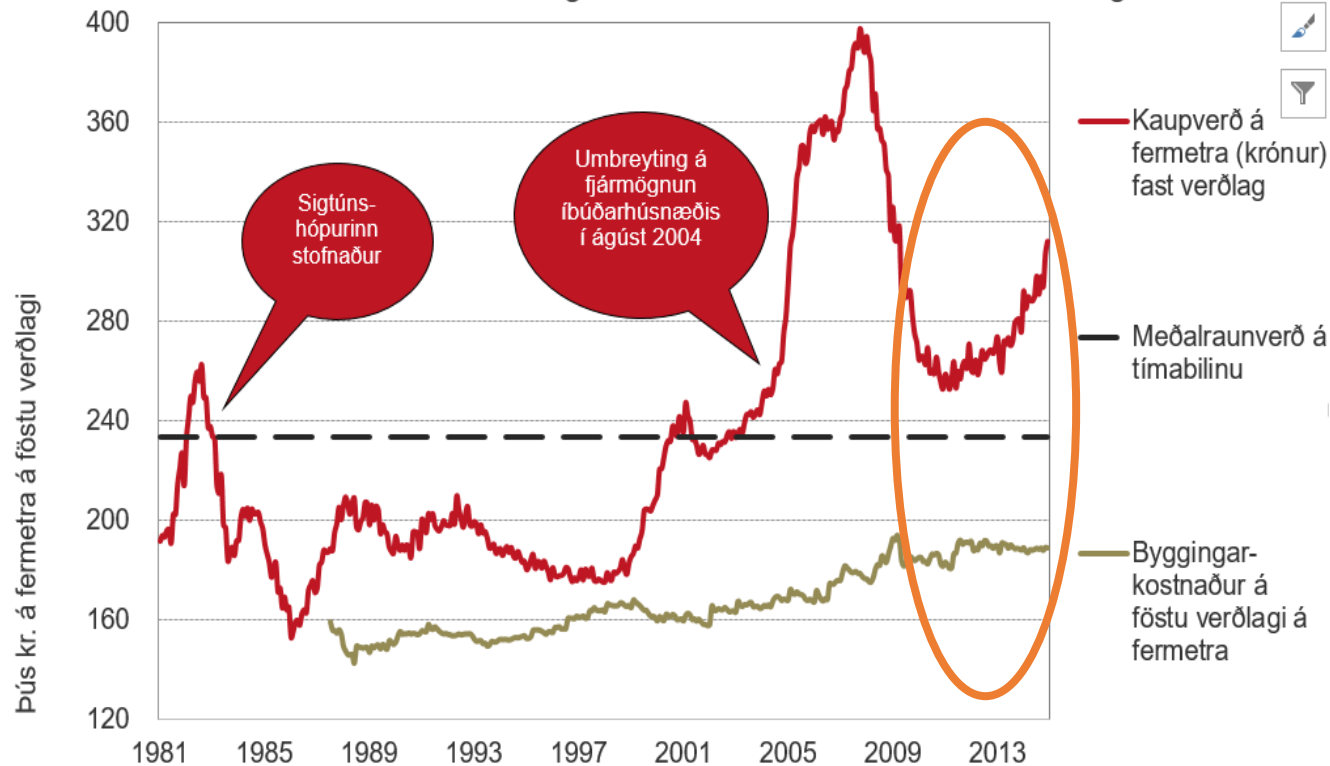
Heimild: Þjóðskrár Íslands

[Opna á DataMarket](#)

Þróun byggingakostnaðar og kaupverðs á fermetra

- Á föstu verðlagi hefur byggingakostnaður verið nokkuð stöðugur frá hruni en kaupverð hækkað

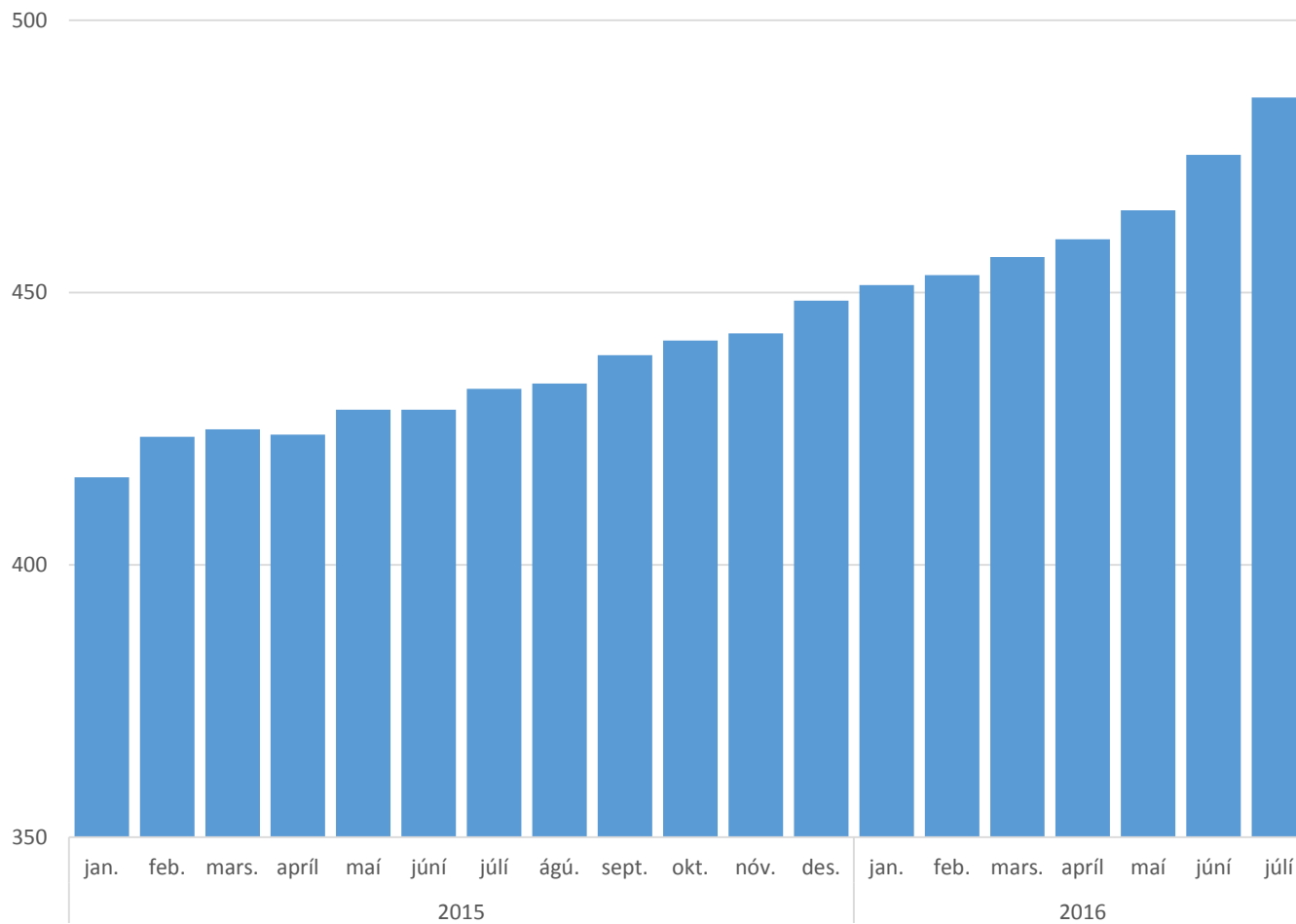
Íbúðaverð á föstu verðlagi frá 1981 til 2014 m.v. VNV - mánaðargildi



Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 2015 og 6 mán. 2016

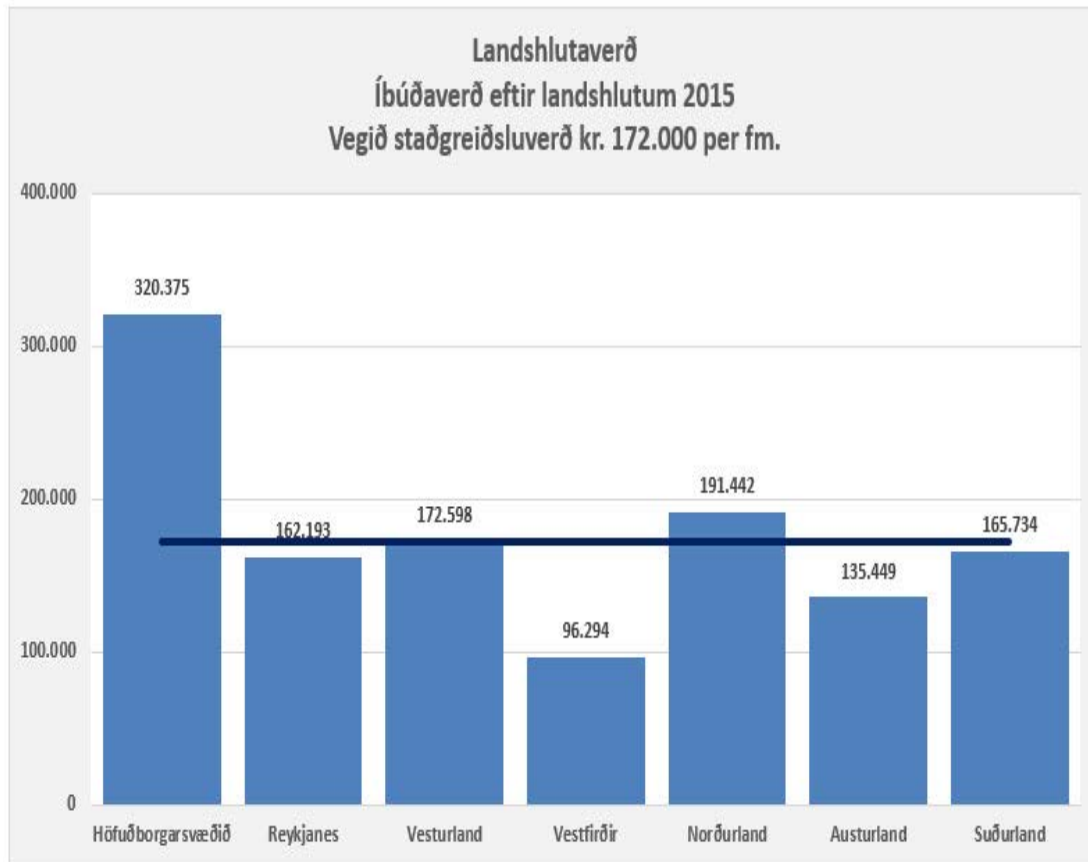
Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

Heimild: Þjóðskrá



Söluverð fastigna á landinu öllu

Á grafinu hér fyrir neðan er meðal staðgreiðsluverð á m² eftir landshlutum.



VERÐSJÁ FASTEIGNA

Vissuþingargætt: Út veigðing málþáttur og smelli á „Skilja“ Leiðsúðunefur munu breyta fyrri neðan breitt.

Byggingarstíll: [Jan] 2018
 Lengd tímabils: [12 mánuðir]
 Staður: [Reykjavík]
 Tegund: [Félags]
 Byggingarár: [2008]
 Tí og með: [2018]
 [Skilja]

Verðsjá fasteignir breytir veigðingum um meðal staðgreiðsluverð samkvæmt kaupspenningum. Útþinging um verð staðgreiðslu veigðingum með læri en 10 kaupspenninga á ársi 2000 breyta ekki.

VERÐSJÁ FASTEIGNA Reykjavík um 1000

Staður:	Reykjavík	Tegund:	Félags
Tímabili:	janúar 2015 - desember 2015	Dagur:	05/06/2018
Núverandi		Framtíð	
Verðingur- stærð (m ²)	Fjöldi	Verðingur- stærð (m ²)	Fjöldi
2	41	2015	22.50
3	25	2015	24.70
4	34	2015	27.84
5	8	2015	31.80
6	10	2015	35.80
7	12	2015	39.80
8	14	2015	43.80
9	16	2015	47.80
10	18	2015	51.80
11	20	2015	55.80
12	22	2015	59.80
13	24	2015	63.80
14	26	2015	67.80
15	28	2015	71.80
16	30	2015	75.80
17	32	2015	79.80
18	34	2015	83.80
19	36	2015	87.80
20	38	2015	91.80
21	40	2015	95.80
22	42	2015	99.80
23	44	2015	103.80
24	46	2015	107.80
25	48	2015	111.80
26	50	2015	115.80
27	52	2015	119.80
28	54	2015	123.80
29	56	2015	127.80
30	58	2015	131.80
31	60	2015	135.80
32	62	2015	139.80
33	64	2015	143.80
34	66	2015	147.80
35	68	2015	151.80
36	70	2015	155.80
37	72	2015	159.80
38	74	2015	163.80
39	76	2015	167.80
40	78	2015	171.80
41	80	2015	175.80
42	82	2015	179.80
43	84	2015	183.80
44	86	2015	187.80
45	88	2015	191.80
46	90	2015	195.80
47	92	2015	199.80
48	94	2015	203.80
49	96	2015	207.80
50	98	2015	211.80
51	100	2015	215.80
52	102	2015	219.80
53	104	2015	223.80
54	106	2015	227.80
55	108	2015	231.80
56	110	2015	235.80
57	112	2015	239.80
58	114	2015	243.80
59	116	2015	247.80
60	118	2015	251.80
61	120	2015	255.80
62	122	2015	259.80
63	124	2015	263.80
64	126	2015	267.80
65	128	2015	271.80
66	130	2015	275.80
67	132	2015	279.80
68	134	2015	283.80
69	136	2015	287.80
70	138	2015	291.80
71	140	2015	295.80
72	142	2015	299.80
73	144	2015	303.80
74	146	2015	307.80
75	148	2015	311.80
76	150	2015	315.80
77	152	2015	319.80
78	154	2015	323.80
79	156	2015	327.80
80	158	2015	331.80
81	160	2015	335.80
82	162	2015	339.80
83	164	2015	343.80
84	166	2015	347.80
85	168	2015	351.80
86	170	2015	355.80
87	172	2015	359.80
88	174	2015	363.80
89	176	2015	367.80
90	178	2015	371.80
91	180	2015	375.80
92	182	2015	379.80
93	184	2015	383.80
94	186	2015	387.80
95	188	2015	391.80
96	190	2015	395.80
97	192	2015	399.80
98	194	2015	403.80
99	196	2015	407.80
100	198	2015	411.80
101	200	2015	415.80
102	202	2015	419.80
103	204	2015	423.80
104	206	2015	427.80
105	208	2015	431.80
106	210	2015	435.80
107	212	2015	439.80
108	214	2015	443.80
109	216	2015	447.80
110	218	2015	451.80
111	220	2015	455.80
112	222	2015	459.80
113	224	2015	463.80
114	226	2015	467.80
115	228	2015	471.80
116	230	2015	475.80
117	232	2015	479.80
118	234	2015	483.80
119	236	2015	487.80
120	238	2015	491.80
121	240	2015	495.80
122	242	2015	499.80
123	244	2015	503.80
124	246	2015	507.80
125	248	2015	511.80
126	250	2015	515.80
127	252	2015	519.80
128	254	2015	523.80
129	256	2015	527.80
130	258	2015	531.80
131	260	2015	535.80
132	262	2015	539.80
133	264	2015	543.80
134	266	2015	547.80
135	268	2015	551.80
136	270	2015	555.80
137	272	2015	559.80
138	274	2015	563.80
139	276	2015	567.80
140	278	2015	571.80
141	280	2015	575.80
142	282	2015	579.80
143	284	2015	583.80
144	286	2015	587.80
145	288	2015	591.80
146	290	2015	595.80
147	292	2015	599.80
148	294	2015	603.80
149	296	2015	607.80
150	298	2015	611.80
151	300	2015	615.80
152	302	2015	619.80
153	304	2015	623.80
154	306	2015	627.80
155	308	2015	631.80
156	310	2015	635.80
157	312	2015	639.80
158	314	2015	643.80
159	316	2015	647.80
160	318	2015	651.80
161	320	2015	655.80
162	322	2015	659.80
163	324	2015	663.80
164	326	2015	667.80
165	328	2015	671.80
166	330	2015	675.80
167	332	2015	679.80
168	334	2015	683.80
169	336	2015	687.80
170	338	2015	691.80
171	340	2015	695.80
172	342	2015	699.80
173	344	2015	703.80
174	346	2015	707.80
175	348	2015	711.80
176	350	2015	715.80
177	352	2015	719.80
178	354	2015	723.80
179	356	2015	727.80
180	358	2015	731.80
181	360	2015	735.80
182	362	2015	739.80
183	364	2015	743.80
184	366	2015	747.80
185	368	2015	751.80
186	370	2015	755.80
187	372	2015	759.80
188	374	2015	763.80
189	376	2015	767.80
190	378	2015	771.80
191	380	2015	775.80
192	382	2015	779.80
193	384	2015	783.80
194	386	2015	787.80
195	388	2015	791.80
196	390	2015	795.80
197	392	2015	799.80
198	394	2015	803.80
199	396	2015	807.80
200	398	2015	811.80
201	400	2015	815.80
202	402	2015	819.80
203	404	2015	823.80
204	406	2015	827.80
205	408	2015	831.80
206	410	2015	835.80
207	412	2015	839.80
208	414	2015	843.80
209	416	2015	847.80
210	418	2015	851.80
211	420	2015	855.80
212	422	2015	859.80
213	424	2015	863.80
214	426	2015	867.80
215	428	2015	871.80
216	430	2015	875.80
217	432	2015	879.80
218	434	2015	883.80
219	436	2015	887.80
220	438	2015	891.80
221	440	2015	895.80
222	442	2015	899.80
223	444	2015	903.80
224	446	2015	907.80
225	448	2015	911.80
226	450	2015	915.80
227	452	2015	919.80
228	454	2015	923.80
229	456	2015	927.80
230	458	2015	931.80
231	460	2015	935.80
232	462	2015	939.80
233	464	2015	943.80
234	466	2015	947.80
235	468	2015	951.80
236	470	2015	955.80
237	472	2015	959.80
238	474	2015	963.80
239	476	2015	967.8

Verðmyndum og samantekin byggingakostnaður

Þeir þættir sem veða skýrast í verðmyndun á íbúðum eru:

- Lóð
- Hönnun
- Eftirlit
- Byggingakostnaður
- Fjármögnun
- Sala, þóknanir og annar kostnaður
- Álagning

Aðrir áhrifavaldar í verðmyndum eru:

- Framboð af húsnæði
- Eftirspurn
- Framboð af byggingahæfum lóðum
- Staðsetning
- Skipulagsskilmálar
- Hönnun
- Lánakjör
- Útleiga til ferðamanna

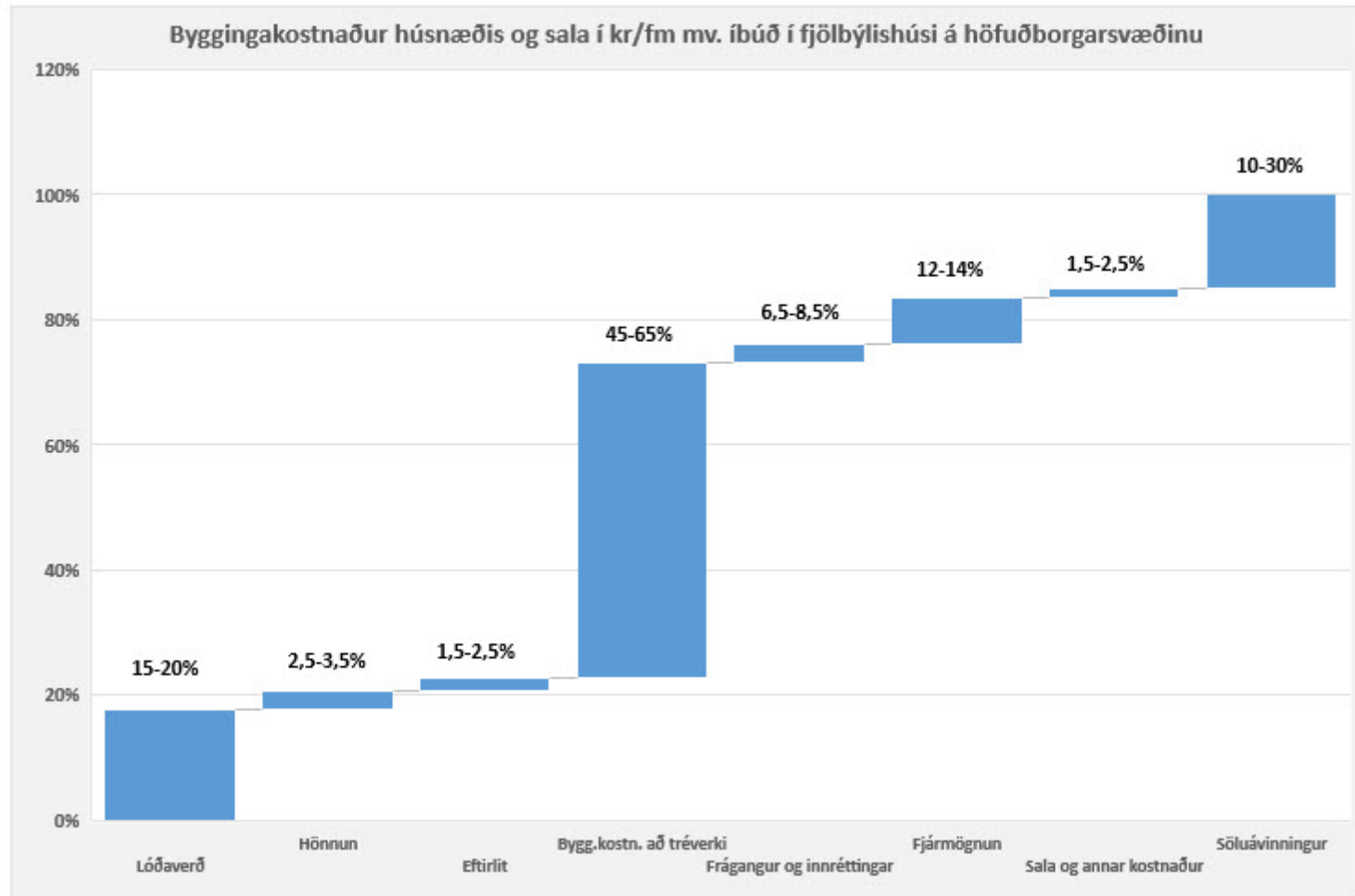
Breytilegt milli svæða

- Verð lóðar
- Fjármögnun
- Framboð
- Eftirspurn
- Söluálagning sem ræðst af framboði/eftirspurn

Annað

- Hráefnisverð
- Olíuverð (plast og fl)

Samtals byggingarkostnaður per fm. Samantekin nokkur dæmi af höfuðborgarsvæðinu

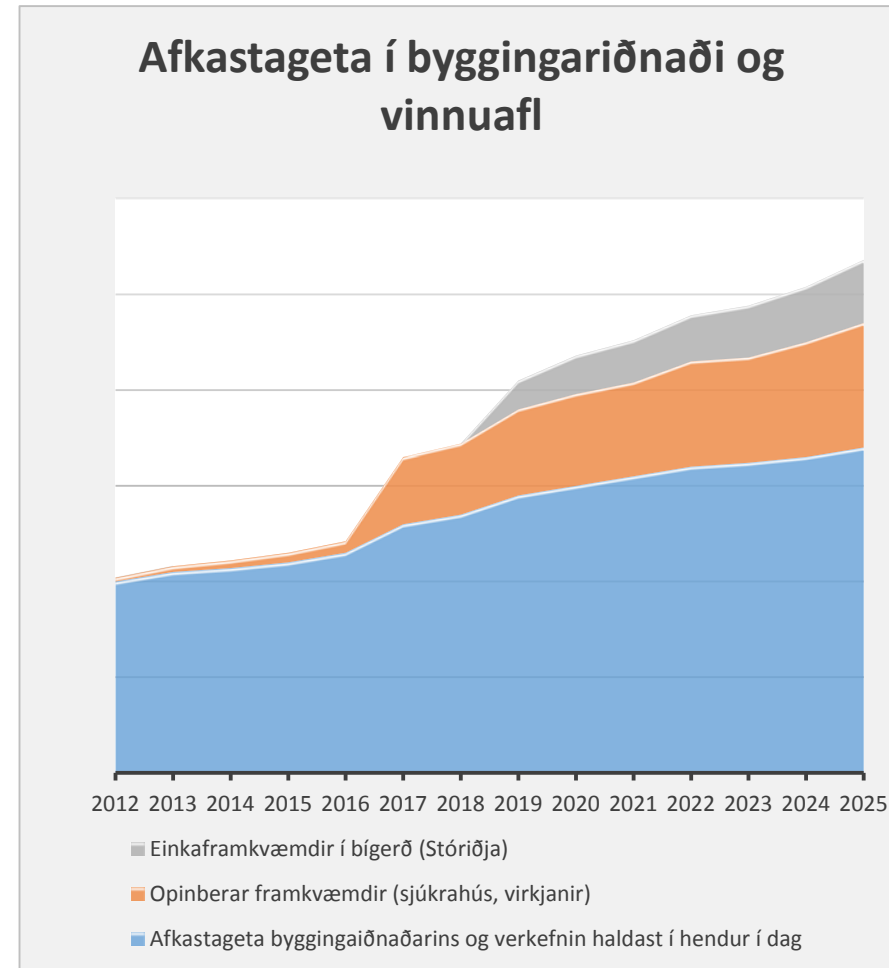


Breytur sem hafa áhrif á íbúðaverð

- Þegar litið er til þeirra þátta sem ættu að kosta svipað allsstaðar á landinu, eru það:
 - Hönnun 2,5 – 3,5%
 - Eftirlit 1,5 – 2,5%
 - Framkvæmdakostnaður 45 – 65%
 - Sölulaun og kostnaður 1,5 - 2,5%
- Þeir liðir sem eru umtalsvert breytilegir eru:
 - Lóðaverð
 - Kostnaður við lóðir á landinu eru frá 0 krónum og uppí 110.000 fyrir óbyggðan fermeter
 - Skipulagsskilmálar
 - Kvaðir um bílastæðakjallara, greiðslur fyrir að sleppa bílastæðum og fl.
 - Fjármögnun
 - Fjármagn á byggingatíma getur farið í 12 – 14% af heildarkostnaði framkvæmdar skv. sl
 - Söluávinningur, Álagning
 - Verulega breytilegur eftir staðsetningu

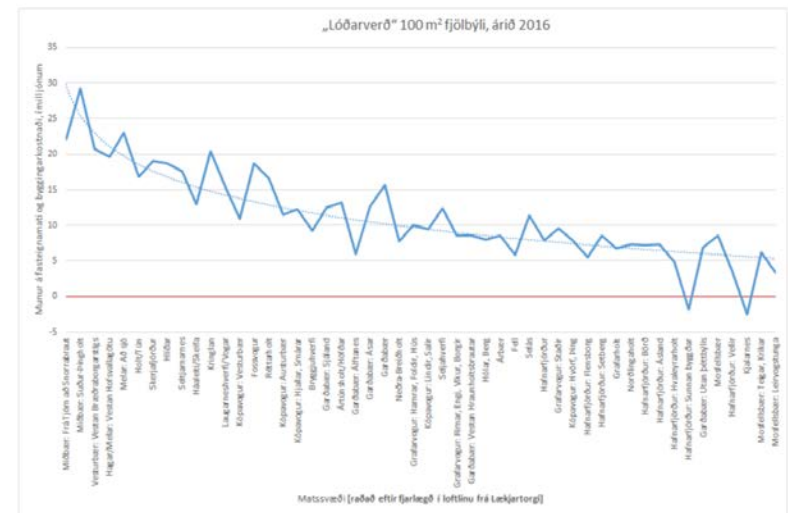
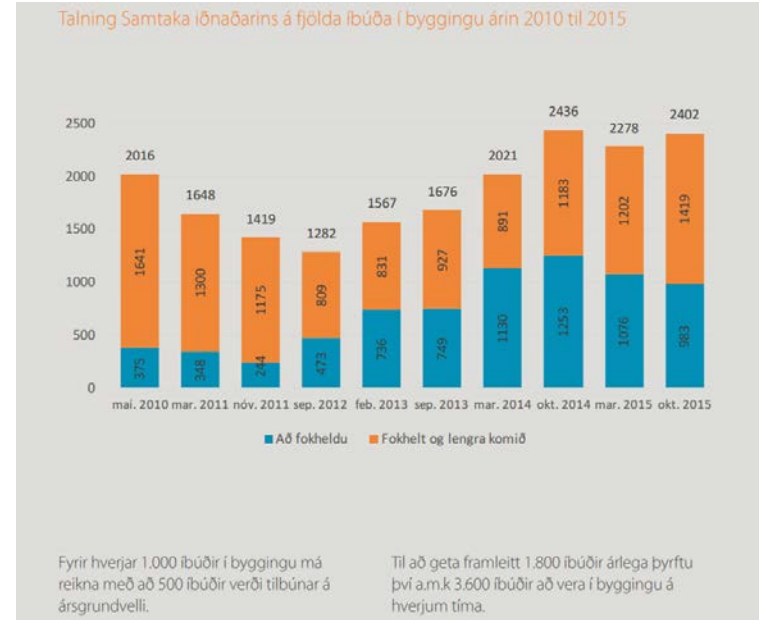
Þróun framkvæmdakostnaðar

- Ekki er líklegt að lækkun verði á framkvæmdakostnaði eða tengdum þáttum vegna fyrirséðrar verkefnastöðu á næstu misserum og þá hvort sem litið er til hönnunar eða framkvæmdar
- Söluávinningsspátturinn mun ávalt fylgja framboði og eftirspurn meira framboð og fleiri íbúðir sem byggjast þá lækkar álagninginn
- Þrátt fyrir margar mögulegar lausnir s.s. hagstæð innkaup á verksmiðjuframleiddu húsnæði er markaðsverð íbúða á viðkomandi svæði alltaf ráðandi



Þörf, framboð og gjöld

- Byggja þarf 10.000 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á næstu 3 árum skv. Sl eða 3300 á ári. Eru 2586 í (mars 2016) Fyrirvari
- Vöntun er á byggingarhæfum lóðum til sölu á höfuðborgarsvæðinu og því nær miðbænum því meiri þörf.
- Ef til stendur að þetta byggð á höfuðborgarsvæðinu þá þurfa þær áætlanir að birtast í heild sinni, ekki síðar en strax.
- Skoða þarf verðlagningu lóða „Innviðagjöld“. Nauðsynlegt er fyrir íbúa og verktaka að geta fengið lóðir á réttu og sanngjörnu verði og tryggja um leið nauðsynlegar tekjur til sveitarfélaga vegna uppbyggingu innviða
- Gjaldskrár þurfa að vera skýrar og forsendur fyrirbyggjandi



Mynd 3. Lóðarverð fyrir 100 fermetra íbúð árið 2016.

Lausnir

- Hafa ávalt til lausar byggingahæfar lóðir af töluverðu magni fyrir allar gerðir húsnæðis tilbúna. Algjört lykiltríði.
- Álagning seljanda verður að lækka og það mun ekki gerast nema með meira framboði lóða og íbúða
- Stilla verði lóða í hóf. Gjaldskrár þurfa að vera skýrar og gagnsæjar og forsendur fyrirliggjandi s.b.r „Innviðagjöld“
- Gæta þarf að því að skipulagsskilmálar séu ekki óþarflega íþyngjandi og kostnaðarvaldandi. Flýta skipulagsferlum, endurskoða skilmála
- Auka framlegð og nýsköpun í framkvæmdahluta ásamt t.d. verksmiðjuframleiðslu
- Horfa til nýrra leiða við framkvæmdafjármögnun, og lána enn frekar til bygginga leiguíbúða. Yfirfara greiðsluflæði og fl.
- Halda áfram að aðlaga reglugerð og bæta. Síðustu breytingar ágætar en geta gengið lengra
- Heimila breytingar á einbýlum í tvíbýli í þegar byggðum hverfum og nýta betur nú þegar byggt húsnæði
- Bæta réttarstöðu leigusala og tryggja rétt þeirra fyrir vanskilum en stór hópur vill ekki leigja húsnæði frá sér vegna hræðslu við að sitja uppi með leigutaka
- Heimila lokaúttektir á „íbúðarhæfu“ húsnæði en ekki fullkláruðu
- Að vaxtakjör vegna íbúðarkaupa verði sambærileg við norðurlönd

Hannes Frímann Sigurðsson
Íslenski byggingavettvangurinn
Netfang: hannesfrimann@si.is
Sími: +354 821 8338