

Áhrif lóðaverðs og lóðaframboðs á íbúðamarkaðinn

Almar Guðmundsson
framkvæmdastjóri SI

VANDAÐ – HAGKVÆMT – HRATT
Staðan og næstu skref

Íslenski byggingavettvangurinn og velferðaráðuneytið
Grand Hótel Reykjavík 8. september

Um íbúðamarkaðinn

- ✓ Húsnæði er grunnþörf – allir verða búa einhversstaðar
- ✓ Húsnæði er verðmætasta eignin okkar
- ✓ Húsnæðisskortur og erfiðleikar við að komast inn á markaðinn kemur við alla einhverntíma á lífsleiðinni
- ✓ 88% aðspurða telur að stjórnmalaflokkar eiga að leggja mikla áherslu á húsnæðismál í kjölfar kosninga
- ✓ Húsnæði er lífshjálpmál
- ✓ Bygging íbúðarhúsnæðis líka hagsmunamál iðnaðarins

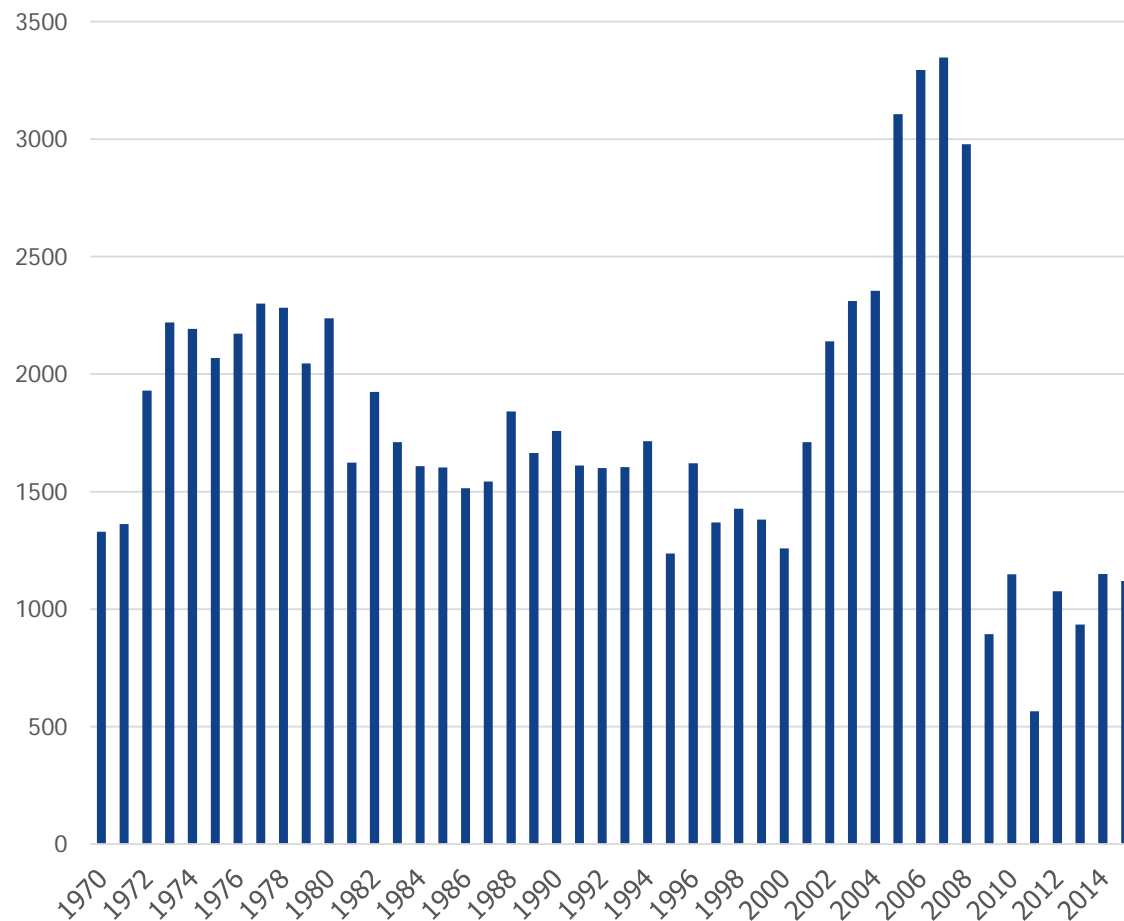
Byggingariðnaður

- ✓ Byggingariðnaður og mannvirkjagerð er veigamikil atvinnugrein í landinu – er drifkraftur fjárfestinga og efnahagsumsvifa.
- ✓ Að jafnaði hafa um **10-12** þúsund manns starfað í byggingariðnaði síðustu ár en sveiflur hafa verið miklar, ekki síst vegna mikilla breytinga í íbúðarbyggingum
- ✓ Reikna má með að um **6-7** þúsund manns hafa atvinnu af því að byggja íbúðarhúsnæði
- ✓ Hluttur greinarinnar í landsframleiðslu er um **7%**
- ✓ Samtök iðnaðarins leggja því mikla áherslu á að starfsumhverfi greinarinnar sé hagfellt

Er húsnæðisskortur?

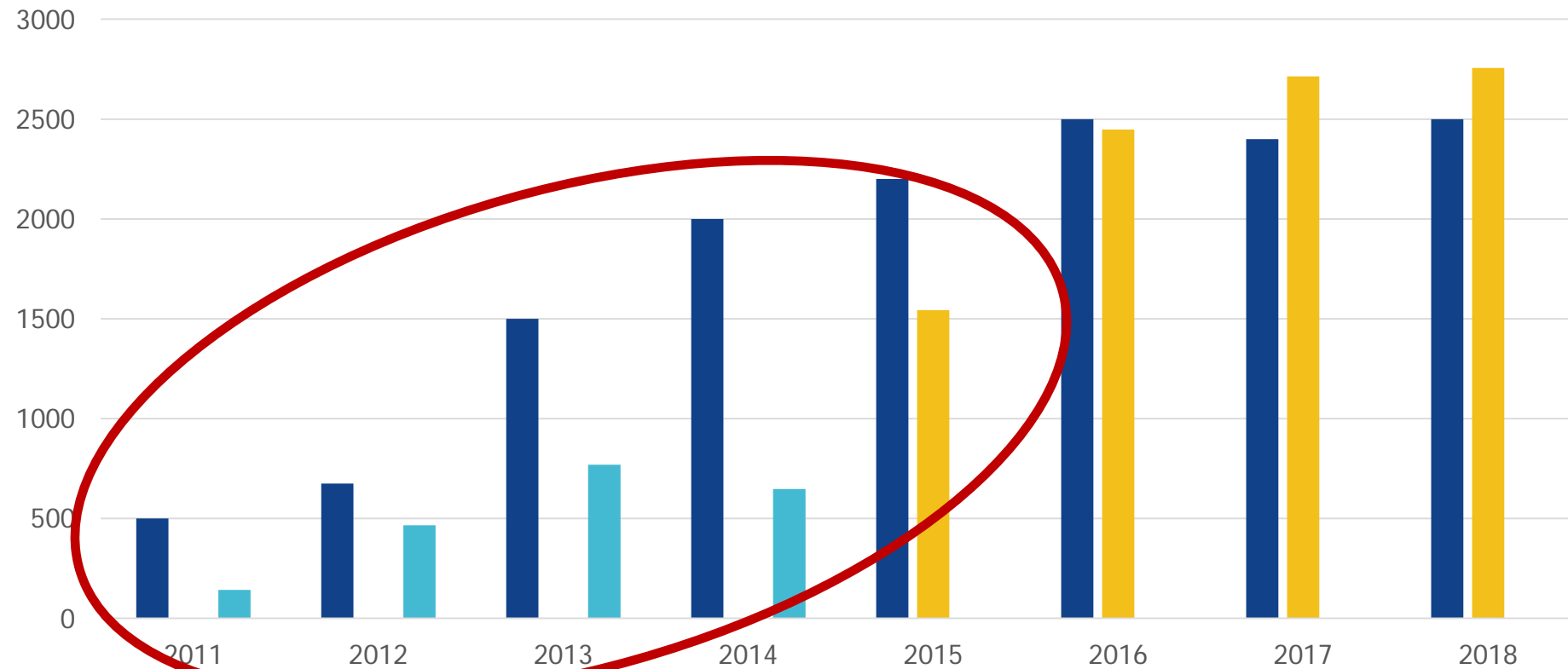
- ✓ Síðan 1970 hefur að jafnaði verið hafin bygging á og lokið við tæplega **1800** íbúðir árlega
- ✓ Undirliggjandi þörf á næstu árum er **1500-1800** íbúðir á hverju ári.
- ✓ Það eru **6-7** íbúðir á dag alla virka daga ársins
- ✓ Uppsöfnuð þörf sökum lítillar íbúðafjárfestinga síðustu ár er **2500-3000** íbúðir.
- ✓ Hvaða kraftar eru að hreyfa þessum markaði?

Fjöldi fullgerðra íbúða á öllu landinu 1970-2015



Heimild: Hagstofa Íslands

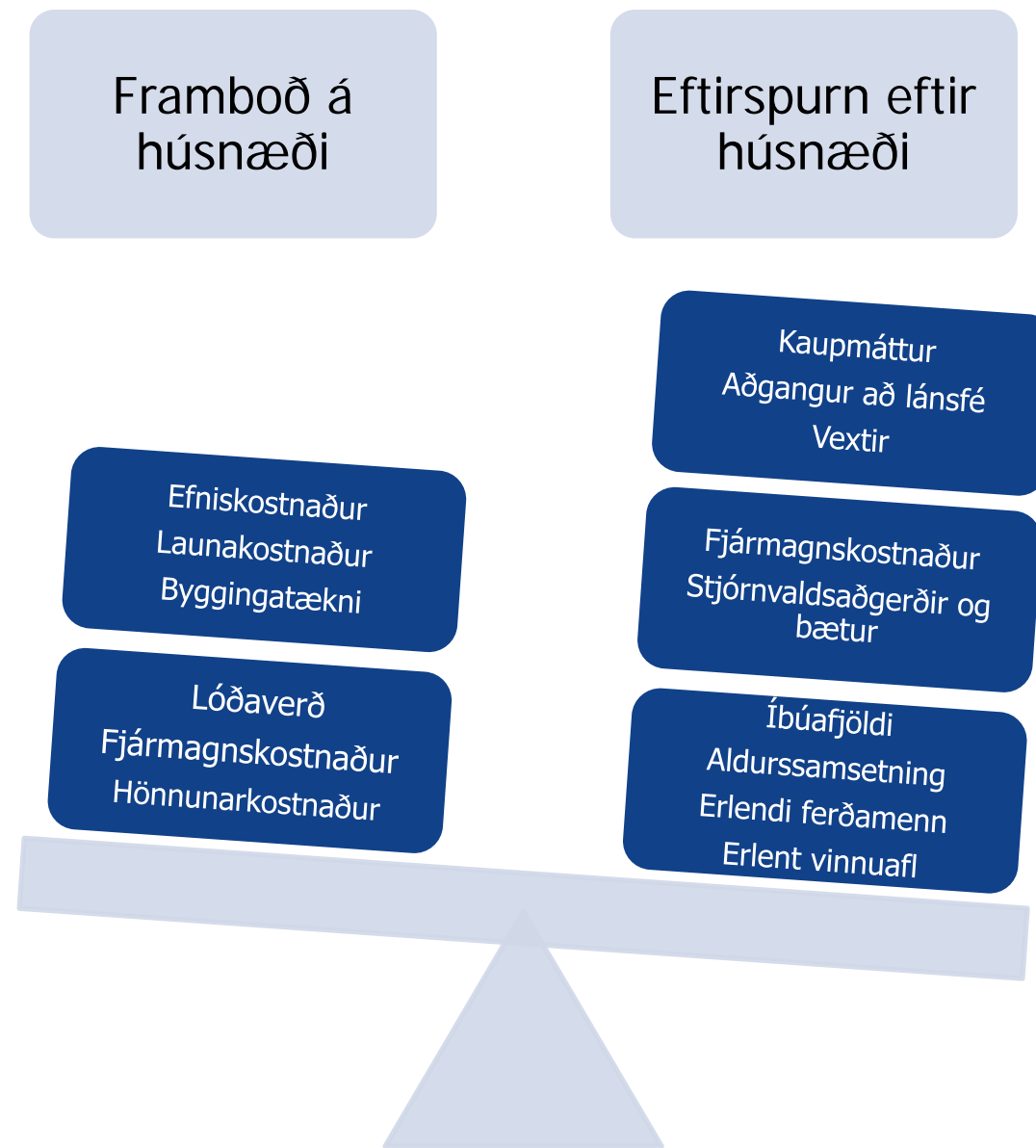
Uppsöfnuð þörf á íbúðum



- Árleg íbúðarþörf að mati SI m.a. út frá lýðfræðilegri þróun
- Fjöldi íbúða sem hafin verður bygging á út frá talningu og mati SI
- Fjöldi íbúða sem hafin var bygging á samkvæmt Hagstofu

- ✓ Augljósar vísbendingar eru um skort og spennu á markaði
- ✓ Hækkandi húsnæðisverð
- ✓ Spenna á leigumarkaði
- ✓ Vandræði ungs fólks á fasteignamarkaði
- ✓ Fjölgun ferðamanna
- ✓ Aukin kaupmáttur, lægri vextir á lánum

- ✓ Skoðum framboðshliðina – hún snýr að að okkar mönnum:



Framboð og eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er flókið samspil margra þátta

Framboð

Efniskostnaður við hús

Byggingatækni

Laun

Lóðaverð (lóðaframboð)

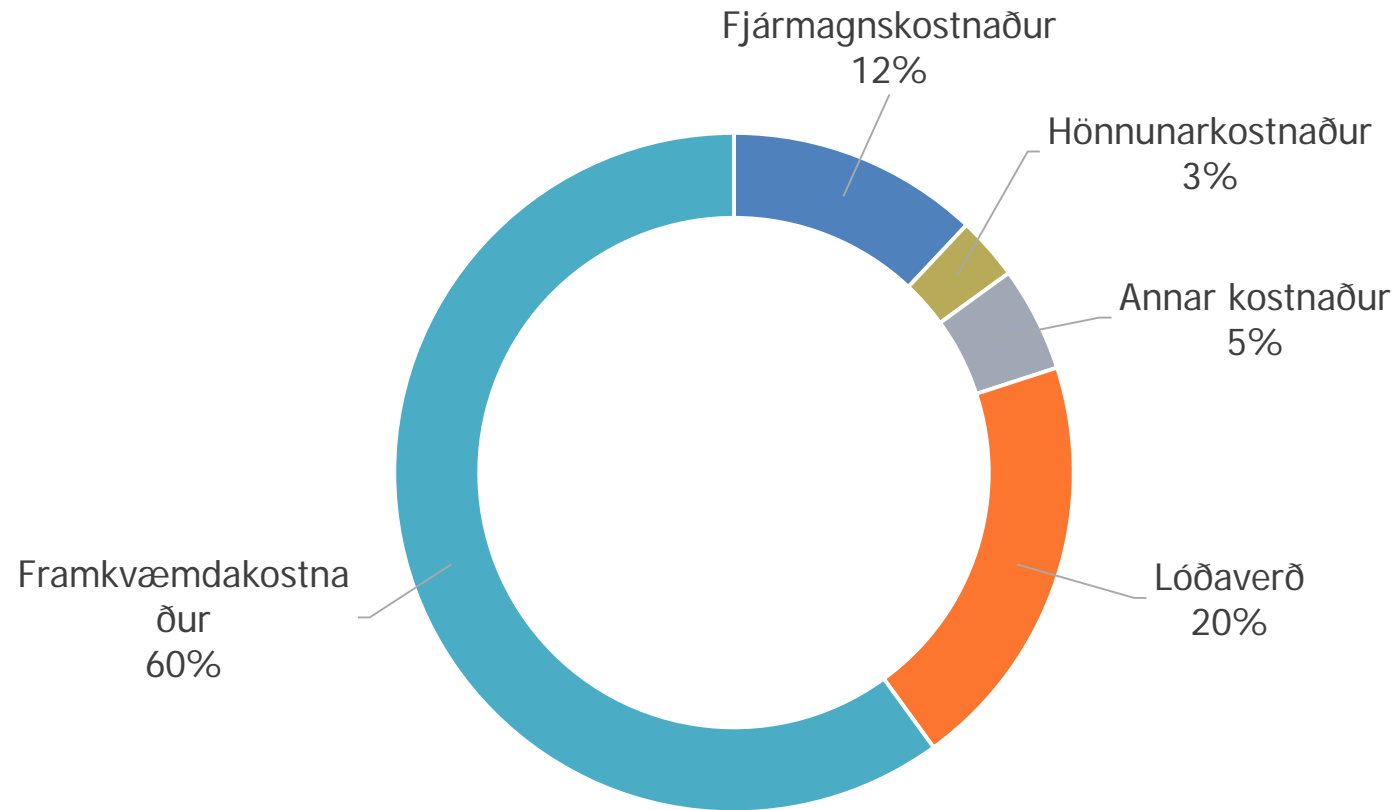
Fjármagnskostnaður

Hönnunarkostnaður

Samspil þessara þátta ákvarða hvort og hvernig húsnæði byggingaverktakar byggja

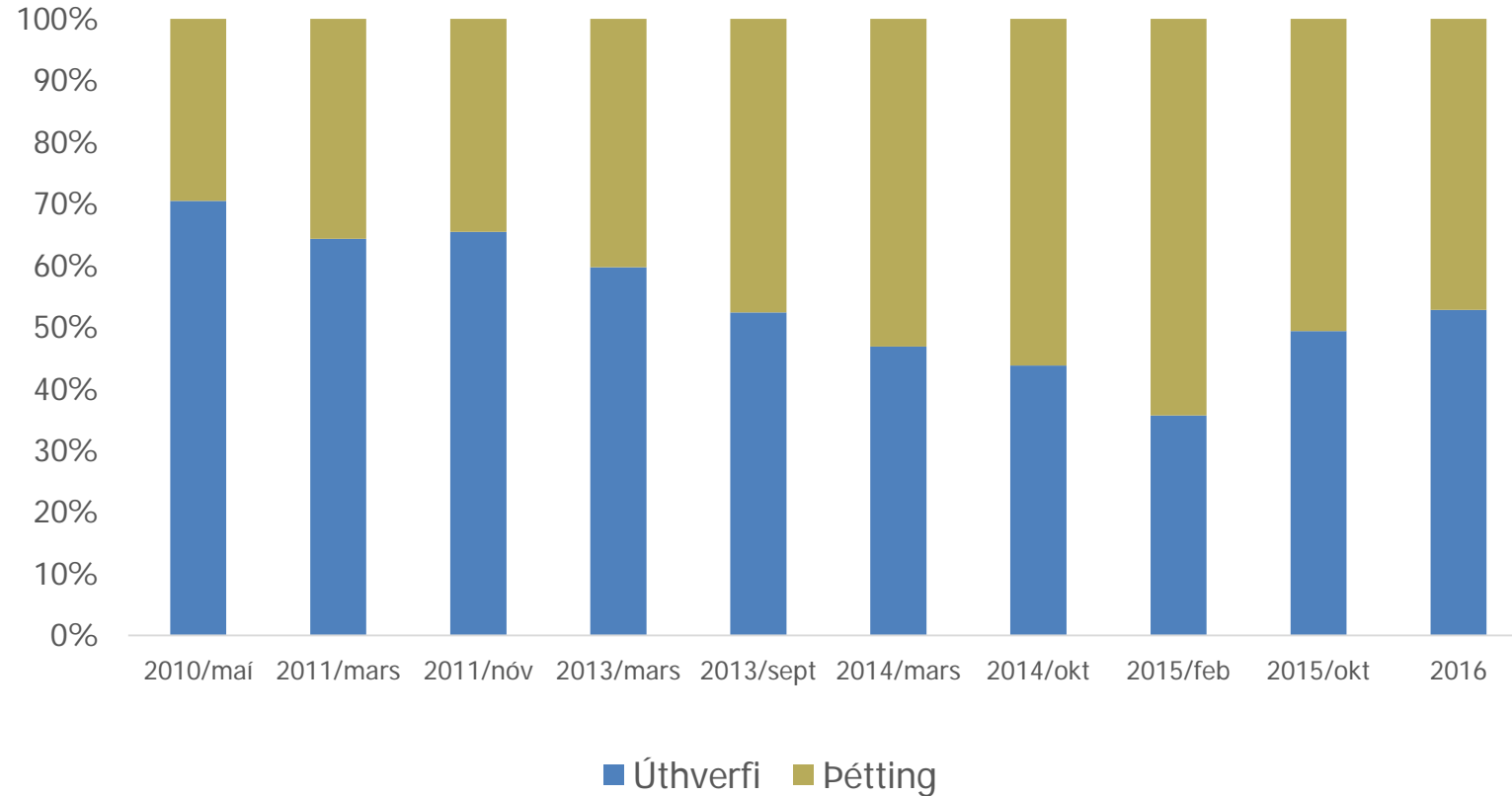
Mat þeirra á eftirspurn og þörfum markaðarins er lykilatriði

Hlutfallsleg skipting heildarbyggingarkostnaðar byggt á gögnum Hannarr og áætlun SI



Þétting byggðar er aðalstefið í uppbyggingu undanfarinna ára

Hlutfallsleg skipting íbúða í byggingu milli úthverfa og „þéttingar“



Áhersla á þéttingu byggðar leiðir til dýrari eininga en ella

- ✓ Þéttingarverkefni eru óhjákvæmilega á dýrari svæðum
 - ✓ Dýrari uppkaup húsnæðis á frjálsum markaði, enda dýrari svæði
 - ✓ Verðlagning lóða í þéttingu sem sveitarfélög selja lúta sömu lögmálum
 - ✓ Skipulagskröfur og nánd leiða einnig til dýrari eininga en ella
- ✓ Uppbygging í útjaðri byggðar hefur augljósa kosti, sé markmiðið að bjóða eins hagkvæmt húsnæði og kostur er
- ✓ Á undanförunum árum hefur um 30-50% af framboði verið í útjaðri höfuðborgarsvæðisins
- ✓ Framundan er enn meiri þétting árin 2017 og 2018 skv mati SI
 - ✓ Nánast allt framboð í Reykjavík og Kópavogi á þéttingarreitum
 - ✓ Hafnarfjörður og Mosfellsbær að miklu leyti í uppbyggingu í útjaðri
 - ✓ Í heildina er framundan mikil þéttingaráhersla

Er skortur á lóðum?

- ✓ Stutta svarið er **já**
- ✓ Lóðaskortur er einn stærsti þátturinn í hækkuðu lóðaverði að mati SI
- ✓ Bæði við einkaaðila og sveitarfélög að sakast en skyldur hinnar síðarnefndu eru aðrar og meiri
- ✓ Sveitafélög hafa mikil áhrif á framboð og verð á lóðum
- ✓ Umhugsunarefni með hvaða hætti sveitarfélög ætla tryggja eðlilegt framboð lóða í markaðsdrifnu umhverfi
- ✓ En þetta er ekki bara lóðaframboð og lóðaverð.....

Lóðaverð hækkar um 508% á 12 árum

Leyfisgjöld, lóðaverð og fjármagnskostnaður eru í heildina um 30% af söluverði eigna. Forstöðu-

TRAUSTI HAFLIDASON
trausti@vb.is

í kynningu sem borgaryfirvöld í Reykjavík héldu í

hefði verið byggt af nýjum íbúðum á síðustu 6 til 7 árum. Afleiðingin væri sú að heilu kynslóðirnar, sem undir öllum eðlilegum kringumstæðum ættu að vera fluttar að heiman, væru það ekki.

Kópavogsbær sýndi þó viðleitni, sem er meira en aðrir hafa gert. Í dag er lóðaverð um 20% af söluverði eigna en hér áður fyrr var þetta hlutfall ekki svona hátt. Núna í apríl reiknuðum við hvert

svæðis í borginni. Einn borgaryfirvöld til dæmis í Vogalverfirnu, við Dug Súðavog. Þar þarf að rífa iðnaðarhúsnæði áður en uppbygging hefst.

Lóðaverð er bara hluti af því sem fer til sveitarfélagsins

- ✓ Félagsmenn SI sem byggja íbúðarhúsnæði upplifa mikið af nýrri gjöldtöku við nýbyggingar
- ✓ Til viðbótar við lóðagjöld leggst margt annað á:
 - ✓ Yfirferð hönnunargagna
 - ✓ Útektargjöld
 - ✓ Veitugjöld (alls fjögur ólík)
 - ✓ Áfangaútekt
 - ✓ Öryggisútekt
 - ✓ Umfjöllunargjald
 - ✓ Skipulagsgjald í lokin

Gjöld sem enginn botnar upp né niður í

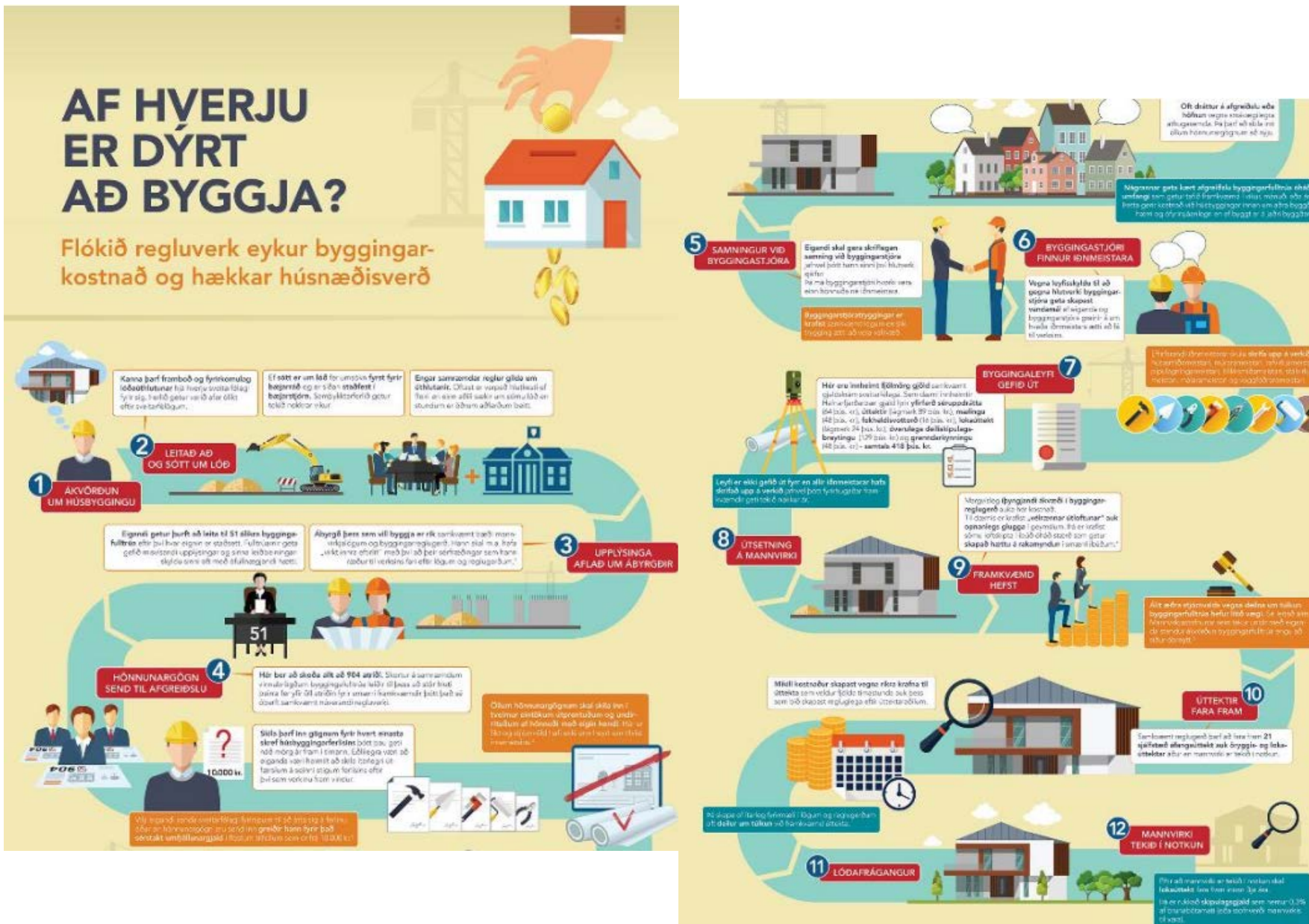
Ágúst Pétursson, formaður Meistarafélags iðnaðarmanna í Hafnarfirði, segir að vissulega þurfi að lækka lóðaverð ef mæta eigi þörf markaðarins fyrir litlar og ódýrar búðir.

„Síðan hafa lagst á okkur alls konar gjöld sem enginn botnar upp né niður í,“ segir Ágúst. „Þetta eru leyfisgjöld og gjöld fyrir úttektir og margt fleira. Það nýjasta er svokallað umfjöllunargjald. Ég þarf sem sagt að borga Hafnarfjarðarbæ 10 þúsund króna gjald ef ég sendi til dæmis skipulagsfulltrúa fyrirspurn. Rökin eru þau að það fari tími í að taka málið fyrir. Þetta er svona sambærilegt við það að ég myndi neita að taka við bréfi frá hægum nema hann borgaði mér sérstakt gjald því



Ágúst segir að það

Það er meira en að segja það að byggja.....



Niðurstaða

- ✓ Framboðshlið íbúðamarkaðar litast nú af sterkum þáttum
 - ✓ Það hefur verið byggt of lítið – uppsöfnuð þörf
 - ✓ Uppbygging er meiri til þéttingar en í útjaðri – þrýstingur á mun hærri einingaverð
 - ✓ Byggingarferlið er flókið og of margir flöskuhálsar innan þess
- ✓ Það er langtímaverkefni að aðlaga framboð – við þurfum:
 - ✓ Jafnt og stöðugt framboð
 - ✓ fjölbreyttar stærðir
 - ✓ Meiri uppbyggingu í útjaðrinum til að mæta kröfum um hagkvæmari einingar