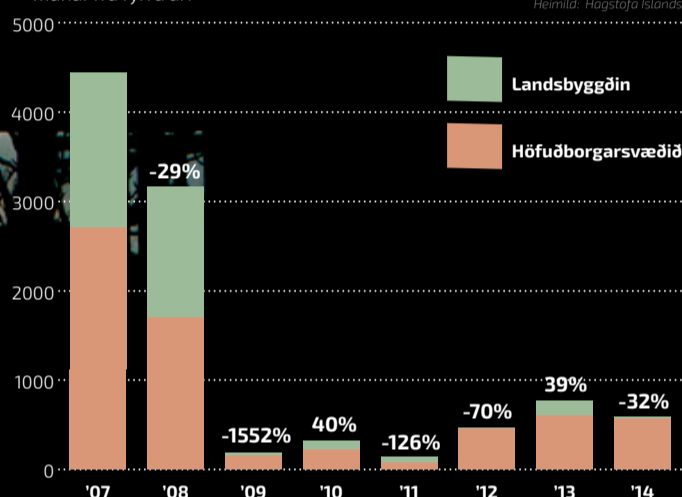




### Nýhafnar íbúðarbyggingar

— munur frá fyrra ári

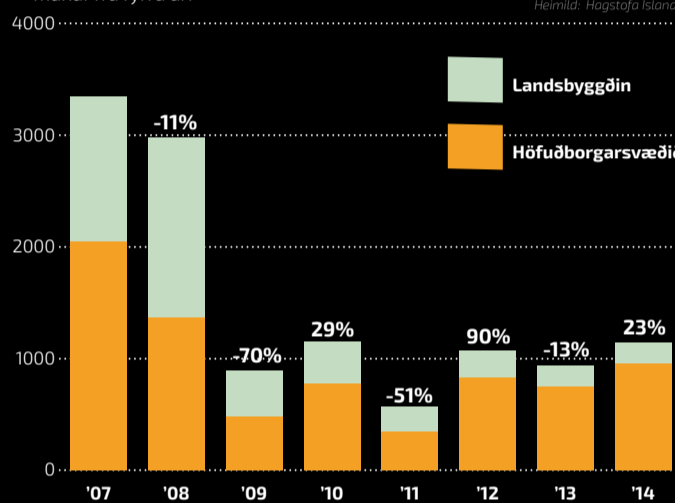
Heimild: Hagstofa Íslands



### Fullgerðar íbúðarbyggingar

— munur frá fyrra ári

Heimild: Hagstofa Íslands



Frankvæmdalán til verktaka eru nánast okurlán að mati forstöðumanns byggingarsviðs Samtaka iðnaðarins.

VB MYND/HAG

# Lóðaverð hækkar um 508% á 12 árum

Leyfisgjöld, lóðaverð og fjármagnskostnaður eru í heildina um 30% af söluverði eigna. Forstöðumaður byggingarsviðs Samtaka iðnaðarins segir að framkvæmdalán til verktaka beri nánast okurvexti. Nánast allt sé gert til að hækka verð á fasteignum. Sama lóðarverð er fyrir 55 fermetra íbúð og 150 fermetra íbúð. Frá 2004 til 2015 hefur lóðaverð í hverfi á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 508% reiknað á verðlagi ársins 2015.

TRAUSTI HAFLÍDASON  
trausti@vb.is

Í kynningu sem borgaryfirvöld í Reykjavík héldu í mars í fyrra var því spáð að á árinu 2014 yrði hafin bygging á 950 íbúðum. Það hefur alls ekki gengið eftir því samkvæmt tölum Hagstofunnar var samtals byrjað að byggja 570 íbúðir í fyrra og nær sú tala yfir allt höfuðborgarsvæðið.

Í Viðskiptablaðinu í síðustu viku var greint frá því að íbúðafjárfesting hefði dregist saman um 13,3% á fyrstu sex mánuðum ársins og 20,4% samanborið við 2. ársfjórðung í fyrra. Ari Skúlason, hagfræðingur hjá Landsbankanum, sagði að þessar tölur væru ekki glæsilegar heldur „eiginlega ótrúlegar“. Bjarni Már Gylfason, hagfræðingur hjá Samtökum iðnaðarins, tók í sama streng og sagði þennan samdrátt í íbúðafjárfestingu sérstakt áhyggjuefni. Hann sagði að þróun leigu- og fasteignaverðs, sem og umræðan á meðal ungs fólks, sýndi að það væri ofboðslega mikil undirliggjandi þörf fyrir húsnæði. Lítið

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. Það vantaði ódýrt húsnæði á markaðinn.

#### Sama verð fyrir 55 og 150 fermetra

Friðrik Á. Ólafsson, forstöðumaður byggingarsviðs Samtaka iðnaðarins, segir í samtali við Viðskiptablaðið að lóðarverð sé í dag þannig að verktakar freistist til að byggja stórar og dýrar íbúðir frekar en litlar og ódýrar.

„Ástæðan er sú að að í nánast í öllum sveitarfélögum er lóðarverð greitt per íbúð og þannig hefur það verið lengi,“ segir Friðrik. „Það er sem sagt sama lóðarverð fyrir 55 fermetra íbúð og 150 fermetra íbúð í flestum sveitarfélögum. Við höfum oftsinnis bent sveitarfélögum á hvað þetta er óskynsamlegt en nánast ekki fengið neinar undirtektir. Bæjaryfirvöld í Kópavogi breyttu þessu fyrirkomulagi reyndar lítillaga fyrir ári síðan. Eftir sem áður finnst okkur ekki hafa verið gengið nógu langt en

Kópavogsbær sýndi þó viðleitni, sem er meira en aðrir hafa gert.

Í dag er lóðarverð um 20% af söluverði eigna en hér áður fyrr var þetta hlutfall ekki svona hátt. Núna í apríl reiknuðum við hvert lóðarverð ætti að vera ef það hefði fylgt byggingarvísitölu og hvert raunverðið væri. Munurinn er gríðarlegur.“

Útreikningarnir miða við eitt hverfi í sveitarfélagi á höfuðborgarsvæðinu og sýna þróunina frá 2004 til 2015. Annars vegar sýna þeir hver hækkingin hefði orðið ef lóðarverð hefði fylgt byggingarvísitölu og hins vegar hver raunhækkingin er. Ef lóðarverð í þessu hverfi hefði fylgt byggingarvísitölu hefði það hækkað úr 470.000 krónum í 1.007.000 krónum eða um 114% en raunin er sú að í þessu hverfi hækkaði lóðarverð úr 470.000 krónum í 5.200.000 krónum eða um 1.006%. Á verðlagi ársins 2015 hefur lóðarverðið hækkað úr 855.000 krónum árið 2004 í 5.200.000 krónum á þessu ári eða um 508%.

Áhersla Reykjavíkurborgar í lóðamálum hefur verið á þéttingu byggðar og stór hluti af fyrirhuguðum byggingarlóðum er mið-

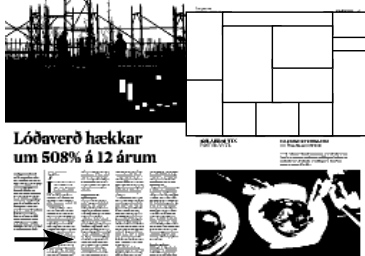
svæðis í borginni. Einnig hyggjast borgaryfirvöld til dæmis byggja í Vogahverfinu, við Dugguvog og Súðavog. Þar þarf að rífa niður iðnaðarhúsnæði áður en íbúðauppbygging hefst.

„Borgaryfirvöld tilkynntu nýlega að vegna þessara umfangsmiklu framkvæmda í Vogahverfinu þá yrði lagt sérstakt álag á lóðargjöld á svæðinu,“ segir Friðrik. „Íbúðirnar þarna munu því tæpast vera fyrir fyrstu íbúða kaupendur. Ég hef líka margoft bent ráðamönnum borgarinnar á að með því að þetta byggð og byggja í miðbænum sé ekki verið að mæta brýnustu þörfinni á fasteignamarkaðnum. Ég skil ekki hvernig það á að þjóna þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð því lóðarverðið er það stór þáttur í kostnaðinum. Það var alltaf sagt að ég væri að mála skrattann á vegginn en síðan kemur þessi tilkynning frá borginni sem sannar nákvæmlega það sem ég var að segja.“

#### Hlutdeild í góðærinu

Friðrik segir að til þess að mæta brýnustu þörfinni á markaðnum þurfi að flokka byggingarreglugerðina. Hann segir að til dæmis





96

## Ástæðan er sú að að í nánast í öllum sveitarfélögum er lóðarverð greitt per íbúð og þannig hefur það verið lengi.

væri hægt að hafa þrjá flokka, A, B, og C, þar sem minnstu kröfurnar um algilda hönnun væru gerðar í flokki C. Algild hönnun kveður til dæmis á um stærðir á göngum, snúningsradíusa fyrir hjólastóla og annað slíkt. „Ef þetta væri flokkað sérstaklega í reglugerðinni þá gætu ódýrustu lóðirnar verið í C-flokki, þar sem minni kröfur væru gerðar um rýmisstærðir. Sveitarfélögin gætu síðan þinglýst einhverju tilteknu fjölbýli, sem væri í til dæmis í flokki C og hugsað fyrir fyrstu íbúða kaupendur. Eins og staðan er núna eru gerðar minni kröfur varðandi rýmisstærðir í 55 fermetra íbúðum en að mínu mati ætti þetta að vera fyrir 90 fermetra íbúðir

## 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 bænum nema hann borgaði mér sérstakt gjald því það tekur auðvitað tíma fyrir mig að lesa bréfið og svara því. Þessi gjöld öll eru fyrir löngu komin út fyrir öll velsæmismörk.“

Ágúst segir að byggingarreglugerðin sé allt of stíf. „Það væri hægt að byggja miklu ódýrara ef það væri aðeins vikið frá þessum reglum í einhverjum tilvikum. Ég nefni til dæmis kröfur um algilda hönnun og auknar rýmiskröfur. Það er alltaf verið að tala um gæði íbúða en það eru líka gæði að geta einfaldlega komist í sína eigin íbúð. Kröfur um algilda hönnun hafa leitt til þess að kostnaður við byggingu íbúða eykst um 10 til 12%.“

og minni. Hér áður var miðað við að lóðarverð stæði undir veitugjöldum og gatnagerð í viðkomandi hverfi. Í uppsveiflunni fyrir hrun sögðust sveitarfélögin vilja fá hlutdeild í góðærinu og hækkuðu lóðarverð gríðarlega. Þau vildu að inni í lóðarverðinu væri reiknaður kostnaður vegna byggingar leik- og grunnskóla. Það voru þeirra rök fyrir hækkuninni. Eftir þetta útspl

sveitarfélögunna þá bentum við á ósanngirnina í þessu því hvers á fólk, sem búð er að koma upp sínum börnum og flytur í nýtt hverfi, að gjalda? Þetta er fólk sem borgar útsvar og kostnaður vegna byggingar þjónustu á borð við leik- og grunnskóla hefur alltaf verið í útsvarinu.“

Í tilfelli Reykjavíkurborgar þá á borgin vissulega lóðir til íbúða-



Ágúst segir að það hafi sannað sig að þeir sem hafi fengið ódýrar lóðir hafi byggt ódýrari íbúðir. „Menn halda alltaf að verktakinn reyni að taka mismuninn allan í vasann en það er alrangt. Það er geysilegur ávinningur fyrir verktaka að selja sem fyrst til að minnka fjármagnskostnaðinn. Ef þeir bjóða ódýrar íbúðir þá renna þær út. Ég veit dæmi um verktaka í Hafnarfirði sem nýlega bauð mjög ódýrar íbúðir til sölu og hann seldi 20 íbúðir á einum og hálfum sólarhring.“

Ágúst segir að fjármagnskostnaðurinn sé allt of hár. „Hann er auðvitað misjafn eftir því hvernig fyrirtækin standa. Um og yfir 10% vextir eru ekki óalgengir.“

uppbyggingar en einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu á fjölda lóða sem borgin á ekki, má þar til dæmis nefna Vogahverfið, sem nefnt hefur verið, sem og Hlíðarendahverfið í Vatnsmýri.

„Þær lóðir sem viðkomandi sveitarfélag á ekki eru sérstaklega erfiðar að því leyti að í þeim tilfellum getur sveitarfélagið ekki ráðið lóðarverðinu.“

Ef framkvæmdaðili kaupir lóð af einkaaðilum þá ræður markaðurinn verðinu og að sjálfsögðu fer það beint í íbúðaverðið.“

### Nánast okurlán

Friðrik segir að þegar allt sé tekið saman þá séu leyfisgjöld, lóðarverð og fjármagnskostnaður í heildina um 30% af söluverði eigna.

„Ef þessi gjöld og kostnaður væri lægri þá væri hægt að lækka framleiðslukostnaðinn og þar með íbúðaverð um ótrúlegar tölur. Við höfum mætt á fund með Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og bent á þetta en ekkert gerist. Það virðist sem allt sé gert til að hækka verð á fasteignum. Eitt lítið dæmi er að í dag er þetta meira að segja þannig að svalir eru komnar inn í fasteignamat en áður var bara litíð á þær sem kalt rými.“

Að sögn Friðriks er fjármagnskostnaður verktaka mjög mikill.

„Þessi framkvæmdalán eru í mörgum tilfellum nánast okurlán og því gríðarlega dýrt fyrir verktaka að sitja uppi með óseldar eignir enda hef ég heyrt að það sé aðeins farið að þrengja að mönnum. Vextirnir af þessum lánum eru miklu hærri en vextir sem einstaklingar fá í bönkum eða hjá Íbúðalánasjóði.“