



5. júní 2023

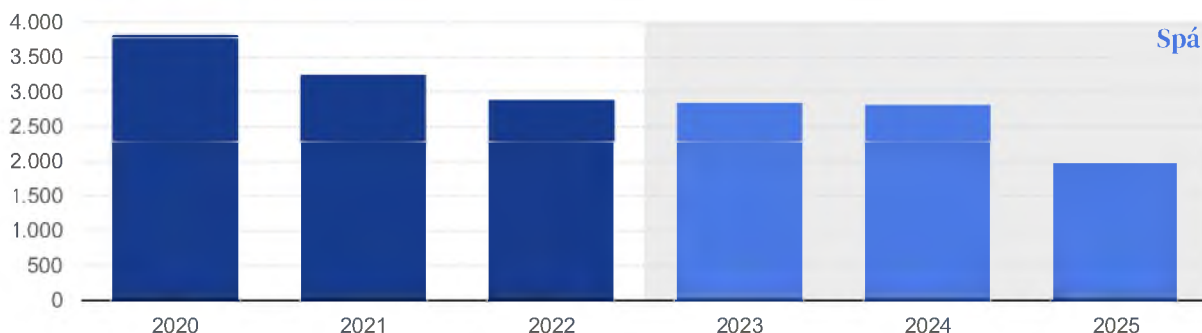
## ÓJAFNVÆGI Á ÍBÚÐAMARKAÐI

- Útlit er fyrir að ríflega 2.800 fullbúnar íbúðir komi inn á íbúðamarkaðinn í ár skv. nýrri spá HMS. Á næsta ári reiknar stofnunin með að fjöldinn verði álíka mikill. Ef spáin rætist er um að ræða nær þúsund íbúða fækkun frá því á árinu 2020 en þá var fjöldi fullbúinna íbúða ríflega 3.800.
- HMS spáir því að umtalsverður samdráttur verði í fjölda fullbúinna íbúða á milli árunna 2024 og 2025. Reiknar stofnunin með að tæplega 2 þúsund fullbúnar íbúðir komi inn á markaðinn 2026, eða nærri 30% færri en á árinu 2024.
- HMS reiknar með að ríflega 1.200 færri íbúðir komi fullbúnar inn á íbúðamarkaðinn á tímabilinu 2023-2025 samanborið við þá spá sem stofnunin birti með SI í október sl.á.
- Þarfagreining HMS og húsnæðisáætlanir sveitarfélaga gera ráð fyrir að það þurfi rétt um 4.000 fullbúnar íbúðir inn á markaðinn í ár og sama fjölda næstu tvö ár. Miðað við spá stofnunarinnar um fullbúnar íbúðir þá verður byggt undir íbúðapörf á þessum tíma sem nemur 4.360 íbúðum. Þá eykst ójafnvægið á milli fjölda fullbúinna íbúða og áætlaðrar þarfar eftir því sem líður á spátímann.
- Frá því að rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða til næstu tíu ára var undirritaður í júlí í fyrra hefur kostnaður við meðalíbúð hækkað um tæplega 7 m.kr. Fjármagnskostnaður við íbúðir hefur aukist um 3 m.kr. vegna hækkunar stýrivaxta Seðlabankans og lengri meðalsölutíma. Einnig hefur kostnaður við aðföng og vinnu við uppbyggingu íbúða hækkað um 2,6 m.kr. á þessum tíma. Síðast en ekki síst mun væntanleg lækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% auka kostnað við byggingu íbúða um 1,2-1,5 m.kr.
- Í talningu HMS á íbúðum í byggingu kemur fram að ríflega 1.700 íbúðir sem voru á framvindustigum 1, 2 og 4 í talningu HMS og SI í september sl. voru það einnig í nýjustu talningu HMS. Bendir það til þess að íbúðaframkvæmdir séu að stöðvast á þessum framkvæmdastigum. Skýrist það að mestu af hækkun kostnaðar við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.
- Útlán til byggingarfyritækja hafa aukist undanfarið. Sá útlánavöxtur hefur verið mistúlkaður sem merki um aukin umsvif í íbúðaruppbyggingu. Hið rétta er að aukningin skýrist af því að íbúðabyggingar eru að stöðvast í byggingarferlinu vegna hækkun vaxta og hratt vaxandi byggingakostnaðar.
- Minnkandi umsvif í uppbyggingu íbúða sjást skýrt í þróun íbúðafjárfestingar í þjóðhagsreikningum síðustu misseri. Á fyrsta árfjórðungi þessa árs drógust íbúðafjárfestingar saman um 14% frá sama ársfjórðungi í fyrra, metið á föstu verði. Nemur samdrátturinn 22% frá fyrsta ársfjórðungi 2021.
- Miðað við spá HMS um framboð fullbúinna íbúða er ólíklegt að markmið stjórnvalda um að 35 þúsund nýjar fullbúnar íbúðir á tímabilinu 2023-2032 náist, nema þau beiti sér og grípi á ákveðinn hátt inn í málið.
- Til að styðja við uppbyggingu íbúðahúsnæðis þarf að ráðast í markvissar aðgerðir. Í fyrsta lagi þarf að endurskoða áform um lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna fasteignaframkvæmda. Í öðru lagi þarf að gera hlutdeildarlán að raunhæfum kosti og setja meiri kraft í þá uppbyggingu. Í þriðja lagi þurfa sveitarfélög að stórauka framboð á byggingahæfum lóðum. Í fjórða lagi ættu sveitarfélögin að endurskoða fyrirkomulag á innheimtu gjalda áður en framkvæmdir hefjast. Síðast en ekki síst þarf samstillt átak ríkis, sveitarfélaga, Seðlabankans og aðila vinnumarkaðarins til að ná niður verðbólgu og verðbólguvæntingum en með því skapast grundvöllur fyrir lægri vöxtum.

## Samdráttur í fjölda nýrra íbúða

Útlit er fyrir að ríflega 2.800 fullbúnar íbúðir komi inn á íbúðamarkaðinn í ár. Á næsta ári er búist við að fjöldinn verði álíka mikill. Þetta er mat HMS og byggir á nýrri talningu stofnunarinnar á íbúðum í byggingu. Ef spáin rætist er um að ræða nær þúsund íbúða fækkun frá því á árinu 2020 en þá var fjöldi fullbúinna íbúða ríflega 3.800.

Fjöldi fullbúinna íbúða

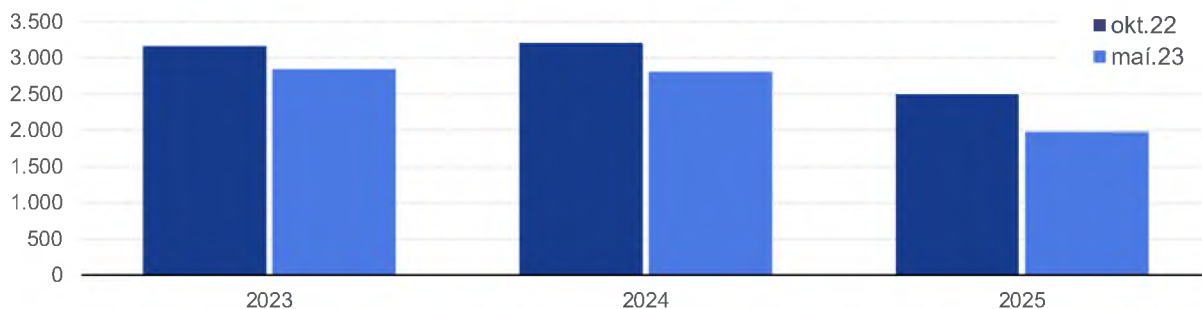


HMS spáir því að umtalsverður samdráttur verði í fjölda fullbúinna íbúða á milli árunna 2024 og 2025. Reiknar stofnunin með því að tæplega 2 þúsund fullbúnar íbúðir komi inn á markaðinn 2025, eða nærri 30% færri en á árinu 2024. Tengist samdrátturinn því sem fram kom í könnun sem Outcome gerði fyrir SI í apríl sl. meðal verktaka sem eru að byggja íbúðir í eigin reikning. Samkvæmt þeirri könnun munu þessi félög byrja á 65% færri íbúðum á næstu 12 mánuðum en þau gerðu á síðustu 12 mánuðum. Gera má ráð fyrir að áhrif þessa samdráttar fari að gæta á árunum 2025 og komi að fullu fram á árinu 2026. Samkvæmt því má því reikna með enn meiri samdrætti í fjölda fullbúinna íbúða á milli árunna 2025 og 2026 en spá HMS nær einungis til ársins 2025.

HMS reiknar með að ríflega 1.200 færri íbúðir komi fullbúnar inn á íbúðamarkaðinn á tímabilinu 2023-2025 en í fyrri spá HMS sem stofnunin birti með SI í október sl. Um er að ræða 14% fækkun frá fyrri spá.

Spár HMS um fjölda fullbúinna íbúða

Október 2022 og maí 2023



## Framboð nýrra íbúða langt undir þörf

Í fyrra fjölgaði íbúum landsins um 11.510. Miðað við 2,4 íbúa í hverri íbúð er þörf á ríflega 4.800 íbúðum til viðbótar. Fjöldi fullbúinna íbúða sem komu inn á markaðinn í fyrra var hins vegar rétt tæplega 2.900. Því vantaði um 1.900 íbúðir til að mæta áætlaðri þörf.

Þarfagreining HMS og íbúðaáætlanir sveitarfélaga gera ráð fyrir að það þurfi rétt um 4.000 fullbúnar íbúðir inn á markaðinn í ár og sama fjölda næstu tvö ár. Miðað við spá stofnunarinnar um fullbúnar íbúðir þá

verður byggt undir íbúðapörf á þessum tíma sem nemur 4.360 íbúðum. Þá eykst ójafnvægið á milli fjölda fullbúinna íbúða og áætlaðrar þarfar eftir því sem líður á spátímann.

### Spá um fullbúnaar íbúðir og íbúðapörf



Mögulegt er að skorturinn verði meiri en ofangreindar tölur benda til. Miðað við spá HMS munu ríflega 2.800 fullbúnaar íbúðir koma inn á markaðinn í ár og því vantar um 1.200 íbúðir til viðbótar til að uppfylla þörf. Þarfagreining HMS byggir á því að fólksfjöldgun verði um 7 þúsund í ár. Á fyrsta ársfjórðungi fjölgaði íbúum hins vegar um nær 3.900 og því viðbúið að íbúafjöldgunin á árinu í heild verði vel yfir 7 þúsund. Það gefur vísendingar um að íbúðapörf ársins verði umfram þessar 4.000 íbúðir og skorturinn meiri en 1.200 íbúðir.

## Mikil kostnaðarhækkun hamlar uppbyggingu

Kostnaður við byggingu íbúða hefur aukist til muna undanfarið. Fjármagnskostnaður hefur hækkað umtalsvert samhliða miklum og hröðum vaxtahækkunum Seðlabankans. Auk þess hefur verið aðfanga hækkað umtalsvert samhliða auknum launakostnaði. Við þetta hafa síðan bæst yfirlýsingar stjórnvalda um lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu iðnaðarmanna ásamt versnandi horfum um efnahagsstærðir í umhverfi byggingariðnaðar.

Í nýlegri samantekt formanns Mannvirkjaráðs SI og forstjóra JÁVERKS kemur fram að frá því að rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða til næstu tíu ára var undirritaður í júlí í fyrra hefur kostnaður við meðalíbúð hækkað um tæplega 7 m.kr., að því gefnu að áform ríkisstjórnarinnar um lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts gangi eftir.

### Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð frá júlí 2022

í m.kr.



Í fyrsta lagi hefur fjármagnskostnaður við íbúðir aukist um 3 m.kr. vegna hækkunar vaxta og lengri meðalsölutíma. Nemur hækkun stýrivaxta Seðlabankans á tímabilinu 4,25 prósentustigum og

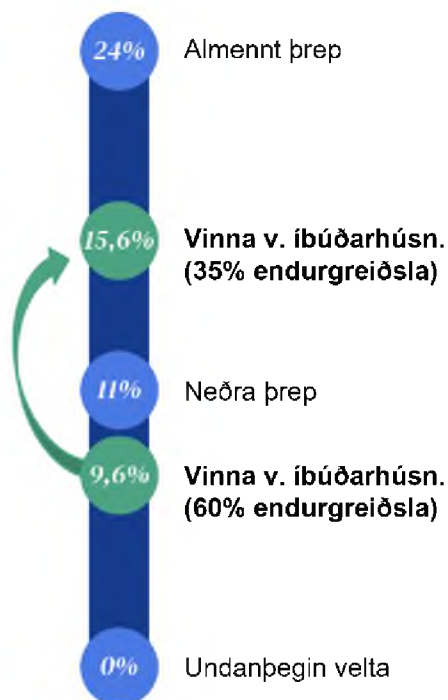
meðalsölutími lengst upp í yfir 50 daga. Lánstími hefur þannig lengst og vextir framkvæmdalána hækkað. Vextir framkvæmdalána eru nú allt að 15%. Peningastefnunefnd Seðlabankans hefur boðað að framundan séu enn frekari stýrivaxtahækkanir en meginvextir bankans eru nú 8,75%. Spáð hefur verið að peningastefnunefndin muni fara með stýrivexti bankans upp í 9,5% síðar á þessu ári. Í þessu sambandi má benda á að í könnun sem Outcome gerði fyrir SI í apríl sl. sem minnst var á hér að framan kom fram að 88% stjórnenda segja að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þeirra fyrirtækja á íbúðarhúsnæði.

Í öðru lagi hefur byggingarvísitalan, sem mælir kostnað við aðföng og vinnu við íbúðabyggingar, hækkað um 6,1% frá júlí í fyrra sem er um 2,6 m.kr. hækkun á meðalkostnaði við hverja íbúð. Í ljósi þess má benda á að skv. fyrrnefndri könnun segja 36% stjórnenda að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða lítið til næstu 12 mánaða. Einnig segja 28% stjórnenda að hækkun launa síðustu mánaða hafi breytt áformum þeirra fyrirtækis um uppbyggingu íbúða lítið til næstu 12 mánaða.

Í þriðja lagi er væntanleg lækkun á endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% til þess fallin að auka kostnað við íbúðabyggingar og draga úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Samkvæmt ofangreindu mati gæti kostnaðurinn á meðalíbúð aukist um 1,2-1,5 m.kr. vegna þessa. SI hafa mótmælt þessari breytingu harðlega. Aðgerðin mun að mati SI ekki bara auka kostnað við íbúðabyggingar og draga úr framboði heldur einnig hækka verð íbúða, auka verðbólgu og leiða til hærri vaxta. Benda má á að með breytingunni er virkt virðisaukaskattshlutfall fært úr 9,6% í 15,6% fyrir íbúðaframkvæmdir. Almenna skattþrepið er 24% og lægra skattþrepið 11% en í lægra skattþrepinu er t.d. ferðapjónustan að hluta. Ýmis vara og þjónusta er síðan undanþegin virðisaukaskatti, þ.e. með 0% og má þar nefna hluta ferðapjónustunnar, skyldubundna þjónustu heilbrigðisstofnana og íþróttastarfsemi. Felur því umrædd lækkun endurgreiðslunnar í sér skattahækkun á byggingu og viðhald íbúðarhúsnæðis.

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. Ljóst er að svigrúm fyrirtækja í greininni til að taka á sig ofangreindan kostnaðarauka er lítið og í mörgun tilfellum ekkert. Það gerir það að verkum að kostnaðaraukinn hægir verulega á íbúðaruppbyggingu og framboð fullbúinna íbúða dregst saman, líkt og fyrrgreind spá HMS ber með sér.

#### Virðisaukaskattur



## Íbúðir að stöðvast í byggingarferlinu

Í talningu HMS á íbúðum í byggingu kemur fram að ríflega 1.700 íbúðir, sem voru á framvindustigum 1, 2 og 4 í talningu HMS og SI í september á sl. ári, voru á sama framvindustigi í nýjstu talningu HMS. Bendir þetta til þess að íbúðaframkvæmdir séu að stöðvast á þessum framkvæmdastigum en þekkt er að þegar íbúðir komast á framkvæmdastig 4, þ.e. þegar þær eru orðnar fokheldar, þá séu framkvæmdir stöðvaðar við aðstæður líkt og eru nú á íbúðamarkaðinum og í hagkerfinu. Það var til að mynda raunin eftir efnahagshrunið árið 2008. Á þessu byggingarstigi er hægt að geyma húsnæðið án þess að það verði fyrir

skemmdum en umtalsverður kostnaður, og þar með fjármagnskostnaður, fellur til á þeim framkvæmdastigum sem eftir eru og þar til hægt er að flytja inn í íbúðina.

Útlán til byggingarfyrirtækja hafa aukist undanfarið. Sá útlánvöxtur hefur verið mistúlkaður sem merki um aukin umsvif í íbúðaruppbyggingu. Í erindi sem bankastjóri Landsbankans flutti á fundi HMS um íbúðamál 31. maí sl. kom fram að aukin útlán væru fyrst og fremst vegna þess að útlán til byggingargeirans eru að endurgreiðast hægar sem skýrist af auknum tögum í uppbyggingu og birgðasöfnun íbúða. Það er mat bankans að heildarútlán til byggingarfyrirtækja hefðu aukist um 60 ma.kr. vegna þessa undanfarið. Þessi aukning skýrir allan vöxtinn í útlánnum til byggingarfyrirtækja undanfarið og gott betur. Vöxtur í útlánnum til byggingarfyrirtækja er ekki til marks um aukin umsvif heldur aukna skuldasöfnun fyrirtækjanna.

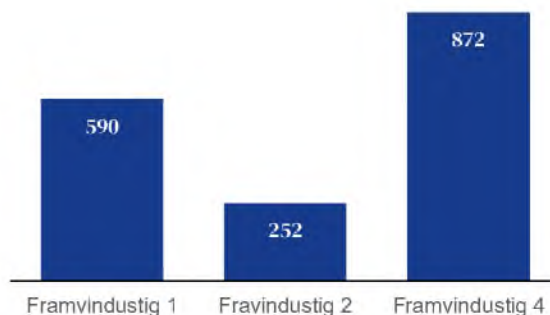
Minnkandi umsvif í uppbyggingu íbúða sjást einnig í þróun íbúðafjárfestingar í þjóðhagsreikningum síðustu misseri. Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs drógust íbúðafjárfestingar saman um 14% frá sama ársfjórðungi í fyrra, metið á föstu verði. Samdrátturinn sem mældist á fyrsta ársfjórðungi er sá mesti sem mælst hefur frá því að samdráttar fór að gæta í upphafi árs 2021. Nam heildarfjárfestingin í íbúðarhúsnæði á fyrsta ársfjórðungi þessa árs 38,3 mö.kr. samanborið við 48,7 ma.kr á fyrsta ársfjórðungi 2021 og hefur því dregist saman um nær 22% á þessu tímabili.

## Inngripa er þörf

Miðað við spá HMS um framboð fullbúinna íbúða er ólíklegt að markmið stjórnvalda um að 35 þúsund nýjar fullbúnar íbúðir muni koma inn á markaðinn á tímabilinu 2023-2032 náist, nema þau beiti sér með markvissum hætti og grípi á ákveðinn hátt inn í málið. Samtök iðnaðarins hafa um árabíl talað fyrir því að framboð á húsnæði verði að vera í takti við þarfir almennings. Of fáar íbúðir voru byggðar á síðasta áratug. Það ójafnvægi sem verið hefur á húsnæðismarkaði er landsmönnum kostnaðarsamt og birtist meðal annars í verðbólgu og hærri vöxtum.

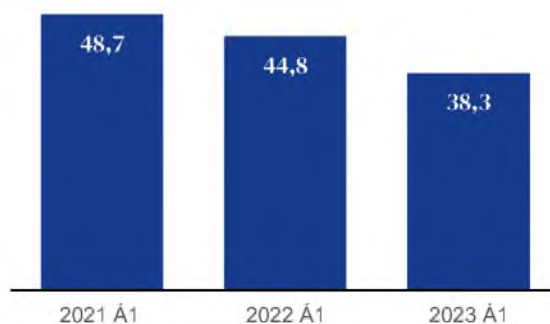
Innviðaráðherra sýndi forystu varðandi húsnæðisuppbyggingu með þeirri yfirlýsingu sinni að byggðar verði 35 þúsund íbúðir á tíu ára tímabili. Steig ráðherra með þessu fyrsta skrefið í því að tryggja stöðugleika á íbúðamarkaði þar sem framboð íbúða er í takti við þarfir almennings. Annað skrefið steig ráðherra þegar hann fylgdi þessari markmiðasetningu eftir með rammasetningu við Samband Íslenskra sveitarfélaga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem undirritaður var um mitt síðasta ár. Þriðja skrefið er samningar við sveitarfélögin sem gerðir eru á grundvelli þessa rammasetnings. Í því sambandi fögnuðu SI samkomulagi stjórnvalda og Reykjavíkurborgar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík sem gert var í upphafi þessa árs og þeim metnaði borgaryfirvalda að vera fyrsta sveitarfélag landsins til að gera slíkt samkomulag. Samkomulagið er hvatning fyrir önnur sveitarfélög til þess að gera slíka samninga við ríkið en komið hefur fram að vænta má að fleiri slíkir samningar við sveitarfélög landsins líti dagsins ljós á næstunni. Fjórða

### Fjöldi íbúða þar sem framvindustig er óbreytt á milli talninga



### Fjárfesting í íbúðarhúsnæði

Ma.kr. á föstu verði 1. ársj. 2023



skrefið er síðan eftirfylgni en sjá þarf til þess að boðaðar umbætur, sbr. einföldun ferla og stóraukið framboð byggingarhæfra lóða, og uppbygging verði í takti við áform stjórnvalda

Til viðbótar við þetta þarf að ráðast í markvissar aðgerðir til að styðja við framboðshlið íbúðamarkaðsins.

1. Falla þarf frá áformum um lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna uppbyggingu og viðhalds íbúðahúsnæðis.

Lækkun endurgreiðsluhlutfalls virðisaukaskatts felur í sér skattahækkun á íbúðauppbyggingu sem mun fyrirsjáanlega leiða til hækkunar á kostnaði uppbyggingaraðila og íbúðaverði. Til að auka hvata uppbyggingaraðila til að halda áfram uppbyggingu þarf að draga úr kostnaði við uppbygginguna. Umrædd lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts mun hafa þveröfug áhrif.

2. Efla þarf kerfi hlutdeildarlána

Gera þarf uppbyggingu íbúða í svokallað hlutdeildarlánakerfi að raunhæfum kosti og setja meiri kraft í þá uppbyggingu. Tekju- og verðmörk úrræðisins voru síðast uppfærð í reglugerð um hlutdeildarlán í febrúar 2022. Uppfæra þarf þau viðmið og endurskoða feril úthlutana með það að markmiði að auka skilvirkni úrræðisins.

3. Endurskoða fyrirkomulag á innheimtu gjalda áður en framkvæmdir hefjast.

Til að tryggja aukna uppbyggingu þarf að endurskoða fyrirkomulag á innheimtu sveitarfélaganna á gjöldum vegna uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, og er þá helst að nefna byggingarréttargjöld o.fl. Slíkar álögur hækka byggingarkostnað sem á endanum leiðir til herra íbúðaverðs. Ennfremur er kostnaðurinn mjög framhlaðinn, þ.e. gjaldtaka leggst á uppbyggingaraðila framarlega í ferlinu. Geta liðið um 2 ár frá því gjöld vegna uppbyggingarinnar eru greidd og þar til íbúð er seld. Eykur það fjármagnskostnað verkefna og þar með byggingarkostnað.

Uppbygging íbúðahúsnæðis í samræmi við þörf er ein forsenda þess að stöðugleiki náist, verðbólga lækki og þar með vextir. Í núverandi efnahagsumhverfi er mikilvægt að grípa til aðgerða til að örva framboðshlið íbúðamarkaðsins og tryggja þannig áfram forsendur til húsnæðisuppbyggingar í takti við þörf. Til viðbótar slíkum aðgerðum þarf samstillt átak ríkis, sveitarfélaga, Seðlabankans og aðila vinnumarkaðarins til að ná niður verðbólgu og verðbólguvæntingum en með því skapast grundvöllur fyrir lægri vöxtum sem hvetur til aukinna fjárfestinga í íbúðarhúsnæði.