



Byggingariðnaður á krossgötum

Bjartari tímar framundan í byggingariðnaði

Byggingamarkaður hefur átt undir högg að sækja á síðustu árum eftir viðburðaríkt tímabil á árunum fyrir hrun. Þetta sést á mörgum sviðum, t.d. á launaþróun í greininni. Í samanburði starfstétta hækkuðu laun iðnaðarmanna t.d. minnst á árinu 2013, um 5,3% en meðalhækkun þeirra allra var 6%. Laun í byggingariðnaði hækkuðu um 5,4% á milli árunna 2013 og 2014 sem var minna en í öðrum greinum. Að undanfögnu hefur borið á umræðu um aukna bjartsýni í greininni, að starfsemi sé að aukast og atvinnuleysi að minnka. Launaþróun í greininni samanborið við aðrar greinar bendir þó ekki til þess að um mikla þenslu sé að ræða.

Byggingastarfsemi er að aukast – en ekki nóg

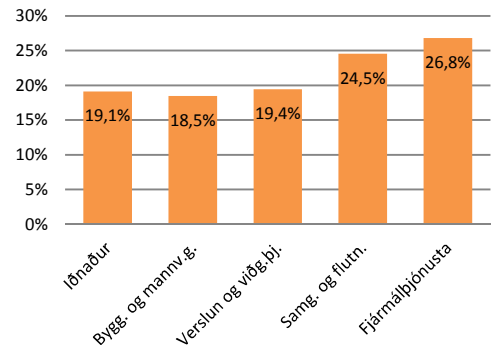
Samkvæmt tölum Hagstofunnar hefur bygging íbúðarhúsnæðis aukist nokkuð á síðustu tveimur árum. Sé t.d. litið á húsnæði sem byrjað var að byggja á höfuðborgarsvæðinu sést að slíkum verkefnum hefur fjölgað verulega, eða sjöfaldast. Sú hækkun er reyndar reiknuð frá mjög lágum gildum og fjöldi bygginga sem byrjað var á á árinu 2013 er enn mun minni en var að jafnaði á árunum 1983-2004. Það er því enn langt í land með að við náum upp í venjulegt árferði, hvað þá að verið sé að svara uppsafnaðri þörf fyrir nýtt húsnæði. Á árinu 2013 var samkvæmt tölum Hagstofunnar lokið við byggingu um 750 íbúða á höfuðborgarsvæðinu, en það er líklega innan við helmingur af áætlaðri þörf.

Staðan er svipuð úti á landi. Byggingastarfsemi er enn í algeru lágmarki, en þó var þróunin örllítið upp á við í fyrra.

Óvissan í tölunum er mikil

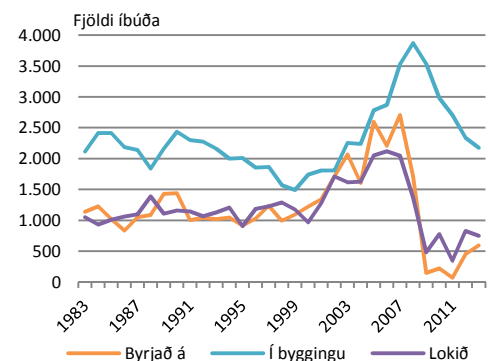
Tölfræði um byggingastarfsemi og íbúðafjárfestingar hefur löngum verið á reiki. Þannig töldu Samtök iðnaðarins fyrir um ári síðan að hafin yrði bygging á um 1.300 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2013 en mælingar Hagstofunnar fyrir árið benda til að fjöldinn hafi verið nær 600. Samkvæmt tölum Hagstofunnar voru um 2.300 íbúðir í byggingu í

Launahækkun innan atvinnugreina frá 1. ársfj. 2011



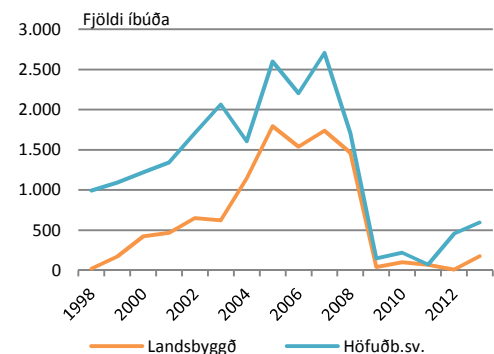
Heimild: Hagstofa Íslands

Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Hagstofa Íslands

Íbúðarhúsnæði sem byrjað er á



Heimild: Hagstofa Íslands



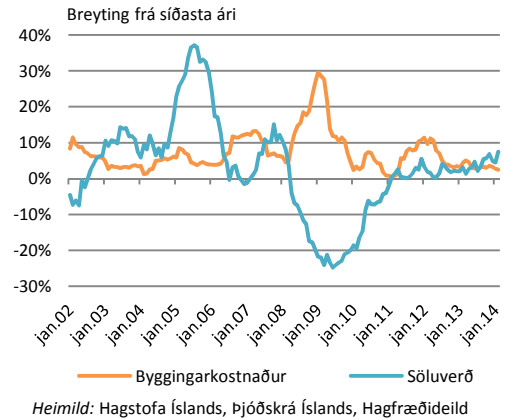
árslok 2012 á meðan Samtök iðnaðarins töldu þær vera um 1.700.

Nýbyggingar íbúðahúsnæðis farnar að borga sig aftur

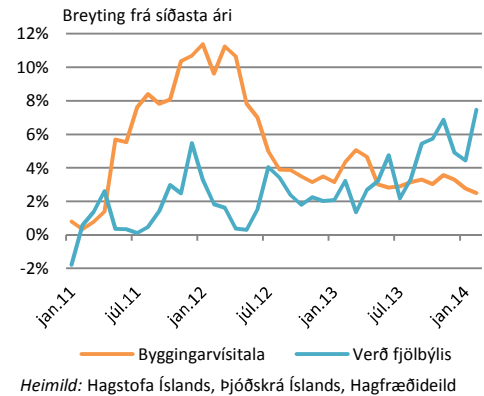
Við hrunið hækkaði byggingarkostnaður upp úr öllu valdi vegna veikingar krónunnar, samtímis því að söluverð íbúða lækkaði til muna. Þá var deginum ljósara að ekki borgaði sig að byggja íbúðarhúsnæði til þess að selja. Reyndar hafa verið miklar sveiflur í samhengi byggingarkostnaðar og söluverðs í gegnum árin. Sé t.d. lítið á 12 mánaða breytingar byggingarkostnaðar og raunverðs á fjölbýli yfir lengri tíma sést að stundum hefur borgað sig að byggja og stundum ekki. Sjá má öfgar í þessum efnunum á tveimur tímabilum. Annars vegar á árunum 2004-2006 þegar verð húsnæðis hækkaði mikið samtímis því að byggingarkostnaður lækkaði eða stóð í stað. Hitt tímabilið var 2008-2010 þegar byggingarkostnaður hækkaði mikið og verð lækkaði. Síðustu misseri hefur þetta samhengi verið nokkuð stöðugt.

Þetta samhengi er þó að breytast nokkuð. Byggingarvísitalan hækkaði mjög lítið á síðasta ári en raunverð á íbúðum hækkaði um ca. 9%. Þetta hefur orðið til þess að bilið er farið að breikka á milli breytinga á verði húsnæðis og byggingarkostnaðar. Með öðrum orðum; það er væntanlega meira upp úr því að hafa að byggja nú en verið hefur á síðustu misserum. Þróunin á byggingamarkaði næstu mánuði mun leiða í ljós hvaða áhrif þessar breytingar hafa í för með sér.

Byggingarkostnaður og raunvirði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu



Byggingarkostnaður og söluverð



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélag hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.