



Hver er staðan á byggingamarkaði?

Byggingageirinn er sú atvinnugrein sem fór hvað verst út úr efnahagsáfallinu 2008, enda hafði greinin risið mikið á árunum þar á undan. Tölur Hagstofunnar um byggingastarfsemi á öllu landinu sýna þetta mikla fall greinilega.

Tölurnar sýna m.a. að á árinu 2007 var byrjað á um 4.500 íbúðum á landinu öllu, en einungis 142 íbúðum árið 2011 og tæplega 500 á árinu 2012. Breytingin er því gífurleg.

Hversu nákvæm er tölfræðin?

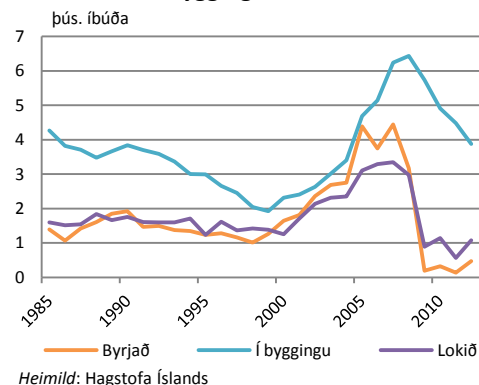
Samkvæmt mati Hagstofunnar voru um 4.000 íbúðir í byggingu á landinu öllu um síðustu áramót. Það eru um 2.000 færri íbúðir en fyrir þremur árum. Rúmlega helmingur íbúða í byggingu, eða um 2.300 íbúðir, er á höfuðborgarsvæðinu.

Tölulegar upplýsingar um íbúðabyggingar hafa hins vegar verið á reiki síðustu ár og má þar minna erfiðleika við að fylgjast með íbúðafjárfestingu á árunum fyrir hrúð. Samtök Iðnaðarins (SI) hafa ákveðið að fylgjast sjálfir með markaðnum og telja það sem er í byggingu. Tölur SI² passa ekki sérstaklega vel við þá opinberu tölfræði sem birt er. Þannig gaf SI það út fyrir á þessu ári að um 1.300 íbúðir hafi verið í byggingu á höfuðborgarsvæðinu í upphafi ársins 2013, þar af 800 fokheldar og lengra komnar og 700 sem eru skemur komnar.

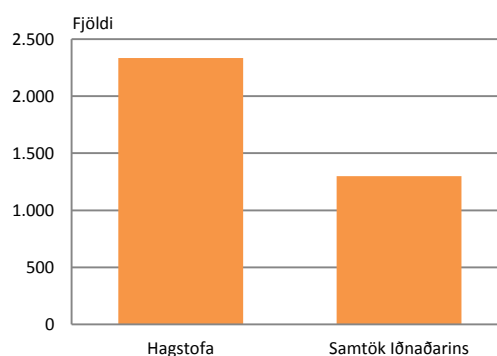
Tíðindi um mikinn uppgang

Sögur eru nú farnar að heyrast um að allt sé að fara í fullan gang í byggingastarfsemi, sérstaklega í miðborginni. Tölur hafa sést um að fyrirhugaðar séu byggingar 2.000 íbúða miðsvæðis í Reykjavík á næstu árum³. Séu þessar tölur skoðaðar ofan í kjölinn kemur í ljós að spárnar eru væntanlega á bjartsýnni nótunum, t.d. er óvíst að sum þeirra svæða sem nefnd eru verði byggð á allra næstu árum.

Íbúðabyggingar - landið allt



Mat á fjölda íbúða í byggingu



¹ Sjá t.d. umfjöllun í Peningamálum Seðlabankans, 2006-2, bls. 25 og 2007-3 bls. 33.

² Frétt á www.si.is, 25. mars 2013. <http://www.si.is/starfsgreinahopar/mannvirkjagerd/frettir-af-mannvirkjagerd/nr/9624>

³ Viðskiptablaðið, 2. maí 2013, bls. 24-25

Hvað er verið að byggja stórt?

Nokkuð ljóst virðist að þörf sé á smærri og ódýrari íbúðum fyrir þá sem eru að kaupa í fyrsta skipti. Samkvæmt mati Samtaka iðnaðarins virðist sú þróun ekki farin í gang og að meirihluti þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byrja á þessu ári séu stórar og dýrar eignir⁴. Meginskýringuna á þessu telur SI vera að of hátt lóðaverð hamli byggingu ódýrari íbúða.

Sé litið á þróun meðalstærðar íbúða úr tölum Hagstofunnar virðist sem stærðarþróun sé enn að skriða upp á við. Tölfræði um stærðir húsnæðis sem byrjað er að byggja á hverju ári sýnir reyndar mikla stækkun eftir hrun. Tölfræðin byggir hins vegar á mjög fáum íbúðum og væntanlega er hlutur einbýlis þar stærri en venjulegt er. Á síðasta ári vísar þróunin stærð íbúða sem byrjað er á nokkuð niður á við, en engu að síður eru þær íbúðir stærri en þær sem kláraðar voru á árinu 2012. Það lítur þannig út fyrir að markaðurinn sé ekki enn að svara augljósri eftirspurn hvað stærðir og tegundir íbúða varðar.

Byggingakostnaður erfiður hjalli

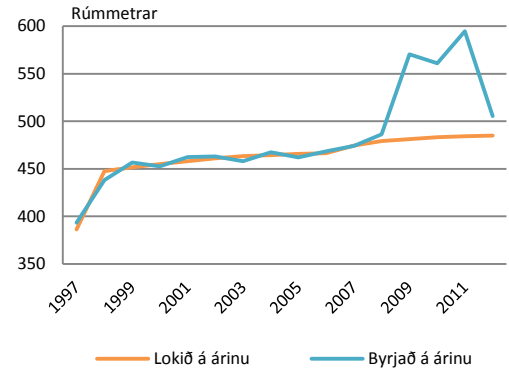
Byggingakostnaður hefur hækkað mun meira en íbúðaverð á síðustu árum. Útlit er fyrir að sú þróun haldi áfram þegar áhrif nýrrar byggingareglugerðar eru að fullu komin fram.

Það sem af er þessu ári hefur meðalsöluverð á íbúðum sem voru byggðar eftir 1990 í Reykjavík verið um 250 þ.kr. á m². Gróflega má áætla að byggingakostnaður án lóðar á m² sé í kringum 240 þ.kr. í dag. Sé einnig áætlað að lóðarverð á byggðan m² sé 35-40 þ.kr. má áætla heildarbyggingarkostnað í kringum 280 þ.kr. á m².

Svo virðist sem meðalsöluverð á tiltölulega nýjum íbúðum í Reykjavík í dag nægi ekki fyrir byggingarkostnaði. Verð á nýjum íbúðum er væntanlega töluvert hærra en meðaltal í flestum tilvikum. Jafnframt skiptir staðsetning íbúða miklu máli, bæði innan einstakra bygginga og einnig eftir hverfum.

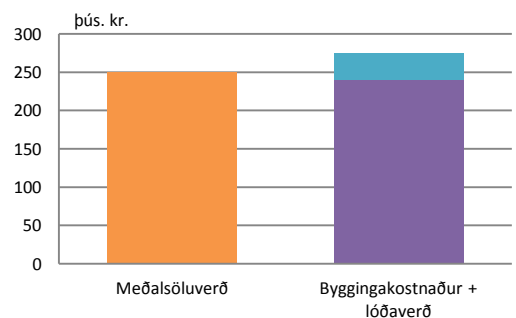
Á síðasta ári komu fram greinileg merki um að miðborgin væri að skilja sig frá öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins hvað verðlagningu varðar, hækkanin þar var töluvert meiri en víðast annars

Meðalstærð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Hagstofa Íslands

Söluverð og áætlaður byggingarkostnaður



Heimild: Þjóðskrá Íslands og áætlun Hagfræðideildar

⁴ <http://www.si.is/starfsgreinahopar/mannvirkjagerd/frettir-af-mannvirkjagerd/nr/9624>



staðar og nú er verðið orðið hæst í miðborginni aftur. Það er því frekar líklegt að meiri framlegðar sé að vænta úr byggingarstarfsemi í miðborginni en í öðrum hverfum. Miðað við áætlaðan byggingakostnað, sem nefndur var hér að ofan, má ætla að meðalsöluverð nýrra íbúða þurfi að vera eitthvað fyrir ofan 300 þ.kr. á m² miðað við núverandi byggingakostnað til þess að ásættanleg framlegð fái úr starfseminni. Ekki er gefið að slíkt söluverð náist alls staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Er kaupgetan fyrir hendi?

Staða væntanlegra íbúðakaupenda hefur oft verið betri og því ekki einsýnt að eftirspurn verði nægileg eftir þeim tiltölulega dýru íbúðum sem verða byggðar á næstu misserum. Sá hjalli sem fyrstu kaupendur í dag standa frammi fyrir er erfiðari en oft áður og því erfitt að sjá að nægileg eftirspurn verði eftir miklu byggingamagni af nýju tiltölulega dýru húsnæði.

Staða greinarinnar erfið

Í nýrri skýrslu Seðlabankans um fjármálastöðugleika kemur fram að vanskil fyrirtækja í byggingageiranum eru meiri en í öðrum greinum. Þannig voru einungis um 26% útlána viðskiptabankanna vegna byggingastarfsemi í skilum án endurskipulagningar á árinu 2012, sem var mun verri staða en í öðrum greinum. Í árslok 2012 voru vanskil ámóta í flestum atvinnugreinum, um og yfir 15%, en tvöfalt meiri í Bygginastarfsemi, eða um 31%. Staða greinarinnar til mikilla framkvæmda virðist því ekki góð.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeðideild @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, dótturfélög 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.