

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

20. nóvember 2023



Íslenskur iðnaður er fjölbreyttur

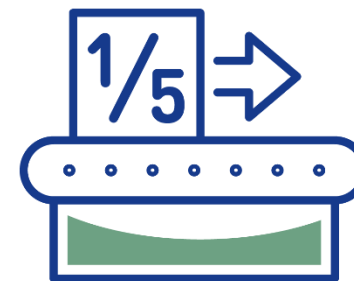
Nauðsynleg undirstaða velmegunar



Einn af hverjum fimm starfar í iðnaði



Iðnaður skapar 44% útflutningstekna



Iðnaður skapar ríflega fimmtung landsframleiðslunnar



Iðnaður stendur að baki þriðjungnum hagvaxtarins



Iðnaður skapar 31% af veltu fyrirtækja

Stjórn Samtaka iðnaðarins

Fjölbreyttur hópur úr atvinnulífinu



Árni Sigurjónsson
Formaður

Marel



Arna Arnardóttir

Gullsmiður



Magnús Hilmar Helgason

Launafli ehf.



Vignir Steinþór Halldórsson

Öxar



Karl Andreasson

Ístak



Þorsteinn Víglundsson

Hornsteinn



Jónína Guðmundsdóttir

Coripharma



Hjörtur Sigurðsson

VSB verkfræðistofa



Guðrún Halla Finnsdóttir
Ritari

Norðurál hf.



Halldór Halldórsson

Íslenska kalkþörungafélagið.

Starfsfólk Samtaka iðnaðarins



Sigurður Hannesson
Fræmstafræðingur



Margrét Kristín Sigurðardóttir
Almannatengsla og samskiptastjóri



Ingólfur Bender
Aðalfræðingur



Úlfar Biering Valsson
Fræðingur



Berglind Guðjónsdóttir
Skrifstofuumsjón



Ída Margrét Jónsdóttir
Aðstoðarmaður fræmstafræðingur



Sigríður Mogensen
Sviðsstjóri iðnaðar- og hugverkasviðs



Gunnar Sigurðarson
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði



Lárus M. K. Ólafsson
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði



Lilja Björk Guðmundsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði



Nanna Elísa Jakobsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði



Erla Tinna Stefánsdóttir
Viðskiptastjóri á iðnaðar- og hugverkasviði



Jóhanna Klara Stefánsdóttir
Sviðsstjóri mannvirkjasviðs



Bjartmar Steinn Guðjónsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði



Elísa Arnarsdóttir
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði



Friðrik Á. Ólafsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði



Kristján Daniel Sigurbergsson
Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði



Hulda Birna Baldursdóttir
Verkefnastjóri menntamála



Mannvirkjasvið

Undir **mannvirkjasvið SI** heyra fyrirtæki sem starfa innan bygginga- og mannvirkjaiðnaðar

Hér á Suðurlandi starfar Meistarafélag Suðurlands og vinnur sá er hér stendur sem framkvæmdastjóri þess félags í nánú samstarfi við stjórn félagsins.

Við erum fimm starfsmenn á mannvirkjasviði

Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði



Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysliverðs.



Landsmönnum fjölgar hratt sem setur enn frekari þrýsting á þegar uppsafnaða íbúða- og innviðapörf.



Húsnæðisverð hækkað mikið á undanförunum árum vegna mikillar eftirspurnar. Of fáar íbúðir hafa verið byggðar.

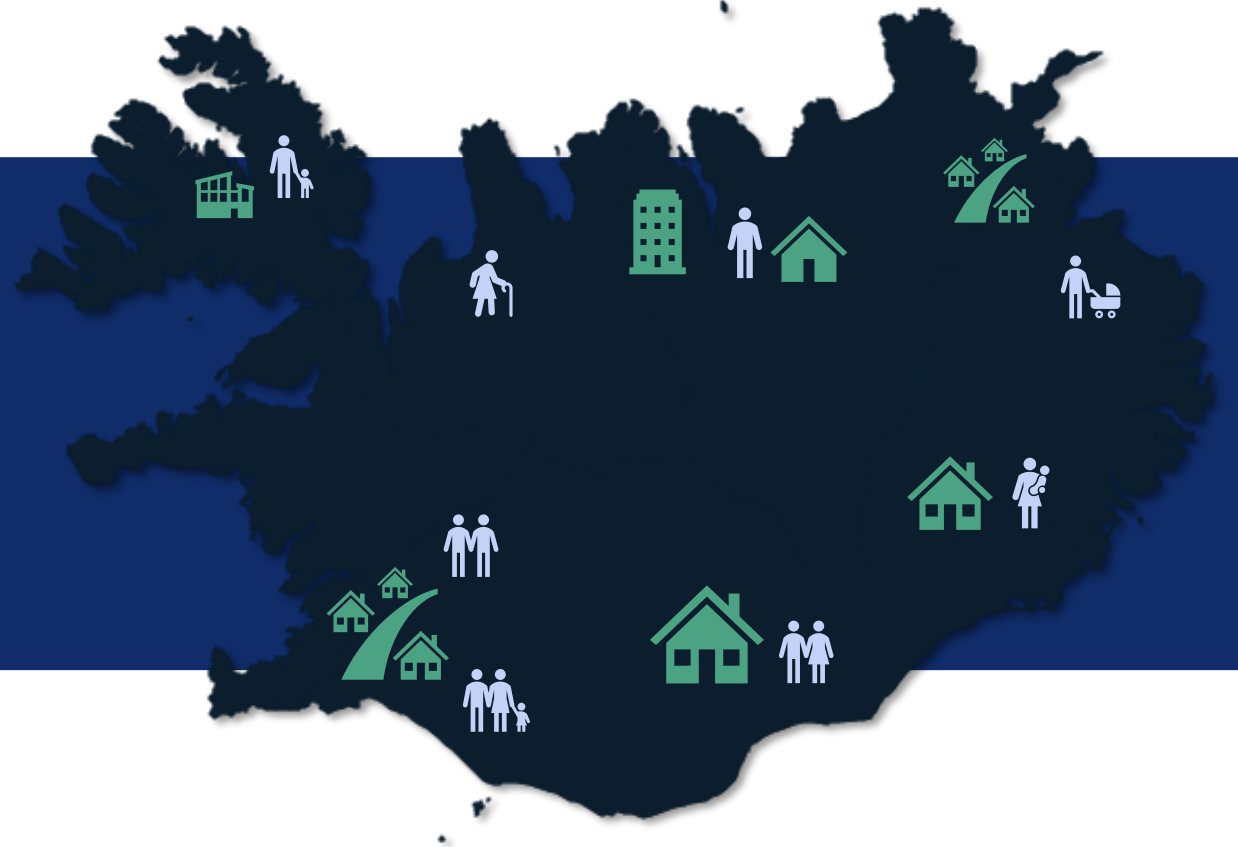
Skortur á íbúðum leiðir til óstöðugleika á íbúðamarkaði



Grunnvandinn er að það vantar fleiri íbúðir - lausnin er að byggja meira

Kallað er eftir fjölbreyttri uppbyggingu íbúða

- Byggja þarf fleiri íbúðir og skapa góða umgjörð íbúðauppbyggingar um land allt til að mæta fjölbreyttum þörfum almennings og atvinnulífs.
- Leggja þarf áherslu á fjölbreytta uppbyggingu íbúða af ólíkum stærðum og gerðum, íbúðir um land allt, íbúðir fyrir ólíka tekjuhópa.
- Forgangsráða þarf uppbyggingu innviða í þágu nýrra uppbyggingarsvæða á íbúðarhúsnæði.



Markmiðið er að ná jafnvægi á íbúðamarkaði

Ráðast þarf að rótum vandans. Það gerist ef byggingarmarkaðurinn er í jafnvægi og framboð lóða er nægt



Íbúðamarkaður

Byggingamarkaður

Lóðir og skipulag

- Hærrí fjármagnskostnaður og hertir skilmálar greiðslumats halda niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Landsmönnum fjölgar hins vegar hratt og mikill skortur er á íbúðum.
- Á sama tíma eru skýr merki um samdrátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Óvissa á íbúðamarkaði, hærri framleiðslukostnaður og lóðaskortur leiðir til þess að fyrirtæki á byggingamarkaði sækja frekar í verkefni tengd opinberri uppbyggingu, innviðauppbýggingu eða uppbyggingu mannvirkja fyrir atvinnuvegina.
- Mikil eftirspurn er eftir lóðum á sama tíma og íbúðamarkaður hefur kólnað og skýr merki eru um samdrátt á byggingamarkaði. Þetta er vegna þess að byggingarréttur er af skornum skammti.

Ríkisstjórnin bregst við með metnaðarfullum markmiðum

Sveitarfélög draga lappirnar – einungis eitt sveitarfélag hefur gert samning við ríkið um uppbyggingu íbúða

35.000

nýjar íbúðir á tíu árum

4-5.000 íbúðir á ári næstu 5 árin
3.000 íbúðir á ári 5 árin þar á eftir



Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið

HMS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

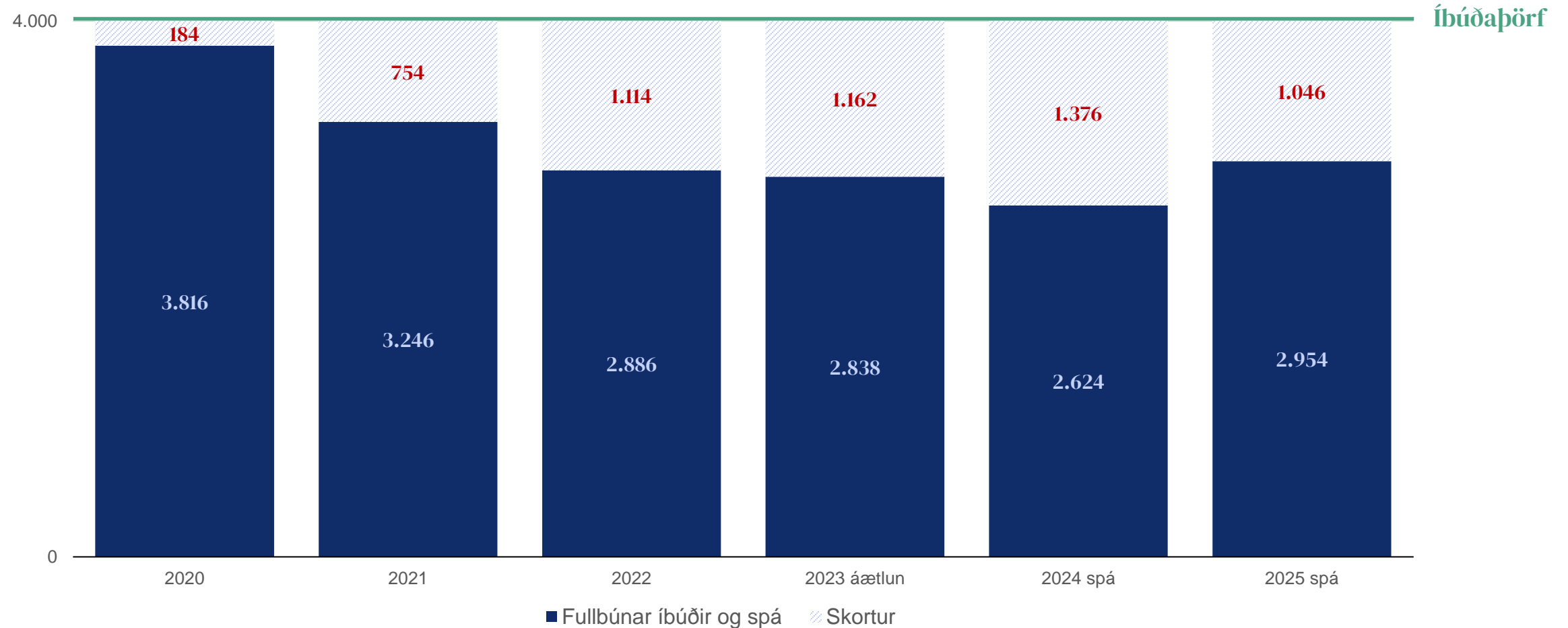


SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Markmið ríkisstjórnarinnar um 35 þúsund íbúðir mun ekki nást

Of lítið hefur verið byggt og það dregur hratt úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

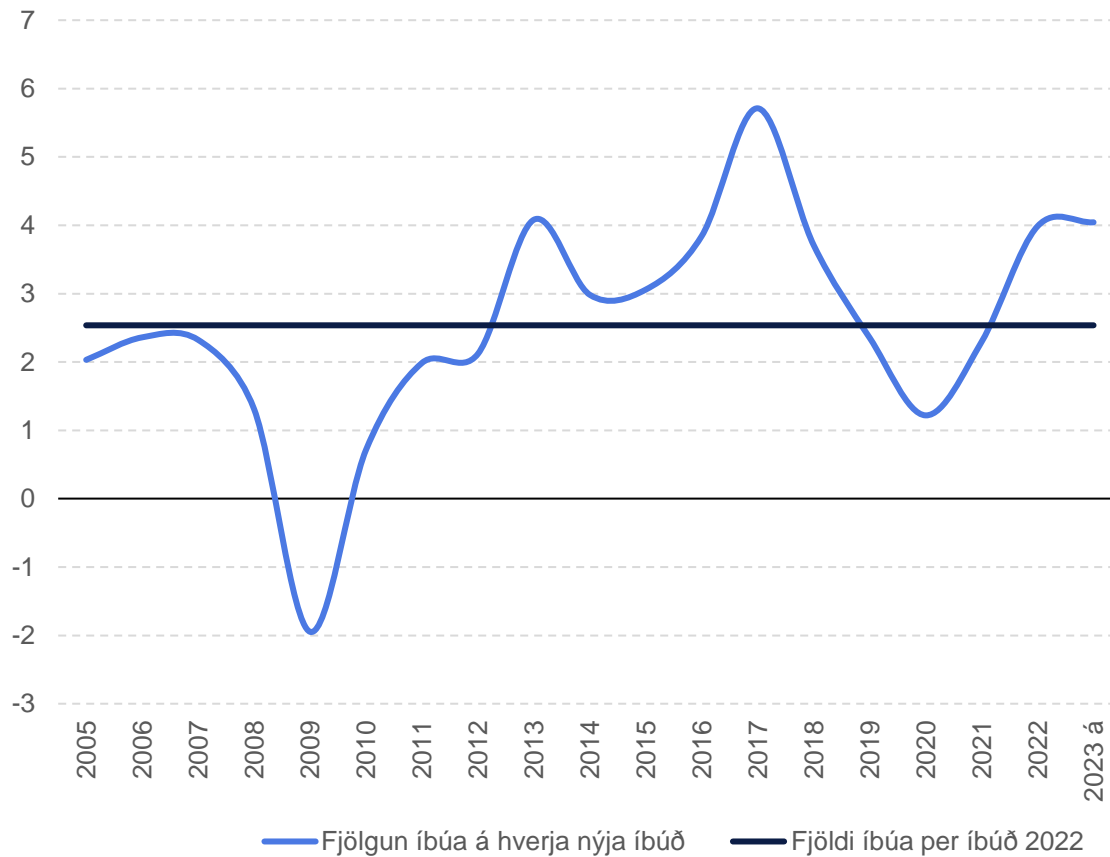
Spá um fullbúnar íbúðir og íbúðapörf



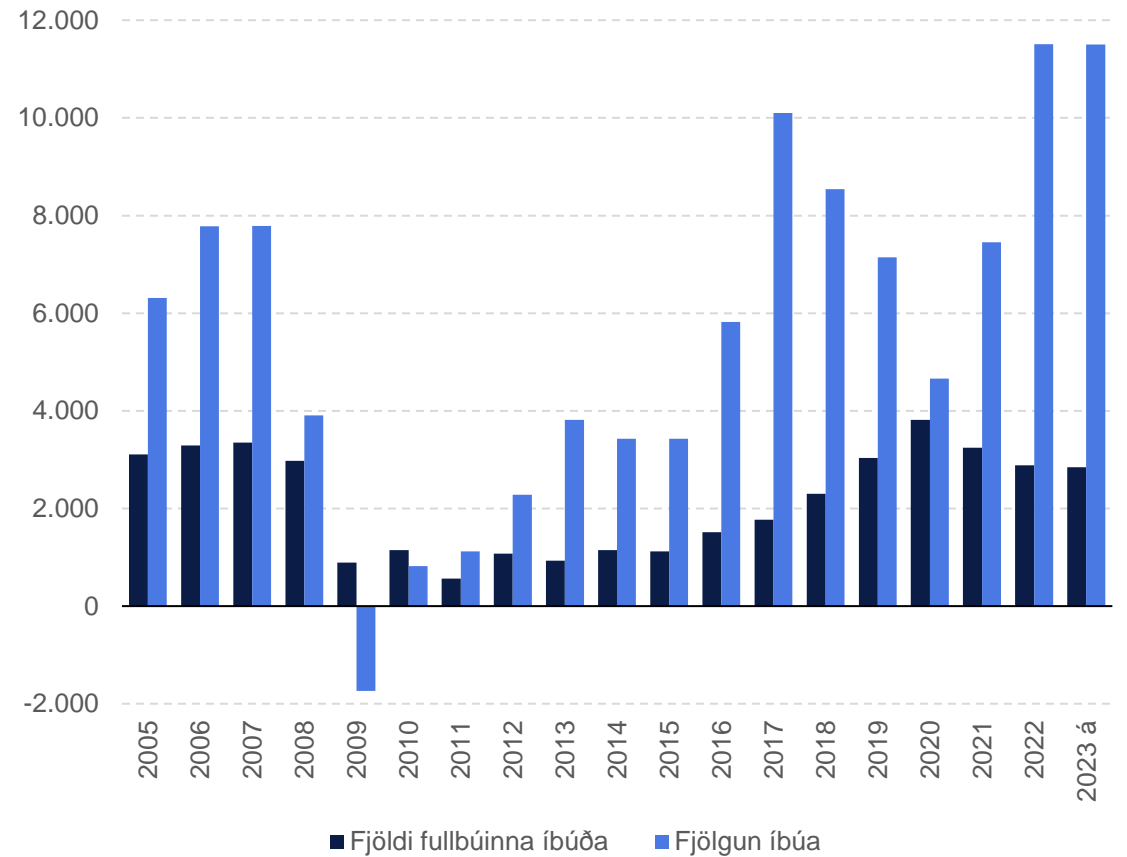
Fjölgun íbúða heldur ekki í við mikla fjölgun íbúa

Fjórir nýir íbúar um hverja nýja íbúð en væru um 2,5 íbúar á hverja íbúð ef markaðurinn væri í jafnvægi

Fjöldi nýrra íbúa á hverja nýja fullbúna íbúð



Íbúafjölgun og nýjar fullbúna íbúðir



Uppbygging íbúðarhúsnæðis er einungis hluti mannvirkjaiðnaðar

Opinberir innviðir og mannvirki atvinnuveganna eru hvor um sig stærri en uppbygging íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði

2022

146 ma.

Mannvirki
atvinnuveganna

2022

184 ma.

Opinberir innviðir

2022

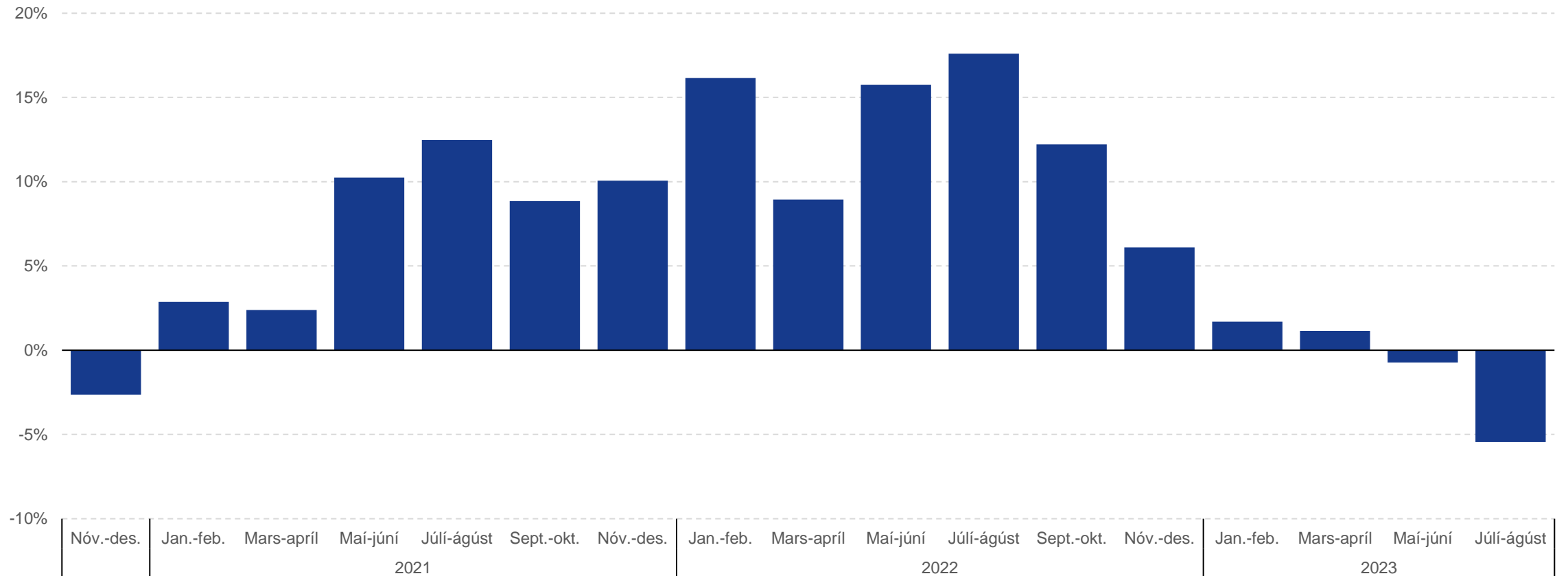
156 ma.

Merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum

Vísbendingar um samdrátt hjá þeim sem starfa á fyrstu byggingarstigum

Velta hjá arkitektum og verkfræðingum

Breyting á veltu á föstu verði frá sama tíma árinu áður, %

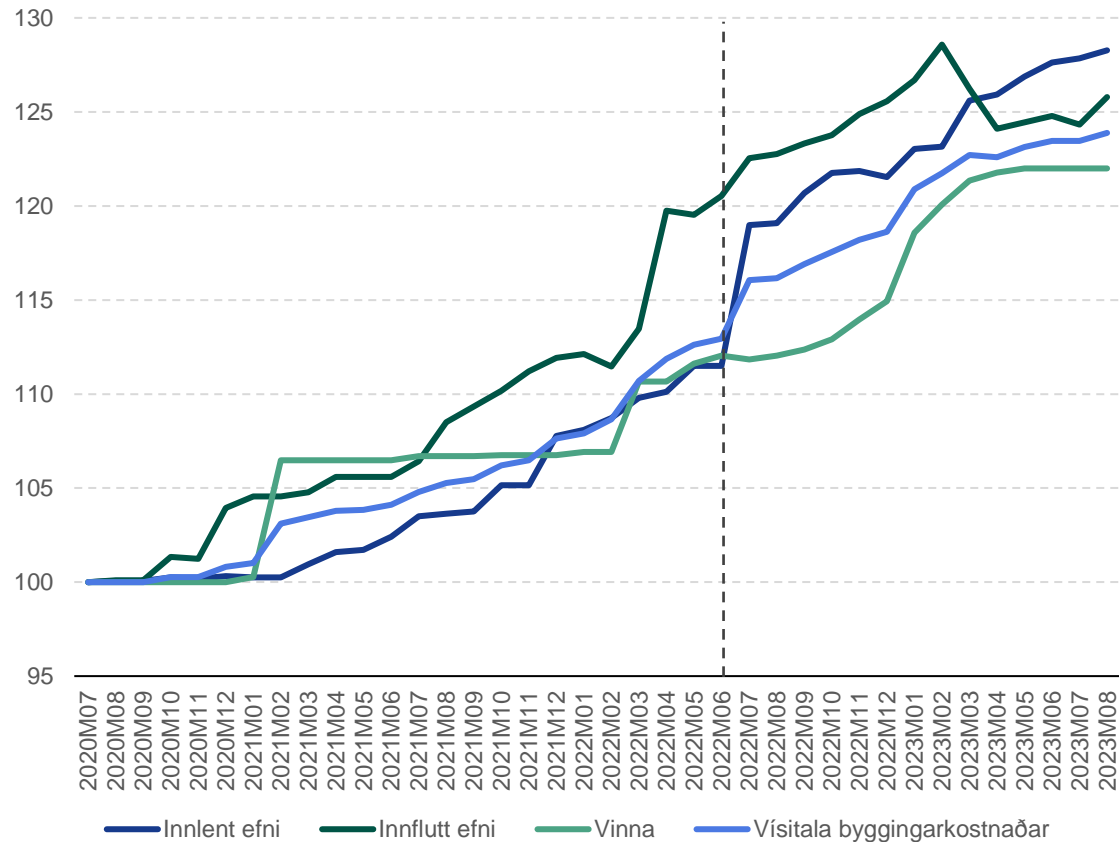


Kostnaður hefur hækkað umtalsvert í byggingariðnaði

Hefur dregið úr arðsemi í byggingum og vilja til framkvæmda

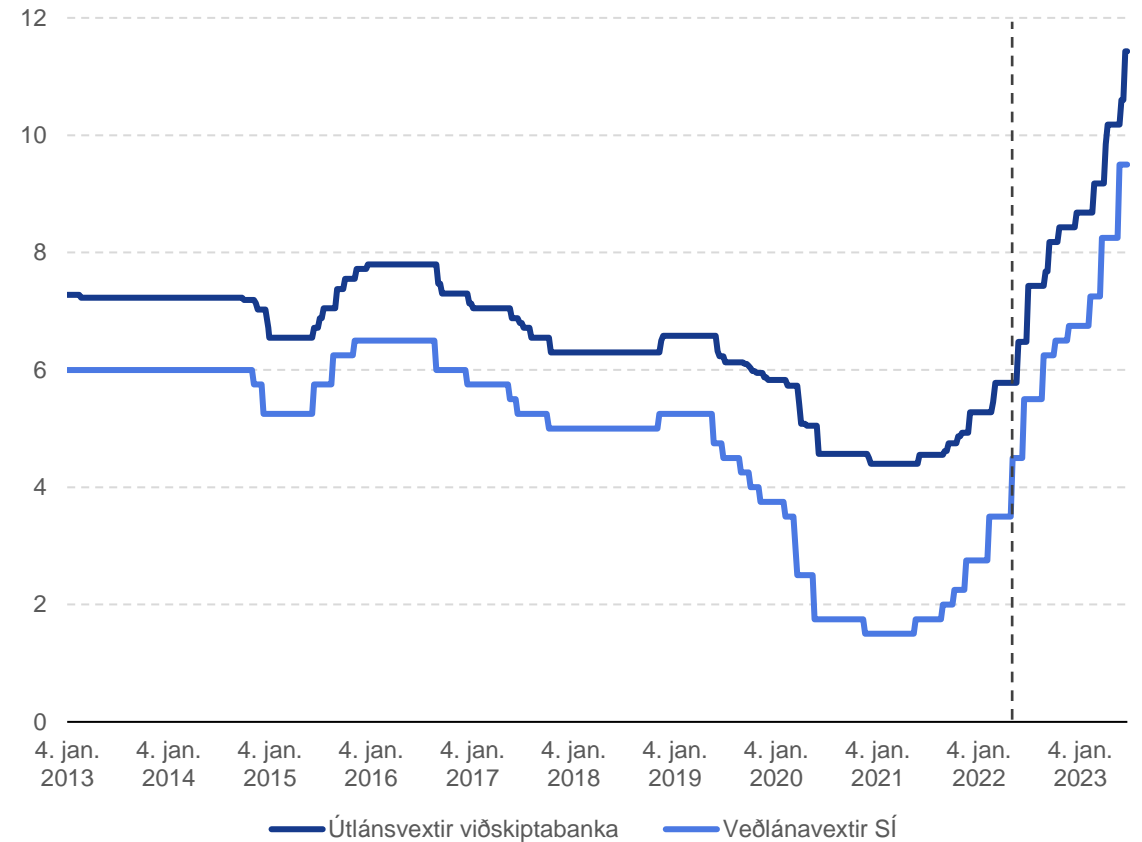
Hækkun kostnaðar við byggingu íbúða

Vísitölur



Óverðtryggðir vextir

%

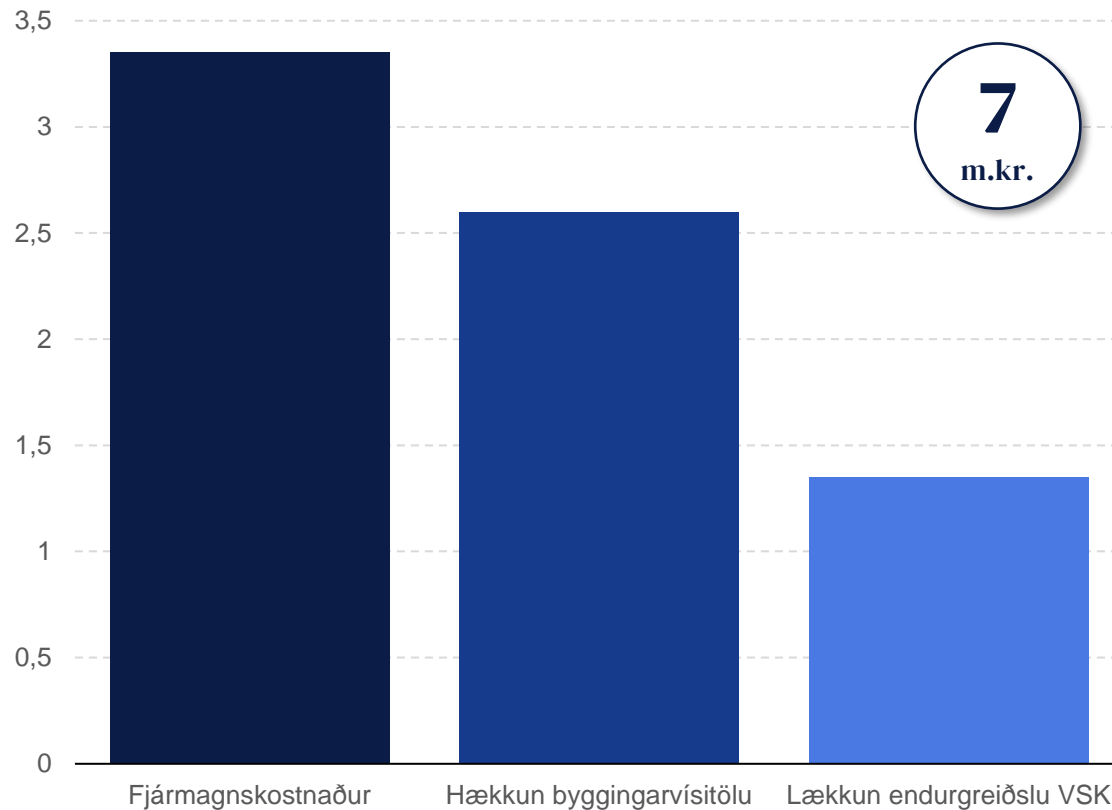


Miklar kostnaðarverðshækkunar og auknar álögur hægja á uppbyggingu

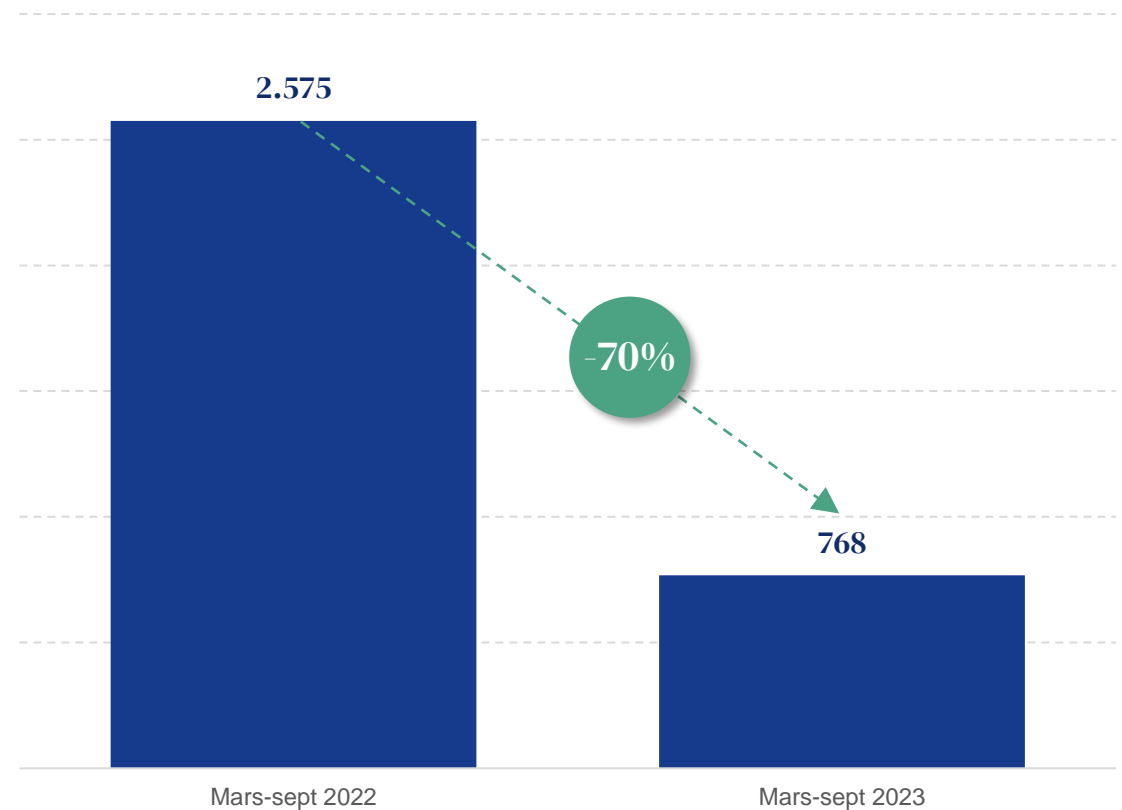
Kostnaður við byggingu meðalíbúðar hefur hækkað um 7,3 m.kr. frá gerð rammasamnings ríkis og sveitarfélaga í fyrra

Kostnaðarauki við byggingu á meðalíbúð, í m.kr.

Júlí 2022 – júlí 2023



Fjöldi íbúða sem byrjað var á



Flöskuhálsarnir eru hjá sveitarfélögum

Það skortir byggingarhæfar lóðir og aukna skilvirkni í stjórnsýslu

Sveitarfélög gegna lykilhlutverki við uppbyggingu íbúða. Þó mörg þeirra standi sig vel á tilteknum sviðum þá anna þau ekki eftirspurn landsmanna þegar áform þeirra og aðgerðir eru lagðar saman. Þessa kyrrstöðu verður að rjúfa.

Lóðir

Skipulag

Leyfi

Eftirlit

Byggingarhæfar Lóðir

Á mörgum byggingarhæfum lóðum standa mannvirki sem þarf að fjarlægja áður en uppbygging getur hafist



Kirkjusandur

225 íbúðir



Heklureitur

257 íbúðir

	Íbúðamarkaður	Lóðir	Byggingarmarkaður
Staða	<ul style="list-style-type: none"> Húsnæðiskostnaður vegur þungt fyrir heimili landsins og hefur mikið vægi í vísitölu neysluverðs Söluverð og leiguverð íbúða hefur hækkað Sölutími hefur lengst Erfiðara að komast inn á markaðinn Ekki byggt í takti við mikla fólksfjölgun og þarfi almennings Mikil uppsöfnuð þörf fyrir nýjar íbúðir 	<ul style="list-style-type: none"> Ekki nægt framboð af byggingarhæfum lóðum Einsleit og flóknari uppbygging á þéttingarreitum Upplýsingaóreiða um framboð lóða Framboð lóða í höndum sveitarfélaga er takmarkað 	<ul style="list-style-type: none"> Óvissa á íbúðamarkaði færir byggingarverktaka yfir í önnur verkefni, atvinnuhúsnæði eða opinberar framkvæmdir Óstöðugt starfsumhverfi – nú er merki um samdrátt á fyrstu byggingarstigum Hærri vextir, auknar álögur og hærri kostnaðar dregur úr uppbyggingu Áætlanir ríkis og sveitarfélaga við uppbyggingu innviða og húsnæðis standast ekki
Jákvæðir hvatar	<ul style="list-style-type: none"> Notkun séreignarsparnaðar Húsnæðisbætur Hlutdeildarlán Stofnframlög Tiltrú á aðgerðum fyrir íbúðamarkað í tengslum við komandi kjarasamninga 	<ul style="list-style-type: none"> Aukið framboð lóða þar sem markaðsverð er jafnt eða herra kostnaðarverði uppbyggingar Endurskoðun greiðslu lóðargjalda til lækkunar Eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga Endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins Aukin uppbygging á óbrotnu landssvæði samhliða þéttingarreitum 	<ul style="list-style-type: none"> Aukið framboð af hagkvæmum lóðum Skilvirkara skipulagsferli Skilvirkari stjórnábyrging sveitarfélaga Bætt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar Hlutdeildarlán Stofnframlög Bættir lánaskilmálar Aðkoma ríkis að uppbyggingu innviða nýrra hverfa Bætt eftirlit með ófaglærðum sem starfa óhindrað á markaði
Neikvæðir hvatar	<ul style="list-style-type: none"> Hár fjármagnskostnaður Hert skilyrði um greiðslumat Fyrirvari um sölu hjá seljendum Lítill tiltrú almennings á húsnæðismarkaðinn 	<ul style="list-style-type: none"> Samgöngusáttmála ekki forgangsraðað vegna uppbyggingar á nýjum uppbyggingarsvæðum Upplýsingaóreiða um stöðu skipulags Skilgreining á byggingarhæfum lóðum gefur ranga mynd 	<ul style="list-style-type: none"> Háir vextir og miklar kostnaðarverðshækkunarir Hækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað Óstöðugt starfsumhverfi Óljósar gjaldtökuheimildir sveitarfélaganna

Rjúfum kyrrstöðuna á íbúðamarkaði

Aukin uppbygging til að koma jafnvægi á íbúðamarkaðinn

Áður hafa verið skipaðir átakshópar sem hafa rýnt regluverk og fleira. Setja þarf aukinn kraft í innleiðingu en það þarf ekki að finna upp hjólið. Nú þarf praktíska nálgun. Eftirspurnin er til staðar á hverjum tíma en það tekur tvö ár að hafa áhrif á framboð.

Lóðir og skipulag

- Kröftug eftirfylgni með rammisamkomulagi ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisuppbyggingu og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Gera þarf samninga við fleiri sveitarfélög með áherslu á aukna uppbyggingu íbúða óháð uppbyggingarformi.
- Ráðast þarf í skipulag á lóðum á nýjum uppbyggingarsvæðum samhliða uppbyggingu á þéttingarreitum. Þarf auknar heimildir ríkis til inngripa?
- Endurskoða vaxtarmörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Hagkvæm uppbygging

- Nýta á hlutdeildarlán og stofnframlög til að auka framboð íbúðarhúsnæðis.
- Bæta samstarf sveitarfélaga og byggingamarkaðarins með það að markmiði að þróa fjölbreyttari leiðir til að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir almennan markað.
- Lækkun virðisaukaskatts á vinnu manna á verkstað.
- Tryggja samræmd vinnubrögð milli sveitarfélaga.
- Stjórnsýsla sveitarfélaga verði skilvirkari.

Innviðir

- Forgangsraða þarf samgönguframkvæmdum í þágu aukinnar íbúðauppbyggingar.
- Tryggja þarf uppbyggingu nauðsynlegra innviða hverfa í takti við mikla fólksfjölgun.
- Aukið samstarf ríkis og sveitarfélaga

Byggjum grænni framtíð – Vegvísir að vistænni mannvirkjagerð til 2030

	1. Byggingarefni	2. Framkvæmda- svæði	3. Notkun	4. Lok líftíma
5. Skipulag og hönnun <ul style="list-style-type: none"> Lífsferilsgreiningar mannvirkja Umhverfissvottanir Stuðningur við grænan lífsstíl Hringrásarhagkerfið Grænir hvatar 	<ul style="list-style-type: none"> Vistvæn byggingarefni Lífsferilsgreining byggingarefna Umhverfisyfirlýsingar Gagnabankar Endurunnin/endurnýtt byggingarefni 	<ul style="list-style-type: none"> Orkunotkun Byggingarúrgangur Endurnýting byggingarefna Hringrásarhagkerfið Rannsóknir, þróun og nýsköpun 	<ul style="list-style-type: none"> Orkunýting og –stýring Umhverfissvottanir fyrir endurbætur Viðhald Flokkun og endurvinnsla byggingarúrgangs Endurnýting byggingarefna Hringrásarhagkerfið Rannsóknir, þróun og nýsköpun 	<ul style="list-style-type: none"> Flokkun og endurvinnsla byggingarúrgangs Endurnýting byggingarefna Hringrásarhagkerfið Rannsóknir, þróun og nýsköpun
6. Mælingar á vistspori mannvirkjagerðar <ol style="list-style-type: none"> Byggingariðnaður Vegir og brýr 	<ul style="list-style-type: none"> Hringrásarhagkerfið Rannsóknir, þróun og nýsköpun Grænir hvatar 	<ul style="list-style-type: none"> Grænir hvatar 	<ul style="list-style-type: none"> Hringrásarhagkerfið Rannsóknir, þróun og nýsköpun Grænir hvatar 	<ul style="list-style-type: none"> Grænir hvatar
	45%	10%	38%	7%

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

Athugasemdir byggingaraðila

- Afgreiðslur embættismanna verða að ganga hraðar, mega ekki tefja framkvæmdir
- Meðhöndlun/afgreiðsla verður að vera eins hjá öllum embættum byggingarfulltrúa, því miður er það ekki staðan. Allt of mikið flækjustig.
- Túlkun laga og reglna aldrei eins á milli embætta. OECD fann að þessu sama í niðurstöðu samkeppnismats frá árinu 2020.
- Allt of mikið af t.d. höfnunum á erindum, ekki með vísun í lög og reglur heldur „mér finnst“. Einnig væri hægt að „samþykkja að uppfylltum skilyrðum“.
- Skipulagsmál mikið „torf“, gengur illa að koma hlutum í gegnum allt ferlið. Í samtali við embættismenn eru byggingaraðilar hvattir til að halda áfram með vinnu hönnunargagna sem síðan er hafnarð við afgreiðslu mála.
- Ávallt verður að vera stöðugt lóðaframboð, og tilbúið deiliskipulag sem er ekki með of ströngum deiliskilmálum
- Pólítíkin á ekki bara að einblína á þéttingu byggðar
- Pappírslóðið í öllu ferli þess að óska eftir því að byggja nýtt hús er með ólíkindum
- Hvar er „rafræn“ stjórnsýsla? Mjög mismunandi kröfur sveitafélaga er varðar skil á rafrænum hönnunargögnum og rafrænum undurskriftum.

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

Athugasemdir byggingaraðila

- Vantar eftirlit frá byggingarleyfisgjöfum, stöðuskoðanir. – kom okkur á óvart en bransinn vill eftirlit.
- Vantar aukna samræmingu við slökkvilið og veitufyrirtæki, í tengslum við leyfis- og framkvæmdaferli húsnæðisuppbyggingar. Stuðla þarf að því að umræddir aðilar endurskoði ferla sína við afgreiðslu erinda á þessu sviði.
- Slökkvilið gerir athugasemdir í t.d. Lokaúttekt um atriði sem stangast á við hönnunargögn. – Byggingarstjóra og iðnmeistara er skylt að vinna nákvæmlega eftir hönnunargögnum.
- Vantar úrskurðaraðila, sem tekur ekki langan tíma að úrskurða, ef til deilumála kemur á milli leyfisveitenda og byggingaraðila.
- Byggingaraðilum finnst ósanngjarnt að greiða allan lóðakostnað áður en byggingarleyfi er gefið út, eins og er víða á landinu.
- Skortur á lóðum á sanngjörnu verði. Útboð á lóðum er bara þegar mikil eftirspurn er, aldrei þegar eftirspurnin er minni. Fjársterkir braskarar eru að yfirbjóða lóðir í útboðum, hefðbundinn verktaki á ekki séns.
- Erfitt er fyrir nýliða að komast inn á markaðinn, nýliðun verktaka verður engin.
- Innviðagjöld, Hæstiréttur í máli nr. 3/2022 segir að gjaldtaka sé ólögmæt við ákveðnar kringumstæður. – Ekki nægjanlegur fyrirsjáanleiki í álagningu innviðagjalda, t.a.m. Hefur verið mikið ósamræmi í álagningu þeirra á milli svæða og/eða hverfa.

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

Hvað er vel gert að mati byggingaraðila

- Eigum gott samstarf við byggingarfulltrúa en vorkennum þeim að vissu leiti, allt of undirmannaðir og komast ekki yfir verkefnin
- Mikil ánægja þar sem úttektum er „útvistað“
- Sumir embættismenn eru til „þjónustu og leiðbeininga“ en því miður of fáir
- Sum sveitafélög eru ávallt með fyrirsjáanleika er varða næstu skipulögðu hverfi til uppbyggingar
- Hæfilegt sambland af byggingarsvæðum, þétting byggðar og ný hverfi
- Ánægjulegt þegar boðinn er afsláttur af lóðagjöldum þegar byggt er „vistvænt mannvirki“
 - Nauðsynlegt að bjóða uppá slíkan hvata til að þrýsta byggingaraðilum á þessa braut sem væntanlega verður sjálfsagður byggingarmáti innan einhverja ára
- Sveitafélag úthlutar lóðum (ekki of stórum reitum), bauð ekki út, sem auðveldar nýjum aðilum að komast inn á markaðinn
- Skipulagsáætlanir sveitafélaga orðnar miklu betri og gott að horfa til
- Tilraunir með „þróunarreiti“ er jákvætt skref, þarf að læra af reynslunni og útfæra áfram
- Sveitafélag duglegt að koma á fundi og kynna næstu skref, oftast pólitíkusar en þeir mættu gjarnan taka með sér viðkomandi embættismenn

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

Hvað getum við gert saman að mati byggingaraðila

- Koma á reglulegu samtali milli embættismanna og byggingaraðila
- Hvetja til skila á betri gögnum til umfjöllunar
 - Embættismenn eru ekki prófarkalesarar
- Vinna að því að þeir byggingarstjórar og iðnmeistarar sem ekki eru að sinna sínu hlutverki hverfi af markaði
 - Koma kvörtunum til þess bæra aðila og tryggja að gripið verði inn í
- Einn ferill í mannvirkjagerð, skoðun í gangi eða að fara í gang
- Vinna að úrbótum á „kærumálum“ eftir að byggingarleyfi hefur verið gefið út. Þarf að þrýsta á hið opinbera
- Vinna samhliða gerð aðal- og deiliskipulag til að hraða málum
- Kalla aðila mannvirkjagerðar til skrafs og ráðagerðar t.d. við vinnu deiliskipulags
- Þrýsta á pólitíkina að tryggt sé að ávallt sé sýnileiki í næstu uppbyggingarsæðum til að auðvelda byggingaraðilum skipulagningu horft til langs tíma

Eflum atvinnulíf á Suðurlandi

Það er mikilvægt að allir vinni saman að þessu markmiði

Hvað geta verktakar sjálfir gert:

- Bætt skipulag í undirbúningi og uppbyggingu mannvirkisins.
- Bætt samskipti við opinbera aðila og aðra verk- eða undirverktaka
- Aukið notkun skriflega samninga við alla sem að verki koma.

Það sem sveitarfélög geta bætt er:

- Aukin skilvirkni við gerð deiliskipulags og skipulagsskilmálar ekki of íþyngjandi
- Meðhöndlun umsókna sé samræmd í öllum embættum byggingarfulltrúa á Norðurlandi, helst á öllu landinu.
- Túlkun laga og reglna samræmd.
- Verðskrá sveitafélaga sé samræmd og sanngjörn.
- Aðkoma slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits að nýframkvæmdum verði samræmd.

