



Íbúðalána  
sjóður

---

## Of mikið af hinu góða? Staðan í byggingariðnaði

---

Ólafur Heiðar Helgason  
Hagfræðingur



# Til umræðu í dag

Mikill skortur á  
húsnæði

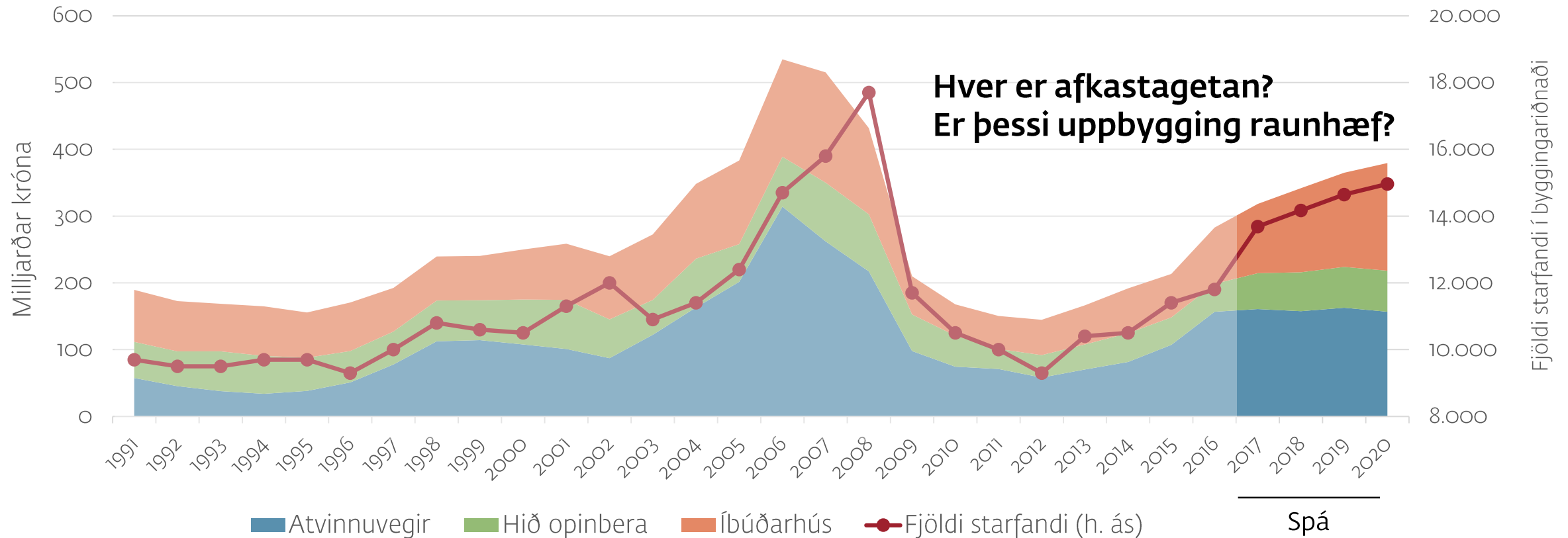


Nánast  
fordæmalaus  
húsnæðisvandi

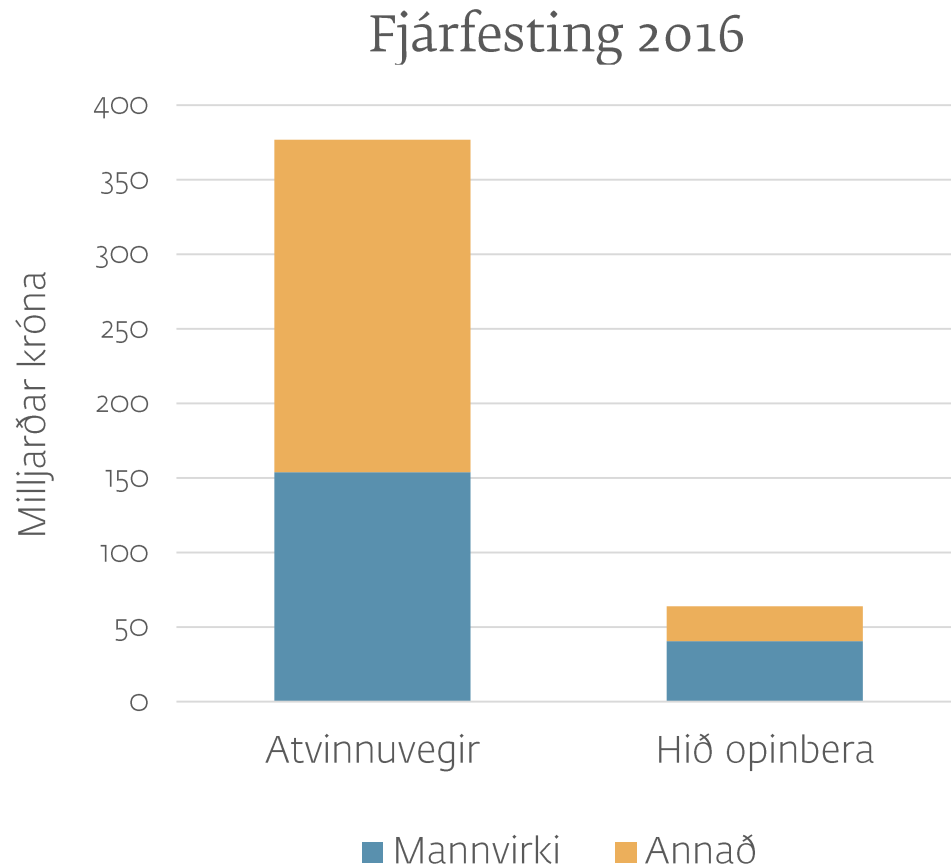
Hvernig byggjum  
við hratt?

# 1.000 milljarða framkvæmdir á næstu þremur árum

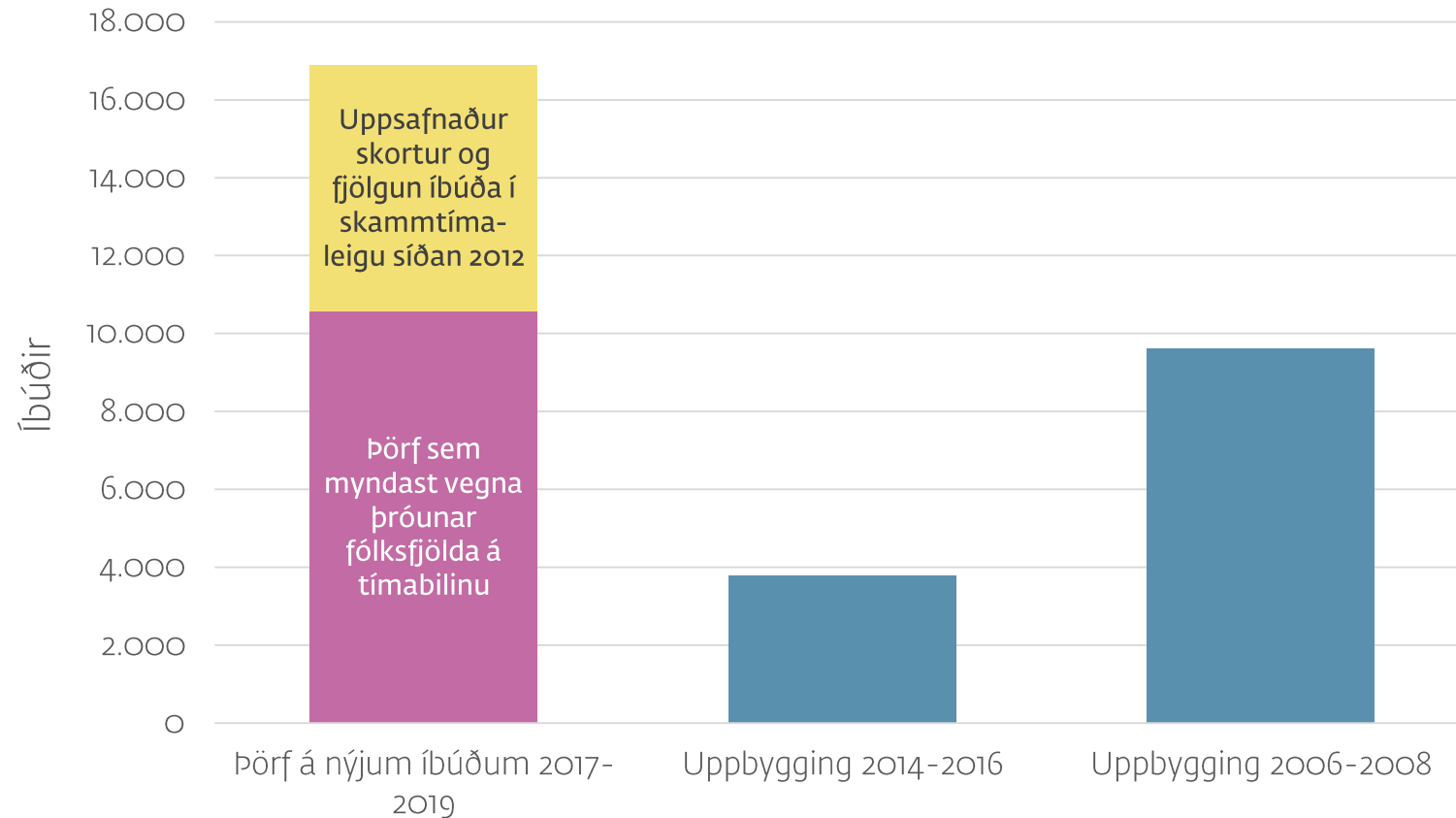
Fjárfesting í mannvirkjum 1991-2020 ásamt fjölda starfandi í byggingariðnaði  
Milljarðar króna, verðlag 2017



# Fjárfesting atvinnuvega helst stöðug en opinber fjárfesting eykst



# Uppbygging næstu árin mun líklega ekki mæta uppsafnaðri þörf



**5.600**

Nýjar íbúðir á  
höfuðborgarsvæðinu  
2017-2019 samkvæmt  
nýjustu íbúðaspá  
Samtaka iðnaðarins

Heimild: Hagstofa Íslands, Samtök iðnaðarins, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

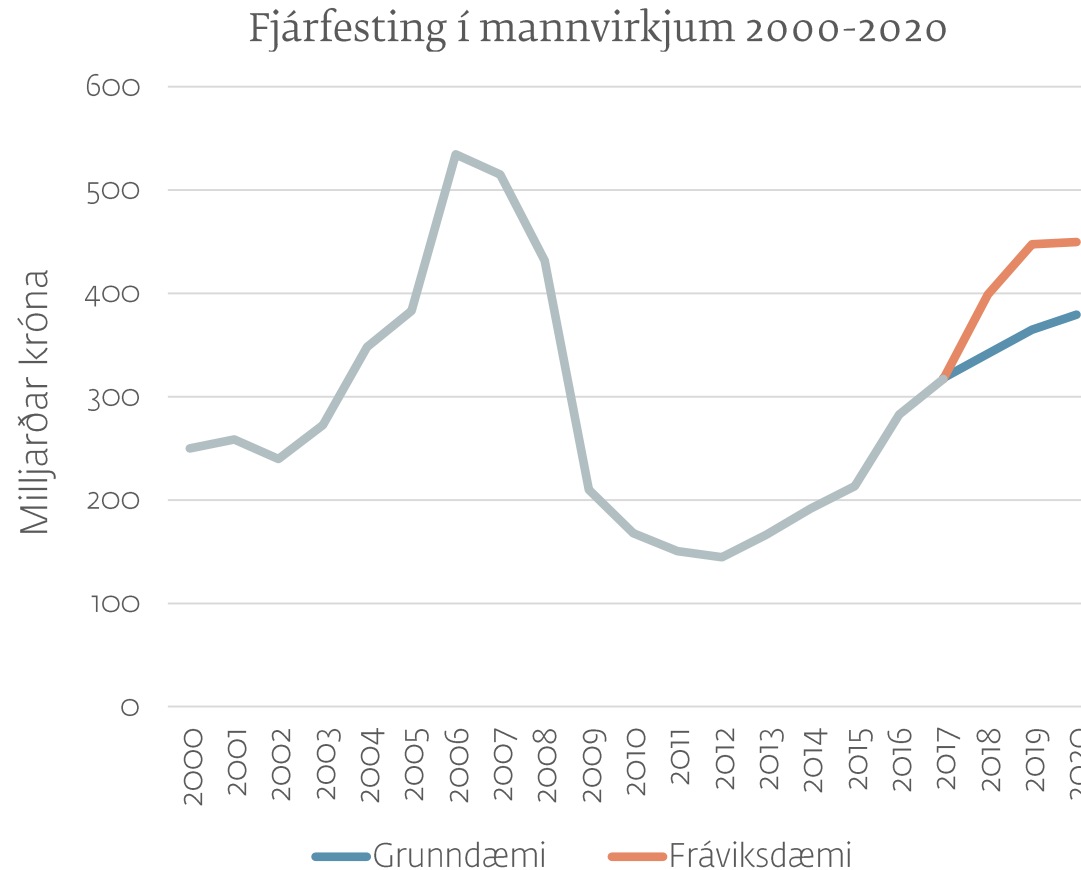
Tölur um uppbyggingu 2017-2020 byggja á spá Samtaka iðnaðarins frá október 2017, auk þess sem gert er ráð fyrir að 25% nýrra íbúða á landvísu verði á landsbyggðinni.

Þörf fyrir íbúðir er reiknuð út frá fólksfjölgun og aldurssamsetningu miðað við mannfjöldaspá Hagstofu Íslands 2017.

# Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

**Grunndæmi:**  
Byggir á spá Seðlabankans.

**Fráviksdæmi:**  
Undirliggjandi þörf fyrir íbúðir, miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar, er mætt árið 2022.



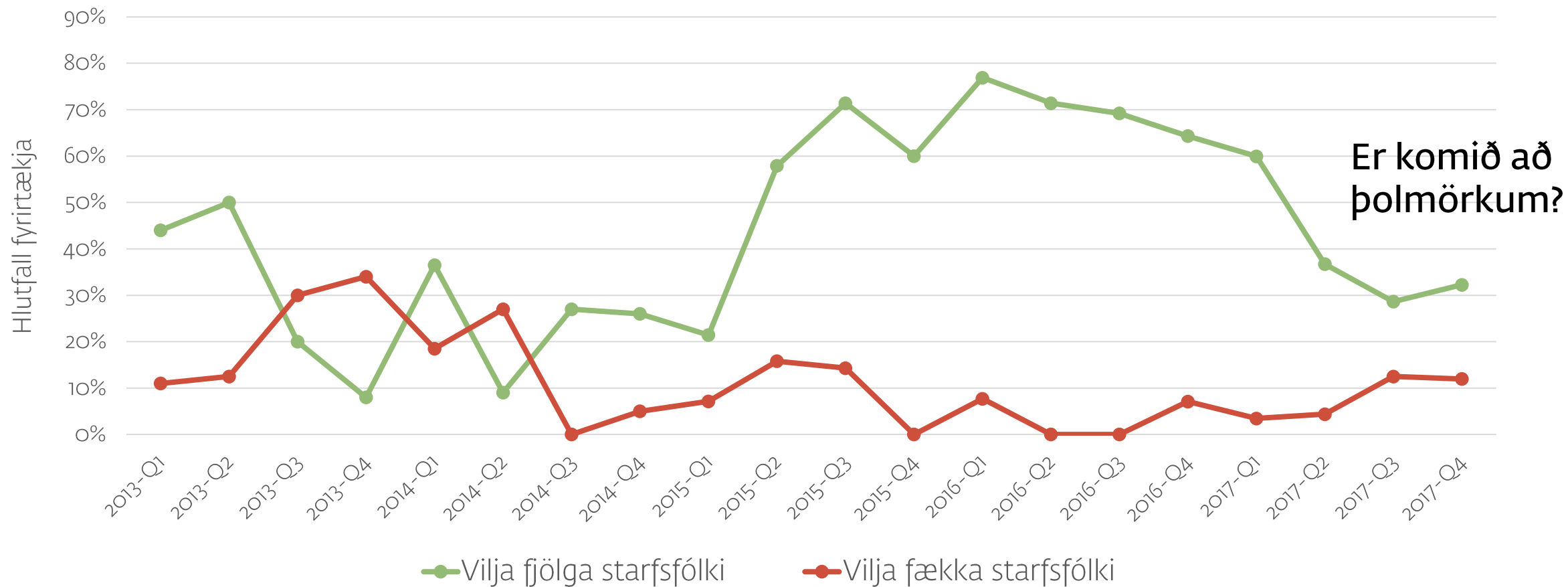
Hvaðan á starfsfólkið að koma?

Hvar á starfsfólkið að búa?

Áhrif á hagstjórn?

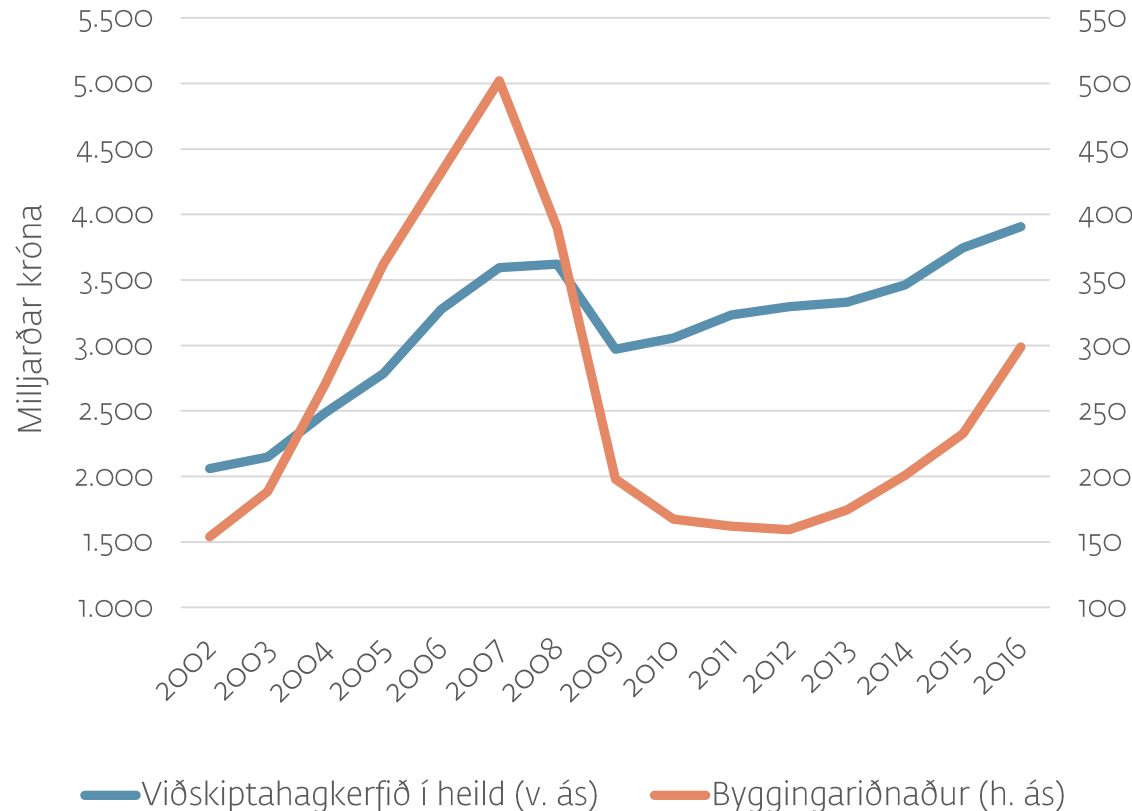
# Færri fyrirtæki vilja bæta við sig fólki

Hlutfall fyrirtækja í byggingariðnaði og veitustarfsemi sem vilja fjölga eða fækka starfsfólki

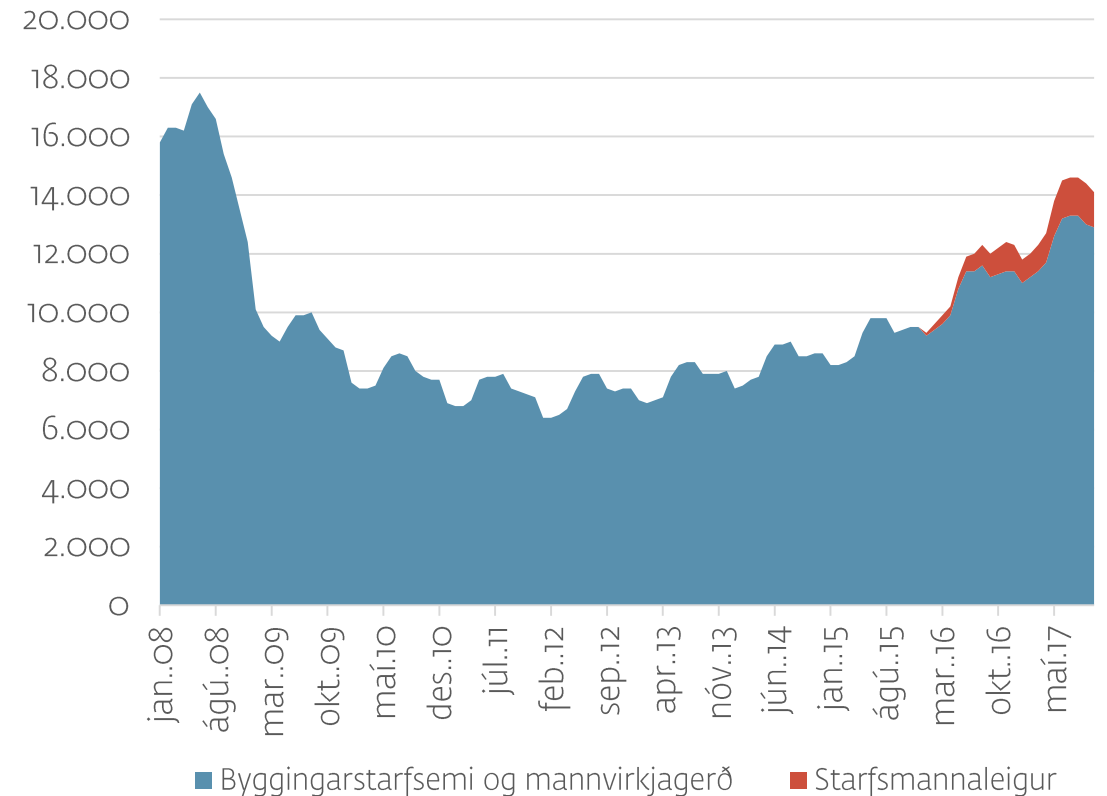


# Miklar sveiflur í byggingariðnaði hér á landi

## Rekstrartekjur á föstu verðlagi



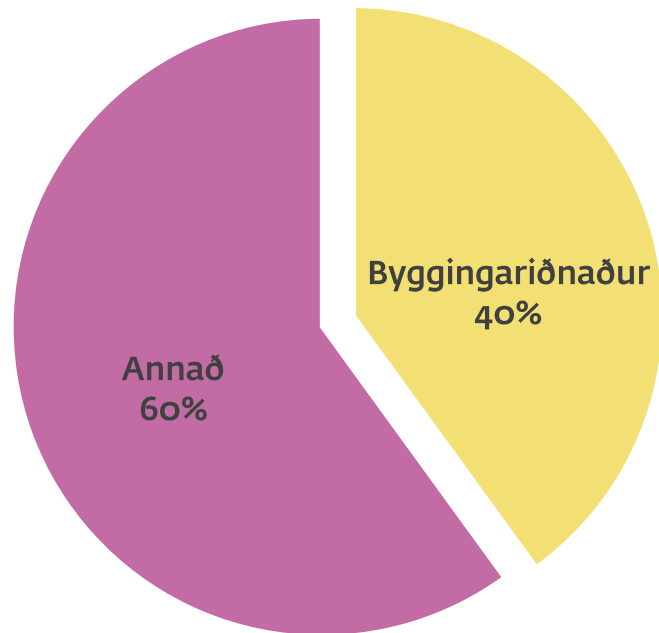
## Launþegar í byggingariðnaði og hjá starfsmannaleigum





# Sveiflur bitna ekki síst á starfsfólki í greininni

Hópuppsagnir 2008-2012



## Starfsmannaleiga brýtur á starfsfólki

© 25.11.2017 - 20:28 Atvinnulíf · Innlent

Innlent | Morgunblaðið | 2.11.2017 | 5:30

## Ítrekað brotið á útlendingum

## Brotið á hundruð útlenskra launamanna á Íslandi

Heimir Már Pétursson skrifar · © 11. nóvember 2015 13:28

Líkar þetta 0

## Tiltölulega auðvelt að blekkja stjórnvöld

© 10.05.2017 - 16:52

Atvinnulíf · Efnahagsuppgangur · Innlent · Mannvirkjagerð · Spegillinn · Starfsmannaleigur · Útsendir starfsmenn ·

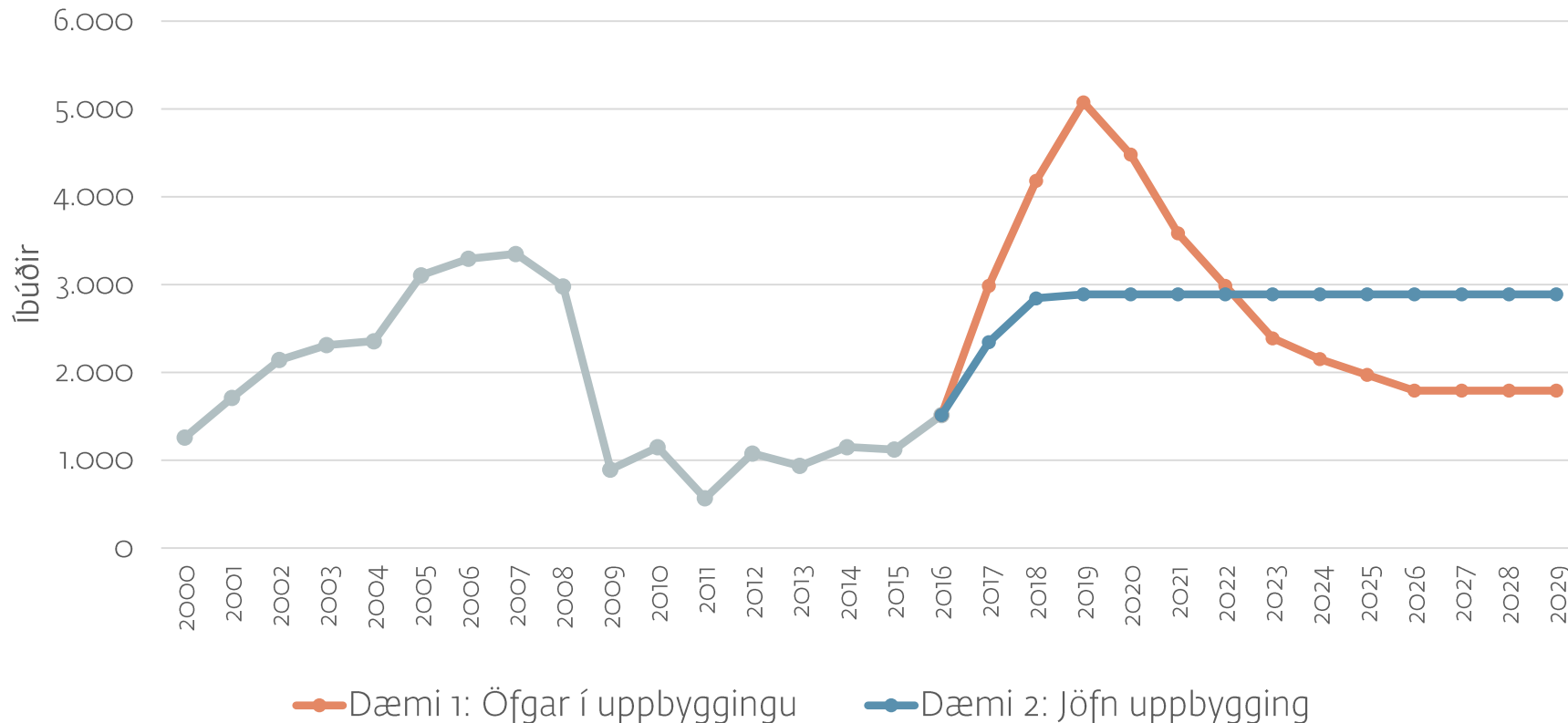
# 70%

starfsfólks hjá starfsmannaleigum  
vinnur í byggingariðnaði

# Of mikil uppbygging á skömmum tíma grefur undan stöðugleika

## Bygging íbúða 2000-2029

Tvær sviðsmyndir sem mæta þörf í byrjun árs 2030



Aukið framboð er langtímaverkefni!

Þarf fyrst og fremst litlar og hagkvæmar íbúðir.

Uppbygging er ekki eina leiðin til að fjölga íbúðum.

# Aukin framleiðni er lykillinn að árangri



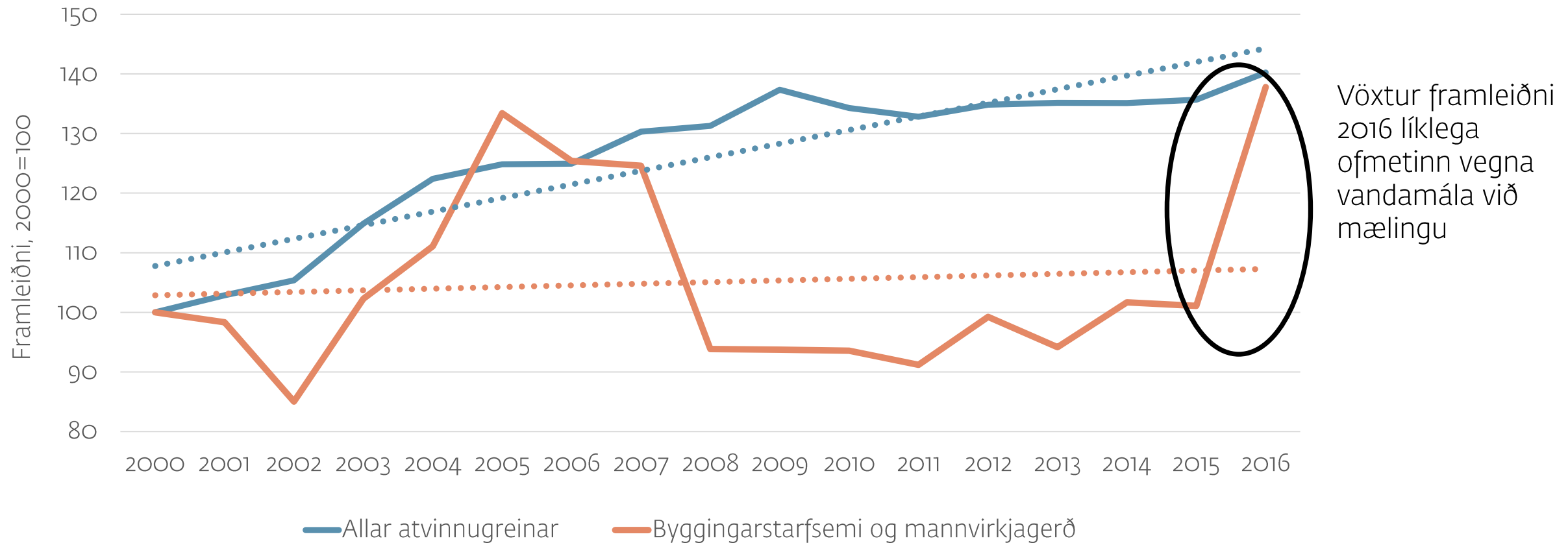
Framleiðni í  
byggingariðnaði

Stöðugleiki í  
húsnæðismálum



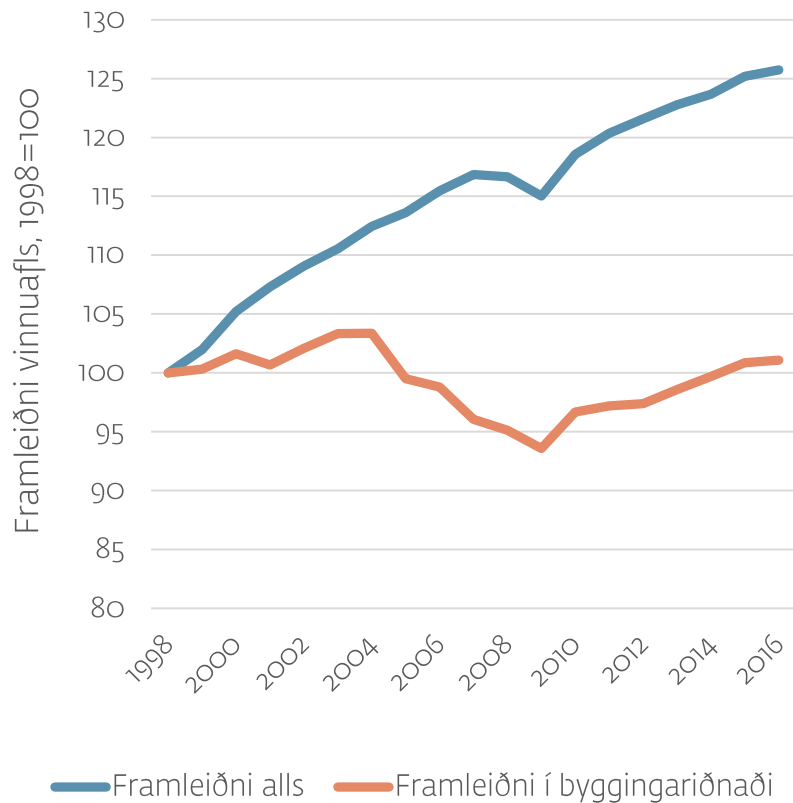
# Framleiðni vex hægar í byggingariðnaði en öðrum greinum

Framleiðni vinnuafls á Íslandi

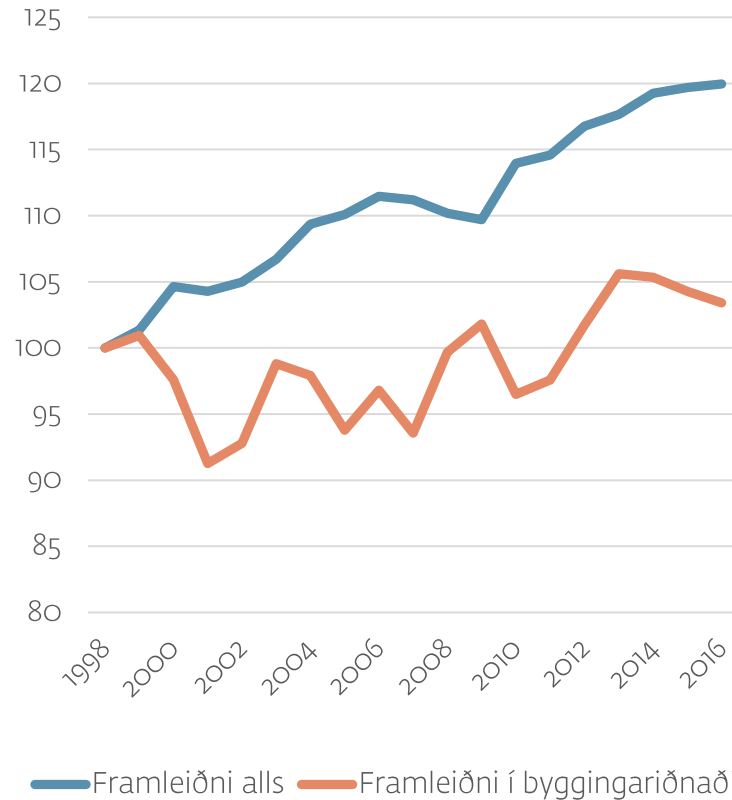


# Vandamál víðar en á Íslandi

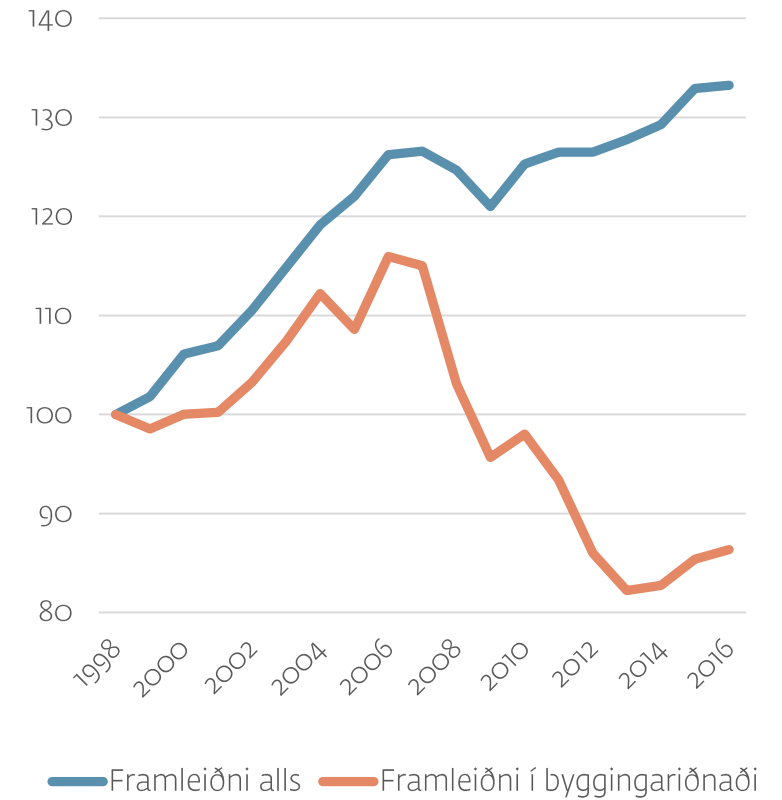
Evrópusambandið



Danmörk



Svíþjóð



# Það er til mikils að vinna

- Mikil fjölgun nýbygginga er krefjandi
  - Aðstæður í byggingariðnaði bjóða ekki upp á mjög mikinn vöxt án neikvæðra áhrifa á hagkerfið í heild.
- Miklar sveiflur í uppbyggingu hafa alvarleg áhrif
  - Minnka framleiðni, auka byggingakostnað og hækka húsnæðiskostnað.
- Aukin framleiðni er lykillinn að árangri
  - Ef leysa á húsnæðisskortinn á næstu árum þarf framleiðni í byggingariðnaði að aukast.

# Takk fyrir

## Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeгла mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.