

Byggjum ódýrt íbúðarhúsnæði



Dagur verkfræðinnar 7. apríl 2017
Haukur Magnússon forstöðumaður hjá ÍAV hf.

Helstu atriði

- Staðan í dag
- Skipulag lands (deiliskipulag)
- Lóðarkaup - lóðarskortur
- Opinber gjöld
- Hönnun
- Fjöldi og nýting fermetra
- Vextir og vísitölur
- Kostnaðarmyndun 100 m² íbúðar
- Lækkun kostnaðar
- Byggjum ódýrt íbúðarhúsnæði

Staðan í dag

- Lóðarskortur
- Íbúðaskortur
- Löng skipulags- og byggingaferli
- Háir vextir m.v. nágrannalöndin
- Of stórar íbúðir byggðar
- Fyrstu íbúðarkaup erfið
- Einkabíllinn ráðandi í samgöngum

Skipulag lands – deiliskipulag

- Meiri sveigjanleiki í byggingareitum
- Meiri sveigjanleiki í fjölda og stærð íbúða
- Bílastæði á landi þar sem hægt er (sleppa bílageymslum)
- Fjöldi bílastæða per íbúð?
- Stutt vegalengd í góðar almenningsamgöngur
- Ekki festa smáatriði í skilmála, svo sem efnisval, liti o.þ.h.
- Styttu skipulagsferli og auðvelda minni háttar breytingar

Lóðarkaup

- Mjög lítið framboð af lóðum
- Almennt á Höfuðborgarsvæðinu 50.000 til 150.000 kr/m²
- Skarðshlíð í Hafnarfirði 3.321.769 kr. fyrir 75 m² íbúð eða 44.290 kr/m²
- Nýlegt dæmi úr 110 Reykjavík 89.500 kr/m²
- Víða á landsbyggðinni eru lóðir nánast ókeypis

Opinber gjöld – gatnagerðargjöld

- Gatnagerðargjöld og svokölluð byggingaréttargjöld (innviðagjöld) eru langstærsta talan í þessum flokki
- Á höfuðborgarsvæðinu eru þau samkvæmt verðskrár sveitarfélaganna:
- 11.000 kr/m² til 43.403 kr/m²
- Reykjavík 11.000 kr/m²
- Garðabær 17.094 kr/m²
- Mosfellsbær 30.555 kr/m²
- Kópavogur 9.978 + 34.723 eða 43.403 kr/m²
- Hafnarfjörður 30.545 kr/m²
- Reykjanesbær 9.754 kr/m²

Hönnun

- Vanda hönnun og undirbúning
- Endurtekningar án einsleitni
- Velja þekkt efni og endingargóð
- Velja traustar einfaldar aðferðir (erlendar og íslenskar)

Fjöldi og nýting fermetra

- Byggja minni íbúðir, t.d. 3ja herb. 65-70 m²
2ja herb., 40-50 m² og eins herb. 30 m²
- Samnýta rými betur, t.d. bað og þvott
- Alrými með stofu, herbergi, sjónvarpi og eldhúsi
- Eldunareyja tekur mikið pláss
- Rúm á vegg og taka niður þegar sofið
- Sleppa bílageymslum, þar sem það er hægt
- Sleppa kjöllurum

Vextir

- M.v. vexti í dag (+/- 4%) auk verðtryggingar erum við að borga tæplega 2 íbúðir
- M.v. fasta vexti (1 til 2%) í nágrannalöndum eru þau að borga rúmlega 1 íbúð
- Vextir til framkvæmda eru ca 7 – 12% á ári, en erlendis 0 – 3%
- Breyting vísitalna frá 2010 til 2017
 - Byggingavísitala + 30%
 - Launavísitala + 62%
 - Verð á fjölbýli + 81%

Kostnaðarmyndun 100 m² íbúðar

Liður	kr./m ²	Samtals/íbúð	%
Lóðarkaup	40.000-150.000	10 millj.	20
Opinber gjöld	20.000 - 40.000	3 millj.	6
Hönnun	20.000	2 millj.	4
Byggingakostn. íbúðar	240.000	24 millj.	48
Byggingakostn. bílag.		4 millj.	8
Vaxtakostnaður	7 – 12% á ári	5 millj.	10
Eftirlit, sala og fleira		2 millj.	4
Samtals		50 milljónir	100%

Lækkun kostnaðar

- Auka framboð af ódýrari lóðum (landsvæðum)
- Sveigjanlegra skipulag
- Hófstílltari gatnagerðar-, innviða-, og önnur opinber gjöld
- Breytingar á reglugerðum til einföldunar og kostnaðarlækkunar
- Stærri byggingaáfangar
- Auka verksmiðjuframleiddar einingar í byggingum
- Stytta byggingatíma
- Innanhússfrágangur sbr. nágrannalöndin (lækka standardinn) ?
- Bílastæði á landi (ekki í lokuðu húsi)
- Góðar almenningssamgöngur
- Vextir sambærilegir og í nágrannalöndunum

Kostnaður 100 m² íbúðar morgundagsins

Liður	millj í dag	millj á morgun
Lóðarkaup	10	1
Opinber gjöld	3	2,5
Hönnun	2	2
Byggingakostn. íbúðar	24	21,5
Byggingakostn. bílag./stæði	4	0,5
Vextir	5	1
Eftirlit og sala	2	1,5
Samtals	50	30



Takk fyrir