

# Atvinnurekendur mega ekki bíða

## UMRÆÐAN

Hermann Guðmundsson skrifar um atvinnumál

Íslenskt atvinnulíf hefur orðið fyrir miklum áföllum. Í dag eru liðnir 11 mánuðir síðan að eðlilegt aðgengi var að fjármagni á Íslandi.

Endalok þessara erfiðleika sem fjármálafyrirtækin lentu í birtust síðan í falli bankanna í október síðastliðnum.

Þegar horft er til þeirra skilyrða sem atvinnurekendum hefur verið boðið uppá nú um langa hríð þá er nánast með ólíkindum að eitthvað skuli enn standa uppi. Hagstjórn landsins hefur verið í molum í nokkur ár og ekki hefur verið horft á heildarmyndina heldur mikið frekar á afmarkaða þætti efnahagslífsins og til skemmrí tíma. Eitt af mestu meinunum sem við höfum verið að glíma við er sú staðreynd að bankar gerðust gerendur í íslensku atvinnulífi í stórum stíl í stað þess að vera bakhjarl og gæslumenn góðra áætlaða og góðra viðskiptahátta.



HERMANN GUÐMUNDSSON

Bankar eiga að hafa það hlutverk að taka við fjármunum einstaklinga og fyrirtækja og finna fyrir það fé lántakendur sem geta og vilja greiða vexti og kostnað bankanna. Bankar eiga ekki að taka fé almennings og hefja samkeppni í stórum stíl við sína viðskiptavini í von um að hagnast meira með þeirri aðferð heldur en með útlánum.

Nú er mikið talað um endurreisn á íslensku efnahagslífi. Þessi frasi hefur enga eiginlega merkingu og ekkert bitastætt hefur komið fram sem réttlætir þessi orð. Það er því mín bjargfasta skoðun að atvinnurekendur mega ekki bíða eftir einu eða neinu. Okkar skylda er sú að reyna með öllum ráðum að reka okkar fyrirtæki með hagsýni og framsýni að leiðarljósi. Mér er það vitanlega ljóst að staða fyrirtækja er mjög mismunandi og sum þeirra munu ekki geta haldið áfram. Það er hins vegar eðlilegur gangur í markaðsbúskap að fyrirtæki nái ekki að landi þegar harðnar á dalnum, þannig hefur það verið alla tíð. Við skulum samt ekki gleyma þeirri staðreynd að

þegar eitt fyrirtæki leggst af þá færast þau viðskipti sem það hafði til annara í greininni og styrkir grundvöll þeirra starfa sem þar eru.

Það er líka vel þekkt fyrirbæri að þegar illa árar og fólk hefur misst vinnu þá stökkva frumkvöðlar til og stofna til eigin rekstrar vegna þess að þeir hafa litlu sem engu að tapa. Það er erfiðara að stíga upp úr vel borgandi vinnu til að taka áhættu.

Það er skylda okkar allra að hjálpast að við að gera þessa erfiðleika sem þjóðin gengur í gegnum sem léttbærasta. Fólk og fyrirtæki þurfa að greiða niður skuldir sínar í því mæli sem þau ráða við. Atvinnurekendur þurfa að fara eins varlega og hægt er í að skera niður störf þar sem hvert starf sem tapast hefur áhrif á störf í öðrum fyrirtækjum. Fyrirtæki sem geta haldið áfram að halda við eignum og eða framkvæma þurfa að gera það. Þannig takmarkast fallið í þjóðarframleiðslu. Þau fyrirtæki sem verða að draga saman seglin þurfa að bjóða fólk frekar minna starfs- hlutfall með stuðningi atvinnuleysistryggingarsjóðs heldur en að segja fólk alfaríð upp störf-

um. Það er fólk ómetanlegt að hafa vinnustað og hlutverk.

Við sem stöndum í atvinnurekstri vitum mikið mun betur en stjórnvöld hvernig rekstur fyrirtækja gengur fyrir sig og hvaða skilyrði þurfa að vera til staðar. Það er þess vegna sem við megum ekki bíða eftir einhverjum aðgerðum. Okkar er að standa vaktina nótt og dag með okkar fólk og reyna með öllum ráðum að láta enda ná saman.

Við sem erum að reka stærri fyrirtækin höfum nú í langan tíma verið að fjármagna minni fyrirtæki sem ekki fá fyrirgreiðslu vegna vanda bankanna. Það er okkar skylda að vinna með okkar viðskiptavinum að lausnum til að ekki þurfi að koma til stöðvunar rekstrar sem getur lifað. Þessi staða er hins vegar ekki langtímalausn.

Langstærsta hagsmunamál atvinnulífsins er aðgangur að fjármagni á eðlilegu verði. Sá aðgangur lokaðist í mars 2008. Stjórnvöld hafa ekki getað komið þessum skilyrðum í lag enn sem komið er og virðist það helst vera vegna tæknilegra mála í peningamálafestunni. Stjórnvöld sem vilja ráðast að auknu atvinnuleysi

þurfa einfaldlega að lækka verð á fjármagni til að hægt sé að nýta ódyrt fjármagn til atvinnusköpunar. Það hefur líka vakið athygli að sá aðili sem mestu fjármagni ræður yfir (lífeyrissjóðir) hefur ekki sýnt neitt frumkvæði í því að bjóða fyrirtækjum fjármagn tímabundið á meðan stjórnvöld eru að glíma við myntina okkar og trúverðuleikann.

Að lokum er mikilvægt að muna að kreppan tekur enda og að lífið heldur áfram. Okkar þjóð hefur á síðustu 100 árum farið í gegnum 2 heimsstyrjaldir, kreppuna miklu og margar smærri kreppur. Samt hefur þessi þjóð aldrei haft það betra í lífsgæðum og þótt að nú komi bakslag tímabundið þá er engin ástæða til órvænta. Framtíð landsins er björt vegna þess hvernig okkar atvinnulíf er saman sett, að mínu mati mun gamla Evrópa eiga mikið erfiðari tíma við að endurreisa sitt atvinnulíf þar sem samkeppnishæfni iðnfyrirtækja í Evrópu er fyrir búi í samkeppni við iðnfyrirtækin í Asíu. Framtíðin er björt og látum engan segja okkur annað.

Höfundur er forstjóri N1.

# TILBOÐ



**998** kr.  
200g - kílóverð 4.990

Gildir 12.-22. febrúar



## Kannanir Landsbankans á umfangi íbúðabygginga

### UMRÆÐAN

Ari Skúlason skrifar um nýbyggingar

Árum saman hefur ekki verið hægt að treysta opinberum gögnum um byggingarstarfsemi. Upplýsingum frá sveitarfélögum og Fasteignamat hefur ekki einu sinni borið saman um hve mikið var byggt í fortíðinni. Opinberar spár um íbúðabyggingar hafa sveiflast ótrúlega mikið og því lítið að marka þær. Í efni frá Seðlabankanum á undanföllum árum hefur t.d. glögglega komið fram hvernig röngum tölum hefur verið dælt inn í líkón sem reikna út þjóðhagsspár. Ekkert heildaryfirlit hefur verið til um áform sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um lóðaframboð og framkvæmdir og lítið samstarf þeirra á milli þar um.

Í ljósi alls þessa ákvæð Landsbankinn þegar árið 2005 að gera sínar eigin kannanir og greiningar á byggingamarkaðnum. Fyrsta könnunin var gerð vorið 2005 og strax þá var ljóst að það stefndi í offramboð á íbúðarhúsnæði. Meiri íbúðafjöldur en reiknað var með á árinu 2005 og 2006 og mikill hagvöxtur varð síðan til þess að draga úr áhyggjum af umframframboði og talið var að þetta húsnæði myndi ganga út. Landsbankinn gerði aðra könnun á byggingum og framboði íbúðarhúsnæðis sumarið 2007. Niðurstöður voru enn í sömu áttina og augljóslega stefndi í mikið umframframboð. Þetta átti sérstaklega við um nágrannabyggðir Höfuðborgarsvæðisins.

Sumarið 2008 gerði Landsbankinn enn eina könnun á byggingu íbúðarhúsnæðis. Nú var tilgangurinn að áætla hversu mikið væri til af ónotuðu nýju húsnæði á nokkrum nýbyggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu en upplýsingar um slíkt hafa ekki verið til. Niðurstöður þeirrar könnunar hafa verið nokkuð í umræðunni undanfarið, sumum finnst tölur okkar vera háar, en öðrum lágur í ljósi sögusagna um tómar íbúðir í þúsundatali. Þar sem mikil eftirspurn virðist vera eftir þessum upplýsingum verður hér gerð lauslega grein fyrir þessari könnun.

Könnunin var unnin sumarið 2008 (júni/júlí) á grundvelli ítarlegra skipulagsgagna um helstu nýbyggingahverfi á höfuðborgarsvæðinu og nágrannabyggðum. Tölurnar eiga því eingöngu við um



ARI SKÚLASON

nýbyggingar og fullbúnar lóðir á þeim svæðum og ná einungis til fjölbýlis, rað- og parhúsa. Einbýlishúsum er því sleppt. Könnunin fólst í því að meta byggingarstig íbúða og að kanna hvort fullbyggðar íbúðir væru í notkun eða ekki. Könnunin var gerð með mjög íhaldssömum hætti þannig að íbúð var ekki talin ónotuð nema

algerlega augljóst væri að svo væri. Niðurstöður voru svo unnar miðað við hvert nýbyggingarhverfi fyrir sig. Sum hverfi, eins og Helgafellsland í Mosfellsbæ og Úlfarsárdalur, voru mjög lítið byggð á þessum tíma en önnur, eins og Akraland í Garðabæ og Norðlingaholt, nær fullbyggð. Niðurstöður fyrir einstök sveitarfélög má sjá í meðfylgjandi töflu. Eins og áður segir gilda tölurnar einungis fyrir nýbyggingarsvæði í þessu sveitarfélögum.

	Tilbúið	Fokhelt	Í byggingu	Grunnur	Lóð	Alls
Kópavogur	173	141	153	36	654	1157
Garðabær	183	53	59	77	306	678
Hafnarfjörður	332	107	258	347	468	1512
Mosfellsbær	27	22	138	75	734	996
Reykjavík	169	76	427	157	673	1502
<b>Samtals</b>	<b>884</b>	<b>399</b>	<b>1035</b>	<b>692</b>	<b>2835</b>	<b>5845</b>
Reykjanesbær	128	22	170	38	597	955
Árborg/Selfoss	104	19	15	40	116	294
Hveragerði	16	24	4	8	35	87
Akranes	41	45	26	42	154	268
<b>Samtals</b>	<b>289</b>	<b>110</b>	<b>215</b>	<b>128</b>	<b>748</b>	<b>1490</b>
<b>Samtals alls</b>	<b>1173</b>	<b>509</b>	<b>1250</b>	<b>820</b>	<b>3583</b>	<b>7335</b>

Sé reynt að átta sig á því hvort þetta er lítið eða mikið má gera samanburð við fjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Þá er reyndar verið að bera fjölbýli í byggingu saman við allar íbúðir. Sá samanburður er skakkur að því leyti að hlutfall einbýlis er hærra í sumum sveitarfélögum en öðrum.

Sé lítið á fjölda íbúða í byggingu og tilbúinna lóða sem hlutfall af öllum íbúðum kemur í ljós að hlutfallið er mjög hátt í sumum sveitarfélögum, sérstaklega í Mosfellsbæ, en einnig í Garðabæ og Hafnarfirði. Á öllu höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið um 8% af íbúðafjölda og það er ljóst að Reykjavík dregur meðaltalið verulega niður. Hlutfallið í bæjunum í kring er að meðaltali í kring um 12%.

Sé hins vegar lítið á fjölda ónotaðra fullbúinna og nær fullbúinna íbúða sést að þetta hlutfall var hæst í Garðabæ og Hafnarfirði, en samtalslega lægst í Reykjavík. Þetta hlutfall er að meðaltali mun hærra í

### Hlutfall byggingamagns af fjölda íbúða í sveitarfélögum

	Íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir	Fullbúnar og nær fullbúnar íbúðir
Kópavogur	10,4%	2,8%
Garðabær	18,7%	6,5%
Hafnarfjörður	18,3%	5,1%
Mosfellsbær	37,9%	1,9%
Reykjavík	3,1%	0,5%
<b>Meðaltal</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,7%</b>
Reykjanesbær	15,1%	2,4%
Árborg/Selfoss	10,0%	4,2%
Hveragerði	9,7%	4,4%
Akranes	6,5%	3,6%
<b>Meðaltal</b>	<b>11,9%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Meðaltal alls</b>	<b>8,4%</b>	<b>1,9%</b>

nágrannabæjunum en á höfuðborgarsvæðinu.

Það má því ætla að hvorki virðist þörf á húsnæði né lóðum á næstu misserum sé lítið til heildarfjölda,

en líklegt er samt að skortur muni verða á sumum íbúðategundum, t.d. litlum íbúðum.

Til viðbótar við þau nýbyggingarsvæði sem þarna voru til skoðunar hefur mikið verið fjárfest í lóðum og byggingarlandi í Reykjavík, m.a. í miðborginni. Niðurstöður úr lauslegri könnun Landsbankans á áætluðu byggingamagni í miðborginni einni saman var um 2.000 íbúðir. Gífurleg fjárfesting liggur í þessum lóðum og svæðum.

Tölur af þessu tagi sjást ekki oft og margt hefur augljóslega farið úr böndunum hvað byggingarstarfsemi varðar á síðustu árum. Ein meginástæða þess er e.t.v. skortur á öruggum upplýsingum um hvað er að gerast. Þarna hafa margir komið að máli, en segja má að byggingarfyrirtæki, fjármálastofnanir og sveitarfélög hafi öll leikið mikilvægt hlutverk í þessu mikla leikriti.

Höfundur er hagfræðingur og starfar hjá Landsbankanum.