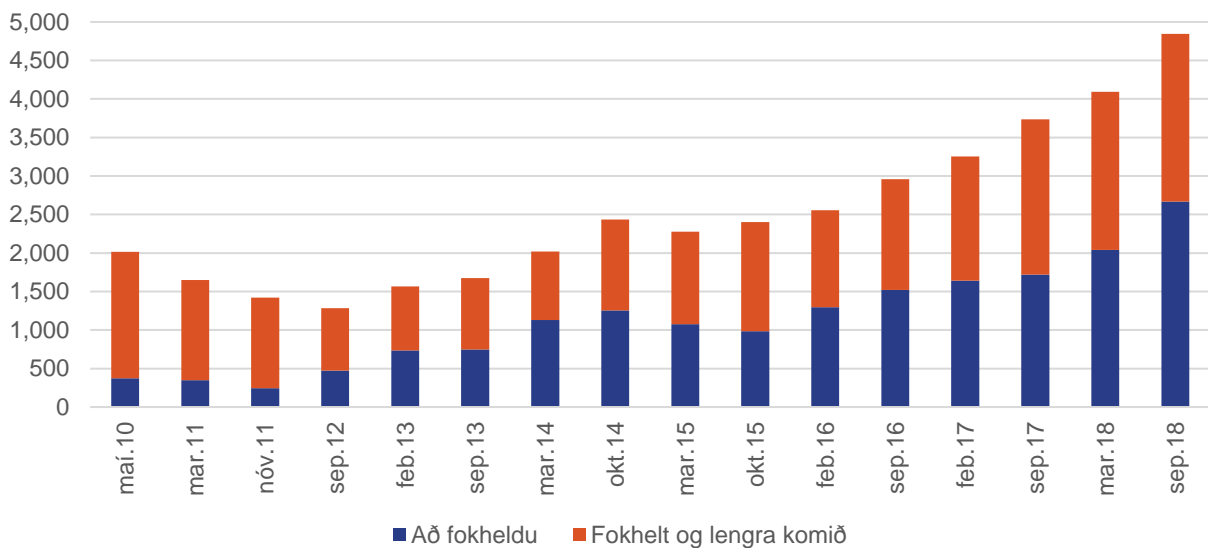


# AUKNING Í ÍBÚÐABYGGINGUM

## 4.845 ÍBÚÐIR Í BYGGINGU Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Í byggingu eru nú 4.845 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt nýrri talningu Samtaka iðnaðarins. Þetta eru 752 eða 18% fleiri íbúðir en voru í byggingu í mars síðastliðnum þ.e. þegar samtökin gerðu síðast talningu á íbúðum í byggingu á svæðinu. Íbúðir í byggingu eru nú 5,6% af heildarfjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu í upphafi þessa árs en var 4,7% í mars sl.

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



### Flestar íbúðir í byggingu eru í fjölbýli

Af íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt talningu SI eru flestar í fjölbýli eða 4.466 og hefur þeim fjölgað frá því í mars um 771 eða um 21%. Hins vegar hefur sérþýli í byggingu fækkað um 5% og eru þau nú 379.

### Mest fjölgun í íbúðum að fókheldu

Samkvæmt talningu SI er mesta fjölgun í íbúðum sem eru á fyrstu byggingarstigum þ.e. að fókheldu. Slíkar íbúðir eru nú 2.668 sem er aukning um 628 íbúð eða 31% frá því í mars talningu SI. Endurspeglar þetta að byrjaði hefur verið á byggingu margra íbúða frá talningunni í mars. Rétt er að geta þess að íbúð er ekki talin vera í byggingu nema það sé kominn a.m.k. sökkull.

Nú má hins vegar greina hægari vöxt í þeim hluta íbúða í byggingu sem eru fókheldar og lengra komnar. Á því byggingarstigi eru 2.177 íbúðir sem er 124 íbúðum eða 6% fleiri en í mars. Það gerir að verkum að lengra er í að fjölgun íbúða í byggingu birtist í auknum fjölda fullbúinna íbúða. Það er skýringin á því af hverju aukinn fjöldi íbúða í byggingu breytir ekki meira en raun ber vitni spá SI um fjölda fullbúinna íbúða 2018-2020 sem vikið er að hér á eftir.

## Einfaldara og skilvirkara kerfi sparar tíma og kostnað

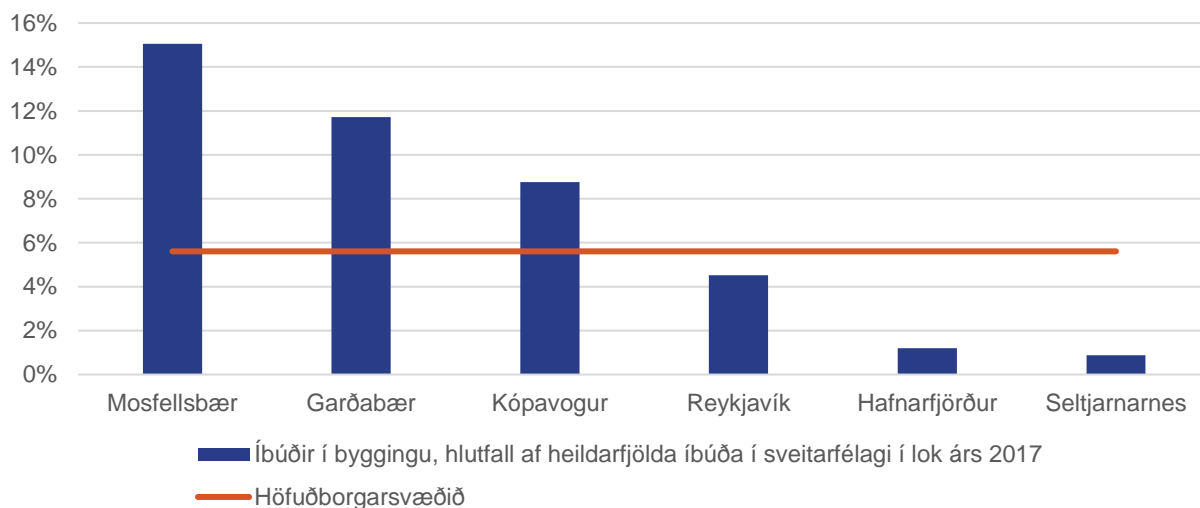
Ofangreind aukning í íbúðum í byggingu er að mati SI að skila sér hægt inn á markaðinn í fullbúnum íbúðum. Í þessu sambandi vilja samtökin leggja áherslu á að skipulagsyfirvöld tryggja að byggt sé húsnæði sem mætir sem best þörfum samfélagsins en nokkuð hefur vantað upp á að svo sé. Þá leggja samtökin einnig áherslu á að kerfi skipulagsmála sé gert einfaldara og skilvirkara til að spara tíma og kostnað. Með því er hægt að bjóða ódýrari nýjar íbúðir. Ferli skipulagsmála þarf að gera hraðara og einfaldara og veita þarf hönnuðum svigrúm til hagkvæmari lausna. Auka þarf rafræna stjórnábylgju og einfalda byggingaefirlit. Miða þarf umfang eftirlits við fyrirframgefna mælikvarða, t.d. út frá flokkun mannvirkja.

Til að tryggja sem best aukið gagnsæi og yfirsýn á byggingamarkaðinum þarf að mati SI að auka samvinnu ríkis og sveitarfélaga í íbúðamálum. Með því móti má tryggja aukinn stöðugleika á markaðnum og að framboð fullbúinna íbúða mæti þörf samfélagsins á hverjum tíma.

## Mesta fjölgunin í Mosfellsbæ

Þegar horft er til stöðu í einstökum sveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins kemur í ljós að 2.355 íbúðir eru í byggingu í Reykjavík og er það 4,5% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík í lok árs 2017. Það hlutfall er undir meðaltali höfuðborgarsvæðisins sem er 5,6%. Hlutfallið er einungis lægra í Hafnarfirði þar sem 122 íbúðir eru í byggingu eða 1,2% af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu og á Seltjarnarnesi en þar eru 15 íbúðir í byggingu sem er 0,9% af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu. Hæst er hlutfallið í Mosfellsbæ þar sem 541 íbúðir eru í byggingu eða 15,1% af íbúðum í sveitarfélaginu. Næst kemur Garðabær þar sem 651 íbúð er í byggingu eða 11,7% af íbúðum á svæðinu og þar á eftir Kópavogur þar sem 1.161 íbúðir eru í byggingu eða 8,8% af íbúðum á svæðinu.

## Íbúðir í byggingu, hlutfall af heildarfjölda íbúða í sveitarfélagi í lok árs 2017



Rífllega 49% allra íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru í Reykjavík enda er það stærsta sveitarfélagið á svæðinu. Næst á eftir kemur Kópavogur með 24%, síðan Garðabær með 13%, þá Mosfellsbær með 11% og síðan Hafnarfirði með 3%. Restina rekur minnsta sveitarfélagið á höfuðborgarsvæðinu þ.e. Seltjarnarnes með 0,3% af íbúðum í byggingu enda minnstu möguleikarnir þar á nýframkvæmdum vegna landleysis.

## Mest fjölgun frá marskönnuninni í Reykjavík

Fleiri íbúðir eru í byggingu nú en í talningu SI í mars í þrem sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Mest er aukningin hlutfallslega í íbúðum í byggingu í Reykjavík en þar eru 629 fleiri íbúðir í byggingu nú en voru í

mars sem er 36% aukning. Næst kemur Kópavogur en þar eru íbúðir í byggingu nú 113 fleiri en í mars sem er 11% aukning. Á Seltjarnarnesi er fækkunin hins vegar mest en þar eru 10 færri íbúðir í byggingu nú en voru í september sem er 40% fækkun. Einnig eru 19% færri íbúðir í byggingu í Hafnarfirði nú en voru í mars og 2% færri í Mosfellsbæ.

### Betra jafnvægi á íbúðamarkaðinum í ár en í fyrra

Í ljósi niðurstaðna talningarinnar áætla SI að í ár verði fullgerðar 2.084 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Það er nánast sama spá fyrir árið og í mars. Um er að ræða 2,4% fjölgun íbúða á svæðinu sem er meiri fjölgun en í fyrra en þá mældist vöxturinn í fjölda íbúða 1,5%.

Lítið var fullbúið af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu í fyrra. Fólksfjöldun á svæðinu mældist 2,6%, þ.e. íbúum fjölgaði um 5.650 en fullbúnar voru 1.337 íbúðir. Það voru því að meðaltali 4,2 nýir íbúar um hverja nýja íbúð á svæðinu. Ljóst er að á því ári voru fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu langt undir þörf.

Þess má geta að á fyrri helmingi þessa árs fjölgaði íbúum á höfuðborgarsvæðinu um 2.620 samanborið við 2.960 á sama tíma í fyrra. Það er því að draga úr fólksfjölguninni á sama tíma og það er að aukast fjöldi fullbúinna íbúða. Mun betra jafnvægi virðist því vera á íbúðamarkaðinum í ár en var í fyrra.

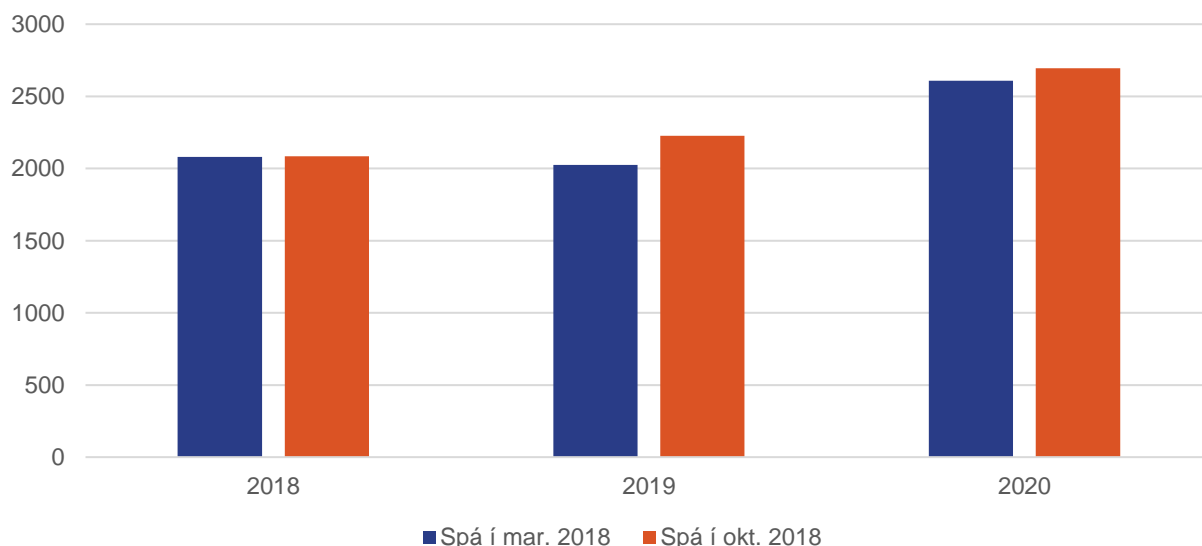
### Spáum 2.226 fullbúnum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á næsta ári

SI spá því að 2.226 íbúðir muni verða fullgerðar á árinu 2019 sem er fjölgun um 2,3% á íbúðum á svæðinu. Þetta eru 202 fleiri íbúðir en SI spáðu að yrðu fullgerðar á árinu 2019 í mars-spá sinni. Nokkuð fleiri íbúðir munu samkvæmt spánni verða fullgerðar á árinu 2020 eða 2.695 alls sem er 2,9% fjölgun íbúða á svæðinu. Þetta er 87 íbúðum meira en reiknað var með að yrði fullgert á því ári í mars-spá SI.

### Lítill breyting frá fyrri spá

Í heild reiknar SI nú með því að 7.005 íbúðir verði fullbúnar á tímabilinu 2018-2020. Í mars-spá SI var gert ráð fyrir að lokið yrði við 6.713 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á þessu tímabili. Aukningin er 292 íbúðir eða 4,4%.

### Spá um fullbúnar íbúðir



### Mesti vöxturinn í Mosfellsbæ

Miðað við spá SI verður fjöldi fullgerðra íbúða á tímabilinu 2018-2020 sem hlutfall af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2017 mestur í Mosfellsbæ á spátímabilinu eða ríflega 27%. Það sveitarfélag er því að stækka hraðast allra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Næst kemur Garðabær með tæplega 16%

vöxt og þar á eftir Kópavogur með tæplega 13% vöxt. Meðaltal höfuðborgarsvæðisins er síðan ríflega 8% en undir því eru Reykjavík með tæplega 6% vöxt, Hafnafjörður með 4% og Seltjarnarnes með 3%.

### Aukning í íbúðabyggingum í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins

SI töldu að þessu sinni íbúðir í byggingu í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Samtals eru 954 íbúðir í byggingu í þessum sveitarfélögum. Það er aukning frá talningu í mars en þá voru 798 íbúðir í byggingu á þessu svæði. Flestar íbúðir eru í byggingu í Reykjanesbæ (393) og Árborg (267).

Nemur þetta 5,4% af heildarfjölda íbúða í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en íbúðir í byggingu eru 5,6% á heildarfjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfallslega eru því viðlíka fjöldi íbúða í byggingu í nágrennasveitarfélögunum höfuðborgarsvæðisins og á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir.

## Íbúðir í byggingu skv. talningu SI

Talning í:	Sep-17	Mar-18	Sep-18
Reykjavík	1,509	1,726	2,355
Kópavogur	900	1,048	1,161
Garðabær	607	594	651
Hafnarfjörður	170	150	122
Mosfellsbær	513	550	541
Seltjarnarnes	35	25	15
<b>Samtals höfuðborgarsvæðið</b>	<b>3,734</b>	<b>4,093</b>	<b>4,845</b>
Fjölbýli	3,326	3,695	4,466
Einbýli, par og raðhús	408	398	379
Að fokheldu	1,719	2,040	2,668
Fokhelt og lengra komið	2,015	2,053	2,177
Reykjanes		277	393
Árborg		259	267
Akranes		117	138
Önnur nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins		145	156
<b>Samtals nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins</b>		<b>798</b>	<b>954</b>
Að fokheldu		433	726
Fokhelt og lengra komið		365	228

## Spá SI um fullbúnaar íbúðir

Ár:	2,018	2,019	2,020
Reykjavík	880	941	1,199
Kópavogur	490	533	661
Garðabær	307	328	240
Hafnarfjörður	120	80	210
Mosfellsbær	260	330	375
Seltjarnarnes	27	14	10
<b>Samtals höfuðborgarsvæðið</b>	<b>2,084</b>	<b>2,226</b>	<b>2,695</b>