

26. MARS 2019

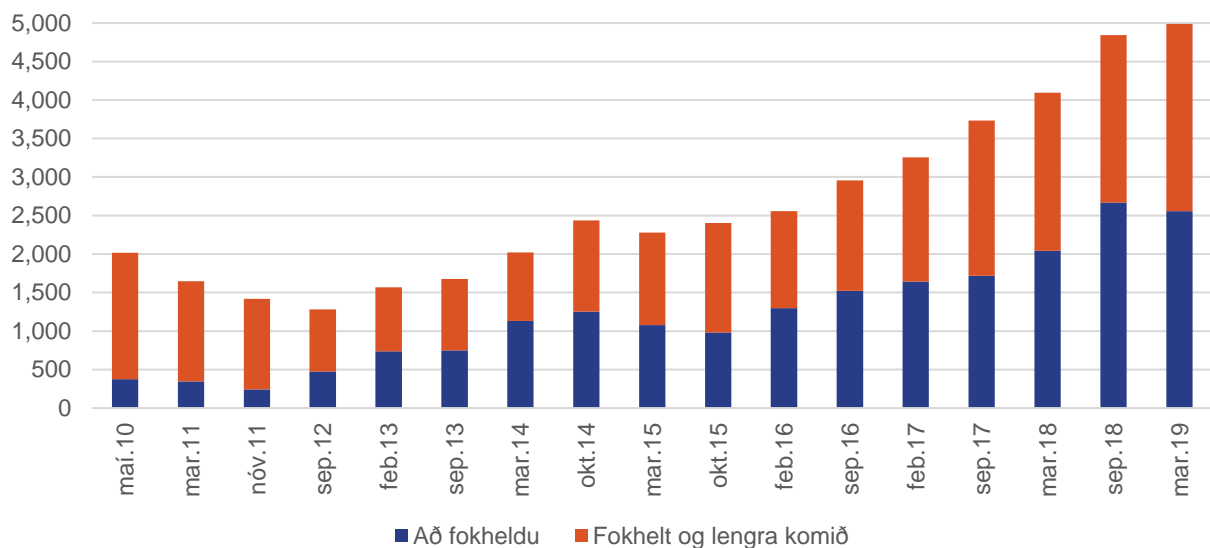
HÆGIR Á VEXTI ÍBÚÐABYGGINGA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Samkvæmt nýrri talningu Samtaka iðnaðarins í helstu byggðarkjörnum voru tæplega 5.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, tæplega 1.200 í nágrennasveitarfélögum á Suðurlandi og um 300 á Norðurlandi. Aukningin frá september-talningu 2018 er 3% á höfuðborgarsvæðinu en í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er aukningin hins vegar mun meiri eða 22%.

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ: MINNSTA FJÖLGUN SÍÐAN 2015

Í byggingu eru nú 4.988 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt nýrri talningu Samtaka iðnaðarins sem fram fór í byrjun mars. Þetta eru 143 eða 3% fleiri íbúðir en voru í byggingu í september síðastliðnum, þ.e. þegar samtökin gerðu síðast talningu á íbúðum í byggingu. Minni vöxtur hefur ekki verið á milli mælinga á íbúðum í byggingu síðan 2015. Íbúðir í byggingu eru nú 5,7% af heildarfjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu en það hlutfall var 5,6% í september sl.

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Íbúðir í fjölbýli nær 93% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Af íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt talningu SI eru flestar í fjölbýli eða 4.625 og hefur þeim fjölgað frá því í september 2018 um 159 eða um 3,6%. Íbúðir í byggingu í fjölbýli eru tæplega 93% af heildarfjölda íbúða í byggingu um þessar mundir. Sérþýli í byggingu eru nú 363 og fækkaði þeim um 4,2% frá því í talningunni í september.

Fækkun íbúða á fyrstu byggingarstigum

Samkvæmt talningu SI var mesta fækkunin í íbúðum sem eru á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að foheldu. Slíkar íbúðir eru nú 2.558 sem er fækkun um 110 íbúðir eða 4,1% frá því í september-talningu SI. Samdráttur er mestur í íbúðum í fjölbýli en þeim fækkar um 4,6% eða 116 frá því í september á sl. ári. Íbúðum á þessu byggingarstigi hefur verið að fjölga í talningu SI frá því 2015. Fækkunin nú endurspeglar að stærstum hluta versnandi efnahagsástand og aukna efnahagsóvissu, m.a. vegna stöðu kjarasamninga. Önnur skýring kann að vera að veturinn hefur verið erfiður fyrir vinnu við grunna og sökkla. Rétt er að geta þess að íbúð er ekki talin vera í byggingu nema það sé kominn a.m.k. sökkull. Einnig eru íbúðir sem hafa verið teknar í notkun ekki taldar óháð því á hvaða byggingarstigi viðkomandi íbúð er. Í talningunni sást að undirbúningur við gróft í nokkuð stórum íbúðakjörnum var að hefjast svo að búast má við vinnu við sökklagerð þar á vormánuðum.

Enn er vöxtur í þeim hluta íbúða í byggingu sem eru foheldar og lengra komnar. Á því byggingarstigi eru 2.430 íbúðir sem er 253 íbúðum eða 11,6% fleiri en í september. Þessi vöxtur mun birtast í fjölda fullbúinna íbúða á næstu misserum. Vöxtur hefur verið í íbúðum á þessu byggingarstigi frá árinu 2016.

Byggjum rétt - samstaða um lausnir

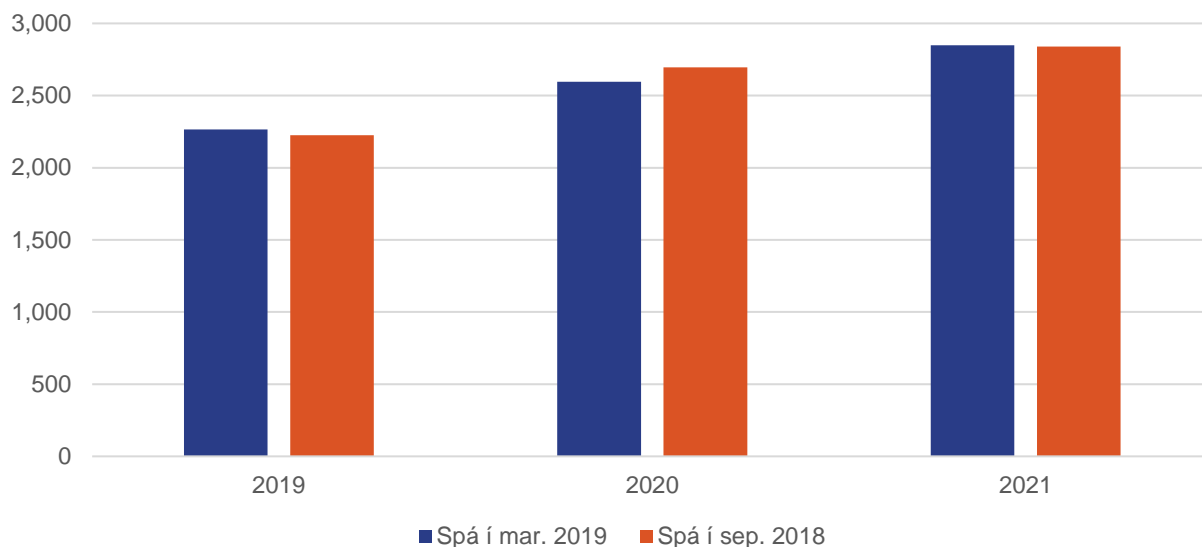
Undanfarin ár hefur framboð af nýju íbúðarhúsnæði verið langt undir þörf. Það hefur skilað sér í hækkun á verði íbúða umfram launahækkanir. Framboð hefur einnig verið af stórum dýrum íbúðum þegar eftirspurnin hefur verið eftir minni og ódýrari eignum. Betra jafnvægi hefur verið á framboði og eftirspurn nýrra íbúða undanfarið þó að uppsöfnuð þörf sé enn umtalsverð og talsverður skortur en sérstaklega á minni og ódýrari eignum. Í þessu ljósi er það umhugsunarefni að nú mælist samdráttur í íbúðum á fyrstu byggingarstigum.

Samtök iðnaðarins hafa lengi barist fyrir umbótum á byggingamarkaði. Áttu samtökin sinn þátt í því að átakshópur ríkis, sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins um aukið framboð á íbúðum skilaði forsætisráðherra tillögum sínum nýlega. Þar kemur fram í mati hópsins að óuppfyllt íbúðapörf er á bilinu 5-8 þúsund íbúðir. Leggur átakshópurinn til umbætur á byggingamarkaði í 40 liðum. Margar þeirra snúa að vandamálum sem Samtök iðnaðarins hafa lengi bent á og því eru það jákvæð tíðindi að samstaða hafi náðst um tillögur að lausnum. Meðal umbóta sem átakshópurinn mælir með eru aðgerðir til að auka framboð hagkvæmra íbúða.

Spá 2.265 fullbúnum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu í ár

SI spá því að 2.265 íbúðir muni verða fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2019 sem er fjölgun um 2,6% á íbúðum á svæðinu. Þetta eru 39 fleiri íbúðir en SI spáðu að yrðu fullgerðar á árinu 2019 í síðustu spá sinni sem birt var í september sl. Nokkuð fleiri íbúðir munu samkvæmt spánni verða fullgerðar á árinu 2020 eða 2.596 alls sem er 2,9% fjölgun íbúða á svæðinu. Þetta er 99 íbúðum færri en reiknað var með að yrðu fullgerðar á því ári í síðustu spá SI. Nokkur fjölgun mun hins vegar verða í framboði fullbúinna íbúða á árinu 2021 samkvæmt spánni en þá má reikna með 2.848 slíkum íbúðum á árinu sem er 3,1% fjölgun íbúða. Í heild reikna SI með því að 7.709 íbúðir komi fullbúnar inn á íbúðamarkaðinn á tímabilinu 2019-2021.

Spá um fullbúnar íbúðir



STAÐA ÍBÚÐABYGGINGA Í EINSTAKA SVEITARFÉLÖGUM

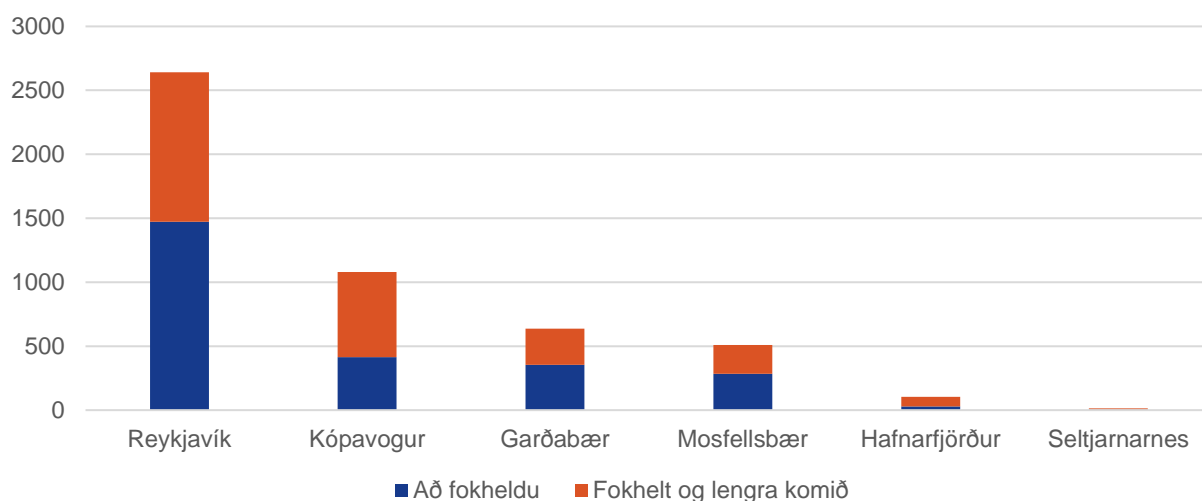
Þegar horft er til íbúða í byggingu á móti heildarfjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélagi, sem er mælikvarði á vöxt, sést að dregið hefur úr vexti frá fyrri talningu í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins nema Reykjavík. Vöxturinn á höfuðborgarsvæðinu hefur þó verið að aukast frá árinu 2014 en vöxturinn í mars-talningu 2019 er rúmlega tvöfaldur á við mars-talninguna fyrir fimm árum eða í mars 2014. Mestur er vöxturinn í Mosfellsbæ, Kópavogi og Garðabæ en athygli vekur að verulega hefur dregið úr vextinum í Hafnarfirði frá árinu 2016, andstætt við önnur sveitarfélög. Gefur þetta til kynna að Mosfellsbær, Kópavogur og Garðabær séu að vaxa hlutfallslega hraðar en Reykjavík.

Athygli vekur að vöxturinn í Reykjanesbæ, Árborg, Vogum og Hveragerði er um þriðjungji meiri en að meðaltali á höfuðborgarsvæðinu. Gefur þetta vísbendingar um að hátt fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu og aðrir annmarkar, m.a. tengt þéttingu byggðar, séu að stuðla að tilfærslu eftirspurnar til nágrennasveitarfélaga. Búsetumiðja þeirra sem sækja vinnu á höfuðborgarsvæðinu er því að öllum líkindum að færast til að einhverju leyti, þrátt fyrir fyrirætlanir um þéttingu sem koma fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Vöxturinn mestur í úthverfum höfuðborgarsvæðisins

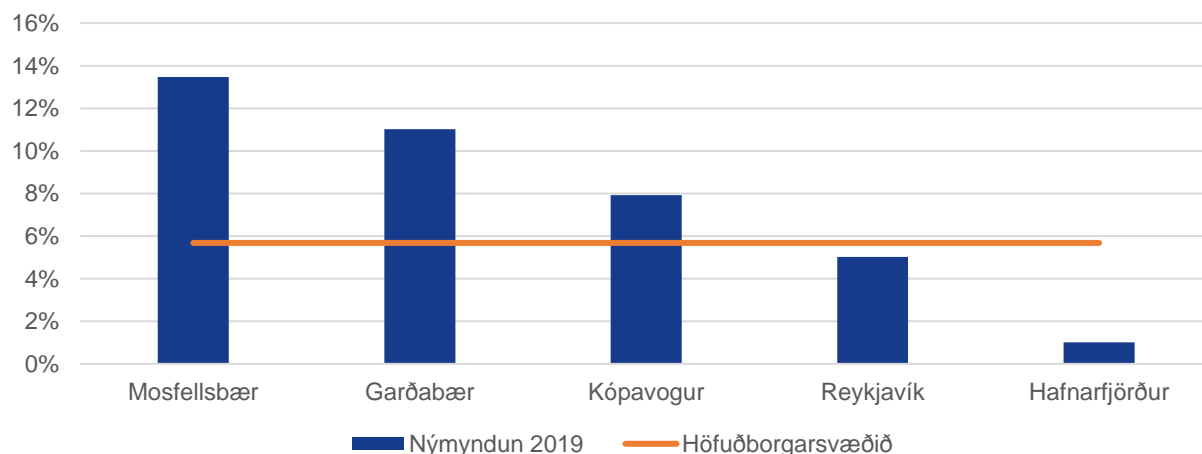
Þegar horft er til stöðu í einstökum sveitarfélögum kemur í ljós að 2.642 íbúðir eru í byggingu innan Reykjavíkur, 1.081 innan Kópavogs, 637 í Garðabæ, 510 í Mosfellsbæ, 104 í Hafnarfirði og 14 á Seltjarnarnesi. Ríflega helmingur íbúða í uppbyggingu eru innan Reykjavíkur. Að meðaltali eru 93% íbúðanna í fjölbýli.

Íbúðir í byggingu - talning höfuðborgarsvæði



Áhugavert er að skoða vöxtinn í mismunandi sveitarfélögum, þ.e. íbúðir í byggingu á móti heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu á hverjum tíma. Athygli vekur að vöxturinn er um tvisvar sinnum meiri í Mosfellsbæ og Garðabæ heldur en að meðaltali á höfuðborgarsvæðinu miðað við mars-talningu árið 2019. Ef horft er til baka á hagsveifluna 2011-2018 má álykta að landrými og vandamál tengd þéttingu byggðar séu takmarkandi þættir fyrir Reykjavík en fjöldi skráðra íbúða í Reykjavík jókst um 5% á árunum 2011-2018 meðan fjöldi skráðra íbúða í Mosfellsbæ og Garðabæ jókst um tæplega 30% og 20%, í þeirri röð, svo dæmi séu tekin.

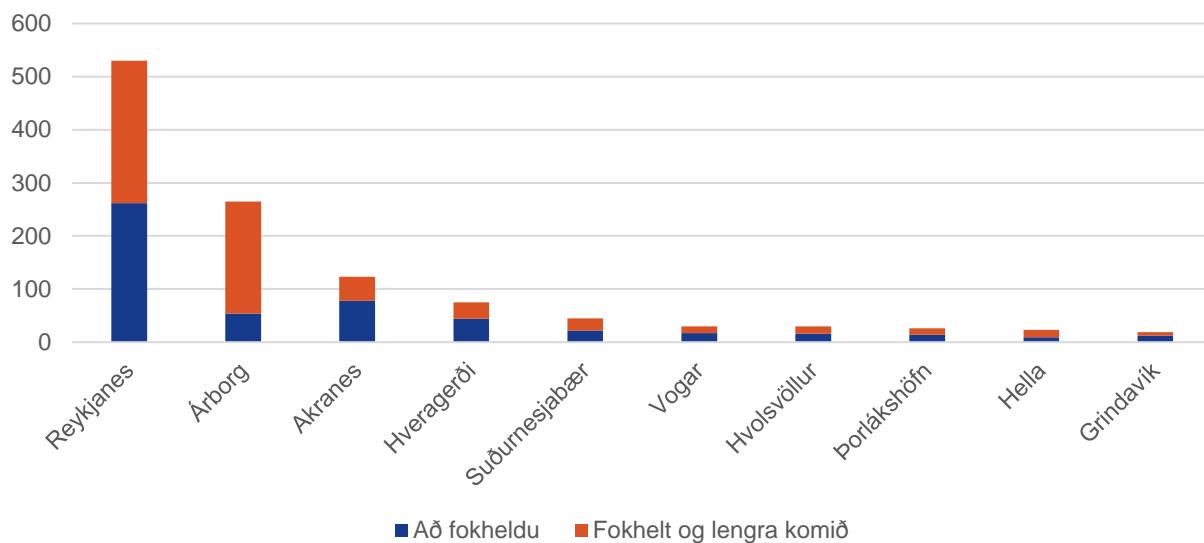
Íbúðir í byggingu, hlutfall af heildarfjölda íbúða í sveitarfélagi í lok árs 2018



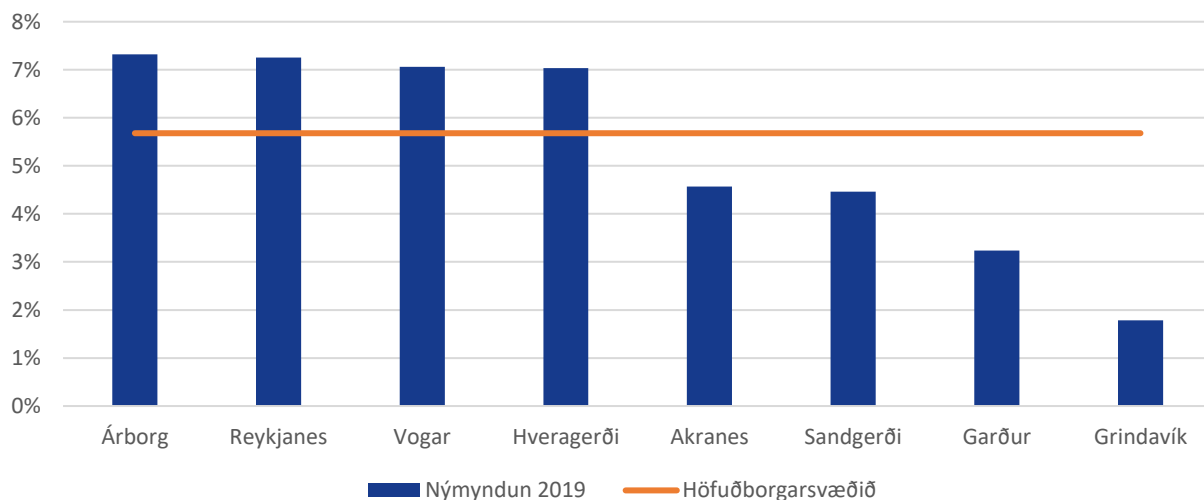
Nágrannasveitarfélögin sækja í sig veðrið

Mikill uppbygging íbúða er í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en um 530 íbúðir eru í byggingu í Reykjanesbæ skv. talningu svo dæmi séu tekin. Vöxtur í fjölda íbúða á svæðinu er því nú um 7% eða meiri eða svipaður og í Kópavogi á höfuðborgarsvæðinu. Athygli vekur að vöxturinn í Árborg, Reykjanesbæ, Vogum og Hveragerði er mun meiri en vöxturinn á höfuðborgarsvæðinu.

Íbúðir í byggingu - talning nágrannasveitarfélög



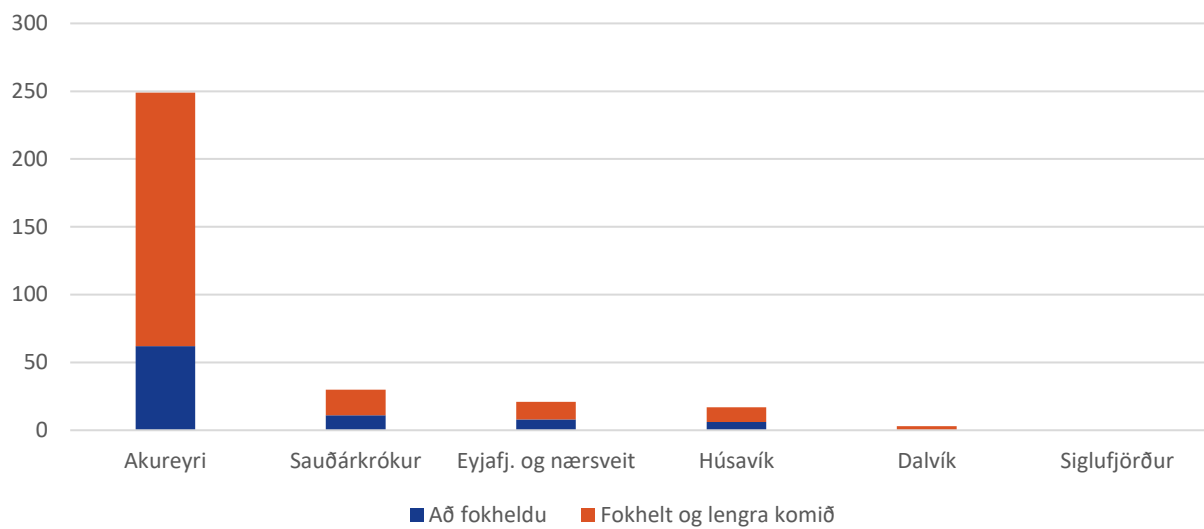
Íbúðir í byggingu í nágrannasveitarfélögum, hlutfall af heildarfjölda íbúða í sveitarfélagi í lok árs 2018



Akureyri á mikilli siglingu en heldur hefur dregið úr vextinum

Um 250 íbúðir eru í byggingu á Akureyri, 30 á Sauðárkróki, 21 í Eyjafirði og nærsveitum, 17 í Húsavík og 3 á Dalvík. Mikill kraftur hefur verið í uppbyggingu á Akureyri frá 2017 en heldur hefur dregið úr vextinum á Akureyri frá mars-talningu 2018 en þá var hann á pari við höfuðborgarsvæði. Virðist vera farið að bera á lóðaskorti undir fjölbýlishús þar.

Íbúðir í byggingu - talning landsbyggðin



Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæði

Talning í:	mar.18	sep.18	mar.19
Reykjavík	1.726	2.355	2.642
Kópavogur	1.048	1.161	1.081
Garðabær	594	651	637
Hafnarfjörður	150	122	104
Mosfellsbær	550	541	510
Seltjarnarnes	25	15	14
Samtals höfuðborgarsvæðið	4.093	4.845	4.988
Fjölbýli	3.695	4.466	4.625
Einbýli, par- og raðhús	398	379	363
Að fokheldu	2.040	2.668	2.558
Fokhelt og lengra komið	2.053	2.177	2.430

Spá SI um fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæði

Ár:	2019	2020	2021
Reykjavík	984	1.100	1.227
Kópavogur	533	661	625
Garðabær	328	240	390
Hafnarfjörður	80	210	277
Mosfellsbær	330	375	315
Seltjarnarnes	10	10	14
Samtals höfuðborgarsvæðið	2.265	2.596	2.848

Íbúðir í byggingu í nágrennasveitarfélögum

Ár:	mar.18	sep.18	mar.19
Reykjanes	277	393	530
Árborg	259	267	265
Akranes	117	138	123
Önnur nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins	145	156	248
Samtals nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins	798	954	1.166
Að fokheldu	433	488	528
Fokhelt og lengra komið	365	466	638

Íbúðir í byggingu á Norðurlandi

Ár:	mar.18	sep.18	mar.19
Akureyri	363	-	249
Sauðárkrókur	14	-	30
Eyjafjörður og nærsveit	22	-	21
Húsavík	29	-	17
Dalvík	9	-	3
Síglufjörður	7	-	-
Samtals á Norðurlandi	444	-	320
Að fokheldu	218	-	87
Fokhelt og lengra komið	226	-	233