

7. APRÍL 2022

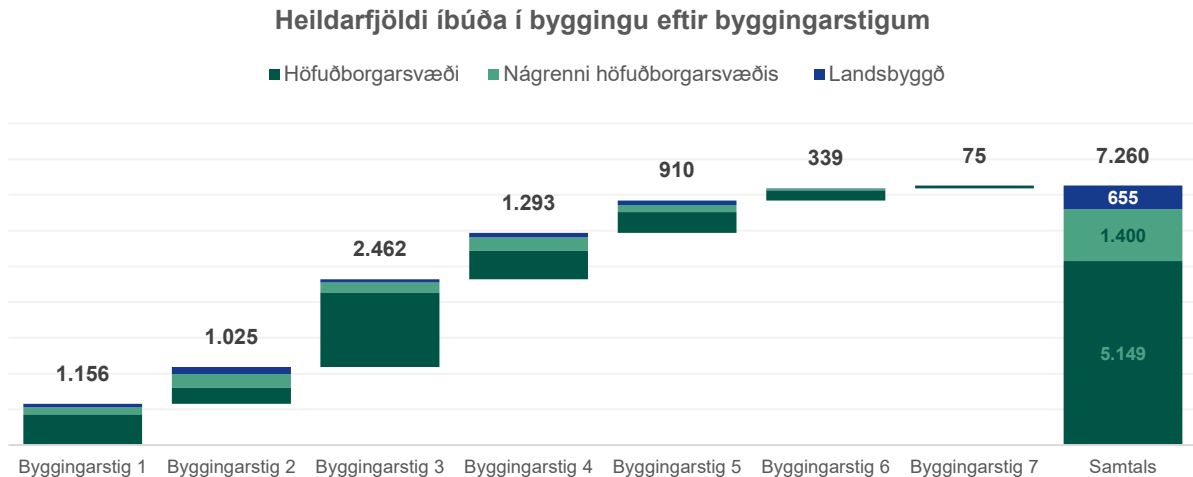
ÁFRAM SKORTUR ÞRÁTT FYRIR FJÖLGUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU

Talning Samtaka iðnaðarins (SI) og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á íbúðum í byggingu á landinu öllu fór fram í febrúar og mars síðastliðnum. Helstu niðurstöður eru þessar:

- Í heild eru framkvæmdir hafnar við byggingu 7.260 íbúða á landinu öllu. Um er að ræða aukningu frá síðustu talningu SI og HMS sem gerð var í september sl. en þá voru framkvæmdir hafnar við 5.984 íbúðir. Aukningin er 1.276 íbúðir eða um 21%. Aukninguna má fyrst og fremst rekja til fjölgunar íbúða á fyrstu byggingarstigum, þ.e. íbúðum á byggingarstigum fram að fokheldu.
- Á höfuðborgarsvæðinu eru 5.149 íbúðir í byggingu eða 71% af heildarfjölda íbúða í byggingu á landinu öllu. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru 1.456 íbúðir í byggingu eða 20% af heild. Á öðrum landsvæðum eru 655 íbúðir í byggingu eða 9% af heild.
- Út frá talningunni áætla SI og HMS að 2.453 nýjar íbúðir komi á markað á landinu öllu á þessu ári og 3.098 árið 2023. Þá gera SI og HMS ráð fyrir að 1.700 af þeim íbúðum sem nú eru í byggingu verði fullkláraðar árið 2024 eða síðar.
- Á höfuðborgarsvæðinu er áætlað að bygging 1.634 íbúða klárast á þessu ári og 2.243 íbúða á því næsta og í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir 534 nýjum íbúðum í ár og 592 árið 2023. Í öðrum sveitarfélögum á landsbyggðinni er áætlað að lokið verði við byggingu á 285 íbúðum á þessu ári og svipuðum fjölda árið 2023.
- Í ár og á næsta ári er því áætlað að 5.551 íbúð komi nýjar inn á markað á landinu öllu. Til samanburðar má nefna að það er mat HMS að þörf fyrir fullbúnar íbúðir sé um 3.500 til 4.000 á ári þ.e. 7.000 til 8.000 íbúðir þessi tvö ár. Það er því ljóst að áfram verður framboðsskortur á íbúðum þrátt fyrir þann vöxt sem nú sést í fjölda íbúða í byggingu.
- Ofangreindur framboðsskortur íbúða undirstrikar mikilvægi þess að mótuð verði ný húsnæðisstefna fyrir Ísland í þeim anda sem innviðaráðherra hefur boðað. Innviðaráðherra hefur nefnt í því sambandi að setja eigi markið á að það verði byggðar allt að 20.000 íbúðir á næstu fimm árum og þar af 7.000 með aðkomu hins opinbera í formi fjölbreytts húsnæðisstuðnings.
- Talning SI og HMS nær til íbúða í byggingu á öllum byggingarstigum. Áður miðaðist talning SI á íbúðum í byggingu við byggingarstig 2-7. Breytingin er gerð til þess að ná fram stærri mynd af íbúðum í byggingu. 1.156 íbúðir bætast því við talninguna. Hafa verður í huga varðandi íbúðir á fyrsta byggingarstigi að þó það sé komið byggingarleyfi þá er oft óljóst hver framvinda verksins verður. Það er ástæða þess að SI töldu ekki íbúðir á þessu byggingarstigi áður.
- Talning SI og HMS nær nú til allra landsvæða. Áður miðaðist talningin við höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög auk Norðurlands. 219 íbúðir bætast við talninguna. Sýnir þetta að talning SI náði áður til um 97% íbúða á byggingarstigum 2-7 á landinu öllu.

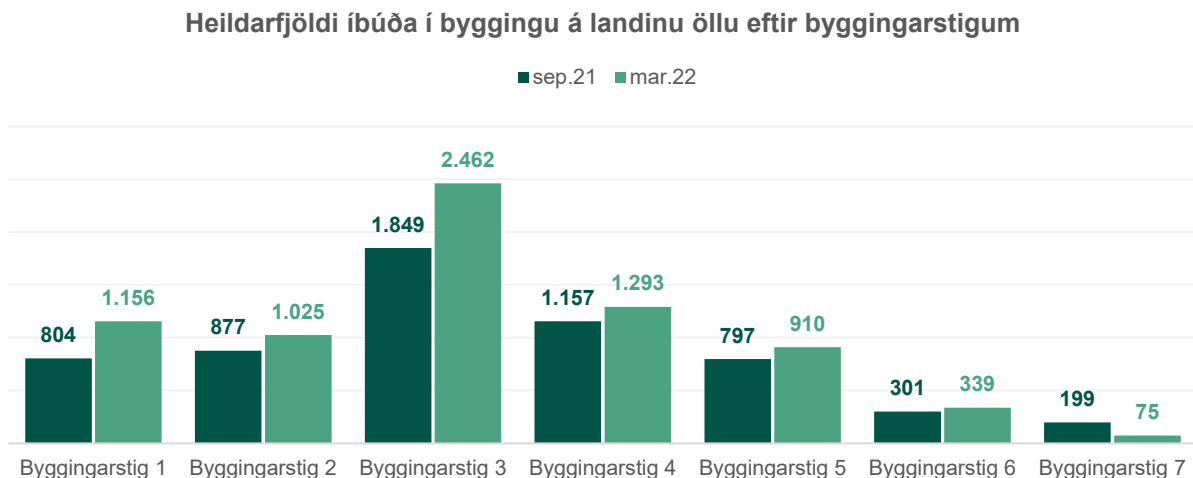
ÍBÚÐUM Í BYGGINGU Á LANDINU ÖLLU FJÖLGAR

Talning SI og HMS nær til framkvæmda við allar íbúðir í landinu og á öllum byggingarstigum. Taldar eru allar gerðir íbúða þ.m.t. stúdentaíbúðir og hjúkrunarrými. Talningin var gerð í febrúar og mars á þessu ári. Niðurstaðan er sú að í heildina eru framkvæmdir hafnar við byggingu 7.260 íbúða á landinu öllu. Það er aukning frá síðustu talningu SI og HMS sem gerð var í september sl. en þá voru framkvæmdir hafnar við 5.984 íbúðir. Aukningin er 1.276 íbúðir eða um 21%.



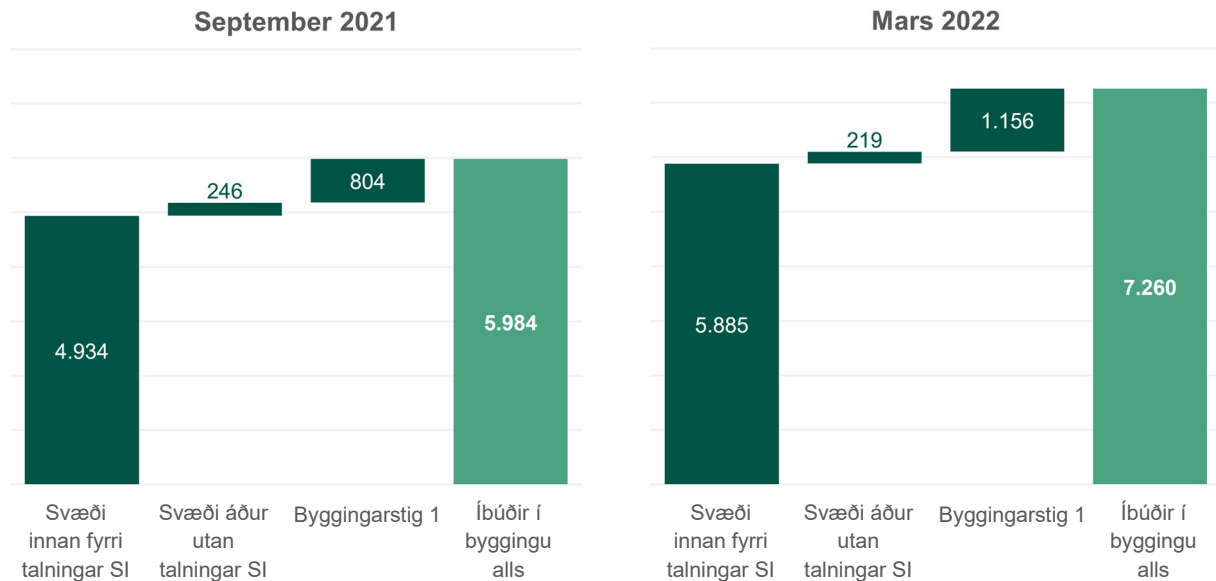
Á höfuðborgarsvæðinu eru 5.149 íbúðir í byggingu eða 71% af heildarfjölda íbúða í byggingu á landinu öllu. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru 1.456 íbúðir í byggingu eða 20% af heild. Á öðrum landsvæðum eru 655 íbúðir í byggingu eða 9% af heild.

SI hafa í gegnum tíðina talið íbúðir í byggingu frá og með byggingarstigi 2., þ.e. frá því að grunnur er kominn fram að þeim tíma þegar flutt er inn í íbúðina. Miðað hefur verið við gamla ÍST 51 staðalinn. Ástæða þess að SI hafa ekki talið íbúðir á byggingarstigi 1 er sú að þó að það sé komið byggingarleyfi þá er oft óljóst hver framvinda verksins verður. Til að ná fram stærri mynd af íbúðum í byggingu hefur íbúðum á byggingarstigi 1, þar sem jarðvinna er hafin en ekki er kominn sökkull, nú verið bætt við talninguna.



Á byggingarstigi 1, þ.e. þar sem ekki er kominn sökkull en jarðvinna hafinn, eru 1.156 íbúðir. Það er talsverð aukning frá því í september þegar 804 íbúðir voru á því stigi. Á höfuðborgarsvæðinu eru 856 íbúðir á byggingarstigi 1, í nágrennasveitarfélögum 200 íbúðir og 100 íbúðir í öðrum sveitarfélögum landsins.

Á landinu öllu eru 6.104 íbúðir í byggingu á byggingarstigi 2-7. Það er aukning frá því í september þegar 5.180 íbúðir voru í byggingu á þessum byggingarstigum. Aukninguna má að mestu leyti rekja til fjölgunar á íbúðum í byggingu á byggingarstigum 2 og 3, þ.e. fram að fókheldu. Það sýnir að fleiri verkefnum hefur verið ýtt úr vör á síðustu mánuðum og mun það skila sér í auknu framboði á næsta og þar næsta ári.



VAXANDI FJÖLDI FULLBÚINNA ÍBÚÐA EN ÁFRAM UNDIR ÞÖRF

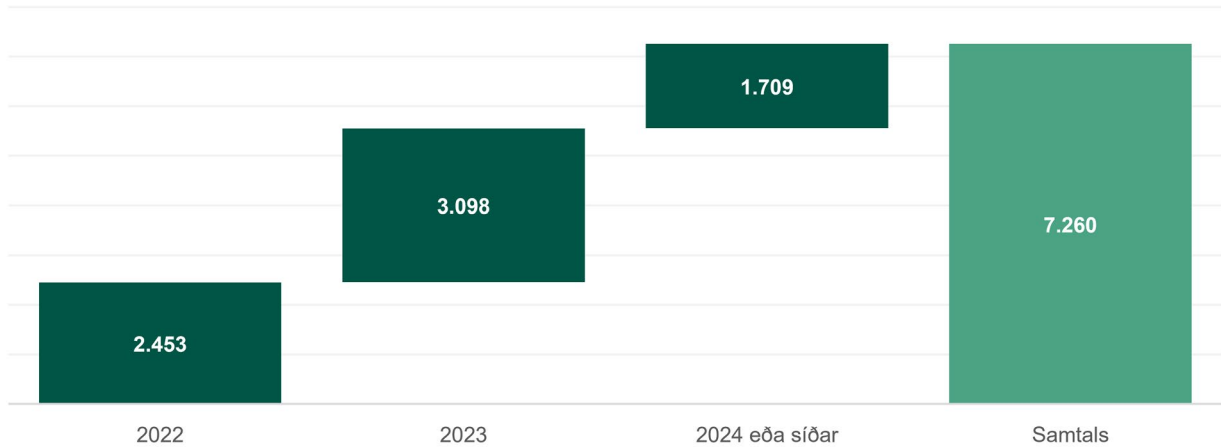
SI og HMS spá hvenær núverandi íbúðir í byggingu eru væntanlegar fullbúnar inn á íbúðamarkaðinn. Byggir spáin m.a. á eðli og fjölda íbúða á hverju byggingarstigi og áætluðum byggingarhraða. Spáin gefur þannig nokkuð góða mynd af framboðshlið markaðarins á nýjum íbúðum, þ.e. hversu margar fullbúnar íbúðir eru að koma inn á markaðinn á hverju ári.

SI og HMS áætla að 2.453 nýjar íbúðir komi á markað á landinu öllu á þessu ári og 3.098 árið 2023. Þá má gera ráð fyrir að hluti íbúða sem nú eru í byggingu verði fullkláraðar árið 2024 eða síðar og eru þær nú um 1.700 talsins.

Á höfuðborgarsvæðinu er áætlað að bygging 1.634 íbúða klárast á þessu ári og 2.243 íbúða á því næsta. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir 534 nýjum íbúðum í ár og 592 árið 2023. Í öðrum sveitarfélögum á landsbyggðinni gerir spáin ráð fyrir að lokið verði við byggingu á 285 íbúðum á þessu ári og svipuðum fjölda árið 2023. Fyrir næstu tvö ár er því áætlað að 5.551 íbúðir komi nýjar inn á markað á landinu öllu.

Það er mat HMS að þörf fyrir fullbúnar íbúðir sé um 3.500-4.000 á ári, þ.e. 7.000 til 8.000 íbúðir þessi tvö ár. Það er því ljóst að áfram verður framboðsskortur á íbúðum á þrátt fyrir þann vöxt sem nú sést í fjölda íbúða í byggingu.

Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað á landi öllu

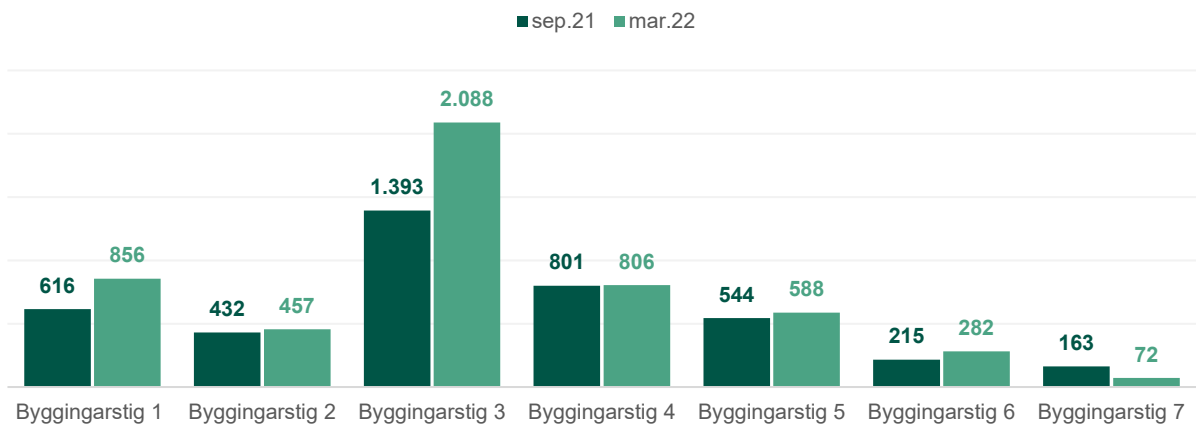


FJÖLGUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Í heild eru framkvæmdir hafnar við 5.149 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og er það aukning um 985 íbúðir frá því í september sl. en þá voru hafnar framkvæmdir við 4.164 íbúðir. Aukningin nemur tæplega 24%.

Á höfuðborgarsvæðinu eru 4.293 íbúðir í byggingu frá og með byggingarstigi 2 og fjölgar þeim nokkuð frá því í september sl. eða um 745. Ekki hafa verið fleiri íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á þessum byggingarstigum síðan 2020 eða þegar talning SI í mars sama ár var tæplega 4.500 íbúðir. Á sama tíma í fyrra voru 3.523 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á þessum byggingarstigum og nemur fjölgunin á milli ára 770 íbúðum eða 22%.

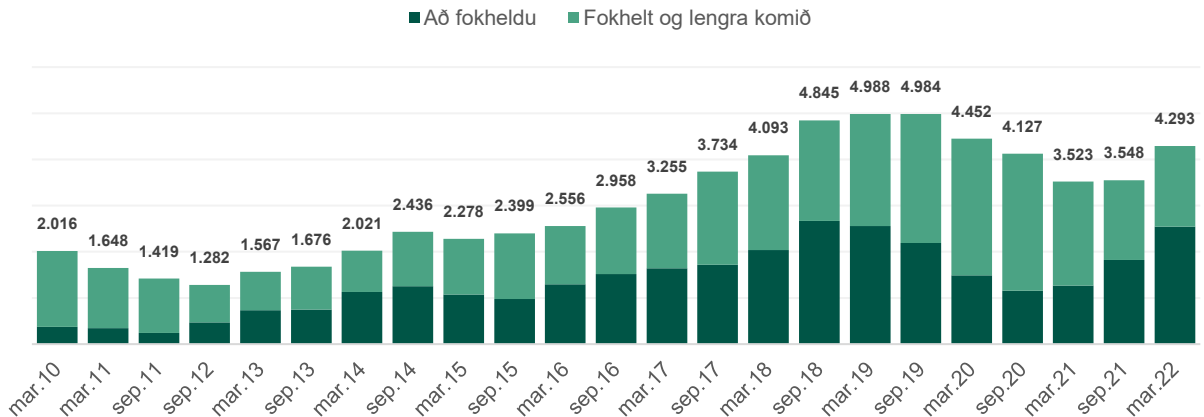
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eftir byggingarstigum



Á byggingarstigi 1, þ.e. þar sem jarðvinna er hafinn en ekki er kominn sökkull, eru nú 856 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Það eru nokkuð fleiri íbúðir en í september þegar 616 íbúðir voru á þessu byggingarstigi. Íbúðir á byggingarstigi 2 og 3, þ.e. frá því að kominn er sökkull og að fókheldu, eru nú 2.545 talsins á höfuðborgarsvæðinu sem er nokkur aukning frá því í september þegar 1.825 íbúðir voru á þessu byggingarstigi.

Fjöldi íbúða sem eru á byggingarstigum 4-7 er svipaður á milli talninga, eða aukning úr 1.723 í 1.748. Lítilsháttar aukning er í fjölda íbúða í byggingu sem eru á byggingarstigi 4 og 5 á milli talninga og eru þær nú 1.394 samanborið við 1.345 í september í fyrra. Íbúðir á byggingarstigum 6 og 7 eru nú ekki nema 354 íbúðir samanborið við 378 í september sl. og 601 í talningunni fyrir ári síðan. Þess má geta að mikið af þeim íbúðum sem eru á byggingarstigum 4-7 eru þegar seldar en talningin miðast við að ekki sé flutt inn.

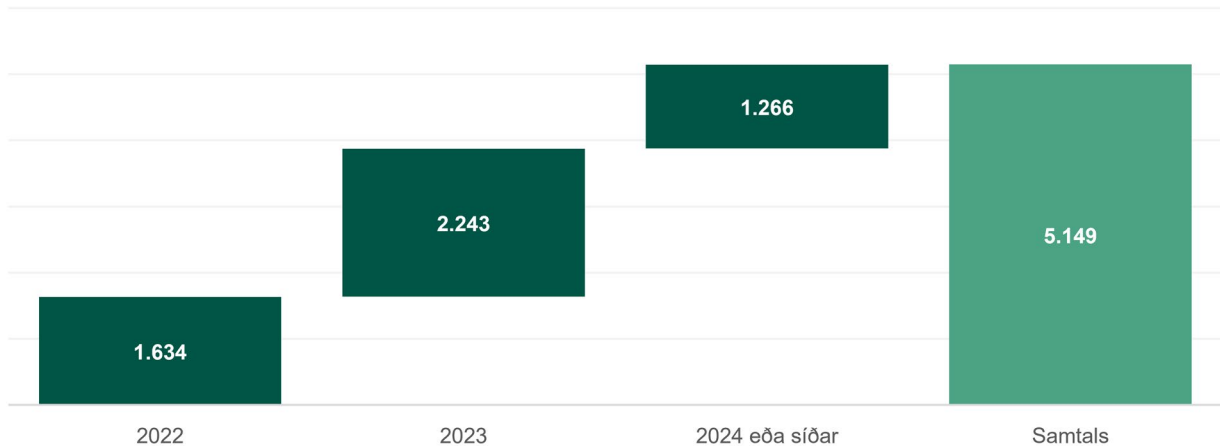
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á byggingarstigum 2-7



Stærstur hluti íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu flokkast sem fjölbýli. Af þeim 4.293 íbúðum sem eru í byggingu á byggingarstigum 2-7 eru 3.928 í fjölbýli eða tæplega 92%. Þá eru 5% íbúða í byggingu í rað- eða parhúsi en aðeins um 3% í einbýli.

Þegar litið er á fjölda íbúða eftir sveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins má sjá að flestar íbúðir í byggingu eru innan Reykjavíkur. Af heildarfjölda íbúða sem eru á byggingarstigum 2-7 eru um 57% innan Reykjavíkur. Í heildina eru nú 2.450 íbúðir í byggingu í Reykjavík á þessum byggingarstigum. Í Kópavogi eru 705 íbúðir í byggingu sem er fjölgun frá síðustu talningu um 55 íbúðir. Í Garðabæ er samtals 591 íbúð á byggingarstigum 2-7 samanborið við 478 í september á síðasta ári. Aukin kraftur hefur verið settur í uppbyggingu íbúða í Hafnarfirði á milli talninga en nú eru 439 íbúðir í byggingu og fjölgar þeim um 203 íbúðir. Í Mosfellsbæ er svipaður taktur og í september en 100 íbúðir eru þar nú í byggingu. Á Seltjarnarnesi eru svo 8 íbúðir í byggingu á byggingarstigum 2-7.

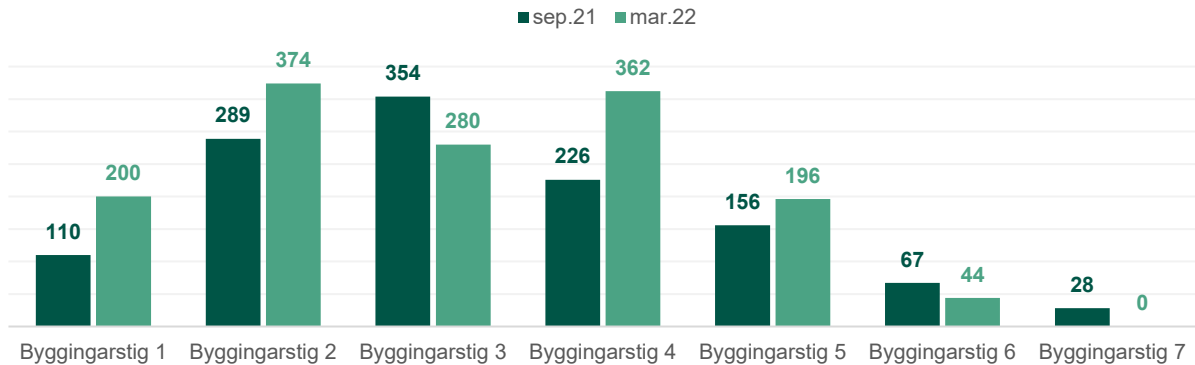
Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað á höfuðborgarsvæðinu



METFJÖLDI ÍBÚÐA Í BYGGINGU Í NÁGRENNI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Í heild eru framkvæmdir hafnar við 1.456 íbúðir í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og er það aukning um 226 íbúðir frá því í september sl. en þá voru hafnar framkvæmdir við 1.230 íbúðir. Aukningin nemur ríflega 18%.

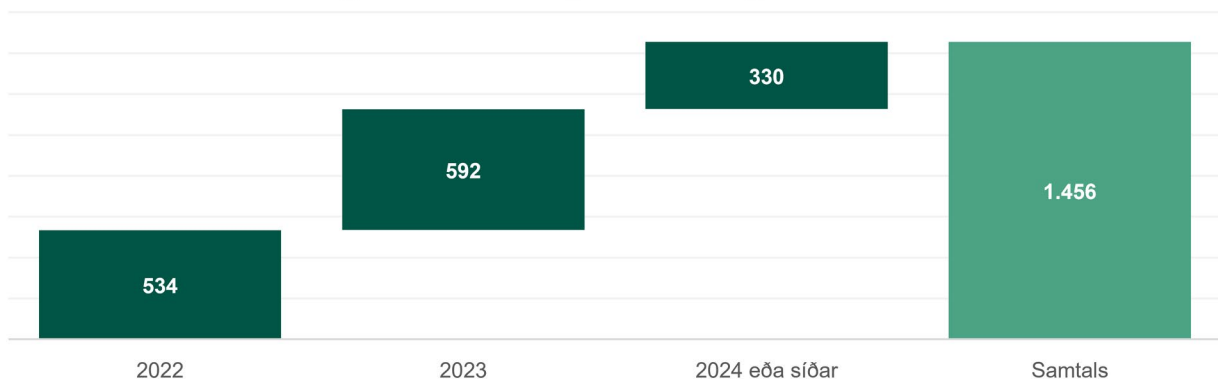
Íbúðir í byggingu í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins



Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru nú 1.256 íbúðir í byggingu frá og með byggingarstigi 2 og hafa þær aldrei verið fleiri frá því að talning SI hófst fyrir rúmum áratug. Í september sl. voru 1.120 íbúðir í byggingu á þessum byggingarstigum á svæðinu og nemur fjölgunin því 136 íbúðum eða 12% á milli talninga. Stærstan hluta aukningarinnar má rekja til fjölgunar íbúða á byggingarstigi 4 þar sem nú eru 362 íbúðir en voru 226 í september sl. Líkt og á höfuðborgarsvæðinu þá fækkar íbúðum nokkuð á byggingarstigi 6 og 7 en nú eru 44 íbúðir á byggingarstigi 6 en engin íbúð er skráð á byggingarstigi 7. Í september sl. voru samtals 95 íbúðir á þessum byggingarstigum. Á byggingarstigi 1 þ.e. þar sem jarðvinna er hafin en ekki kominn sökkull eru nú 200 íbúðir samanborið við 110 í september sl.

Mesta uppbyggingin á svæðinu á sér stað í sveitarfélaginu Árborg. Af heildarfjölda íbúða sem er á byggingarstigi 2-7 eru 340 íbúðir í byggingu í Árborg og fjölgar þeim um 10% á milli talninga eða 31 íbúð. Í Reykjanesbæ er svipaður fjöldi íbúða í byggingu nú og fyrir ári síðan en 282 íbúðir eru í byggingu nú samanborið við 265 í fyrra. Á Akranesi fjölgar íbúðum í byggingu umtalsvert á milli talninga. Í september 2021 voru 197 íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu en eru nú 249. Í Hveragerði eru 103 íbúðir í byggingu, í Grindavík 35 íbúðir og í öðrum sveitarfélögum á svæðinu eru í heildina 247 íbúðir í byggingu. Samkvæmt talningunni eru nær 60% íbúða í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í fjölbýli, en það hlutfall hefur farið hækkandi undanfarin ár.

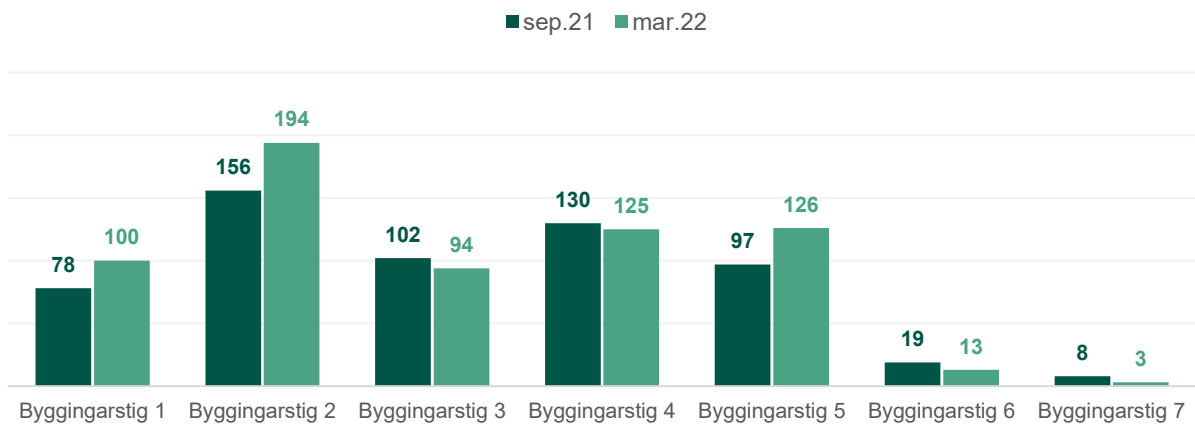
Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins



AUKIN UMSVIF Á LANDSBYGGÐINNI

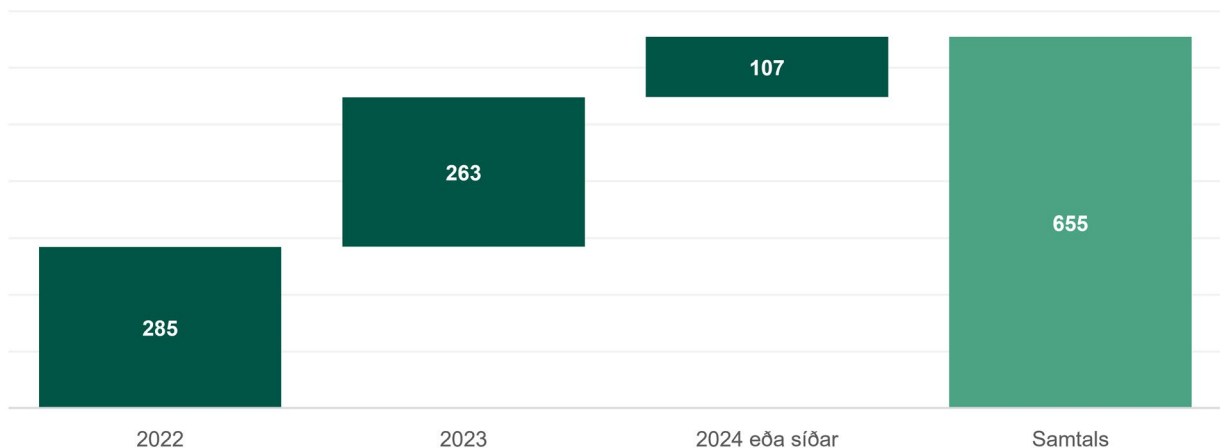
Í heild eru framkvæmdir hafnar við 655 íbúðir í sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins og nágrennasveitarfélaga þess. Það er aukning um 65 íbúðir frá því í september sl. en þá voru hafnar framkvæmdir við 590 íbúðir. Aukningin nemur um 11%.

Íbúðir í byggingu á öðrum landssvæðum eftir byggingarstigum



Í þessum sveitarfélögum eru nú 555 íbúðir í byggingu frá og með byggingarstigi 2 og fjölgar þeim á milli talninga. Í september 2021 voru þær 512 talsins og nemur fjölgunin því 43 íbúðum. Íbúðir í byggingu á byggingarstigum 2 og 3 eru 288 talsins samanborið við 258 í september 2021. Alls eru 251 íbúðir í byggingu tilbúnar til innréttinga, á byggingarstigum 4 og 5, og fjölgar þeim um 24 frá síðustu talningu þegar þær voru 227 talsins. Fjöldi íbúða á byggingarstigum 6 og 7 fækkar á milli talninga en nú eru 16 íbúðir á þessum byggingarstigum samanborið við 27 íbúðir í september 2021. Á byggingarstigi 1 eru nú 100 íbúðir í þessum sveitarfélögum og fjölgar þeim um frá því í september þegar þær voru 78 talsins.

Spá um fjölda fullbúinna íbúða sem koma nýjar inn á markað á öðrum landssvæðum



Byggingarstig	sep.21			mar.22		
	(1)	(2-7)	Samtals	(1)	(2-7)	Samtals
Alls	804	5.180	5.984	1.156	6.104	7.260
Höfuðborgarsvæðið	616	3.548	4.164	856	4.293	5.149
Reykjavík	381	2.068	2.449	187	2.450	2.637
Kópavogur	235	650	885	123	705	828
Garðabær	0	478	478	97	591	688
Mosfellsbær	0	115	115	76	100	176
Hafnarfjörður	0	236	236	372	439	811
Seltjarnarnes	0	1	1	1	8	9
Alls	110	1.120	1.230	200	1.256	1.456
Nágrenni höfuðborgarsvæðisins						
Reykjanes	27	265	292	78	282	360
Árborg	18	309	327	17	340	357
Akranes	0	197	197	39	249	288
Hveragerði	10	131	141	10	103	113
Önnur nágrannasveitarfélög	55	218	273	56	282	338
Landsbyggð	78	512	590	100	555	655
Akureyri	11	152	163	34	214	248
Önnur sveitarfélög á landsbyggð	67	360	427	66	341	407
Alls		2.726			3.487	
Að fókheldu (2-3)		1.825			2.545	
Höfuðborgarsvæðið		1.825			2.545	
Nágrenni höfuðborgarsvæðisins		643			654	
Landsbyggð		258			288	
Alls		2.454			2.617	
Fokhelt og lengra komið (4-7)		1.723			1.748	
Höfuðborgarsvæðið		1.723			1.748	
Nágrenni höfuðborgarsvæðisins		477			602	
Landsbyggð		254			267	
Alls		4.141			5.073	
Fjölbýli		3.243			3.928	
Höfuðborgarsvæðið		3.243			3.928	
Nágrenni höfuðborgarsvæðisins		685			835	
Landsbyggð		213			310	
Alls		1.039			1.031	
Sérbýli		305			365	
Höfuðborgarsvæðið		305			365	
Nágrenni höfuðborgarsvæðisins		435			421	
Landsbyggð		299			245	

Spá um fullbúnar íbúðir	2022	2023
Alls	2.453	3.098
Höfuðborgarsvæðið	1.634	2.243
Nágrannasveitarfélögin	534	592
Landsbyggð	285	263

