

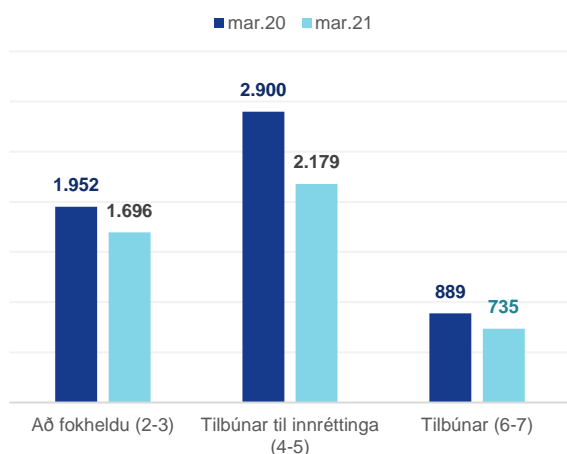
25. mars 2021

EKKI FÆRRI ÍBÚÐIR Í BYGGINGU Í FJÖGUR ÁR

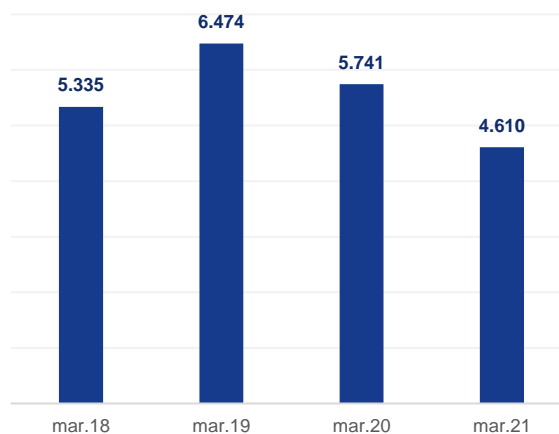
Talning Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, í nágrenni þess og á Norðurlandi fór fram í lok febrúar og byrjun mars síðastliðinn. Helstu niðurstöður eru þessar:

- Verulegur samdráttur er í fjölda íbúða í byggingu. Í þeim sveitarfélögum þar sem talning SI fór fram eru nú 4.610 íbúðir í byggingu og hefur þeim fækkað um 1.131 á milli ára. Hefur ekki mælst meiri fækkun íbúða í byggingu síðan SI hófu íbúðatalningu á vormánuðum 2010.
- Samdráttur íbúða í byggingu á landinu mælist um 20% frá talningu SI á sama tíma 2020. Mestur er samdrátturinn á íbúðum sem eru á byggingarstigum 4 og 5 eða um 23% á milli ára. Um er að ræða íbúðir sem eru orðnar fokheldar og að því að vera tilbúnar til innréttinga. Boðar þetta að veruleg fækkun gæti orðið á íbúðum á síðustu byggingarstigum á næstunni.
- Samdráttur hefur verið í fjölda íbúða í byggingu síðan í mars 2019. Á tímabilinu hefur íbúðum í byggingu fækkað um 1.864 eða 29%. Fyrst mátti greina samdráttinn í íbúðum á fyrstu byggingarstigum en nú er hann fyrst og fremst í íbúðum frá fokheldu. Mjög fáar íbúðir eru á fyrstu byggingarstigum og er það áhyggjuefni vegna væntanlegs framboðs á fullbúnu íbúðarhúsnæði á næstu árum.
- Samdrátturinn mælist mestur á höfuðborgarsvæðinu þar sem 3.523 íbúðir eru í byggingu og hafa þær ekki verið færri síðan í mars 2017, eða í fjögur ár. eru íbúðir í byggingu á svæðinu 929 færri en á sama tíma í fyrra. Ekki hefur áður mælst meiri fækkun íbúða í byggingu á svæðinu frá því að mælingar hófust árið 2010. Nemur samdrátturinn á milli ára 21%.
- Talsvert minni samdráttur er í íbúðum í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Þar eru nú 869 íbúðir í byggingu sem er 72 íbúðum færra en á sama tíma fyrir ári. Nemur samdrátturinn 8%.
- Umtalsverður samdráttur er í íbúðarbyggingu á Norðurlandi. Þar eru nú 218 íbúðir í byggingu sem er 130 íbúðum færra en á sama tíma fyrir ári. Nemur samdrátturinn 37%. Mikill lóðaskortur hamlar uppbyggingu íbúða á Akureyri um þessar mundir.
- Reikna má með því að fækkun íbúða í byggingu birtist í fækkun fullbúinna íbúða sem fara á markað á næstunni. Spá Samtök iðnaðarins því að á þessu ári komi um 2.135 íbúðir fullbúnar á markað á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni og á næsta ári verði þær 1.790. Þetta er lækkun á heildarfjölda íbúða sem koma fullbúnar inn á markað á þessu svæði á árunum 2021-2022 um 239 eða 6% frá spá SI fyrir ári.

Íbúðir í byggingu eftir byggingarstigum



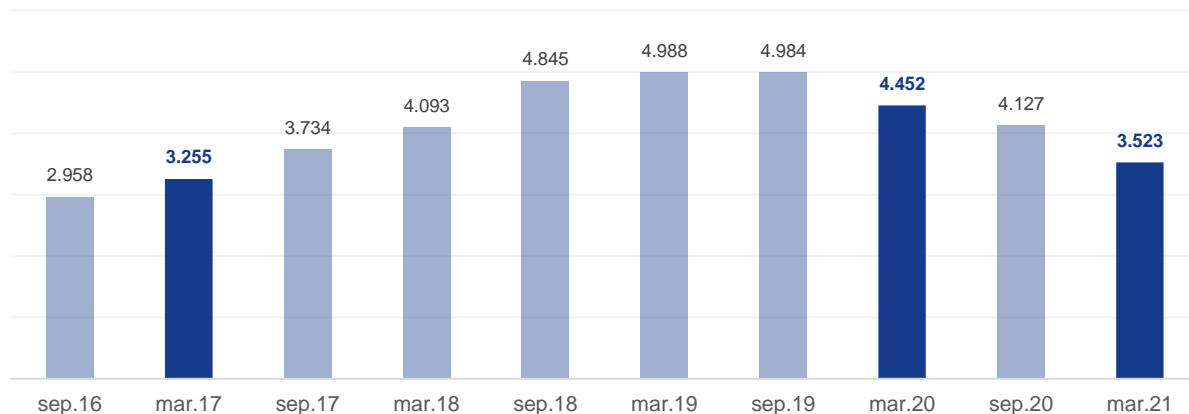
Heildarfjöldi íbúða í byggingu



VERULEGUR SAMDRÁTTUR Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 3.523 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu SI og hafa þær ekki verið færri síðan í mars 2017 eða í fjögur ár. Mælist samdrátturinn um 21% frá talningu SI á sama tíma í fyrra þegar íbúðir í byggingu voru 4.452 talsins. Í fjölda íbúða er þetta mesti samdráttur sem mælst hefur á höfuðborgarsvæðinu frá því að mælingar SI hófust árið 2010 og mesta hlutfallslega fækkun frá árinu 2011.

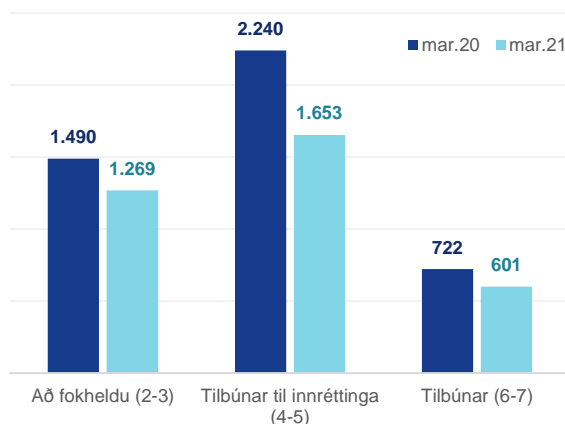
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



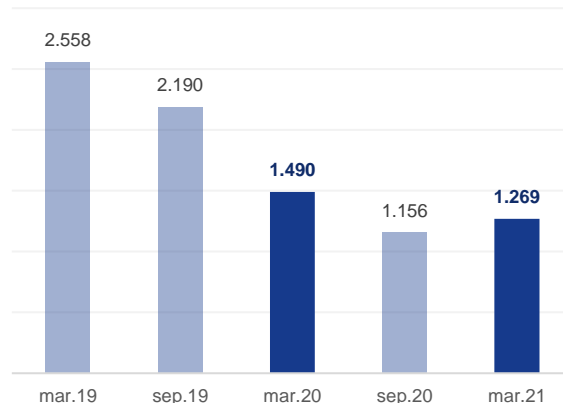
Á höfuðborgarsvæðinu eru 1.270 íbúðir í byggingu að fokheldu og dregst fjöldi þeirra saman um 15% frá sama tíma í fyrra. Íbúðum sem eru tilbúnar til innréttinga, þ.e. á byggingarstigi 4 og 5, fækkar mest á milli ára. Nemur samdrátturinn 26% og eru þær nú 1.653 talsins samanborið við 2.240 í fyrra. Að sama skapi fækkar fullgerðum íbúðum nokkuð.

Stærstur hluti íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu flokkast sem fjölbýli, en af þeim 3.523 íbúðum sem eru í byggingu eru 3.240 í fjölbýli eða 92%. Þá eru 4% íbúða í byggingu í rað- eða parhúsi og sama hlutfall í einbýli. Af þeim 2.025 íbúðum sem eru í byggingu innan Reykjavíkur er 461 íbúð á vegum óhagnaðardröfinna aðila. Þegar litið er á fjölda íbúða eftir póstnúmerum má sjá að flestar íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur. Þar eru mestu mestu umsvifin í póstnúmerum 102 og 104 þar sem 435 og 359 íbúðir eru í byggingu. Í Garðabæ og á Álftanesi, póstnúmer 210 og 225, eru 488 íbúðir í byggingu. Þá eru 425 íbúðir í byggingu í 200 Kópavogi og 254 íbúðir í 201 Kópavogi.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

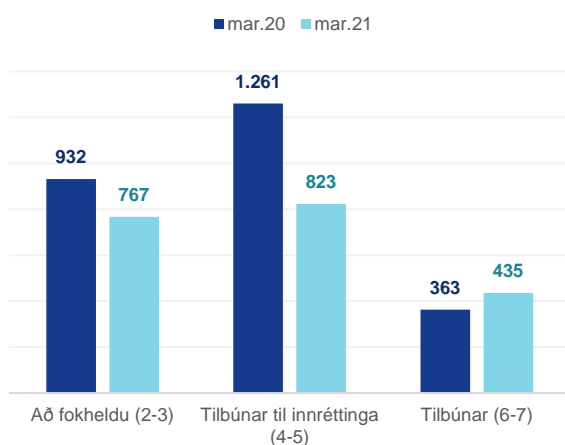


Fjöldi íbúða í byggingu að fokheldu á höfuðborgarsvæðinu

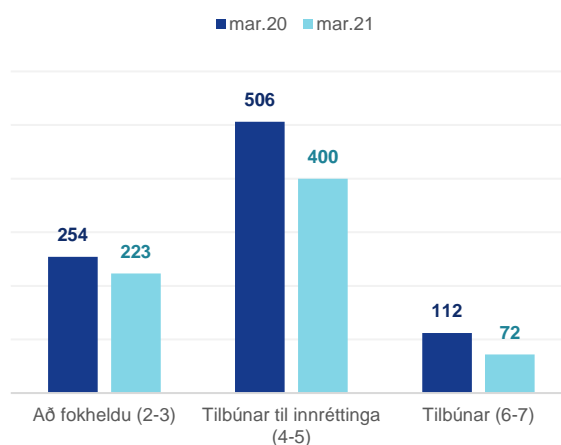


Um 77% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur og Kópavogs. Í Reykjavík eru nú 2.025 íbúðir í byggingu og nemur samdrátturinn á milli ára tæpu 21%, en þar af er um 18% fækkun á íbúðum að fokheldu og 35% fækkun íbúða á byggingarstigum 4 og 5. Lítilsháttar fjölgun er á fullgerðum íbúðum í byggingu (byggingarstig 6 og 7). Í Reykjavík eru 98% íbúða í byggingu í fjölbýli. Sambærileg þróun hefur átt sér stað í Kópavogi en þar eru um 870 íbúðir í byggingu og mælist samdrátturinn um 20% frá sama tíma í fyrra. Þar er fækkun íbúða á öllum byggingarstigum utan eins en fjölgun er á íbúðum á byggingarstigi 2.

Íbúðir í byggingu í **Reykjavík**



Íbúðir í byggingu í **Kópavogi**

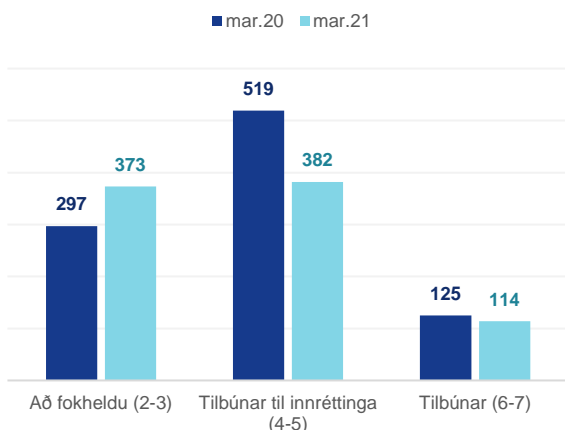


MINNI SAMDRÁTTUR Í NÁGRENNI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

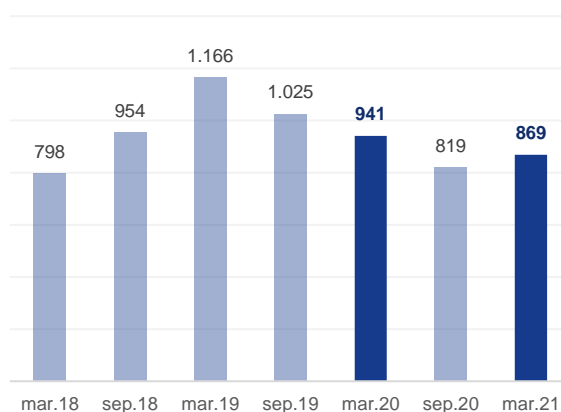
Um 870 íbúðir eru nú í byggingu í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Samanborið við sama tíma 2020 er fækkun um 72 íbúðir og nemur samdrátturinn því 8%. Stærstan hluta samdráttarins má rekja til fækkunar íbúða á byggingarstigum 4 og 5 og nemur samdrátturinn rúmum 26%. Íbúðum í byggingu á fyrstu tveimur byggingarstigum fjölgar hins vegar um 26% á milli ára, fer úr 297 íbúðum í 373.

Samkvæmt talningunni eru 53% íbúða í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í fjölbýli, 33% í rað- eða parhúsi og 14% flokkast sem einbýli. Það er nokkuð frábrugðið því sem er á höfuðborgarsvæðinu þar sem, eins og áður sagði, 98% íbúða í byggingu eru í fjölbýli. Í Árborg eru 14 íbúðir í byggingu á vegum óhagnaðardrífna aðila, allar á byggingarstigi 2.

Fjöldi íbúða í byggingu í **nágrenni höfuðborgarsvæðisins**



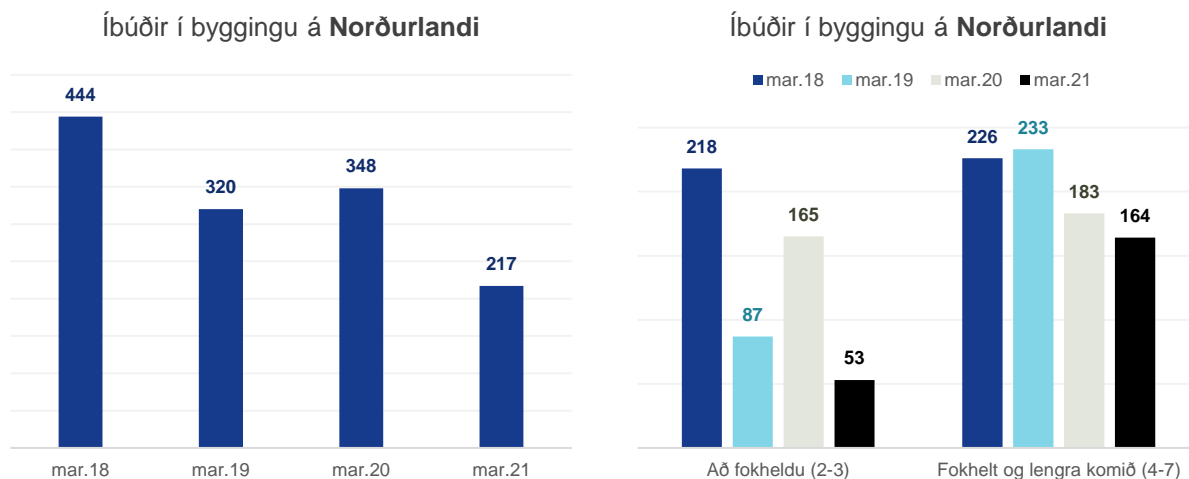
Fjöldi íbúða í byggingu í **nágrenni höfuðborgarsvæðisins**



TALSVERT FÆRRI ÍBÚÐIR Í BYGGINGU Á NORÐURLANDI

Á Norðurlandi eru 218 íbúðir í byggingu. Um 68% íbúða, 149 talsins, sem eru í byggingu á svæðinu eru innan Akureyrar. Þá eru 29 íbúðir í byggingu á Sauðárkróki og 19 á Húsavík og Mývatnssveit. Í öðrum sveitarfélögum Norðurlands eru færri íbúðir í byggingu. Af íbúðum í byggingu á Norðurlandi eru 156 í fjölbýli og þar af eru 123 á Akureyri. Rað- og parhús í byggingu eru 43 talsins á Norðurlandi í heild og 19 í einbýli.

Á undanförunum 12 mánuðum virðist hafa dregið úr umsvifum í byggingu íbúðarhúsnæðis á Norðurlandi þar sem tæplega 350 íbúðir voru í byggingu á sama tíma í fyrra. Stærstur hluti þeirra er á byggingarstigum 4 og 5 eða 66% af heildarfjölda íbúða í byggingu. Nemur fækkunin í heild 130 íbúðum á milli ára eða 37%. Færri verkefni hafa verið sett á laggirnar þar sem íbúðir á fyrstu byggingarstigum hefur fækkað um 112 á milli ára og fer úr 165 íbúðum í byggingu í 53. Mikill lóðaskortur á Akureyri hamlar íbúðauppbyggingu.

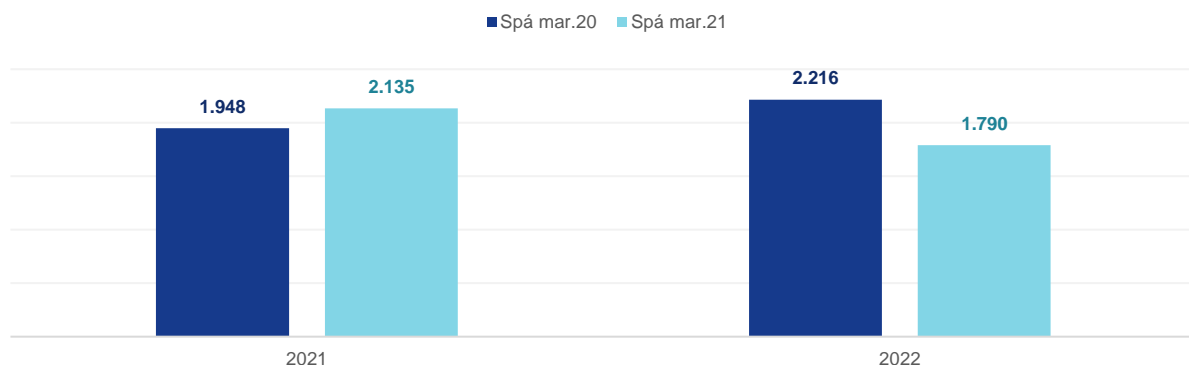


SPÁ UM FJÖLDA FULLBÚINNA ÍBÚÐA LÆKKUÐ

Síðustu talningar SI á íbúðum í byggingu hafa gefið til kynna að framundan væri minnkandi fjöldi fullbúinna íbúða að fara á markað. Sami taktur er í nýrri talningu samtakanna þrátt fyrir að spáð sé lítilsháttar fjölgun fullbúinna íbúða fyrir árið 2021 samanborið við spá samtakanna fyrir ári síðan. Nú er gert ráð fyrir að 2.135 fullbúnar íbúðir fari á markað á árinu á meðan samskonar spá í fyrra taldi 1.948 íbúðir. Hins vegar er spáin fyrir árið 2022 tekin niður frá því sem áður var. Nú er áætlað að fullbúnar íbúðir á árinu 2022 verði 1.790 talsins samanborið við 2.216 íbúðir í spá SI í mars 2020. Samanlagt er spáin um heildarfjölda íbúða sem koma fullbúnar inn á markað á þessu svæði á árunum 2021-2022 því lækkuð um 239 eða 6% frá spá SI fyrir ári.

Á höfuðborgarsvæðinu ráðgera samtökin að 1.807 íbúðir verði fullbúnar á árinu 2021 en aðeins 1.484 árið eftir. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er áætlað að 328 íbúðir verði fullbúnar árið 2021 og 306 íbúðir árið 2022. Það er nær óbreytt spá frá talningu samtakanna síðastliðið haust.

Spá SI um fullbúnar íbúðir árin 2021 og 2022



Íbúðir í byggingu skv. talningu Samtaka iðnaðarins

	mar.19	sep.19	mar.20	sep.20	mar.21
Alls	6.474	6.009	5.741	4.946	4.610
Höfuðborgarsvæðið	4.988	4.984	4.452	4.127	3.523
Reykjavík	2.642	2.735	2.556	2.499	2.025
Kópavogur	1.081	1.052	872	721	695
Garðabær	637	566	488	430	488
Mosfellsbær	510	459	372	309	157
Hafnarfjörður	104	160	160	164	156
Seltjarnarnes	14	12	4	4	2
Nágreppi höfuðborgarsvæðisins	1.166	1.025	941	819	869
Reykjanes	530	412	365	314	274
Árborg	265	246	191	176	257
Akranes	123	121	117	95	97
Hveragerði	75	69	60	70	85
Önnur nágrannasveitarfélög	173	177	208	164	156
Norðurland	320		348		218
Akureyri	249		243		149
Dalvík	3		10		2
Eyjafjörður og nærsveit	21		26		17
Húsavík og Mývatnssveit	17		43		19
Sauðárkrókur	30		25		29
Fjallabyggð	0		1		2
Alls	3.173	2.520	1.952	1.486	1.696
Að fókheldu					
Höfuðborgarsvæðið	2.558	2.190	1.490	1.156	1.269
Nágreppi höfuðborgarsvæðisins	528	330	297	330	373
Norðurland	87		165		54
Alls	3.301	3.489	3.789	3.460	2.914
Fokhelt og lengra komið					
Höfuðborgarsvæðið	2.430	2.794	2.962	2.971	2.254
Nágreppi höfuðborgarsvæðisins	638	695	644	489	496
Norðurland	233		183		164
Alls	5.573	5.212	4.935	4.679	3.858
Fjölbýli					
Höfuðborgarsvæðið	4.625	4.656	4.172	3.973	3.240
Nágreppi höfuðborgarsvæðisins	710	556	493	706	462
Norðurland	238		270		156
Alls	901	797	806	267	752
Sérbýli					
Höfuðborgarsvæðið	363	328	280	154	283
Nágreppi höfuðborgarsvæðisins	456	469	448	113	407
Norðurland	82		78		62

Stúdentaíbúðir og hjúkrunarrými í byggingu	mar.20
---	--------

	Alls	355
Stúdentaíbúðir	Reykjavík	355
<hr/>		
	Alls	78
Hjúkrunarrými	Reykjavík	12
	Hafnarfjörður	6
	Selfoss	60

Spá um fullbúnar íbúðir	2021	2022
<hr/>		
Alls	2.135	1.790
Höfuðborgarsvæðið	1.807	1.484
Nágrannasveitarfélögin	328	306

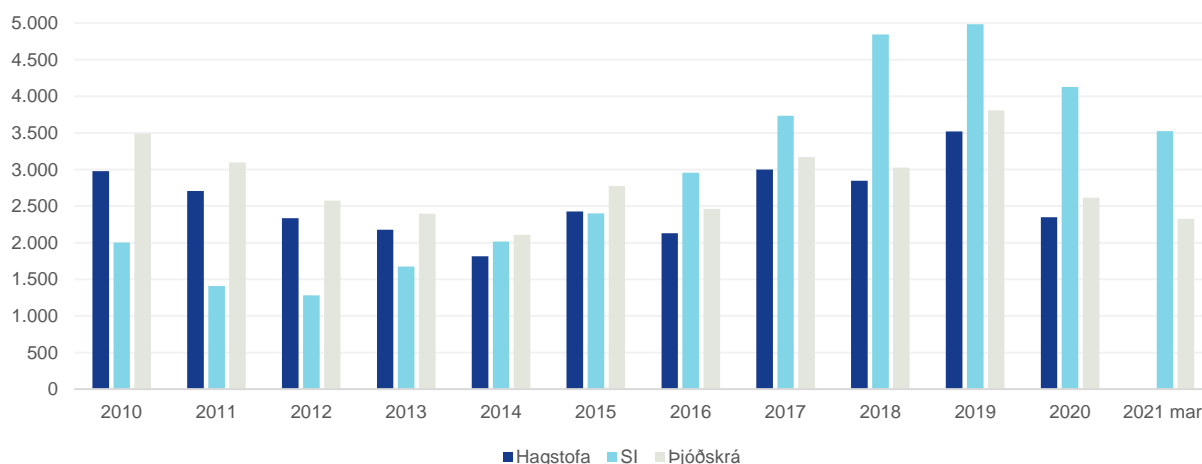
VIÐAUKI: AÐRIR MÆLIKVARÐAR Á ÍBÚÐIR Í BYGGINGU EN TALNING SI

Frá árinu 2010 hafa Samtök iðnaðarins talið fjölda íbúða í byggingu hér á landi. Talningin hefur verið gerð tvisvar á ári á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess, í febrúar og september, og einu sinni á ári á Norðurlandi í febrúar. Talningunni er háttað þannig að flokkað er eftir gerð húsnæðis, rað- og parhús, fjölbýli og einbýli og mat lagt á stöðu framkvæmda eftir staðli ÍST-51. Í talningu SI telst íbúðarhúsnæði vera í byggingu frá byggingarstigi 2, eða allt frá því þegar sökkull hefur verið reistur, þ.e. undirstöður byggingar, og fram að því þegar húsnæði er tekið í notkun eða komið á byggingarstig 7.

Nú hefur Þjóðskrá Íslands hafið birtingu á fjölda íbúða í byggingu. Um er að ræða fjölda fasteigna sem skráðar hafa verið í fasteignaskrá af byggingarfulltrúa sveitarfélaga. Í þessum gögnum má finna upplýsingar um íbúðir frá því að búið er að gefa út byggingarleyfi þar til þær eru fullbúnar. Þetta eru íbúðir á byggingarstigum 1-6.

Hagstofa Íslands birtir einnig tölur um fjölda íbúða í byggingu. Byggja þær tölur á ofangreindum gögnum Þjóðskrár. Hið sama má segja um mælingu Hagstofunnar um fjármunamyndun í íbúðarhúsnæði sem er hluti af þjóðhagsreikningum. Sú mæling er eðlisólík íbúðatalningu SI þar sem um er að ræða mælingu á fjárhæð þeirra fjárfestingar sem á sér stað í íbúðum í landinu öllu annað hvort innan árs eða ársfjórðungs.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu skv. talningu **SI** (haust) og gögnum **Hagstofunnar** og **Þjóðskrár** (tölur í lok árs)



Talsverður munur er á tölum Samtaka iðnaðarins annars vegar og Þjóðskrár og Hagstofu Íslands hins vegar um fjölda íbúða í byggingu. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru samkvæmt tölum Þjóðskrár nú í byrjun mars 2.327 talsins samanborið við 3.523 í talningu SI nú. Munurinn er 1.196 íbúðir eða 51%. Um síðustu áramót voru 2.347 íbúðir í byggingu samkvæmt gögnum Hagstofunnar samanborið við 4.127 í talningu SI í september í fyrra. Munurinn er 1.780 íbúðir eða 76%. Þegar horft er í talningar alveg frá 2010 sést að munur meiri hagsveifla er í talningu SI.

Ástæða þess að Samtök iðnaðarins fóru í talningar íbúða á sínum tíma og eru enn í slíkum talningum er að miklar tafir eru á skráningu byggingarfulltrúa á íbúðum í byggingu sem gerir það að verkum að ekki er hægt að byggja mat á íbúðum í byggingu á þeim gögnum. Tölur sem byggja á skráningu byggingarfulltrúa, líkt og Þjóðskrá og Hagstofan gera, gefa ekki rétta mynd af íbúðum í byggingu á hverjum tíma. Þannig kemur t.d. uppsveiflan og niðursveiflan seinna og af minni krafti í gögnum Þjóðskrár og Hagstofunnar en í talningu SI. Gögn Hagstofunnar um fjölda íbúða í byggingu og fjölda fullgerðra íbúða hafa af þessum sökum verið of lág síðustu ár. Fjöldi íbúða í byggingu í gögnum Þjóðskrár og Hagstofunnar endurspeglar fyrst og fremst skráningu byggingarfulltrúa á íbúðum í byggingu en ekki hvað er í raun verið að byggja margar íbúðir á hverjum tíma. Gögn Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu í þjóðhagsreikningum hvíla á þessum sömu gögnum frá Þjóðskrá. Þær eru því með sama galla þó að framsetning þeirra sé með öðrum hætti og tilgangurinn sé annar.

Byggingarstig ÍST-51

Samtök iðnaðarins

Þjóðskrá og Hagstofa

	1	2	3	4	5	6	7
Samtök iðnaðarins							
Þjóðskrá og Hagstofa							

Að hluta til skýrist munurinn í þessum talningum af því að talið er á grundvelli ólíkra skilgreininga. Það skýrir þó ekki nema lítinn hluta af muninum. Tölur Þjóðskrár og Hagstofu Íslands byrja fyrr í ferlinu þ.e. á byggingarstigi 1 en ekki 2 líkt og talning Samtaka iðnaðarins. Þær tölur ættu því að vera hærri en tölur SI af þeim sökum. Talning Þjóðskrár og Hagstofunnar endar síðan þegar íbúð fer á byggingarstig 7 en talning SI þegar flutt er inn. Íbúð gæti af þessum sökum dottið út úr talningu SI á einhverjum af síðustu byggingarstigum, þ.e. frá 5-7 samkvæmt ÍST-51.

Það hefur lengi verið baráttumál Samtaka iðnaðarins að tryggja sem best gæði gagna um uppbyggingu íbúða hér á landi. Góðar upplýsingar eru grundvöllur rétttrar ákvarðanatöku á þessum vettvangi. Í ljósi þess að opinberar upplýsingar um fjölda íbúða í byggingu eru ekki nægjanlega áreiðanlegar sjá SI sig tilneydd til að telja íbúðir í byggingu. Framtíðarsýn SI hvað þetta varðar er hins vegar að gögn opinberra aðila um íbúðir í byggingu verði nægjanlega áreiðanleg þannig að samtökin þurfi ekki að vera í talningu sjálf. Það er vilji SI að öll samþykkt byggingaráform séu skráð í byggingargátt og að framvinda verka séu skráð þar jöfnum höndum. Þannig má tryggja að á hverjum tíma sé hægt að afla upplýsinga um íbúðir í byggingu eftir t.a.m. staðsetningu, húsgerð og stærð.