

29. september 2021

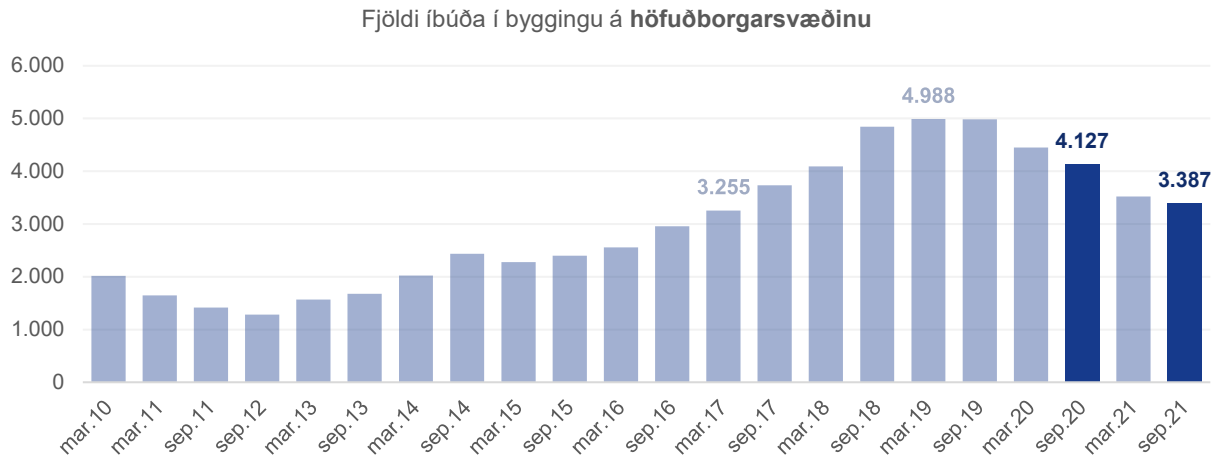
## ÁFRAMHALDANDI SAMDRÁTTUR ÍBÚÐA Í BYGGINGU

Talning Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, í nágrenni þess og á Norðurlandi fór fram fyrstu vikur septembermánaðar. Helstu niðurstöður eru þessar:

- Samdráttur mælist enn í fjölda íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og hefur þeim fækkað samfellt frá því í mars 2019. Nú eru 3.387 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu SI. Ekki hafa færri íbúðir verið í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á fimmta ár eða síðan í mars 2017. Mælist samdrátturinn um 18% frá talningu SI á sama tíma í fyrra þegar íbúðir í byggingu voru 4.127 talsins.
- Ríflega 75% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur og Kópavogs. Í Reykjavík eru nú 1.898 íbúðir í byggingu og nemur samdrátturinn á milli ára 24%, eða um 601 íbúð. Í Kópavogi eru nú 646 íbúðir í byggingu samanborið við 721 í september 2020. Samdrátturinn á milli ára mælist þar ríflega 10%.
- Íbúðum á fyrstu byggingarstigum, þ.e fram að fókheldu, tók að fækka á árinu 2018 og voru þær sögulega fáar á árinu 2020. Afleiðing þess er að nú eru mjög fáar íbúðir á seinni byggingarstigum. Íbúðum sem eru tilbúnar til innréttinga fækkar umtalsvert á milli ára. Nemur samdrátturinn 29% og eru nú 1.330 íbúðir í byggingu samanborið við 1.874 á síðasta ári. Fullgerðum íbúðum fækkar á milli ára úr 1.097 íbúðum í 353 eða 68%. Mikil sala hefur verið á íbúðum sem skýrir að hluta fækkunina á fullbúnum íbúðum. Mikið af þeim íbúðum sem eru nú á síðustu byggingastigum í talningunni eru raunar seldar en íbúð er talin með þar til flutt er inn í hana. Framboð fullbúinna íbúða er því minna en talningin ber með sér.
- Á höfuðborgarsvæðinu eru 1.704 íbúðir í byggingu að fókheldu og eykst fjöldi þeirra um ríflega 47% eða um 548 íbúðir á milli ára. Verður það að teljast jákvætt þar sem íbúðum í byggingu að fókheldu hefur farið fækkandi á milli talninga síðustu 2 ár.
- Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru nú 1.088 íbúðir í byggingu og fjölgar þeim nokkuð frá sama tíma í fyrra. Í september 2020 voru 819 íbúðir í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og nemur fjölgunin því 269 íbúðum eða 33% á milli ára.
- Stærstan hluta aukningarinnar í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins má rekja til fjölgunar íbúða á fyrstu byggingarstigum, eða til íbúða í byggingu að fókheldu. Nú eru 647 íbúðir í byggingu að fókheldu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samanborið við 330 fyrir ári síðan. Líkt og á höfuðborgarsvæðinu fækkar fullgerðum íbúðum í byggingu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins nokkuð frá september-talningunni 2020.
- Á Norðurlandi eru 274 íbúðir í byggingu. Á undanförunum mánuðum virðast umsvif í byggingu íbúða á þessu svæði hafa aukist þar sem 218 íbúðir voru í byggingu í mars á þessu ári. Heildarfjölgun íbúða í byggingu frá mars nemur 56 íbúðum eða 26%.
- Á höfuðborgarsvæðinu áætla SI að 1.646 íbúðir fari á markaði árið 2022 og 1.764 íbúðir árið 2023. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er svo gert ráð fyrir 425 fullbúnum íbúðum á markað árið 2022 og 575 íbúðum 2023. Heildarfjöldi íbúða sem spáð er að komi á markað á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess á árinu 2022 fjölgar því lítillega frá samskonar spá SI í september 2020 þegar áætlað var að 1.923 fullbúnar íbúðir kæmu á markað árið 2022.

## FRAMBOÐ ÍBÚÐA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU AF SKORNUM SKAMMTI

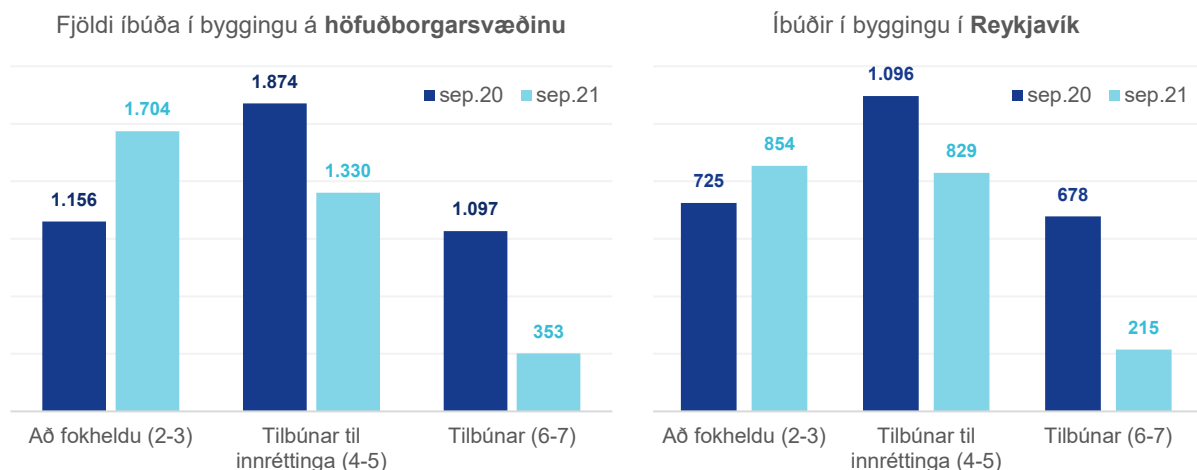
Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 3.387 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu SI og hefur þeim fækkað samfelld frá því í mars 2019. Þá hafa ekki verið færri íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á fimmta ár eða síðan í mars 2017. Mælist samdrátturinn um 18% frá talningu SI á sama tíma í fyrra þegar íbúðir í byggingu voru 4.127 talsins.



Á höfuðborgarsvæðinu eru 1.704 íbúðir í byggingu að fokheldu, á byggingarstigi 2 og 3, og eykst fjöldi þeirra um ríflega 47% eða um 548 íbúðir á milli ára. Verður það að teljast jákvætt þar sem íbúðum í byggingu að fokheldu hefur farið fækkandi á milli talninga síðustu 2 ár. Það birtist hins vegar í fækkun íbúða í byggingu á efri byggingarstigum. Íbúðum sem eru tilbúnar til innréttinga, á byggingarstigi 4 og 5, fækkar umtalsvert á milli ára. Nemur samdrátturinn 29% og eru nú 1.330 íbúðir í byggingu samanborið við 1.874 á síðasta ári. Íbúðum í byggingu á byggingarstigum 6 og 7, sem flokkast sem fullgerðar íbúðir, fækkar um 744 á milli ára, eða úr 1.097 íbúðum í 353 og nemur samdrátturinn því 68% á tímabilinu.

Samkvæmt íbúðatalningu SI teljast íbúðir vera í byggingu alveg þangað til íbúðin er komin í notkun. Íbúðum á fyrstu byggingarstigum tók að fækka umtalsvert á árinu 2018 og voru þær sögulega fáar í fyrra. Endurspeglast það í fækkun íbúða nú á seinni byggingarstigum. Einnig má rekja fækkun íbúða á byggingarstigum 6 og 7 til aukinnar eftirspurnar og sölu á íbúðarhúsnæði síðustu misserin. Mikið af þeim íbúðum sem eru nú á síðustu byggingastigum í talningunni eru raunar seldar en íbúð er talin með þar til flutt er inn í hana. Framboð fullbúinna íbúða er því minna en talningin ber með sér.

Stærstur hluti íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu flokkast sem fjölbýli, en af þeim 3.387 íbúðum sem eru í byggingu eru 3.078 í fjölbýli eða tæplega 91%. Þá eru 5% íbúða í byggingu í rað- eða

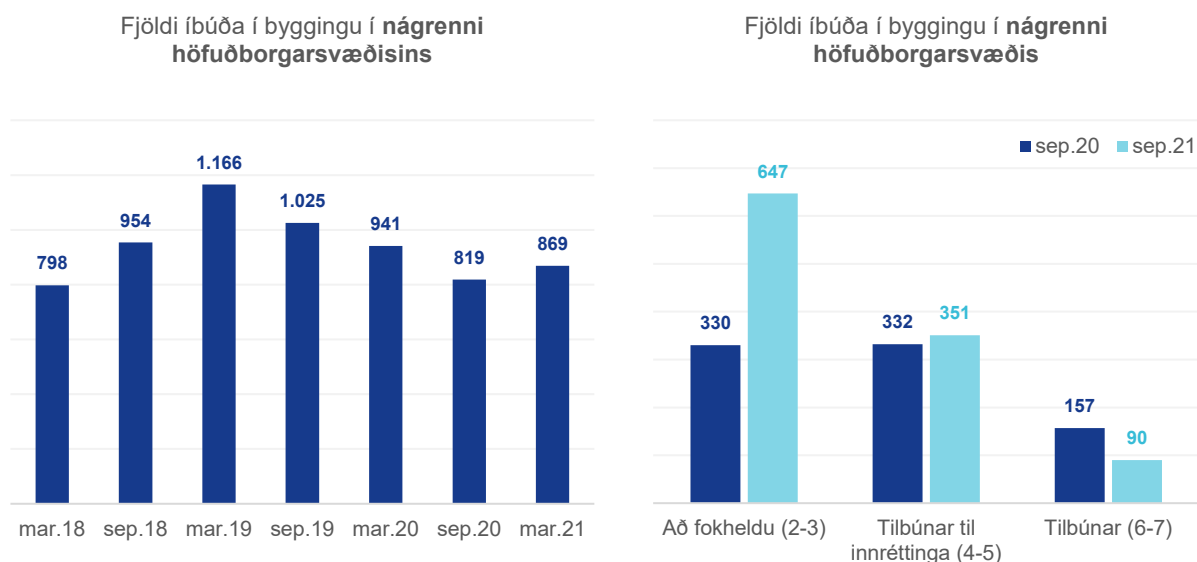


parhúsi og 4% í einbýli. Þegar litið er á fjölda íbúða eftir póstnúmerum má sjá að flestar íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur. Þar eru mestu umsvifin í póstnúmerum 104 og 110 þar sem 370 og 325 íbúðir eru í byggingu. Í Garðabæ og á Álfanesi, póstnúmer 210 og 225, eru 490 íbúðir í byggingu. Þá eru 365 íbúðir í byggingu í 201 Kópavogi og 266 íbúðir í 200 Kópavogi.

Ríflega 75% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur og Kópavogs. Í Reykjavík eru nú 1.898 íbúðir í byggingu og nemur samdrátturinn á milli ára 24%, eða um 601 íbúð, sem skýrist að mestu leyti af samdrætti í fjölda íbúða í byggingu á efri byggingarstigum. Á byggingarstigum 4 og 5 nam fækkunin 267 íbúðum, úr 1.096 íbúðum í 829. Fullgerðum íbúðum, á byggingarstigum 6 og 7, fækkaði hvað mest en fyrir ári síðan voru 678 íbúðir í byggingu samanborið við 215 nú og nemur samdrátturinn því 68% á milli ára. Íbúðum að fokheldu fjölgaði þó úr 725 í 854 á milli ára eða um 18%. Sambærileg þróun hefur átt sér stað í Kópavogi, og raunar á höfuðborgarsvæðinu öllu, þar sem íbúðum á efri byggingarstigum fækkar á milli ára. Í Kópavogi eru nú 646 íbúðir í byggingu samanborið við 721 í september 2020. Þar fjölgar íbúðum í byggingu að fokheldu um 143 á milli ára, úr 179 íbúðum í 322. Hins vegar fækkar fokheldum og lengra komnum íbúðum í byggingu á milli ára. Nú eru 324 íbúðir í byggingu samanborið við 542 í fyrra og fækkar þeim því um 218. Þá er engin íbúð í Kópavogi nú á byggingarstigi 7.

## FJÖLGUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU Í NÁGRENNI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru nú 1.088 íbúðir í byggingu og fjölgar þeim nokkuð frá sama tíma í fyrra. Í september 2020 voru 819 íbúðir í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og nemur fjölgunin því 269 íbúðum eða 33% á milli ára. Stærstan hluta aukningarinnar má rekja til fjölgunar íbúða á fyrstu byggingarstigum, eða til íbúða í byggingu að fokheldu. Nú eru 647 íbúðir í byggingu að fokheldu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samanborið við 330 fyrir ári síðan. Verður það að teljast jákvætt að fjöldi verkefna sem hrint hefur verið í framkvæmd hafi nærri tvöfaldast á milli ára. Líkt og á höfuðborgarsvæðinu fækkar fullgerðum íbúðum nokkuð frá september talningunni 2020. Nú eru 90 íbúðir fullgerðar, á byggingarstigum 6 og 7, samanborið við 157 í fyrra. Þá er lítilsháttar aukning í íbúðum í byggingu á byggingarstigum 4 og 5, frá 332 íbúðum í fyrra í 351 nú.

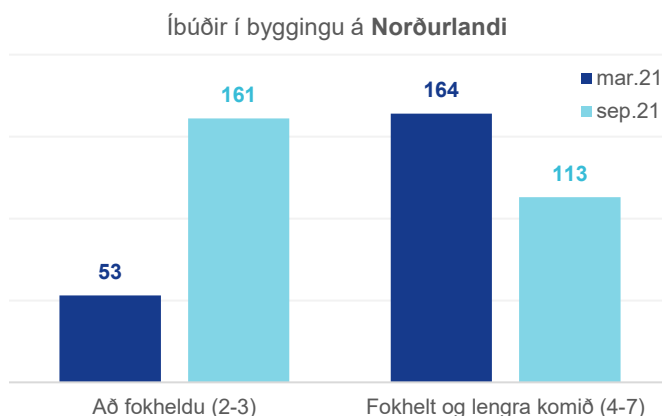


Flestar íbúðir í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru staðsettar í Reykjanesbæ, 279 talsins. Það er lítilsháttar fækkun frá september 2020 þegar 314 íbúðir voru í byggingu. Í Árborg eru nú 274 íbúðir í byggingu samanborið við 176 í fyrra og fjölgar þeim því um 98 á milli ára og er meirihluti íbúðanna á fyrstu byggingarstigum. Á Akranesi eru 205 íbúðir í byggingu og er það ríflega tvöföldun á milli ára. Samkvæmt talningunni eru 60% íbúða í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í fjölbýli sem er hærra hlutfall en í síðustu talningum þegar það hefur verið um og yfir 50%. Tæplega 30% íbúða í byggingu eru í rað- eða parhúsi og tæp 11% í einbýli.

## FLEIRI ÍBÚÐIR Í BYGGINGU Á NORÐURLANDI

Á Norðurlandi eru 274 íbúðir í byggingu. Um 56% íbúða, 153 talsins, sem eru í byggingu á svæðinu eru innan Akureyrar. Það er litlu lægra hlutfall en var í mars-talningu Samtaka iðnaðarins þegar um 68% íbúða í byggingu á Norðurlandi voru innan Akureyrar, þá 149 talsins. Sýnir það glögggt að önnur sveitarfélög á Norðurlandi hafa aukið uppbyggingu að undanförmu og eru með fleiri íbúðir í byggingu nú en fyrir hálfu ári. Í Eyjafirði og nærsveitum eru 51 íbúðir í byggingu, 40 á Sauðárkróki og 20 á Húsvík og Mývatnssveit. Þá eru aðeins 7 íbúðir í byggingu á Dalvík og 3 í Fjallabyggð. Af íbúðum í byggingu á Norðurlandi eru 154 í fjölbýli og þar af eru 117 á Akureyri. Rað- og parhús í byggingu eru 58 talsins á Norðurlandi í heild. Einbýlum í byggingu fjölga talsvert frá síðustu talningu og eru nú 62 einbýli í byggingu samanborið við 19 þá.

Á undanförmum 6 mánuðum virðast umsvif í byggingu íbúðarhúsnæðis á Norðurlandi hafa aukist þar sem 218 íbúðir voru í byggingu í mars á þessu ári. Fleiri verkefni hafa verið sett á laggirnar þar sem 161 íbúðir er í byggingu á fyrstu tveimur byggingarstigum samanborið við 54 í talningunni í vor. Á byggingarstigum 4 og 5 eru 106 íbúðir en aðeins 7 á byggingarstigum 6 og 7. Heildarfjöldun íbúða í byggingu frá mars nemur 56 íbúðum eða 26%.

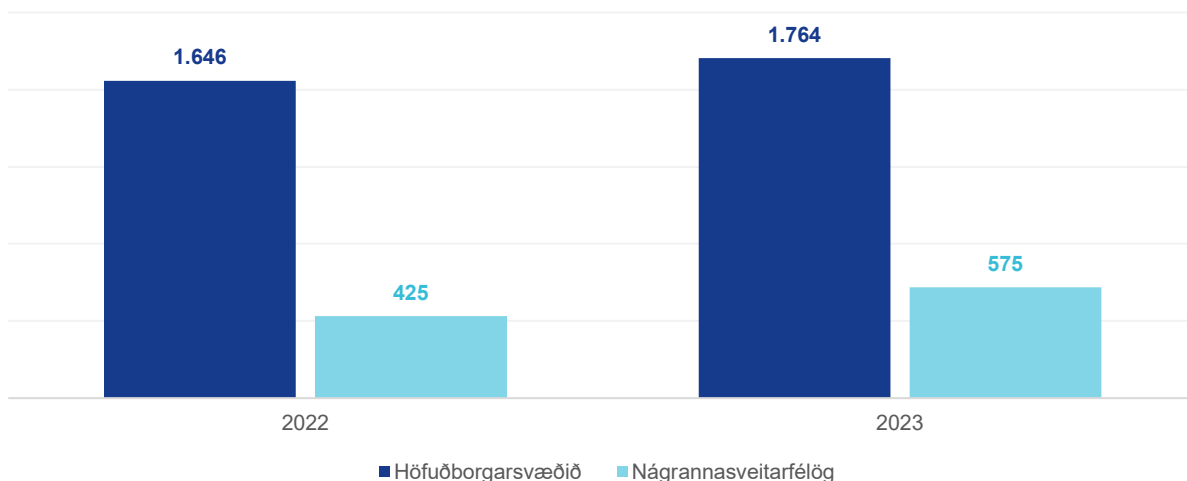


## SPÁ UM FJÖLDA FULLBÚINNA ÍBÚÐA

Samhliða íbúðatalningunni spá Samtök iðnaðarins fyrir um fjölda fullbúinna íbúða sem koma á markað á næstu árum. Síðustu talningar SI á íbúðum í byggingu hafa gefið til kynna að framundan væru sífellt færri íbúðir á leið á markað en fyrri spár gerðu ráð fyrir. Ný spá SI sýnir svipaða mynd og síðustu tvær talningar.

Á höfuðborgarsvæðinu áætla samtökin að 1.646 íbúðir fari á markaði árið 2022 og 1.764 íbúðir árið 2023. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er svo gert ráð fyrir að 425 fullbúnum íbúðum á markað árið 2022 og 575 íbúðum 2023. Heildarfjöldi íbúða sem spáð er að komi á markað á höfuðborgarsvæðinu

Spá um fjölda fullbúinna íbúða á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess



og í nágrenni þess á árinu 2022 fjölgar því lítillega frá samskonar spá SI í september 2020 þegar áætlað var að 1.923 fullbúnar íbúðir kæmu á markað árið 2022.

### Íbúðir í byggingu skv. talningu Samtaka iðnaðarins

		mar.19	sep.19	mar.20	sep.20	mar.21	sep.21
<b>Alls</b>	<b>Alls</b>	<b>6.474</b>	<b>6.009</b>	<b>5.741</b>	<b>4.946</b>	<b>4.610</b>	<b>4.749</b>
	<b>Höfuðborgarsvæðið</b>	<b>4.988</b>	<b>4.984</b>	<b>4.452</b>	<b>4.127</b>	<b>3.523</b>	<b>3.387</b>
	Reykjavík	2.642	2.735	2.556	2.499	2.025	1.898
	Kópavogur	1.081	1.052	872	721	695	646
	Garðabær	637	566	488	430	488	490
	Mosfellsbær	510	459	372	309	157	115
	Hafnarfjörður	104	160	160	164	156	237
	Seltjarnarnes	14	12	4	4	2	1
	<b>Nágrenni höfuðborgarsvæðisins</b>	<b>1.166</b>	<b>1.025</b>	<b>941</b>	<b>819</b>	<b>869</b>	<b>1.088</b>
	Reykjanes	530	412	365	314	274	279
	Árborg	265	246	191	176	257	274
	Akranes	123	121	117	95	97	205
	Hveragerði	75	69	60	70	85	131
	Önnur nágrannasveitarfélög	173	177	208	164	156	199
	<b>Norðurland</b>	<b>320</b>		<b>348</b>		<b>218</b>	<b>274</b>
	Akureyri	249		243		149	153
	Dalvík	3		10		2	7
	Eyjafljörður og nærsveit	21		26		17	3
	Húsavík og Mývatnssveit	17		43		19	40
Sauðárkrókur	30		25		29	20	
Fjallabyggð	0		1		2	51	
<b>Að fokheldu</b>	<b>Alls</b>	<b>3.173</b>	<b>2.520</b>	<b>1.952</b>	<b>1.486</b>	<b>1.696</b>	<b>2.512</b>
	Höfuðborgarsvæðið	2.558	2.190	1.490	1.156	1.269	1.704
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	528	330	297	330	373	647
	Norðurland	87		165		54	161
<b>Fokhelt og lengra komið</b>	<b>Alls</b>	<b>3.301</b>	<b>3.489</b>	<b>3.789</b>	<b>3.460</b>	<b>2.914</b>	<b>2.237</b>
	Höfuðborgarsvæðið	2.430	2.794	2.962	2.971	2.254	1.683
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	638	695	644	489	496	441
	Norðurland	233		183		164	113
<b>Fjölbýli</b>	<b>Alls</b>	<b>5.573</b>	<b>5.212</b>	<b>4.935</b>	<b>4.263</b>	<b>3.858</b>	<b>3.884</b>
	Höfuðborgarsvæðið	4.625	4.656	4.172	3.827	3.240	3.078
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	710	556	493	436	462	652
	Norðurland	238		270		156	154
<b>Sérbýli</b>	<b>Alls</b>	<b>901</b>	<b>797</b>	<b>806</b>	<b>683</b>	<b>752</b>	<b>865</b>
	Höfuðborgarsvæðið	363	328	280	300	283	309
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	456	469	448	383	407	436
	Norðurland	82		78		62	120

**Stúdentaíbúðir og hjúkrunarrými í byggingu** mar.21

<b>Stúdentaíbúðir</b>	<b>Alls</b>	<b>225</b>
	Reykjavík	225
<b>Hjúkrunarrými</b>	<b>Alls</b>	<b>87</b>
	Reykjavík	27
	Selfoss	60

<b>Spá um fullbúnar íbúðir</b>	2022	2023
<b>Alls</b>	<b>2.071</b>	<b>2.339</b>
Höfuðborgarsvæðið	1.646	1.764
Nágrannasveitarfélögin	425	575