

27.03.2020

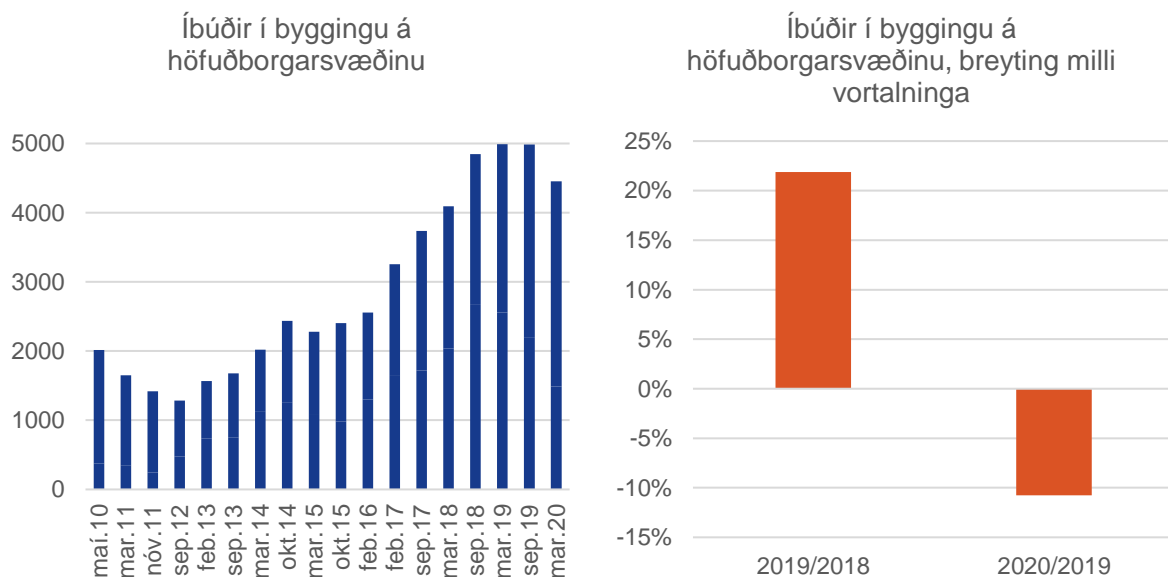
## VAXANDI SAMDRÁTTUR Í ÍBÚÐUM Í BYGGINGU

Samkvæmt nýrri talningu Samtaka iðnaðarins eru um 5.400 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum. 11% samdráttur mælist á höfuðborgarsvæðinu frá vortalningunni árið 2019, þar af 42% á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að fokheldu. Bendir talningin til þess að meðalsölutími nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu sé á uppleið en aukning er í fullgerðu húsnæði sem ekki hefur verið flutt inn í. Leita þarf aftur til árunna 2011-12 til að finna viðlíka samdrátt í byggingu íbúða innan höfuðborgarinnar. Nokkuð meiri samdráttur mælist innan nágrennasveitarfélaga en á höfuðborgarsvæðinu eða um 20% frá vortalningunni árið 2019 samanborið við 11% innan höfuðborgarinnar.

Samtök iðnaðarins spá því að 2.107 íbúðir verði fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögum á árinu 2020. Nemur þetta rúmlega 30% samdrætti frá spánni í mars 2019.

### SAMDRÁTTUR Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

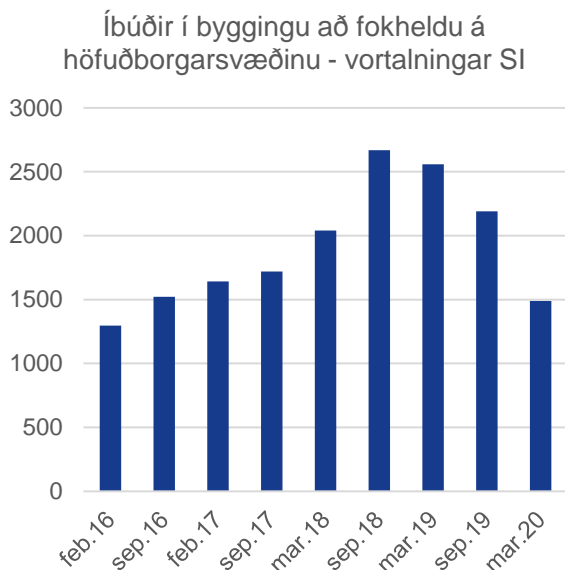
Tæplega 4.500 íbúðir eru nú í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt talningu SI. Mælist samdrátturinn um 11% frá vortalningunni árið 2019 samanborið við 22% aukningu milli árunna 2018 og 2019. Leita þarf aftur til árunna 2011-12 til að finna viðlíka samdrátt í íbúðum á höfuðborgarsvæðinu.



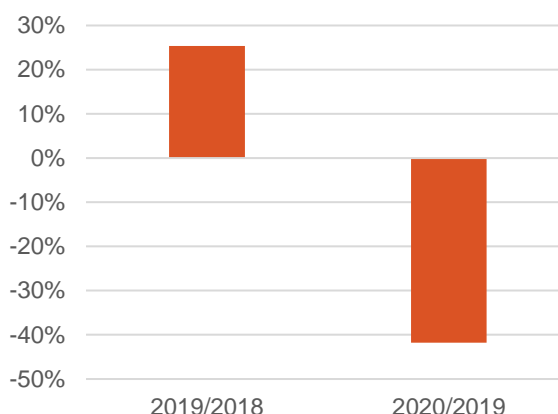
Mestu munar um samdráttinn innan Reykjavíkur og Kópavogs en um 75% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan þessara sveitarfélaga. Nemur samdrátturinn 3% innan Reykjavíkur milli mars 2019 og 2020 og 19% innan Kópavogs. Markar það mikinn viðsnúning frá fyrri árum en 53% aukning mældist í Reykjavík milli árunna 2018 og 2019 svo dæmi séu tekin. Um 94% íbúðabygginga á höfuðborgarsvæðinu eru í fjölbýli. Endurspeglar niðurstaðan þéttingarstefnu stærstu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu en ríflega helmingur íbúða í byggingu í Reykjavík og Kópavogi eru á þéttingarreitum.

### SAMDRÁTTUR Á FYRSTU BYGGINGARSTIGUM OG FLEIRI ÓSELDAR

Samkvæmt talningu SI eru 1.490 íbúðir á byggingarstigi 2 og 3 á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. að fokheldu. Nemur það 42% samdrætti frá talningunni í mars árið 2019. Tölurnar bera vott um mikinn viðsnúning í umsvifum en 25% aukning mældist milli vortalninga árunna 2018 og 2019.



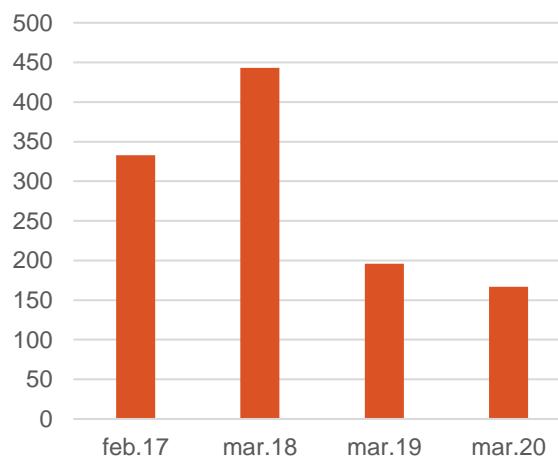
Íbúðir í byggingu að fokheldu á höfuðborgarsvæðinu, breyting milli vortalninga



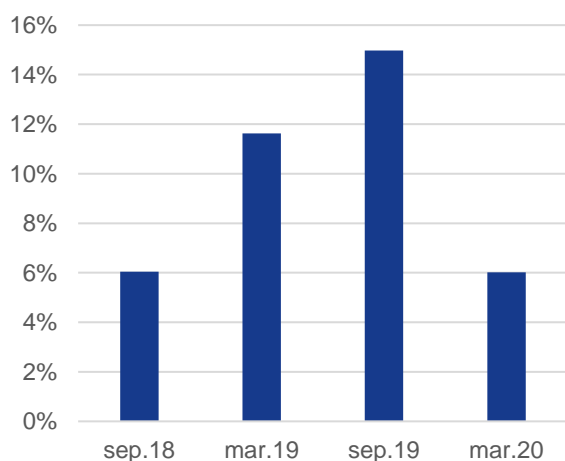
Í talningum SI er íbúðarhúsnæði talið í byggingu þegar sökkull hefur verið reistur, þ.e. undirstöður byggingar. Byggingum á byggingarstigi 2 hefur fækkað til muna síðustu tvö árin eða um 65% frá árinu 2018. Álykta má því að nokkur minnkun sé framundan í framboði nýbygginga miðað við það sem hefur verið.

Fjölgun er hins vegar í íbúðum sem eru fokheldar og lengra komnar. Þær eru nú 2.962 sem er fjölgun um 22% frá vortalningu 2019 og 6% frá hausttalningunni 2019. Hluti þessara íbúða eru þegar fullbúnar og komnar í sölu en samkvæmt talningunni eru 722 íbúðir sem ekki hefur verið flutt inn í. Nemur það 16% af heildarfjölda íbúða í talningunni sem er umtalsverð aukning frá 2019. Gefur þetta til kynna hækkandi meðalsólutíma nýbygginga.

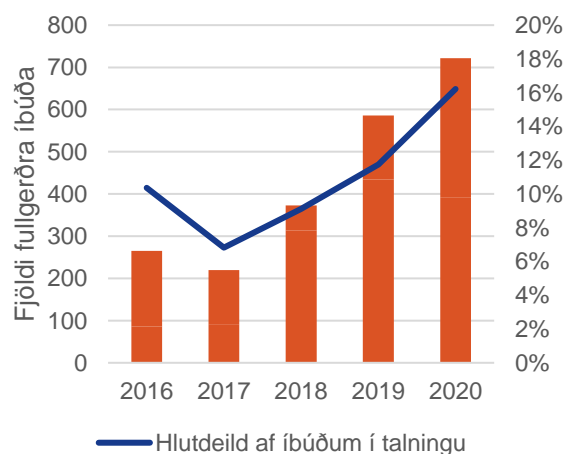
Fjöldi íbúða á byrjunarstigi (byggingarstig 2 = undirstöður reistar/sökkull)



Íbúðir "fokheldar og lengra komnar" í byggingu á höfuðborgarsvæðinu - breyting frá fyrri talningu

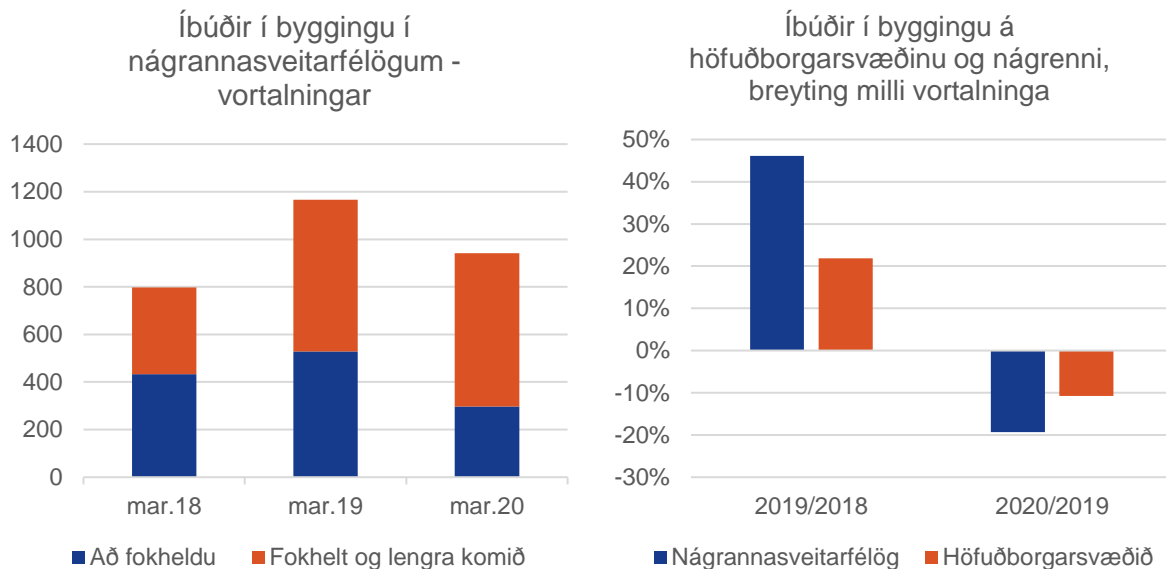


Fullgerðar íbúðir sem ekki er flutt inn í (byggingarstig 6 og 7) skv. vortalningu SI



## MEIRI SAMDRÁTTUR Í NÁGRENNI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

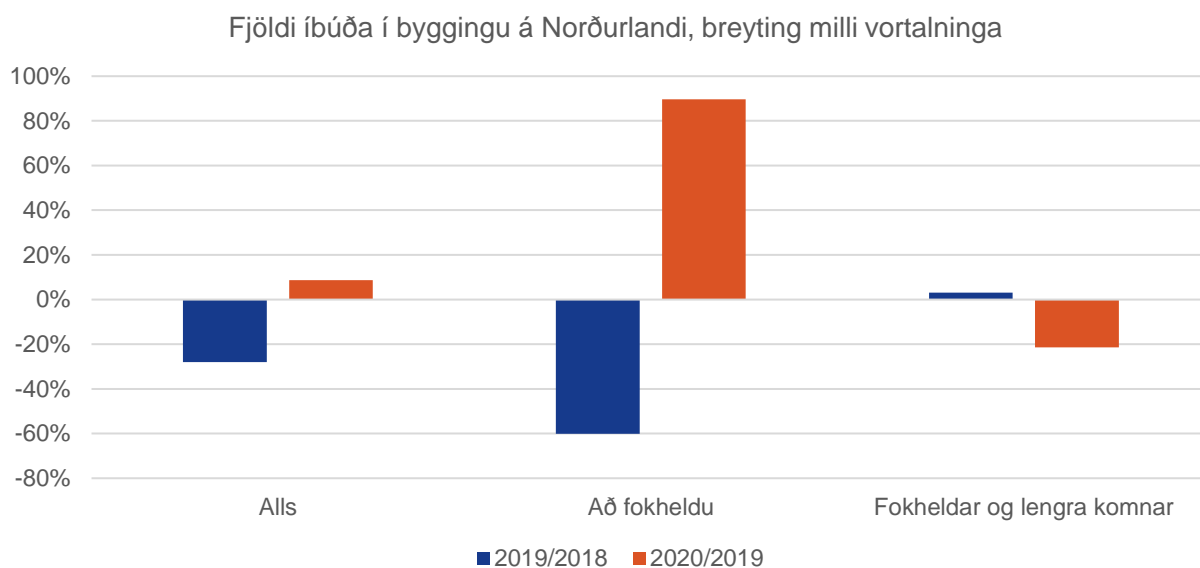
941 íbúð eru í byggingu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Nemur samdrátturinn um 20% frá talningu í mars 2019 sem er nær tvöfalt á við samdráttinn á höfuðborgarsvæðinu frá sömu talningu. 44% samdráttur er í íbúðum á byggingarstiginu „að fókheldu“ sem er í takt við þróunina á höfuðborgarsvæðinu.



52% íbúða í talningu í nágrennasveitarfélögum eru í fjölbýli. Það er þó nokkuð frábrugðið frá höfuðborgarsvæðinu þar sem 94% eru í fjölbýli. Endurspeglar þetta m.a. hátt lóðaverð á höfuðborgarsvæðinu og mismunandi áherslur sveitarstjórna.

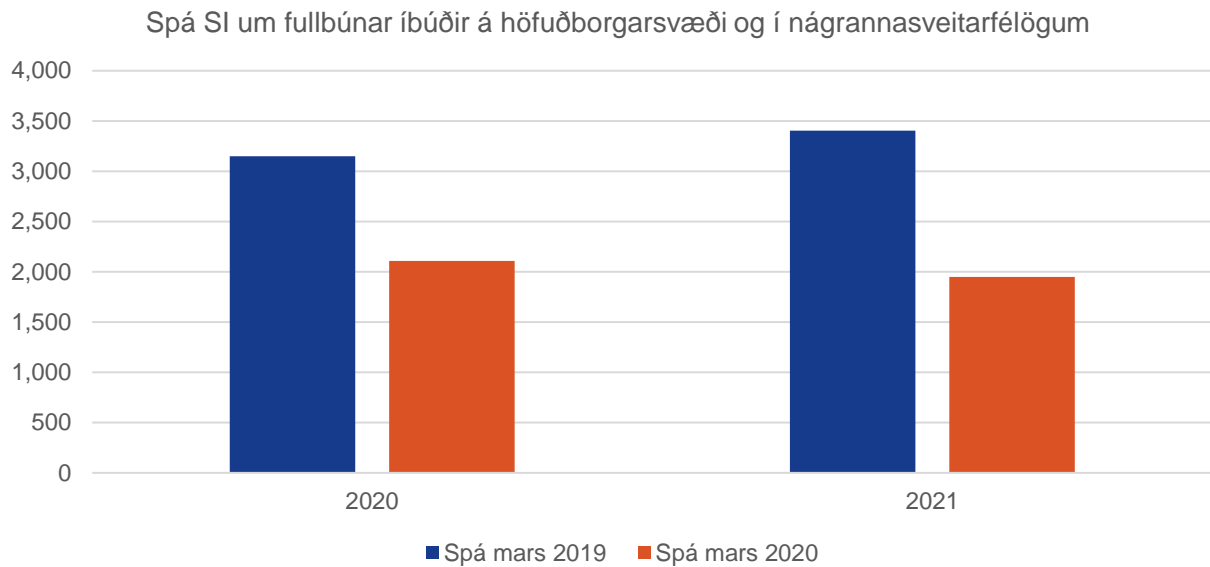
## AUKNING Á NORÐURLANDI

Samtök iðnaðarins hófu talningu á íbúðum í byggingu á Norðurlandi í mars árið 2010. Uppbyggingin hefur verið nokkuð sveiflukennd frá þeim tíma en fjöldi íbúða í byggingu nú eykst milli ára um 9%. Fjöldi íbúða að fókheldu eykst um 90% milli talninga sem gefur til kynna aukin umsvif í nýbyggingum á Norðurlandi.



## SPÁ UM FÆRRI FULLBÚNAR ÍBÚÐIR

Talning SI á íbúðum í byggingu hefur undanfarin ár borið með sér að framundan væri vaxandi fjöldi fullbúinna íbúða að fara á markað. Ákveðin vatnaskil urðu í þeim efnum í september-talningu SI á síðasta ári en sú talning benti til þess að fjöldi fullbúinna íbúða myndi fækka á næstu misserum. Talning SI nú sýnir þessa þróun einnig en að fækkun fullbúinna íbúða verði enn meiri en fyrri spá SI gerði ráð fyrir.



Í nýrri spá SI nú í mars 2020 er gert ráð fyrir að 2.107 íbúðir verði fullbúnaar á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögum á þessu ári. Það eru rúmlega 30% færri fullbúnaar íbúðir en SI spáðu fyrir árið 2020 í mars árið 2019. Samkvæmt nýrri spá verða þá enn færri íbúðir fullbúnaar á árinu 2021 eða 1.948 sem er rúmlega 40% samdráttur frá vörspánni 2019. Út frá talningunni á Norðurlandi má reikna með því að fullbúnaar íbúðir verði 221 í ár og 244 á næsta ári.

Talningar Samtaka iðnaðarins		mar.18	sep.18	mar.19	sep.19	mar.20
<b>Alls</b>		<b>5335</b>	<b>5799</b>	<b>6474</b>	<b>6009</b>	<b>5741</b>
	<b>Höfuðborgarsvæðið</b>	<b>4093</b>	<b>4845</b>	<b>4988</b>	<b>4984</b>	<b>4452</b>
	Reykjavík	1726	2355	2642	2735	2556
	Kópavogur	1048	1161	1081	1052	872
	Garðabær	594	651	637	566	488
	Mosfellsbær	550	541	510	459	372
	Hafnarfjörður	150	122	104	160	160
	Seltjarnarnes	25	15	14	12	4
	<b>Nágrenni höfuðborgarsvæðisins</b>	<b>798</b>	<b>954</b>	<b>1166</b>	<b>1025</b>	<b>941</b>
	Reykjanes	277	393	530	412	365
<b>Alls</b>	Árborg	259	267	265	246	191
	Akranes	117	138	123	121	117
	Hveragerði	29	48	75	69	60
	Önnur nágrennasveitarfélög	116	108	173	177	208
	<b>Norðurland</b>	<b>444</b>		<b>320</b>		<b>348</b>
	Akureyri	363		249		243
	Dalvík	9		3		10
	Eyjafj. og nærsveit	22		21		26
	Húsavík og Mývatnssveit	29		17		43
	Sauðárkrókur	14		30		25
	Siglufjörður	7		0		1
	<b>Alls</b>	<b>2691</b>	<b>3156</b>	<b>3173</b>	<b>2520</b>	<b>1952</b>
<b>Að fókheldu</b>	Höfuðborgarsvæðið	2040	2668	2558	2190	1490
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	433	488	528	330	297
	Norðurland	218		87		165
	<b>Alls</b>	<b>2644</b>	<b>2643</b>	<b>3301</b>	<b>3489</b>	<b>3789</b>
<b>Fokhelt og lengra komið</b>	Höfuðborgarsvæðið	2053	2177	2430	2794	2962
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	365	466	638	695	644
	Norðurland	226		233		183
	<b>Alls</b>	<b>4438</b>	<b>5040</b>	<b>5573</b>	<b>5212</b>	<b>4935</b>
<b>Fjölbyli</b>	Höfuðborgarsvæðið	3695	4466	4625	4656	4172
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	395	574	710	556	493
	Norðurland	348		238		270
	<b>Alls</b>	<b>897</b>	<b>759</b>	<b>901</b>	<b>797</b>	<b>806</b>
<b>Sérbyli</b>	Höfuðborgarsvæðið	398	379	363	328	280
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	403	380	456	469	448
	Norðurland	96		82		78

Stúdentaíbúðir og hjúkrunarrými í byggingu		mar.19	mar.20
<b>Stúdentaíbúðir</b>	<b>Alls</b>	<b>244</b>	<b>377</b>
	Reykjavík	244	377
<b>Hjúkrunarrými</b>	<b>Alls</b>	<b>130</b>	<b>111</b>
	Reykjavík	99	99
	Hafnarfjörður	33	12

Spá um fullbúnar íbúðir	2020	2021	2022
<b>Alls</b>	<b>2107</b>	<b>1948</b>	<b>2216</b>
Höfuðborgarsvæðið	1727	1616	1903
Nágrennasveitarfélögin	380	332	313