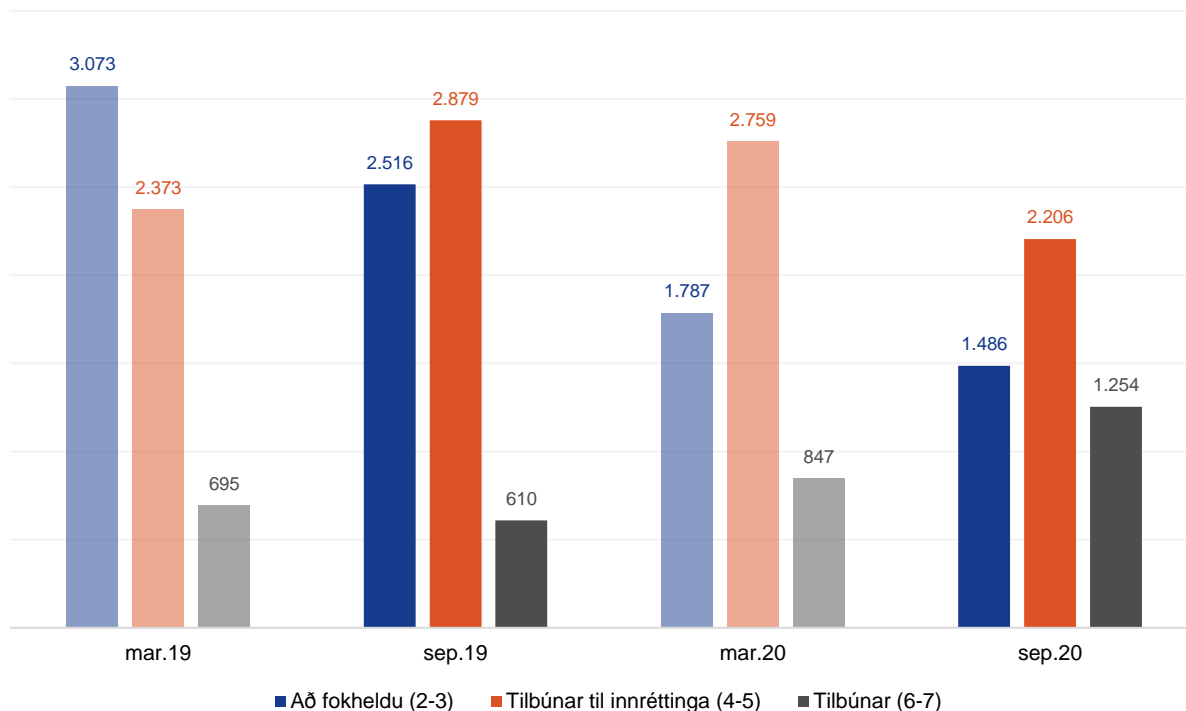


06.10.2020

VERULEGUR SAMDRÁTTUR Í ÍBÚÐABYGGINGUM

Ný talning Samtaka iðnaðarins sýnir glögg að verulegur samdráttur er í íbúðum í byggingu, sér í lagi á fyrstu byggingarstigum¹. Á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum eru 4.946 íbúðir í byggingu. Samdráttur íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni mælist um 18% frá haust-talningu SI 2019. Mestur samdráttur eða 41% er á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að fókheldu. Leita þarf aftur til eftirhrunsáranna 2010-2011 til að finna viðlíka samdrátt í byggingu íbúðarhúsnæðis á umræddu svæði. Hins vegar fjölgaði fullgerðum íbúðum umtalsvert á milli ára. Talningin fór fram í september.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni



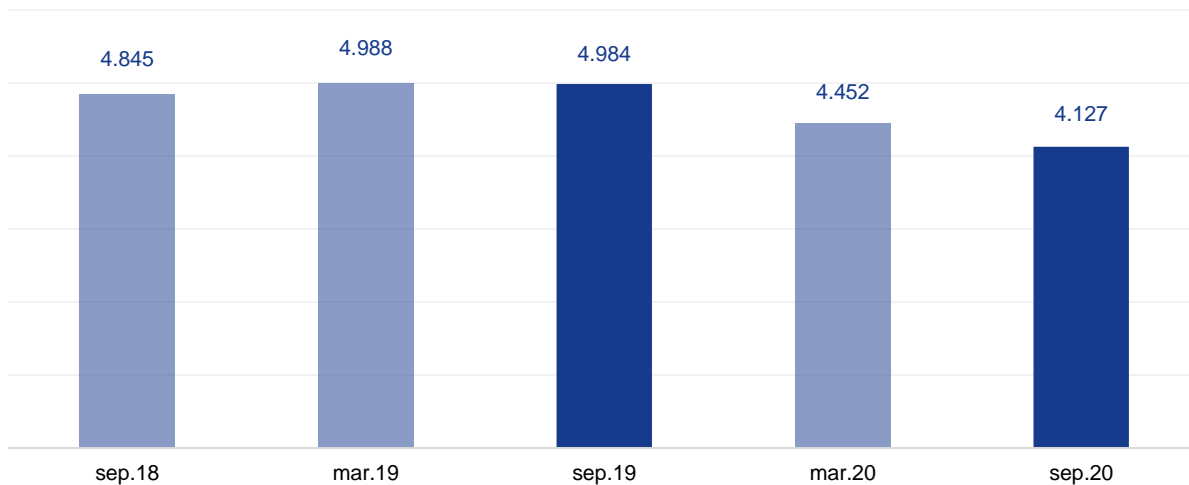
Niðurstöður þessarar nýju talningar SI benda til þess að umtalsvert færri fullgerðar íbúðir komi inn á íbúðamarkaðinn á næstu árum. Samtök iðnaðarins spá því að 1.986 íbúðir verði fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögum á árinu 2021. Nemur það 21% samdrætti frá spá samtakanna í september 2019. Þá gera samtökin ráð fyrir því að fullbúnum íbúðum muni halda áfram að fækka á árinu 2022 þegar áætlað er að 1.923 fullbúnar íbúðir fari á markað. Það er 28% samdráttur frá spá samtakanna í september í fyrra.

UMTALSVERÐ FÆKKUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

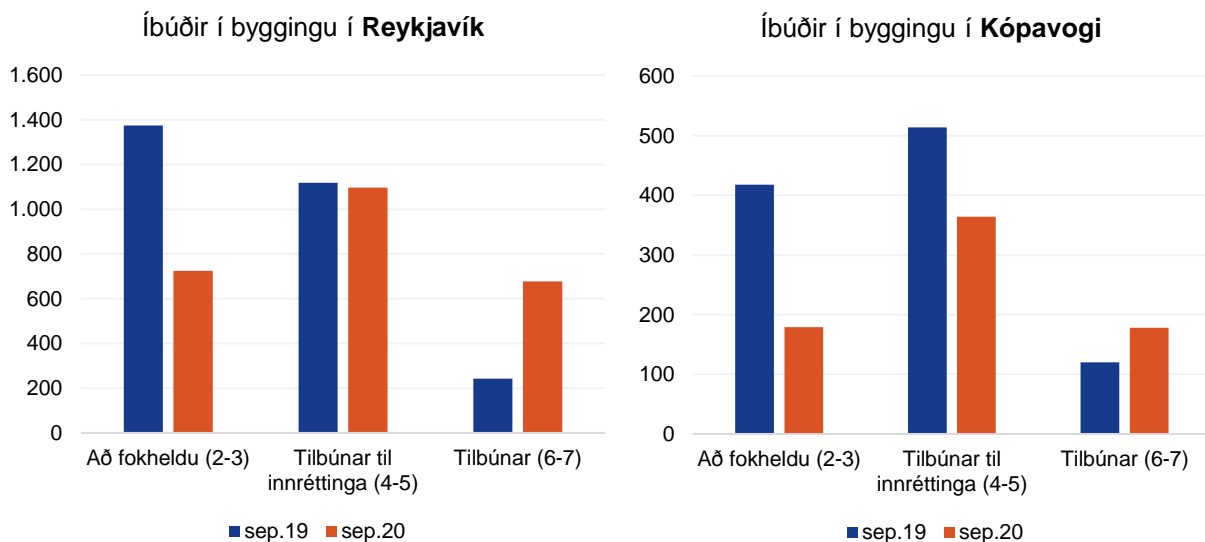
Rúmlega 4.100 íbúðir eru nú í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt talningu SI. Mælist samdrátturinn um 17% frá haust-talningu síðasta árs. Viðlíka samdráttur í byggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki sést síðan á árunum 2010-2011.

¹ **Byggingarstig:** 1. Byggingarleyfi, 2. Undirstöður, 3. Burðarvirki fullreist, 4. Fókheld bygging, 5. Tilbúin til innréttingar, 6. Fullgerð án lóðarfrágangs, 7. Fullgerð bygging

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Um 78% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru innan Reykjavíkur og Kópavogs. Í Reykjavík nemur samdráttur íbúða í byggingu á milli ára tæpum 9%, en þar af er um 47% fækkun á íbúðum á fyrstu byggingarstigum. Þá fjölga fullgerðum íbúðum um 179% frá september í fyrra. Í Kópavogi var samdráttur bæði á íbúðum að fókheldu og íbúðum sem eru fókheldar og tilbúnar til innréttinga (byggingarstig 4 og 5). Hins vegar fjölgaði fullgerðum íbúðum frá haust-talningu SI en í heildina nam samdráttur íbúða í byggingu í Kópavogi ríflega 31% á milli ára.

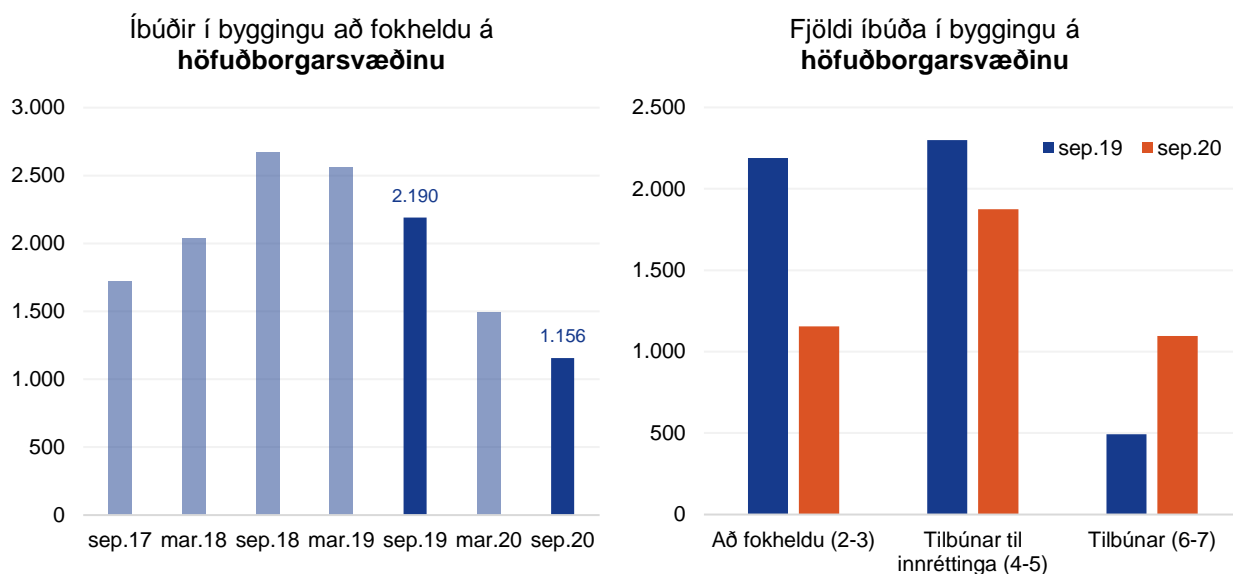


TALSVERÐUR SAMDRÁTTUR Á FYRSTU BYGGINGARSTIGUM

Um þessar mundir eru 1.156 íbúðir í byggingu á fyrstu byggingarstigum, 2 og 3, á höfuðborgarsvæðinu. Nemur það 47% samdrætti frá talningu SI í september 2019. Tölurnar gefa til kynna aukinn samdrátt í umsvifum en 18% samdráttur mældist á milli haust-talninga árána 2018 og 2019.

Í talningu SI telst íbúðarhúsnæði vera í byggingu þegar sökull hefur verið reistur, þ.e. undirstöður byggingar. Byggingum á byggingarstigi 2 hefur fækkað til muna síðastliðin tvö ár. Mælist samdrátturinn um 45%, úr 559 íbúðum í 309, á milli haust-talninga árána 2019 og 2020 á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess. Að því gefnu má áætla að nokkuð dragi úr framboði nýbygginga í náinni framtíð miðað við það sem verið hefur.

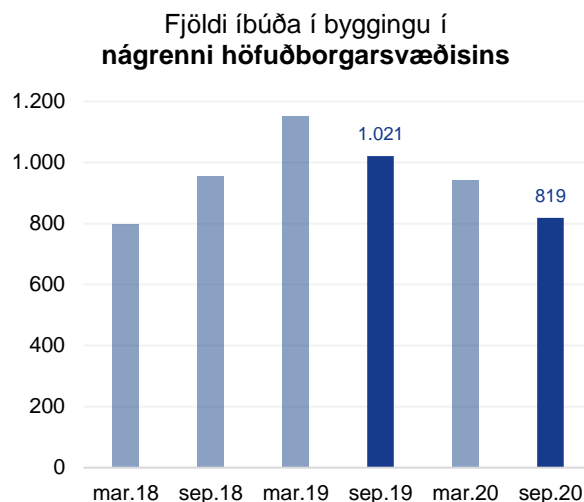
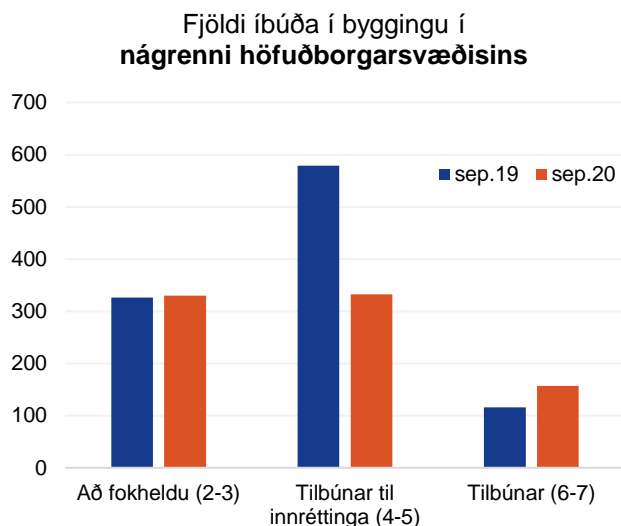
Aftur á móti bendir talning SI til þess að talsvert fleiri íbúðir séu á byggingarstigum 6 og 7 á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. fullbúnum íbúðum sem eru tilbúnar í sölu. Þær eru nú 1.097 talsins sem er um 122% aukning frá haust-talningunni 2019 þegar íbúðir á umræddum byggingarstigum voru 494 talsins.



VERULEG FÆKKUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU Í NÁGRENNI HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Um 820 íbúðir eru nú í byggingu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins samanborið við 1.020 á sama tíma í fyrra. Nemur samdrátturinn því rétt tæpum 20% á milli ára en það er svipað á við samdráttinn á höfuðborgarsvæðinu frá sömu talningu. Jafn margar íbúðir eru nú á fyrstu byggingarstigum samanborið við haust-talninguna 2019 eða um 330 talsins. Samdráttinn má því rekja til fækkunar íbúða á byggingarstigum 4 og 5 þegar 579 íbúðir voru á þeim stigum í haust-talningu 2019 samanborið við 332 nú og nemur samdrátturinn 43%. Hins vegar eru fleiri íbúðir nú á byggingarstigum 6 og 7 en fyrir ári síðan og nemur aukningin um 35%, fer úr 116 íbúðum í 157 íbúðir.

Samkvæmt talningunni eru 53% íbúða í byggingu í nágrennasveitarfélögum í fjölbýli, 33% í rað- eða parhúsi og aðeins 14% flokkast sem einbýli. Það er nokkuð frábrugðið því sem er á höfuðborgarsvæðinu en talningin bendir til þess að um 93% íbúða í byggingu þar séu í fjölbýli og aðeins 4% í einbýli.



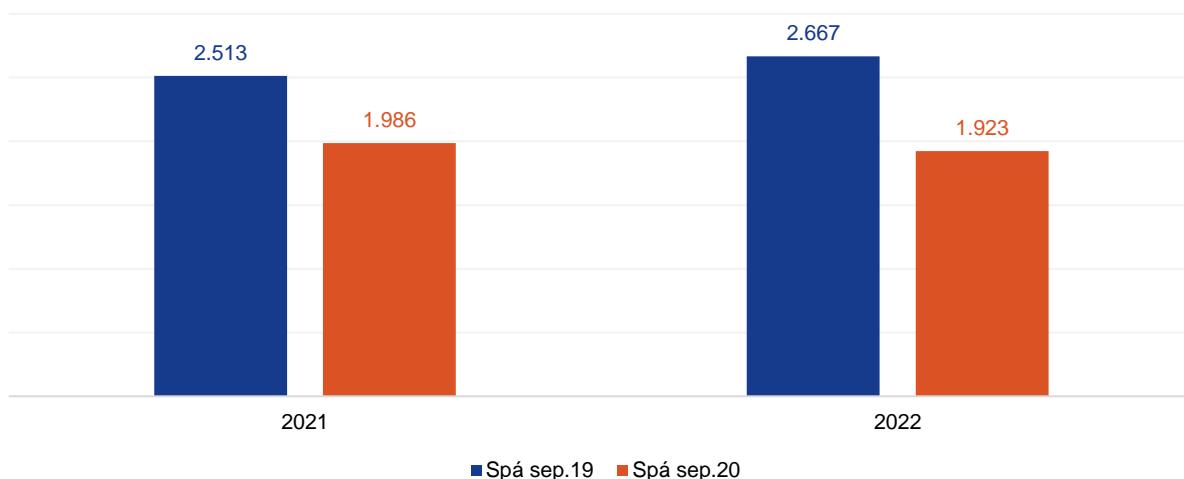
REIKNA MÁ MEÐ MUN FÆRRI FULLBÚNUM ÍBÚÐUM NÆSTU ÁR

Talningar SI á íbúðum í byggingu hafa undanfarin ár gefið til kynna að framundan væri vaxandi fjöldi fullbúinna íbúða að fara á markað. Í haust-talningu síðasta árs urðu ákveðin vatnaskil í þeim efnum en sú talning benti til þess að fjöldi fullbúinna íbúða myndi fara fækkandi á næstu árum. Það sama er uppi á teningnum nú en ný spá SI um fjölda fullbúinna íbúða fyrir árin 2021 og 2022 bendir til þess að fækkunin verði enn meiri en fyrri spár gerðu ráð fyrir.

Í spá SI nú í september 2020 er gert ráð fyrir að 1.986 íbúðir verði fullbúnar á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum árið 2021. Það eru um 21% færri íbúðir en SI spáðu fyrir árið 2021 í september 2019 en svipaður fjöldi og kom fram í spá SI í vor-talningunni í mars á þessu ári. Í nýju talningunni er gert ráð fyrir að fullbúnum íbúðum muni halda áfram að fækka á árinu 2022 þegar áætlað er að 1.923 fullbúnar íbúðir fari á markað. Það er um 28% færri fullbúnar íbúðir en SI spáðu fyrir það ár í september-spá sinni í fyrra.

Á höfuðborgarsvæðinu gerir spáin ráð fyrir 1.659 fullbúnum íbúðum árið 2021 og 1.610 árið 2022 en í nágrennasveitarfélögum er áætlað að 327 íbúðir verði fullbúnar árið 2021 og 313 íbúðir árið 2022.

Spá SI um fullbúnar íbúðir árin 2021 og 2022



Íbúðir í byggingu skv. talningu Samtaka iðnaðarins

		sep.18	mar.19	sep.19	mar.20	sep.20
Alls	Alls	5799	6474	6009	5741	4946
	Höfuðborgarsvæðið	4845	4988	4984	4452	4127
	Reykjavík	2355	2642	2735	2556	2499
	Kópavogur	1161	1081	1052	872	721
	Garðabær	651	637	566	488	430
	Mosfellsbær	541	510	459	372	309
	Hafnarfjörður	122	104	160	160	164
	Seltjarnarnes	15	14	12	4	4
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	954	1166	1025	941	819
	Reykjanes	393	530	412	365	314
	Árborg	267	265	246	191	176
	Akranes	138	123	121	117	95
	Hveragerði	48	75	69	60	70
	Önnur nágrannasveitarfélög	108	173	177	208	164
Að fokheldu	Alls	3156	3173	2520	1952	1486
	Höfuðborgarsvæðið	2668	2558	2190	1490	1156
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	488	528	330	297	330
Fokhelt og lengra komið	Alls	2643	3301	3489	3789	3460
	Höfuðborgarsvæðið	2177	2430	2794	2962	2971
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	466	638	695	644	489
Fjölbýli	Alls	5040	5573	5212	4935	4679
	Höfuðborgarsvæðið	4466	4625	4656	4172	3973
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	574	710	556	493	706
Sérbýli	Alls	759	901	797	806	267
	Höfuðborgarsvæðið	379	363	328	280	154
	Nágrenni höfuðborgarsvæðisins	380	456	469	448	113

Stúdentaíbúðir og hjúkrunarrými í byggingu

sep.20

Stúdentaíbúðir	Alls	272
	Reykjavík	272
Hjúkrunarrými	Alls	132
	Reykjavík	66
	Hafnarfjörður	6
	Selfoss	60

Spá um fullbúnar íbúðir

2021

2022

Alls	1986	1923
Höfuðborgarsvæðið	1659	1610
Nágrannasveitarfélögin	327	313