

3. október 2022

Íbúðir í byggingu

Greining og stöðumat



Íbúðum í byggingu fjölgar

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Samtök iðnaðarins (SI) stóðu saman að talningu íbúða í byggingu á landinu öllu sem hófst um miðjan ágúst sl. og lauk í byrjun september síðastliðinn. Í talningunni er lagt mat á framvindu¹ hvernar íbúðar í þeim tilgangi að fá betri yfirsýn yfir hvenær áætlað er að komi á markað.

Helstu niðurstöður nýjustu talningar eru þessar:

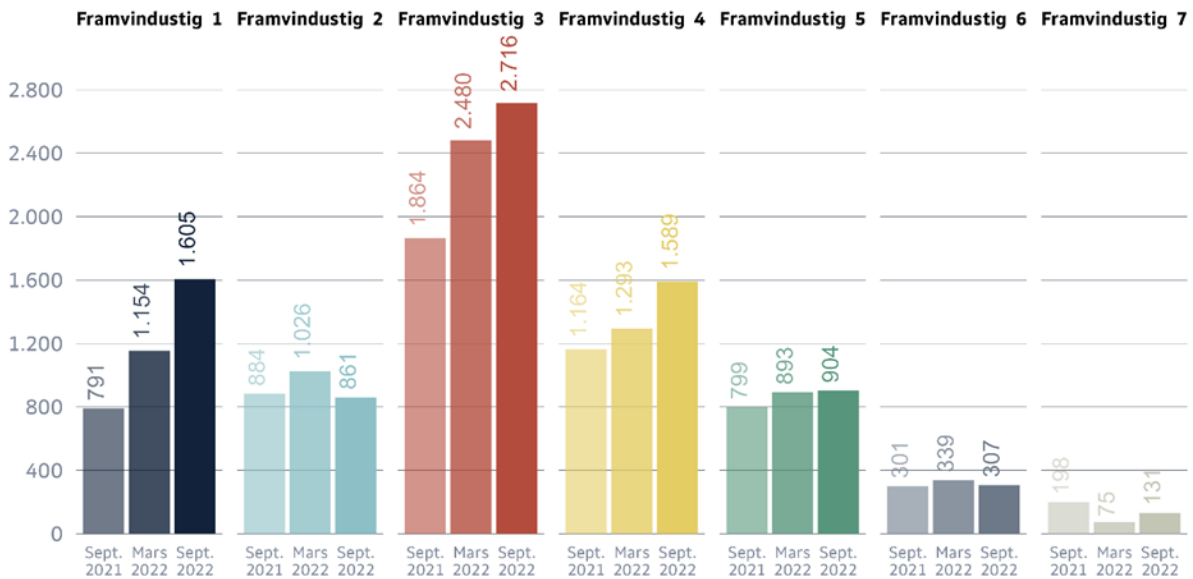
- Í dag eru framkvæmdir hafnar við 8.113 íbúðir á landinu öllu samanborið við 7.260 í talningunni í mars sl. og 6.001 íbúð í september í fyrra. Aukningin frá því á sama tíma í fyrra nemur 35,2%.
- Í Reykjavík eru 2.433 íbúðir í byggingu en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu eru þær 3.263 talsins, í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru 1.516 íbúðir í byggingu og annars staðar á landsbyggðinni eru þær 980 talsins. Höfuðborgarsvæðið er því með 70,2% af öllum íbúðum í byggingu samanborið við 70,7% í mars síðastliðnum.
- Á landsbyggðinni hefur íbúðum í byggingu fjölgað um 268 íbúðir eða um 37,6% frá síðustu talningu í mars síðastliðnum. Ef borið er saman við talninguna í september fyrir ári síðan þá hefur íbúðum í byggingu á landsbyggðinni fjölgað um 367 íbúðir eða um 59,9%.
- Út frá talningunni áætla HMS og SI að 1.229 nýjar íbúðir komi á markað á landinu öllu það sem eftir er á þessu ári og 3.169 árið 2023. Þá gera HMS og SI ráð fyrir að 3.2406 af þeim íbúðum sem nú eru í byggingu verði fullbúnar árið 2024.

Samkvæmt nýjustu talningu eru alls 8.113 íbúðir í byggingu á landinu öllu. Í síðustu talningu sem var framkvæmd í mars 2022 voru 7.260 íbúðir í byggingu og er því fjölgun um 11,7% milli talninga. Fjölgunin er enn meiri eða um 35,2% ef nýjasta talningin er borin saman við september talningu árið 2021 þegar 6.001 íbúð var í byggingu. Mikil aukning er á fjölda íbúða í byggingu á framvindustigi 1 þar sem íbúðum fjölgaði um rúmlega 39% frá síðustu talningu sem gefur til kynna að mikið af nýjum verkefnum fóru af stað á milli talninga.

Fjölgun íbúða í byggingu hefur undanfarið ár átt sér stað að mestu á fyrstu fjórum framvindustigunum fremur en þeim seinni. Það mun því taka nokkurn tíma fyrir þessa fjölgun að skila sér út á markaðinn sem fullbúnar íbúðir.

¹ Nánar um framvindumat í viðauka

Fjöldi íbúða í byggingu eftir framvindustigi

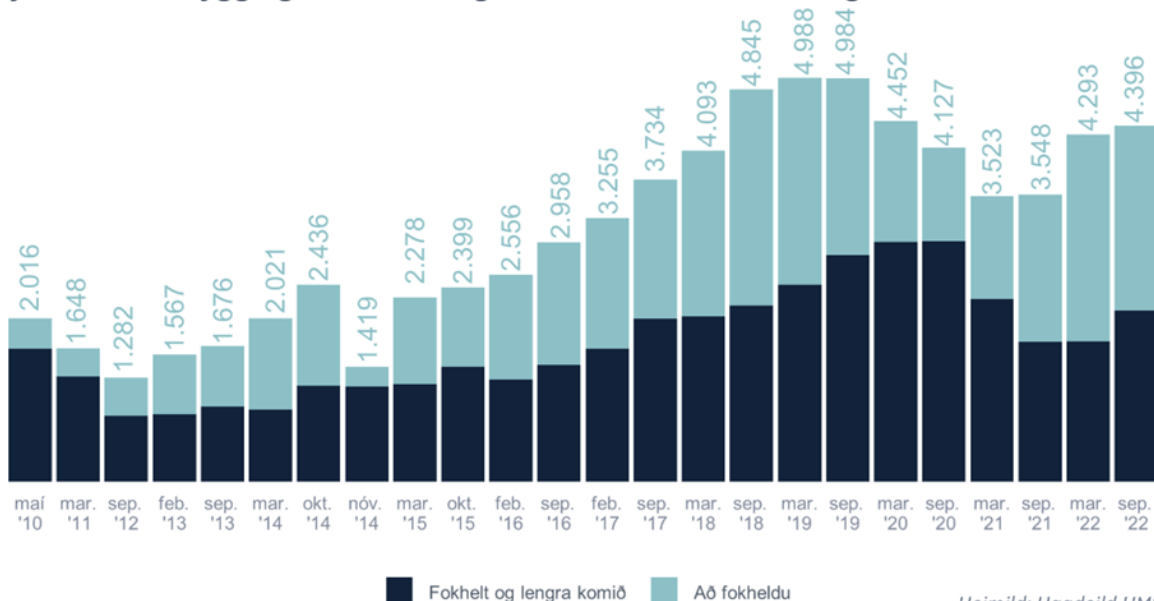


Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðauppbygging á höfuðborgarsvæðinu stendur í stað

Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 5.696 íbúðir í byggingu. Ef framvindustig eitt er undanskilið² eru 4.396 íbúðir í byggingu, sem felur í sér 2,4% aukningu frá síðustu talningu. Af þessum 4.396 íbúðum eru 4.034 íbúðir í fjölbýli eða um 91,8%. Einnig eru fleiri íbúðir nú á seinni framvindustigum (fokhelt og lengra komið) miðað við síðustu talningu í mars sl. en það gefur til kynna að fullbúnum íbúðum gæti fjölgað á næstu misserum. Þegar mest var á árunum 2018 og 2019 voru nærri 5.000 íbúðir í byggingu og því ljóst að umsvifin hafa ekki náð sömu hæðum og þá.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu á framvindustigum 2-7

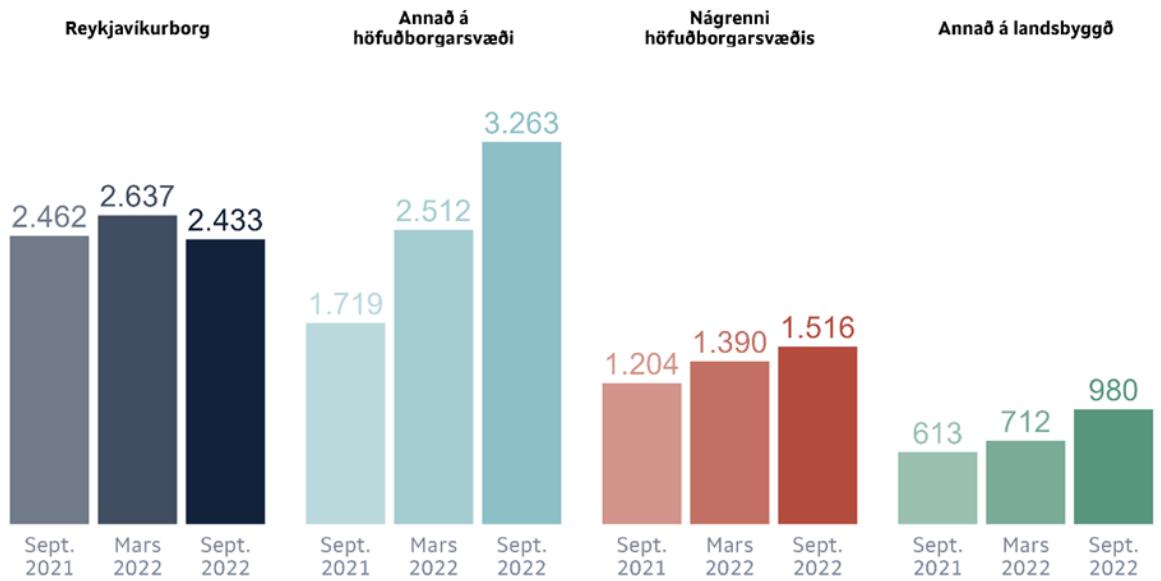


Heimild: Hagdeild HMS

² Framvindustig 1 er undanskilið þar sem SI hefur eingöngu talið íbúðir í byggingu frá og með framvindustigi 2, þ.e. frá því að undirstöður eru komnar

Ef öll framvindustig eru tekin með eru nú 8.113 íbúðir í byggingu á landinu öllu. Það sem vekur athygli er að flestar íbúðir í byggingu eru á svæðinu „Annað á höfuðborgarsvæði“ sem inniheldur öll sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu fyrir utan Reykjavíkurborg. Í síðustu talningum hefur Reykjavíkurborg verið með flestar íbúðir í byggingu þar til nú miðað við svæðisskiptinguna á myndinni fyrir neðan. Á landsbyggðinni hefur íbúðum í byggingu fjölgað hlutfallslega mest, um 268 íbúðir, frá síðustu talningu í mars sl. eða um 37,6%.

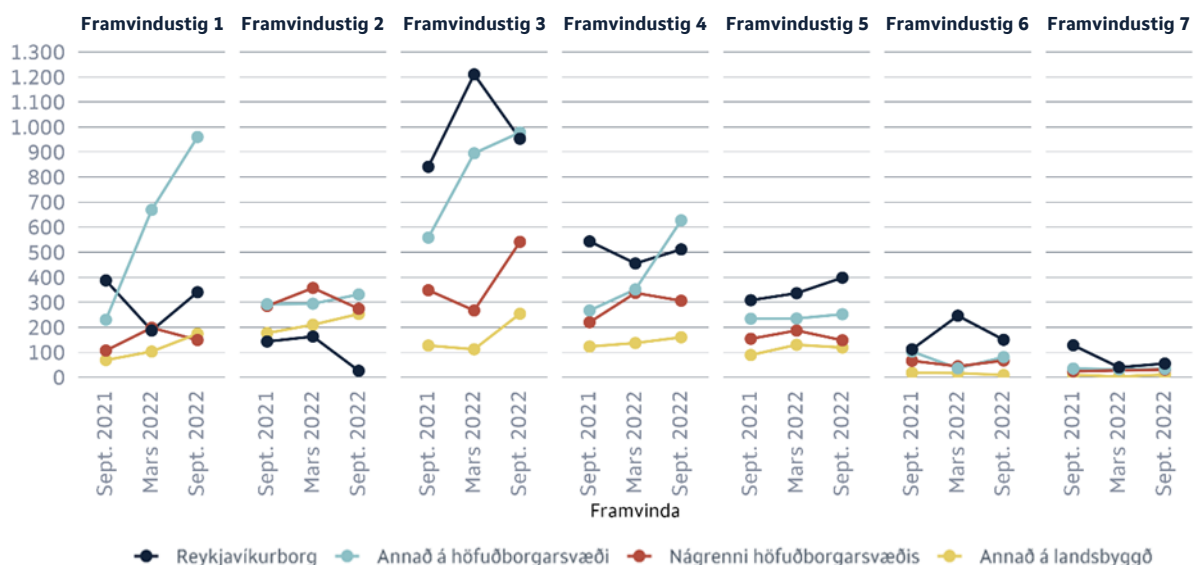
Fjöldi íbúða í byggingu eftir svæðum



Heimild: Hagdeild HMS

Þessi mikla fjölgun annars staðar á höfuðborgarsvæðinu á sér að miklu leyti stað á framvindustigi 1 þar sem þeim fjölgaði úr 230 í 960 en einnig fjölgaði íbúðum mikið á framvindustigi 3 og 4 eða úr 558 í 978 og úr 267 í 672.

Fjöldi íbúða í byggingu eftir framvindu

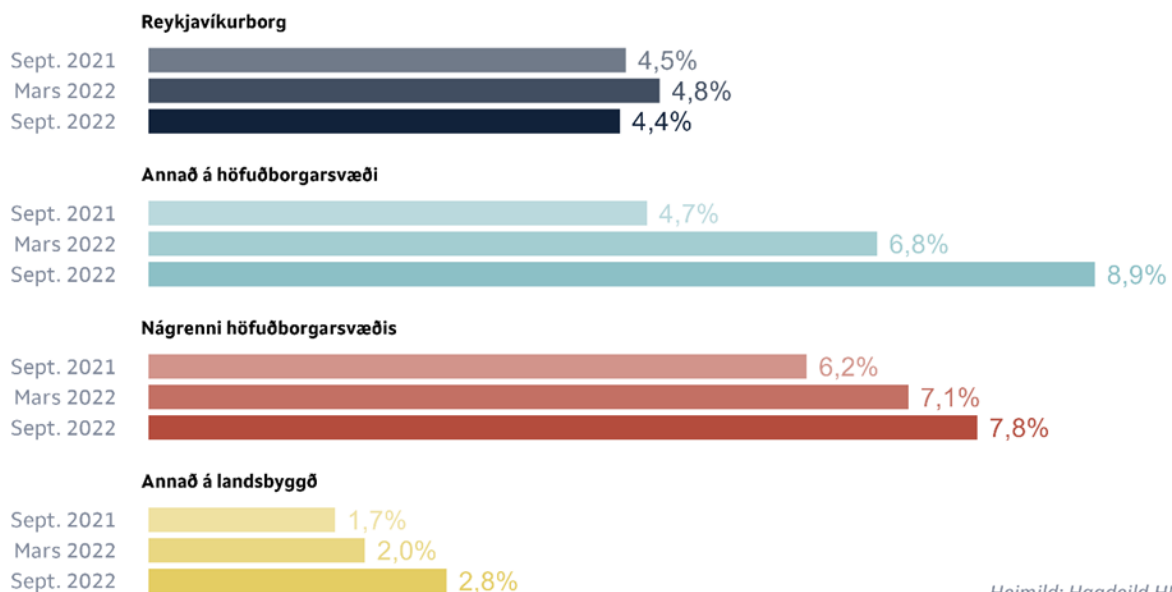


Heimild: Hagdeild HMS

Ef skoðaður er fjöldi íbúða í byggingu sem hlutfall af núverandi fjölda fullbúinna íbúða í hverju sveitarfélagi þá hefur hlutfallið minnkað í Reykjavíkurborg frá síðustu talningu, úr 4,6% í 4,3%. Á móti hefur hlutfallið hækkað á öllum hinum svæðunum og sérstaklega hjá hinum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu þar sem hlutfallið fór úr 6,6% í 8,9%. Sveitarfélög í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru einnig að byggja meira núna miðað við síðustu talningar t.a.m. var hlutfallið þar í september fyrir ári síðan 6,2% og hefur aukist í báðum talningum síðan þá og er nú 7,8% miðað við nýjustu talningu.

Þegar allar íbúðir sem nú eru í byggingu eru tilbúnar samsvarar það fjölgun uppá 5,5% íbúða á landinu öllu. Enn er útlit fyrir að nágrannasveitarfélögin muni stækka hraðar en höfuðborgarsvæðið sjálft en á höfuðborgarsvæðinu eru íbúðir í byggingu um 6,2% af núverandi fjölda íbúða á meðan samsvarandi hlutfall í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er 7,8%.

Fjöldi íbúða í byggingu sem hlutfall af núverandi fjölda íbúða

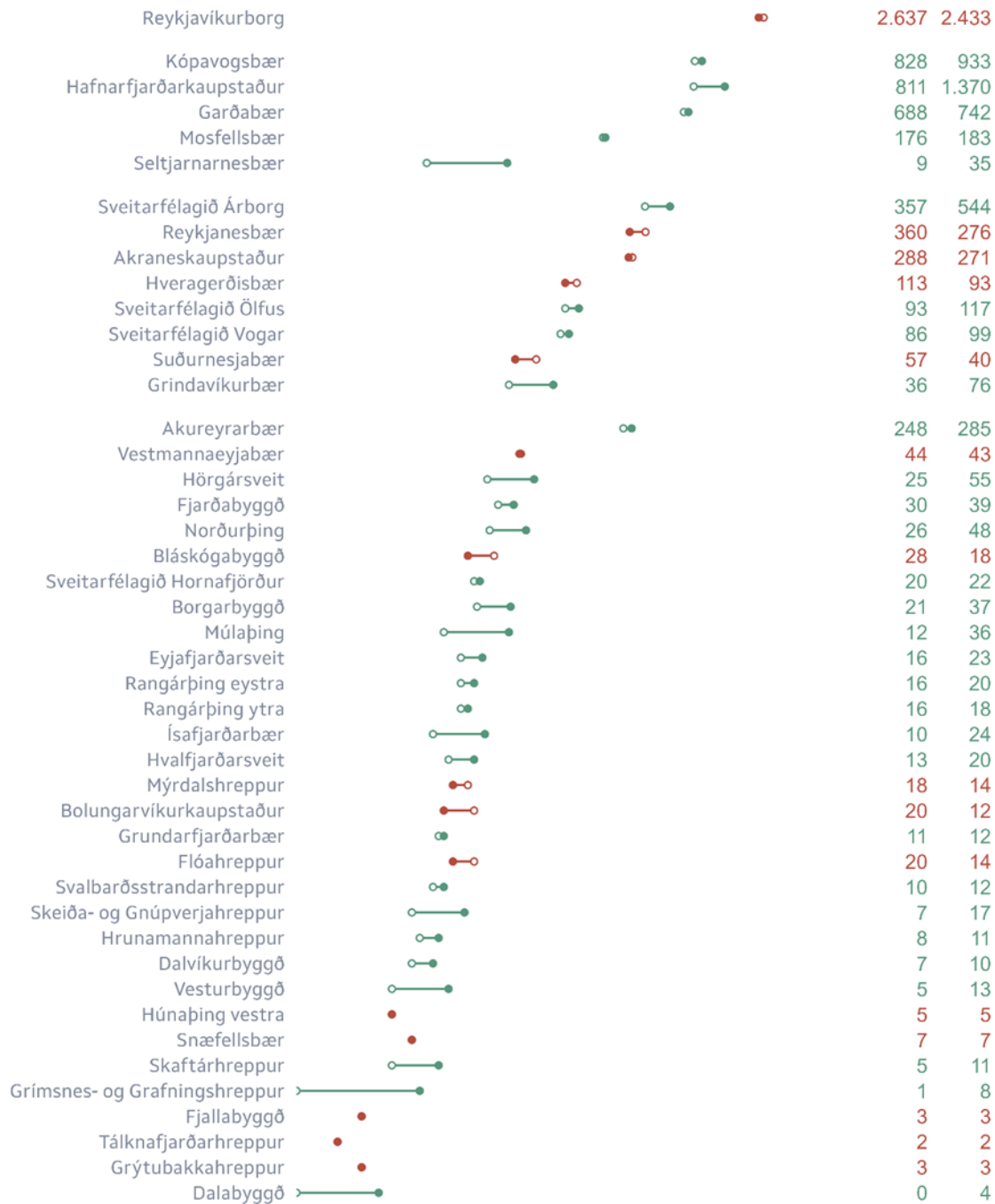


Heimild: Hagdeild HMS

Langmesta fjölgun íbúða í byggingu hefur átt sér stað í Hafnarfjarðarkaupstað þar sem íbúðum í byggingu hefur fjölgað um 559 frá því í mars sl. eða um 69%. Þar á eftir kemur Sveitarfélagið Árborg með fjölgun uppá 187 íbúðir (52% aukning) og í Kópavogsbæ með fjölgun uppá 105 íbúðir (12,7% aukning). Ef horft er út fyrir suðvesturhornið þá fjölgaði íbúðum í byggingu í Akureyrarbæ um 37 íbúðir (15%) og í Hörgársveit um 30 íbúðir (120%).

Fjöldi íbúða í byggingu eftir sveitarfélagi

Lógarímískur skali - Stærð línunnar sýnir hlufallslega fjölgun/fækkun

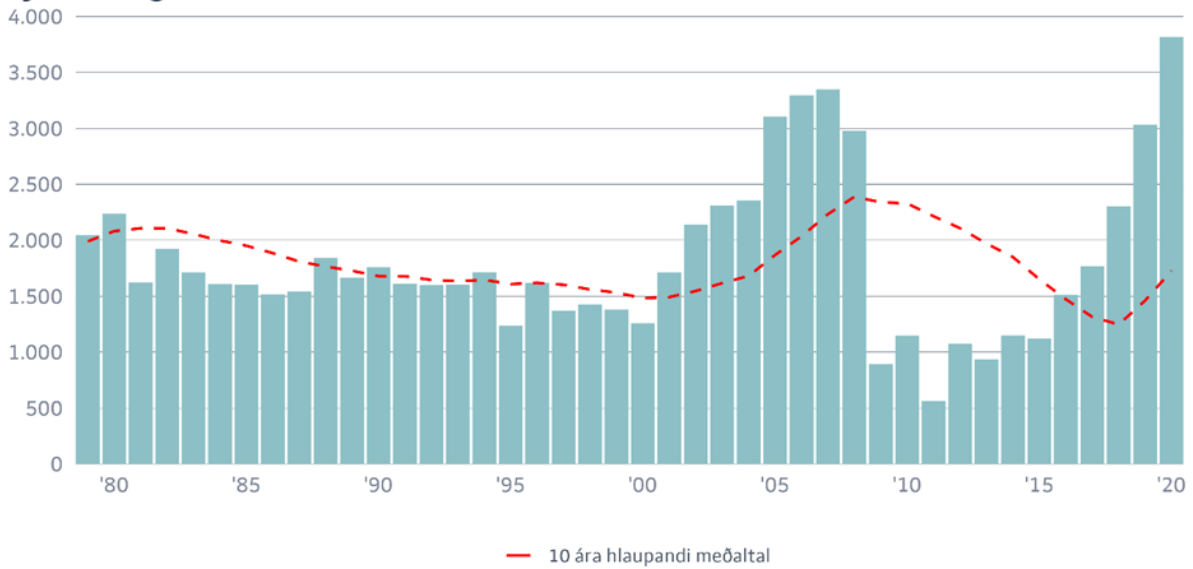


Heimild: Hagdeild HMS

Söguleg uppbygging íbúðarhúsnæðis

Þrátt fyrir mikla fjölgun á fullbúnum íbúðum síðustu ár þá er 10 ára hlaupandi meðaltal lágt í sögulegu samhengi. Mjög lítið var byggt á árunum eftir hrun og myndaðist upp-söfnuð íbúðapörf á því tímabili.

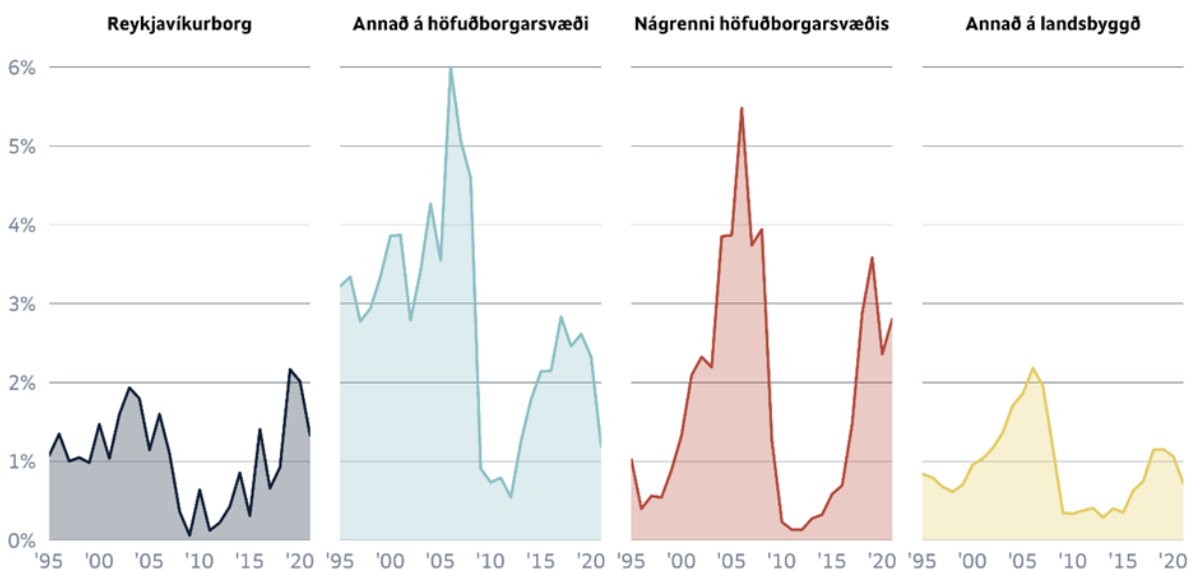
Fjöldi fullgerðra íbúða á ári



Heimild: Hagstofa Íslands

Á undanförunum árum hefur íbúðum fjölgað hlutfallslega meira í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins heldur en á höfuðborgarsvæðinu. Þar sem rúmlega 60% íbúða á höfuðborgarsvæðinu eru í Reykjavík munar miklu um að íbúðum þar fjölgaði til-
tölulega lítið á árunum eftir hrun og þá hafa sveitarfélög í nágrenni höfuðborgarsvæðisins vaxið nokkuð hratt á undanförunum árum.

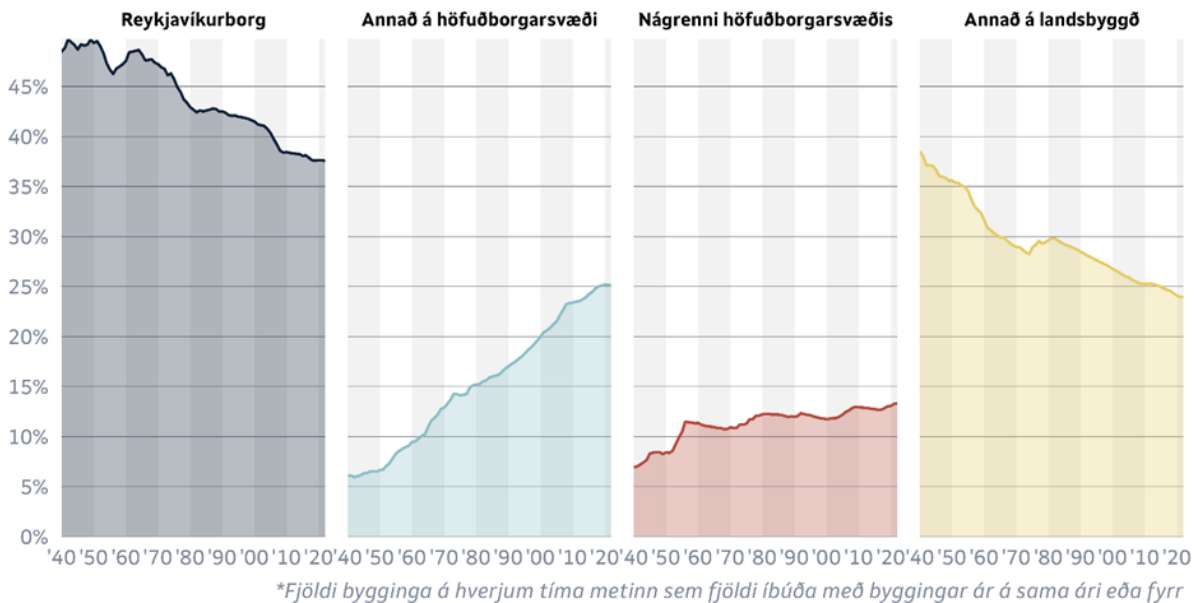
Árleg fjölgun íbúða eftir landsvæðum*



*Fjöldi bygginga á hverjum tíma metinn sem fjöldi íbúða með byggingar ár á sama ári eða fyrr

Ef horft er yfir lengra tímabil hefur hlutfall íbúða í Reykjavík farið lækkandi en íbúðum á höfuðborgarsvæðinu í heild sinni verið nokkuð stöðugt og aðeins vaxið um 2,7 prósentu-stig frá árinu 1994, úr 60% í 62,7%. Hlutdeild annarra svæða fyrir utan suðvesturhorn landsins hefur farið minnkandi undanfarna áratugi en sú þróun hefur verið hæg.

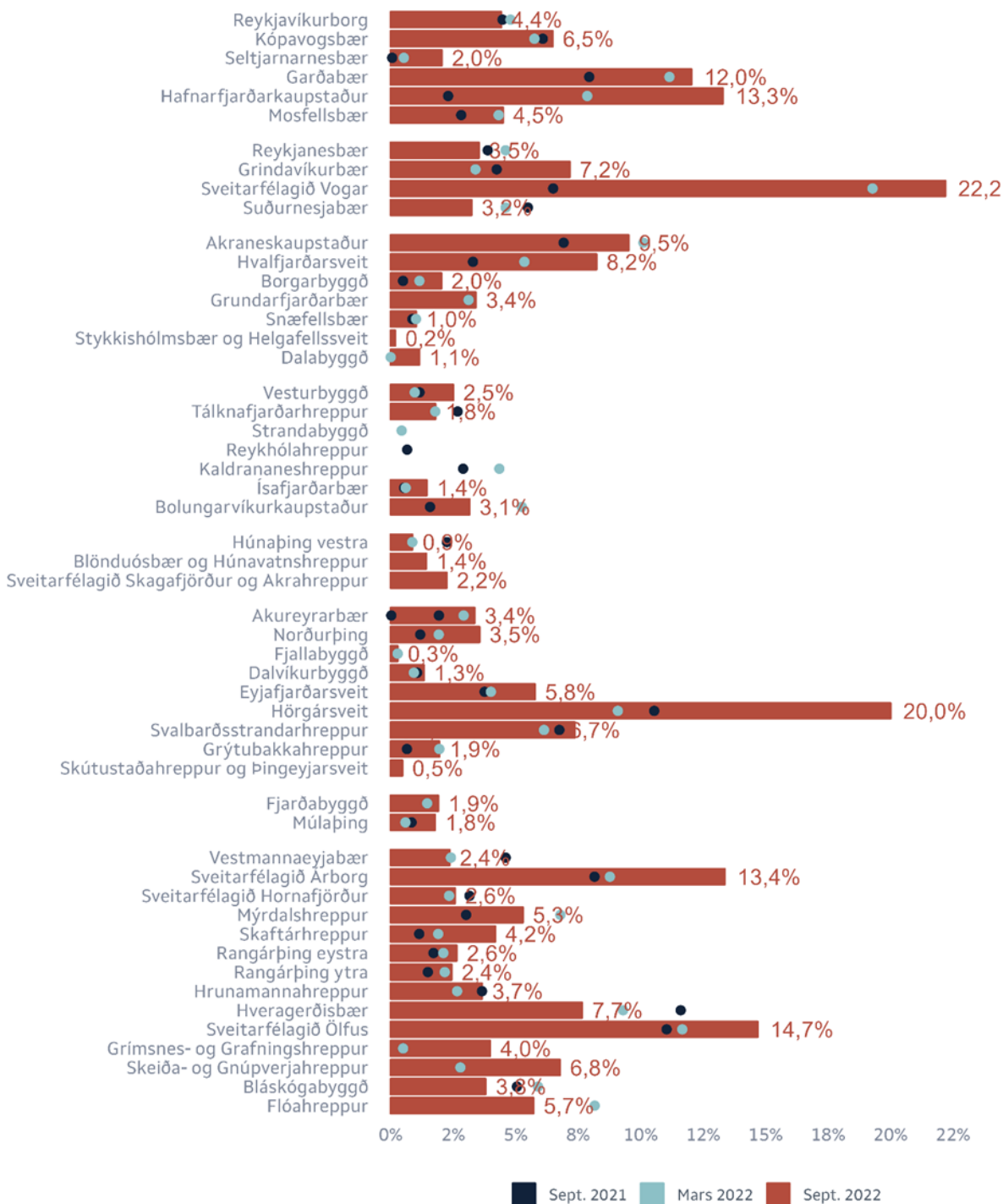
Skipting íbúða eftir landsvæðum*



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Á höfuðborgarsvæðinu er útlit fyrir að Hafnarfjarðarkaupstaður og Garðabær séu að fara að stækka mest en þar eru flestar íbúðir í byggingu sem hlutfall af núverandi íbúðafjölda eins og sjá má á myndinni hér að neðan. Sveitarfélagið Vogar á eftir að taka miklum stakkaskiptum en samsvarar núverandi fjöldi íbúða sem þar eru í byggingu 22% af þeim fjölda íbúða sem fyrir er í sveitarfélaginu. Þá virðist Akraneskaupstaður einnig vera í sókn en þar er hlutfallið 9,5% og svipaða sögu er að segja um Sveitarfélagið Árborg og Sveitarfélagið Ölfus þar sem íbúðir í byggingu eru 13,4% af núverandi fjölda íbúða í Sveitarfélaginu Árborg og 14,7% í Sveitarfélaginu Ölfus.

Fjöldi íbúða í byggingu sem hlutfall af núverandi fjölda íbúða

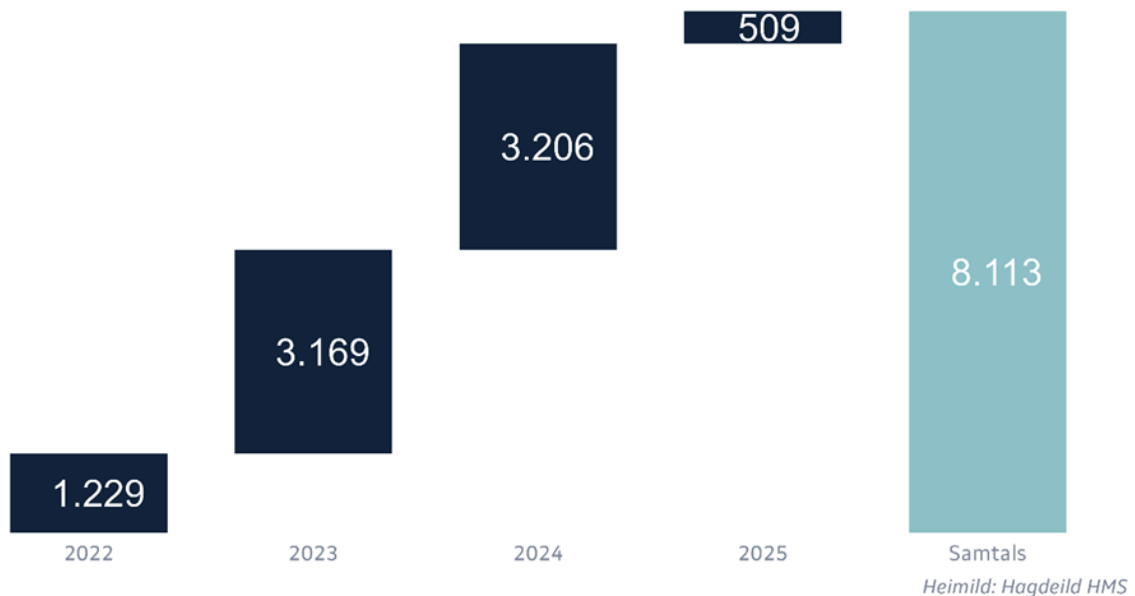


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Íbúðaspá

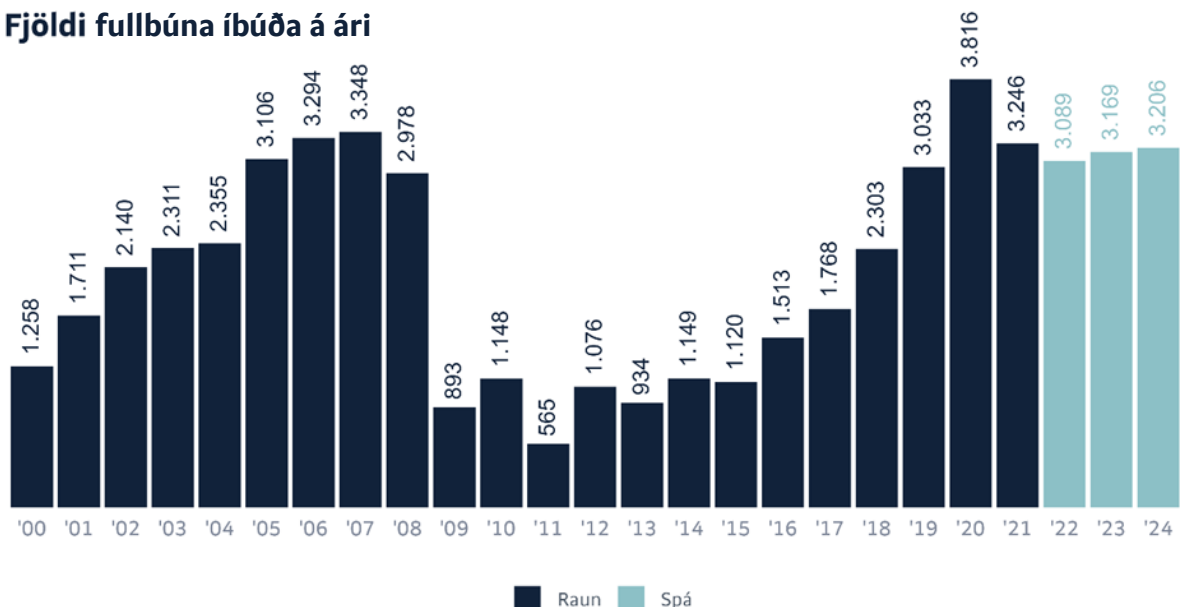
Miðað við fjölda íbúða í byggingu núna og áætlaðan tíma fyrir verklok þeirra verkefna má gera ráð fyrir að 1.229 íbúðir verði fullbúnar á þessu ári. Árið 2023 verði 3.169 íbúðir fullbúnar af þeim sem eru í byggingu núna og 3.206 íbúðir árið 2024. 509 íbúðir af þeim sem eru í byggingu eru síðan áætlaðar að verða fullbúnar árið 2025 en um er að ræða íbúðir í stórum verkefnum sem að jafnaði taka lengri tíma.

Spá um fullbúnar íbúðir á ári



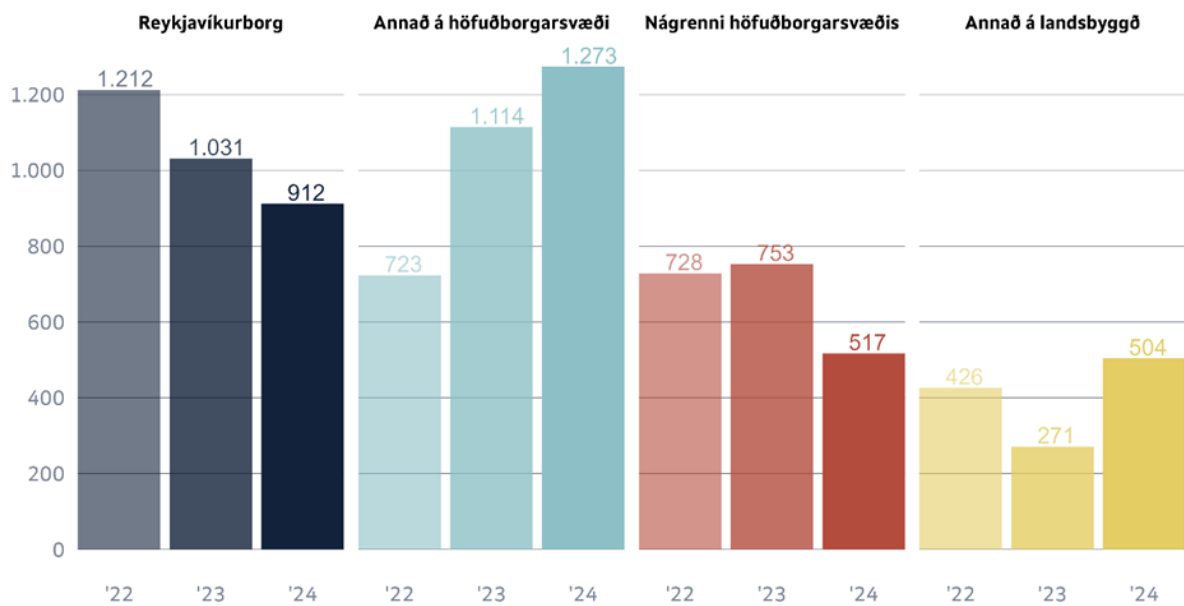
Ef fjöldi íbúða sem urðu fullbúnar á árinu fyrir talninguna eru teknar með þá má gera ráð fyrir að 3.089 íbúðir verði fullbúnar árið 2022. Það er um 4,4% minna en byggt var á síðasta ári og um 18,7% minna en byggt var árið 2020.

Fjöldi fullbúna íbúða á ári



Samkvæmt íbúðaspánni er gert ráð fyrir að fullbúnum íbúðum í Reykjavík fari fækkandi á næstu tveimur árum en að annars staðar á höfuðborgarsvæðinu muni þeim fjölga nokkuð á móti. Fyrir vikið verði heildaruppbyggingin á höfuðborgarsvæðinu í heild líkt og hún hefur verið undanfarin ár.

Spá um fullbúnar íbúðir á ári



Heimild: Hagdeild HMS

Niðurstaða talningar í september 2022 eftir sveitarfélagi

Sveitarfélag	Framvindustig							Samtals
	1	2	3	4	5	6	7	
Akraneskaupstaður	11	19	159	25	43	2	12	271
Akureyrarbær	29	27	168	11	45	5		285
Bláskógabyggð	10	1	1	3			3	18
Bolungarvíkurkaupstaður		1		6			5	12
Borgarbyggð	4	10	14	6	1	2		37
Dalabyggð	4							4
Dalvíkurbyggð	4	2	1		3			10
Eyjafjarðarsveit	3	6	8	6	1			24
Fjallabyggð				2	1			3
Fjarðabyggð	3	5	8	20			3	39
Flóahreppur	11		1	2				14
Garðabær	172	28	161	182	136	50	13	742
Grindavíkurbær	38	19	5	3	11			76
Grímsnes- og Grafningshreppur	2	5			1			8
Grundarfjarðarbær		1	3	8				12
Grýtubakkahreppur	2		1					3
Hafnarfjarðarbær	447	274	370	202	39	28	10	1.370
Hrunamannahreppur	3	2		5		1		11
Húnabyggð	2	1		4	1			8
Húnaþing Vestra	3	1		1				5
Hvalfjarðarsveit	7	2	6	3	2			20
Hveragerðisbær	8	13	14	34	9	5	10	93
Hörgársveit	15	17	2	9	12			55
Ísafjarðarbær	7	16		1				24
Kópavogsbær	308	4	346	219	54		2	933
Mosfellsbær	7	25	93	24	22	3	9	183
Múlaþing	4	20		12				36
Mýrdalshreppur	4	2	2	1	5			14
Norðurþing	10	34	1	3				48
Rangárþing eystra	3	6		5	6			20
Rangárþing ytra	1	9	2	5		1		18
Reykjanesbær	49	77	51	88	7		4	276
Reykjavíkurborg	340	26	953	511	398	150	55	2.433
Seltjarnarnesbær	26		8		1			35
Skaftárhreppur	3	3	3	2				11
Skagafjörður	1	2	5	13	22			43
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	12	5						17
Snæfellsbær			3	4				7
Stykkishólmur og Helgafellssveit		1						1
Suðurnesjabær	4	8	2	21			5	40
Svalbarðsstrandarhreppur	5	4	1	1				11
Sveitarfélagið Árborg	15	91	259	74	57	48		544
Sveitarfélagið Hornafjörður	2	6	5	4	5			22
Sveitarfélagið Vogar	8	11	32	38	4	6		99
Sveitarfélagið Ölfus	16	36	19	23	17	6		117
Tálknafjarðarhreppur		2						2
Vestmannaeyjabær	2	27	7	6	1			43
Vesturbyggð		10	1	2				13
Þingeyjarsveit		2	1					3
Samtals	1.605	861	2.716	1.589	904	307	131	8.113

Viðauki

Íbúðir í byggingu eru flokkaðar eftir framvindu sem byggja á sjónrænu mati úr vettvangs-skoðunum á byggingarsvæði. Framvindumat er gert í þeim tilgangi að leggja mat á hversu langt í framleiðsluferlinu viðkomandi íbúðir eru komnar.

Með söfnun upplýsinga um framvindu byggingaframkvæmda er markmiðið að auka yfirsýn á byggingarmarkaði og á sviði húsnæðismála, að bæta áætlanagerð með því að meta hvenær íbúðir gætu orðið fullbúnar og þar af leiðandi geta mætt áætlaðri þörf fyrir nýjar íbúðir í landinu.

Eftirfarandi er nánari skilgreining á framvindustigum ásamt áætluðu hlutfalli af fullbúnu og lýsing á því hvað metið sé að búið sé að framkvæma svo viðkomandi framkvæmd teljist til tiltekins framvindustigs.

Framvindustig 1: Byggingarleyfi hefur verið gefið út. Jarðvinna er hafin.

Framvindustig 2: Vinnu við undirstöður er lokið.

Framvindustig 3: Jarðvegslagnir eru frágengnar. Botnplata er tilbúin. Vinna við að reisa burðarvirki er hafin.

Framvindustig 4: Burðarvirki er fullreist og bygging er lokuð fyrir veðri og vindum svo hún geti talist fokheld.

Framvindustig 5: Útveggir er fullbúnir með endanlegri klæðningu. Gluggar og útihurðir eru uppsettar og búið að glerja. Þak og þakkantar fullfrágengið. Innveggir tilbúnir fyrir málningu. Gólf tilbúin fyrir endanleg gólfefni. Loft tilbúin fyrir klæðningu eða málningu.

Framvindustig 6: Loft eru klædd eða máluð. Innréttingar eru uppsettar. Lóð er tilbúin fyrir endanlegt yfirborð.

Framvindustig 7: Byggingu að mestu lokið skv. hönnunargögnum.