

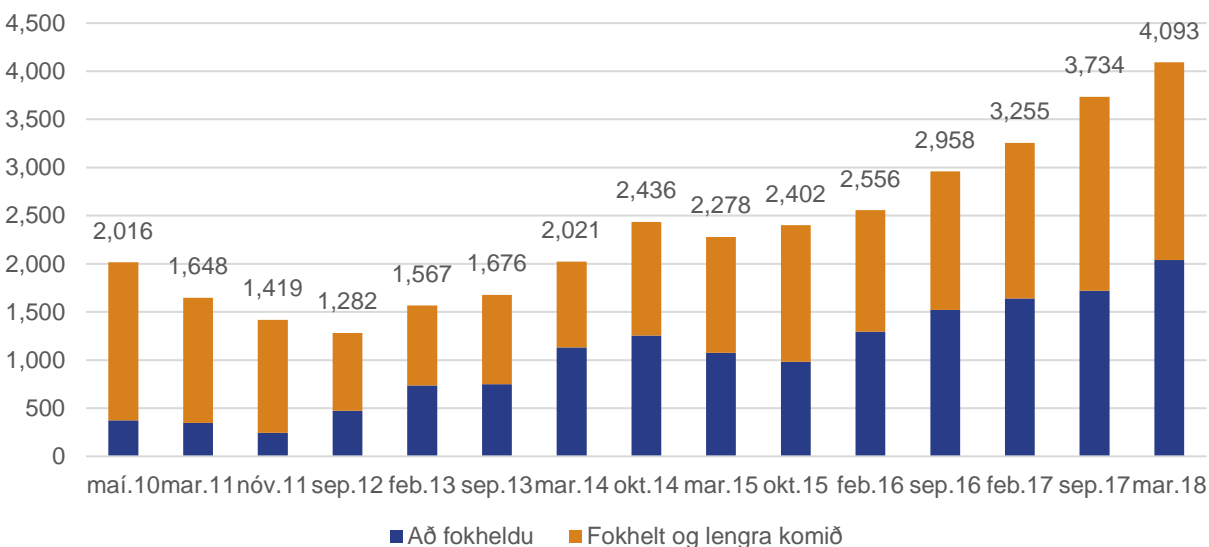
Rúmlega 4.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Í byggingu eru nú 4.093 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt nýrri könnun Samtaka iðnaðarins (SI). eru þetta 359 eða 10% fleiri íbúðir en voru í byggingu í september á síðasta ári þ.e. þegar samtökin gerðu síðast mælingu á íbúðum í byggingu á svæðinu. Íbúðir í byggingu eru nú 4,7% af heildarfjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu en var 4,4% í september í fyrra.

Flestar íbúðir í byggingu eru í fjölbýli

Af íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt talningu SI eru flestar í fjölbýli eða 3.695 og hefur þeim fjölgað frá því í september um 369 eða um 11%. Hins vegar hefur sérþýli í byggingu fækkað um 2% og eru þær nú 398 enda nánast ekkert verið úthlutað af lóðum til slíkra bygginga undanfarið.

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



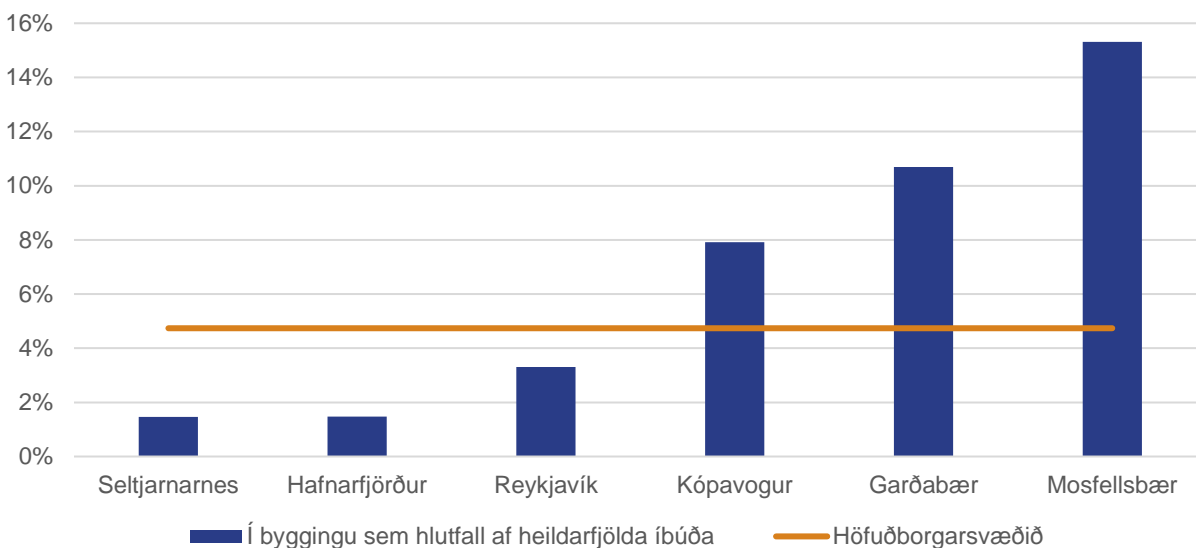
Mest aukning í fókheldum og lengra komnum

Samkvæmt talningu SI er mesta fjölgun í íbúðum sem eru á fyrstu byggingarstigum þ.e. að fókheldu. Slíkar íbúðir eru nú 2.040 sem er aukning um 321 íbúð eða 19% frá því í september talningu SI. Rétt er að geta þess að íbúð er ekki talin vera í byggingu nema það sé kominn a.m.k. sökkull. Nú má hins vegar greina hægar vöxt í þeim hluta íbúða í byggingu sem eru fókheldar og lengra komnar. eru nú 2.053 íbúðir á því byggingarstigi sem er 38 íbúðum eða 2% fleiri en í september.

Mesta fjölgunin í Mosfellsbæ

Sé litið á stöðu í einstökum sveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins kemur í ljós að 1.726 íbúðir eru nú í smíðum í Reykjavík og er það 3,3% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík 2017. Það hlutfall er lágt m.v. önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og undir meðaltalinu sem er 4,7%. Er hlutfallið einungis lægra í Hafnarfirði þar sem 150 íbúðir eru í byggingu eða 1,5% af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu og á Seltjarnarnesi en þar eru 25 íbúðir í byggingu sem er 1,5% af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu. Hæðst er hlutfallið í Mosfellsbæ þar sem 550 íbúðir eru í byggingu eða 15,3% af íbúðum í sveitarfélaginu. Næst kemur Garðabær þar sem 594 íbúðir eru í byggingu eða 10,7% af íbúðum á svæðinu og þar á eftir Kópavogur þar sem 1.048 íbúðir eru í byggingu eða 7,9% af íbúðum á svæðinu.

Íbúðir í byggingu sem hlutfall af heildarfjölda íbúða



Ríflega 42% allra íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru í Reykjavík enda er það stærsta sveitarfélagið á svæðinu. Næst á eftir kemur Kópavogur með 26%, síðan Garðabær með 15%, þá Mosfellsbær með 13% og síðan Hafnarfjörður með 4%. Restina rekur minnsta sveitarfélagið á höfuðborgarsvæðinu þ.e. Seltjarnarnes með 0,6% af íbúðum í byggingu.

Mest fjölgun frá septemberkönnun í Kópavogi

Fleiri íbúðir eru í byggingu nú en í talningu SI í september í þrem sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Færri íbúðir eru hins vegar í byggingu í þrem sveitarfélögum einnig. Mest er aukningin hlutfallslega í íbúðum í byggingu í Kópavogi en þar eru 148 fleiri íbúðir í byggingu nú en voru í september sem er 16% aukning. Næst kemur Reykjavík en þar eru íbúðir í byggingu nú 217 fleiri en í september sem er 14% aukning. Á Seltjarnarnesi er fækkunin hins vegar mest en þar eru 10 færri íbúðir í byggingu nú en voru í september sem er 29% fækkun. Einnig eru 12% færri íbúðir í byggingu í Kópavogi nú en voru í september og 2% færri í Garðabæ.

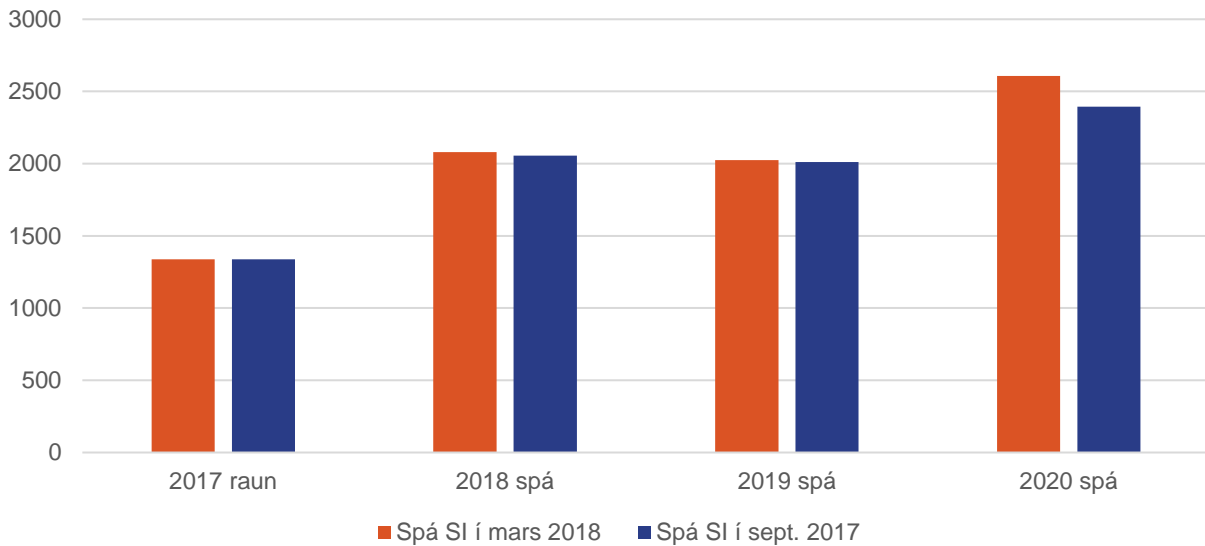
SI spáir fjölgun nýrra íbúða

Í ljósi niðurstaðna talningarinnar áætla SI að í ár verði fullgerðar 2.081 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Er það aukning um 744 íbúðir eða 56% frá síðasta ári m.v. tölur Hagstofu Íslands um fullgerðar íbúðir á því ári. SI spáir því að 2.024 íbúðir muni verða fullgerðar á árinu 2019 sem er fækkun um 57 frá árinu í ár eða 2,7%. Nokkuð fleiri íbúðir munu samkvæmt spánni verða fullgerðar á árinu 2020 eða 2.608 alls sem er 29% aukning frá árinu 2019.

Lítill breyting frá fyrri spá

Í heild reiknar SI nú með því að 6.713 íbúðir verði fullbúnar á tímabilinu 2019-2021. Í síðustu spá SI, sem er frá því í september sl., var gert ráð fyrir að lokið yrði við 6.462 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á þessu tímabili. Aukningin er 251 íbúð eða 3,9% og er hún nánast öll á síðasta ári spátímabilsins.

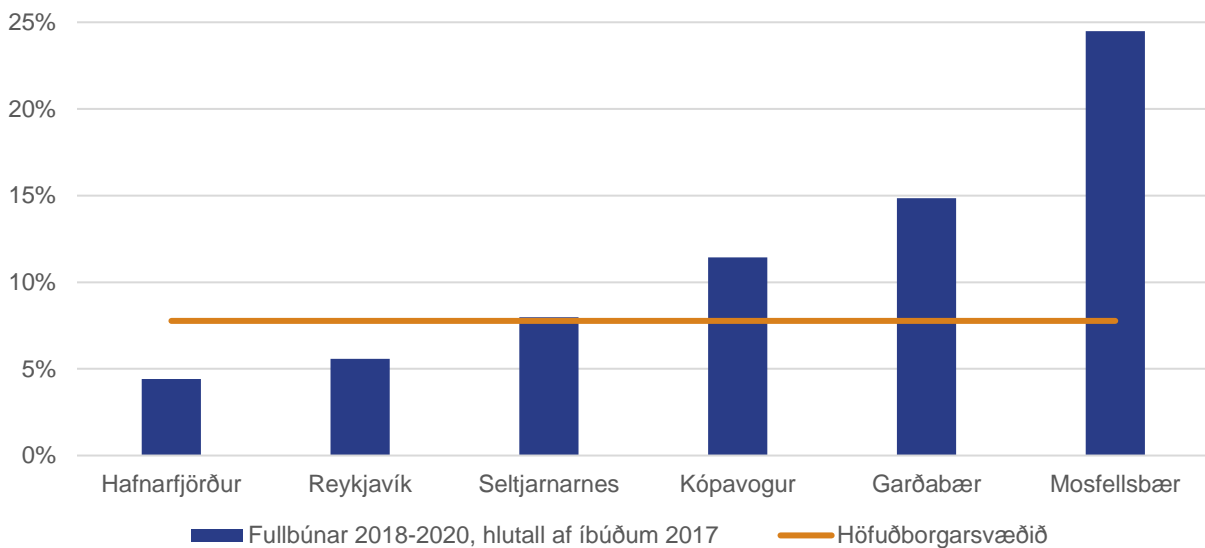
Samanburður við fyrri spá SI



Mesti vöxturinn í Mosfellsbæ

Miðað við spá SI verður fjöldi fullgerðra íbúða sem hlutfall af heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu mestur í Mosfellsbæ á spátímabilinu eða ríflega 24%. Það sveitarfélag er því að stækka hraðast allra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Næst kemur Garðabær með tæplega 15% vöxt og þar á eftir Kópavogur með ríflega 11% vöxt. Í meðaltali höfuðborgarsvæðisins er síðan Seltjarnarnes með rétt tæplega 8% vöxt. Undir meðaltali höfuðborgarsvæðisins eru síðan Reykjavík með tæplega 6% vöxt og Hafnarfjörður með ríflega 4% vöxt.

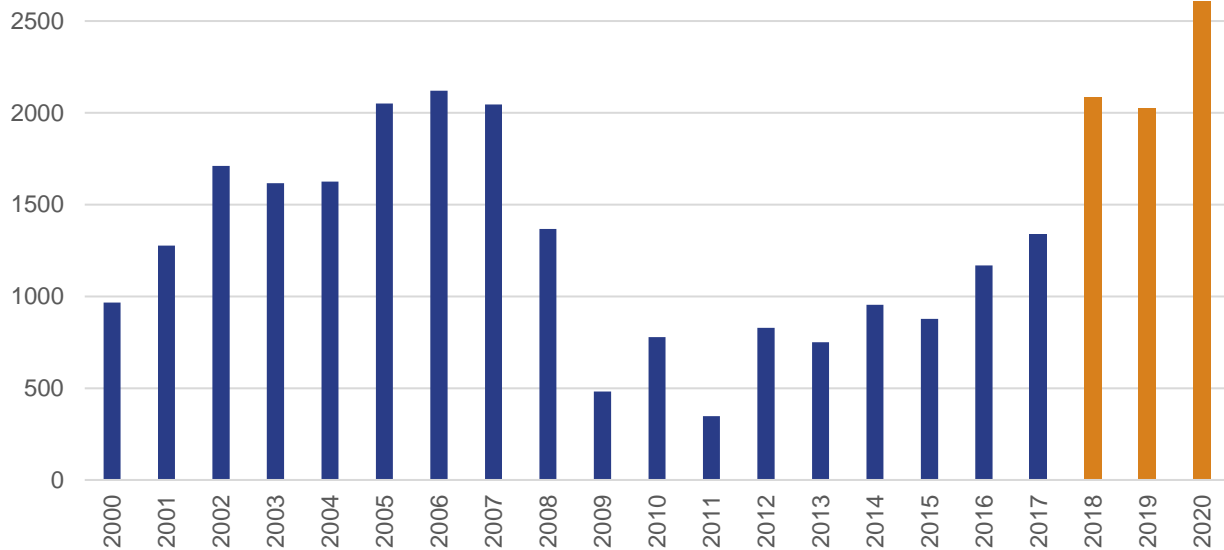
Íbúðir í byggingu sem hlutfall af heildarfjölda íbúða



Mikill framboðsskortur veltur hækkun íbúðaverðs

Lítið hefur komið inn á íbúðamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu af nýjum íbúðum frá efnahagsáfallinu 2008. Á síðustu níu árum, þ.e. frá 2009 til 2017, komu einungis 836 fullgerðar íbúðir inn á íbúðamarkaðinn á ári að meðaltali á því svæði samanborið við 1.642 fullgerðar íbúðir að meðaltali á ári á níu árunum þar á undan. Í uppsveiflu efnahagslífsins undanfarin ár hefur mikil fólksfjölgun og vöxtur í fjölda ferðamanna skapað verulega aukningu í spurn eftir íbúðarhúsnæði. Saman hefur því farið lítið framboð íbúðarhúsnæðis og umtalsverður vöxtur í eftirspurn. Hefur þetta skapað ójafnvægi og vaxandi uppsafnaða íbúðarþörf.

Fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og spá SI



Mestur hefur skorturinn verið í íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Endurspeglast það í verðþróun þeirra en það hefur hækkað um ríflega 105% frá upphafi árs 2011 eða frá því það náði botni eftir efnahagsáfallið 2008. Er raunverð þeirra íbúða nú það hæsta sem mælst hefur hér á landi. Verðhækkun sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu hefur verið minni á þessu tímabili en samt umtalsverð eða 82%. Verð íbúða utan höfuðborgarsvæðisins hefur á tímabilinu hækkað um 87%.

Reiknum með meiri vexti í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins

SI töldu að þessu sinni íbúðir í byggingu í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Samtals eru 798 íbúðir í byggingu í þessum sveitarfélögum. Í hlutfalli við fjölda íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu er þetta 19%. Flestar íbúðir eru á þessu svæði í byggingu í Reykjanesbæ (277) og Árborg (259).

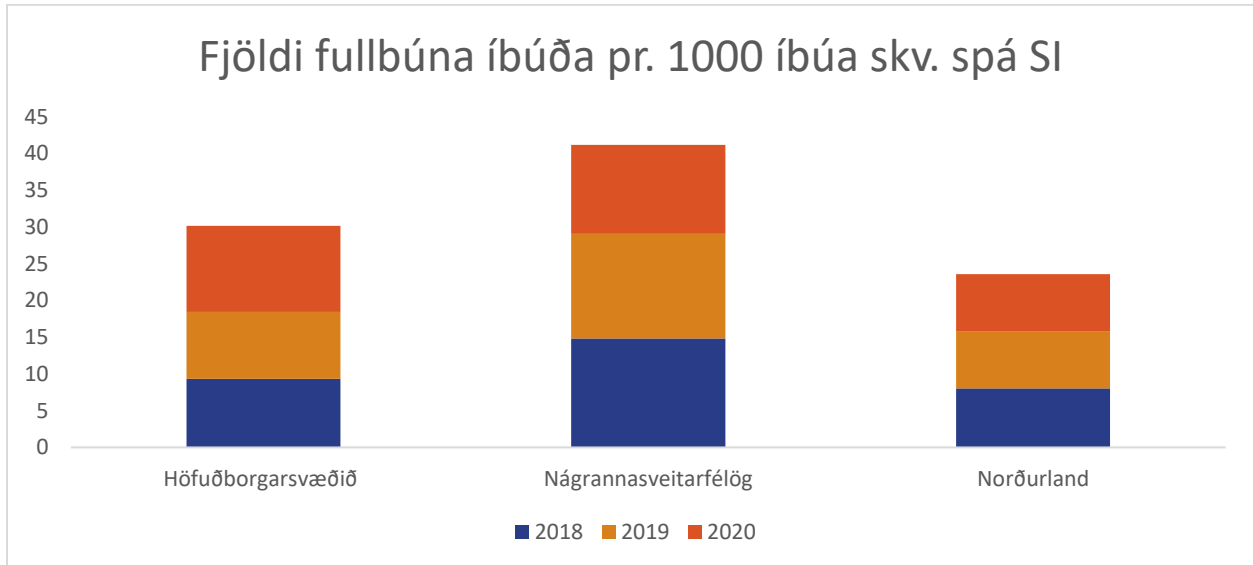
Út frá talningunni spáir SI að 1.595 íbúðir verði fullbúnar á svæðinu á tímabilinu 2018-2020 samanborið við 6.713 á höfuðborgarsvæðinu. Samtals eru þetta því 8.308 íbúðir sem eru að koma fullbúnar inn á íbúðamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögunum á þessu tímabili.

Í hlutfalli af íbúum er aukningin á spátímabilinu meiri í nágrennasveitarfélögunum en á höfuðborgarsvæðinu. Nemur hún 3,9% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en 3,2% á höfuðborgarsvæðinu. Má draga af þessu þá ályktun að vöxturinn í íbúðabyggð verði meiri í nágrennasveitarfélögunum höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu á spátímabilinu.

Aukinn fjöldi í byggingu á Norðurlandi

Á norðurlandi eru 444 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu SI. Er þetta talsvert fleiri íbúðir en voru í byggingu á því svæði þegar SI taldi þar síðast sem var í febrúar 2017 en þá voru 241 íbúð í byggingu þar. Flestar eru íbúðirnar á Akureyri eða 363.

Í ljósi talningarinnar spáir SI því að 650 fullbúnar íbúðir munu koma inn á markaðinn á norðurlandi á tímabilinu 2018-2020. Flestar þeirra verða á Akureyri eða 470. M.v. spánna mun hlutfallsleg fjölgun verða nokkuð hægari á þessu svæði en bæði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins á spátímabilinu.



Betra jafnvægi að nást

Nú er því spáð að það dragi úr hagvexti á næstunni, að kaupmáttur ráðstöfunartekna muni ekki aukast eins hratt og verið hefur og að atvinnuleysi muni aukast. Einnig er því spáð að fjölgun ferðamanna verði minni en undanfarið. Samhliða þessu mun draga nokkuð úr fólksfjölgun. Rætist þetta er viðbúið að það birtist í hægari vexti eftirspurnar á íbúðamarkaði. Á sama tíma er samkvæmt spá SI nokkuð meira framboð af íbúðarhúsnæði en verið hefur undanfarin ár. Að þessu samanlögðu virðist að það muni nást betra jafnvægi á íbúðamarkaðnum á næstunni og að samhliða muni hægja á hækkun íbúðaverðs. Er sú þróun raunar þegar hafin þó að hækkunartakturinn sé enn hraður. Í ljósi þess hve mikil og hröð verðhækkun íbúða hefur verið þá er það jákvætt að fram undan sé betra jafnvægi á þessum markaði.

Spá SI um fullbúnar íbúðir

	2018	2019	2020	Samtals
Reykjavík	888	862	1.158	2.908
Kópavogur	416	483	615	1.514
Garðabær	257	328	240	825
Hafnarfjörður	140	80	230	450
Mosfellsbær	370	240	270	880
Seltjarnarnes	10	31	95	136
Samtals höfuðborgarsvæði	2.081	2.024	2.608	6.713
Reykjanes	220	150	150	520
Árborg	150	180	150	480
Akranes	125	125	75	325
Önnur nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins	80	95	95	270
Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins	575	550	470	1.595
Akureyri	150	160	160	470
Norðurland annað	74	54	52	180
Norðurland samtals	224	214	212	650