



## Byggingarstarfsemi hefur aukist mikið en uppfyllir það þörfina?

### Byggingarstarfsemi að ná vopnum sínum

Samkvæmt tölum Hagstofunnar var lokið við að byggja um 1.370 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2017 og bygging hafin á um 2.200 íbúðum. Þetta er mikil fjölgun frá árinu áður, sérstaklega hvað byrjaðar byggingar varðar. Árið 2016 var byrjað að byggja um 870 íbúðir og lokið við um 1.170. Utan höfuðborgarsvæðisins var byrjað á að byggja um 630 íbúðir 2017, sem var fjölgun úr 265 árið áður. Fullgerðar voru um 400 íbúðir, um 50 fleiri en á fyrra ári.

Fjöldi fullbyggðra íbúða í fyrra var fyrir ofan meðaltal síðustu 20 ára eftir að hafa verið fyrir neðan meðaltal allt frá árinu 2008.

### Íbúðafjárfesting

Íbúðafjárfesting sýnir aðra hlið á þessari sömu mynd. Eftir tiltölulega litla aukningu allt frá hruni hefur vöxtur íbúðafjárfestingar verið góður síðustu 2 ár, um 26% 2016 og um 22% í fyrra. Í fyrra nam íbúðafjárfesting 3,8% af VLF. Hún fór hæst í 6,6% á því herrans ári 2007 og var að meðaltali 3,9% frá aldamótum fram til 2007.

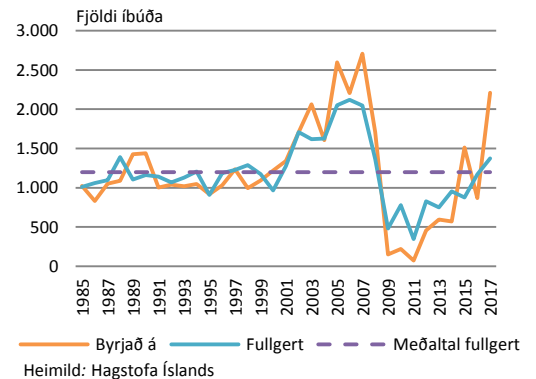
### Upplýsingaskortur – talningar SI

Glögg augu sjá byggingakrana út um alla borg. Ekki er víst að þeir standi allir við íbúðarhús og svo þarf að hafa í huga að byggingakranar eru væntanlega notaðir í meira mæli nú en á fyrri árum.

Eitt af skrytnum vandamálum nútímans er hversu lítið við vitum um hvað er verið að byggja af íbúðarhúsnæði, hvers konar húsnæði og hvar. Fáir geta þannig sagt með vissu hversu margar 3ja herbergja íbúðir koma inn á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu í ár. Það er bagaleg staða.

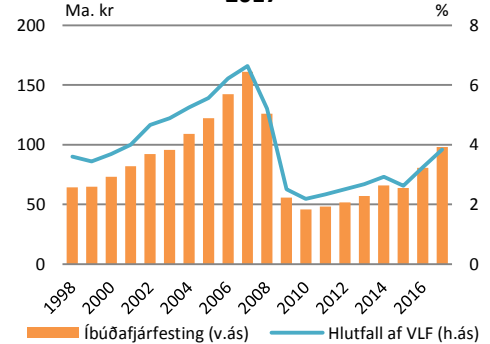
Árið 2007 hófu Samtök iðnaðarins (SI) að telja nýbyggingar á höfuðborgarsvæðinu tvisvar á ári, nokkuð sem Landsbanki Íslands hafði gert fram að því. Enn í dag eru niðurstöður talninga SI bestu heimildirnar um byggingarstarfsemi. Tölurnar eru

Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



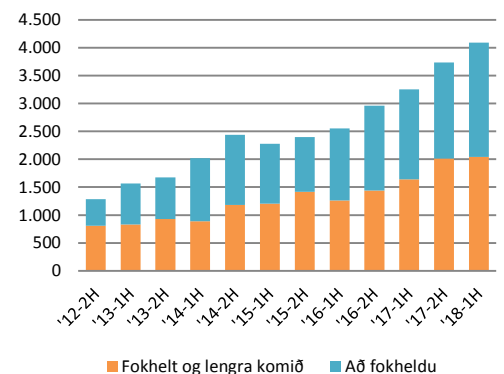
Heimild: Hagstofa Íslands

Íbúðafjárfesting á verðlagi ársins 2017



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild. 2017-'19 er spá.

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins



eðli málsins samkvæmt ekki nákvæmar, ekki er t.d. farið út í herbergjafjölda og stærð, en upplýsingar um fjölda eininga eru nokkuð áreiðanlegar.

### Staðan innan sveitarfélaga

Samkvæmt tölum SI voru rúmlega 4.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu í mars 2018. U.þ.b. helmingur þeirra voru orðnar fokheldar og lengra komnar og um helmingur hafði ekki náð fokheldu.

Íbúðir í byggingu voru flestar í Reykjavík og Kópavogi, eðli málsins samkvæmt fyrir stærstu sveitarfélögin á svæðinu. Það vekur athygli að í Mosfellsbæ eru álíka margar íbúðir í byggingu og í Garðabæ sem er mun stærri bær og verulega fleiri en í Hafnarfirði sem er miklu stærri bær.

Sé staðan í sveitarfélögunum skoðuð út frá því hversu margar íbúðir eru í byggingu fyrir hverja þúsund íbúa fæst dálítið önnur mynd. Fyrir hverja 1.000 íbúa eru langflestar íbúðir í byggingu í Mosfellsbæ, eða rúmlega 50. Þar á eftir kemur Garðabær með tæplega 40 íbúðir og Kópavogur með um 30. Á botninum eru Seltjarnarnes og Hafnarfjörður með um 5 íbúðir. Seltjarnarnes er nánast fullbyggt sveitarfélag út frá landrými þannig að staðan þar kemur ekki á óvart. Hafnarfjörður er hins vegar langt á eftir sambærilegum bæjum miðað við stöðuna einmitt núna.

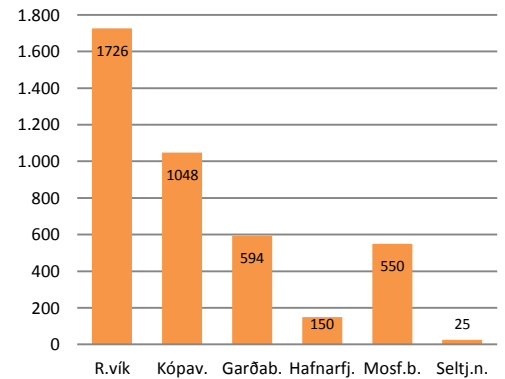
### Hvað er framundan?

Talningar og spá SI gefa til kynna að hafnar verði byggingar á mun fleiri íbúðum í ár en í fyrra og að áfram verði nokkur vöxtur á árinu 2019 og síðan nokkur fækkun árin þar á eftir. Fullbúnum íbúðum mun einnig fjölga mikið í ár miðað við 2017, síðan standa í stað 2019 og fjölga aftur 2020. Alls er spáð að um 6.700 nýjar íbúðir komi á markað á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2018-2020.

Skoduð SI er sú að það þurfi 45 þúsund fullbyggðar íbúðir á markað á landinu öllu fram til ársins 2040, eða rúmlega 2.000 á ári að jafnaði. Til þess að það gangi upp þarf byggingastarfsemin að halda áfram af álíka krafti og nú allan þann tíma.

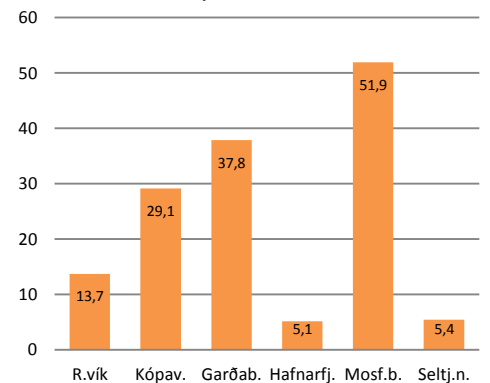
Eins og staðan er núna virðist byggingargeirinn vera þaninn til hins ýtrasta og aukin afkastageta byggir að talsverðu leyti á innfluttu vinnuafli. Miðað við sýn Samtaka iðnaðarins má ætla að sú staða verði viðvarandi ef ætlunin er að uppfylla þarfir allra.

Fjöldi íbúða í byggingu í mars 2018



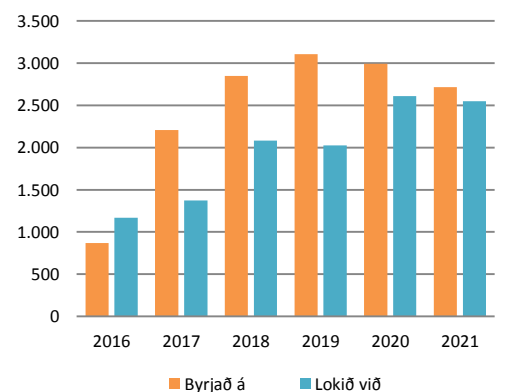
Heimild: Samtök iðnaðarins

Fjöldi íbúða í byggingu pr. 1000 íbúa, mars 2018



Heimild: Samtök iðnaðarins, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Spá SI um íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto:hagfraedideild@landsbankinn.is)) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.