



Hægir á íbúðauppbyggingu og óseldum íbúðum fjölgar

11% færri íbúðir eru nú í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samanborið við stöðuna fyrir ári síðan. Fullbúnum, óseldum íbúðum fjölgar sem bendir til þess að þörf fyrir nýjar íbúðir fari minnkandi.

Minna um ný byggingarverkefni

Fyrir helgi birtu Samtök iðnaðarins talningu á fjölda íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum. Alls eru nú tæplega 4.500 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og fækkar þeim um 11% milli ára. Til samanburðar mældist aukning upp á 22% í marstalningu samtakanna fyrir ári síðan. Af þeim íbúðum sem nú eru í byggingu, eru tæplega 1.500 á fyrstu byggingarstigum¹ en slík verkefni voru til samanburðar rúmlega 2.000 fyrir ári síðan.

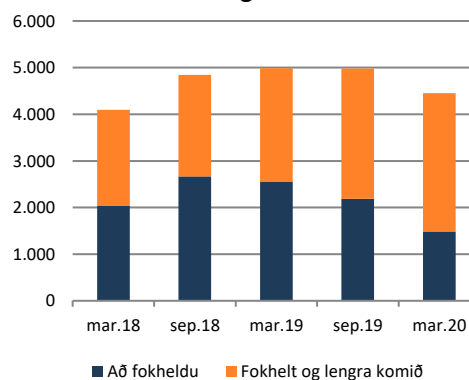
Veruleg fækkun virðist því vera á verkefnum sem eru stutt á veg komin, sem gefur til kynna að nýjum íbúðum muni fari fækkandi á næstu árum. Íbúðir á algjöru byrjunarstigi, þar sem einungis undirstöður hafa verið reistar (byggingarstig 2), eru nú 65% færri en fyrir tveimur árum síðan.

Íbúðum sem eru langt á veg komnar fjölgar

Íbúðum sem eru langt á veg komnar, eða umfram fjórða byggingarstig, fjölgar hins vegar milli ára. Við sjáum því að á sama tíma og íbúðum í byggingu fer almennt fækkandi, tekur samsetning þeirra breytingum þar sem hlutfallslega fleiri íbúðir eru að verða tilbúnar. Það er því útlit fyrir að nýjar íbúðir sem koma inn á markað á þessu ári verði enn nokkuð margar, en fari svo fækkandi þar sem ný verkefni eru færri.

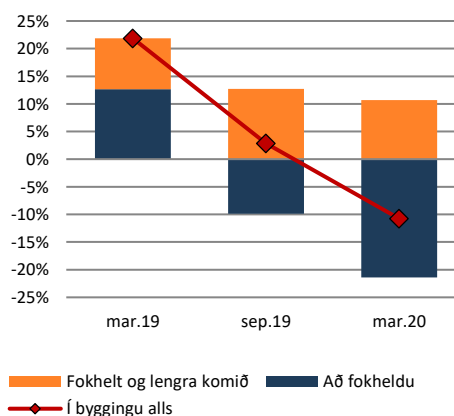
Líkt og bent hefur verið á í fyrri *Hagsjám* Hagfræðideildar virðist sala nýbygginga ekki breytast milli ára þrátt fyrir aukið framboð. Nýjar íbúðir voru einungis 17% af seldum íbúðum í fjölbýli

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins

Breyting milli ára á íbúðum í byggingu á hbsv.



Heimild: Samtök iðnaðarins, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Upp að byggingarstigi 4, að fokheldu.



í fyrra á höfuðborgarsvæðinu og var hlutfallið, og reyndar fjöldinn einnig, nær óbreyttur milli ára.²

Tómum íbúðum fjölga

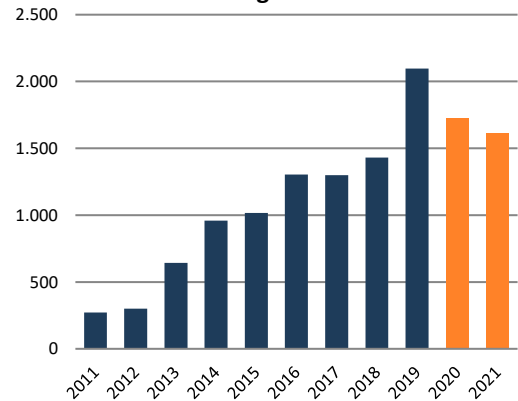
Samkvæmt athugun Samtaka iðnaðarins eru 722 fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem ekki enn hefur verið flutt inn í, og er aukningin talsverð frá fyrra ári, þegar tæplega 600 slíkar íbúðir voru til staðar. Frá árinu 2017 hefur orðið stöðug aukning á þeim fjölda íbúða sem eru tilbúnar en enginn býr í þegar vortalning samtakanna fer fram. Þetta er ákveðið áhyggjuefni og bendir, líkt og tölur um hlutfall nýbygginga á meðal seldra íbúða, til þess að kaupendahópur að þeim íbúðum sem voru byggðar hafi verið ofmetinn.

Kaupendahópur þarf að vera til staðar

Samtök iðnaðarins spá því að 1.727 fullbúnar íbúðir skili sér inn á markað á höfuðborgarsvæðinu í ár og 1.616 á því næsta. Til samanburðar bættust 2.097 íbúðir við á höfuðborgarsvæðinu í fyrra³ samkvæmt Þjóðskrá Íslands og er því viðbúið að nýjum íbúðum fjölgi á næstu árum, þó það hægi á vextinum.

Ákveðnar sviptingar hafa átt sér stað í þjóðfélaginu í kjölfar Covid-19 faraldursins sem mun hafa efnahagslegar afleiðingar. Gera má ráð fyrir minni eftirspurn í hagkerfinu almennt, sem gæti haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði. Það er því mikilvægt að ákvarðanir um aukið framboð húsnæðis séu vel ígrundaðar og tryggt að kaupendahópur sé til staðar ef tómunum íbúðum á ekki að fjölga enn frekar.

Árleg fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu



2020 og 2021 eru spá SI um íbúðir sem verða fullbúnar. Fyrri ár eru gögn Þjóðskrár um íbúðir sem eru komnar á matsstig 4 eða hærra og telja til íbúðastofn svæðisins. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Samtök iðnaðarins, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (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.

² Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan telst vera ný. Gögn um seldar nýbyggingar eru fengin úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands og voru sótt 27. mars 2020.

³ Íbúðir sem komnar voru á matsstig 4 eða hærra.