



Hægir á íbúðauppbýggingu

Verulega hefur hægt á íbúðafjárfestingu samkvæmt nýjum tölum Hagstofunnar. Þrátt fyrir það er uppbygging ennþá mikil og má áfram gera ráð fyrir fjölgun íbúða inn á markaðinn næstu misseri þar sem tíma tekur að klára mörg þeirra verkefna sem þegar voru hafin.

Mesti samdráttur í íbúðafjárfestingu síðan 2010

Íbúðafjárfesting dróst saman um 21% milli ára á öðrum ársfjórðungi þessa árs sem er mesti samdráttur sem hefur mælst síðan á öðrum ársfjórðungi ársins 2010. Er þetta annar ársfjórðungurinn í röð sem samdráttur mælist, en á fyrsta ársfjórðungi dróst íbúðafjárfesting saman um 5%. Þó má gera ráð fyrir því að fullbúnar íbúðir sem skila sér inn á markað í ár verði nokkuð margar, líkt og í fyrra, þar sem enn á eftir að fullklára mörg þeirra verkefna sem ráðist var í á síðustu misserum.

Uppbyggingarskeið sem líkist árunum 2006-2008

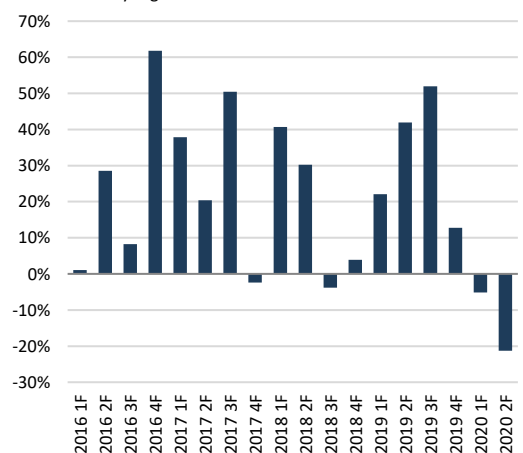
Alls var fjárfest fyrir ríflega 35 ma.kr.¹ á öðrum ársfjórðungi þessa árs. Ef frá er talið tímabilið frá fyrsta ársfjórðungi 2019 til fyrsta ársfjórðungs 2020 er þetta mesta fjárfesting sem hefur átt sér stað á stökum ársfjórðungi síðan 2008. Við sjáum því að þó svo að það hægi á íbúðafjárfestingu er engu að síður talsvert í byggingu. Það má því segja að við séum að ganga í gegnum uppbyggingarskeið sem er ekki ósvipað því sem átti sér stað á árunum 2006-2008 þegar að jafnaði var fjárfest fyrir tæplega 40 ma.kr. á hverjum ársfjórðungi, á verðlagi ársins 2019.

Mikill fjöldi íbúða enn í byggingu

Hagstofan birti í gær gögn um fjölda íbúða sem voru í byggingu á árinu 2019 og þar kemur fram að hafin var bygging á um 3.800 íbúðum. Það er mesti fjöldi á einu ári síðan 2007. Um áramótin síðustu voru tæplega 5.300 íbúðir í byggingu og hefur sá fjöldi ekki verið meiri síðan árslok 2009. Einnig skiluðu margar fullbúnar íbúðir sér á markað í fyrra, eða yfir 3.000 talsins. Miðað við þann fjölda sem er enn í

Íbúðafjárfesting

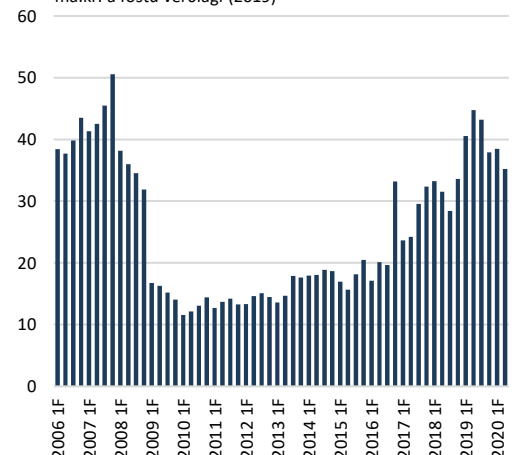
Raunbreyting milli ára



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting

ma.kr. á föstu verðlagi (2019)



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Á verðlagi ársins 2019.

byggingu má gera ráð fyrir að í ár skili sér aftur nokkuð margar inn á markað, en að eftir það hægi á fjölda fullbúinna íbúða í takt við minni íbúðafjárfestingu.

Velta í byggingariðnaði gefur til kynna að samdráttur hafi byrjað fyrr

Gögn um virðisaukaskattsskylda veltu í byggingariðnaði gefur til kynna að samdráttur í byggingariðnaði hafi byrjað mun fyrr en gögn um íbúðafjárfestingu gefa til kynna. Samkvæmt VSK-skýrslum byrjaði samdrátturinn upp úr miðju ári 2019 og hefur haldist nær stöðugur síðan. Nýjasta tímabilið sem gögn ná til er vegna maí og júní á þessu ári þar sem samdráttur mældist 12% milli ára.

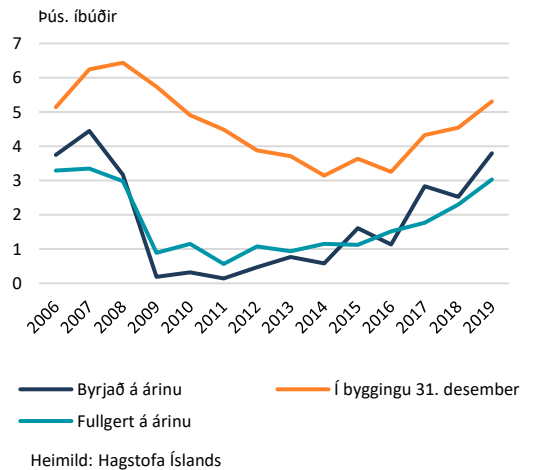
Sala nýbygginga eykst

Hagvísar benda greinilega flestir til þess að hægja fari á íbúðauppbyggingu, að líkindum mest hvað ný verkefni varðar, enda hefur mikið streymt inn á markað af nýjum íbúðum upp á síðkastið. Við sjáum það greinilega þegar rýnt er í gögn um [seldar nýbyggingar](#)² á höfuðborgarsvæðinu. Þær voru 15% fleiri á öðrum ársfjórðungi í ár samanborið við sama tímabil í fyrra. Aukið framboð kann að hafa ýtt undir verðlækkunar í einstaka tilfellum, og þar með aukið á vinsældir nýbygginga. Mest lækkaði verð á seldum nýbyggingum í miðbæ Reykjavíkur, um 7% milli ára, og þar var einnig mesta aukningin í sölu milli ára. Hversu margar nýjar íbúðir standa þó óseldar er óljóst sem stendur, en í vor, þegar síðasta talning Samtaka iðnaðarins fór fram, kom í ljós að [óseldum nýjum íbúðum](#) hafði fjölgað nokkuð sem gefur til kynna að markaðurinn sé að mettast.

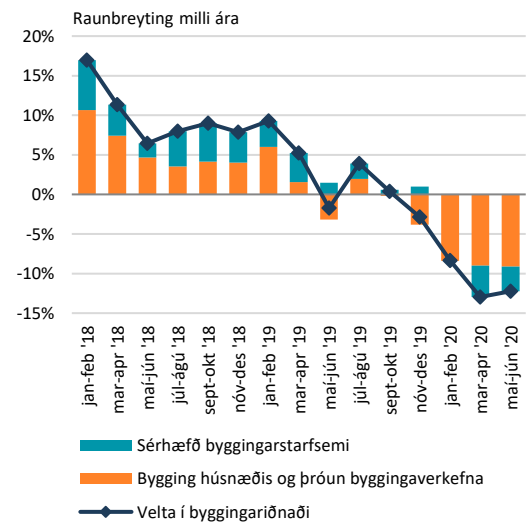
Íbúðapörf gæti dregist saman

Hagkerfið gengur nú í gegnum efnahagssamdrátt sem hefur í för með sér minni búferlaflutninga og þar með hægari mannfjöldaaukningu. Á öðrum ársfjórðungi fluttust aðeins 25 fleiri einstaklingar til landsins en frá því sem er minnsti fjöldi sem hefur sést síðan 2012. Eðli málsins samkvæmt verður þörf fyrir aukið íbúðarhúsnæði minni þegar hægir á mannfjöldaaukningu líkt og virðist eiga sér stað nú.

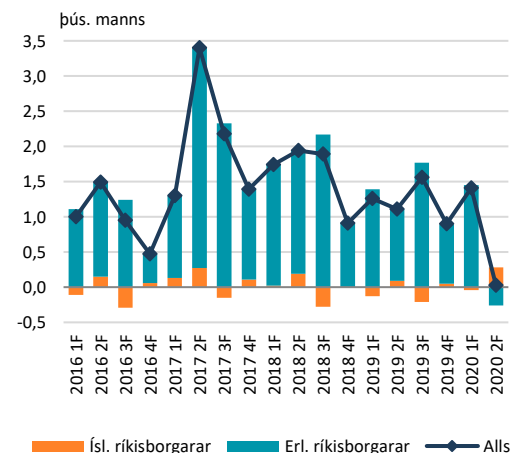
Bygging íbúðarhúsa á öllu landinu



VSK-velta í byggingariðnaði



Aðfluttir umfram brottflutta



² Íbúð sem kemst á byggingarstig 4 eða hærra á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan telst vera ný.



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.