



Mikil íbúðauppbygging

Samkvæmt nýbirtum þjóðhagsreikningum var mun meira byggt af nýju húsnæði í fyrra en bráðabirgðatölur og spár gerðu ráð fyrir. Fjölgun fullgerðra íbúða hefur ekki verið meiri á einu ári síðan 2007. Ólíklegt er að skortur á húsnæði sé mikill í ljósi þess að stærð húsnæðisstofnsins miðað við mannfjölda er nú nokkuð yfir meðallagi.

Óvæntur viðsnúningur í íbúðafjárfestingu

Það er óhætt að segja að 12% aukning í íbúðafjárfestingu á fjórða ársfjórðungi síðasta árs hafi komið nokkuð á óvart í nýútgefnum þjóðhagsreikningum Hagstofunnar. Með útgáfunni voru eldri tölur endurskoðaðar og í ljós kom að samdrátturinn fyrr á árinu er minni en áður birtar tölur gáfu til kynna. Það sem áður var talinn vera samdráttur upp á 7% milli ára á þriðja ársfjórðungi breyttist í 1% aukningu og 19% samdráttur á öðrum ársfjórðungi breyttist í 12% samdrátt. Svo virðist sem tímatafir hafa verið nokkrar í gagnaskilum opinberra aðila.

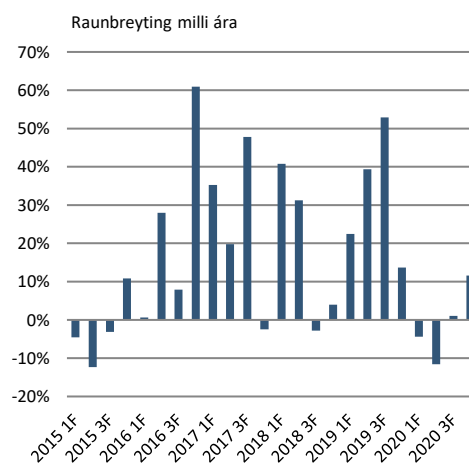
Næst mesta uppbyggingarár síðan 2007

Það er erfitt að spá fyrir um lið sem breytist með jafn ófyrirséðum hætti. Þegar við birtum spá okkar í október síðastliðnum gerðum við ráð fyrir því að íbúðafjárfesting myndi dragast saman um 16% enda bentu margar skammtímavísbendingar til þess að farið væri að hægja á íbúðauppbyggingu. Nú kemur í ljós að íbúðafjárfesting dróst aðeins saman um 1% milli ára og var því svipuð að umfangi og árið 2019 sem var mesta ár uppbyggingar síðan 2007.

Líklegt að sveiflur haldi áfram að vera miklar

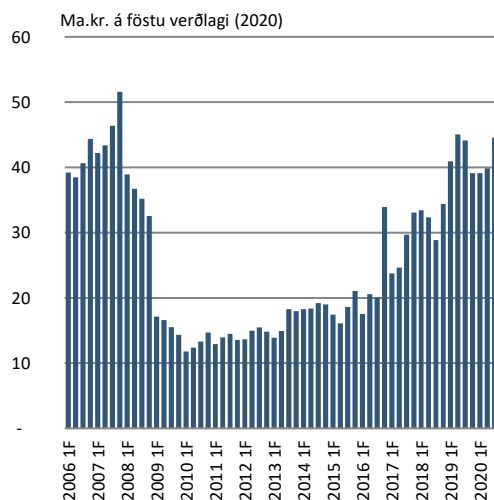
Fram kom í fréttatilkynningu Hagstofunnar að tæplega 4.000 fullbúnar íbúðir hafi skilað sér á markað í fyrra sem er mesti fjöldi á stöku ári síðan 2007. Samdráttur mælist þó í fjölda íbúða sem eru á fyrri byggingarstigum. Það bendir til þess að sveiflur í fjölgun nýrra íbúða hér á landi muni áfram vera miklar, en Íslendingar eru [Norðurlandameistarar í sveiflum](#) á þessum markaði.

Íbúðafjárfesting



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Misvísandi upplýsingar

Gögn um íbúðauppbyggingu hafa löngum verið misvísandi og oft tilefni umræðna í *Hagsjám Hagfræðideildar*. Staðan nú virðist því miður ekki vera nein undantekning, þar sem velta í byggingariðnaði¹ samkvæmt virðisaukaskatts-skýrslum gefur til kynna að samdráttur hafi verið mun meiri, eða á bilinu 8-13% milli ára, mismikið eftir uppgjörstímabilum.

Gögn um innflutning á byggingarefnum segja enn aðra sögu og benda til þess að samdráttur hafi verið 15% milli ára árið 2019. Svo mældist viðsnúningur í fyrra þegar innflutningur á byggingarefni jókst um 2%. Það er nokkuð ljóst að erfitt er að ráða í tölur um íbúðauppbyggingu við þessar aðstæður.

Einstaklingar fjárfesta sjálfir í sínu húsnæði

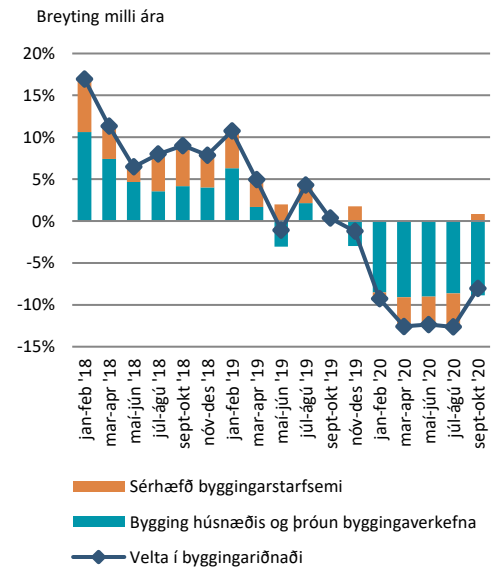
Líkt og greint hefur verið frá í fyrri *Hagsjám* breyttust neysluvenjur fólks verulega þegar Covid-19-faraldurinn skall á, með ferða- og samkomutakmörkunum. Það er líklegt að margir hafi m.a. nýtt þann tíma og sparifé sem annars hefði farið í utanlandsferðir til þess að huga að endurbótum á húsnæði sínu. Til marks um það jókst greiðslukortavelta einstaklinga í byggingarvöruverslunum um 22% að raunvirði milli ára í fyrra.

Velta í sérhæfðri byggingarstarfsemi, sem nær m.a. til vinnu við raf- og pípulagnir, málningarvinnu, uppsetningu innréttinga, vinna við þök o.fl., jókst milli ára í september og október sem gæti verið vegna endurbóta fremur en nýfjárfestingar þar sem samdráttur mældist í byggingu húsnæðis. Það gæti því vel verið að endurbætur séu fyrirferðameiri nú en oft áður sem, líkt og aukið vægi nýbygginga, er til þess fallið að auka verðgildi húsnæðisstofnsins í landinu.

Þrátt fyrir allt er mikið byggt

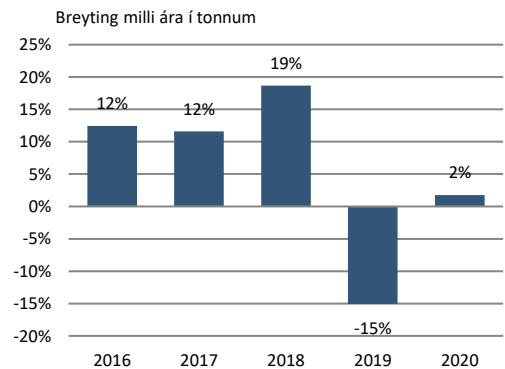
Hversu mikill eða lítill sem samdráttur kann að vera í íbúðafjárfestingu er ljóst að verið er að byggja talsvert og hefur fjölgun nýrra íbúða ekki verið meiri í yfir áratug. Uppbyggingin núna er áþekkt því sem sást á árunum 2005-2008 og er það mat margra greiningaraðila að of mikið hafi verið fjárfest á þeim

Velta í byggingariðnaði



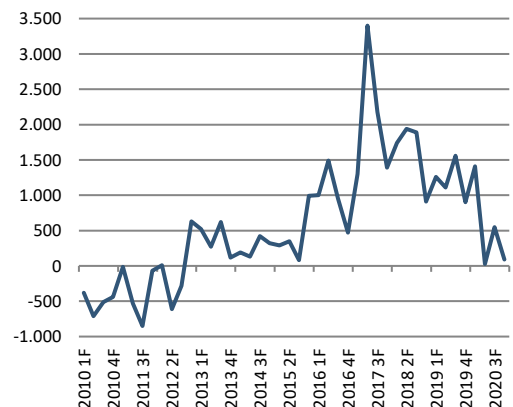
Velta eftir uppgjörstímabilum raunvirt með VNV án húsnæðis
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innflutningur á byggingarefni



Tímur, krossviður, spóna- og byggingarplötur, steypustyrktarjárn og þakjárn. Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Aðfluttir umfram brottflutta



Heimild: Hagstofa Íslands

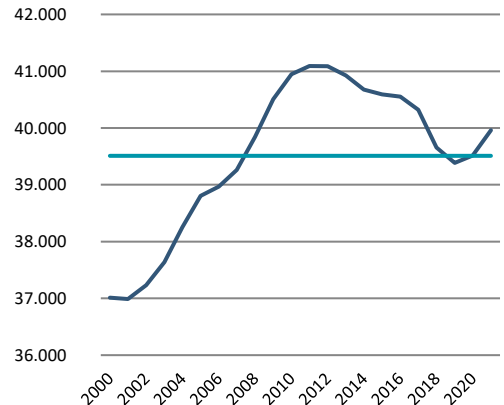
¹ Litið er til veltu í flokkum ÍSAT nr. 41: Bygging húsnæðis og þróun byggingaverkefna og ÍSAT nr. 43: Sérhæfð byggingarstarfsemi.



árum með þeim afleiðingum að offramboð myndaðist á árunum sem á eftir fylgdu.

Að því sögðu verður að teljast ólíklegt að skortur sé verulega mikill á húsnæði um þessar mundir, m.a. í ljósi þess að hægt hefur á mannfjöldaaukningu vegna minni fjölgunar aðfluttra umfram brottflutta til landsins. Húsnæðisstofn landsins telur nú ríflega 147.000 íbúðir² samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá og á landinu búa tæplega 369 þúsund einstaklingar.³ Hér á landi eru því tæplega 40.000 íbúðir á hverja 100.000 íbúa sem er yfir meðaltalinu frá aldamótum (39.500). Þegar mest lét fór fjöldinn upp í 41.100 íbúðir á hverja 100.000 íbúa á árunum 2010 og 2011. Framboð íbúða á hvern íbúa virðist því nokkuð mikið hér á landi í sögulegu samhengi, en hvort framboðið sé í samræmi við það sem hentar núverandi fjölskyldustærð og -gerð er óvíst.

Íbúðir í landinu á hverja 100.000 íbúa



Lárétta línan sýnir meðaltalið frá aldamótum. Miðað er við stöðu við upphaf hvers árs. Nýjustu tölur eru til bráðabirgða. Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, 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 Taldar eru þær matseiningar sem hafa íbúðanotkun og eru komnar á matsstig fjögur eða hærra. Staðan við síðustu áramót.

³ Samkvæmt bráðabirgðatölum Hagstofunnar um mannfjölda við lok 4. ársfj. 2020.