



Íbúðafjárfesting dregst lítillega saman

Íbúðafjárfesting dregst nú lítillega saman, en þrátt fyrir það er enn mikið byggt. Ekki er talið líklegt að samdráttur verði langvarandi eða skortur myndist á íbúðum. Eftirspurn er mikil sem hvetur til áframhaldandi uppbyggingar.

Íbúðafjárfesting dróst saman um 3% milli ára á öðrum ársfjórðungi samkvæmt nýbirtum þjóðhagsreikningum Hagstofu Íslands. Engu að síður var mikið fjárfest í íbúðarhúsnæði á fjórðungnum, eða fyrir tæplega 40 ma.kr. á verðlagi ársins 2020. Frá upphafi árs 2019 hefur íbúðafjárfesting mælst nokkuð mikil hér á landi, eða ríflega 40 ma.kr. á hverjum ársfjórðungi, en slíkt hefur ekki sést síðan 2007. Við göngum því nú í gegnum uppbyggingarskeið sem er ekki ósvipað því sem sást á árunum 2006-2008.

Endurskoðun talna sýnir kröftugri uppbyggingu í fyrra

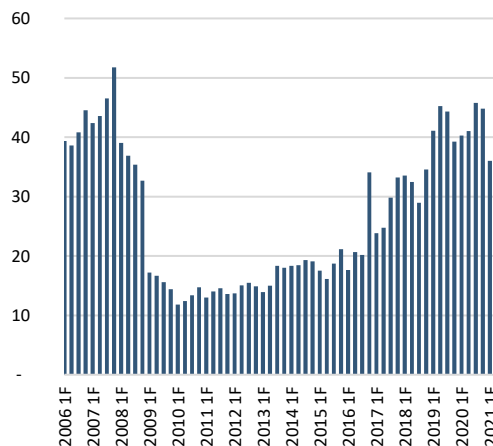
Með útgáfu Hagstofunnar voru áður birtar tölur endurskoðaðar og kemur í ljós að íbúðafjárfestingin var nokkuð meiri í fyrra en áður var talið. Alls var fjárfest fyrir 172 ma. kr. á verðlagi þess árs, sem er mesta íbúðafjárfesting á einu ári síðan 2007,¹ og jókst íbúðafjárfesting um 1% að raunvirði frá árinu 2019. Með uppfærslunni kemur í ljós að samdrátturinn á fyrri hluta árs í fyrra var ofmetinn og að sama skapi var aukningin á seinni hluta ársins vanmetin. Með þessu staðfestist að uppbyggingin er nokkuð mikil um þessar mundir sem kemur sér vel þegar eftirspurn er mikil eftir íbúðarhúsnæði og [nýjar íbúðir](#) virðast seljast vel.

Velta í byggingariðnaði bendir til vaxtar

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

Íbúðafjárfesting

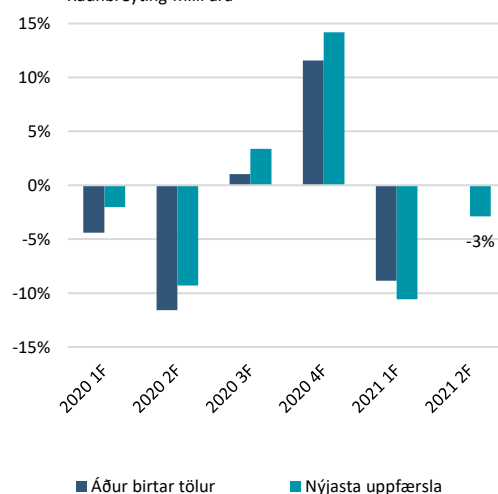
ma.kr. á föstu verðlagi (2020)



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Endurskoðun á tölum um íbúðafjárfestingu

Raunbreyting milli ára



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Miðað við fast verðlag.



byggingariðnaði² samkvæmt virðisaukaskatts-skýrslum gefur til kynna að nú mælist vöxtur í greininni eftir samfellt samdráttarskeið allt síðastliðið ár.

Vöxtur mældist 8% milli ára að raunvirði á uppgjörstímabilinu sem nær til mars og apríl á þessu ári og 7% milli ára í maí og júní. Vöxturinn í greininni er almennur, þ.e. hann nær bæði til veltu í sérhæfðri byggingarstarfsemi, sem nær til málningarvinnu, uppsetningu innréttinga og fleira sem gæti talist til vinnu á síðari byggingarstigum, og einnig til veltu við byggingu húsnæðis almennt og þróun byggingarverkefna.

Kerfisbundin tímatöf í gögnum?

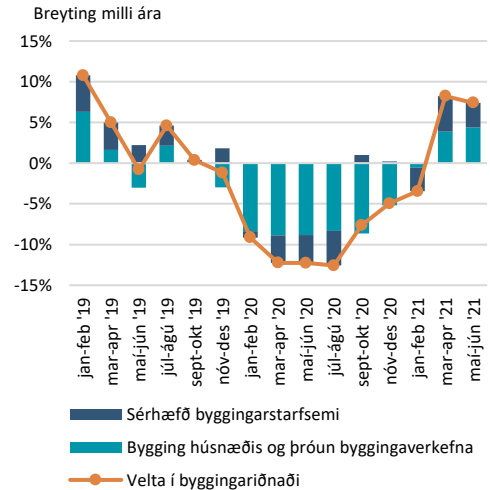
Mikið virðist því vera í pípunum og er ekki ólíklegt að tölur Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu verði endurskoðaðar upp á við þegar fram í sækir, líkt og gerðist með tölur síðasta árs. Ef horft er til sögulegrar þróunar á veltu samkvæmt vsk-skýrslum og íbúðafjárfestingu sést að sambandið á milli þessara stærða er oft á tíðum ekki augljóst. Það virðist þó sem svo að aukningin í veltu komi á undan aukningu í tölum Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu. Það kæmi því ekki á óvart ef íbúðafjárfesting myndi aukast lítillega á næstunni ef um kerfisbundna tímatöf í gögnunum er að ræða.

Mikil uppbygging, en sérbyli hlutfallslega fátíðari en áður

Nú þegar hafa yfir 1.800 íbúðir á landsvísu fengið skráð byggingarár 2021 sem er svipaður fjöldi og sást allt árið 2017. Enn eiga tölur eftir að berast fyrir síðustu fjóra mánuði ársins og er því viðbúið að fjöldinn eigi eftir að aukast. Í fyrra fengu 3.344 íbúðir skráð byggingarár 2020 sem var mesti fjöldi síðan 2006.

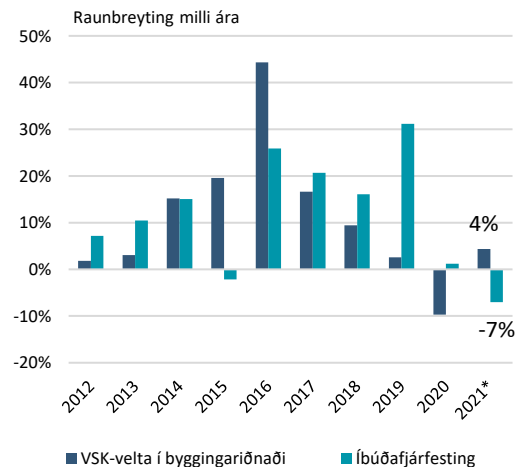
Sem fyrr segir svipar uppbyggingunni nú mjög til þess sem sást á árunum fyrir hrun. Sá munur er þó á uppbyggingunni nú og þá að sérbyli eru hlutfallslega fátíðari í byggingu um þessar mundir. Frá árinu 2019 hafa um 20% af byggðum íbúðum verið sérbyli en í síðustu uppsveiflu á byggingarmarkaði, á árunum 2006-2008, var hlutfallið 37%. Þessi þróun er óheppileg í ljósi þess að eftirspurn hefur aukist einna mest eftir sérbyli, en [samkvæmt nýjustu upplýsingum](#) frá Þjóðskrá mælist 12 mánaða

Velta í byggingariðnaði



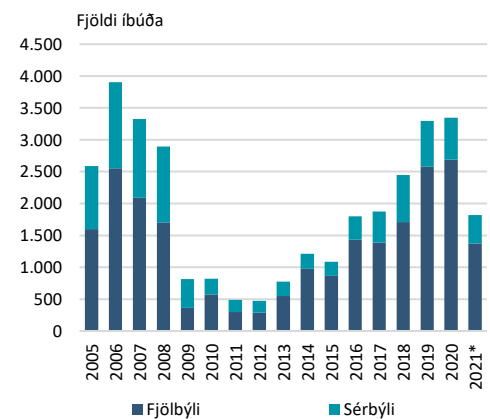
Velta eftir uppgjörstímabilum raunvirt með VNV án húsnæðis
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting og velta í byggingariðnaði



*Íbúðafjárfesting á fyrri helmingi árs og VSK-velta frá jan-jún.
Velta eftir uppgjörstímabilum raunvirt með VNV án húsnæðis.
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Íbúðir í landinu eftir byggingarári



Samkvæmt gagnaskilum byggingarfulltrúa til Fasteignaskrár.
*Staða 30. ágúst 2021. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

² Litið er til veltu í flokkum ÍSAT nr. 41: Bygging húsnæðis og þróun byggingarverkefna og ÍSAT nr. 43: Sérhæfð byggingarstarfsemi.



hækkun sérbylis nú tæp 19% á meðan að hækkunin í fjölbýli mælist 14%.

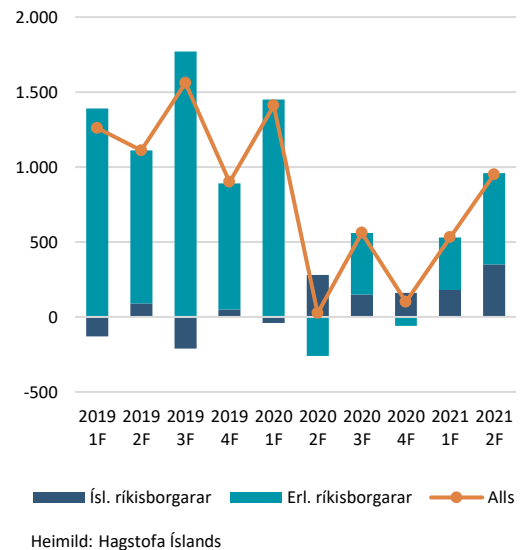
Eftirspurn lituð af breyttum búferlaflutningum

Eftirspurn eftir húsnæði fer m.a. eftir mannfjöldaaukningu og sér í lagi samsetningu hennar. Frá því að faraldurinn braust út hafa orðið breytingar á [búferlaflutningum](#) milli landa, þar sem íslenskir ríkisborgarar búsettir erlendis fluttu margir aftur heim, og virðast einnig fresta flutningum til útlanda. Aðfluttir umfram brottflutta eru færri en í venjulegu árferði, en samsetningin hefur tekið breytingum þar sem íslenskir ríkisborgarar eru fyrirferðameiri en áður. Það má vera að þessi staða hafi skapað breytta eftirspurn eftir húsnæði þar sem fleiri vilja kaupa íbúð en áður, og áhuginn er meiri á stærri eignum.

Litlar líkur á íbúðaskorti

Af þessari umfjöllun sést að þó upplýsingar séu misvísandi um nákvæmt umfang íbúðauppbyggingar, virðist hún vera nokkuð mikil um þessar mundir. Það er því ekki ástæða til þess að óttast íbúðaskort að því gefnu að byggt sé í takt við þörf. Eftirspurn er mikil eftir íbúðum um þessar mundir og hvetur það að óbreyttu til áframhaldandi íbúðauppbyggingar.

Aðfluttir umfram brottflutta - ársfjórðungstölur



Heimild: Hagstofa Íslands

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.