



Íbúðafjárfesting dregst saman

Íbúðafjárfesting hefur nú dregist saman milli ára þrjú ársfjórðunga í röð samkvæmt þjóðhagsreikningum. Engu að síður mælist hún mikil sem hlutfall af landsframleiðslu. Vöxtur í fólksflutningi til landsins eykur þörf fyrir nýjar íbúðir. Nú um 5.700 íbúðir í byggingu samkvæmt Þjóðskrá og hafa tæplega 3.000 skilað sér á markað það sem af er ári.

Íbúðafjárfesting dróst saman um 9,8% milli ára á þriðja ársfjórðungi samkvæmt nýbirtum þjóðhagsreikningum Hagstofu Íslands. Engu að síður var mikið fjárfest í íbúðarhúsnæði á fjórðungnum, eða fyrir 41,3 ma.kr. á verðlagi ársins 2020, sem er aukning frá fyrsta og öðrum fjórðungi ársins. Frá upphafi árs 2019 hefur íbúðafjárfesting mælst að jafnaði tæplega 42 ma.kr. á hverjum ársfjórðungi fyrir sig en slíkt hafði ekki sést síðan 2007. Frá upphafi árs 2006 hefur að jafnaði verið fjárfest fyrir 27,4 ma.kr. á hverjum ársfjórðungi.

Tímatöf í gögnum?

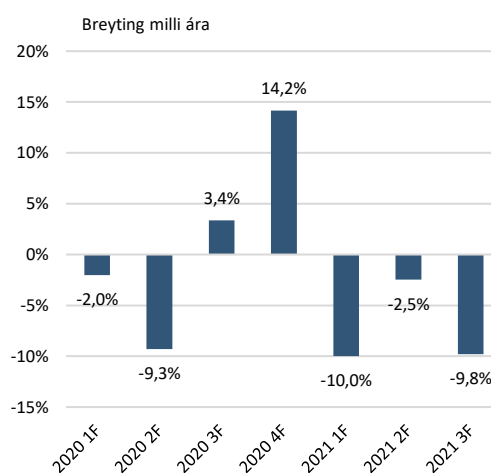
Gögn Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu frá upphafi árs 2019 eru enn einungis til bráðabirgða og gætu átt eftir að breytast. Tölur Þjóðskrár um fjölda nýbygginga og eins þann fjölda sem er í byggingu benda til þess að umsvifin séu ef til vill meiri en nýbirtar tölur um íbúðafjárfestingu gefa til kynna og gæti því verið um tímatöf að ræða í gögnum Hagstofunnar, eins og stundum hefur komið fyrir.

Við spáðum því í október að íbúðafjárfestingin í heild myndi aðeins dragast saman um 2% milli ára í ár. Á fyrstu þremur fjórðungum ársins mælist samdrátturinn 7,5% og þarf því fjárfestingin að vera talsverð á síðasta fjórðungi árs til þess að spáin gangi eftir. Það er ekki útilokað að svo verði og að sama skapi gætu tölur fyrri ársfjórðunga verið endurskoðaðar upp á við.

2.934 fullbúnar íbúðir skilað sér á markað það sem af er ári

Staðan í gagnagrunni Þjóðskrár um síðustu mánaðamót gefur til kynna að hátt í þrjú þúsund íbúðir hafi nú þegar skilað sér fullbúnar á markað á árinu. Í fyrra voru þær samtals 3.761 talsins sem var mesti fjöldi á stöku ári síðan 2007. Fjöldi íbúða sem

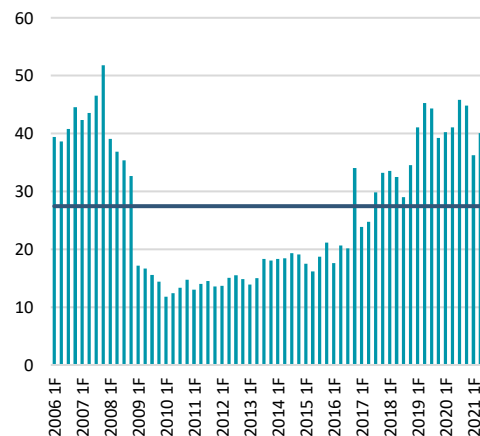
Íbúðafjárfesting



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi

ma.kr. á föstu verðlagi (2020)



Lárétta línan sýnir meðaltalið frá 2006.

Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



skila sér inn á markað í ár gæti orðið minni en í fyrra, en áþekkur þeim fjölda sem sást árið 2019, þegar 3.132 nýbyggingar litu dagsins ljós.¹

Þó fullkláruðum íbúðum fækki milli ára í ár, er meira í byggingu nú samanborið við stöðuna um síðustu áramót.² Íbúðir í byggingu eru nú tæplega 5.700 talsins en þær voru 4.400 um síðustu áramót. Tölur Þjóðskrár benda til þess að staðan í ár sé nokkuð áþekk síðustu tveimur árum sé litið til samtölu íbúða í byggingu við lok árs og þeirra sem skiluðu sér fullkláraðar á markað.

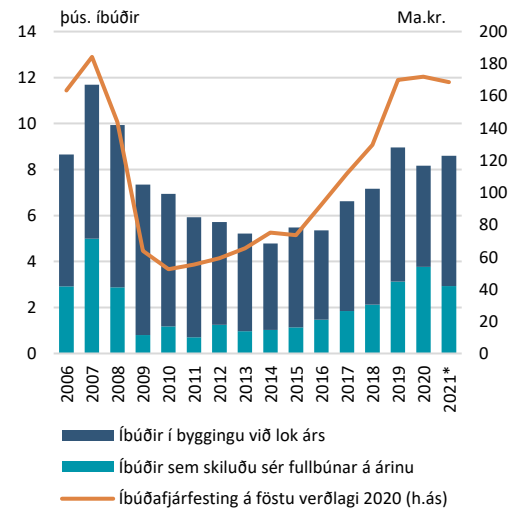
Íbúðafjárfesting sem hlutfall af landsframleiðslu hátt

Það getur reynst gagnlegt að skoða íbúðafjárfestingu sem hlutfall af landsframleiðslu til þess að leggja mat á það hvort verið sé að fjárfesta mikið eða lítið. Í ljós kemur að frá árinu 1995 hefur að jafnaði 4,1% af vergri landsframleiðslu komið til vegna íbúðafjárfestingar. Á þriðja ársfjórðungi þessa árs mældist íbúðafjárfesting 5,2% af landsframleiðslu og er því verið að fjárfesta talsvert í íbúðarhúsnæði miðað við sögulega þróun, þrátt fyrir samdrátt milli ára. Frá því á fjórða ársfjórðungi 2018 hefur íbúðafjárfesting sem hlutfall af vergri landsframleiðslu mælst ofar meðaltalinu frá 1995.

Hraðari mannfjöldaaukning kallar á fleiri íbúðir

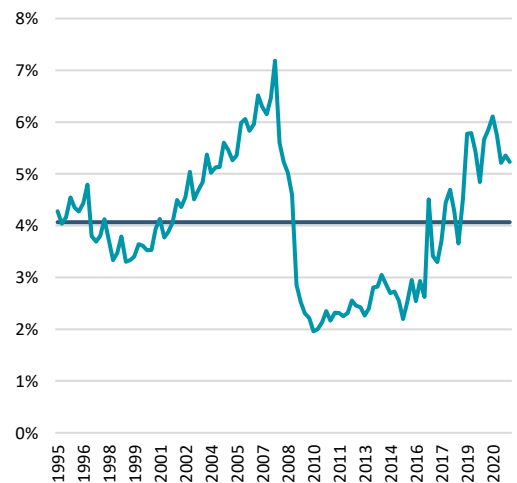
Íbúðafjárfesting þarf jafnan að þróast í takt við mannfjöldaaukningu í landinu til þess að allir hafi þak yfir höfuðið. Á þriðja fjórðungi ársins fluttu 2.500 fleiri einstaklingar til landsins en frá því, sem er mesti fjöldi aðfluttra umfram brottflutta á stökum ársfjórðungi síðan 2017. Þörf fyrir nýjar íbúðir eykst eðli málsins samkvæmt við slíkar aðstæður og er því mikilvægt að íbúðafjárfesting sé einnig sterk. Við spáum því að íbúðafjárfesting aukist um 2% milli ára á næsta ári og 5% á þarnæsta ári.

Íbúðauppbýgging og íbúðafjárfesting



Íbúðir í byggingu að matsstigi 7. *tölur fyrir 2021 miðast við stöðuna í gagnagrunni Þjóðskrár þann 30.11.21. og spá Hagfræðideildar um íbúðafjárfestingu frá okt. 2021. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting sem hlutfall af VLF



Lárétta línan sýnir meðaltalið frá 1995. Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Að því gefnu að gagnskil til Þjóðskrár sýni ekki óeðlilega mikinn vöxt á þessum síðasta mánuði árs.

² Íbúð sem er skráð ófullbúin (að matsstigi 7) í gagnagrunni Þjóðskrár telst vera í byggingu.



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.