



## Íbúðum í byggingu fjölgar á höfuðborgarsvæðinu

Mikill fjöldi íbúða bættist við húsnæðisstofn höfuðborgarsvæðisins í fyrra og fjölgar íbúðum í byggingu. Eftirspurn mælist þó mikil um þessar mundir og óvíst hvort framboðsaukningin sé næg miðað við núverandi aðstæður, sem gæti þó hæglega breyst ef vextir hækka.

### Aðeins tvisvar hafa fleiri íbúðir bæst við á höfuðborgarsvæðinu

Í fyrra bættust 2.192 nýjar íbúðir við húsnæðisstofn höfuðborgarsvæðisins, 1.962 í fjölbýli og 230 sérbylí. Þetta er fækkun upp á 355 íbúðir milli ára, en á árinu 2020 bættust 2.547 nýjar íbúðir við húsnæðisstofn höfuðborgarsvæðisins sem er mesti fjöldi sem hefur sést á einu ári frá upphafi gagnasöfnunar hjá Þjóðskrá.<sup>1</sup> Aðeins tvisvar hafa fleiri íbúðir bæst við stofninn en í fyrra, árin 2007 og 2020. Fjöldi nýbygginga er því talsverður á höfuðborgarsvæðinu eins og staðan er í dag.

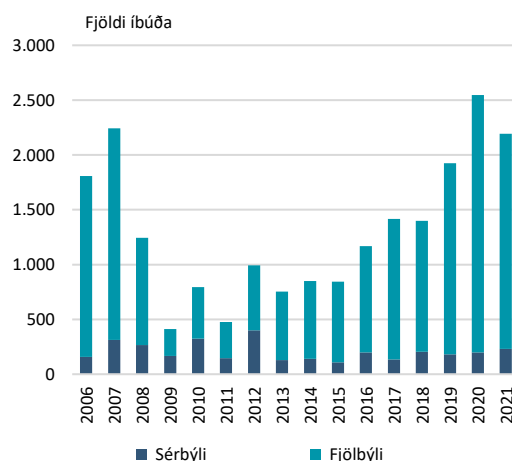
Að jafnaði hafa um 1.300 nýjar íbúðir bæst við markaðinn á hverju ári. Nú hefur fjöldinn verið ofar meðaltalinu fimm ár í röð. Þrátt fyrir það er spennan mikil á fasteignamarkaði og framboð virðist treglega geta mætt aukinni eftirspurn vegna lægri vaxta og breyttra aðstæðna í samfélaginu vegna faraldursins. Það er viðbúið að sú eftirspurn dragist saman eftir því sem vextir hækka, en þrátt fyrir það þarf framboðið að vera tryggt, ekki síst vegna örari [fólksflutninga til landsins](#).

### Íbúðum í byggingu fjölgar

Um síðustu áramót voru alls 3.181 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, 2.659 í fjölbýli og 522 í sérbylí. Þetta er aukning upp á 567 íbúðir milli ára, eða 22%, miðað við stöðuna áramótin þar áður. Það má því reikna með að áfram komi talsvert af nýjum íbúðum inn á markað í ár.

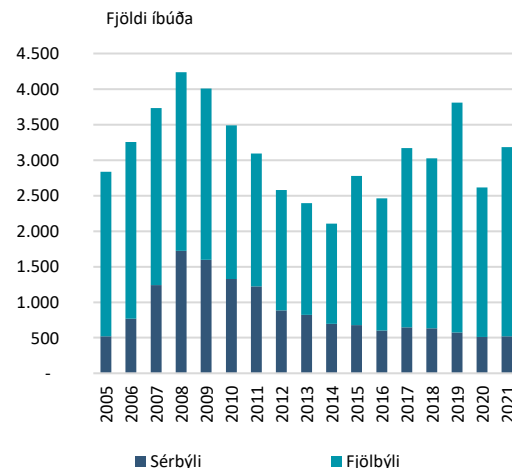
Samanburður á þeim fjölda íbúða sem eru í byggingu um sérhver áramót og hversu margar koma svo nýjar inn árin þar á eftir gefur til kynna að

Árleg fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Gögn sótt 18.2.22 sýna breytingu milli áramótastöðu á fjölda fullbúinna íbúða sem hafa náð matsstigi 7. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Íbúðir í byggingu við lok árs á höfuðborgarsvæðinu



Gögn sótt 18.2.22 sýna fjölda ófullbúinna íbúða, að matsstigi 7. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

<sup>1</sup> Lok árs 2005.



ferlið sé skilvirkara nú en var á árunum 2009-2016 þegar hlutfallslega fáar íbúðir skilugu sér fullkláraðar á markað miðað við þann fjölda sem var í byggingu.

### Mosfellsbær stækkar hraðast sveitarfélaga

Húsnæðisstofn höfuðborgarsvæðisins stækkaði alls um 2,4% milli ára í fyrra sem er örlítið minni vöxtur en mældist árið á undan (2,9%). Samanburður á sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins sýnir að íbúðum fjölgaði hlutfallslega mest í Mosfellsbæ, annað árið í röð. Íbúðir Mosfellsbæjar eru orðnar 4.302 talsins og hefur fjöldinn nær tvöfaldast síðan 2005.

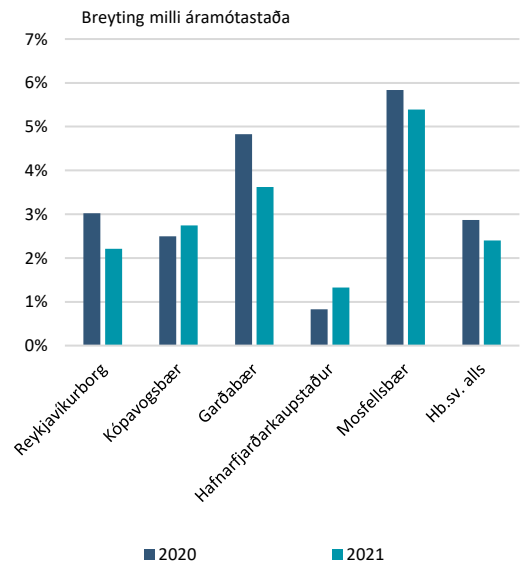
Næstmest hlutfallsleg fjölgun íbúða hefur verið í Garðbæ þar sem húsnæðisstofninn stækkaði um 3,6% milli ára í fyrra og 4,8% árið 2020. Eru íbúðir sveitarfélagsins nú 6.434 talsins. Minnsti vöxturinn var í Hafnarfirði þar sem íbúðastofninn jókst aðeins um 1,3% í fyrra þegar 137 nýjar íbúðir bættust við húsnæðisstofn sveitarfélagsins sem telur 10.441 íbúð.

Flestar íbúðir eru nú í byggingu í Reykjavík en sem hlutfall af íbúðastofni sveitarfélags er uppbyggingin mest í Garðbæ þar sem 459 íbúðir eru í byggingu og fjölgar um 52% milli ára. Einnig er mikil fjölgun á íbúðum í byggingu í Hafnarfirði þar sem 451 íbúðir eru nú í byggingu en þær voru 232 um þarsíðustu áramót.

### Áskoranir og óvissa á tímum vaxtahækkana og fólksfjölgunar

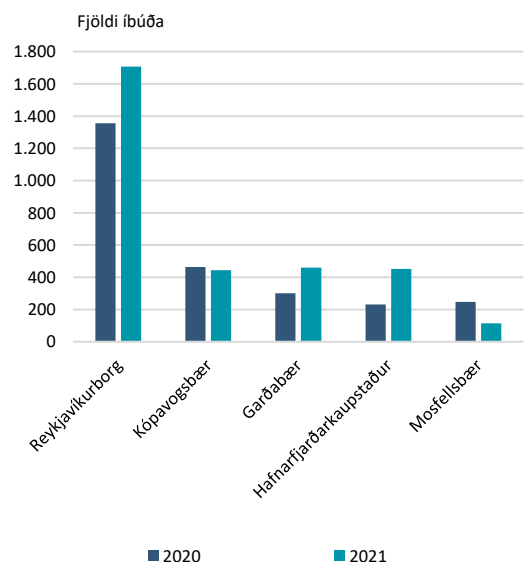
Af þessari umfjöllun má sjá að gera megri ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Talsvert kom inn af íbúðum í fyrra og eru fleiri í byggingu nú en oft áður. Það er mikilvægt að uppbygging sé stöðug og jöfn þar sem mikill fjöldi fólks [flytur nú til landsins](#), mest erlendir ríkisborgarar til starfa, sem skapar þrýsting á húsnæðismarkað. Sú mikla eftirspurn sem hefur ríkt eftir íbúðum til kaupa síðustu misseri vegna lágra vaxta og skorts á öðrum fjárfestingarkostum gæti þó farið dvínandi eftir því sem vextir hækka. Því er mikilvægt að ekki séu byggðar íbúðir með það að leiðarljósi að sú eftirspurn haldist áfram jafn sterk.

### Árlegur vöxtur húsnæðisstofns



Gögn sótt 18.2.22. Til húsnæðisstofns teljast allar fullbúnar íbúðir sem hafa náð matsstigi 7. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Íbúðir í byggingu við lok árs



Gögn sótt 18.2.22 sýna fjölda ófullbúinna íbúða, að matsstigi 7. Heimild: 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.