



Mikið fjárfest í íbúðarhúsnæði þrátt fyrir samdrátt milli ára

Íbúðafjárfesting dróst saman um 4,4% í fyrra en þrátt fyrir það var mikið fjárfest, bæði í sögulegu samhengi og sem hlutfall af landsframleiðslu. Aukin velta í byggingariðnaði og vaxandi starfsmannafjöldi benda til þess að góður gangur sé í greininni og vænta megi fjölgun íbúða eftir því.

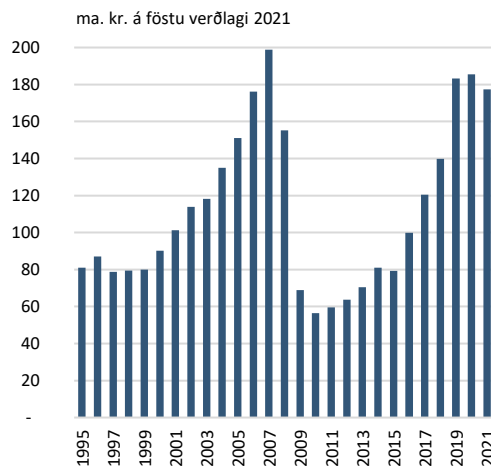
Samkvæmt nýbirtum þjóðhagsreikningum Hagstofu Íslands nam íbúðafjárfesting 177 mö.kr. í fyrra á verðlagi þess árs og dróst saman um 4,4% að raunvirði milli ára. Við höfðum spáð því að íbúðafjárfesting myndi dragast saman um 2% milli ára og var fjárfestingin því minni, og samdráttur meiri, en við áttum von á. Þrátt fyrir það var talsvert fjárfest í íbúðarhúsnæði. Aðeins þrisvar hefur fjárfestingin mælst meiri á einu ári miðað við fast verðlag: Árin 2007, 2019 og 2020. Líkt og Hagfræðideild hefur fjallað um fjölgar nú íbúðum í byggingu bæði á [höfuðborgarsvæðinu](#) og [viðar](#).

Íbúðafjárfesting mikil miðað við aðstæður

Síðan 1995 hefur íbúðafjárfesting að jafnaði verið um 4,1% af landsframleiðslu. Í fyrra mældist íbúðafjárfesting 5,5% af vergri landsframleiðslu og var því nokkuð yfir meðaltalinu, fjórða árið í röð. Mest hefur íbúðafjárfesting verið 6,5% af landsframleiðslu, árið 2007, og hefur ekki aftur náð þeim styrk þó hún hafi komist nálægt því árið 2020 (5,9% af landsframleiðslu).

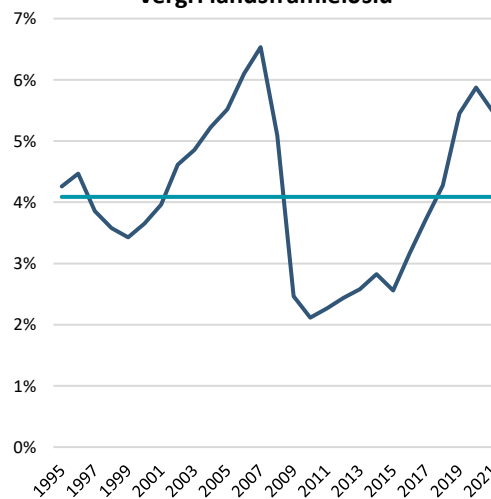
Það getur reynst gagnlegt að líta til íbúðafjárfestingar sem hlutfalls af vergri landsframleiðslu til þess að leggja mat á hvort verið sé að byggja mikið eða lítið miðað við aðstæður. Staðan eins og hún er í dag bendir til þess að verið sé að byggja talsvert en þrátt fyrir það ríkir mikil spenna á fasteignamarkaði. [Verðhækkningar mælast miklar](#), eða svipaðar og sást síðast á árunum 2016-2017, þegar mun minna var þó byggt. Það gefur til kynna að verðhækkningar séu drifnar áfram af verulega aukinni eftirspurn. Að auki eru nýjar íbúðir dýrari en þær sem fyrir eru og getur mikil sala þeirra nú knúid áfram verðhækkunar.

Íbúðafjárfesting



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting sem hlutfall af vergri landsframleiðslu



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



Bráðabirgðatölur taka breytingum

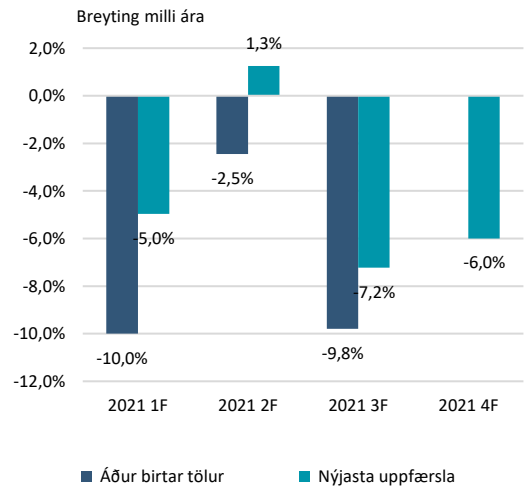
Gögn Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu frá upphafi árs 2020 eru enn einungis til bráðabirgða og taka jafnan breytingum með nýjum uppfærslum. Áður birt gögn gáfu til kynna að samdrátturinn hefði verið mun meiri á fyrri fjórðungum ársins í fyrra en nýjasta uppfærslan gefur nú til kynna. Það sem var talinn vera 10% samdráttur á fyrsta fjórðungi í fyrra breyttist í 5% samdrátt og 2,5% samdráttur breyttist í vöxt upp á 1,3% á öðrum ársfjórðungi með nýjustu uppfærslunni, svo dæmi séu tekin. Það gæti því hæglega komið í ljós að íbúðafjárfesting hafi í raun verið meiri í fyrra en nýjustu gögn gefa til kynna.

Ýmsir hagvísar benda til uppgangs

Velta í byggingariðnaði¹ samkvæmt VSK-skýrslum bendir til þess að nokkuð öflugur viðsnúningur hafi átt sér stað í greininni í fyrra. Samfelldur vöxtur hefur mælst milli ára frá því í mars eftir samfellt samdráttarskeið frá upphafi árs 2020. Mest hefur raunaukningin í veltu mælst 23% milli ára í byggingu íbúðarhúsnæðis og þróun byggingarverkefna og 12% í sérhæfðri byggingarstarfsemi, í báðum tilfellum á uppgjörstímabilinu sem náði til nóvember og desember í fyrra.

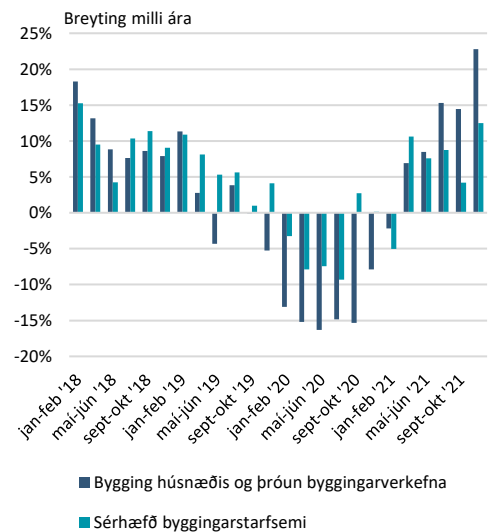
Aðrir hagvísar, til að mynda upplýsingar um [þróun starfsmannafjölda eftir atvinnugreinum](#) gefa til kynna að uppgangur sé talsverður í greininni. Á síðustu árum hefur fjöldi starfsfólks í byggingarstarfsemi aukist langt umfram aðrar greinar. Þegar horft er til fjölda vísbendinga um stöðu byggingariðnaðarins má draga þá ályktun að mikið sé í uppbyggingu. Hvort það sé nóg til þess að mæta þeirri miklu eftirspurn sem nú ríkir er aftur á móti óljóst og að sama skapi hvort sú eftirspurn haldist áfram jafn mikil til frambúðar.

Endurskoðun á tölum um íbúðafjárfestingu



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Velta í byggingariðnaði



Velta eftir uppgjörstímabilum. skv. VSK-skýrslum raunvirt með VNV án húsnæðis. ÍSAT atvinnugreinaflokkar nr. 41 og 43. Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.

¹ Litið er til ÍSAT atvinnugreinaflokka nr. 41 og 43.