



Verður byggt allt of mikið af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu?

Enn skortir upplýsingar

Hagstofan hefur enn ekki birt upplýsingar um byggingu íbúðarhúsnæðis á síðasta ári. Upplýsingastreymi um byggingarstarfsemi hefur ekki batnað mikið í núverandi uppsveiflu og enn renna menn jafnt blint í sjóinn með byggingarmagn, staðsetningu og tegundir húsnæðis í byggingu. Samkvæmt nýjustu tölum frá 2017 var byrjað að byggja um 2.200 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2017 og lokið við að byggja um 1.370 íbúðir.

Talningar Samtaka iðnaðarins besta heimildin

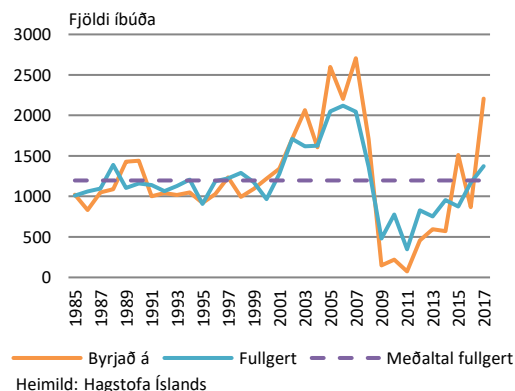
Samtök iðnaðarins (SI) hafa um árabil talið íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í helstu byggðakjörnum landsins tvisvar á ári. Niðurstöður SI hafa á síðustu árum verið einu áreiðanlegu heimildirnar um byggingu íbúðarhúsnæðis en mikill skortur hefur verið á haldbærum opinberum upplýsingum.

Nýjustu upplýsingar SI um byggingarmagn eru frá því í mars 2019. Samkvæmt þeim eru byggingar íbúðarhúsnæðis enn að aukast, en heldur hægir þó á vextinum. Þannig jókst fjöldi íbúða í byggingu sem eru fokheldar og lengra komnar um 12% frá síðustu mælingu í október 2018, en íbúðum sem ekki voru orðnar fokheldar fækkaði um 4%. Þetta bendir sterklega til þess að frekar sé verið að draga út starfsemi en hitt. Þessi þróun sést enn betur ef einungis er litið til byggingar á fjölbýli, en þar fjölgaði íbúðum sem voru fokheldar og lengra komnar um 24%, en íbúðum að fokheldu fækkaði um 12%. Það lítur því út fyrir að verkefni í fjölbýli fari síður af stað en verið hefur.

Hvað er framundan?

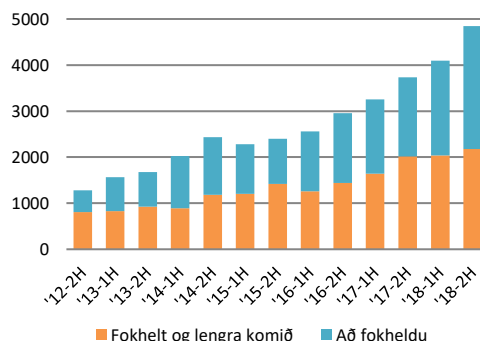
SI hafa jafnan birt spá um byggingarstarfsemi á næstu árum í tengslum við talningar sínar. Eins og gildir um talningarnar eru þetta einu haldbæru upplýsingarnar sem til eru um hversu mikið má ætla að komi inn á markað af íbúðum á næstu árum.

Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



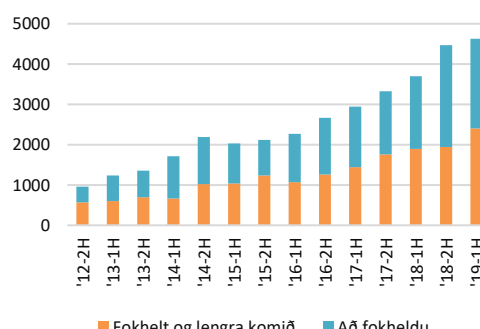
Heimild: Hagstofa Íslands

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins

Talningar SI á fjölbýli í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins



Samkvæmt spá SI verður byrjað á örlítið færri íbúðum í ár en var 2018 en þeim fjölga svo aftur 2020 og 2021. Fullbúnum íbúðum heldur hins vegar áfram að fjölga ár frá ári.

Á þessum sex árum (2016-2021) verður lokið við að byggja um 12.300 íbúðir, eða rúmlega 2.000 á ári að jafnaði. Í vetur kom fram mat frá áttakshópi ríkis, sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðar um að óuppfyllt íbúðapörf væri á bilinu 5-8 þúsund íbúðir. Á árunum 2019-2021 mun verða lokið við um 7.700 íbúðir samkvæmt spá SI og mun það að einhverju leyti slá á þessa þörf.

Misræmi milli eftirspurnar og framboðs

Sá vandi er augljóslega fyrir hendi að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er fyrst og fremst eftir litlum, ódýrum og einföldum íbúðum á meðan íbúðir sem eru í byggingu eru mun stærri og dýrari. Þó eru ekki til neinar nákvæmar opinberar upplýsingar um það.

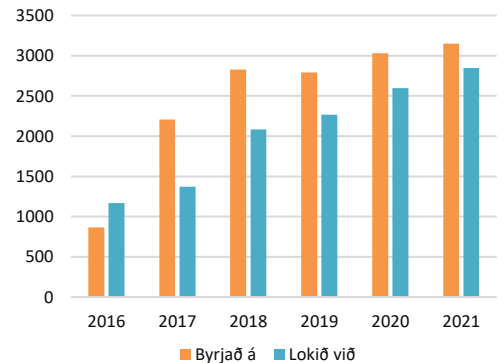
Á árinu 2018 voru nýjar seldar íbúðir að jafnaði um 103 m² og sama staða var uppi varðandi nýjar seldar íbúðir fyrstu tvo mánuði ársins 2019. Þó meðaltal sé ekki einhlítur mælikvarði bendir þetta til þess að ekki sé verið að selja mikið af litlum nýjum íbúðum.

Verð of há fyrir stóran hóp kaupenda

Samkvæmt nýlegri skýrslu starfshóps um lækkun þröskuldar ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað kom fram að algengt verð við kaup fyrstu íbúðar sé um 40 m.kr. Samkvæmt algengustu útlánareglum í dag kalla slík kaup á að kaupandi geti lagt fram 6 m.kr. sem eigið fé.

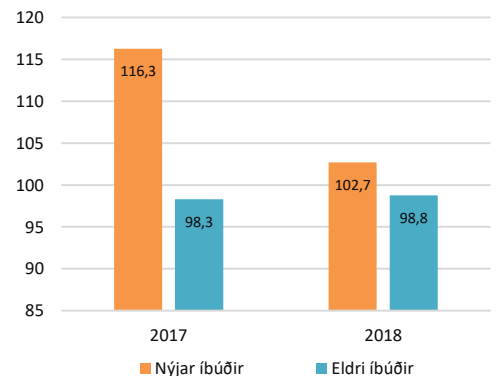
Í [greiningu](#)¹ sem Capacent gerði fyrir Reykjavíkurborg sl. vetur kom fram að um 60% leigjenda töldu að þeir hafi minna en 5 m.kr. í eigið fé til kaupa á húsnæði. Í áðurnefndri skýrslu starfshóps um lækkun þröskuldar er fjallað ítarlega um þessa stöðu og þar eru lagðar fram 14 tillögur að úrræðum til þess að auðvelda ungu fólki og tekjulágum að eignast húsnæði. Þar er einungis um tillögur að ræða og væntanlega á eftir að velja á milli þeirra og síðan útfæra þær nánar áður en full mynd fæst af stöðu mála.

Íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu og spá SI - mars 2019



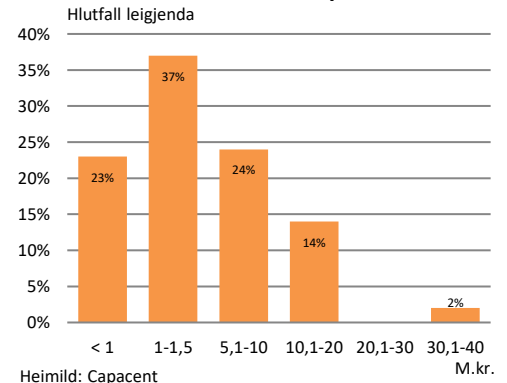
Heimild: Hagstofa Íslands, Samtök iðnaðarins. 2018-'20 er spá.

Meðalstærð seldra íbúða, m²



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Áætlað eigið fé leigjenda til húsnæðiskaupa



Heimild: Capacent

1

<https://fasteignir.data.is/2018%2011%2016%20Greining%20fasteignamark%C3%Boar%20C3%AD%20Reykjav%C3%ADk.p df>



Mun skapast mikið ójafnvægi?

Sé litið til þess að nú er verið að byggja þúsundir íbúða á höfuðborgarsvæðinu, að um 7.700 munu verða fullkláraðar í ár og á næstu tveimur árum og að þessar íbúðir séu væntanlega of stórar og dýrar til þess að leysa þann vanda sem fyrir er, þá er væntanlega vandi á höndum. Allar þær tillögur sem hafa verið lagðar fram til þess að leysa meintan vanda snúa í þá átt að það þurfi að stórauka byggingu á litlu og hentugu húsnæði. Það er því ákveðin hætta á því að framboð veigamikils hluta íbúða sem nú eru á teikniborðinu og í byggingu geti orðið mun meira en eftirspurn á næstu árum.

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.