



Framboð af íbúðum virðist mæta þörf – óvíst með eftirspurn

Opinber gögn benda til þess að nú sé mögulega verið að byggja umfram árlega þörf á íbúðamarkaði út frá mannfjöldaþróun. Hvort verið sé að byggja í takt við eftirspurn er hins vegar óvíst. Eftirspurn hefur aðallega aukist eftir stærri og dýrari sérbýliseignum sem eru sjaldgæfari í byggingu.

Við [greindum frá því](#) fyrr í vikunni að til þess að viðhalda þörf miðað við stöðuga mannfjöldaaukningu þurfi um 1.700 íbúðir að komast á það byggingarstig að verða fokheldar (stig 4) á ári hverju. Síðustu tvö ár hafa yfir 3.000 íbúðir komist á það stig og voru tæplega 2.600 íbúðir á stigum 1-3 um síðustu áramót, samkvæmt Þjóðskrá. Framboð af íbúðum virðist því vera nokkurt um þessar mundir, sé tekið mið af þörf út frá mannfjölda.

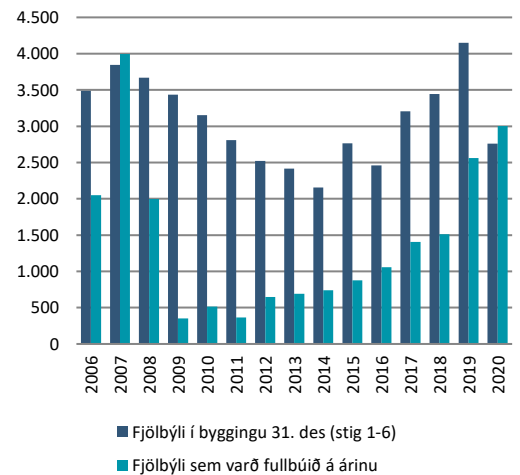
Nýjar íbúðir sjaldan verið fleiri

Íbúðir sem náðu því stigi að verða fullbúnar (stig 7) í fyrra voru um 3.800 talsins og hafa ekki verið fleiri síðan árið 2007, þegar þær voru tæplega 5.000 samkvæmt Þjóðskrá. Um síðustu áramót voru samtals 4.400 íbúðir í byggingu, óháð byggingarstigi, tæplega 2.800 þeirra í fjölbýli og um 1.600 í sérbýli.

Að jafnaði hafa ríflega 5.000 íbúðir verið í byggingu um hver áramót frá upphafi árs 2006, um 3.000 í fjölbýli og 2.000 í sérbýli. Hlutfall sérbýlis á meðal íbúða í byggingu hefur dregist saman á síðustu árum. Það fór úr því að vera um 48% af ófullbúnum íbúðum á árunum 2008 og 2009 niður í 29% árið 2019 en fór upp í 37% á árinu 2020.¹

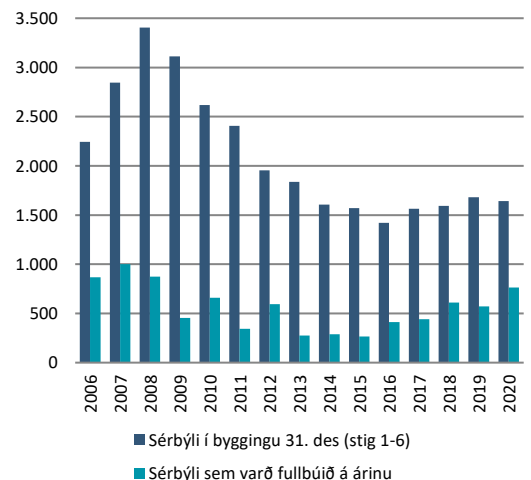
Heilt á litið er fjöldi íbúða sem er í byggingu nú örlítið minni en við höfum vanist á síðustu árum og dregst saman frá fyrra ári. Engu að síður er mjög mikið í byggingu, sér í lagi í ljósi þess að stærð húsnæðisstofnsins í heild er nú talsverð. Fjöldi

Í byggingu og fullbúið á árinu - fjölbýli



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Í byggingu og fullbúið á árinu - sérbýli



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Líklegt þykir að hátt vægi íbúða í byggingu utan höfuðborgarsvæðisins að mati Þjóðskrár sé það sem skýrir hátt hlutfall sérbýliseigna í byggingu. Talning Samtaka iðnaðarins bendir til þess að mun minna sé í byggingu utan höfuðborgarsvæðis en gögn Þjóðskrár segja til um og hlutur sérbýlis af íbúðum í byggingu því talsvert lægri, eða aðeins 16% í heild, 8% á höfuðborgarsvæðinu og 47% utan þess.



fullbúinna íbúða sem hefur skilað sér á markað árlaga hefur að jafnaði verið um 2.000 talsins frá 2006 og var nær tvöfaldur sá fjöldi í fyrra.

Litlar líkur á íbúðaskorti

Það eru litlar líkur á að hér myndist skortur á íbúðum miðað við það magn sem er núna í byggingu og þann fjölda íbúða sem þarf til þess að mæta þörf. Hvort verið sé að byggja í takt við eftirspurn, er hins vegar annað mál.

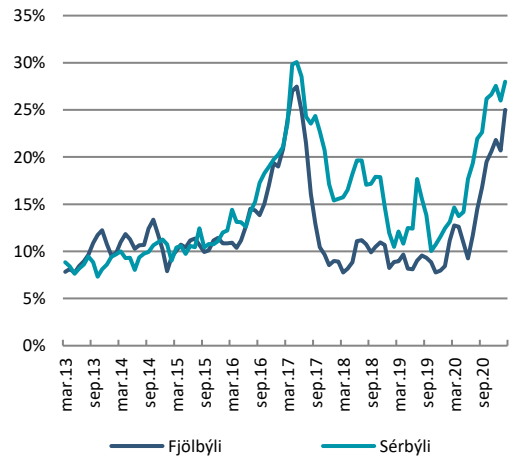
Eftirspurn hefur aukist talsvert á síðustu mánuðum og virðist vera meiri á markaði fyrir dýrari eignir og sérþýli ef marka má gögn um hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði. Það er þó erfitt að færa rök fyrir því út frá mannfjöldaþróun og þarfagreiningum að það sé mest þörf fyrir stærri íbúðir þar sem fjölskyldur hafa orðið minni. Þessi staða er því nokkuð skýrt dæmi um það að þörf og eftirspurn fara ekki alltaf saman. Líkt og Hagfræðideild [hefur bent á](#), gæti þessi eftirspurn dregist saman þegar aðstæður breytast í samfélaginu.

Misvísandi upplýsingar um magn íbúða í byggingu

Rétt er að taka fram að það sem hér hefur verið tíundað um íbúðamagn í byggingu, samkvæmt Þjóðskrá, virðist stangast talsvert á við talningu Samtaka iðnaðarins (SI) sem byggir á athugunum á byggingarsvæðum.² Þannig háttar til að samkvæmt talningu SI eru nú ríflega 3.500 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, og meirihluti á síðari byggingarstigum, en samkvæmt Þjóðskrá eru þær 2.600 og meirihluti á fyrstu byggingarstigum, að fokheldu. Þessu virðist öfugt farið utan höfuðborgarsvæðisins. Þar er meira magn í byggingu samkvæmt skráningu hjá Þjóðskrá en talning SI á sömu svæðum. Hins vegar virðist staðan lík að því leyti til að samkvæmt opinberum skráningum er mun meira magn á fyrri byggingarstigum en athugun á byggingarsvæðum gefur til kynna.

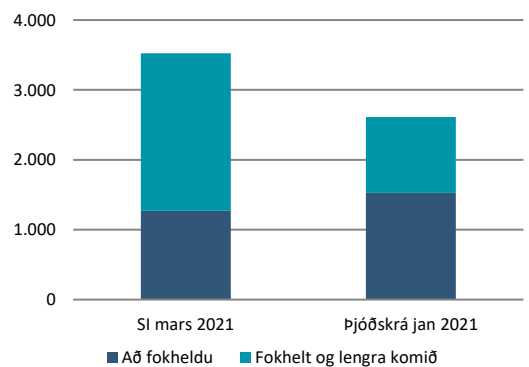
Ef litið er til landsins í heild er hlutfallslega mun meira í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt SI en skráning hjá Þjóðskrá gefur til kynna. Það gefur auga leið að mjög erfitt er að ráða í stöðuna á byggingarmarkaði, spá fyrir um íbúðafjárfestingu og

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



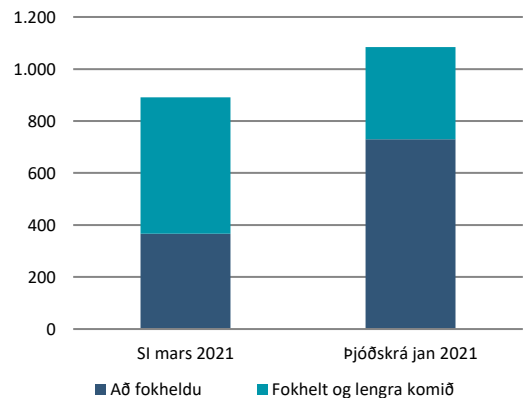
3ja mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna. Heimild: Hagdeild HMS

Höfuðborgarsvæðið



Heimild: Samtök iðnaðarins, Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þéttbýlissvæði utan hbsv.*



*Akureyri, Sauðárkrúkur, Árborg, Hveragerði, Akranes og Reykjanes. Heimild: Samtök iðnaðarins, Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

² Samtök iðnaðarins telja frá byggingarstigi 2 (undirstöður reistar), en ekki byggingarstigi 1 (útgefin byggingarleyfi) líkt og Þjóðskrá gerir og álitur sem svo að íbúð sé í byggingu þar til flutt hefur verið inn í hana en Þjóðskrá skráir íbúð í byggingu þar til hún hefur verið skráð á byggingarstig 7 (fullgerð).



eins leggja mat á þörf fyrir nýjar íbúðir út frá misvísandi upplýsingum.

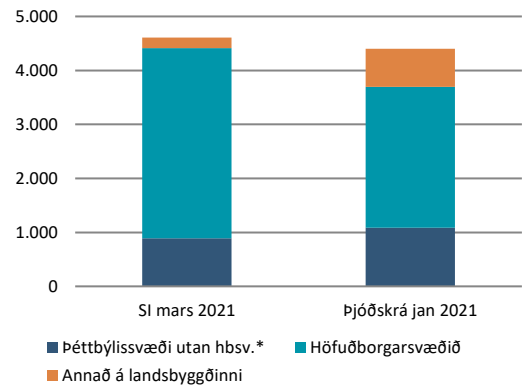
Verður byggt í takt við þörf eða eftirspurn?

Sem fyrr segir virðist þörf fyrir íbúðir lítil, en eftirspurn mikil og þá helst eftir stærri eignum og sérþýli. Hversu lengi sú eftirspurn mun vara og þar af leiðandi hvort nauðsynlegt sé að grípa inn í og mæta henni, er hins vegar óvíst.

Fyrir liggur að stjórnvöld ætla að vera nokkuð stórtæk í íbúðauppbyggingu á næstu árum. Úthluta á 3,8 mö.kr. árlega til uppbyggingar á leiguíbúðum fyrir fólk undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.³ Gera má ráð fyrir að það fjármagn leiði til uppbyggingar á um 500 íbúðum árlega,⁴ auk þess sem úthluta á um 400-500 hlutdeildarlánum árlega til fyrstu kaupenda til kaupa á nýbyggingu. Samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum má gera ráð fyrir að stjórnvöld muni hvetja til uppbyggingar á um 1.000 íbúðum árlega á næstu árum sem er talsverður fjöldi upp í það magn sem mun vanta.

Gangi þessi áform eftir eru litlar líkur á að hér myndist íbúðaskortur á næstu árum. Hvort byggt verði í takt við eftirspurn hverju sinni er hins vegar óvíst, en líkt og Hagfræðideild hefur þegar bent á er skynsamlegast að byggja í takt við mannfjöldapróun til langs tíma litið og þörf landsmanna fremur en að bregðast við skammtímasveiflum í eftirspurn. Þá eru mestar líkur á að verðþróun verði stöðug og markaðurinn í jafnvægi.

Íbúðir í byggingu



*Akureyri, Sauðárkrúkur, Árborg, Hveragerði, Akranes og Reykjanes. Heimild: Samtök iðnaðarins, 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.

³ Samkvæmt upplýsingum í skýrslu HMS um stöðu og þróun húsnæðismála 2021.

⁴ Frá 2016 hafa 15,3 ma.kr. nýst til kaupa og uppbyggingar á samtals 2.625 íbúðum, uppbygging á um 2.000 og kaup á 600. Séu sömu hlutföll viðhöfð má gera ráð fyrir því að áætlað fjármagn dugi til að fjármagna uppbyggingu á um 500 íbúðum árlega.