



Uppbygging eykst um land allt

Utan höfuðborgarsvæðisins hafa ekki fleiri íbúðir verið í byggingu síðan 2009. Af einstaka landshlutum er uppbygging mest á Suðurlandi þar sem yfir 900 íbúðir eru nú í byggingu og hafa aldrei verið fleiri þar.

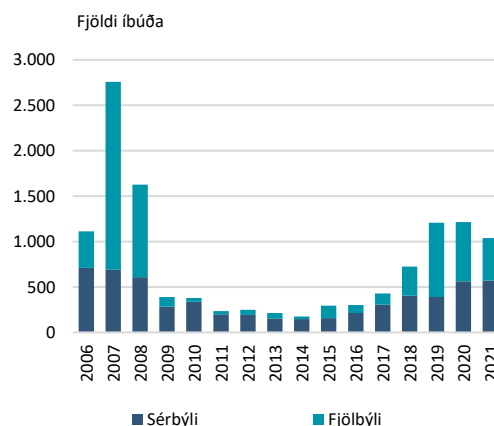
Það er ekki bara mikið [byggt á höfuðborgarsvæðinu](#) um þessar mundir heldur má sjá talsvert af nýjum íbúðum skila sér á markað utan höfuðborgarsvæðisins. 1.038 nýjar íbúðir litu dagsins ljós á landsbyggðinni í fyrra sem er mikið í sögulegu samhengi, þó það sé fækkun frá fyrra ári þegar þær voru 1.214 talsins. Nýjar íbúðir sem skiluðu sér á markað á landsbyggðinni í fyrra voru 467 talsins í fjölbýli og 571 sérbýli.

Ef litið er fram hjá árinu 2007,¹ hafa að meðaltali um 640 nýjar íbúðir komið inn árlega utan höfuðborgarsvæðisins, um 350 sérbýli og 290 íbúðir í fjölbýli. Líkt og á höfuðborgarsvæðinu, hefur þróun síðustu fjögurra ára verið með þeim hætti að fjölgun íbúða er ofan við meðaltalið frá upphafi gangasöfnunar hjá Þjóðskrá.²

Íbúðir í byggingu ekki fleiri síðan 2009

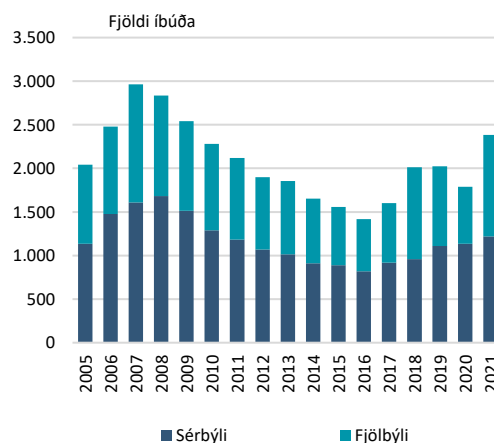
Um síðustu áramót voru samtals 2.383 íbúðir í byggingu utan höfuðborgarsvæðisins og hafa þær ekki verið fleiri síðan 2009. Á árunum 2009-2016 skiluðu hlutfallslega mjög fáar íbúðir sér fullbúnum inn á markað þrátt fyrir að mikið væri í byggingu. Ferlið virðist því vera orðið skilvirkara nú en áður og er því viðbúið að talsvert komi áfram inn af nýjum íbúðum á næstu misserum, enda mikil eftirspurn eftir íbúðum og verðhækkunarir eftir því. Líkt og áður hefur verið rakið í *Hagsjám* Hagfræðideildar gæti þó verið um tímabundna eftirspurn að ræða sem fari dvínandi nú þegar vextir hækka. Á mótum kemur þó að atvinnuvegir landsins eru margir að taka við sér á ný og viðbúið að þrýstingur aukist á húsnæðismarkaði landsbyggðarinnar eftir því sem fólk flytur hingað til lands til þess að starfa m.a. við ferðaþjónustu.

Árleg viðbót við húsnæðisstofninn utan höfuðborgarsvæðis



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

Íbúðir í byggingu við lok árs utan höfuðborgarsvæðis



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

¹ Árið 2007 er sérstakt að því leitinu til að þá komu sjöfalt fleiri íbúðir í fjölbýli inn en í venjulegu ári og tvisvar sinnum fleiri sérbýli. Stór hluti þessara íbúða eru á Suðurnesjum og má því rekja til þess þegar varnarsvæðið við Keflavíkurlugvöll var tekið yfir.

² Upphaf árs 2005.



Minni hækkun íbúðaverðs utan höfuðborgarsvæðis

Samkvæmt mælingum Hagstofunnar eru hækkanir hóflegri utan höfuðborgarsvæðis en á höfuðborgarsvæðinu. Mesti þrýstingurinn virðist vera á markaði fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu. Sérbýli eru hlutfallslega fátíðari á höfuðborgarsvæðinu en utan þess, og gæti mikill áhugi á sérbýlum á höfuðborgarsvæðinu skilað sér í aukinni eftirspurn eftir íbúðum í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Það er þó háð því að eftirspurnin eftir sérbýlum haldist áfram sterk, en rekja má mikinn áhuga á sérbýlum til aðstæðna sem faraldurinn, sem nú líður undir lok, skapaði. Yfir 1.200 sérbýlishús voru í byggingu um síðustu áramót á landsbyggðinni en til samanburðar voru þau einungis 522 talsins á höfuðborgarsvæðinu.

Met uppbygging á Suðurlandi

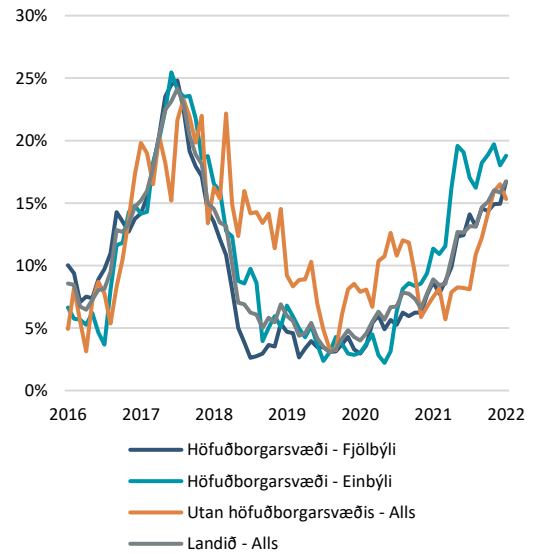
Af einstaka landssvæðum hefur íbúðum fjölgað hlutfallslega mest á Suðurlandi. Það stækkaði húsnæðisstofn svæðisins um 4% milli ára í fyrra og 3,4% árið 2020. Alls litu 482 nýjar íbúðir dagsins ljós í fyrra sem er mesti fjöldi sem hefur komið inn á svæðið á einu ári og voru þær hvergi fleiri á meðal landshluta. Næstmest fjölgaði íbúðum á Norðurlandi eystra í fyrra þar sem 260 nýjar íbúðir komu inn á markað og stækkaði húsnæðisstofninn við það um tæp 2%. Uppbygging hefur einnig verið áberandi mikil á Suðurnesjum þar sem húsnæðisstofninn stækkaði um 2% milli ára í fyrra og 3,6% árið þar áður.

Líklegt að Suðurlandið haldi áfram að stækka hratt

Um síðustu áramót voru alls 908 íbúðir í byggingu á Suðurlandi og hafa þær aldrei verið fleiri. Fullbúnar íbúðir á Suðurlandi eru samtals 12.478 og jafngildir íbúðmagn í byggingu því 7% af húsnæðisstofninum. Það er viðbúið að Suðurlandið haldi því áfram að stækka og það mögulega hraðar en áður. 604 sérbýli eru þar í byggingu og 304 íbúðir í fjölbýli.

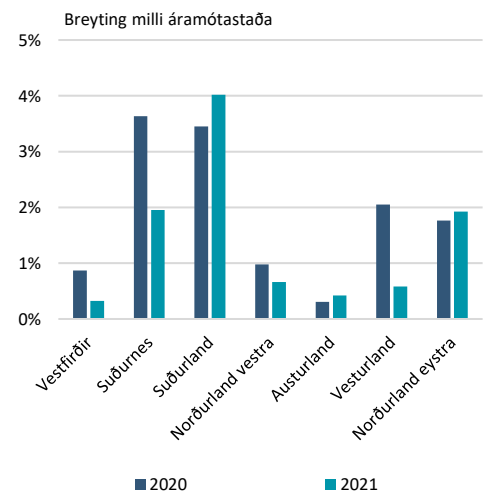
Af öðrum landssvæðum má nefna Vesturland og Suðurnes sem eru nú með talsvert af íbúðum í byggingu, meira en um þarsíðustu áramót. 424 íbúðir eru nú í byggingu á Vesturlandi sem jafngildir 6% af íbúðastofni svæðisins og 546 á Suðurnesjum, en eru þar 10.588 íbúðir fyrir.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs



Myndin sýnir þróun vísitölu markaðsverðs íbúðarhúsnæðis sem byggir á þriggja mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna um þinglýsta kaupsamninga. Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

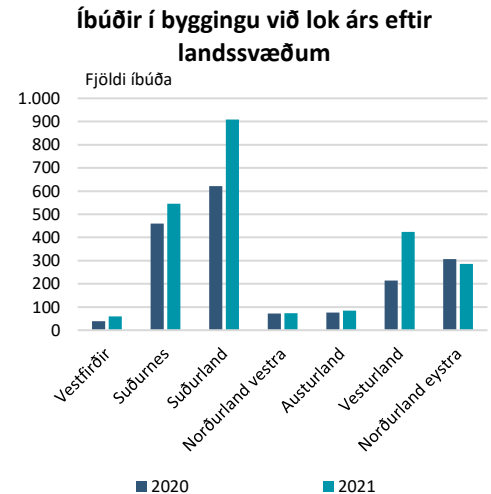
Árlegur vöxtur húsnæðisstofns eftir landssvæðum



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



Af þessari umfjöllun má sjá að vel virðist ganga að byggja íbúðir. Hvort það sé hins vegar í takt við þörf og það til framtíðar er óljóst og fer að miklu leyti eftir því hvar fólk sem flytur hingað til lands til starfa sest að, og hve lengi.



Staða við lok hvers árs. Íbúðir 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.