

Viðauki: Íbúðir í byggingu, spár um nýbyggingar og möguleg byggingasvæði

Í þessum viðauka er farið yfir fjölda íbúða í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum, gerðir þeirra og mögulega byggingareiti. Notast er við svör sveitarfélaga við fyrirspurn átakshópsins, mat Samtaka iðnaðarins (SI) á fjölda íbúða í byggingu, gögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og gögn úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Jafnframt eru birtar spár um fjölda fullgerðra íbúða á næstu árum.

Helstu niðurstöður eru:

- Um 6.600 íbúðir eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum samkvæmt nýjustu upplýsingum. Þar af eru um 5.300 á höfuðborgarsvæðinu (Tafla 1).
- Áætlað er að á árunum 2019 og 2020 muni framkvæmdum ljúka við rúmlega 6.000 íbúðir á kjarna- og vaxtarsvæðum, þar af 4.900 á höfuðborgarsvæðinu.
- Mögulegt er að hefja uppbyggingu á 5.000-9.000 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2019 og 2020. Þessar íbúðir gætu verið tilbúnar til búsetu 2021 og 2022 (Tafla 2).
- 76% allra íbúða sem eru skráðar í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru með 2-4 herbergjum og 55% íbúða í byggingu eru á bilinu 61-120 fermetrar að stærð.
- Um 1.300 íbúðir hjá óhagnaðardrífnum húsnæðisfélögum eru nú í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum, fyrst og fremst í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að yfir 2.000 íbúðum í þeim flokki á byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu sem gætu farið í uppbyggingu á næstu tveimur árum (Tafla 3).
- Margt bendir til að vandamálið lúti fremur að skorti á íbúðum fyrir þá sem höllum fæti standa en að ekki séu nógu margar íbúðir í byggingu eða undirbúningi.

2.1 Íbúðir í byggingu

Fjöldi íbúða í byggingu

Tafla 1 sýnir fjölda íbúða í byggingu í öllum sveitarfélögum á kjarna- og vaxtarsvæðum.¹ Upplýsingarnar eru fengnar úr nokkrum áttum og er miðað við nýjustu og/eða áreiðanlegustu tölur fyrir hvert sveitarfélag.

Alls eru um 6.600 íbúðir í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum samkvæmt þessari samantekt. Þar ber að setja þann fyrirvara að mat sveitarfélaga á fjölda íbúða í byggingu kann að byggjast á mismunandi forsendum og skilgreiningum, að samantekt SSH miðar við 3. ársfjórðung 2018 og að fjórir mánuðir eru liðnir síðan síðasta íbúðatalning SI fór fram.

Mynd 1 sýnir hvernig fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu hefur þróast á þessu ári. 5.300 íbúðir eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svörum sveitarfélaga og samantekt SSH. Það eru 9% fleiri íbúðir en komu fram í síðustu íbúðatalningu SI í september og 28% fleiri íbúðir en í íbúðatalningu SI í mars. Mest fjölgun íbúða í byggingu hefur orðið í Reykjavík en þar hafa nokkur stór byggingaverkefni farið af stað á undanförunum mánuðum.

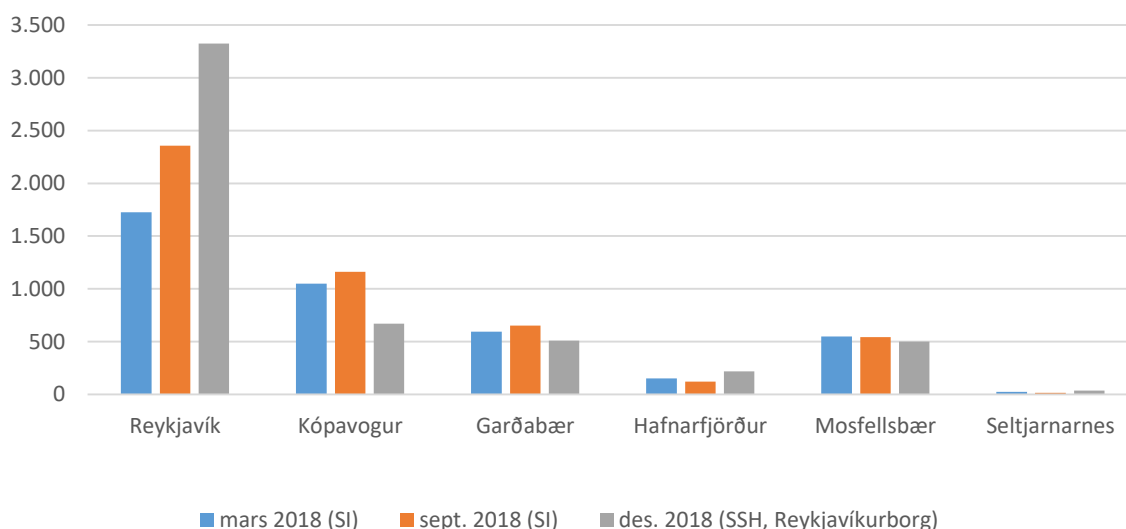
¹ Höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Akranes, Árborg, Hveragerði, Ölfus og Akureyri.

Tafla 1. Íbúðir í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum.

Sveitarfélag	Fjöldi íbúða í byggingu	Heimild
Reykjavík	3.325	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Kópavogur	670	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Garðabær	509	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Hafnarfjörður	217	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Mosfellsbær	499	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Seltjarnarnes	37	Samantekt SSH, 3. ársfj. 2018
Kjósarhreppur	6	Fasteignaskrá, des. 2018
<u>Höfuðborgarsvæði, samtals</u>	<u>5.263</u>	
Reykjanesbær	495	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Grindavík	81	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Sandgerði/Garður	23	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Vogar	35	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Akranes	119	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Árborg	267	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Ölfus	27	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
Hveragerði	48	Samtök iðnaðarins, sept. 2018
Akureyri	222	Svar sveitarfélagsins, des. 2018
<u>Önnur vaxtarsvæði, samtals</u>	<u>1.317</u>	
<u>Öll kjarna- og vaxtarsvæði, samtals</u>	<u>6.580</u>	

Mynd 1. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu.

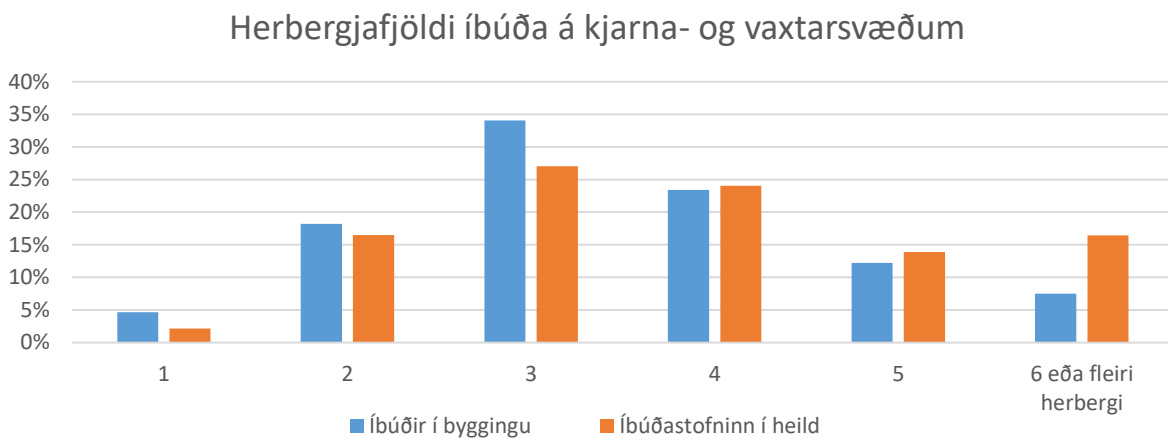
Íbúðir í byggingu



Gerðir íbúða í byggingu

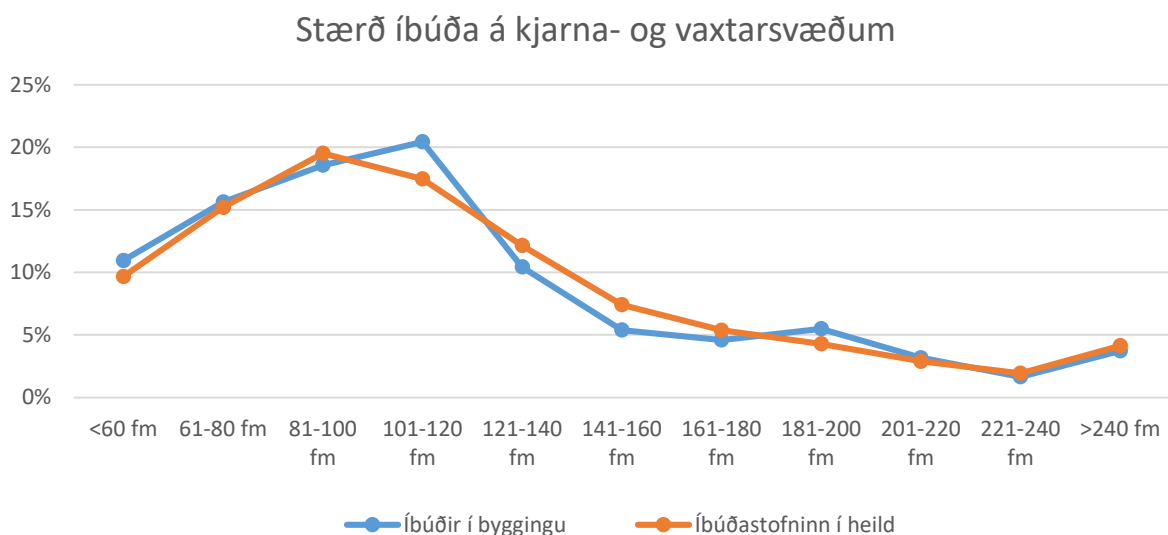
Um þriðjungur íbúða sem skráðar eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru þriggja herbergja íbúðir.² 23% íbúða í byggingu eru fjögurra herbergja og 18% tveggja herbergja. Samanlagt eru 2-4 herbergja íbúðir því um 76% allra íbúða í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum. Eins og sjá má á mynd 2 eru hlutfallslega fleiri 1-3 herbergja íbúðir í byggingu en sem samsvarar hlutdeild þessara stærðarflokka af íbúðum í heild. Hlutfallslega mun færri íbúðir með 6 eða fleiri herbergjum eru nú í byggingu en sem samsvarar hlutdeild slíkra íbúða í húsnæðisstofninum. Íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eru að jafnaði með færri herbergjum en íbúðir annars staðar á kjarna- og vaxtarsvæðum. Það á við um bæði íbúðir í byggingu og þær íbúðir sem fyrir eru.

Mynd 2. Herbergjafjöldi íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Mynd 3. Stærð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

² Heimild: Fasteignaskrá. Tölur úr fasteignaskrá eru háðar þeim annmarka að þær eru oft uppfærðar með nokkurri töf.

Mynd 3 sýnir hlutfall íbúða eftir stærðarflokkum, annars vegar meðal íbúða í byggingu og hins vegar meðal þeirra íbúða sem fyrir eru. Um 55% allra íbúða sem skráðar eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum eru á bilinu 61-120 fermetrar að stærð samkvæmt fasteignaskrá. Það er svipað og sem nemur hlutdeild þessa stærðarflokka af íbúðum í heild (52%).

Þær íbúðir sem eru nú í skráðar byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru að jafnaði 118 fermetrar að stærð. Meðalstærð íbúða í byggingu er þó mismunandi bæði innan Reykjavíkur og milli sveitarfélaga. Samkvæmt fasteignaskrá eru íbúðir í byggingu stærstar í Garðabæ og Mosfellsbæ eða á milli 150-160 fermetrar að jafnaði. Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg er meðalstærð íbúða í byggingu í borginni hins vegar innan við 100 fermetrar í flestum borgarhlutum og um 87 fermetrar í borginni í heild. Flestir af þeim byggingareitum í borginni þar sem meðalstærð íbúða er minnst eru miðsvæðis í Reykjavík.³ Hlutfallslega meiri uppbygging á sér nú stað miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, einkum í Reykjavík, en verið hefur á undanförunum árum. Þar er íbúðaverð jafnframt hæst.

Af þeim 5.300 íbúðum sem nú eru í uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu eru 1.100 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Auk þess eru um 200 almennar íbúðir í byggingu annars staðar á kjarna- og vaxtarsvæðum. Alls eru þetta 1.300 íbúðir eða um 20% af þeim íbúðum sem eru í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum.

2.2 Möguleg byggingarsvæði

Höfuðborgarsvæðið

Í töflu 2 er samantekt Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu á mögulegum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu. Taflan sýnir fjölda íbúða sem mögulegt er að byggja á næstu árum. „Úthlutunarhæf byggingarsvæði“ nær til íbúða á byggingarhæfum svæðum sem ekki er byrjað að byggja en hægt er að hefjast handa við strax. „Samþykkt deiliskipulag“ eru svæði sem eru ekki byggingarhæf en þar sem deiliskipulag liggur fyrir. „Svæði í skipulagsferli“ nær til svæða þar sem formlegt deiliskipulagsferli er hafið, stefna sveitarfélagsins liggur fyrir í grófum dráttum en eftir er að ljúka skipulagi. „Þróunarsvæði“ eru önnur möguleg framkvæmdasvæði þar sem hugmyndavinna stendur yfir. Mörg stór þróunarsvæði eru á forræði stakra aðila og geta því komist hratt á uppbyggingarstig sé til þess vilji, dæmi um slík svæði eru Keldur og Blikastaðaland.

Að því gefnu að það taki að meðaltali tvö ár að fullklára íbúð þá gætu íbúðir á úthlutunarhæfum svæðum komið á markað frá og með árinu 2021. **Alls er gert ráð fyrir 5.400 íbúðum á svæðum sem eru úthlutunarhæf í dag.** Á svæðum þar sem deiliskipulag liggur fyrir en byggingareitir eru ekki úthlutunarhæfir gætu íbúðir komið á markað árið 2022 og síðar. **Byggja má um 3.400 íbúðir til viðbótar á svæðum sem eru nú á því skipulagsstigi.** Þá má byggja mikinn fjölda íbúða á svæðum sem nú eru í deiliskipulagsferli og/eða á svokölluðum þróunarsvæðum sem geta orðið byggingarhæf á næstu misserum. Af töflu 2 má lesa að á öllum svæðunum sem um ræðir, óháð skipulagsstigi, má gera ráð fyrir samtals um 34 þúsund íbúðum miðað við fyrirbyggjandi áætlanir. Svo virðist sem nægilega mikið sé af mögulegum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu til að standa undir þeirri uppbyggingu sem þarf á svæðinu á næstu árum.

³ Þetta eru m.a. námsmannaíbúðir HÍ og HR, íbúðir á Sléttuvegi og á Barónsreit, Hljómalindareitur, Brynjureitur og RÚV-reitur.

Tafla 2. Áætlaður fjöldi íbúða á fyrirhuguðum byggingarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu.

	Úthlutunarhæf byggingarsvæði	Samþykkt deiliskipulag en ekki úthlutunarhæft	Svæði í skipulagsferli	Þróunarsvæði	Alls
Reykjavík	3.300	1.300	7.600	5.100	17.300
Kópavogur	1.300	800	1.200	0	3.300
Hafnarfjörður	300	400	800	1.700	3.200
Garðabær	400	600	1.100	4.800	6.900
Mosfellsbær	100	200	0	2.500	2.800
Seltjarnarnes	0	100	0	0	100
<u>Samtals</u>	<u>5.400</u>	<u>3.400</u>	<u>10.700</u>	<u>14.100</u>	<u>33.600</u>

Gert er ráð fyrir um 6.100 íbúðum á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á byggingarsvæðunum í töflu 2. Það er um 18% af heildarfjölda íbúða á þessum svæðum og kemur til viðbótar þeim 1.100 íbúðum á vegum óhagnaðardrifinna félaga sem eru nú þegar í byggingu. Tafla 3 sýnir hvernig byggingareitir fyrir íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á höfuðborgarsvæðinu skiptast eftir skipulagsstigi. Með hliðsjón af fjölda íbúða í byggingu, á úthlutunarhæfum byggingarsvæðum og á svæðum þar sem deiliskipulag hefur verið samþykkt má ætla að byggðar verði 3.100 íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2022, þar af 90% í Reykjavík.

Tafla 3. Íbúðir á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga eftir skipulagsstigi

	Fjöldi íbúða á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga
Í byggingu	1.100
Úthlutunarhæf byggingarsvæði	1.600
Samþykkt deiliskipulag	400
Svæði í skipulagsferli	2.600
Þróunarsvæði	1.500

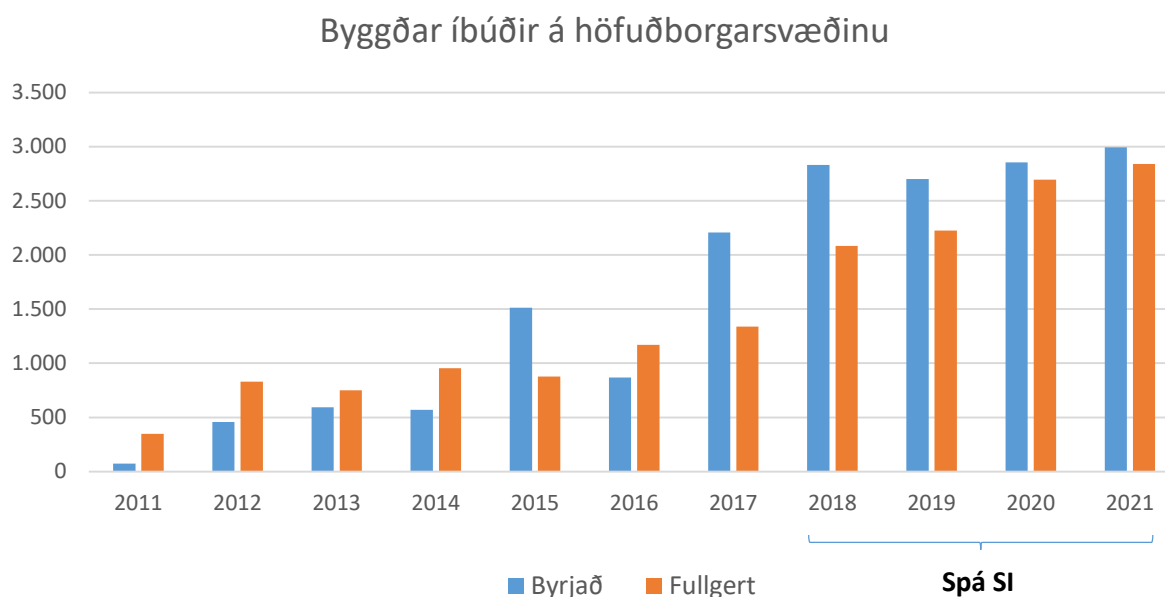
Önnur sveitarfélög á kjarna- og vaxtarsvæðum

Sex sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins hafa svarað beiðni átakshópsins um upplýsingar um nýbyggingar og lóðir þegar þetta er skrifað. Vogar, Reykjanesbær, Ölfus, Akureyri og Akranes hafa veitt upplýsingar um fjölda lóða. Af svörum þessara sveitarfélaga má ráða að **lóðir undir um 2.000 íbúðir séu langt komnar í skipulagsferli**. Gert er ráð fyrir um **4.000 íbúðum til viðbótar** í aðalskipulagi Voga og Reykjanesbæjar og rammaskipulagi á Akureyri. Vert er að árétta að þetta er ekki tæmandi samantekt þar sem ekki höfðu borist svör frá öllum sveitarfélögum á kjarna- og vaxtarsvæðum þegar þessi samantekt var unnin.

2.3 Spár um nýbyggingar á næstu árum

SI hafa reglulega birt spár um nýbyggingar á höfuðborgarsvæðinu til nokkurra ára. Íbúðaspá SI byggir fyrst og fremst á talningu á íbúðum í byggingu og mati á byggingastigi þeirra. Í nýjstu íbúðaspánni er gert ráð fyrir örum vexti nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu á næstu þremur árum. Því er spáð að framkvæmdum ljúki við hátt í 2.100 íbúðir á árinu 2018 sem væri 56% vöxtur frá árinu á undan.⁴ Samkvæmt spánni mun fjöldi fullgerðra íbúða halda áfram að vaxa að minnsta kosti til ársins 2021 þegar um 2.800 íbúðir verða fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu. Fjöldi íbúða sem hafist er handa við að byggja er meiri en fjöldi fullgerðra íbúða á hverju ári út spátímann.

Mynd 4. Íbúðauppbygging á höfuðborgarsvæðinu



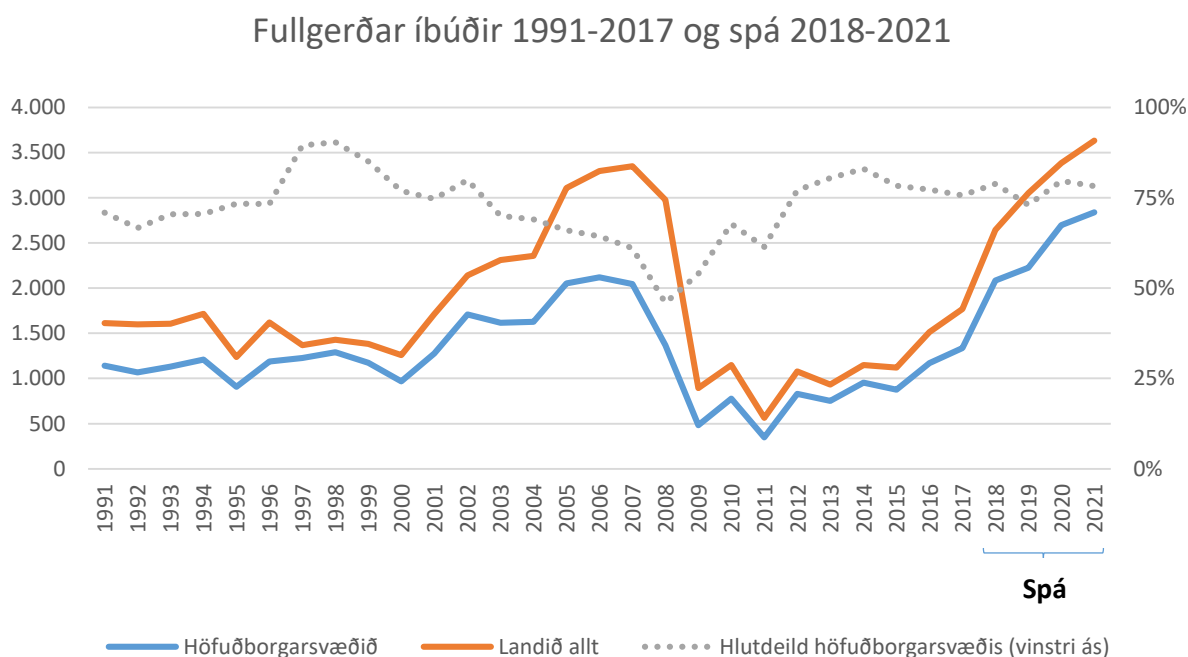
Heimild: Hagstofa Íslands (2011-2017), Samtök iðnaðarins (2018-2021).

Á myndinni á næstu síðu er birt spá um fullgerðar íbúðir á landinu öllu. Spáin byggir á tölum um íbúðafjárfestingu og hagspám Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands.⁵ Spá SI um fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu er einnig birt til hliðsjónar. Samkvæmt spánni mun framkvæmdum ljúka við um 2.600 íbúðir á landsvísi í ár, 3.100 íbúðir árið 2019, 3.400 íbúðir árið 2020 og 3.600 íbúðir árið 2021. Til samanburðar voru byggðar 1.800 íbúðir á landsvísi árið 2017. Samanburður á spánni fyrir landið allt og íbúðaspá SI fyrir höfuðborgarsvæðið bendir til þess að 75-80% allra íbúðabygginga verði á höfuðborgarsvæðinu næstu árin. Það er svipað og verið hefur að undanförunu en ívið hærra en nemur meðaltali tímabilsins frá 1984 (72%).

⁴ Miðað við tölur Hagstofu Íslands um fullgerðar íbúðir 2017.

⁵ Hagspár Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands um íbúðafjárfestingu á næstu árum eru notaðar til að spá fyrir um fjölda fullgerðra íbúða með aðstoð svokallaðs ECM-líkans sem metur tölfræðilegt samband íbúðafjárfestingar og fjölda fullgerðra íbúða á tímabilinu 1983-2017.

Mynd 5. Fjöldi fullgerðra íbúða á landinu öllu og höfuðborgarsvæðinu



Spá á höfuðborgarsvæði: Samtök iðnaðarins. Spá fyrir landið allt: Íbúðalánasjóður.

Í sögulegu samhengi hefur um 90% af fjölgun íbúða verið á kjarna- og vaxtarsvæðum.⁶ Þar sem hlutdeild höfuðborgarsvæðisins í nýbyggingum er nú yfir langtíameðaltali má búast við því að hlutdeild kjarna- og vaxtarsvæða í nýbyggingum verði einnig hærrí á næstu árum en hún hefur verið sögulega séð. Miðað við að 95% byggðra íbúða á landsvísu verði á kjarna- og vaxtarsvæðum á næstu árum má búast við því að **framkvæmdum ljúki við 2.900 íbúðir á kjarna- og vaxtarsvæðum árið 2019, 3.200 íbúðir árið 2020 og 3.400 íbúðir árið 2021.** Til samanburðar hefur íbúðum í þessum sveitarfélögum að meðaltali fjölgað um 1.700 á ári hverju undanfarna tvo áratugi.

⁶ Sjá umfjöllun í kafla 1.