

Svar

félagsmálaráðherra við fyrirspurn Jóhönnu Sigurðardóttur um nýbyggingar.

Fyrirspurnin hljóðar svo:

1. Hversu margar nýbyggingar, sérbýli annars vegar og fjölbýli hins vegar, voru byggðar árlega árin 2000–2005, að báðum árum meðtöldum, og hvað má áætla að margar verði byggðar á yfirstandandi ári?
2. Hver hefur þróunin orðið á verði nýbygginga, sérbýla annars vegar og fjölbýla hins vegar, á þessu tímabili?
3. Hver hefur þróunin orðið á verði eldra húsnæðis, sérbýla annars vegar og fjölbýla hins vegar, á þessu tímabili?
4. Hver var áætluð þörf fyrir nýbyggingar árin 2000–2006, að báðum árum meðtöldum, annars vegar sérbýli og hins vegar fjölbýli, og hvað liggur fyrir um áætlaða þörf fyrir nýbyggingar árlega fram til ársins 2010?

Aflað var upplýsinga frá Fasteignamati ríkisins og af vefsíðu Orkusparnefndar.

Fjöldi nýbygginga.

Í töflu 1 koma fram upplýsingar um fjölda nýbygginga á árunum 2000–2005, í sérbýli annars vegar og fjölbýli hins vegar. Upplýsingarnar eru fengnar úr Landskrá fasteigna. Byggingarár er árið sem viðkomandi eign er skráð fokheld og fjöldi nýbyggðra íbúða er því fjöldi fokheldra íbúða á ári. Frávik geta orðið á tölunum vegna breyttrar skráningar. Tölum fyrir árin 2004 og 2005 þarf að taka með sérstökum fyrirvara af þeim sökum.

Ekki er hægt að áætla hversu margar íbúðir verði byggðar á yfirstandandi ári út frá fyrir-
liggjandi gögnum.

Tafla 1. Fjöldi íbúða í nýbyggðum íbúðarhúsum.

Byggingarár	Landið allt		Höfuðborgarsvæðið		Utan höfuðborgarsvæðisins	
	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli
2000	806	1.053	502	918	304	135
2001	704	1.140	349	922	355	218
2002	709	1.297	373	996	336	301
2003	660	1.719	230	1.457	430	262
2004	790	2.108	310	1.561	480	547
2005	717	1.709	256	1.141	461	568

Verðþróun nýbygginga.

Ekki er hægt að meta verðþróun á fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins út frá fyrir-
liggjandi gögnum. Tafla 2 sýnir söluverð nýrra og eldri fasteigna á árunum 2000–2005 á höfuð-
borgarsvæðinu. Nýjar fasteignir eru skilgreindar sem byggingar sem voru fokheldar sama ár

og þær voru seldar eða árið áður. Eldri fasteignir eru skilgreindar sem þær byggingar sem voru fokheldar meira en ári áður en þær voru seldar.

Núvirt kaupverð á fermetra er einfalt meðaltal söluverðs fært til staðgreiðsluvirðis á skráða fermetratölu fasteigna í þúsundum króna. Túlka verður verðþróun samkvæmt þessu meðaltali með varúð þar sem það tekur ekki tillit til annarra gæðapátta en flatarmáls. Meðalflatarmál seldra eigna er gefið upp í fermetrum.

Vakin er athygli á því að fáir kaupsamningar eru um nýtt sérþýli og því ber að túlka verðþróun þess með ákveðnum fyrirvara.

Tafla 2. Nýbyggingar.

Ár	Sérþýli			Fjölbýli		
	Fjöldi samninga	Núvirt kaupverð á fermetra	Meðalflatarmál	Fjöldi samninga	Núvirt kaupverð á fermetra	Meðalflatarmál
2000	33	89,8	179,5	370	99,9	118,8
2001	31	86,7	170,6	353	110,1	114,0
2002	17	92,4	196,1	560	117,5	116,9
2003	22	113,3	197,3	725	130,3	116,2
2004	47	140,3	159,4	1.265	145,0	114,2
2005	83	176,3	163,2	1.228	183,9	116,3

Verðþróun eldri fasteigna.

Ekki er hægt að meta verðþróun á fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins út frá fyrirbyggjandi gögnum. Tafla 3 sýnir söluverð eldri fasteigna á árunum 2000–2005 á höfuðborgarsvæðinu. Eldri fasteignir eru skilgreindar sem þær byggingar sem voru fokheldar meira en ári áður en þær voru seldar.

Núvirt kaupverð á fermetra er einfalt meðaltal söluverðs fært til staðgreiðsluvirðis á skráða fermetratölu fasteigna í þúsundum króna. Túlka verður verðþróun samkvæmt þessu meðaltali með varúð þar sem það tekur ekki tillit til annarra gæðapátta en flatarmáls. Meðalflatarmál seldra eigna er gefið upp í fermetrum.

Tafla 3. Eldri fasteignir.

Ár	Sérþýli			Fjölbýli		
	Fjöldi samninga	Núvirt kaupverð á fermetra	Meðalflatarmál	Fjöldi samninga	Núvirt kaupverð á fermetra	Meðalflatarmál
2000	848	87,2	193,1	4.174	101,1	90,6
2001	895	94,5	190,8	4.131	106,5	92,7
2002	956	98,4	190,4	4.507	110,9	95,1
2003	1.164	108,4	195,7	5.151	125,1	95,1
2004	1.228	126,8	196,1	5.856	141,1	95,4
2005	1.041	183,4	190,2	5.385	187,7	92,1

Spár um íbúðafjölda.

Orkuspárnefnd birtir árlega spár um fjölda íbúða á landinu en spáin er ekki sundurliðuð milli sérþýlis og fjölbýlis. Í töflu 4 er spá nefndarinnar frá árinu 2000 fyrir árin 2000–2006 og í töflu 5 er spá nefndarinnar frá árinu 2005 fyrir árin 2007–2010.

Tafla 4. Spá um fjölda íbúða á landinu árin 2000–2005.¹

Ár	Fjöldi íbúða	Aukning milli ára
2000	104.512	1.241
2001	105.833	1.321
2002	106.999	1.166
2003	108.437	1.438
2004	109.929	1.492
2005	111.482	1.553

¹ Orkuspárnefnd, Almennar forsendur orkuspáa 2000, tafla 4.2

Tafla 5. Spá um fjölda íbúða á landinu árin 2006–2010.²

Ár	Fjöldi íbúða	Aukning milli ára
2006	117.087	
2007	118.384	1.297
2008	119.702	1.318
2009	120.932	1.230
2010	122.132	1.200

² Orkuspárnefnd, Almennar forsendur orkuspáa 2005, tafla 4.2