

## Mat á þörf fyrir íbúðarhúsnæði

- Mannfjöldaþróun, búferlaflutningar, þróun fjölskyldumynsturs, koma erlendra ferðamanna, birgðastaða og ástand fasteigna á markaði eru þær breytur sem segja til um þörf fyrir húsnæði.
- Fjölgun eigna hefur ekki haldist í við mannfjöldaþróun undanfarin ár.
- Meðalsölutími og fjöldi íbúða á söluskrá minnkaði verulega upp úr 2013 og má ætla að um það leyti hafi húsnæðisskortur á fasteignamarkaði verið kominn fram og farið vaxandi síðan þá.
- 2-3.000 íbúðir vantar aukalega inn á markaðinn á landsvísu til þess að jafnvægi náist miðað við uppsafnaða þörf og þróun íbúafjölda á hverja íbúð undanfarin ár.
- Þörf á að byggja um 9.000 íbúðir hérlendis á næstu þremur árum.

### Forsendur

Það eru nokkrar mismunandi aðferðir til þess að áætla hver uppsöfnuð þörf er fyrir húsnæði á þessari stundu. Það er annars vegar hægt að horfa á þróunina í sögulegu samhengi og áætla hvenær það umframframboð sem myndaðist á árunum fyrir hrun kláraðist og hins vegar hægt að horfa á spár um mannfjöldaþróun fram í tímann. Í framtíðarspám þarf að taka til greina fjölgun ferðamanna og þróun fjölskyldustærðar, en reynsla okkar og nágrannalanda okkar sýna að fjölskyldur fara almennt minnkandi sem kallar á fjölgun minna íbúðarhúsnæðis.

Þegar farið er í greiningu út frá sögulegu samhengi er gott að hafa í huga hver æskileg fjölgun íbúða er að öllu jöfnu. Tölur eru nokkuð á reiki þegar kemur að þessu, en almennt er hægt að miða við að íbúðum þurfi að fjölga um það bil um 1.700 á ári á landinu öllu til þess að mæta eðlilegri þróun. Þessi tala er fengin út frá því, að okkur fjölgar sem þjóð að jafnaði um 1% á ári sem kallar á 1.350 íbúðir auk þess sem breytingar á fjölskyldugerðum og nýtingu húsnæðis (ásamt búferlaflutningum)<sup>1</sup> kalla á nokkuð hundruð íbúðir til viðbótar. Það er mikilvægt að hafa í huga að þessar forsendur eru þó ekki alltaf til staðar. Í uppsveiflu er árleg fólksfjölgun meiri en meðaltalið og að sama skapi verður fólksfækkun í krepptu. Til marks um þetta fjölgaði landsmönnum um 1,8% á árinu 2016 og mesta árlega fólksfækkun í kjölfar bankahrunsins var um hálft prósent árið 2009. Til einföldunar verður þó stuðst við 1.700 íbúðir á ári sem æskileg fjölgun þegar viðfangsefnið er nálgast út frá sögulegu samhengi.

<sup>1</sup> Í uppsveiflu flyst hingað til landsins vinnuafli sem telst ekki alltaf með í opinberri skráningu.

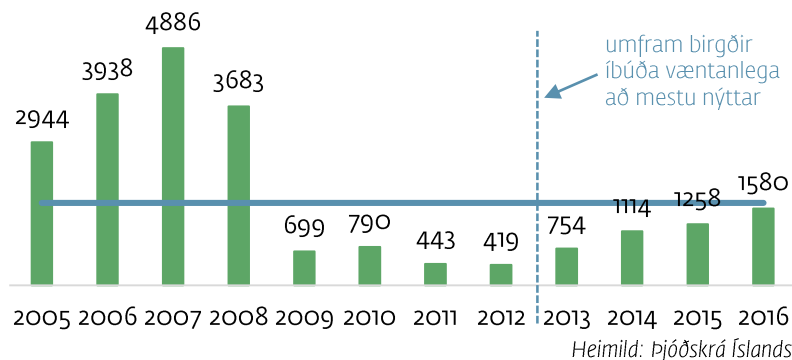
Það ber að hafa í huga að á sama tíma og landsmönnum fór fækkandi í kjölfar efnahagshrunsins fjölgaði ferðamönnum verulega. Á síðasta ári komu um 1,8 milljónir ferðamanna hingað til landsins en alls hefur ferðamönnum fjölgað um 80% á s.l. tveimur árum. Á sama tíma hefur framboð á hóteltíðum ekki aukist nema um 40% samkvæmt gögnum Hagstofunnar. Ætla má að ferðamenn séu því í auknum mæli í heimagistingu, tjöldum eða að nýta sér annars konar gístmáta.

Slík þróun kallar eðli málsins samkvæmt á aukið húsnæði. Tölur um fjölda landsmanna sem bjóða fram íbúðir sínar til heimagistingar eða Airbnb leigu eru fremur óaðgengilegar þar sem slíkt kemur ekki fram í opinberri skráningu. Samkvæmt vefsíðunni <http://tomslee.net/category/airbnb-data> voru í lok febrúar 2017 alls 5.820 einingar á skrá til leigu hér á landi á vef Airbnb og þar af voru um 4.900 heilar íbúðir. Af þessum 5.820 einingum voru 3.587 skráðar á höfuðborgarsvæðinu. Airbnb skráningum alls, hefur fjölgað um ríflega 1.000 hér á landi á um það bil hálfu ári, sem verður að teljast mikil aukning á tímum þar sem mikill skortur er á framboði húsnæðis. Niðurstaða greiningar sem VSÓ Ráðgjöf og Analytica unnu fyrir Reykjavíkurborg um áhrif ferðapjónustu á höfuðborgina sýndi að á árinu 2016 voru að jafnaði 1.600 íbúðir í útleigu til ferðamanna í Reykjavík.

### Nálgun 1: Offramboð uppsveifluára og þörf upp á 1.700 íbúðir á ári

Þegar meta skal hver þörfin er fyrir húsnæði er mikilvægt að skoða hversu mikið íbúðum hefur fjölgað undanfarin ár og leggja mat á birgðastöðu á landsvísu. Á árunum fyrir hrun fjölgaði íbúðum mun meira en um 1.700 á ári. Íbúðum fjölgaði að meðaltali um tæplega 3.900 á ári á árunum 2005-2008, en svo tók við tímabil þar sem mjög lítið var byggt. Á árunum 2009 til 2013 fjölgaði að meðaltali um 621 íbúð á landinu öllu. Lárétta línan á mynd 1 sýnir hver fjölgun íbúða þyrfti að vera á hverju ári til þess að viðhalda stöðugleika, miðað við 1.700 íbúða fjölgun á ári, og súlurnar sýna hver raunin hefur verið. Eins og sjá má hefur ekki ríkt jafnvægi þar á milli.

## Árleg fjölgun íbúða á landsvísu

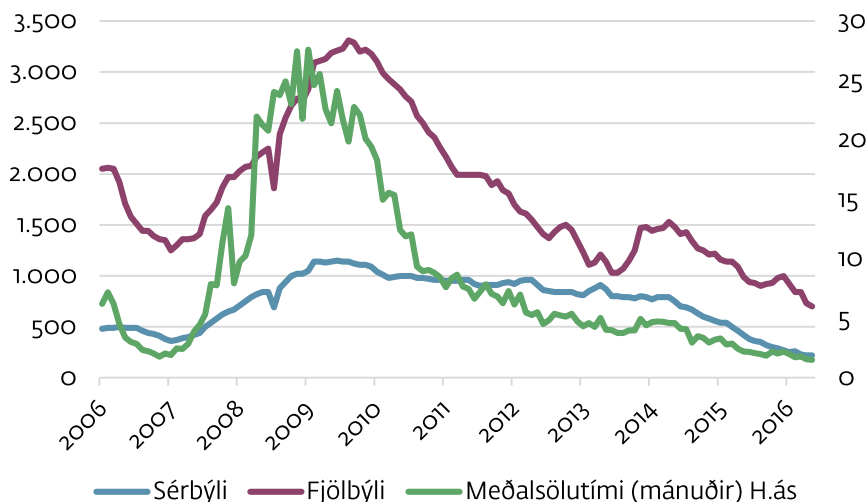


### Mynd 1

Ef við gerum ráð fyrir að það umfram framboð vegna þess sem var byggt á árunum fyrir hrun hafi verið fullnýtt þegar hrunið skall á, væri hægt að færa rök fyrir því að það vanti um 5.500 íbúðir alls á landinu öllu til þess að jafnvægi náist á markaði. Það væri þó ekki raunhæft að gera ráð fyrir slíku þar sem við vitum fyrir víst að íbúðir sem voru í byggingu á árunum fyrir hrun voru að miklu leyti teknar í notkun á árunum sem á eftir fylgdu.

Erfitt er að meta með nákvæmum hætti hvernig gekk á umfram framboð fasteigna á árunum eftir hrun en tölur frá Seðlabanka Íslands um fjölda fasteigna á söluskrá og meðalsölutíma þeirra gefa vísbendingar um þá þróun. Eins og sést á mynd 2, þá safnaðist upp framboð á sölusíðum fasteigna upp úr áramótum 2007/2008 og tók að meðaltali allt að 2 ár að selja fasteign. Eftir 2008 var lítið byggt og svo virðist sem umfram birgðir íbúða hafi verið að fullu nýttar í kringum áramótin 2012/13 þegar framboð fasteigna á sölusíðum minnkaði mjög hratt ásamt því að meðalsölutími fasteigna styttest niður í örfáa mánuði.

### Fjöldi íbúða til sölu 2006 - des 2016



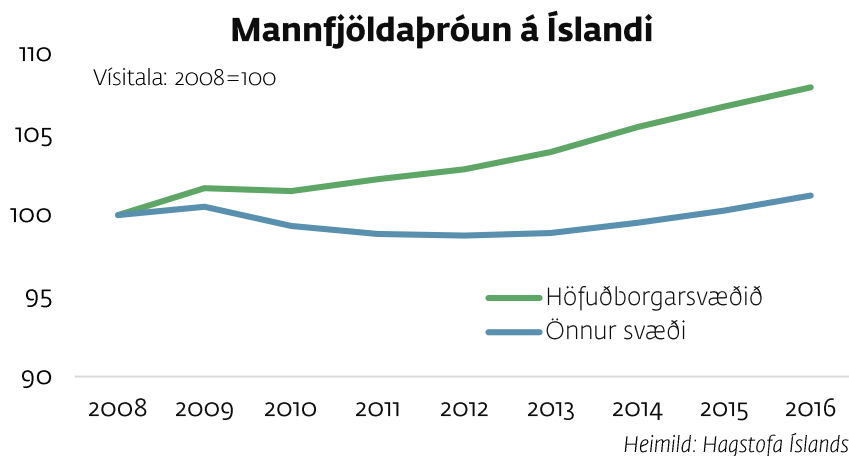
Heimild: Seðlabanki Íslands, (Mbl)

#### Mynd 2

Frá árinu 2013 hefur fullnustueignum Íbúðalánasjóðs fækkað um rúmlega 70% sem styður enn frekar við þá kenningu að megnið af því sem var byggt umfram þörf á árunum fyrir hrun hafi verið komið í notkun um það leyti. Það er því hægt að ganga út frá því að eins og staðan er í dag þurfi rúmlega 2000 íbúðir á landinu öllu til þess að markaðurinn komist í jafnvægi. Þessi nálgun gerir ráð fyrir því að umframframboð hafi náð að mæta aukinni íbúðapörf fram til ársins 2013 og mannfjöldaukning auk breyttrar fjölskyldugerðar kalli áfram á 1.700 íbúðir á ári sem ekki hafi tekist að mæta.

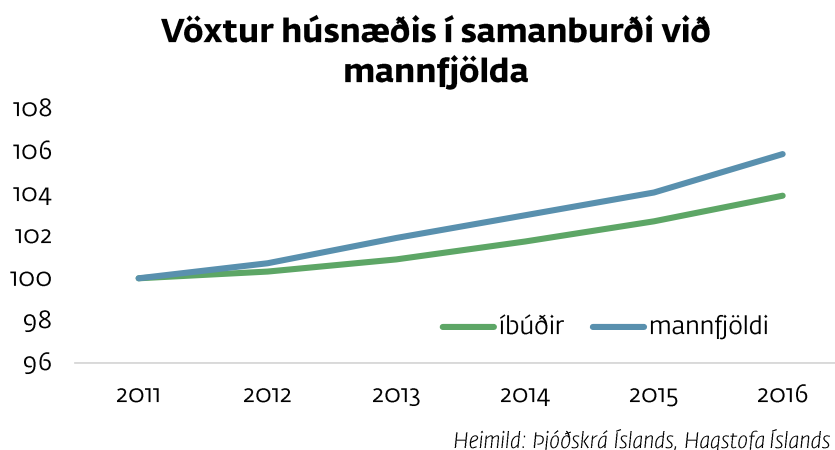
#### Nálgun 2: Framtíðar mannfjöldaspá og 2.4 íbúar í hverri íbúð

Spár um fjölgun íbúa eru grundvöllur þarfagreiningar um húsnæði. Undanfarna áratugi hefur fjölgun fólks almennt verið meiri á höfuðborgarsvæðinu en annars staðar á landinu eins og sjá má á mynd 3. Frá árinu 1998 hefur 82% af heildar mannfjöldaukningu á Íslandi verið á höfuðborgarsvæðinu. Munur milli höfuðborgarsvæðisins og annarra landshluta skýrist að miklu leyti af búferlaflutningum til höfuðborgarsvæðisins frá öðrum svæðum. Því má gera ráð fyrir að uppsöfnuð þörf eftir nýbyggingum sé mest á höfuðborgarsvæðinu.



#### Mynd 3

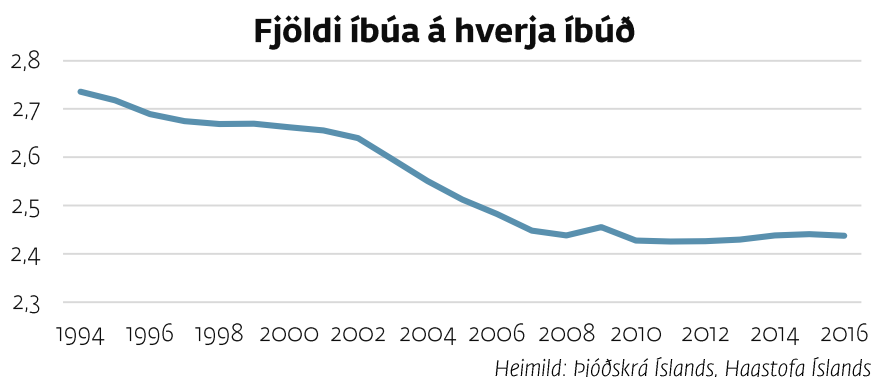
Myndir 4 og 5 sýna enn fremur þann vanda sem við erum í en eins og minnst var á í upphafi þarf íbúðum að fjölga hraðar en íbúum. Frá aldamótum hefur íbúum í hverri íbúð fækkað úr tæpum 2,7 í rúma 2,4 per íbúð. Þegar fjölskyldumynstur breytast verður þörf fyrir fleiri íbúðir. Frá árinu 2011 hefur fjölgun íbúða verið minni en mannfjöldaaukning eins og mynd 4 sýnir og er það mjög varhugavert ástand. Nauðsynlegt er að íbúðauppbýgging sé í takt við aðrar hagstærðir eins og atvinnuuppbyggingu og mannfjöldapróun. Mikil fjölgun ferðamanna síðustu ár hefur einnig leitt til þess að eftirspurn eftir íverustöðum hefur aukist enn meira, en ferðamenn teljast að sjálfsgöðu ekki með í mannfjöldaaukningu.



#### Mynd 4

Íbúðapörf er mjög misjöfn eftir sveitarfélögum og landssvæðum. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu áætla að við byrjun árs 2017 skorti um 1.700 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu til þess að markaðurinn þar sé í jafnvægi. Sé litið til þess að rúmlega 2000 íbúðir þyrftu að bætast við á landinu öllu, til þess að ná jafnvægi á fasteignamarkaði eru tölur SSH

um skort á höfuðborgarsvæðinu mjög trúanlegar þar sem langmest fjölgun landsmanna hefur orðið þar. Þó verður að taka með í reikninginn að sé horft til fjölgunar ferðamanna verður sú tala að teljast í íhaldssamari kantinum.



### Mynd 5

Eins og sést á mynd 5 hér að ofan þá hefur íbúum á hverja íbúð fækkað nokkuð stöðugt undanfarna áratugi og voru fæstir um 2,43 á hverja íbúð árið 2011. Er það vel í takti við ákveðna lýðfræðilega þætti sem þekktir eru. Það hefur t.d. færst í vöxt að fólk kýs að búa eitt og svo á fólk líka fleiri íbúðir en áður var. Þessi langtímaþróun til fækkunar íbúa í hverri íbúð stöðvaðist upp úr 2010 og frá árinu 2011 hefur íbúum á hverja íbúð fjölgað lítillega. Er það örugglega bæði tengt fjármálaörðugleikum sem mörg heimili þurftu að takast á við í kjölfar hrunsins og síðan framboðsskortri þar sem íbúðum hefur ekki fjölgað í takt við þróun íbúafjölda og hefur skorturinn farið vaxandi frá árinu 2013.

Ef gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð væri sá sami í dag og hann var árið 2011 þá er þörf á rúmlega 3.000 fleiri íbúðum en voru á skrá þjóðskrár Íslands 1. janúar 2017. Þess er þó rétt að geta að miðað við helstu nágrannalönd okkar eru hér tiltölulega margir íbúar á hverja íbúð og samkvæmt eðlilegri lýðfræðilegri þróun ætti sú tala að fara aftur lækkandi næstu áratugi.<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða á landsvísu við árslok 2016	136.423
Mannfjöldi 1.janúar 2017	338.349
Fjöldi íbúa á hverja íbúð árið 2011	2,43
Fjöldi íbúða sem þarf að vera til staðar á landsvísu til þess að mannfjöldi á hverja íbúð sé 2,43	139.502
<b>Vöntun íbúða 1. janúar 2017</b>	<b>3.079</b>

<sup>2</sup> Sem dæmi var um 2,1 íbúi á hverja íbúð í Danmörku árið 2016, en sá fjöldi var um 2,2 árið 2009 og 2,5 íbúar á hverja íbúð árið 1980.

Á síðasta ári var mannfjöldaaukningin um 1,75% héraendis en um 70% þeirrar aukningar kom til vegna fjölda þeirra sem fluttu búferlum til Íslands umfram þá sem fluttu frá landinu. Sú þróun ein og sér kallar á tæplega 1.700 íbúðir inn á markaðinn. Inni í þessum tölum er þó ekki allt erlent vinnuafli, þar sem starfsmenn sem koma til skammrar dvalar teljast ekki með í opinberri skráningu.<sup>3</sup>

Hraður uppgangur ferðabjónustunnar undanfarin ár hefur m.a. þýtt mikla aukningu í eftirspurn eftir vinnuafli og allar forsendur eru til staðar fyrir áframhaldandi vinnuaflsaukningu innan þess geira. Samkvæmt áðurnefndri greiningu sem VSÓ Ráðgjöf og Analytica unnu fyrir Reykjavíkurborg er hægt að reikna með því að störfum fjölgi um 10.000 á næstu 4 árum í ferðabjónustunni. Með því verður til augin eftirspurn eftir húsnæði og ef reiknað er með að annar hver starfsmaður komi frá útlöndum og það starfsfólk komi almennt óparað til landsins, kallar sú þróun á ekki færri en 3.000 íbúðir. Vel má þó sjá í hendi sér að þörfin verði meiri ef störfín eru fleiri. Viðbótareftirspurn eftir húsnæði er því um 700 -800 íbúðir árlega vegna starfsfólks í ferðabjónustu á næstu árum.

Taflan hér að neðan sýnir hver þörfin verður fyrir húsnæði næstu árin að teknu tilliti til uppfærðrar mannfjöldaspár Hagstofunnar.<sup>4</sup> Mannfjöldaspáin tekur að einhverju leyti tillit til þess starfsfólks sem flyst hingað búferlaflutningum sökum vinnu, en ekki allra. Það má því gera ráð fyrir því að þetta sé að einhverju leyti hógvæð spá. Út frá bestu upplýsingum sem eru fáanlegar um mannfjöldapróun, 0,3% árlegri fækkun íbúa á hverja íbúð og 1,600 íbúðir af almennum markaði sem hýsa alla jafnan ferðmenn sem hingað koma,<sup>5</sup> hefur Hagdeild ÍLS lagt mat á þörfina fyrir húsnæði næstu árin og má sjá niðurstöður í neðangreindri töflu.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mannfjöldi 1. janúar	338.349	342.119	345.969	349.920	354.005	357.991
Fjöldi íbúða á landinu 1. jan. 2017	136.423					
Húsnæðisþörf m.v. mannfjölda	139.502	141.622	143.791	146.018	148.316	150.588
Fjöldi íbúa á hverja íbúð	2,43	2,42	2,41	2,40	2,39	2,38
Húsnæðisviðbót v. ferðamanna	1.600					
Vöntun á húsnæði	3.079	2.121	2.169	2.226	2.298	2.272
Íbúðapörf til loka árs 2019			8.968			

Eins og sjá má teljum við þörf á að byggja hátt í 9.000 íbúðir hér á landi á næstu þrem árum, eða til lok árs 2019 miðað við þessar forsendur. Mikilvægt er þó að fara ekki of geyst af stað í

<sup>3</sup> Vísbendingar eru þó um að sá hópur fari ört stækkandi, en til stendur að Hagstofan framkvæmi greiningu á fjölda erlends vinnuafli í utangarðsskrá sinni.

<sup>4</sup> Mannfjöldaspá Hagstofunnar frá júlí 2016 uppfærð með rauntölum 1. janúar 2017.

<sup>5</sup> Þetta er sá fjöldi heimila sem eru nýtt undir Airbnb að jafnaði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt greiningu VSÓ og Analytica. Óvíst er hvort þessi tala fari hækkandi með aukinni aðsókn ferðamanna eða lækki með hertum reglum um útleigu almennings á íbúðum til ferðamanna.

uppbyggingu þar sem við viljum ekki lenda aftur í ástandi líkt og var hér á síðustu uppsveifluárum þar sem byggt var langt umfram þörf. Einnig er mikilvægt að leggja mat á það hvers konar íbúðir er einna mest þörf fyrir og hvar á landinu.

Íbúðalánasjóður hefur nú fengið það hlutverk að aðstoða öll sveitarfélög á landinu við gerð húsnæðisáætlana og er það því okkar von að innan tíðar fáist öflugar greiningar frá hverju einasta sveitarfélagi á landinu um hve mikil íbúðapörfin er hjá þeim. Þá verður hægt að segja til um fyrir víst hver íbúðapörfin raunverulega er á hverjum stað fyrir sig, gera raunhæfar áætlanir og fyrirbyggja að við lendum aftur í ástandi þar sem byggt er annað hvort langt umfram eða langt undir eftirspurn. Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga munu auðvelda samantekt vænts framboðs og eðli þess eftir svæðum og hyggst ÍLS byggja samantektir á grunni þeirra áætlana og miðla til stjórnvalda og markaðarins.