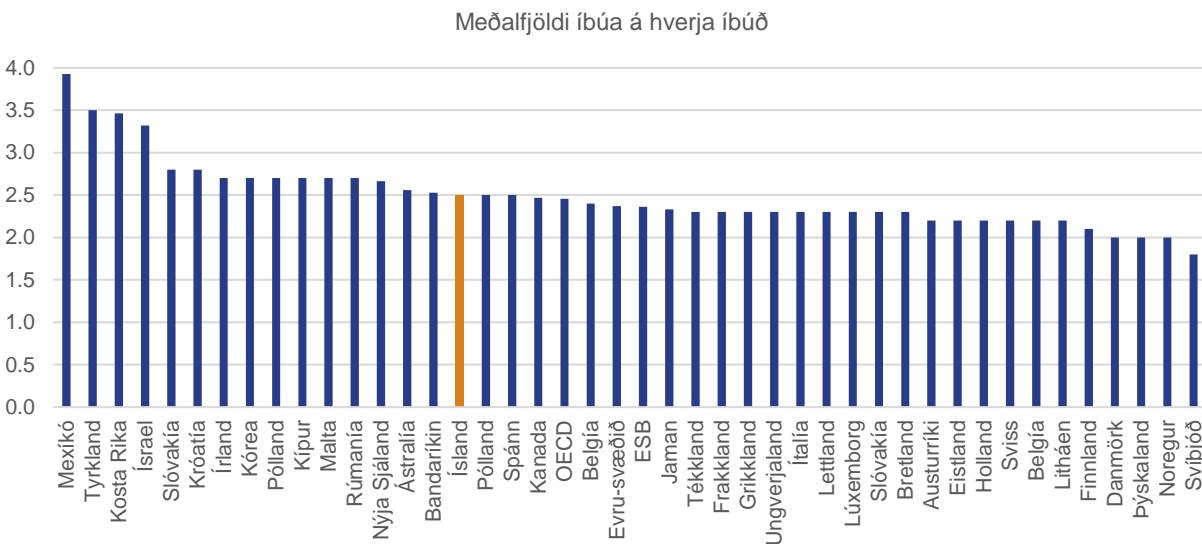


Fjölga þarf íbúðum umfram fjölgun íbúa

Á síðustu áratugum hefur hækkingi meðalaldur, lækkandi fæðingartíðni o.fl. þættir sem tengjast lýðfræðilegri þróun gert það að verkum að þörf fyrir fjölgun íbúða hefur aukist hraðar en fólksfjöldinn í landinu. Fjölskyldustærðin hefur minnkað og fleiri búa nú einir eða eru í sambúð þar sem engin börn eru á heimilinu. Hefur þetta valdið því að meðalfjöldi íbúa sem búa í hverri íbúð hefur lækkað og fleiri íbúðir þarf til að mæta þörfum íbúa landsins.

Þessi þróun hefur verið alþjóðleg þó að misjafnt sé hvar einstök lönd eru stödd hvað þetta varðar. Þessi lýðfræðilega þróun hefur verið sjálfstæð uppspretta aukinnar íbúðæftirspurnar þar sem sami fjöldi íbúa þarf fleiri íbúðir. Þannig hefur íbúðafjölgun víðast hvar verið hraðari en íbúafjölgun.

Reiknað er með að þessi þróun haldi áfram á næstu áratugum. Þannig ganga flestar spár um fjölgun íbúða í löndunum í kringum okkur út að á sú fjölgun verði hraðari en íbúafjölgun. Má sem dæmi taka að reiknað er með að íbúðafjöldi á Englandi aukist um 16% til ársins 2041 en að íbúðapörf vaxi um 23% þ.e. 7 prósentustigum umfram fólksfjölgun. Hér á landi er reiknað með að íbúum fjölgi um 22% fram til ársins 2040 en að íbúðum þurfi að fjölga um 33% eða 45 þúsund.

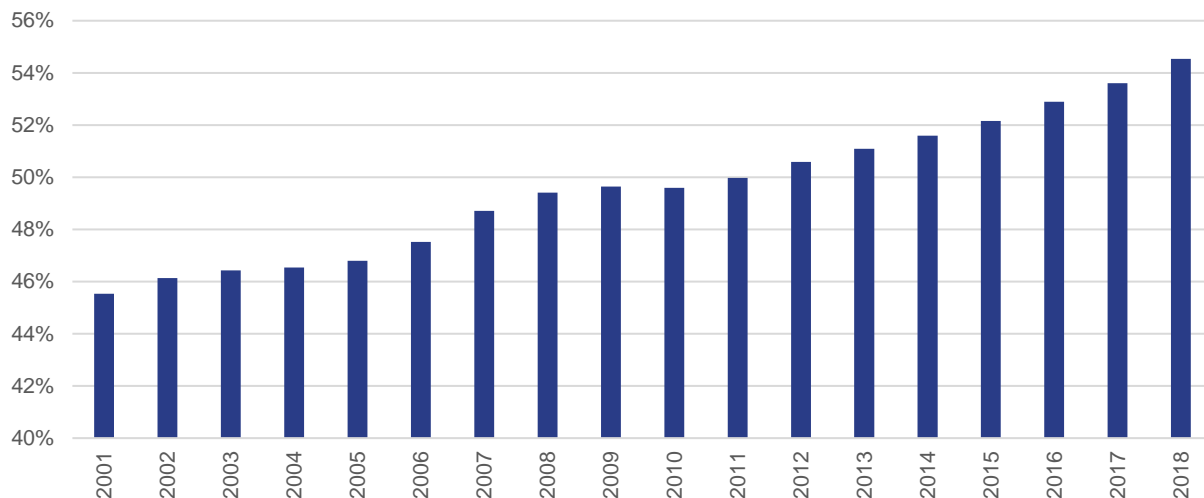


Fleiri íbúðir þarf vegna þess að nú er stærri hluti einstæðir eða í sambúð án barna

Stærri hluti þjóðarinnar en áður hefur þekkt hér á landi býr nú einn eða er í sambúð þar sem ekkert barn er á heimilinu. Hlutfall íbúa sem búa með þeim hætti hefur hækkað hratt á síðustu árum. Var það um 46% í upphafi árs 2001 en komið upp í 55% í upphafi þessa árs. Hækkingi hlutfall þessa hóps eykur þörf á minni íbúðum og veldur því einnig að fleiri íbúðir þarf til að sinna óbreyttum íbúðafjölda.

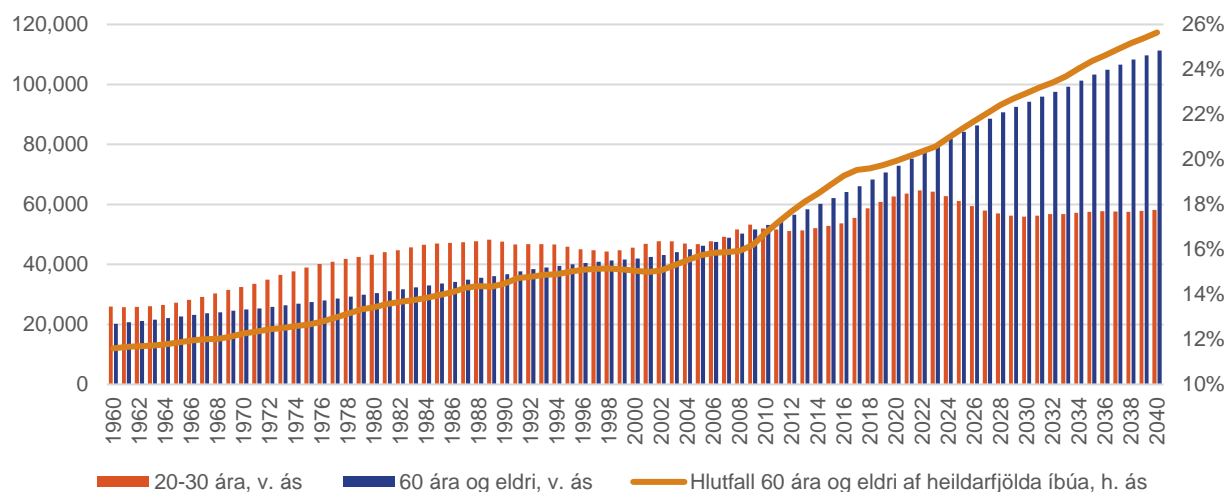
Þessi þróun tengist hækkingi meðalaldri þjóðarinnar en hann var 38 í fyrra og hefur aldrei áður verið hærri. Er hann að hækka hratt en árið 2000 var hann tæp 35 ár svo dæmi sé tekið. Er hækkingi meðalaldur þróun sem hefur átt sér stað í flestum vestrænum hagkerfum. Íslenska þjóðin hefur því fylgt þeirri alþjóðlegu þróun en meðalaldur hennar er frekar lágur í samanburði við aðrar þjóðir. Merkir þetta aukna þörf fyrir minni íbúðir og að fleiri íbúðir þarf til að mæta þörf sama íbúðafjölda. Einnig merkir þetta að fólk býr lengur í sínu húsnæði og dregur það úr fjölda íbúða sem kemur til sölu á hverju ári.

Einstaklingar og fólk í sambúð án barna, hlutfall af heildarfjölda íbúa



Sá aldurshópur sem hefur fjölgað mest á síðastliðnum árum er 60 ára og eldri. Hefur fjöldi íbúa á þessum aldri aukist um 63% síðan 2000 á meðan heildar íbúafjöldi í landinu hefur aukist um 25%. Er fjölgun þessa hóps um 38% af heildarfjölgun íbúa í landinu á þessu tímabili og hefur hlutdeild þessa aldurshóps í heildarfjölda íbúa landsins farið á þessum tíma úr því að vera rétt tæplega 15% í að vera tæplega 20%. Á árinu 2010 var þessi aldurshópur, svo dæmi sé tekið, orðinn stærri en íbúar á aldrinum 20-30 ára í fyrsta sinn í sögunni. Reiknað er með því að þessi þróun haldi áfram á næstu árum. Þannig er í mannfjöldaspá Hagstofunnar spáð að árið 2040 verði 26% íbúa í landinu 60 ára eða ríflega einn af hverjum fjórum. Mun fólki í þessum aldurshópi fjölga mun hraðar en þjóðinni í heild á næstu árum. Reiknar Hagstofan með því að á þessum tíma muni 60 ára og eldri fjölga um 58% en heildaríbúafjöldinn í landinu aukast um 22%.

Íbúar eftir aldri

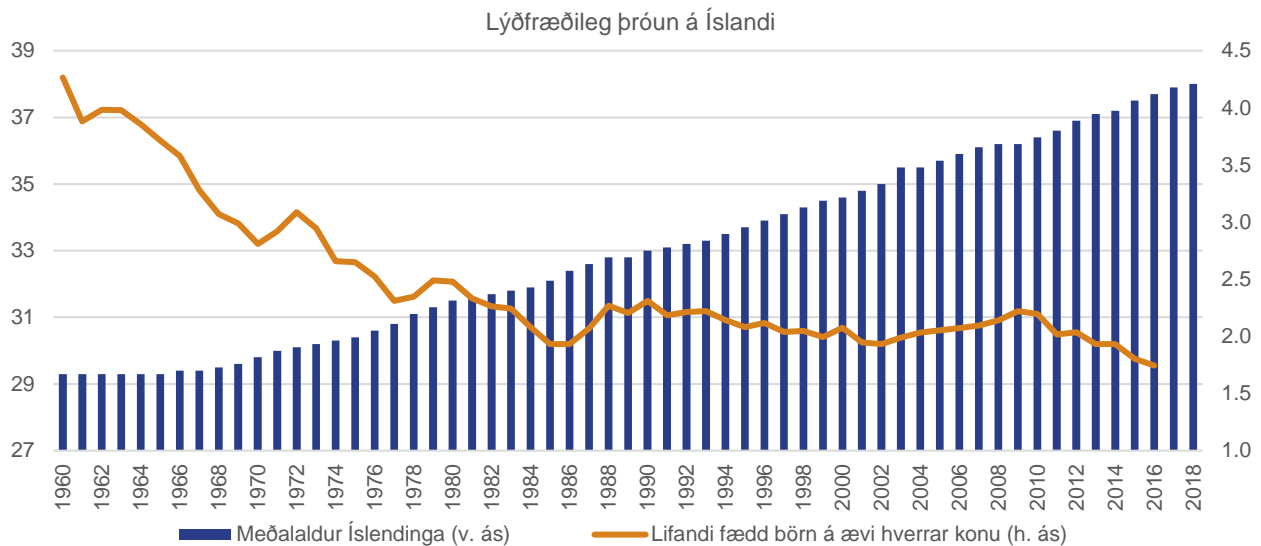


Íbúðarþörf þessa aldurshóps, þ.e. þeirra sem eru 60 ára og eldri, er önnur en þeirra sem yngri eru. Að jafnaði eru þarfir fyrir minni íbúðir og er íbúafjöldi á hverja íbúð lægri í þessum aldurshópi en almennt

gengur og gerist. Stærra hlutfall þessa hóps ætti því að merkja að fjöldi íbúa á hverja íbúð ætti að fara lækkanði.

Fjölskyldustærðin að minnka

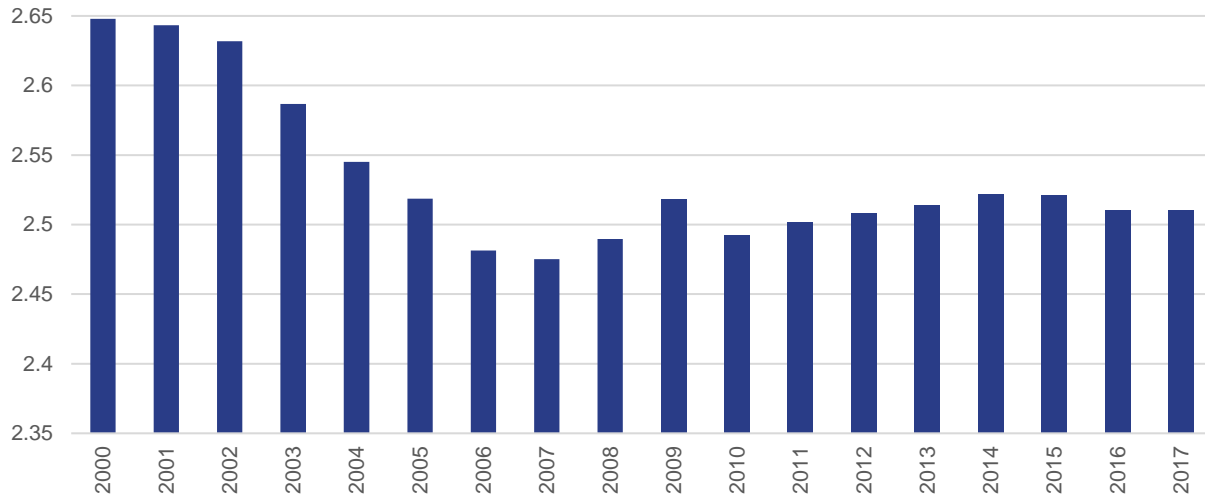
Fæðingartíðni hefur verið að lækka hér á landi líkt og í allflestum löndum veraldar. Fæðingartíðni er enn nokkuð há hér á landi m.v. vestrænar þjóðir en lækkunin hefur engu að síður verið hröð síðustu áratugi. Var fæðingartíðnin t.d. 2,08 árið 2000 en mældist 1,75 árið 2016 og hefur aldrei áður verið lægri hér á landi. Lækkandi fæðingartíðni merkir smærri fjölskyldustærð og vaxandi þörf fyrir smærra húsnæði. Einnig merkir þetta að fleiri íbúðir þarf til að mæta þörfum sama íbúafjölda og áður.



Fjöldi í hverri íbúð hefur ekki fylgt síðustu ár

Fjöldi íbúa á hverja íbúð fylgdi lýðfræðilegri þróun og lækkaði fram að efnahagsáfallinu 2008. Eftir það hefur það hlutfall nær staðið í stað um 2,5 á hverja íbúð þrátt fyrir að meðalaldur þjóðarinnar hafi haldið áfram að hækka og fæðingartíðni lækkað. Sýnir þetta að fjölgun íbúða hefur alls ekki verið að fylgja eftir lýðfræðilegri þróun á þessu tímabili.

Fjöldi íbúa á hverja íbúð

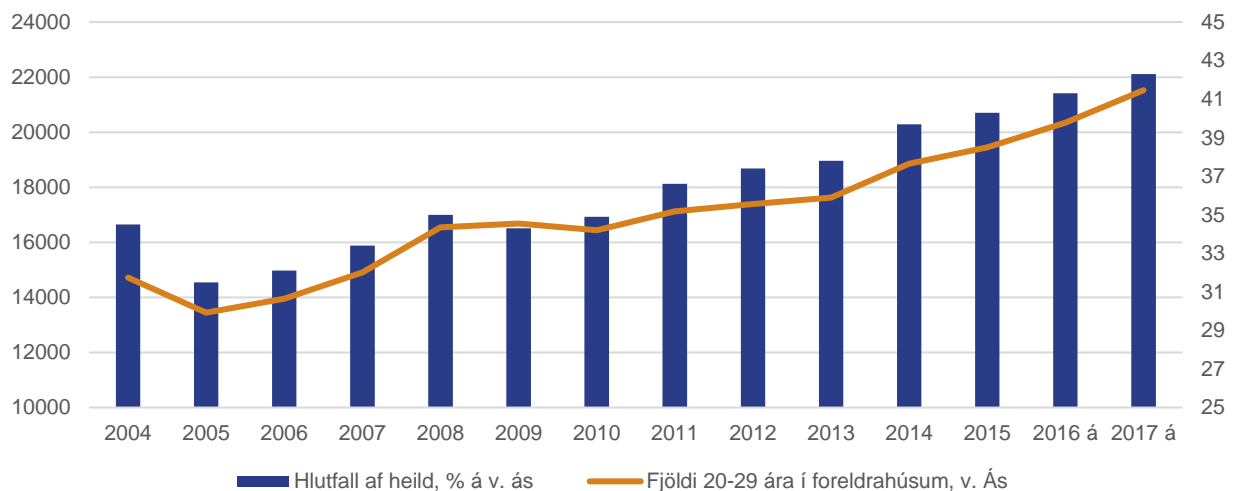


Þessi þróun er líklegast til komin vegna þess hvað lítið hefur verið byggt af nýjum íbúðarhúsum á síðustu árum. Veldur þar bæði eftirköst efnahagsáfallsins 2008 og lítið framboð af lóðum. Að jafnaði voru aðeins tæplega 800 nýjar íbúðir fullgerðar á ári hverju árin 2009-2016, en útlit er fyrir að þær hafi verið tæplega 1.800 á síðasta ári. Hefur fjölgun íbúða verið talsvert undir íbúðafjölgun og því sem lýðfræðileg þróun hefur verið að kalla á.

Lengur í foreldrahúsum

Börn búa hér á landi lengur í foreldrahúsum en áður var. Hefur þessi þróun verið mjög afgerandi í þessari efnahagsuppsveiflu en frá árinu 2010 til ársins 2015 hækkaði hlutfall íbúa 20-29 ára sem búa í foreldrahúsum úr 34,9% í 40,3%. Fjölgaði íbúum á þessum aldri sem búa í foreldrahúsum um ríflega 3 þúsund á þessu tímabili. Áætla má að þessi þróun hafi haldið áfram á árunum 2016-2017 og að fjölgun þessa hóps sé komin upp í ríflega 5 þúsund. Miðað við að 2 séu í hverri íbúð er það íbúðareftirspurn upp á liðlega 2.500 íbúðir.

Í foreldrahúsum 20-29 ára



Þess má geta að í Skandinavíu er hlutfall fólks á aldursbilinu 20-29 ára sem býr í foreldrahúsum mun lægra en hér sem skýrir að hluta af hverju íbúar á hverja íbúð er þar lægra en mælist hér á landi. Ástæður þessarar þróunar eru margar. Hluti skýringarinnar er að finna í efnahagsframvindunni þar sem húsnæðisverð hefur á síðustu árum hækkað mun meira en kaupmáttur launa þessa aldurshóps. Það er því orðið fjárhagslega erfiðara fyrir fólk á þessum aldri að eignast sína fyrstu íbúð sem veldur því að það er lengur í foreldrahúsum.

Að hluta tengist þetta hins vegar einnig þeirri þróun að meðalaldur þeirra sem er að eignast sitt fyrsta barn hefur verið að hækka og fólk þannig síðar á lífsleiðinni að stofna til fjölskyldu. Þá er fólk lengur í námi en áður og því seinna komið í fulla vinnu. Einnig tengist þetta eflaust þeim áherslubreytingum sem eru að verða varðandi hvað ungt fólk vill ráðstafa sínum tekjum í.

Meðalaldur fólks sem stendur í sínum fyrstu íbúðakaupum hefur í ljósi ofangreinds færst ofar á síðustu árum. Um er að ræða mjög umfangsmikinn hluta af íbúðarkaupendum en á fyrsta ársfjórðungi þessa árs var hlutdeild þeirra sem voru í sínum fyrstu íbúðakaupum ríflega 25% en það hlutfall hefur verið að hækka á síðustu árum.

Deiliahagkerfið kallar á fjölgun íbúða

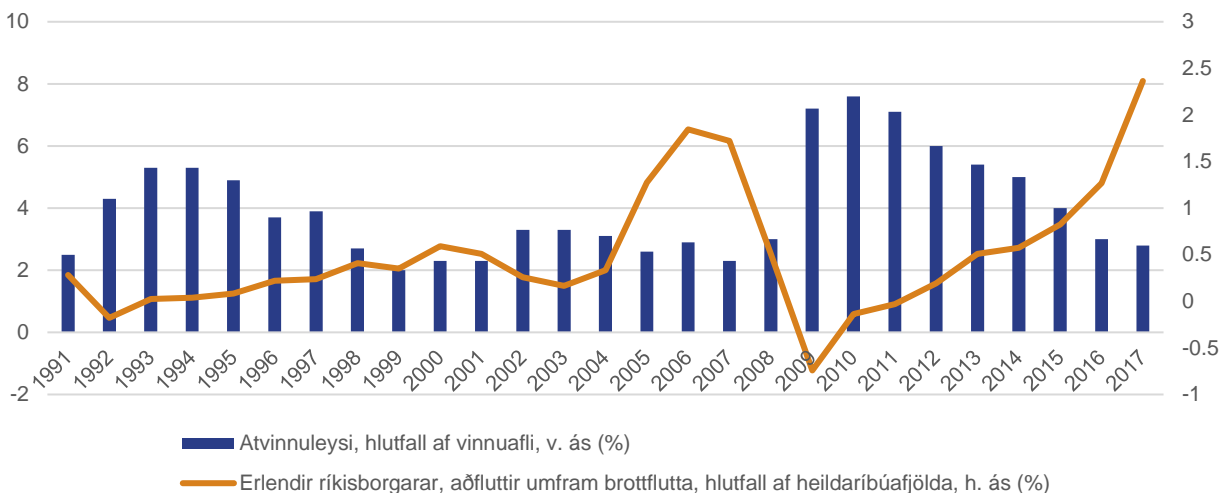
Gistináttaþörf vaxandi fjölda erlendra ferðamanna hér á landi hefur á síðustu árum að stórum hluta verið mætt með deiliahagkerfinu. Reiknað er með því að nú séu um 2 þúsund íbúðir í útleigu allt árið í því kerfi en þegar uppsveiflan í ferðamannastraumnum til landsins hófst árið 2011 var fjöldi íbúða í slíkri útleigu nánast enginn. Hefur þetta valdið því að 2.000 fleiri íbúðir þarf til að standa undir sama fjölda íbúa í landinu þar sem ákveðinn hluti íbúðastofnsins er nýttur í deiliahagkerfið.

Fleiri íbúðir þarf til að mæta vinnuafli og hagvaxtarins

Á árinu 2017 flutti metfjöldi erlends vinnuafli til landsins. Þjóðinni fjölgaði um ríflega 10 þúsund en af því á því ári fluttust 8 þúsund fleiri erlendir ríkisborgarar til landsins en frá því. Þróunin hefur haldið áfram á þessu ári en á fyrsta ársfjórðungi þessa árs fjölgaði þjóðinni um 2,1 þúsund en á þeim tíma fluttust 1.720 fleiri erlendir ríkisborgarar til landsins en frá því. Hagvöxtur síðustu missera hefur að miklu leyti verið borinn uppi af erlendu vinnuafli enda innlent vinnuafli nánast fullnýtt. Vaxandi skortur á íbúðum hefur hins vegar heft vöxt í þessum mikilvæga þætti efnahagsframvinnunnar og gert hann mun kostnaðarsamari.

Mikla fjölgun erlendra ríkisborgara hér á landi undanfarin misseri er nátengd efnahagsástandinu. Hefur skort innlent vinnuafli á ýmsum sviðum efnahagslífsins m.a. í ferðaþjónustu og byggingariðnaði og hefur því verið mætt með erlendu vinnuafli. Ísland er aðili að evrópska efnahagssvæðinu sem tryggir frjálsa för vinnuafli innan þess svæðis og gerir það vinnumarkaðinn mjög sveigjanlegan m.t.t. framboðs vinnuafli. Er það mikill kostur og ekki síst í jafn sveiflukenndu hagkerfi og hinu íslenska. Þessi sveigjanleiki nýtist hins vegar ekki ef ekki er til íbúðarhúsnæði fyrir fólk til að búa í. Það eru hagstjórnarmistök ríkis og sveitarfélaga að hafa ekki tryggt nægt framboð nýrra íbúða í þessari efnahagsuppsveiflu.

Atvinnuleysi og aðfluttir umfram brottflutta erlendir ríkisborgarar

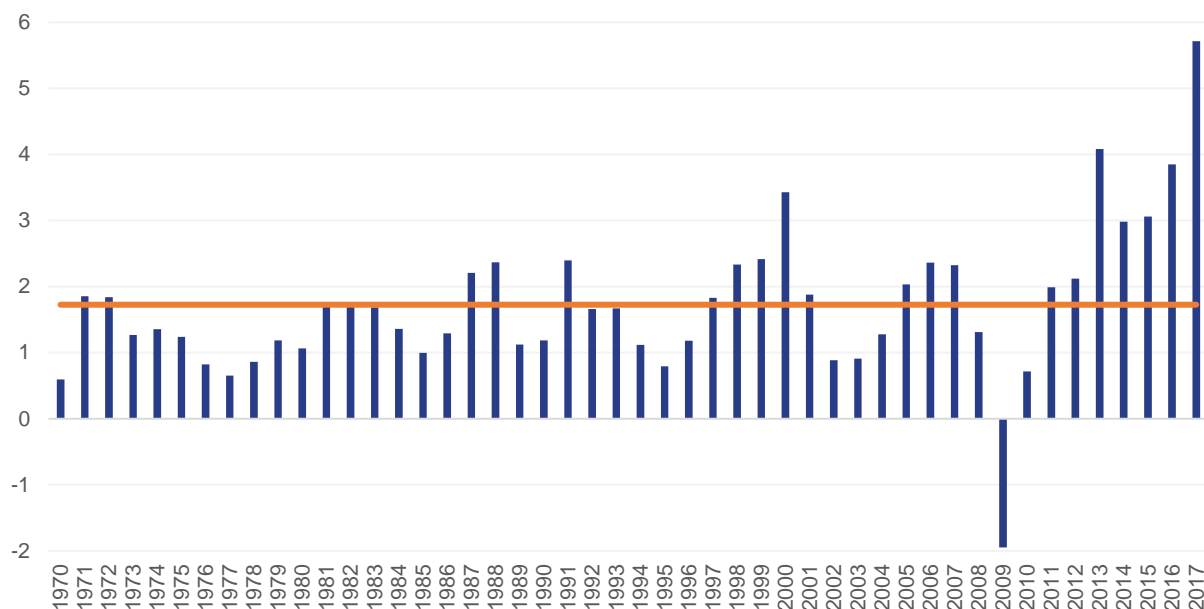


Á árunum 2010-2016 var sögulega lítið byggt af nýjum íbúðum á Íslandi. Á sama tíma tók hagkerfið nokkuð kröftuglega við sér og skortur á íbúðum til að mæta vaxandi fólksfjölda og innflutnings vinnuafli varð æ tilfinnanlegri með hverju árinu. Á árinu 2017 voru þannig sex nýir íbúar að bítast um hverja nýja íbúð. Hefur það hlutfall aldrei áður verið hærra. Á árinu 2016 voru fjórir nýir íbúar að bítast um hverja nýja íbúð sem einnig var hátt sögulega séð. Hefur hlutfall þetta raunar sögulega verið mjög hátt í allri þessari efnahagsuppsveiflu.

Forsvarsmenn innlendra fyrirtækja í þeim greinum sem hafa verið að vaxa hvað hraðast undanfarið þ.e. byggingariðnaður og ferðapjónusta, segja að það sé lítið mál að fá hingað erlent vinnuafli til starfa. Hér á landi er næga vinnu að hafa og laun hér á landi eru há í erlendum samanburði. Samkeppnisstaða Íslands fyrir vinnuafli er afar sterk. Skortur á íbúðarhúsnæði er hins vegar helsti flöskuhálsinn fyrir frekari vexti að þeirra sögn.

Mikil hækkun íbúðaverðs undanfarin ár, sem m.a. er til kominn vegna lítills framboðs nýrra íbúða, hefur skilað raunverði íbúða sem er það hæsta sem mælst hefur hér á landi. Hefur verð íbúða nær tvöfaldast í þessari efnahagsuppsveiflu og raunverð þess hækkað um 60%. Það húsnæði sem er í boði er því orðið mjög dýrt. Skorturinn og hátt verð íbúða dregur úr vilja og getu erlendra aðila að koma hingað til að vinna. Til að liðka fyrir taka fyrirtækin oft á sig húsnæðiskostnaðinn. Þetta hefur aukið kostnaðinn við erlenda vinnuaflið sem á endanum lendir á verðlagningu vöru og þjónustu sem neytandinn greiðir fyrir. Í byggingariðnaði hefur þetta m.a. hækkað byggingarkostnað húsnæðis.

Fjöldi nýrra íbúa á hverja nýja íbúð



Þurfum 45 þúsund íbúðir fram til árisins 2040

Í ofangreindri lýðfræðilegri þróun er áleitin spurning hver sé æskilegur íbúðafjöldi m.v. núverandi samsetningu og fjölda íbúa landsins. Í upphafi þessa árs var heildarfjöldi íbúa í landinu 348.450 og heildarfjöldi íbúða 138.182. Líkt og áður sagði voru því ríflega 2,5 íbúar á hverja íbúð í landinu. Ef hins vegar er miðað við 2 íbúa á hverja íbúð sem er meðaltal skandinavísku landanna í fyrra þyrfti íbúðafjöldinn að vera 174.225. Til þess að við náum sama hlutfalli og skandinavísku löndin þurfum við því að bæta við ríflega 38 þúsund íbúðum m.v. fólksfjölda í upphafi þessa árs.

Á næstu áratugum mun lýðfræðileg þróun kalla á að við förum niður í þetta skandinavíska hlutfall og sennilega lægra en það. Það mun verða sjálfstæð uppspretta aukinnar íbúðaeftirspurnar sem nemur ofangreindum 38 þúsund íbúðum og sennilega meira, þ.e. við munum þurfa fleiri íbúðir til að þjónusta sama íbúafjölda.

Ef við horfum til framtíðar og heimfærum upp á Ísland þær tölur sem hér í upphafi voru nefndar fyrir England þá er reiknað með því að íslensku þjóðinni fjölgi um 22% fram til ársins 2041. Miðað við sama hlutfallslega mun á íbúa og íbúðavexti og í Englandi mun íbúðapörfin hér á landi vaxa um 32% á tímabilinu. Merkir þetta að það þarf að bæta við ríflega 44 þúsund íbúðum við núverandi íbúðastofn.

Niðurstaðan er nálægt því mati sem Samtök iðnaðarins settu fram nýlega um að íbúðum þyrfti að fjölga í landinu um 45 þúsund fram til ársins 2040. Merkir þetta 33% fjölgun íbúða en reiknað er með því að íbúum fjölgi á tímabilinu um 22%. Byggir áætlun SI á mati á uppsafnaðri þörf vegna lítilla íbúðabygginga síðustu ár og væntanlegri þörf vegna fólksfjölgunar og lýðfræðilegrar þróunar á spátímabilinu.

Það er ljóst að verkefnið framundan á sviði íbúðamála er stórt. Til að leysa það þannig að þessari grunnþörf hveftrar fjölskyldu sé mætt þurfa að koma að því verkefni ríki, sveitarfélög, iðnaðurinn og fólkið í landinu.