

Mætum þörfinni

– íbúðamarkaður í brennidepli



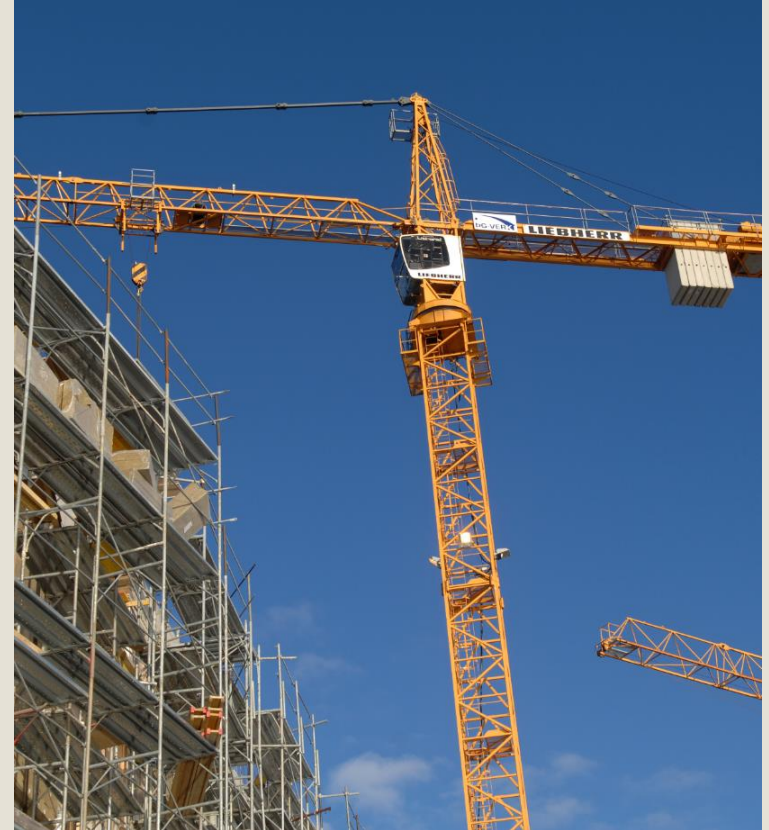
Samhengi hlutanna

-hvað þarf að byggja mikið og hver er uppsöfnuð þörf?

Bjarni Már Gylfason, hagfræðingur SI

Íbúðamarkaður í brennidepli

- Staða og þróun íbúðamarkaðar og nýbygginga varðar alla
- Byggingariðnaður er veigamikil atvinnugrein
- Íbúðarhúsnæði er grundvallarþörf allra
- Húsnæði er verðmætasta eignin (og skuldin)
- Húsnæðismarkaður er hvikur, skilvirkur og næmur fyrir breytingum



Framboð og eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er flókið samspil margra þátta:

Eftirspurn

Efnahagslegir þættir

- Kaupmáttur
- Framboð af lánsfé
- Vaxtakjör
- Veðrými
- Stjórnvaldsaðgerðir / bætur

Lýðfræðilegir þættir

- Aldurssamsetning
- Fjöldi íbúa í íbúð
- Breyting í búsetu
- Erlent vinnuafli
- Erlendir ferðamenn

Framboð og eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er flókið samspil margra þátta

Framboð

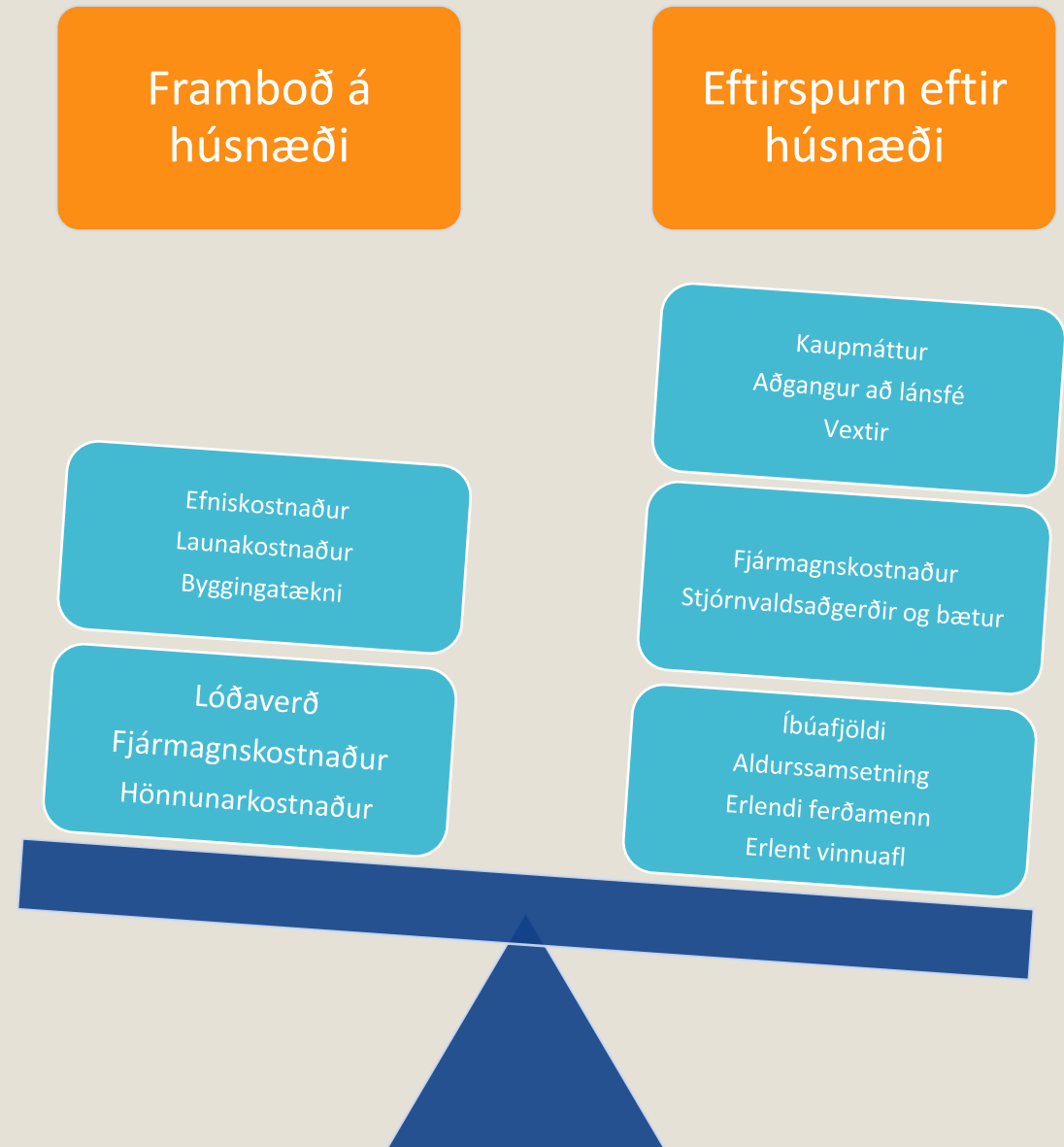
- Efniskostnaður við hús
- Byggingatækni
- Laun
- Lóðaverð (lóðaframboð)
- Fjármagnskostnaður
- Hönnunarkostnaður

Samspil þessara þátta ákvarða hvort og hvernig húsnæði byggingaverktakar byggja

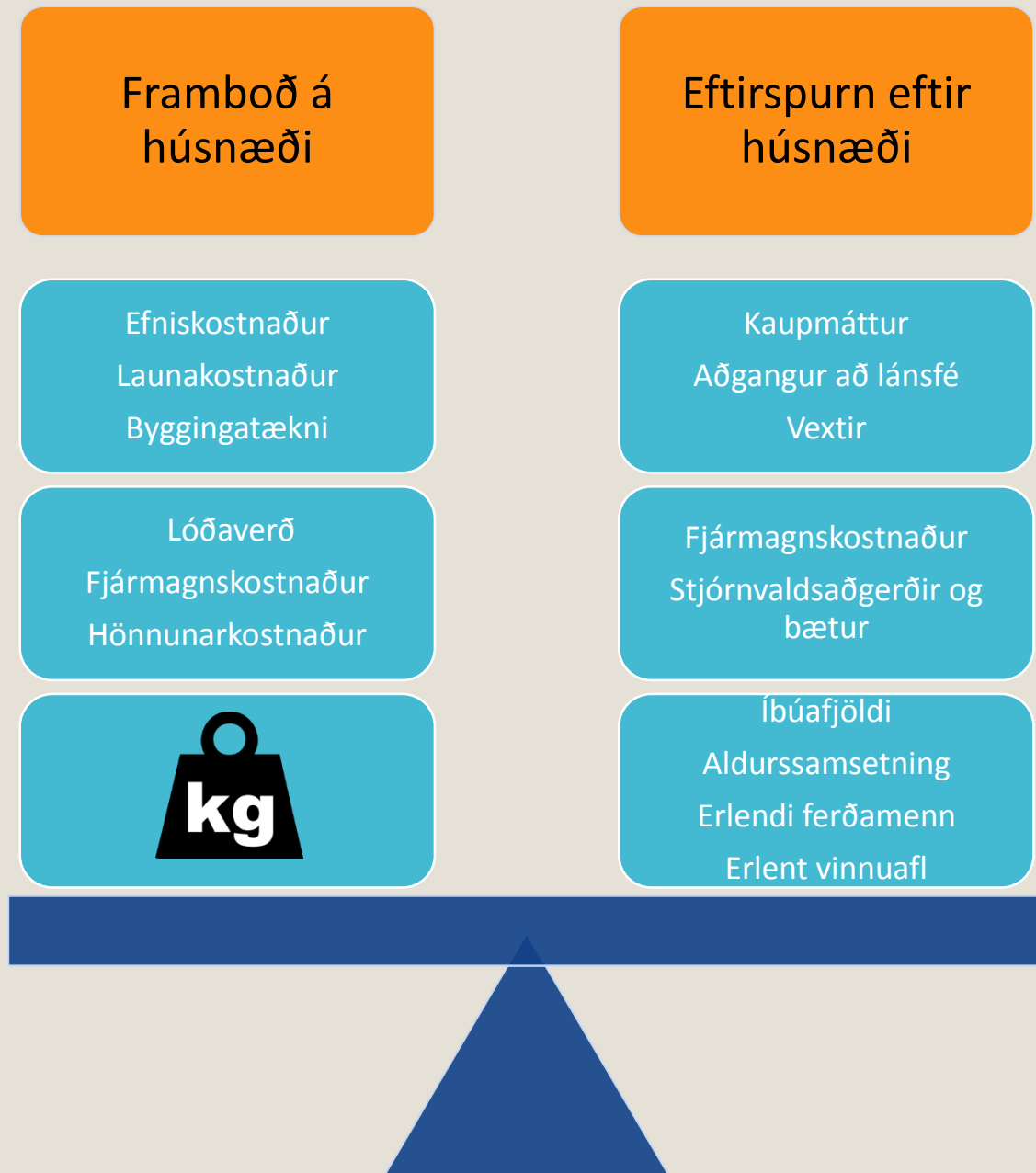
Mat þeirra á eftirspurn og þörfum markaðarins er lykilatriði

Augljósar vísbendingar eru um skort og spennu á markaði

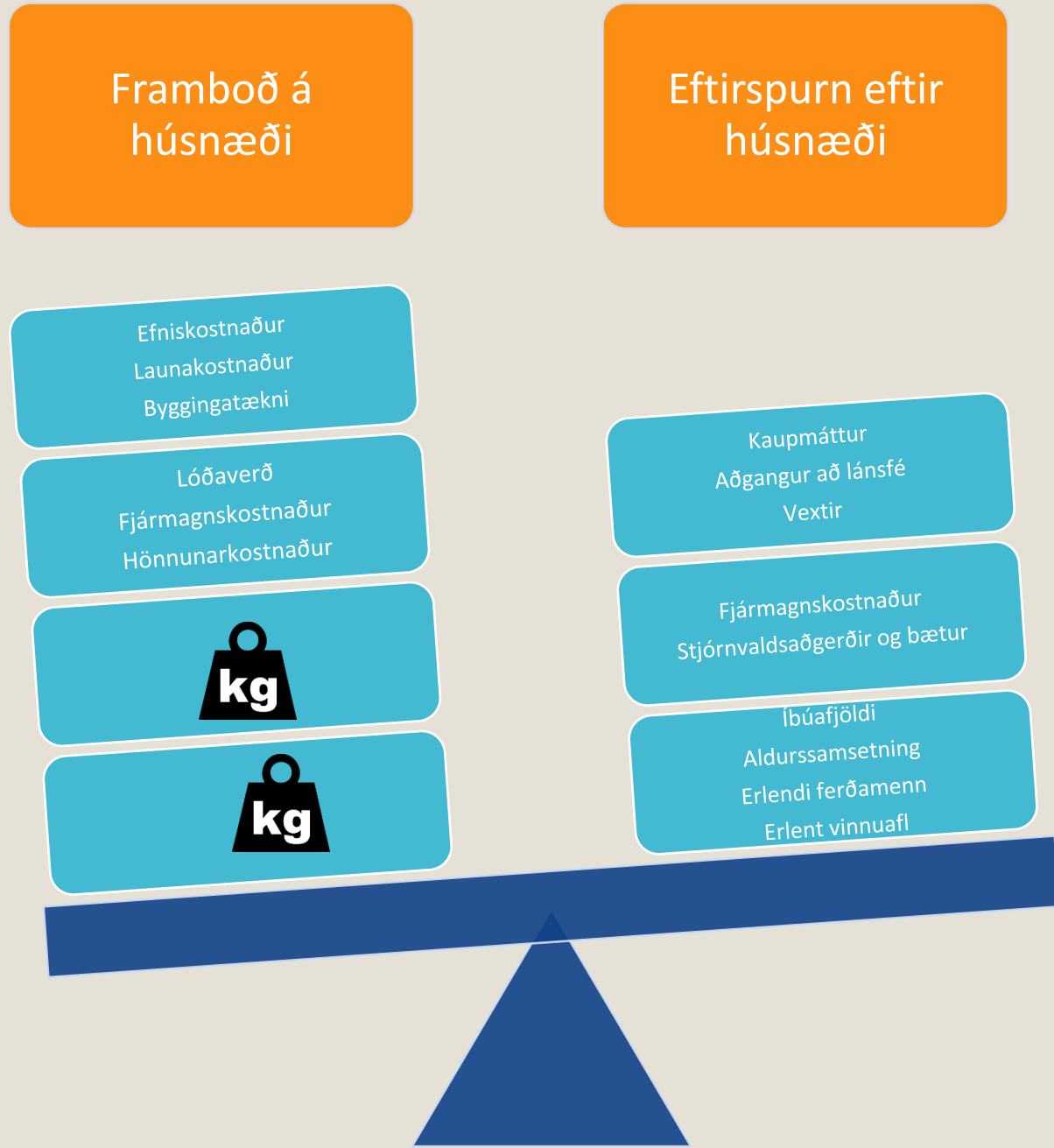
- Hækkandi húsnæðisverð
- Spenna á leigumarkaði
- Vandræði ungs fólks á fasteignamarkaði
- Fjölgun ferðamanna
- Aukin kaupmáttur, lægri vextir á lánum



Betra jafnvægi þarf að nást



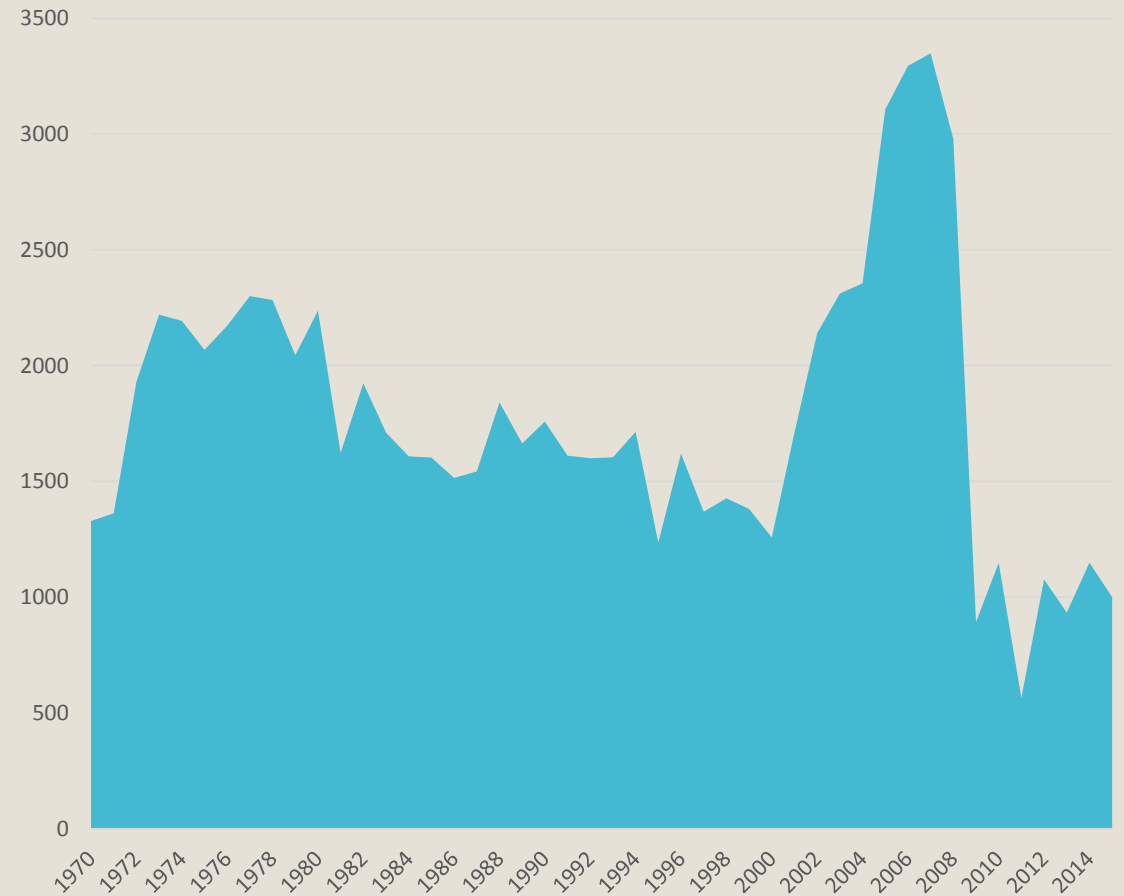
En fara samt ekki fram úr sér



Hver er þörfin fyrir húsnæði?

- Síðan 1970 hefur að jafnaði verið hafin bygging á og lokið við tæplega **1.800** íbúðir árlega.
- Einn helsti drifkraftur íbúðabygginga er mannfjöldi. Frá árinu 1970 hefur íbúum landsins fjölgað að jafnaði um **2.700** manns á hverju ári.
- Að jafnaði kallar fjölgun upp á **1.000** landsmenn á um **500-600** nýjar íbúðir á landinu í heild sinni.
- Umtalsverður breytileiki er milli ára þegar hinir ýmsu áhrifaþættir á húsnæðismarkaði togast á

Fjöldi fullgerðra íbúða á öllu landinu 1970-2015

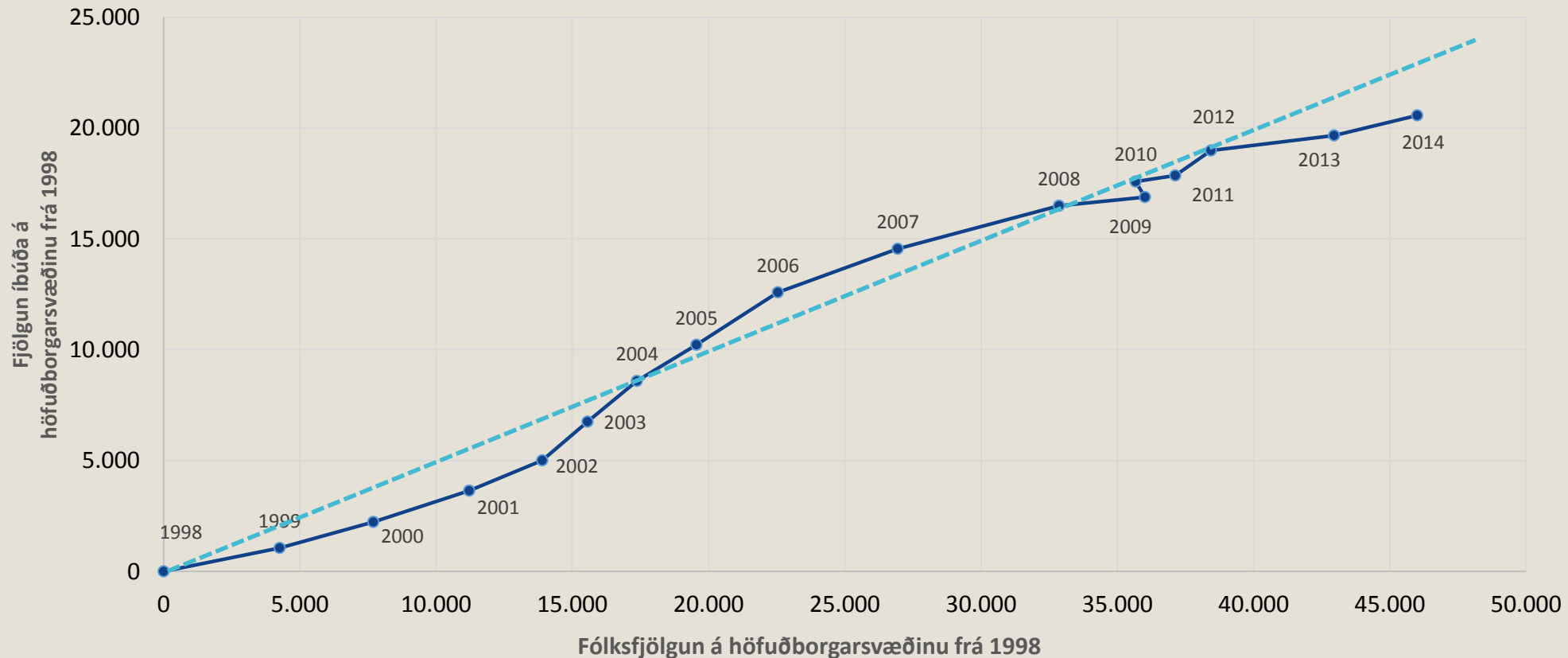


Hver er þörfin fyrir húsnæði?

- ✓ Á árunum 2009-2014 var árlega lokið við um 950 íbúðir á meðan íbúafjölgun var að jafnaði um 2.300 manns á ári.
- ✓ Sú þróun bjó til húsnæðisþörf upp á um 3.000 íbúðir sem enn hefur ekki verið mætt. Stærsta ástæðan er líklega efnahagsástand árána 2009-2013 – veik eftirspurn og framboð.
- ✓ Horfur eru á að landsmönnum muni fjölga hraðar á næstu 4-6 árum og það kalli á 1.800-2.000 nýjar íbúðir árlega. Síðan mun hægja aftur þörfinni.

Þrátt fyrir sviptingar í íslensku efnahagslífi er fólksfjöldi lykilbreyta á húsnæðismarkaði

Fjölgun íbúða og fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu 1998-2014



Heimild: Hagstofa og Þjóðskrá



Birtingarmynd húsnæðisskorts og efnahagslægðar

- Árið 2005 bjuggu 10% einstaklinga á aldrinum 25-34 ára hjá foreldrum sínum samkvæmt rannsókn Capacent. Það voru um 4.200 einstaklingar.
- Árið 2014 var hlutfallið komið í 14% eða um 6.700 manns.
- Á níu árum hefur ungu fólk sem býr hjá foreldrum sínum fjölgað um 60%.
- Skortur á húsnæði og efnahagslegir þættir eru líkleg skýring.
 - Það er tæplega vinsælla en áður að búa hjá pabba og mömmu
 - Líklega er þetta gegn vilja beggja



Hver er þörfin?

- Þrátt fyrir umtalsverða fjölgun á næstu árum í hópi fyrstuíbúðakaupenda eru þarfir eldri kynslóða líka að breytast.
- Margir af stærstu fæðingarágöngum Íslendinga eru fæddir á „*baby-boom*“ árunum 1955-1965. Húsnæðisþörf þessa hóps er að breytast og kallar á minna húsnæði.
- Þarfir elstu kynslóðarinnar eru líka að breytast. Í dag vantar um 530 hjúkrunarrými. Hvert pláss á hjúkrunarheimili kostar svipað og lítil ný íbúð.

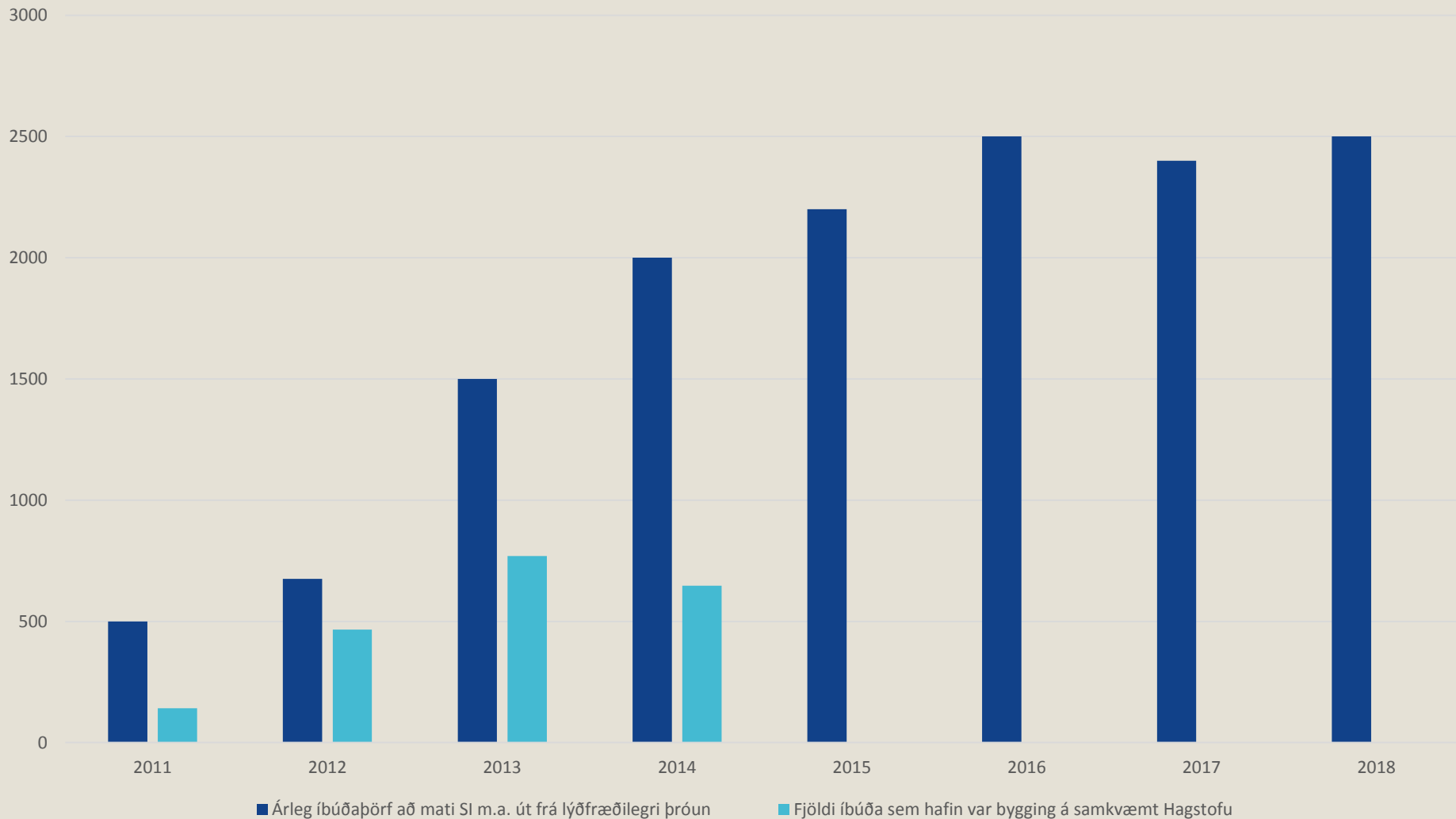
530 HJÚKRUNARRÝMI VANTAR Á ÍSLANDI



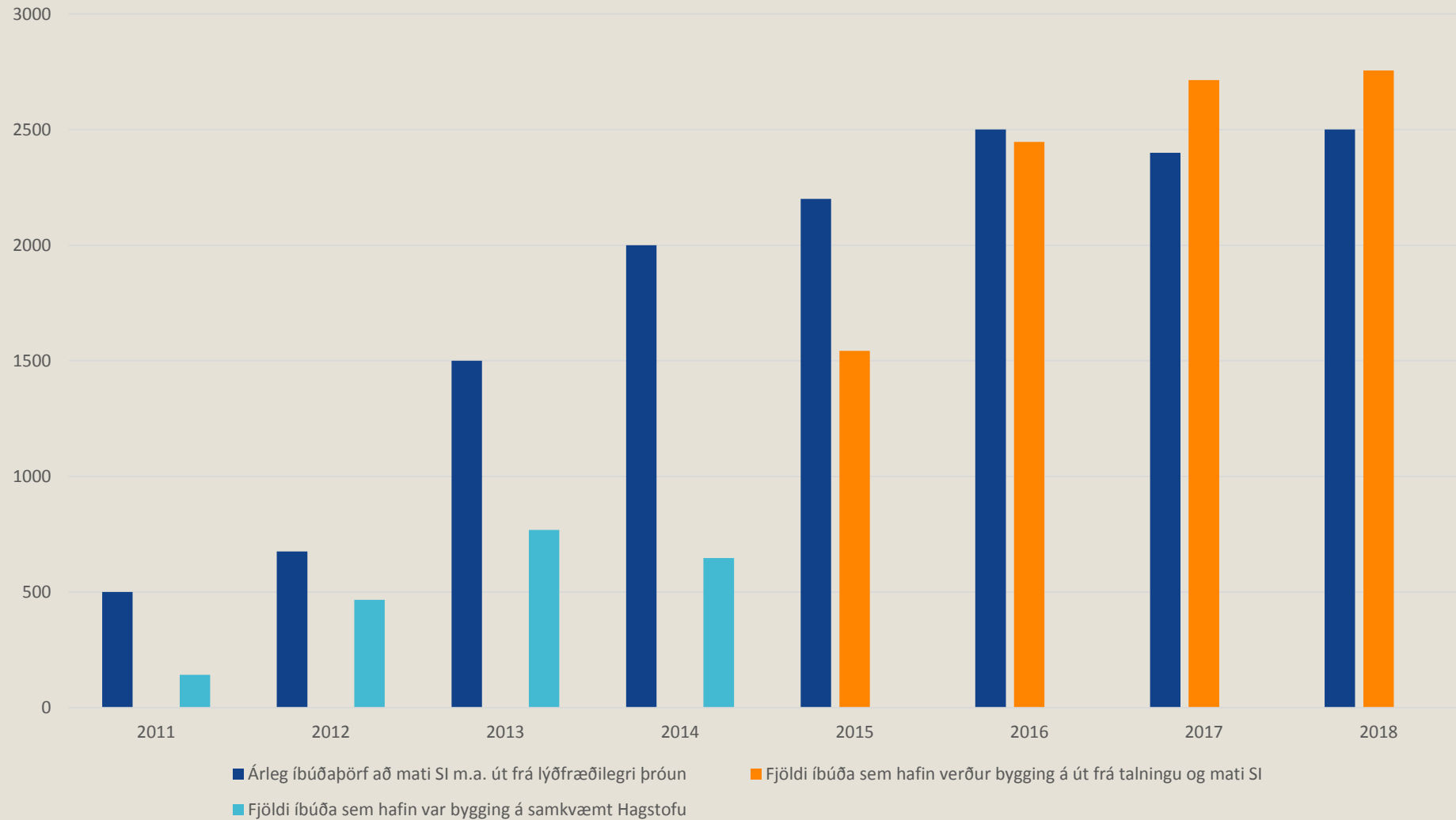
Það vantar 530 hjúkrunarrými hér á landi að sögn Kristjáns Þórs Júlíussonar, heilbrigðisráðherra en talið er það kosti 15 milljarða króna til að koma til móts við þörfina á þessum þjónustuúrræðum.

Af vef hringbraut.is

Áætluð þörf fyrir íbúðir 2015-2018



Áætluð þörf fyrir íbúðir 2015-2018



Nota þarf vísitölu byggingakostnaðar varlega við að draga ályktanir um byggingarkostnað og stöðu á fasteignamarkaði

- Vísitala byggingakostnaðar mælir ekki:
 - Lóðaverð
 - Fjármagnskostnað
 - Hönnunarkostnað
 - Markaðslaun – (notar kjarasamninga)
 - Sölu­kostnað
- Vísitalan mælir aðeins um 2/3 af raunverulegum byggingarkostnaði.
- Myndræn framsetning á samspili húsnæðisverðs og byggingakostnaðar þarf að skoða með gagnrýnum augum.

Þróun húsnæðisverðs og byggingavísitölu frá mars 2000-2015

