



Er eftirspurn eftir íbúðum ofmetin?

Viðteknar skoðanir um gríðarlega íbúðabörf

Mikil umræða hefur verið um skort á íbúðum á síðustu misserum. Það er viðtekin skoðun að stórir hópar, sérstaklega ungt fólk, bíði í röðum til þess að geta keypt íbúð. Þá hefur sú umræða einnig verið áberandi að sérstaklega sé skortur á litlum íbúðum fyrir fjölda ungs fólks sem hefur legið uppi á foreldrum sínum allt frá hruni. Í nýlegri greiningu frá Íbúðalánasjóði var áætlað að íbúðum á landinu þyrfti að fjölga um 17.000 á árunum 2017-2019 til að fylla þörf og mæta uppsöfnuðum skorti. Nú er ljóst að íbúðum fjölgaði einungis um tæplega 1.800 í fyrra og þá þarf að uppfylla rúmlega 15.000 íbúða þörf á næstu tveimur árum.

Fjölgun íbúða hefur verið mikil - en ójöfn

Frá aldamótum hefur íbúðum á landinu fjölgað um 32%, úr 105 þúsund árið 2000 upp í 138 þúsund í fyrra. Fjölgunin hefur hins vegar verið mjög mismunandi eftir tímabilum. Þannig fjölgaði íbúðum um 23% frá 2000 til 2008, en um 7% frá 2008 til 2017. Fjölgunin er einnig mismunandi á milli sveitarfélaga. Sé litið á höfuðborgarsvæðið er fjölgunin hlutfallslega mest í Garðabæ og Mosfellsbæ, en minnst á Seltjarnarnesi og í Reykjavík. Heildarfjölgunin á höfuðborgarsvæðinu var 33% á öllu tímabilinu, þar af 23% frá 2000 til 2008 og 9% frá 2008 til 2017.

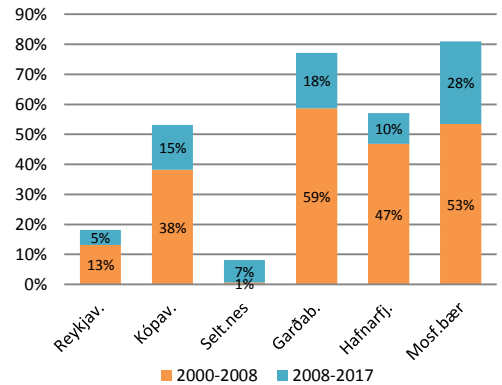
Svipuð þróun í stærri bæjum

Í fjórum stærstu bæjunum utan höfuðborgarsvæðisins var fjölgun íbúða langmest í Reykjanesbæ og þar á eftir í Árborg. Athygli vekur að samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur íbúðum fækkað í Reykjanesbæ á tímabilinu frá 2008 til 2017, sem vekur upp spurningar hvort aðferðafræðin við talning sé sú sama í öllum sveitarfélögum.

Þróun allra síðustu ára

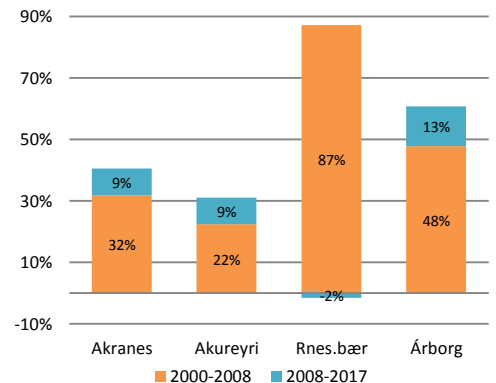
Sé litið á fjölgun íbúða á síðustu þremur árum, á þeim tíma sem þörfin er talin mjög mikil, sést að á höfuðborgarsvæðinu hefur hlutfallsleg fjölgunin verið langmest í Mosfellsbæ og minnst í Reykjavík.

Fjölgun íbúða 2000-2017



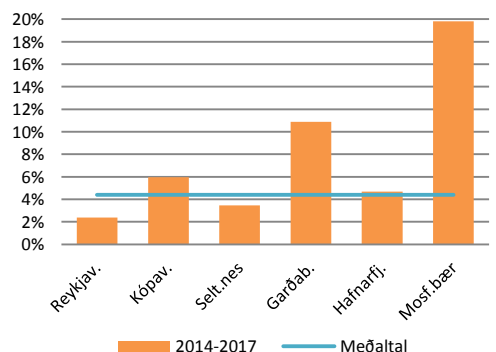
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjölgun íbúða 2000-2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting á fjölda íbúða síðustu 3 ár



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Heildarfjölgunin á höfuðborgarsvæðinu á þessum þremur árum var 4,4% og eru bæði Reykjavík og Seltjarnarnes undir þeirri fjölgun.

Sé litið á bæina fjóra utan höfuðborgarsvæðisins er Árborg í nokkrum sérflokkum, en þar fjölgaði íbúðum um tæp 9% frá 2014 til 2017. Enn vekur athygli að íbúðum í Reykjanesbæ hefur fækkað á þessu tímabili.

Hefur nýting íbúða breyst á síðustu árum?

Þær greiningar á íbúðaþörf sem hafa birst upp á síðkastið byggja m.a. á þróun íbúafjöldans og hugmyndum um hvaða nýting á íbúðum sé eðlileg.

Sé litið á höfuðborgarsvæðið má sjá að á árinu 2017 bjuggu að meðaltali 2,5 íbúar í hverri íbúð og hafði fækkað um 0,1 íbúa á síðustu 17 árum. Á árinu 2017 bjuggu að meðaltali 2,4 íbúar í íbúð í Reykjavík og 2,8 í Hafnarfirði. Mesta minnkun á fjölda íbúa í íbúð milli 2000 og 2017 var í Mosfellsbæ, eða 0,5 íbúar.

Sé litið á bæina fjóra sést að í fyrra bjuggu 2,7 íbúar í hverri íbúð á Akranesi og 2,3 á Akureyri og í Reykjanesbæ, sem er minna en í bæjunum á höfuðborgarsvæðinu.

Áhrifaþættir á meðalnýtingu íbúða

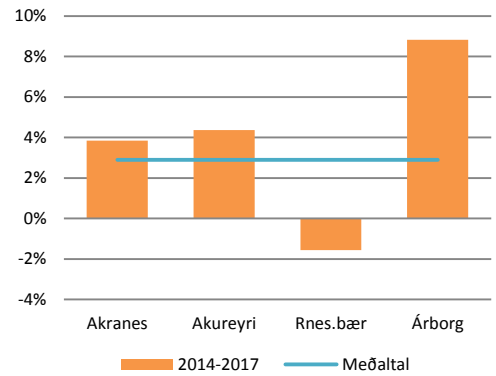
Það gefur augaleið að þættir eins og mikil útleiga íbúða til ferðamanna hafa veruleg áhrif á hversu margir heimilisfastir í sveitarfélagi búa að meðaltali í hverri íbúð. T.d. má ætla að útleiga til ferðamanna sé mun víðtækari í Reykjavík en í nágrennasveitarfélögunum og því búa færri að meðaltali í hverri íbúð þar en í hinum bæjunum.

Á síðustu áratugum hefur þróunin almennt verið í þá átt á vesturlöndum að sífellt færri búa í hverri íbúð að meðaltali. Þættir eins og útleiga til ferðamanna teyja þá þróun.

Er íbúðaþörf ungs fólks ofmetin?

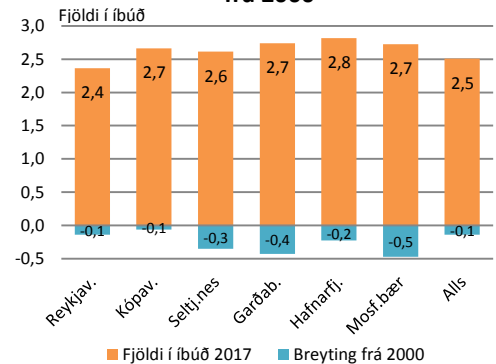
Sé litið á meðalfjölda íbúa á hverja íbúð á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2008 og 2017 má sjá að fjöldinn er nákvæmlega sá sami, 2,5 íbúar á hverja íbúð að meðaltali. Staðan hefur því ekkert breyst. En sé litið á þróunina í hverju sveitarfélaganna fyrir sig kemur í ljós að hún hefur verið mjög mismunandi, íbúum á hverja íbúð hefur bæði fækkað og fjölgað. Í Reykjavík er staðan nær óbreytt, íbúum á hverja íbúð hefur fjölgað í Kópavogi,

Breyting á fjölda íbúða síðustu 3 ár



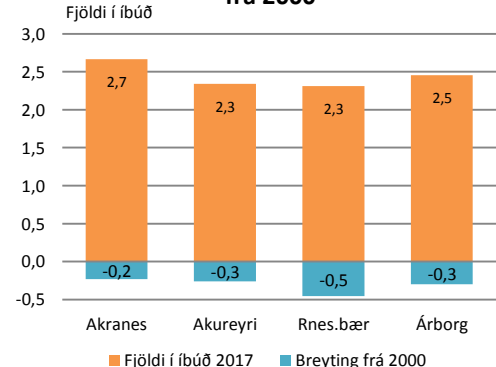
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúa í íbúð 2017 og breyting frá 2000



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúa í íbúð 2017 og breyting frá 2000



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

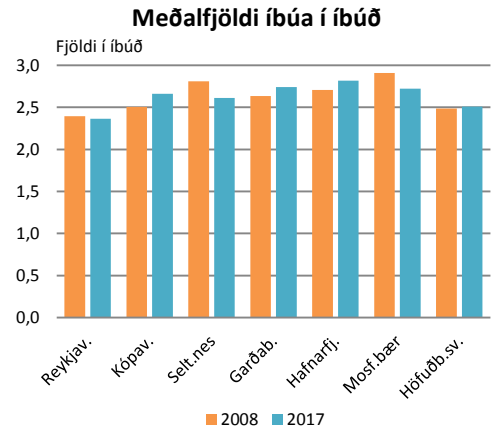


Garðabæ og Hafnafirði, en fækkað á Seltjarnarnesi, og Mosfellsbæ.

Miðað við óbreyttan fjölda íbúa á hverja íbúð í Reykjavík kemur eftirfarandi mynd upp. Sé gengið út frá því að íbúðum í útleigu til ferðamanna, þ.e. íbúðum sem enginn býr fast í, hafi fjölgað mikið í Reykjavík má að sama skapi ætla að meðalfjöldi íbúa í hverri hinna íbúðanna hafi aukist. Umræðan á síðustu misserum um mikla íbúðapörf byggir einmitt á þeirri þróun og þeirri staðhæfingu að þarna sé m.a. um ungt fólk að ræða sem flutt hefur inn á foreldra sína eða fjölskyldur. Vandamálið er að ekki hefur verið kannað með nákvæmum hætti hvernig þessum málum er háttað og hvort samþjöppun fólks í íbúðir sé fyrst og fremst af þessum ástæðum. Það er t.d. hugsanlegt að nýting húsnæðis hafi aukist með þeim hætti að það sé auðveldara en áður fyrir fleiri en eina fjölskyldu að búa í sama húsi. T.d. er ljóst að hluti af sérþýli á höfuðborgarsvæðinu getur auðveldlega rúmað meira en eina fjölskyldu. Það er jafnframt hugsanlegt að breytingar í þessa átt sem í upphafi voru hugsaðar til bráðabirgða séu nú orðnar varanlegar þannig að allir sitji sáttir við sitt.

Er kannski verið að biðja um allt of miklar byggingar?

Það getur orkað tvímælis að reikna út húsnæðisþörf með því að nota lýðfræðilega þætti, sérstaklega ef aðrir utanaðkomandi þættir hafa veruleg áhrif á þær stærðir sem unnið er með. Við Íslendingar höfum slæma reynslu af því að byggja of mikið. Nauðsyn þess að fá rétt mat á raunverulegri þörf eftir íbúðum ætti að liggja í augum uppi og því þarf að kanna þetta sérstaklega með vönduðum hætti.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.