



Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík

16. nóvember 2018

Að beiðni Óla Jóns Eiríkssonar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg, hefur Capacent tekið saman meðfylgjandi greiningu á stöðu og horfum á fasteignamarkaði í Reykjavík.

Capacent hefur unnið sambærilega skýrslu fyrir Reykjavíkurborg, fyrst í ársbyrjun 2012, síðan aftur í ársbyrjun 2014 og einnig 2016. Þetta er því fjórða samantekt Capacent um íbúðamarkaðinn sem unnin er fyrir borgina.

Verkefnið var unnið með þeim hætti að gagna um fasteignamarkaðinn var aflað annars vegar úr skýrslum og almennum upplýsingum um markaðinn og hins vegar með því að leita svara hjá íbúum.

Við gerð skýrslunnar var m.a. stuðst við:

- Skýrslur greiningadeilda bankanna um samsvarandi efni.
- Könnun sem Gallup vann að beiðni Capacent meðal íbúa um framtíðaráform og væntingar íbúa um búsetu á næstu árum. Könnunin var framkvæmd dagana 8. – 22. október sl., meðal 3.000 manns 25 ára og eldri og var svarhlutfallið 59,8%.
- Fyrri greiningar Capacent um markaðinn til samanburðar við ástand á markaði árið 2018.

Meginmarkmið greiningar Capacent var að greina ástand íbúðamarkaðarins meðal annars með tilliti til þess

hverjar áherslur íbúa eru um hvort þeir vilja búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði.

Í greiningunni er lagt mat á stöðu eftirspurnar og framboðs eftir húsnæði. Gerð er tilraun til þess að meta stöðu einstakra þátta sem hafa áhrif á framboð og eftirspurn.

Að þessu sinni höfum við sett fram hluta efnisins á Gagnatorgi Capacent sem nálgast má á slóðinni fasteignir.data.is. Á síðunni er að finna ítarlegar upplýsingar sem við höfum unnið úr fyrrgreindri könnun. Efnið er flokkað í fjóra flokka þ.e. hverjir búa í Reykjavík, hreyfing fólks, eigendur/leigjendur og Reykjavík eftir 3 ár. Á síðunni geta lesendur stillt upp mismunandi forsendum til skoðunar s.s. aldur þátttakenda, stærð húsnæðis, efnahag o.fl. Þannig geta lesendur gert sínar eigin greiningar á efninu.

Vakin er athygli á þeim fyrirvara sem gerðar eru við Gagnatorgið og er lesendum bent á að kynna sér efni hans, en hann á einnig við um efni þessarar skýrslu.

Nánari upplýsingar um efni skýrslunnar veitir undirritaður ráðgjafi Capacent:

Próstur Sigurðsson, throstur.sigurdsson@capacent.is

Reykjavík, 16. nóvember 2018

Ráðgjafar Capacent sem unnu að verkefninu:

- Bjarki Elías Kristjánsson
- Hólmfríður Anna Ólafsdóttir
- Snorri Sigurðsson
- Snædís Helgadóttir
- Próstur Már Bjarnason
- Próstur Sigurðsson (ábm.)

Efni skýrslunnar



Staða á fasteignamarkaði

6



Kaupgetan hefur aukist en fasteignaverð hefur hækkað meira

21



Vantar hvata til að leigja, þó leiguverð sé nú lægra en kaupverð(?)

34



Reykjavík á næstu árum

42

- Fasteignaverð hefur hækkað umtalsvert síðustu ár og hefur það tvöfaldast á innan við tuttugu árum.
- Verðmunur á milli hverfa hefur minnkað. Það kann að liggja í framboðsskorti á eftirsóttari stöðum, sem leiðir til aukinnar eftirspurnar annars staðar.
- Fasteignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fækkað síðustu mánuði, þær hafa sjaldan verið færri.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er að jafnaði um 20-30% hærra en metinn kostnaður við byggingu þeirra. Það ætti því að vera nokkur hvati til að byggja fjölbýlishús.
- Aldurssamsetning íbúa er líkleg til að breytast á næstu tveimur áratugum sem hefur áhrif á það hvernig húsnæði þarf að byggja.
- Samanburður á því hversu margar íbúðir þarf til að hýsa íbúa 25 ára og eldri og því hversu margar íbúðir eru nú í byggingu bendir til þess að það vanti um 3.500 íbúðir á næstu árum til að fullnægja þörf fyrir nýjar íbúðir í borginni.
- Ný hótél og aukið eftirlit með Airbnb mun líklega draga úr þörf fyrir nýbyggingar.

- Fasteignaverð hefur hækkað meira en sem nemur hækkun ráðstöfunartekna. Það hefur leitt til þess að nú þarf u.þ.b. tvöfalt fleiri ráðstöfunartekjur á mánuði til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 1997 og um 60% fleiri en árið 2007.
- Eiginfjárhlutfall almennings hefur ekki verið hærra síðustu tvo áratugi.
- Flestir leigjendur búa miðsvæðis, þ.e. á dýrari svæðum borgarinnar. Þar eru líka flestar smærri íbúðirnar staðsettar.
- Einungis um 11% Reykvíkinga segjast nú líkleg til að leigja þegar þau skipta næst um húsnæði, samanborið við 14% árið 2016 og 18% árið 2013.
- Það einkennir leigjendur að þeir hafa lægri tekjur, greiða hærrí greiðslur vegna húsnæðis og eru yngri en þeir sem búa í eigin húsnæði, að auki vilja leigjendur kaupa næst þegar þeir skipta um húsnæði. Það virðist því einungis að litlu leyti koma til að leigjendur leigi af öðrum ástæðum en efnahagslegum.
- Ungu fólkið er líklegast til að flytja á næstu þremur árum. Flest þeirra sem eru í aldurshópnum 25-34 ára vilja flytja í stærra húsnæði eða vilja flytja í eigið húsnæði.
- Yngsta og elsta fólkið er að leita eftir svipaðri stærð af íbúðum en vilja samt sem áður ekki eins íbúðir. Yngsta fólkið vill fleiri svefnherbergi en það elsta vill færri.

Staða á fasteignamarkaði



Fasteignaverð hefur hækkað umtalsvert síðustu ár og hefur það tvöfaldast á innan við tuttugu árum.

Verðmunur á milli hverfa hefur minnkað. Það kann að liggja í framboðsskorti á eftirsóttari stöðum, sem leiðir til aukinnar eftirspurnar annars staðar.



Fasteignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fækkað síðustu mánuði, þær hafa sjaldan verið færri.

Meðalsölutími fasteigna er hins vegar enn tiltölulega stuttur, ríflega 2 mánuðir.

Þetta bendir því til þess að eftirspurnin sé til staðar en að skortur sé á framboðnu húsnæði.



Íbúum fjölgar í Reykjavík sem fyrr. Fjölgunin hefur þó verið minni en í nágrennasveitarfélögunum.

Aldurssamsetning er líkleg til að breytast á næstu tveimur áratugum sem hefur mikil áhrif á það hvernig húsnæði þarf að byggja. Ef marka má mannfjöldaspá Hagstofunnar stefnir í fækkun íbúa á aldrinum 20-29 ára og engin fjölgun verður á íbúum á aldrinum 30-39 ára. Mikil íbúafjölgun verður hins vegar í eldri aldurshópum.



Samanburður á því hversu margar íbúðir þarf til að hýsa íbúa 25 ára og eldri og því hversu margar íbúðir eru nú í byggingu sem gera má ráð fyrir að komi á markað í Reykjavík á næstu árum bendir til þess að það vanti um 4.000 íbúðir til að fullnægja þörf fyrir nýjar íbúðir í borginni.

Hlutfall fyrstu kaupenda hefur aukist verulega á síðustu árum, fór úr 6% árið 2009, í 17% árið 2014 og er nú 26%.



Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er að jafnaði um 20-30% hærra en metinn kostnaður við byggingu þeirra. Það ætti því að vera nokkur hvati til að byggja fjölbýlishús.

Sami hvati er hins vegar ekki til staðar gagnvart sérbýli. Kostnaður við byggingu þess er enn hærra en kaupverð að jafnaði. Vísbendingar eru um að það geti jafnast á næstu misserum, því verð á sérbýli hefur verið að hækka nokkuð að undanförmu.



Ný hótél og aukið eftirlit með Airbnb hefur þau áhrif til þess að draga úr þörf fyrir nýbyggingar.

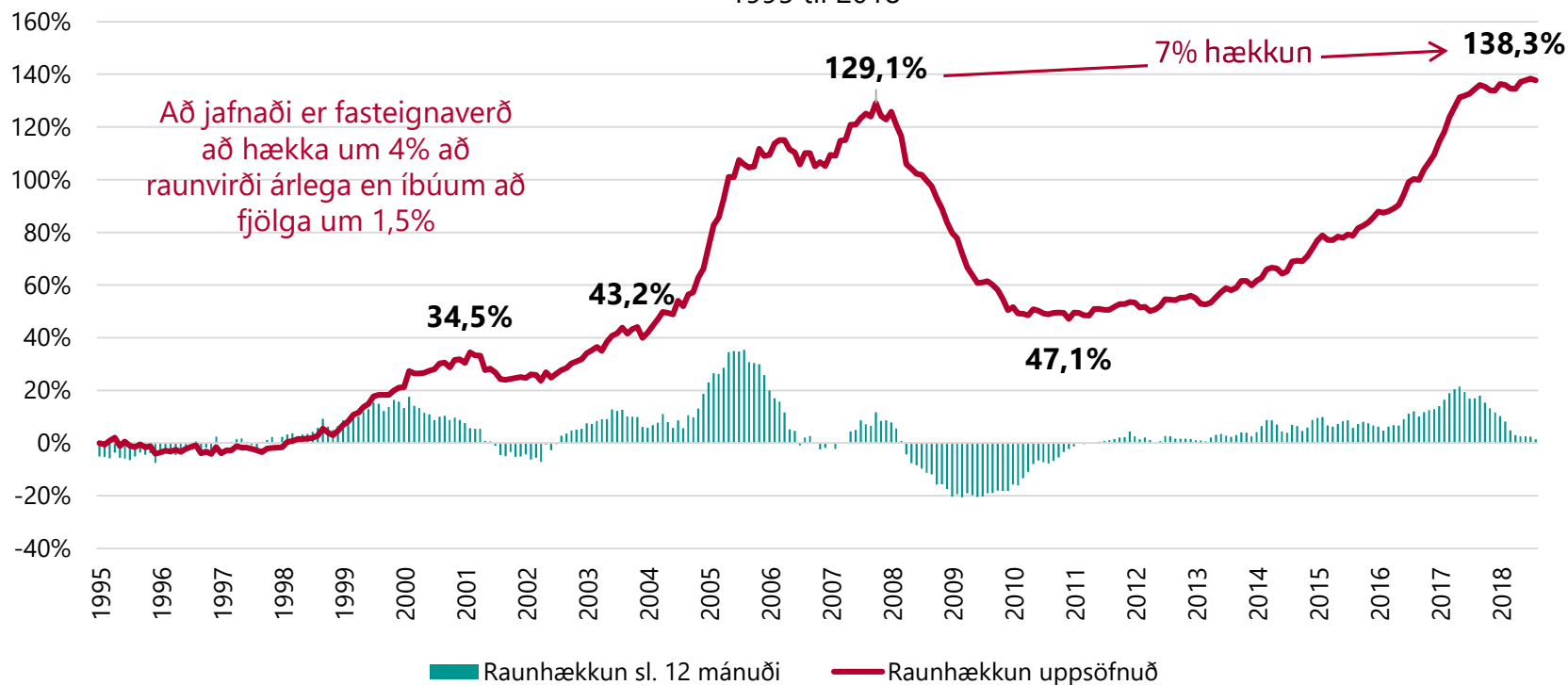
Hótelherbergjum mun fjölga um 1.300 á næstu tveimur árum og þeim hefur fjölgað nokkuð síðustu ár.

Fasteignaverð tvöfaldast á 20 árum

Sjálfbært ef ráðstöfunartekjur/þjóðartekjur tvöfaldast á sama tíma

Raunhækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu

-1995 til 2018-



Fasteignamarkaðurinn hagar sér almennt ekki „línulega“, þ.e. framboð eigna og eftirspurn sveiflast verulega á milli ára. Þetta má sjá á myndinni hér að ofan. Myndin sýnir raunhækkun fasteignaverðs (rauð lína) á höfuðborgarsvæðinu frá janúar 1995 til ágúst árið 2018.

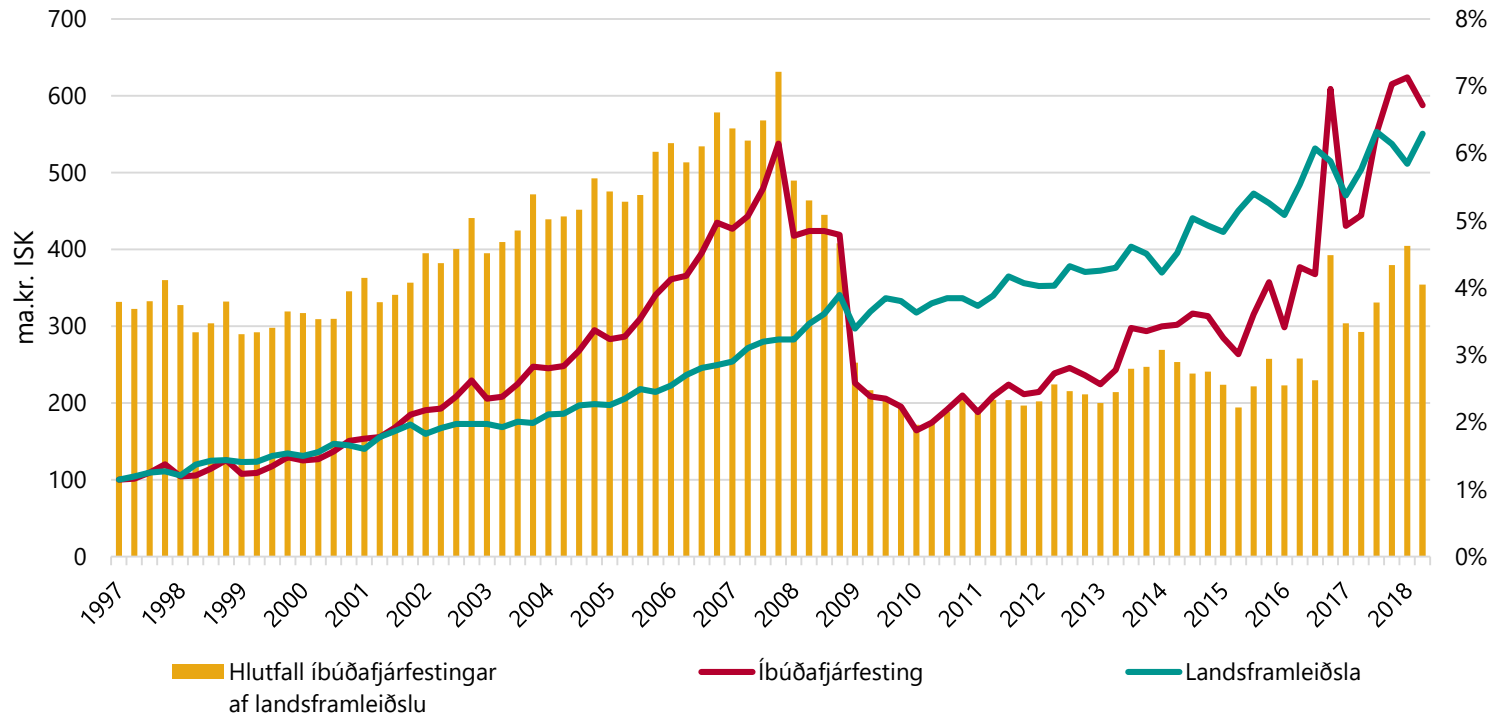
Annars vegar er um uppsafnaða hækkun frá janúar 1995 að ræða og hins vegar er sýnd hækkun á 12 mánaða tímabili (grænar súlur). Fasteignaverð hefur meira en tvöfaldast á tímabilinu að rangildri og er orðið hærra en það var á árinu 2007.

Íbúðafjárfesting loks búin að ná sér á strik frá hruni

Á öðrum ársfjórðungi 2018 var íbúðafjárfesting um 4% af landsframleiðslu

Landsframleiðsla og fjárfesting í íbúðarhúsnæði

- ársfjórðungar 1997-2018(H2) -



Sterk tengsl eru á milli hagsveiflna og sveiflna á fasteignamarkaði.

Myndin hér að ofan sýnir samband landsframleiðslu og fjárfestingar í íbúðarhúsnæði á verðlagi hvers árs. Að jafnaði nam íbúðafjárfesting um 4% af landsframleiðslu frá 1997 til miðs árs 2003.

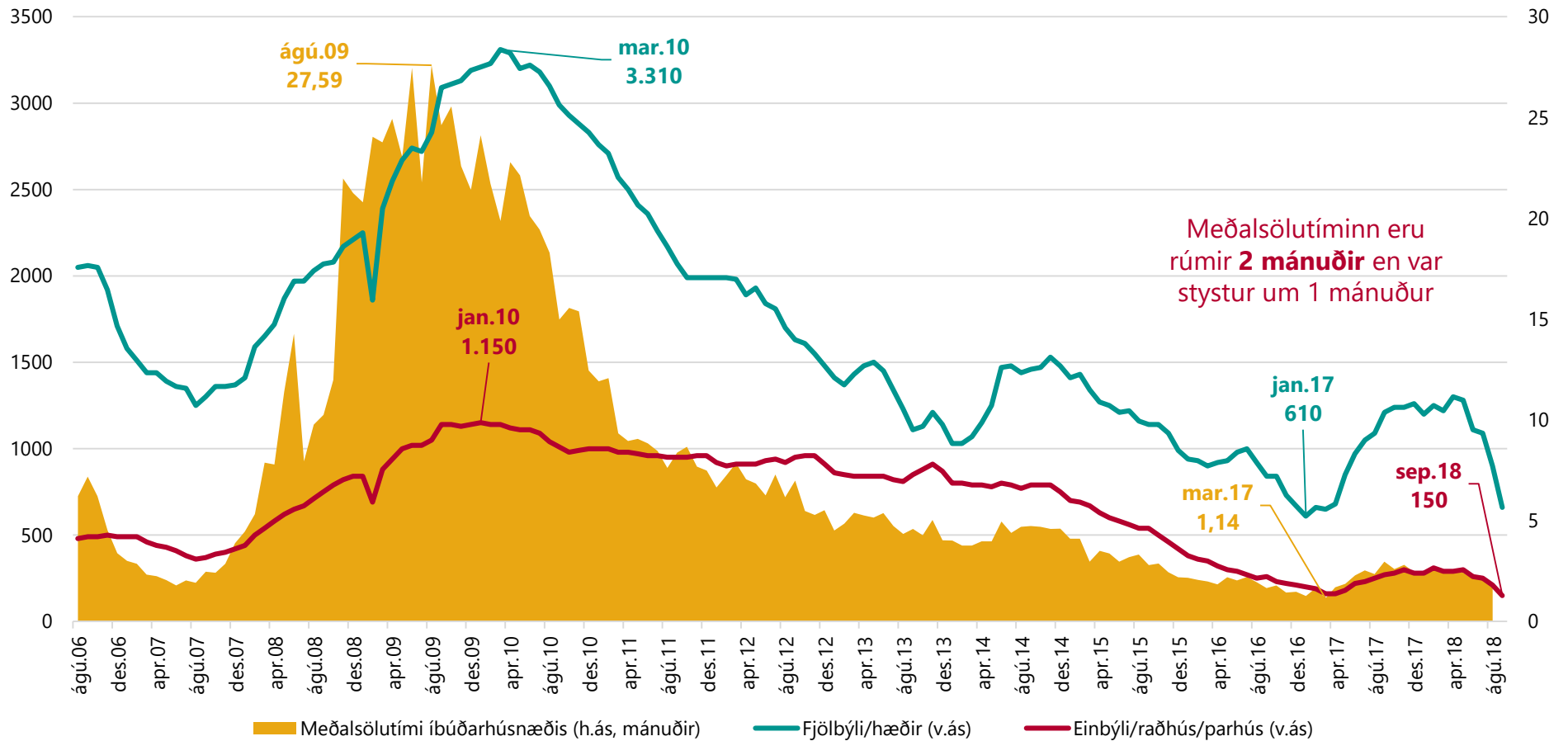
Íbúðafjárfesting jókst verulega umfram landsframleiðslu árin 2003 til ársloka 2008 og nam um 5,8% af landsframleiðslu á þeim tíma.

Íbúðafjárfesting hefur loks náð sér á strik frá hruni og er á öðrum ársfjórðungi 2018 um 4% af landsframleiðslu en hún hefur verið um 2,8% að jafnaði frá 2009.

Auglýstar íbúðir í algjöru lágmarki á höfuðborgarsvæðinu

Meðalsölutími er um 2-3 mánuðir

Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími

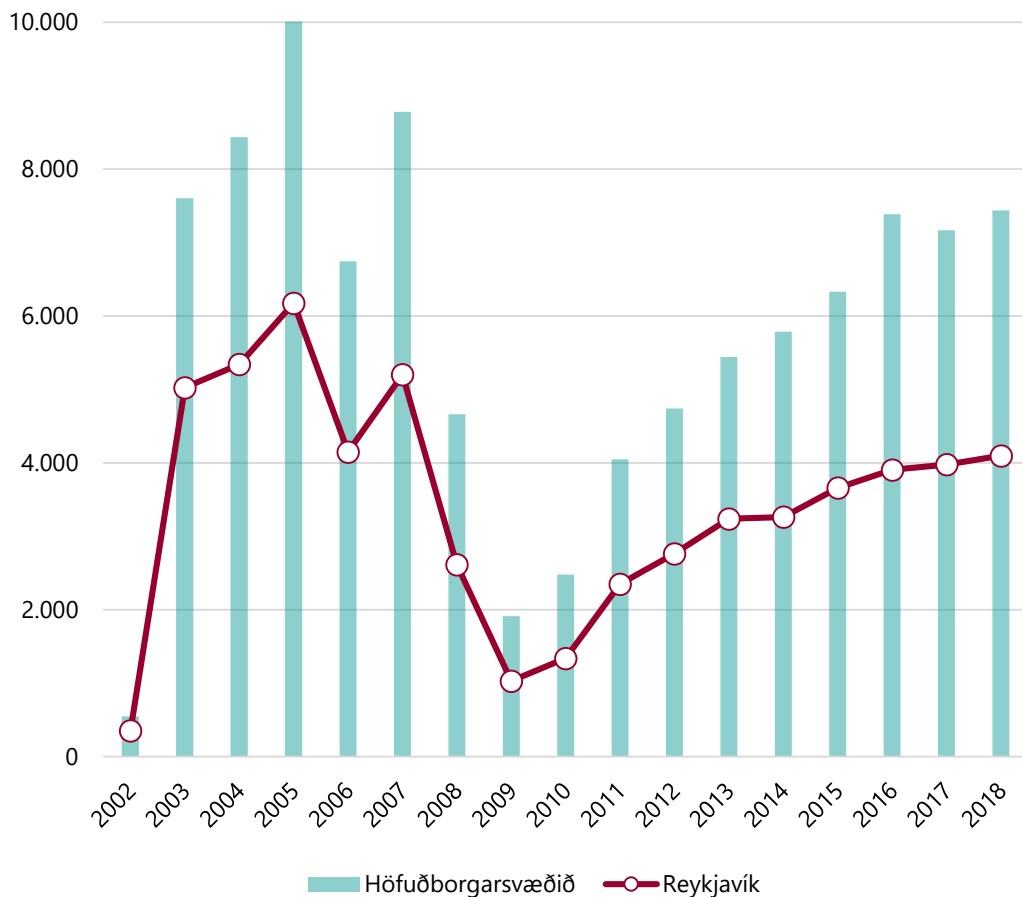


Framboðsskortur eða stöðugleiki?

Auglýstum eignum fækkar en þinglýstum kaupsamningum heldur áfram að fjölga

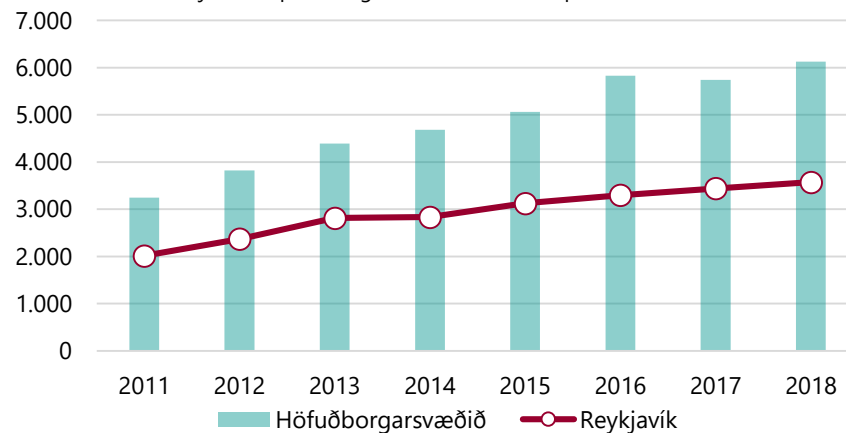
Fjöldi þinglýstra kaupsamninga íbúðarhúsnæðis

- október 2002 til september 2018-



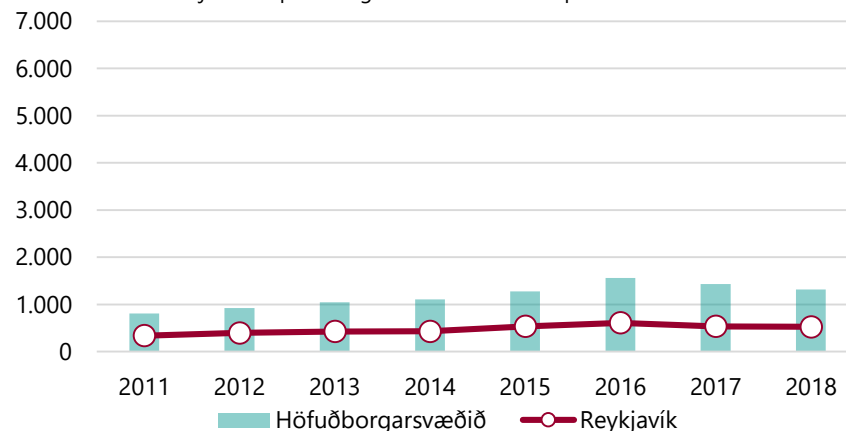
Fjölbýli

-Fjöldi kaupsamninga október 2011 til september 2018-



Sérbýli

-Fjöldi kaupsamninga október 2011 til september 2018-

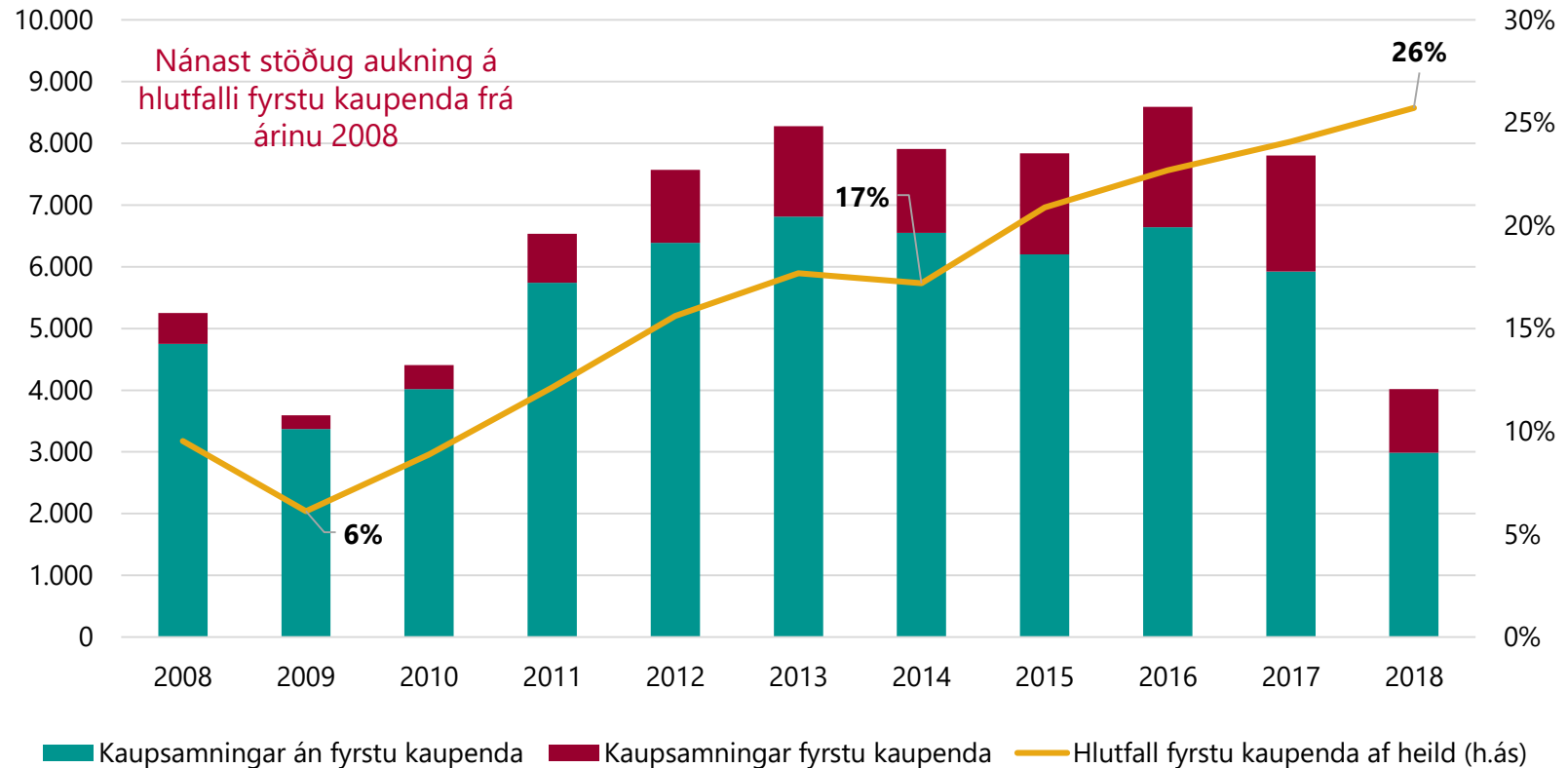


Fyrstu kaupendum fjölgar

Um 26% þeirra sem keyptu á fyrstu tveimur ársfjórðungum ársins 2018 er fyrstu kaupendur

Fyrstu kaupendur á höfuðborgarsvæðinu

- ársfjórðungar 2008(3H) til 2018(2H)-

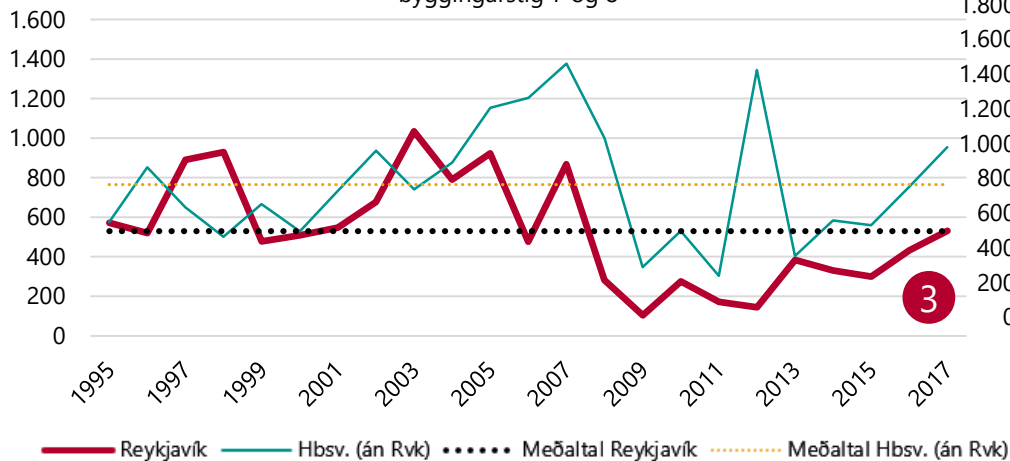


Fullgerðum íbúðum fjölgar í Reykjavík

Hafa ekki verið fleiri síðan 2007 og náðu meðaltali síðustu 20 ára

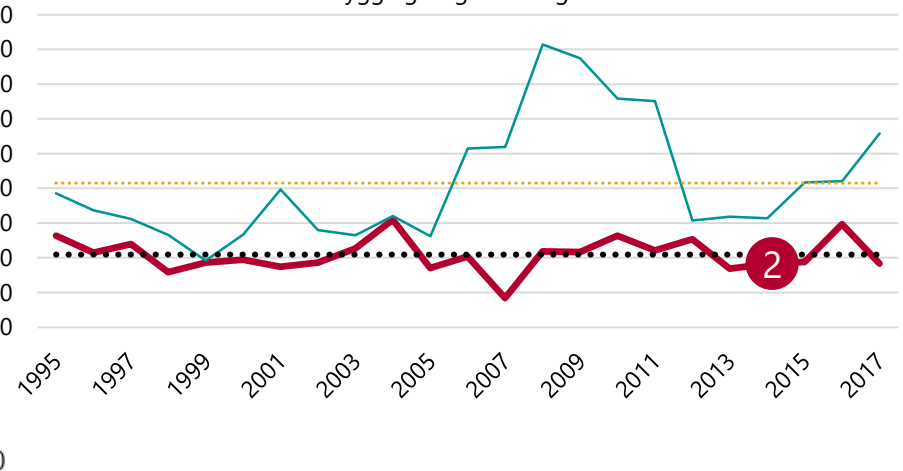
Fullgerðar íbúðir á árinu

-byggingarstig 7 og 8-



Íbúðir í byggingu

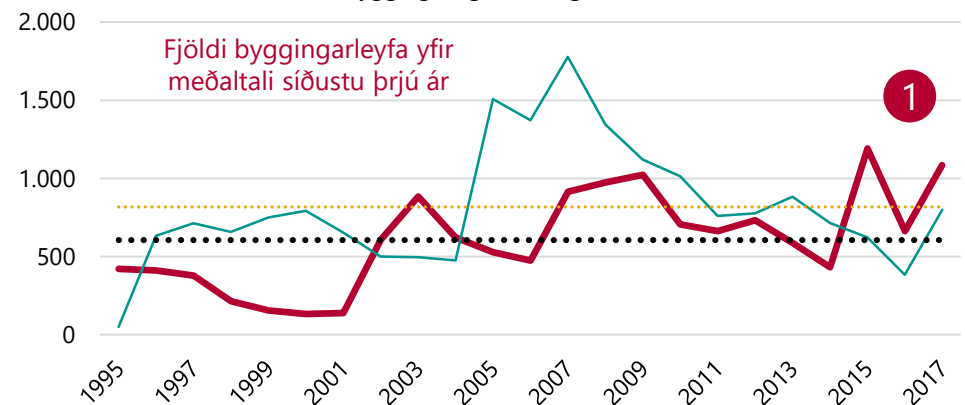
-byggingastig 2 til 6 og 9-



- 1 Byggingarleyfum fjölgar í Reykjavík síðustu þrjú ár, sem bendir til þess að nýjum íbúðum muni fjölga í borginni á næstu árum.
- 2 Fjöldi íbúða í byggingu hefur hins vegar ekki breyst mikið síðustu tvo áratugi.
- 3 Árið 2017 voru fullgerðar íbúðir í Reykjavík um 530 sem er á pari við meðaltal síðustu tveggja áratuga en fjöldi fullgerða íbúða hefur ekki verið hærra en meðaltalið síðan árið 2007.

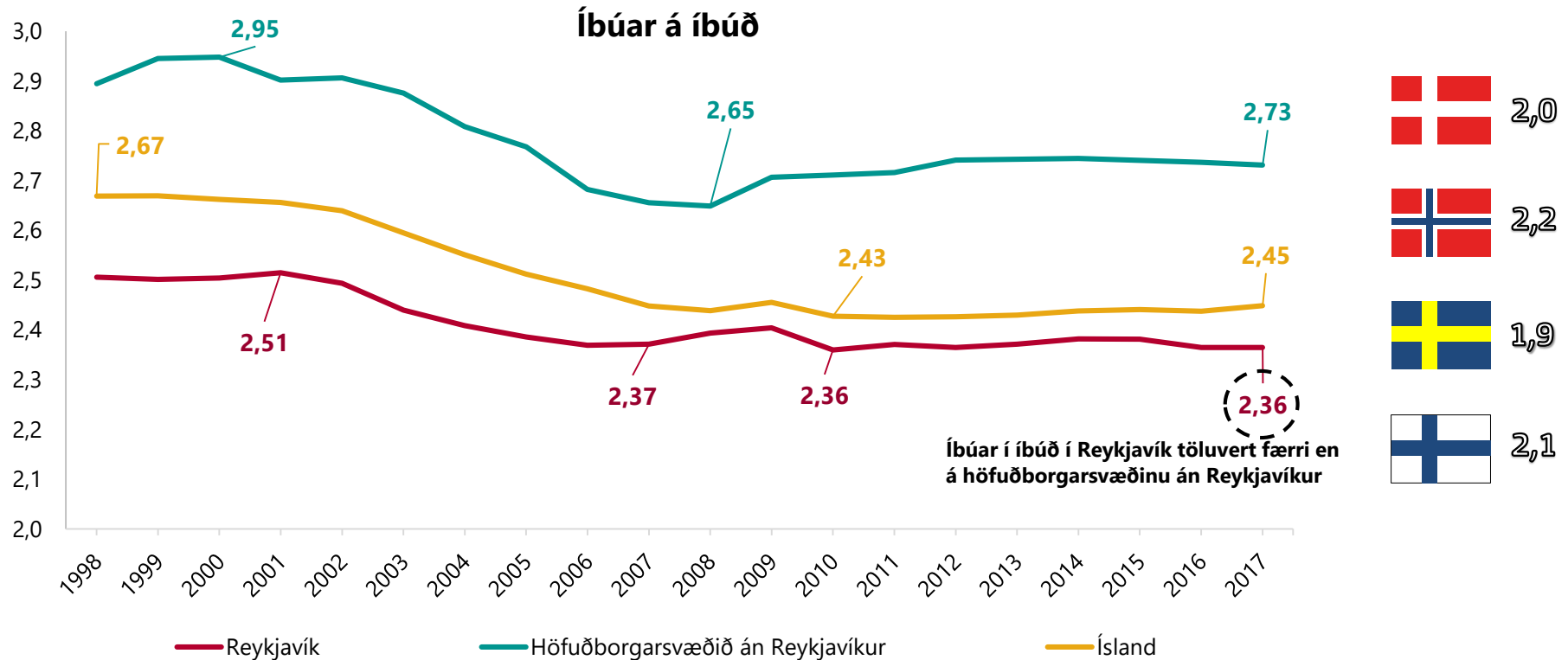
Úthlutanir, framkvæmdaleyfi og byggingaréttur

-byggingastig 0 til 1 og N-



Hér búa fleiri í hverri íbúð en á hinum Norðurlöndunum

Íbúar á íbúð í Reykjavík færri en að meðaltali á Íslandi



Íbúum á íbúð hefur fækkað sem er sambærilegt þeirri þróun sem hefur átt sér stað í vestrænum ríkjum. Ísland sker sig samt sem áður úr þessum hópi þar sem íbúar á íbúð á Íslandi eru mun fleiri en í þessum löndum.

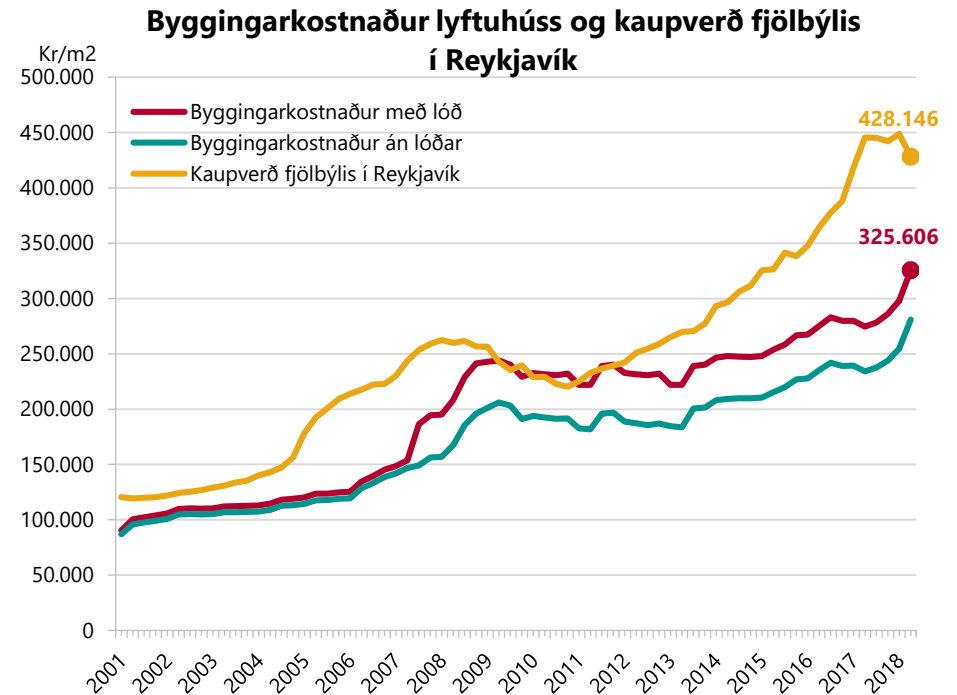
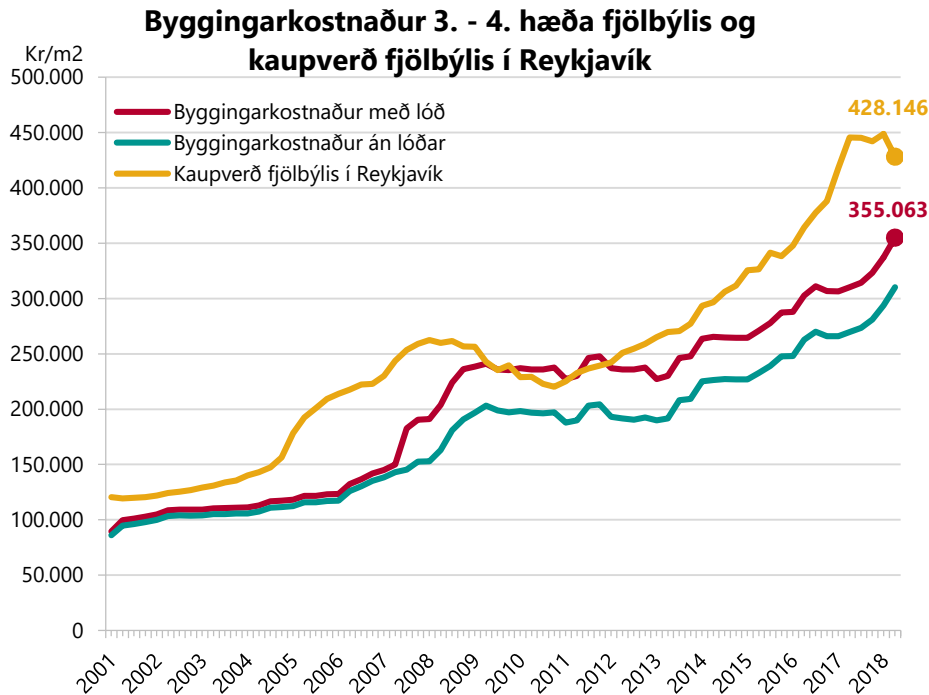
Á Íslandi eru íbúar á íbúð 2,45 en á sama tíma í Svíþjóð er fjöldi íbúa á

íbúð 1,9, í Danmörku 2,0, í Finnlandi 2,1 og í Noregi 2,2.

Sjá má á myndinni hér að ofan að íbúum á hverja íbúð í Reykjavík hefur fækkað nokkuð í upphafi aldarinnar, fóru úr 2,51 árið 2000 og niður í 2,37 árið 2007, en hefur nánast staðið í stað frá þeim tíma.

Það ætti að borga sig að byggja fjölbýli í Reykjavík

Kaupverð fjölbýla hátt í 30% hærra en byggingarkostnaður þeirra

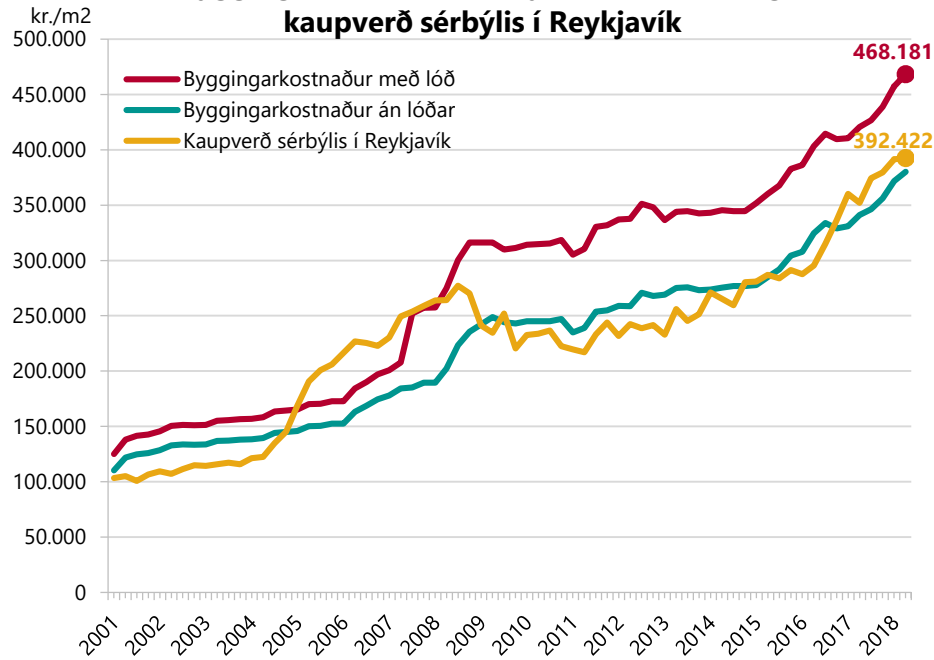


Kaupverð á fjölbýli í Reykjavík var hærra en byggingarkostnaður fram til ársins 2009 en þá dróst eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði saman og íbúðarverð lækkaði það mikið að það svaraði ekki kostnaði að byggja húsnæði. Í byrjun árs 2012 var kaupverð á fjölbýli aftur orðið hærra en byggingarkostnaður þess og hefur það hækkað umtalsvert síðan. Kaupverð fjölbýlis í Reykjavík er nú ríflega 20% hærra en byggingarkostnaður 3. til 4. hæða fjölbýlis og tæplega 32% hærra en byggingarkostnaður fjölbýlishúsa með lyftu. Það mætti því ætla að nægur hvati sé fyrir því að byggja fjölbýli í Reykjavík.

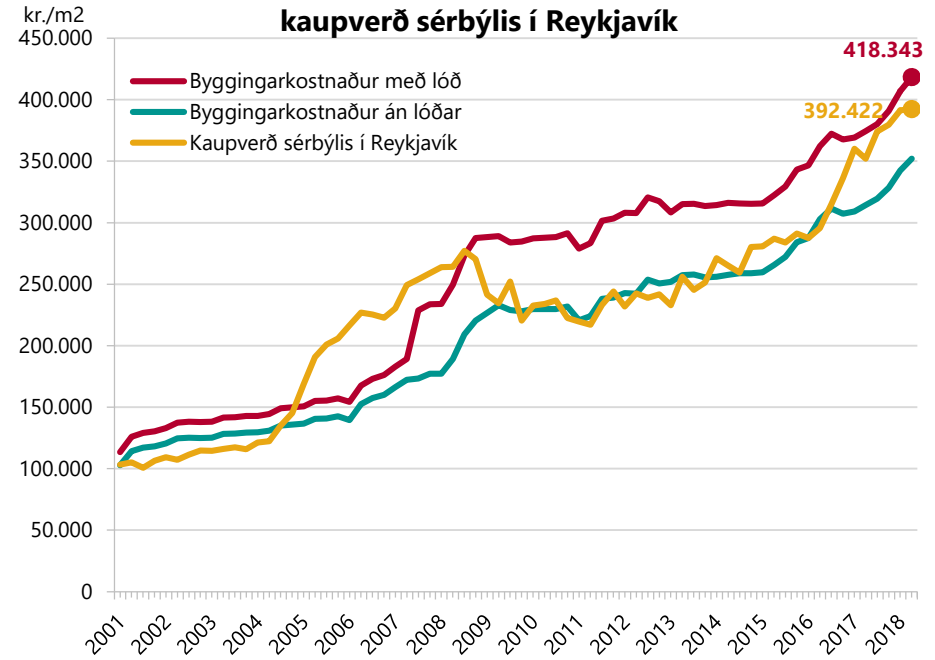
Lítill hvati til að byggja sérbýli í Reykjavík

Byggingarkostnaður sérbýla er hærri en kaupverð þeirra

Byggingarkostnaður einbýlis á einni hæð og kaupverð sérbýlis í Reykjavík



Byggingarkostnaður raðhúss á einni hæð og kaupverð sérbýlis í Reykjavík



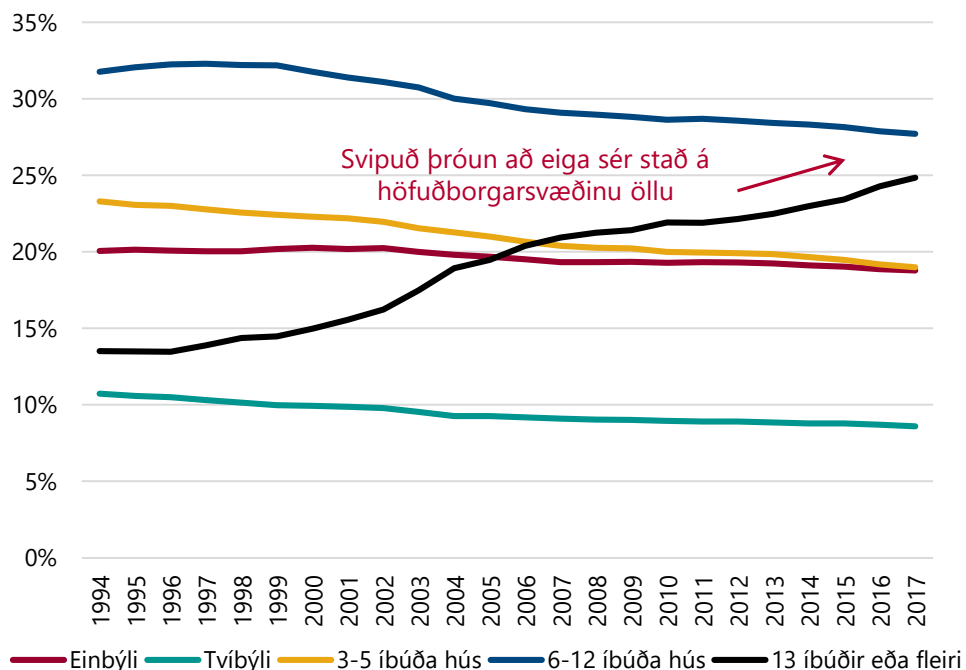
Kaupverð sérbýlis hefur verið að hækka í Reykjavík að undanfögnu. Að meðaltali hefur það þó legið undir byggingarkostnaði. Kaupverð einbýlishúsa er ríflega 16% lægra en byggingarkostnaður og ríflega 6% lægra en byggingarkostnaður raðhúsa á einni hæð.

Frá árinu 2008 hefur kaupverð á sérbýli í Reykjavík verið lægra en byggingarkostnaður. Nokkuð hefur þó dregið saman með kaupverði og byggingarkostnaði, sérstaklega þegar litið er til raðhúsanna.

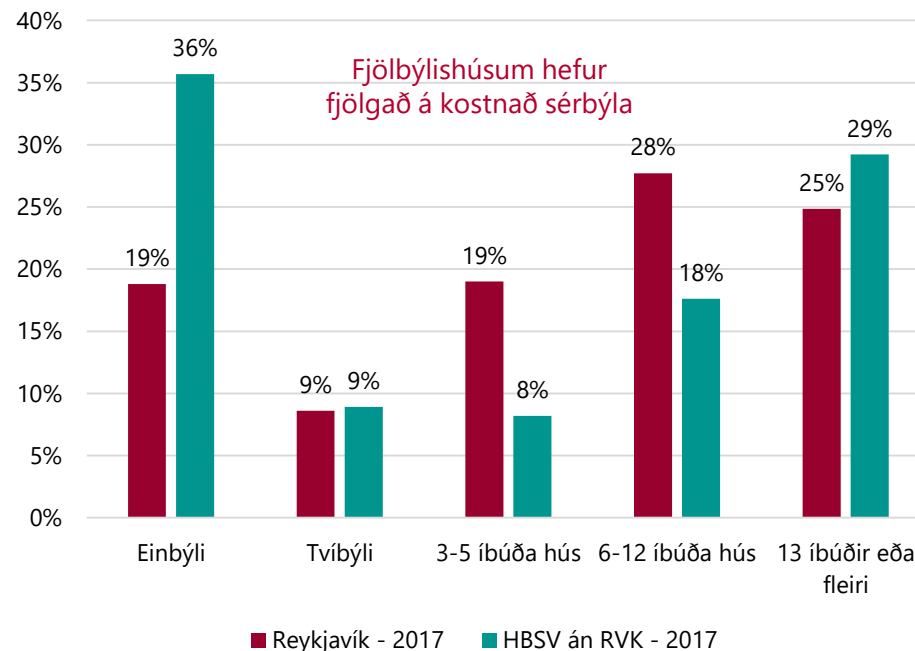
Mest aukning í stærra fjölbýli

Hlutfall húsnæðis með 13 íbúðir eða fleiri fer hækkandi á höfuðborgarsvæðinu

Samsetning húsnæðis í Reykjavík



Gerð húsnæðis 2017



Íbúðarhúsnæði með 13 íbúðir eða fleiri hefur farið vaxandi seinustu ár, í Reykjavík jafnt sem annarsstaðar á höfuðborgarsvæðinu. Fjölgun stærri eigna er í samræmi við áherslur um þéttingu byggðar.

Hótel uppbygging hefur áhrif á þörf fyrir nýbyggingar

Gera má ráð fyrir að um 9 hótel verði í byggingu á árunum 2019 og 2020

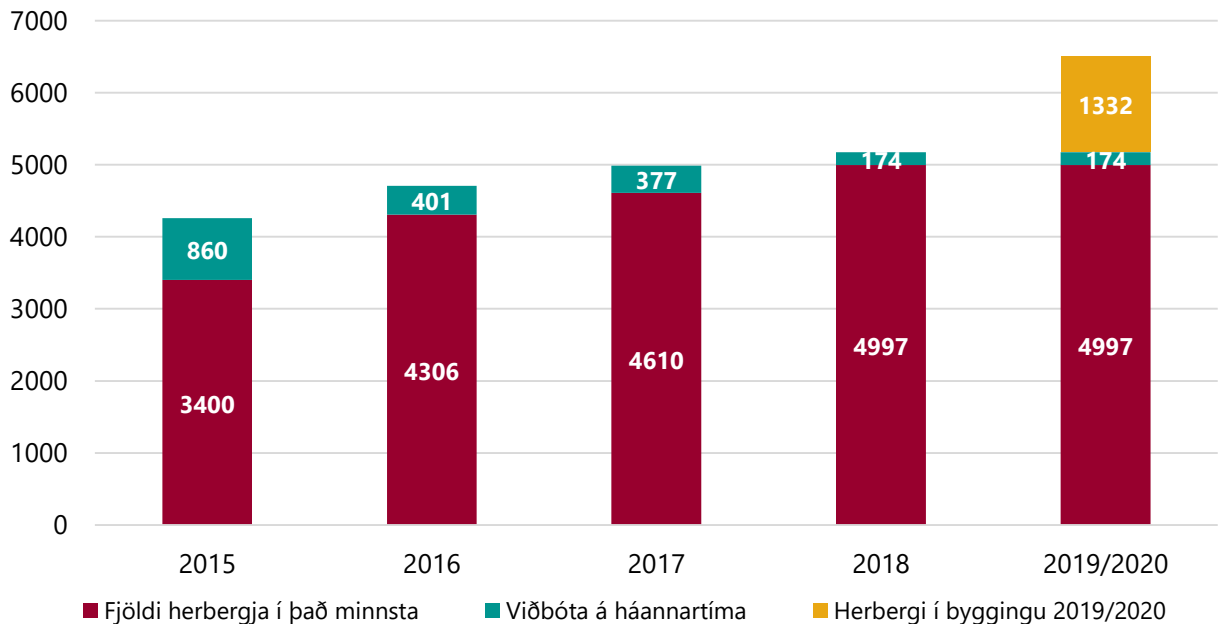
Líkt og komið hefur fram voru fullgerðar íbúðir í Reykjavík um 530 sem er mun minna en gera hefði mátt ráð fyrir ef horft er á fjölda íbúða á öllum byggingarstigum síðastliðin ár.

Nokkur fjöldi íbúða hefur ekki verið nýttur sem íbúðarhúsnæði heldur staðið ferðamönnum til boða í tímabundinni heimagistingu („Airbnb“). Á síðustu árum hefur nokkur aukning verið í hótelframboði og útlit er fyrir að svo verði áfram. Auk þess hefur eftirlit með starfsemi í heimagistingu aukist. Gera má ráð fyrir því að þetta hafi áhrif til þess að fleiri íbúðir komi á markaðinn en áætla má út frá fjölda íbúða í byggingu.

Líkt og sést á meðfylgjandi mynd hefur fjöldi hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu aukist gríðarlega í kjölfar aukins ferðamannastraums til Íslands síðast liðin ár, en hótélum hefur fjölgað um 45% í það minnsta frá 2015. Samkvæmt heimildum Capacent má gera ráð fyrir að á árunum 2019 og 2020 verði um 9 hótel í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, eða um 1.332 herbergi.

Fjöldi hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu

-raun: 2015 til september 2018-



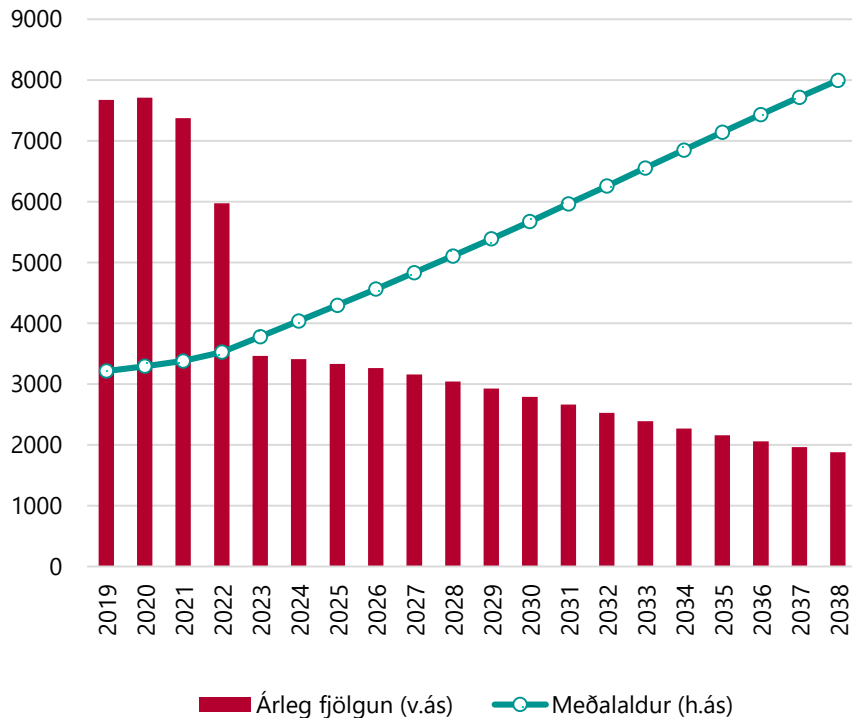
- Hótélum hefur fjölgað um 45% frá árinu 2015
- Gera má ráð fyrir því að 9-10 hótel verði byggð á næstu tveimur árum
- Fjölgun hótélherbergja mun líklega leiða til þess að íbúðir sem áður voru nýttar í útleigu til ferðamanna bjóðist sem íbúðarhúsnæði.

Íbúum með eigið fé fjölgar á næstu 20 árum, en hinum fækkar

Mun hafa áhrif á hverskonar húsnæði er þörf fyrir í samfélaginu

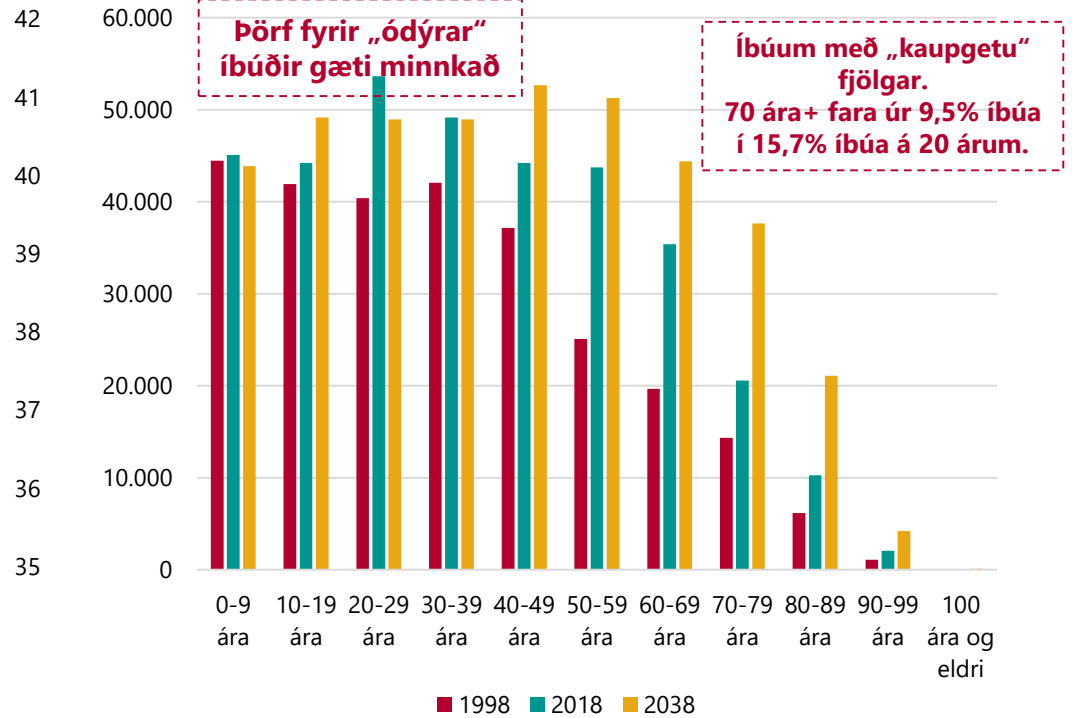
Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Árleg fólksfjöldun á Íslandi



Ísland

-Fjöldi fólks eftir aldri-



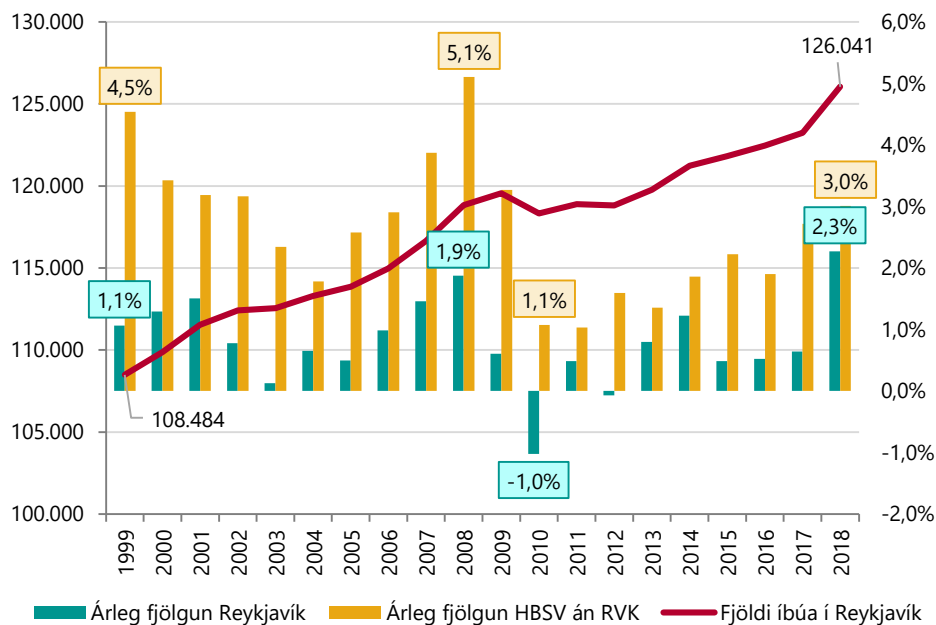
Mest fjölgun utan Reykjavíkur

Árleg fjölgun um 0,8% að jafnaði í Reykjavík

Hlutfallslega hefur minna fjölgað í Reykjavík en í öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en árleg fjölgun í Reykjavík er um 0,8% að jafnaði. Nokkuð stöðug íbúafjölgun hefur verið í öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu frá aldamótum að Seltjarnarnesi undanskildu.

Árleg fjölgun á höfuðborgarsvæðinu lækkaði niður í 1% í kjölfar hrunsins árið 2008 en hefur aukist aftur og er nú um 3%.

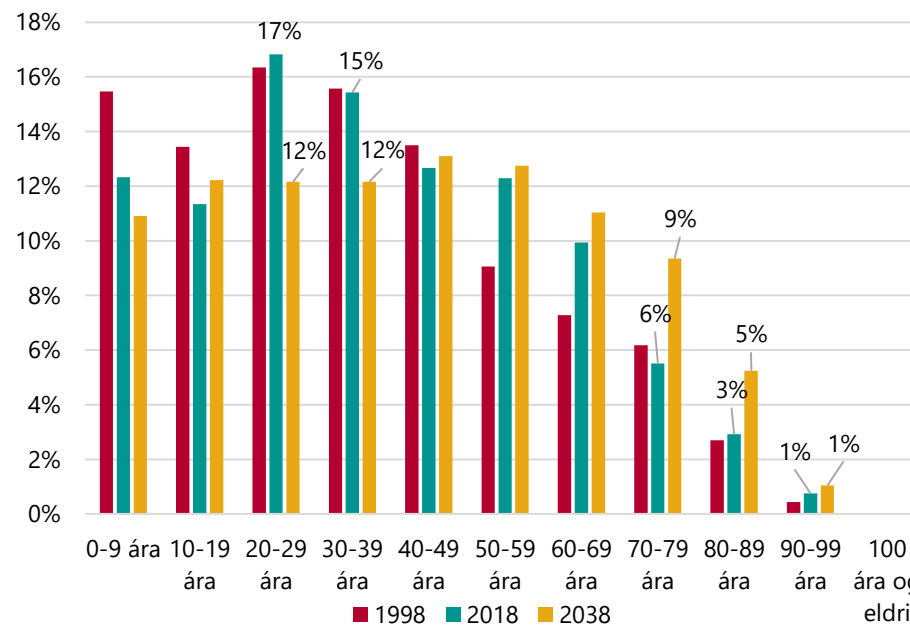
Íbúafjöldi í Reykjavík



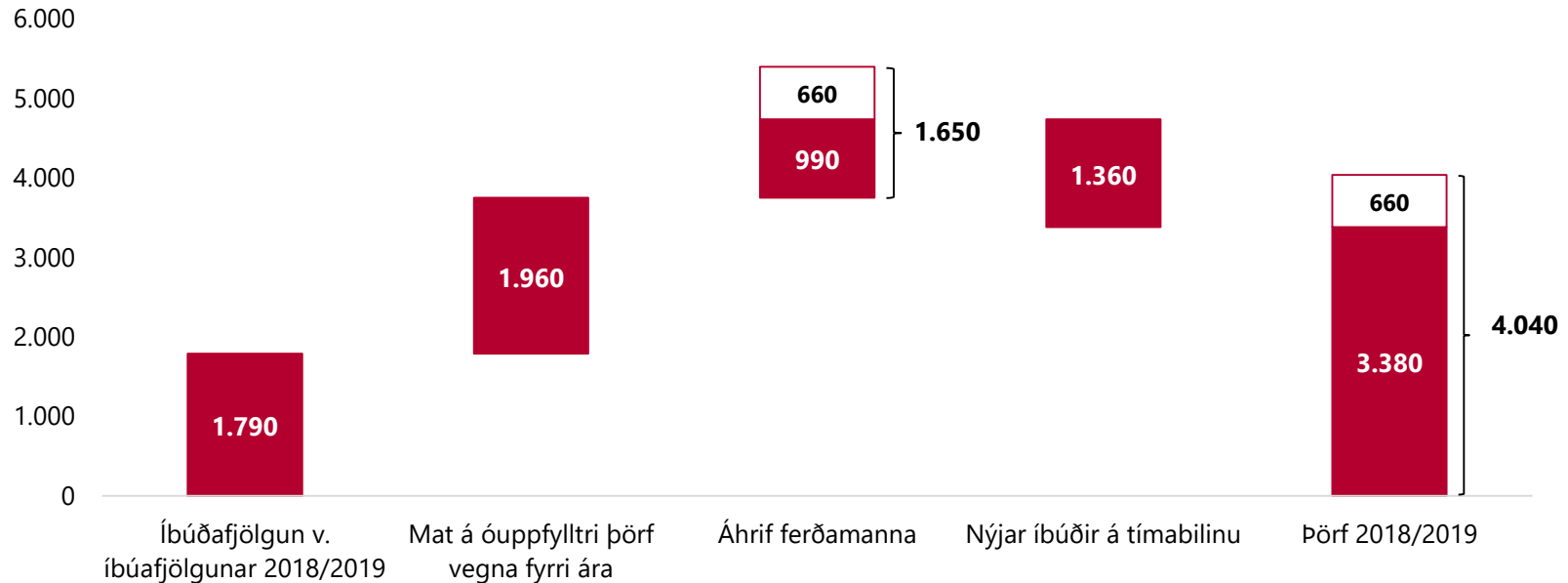
Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar verða íbúar á Íslandi um 402 þúsund árið 2038. Ef gert er ráð fyrir því að sama hlutfall muni búa í Reykjavík eftir 20 ár líkt og nú (36% íbúa) má gera ráð fyrir því að í Reykjavík verði um 145 þúsund manns árið 2038. Ef að auki er gert ráð fyrir sömu samsetningu af fólki á landinu öllu og í Reykjavík mun hópurninn 70 ára og eldri aukast verulega hlutfallslega, eða úr 9% í 16%. Á sama tíma mun einstaklingum á aldrinum 0 til 40 ára fækka hlutfallslega.

Reykjavík

-Fjöldi sem hlutfall af heild-



Pörf fyrir nýbyggingar í Reykjavík



Ef tekið er mið af íbúðapörf vegna íbúðafjöldunar í Reykjavík 2018 og 2019 má gera ráð fyrir að það þurfi um 1.800 íbúðir. Við það bætist að á árunum 2007 til 2017 hefði þurft að byggja um 2.000 íbúðir til viðbótar við það sem gert var.

Þar að auki má gera ráð fyrir að um 1.000 til 1.700 íbúðir séu nýttar undir íbúðagistingu í Reykjavík ef tekið er mið af upplýsingum frá Hagstofunni um skráðar og óskráðar gistingar í íbúðagistingu og upplýsingum frá Ferðamálastofu um fjölda gistingu í Airbnb. Gert er ráð fyrir að um 1,5 til 2,5 einstaklingar gisti í hverri íbúð í senn. Frekari uppbygging hótélherbergja og áhrif herts eftirlits með heimagistingu ætti að hafa áhrif til fækkunar íbúða í

heimagistingu. Við áætlum að það muni draga úr pörf fyrir íbúðir á næstu árum um 200 íbúðir.

Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar verða um 700 íbúðir fullgerðar í Reykjavík á árinu 2018. Gefin voru út tæp 1.100 byggingarleyfi árið 2017 ef tekið er mið af upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands um byggingarstig íbúða og gera má ráð fyrir að þau skili sér í um 650 fullbúnum íbúðum árið 2019. Því verði til um 1.350 íbúðir á tímabilinu. Samkvæmt framangreindu þarf að byggja 3.200 til 4.000 íbúðir á árunum 2018 og 2019 til að fullnægja þörf í Reykjavík.

Kaupgetan hefur aukist en fasteignaverð hefur hækkað meira



Ráðstöfunartekjur hafa aukist umtalsvert síðustu áratugi. Hækkun ráðstöfunartekna er mismikil eftir aldurshópum og hefur hún verið minnst hjá yngstu aldurshópunum en meiri eftir því sem lítið er til eldri íbúa.

Fasteignaverð hefur hins vegar hækkað meira en sem nemur hækkun ráðstöfunartekna. Það hefur leitt til þess að nú þarf u.þ.b. tvöfalt fleiri ráðstöfunartekjur til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 1997 og um 60% fleiri en árið 2007.



Eiginfjárlutfall hefur lengst af verið um 60%. Árin 2008-2010 lækkaði hlutfallið ár frá ári niður í 44% en hefur verið að hækka síðan. Hlutfallið var komið í um 68% í árslok 2017 og hefur ekki verið hærra síðustu tvo áratugi.

Eiginfjárlutfall hefur fyrst og fremst hækkað hjá 39 ára og yngri.

Hækkunin er að mestu vegna mikillar hækkunar fasteignaverðs síðustu ár.



Niðurstöður könnunar sem Gallup gerði fyrir Capacent segja að 79% Reykvíkinga búi í eigin húsnæði, 16% í leiguhúsnæði og um 4% í foreldrahúsum.

Flestir búa í 91-120 fermetra íbúð (28%) og ríflega 60% búa í húsnæði sem er 71-150 fermetrar að stærð. Um 58% býr í 2-3 herbergja íbúð.

Flestir leigjendur búa miðsvæðis, þ.e. á dýrari svæðum borgarinnar.



Fasteignaverð hefur hækkað meira í mið- og vesturbæ Reykjavíkur en austari hverfum borgarinnar. Munur milli hverfa hefur aukist samhliða hækkun fasteignaverðs almennt.

Það vekur athygli að munurinn hefur minnkað frá því sem var árið 2016.

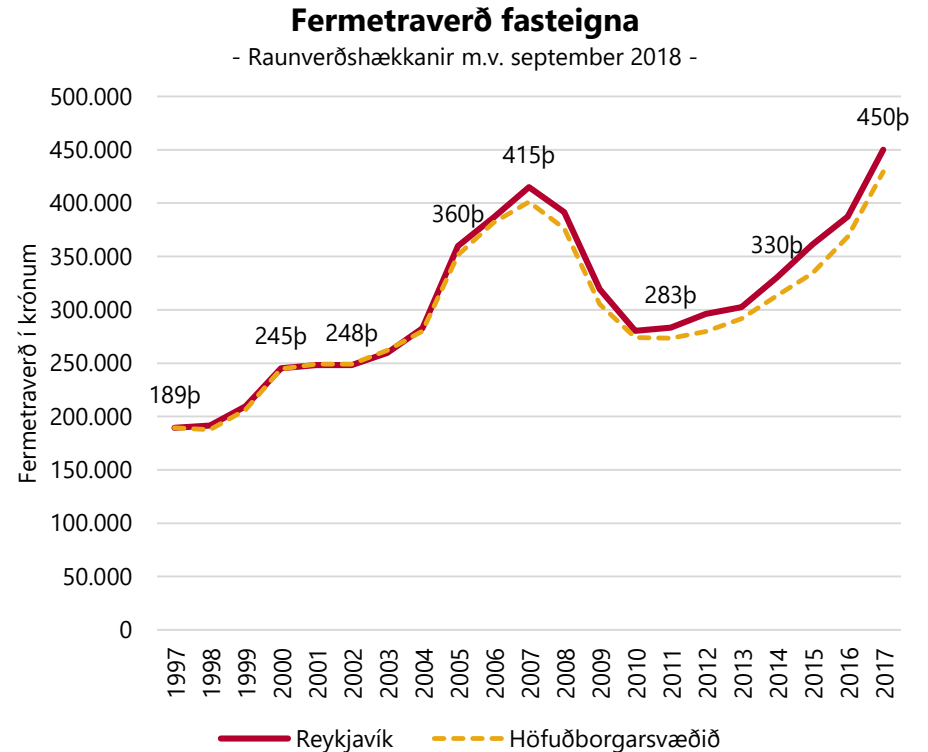
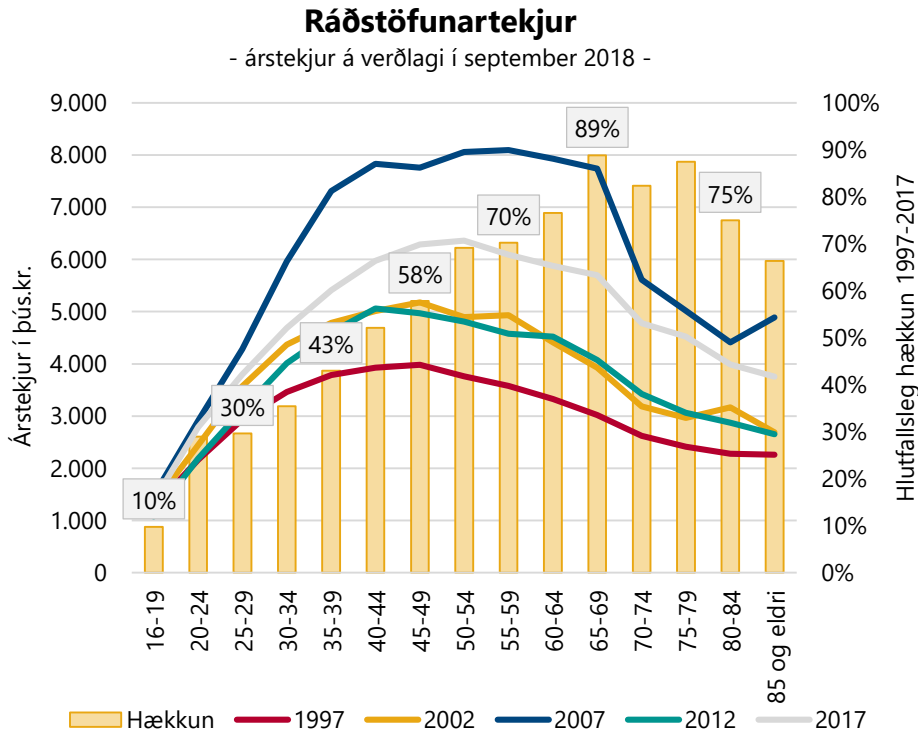
Erfiðara að kaupa nú en áður

Ráðstöfunartekjur hafa hækkað umtalsvert á föstu verðlagi, en fasteignaverð hefur hækkað meira

Á föstu verðlagi hafa ráðstöfunartekjur hækkað í öllum aldurshópum síðustu 20 árin. Ráðstöfunartekjur hafa hækkað meira í eldri aldurshópum en þeim yngri. Þannig hafa ráðstöfunartekjur 65-69 ára hækkað um 89% umfram verðlag en 30% í aldurshópnum 25-29 ára.

Ráðstöfunartekjur virðast hækka hraðar og haldast lengur í toppi, þ.e. yfir lengra tímabil, en þær gerðu áður. Hæstu ráðstöfunartekjur voru á aldrinum 40-49 ára árið 1997 en virðast nú vera á aldrinum 45-60 ára.

Á sama tíma og ráðstöfunartekjur hafa hækkað um 30%-89% hefur fermetraverð fjölbýlishúsa ríflega tvöfaldast í verði á föstu verðlag.



192 mánaðarlegar ráðstöfunartekjur til að borga íbúð

Íbúar á aldrinum 30-34 ára voru 88 mánuði að greiða íbúð árið 1997 og 120 árið 2007

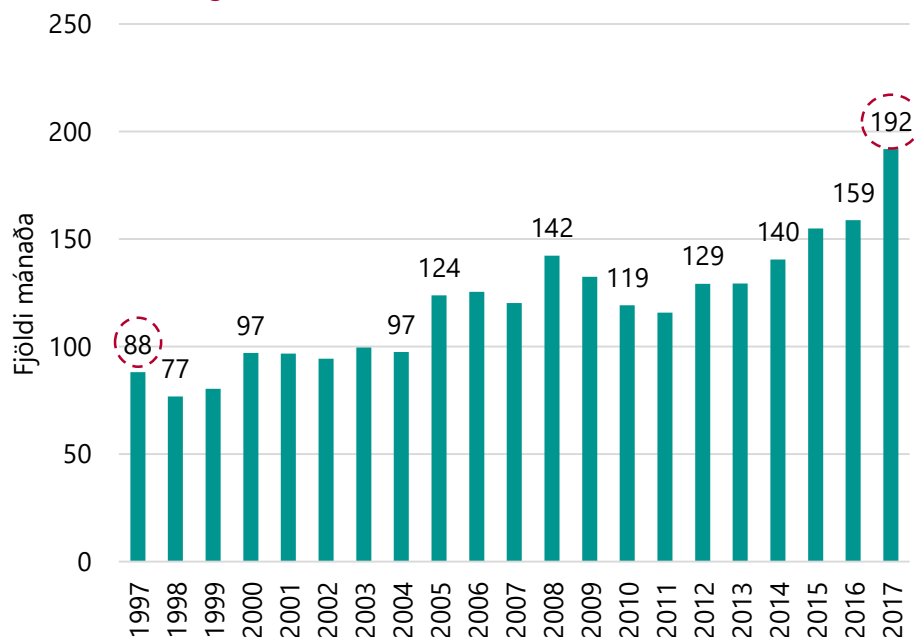
Myndirnar hér að neðan sýna hversu marga mánuði það myndi taka íbúa að greiða kaupverð 90 fermetra íbúðar í fjölbýlishúsi sem seld er á meðalverði fasteignar á hverjum tíma.

Myndin til vinstri sýnir að það tók íbúa á aldrinum 30-34 ára um 192 mánuði að greiða fyrir íbúð að því gefnu að þeir noti allar ráðstöfunartekjur sínar til að greiða kaupin. Til samanburðar voru mánuðirnir einungis 88 árið 1997. Það er því ljóst að íbúðaverð hefur hækkað umtalsvert umfram ráðstöfunartekjur.

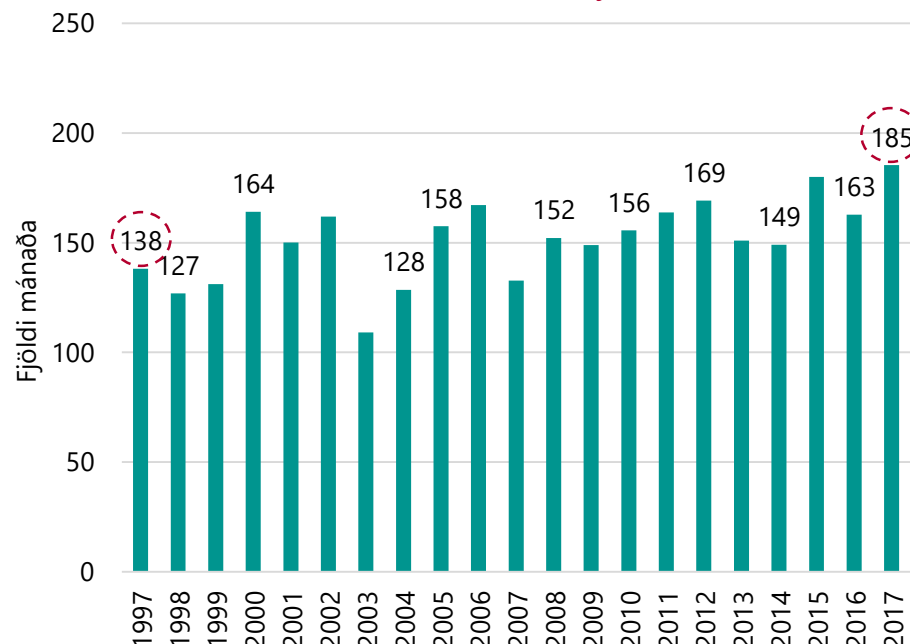
Greiðslubyrði vegna fasteignakaupa hefur einnig aukist hjá íbúum á aldrinum 70-74 ára en hækkunin hefur ekki verið eins mikil, eins og sjá má á myndinni til hægri.

Við mat á því hversu marga mánuði það tekur að greiða fyrir íbúðirnar, er miðað við vexti, lánshlutfall og lánstíma eins og hann hefur verið á hverjum tíma. Við ákvörðun um ávöxtunarkröfu á eigið fé er miðað við að álag á vexti hverju sinni sé 4%.

Það tekur íbúa á aldrinum **30-34 ára** nú 192 mánuði að greiða íbúð í samanburði við 88 mánuði árið 1997 ...

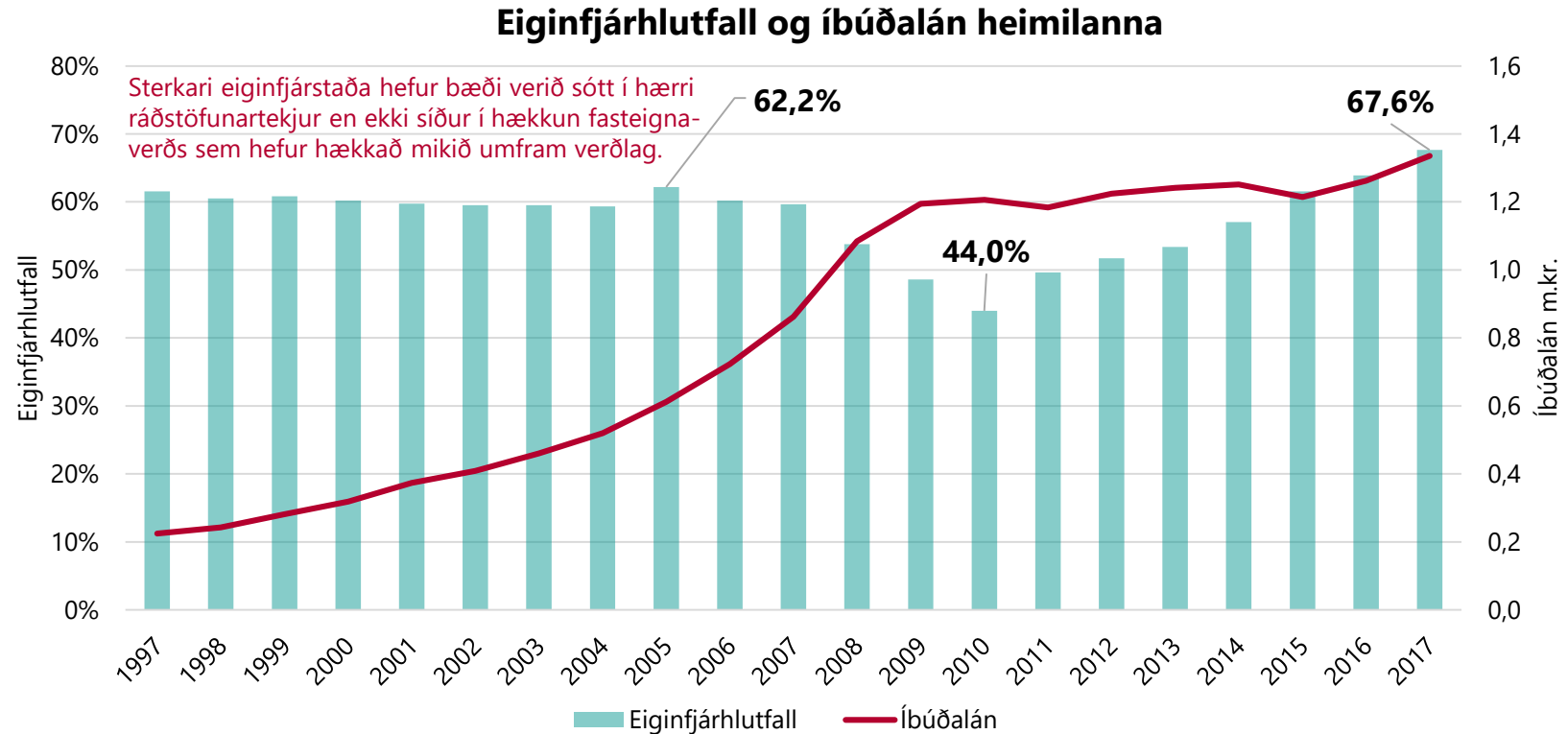


... hefur ekki aukist eins mikið hjá **70-74 ára**



Eiginfjárstaða Íslendinga styrkist

Hún hefur ekki verið sterkari síðustu 20 ár



Verðmætasta eign almennings er íbúðarhúsnæði og meirihluti skulda íbúðalán.

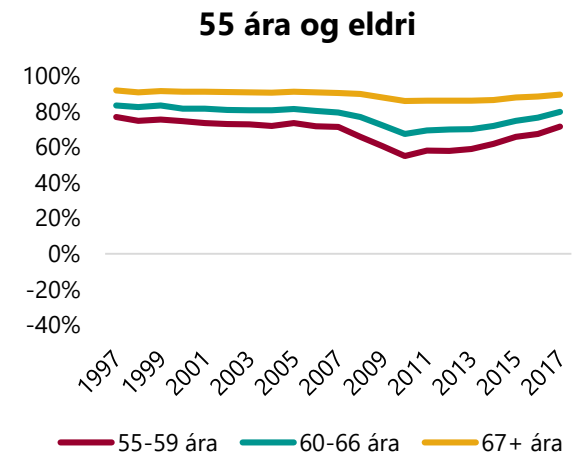
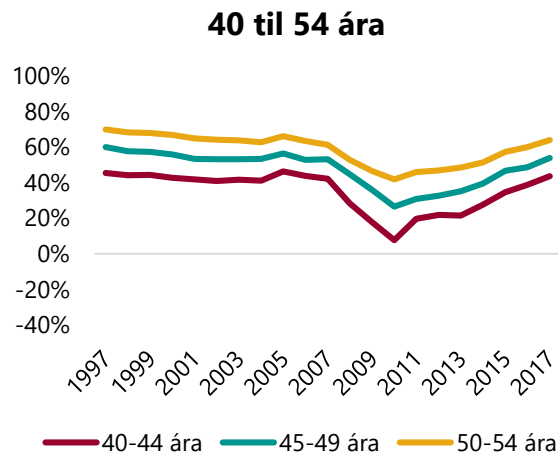
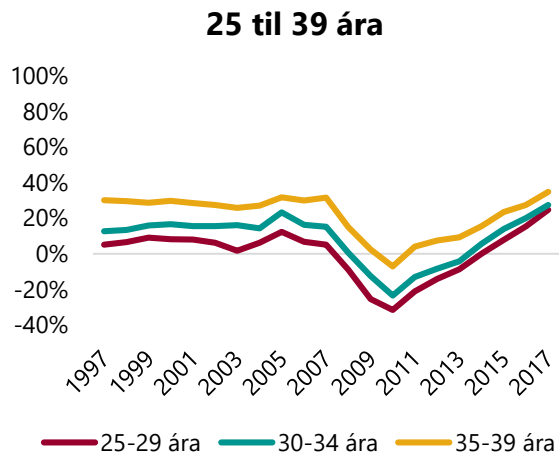
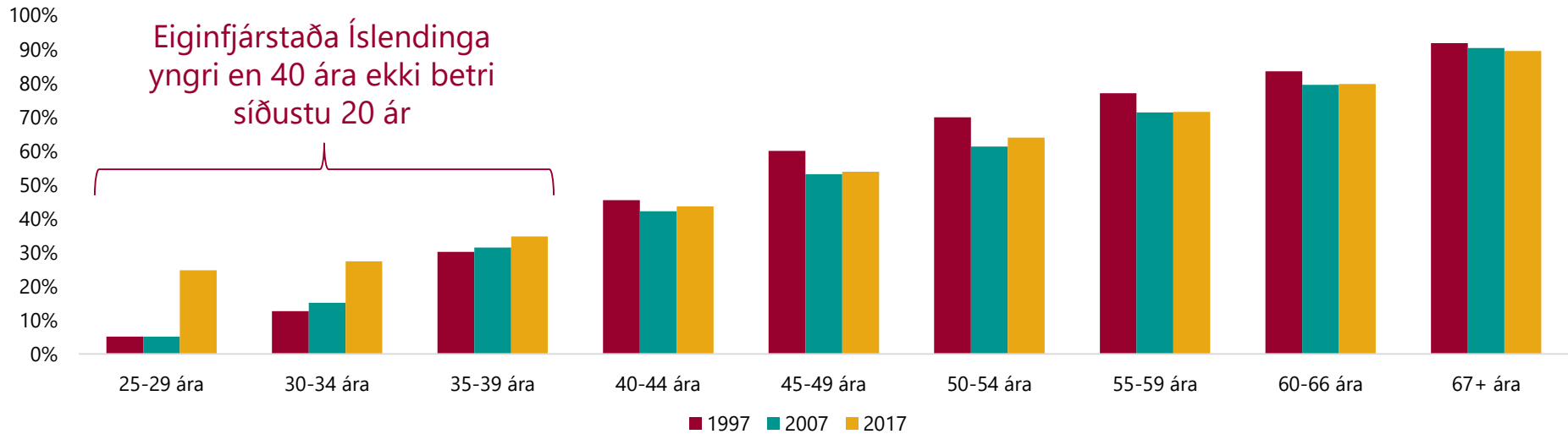
Eiginfjárlutfall almennings var fremur stöðugt á árunum 1997 til 2007 og hélst stöðugt þrátt fyrir mikla skuldsetningu en því til móts hækkaði eignaverð. Er eignaverð lækkaði skarpt á árunum 2008 til 2010 snarversnaði eiginfjárstaða almennings og fór í 44%.

Eiginfjárlutfall almennings hefur hækkað frá því það náði lágmarki árið 2010 og er nú herra en það hefur verið í yfir tvo áratugi, eða eins langt og mælingar Hagstofunnar ná.

Þetta má rekja til þess að á allra síðustu árum hefur eignaverð hækkað mikið en skuldsetning ekki aukist jafn mikið og eignaaukning vegna verðhækkana.

Eiginfjárstaða 25 til 29 ára hefur breyst mest í gegnum tíðina

Eiginfjárstaða 67 ára og eldri breytist minnst, líklega vegna minni skulda



Um 80% Reykvíkinga eldri en 25 ára í eigin húsnæði

Heimili með lægri tekjur en 550 þúsund á mánuði líklegri til að vera í leiguhúsnæði

Reykvíkingar



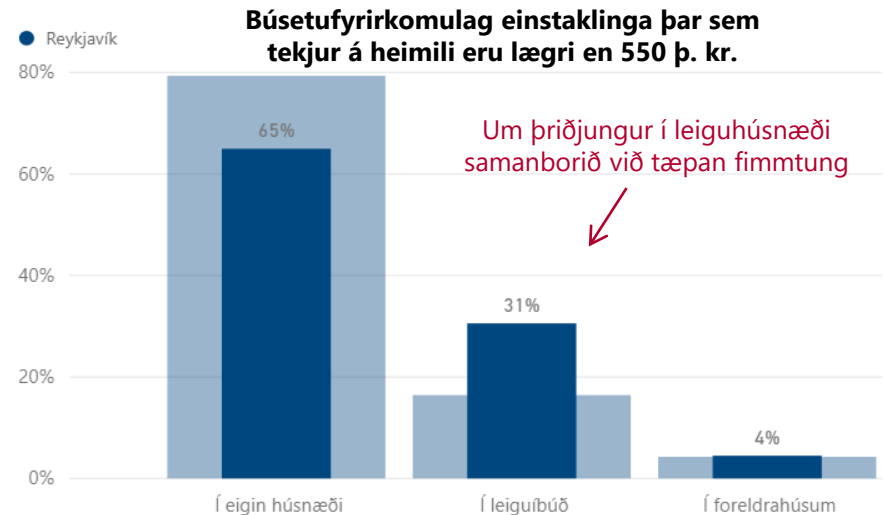
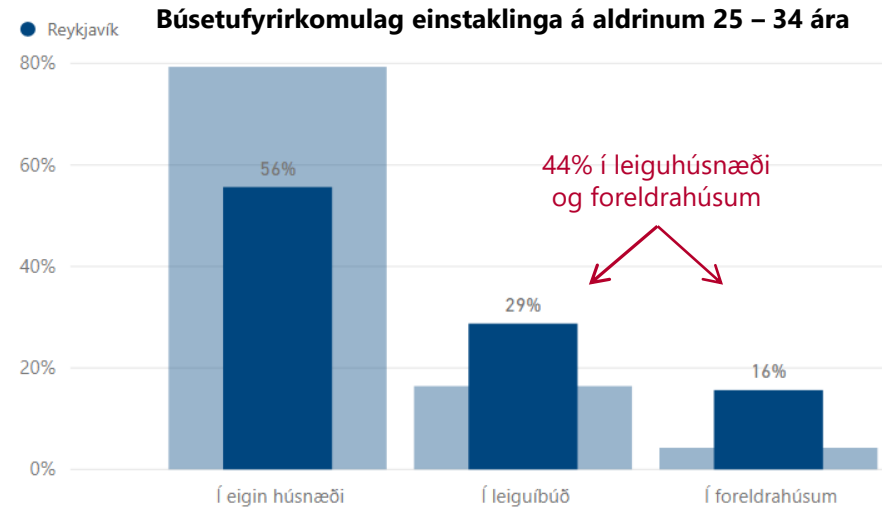
79,3%
Í eigin húsnæðis



16,4%
Í leigu húsnæði



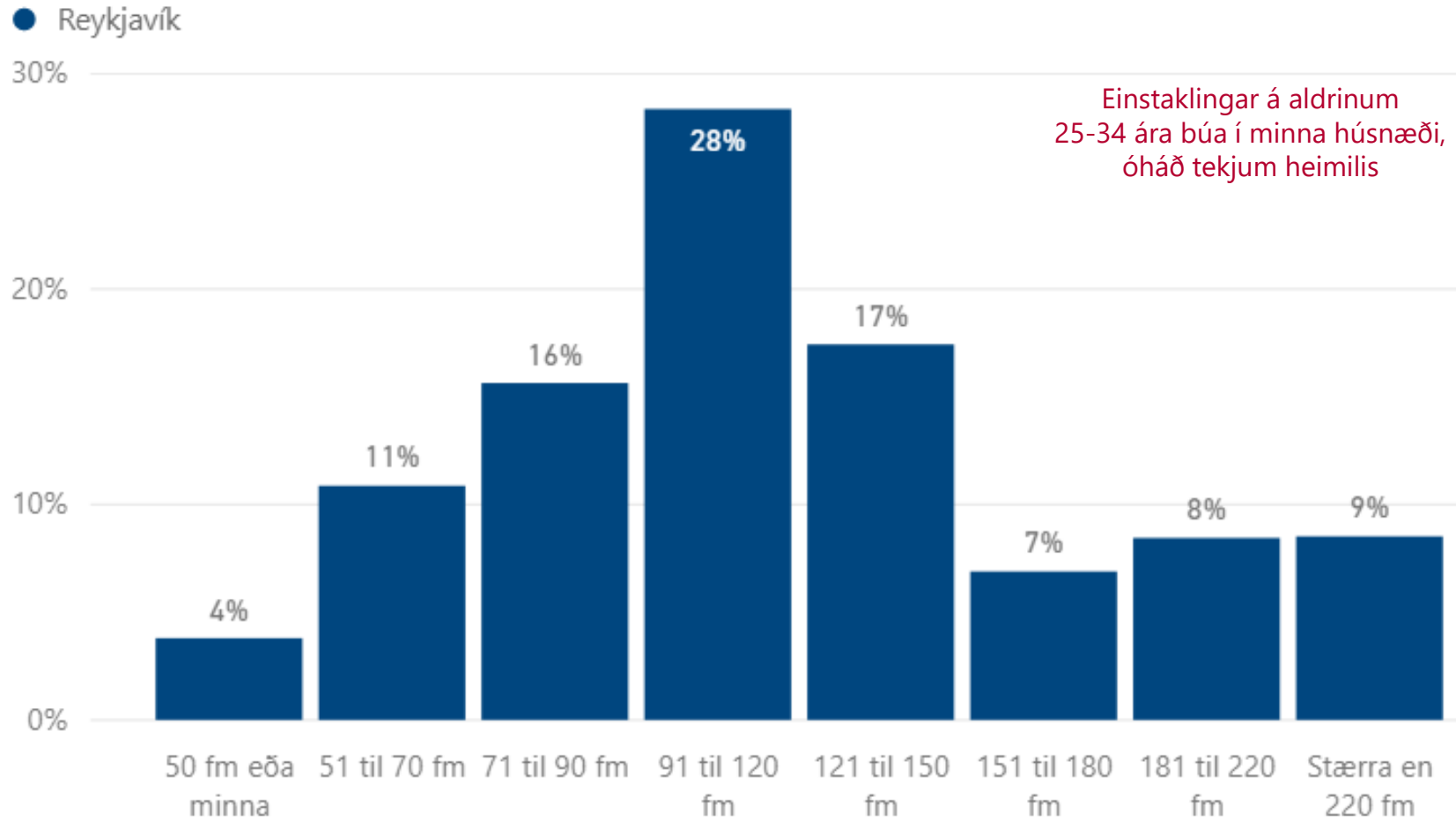
4,2%
Í foreldrahúsum



Fjölskyldustærð og tekjur hafa að jafnaði áhrif á stærð húsnæðis

Heimili með háar tekjur og/eða stærri fjölskyldur búa í stærra húsnæði

Fermetrafjöldi núverandi húsnæðis Reykvíkinga

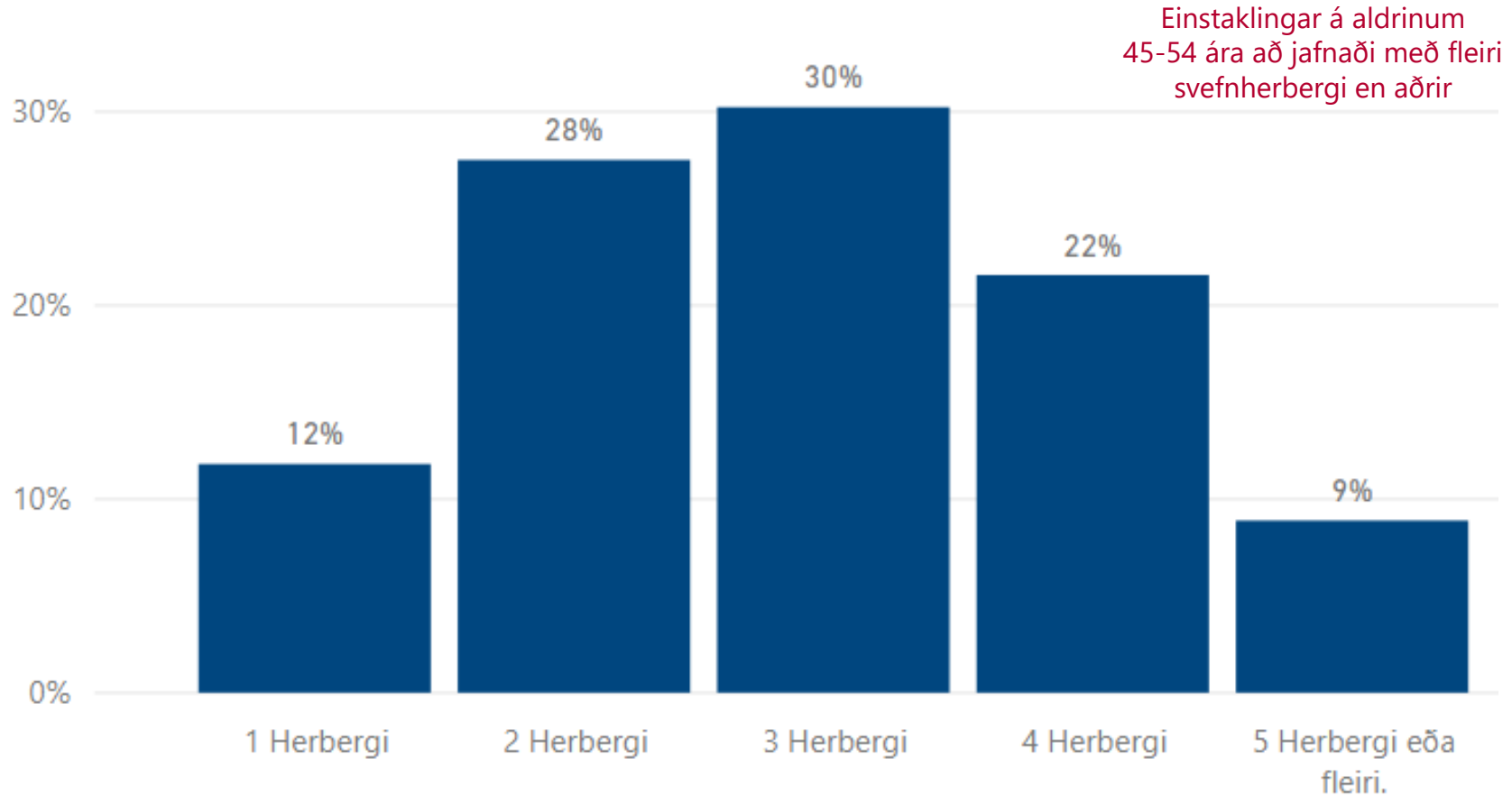


Flestir í húsnæði með tveimur til þremur svefnherbergjum

Húsnæði einstaklinga í Reykjavík að jafnaði með færri svefnherbergi en annarsstaðar á landinu

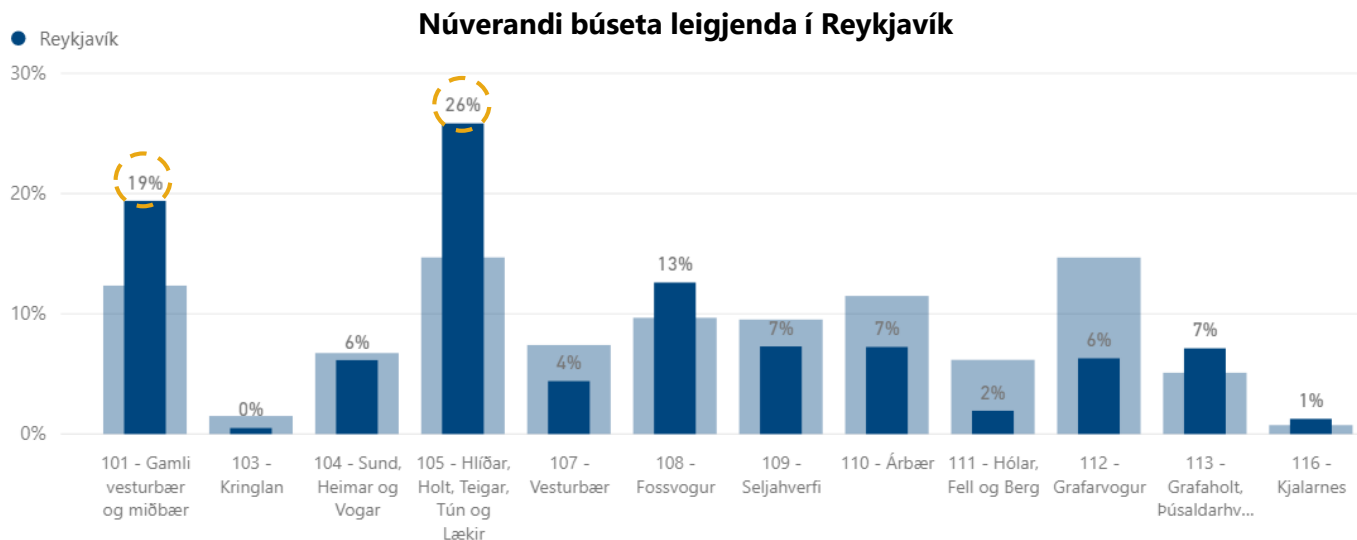
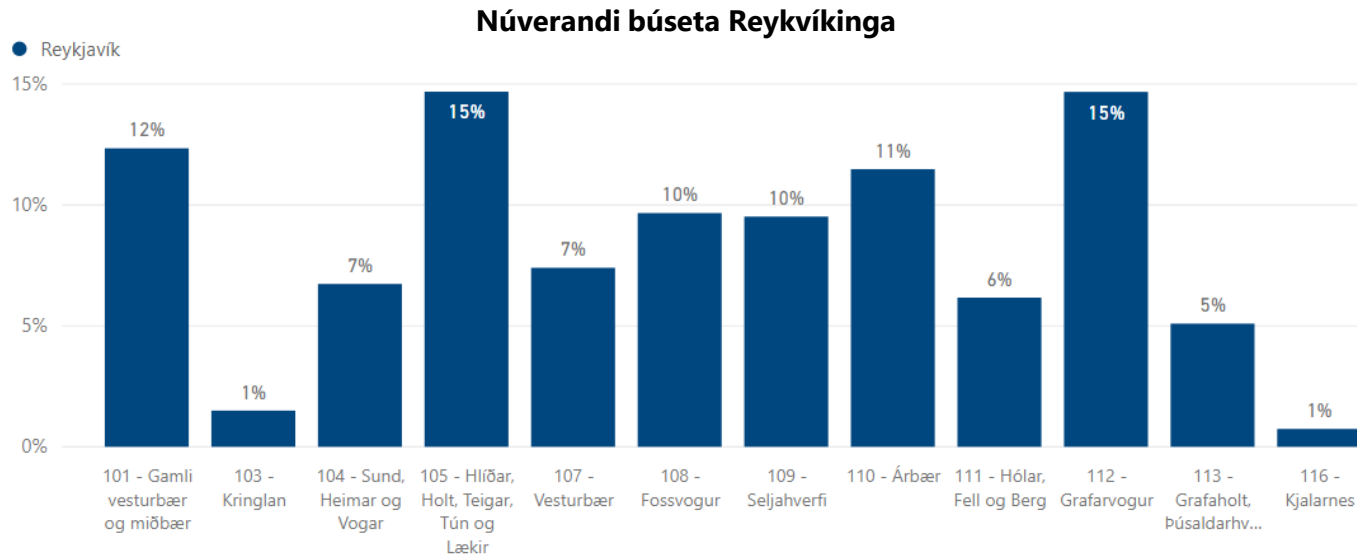
Svefnherbergjafjöldi núverandi húsnæðis Reykvíkinga

● Reykjavík



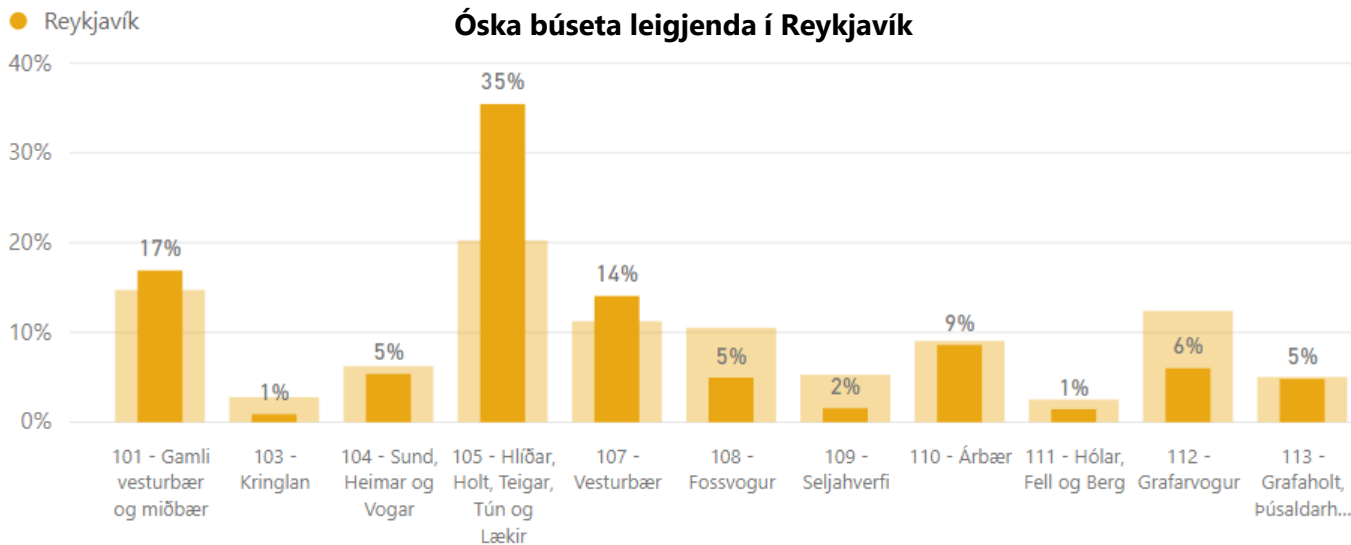
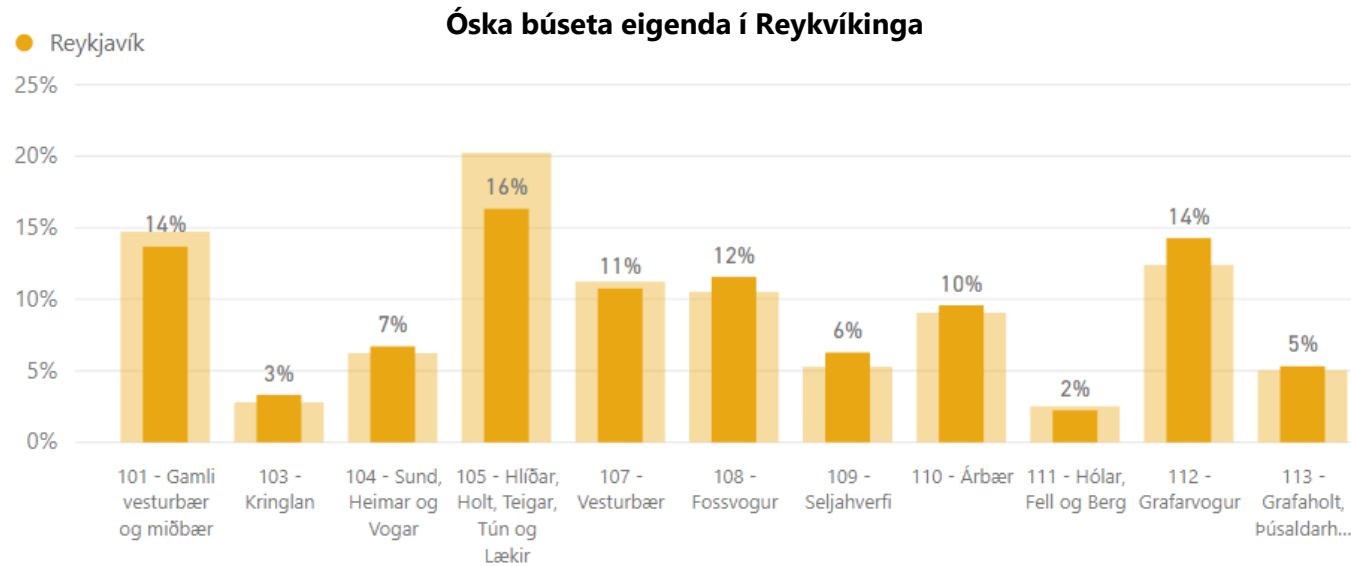
Leigjendur halda sig miðsvæðis

Stærstur hluti leigjenda er staðsettur í pósthúsi 101 og 105 – flestar minni íbúðir eru þar



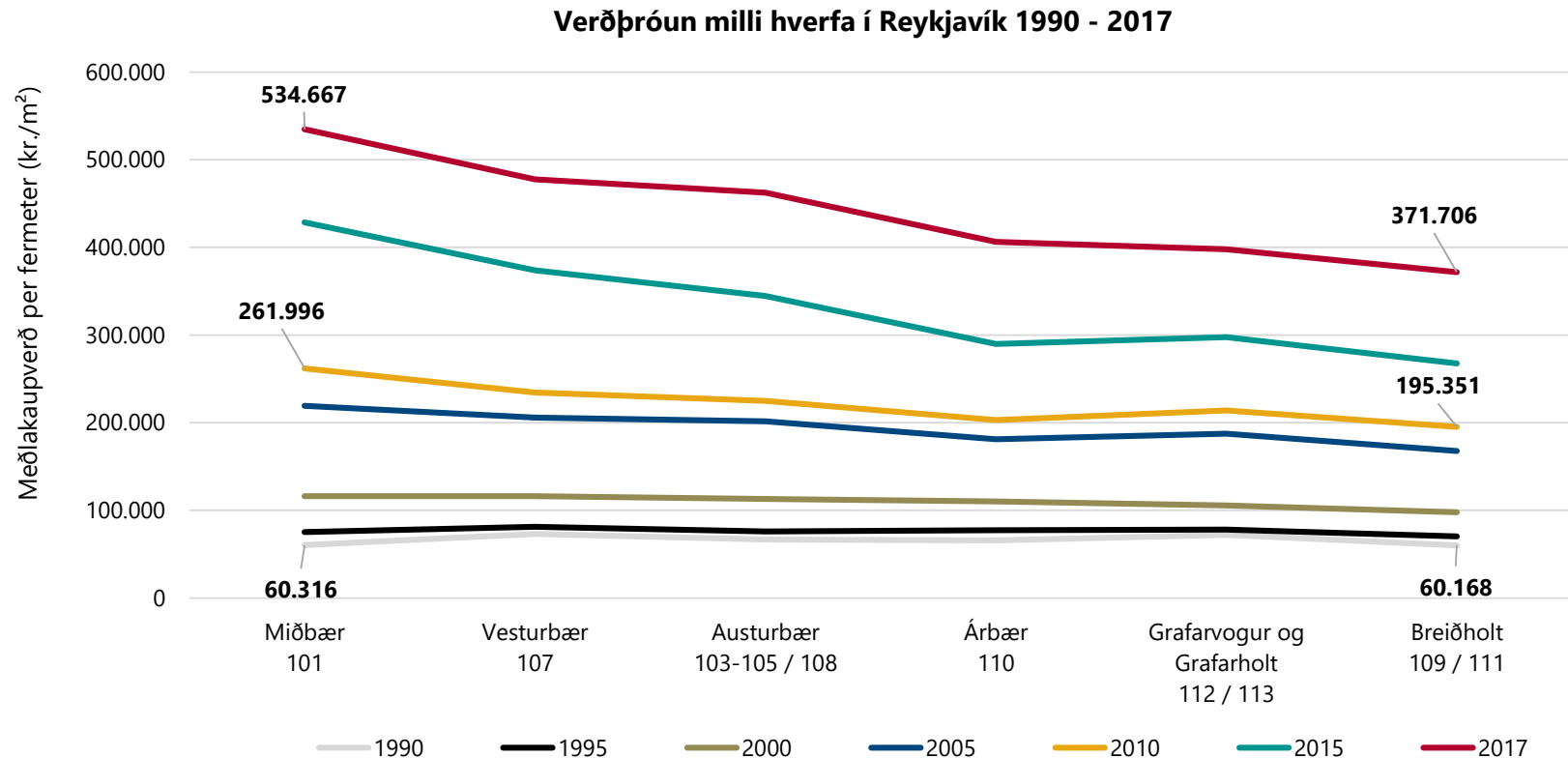
101 og 105 vinsælustu pósthúsnúmerin

Leigjendur minna fyrir úthverfin en eigendur



Borgarbúar tilbúnir til að greiða fyrir staðsetningu

Heldur áfram að vera dýrast að kaupa í miðbænum og nærliggjandi svæðum



Fram til ársins 1995 var líttill sem enginn verðmunur á milli hverfa í Reykjavík. Frá þeim tíma hækkaði fasteignaverð í miðbænum hraðar en í öðrum hverfum og árið 2000 voru fasteignir þar orðnar dýrari en í öðrum hverfum og hefur þessi verðmunur haldið áfram að aukast.

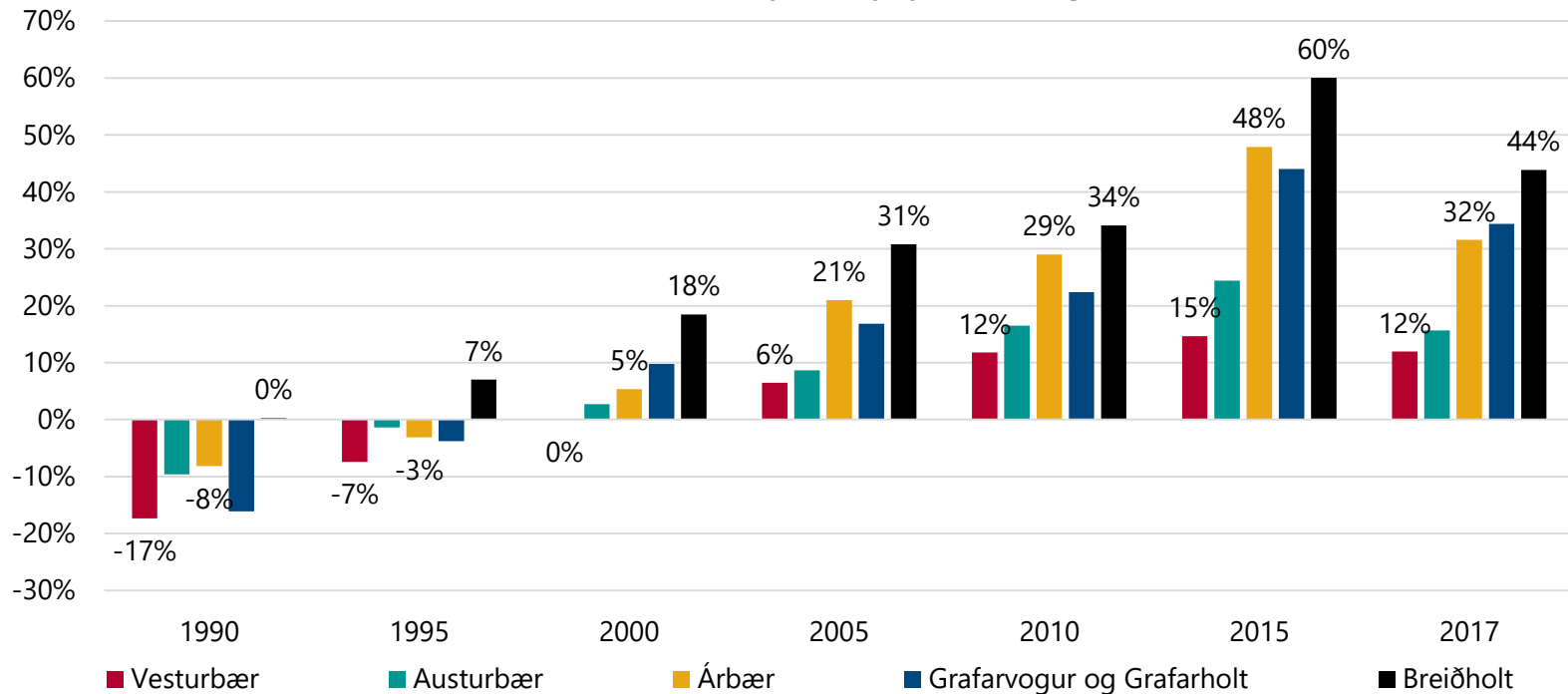
Borgarbúar vilja fremur búa miðsvæðis en í úthverfum Reykjavíkur sem gerir það að verkum að verðmunur er ennþá töluverður á milli hverfa líkt og sést á meðfylgjandi mynd.

Það sem vekur aftur á móti athygli er að verðmunurinn hefur farið minnkandi frá árinu 2015 þegar munurinn var sem mestur.

Miðbæjarlagið hefur lækkað á undanförunum tveimur árum

Kaupverð í miðbæ Reykjavíkur hefur hækkað hlutfallslega minna en kaupverð í öðrum hverfum

Verðmunur á milli miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa



Hér að ofan má sjá verðmun milli miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa í Reykjavík, þ.e. hversu mikill munur er á meðalkaupverði á fermetra í miðbænum og öðrum hverfum í Reykjavík.

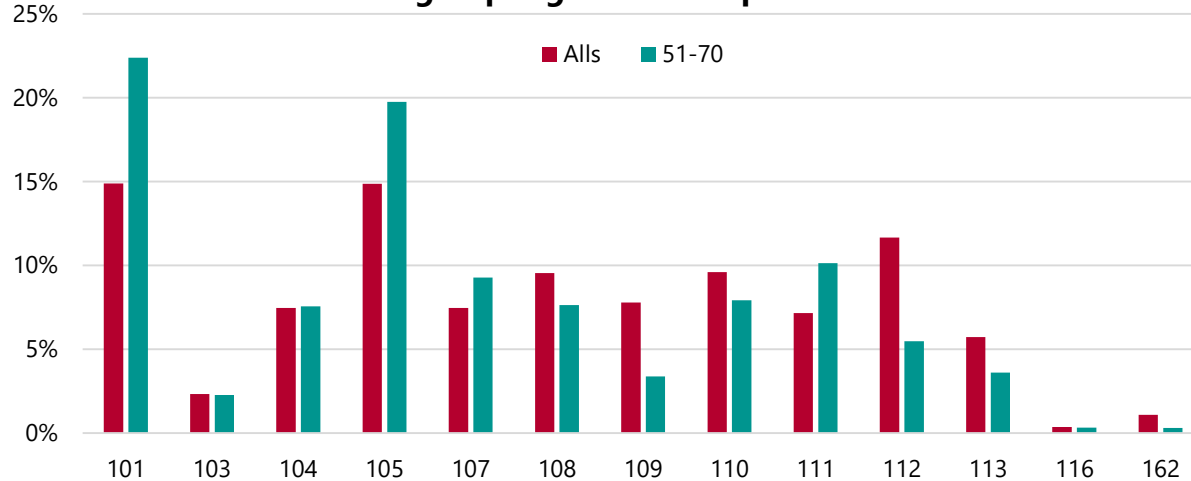
Árið 1990 var að öðru jöfnu ódýrara að búa í miðbæ Reykjavíkur en annars staðar í Reykjavík en þessi staða hefur heldur betur breyst.

Árið 2015 var miðbæjarlagið hærra en það hefur verið síðustu tvo áratugi en frá þeim tíma hefur það lækkað lítillega. Árið 2017 var um 12% verðmunur á Vesturbænum og miðbænum og um 44% verðmunur á Breiðholtinu og miðbænum.

Flestar íbúðir eru staðsettar í 101 og 105

Um 42% smæstu íbúðanna eru einnig staðsettar í þessum hverfum

Hlutfallsleg skipting íbúða eftir póstnúmerum



Pnr	Alls	<50	51-70	71-90	91-120	121-150	151-180	181-220	>220
101	15%	25%	22%	17%	12%	12%	10%	8%	11%
103	2%	1%	2%	3%	2%	3%	3%	2%	2%
104	7%	8%	8%	8%	7%	7%	10%	7%	7%
105	15%	17%	20%	17%	14%	17%	12%	8%	7%
107	7%	4%	9%	9%	8%	9%	6%	5%	5%
108	10%	7%	8%	8%	8%	12%	12%	12%	14%
109	8%	4%	3%	7%	10%	5%	5%	12%	18%
110	10%	12%	8%	8%	10%	8%	11%	11%	14%
111	7%	3%	10%	10%	8%	6%	6%	4%	4%
112	12%	3%	5%	11%	13%	13%	19%	23%	10%
113	6%	8%	4%	3%	7%	7%	4%	8%	7%
116	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
162	1%	7%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%

Myndin hér til vinstri sýnir annars vegar hvernig dreifing íbúða er í Reykjavík á póstnúmer (pnr.) og hins vegar hlutfallslega dreifingu íbúða sem eru 51-70 fermetrar að stærð.

Um 15% íbúða eru í 101 og jafnhátt hlutfall í 105 (sjá rauðu súlurnar).

Um 22% íbúða af stærðinni 51-70 fermetrar eru staðsettar í póstnúmeri 101 og um 20% í 105 (sjá grænu súlurnar).

Taflan fyrir neðan myndina sýnir hvernig dreifingin er eftir stærð og póstnúmerum.

Rétt er að hafa þetta í huga þegar myndirnar hér að framan eru skoðaðar, þ.e. að leigjendur búa í 101 og 105, en þar eru minnstu íbúðirnar staðsettar. Þetta kann einnig að vera áhrifavaldur í því að verð fasteigna á þessum svæðum hefur hækkað meira en annarsstaðar, því minni íbúðir hafa almennt hærra verð á fermetra en þær sem stærri eru.

Vantar hvata til að leigja, þó leiguverð sé nú lægra en kaupverð(?)



Hlutfall leiguverðs og kaupverðs hefur um árabil verið með þeim hætti að hagstæðara hefur verið að kaupa en leigja.

Frá upphafi árs hefur hlutfallið hins vegar snúist við og hagstæðara virðist vera að leigja en eiga.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga hefur fækkað.



Leigjendum hefur fækkað frá fyrri greiningum Capacent á fasteignamarkaði í Reykjavík (2013 og 2016).

Þegar litið er til þeirra sem svöruðu spurningunni: „Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?“ kemur í ljós að einungis um 11% segjast nú líkleg til að leigja þegar þau skipta næst um húsnæði, samanborið við 14% árið 2016 og 18% árið 2013.

Leigjendur eru auk þess líklegri til þess að skipta um húsnæði á næstu þremur árum en hinir sem búa í eigin húsnæði.



Það einkennir leigjendur að þeir hafa lægri tekjur, greiða hærrí greiðslur vegna húsnæðis og eru yngri en þeir sem búa í eigin húsnæði.

Þeir gera einnig ráð fyrir því að kaupverð næsta húsnæði þeirra verði lægra en það sem eigendur gera almennt ráð fyrir.

Það virðist einungis að litlu leyti koma til að leigjendur leigi af öðrum ástæðum en efnahagslegum.

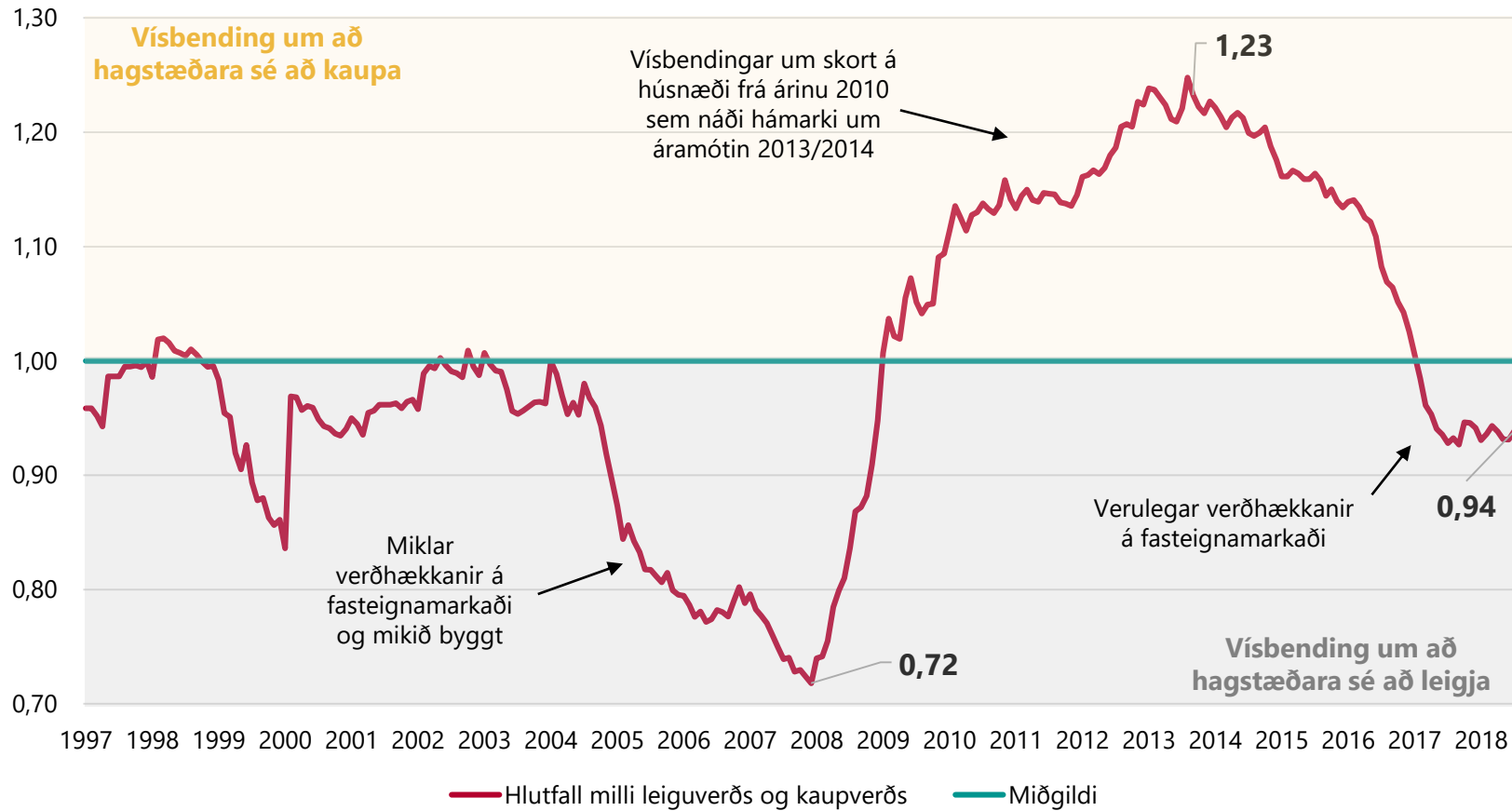


Það má velta því fyrir sér hvort leiguverð sé nægilega lágt þegar tekið er tillit til eignamyndunar við kaup fasteigna.

Hagstæðara að leigja en kaupa, er það nóg?

Skortur á húsnæði hefur leitt til mikilla hækkana á fasteignaverði

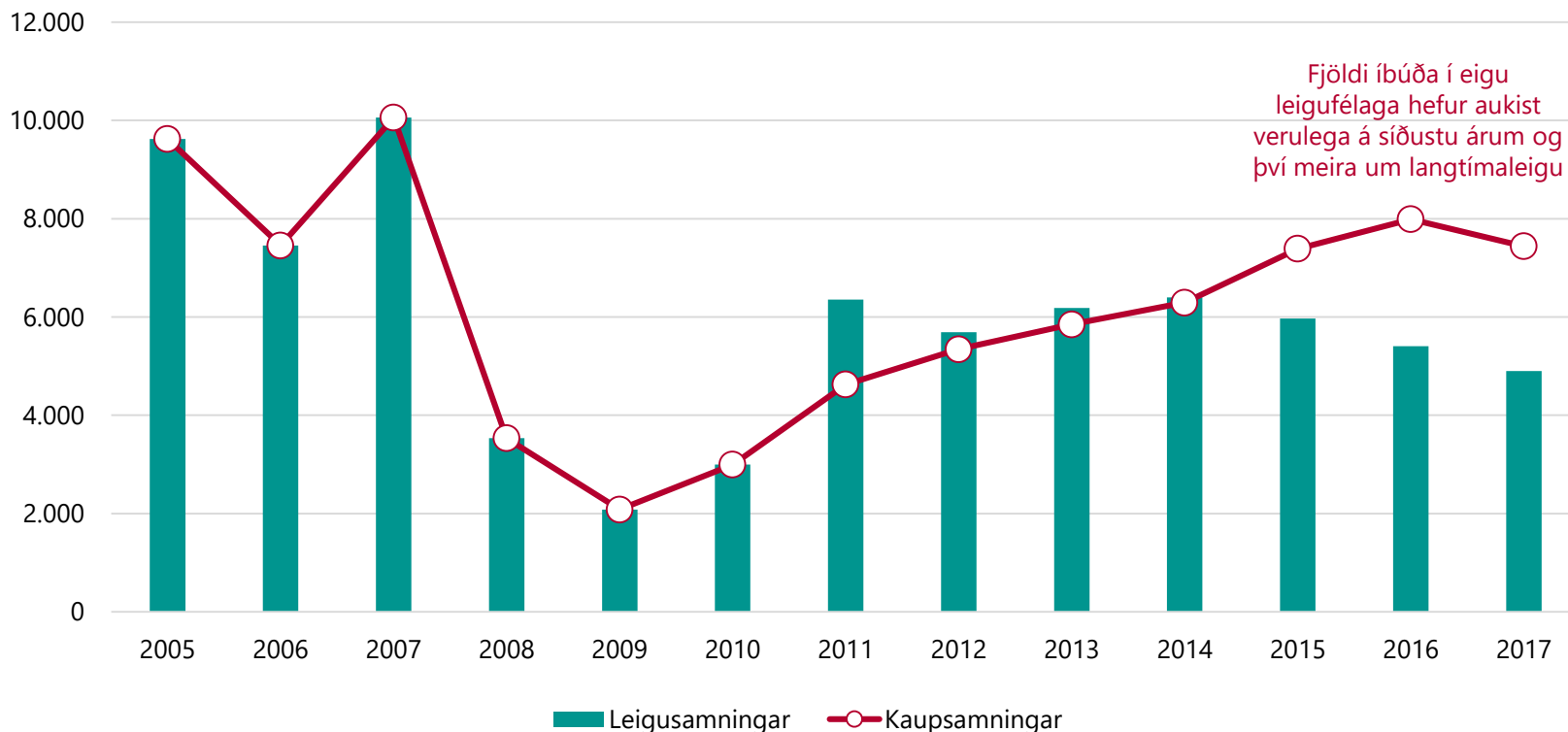
Leiga m.t.t. fasteignaverðs



Þinglýstum leigusamningum fækkar á höfuðborgarsvæðinu

Leigjendur í lengri tíma í hverri eign vegna langtímaleigusamninga

Fjöldi þinglýstra leigusamninga og kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu



Fjöldi þinglýstra leigusamninga rauk upp eftir efnahagshrunið 2008 á sama tíma og fjöldi þinglýstra kaupsamninga skrapp saman.

Frá árinu 2010 jókst fjöldi kaupsamninga jafnt og þétt en fjöldi leigusamninga dróst ekki saman í samræmi við það. Frá árinu 2015

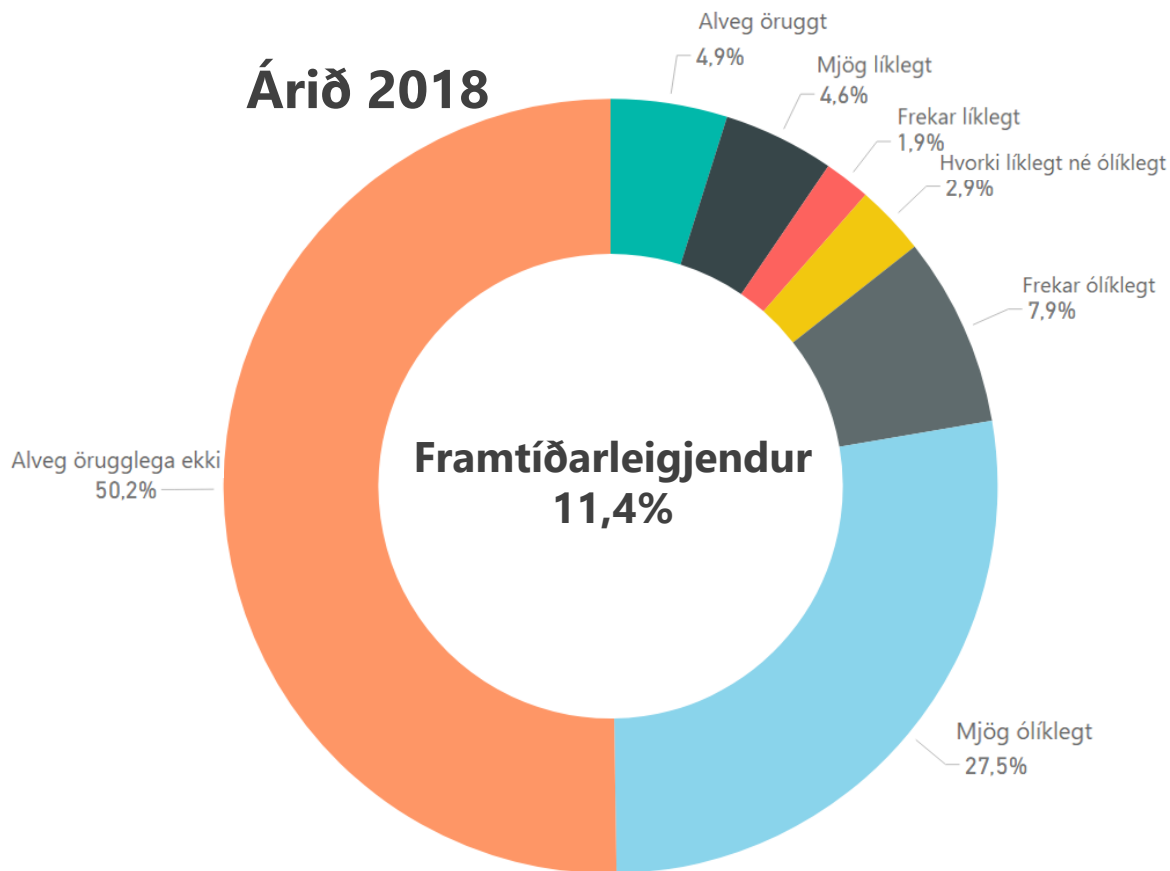
hefur fjöldi leigusamninga aftur á móti lækkað í takt við hækkun á fjölda kaupsamninga. Margar skýringar geta verið á þessu, en með tilkomu leigufélaga sem bjóða íbúum upp á öruggara húsnæði í meiri mæli en áður má gera ráð fyrir að leigjendur séu nú til lengri tíma í hverri eign.

Ólíklegt að íbúar Reykjavíkur færi sig næst í leiguhúsnæði

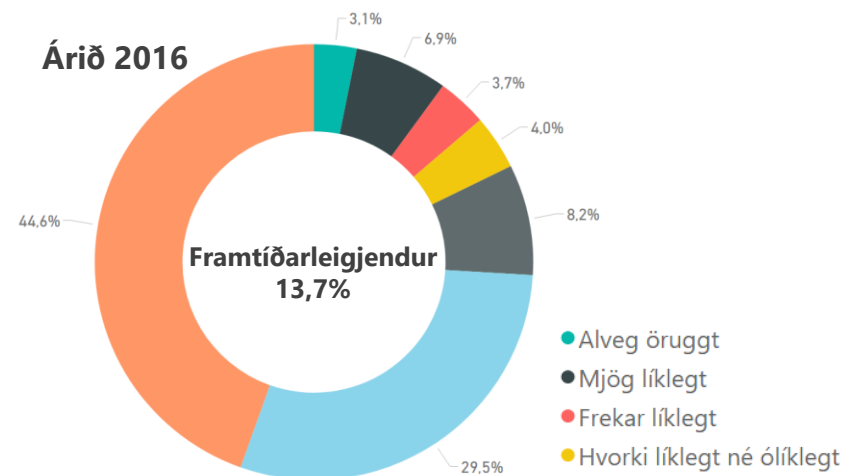
Einungis 11,4% núverandi íbúar Reykjavíkur búast við því að leigja næst þegar þau skipta um húsnæði

„Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?“

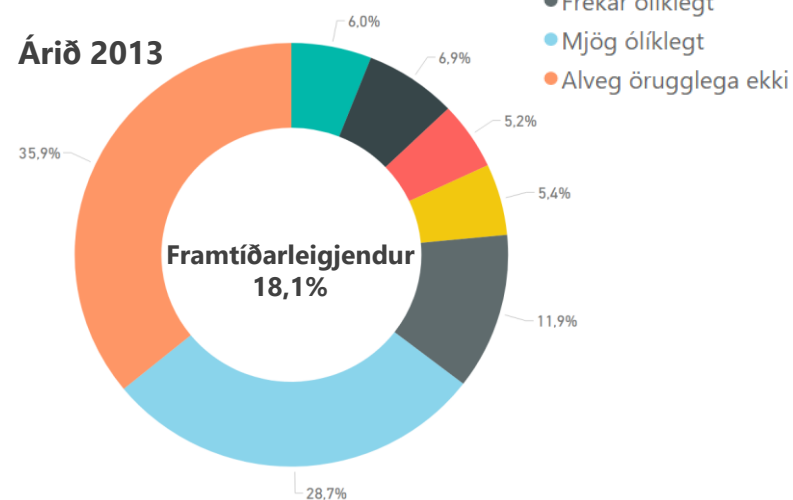
Árið 2018



Árið 2016



Árið 2013



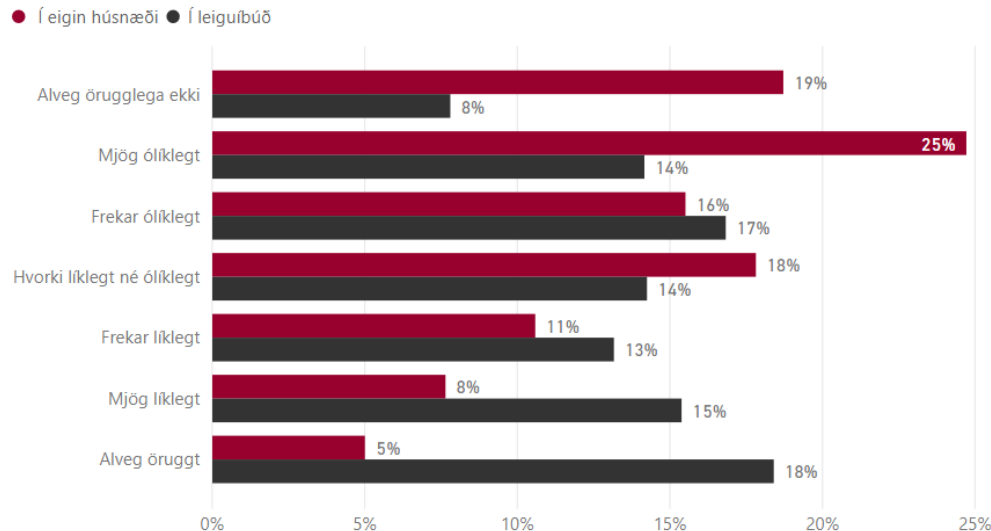
Leigjendur líklegri til að flytja á næstu þremur árum en eigendur

Leigjendur eru með lægri tekjur, hærri húsnæðiskostnað og njóta minna öryggis

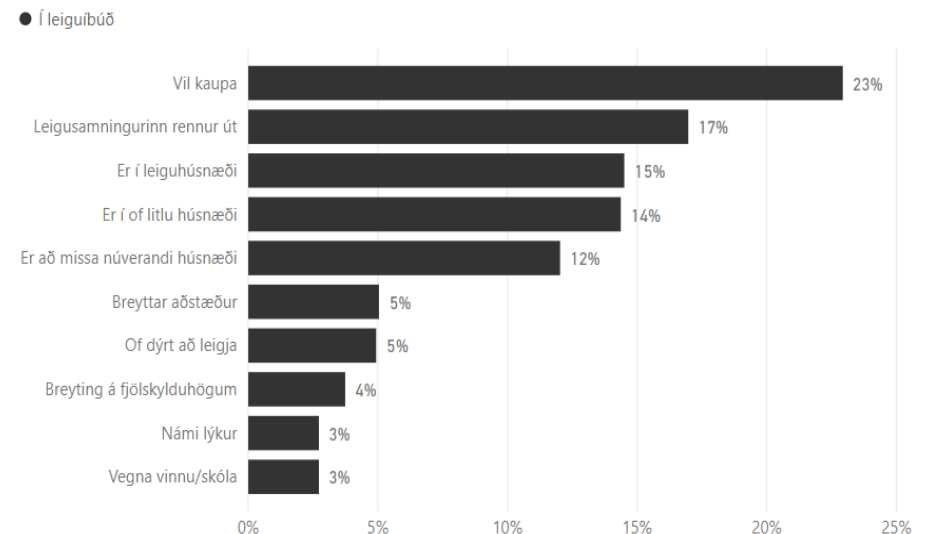


- Yfir 45% leigjenda telja að þau muni flytja á næstu þremur árum samanborið við 24% eigenda.
- Helstu ástæður fyrir flutningnum eru að leigusamningur sé að renna út, þau séu að missa núverandi húsnæði sitt eða að þau vilji kaupa.

Líkur á því að einstaklingar ætli að flytja á næstu 3 árum



Ástæður fyrir flutningum leigjenda



Flestir leigjendur í 71-90 fermetra íbúð með tveimur svefnherbergjum

Yfir 70% leigjenda búa í 90 fermetrum eða minna

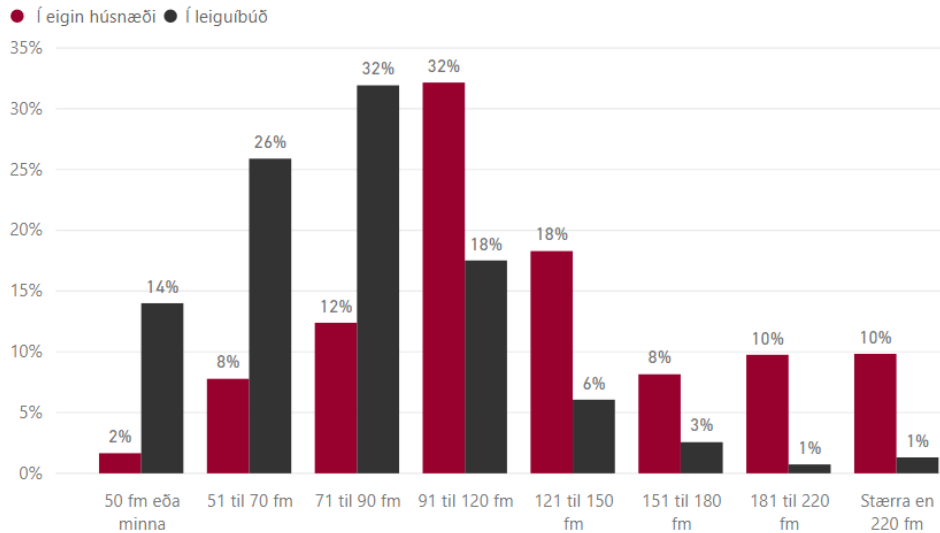


Húsnæði leigjenda minna

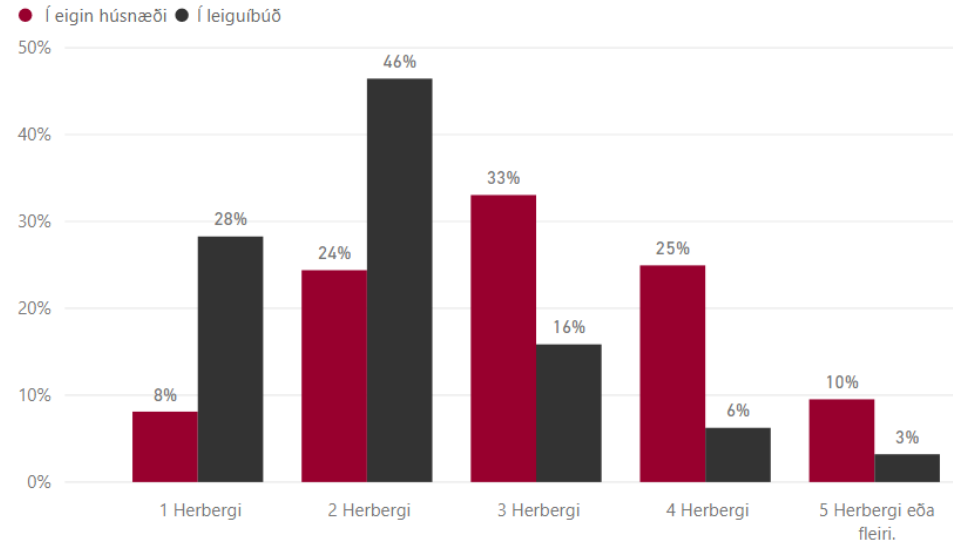


- Að jafnaði er húsnæði leigjenda minna í bæði fermetrum og svefnherbergjafjölda en eigenda.
- Hlutfall leigjenda minnkar með aldri, um 40% leigjenda á aldrinum 25 til 34 ára.

Núverandi húsnæði - Fermetrafjöldi



Núverandi húsnæði - Svefnherbergjafjöldi



Leigjendur líklegri til að halda áfram að leigja

Mánaðarleg greiðsla eigenda af húsnæði fer að jafnaði lækkandi með aldri – en hún stendur í stað fyrir leigjendur

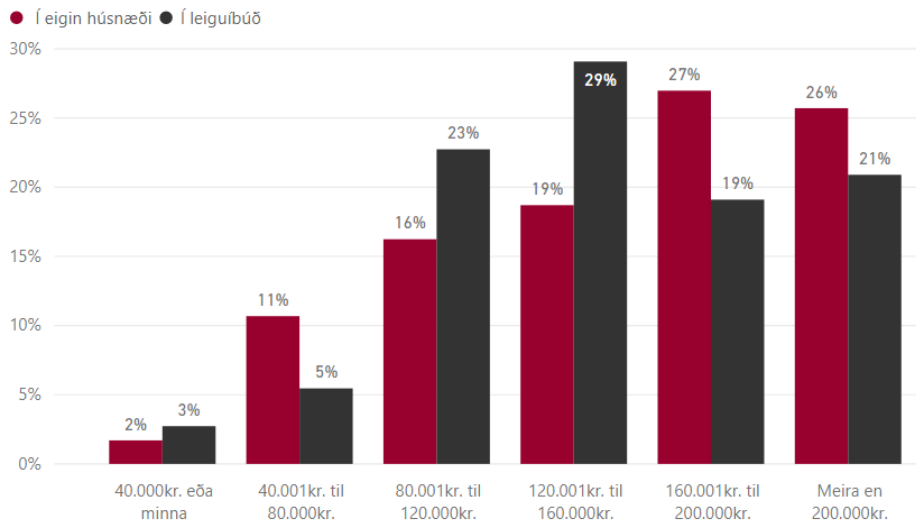


Leigjendur með lægri tekjur og hærri húsnæðiskostnað

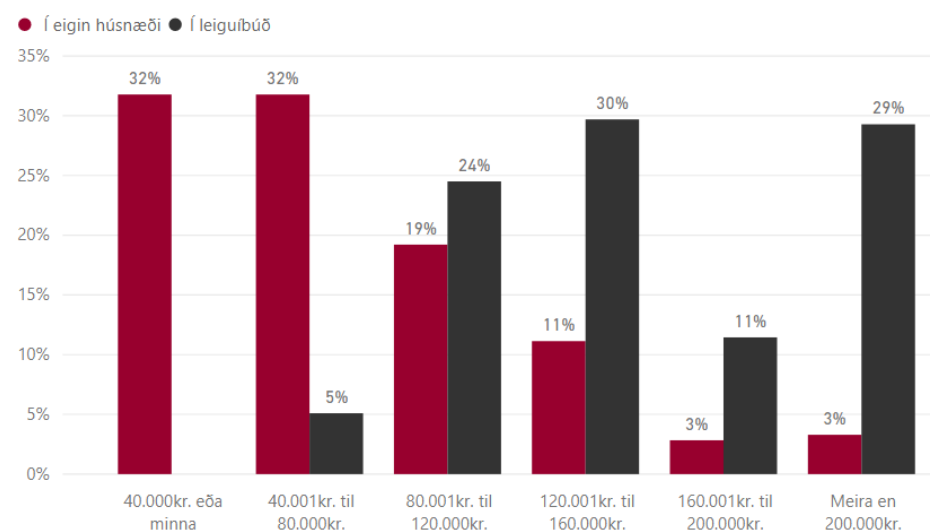


- Leigjendur eru að jafnaði með lægri tekjur en þau sem eru eigendur og að auki er mánaðarleg greiðsla vegna húsnæðis leigjenda að jafnaði hærri en eigenda.
- Leigjendur eiga því erfitt með að leggja til hliðar fyrir innborgun í íbúð þó svo vilji sé fyrir því að kaupa.
- Leigjendur eru því líklegir til að halda áfram að leigja þar sem það er ekkert annað val.

Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 25-34 ára



Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 65 ára og eldri



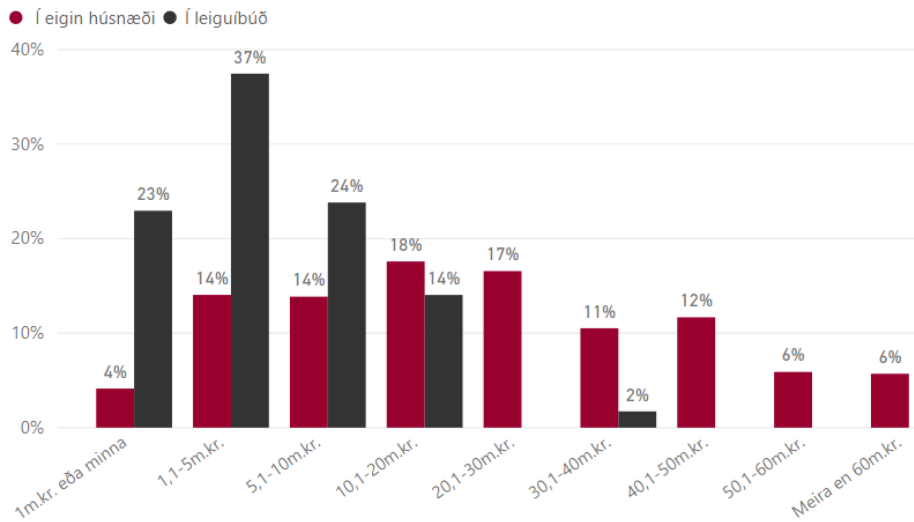
Leigjendur hafa minna milli handanna

Sem endurspeglast í áætluðu eigið fé fyrir næsta húsnæði

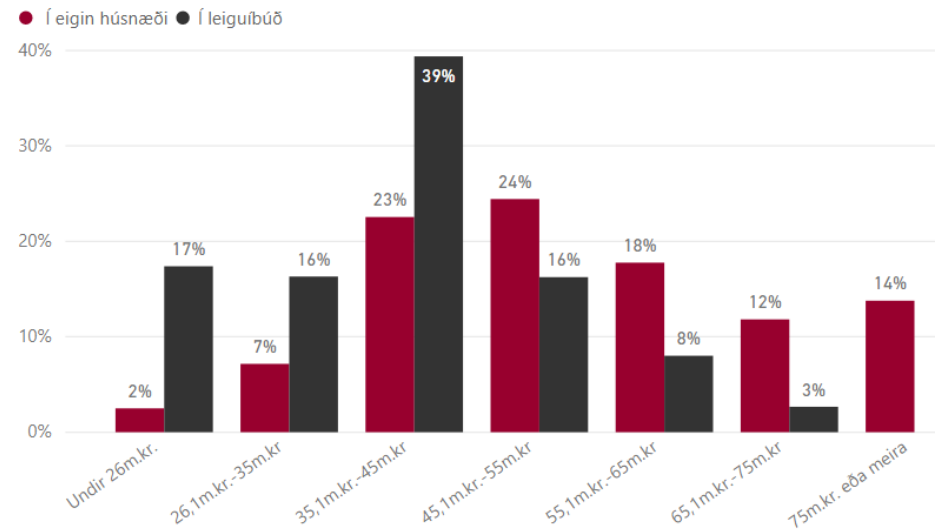
Áætlað kaupverð leigjenda lægra en eigenda

- Um 60% leigjenda áætla að þeir hafi minna en 5 m.kr. í eigið fé við kaup á næsta húsnæði.
- Um 65% eigenda og leigjenda gera ráð fyrir að kaupverð næsta húsnæðis verði á bilinu 35,1 -65 m.kr.

Áætlað eigið fé fyrir næsta húsnæði



Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



Reykjavík á næstu árum*



Unga fólkið er líklegast til að flytja á næstu þremur árum. Flest þeirra sem eru í aldurshópnum 25-34 ára vilja flytja í stærra húsnæði eða vilja flytja í eigið húsnæði.

Þau sem eru á aldrinum 35-44 ára vilja komast í stærra húsnæði. Það breytist þegar horft er til íbúa eldri en 55 ára, þau stefna á smærra húsnæði næst þegar þau flytja.

Að jafnaði gera leigjendur ráð fyrir að flytja næst í minna húsnæði og með færri svefnherbergjum en eigendur.



Yngsta og elsta fólkið er að leita eftir svipaðri stærð af íbúðum en vilja samt sem áður ekki eins íbúðir. Yngsta fólkið vill fleiri svefnherbergi en það elsta vill færri.

Báðir aldurshópar gera ráð fyrir sambærilegu kaupverði næsta húsnæðis en einstaklingar 65 ára og eldri hafa burði til að kaupa dýrara húsnæði.



Yngsta fólkið (25-34 ára) svarar því til að næst verði flutt í stærra húsnæði og eigið húsnæði fremur en leiguhúsnæði. Þau vilja stækka og leggja meiri áherslu á fjölda herbergja en fermetra.

Eftir því sem aldurinn færast yfir breytast áherslurnar þó þannig að áhersla er lögð á það að íbúðirnar verði rúmbetri. Á aldrinum 35-44 er bæði lagt upp úr fjölgun herbergja og stærð í fermetrum.

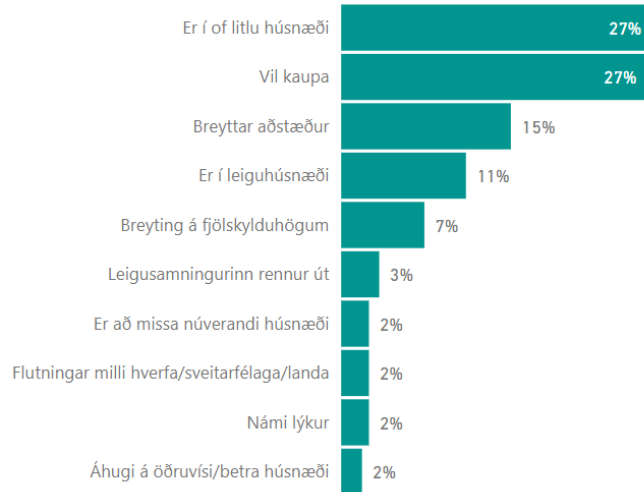
Áhersla á fjölda herbergja minnkar síðan þegar íbúar hafa náð 45 ára aldri og elstu íbúarnir vilja rúmgóðar íbúðir en með færri herbergjum en þau sem yngri eru.

*) Í könnuninni var kallað eftir afstöðu þátttakenda til þess hvort þeir hygðu á flutninga á næstu árum og ef svo væri hvert þeir myndu þá flytja, ástæður flutninga og fleira. Það efni sem birt er í kaflanum hér á eftir eru ályktanir út frá þeim spurningum og á þetta við um aðila sem að stefna á næsta húsnæði í Reykjavík.

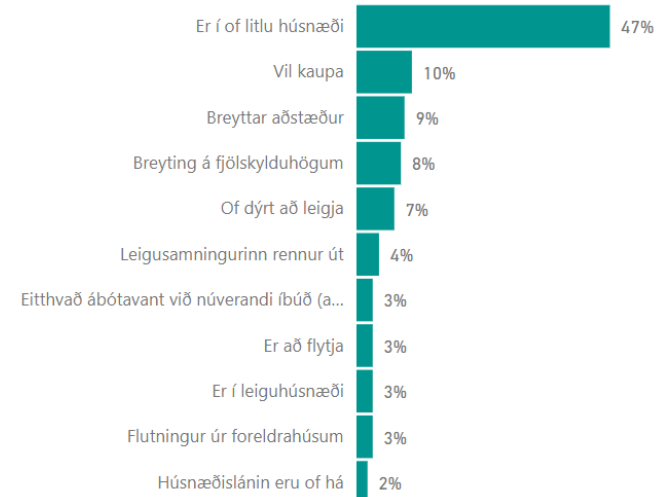
Af hverju viltu flytja?

Þau ungu vilja stækka við sig en þau eldri minnka við sig

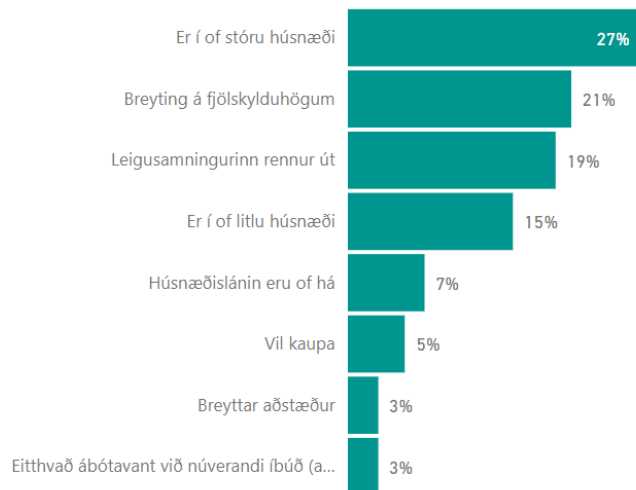
25-34 ára eru í of litlu húsnæði eða vilja kaupa



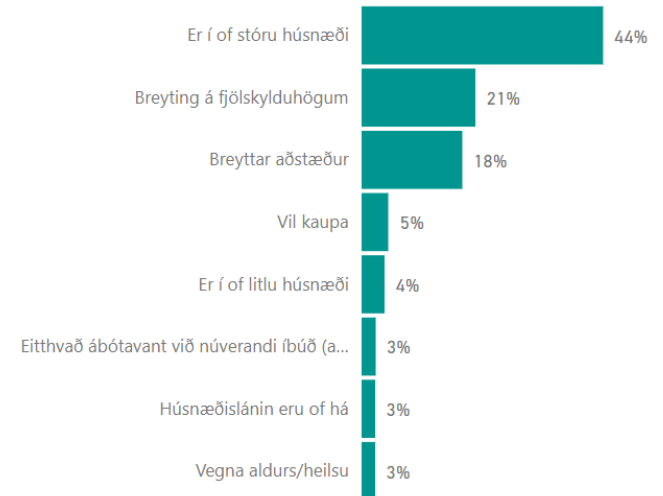
35-44 ára eru í of litlu húsnæði eða vilja kaupa



55-64 ára eru í of stóru húsnæði



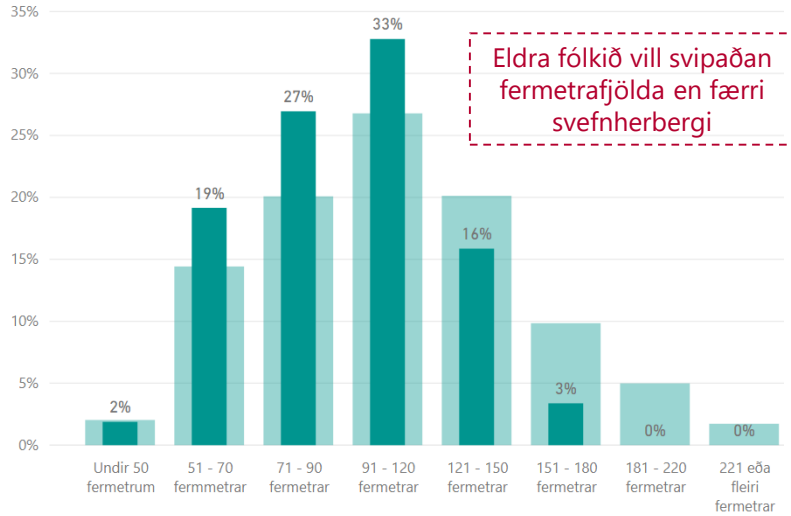
65 ára og eldri eru í of stóru húsnæði



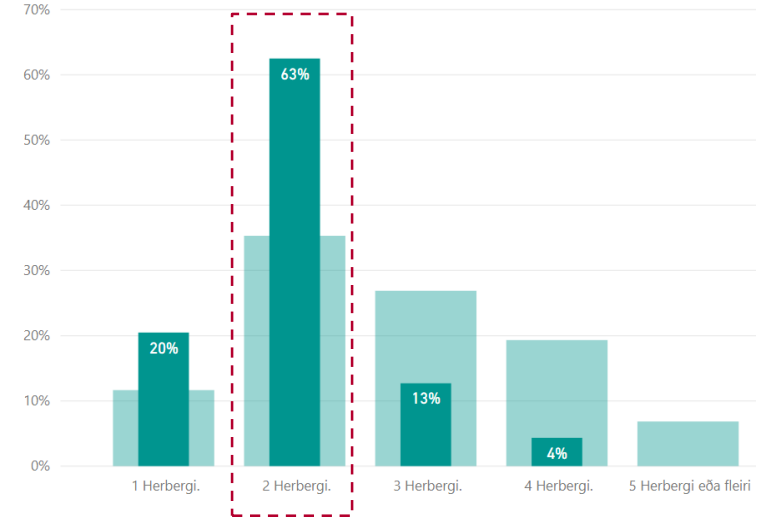
Yngsta og elsta fólkið leitar eftir sömu stærð en ólíkri skipan

Flest þeirra gera ráð fyrir að greiða um 35,1 til 45 m.kr. fyrir næstu íbúð

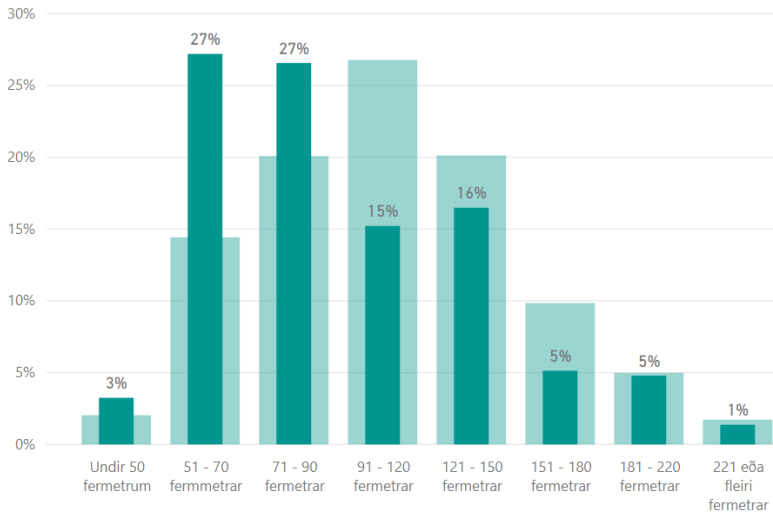
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis 65 ára og eldri



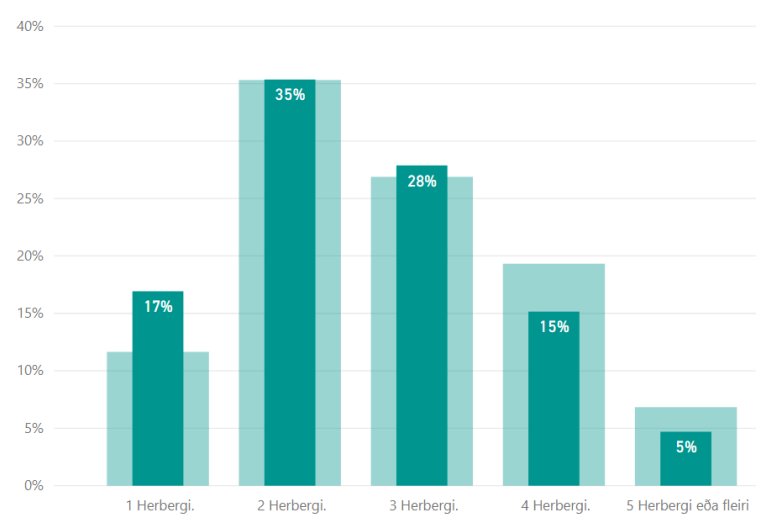
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis 65 ára og eldri



Fermetrafjöldi næsta húsnæðis 25-34 ára



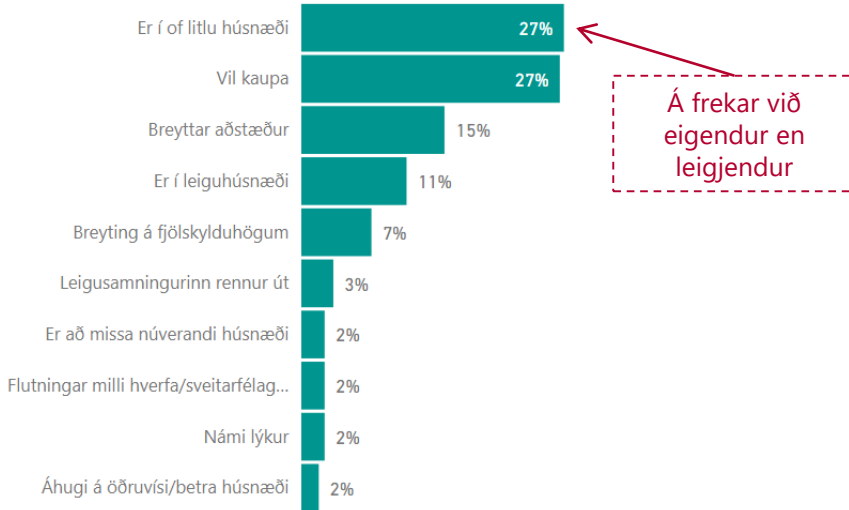
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis 25-34 ára



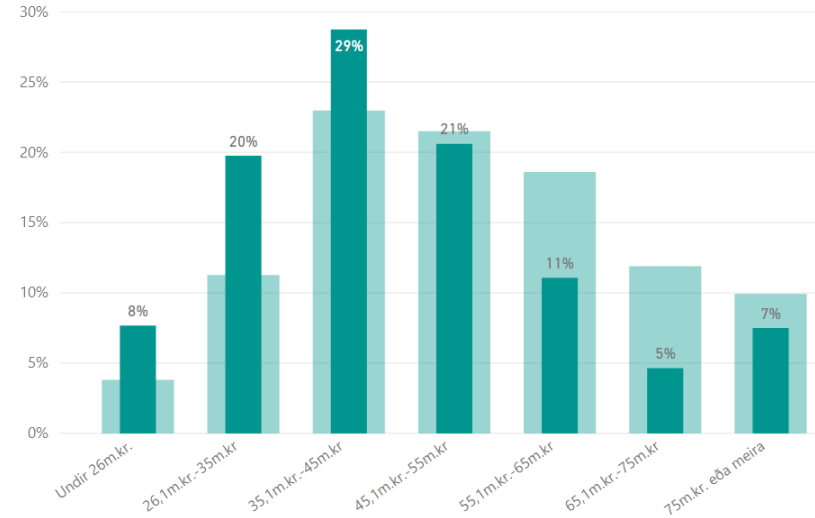
25-34 ára eru líklegust til að flytja á næstu þremur árum

Eru í of litlu húsnæði og vilja kaupa

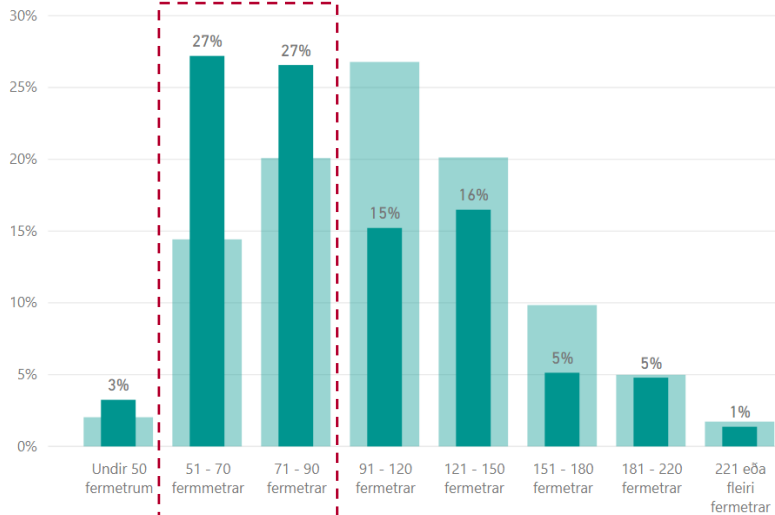
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



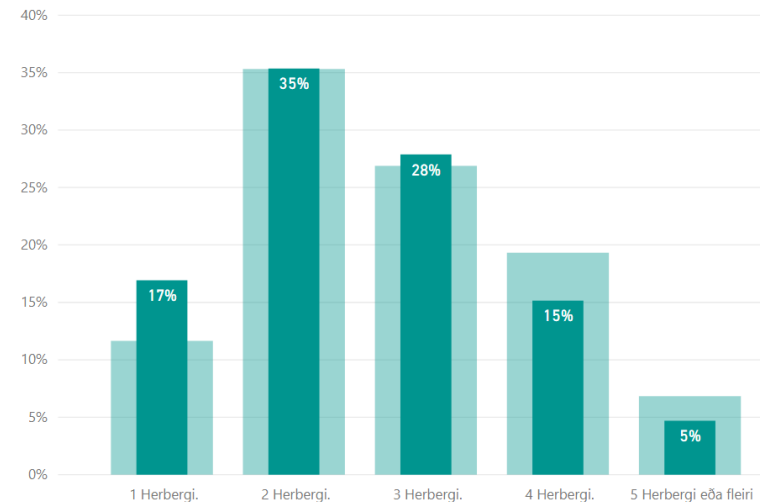
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



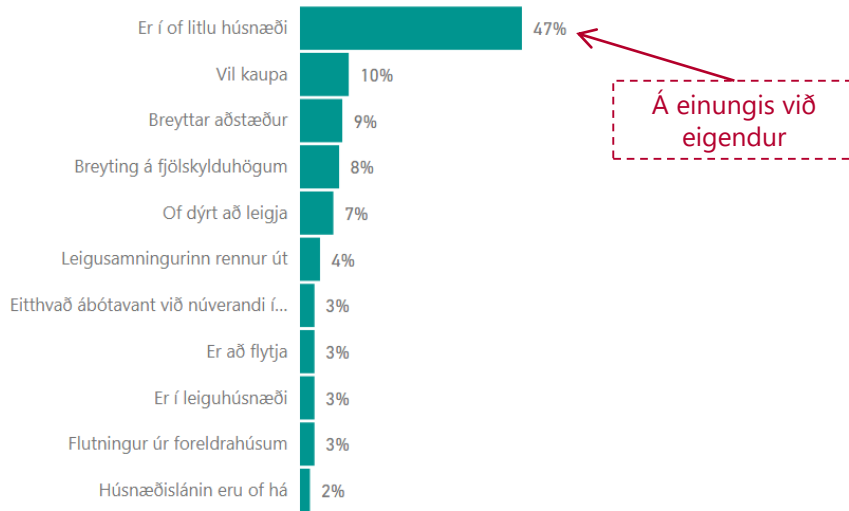
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



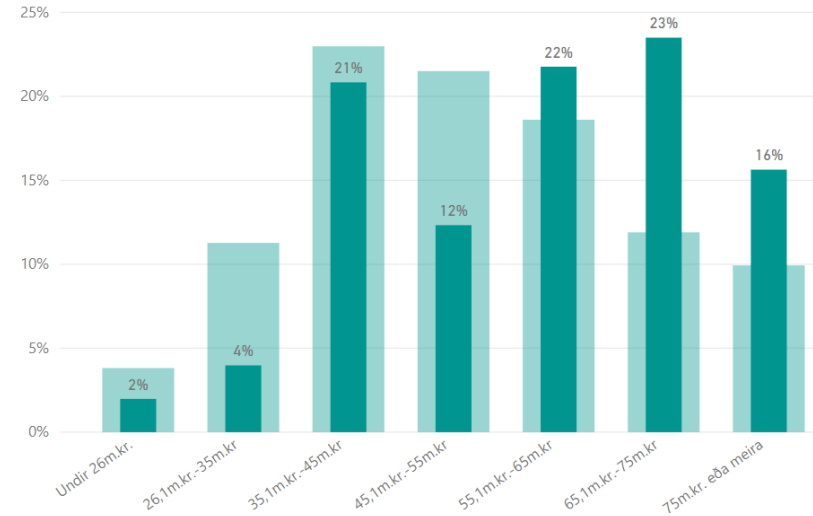
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis



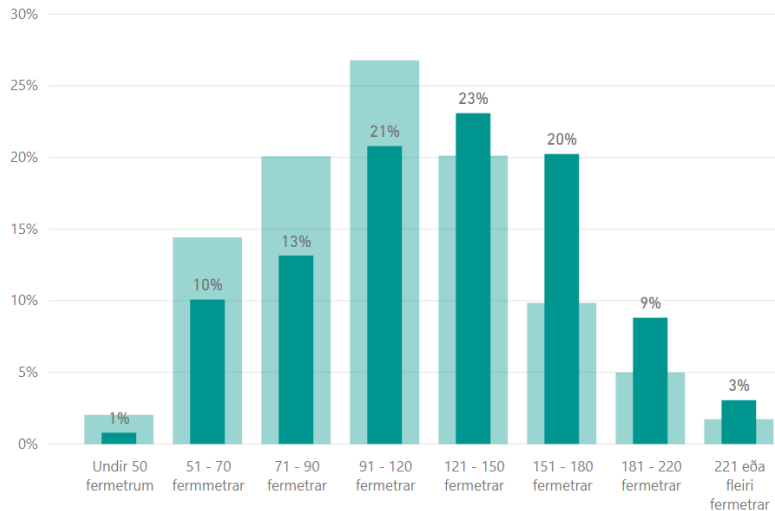
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



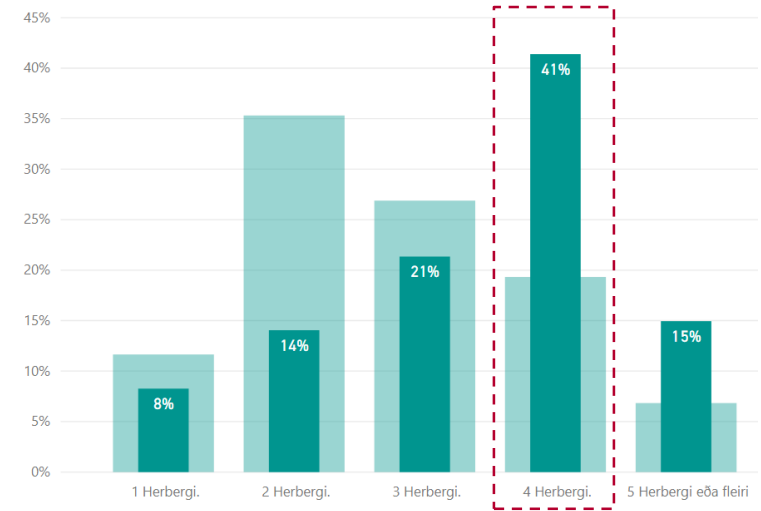
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



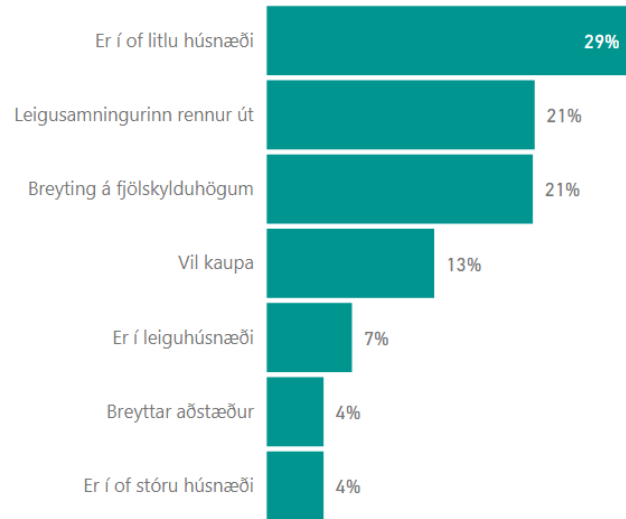
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



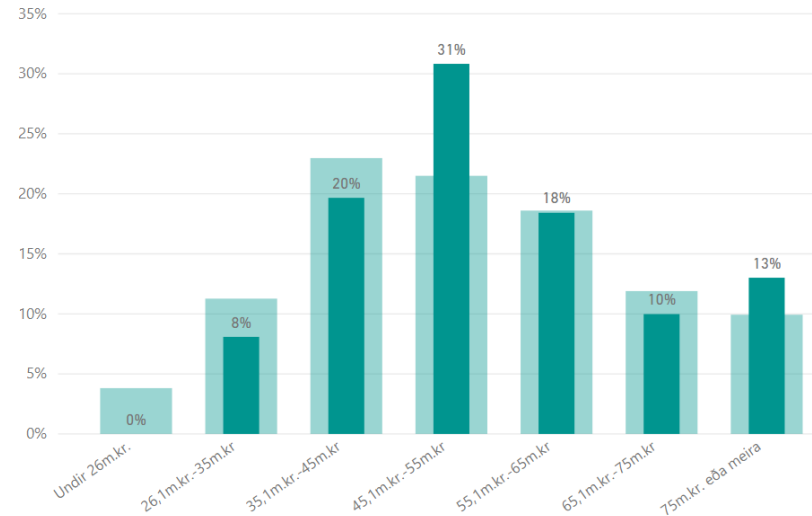
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis



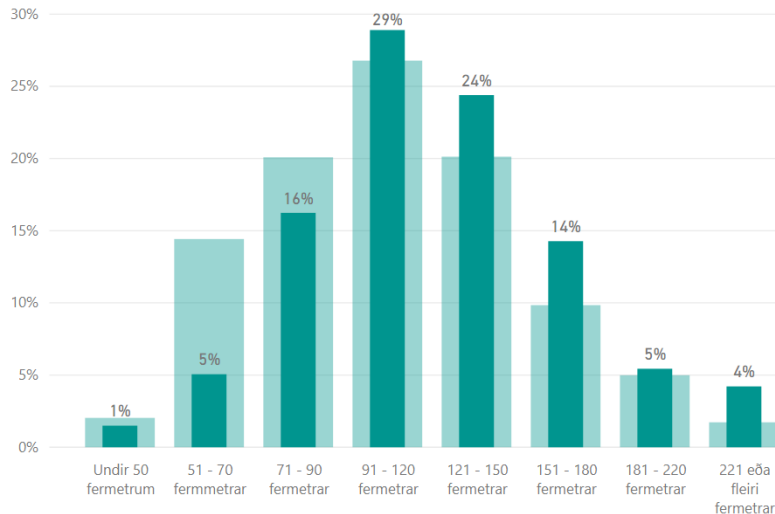
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



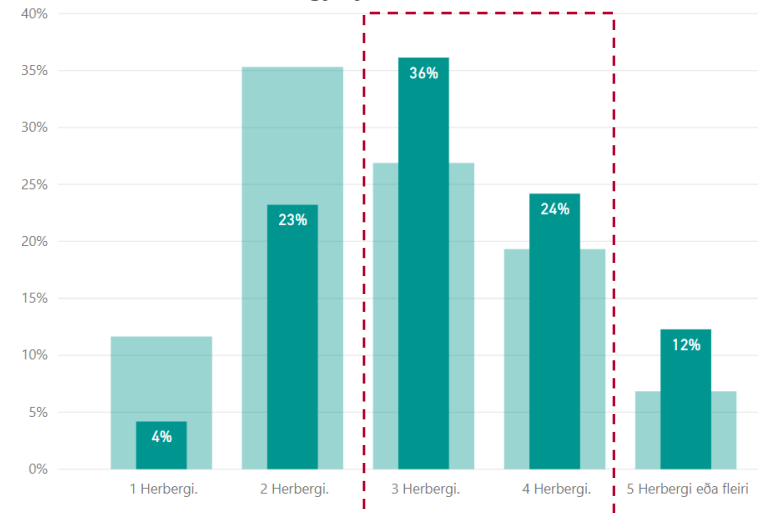
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



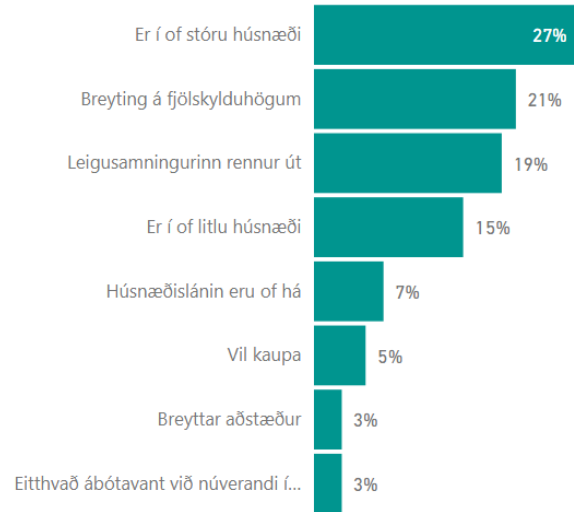
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



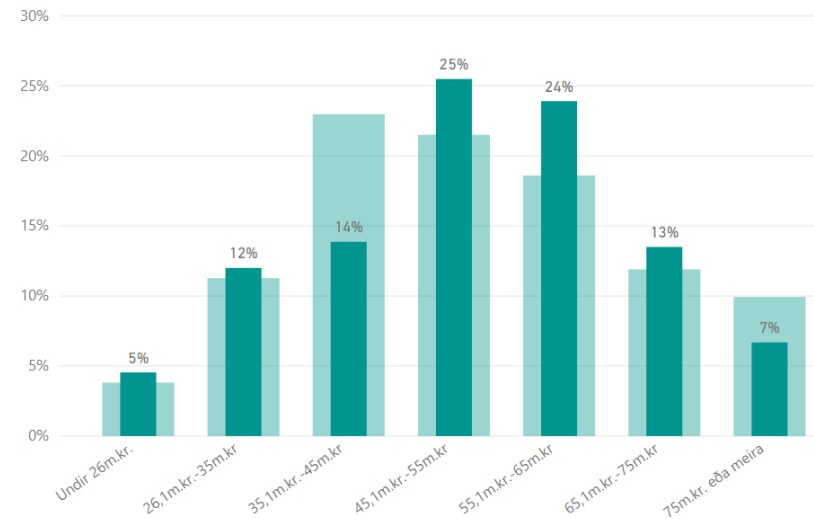
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis



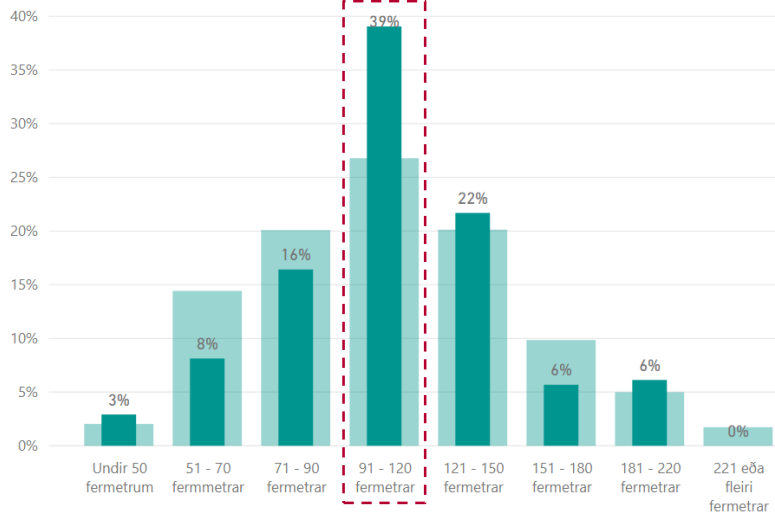
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



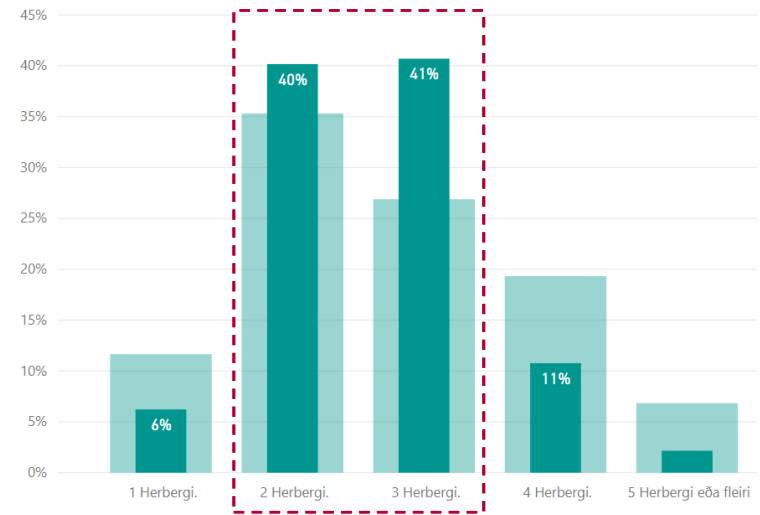
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



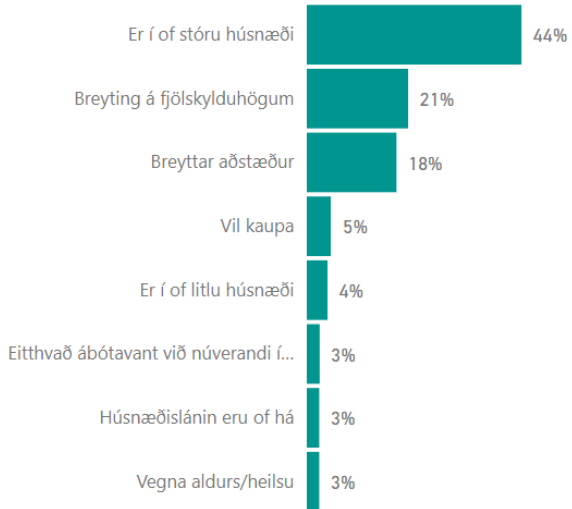
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



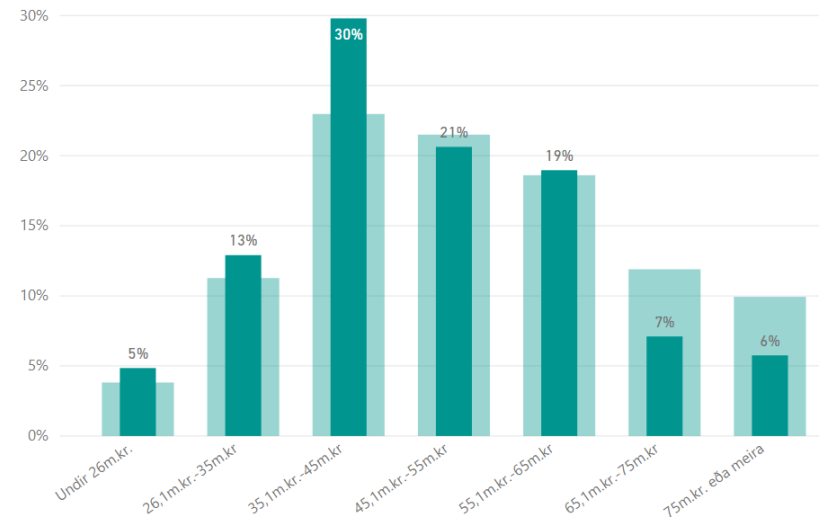
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis



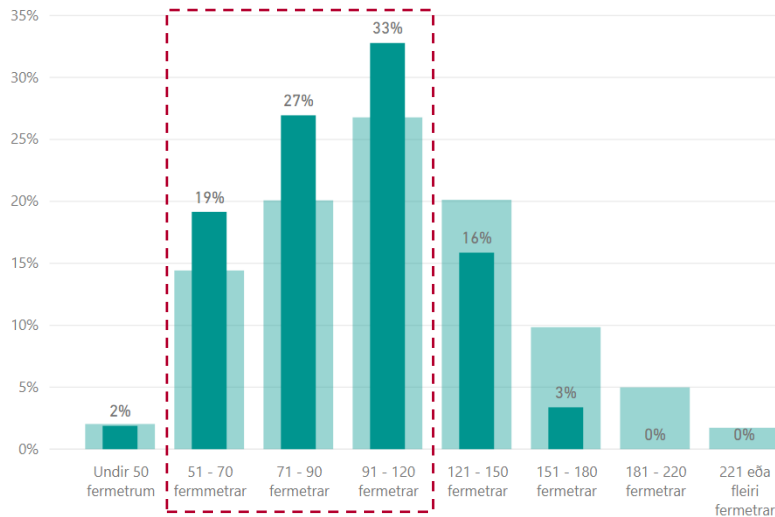
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis

