



Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík

16. nóvember 2018



GAGNATORG

Ítarefni með greiningu Capacent á fasteignamarkaði fyrir Reykjavík 2018

HVERJIR BÚA Í REYKJAVÍK

HREYFING FÓLKS

EIGENDUR / LEIGJENDUR

REYKJAVÍK EFTIR 3 ÁR

Lýðfræðileg samsetning íbúa í Reykjavík og núverandi húsnæði þeirra

Hvert Reykvikíngar eru líklegir til að flytja í framtíðinni og í hvernig húsnæði

Samanburður á eigendum og leigjendum. Yfirlit yfir þessa tvo hópa út frá lýðfræði sem og núverandi og framtíðar húsnæði

Hér er dregin upp mynd af þeim sem að eigin sögn eru líkleg til að búa í Reykjavík eftir 3 ár



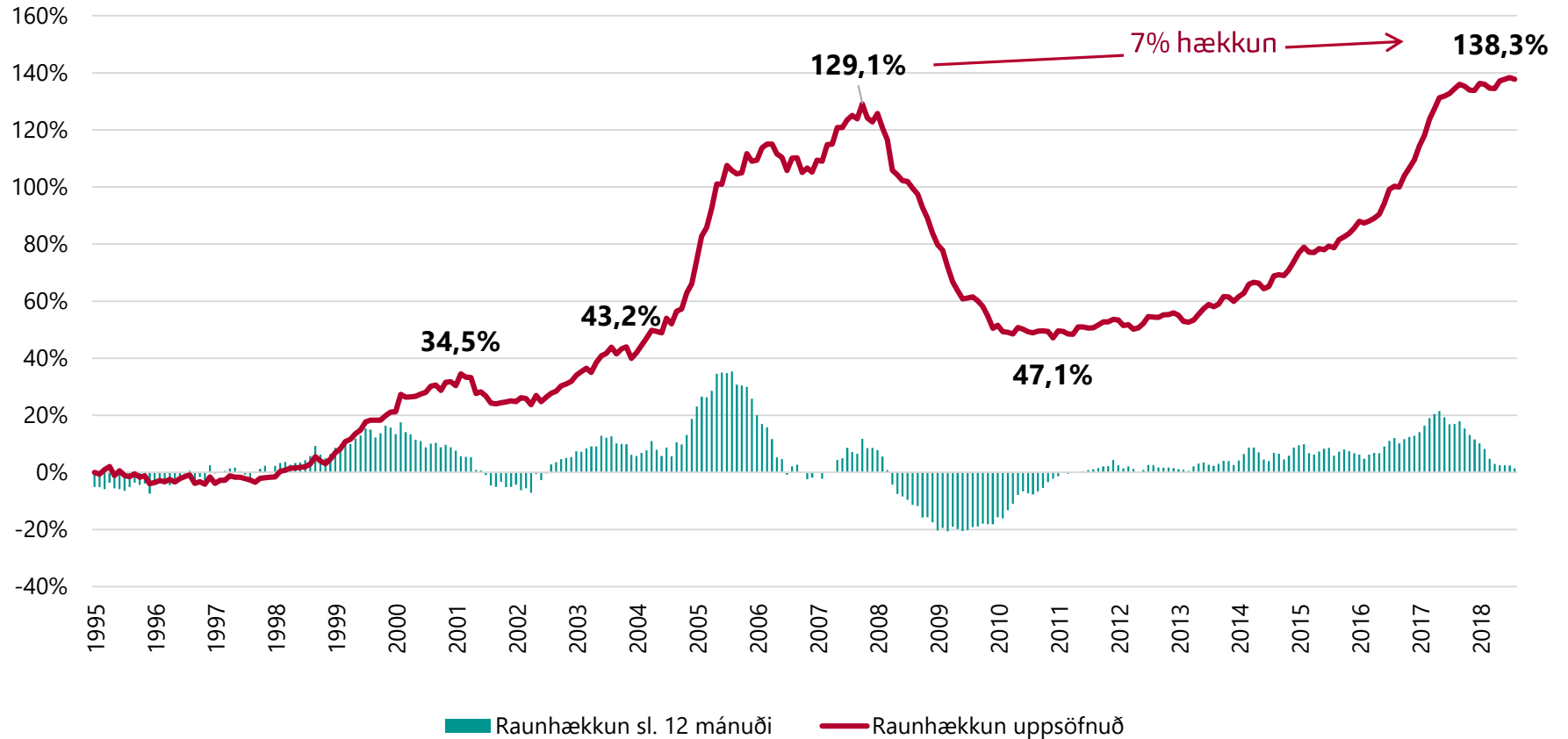
Staða á fasteignamarkaði og þörf fyrir íbúðir í Reykjavík

Fasteignaverð meira en tvöfaldast á 20 árum

Sjálfbært ef ráðstöfunartekjur/þjóðartekjur tvöfaldast á sama tíma

Raunhækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu

-1995 til 2018-

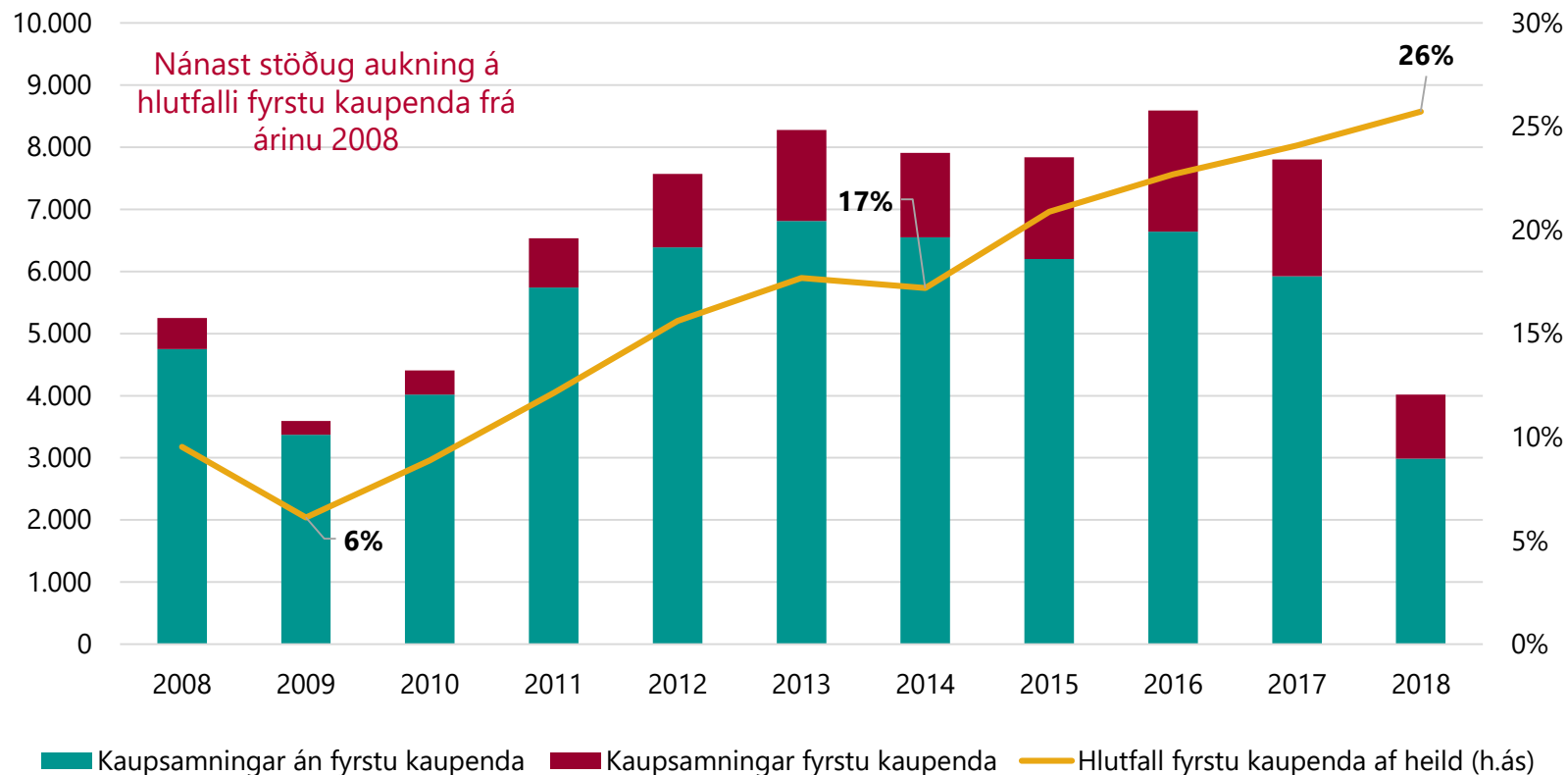


Fyrstu kaupendum fjölgar

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

Fyrstu kaupendur á höfuðborgarsvæðinu

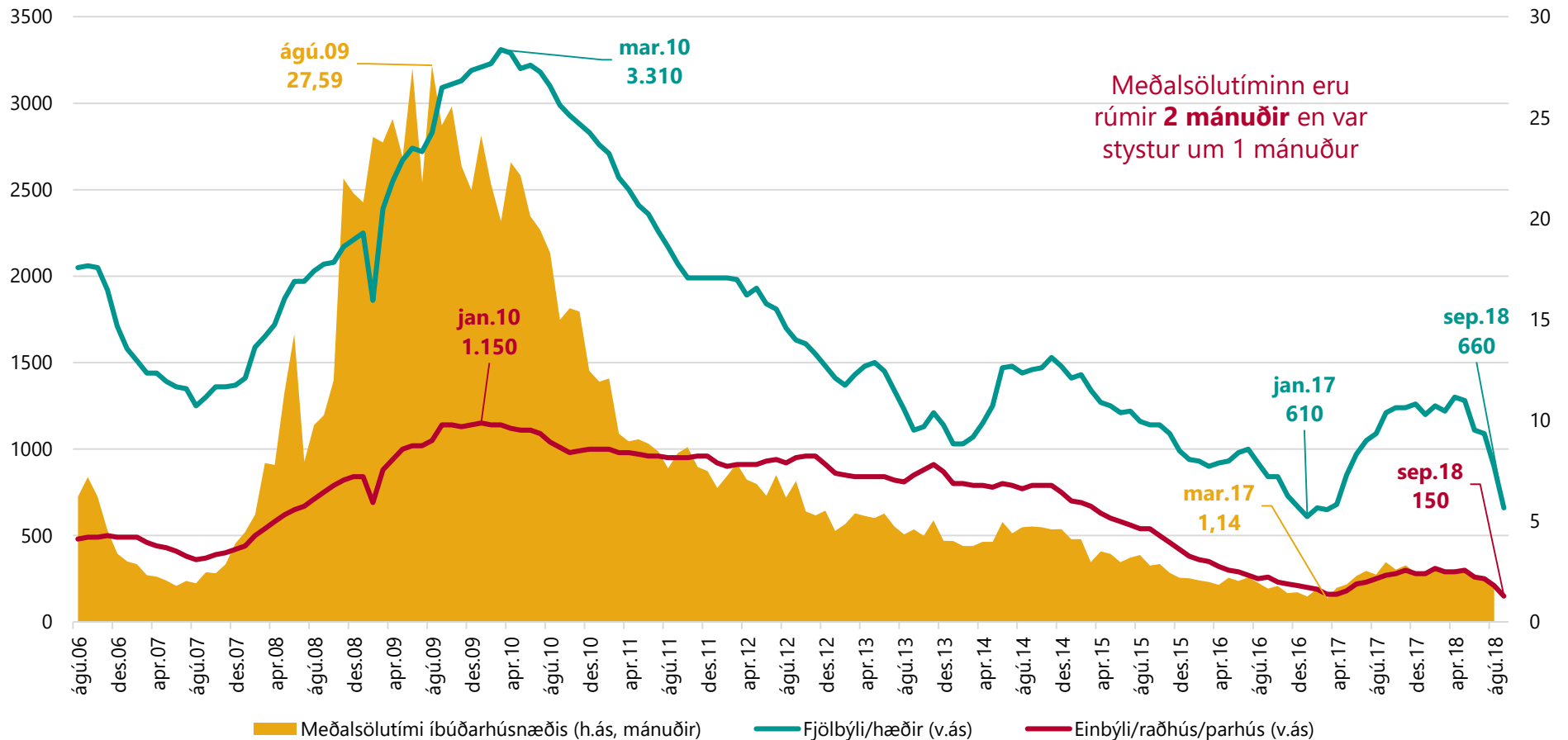
- ársfjórðungar 2008(3H) til 2018(2H)-



Auglýstar íbúðir í algjöru lágmarki á höfuðborgarsvæðinu

Meðalsölutími er um 2-3 mánuðir

Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími

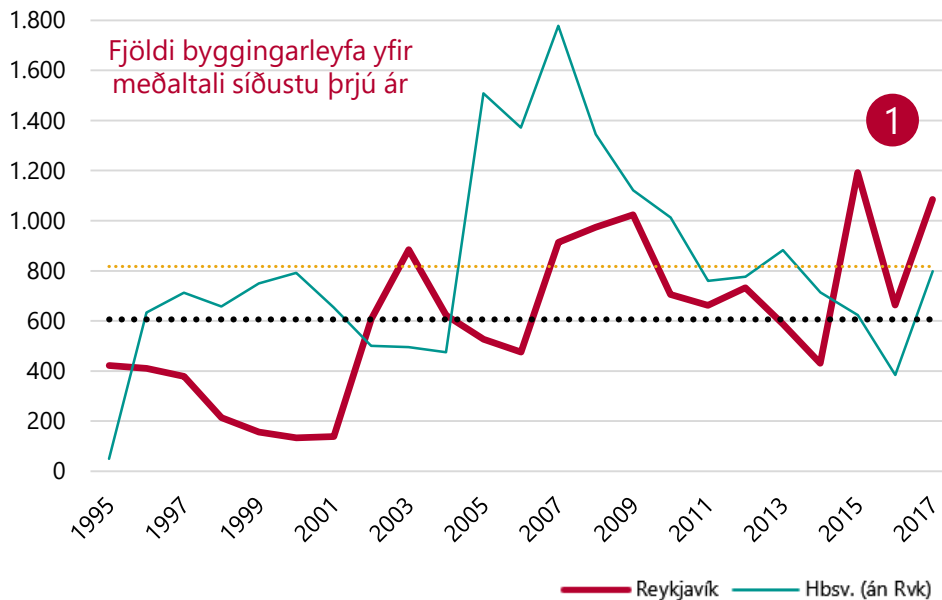


Fullgerðum íbúðum fjölgar í Reykjavík

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

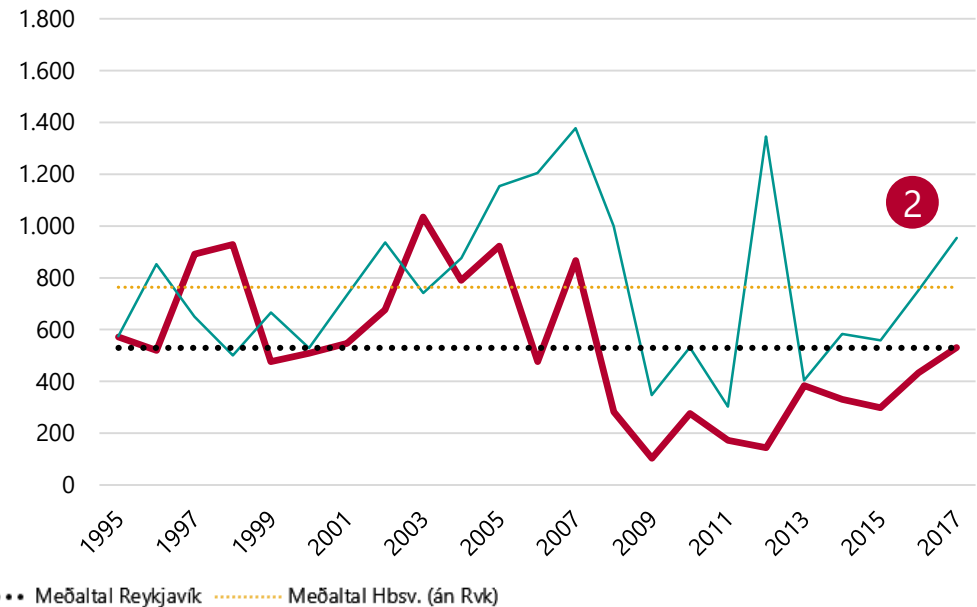
Úthlutanir, framkvæmdaleyfi og byggingaréttur

-byggingastig 0 til 1 og N-



Fullgerðar íbúðir á árinu

-byggingarstig 7 og 8-

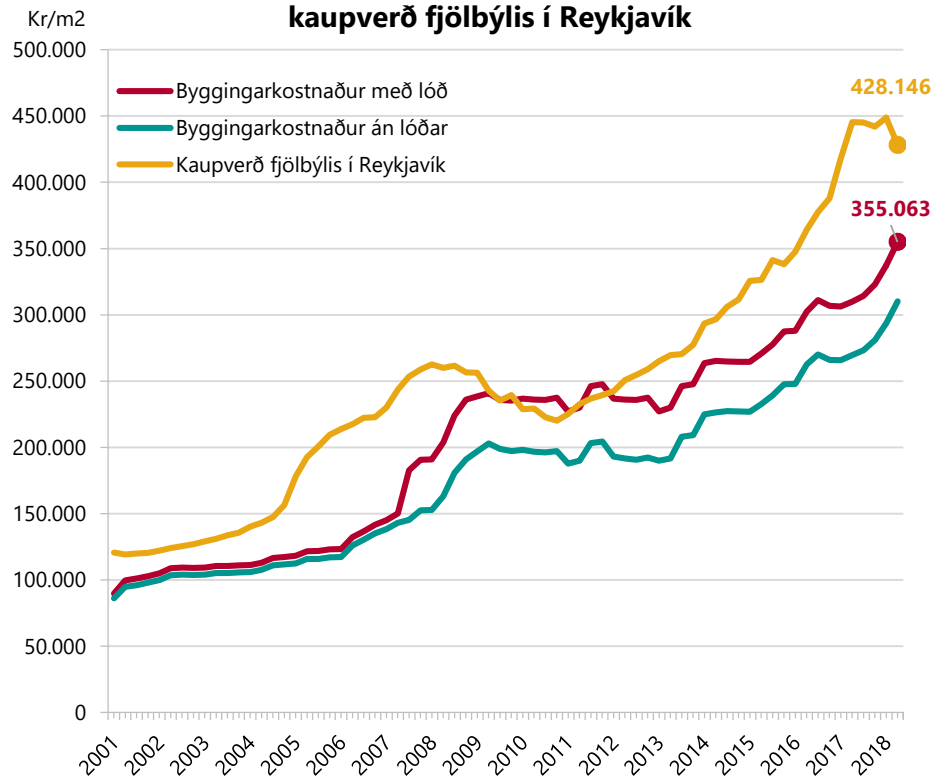


- 1 Byggingarleyfum fjölgar í Reykjavík síðustu þrjú ár, sem bendir til þess að nýjum íbúðum muni fjölga í borginni á næstu árum.
- 2 Árið 2017 voru fullgerðar íbúðir í Reykjavík um 530 sem er á pari við meðaltal síðustu tveggja áratuga en fjöldi fullgerða íbúða hefur ekki verið hærra en meðaltalið síðan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

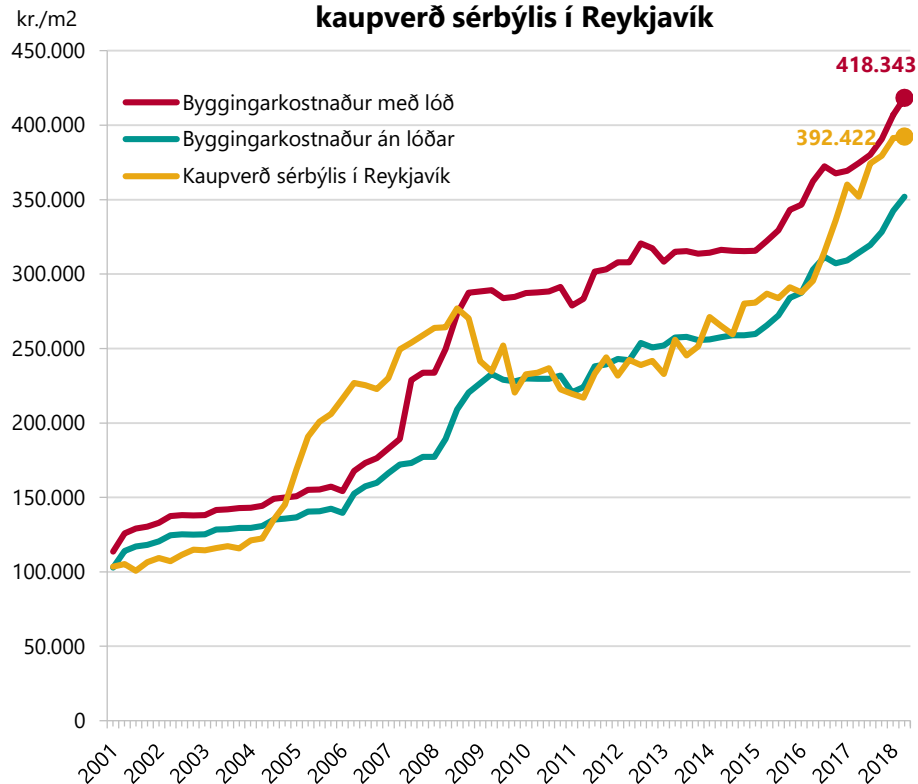
Það ætti að borga sig að byggja fjölbýli í Reykjavík

Kaupverð fjölbýla hátt í 30% hærra en byggingarkostnaður þeirra

Byggingarkostnaður 3. - 4. hæða fjölbýlis og kaupverð fjölbýlis í Reykjavík



Byggingarkostnaður raðhúss á einni hæð og kaupverð sérþýlis í Reykjavík

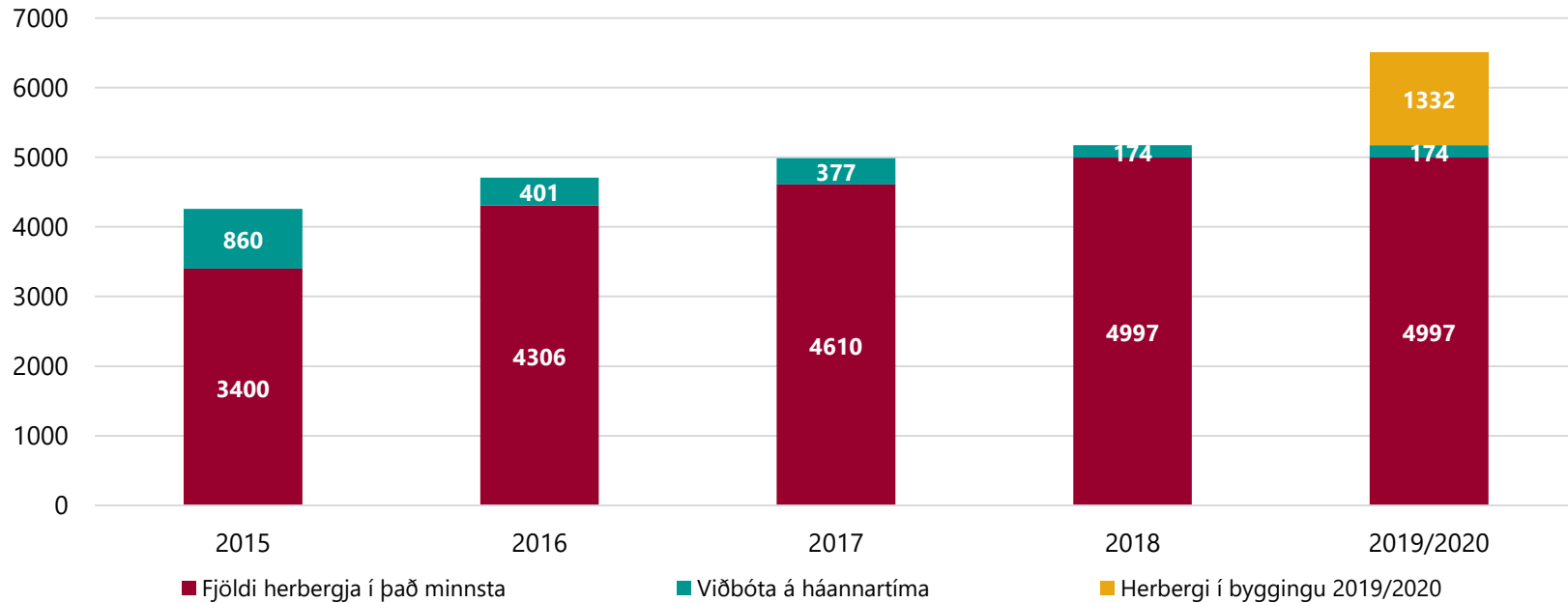


Hótel uppbygging hefur áhrif á þörf fyrir nýbyggingar

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

Fjöldi hótelherbergja á höfuðborgarsvæðinu

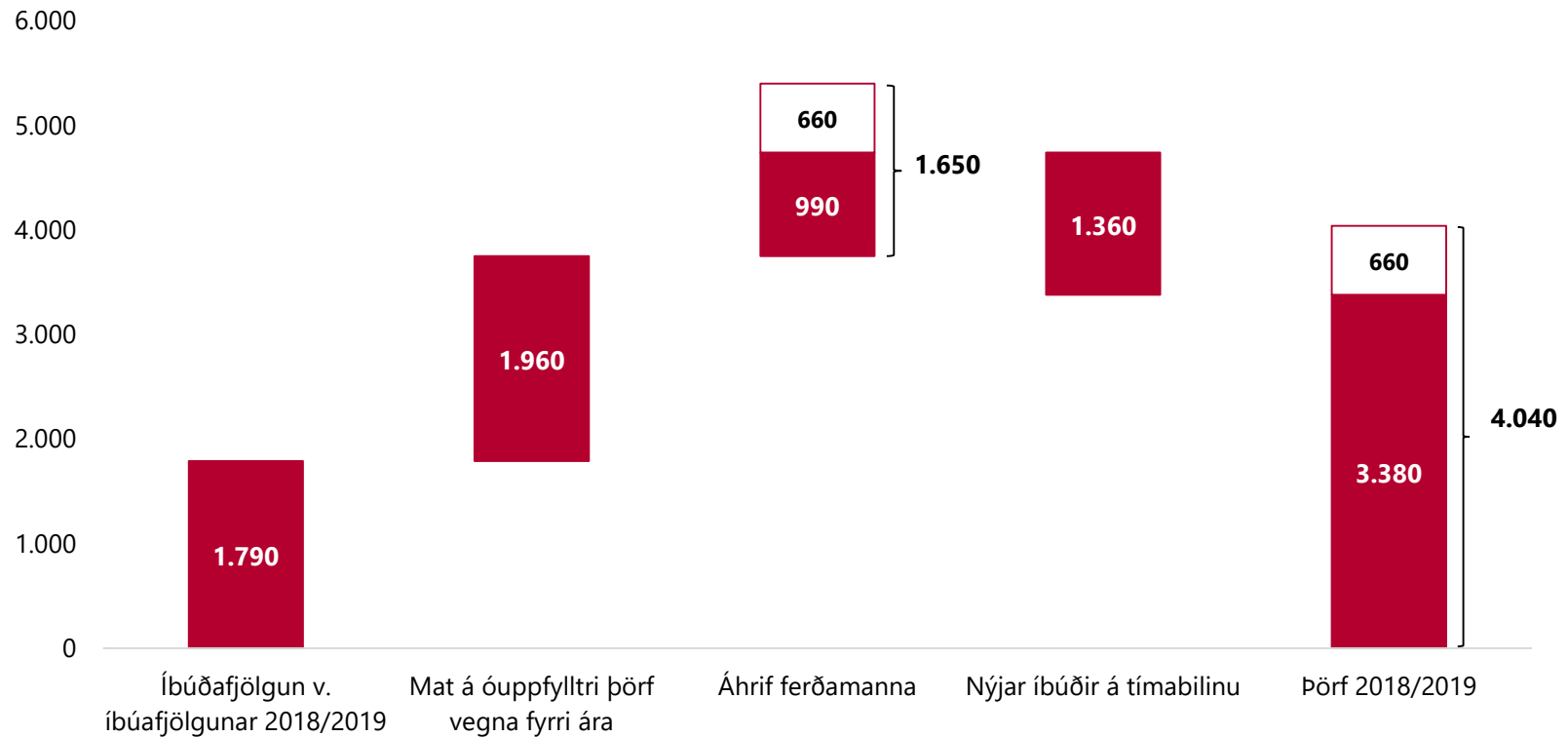
-raun: 2015 til september 2018-



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

Pörf fyrir um 3.200 - 4.000 íbúðir í Reykjavík á næstu árum

Pörf fyrir nýbyggingar í Reykjavík





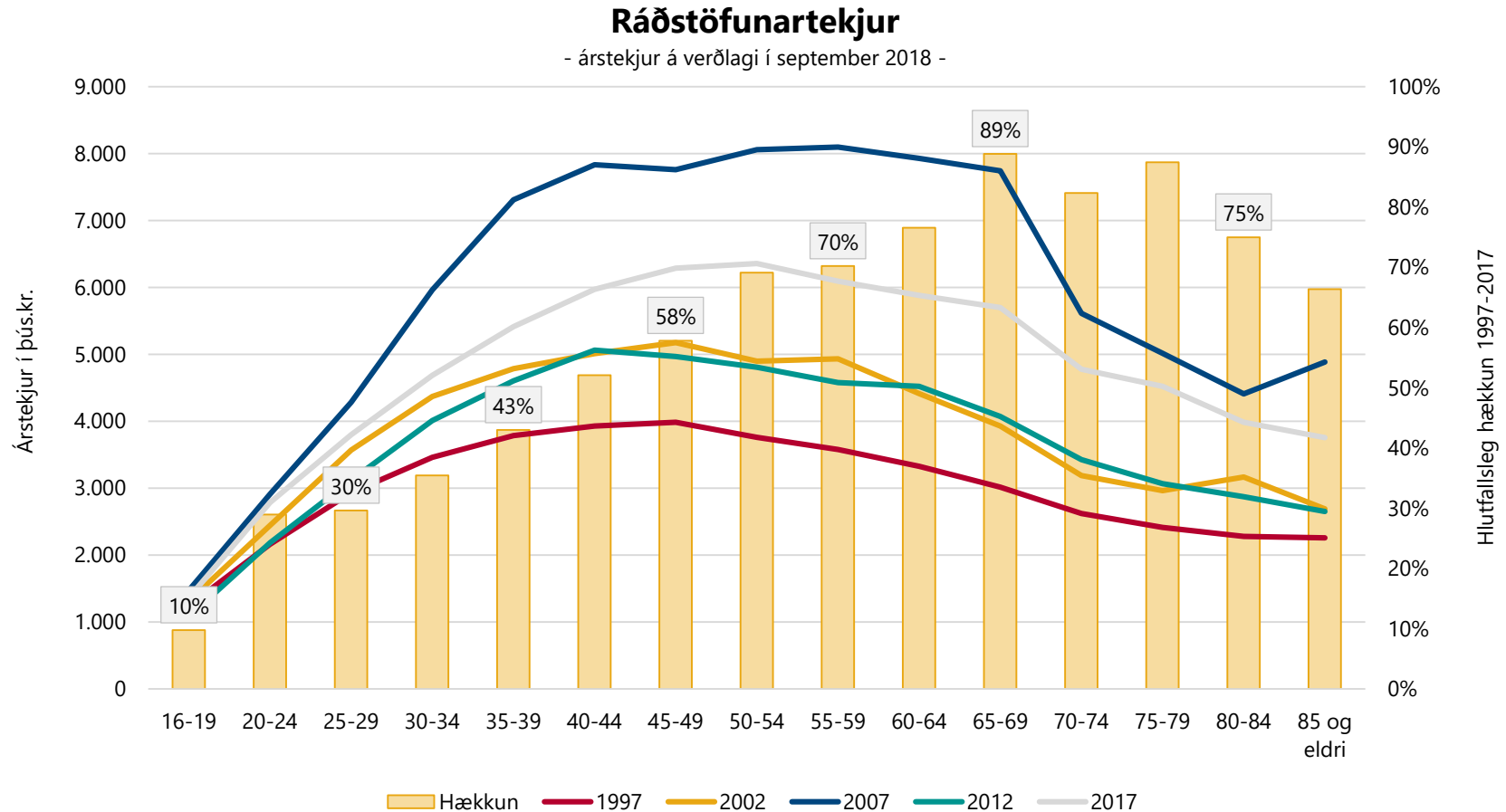
Staða á fasteignamarkaði

- Fasteignaverð hefur tvöfaldast á innan við tuttugu árum.
- Fasteignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fækkað síðustu mánuði og hafa þær sjaldan verið færri.
- Það ætti að vera nokkur hvati til að byggja fjölbýlishús, þar sem kostnaður við byggingu þeirra er að jafnaði lægri en kaupverð þeirra.
- Vantar 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.



Kaupgeta og núverandi húsnæði Reykvíkinga

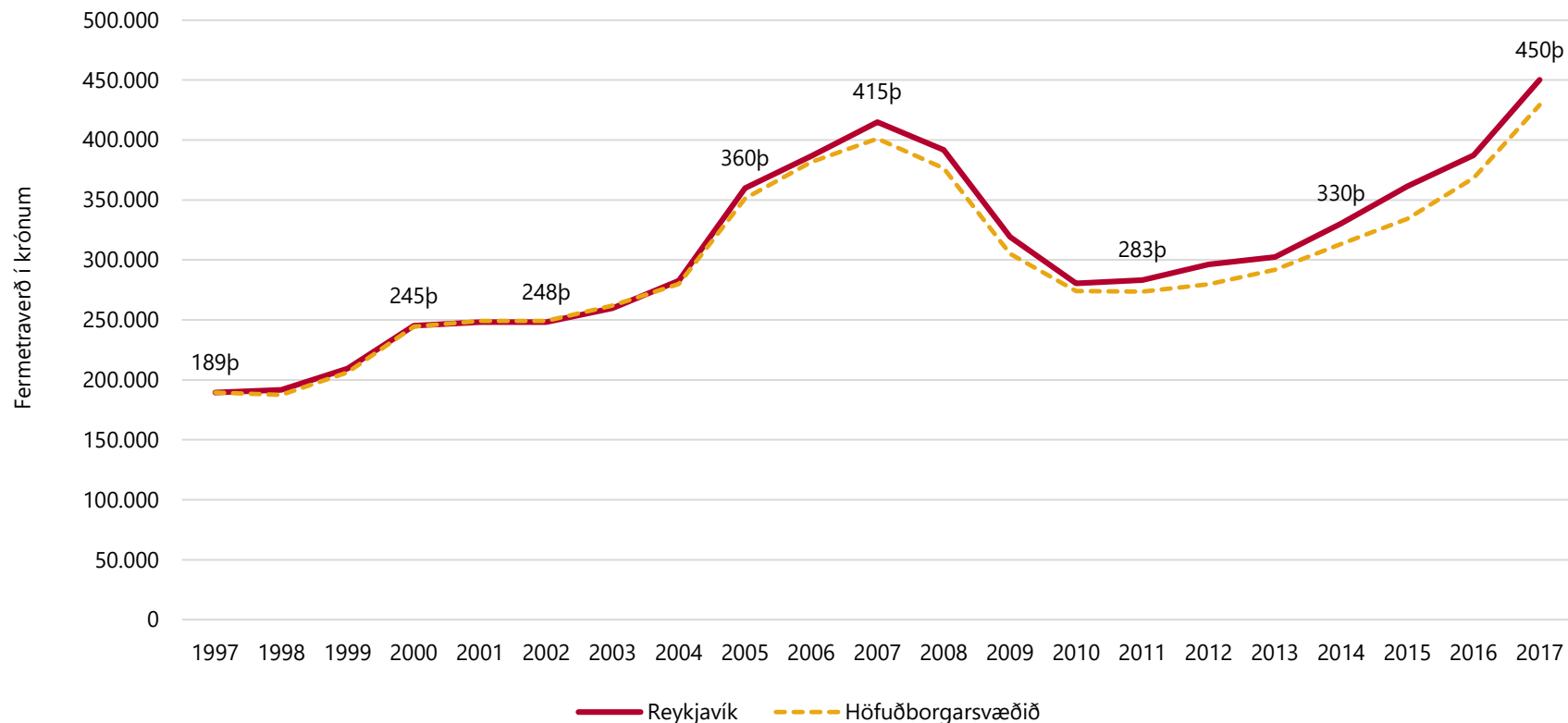
Ráðstöfunartekjur hafa aukist umtalsvert síðustu áratugi...



...en fasteignaverð hefur hækkað meira

Fermetraverð fasteigna

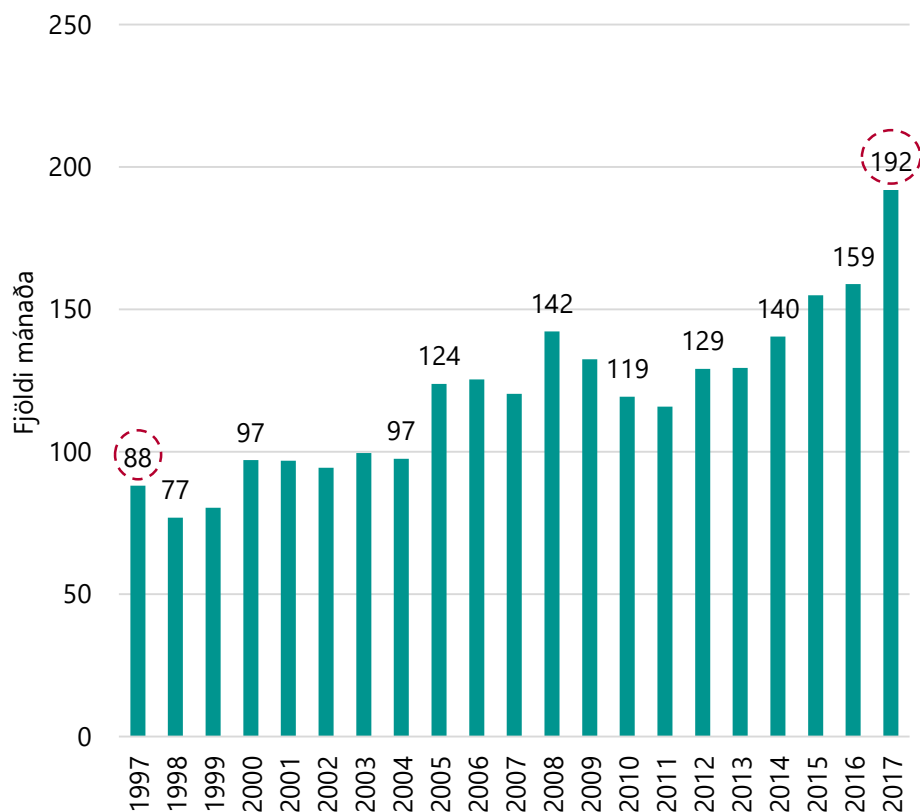
- Raunverðshækkunir m.v. september 2018 -



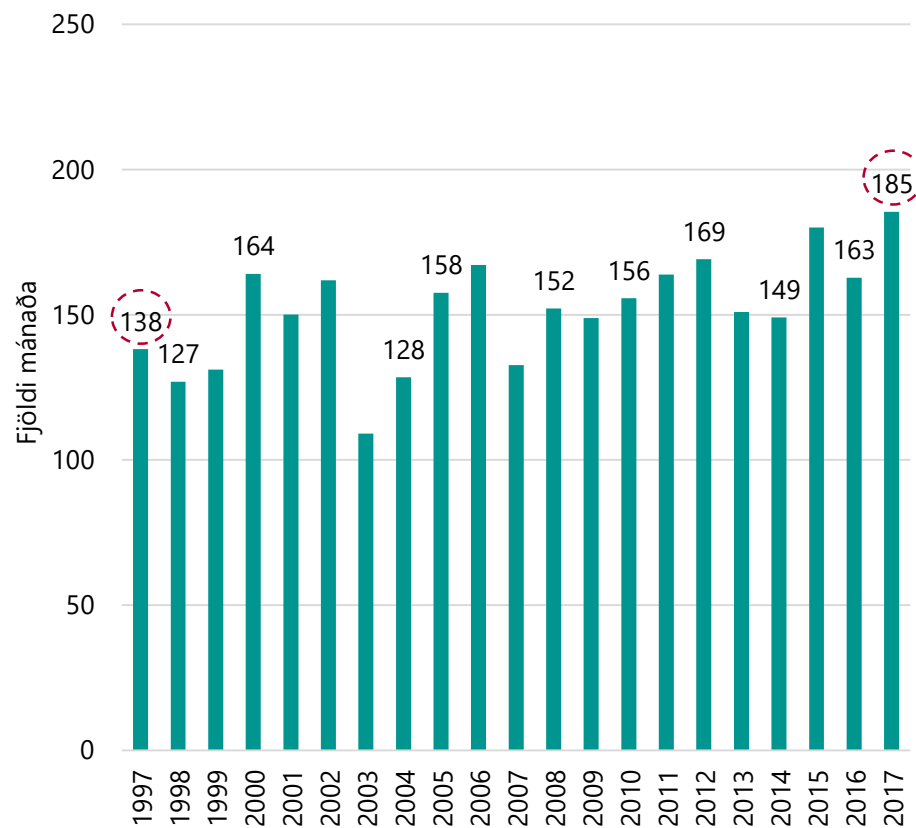
192 mánaðarlegar ráðstöfunartekjur til að borga íbúð

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

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



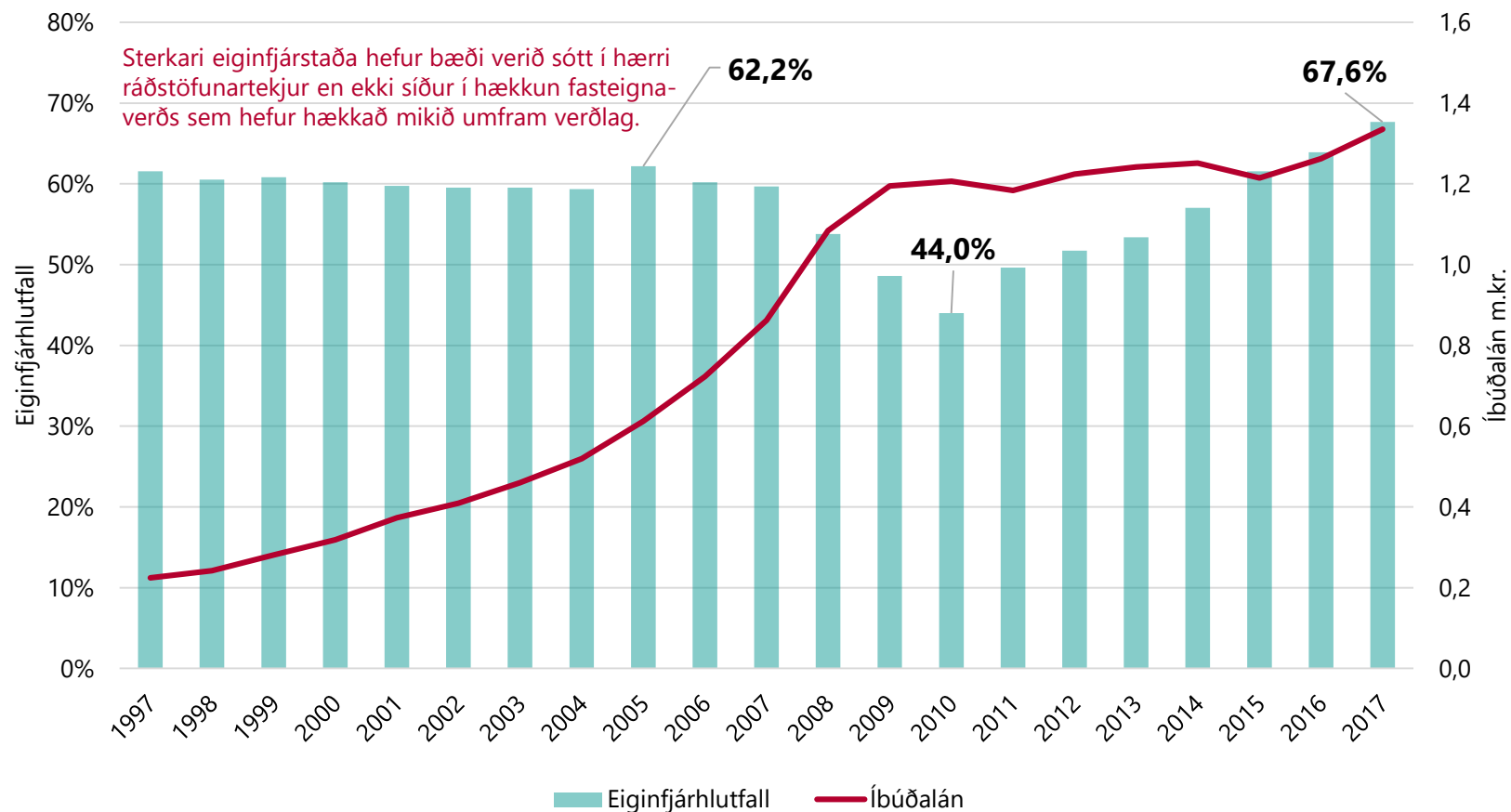
... hefur ekki aukist eins mikið hjá **70-74 ára**



Eiginfjárstaða Íslendinga styrkist

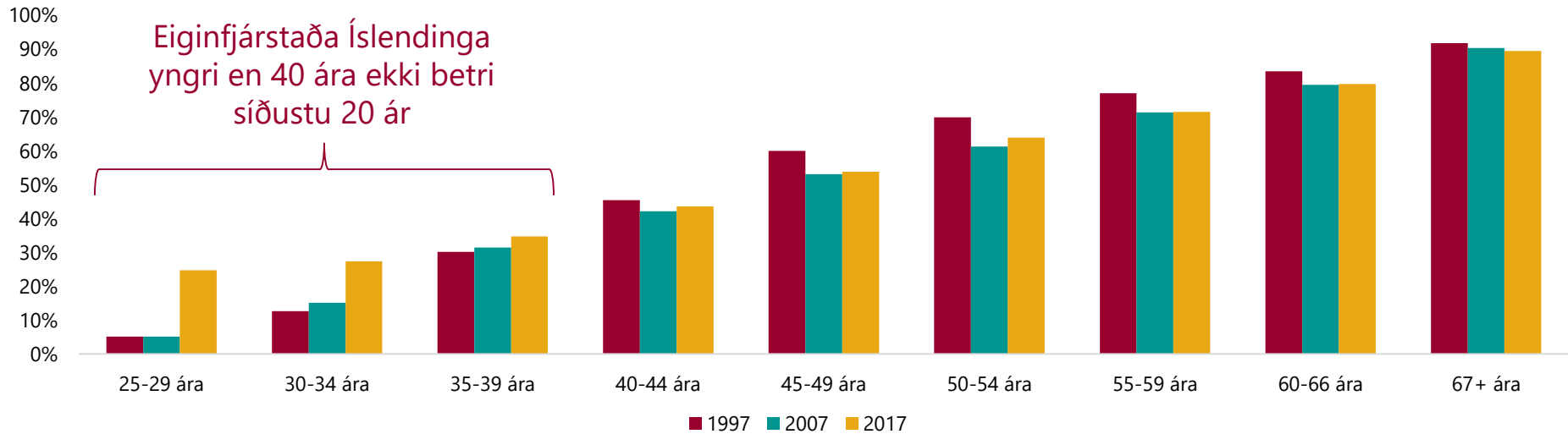
Hún hefur ekki verið sterkari síðustu 20 ár

Eiginfjárhlutfall og íbúðalán heimilanna

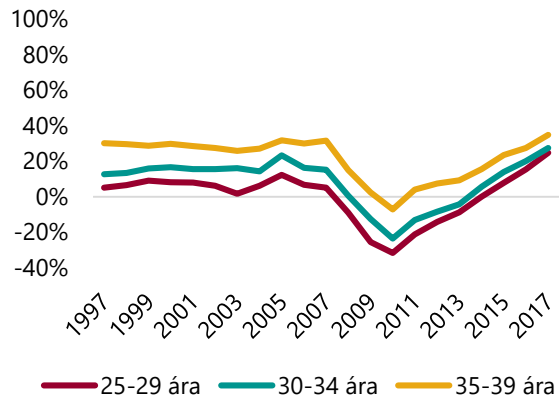


Eiginfjárstaða 25 til 29 ára hefur breyst mest í gegnum tíðina

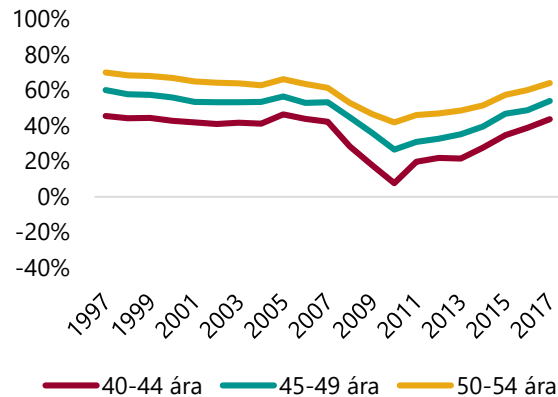
Eiginfjárstaða 67 ára og eldri breytist minnst, líklega vegna minni skulda



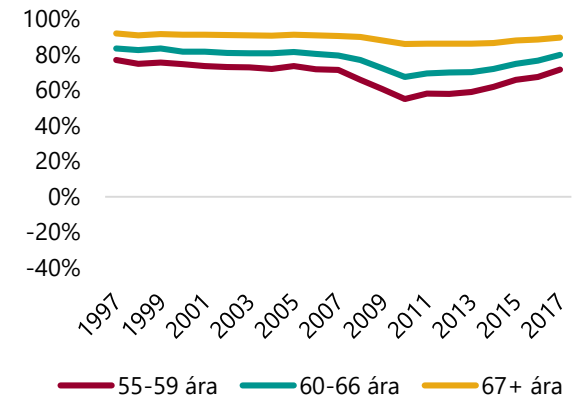
25 til 39 ára



40 til 54 ára



55 ára og eldri



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



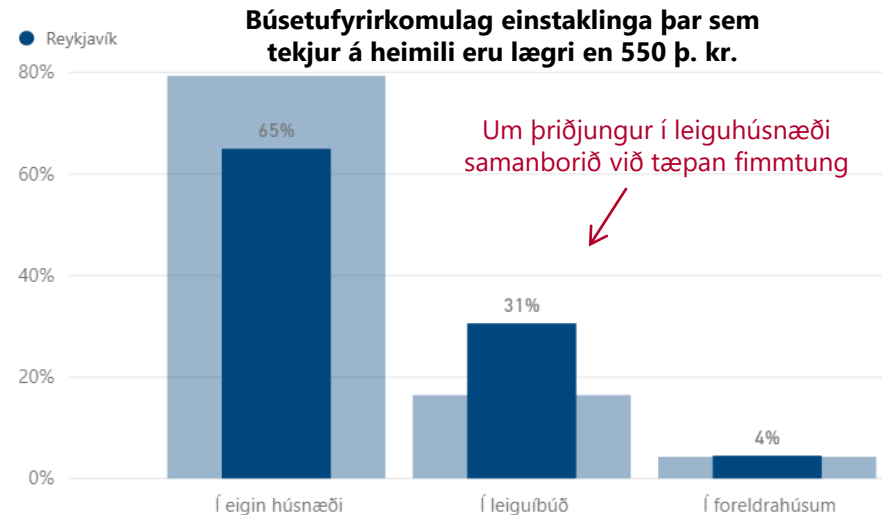
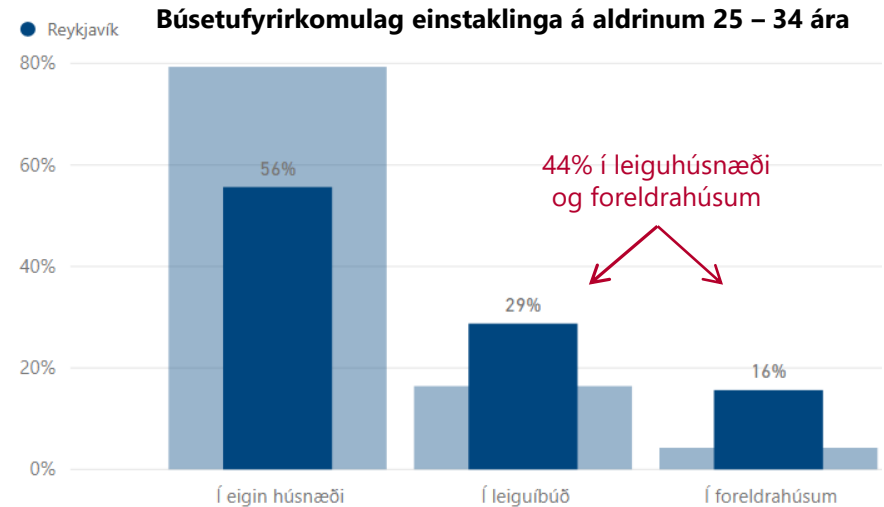
79,3%
Í eigin húsnæðis



16,4%
Í leigu húsnæði



4,2%
Í foreldrahúsum

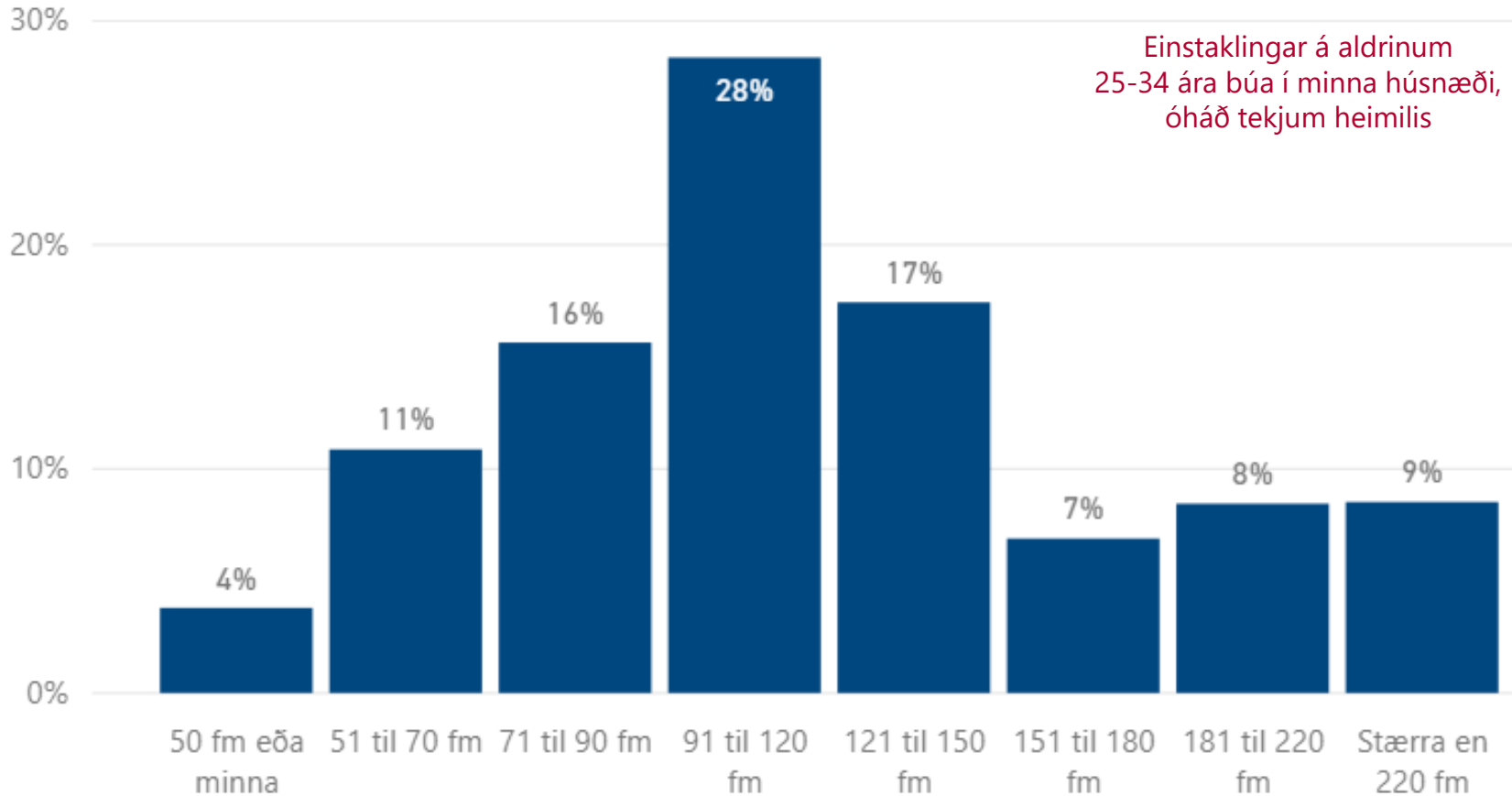


Fjölskyldustærð og tekjur hafa að jafnaði áhrif á stærð húsnæðis

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

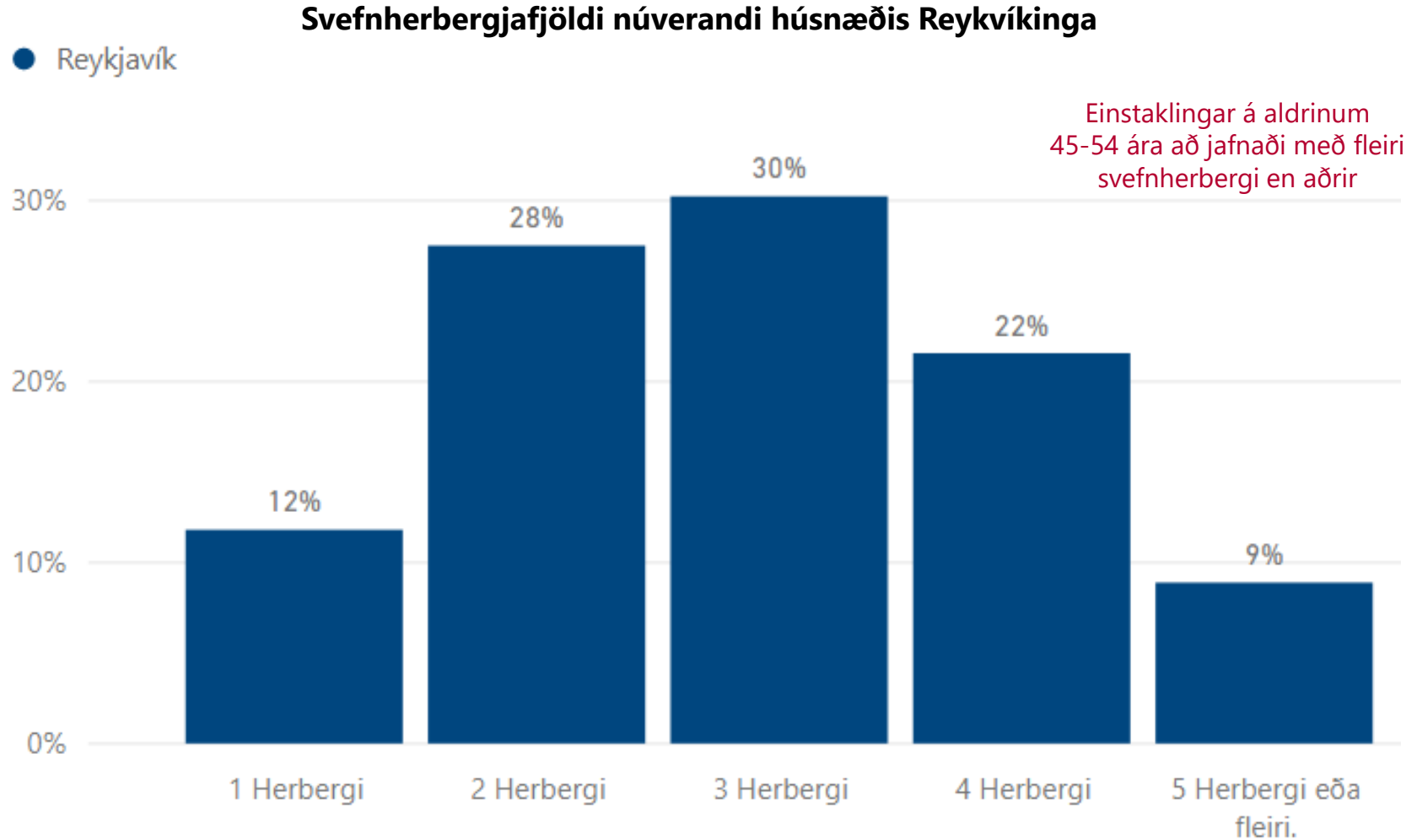
Fermetrafjöldi núverandi húsnæðis Reykvíkinga

● Reykjavík



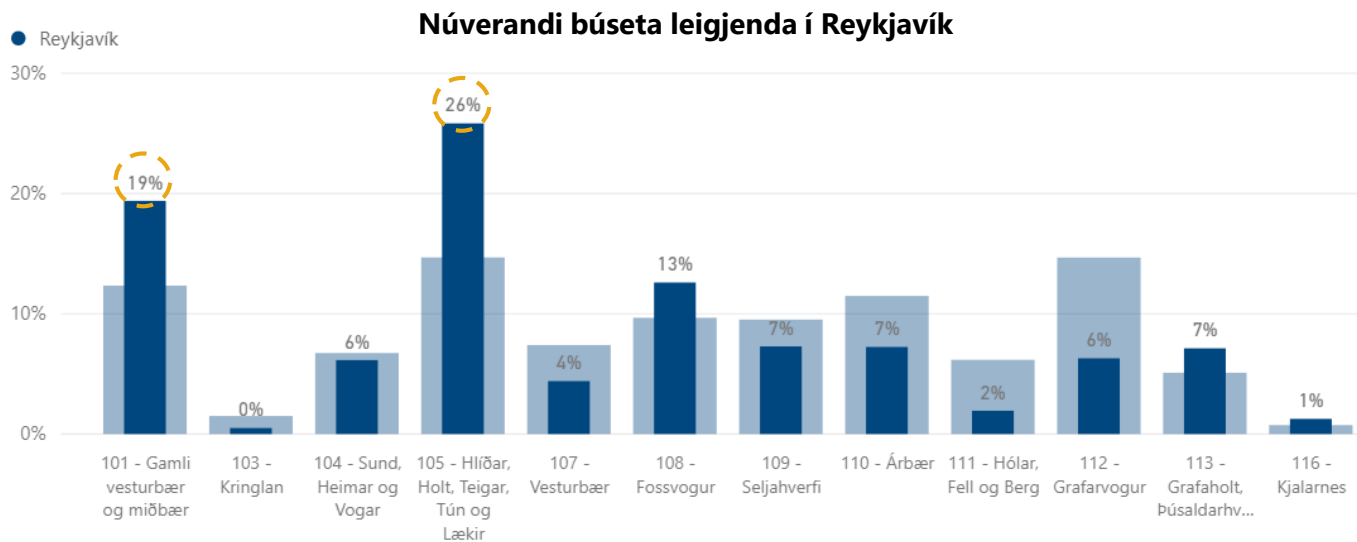
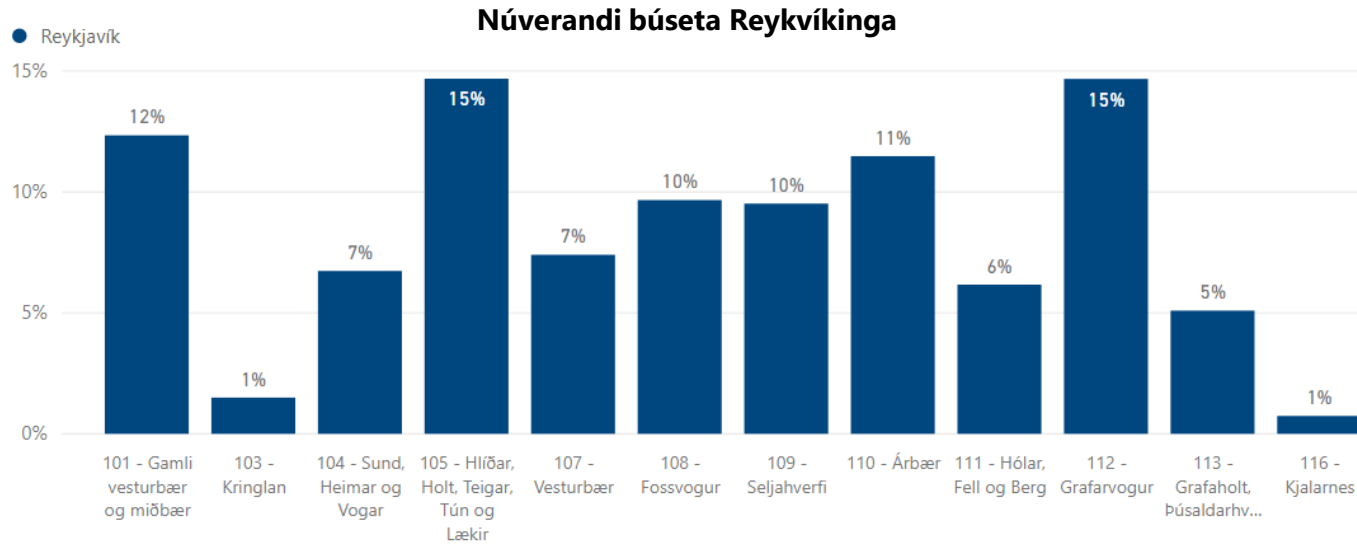
Flestir í húsnæði með tveimur til þremur svefnherbergjum

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



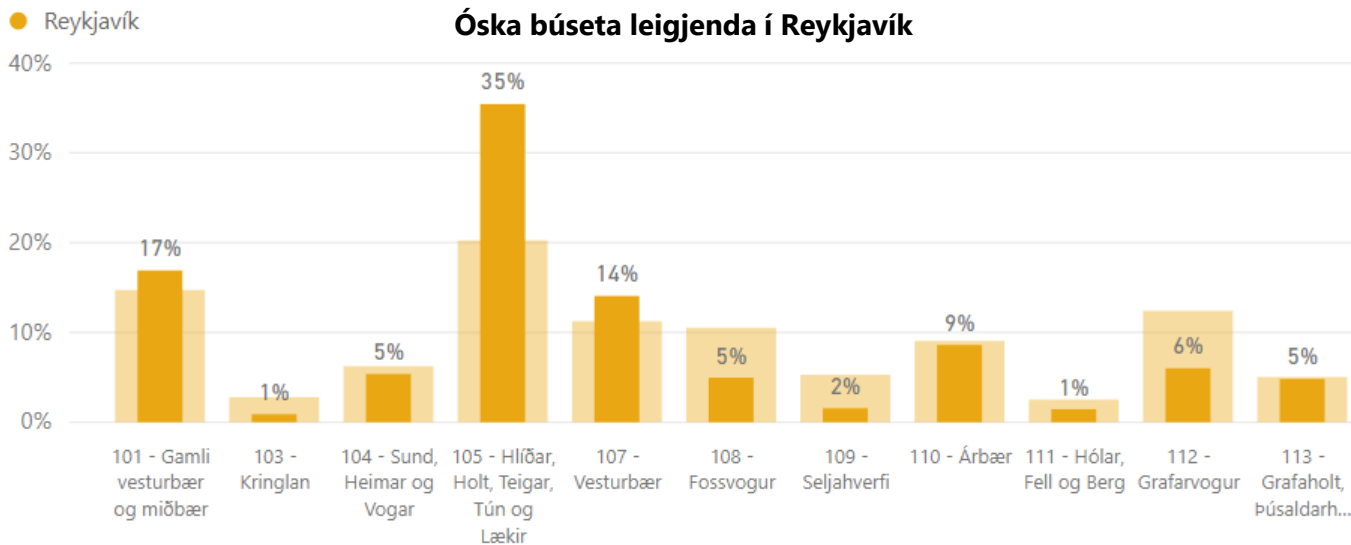
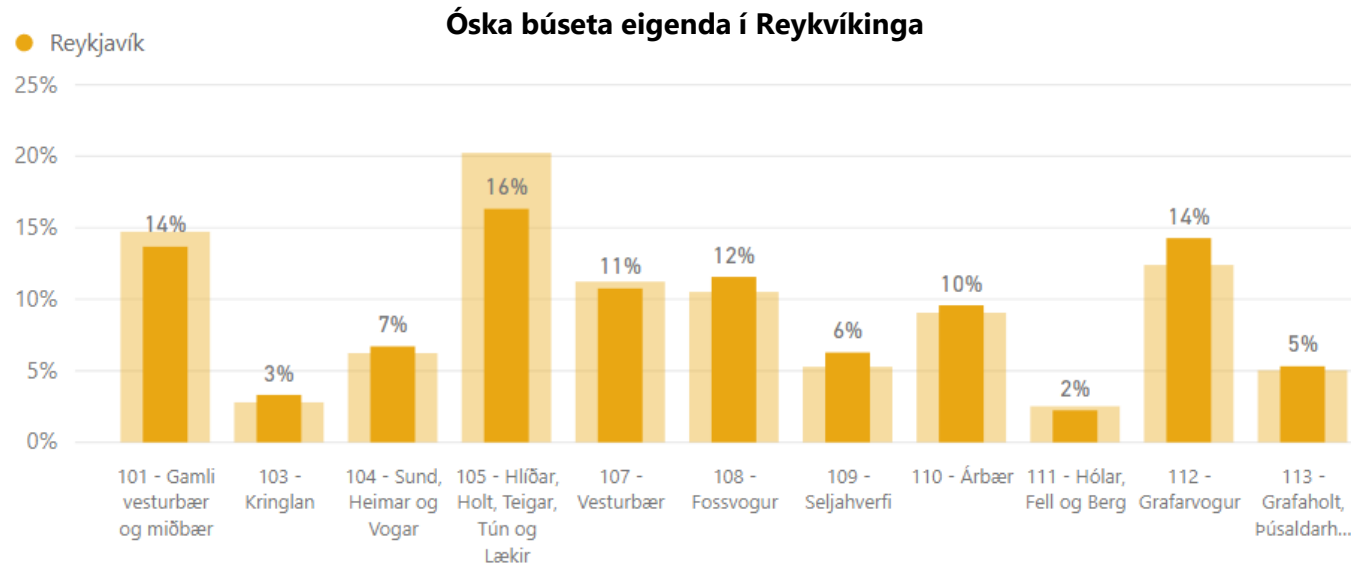
Leigjendur halda sig miðsvæðis

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



101 og 105 vinsælustu póstnúmerin

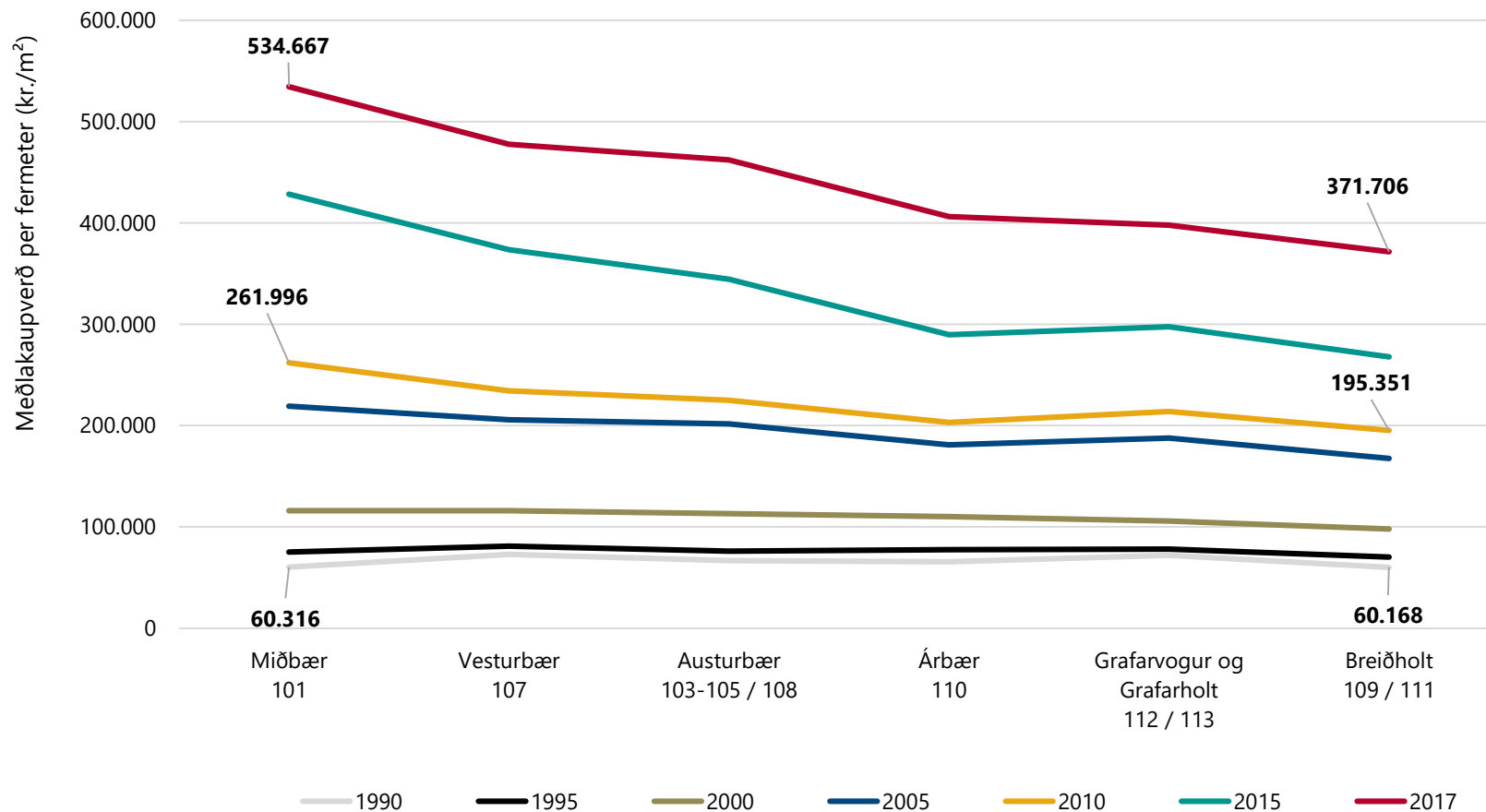
Leigjendur minna fyrir úthverfin en eigendur



Borgarbúar tilbúnir til að greiða fyrir staðsetningu

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

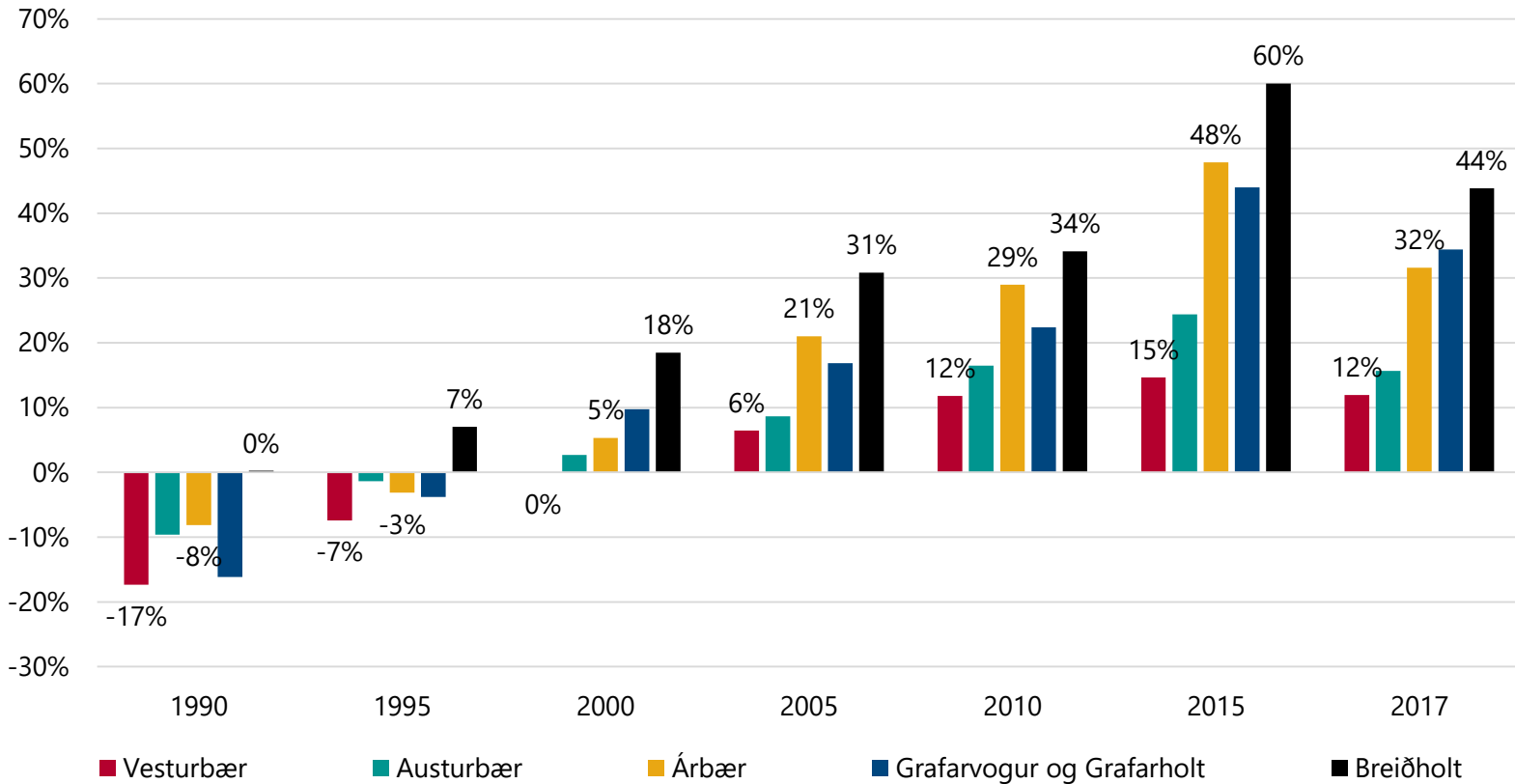
Verðþróun milli hverfa í Reykjavík 1990 - 2017



Miðbæjarlagið hefur lækkað á undanförunum tveimur árum

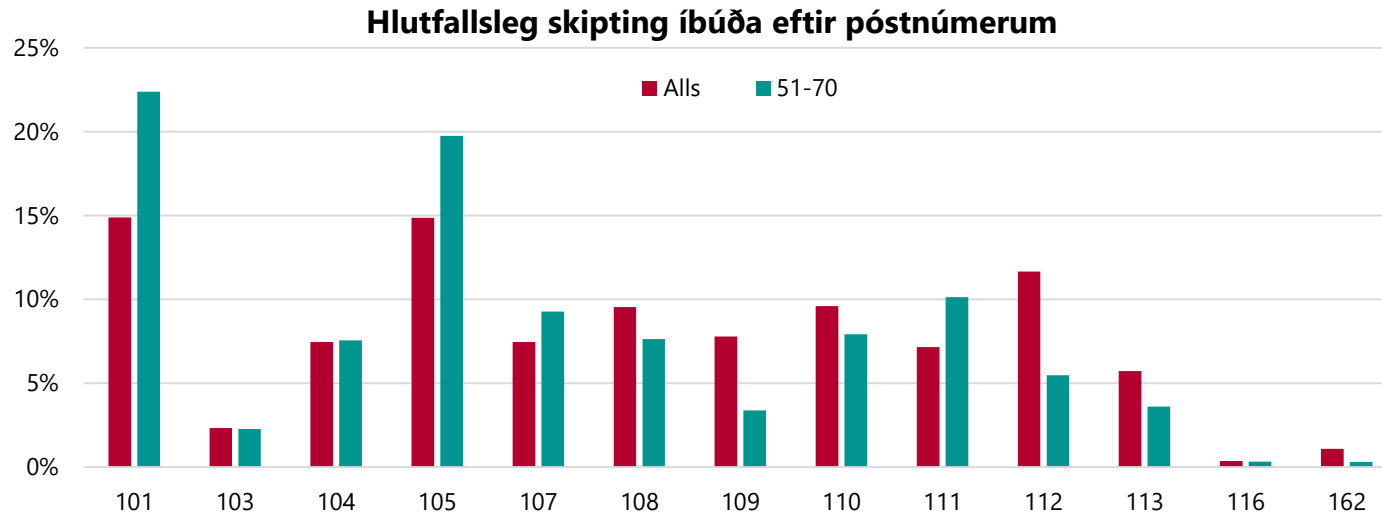
Kaupverð í miðbæ Reykjavíkur hefur hækkað hlutfallslega minna en kaupverð í öðrum hverfum

Verðmunur á milli miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa



Flestar íbúðir eru staðsettar í 101 og 105

Um 42% smæstu íbúðanna eru einnig staðsettar í þessum hverfum



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%



Kaupgetan hefur aukist en fasteignaverð hefur hækkað meira

- Fasteignaverð hefur hækkað meira en sem nemur hækkun ráðstöfunartekna. Það hefur leitt til þess að nú þarf u.þ.b. 60% fleiri ráðstöfunartekjur á mánuði til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 2007.
- Eiginfjárlutfall almennings hefur ekki verið hærra síðustu tvo áratugi.
- Flestir leigjendur búa miðsvæðis, þ.e. á dýrari svæðum borgarinnar en þar eru líka flestar smærri íbúðirnar staðsettar.

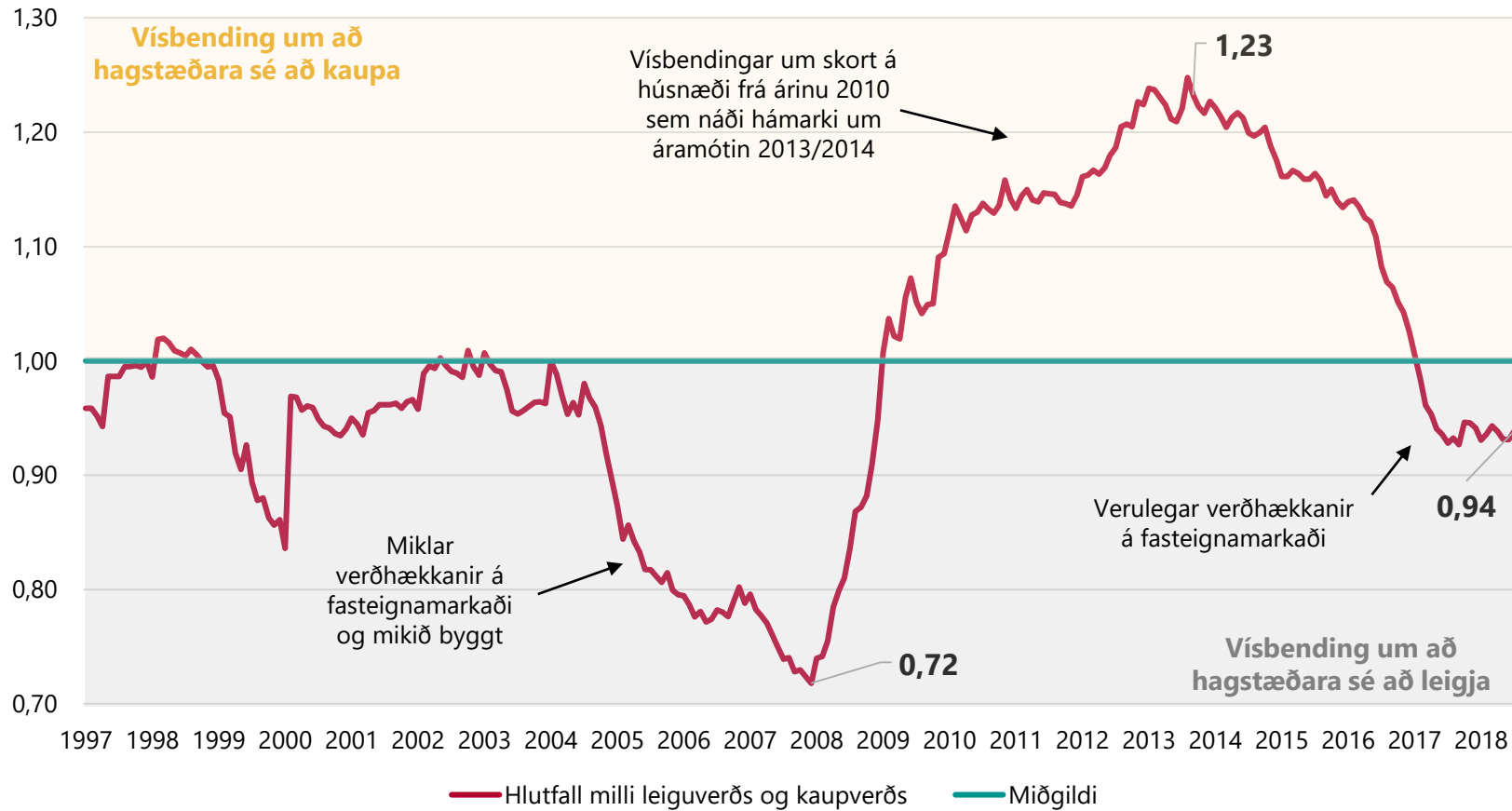


Eigandi eða leigjandi?

Hagstæðara að leigja en kaupa, er það nóg?

Skortur á húsnæði hefur leitt til mikilla hækkana á fasteignaverði

Leiga m.t.t. fasteignaverðs

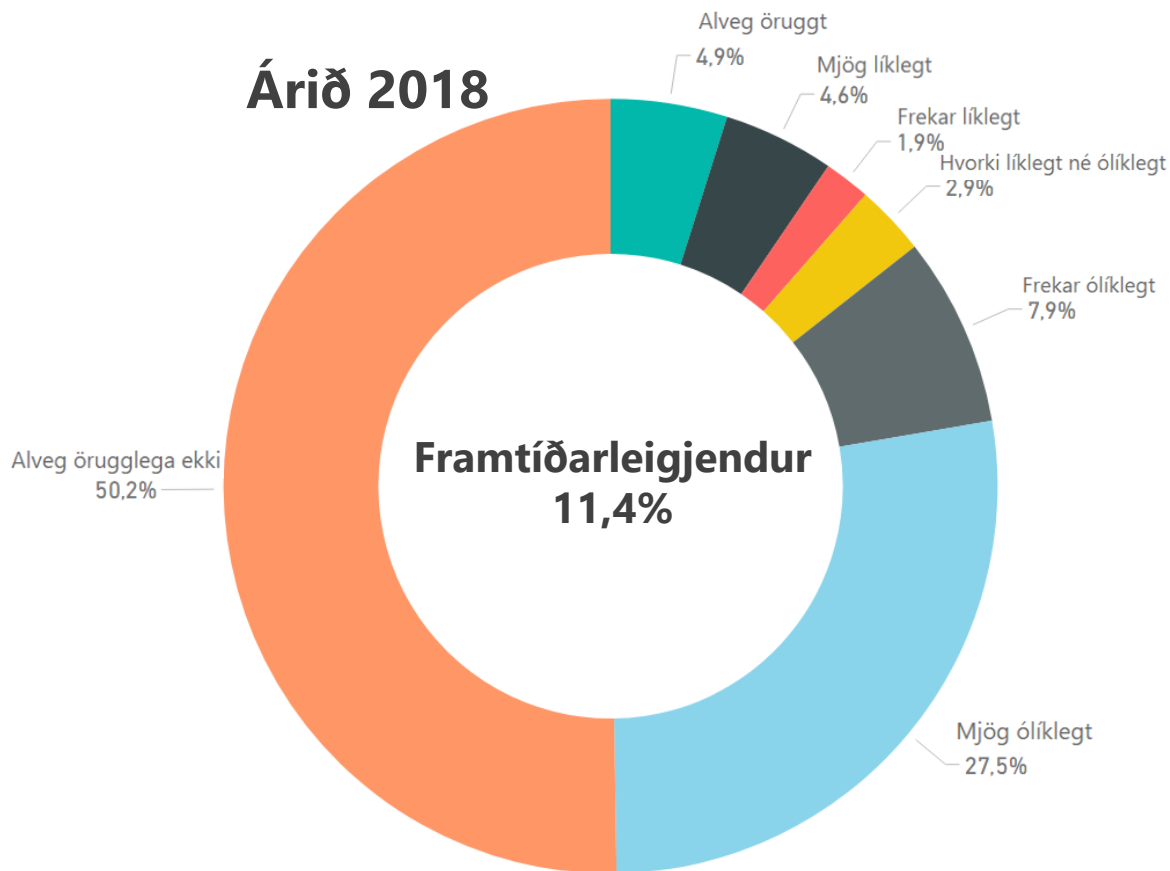


Ólíklegt að íbúar Reykjavíkur færi sig næst í leiguhúsnæði

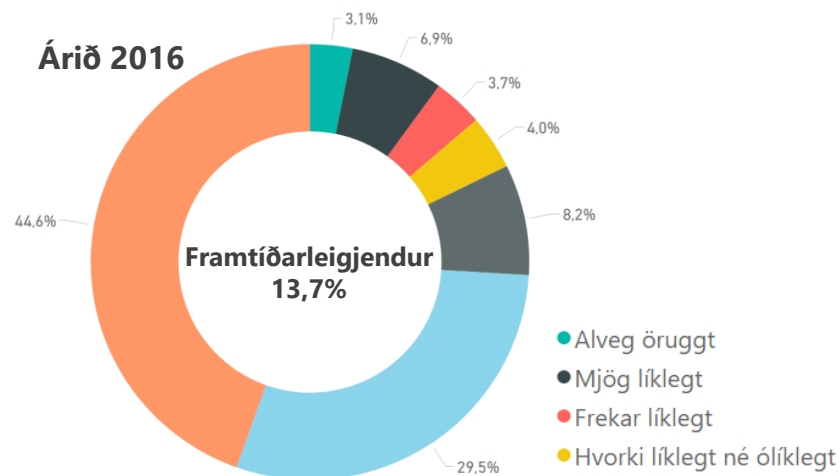
Einungis 11,4% núverandi íbúar Reykjavíkur búast við því að leigja næst þegar þau skipta um húsnæði

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

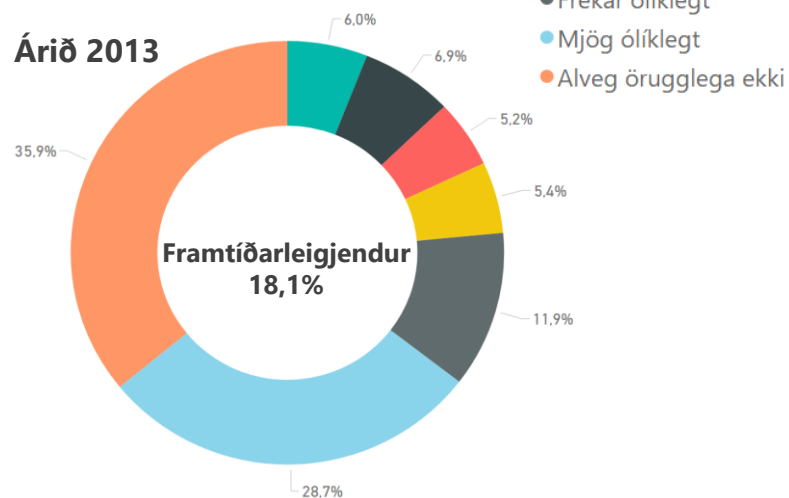
Árið 2018



Árið 2016



Árið 2013

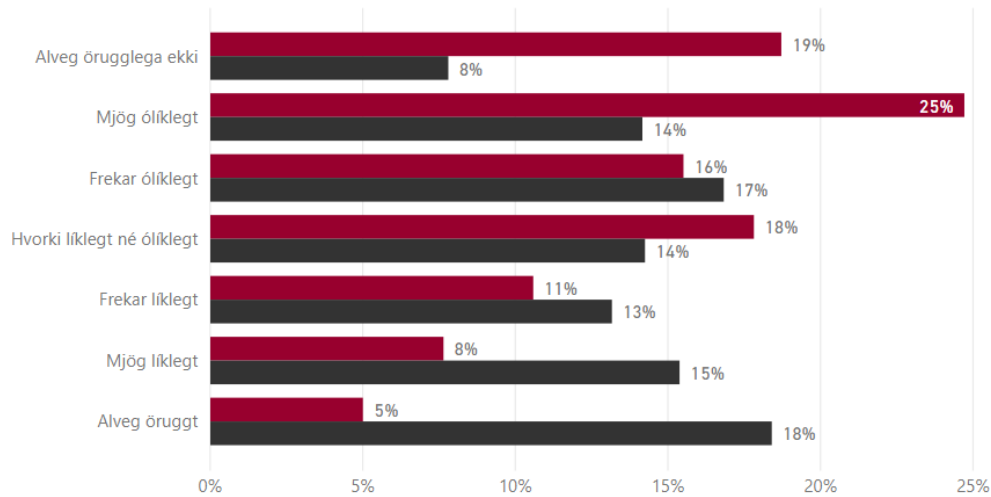


Leigjendur líklegri til að flytja á næstu þremur árum en eigendur

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

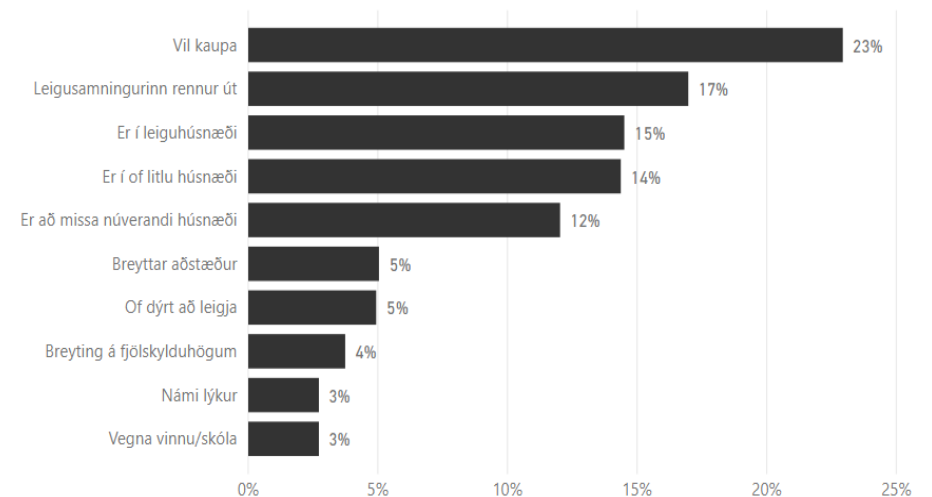
Líkur á því að einstaklingar ætli að flytja á næstu 3 árum

● Í eigin húsnæði ● Í leiguíbúð



Ástæður fyrir flutningum leigjenda

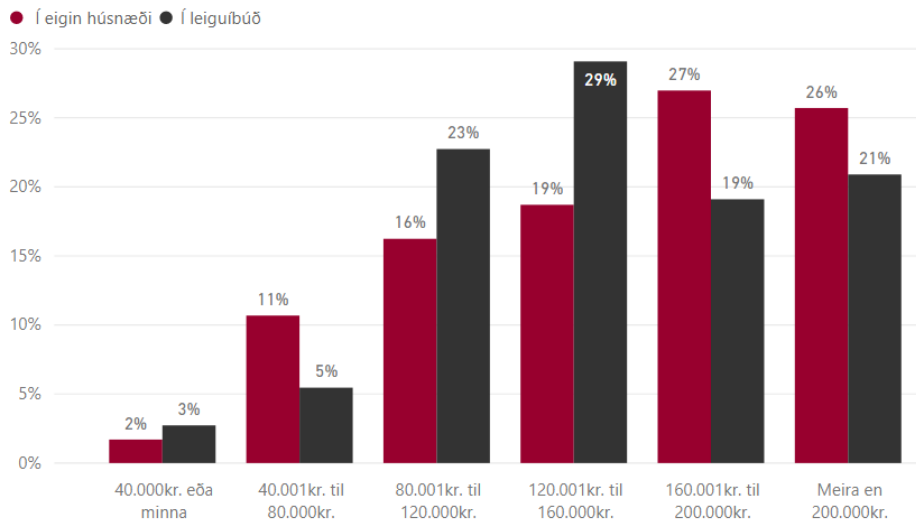
● Í leiguíbúð



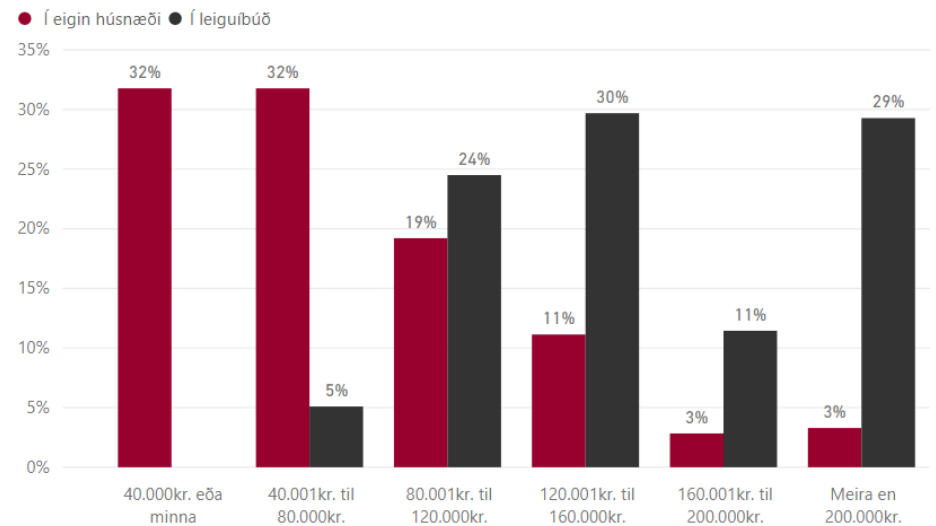
Leigjendur líklegri til að halda áfram að leigja

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

Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 25-34 ára



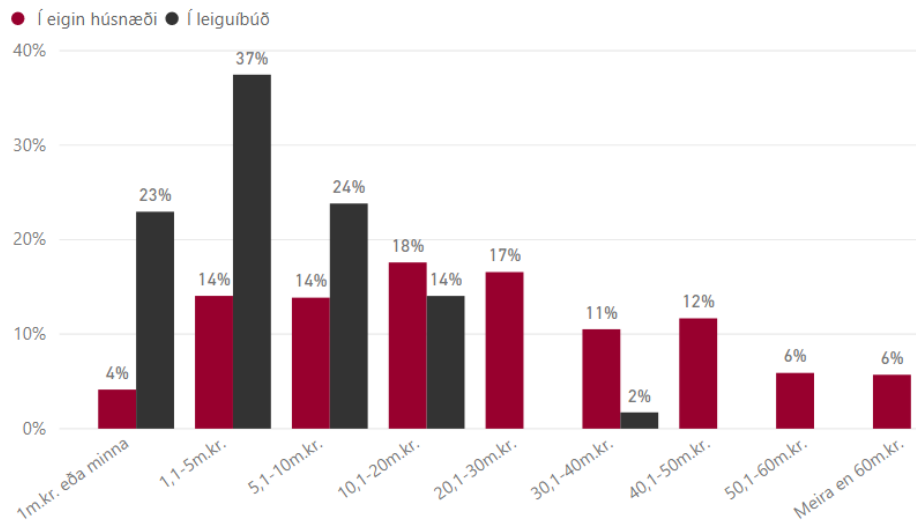
Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 65 ára og eldri



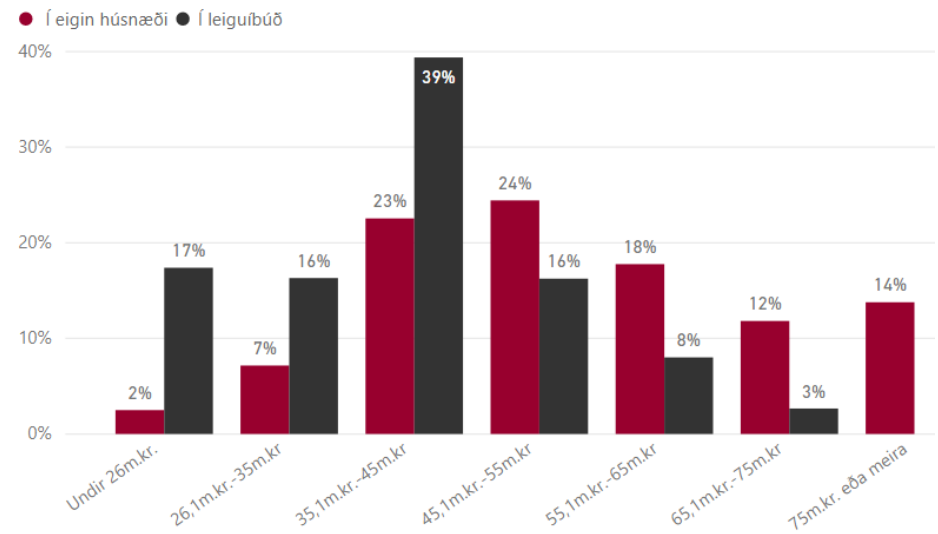
Leigjendur hafa minna milli handanna

Sem endurspeglast í áætluðu eigið fé fyrir næsta húsnæði

Áætlað eigið fé fyrir næsta húsnæði



Áætlað kaupverð næsta húsnæðis





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

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



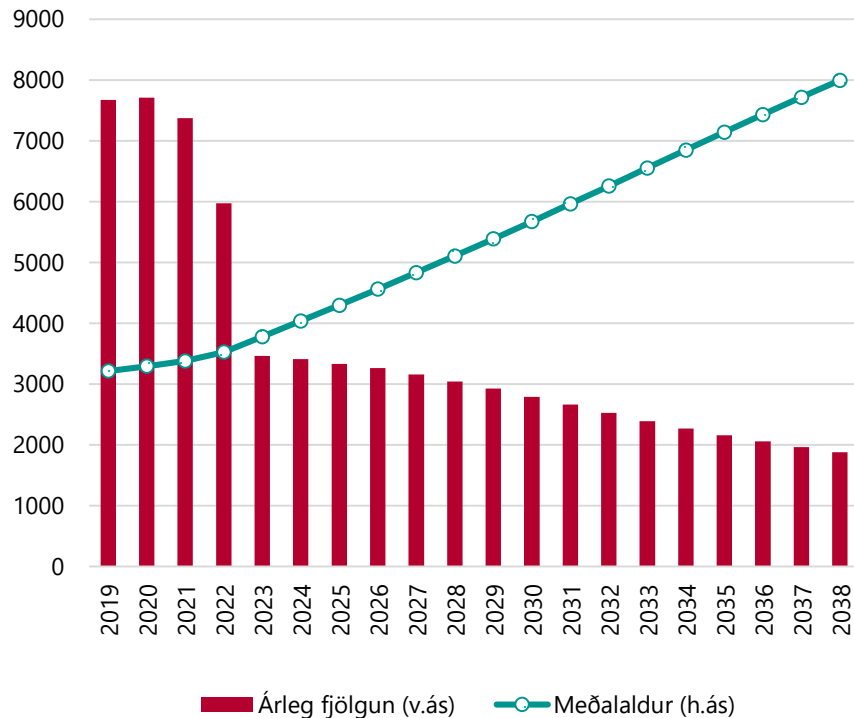
Reykjavík á næstu árum

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

Mun hafa áhrif á hverskonar húsnæði er þörf fyrir í samfélaginu

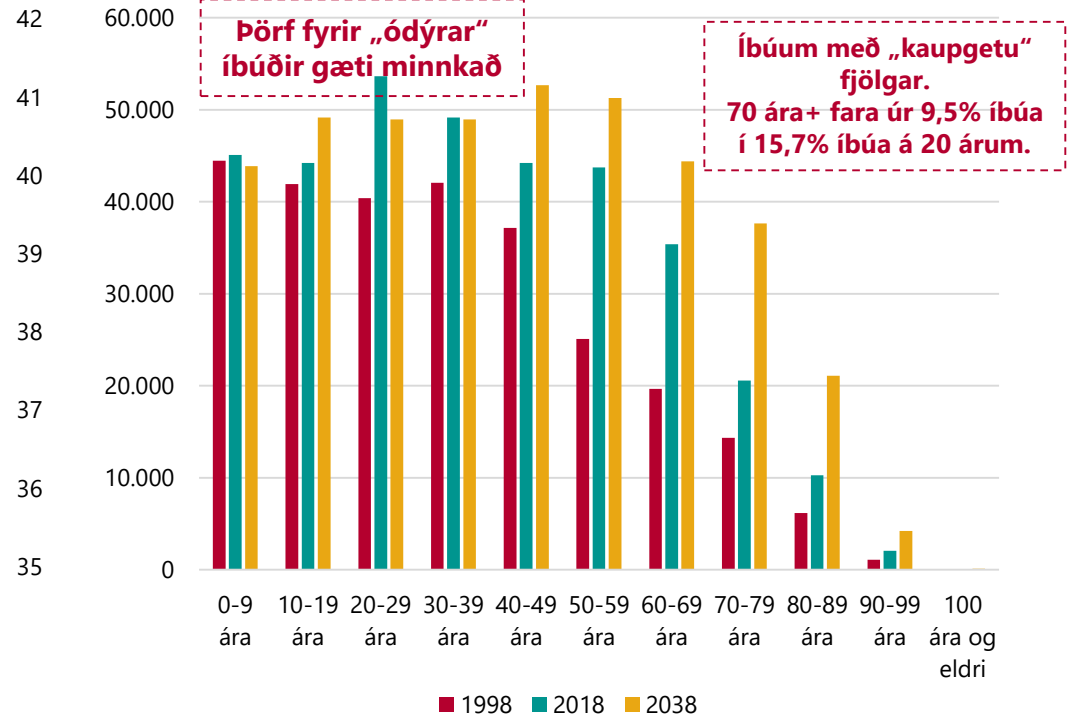
Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Árleg fólksfjöldun á Íslandi



Ísland

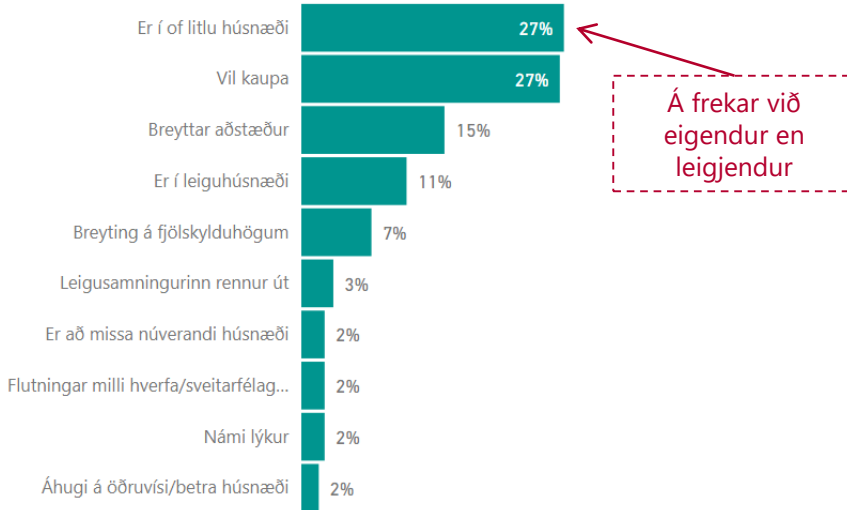
-Fjöldi fólks eftir aldri-



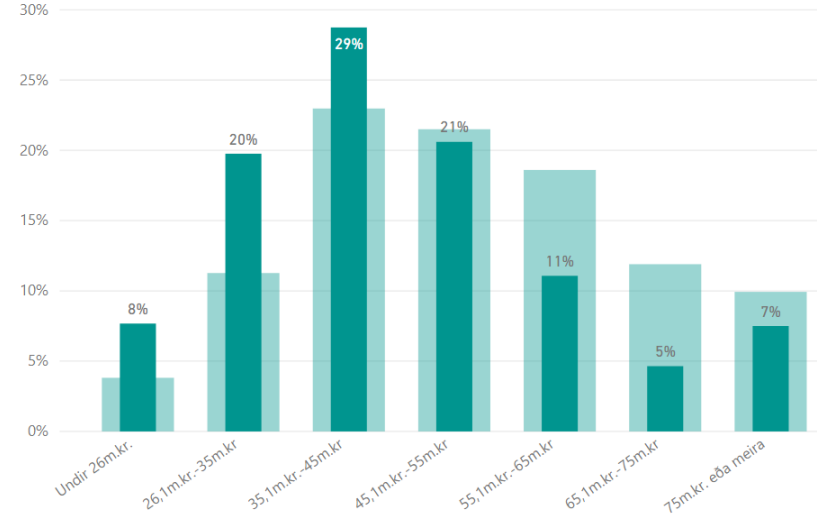
25-34 ára eru líklegust til að flytja á næstu þremur árum

Eru í of litlu húsnæði og vilja kaupa

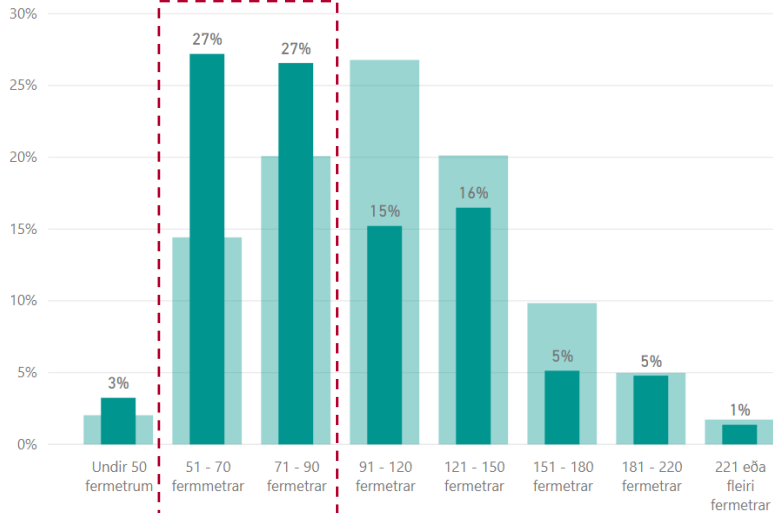
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



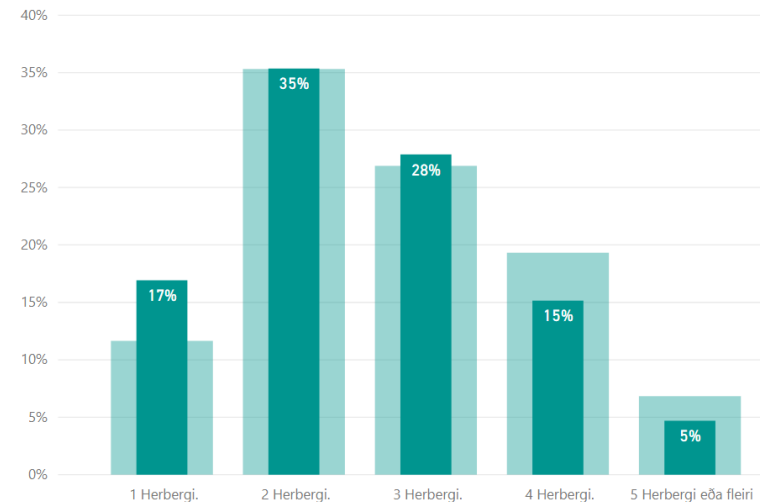
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



Fermetrafjöldi næsta húsnæðis

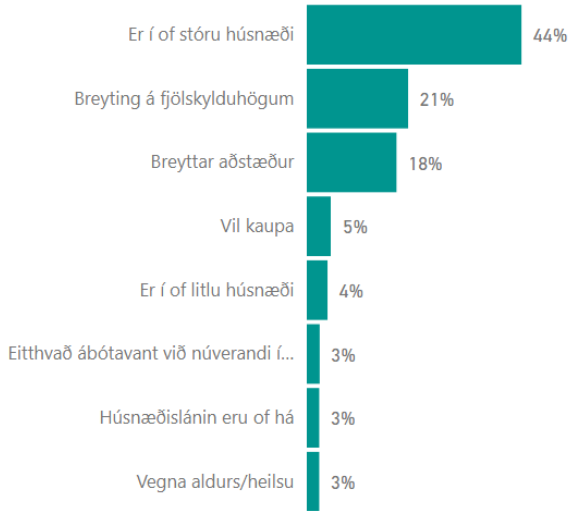


Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis

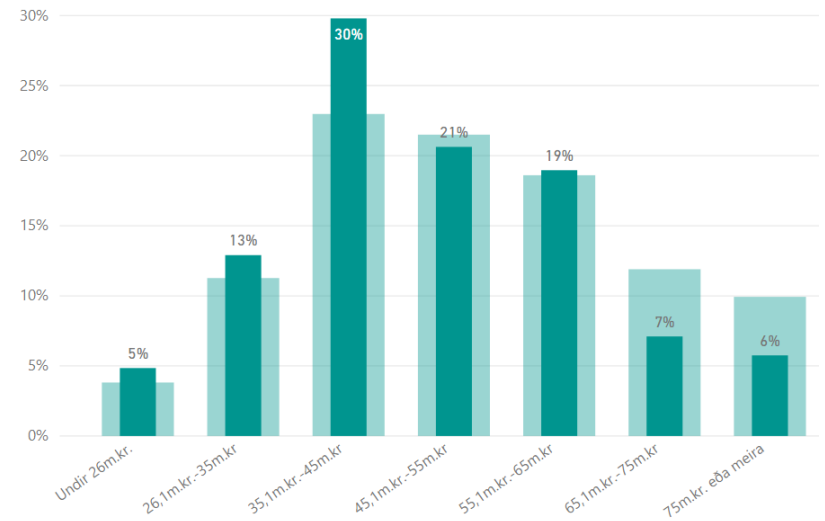


65 ára og eldri vilja minnka við sig

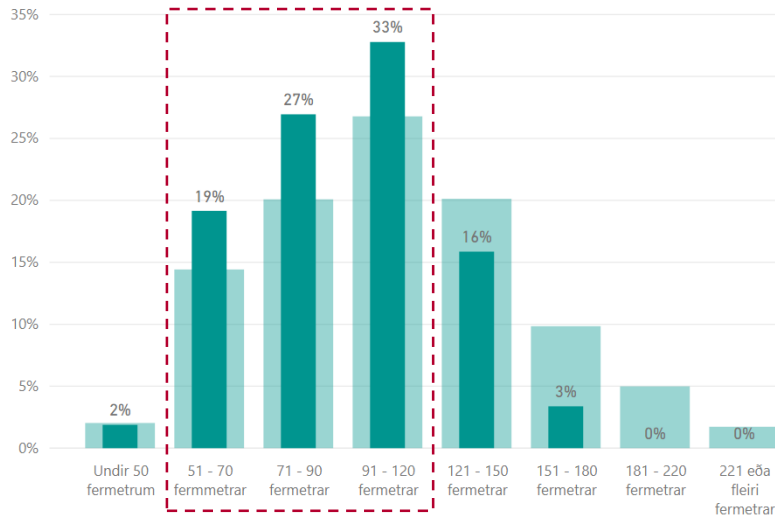
Ástæða fyrir líklegum flutningi á næstu 3 árum



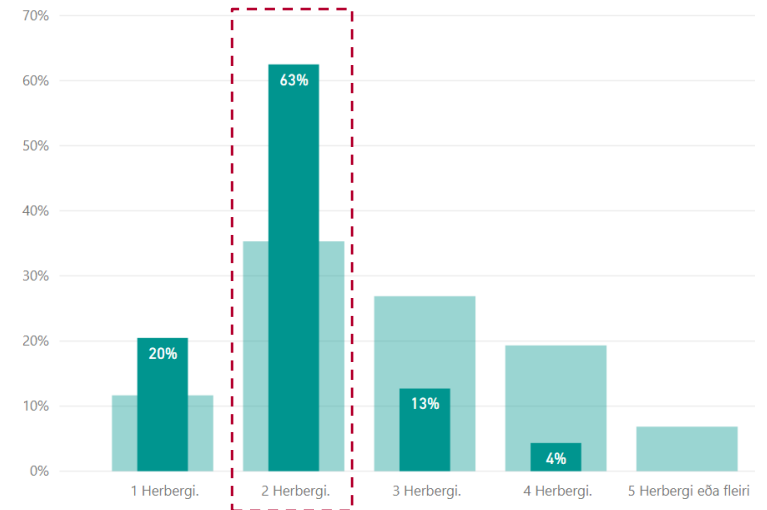
Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



Fermetrafjöldi næsta húsnæðis



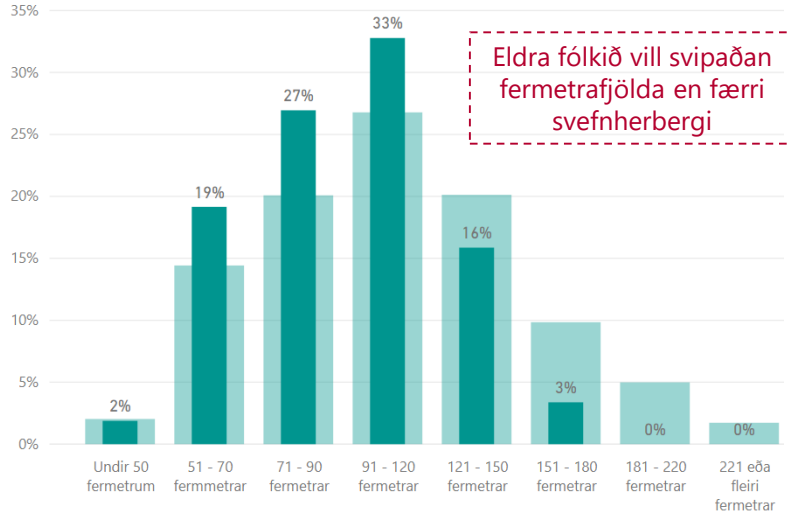
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis



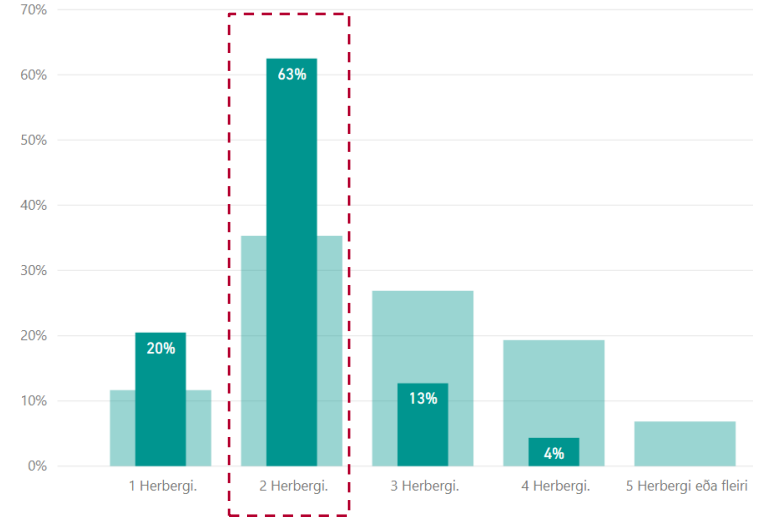
Yngsta og elsta fólkið leitar eftir sömu stærð en ólíkri skipan

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

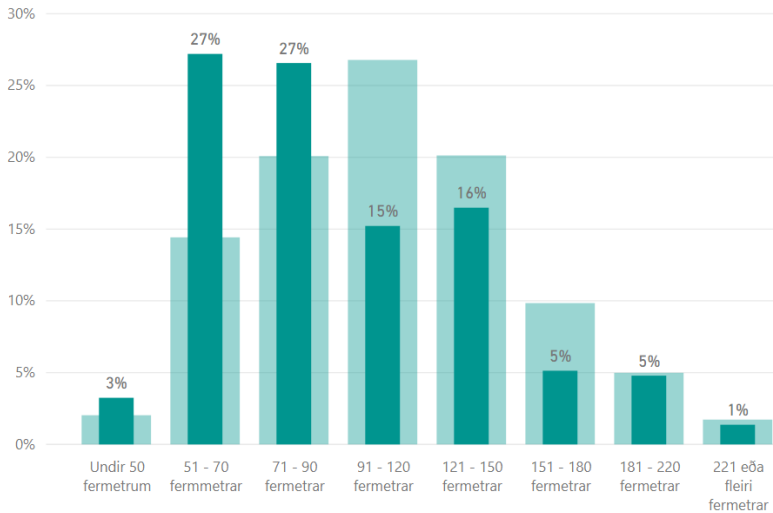
Fermetrafjöldi næsta húsnæðis 65 ára og eldri



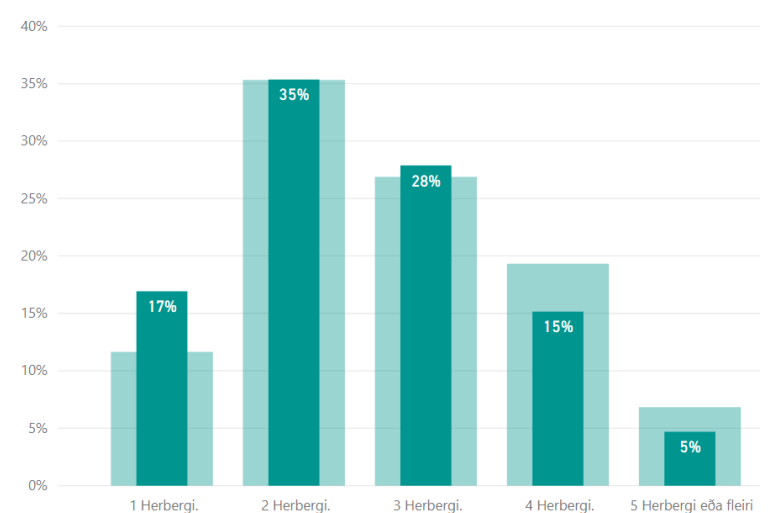
Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis 65 ára og eldri



Fermetrafjöldi næsta húsnæðis 25-34 ára



Svefnherbergjafjöldi næsta húsnæðis 25-34 ára





- Vantar um 3.500 íbúðir á næstu árum til að fullnægja þörf fyrir nýjar íbúðir í borginni.
- Aldurssamsetning íbúa er líkleg til að breytast á næstu tveimur áratugum sem hefur áhrif á það hvernig húsnæði þarf að byggja.
- 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 aftur á móti burði til að kaupa dýrara húsnæði.