



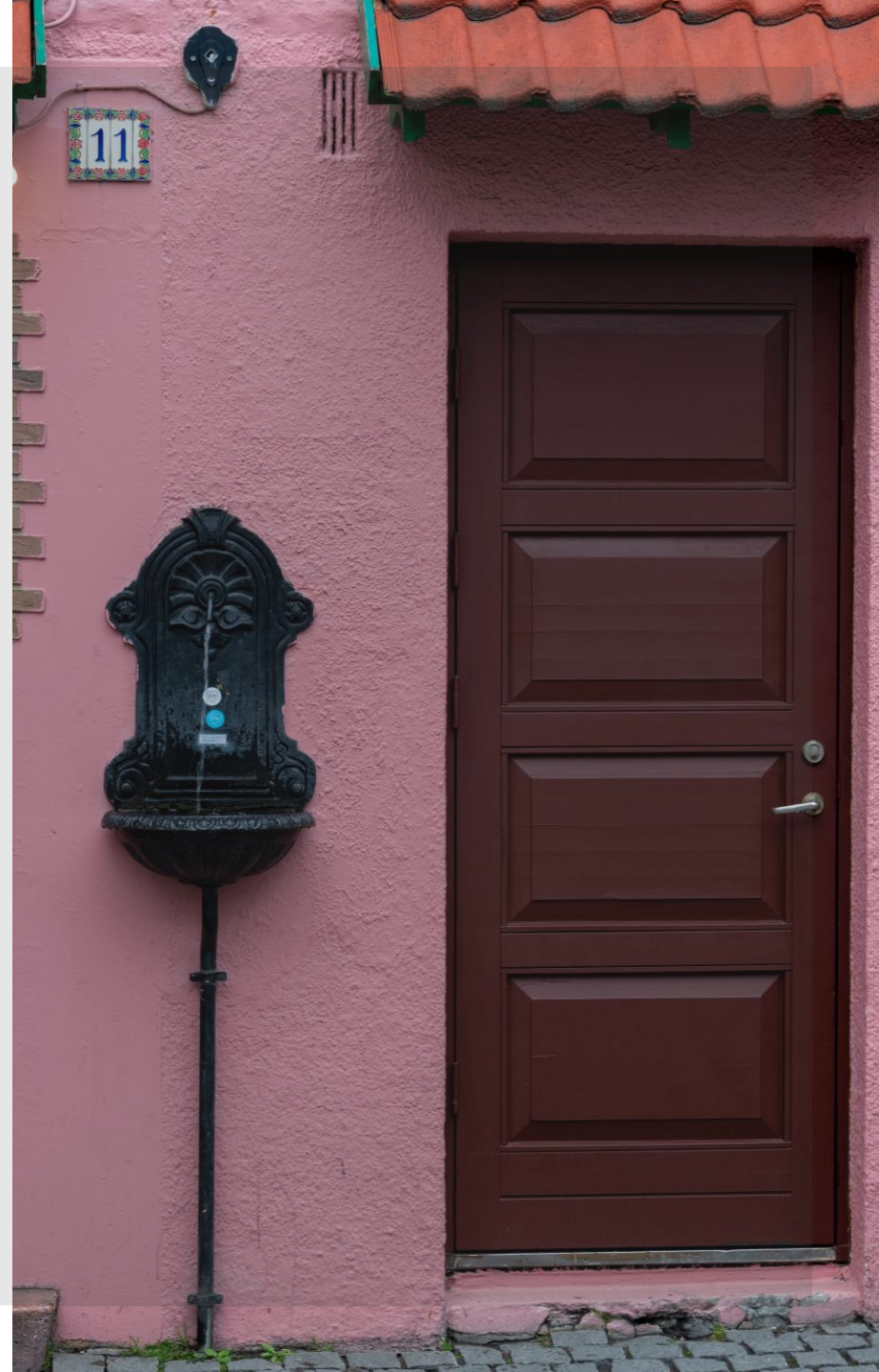
Reykjavík – greining fasteignamarkaðar

Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík í október 2020

Yfirlit

Inngangur

1. Fasteignamarkaðurinn, þróun og lýðfræðin	Síða	4
2. Framboð – fjárfestingar og þörf á næstu árum		5
3. Eftirspurn ræðst m.a. af íbúafjölda og aldurssamsetningu		17
4. Væntingar um næsta húsnæði		28
5. Greiðslugeta og greiðslubyrði		35
6. Samspil samgangna og búsetu		47
		53



Helstu niðurstöður

1. Fyrstu kaupendum fjölgar ár frá ári og uppsöfnuð þörf virðist minnka
2. Bygging íbúða hefur aukist í Reykjavík, en uppsöfnuð þörf fyrri ára er ekki að fullu leyst
3. Íbúar óska eftir fleiri herbergjum, ekki fleiri fermetrum
4. Ráðstöfunartekjur hafa aukist en það tekur lengri tíma að greiða kaupverð íbúða vegna hækkunar íbúðaverðs umfram tekjuhækkun
5. Reykvíkingar gera ráð fyrir því að ef þeir flytji á næstu árum muni greiðslubyrði þeirra aukast
6. Vegalengd til vinnu eða skóla hefur áhrif á meðalverð íbúða



Inngangur

Að beiðni Óla Arnar Eiríkssonar, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara hjá Reykjavíkurborg, hefur ARCUR ráðgjöf ehf. tekið saman meðfylgjandi greiningu á stöðu og horfum á fasteignamarkaði í Reykjavík.

ARCUR byggir í þessari greiningu á fyrri greiningum sama efnis sem undirritaður hafði umsjón með hjá Capacent. Þær voru unnar annað hvert ár, árin 2011, 2013, 2016 og 2018. Þetta er því fimmta skýrslan um íbúðamarkaðinn sem unnin er fyrir borgina á sama grunni.

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:

- Könnun sem Gallup vann að beiðni ARCUR ráðgjafar meðal íbúa um framtíðaráform og væntingar íbúa um búsetu á næstu árum. Könnunin var framkvæmd dagana 18. september til 5. október sl., meðal 3.195 manns af landinu öllu, sem náð höfðu 25 ára aldri og var svarhlutfallið 59,6%.
- Fyrri greiningar Capacent um markaðinn til samanburðar við ástand á markaði árið 2020.
- Vefsíður Þjóðskrár Íslands, Hagstofu Íslands og

Seðlabankans, auk annarra heimilda sem sérstaklega er getið í skýrslunni.

Meginmarkmið greiningar ARCUR 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 og hvar þeir vilja búa.

Í meðfylgjandi greiningu er það nýmæli, að sérstök greining var gerð á samgöngukostnaði og þeim tíma sem það tekur íbúa að ferðast til og frá vinnu. Þetta er mjög áhugaverð viðbót enda samgöngukostnaður talinn meðal útskýringarþátta á verðmun á milli sambærilegra eigna á mismunandi stað í borginni.

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.

Hluta efnisins má skoða nánar með því að fara inn á heimasíðu ARCUR (www.arcur.is), en þar má nálgast þessa skýrslu og gera eigin greiningar.

Á síðunni er að finna ítarlegar upplýsingar sem við höfum unnið úr fyrrgreindri könnun. Efnið er flokkað í fimm flokka þ.e. hverjir búa í Reykjavík, hreyfing fólks, eigendur/leigjendur, Reykjavík eftir 3 ár og nýi kaflinn þar sem fjallað er um bílaeign og ferðamáta.

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 gerður er við efni það sem birt er á heimasíðu ARCUR 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 ARCUR:

Pröstur Sigurðsson, throstur@arcur.is

Reykjavík, 30. október 2020

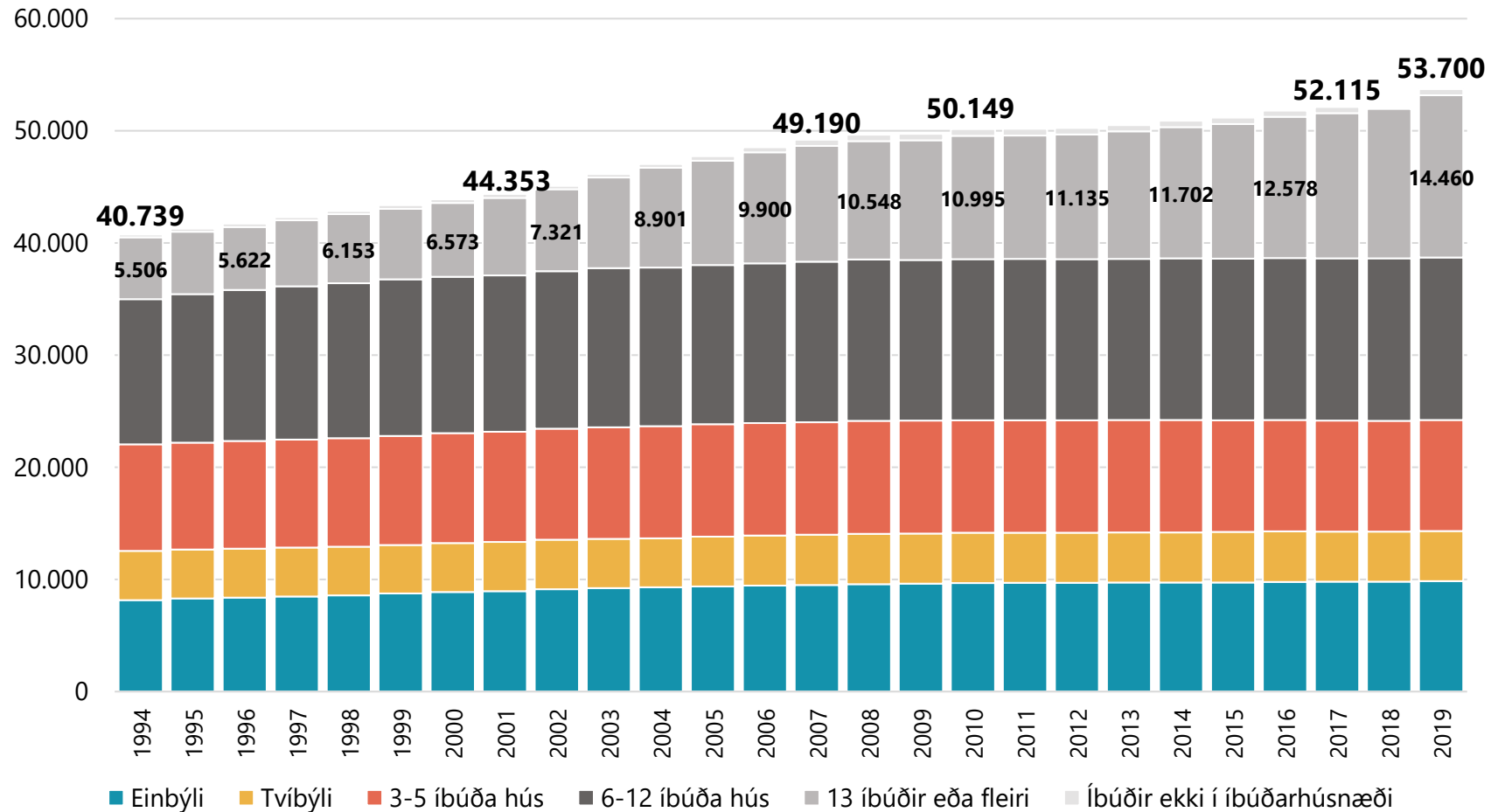


1. Fasteignamarkaðurinn, þróun og lýðfræðin



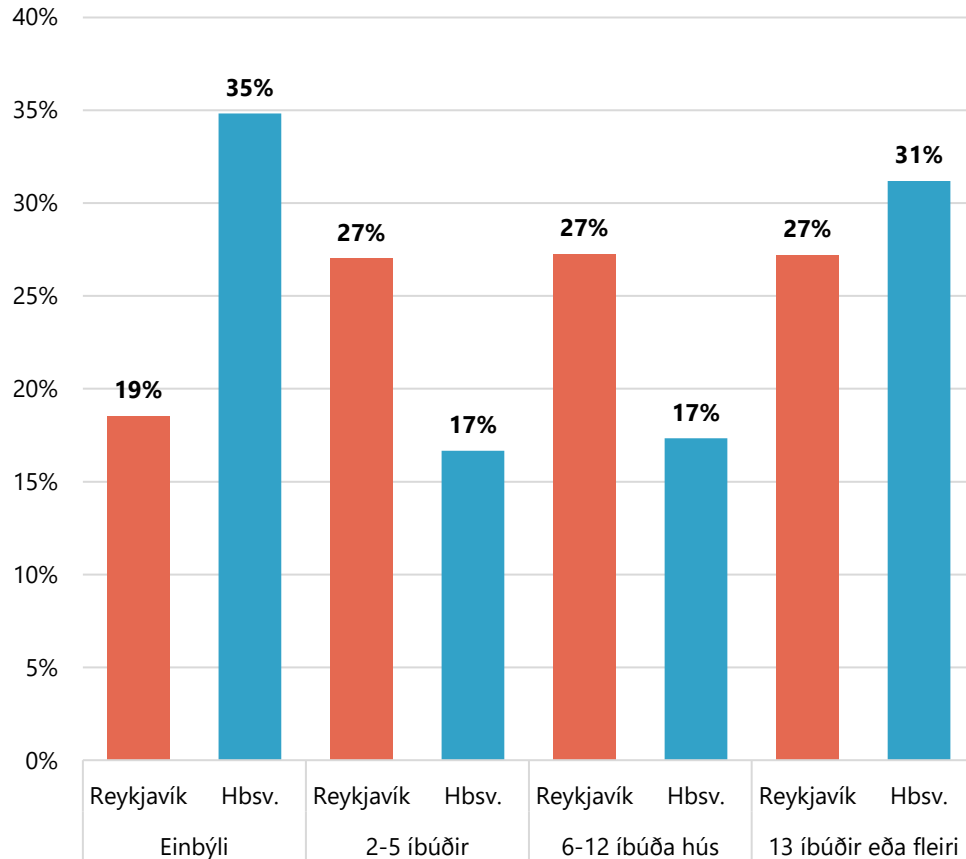
Fjölgun íbúða var 1,1% á ári frá 1994 til 2019 - mest í fjölbýli

- Í Reykjavík voru um síðustu áramót 53.700 íbúðir.
- Af þeim voru um 18% einbýlishús, 8% tvíbýli, 18% 3-5 íbúðir, 27% 6-12 íbúðir og jafnhátt hlutfall með fleiri íbúðum.
- Mest fjölgun hefur orðið íbúðum í húsum með 13 íbúðum eða fleiri. Þeim hefur fjölgað um 69% frá 1994. Næstmest var fjölgunin í einbýlishúsum (13%) og 6-12 íbúða húsum (12%).
- Frá 1994 hefur íbúðum í Reykjavík fjölgað um 32%. Á sama tíma fjölgaði íbúðum á höfuðborgarsvæðinu um 55% og á landinu öllu um 48%.



Úr sérbylí í fjölbylí – þétting byggðar á höfuðborgarsvæðinu

Samsetning íbúða 2019



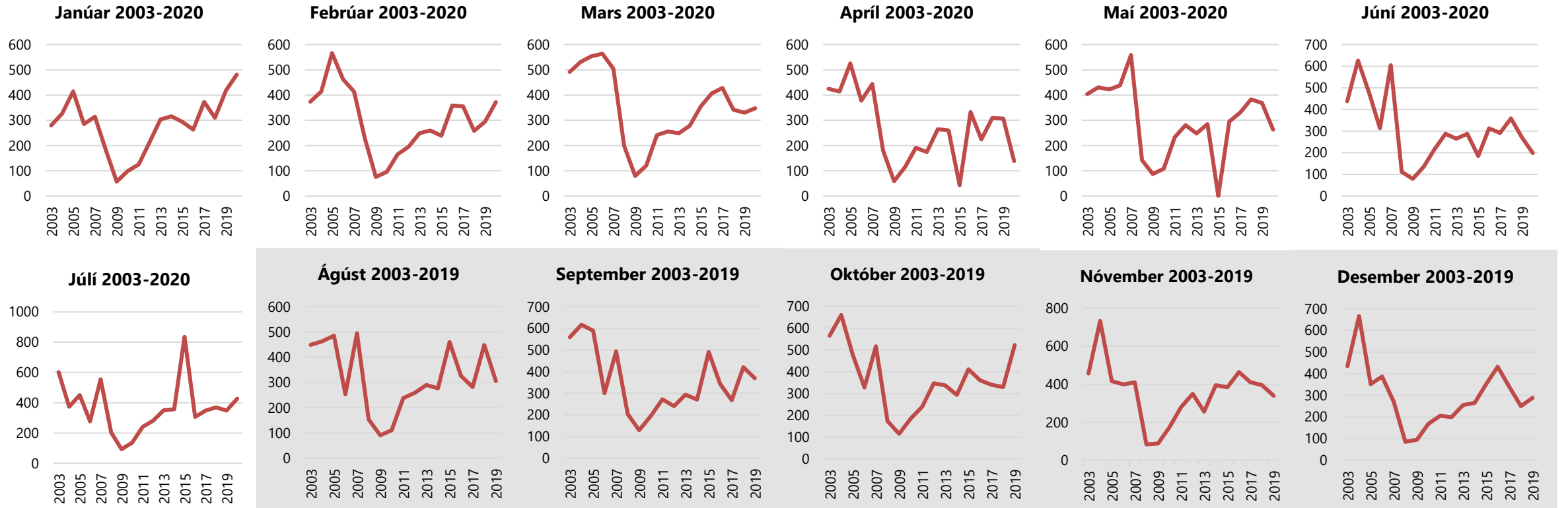
Þróun í samsetningu íbúða í Reykjavík og öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu

Fjöldi íbúða	Einbýli		2-5 íbúðir		6-12 íbúða hús		13 íbúðir eða fleiri	
	Reykjavík	Hbsv.	Reykjavík	Hbsv.	Reykjavík	Hbsv.	Reykjavík	Hbsv.
1995	8.309	8.077	13.887	4.238	13.230	3.589	5.568	1.877
2000	8.890	9.149	14.143	4.923	13.944	4.226	6.573	2.597
2005	9.395	10.331	14.442	5.407	14.185	4.890	9.294	4.692
2010	9.675	11.665	14.518	5.690	14.363	5.383	10.995	7.599
2015	9.742	11.988	14.456	5.820	14.404	5.773	11.986	8.923
2019	9.850	12.569	14.356	6.013	14.482	6.255	14.460	11.258
Breyting frá ...								
1995	19%	56%	3%	42%	9%	74%	160%	500%
2000	11%	37%	2%	22%	4%	48%	120%	334%
2005	5%	22%	-1%	11%	2%	28%	56%	140%
2010	2%	8%	-1%	6%	1%	16%	32%	48%
2015	1%	5%	-1%	3%	1%	8%	21%	26%

Mikil breyting hefur orðið síðustu tvo áratugi á samsetningu íbúða í Reykjavík sem og í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Á myndinni hér til vinstri má sjá að nokkuð jöfn skipting er milli tegunda íbúða í Reykjavík, ef einbýlishús eru frátalin. Í nágrennasveitarfélögum er skiptingin hins vegar þannig að um þriðjungur eru einbýlishús, þriðjungur fjölbylishús með 13 íbúðum eða fleiri og svo skiptist þriðjungur á milli bygginga með 1-5 íbúðum og 6-12 íbúðum.

Taflan hér að ofan sýnir svo að langmest aukning er í fjölda íbúða í fjölbylishúsum, sérstaklega með 13 íbúðum eða fleiri. Í þessu birtist áhersla meðal sveitarfélaganna um þéttingu byggðar.

Viðskipti aukast milli ára – stefnir í met í september



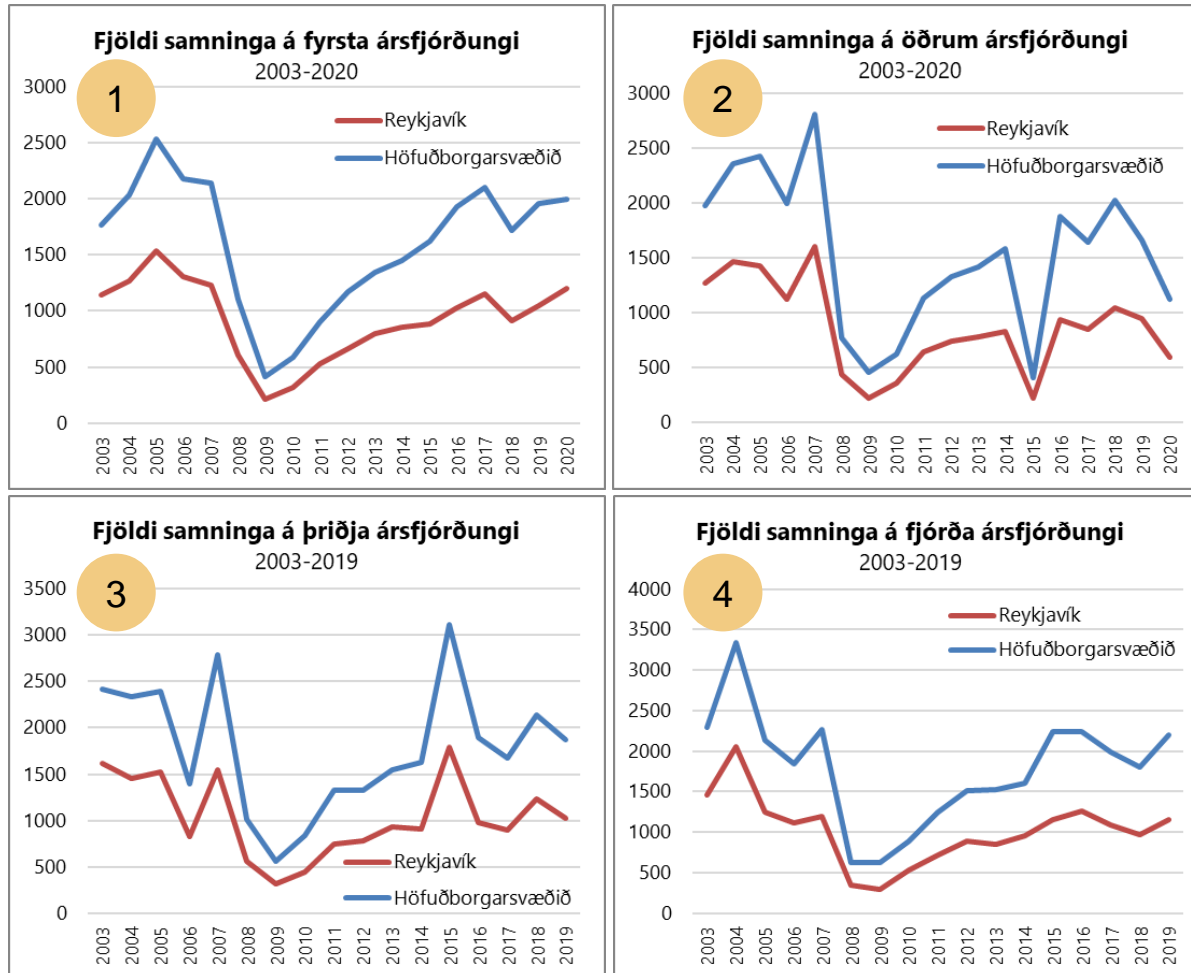
Sama þróun hefur verið í viðskiptum í Reykjavík og á landinu öllu. Í hverjum mánuði á fyrsta ársfjórðungi 2020 jókst fjöldi kaupsamninga frá fyrra ári þegar miðað er við sama tíma árið áður. Nokkuð dró úr fjölda samninga á öðrum ársfjórðungi.

Samkvæmt endurmetinni aðferðafræði Þjóðskrár Íslands um útgáfu á gögnum um fjölda

kaupsamninga og veltu má nú fá vísbendingu um þróun viðskipta hraðar. Samkvæmt þessum tölum hafa viðskipti á höfuðborgarsvæðinu ekki verið líflægri á árinu en þau voru í september, en þau voru einnig mjög líflæg í ágúst

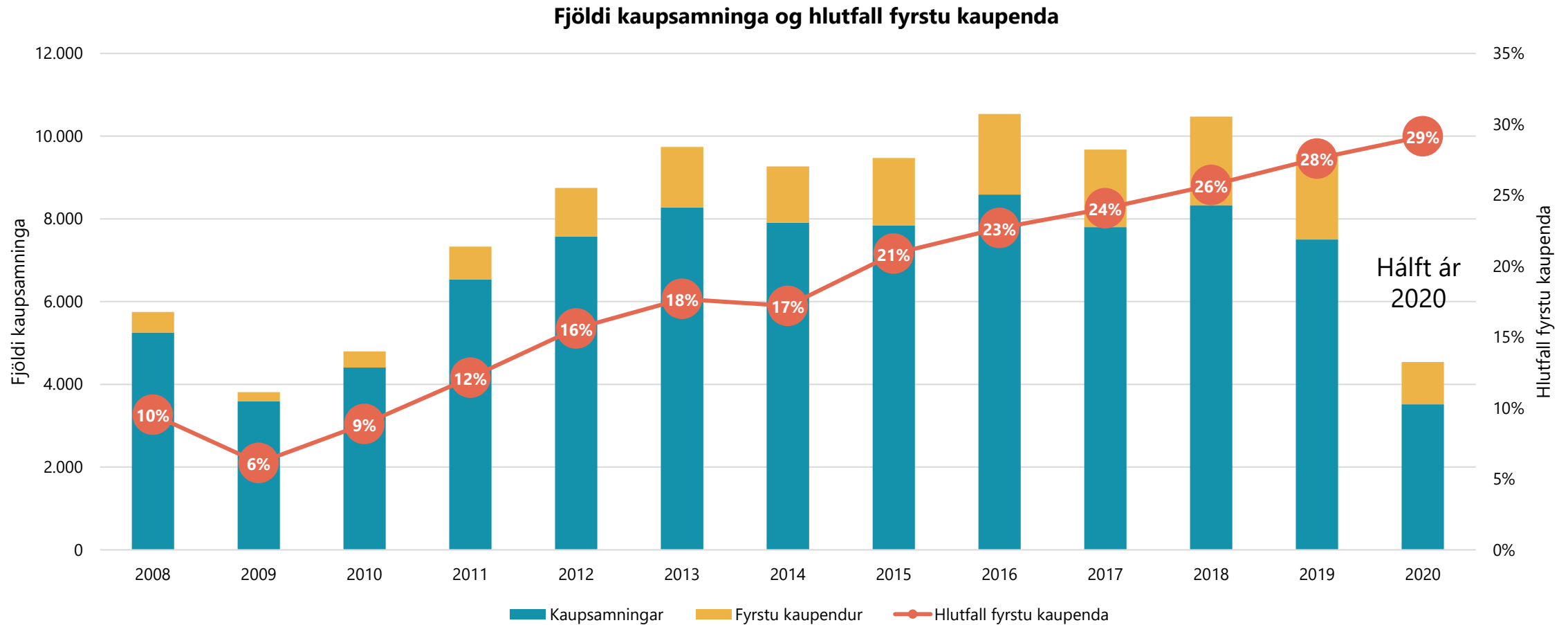
Að jafnaði voru íbúðaviðskipti þó meiri á árunum fyrir bankahrun en hafa verið í kjölfar þess.

14 samningar á dag í Reykjavík

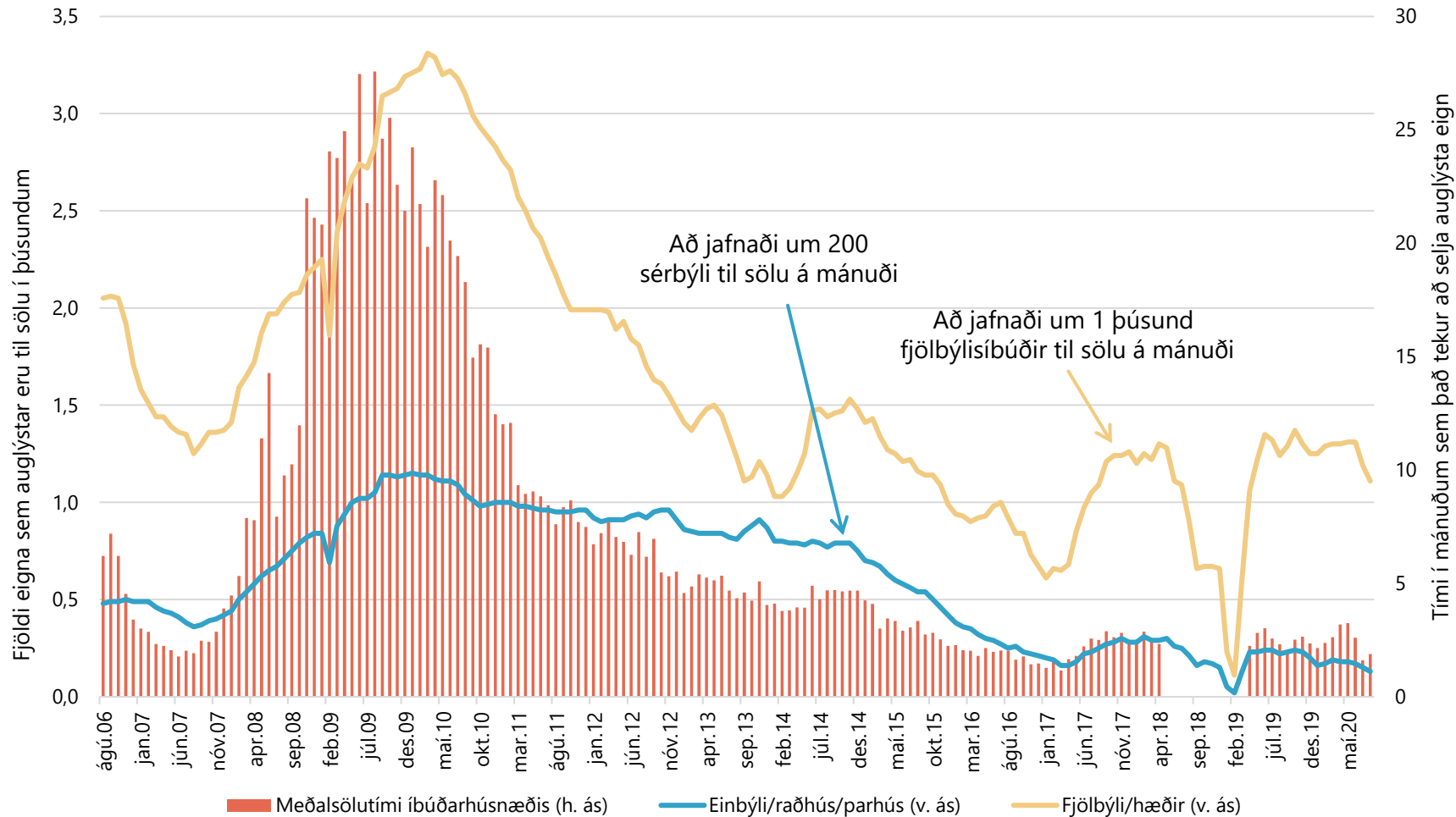


- Að jafnaði eru gerðir um 310 samningar á mánuði, þ.e. um 14 samningar hvern virkan dag á hverjum ári.
- Fjöldi samninga hefur þróast með sama hætti í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu í heild.
- Fyrsti ársfjórðungur hefur verið vaxandi allt frá árinu 2010 og náði frá þeim tíma hámarki árið 2017. Fjöldi samninga hefur verið um 1.000 frá árinu 2017 í ársfjórðungnum.
- Fjöldi samninga hefur sveiflast meira á öðrum ársfjórðungum, en samningum hefur þó fjölgað frá 2010.
- Á milli áruna 2019 og 2020 fækkaði samningum á fyrri hluta ársins um 10%.
- Samningum fjölgaði um 15% á milli áruna á fyrsta ársfjórðungi en fækkaði um 37% á öðrum ársfjórðungi 2020 frá fyrra ári.

Hlutfall fyrstu kaupenda eykst



Meðalsölutími íbúða hefur verið rúmir 2 mánuðir síðan 2015



Fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem auglýstur hefur verið til sölu var mestur í aðdraganda og í kjölfar bankahrunsins. Á þessum tíma var meðalsölutími eigna hins vegar mjög langur.

Frá ársbyrjun 2011 hefur meðalsölutíminn styst og var stystur í ársbyrjun 2017, rúmur einn mánuður.

Að jafnaði hefur meðalsölutíminn verið rúmir 2 mánuðir frá mars 2015.

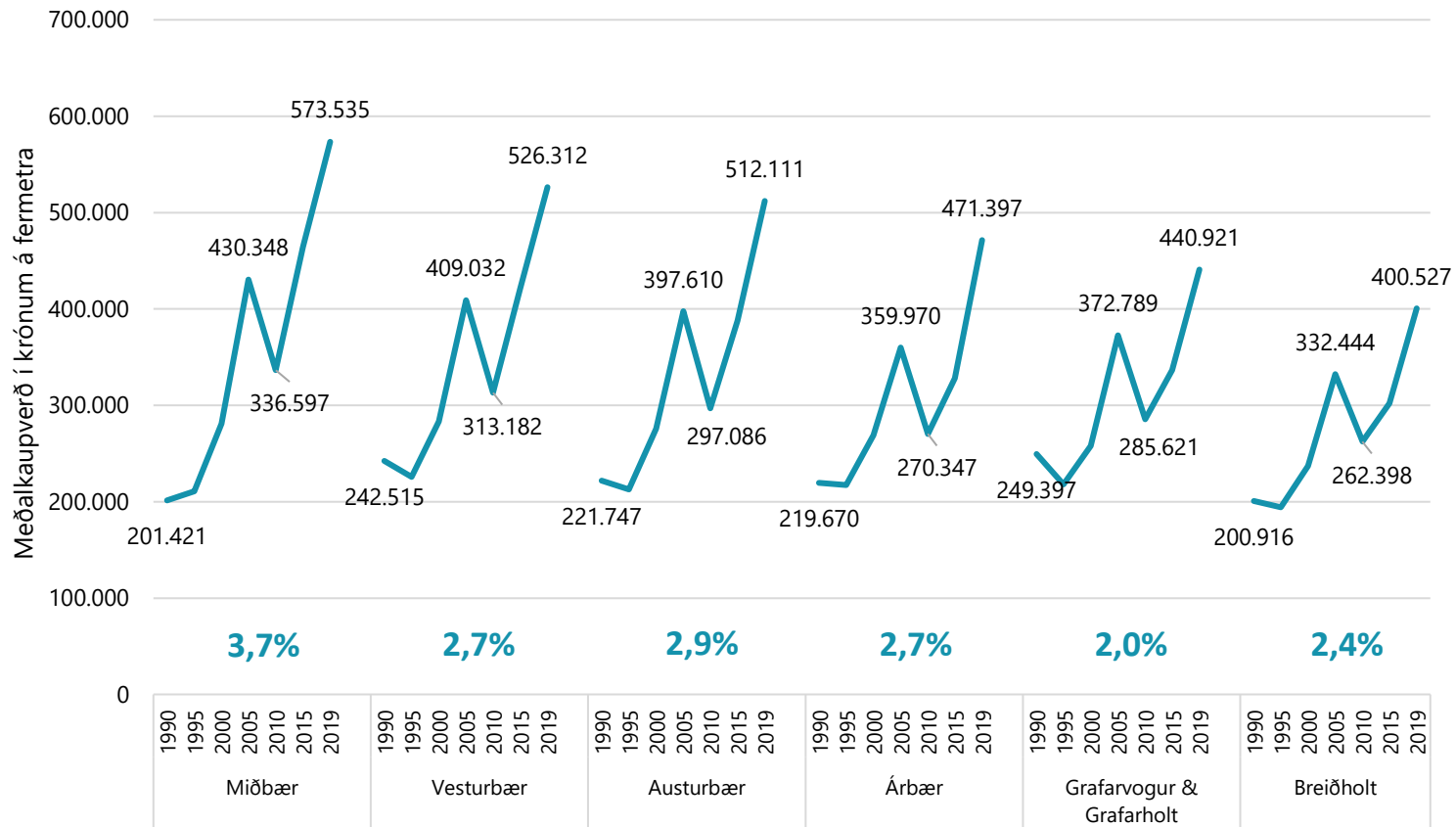
Á höfuðborgarsvæðinu eru um 105 þúsund íbúðir þannig að um 1,2% af íbúðum eru til sölu hverju sinni.

Vegna skekkju í gögnum frá maí 2018 til mars 2019 er meðalsölutíma íbúðarhúsnæðis sleppt fyrir tímabilið.

Verðmunur milli hverfa eykst til langs tíma litið

Verðþróun eftir hverfum í Reykjavík 1990-2019

Á föstu verðlagi m.v. ágúst 2020



3,7% - árleg hækkun í Miðbæ

Árleg hækkun hefur verið mest í Miðbænum. Fermetraverð í var þar 201.421 kr./m² sem árið 1990 var litlu hærra en í Breiðholtinu. Frá þeim tíma hefur verð á fermetra hækkað umtalsvert meira en í Breiðholtinu.

573.535 kr./m² í Miðbæ

Miðbærinn er dýrastur, Breiðholtið ódýrast, þegar litið er til fermetraverðs. Fermetraverð árið 2019 var á bilinu 400.527 kr. til 573.535 kr.

2,0%-2,4% - árleg hækkun í efri byggðum

Grafarvogur/Grafarholt hefur að jafnaði hækkað minnst á tímabilinu. Það kann að koma til af því að verðið var nokkru hærra í upphafi tímabilsins þar sem hverfið var í uppbyggingu í upphafi tímabilsins. Hækkun í Breiðholtinu var að jafnaði um 2,4% sem er næstminnsta árlega hækkun á tímabilinu.

2,7%-2,9% - hækkun í Austur-og Vesturbæ

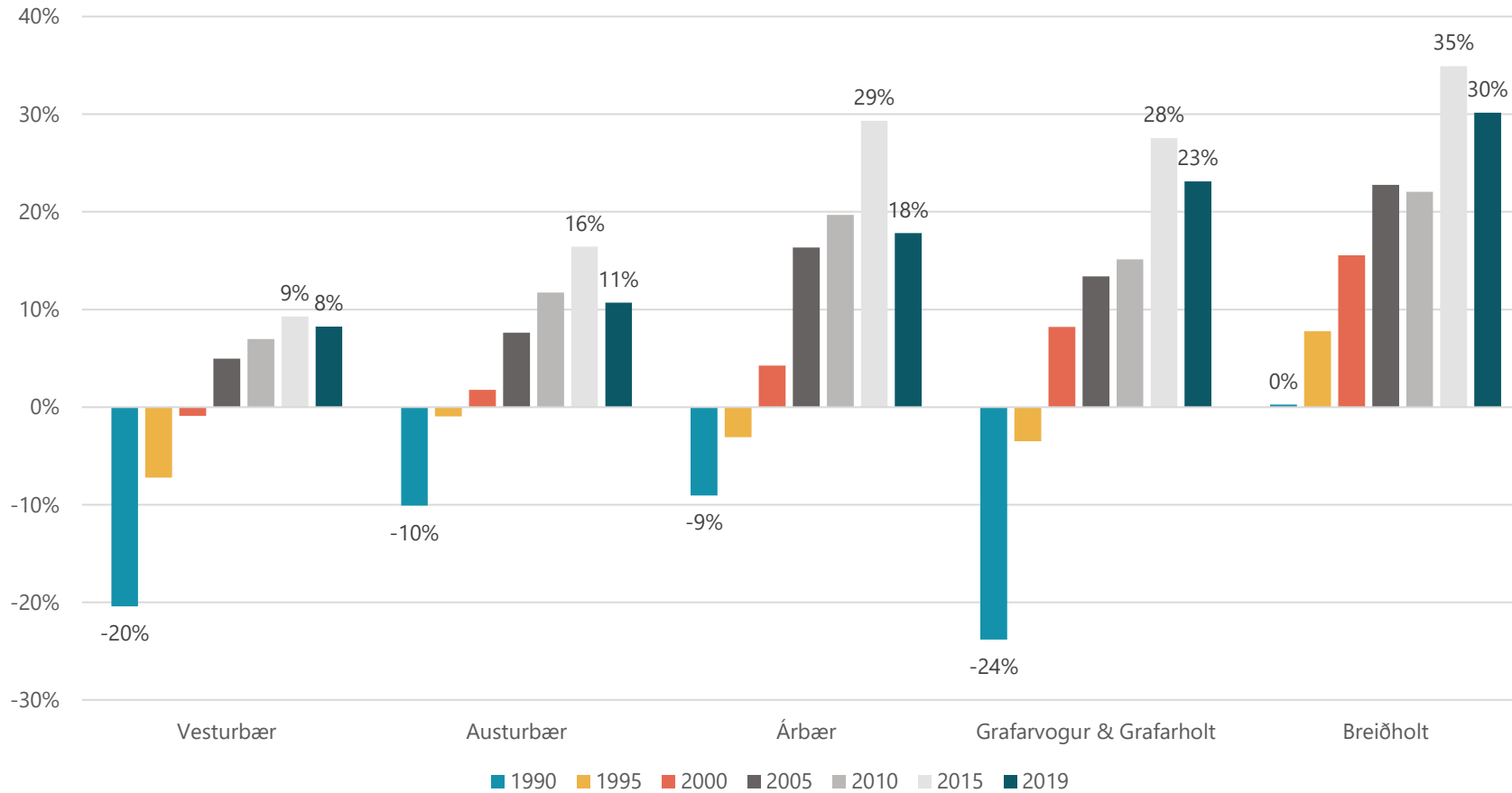
Að jafnaði hækkaði verð um 2,7% á ári í Vesturbænum og í Árbænum, en litlu meira í Austurbæ (2,9%).

Úr 24% í 43% - munur á hæsta og lægsta

Verðmunur á hæsta og lægsta hverfis frá árinu 1990 til 2019. Verðmunur var nokkru minni árið 1990 en hann er í dag. Þetta kann m.a. að koma til vegna aukinnar umferðar og aukins tíma sem af því leiðir við að komast til og frá vinnu.

Miðbæjarálag myndast um aldamótin en er að minnka aftur

Verðmunur Miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa



Í dag er Miðbærinn dýrari en önnur hverfi Reykjavíkur. Þetta hefur þó ekki alltaf verið svo, eins og komið hefur fram. Árið 1990 var fermetraverð þar álíka hátt og í Breiðholti. Önnur hverfi borgarinnar voru dýrari.

Þetta breyttist um aldamótin síðustu, svo sem sjá má á myndinni hér til vinstri. Um það leyti fer munur á fermetraverði að vera frá 2% í Austurbæ allt upp í 16% í Breiðholti.

Munurinn var mestur árið 2015, en munurinn hefur minnkað nokkuð síðan þá.

Arðsemi stóru leigufélaganna varla meiri en annarra leigusala

Á myndinni hér til hægri er brúttóarðsemi leigu umfram verðtryggða ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa sýnd eftir hverfum.

Brúttóarðsemi er reiknuð sem leigutekjur í hlutfalli við virði fjárfestingareignar.

Vegin meðalbrúttóarðsemi, það sem af er ári 2020, er 6,3% m.v. þinglýsta leigusamninga skv. skráum Þjóðskrár.

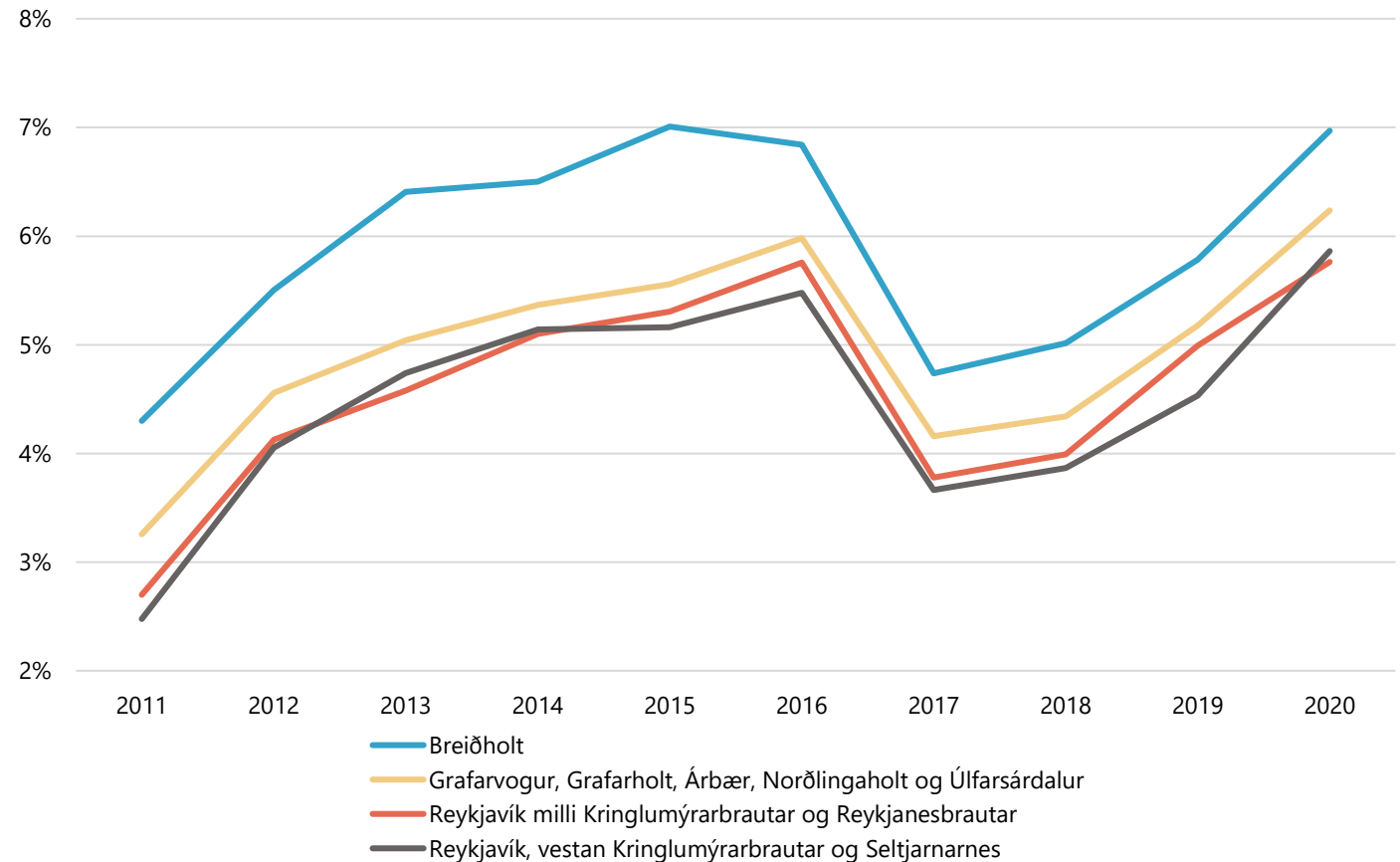
Ef litið er til hlutfalls leigutekna og fjárfestingareigna hjá Almenna leigufélaginu og Heimavöllum eru hlutföllin 6,2% og 7,1% í sömu röð.

Það má því segja að arðsemi stóru leigufélaganna sé svipuð og hjá öðrum leigusölum.

Hlutföllin ráðast að miklu leyti af því hvar þær eignir sem eru í útleigu eru staðsettar. Það má sjá af myndinni hér til hægri. Þar munar miklu hvort eignir er staðsett í Breiðholti eða í Mið- og Vesturbæ Reykjavíkur. Ennþá meiru munar ef litið er út fyrir höfuðborgarsvæðið. Sem dæmi má nefna að brúttóarðsemi á Austurlandi liggur um 10% og í Reykjanesbæ í rúmum 8%.

Af þessu má ráða að munur á leiguverði sé minni en munur á kaupverði þegar höfuðborgin er borin saman við landsbyggðina og það sama á við um einstök hverfi á höfuðborgarsvæðinu. Af þessu mætti álykta að það væri arðbærari fjárfesting til útleigu að eiga leiguíbúðir í úthverfum og á landsbyggðinni. Á móti kemur hins vegar áhættan af því að geta selt eignir ef ekki tekst að leigja.

Brúttóarðsemi leigu umfram verðtryggða ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa



Hlutfall leiguíbúða breytist lítið milli ára

Á höfuðborgarsvæðinu voru í árslok 2019 tæplega 90 þúsund íbúðir. Hagstofutölur gefa til kynna að þar af séu um 18 þúsund íbúðir í útleigu.

Í könnun þeirri sem ARCUR lét framkvæma í október 2020 svöruðu um 17% Reykvíkinga því til að þeir byggju í leiguíbúð, sem er svipað í fyrri könnunum.

Flestir þeirra sem svöruðu því til að þeir byggju í leiguhúsnæði eru á aldrinum 25-34 ára (31%). Hlutfallið lækkar með aldri. Svipað hlutfall þeirra sem eru á aldrinum 35-54 ára svöruðu því til að þau væru á leigumarkaði (um 15%), en það lækkar í 9% hjá þeim sem eru 65 ára eða eldri.

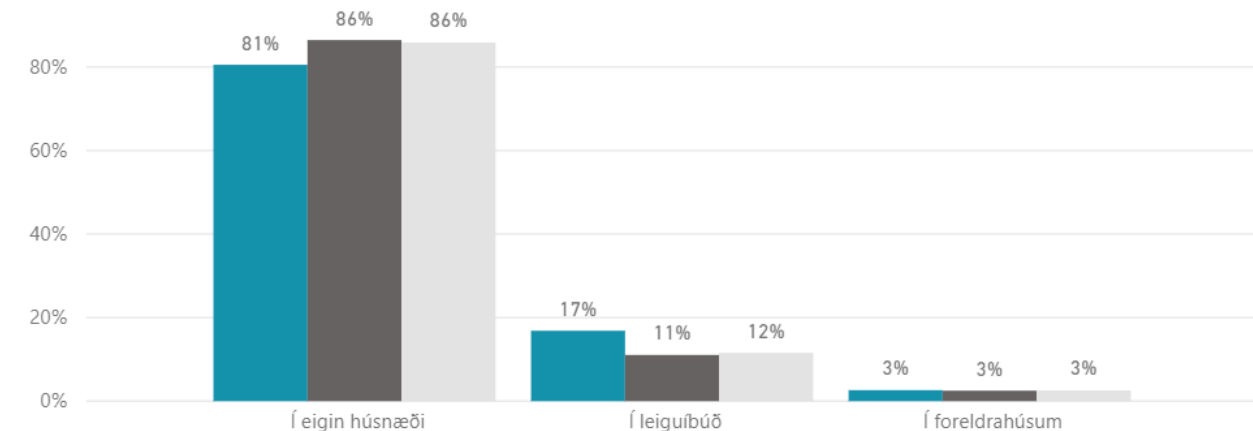
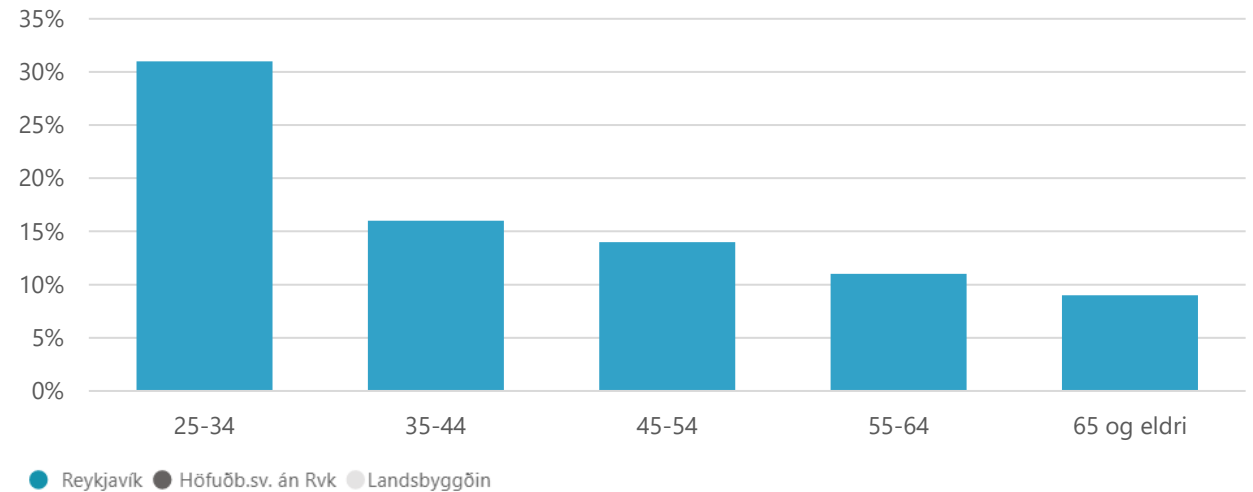
Hlutfall 25-34 ára á leigumarkaði hefur lækkað nokkuð frá fyrri könnunum, sérstaklega ef horft er til 2013. Þá var hlutfall leigutaka 41%. Litlar breytingar eru í öðrum aldurshópum, en þær hafa þó frekar verið til hækkunar.

Talsvert hærra hlutfall Reykvíkinga en íbúa nágrannasveitarfélaganna eða landsins alls, svaraði því til að þeir byggju í leiguíbúð. Um 17% Reykvíkinga býr í leiguíbúð, 11% í nágrannasveitarfélagunum og 12% á landsbyggðinni.

Í samanburði við hin Norðurlöndin er leigumarkaður á Íslandi minni að Noregi undanskildum.

Staða 2018	Eign	Í skuldlausri eign	Eign samtals	Almenn leiga	Félagsleg leiga	Leiga samtals
Danmörk	47%	14%	61%	39%	0%	40%
Svíþjóð	52%	12%	64%	35%	1%	36%
Noregur	60%	21%	81%	17%	2%	19%
Finnland	42%	30%	72%	14%	15%	28%
Ísland (2016)	64%	15%	79%	11%	11%	21%

Hlutfall leigutaka eftir aldri



Fyrstu kaupendum fjölgar

- Fasteignamarkaðurinn hefur verið líflegur á síðustu misserum og ekki gefið eftir þó samdráttur hafi orðið í hagkerfinu.
- Að jafnaði eru um 1,2% íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu og það hefur tekið um 2 mánuði að selja eignir.
- Hlutfall fyrstu kaupenda í viðskiptum með fasteignir heldur áfram að aukast.
- Litlar breytingar eru á hlutdeild leiguíbúða á markaði.
- Arðsemi stærstu leigufélaga virðist svipuð og annarra leigusala og arðsemi leiguhúsnæðis fjær miðbæ og utan höfuðborgarsvæðisins er meiri en í borginni og nær miðbæ, áhættan eykst samhliða.
- Hlutur stærri fjölbýliseigna vex á kostnað smærra sérbýlis, stærra fjölbýli er tæpur þriðjungur íbúðarhúsnæðis í Reykjavík.
- Miðbæjarálag hefur gefið eftir frá 2015.





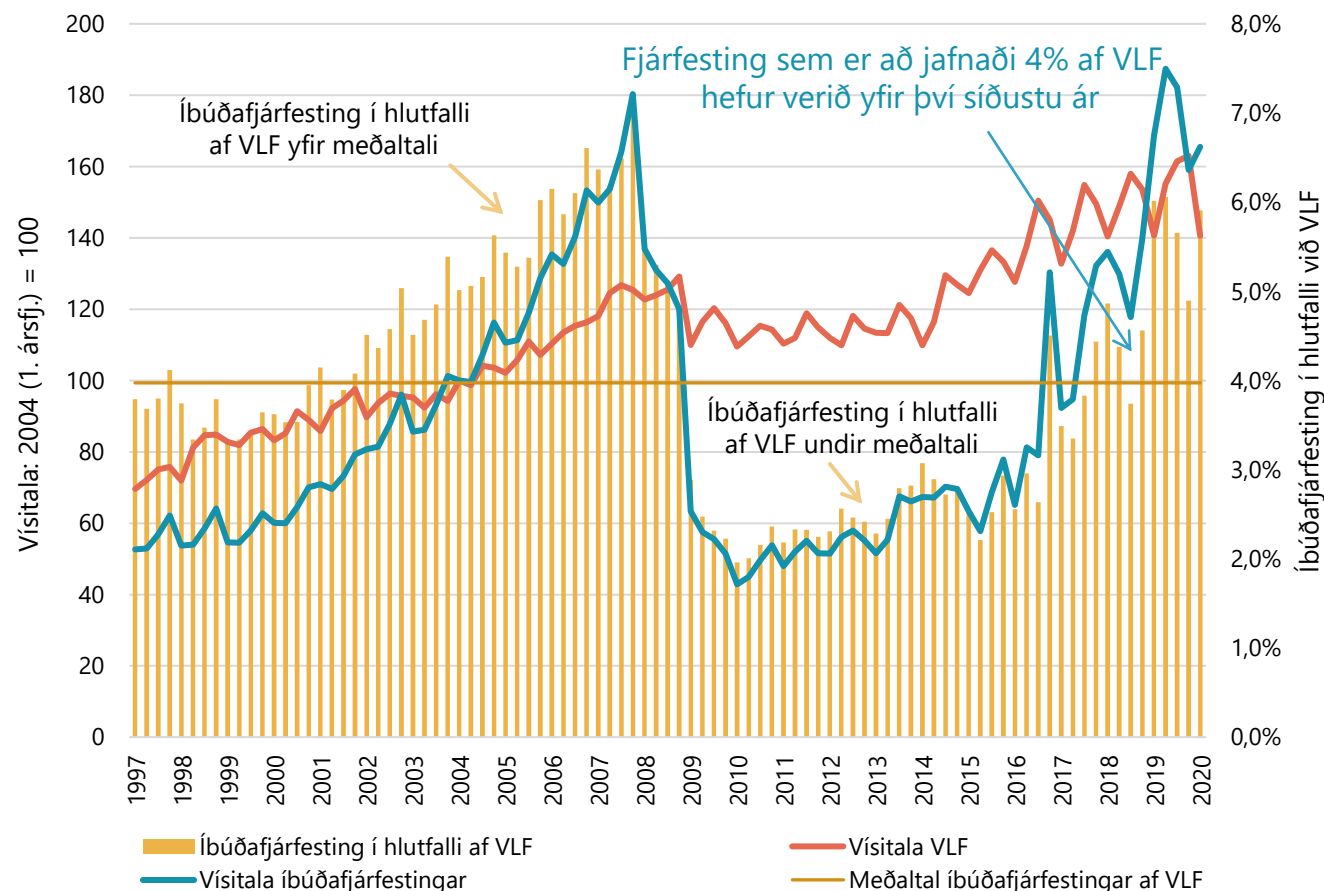
2. Framboð - fjárfestingar og þörf á næstu árum



Íbúðafjárfesting hefur verið yfir meðaltali, en nú hægir á

Vísitala landsframleiðslu og fjárfestingar íbúðarhúsnæðis

Ársfjórðungar 1997-2020, fast verðlag ágúst 2020



Sterk tengsl hafa verið milli fjárfestinga í íbúðarhúsnæði og vergrar landsframleiðslu.

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði hefur að jafnaði verið um 4% af vergri landsframleiðslu (sjá flötu línuna á grafinu).

Frá upphafi árs 2009 til ársins 2017 voru fjárfestingar í íbúðarhúsnæði undir meðaltali tímabilsins 1997-2020, en eins og myndin sýnir voru þær umtalsvert yfir meðaltalinu frá 2002-2008.

Taflan hér að neðan sýnir annars vegar fjárfestingu í íbúðarhúsnæði í einstökum ársfjórðungum á verðlagi í ágúst 2020 og hins vegar hlutfallslega breytingu frá sama ársfjórðungi árið áður. Skv. henni dregur nú úr íbúðafjárfestingu þar sem fjárfesting á fyrsta ársfjórðungi 2020 er minni en á sama tíma í fyrra, þó litlu muni, en fram að því hafði verið nokkur vöxtur á milli ára.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ársfj. 1	16.711	15.708	16.152	22.918	33.770	41.874	41.081
	30,5%	-6,0%	2,8%	41,9%	47,4%	24,0%	-1,9%
Ársfj. 2	16.673	14.339	20.167	23.507	32.237	46.517	
	21,4%	-14,0%	40,6%	16,6%	37,1%	44,3%	
Ársfj. 3	17.437	17.059	19.622	29.348	29.231	45.208	
	4,1%	-2,2%	15,0%	49,6%	-0,4%	54,7%	
Ársfj. 4	17.274	19.330	32.341	32.819	34.674	39.477	
	5,3%	11,9%	67,3%	1,5%	5,6%	13,9%	

Hlutdeild Reykjavíkur í nýbyggingum hefur aukist

Síðustu ár hefur Reykjavík gefið nokkuð eftir gagnvart fjölgun íbúa sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Ef marka má aukna hlutdeild borgarinnar í nýbyggingum á höfuðborgarsvæðinu má gera ráð fyrir því að hlutfallið muni hækka aftur.

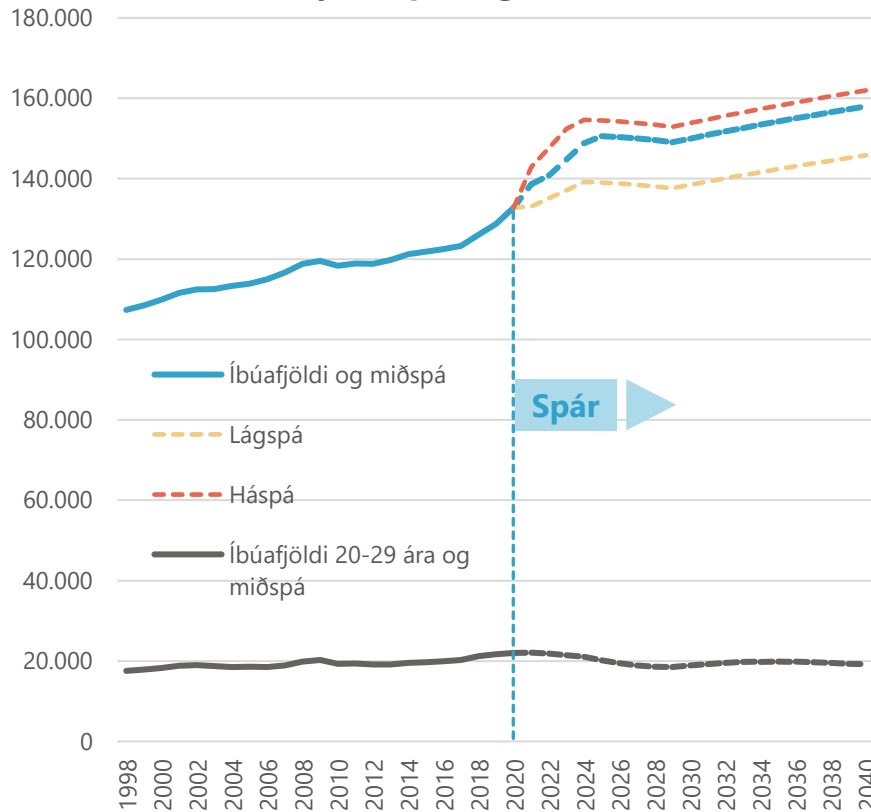
Á vinstri myndinni hér til hliðar er byggt á miðspá um þróun mannfjölda sem Hagstofan hefur gert fyrir landið allt. Þar er gert ráð fyrir því að hlutdeild Reykjavíkur hækki á næstu árum í takti við hlutfall fullgerðra íbúða í Reykjavík af fullgerðum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, sem sjá má á hægri myndinni á síðunni. Hún sýnir hlutdeild Reykjavíkur í fullgerðum íbúðum hvert ár frá 1995 og til október 2020

Hlutdeild Reykjavíkur af fullgerðum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu var undir 40% árin 2012-2016 en hefur síðan þá verið umfram 40% og var í október sl. í um 56%.

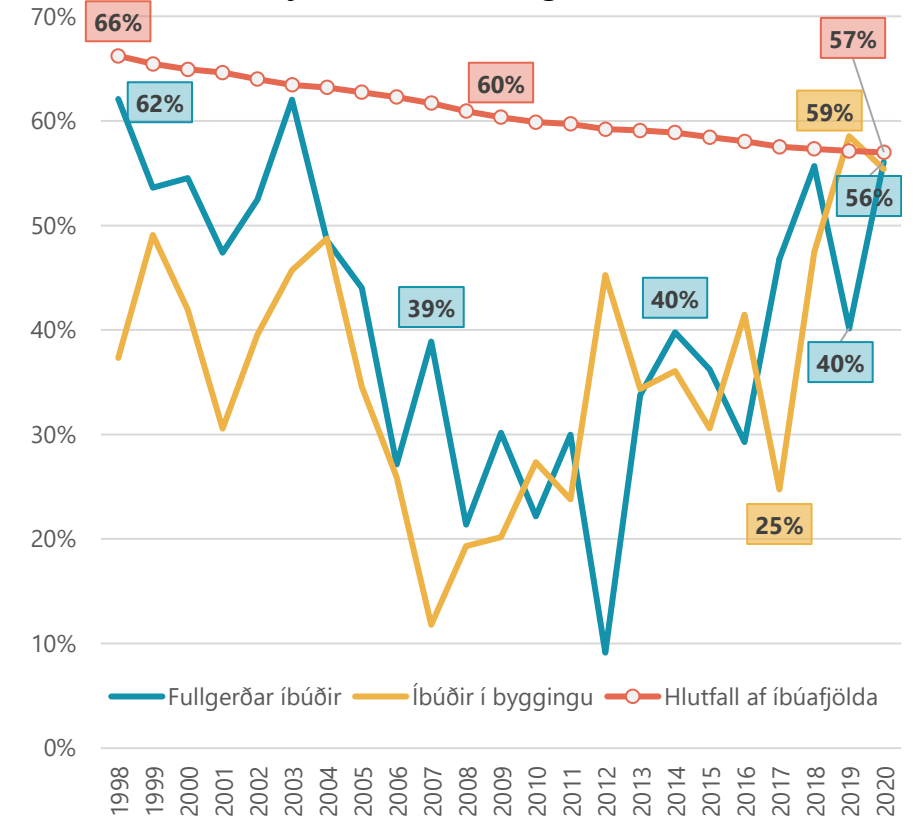
Ef horft er til íbúða í byggingu stefnir í að hlutdeildin verði einnig hærri á næsta ári.

Loks hefur hlutdeild þeirra sem vilja búa í Reykjavík, af þeim sem svöruðu því til að þeir hygðust flytja á næstu þremur árum, hækkað úr 29% í 34% frá könnun þeirri sem gerð var 2018.

Íbúapróun í Reykjavík m.v. hlutdeild af mannfjöldaspá Hagstofunnar



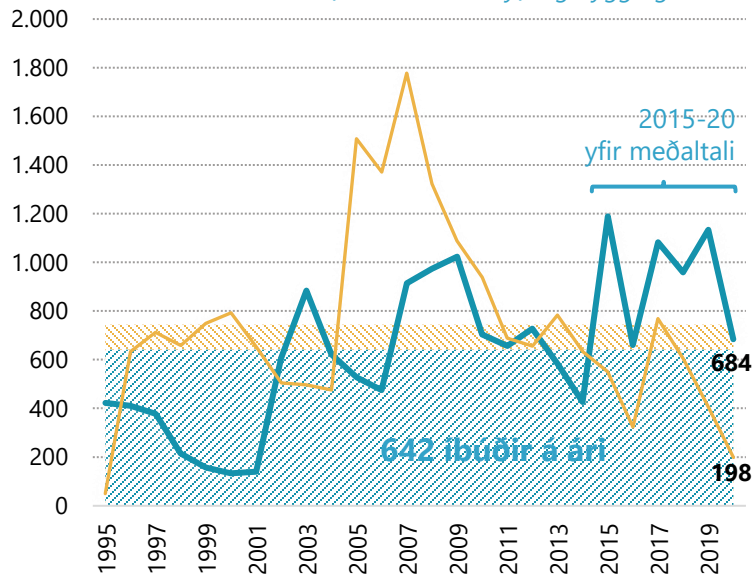
Hlutdeild Reykjavíkur í nýbyggingum og íbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu



Dregur úr framkvæmdum eftir fjölgun íbúða síðustu ár

Fækkun á undirbúningsstigi

Úthlutanir, framkvæmdaleyfi og byggingaréttur

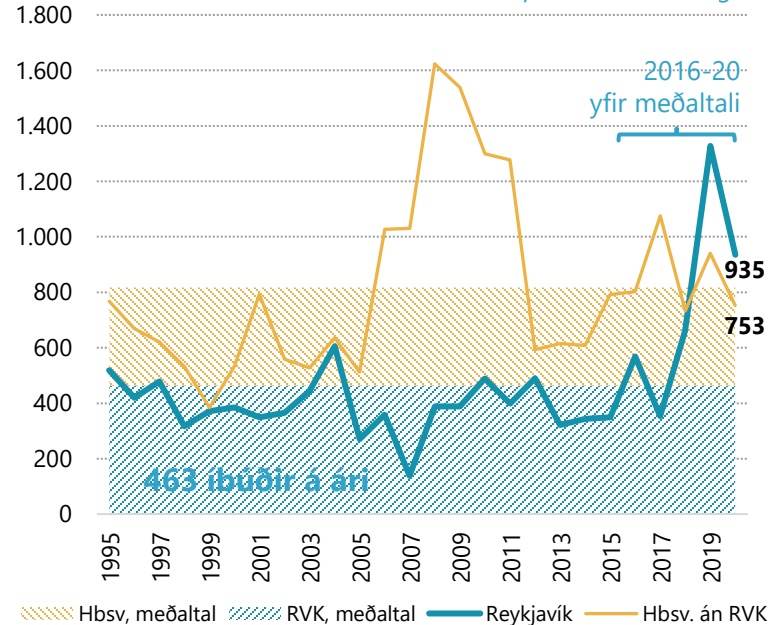


Minna á leiðinni

Fleiri íbúðir hafa verið á undirbúningsstigi í Reykjavík en í hinum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu samanlagt frá árinu 2015. Færri íbúðir eru á þessu byggingarstigi nú en síðustu ár.

Dregur úr fjölda íbúða í byggingu

Frá botnplötu til innréttinga

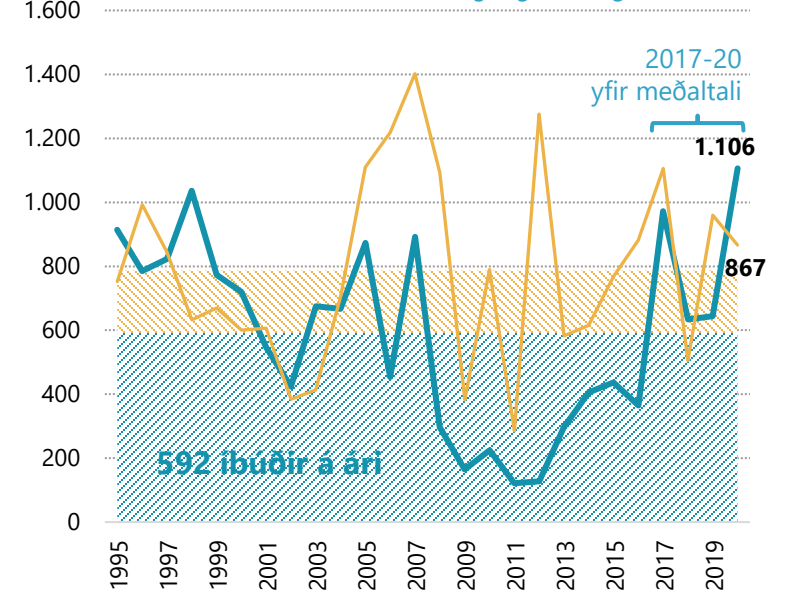


Mikið byggt síðustu ár

Íbúðum þar sem framkvæmdir hafa hafist við fjölgaði í Reykjavík og hafa á síðustu árum verið umfram meðaltal síðustu 25 ára. Það stefnir þó í að þeim fækki nokkuð á milli árunna 2019 og 2020, voru 1.328 árið 2019 en í byrjun október 2020 voru þær 935.

Fullgerðum (íbúðarhæfum) fjölgaði

Frá lóðafrágangi til fullgerðra íbúða



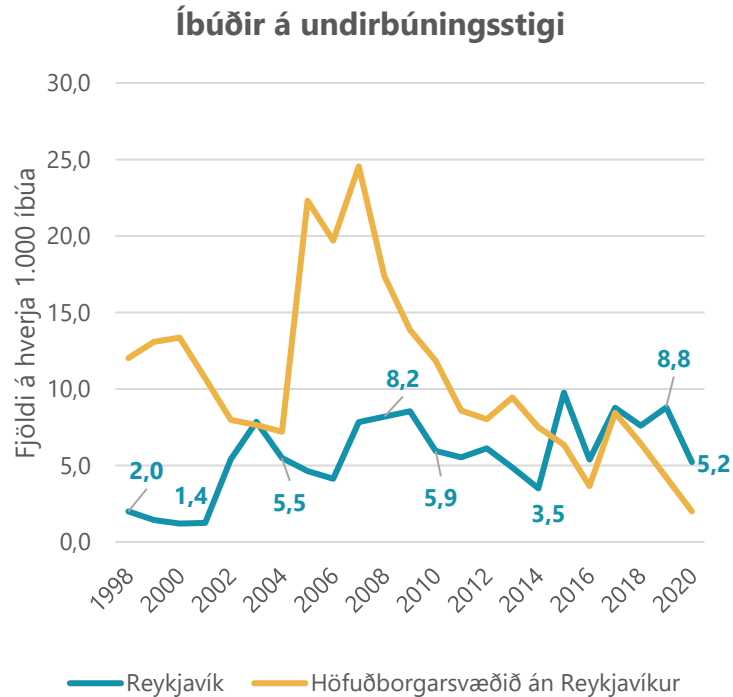
Mesta fjölgun síðustu 25 ár

Fullgerðum íbúðum hefur fjölgað talsvert yfir meðaltali síðustu 25 ára í Reykjavík og á fyrstu 10 mánuðum 2020 fjölgaði þeim um 1.106 sem er meira en nokkurt einstakt ár á tímabilinu.

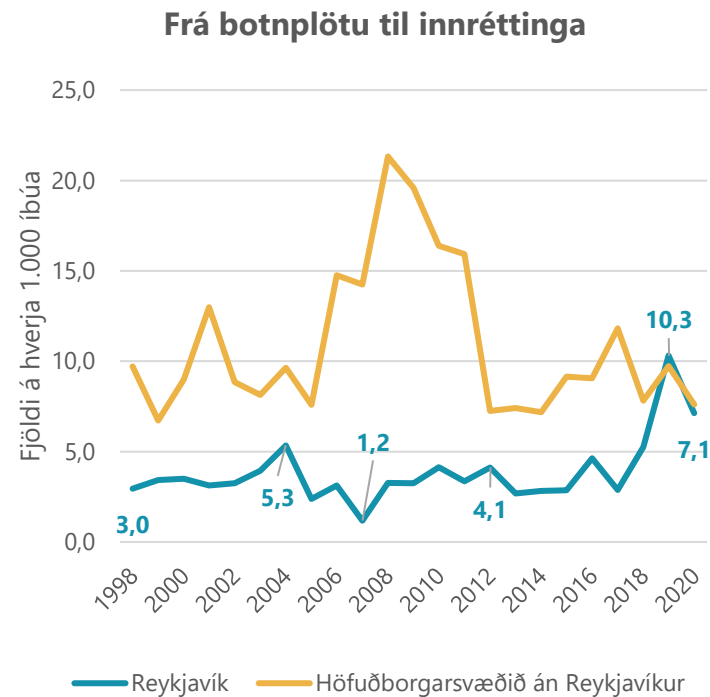
Fullgerðum íbúðum á hverja 1.000 íbúa fjölgar í Reykjavík

Í samhengi við þróun íbúafjölda hefur hlutur Reykjavíkur aukist hvort sem horft er til úthlutana, íbúða í byggingu eða fullgerðra íbúða, en uppbyggingin hefur verið jafnari en í nágrennasveitarfélögunum. Mikil aukning var í aðdraganda bankahrunsins í nágrennasveitarfélögunum

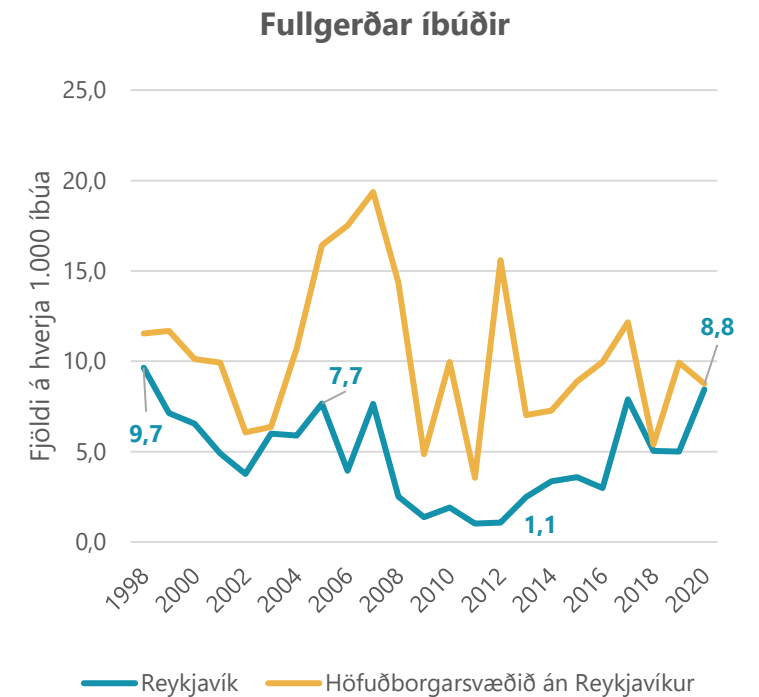
Dró úr 2020, en aukning frá 2014



Minnkar 2020, eftir mikla aukningu



Mikil aukning 2020



Fleiri hótél og samdráttur í ferðapjónustu fjölgar leiguíbúðum

Síðustu ár hefur nokkur fjöldi íbúða nýst ferðapjónustunni í þeim mikla uppgangi sem hún átti í fram til ársins 2019.

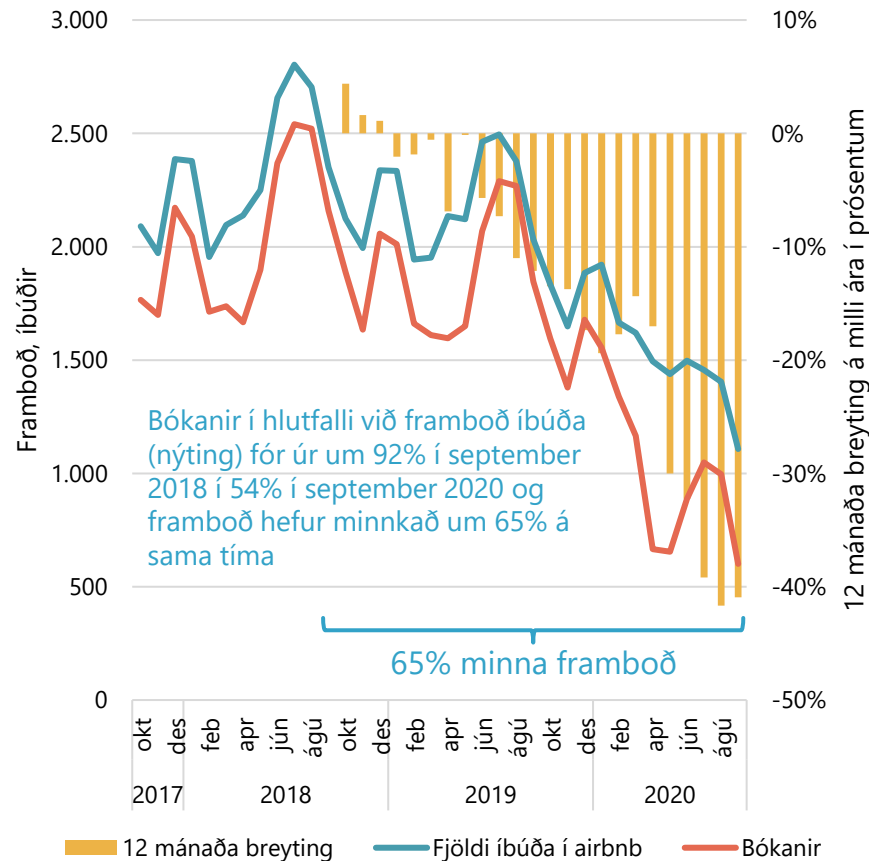
Frá því í byrjun árs 2019 hefur dregið mjög úr framboði þeirra íbúða sem ferðamönnum hefur staðið til boða. Framboð íbúða minnkaði um 41% á 12 mánaða tímabili frá september 2019 til september 2020. Ef horft er til tveggja ára, þannig að áhrif WOW air og Covid-19 séu bæði talin með má sjá að framboð íbúða hefur minnkað um 65% á milli sömu mánaða 2018 og 2020.

Á sama tíma hefur hótélherbergjum fjölgað um tæp 10%.

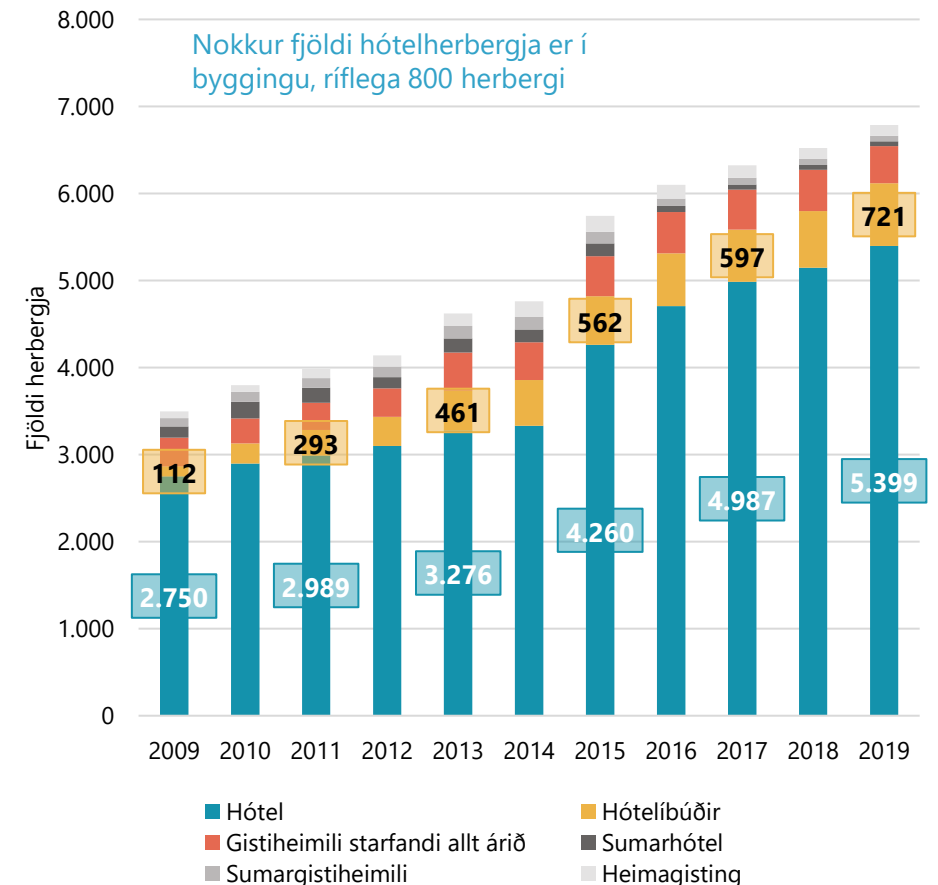
Það má því gera ráð fyrir því að aukið hótélframboð muni, a.m.k. til skemmri tíma, hafa áhrif til aukins framboðs íbúða á almennum markaði, sérstaklega leiguíbúðum.

Mikill samdráttur í framboði og bókunum

(Byggt á airdna.co)



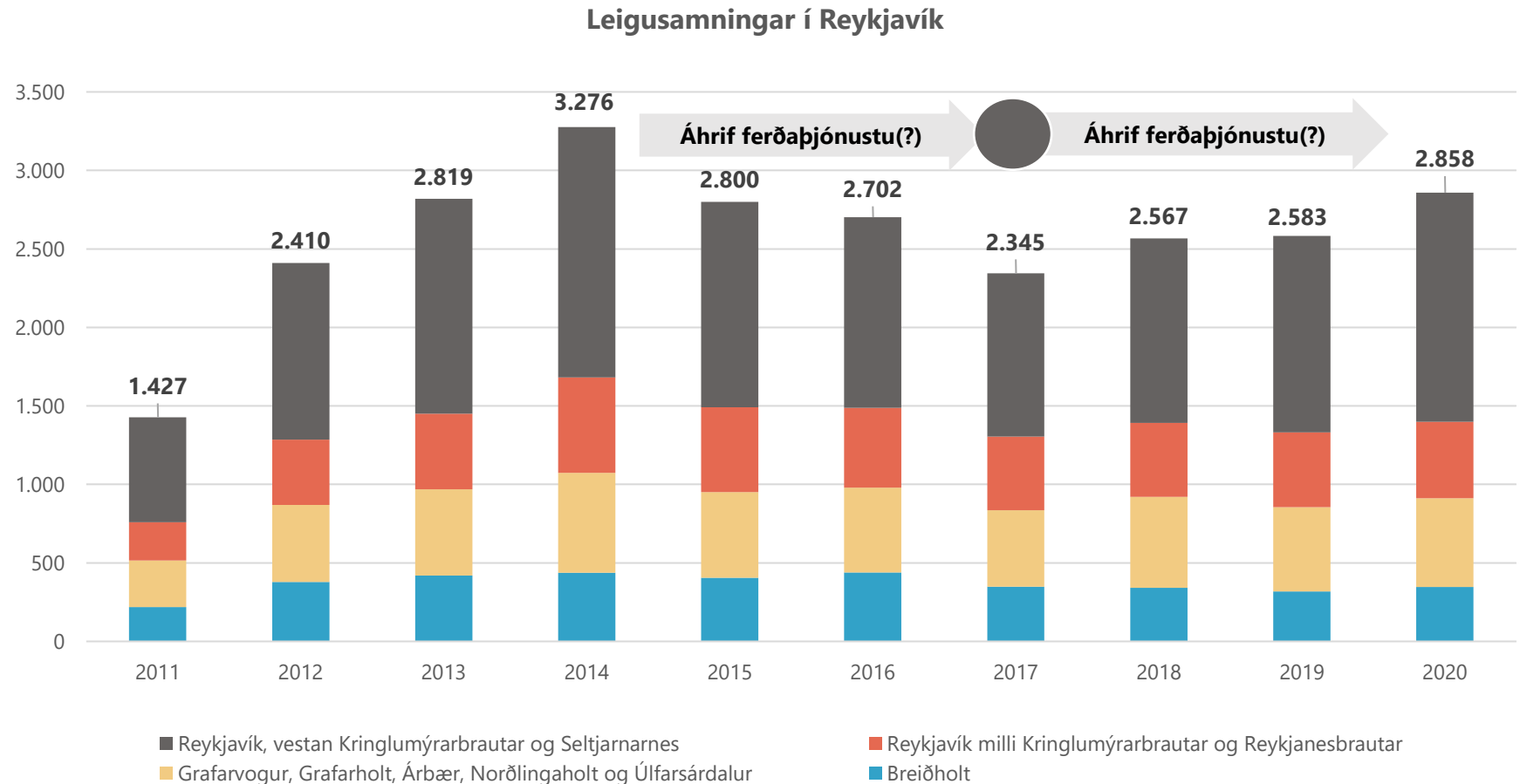
Framboð hótél herbergja hefur aukist umtalsvert



Leigusamningum fækkaði 2014-2017 en er að fjölga aftur

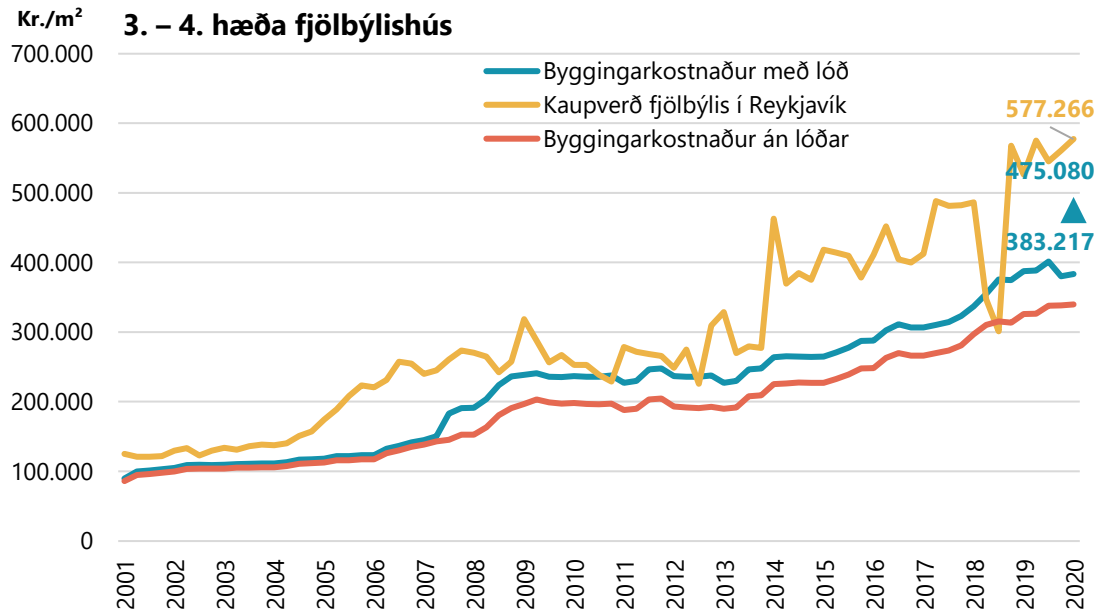
Langflestir leigusamningar eru gerðir um íbúðir sem staðsettar eru vestan Kringlumýrarbrautar. Það er reyndar í góðu samræmi við hlutfall íbúða sem þar eru staðsettar af heildarfjölda íbúa í borginni.

Fjöldi nýrra leigusamninga hefur aukist aftur á árinu. Líklegt er að hluta þessarar aukningar megi skýra með fækkun íbúða í útleigu til ferðamanna (Airbnb) og ekki ósennilegt að margar þeirra séu leigðar út til skemmri tíma og gætu því horfið aftur af almennum leigumarkaði taki ferðapjónustan við sér í álíka mæli og áður. Það mun þó draga úr áhrifum þess með því að hótelymum hefur fjölgað mjög hin síðari ár.



Það hefur borgað sig að byggja fjölbýlishús í Reykjavík

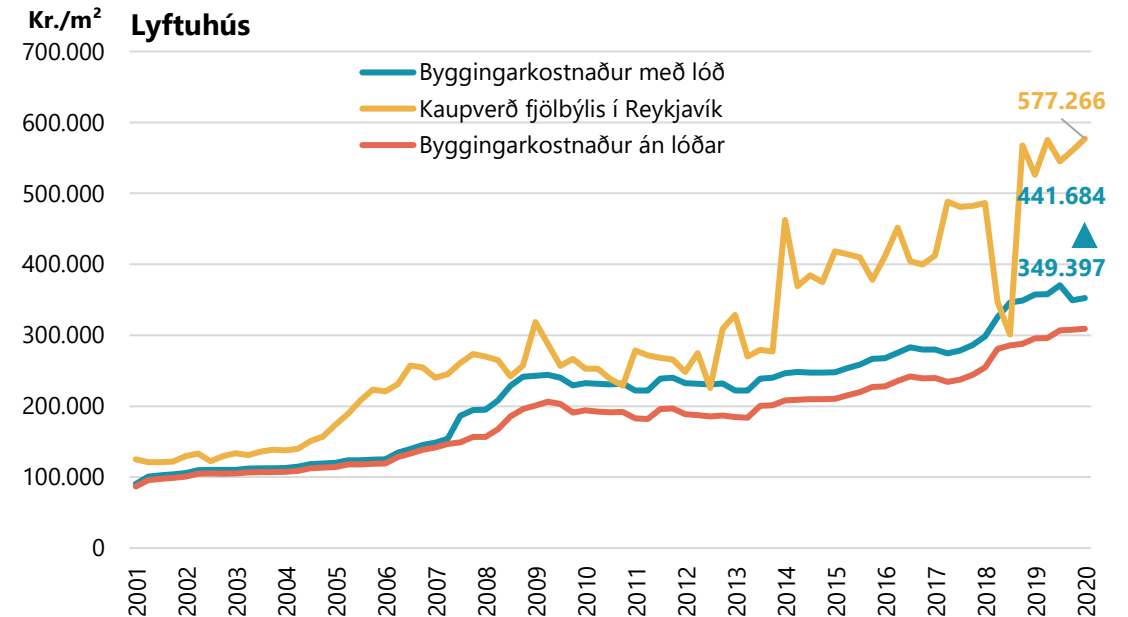
Samanburður á byggingarkostnaði fjölbýlishúsa og kaupverði fjölbýlishúsa í Reykjavík



Kaupverð fjölbýlis (nýbyggingar) í Reykjavík hefur hækkað umtalsvert síðustu ár. Frá árslokum 2017 hefur verið á fermetra hækkað sem nemur 20% og var 577 þús. kr. á fyrsta árfjórðungi 2020.

Á sama tíma hefur byggingarkostnaður án lóðar hækkað um 21% fyrir 3.- 4. hæða hús og 26% fyrir lyftuhús. Hafa ber í huga að áætlaður byggingarkostnaður er skv. Byggingarlykli Hannarrs, en hann undanskilur fjármagnskostnað, auk þess sem lóðarverð miðast við lóðarverð í Úlfarsárdal, en það getur verið nokkru hærra.

Heimild: Þjóðskrá Íslands og Byggingarlykill Hannarrs



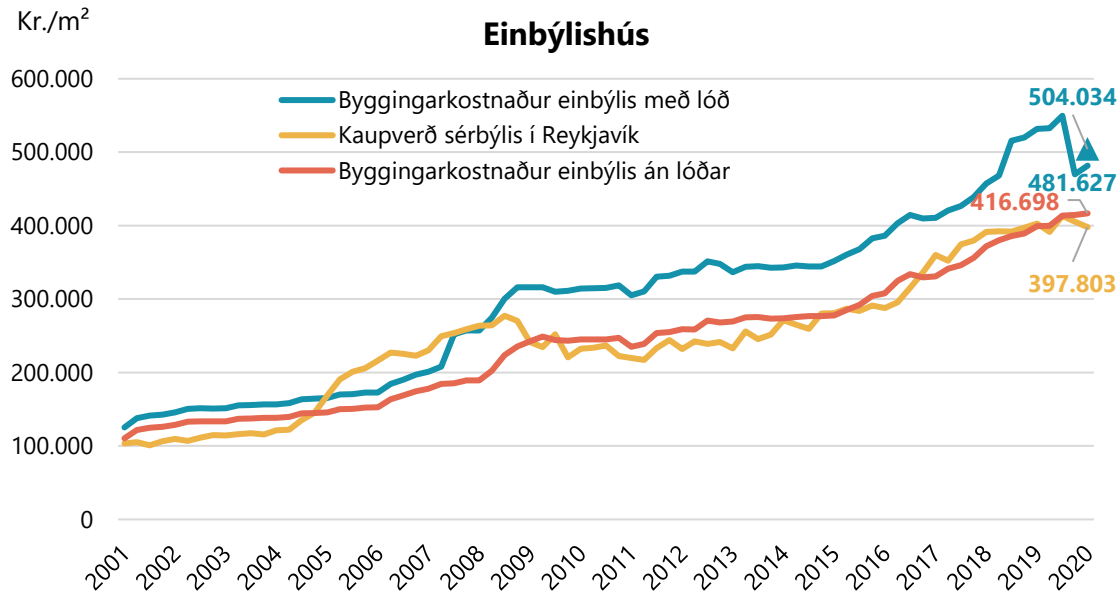
Til að taka tillit til þessa á þríhyrningurinn á myndunum að sýna hvert fermetraverð í byggingu gæti verið ef miðað er við 100.000 kr. lóðarverð á fermetra, tveggja ára byggingartíma og 8% vexti á bundið fjármagn í byggingunum.

Söluverð á fermetra er um 22% hærra en byggingarkostnaður með lóð og fjármagnskostnaði fyrir 3.-4. hæða hús og um 31% hærra en byggingarkostnaður fjölbýlishúsa með lyftu.

Það má því segja að það hafi borgað sig að byggja fjölbýlishús í Reykjavík síðustu ár.

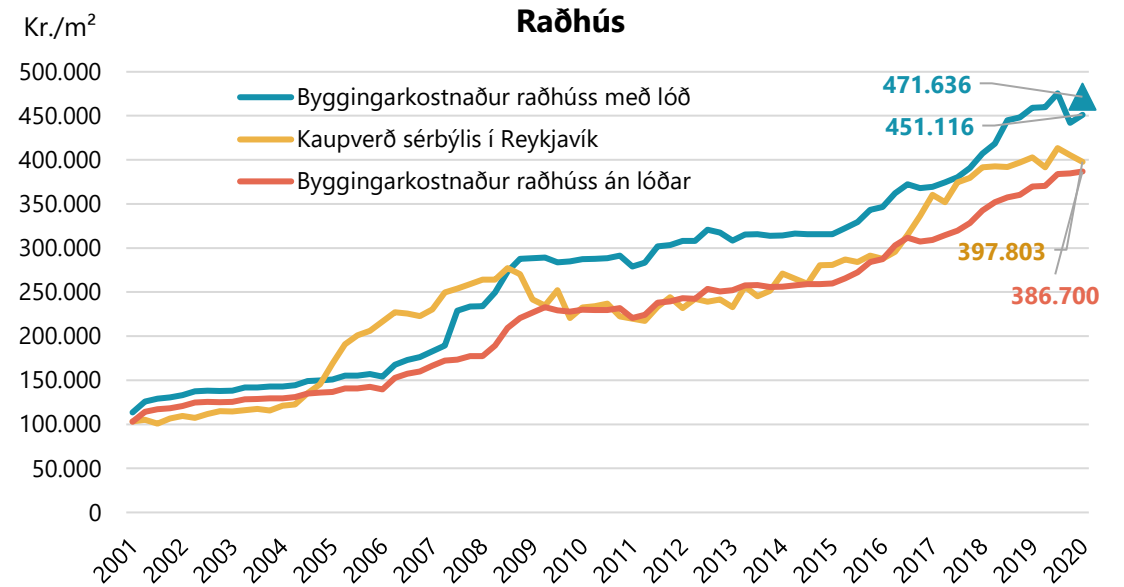
Söluverð sérþýla nær ekki byggingarkostnaði í Reykjavík

Samanburður á byggingarkostnaði einbýlishúsa og raðhúsa við kaupverð sérþýla í Reykjavík



Kaupverð sérþýlis í Reykjavík hefur hækkað töluvert minna en fjölbýlis síðustu ár. Frá árslokum 2017 hefur verð á fermetra hækkað sem nemur 5% og var 398 þús. kr. á fyrsta árfjórðungi 2020.

Á sama tíma hefur byggingarkostnaður án lóðar hækkað sem nemur 17% fyrir einbýli og 18% fyrri rað- og parhús. Ef gert er ráð fyrir því að lóðaverð sé um 50 þ.kr. á fermetra og vextir á tveggja ára byggingartíma séu um 8% á ári má gera ráð fyrir því að byggingarkostnaður

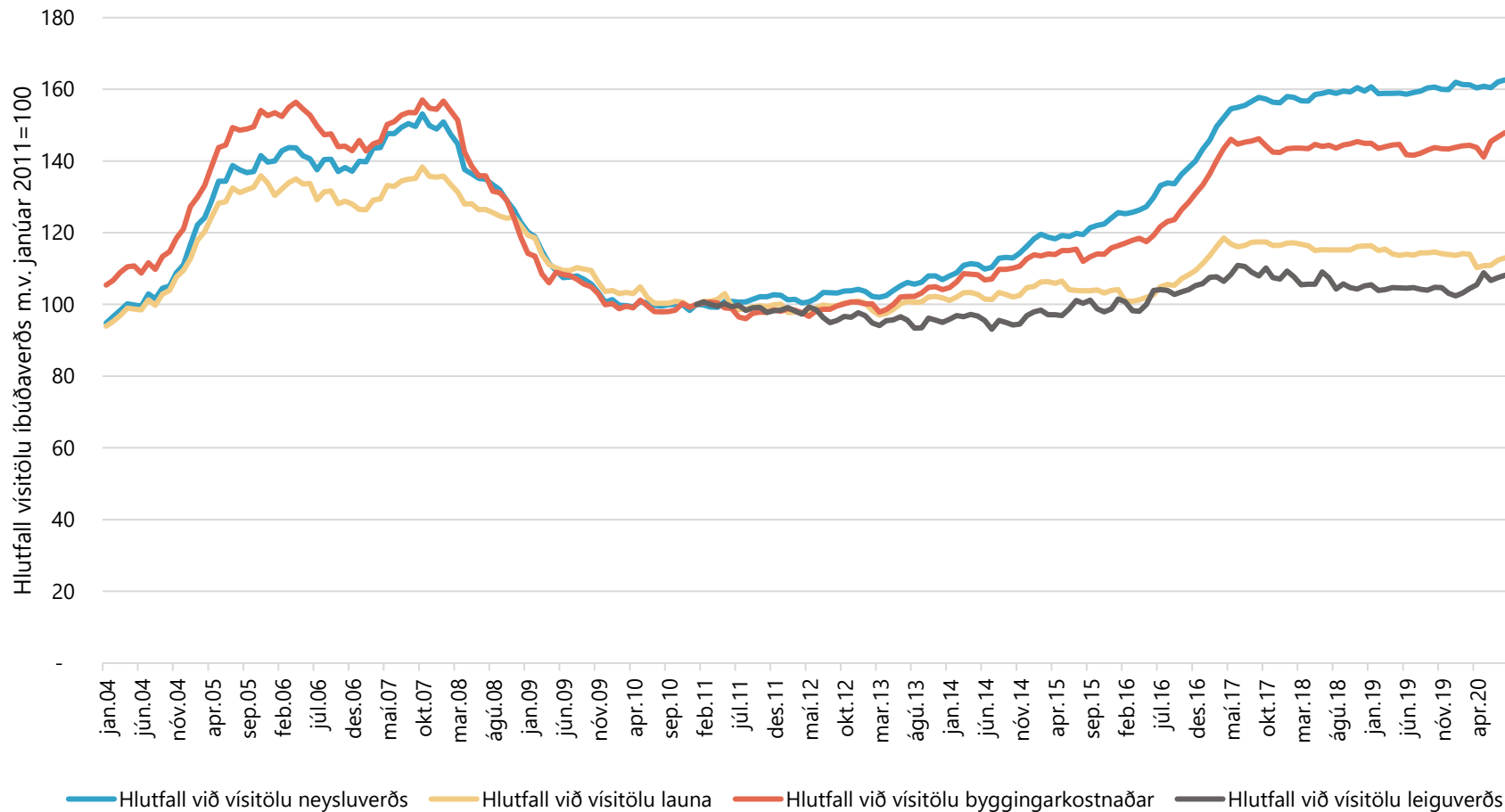


einbýlishúss sé um 504 þ.kr. á fermetra og raðhúss um 472 þ.kr. á fermetra (þríhyrningarnir á myndinni).

Söluverð á fermetra er nokkuð lægra en byggingarkostnaður með lóð og fjármagnskostnaði fyrir sérþýli, bæði raðhús og einbýlishús.

Það má því segja að það hafi ekki borgað sig að byggja sérþýli í Reykjavík síðustu ár.

Íbúðaverð hækkar umfram laun, verðlag og byggingarkostnað



Myndin sýnir vísitölu íbúðaverðs í hlutfalli við vísitölu neysluverðs, launa, byggingarkostnaðar og leiguverðs.

Hækkun sýnir að íbúðaverð hefur hækkað meira en viðkomandi vísitala og öfugt ef um lækkun er að ræða.

Frá janúar 2011 hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað umfram verðlag (vísitölu neysluverðs), byggingarkostnað og laun. Íbúðaverðið hefur einnig hækkað umfram hækkun leiguverðs frá maí 2016.

Ef litið er til ársbyrjunar 2011 hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað:

- um 63% umfram hækkun verðlags;
- um 47% umfram hækkun byggingarkostnaðar;
- umfram launahækkunir sem nemur 13%; og
- umfram hækkun leiguverðs sem nemur 8%.

Auknar fjárfestingar og verðhækkanir

- Íbúðafjárfesting hefur síðustu ár verið umfram meðaltal
- Vísbendingar eru um að það dragi um úr framkvæmdum í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu næstu árum
- Minnkað framboð íbúða í „airbnb“ kemur m.a. fram í auknu framboði á leiguhúsnæði. Leigusamningum hefur fjölgað meira það sem af er ári en allt síðasta ár, sem þó sýndi aukningu.
- Fjölgun hótélherbergja getur dregið varanlega úr framboði „airbnb“ á næstu árum, sem aftur hefur áhrif á þörf fyrir uppbyggingu íbúða
- Þrátt fyrir aukið framboð hefur íbúðaverð hækkað og viðskipti verið mikil á fasteignamarkaði.
- Íbúðaverð hefur hækkað umfram verðlag, laun og byggingarkostnað á síðustu árum.

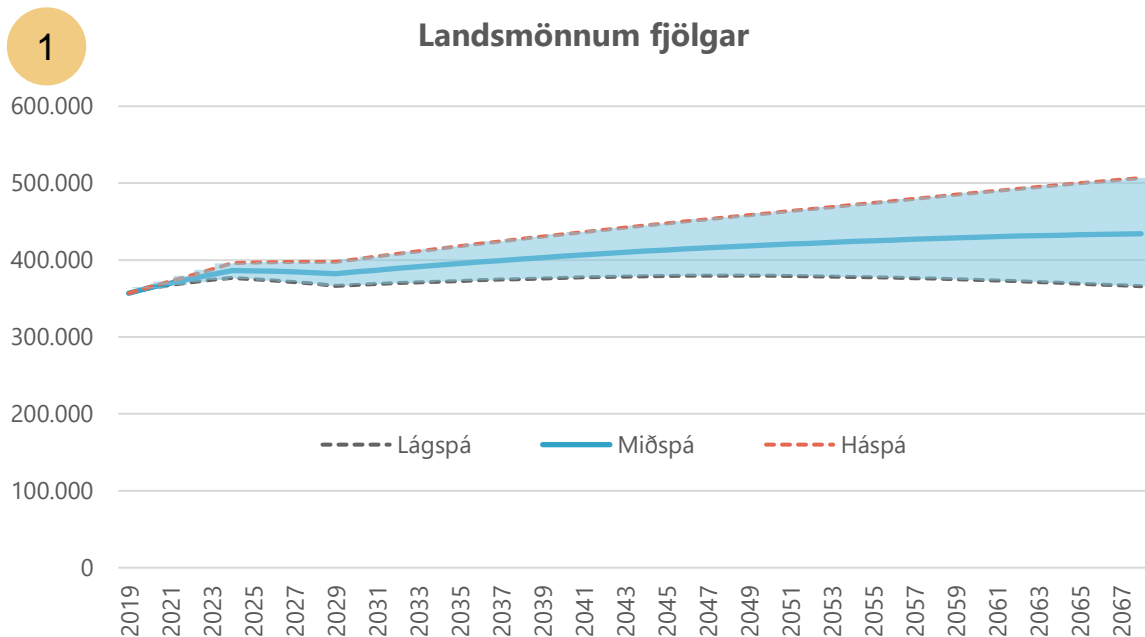




3. Eftirspurn ræðst m.a. af íbúafjölda og aldurssamsetningu



Aldurssamsetning og fjölskyldumynstur breytir íbúðarþörf

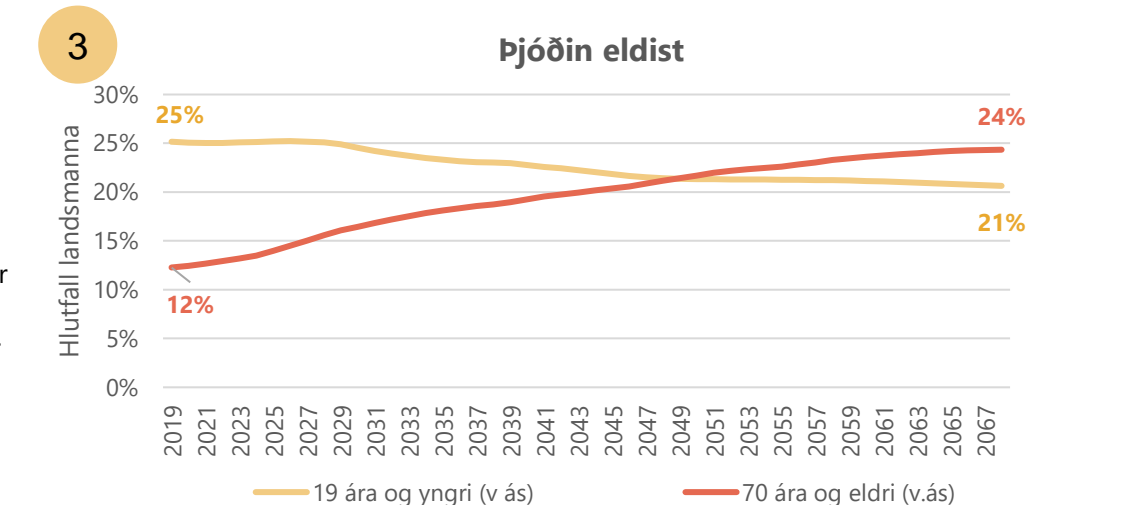
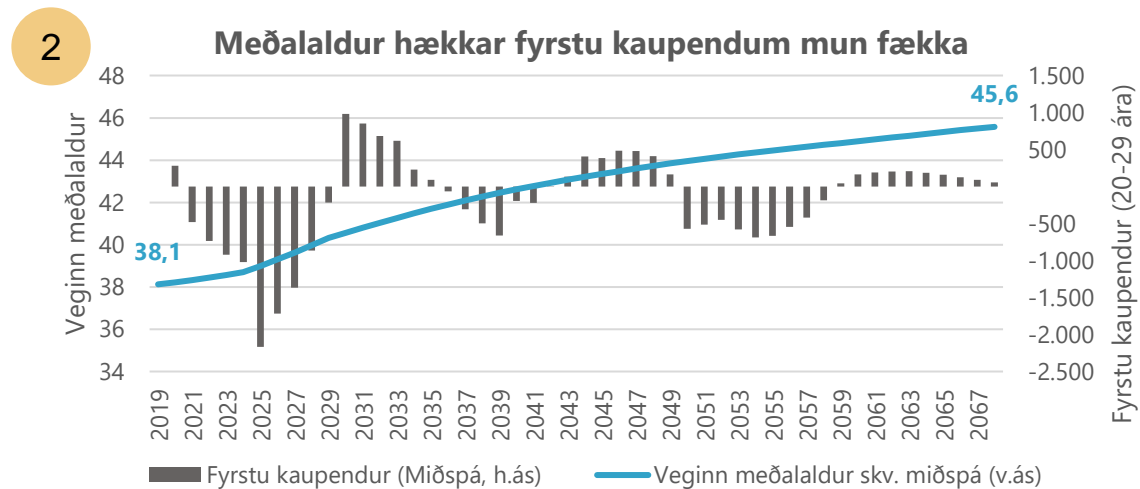


Þrátt fyrir það að landsmönnum fjölgi skv. mannfjöldaspá Hagstofunnar er óvíst hvort það útheimtir miklar byggingarframkvæmdir til lengri tíma. Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ekki ráð fyrir því að stöðug fjölgun verði á íbúum í þeim aldurshópi sem líklegastur er til að kaupa sína fyrstu íbúð (sjá súlurnar á mynd 2). Íbúafjölgun mun samkvæmt spánni ekki síst eiga sér stað í því að íbúar lifa lengur sbr. mynd 3 og línuna á mynd 2.

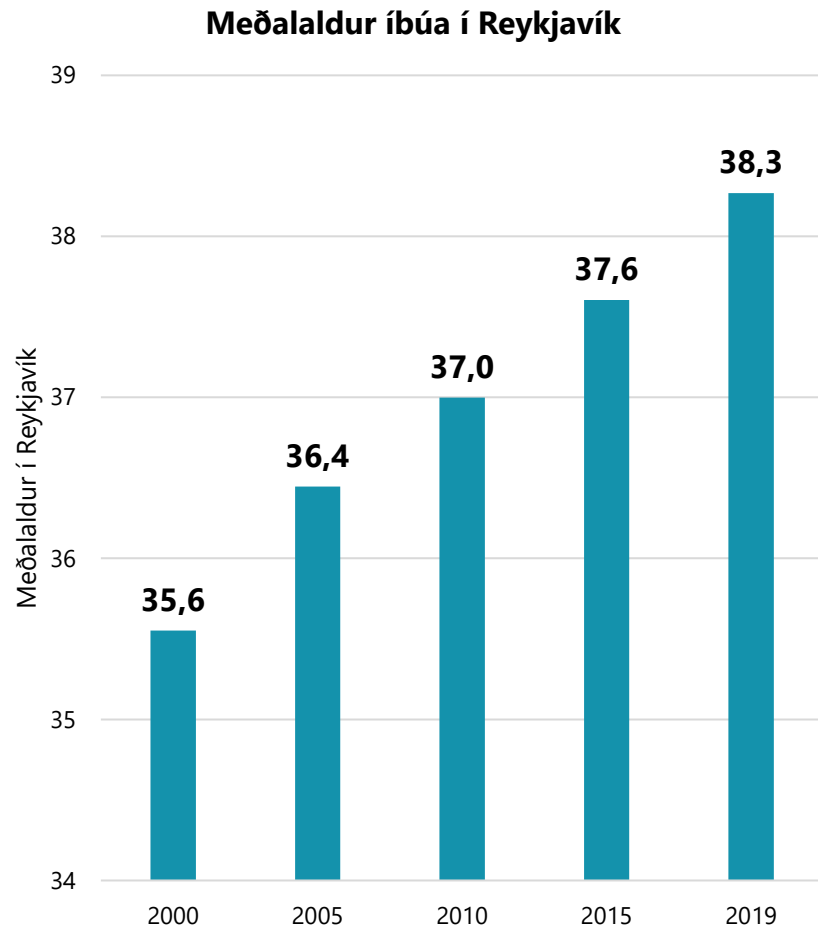
Í upphafi ársins voru um 12% íbúa 70 ára og eldri en þeir verða tvöfalt fleiri árið 2067 ef spáin gengur eftir og meðalaldur þjóðarinnar fer úr 38 árum í tæp 46 ár á sama tíma.

Þetta hefur vitanlega áhrif á það hversu mikið og hvernig íbúðir þarf að byggja, en auk þess sem taka má mið af fjölda fyrstu kaupenda við mat á þörf fyrir íbúðir hefur fjölskyldumynstur og endurnýjun húsnæðis einnig áhrif.

Heimild: Hagstofa Íslands



Meðalaldur hækkar í flestum hverfum



Meðalaldur eftir hverfum í Reykjavík 2000-2019

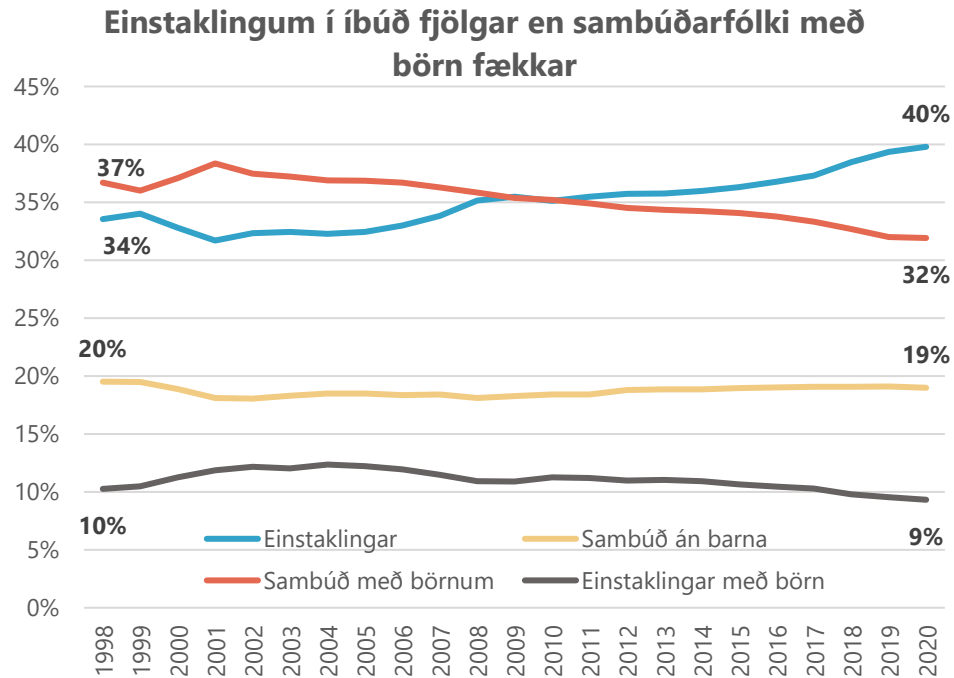
Hverfi	2000	2005	2010	2015	2019	Próun
Vesturbærinn	35,8	36,0	35,9	35,7	36,5	
Austurbær, Norðurmýri og Hlíðar	38,3	38,6	38,6	38,8	39,5	
Laugarnes, Laugarás, Heimar og Vogar	40,3	40,3	39,7	38,8	39,1	
Háaleiti, Bústaðahverfi og Fossvogur	41,0	41,1	41,0	40,6	40,2	
Ártún, Árbær, Selás og Norðlingaholt	31,7	33,7	34,4	35,3	36,6	
Breiðholt og Seljahverfi	34,3	35,8	36,8	38,1	38,4	
Hamra-, Folda og Húsahverfi	30,0	33,9	37,0	39,3	39,9	
Rima-, Engja-, Víkur-, Borgar- og Staðahverfi	25,5	28,9	32,3	35,2	37,2	
Grafarholt og Úlfarsárdalur		32,2	32,6	33,8	35,0	
Grundarhverfi, Kjalarnes og annað	32,4	34,5	36,9	37,1	38,3	

Í flestum hverfum borgarinnar hefur meðalaldur hækkað frá því um aldamót.

Nokkur endurnýjun virðist þó eiga sér stað í Laugarnesi, Laugarási, Heimum og Vogum sem og í Háaleiti, Bústaðahverfi og Fossvogi.

Önnur hverfi borgarinnar eiga það sammerkt að þar fer meðalaldur hækkanði.

Breytt fjölskyldumynstur, færri í hverri íbúð



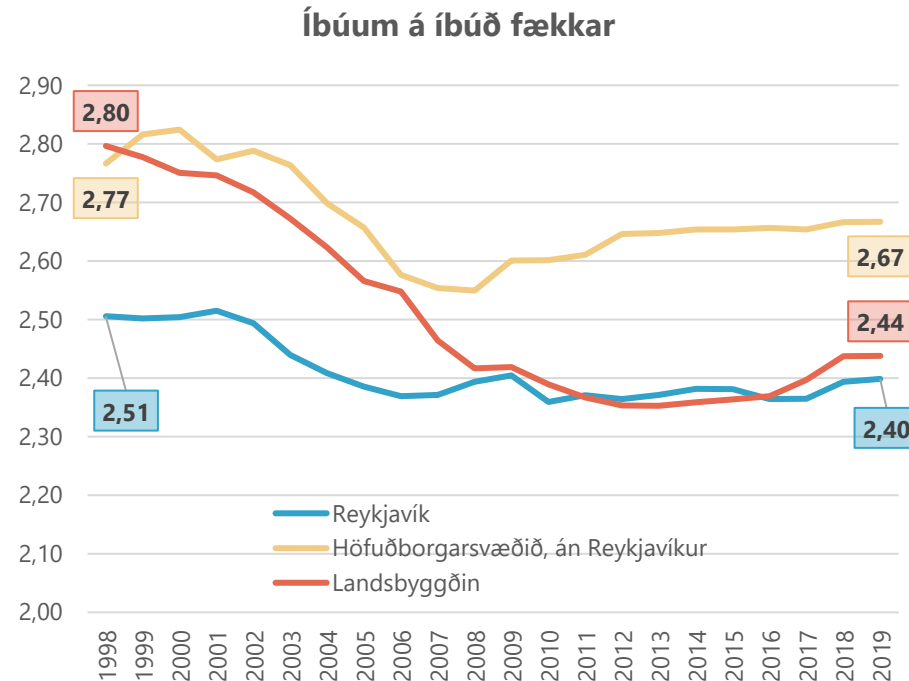
Á vinstri myndinni má sjá að hlutur fólks í sambúð með börn hefur lækkað verulega en hlutur einstaklinga hefur hækkað að sama skapi. Litlar breytingar eru á hlut einstaklinga með börn og sambúðar án barna.

Hafa ber í huga að með einstaklingum teljast þeir einstaklingar sem enn búa í foreldrahúsum, en eru eldri en 18 ára og ungt fólk hefur flutt eldri að heiman en áður.

Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá, Eurostat og Statistisk sentralbyra

Þó íbúar á íbúð séu almennt fleiri hér á landi hefur íbúum á íbúð fækkað á sama hátt og gerst hefur annars staðar í vestrænum ríkjum. Hægri myndin sýnir þróunina í Reykjavík, á höfuðborgarsvæðinu án Reykjavíkur og á landinu öllu án höfuðborgarsvæðisins.

Að jafnaði búa 2,4 íbúar í hverri íbúð í Reykjavík og fjöldi íbúa á hverja íbúð hefur fækkað úr 2,5 árið 1998. Íbúum á hverja íbúð



fjölgaði lítillega árið 2009, en þeir hafa fæstir verið 2,36 árin 2010 og 2017.

Á Norðurlöndunum eru 1,8-2,15 íbúar á hverja íbúð og í Evrópusambandinu 2,2.

Ef gert væri ráð fyrir því að fjöldi íbúa á hverja íbúð færdist í átt að því sem er á hinum Norðurlöndunum þyrfti verulega fjölgun íbúða á Íslandi.

EU
2,2

Danmörk
2,0

Noregur:
2,15

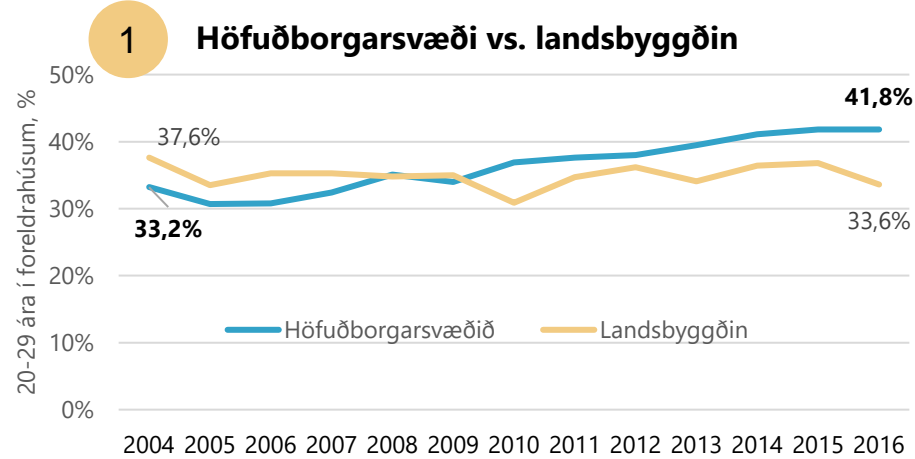
Svíþjóð:
1,8

Finnland:
2,0

Fólk byrjar seinna að búa

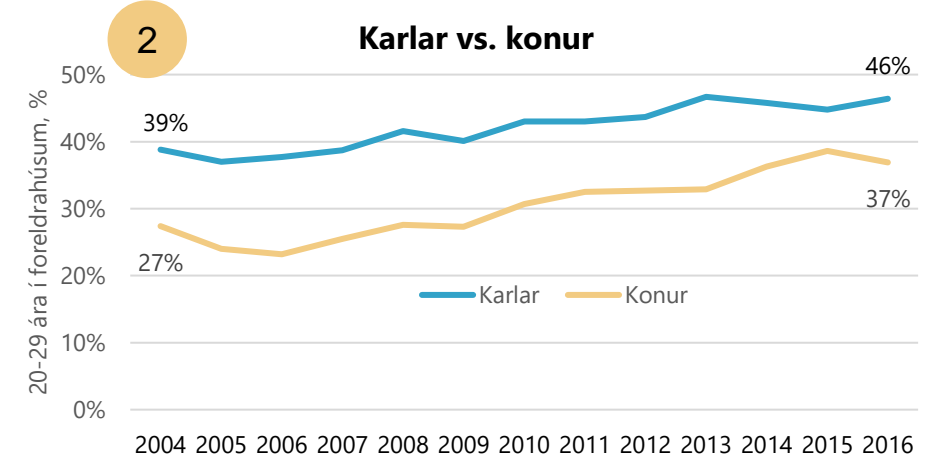
1. Ungt fólk flytur seinna út

Myndin sýnir að ungt fólk á höfuðborgarsvæðinu flytur síðar að heima en ungt fólk á landsbyggðinni. Þessu var öfugt farið til ársins 2007, þegar það snerist við. Í lok árs 2016 þjuggu um 42% á aldrinum 20-29 ára í foreldrahúsum.



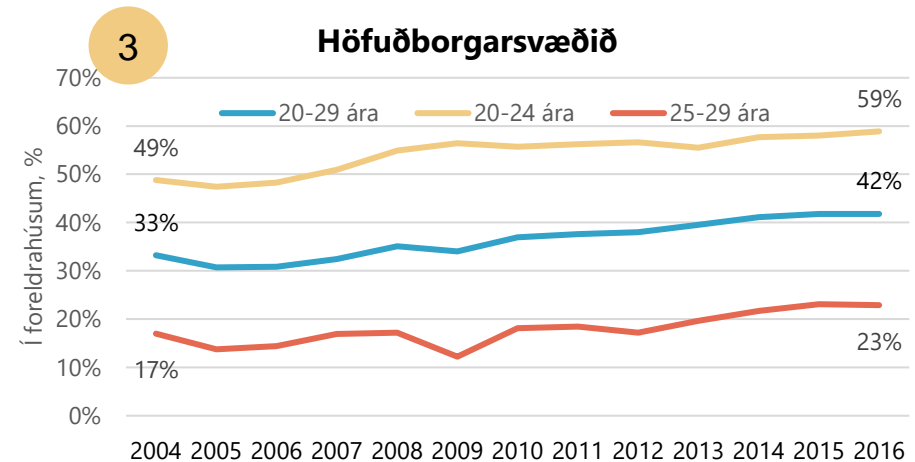
2. Karlar búa lengur heima

Karlar búa lengur heima en konur, en hlutfall kvenna hefur hækkað hraðar síðustu ár en karla.



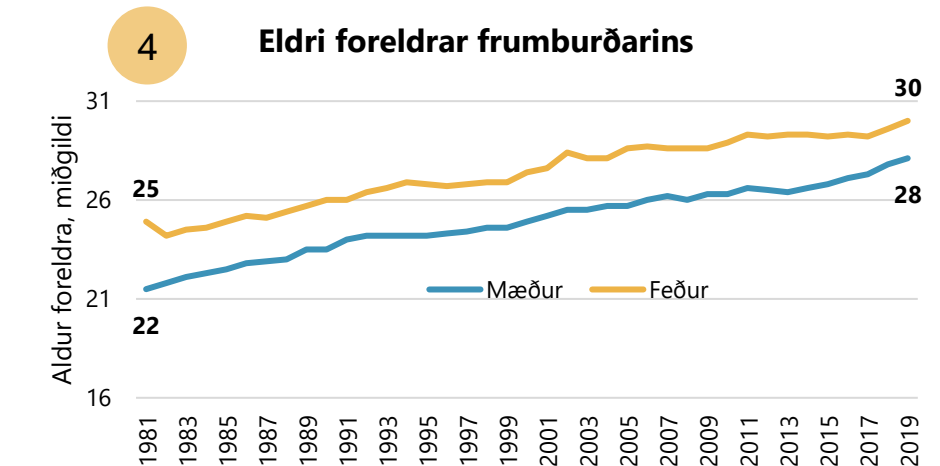
3. 20-24 ára eru heima

Um 59% ungs fólks á aldrinum 20-24 ára býr í foreldrahúsum, sem er um 10 prósentustigum meira en árið 2004. Um 23% þeirra sem eru á aldrinum 25-29 ára býr enn í heimahúsum.

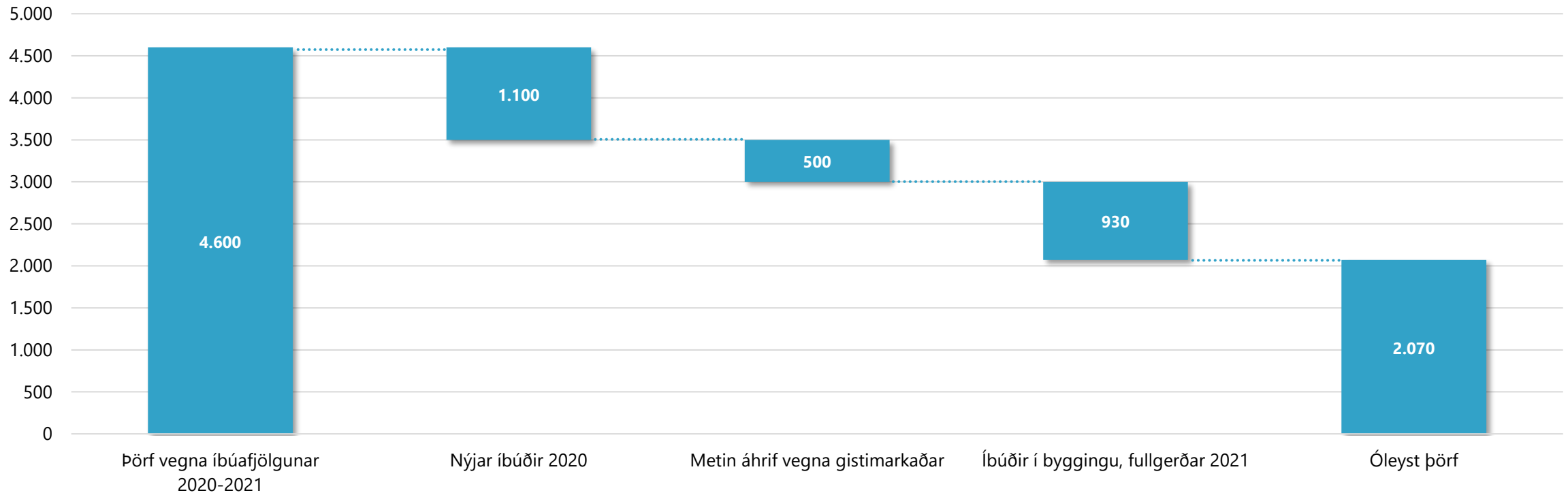


4. 28/30 ára foreldrar

Foreldrar eignast sitt fyrsta barn 5-6 árum síðar en fyrir 35 árum (1981).



Þörf fyrir 2.100 íbúðir eða um 1.000 íbúðir á ári næstu 5 árin



Þörf fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík byggir á því að jafnmargir íbúar séu um hverja íbúð í borginni og að jafnaði undanfarin ár. Hlutfallið hefur til lengri tíma litið farið lækkandi, en hækkað lítillega síðustu ár. Færa má rök fyrir því að fjöldi íbúa á hverja íbúð taki mið af markaðsaðstæðum s.s. möguleikum til fjármögnunar og ekki síður framboði íbúða. Mat á því hversu margar íbúðir þyrfti að byggja til viðbótar er næmt fyrir

forsendunni um hversu margir íbúar eru um hverja íbúð.

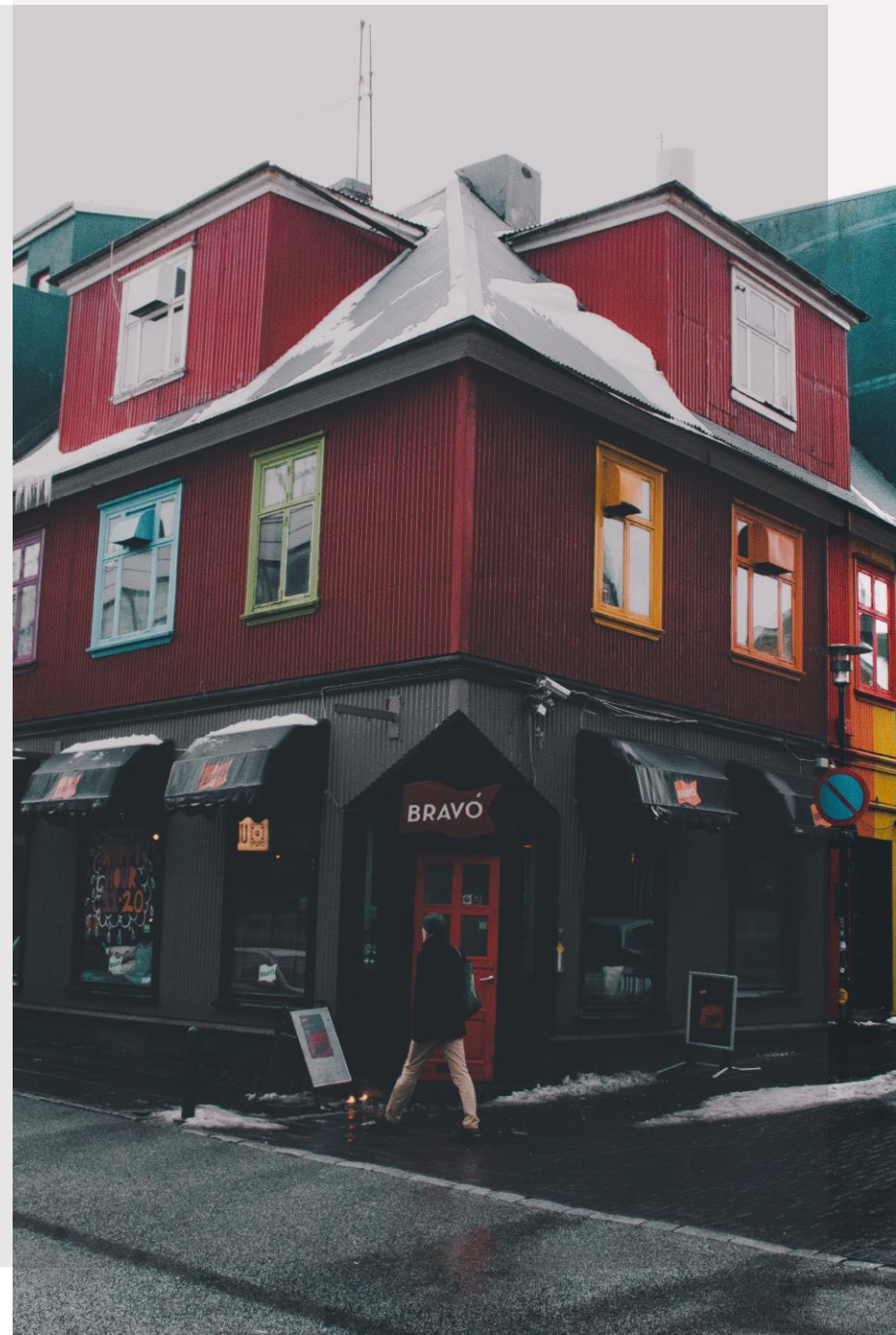
Við mat á fjölda íbúða, sem ekki eru komnar í byggingu („Óleyst þörf“) er tekið tillit til þess að nokkuð hefur dregið úr framboði á íbúðum í airbnb á sama tíma og framboð í hótलगistingu hefur aukist og vænta má þess að hótélherbergjum muni fjölga á næstu árum.

Þrátt fyrir þörf fyrir nýjar íbúðir hafi minnkað frá greiningu Capacent árið 2018 er óvíst hvort hið aukna framboð íbúða sé í samræmi við óskir/þarfir íbúanna og greiðslugetu.

Ef fullgerðar íbúðir væru um 1.000 á ári næstu fimm árin myndi þörf fyrir nýjar íbúðir vera mætt, þ.e. að öðrum forsendum óbreyttum.

Óuppfyllt þörf um 2.100 íbúðir

- Þjóðin eldist og breytt aldurssamsetning mun hafa áhrif á tegund húsnæðis sem eftirspurn verður eftir
- Líklegt er að það dragi úr hlutfalli fyrstu kaupenda á næstu árum, þó til skamms tíma gæti aukningin haldið vegna hagstæðari skilyrða til fjárfestinga og uppsafnaðrar þarfar
- Eftirspurn eftir íbúðum í Reykjavík mun að líkindum aukast í samræmi við niðurstöðu um óskir íbúa um næstu búsetu (sjá næsta kafla)
- Breytt fjölskyldumynstur og breyttar áherslur ungs fólks s.s. í barneignum eykur þörf fyrir fjölgun íbúða og hefur, auk þess áhrif á stærð og gerð þeirra





4. Væntingar um næsta húsnæði



Flestir búa í 105, 112 og 101 – flestir fermetrar á íbúa í 162

Póstnr.	Alls	Íbúafjöldi	Meðal- stærð	Fermetrar á íbúa	<50	51-70	71-90	91-	121-	151-	181-	>220
								120	150	180	220	
101	8.212	15.210	112,3	60,7	1.102	1.744	1.757	1.569	783	397	321	539
102*	1.969	2.066	77,9	74,3	545	399	361	395	145	43	51	30
103	1.435	2.389	127,0	76,3	44	237	303	384	187	122	73	85
104	3.965	9.855	118,3	47,6	349	548	759	885	432	400	272	320
105	8.047	18.307	106,0	46,6	705	1.525	1.758	1.844	1.086	500	316	313
107	3.965	9.327	111,6	47,4	186	650	861	991	579	265	210	223
108	5.134	13.159	132,0	51,5	282	586	903	1.025	760	447	487	644
109	4.185	12.872	143,9	46,8	159	231	698	1.250	361	190	473	823
110	5.218	12.754	126,0	51,5	517	623	747	1.315	519	427	452	618
111	3.760	9.312	104,2	42,1	121	743	964	1.032	356	232	146	166
112	6.186	16.885	132,6	48,6	155	381	1.047	1.642	830	731	930	470
113	3.175	7.654	127,4	52,8	319	335	358	954	428	147	319	315
116	191	555	137,6	47,4	22	25	11	23	17	30	37	26
162	562	791	390,6	277,5	323	23	16	28	30	26	35	81
Samtals	56.004	131.136	121,8	52,0	4.829	8.050	10.543	13.337	6.513	3.957	4.122	4.653

Flestir íbúar eru í póstnúmeri 105. Alls bjuggu í upphafi ársins 18.307 íbúar á svæðinu.

Segja má að Kringlumýrarbrautin skipti búsetu borgarbúa því sem næst til helminga, en rúmur helmingur íbúa býr vestan Kringlumýrarbrautarinnar (56%) og tæpur helmingur austan við hana.

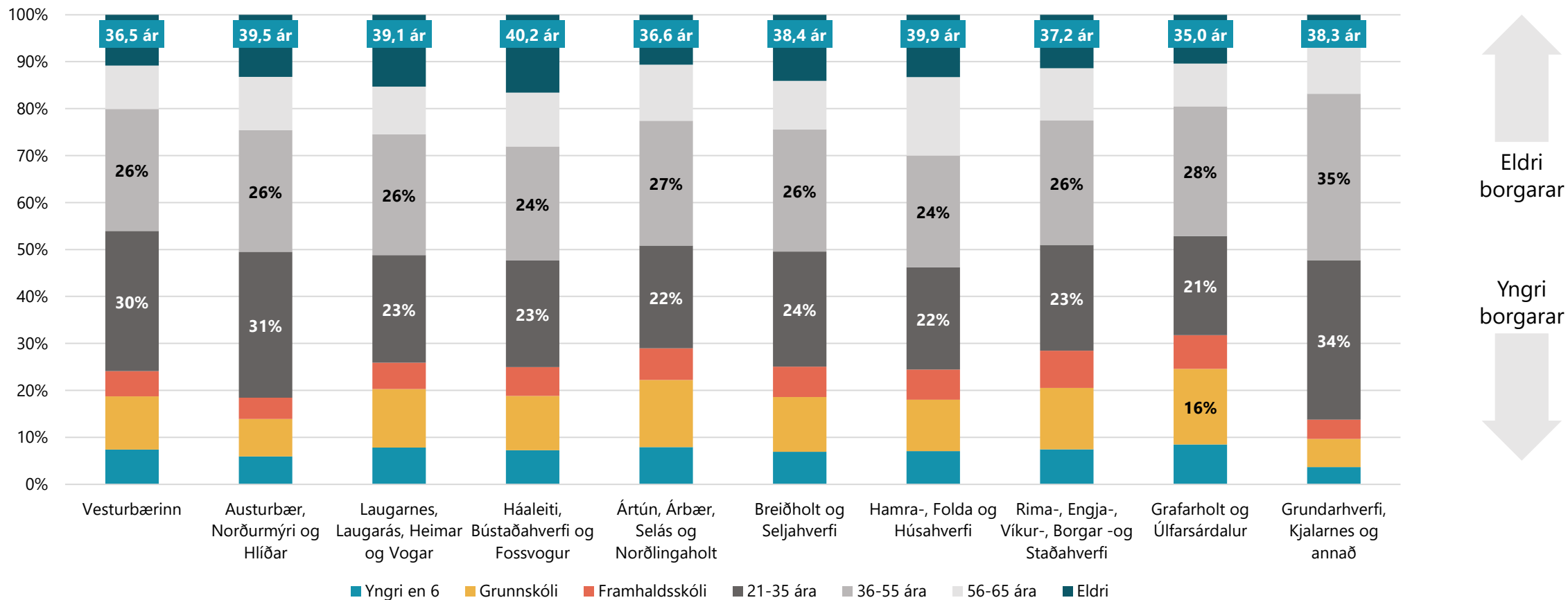
Íbúðir austan Kringlumýrarbrautarinnar eru að jafnaði stærri í fermetrum talið en vestan við hana. Það er hins vegar rýmra um hvern íbúa vestan Kringlumýrarbrautarinnar en austan við hana.

*Ekkert póstnúmer var fyrir 102 í þeirri skrá sem ráðgjafar fengu afhenta. Hér er gert ráð fyrir því að "Vantar" standi fyrir 102

Yngsta fólkið er í Grafarholti og Úlfarsárdal

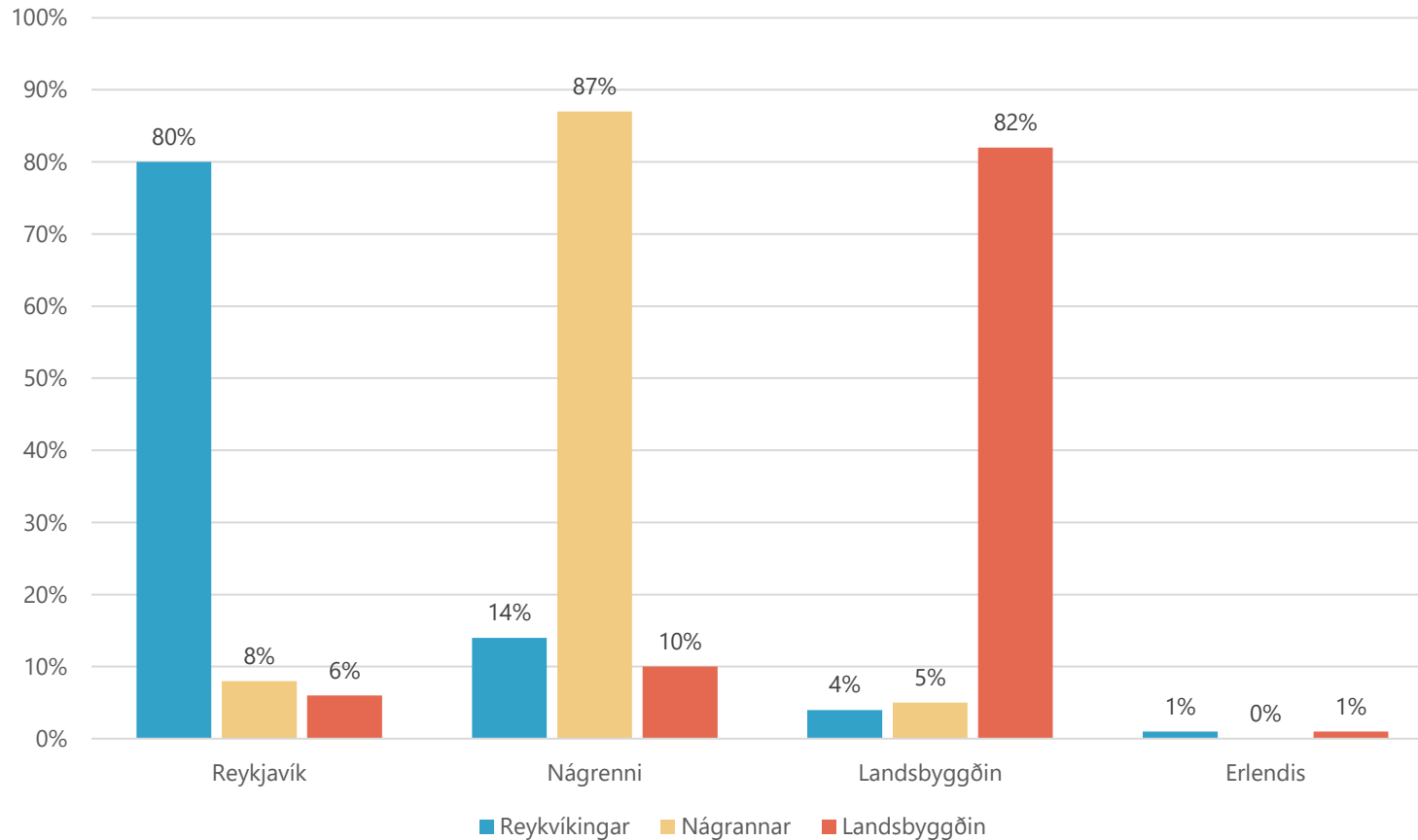
Háaleiti, Bústaðhverfi og Fossvogur er með hæstan meðalaldur

Aldur íbúa - hlutfallsleg skipting hverfa

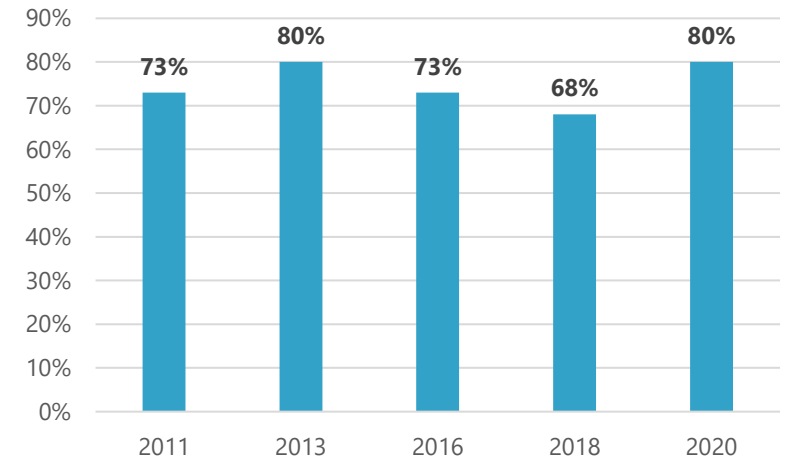


Fjöldi þeirra sem velur að búa í Reykjavík eykst

Hvar verður næsta búseta?



Næsta húsnæði í Reykjavík



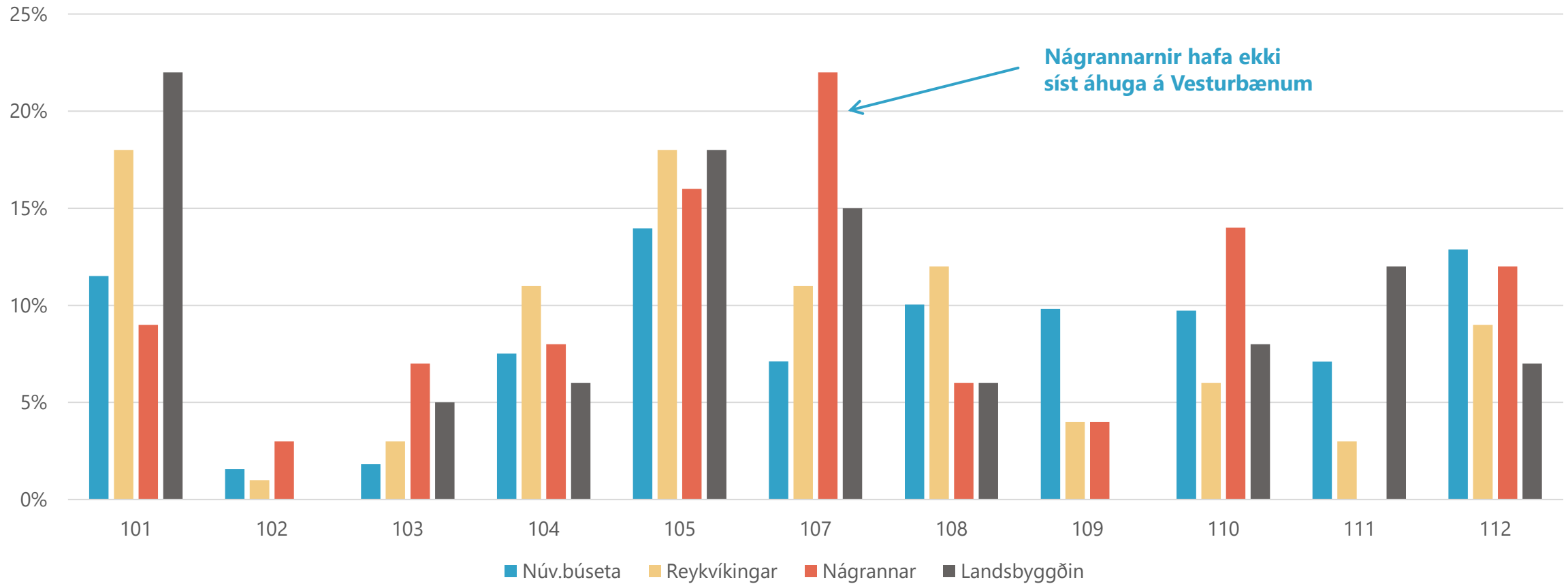
80% þeirra sem búa í Reykjavík hyggjast gera það áfram, 14% þeirra sem búa í nágrennasveitarfélögunum og 4% landsbyggðarinnar munu flytja til Reykjavíkur næst þegar þau flytja.

Hlutfallið hefur hækkað talsvert frá síðustu könnun þegar 68% Reykvíkinga áttu von á því að næsta búseta þeirra yrði í borginni.

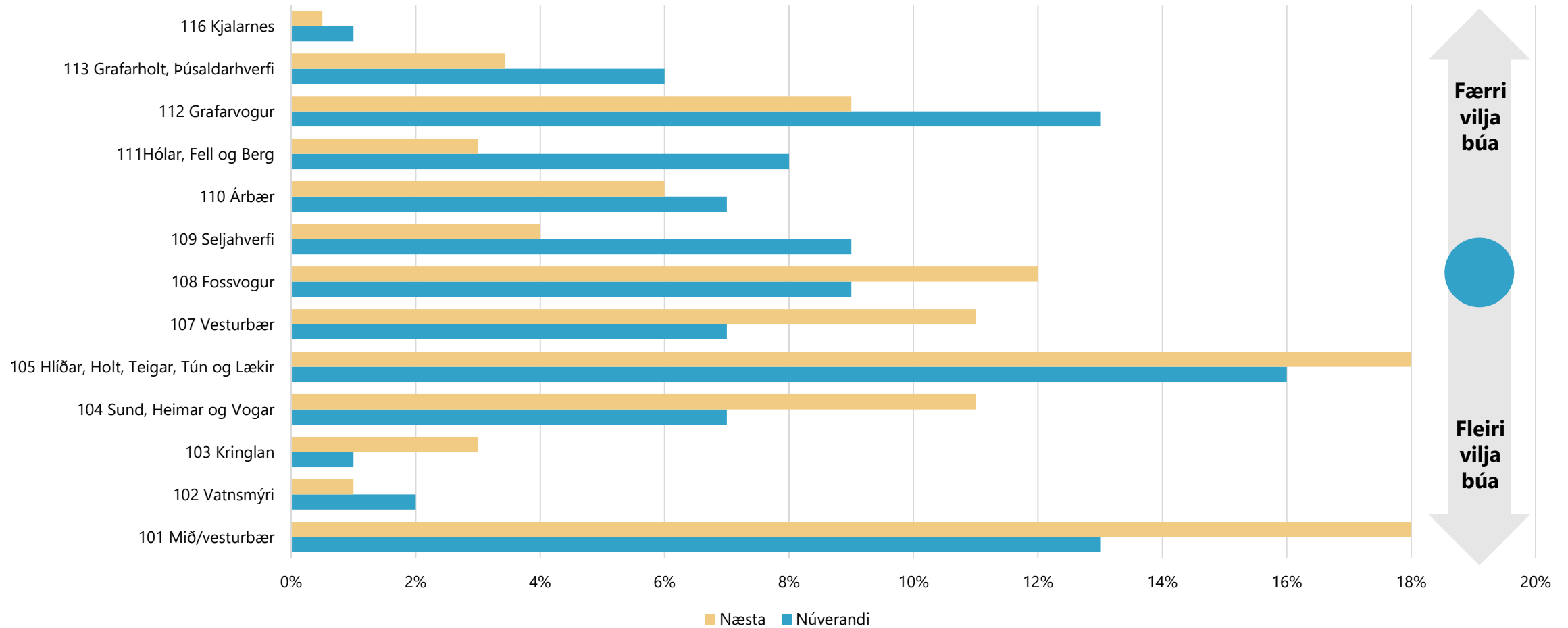
Hlutfallið er hærra í yngri aldurshópunum og hefur hækkað mest meðal þeirra, en lækkar eftir 55 ára aldur.

Miðbærinn er enn vinsæll – einnig Vesturbær

Í hvaða póstnúmer verður næsta búseta



Fleiri Reykvíkingar vilja nær Miðbænum en fjær



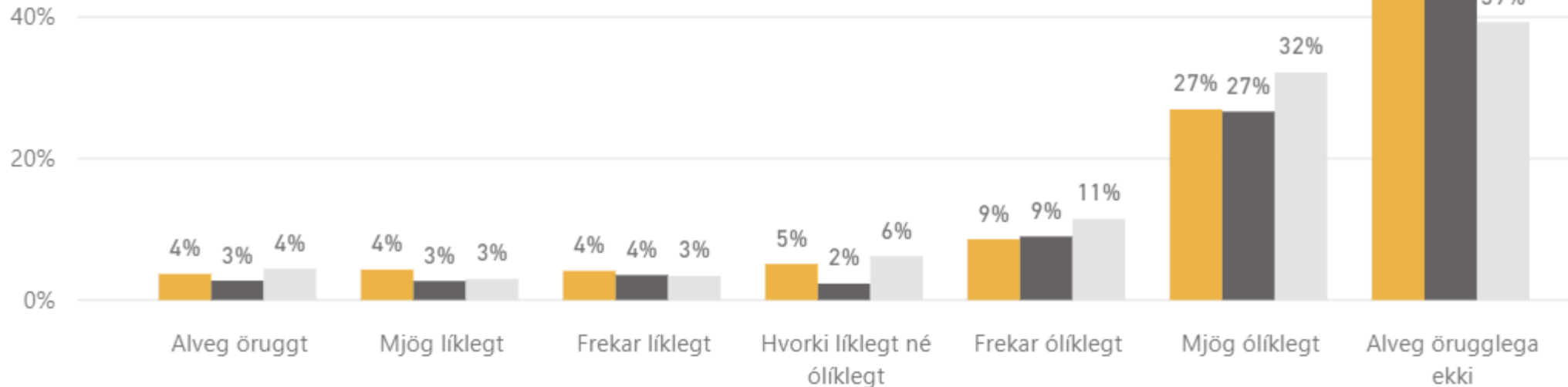
Litlar líkur á því að næsta húsnæði verði leiguhúsnæði

12% svara því til að það sé frekar og mjög líklegt eða alveg öruggt að næsta húsnæði verði í leiguhúsnæði

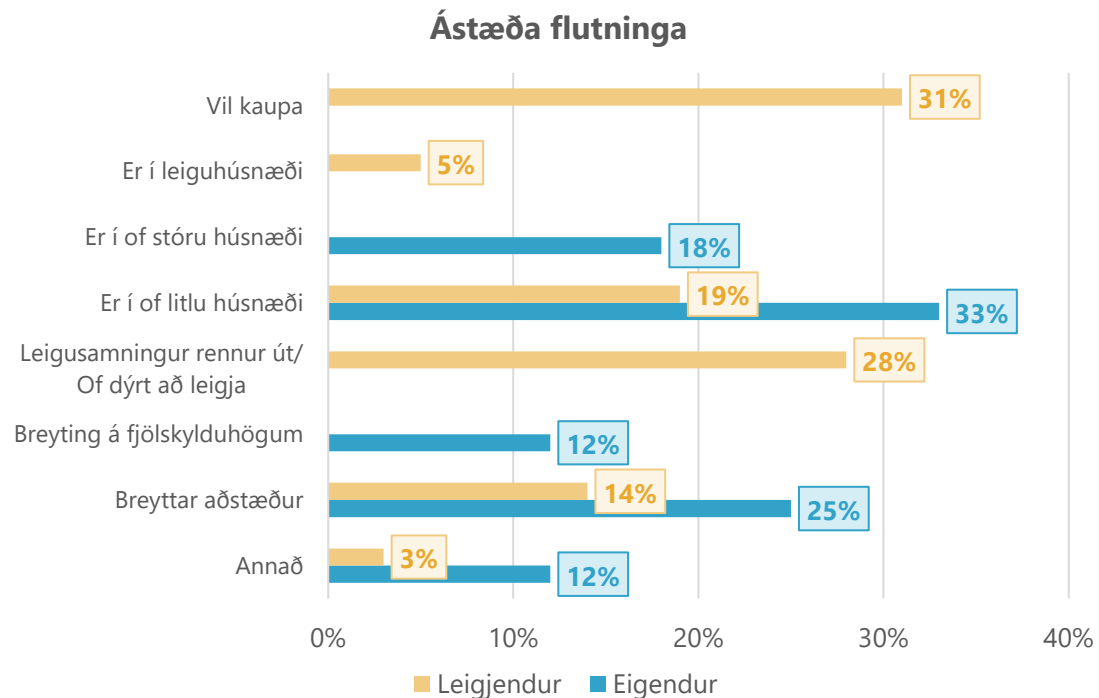
● Reykjavík ● Höfuðb.sv. án Rvk ● Landsbyggðin

Frá könnunum 2016 og 2018 er lítil breyting á hlutfalli þeirra sem telur það líklegt að það fari í leiguhúsnæði næst þegar það flytur.

Breytingin er hins vegar talsverð ef horft er lengra aftur. Í könnun ársins 2011 kemur fram að 23% gerðu ráð fyrir því að næsta húsnæði yrði leiguhúsnæði.

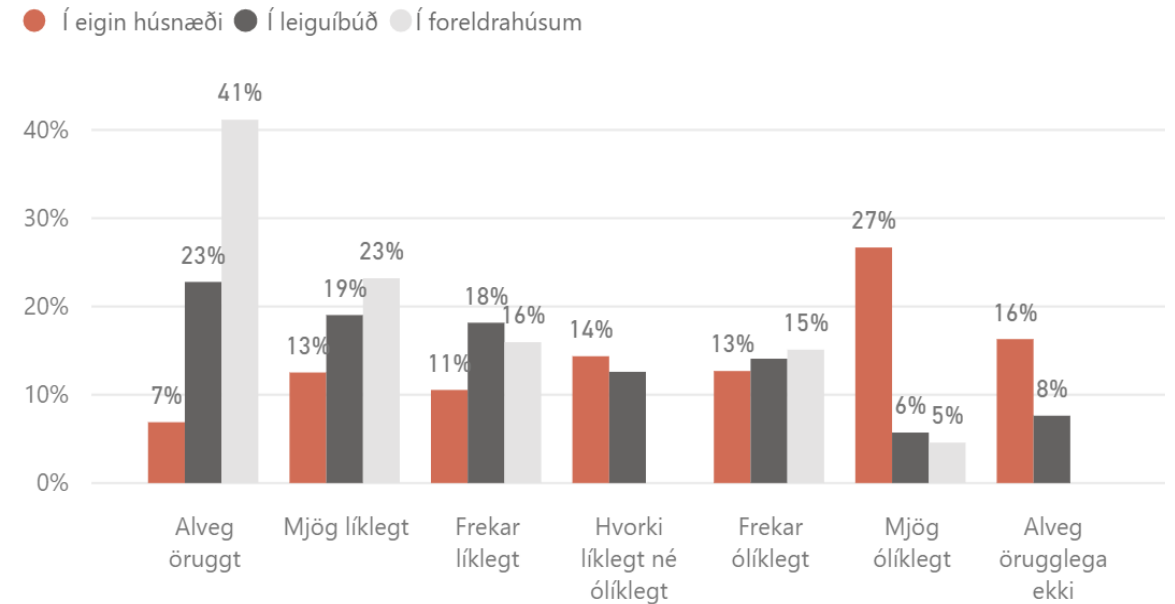


Leigutakar og heimasetar/-sætur líklegri til flutninga



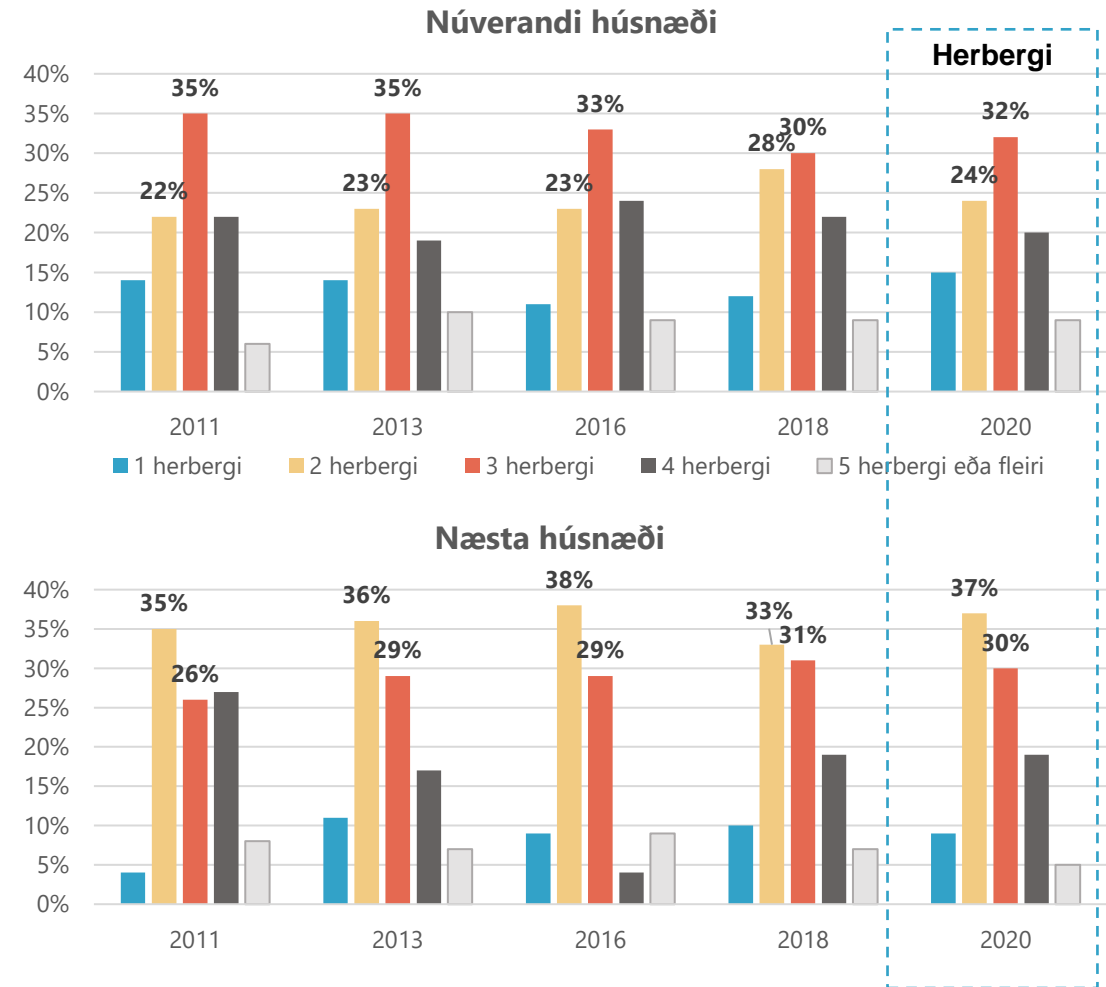
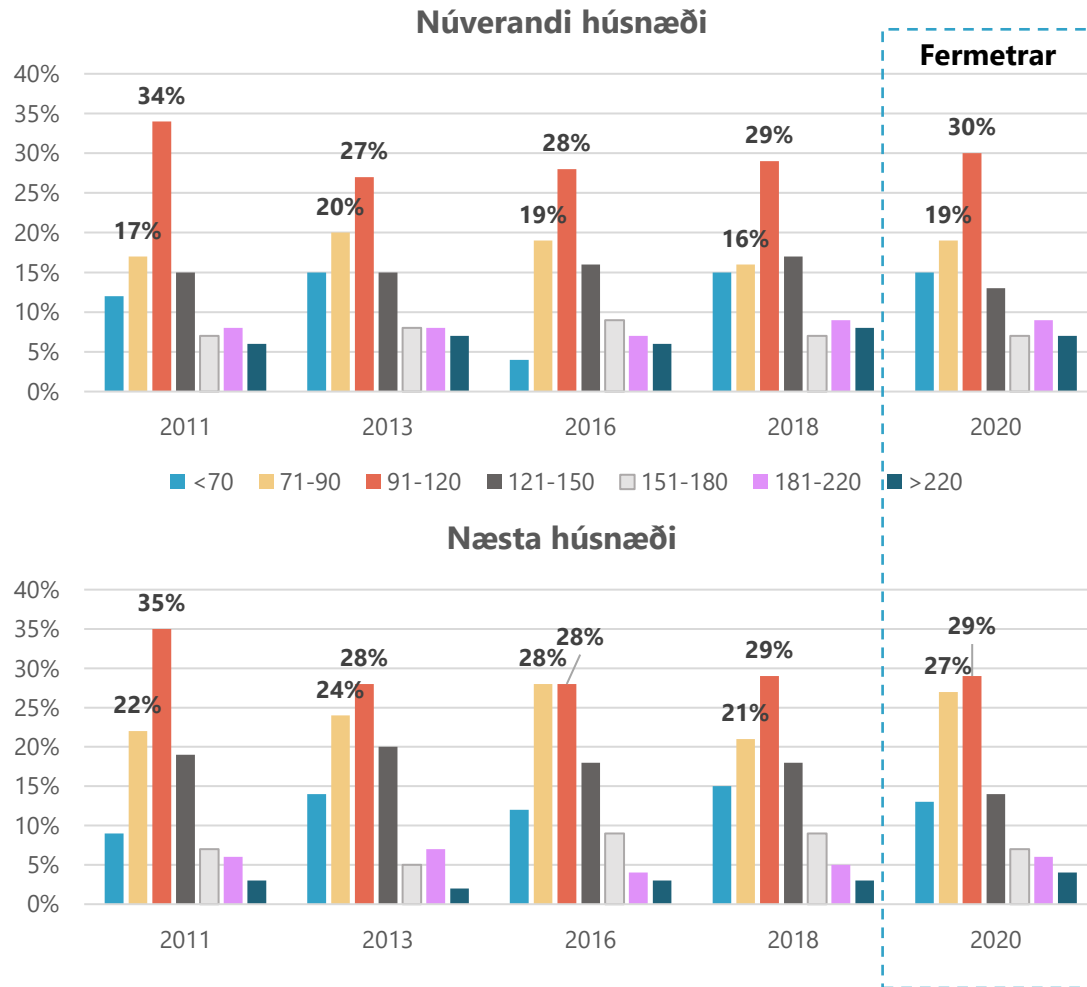
Þau sem búa í foreldrahúsum eða í leiguíbúð eru líklegri til að flytja á næstu þremur árum, en þau sem búa í eigin húsnæði. Um 80% þeirra sem búa í foreldrahúsum svöruðu því til að þau myndu flytja á næstu þremur árum, 60% leigutaka og 30% þeirra sem búa í eigin húsnæði. Það virðist stefna í meiri flutninga en í fyrri könnunum meðal þeirra sem í dag búa í eigin húsnæði.

Flestir leigutaka sem hyggja á flutninga segja ástæðuna vera að þau vilji kaupa næsta húsnæði (31%) eða leigusamningurinn sé annað hvort óhagstæður eða sé að renna út (28%).



Þau sem búa í eigin húsnæði og hyggja á flutninga á næstu þremur árum gera það vegna þess að sú íbúð sem þau búa í er of stór (33%), of lítil (18%) eða vegna breyttra aðstæðna (25%) eða breytinga á fjölskylduhögum (12%).

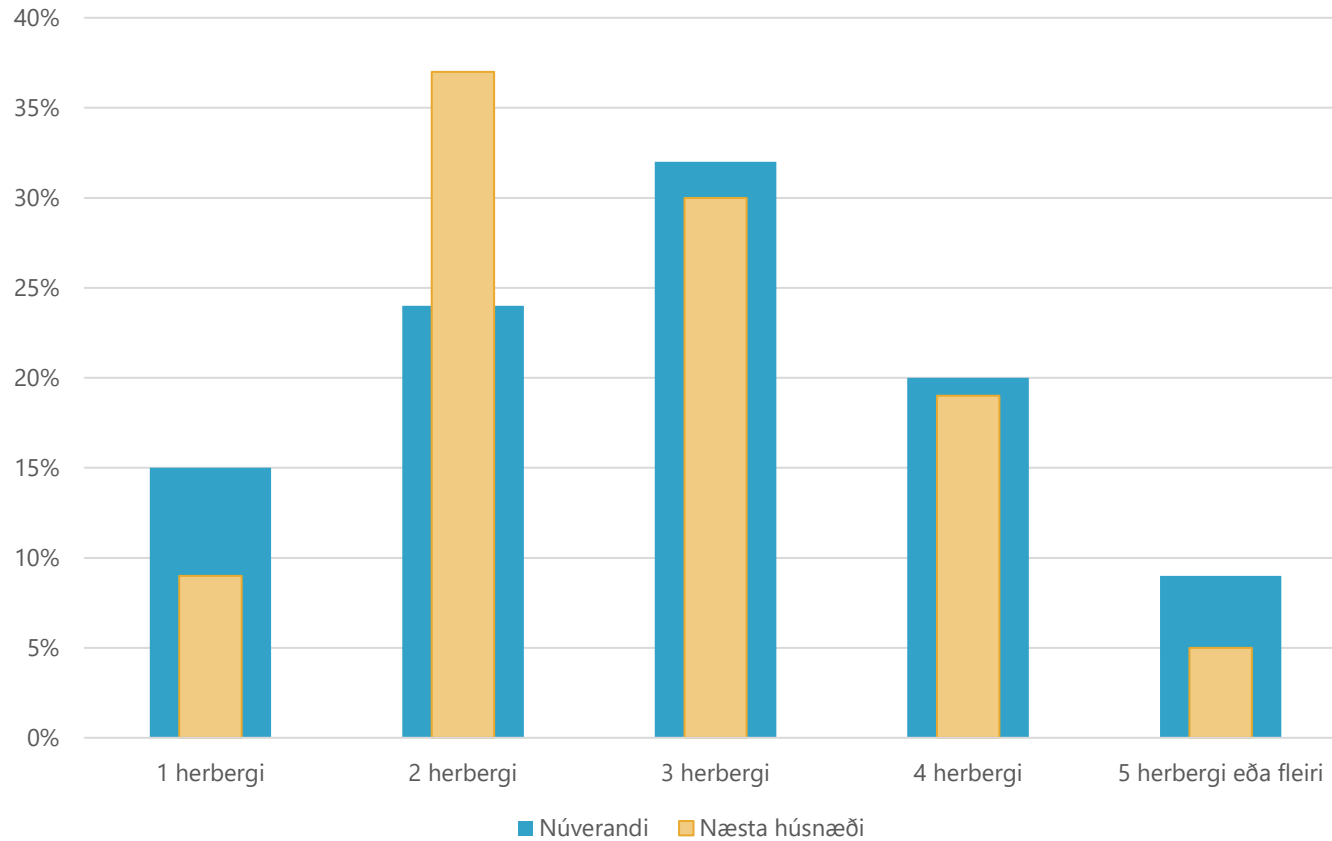
Ekki minna en 2 svefnherbergji, en fermetrum má fækka



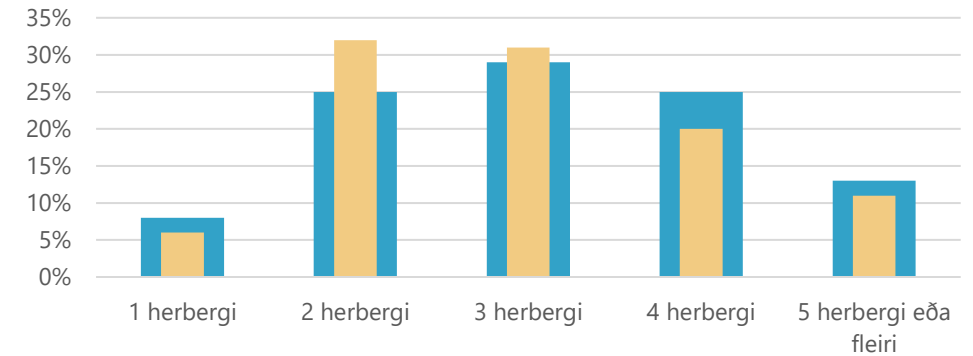
Úr einu svefnherbergi í tvö

Færri vilja búa við 1 svefnherbergi en búa þar nú, en fleiri vilja tvö svefnherbergi í næstu íbúð

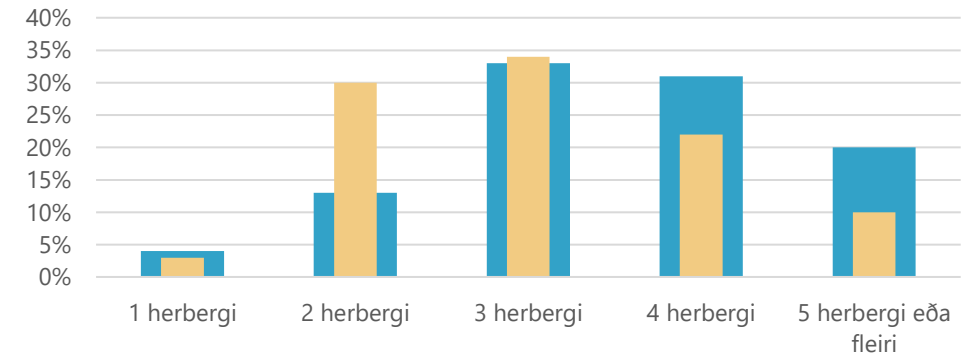
Breyting á herbergjafjölda



Nágrannar Reykjavíkur

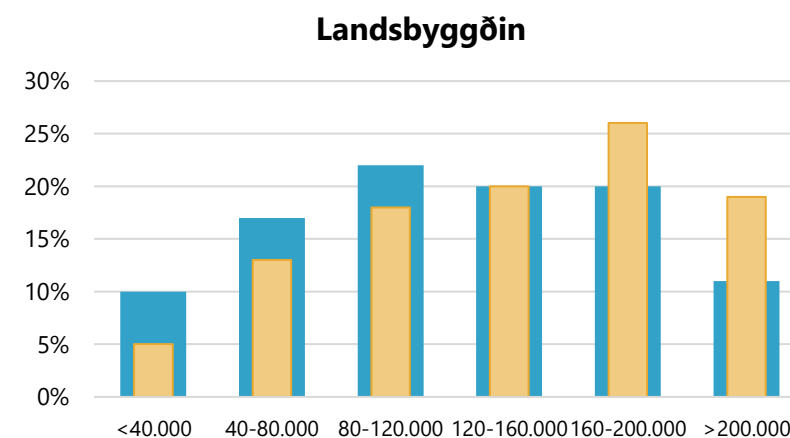
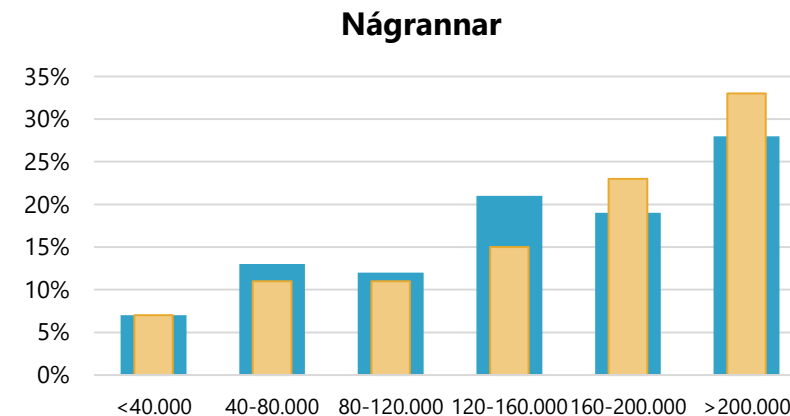
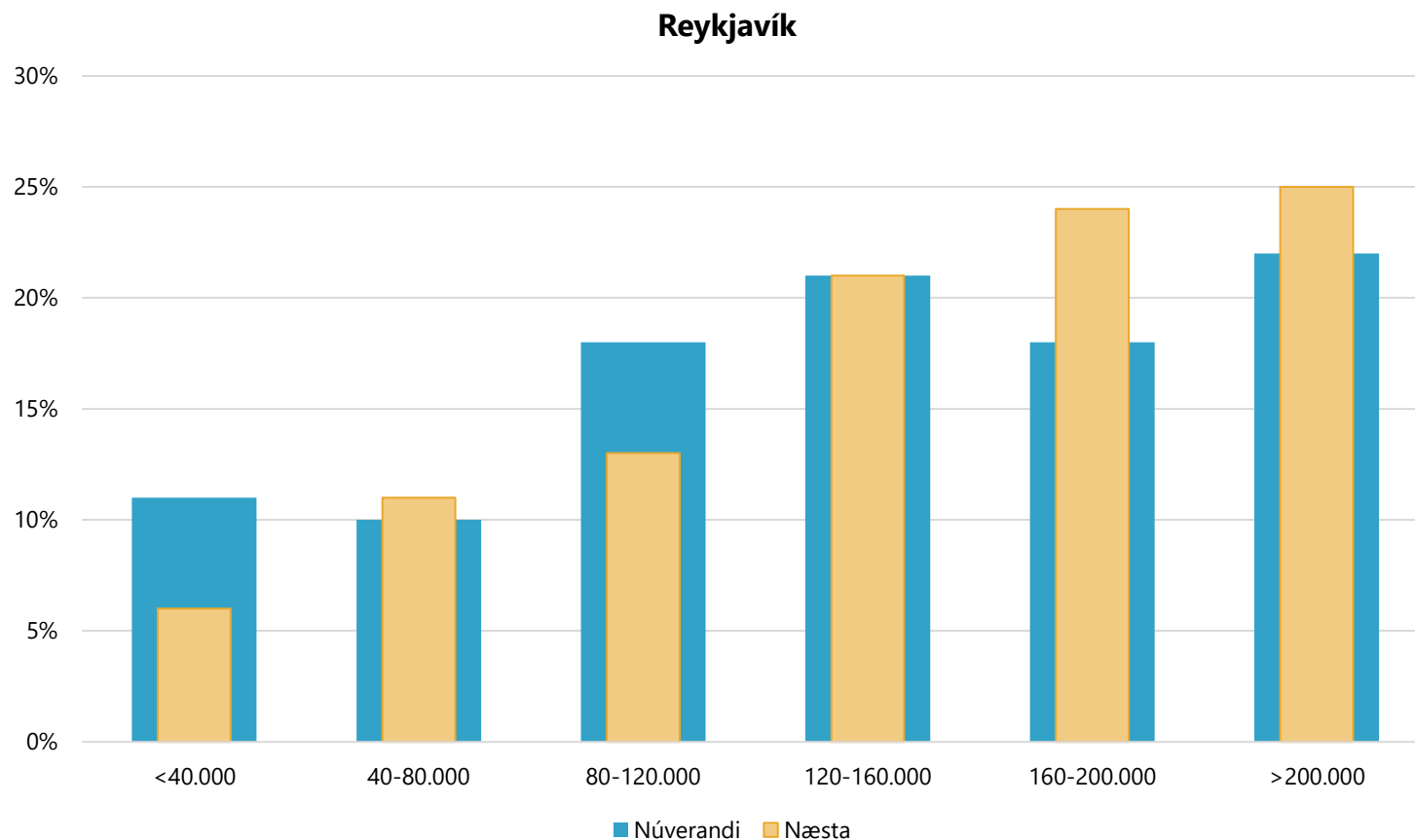


Landsbyggðin



Gert ráð fyrir aukinni greiðslubyrði við næstu kaup íbúðar

Færri gera ráð fyrir að greiða undir 120 þ.kr. á mánuði en gera það í dag



Fleiri herbergi, aukin greiðslubyrði

- Flestir Reykvíkingar búa í Miðbæ, Vesturbæ og í Grafarvogi, lægstur er meðalaldur í Grafarholti og Úlfarsárdal og hæstur er hann í Háaleiti, Fossvogi og við Bústaðarveg
- Fleiri vilja nú búa í Reykjavík næst þegar þeir flytja en í síðustu könnunum.
- Fleiri myndu kjósa að búa nær miðbænum en búa þar
- Ólíklegt er að næsta búseta verði í leiguhúsnæði, gangi væntingar íbúa eftir
- Flestir gera ráð fyrir að fjölga herbergjum í minni íbúð
- Svarendur könnunarinnar gera ráð fyrir því að greiðslubyrði vegna húsnæðis aukist við flutning
- 70% svarenda gera ráð fyrir að eigið fé við næstu kaup verði meira en 10 m.kr.

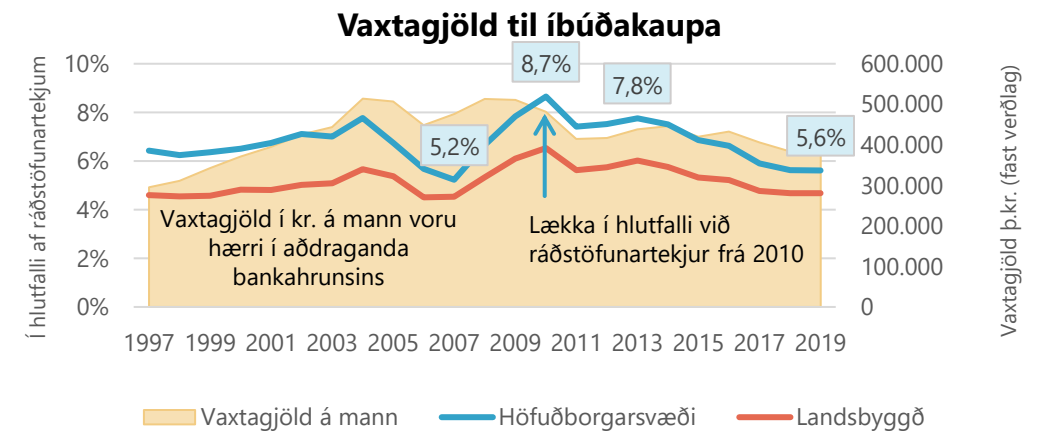
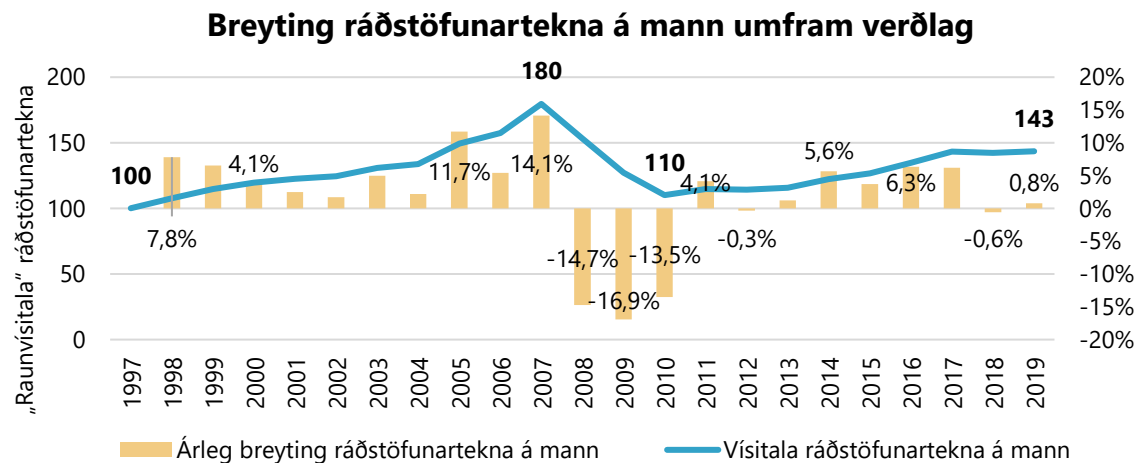
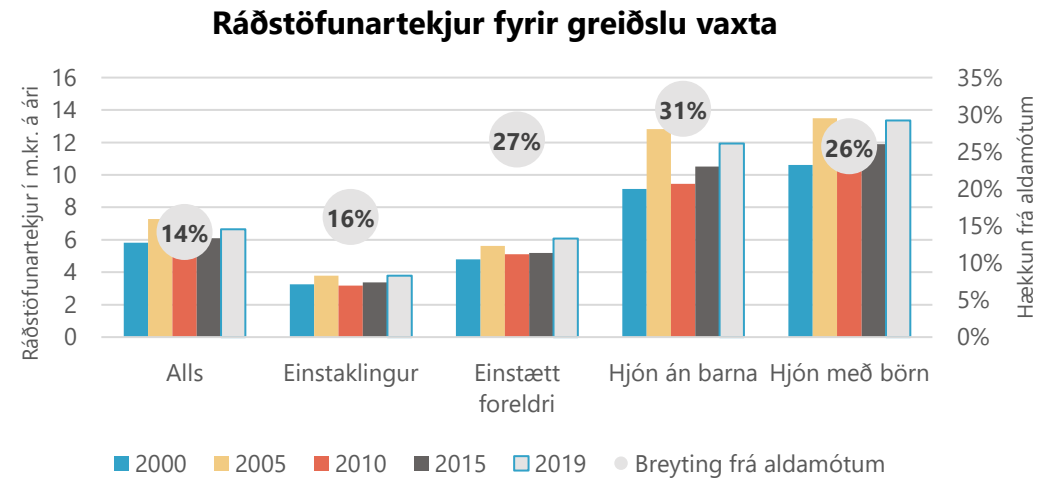
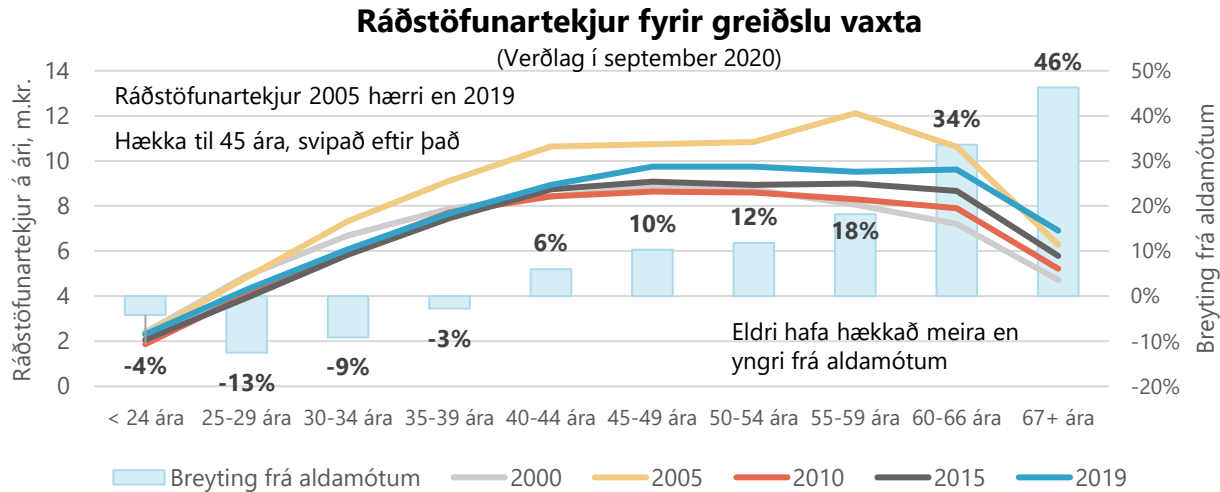




5. Greiðslugeta og greiðslubyrði



Ráðstöfunartekjur hafa hækkað og vaxtagjöld lækkað



Fjölskyldum með neikvætt eigið fé í fasteign fækkar en meðalupphæð hækkar



Myndin hér til vinstri sýnir annars vegar fjölda þeirra fjölskyldna sem hefur neikvætt eigið fé í fasteign og hins vegar hver meðalupphæð hins neikvæða eigin fjár er. Allar fjárhæðir eru á föstu verðlagi og í þúsundum króna.

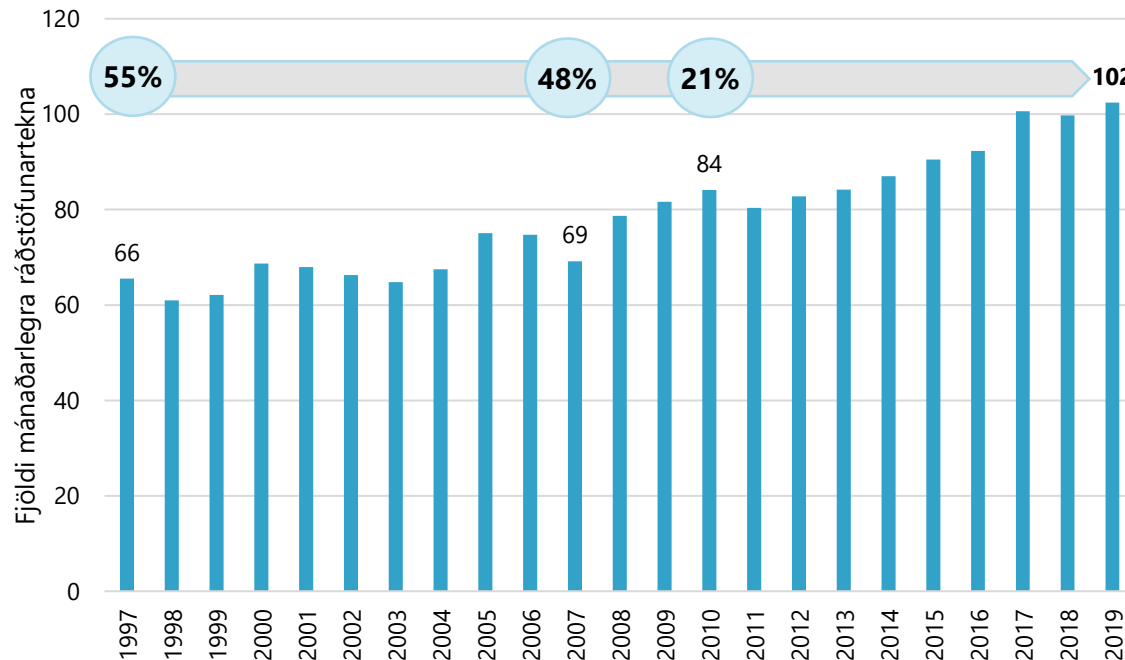
Sjá má að fjöldinn náði hámarki í um 25 þúsund fjölskyldum árið 2010 en þeim hefur fækkað ört síðan og hafa aldrei verið færri á því tímabili sem skoðað var, þ.e. frá 1997.

Á hinn bóginn hefur meðalfjárhæð á föstu verðlagi hækkað ár frá ári síðan 2014 og var á síðasta ári um 7,5 m.kr., sem er um 43% hækkun frá árinu 2014.

Hækkun íbúðarverðs 21% umfram hækkun ráðstöfunartekna

Ráðstöfunartekjur á síðunni eru að frádregnum vaxtagjöldum.

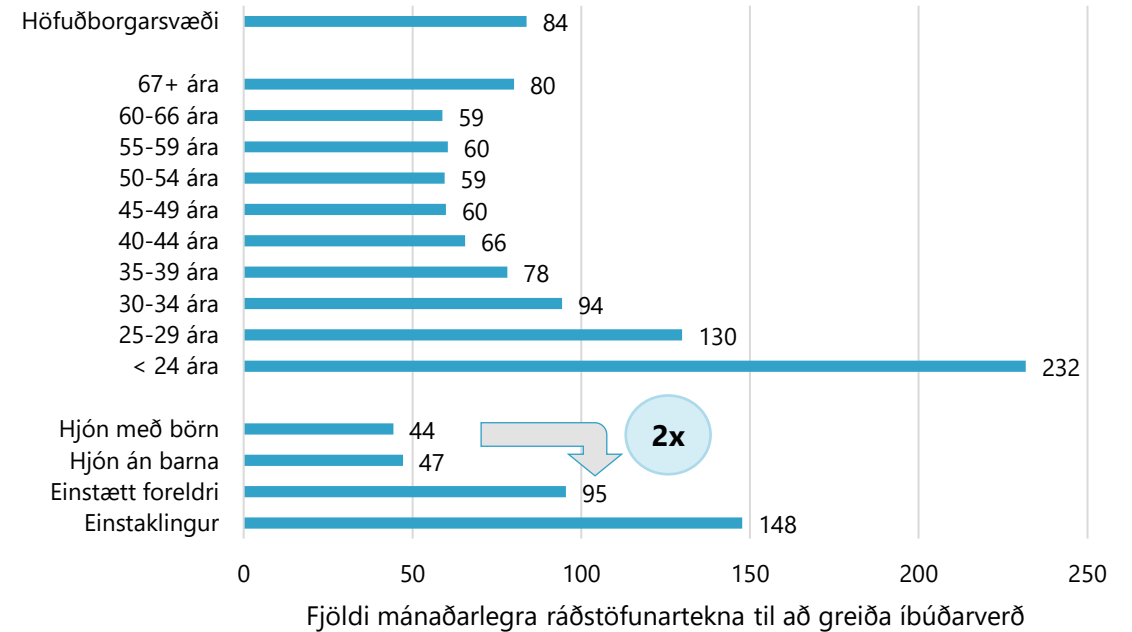
Íbúar höfuðborgarsvæðisins



Vinstri myndin hér að ofan sýnir að það tekur höfuðborgarbúa nú um 21% fleiri mánuði að greiða fyrir íbúð en það tók þá árið 2010 og 48% lengur en það tók árið 2007. Sjá má að jafnaði hefur íbúðaverð hækkað umfram hækkun ráðstöfunartekna, þrátt fyrir að vextir hafi verið að lækka.

Sjá má að greiðslubyrði einstæðra foreldra er um tvöföld á við hjón, hvort sem þau eru með börn eða ekki.

Einstakir hópar



Myndirnar hér að ofan miða við fermetraverð íbúða í Reykjavík fyrir hvert ár. Gert er ráð fyrir að stærð íbúðanna sé 110 fermetrar. Ef gert er ráð fyrir því að margfeldi meðalstærðar við meðalverð í viðskiptum í Reykjavík samsvari kaupverði íbúða þá má reikna hvað það tæki íbúa höfuðborgarsvæðisins langan tíma að greiða fyrir íbúðarkaupin með meðalráðstöfunartekjum.

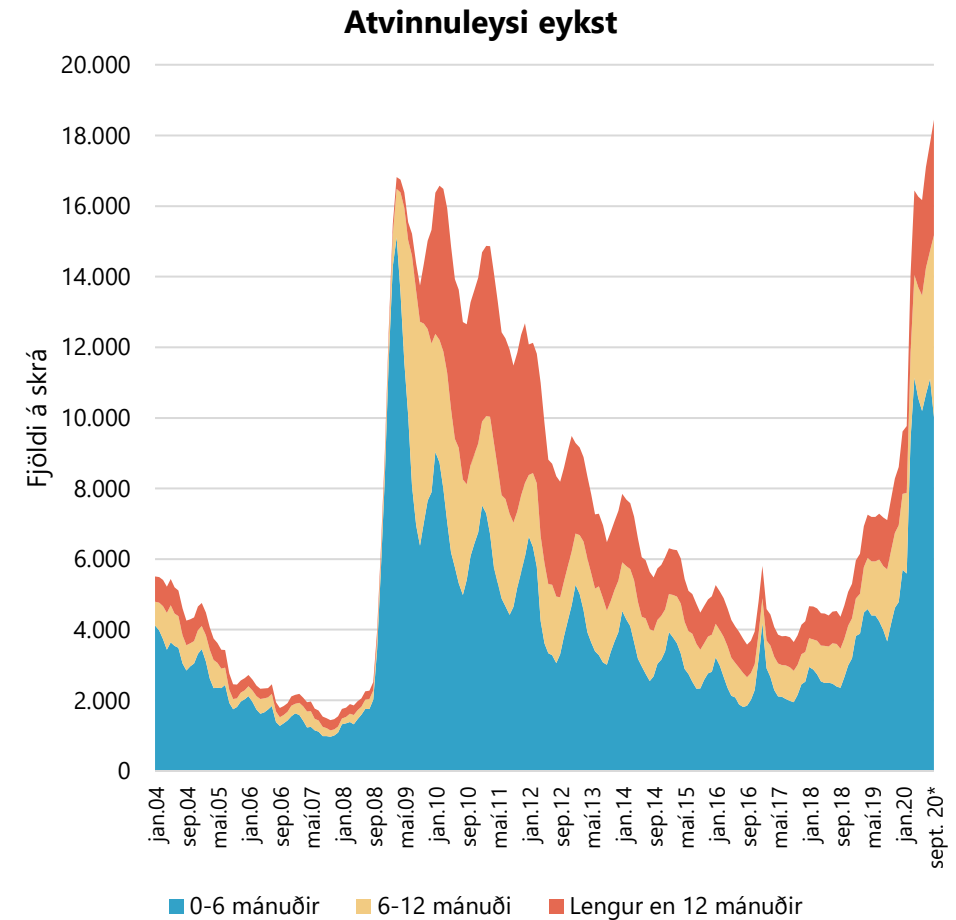
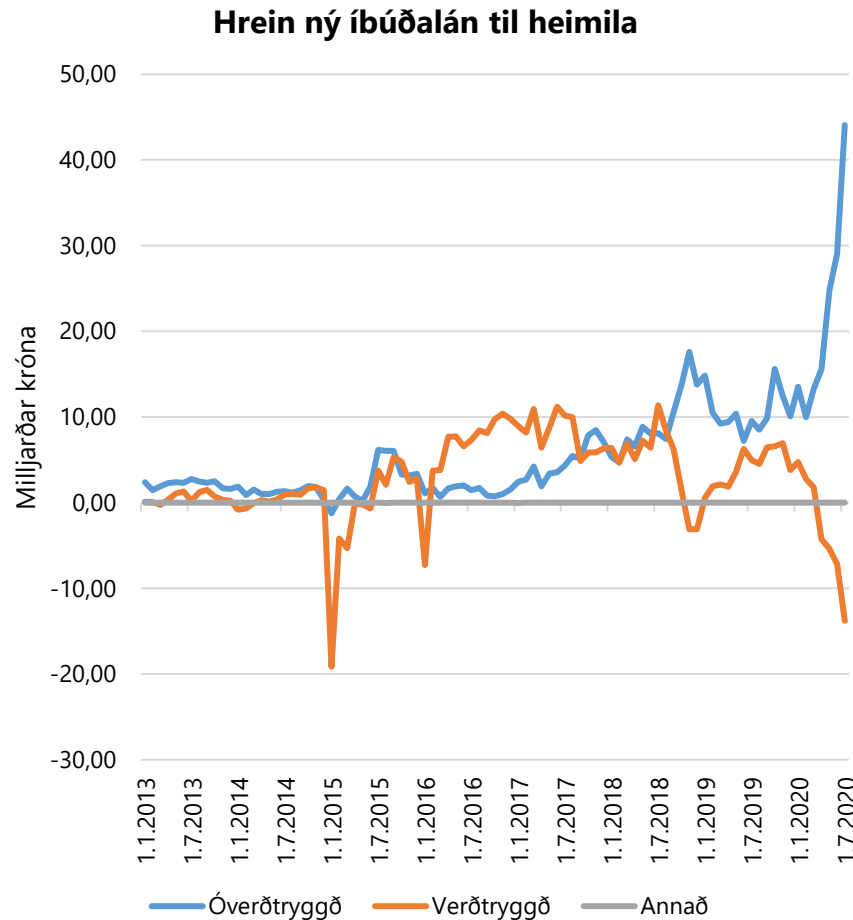
Verðtryggt í óverðtryggt – heimilin verða viðkvæmari

Samhliða því að fasteignaverð hefur hækkað í viðskiptum á árinu hefur atvinnuleysi aukist og er nú meira en það var þegar mest var í kjölfar bankahrunsins.

Á sama tíma hafa heimilin í auknum mæli fjármagnað fasteignakaup með óverðtryggðum lánum í stað verðtryggðra, jafnvel breytt verðtryggðum í óverðtryggð.

Frá miðju ári 2017 hefur hlutfall óverðtryggðra lána af skuldum heimilanna farið úr um 17% í um 29% og hlutur verðtryggðra lána lækkað úr 78% í 67%.

Heimilin geta því verið viðkvæmari fyrir breytingum á vöxtum, sérstaklega í þeim tilvikum að hin óverðtryggðu lán eru með breytilegum vöxtum.



Aukin geta heimila til íbúðakaupa

- Ráðstöfunartekjur fyrir greiðslu vaxta hafa hækkað lítillega umfram verðlag síðustu ár. Þær hafa þó ekki náð hámarki áranna fyrir bankahrún.
- Rekstrartekjur hafa náð hámarki við 45-49 ára aldur og haldist þannig út starfsævina.
- Vaxtagjöld hafa lækkað ár frá ári síðan 2010 og eiginfjárstaða almennt lagast. Staða þeirra sem hafa neikvætt eigið fé virðist þó hafa versnað, þ.e. neikvæð staða þeirra hefur að jafnaði aukist.
- Íbúðaverð hefur hækkað umfram ráðstöfunartekjur jafnvel þó tekið sé tillit til lækkunar vaxtagjalda og það tekur íbúa höfuðborgarsvæðisins nú að jafnaði 102 mánaða ráðstöfunartekjur að greiða fyrir 110 fm íbúð.
- Heimilin hafa í auknum mæli fært sig í óverðtryggð lán þ.a. vaxtahækkun hefði meiri áhrif á greiðslugetu þeirra.



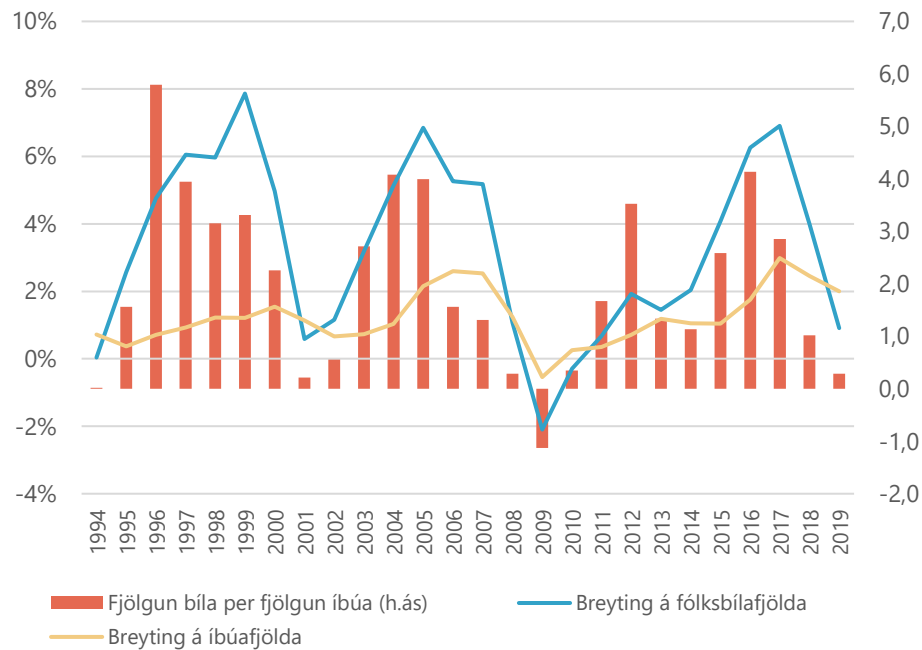


6. Samspil samgangna og búsetu



Fólksbílum hefur fjölgað meira en fólkinu

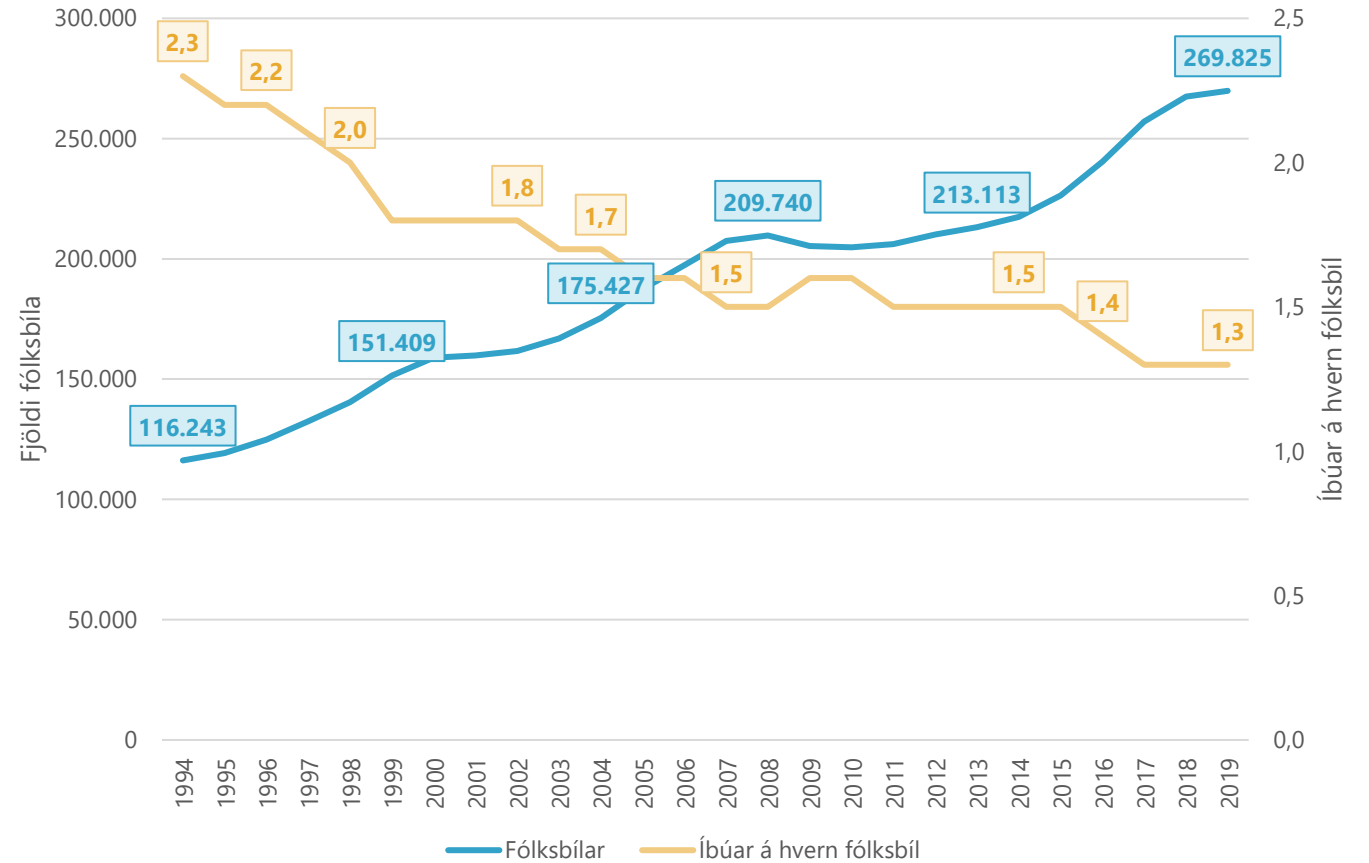
Fjölgun fólksbíla per fjölgun íbúa



Bifreiðaeign landsmanna hefur aukist ár frá ári síðustu 25 árin, talsvert umfram íbúafjölgun. Árleg íbúafjölgun á tímabilinu 1994-2019 var 1,2% en fólksbílum fjölgaði á sama tíma um 3,4%.

Á tímabilinu fjölgar bílum að hlutfallslega meira en íbúum og einnig í fjölda. Íbúum hefur fjölgað um 99 þúsund en bílum um 154 þúsund.

Fjöldi skráðra fólksbíla



Flest á bíl í vinnuna/skóla – ein, fá í strætó og sumir ganga

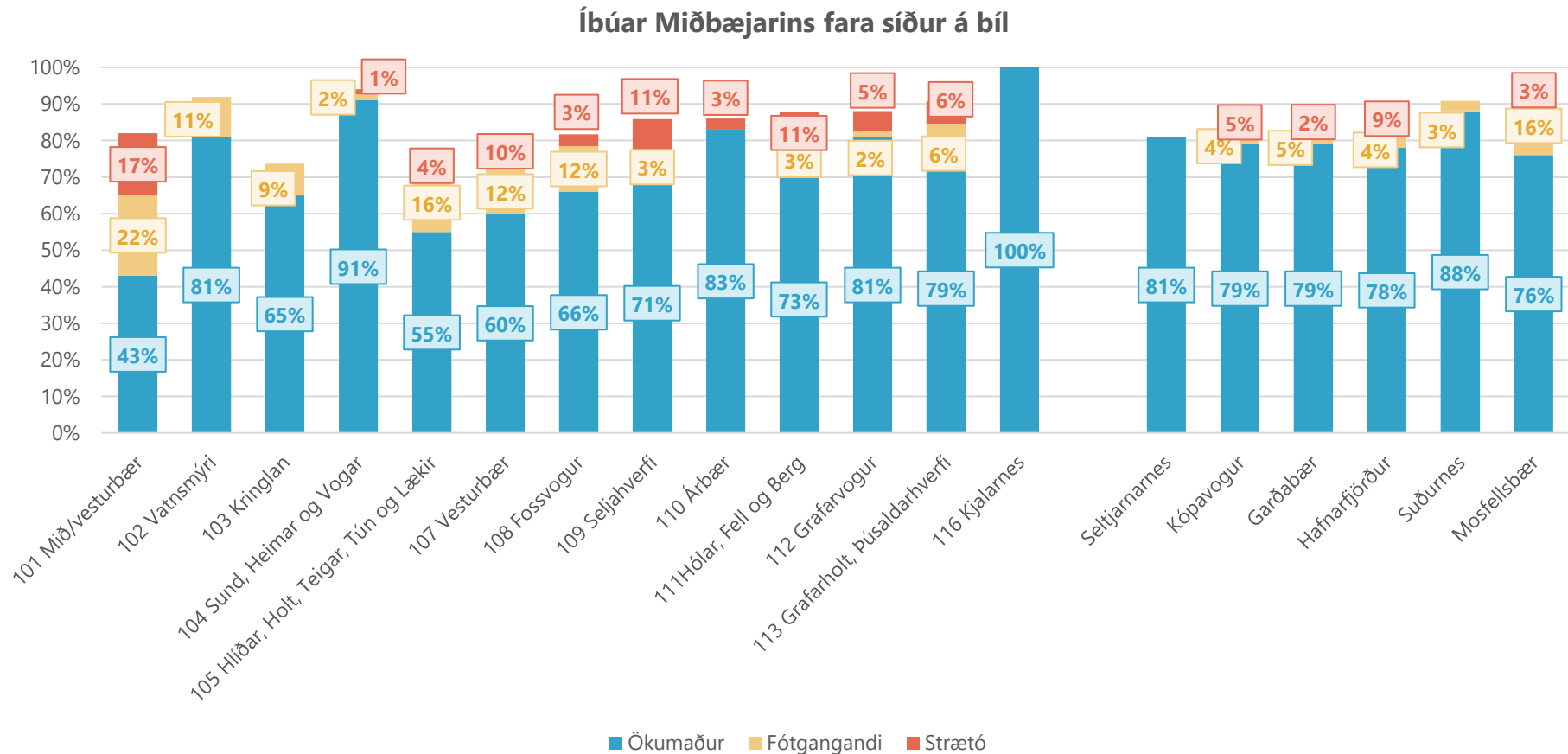
Um 10% fara á hjóli, hlaupahjóli eða rafhlaupahjóli

Ríflega helmingur íbúa 25-34 ára fer á eigin bíl, 13% í strætó, 10% fótgangandi. Íbúar á þessum aldri sem býr á Kringlusvæðinu fara gjarnan á rafmagnshlaupahjóli og íbúar í Hlíðum, Holtum, Teigum, Túnnum og Lækjum hjóla meira en aðrir.

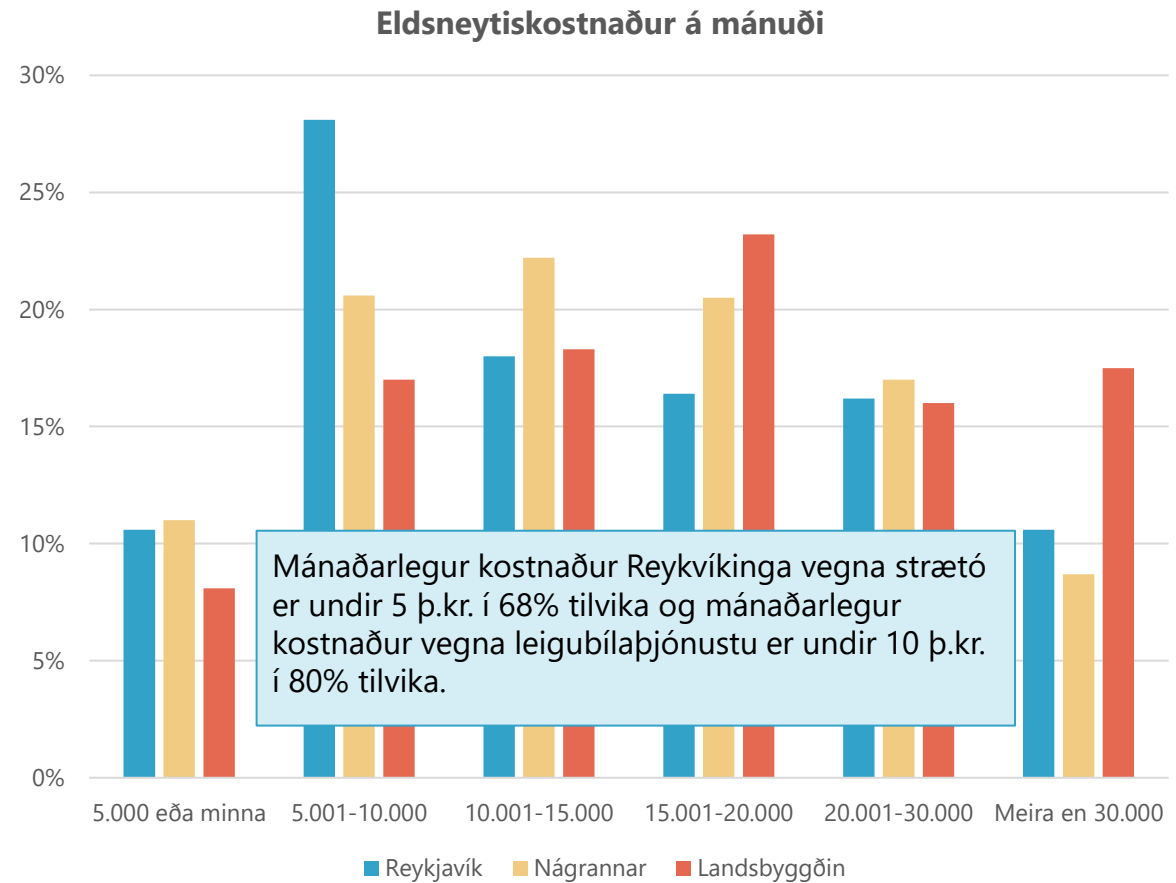
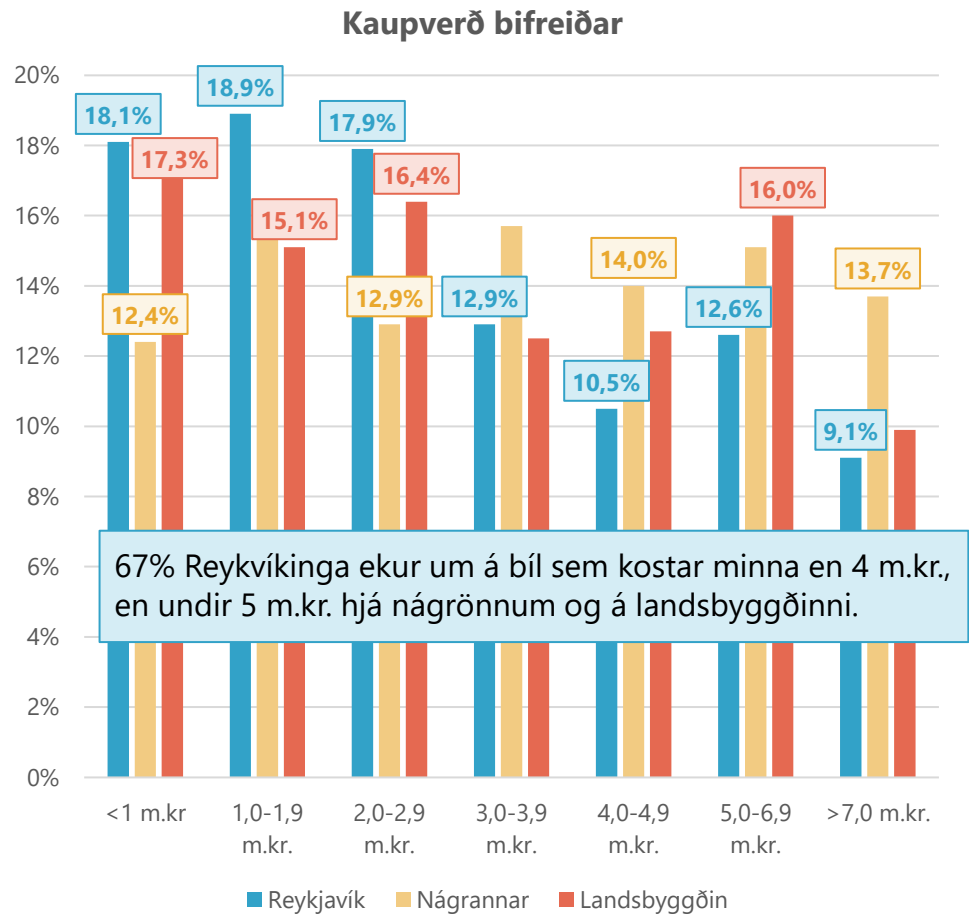
Bílanotkun eykst mikið með aldri. Um 70% íbúa á aldrinum 35-44 ára fer á bíl í vinnuna, 76-78% þeirra sem eru 45 ára og eldri.

Bílanotkun er meiri meðal kvenna (79%) en karla (65%). Um 11% kvenna fer til vinnu fótgangandi, 5% í strætó og 5% á hjóli. Samsvarandi hlutföll fyrir karla eru 7,5% fótgangandi, 11% í strætó og 15% á hjóli.

Hlutföllin jafnast með aldri. Þannig fara 79% kvenna og sama hlutfall karla í bíl þegar þau eru 55-64 ára.

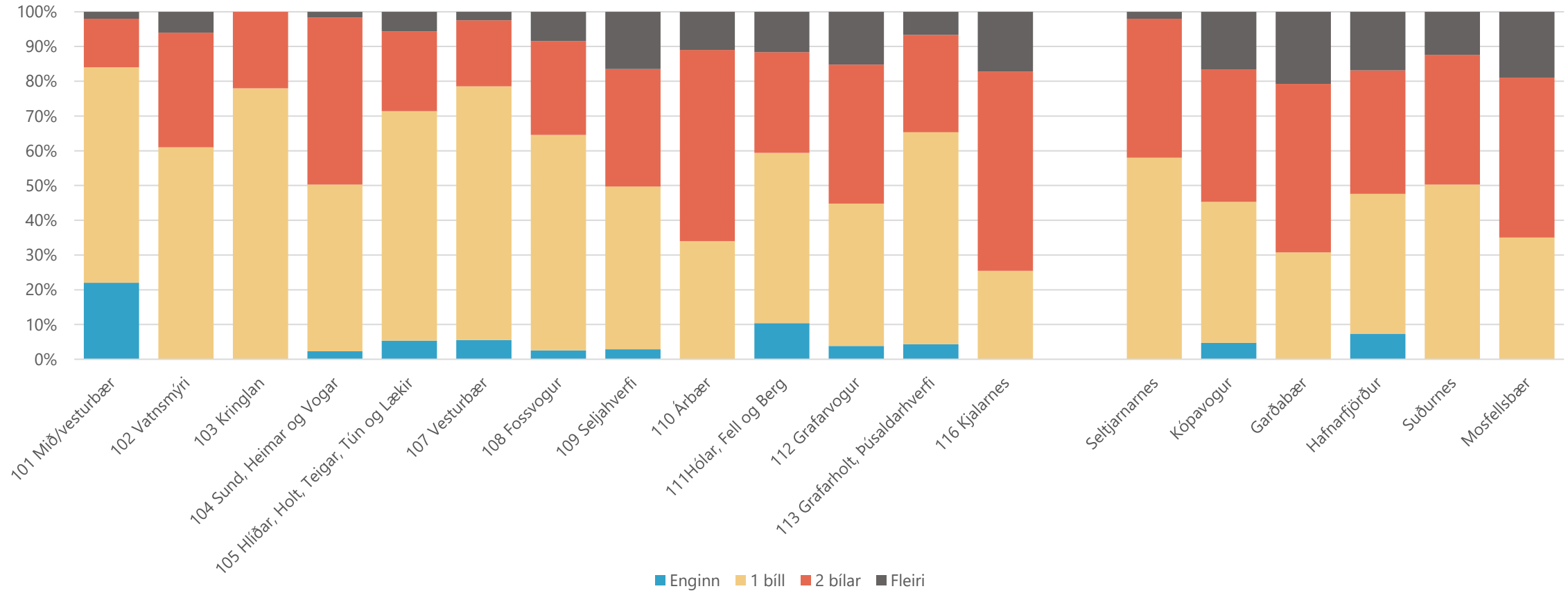


Dýrari bílar utan Reykjavíkur, eldsneytiskostnaður um 15 þ.kr.



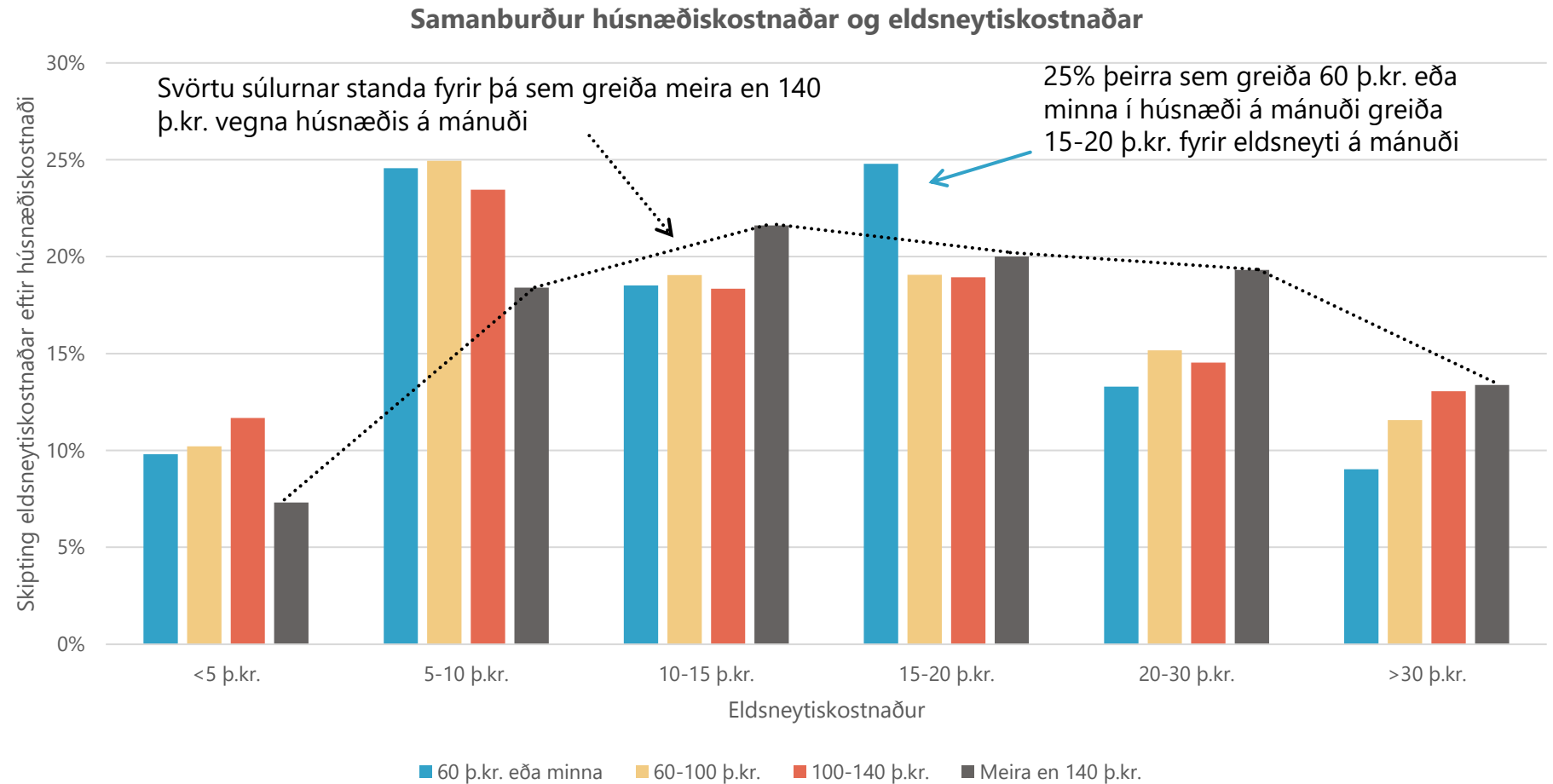
Miðbærinn virðist henta bíllausum lífstíl best

Fjöldi bíla á heimili



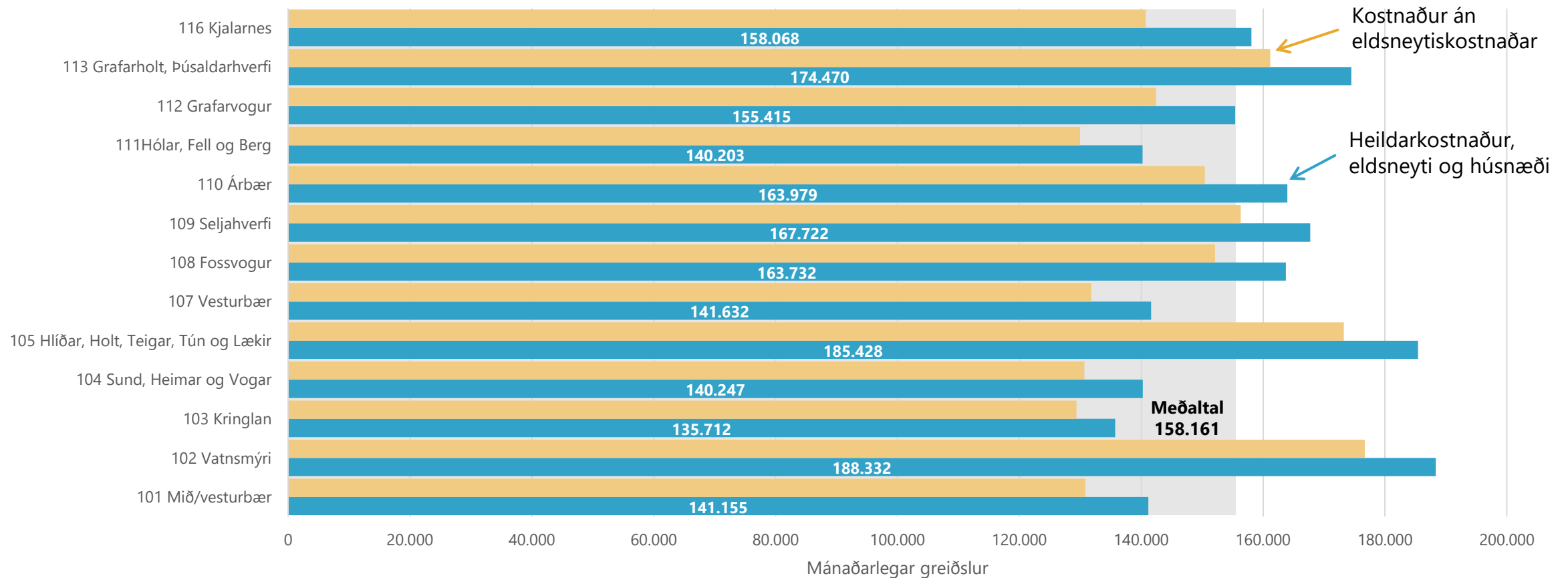
Hár húsnæðiskostnaður jafnast ekki í lægri eldsneytiskostnaði

Þau sem greiða mest fyrir húsnæði í hverjum mánuði virðast einnig greiða mest vegna eldsneytis. Það virðist því ekki koma fram að þau sem búa í dýrara húsnæði nái að minnka heildarkostnað heimilisins með því að kosta minna til í eldsneyti.



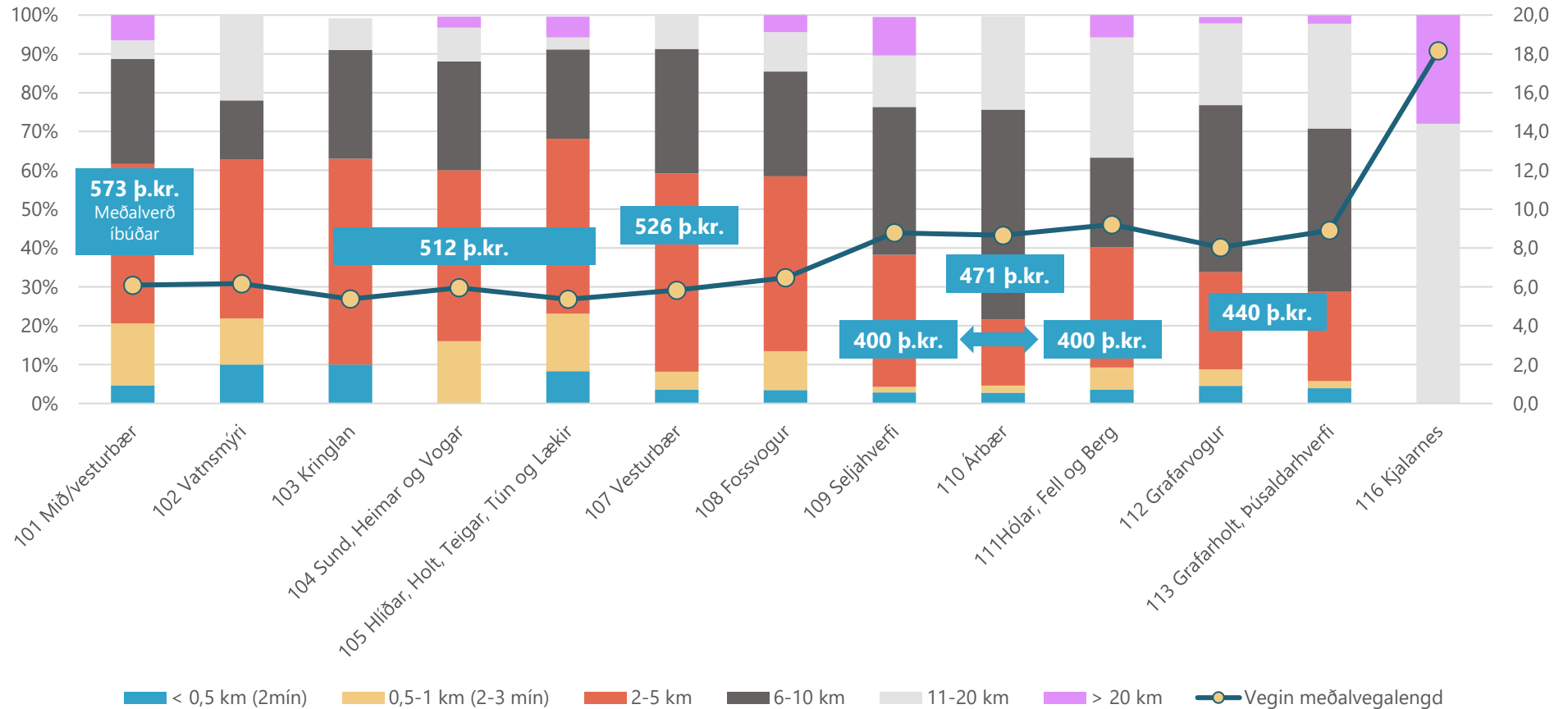
Meðalútgjöld vegna eldsneytis og húsnæðis er 158 þ.kr.

Samtals kostnaður vegna húsnæðis og eldsneytis á mánuði



Fjarlægð til vinnu lækkar húsnæðisverð

Vegalengd til vinnu/skóla á morgnana



Áður hefur komið fram að meðalverð íbúða á fermetra er hæst í Miðbæ og Vesturbæ, en lækkar með fjarlægð þáðan frá.

Á myndinni hér til hliðar má sjá fjarlægð til vinnu hefur líklega áhrif á húsnæðisverð.

Tölur um húsnæðisverð á fermetra er því miður ekki niður á póstnúmer, en það má sjá leitnina, þ.e. eftir því sem vegalengdin frá Mið-/Vesturbæ eykst lækkar húsnæðisverð.

Vegalengd hefur áhrif á íbúðaverð

- Fólksbílum hefur fjölgað meira en landsmönnum öllum síðasta aldarfjórðunginn.
- Flestir fara í vinnuna eða skóla á eigin bíl. Yngri konur fara frekar á bíl en karlar, hlutföllin jafnast með hækkandi aldri.
- Nágrannar Reykjavíkur og íbúar landsbyggðarinnar aka um á dýrari bílum en borgarbúar, munar um 1 m.kr.
- Eldsneytiskostnaður er að jafnaði um 15 þ.kr. á mánuði.
- Húsnæðisverð lækkar með aukinni fjarlægð í vinnu og skóla.



Um ARCUR

ARCUR veitir fyrirtækjum, sveitarfélögum og öðrum opinberum aðilum, víðtæka þjónustu á sviði fjármála, stefnumótunar og sérhæfðar ráðgjafar.

ARCUR tekur að sér stjórnun viðamikilla verkefna fyrir viðskiptavinum. Sérfræðingar innan ARCUR hafa komið að fjölbreyttum verkefnum og hafa mikla reynslu á sviði stefnumótunar, fjármögnunar fyrirtækja, fjárhagslegum og hagfræðilegum greiningum, verðmötum, úttektum, stjórnsýsluúttektum og innleiðingu breytinga með nútímalegum aðferðum.

Með áralangri reynslu og þekkingu starfsmanna er okkar markmið að bjóða viðskiptavinum okkar framúrskarandi þjónustu.

Undirritaður nánari upplýsingar um verkefnið:

Þróstur Sigurðsson
throstur@arcur.is

Sími 772-7997