



FASTEIGNAMARKAÐUR Í REYKJAVÍK

Október 2022

ARCUR



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 hefur haft umsjón með árin 2011, 2013, 2016, 2018 og 2020. Þetta er því sjötta 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 12. september til 22. september sl., meðal 2.983 manns af landinu öllu, sem náð höfðu 25 ára aldri og var svarhlutfallið 54,4%.
- Fyrri greiningar um markaðinn til samanburðar við ástand á markaði árið 2022.
- Vefsíður Þjóðskrár Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Hagstofu Íslands og Seðlabankans og eftir atvikum annarra heimilda sem þá er sérstaklega 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 greiningu þeirri sem gerð var 2020 var 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 meðfylgjandi skýrslu er framhald á þessari athugun.

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.

Efni skýrslunnar er flokkað í sex flokka þ.e.

- Íbúar í Reykjavík,
- Fasteignamarkaðurinn,
- Framboð,
- Eftirspurn,
- Greiðslugeta og
- Bílarnir.

Skýrslu þessa má nálgast á heimasíðu ARCUR (www.arcur.is). Nánari upplýsingar um efni skýrslunnar veitir undirritaður ráðgjafi ARCUR:

Pröstur Sigurðsson, throstur@arcur.is

Reykjavík, 7. nóvember 2022

ÍBÚAR Í REYKJAVÍK

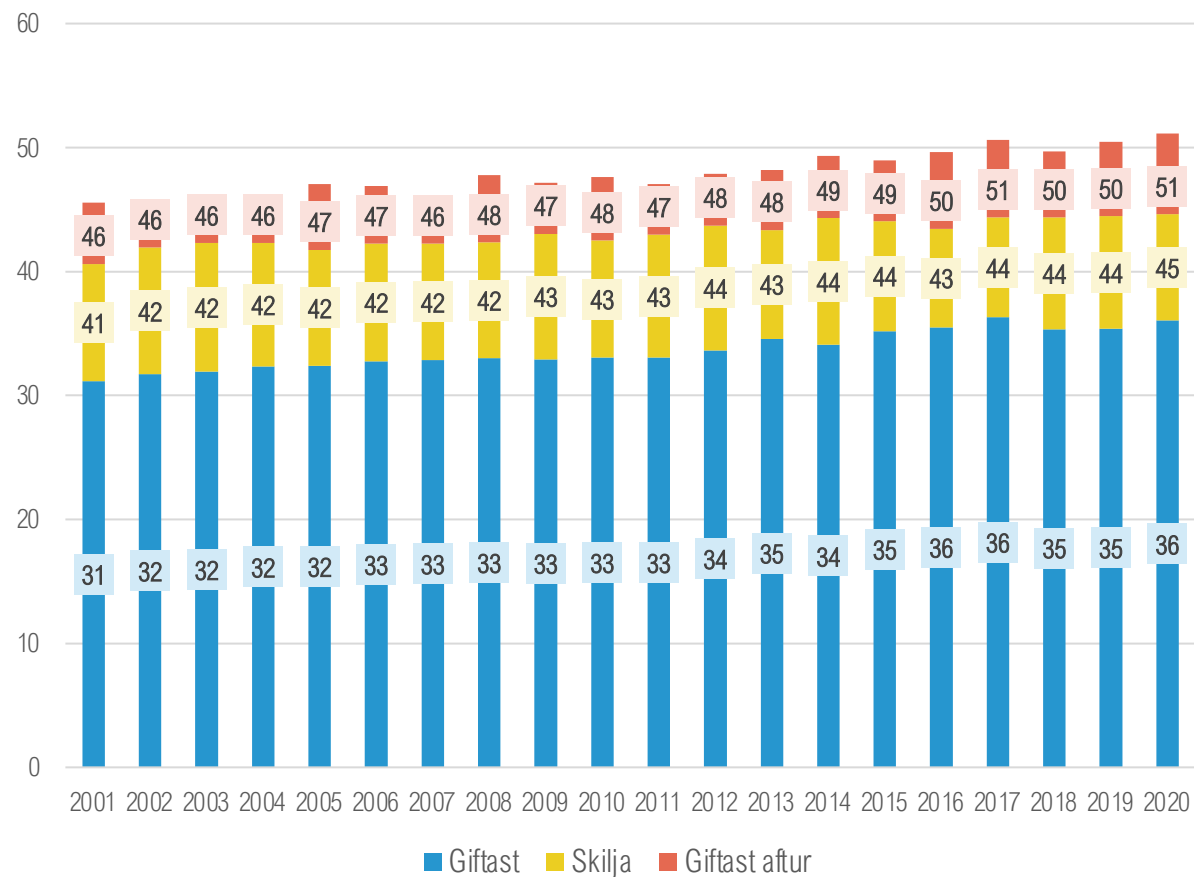
1

- ▶ Frá árinu 1998 hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað að jafnaði um 1,2% á milli ára.
- ▶ Fjölgun frá 2017 til 2022 hefur verið talsvert meiri, um 1,8% á milli ára að jafnaði. Mestur hluti fjölgunar íbúa í Reykjavík samanstendur af erlendum ríkisborgurum.
- ▶ Þarfir íbúanna fyrir húsnæði breytast m.a. með aldri þeirra. Fólk hefur búsetu að jafnaði um 25-31 árs, eignast sitt fyrsta barn um þrítugt, giftir sig 36 ára, þau sem skilja gera það að jafnaði 45 ára og þau þeirra sem gifta sig að nýju gera það 51 árs.
- ▶ Á yngri árum sækjast íbúar í að fjölga svefnherbergjum en vilja fækka þeim þegar aldurinn færir yfir.

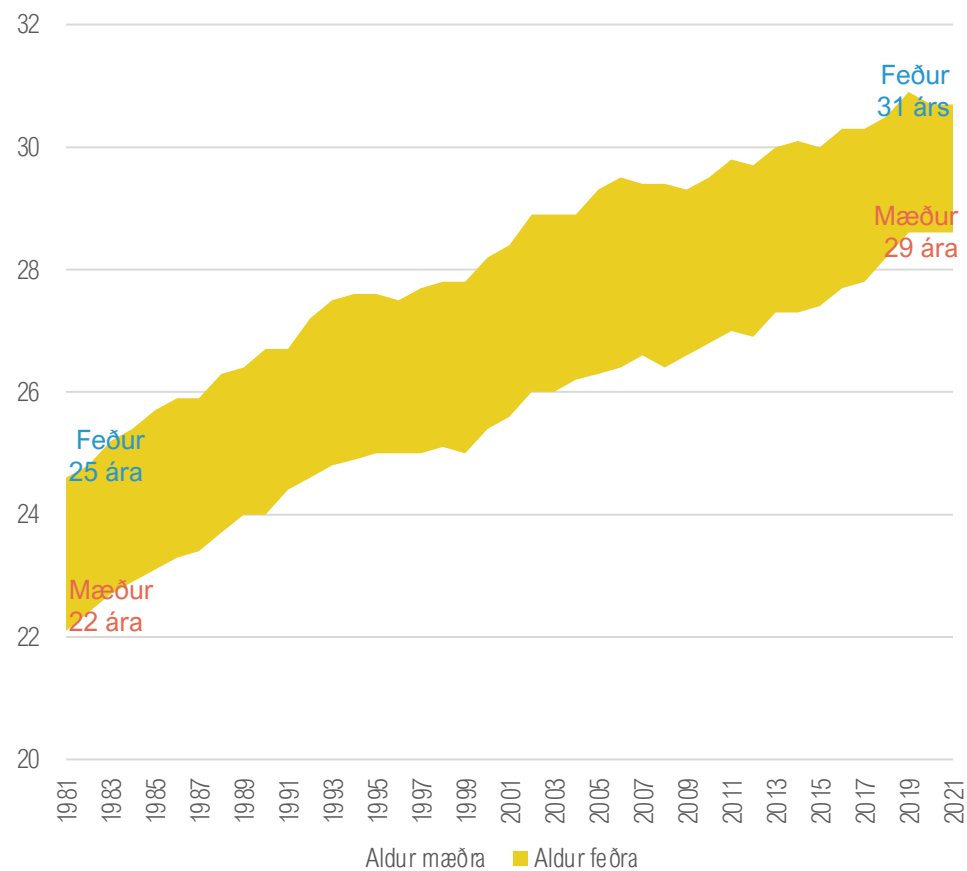
► Hefja búskap 25-31 árs

Búsetuóskir taka mið af þeim aðstæðum sem við erum í hverju sinni og eftirspurn eftir íbúðum tekur mið af því

Gift 36, skilin 45 og gift aftur 51



Aldur foreldra fyrsta barns hækkar

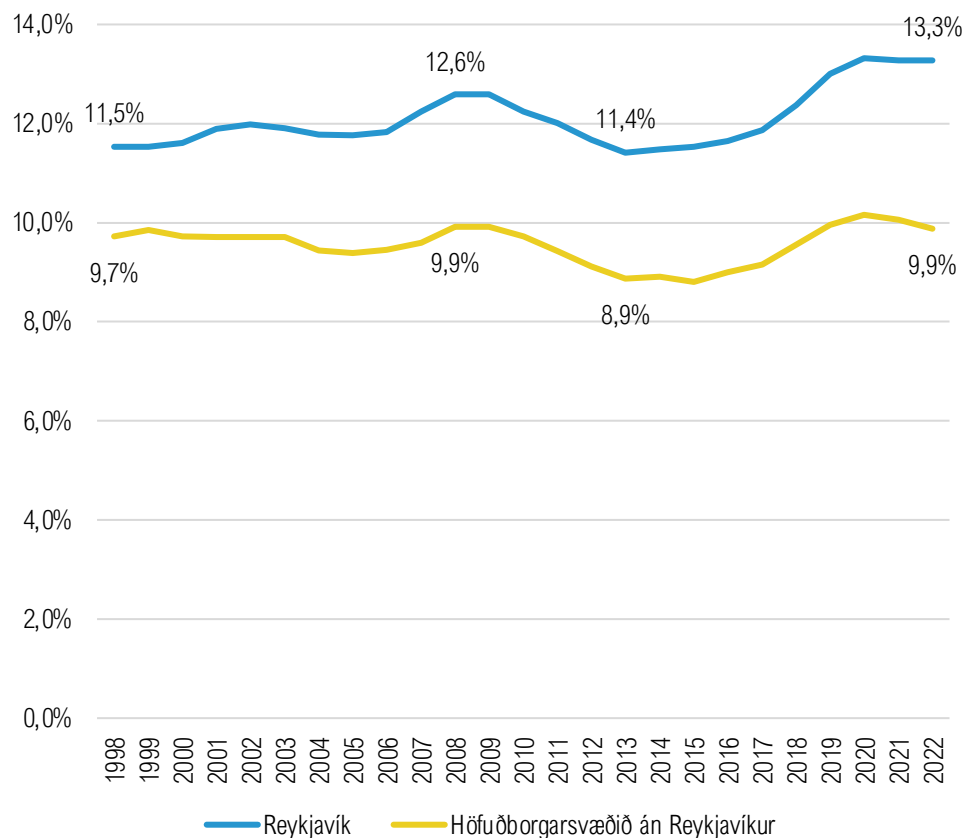




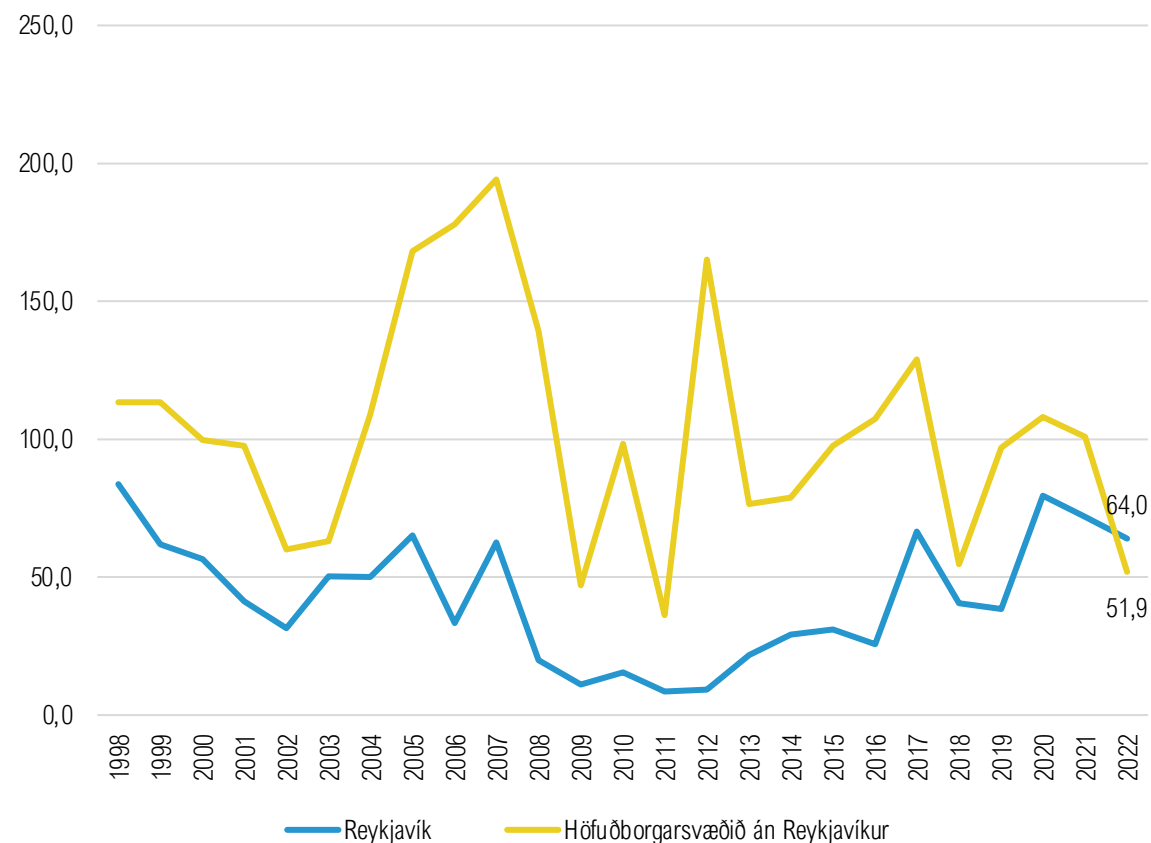
Hækkandi hlutfall byrjar búskap í Reykjavík

Hlutfall þeirra sem hefur búskap (25-31 árs) hefur hefur hækkað í Reykjavík á sama tíma og það er tiltölulega stöðugt í nágrannasveitarfélögunum, setur aukinn þrýsting á fjölgun íbúða

Hlutfall 25-31 árs af heildaríbúafjölda Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins án Reykjavíkur

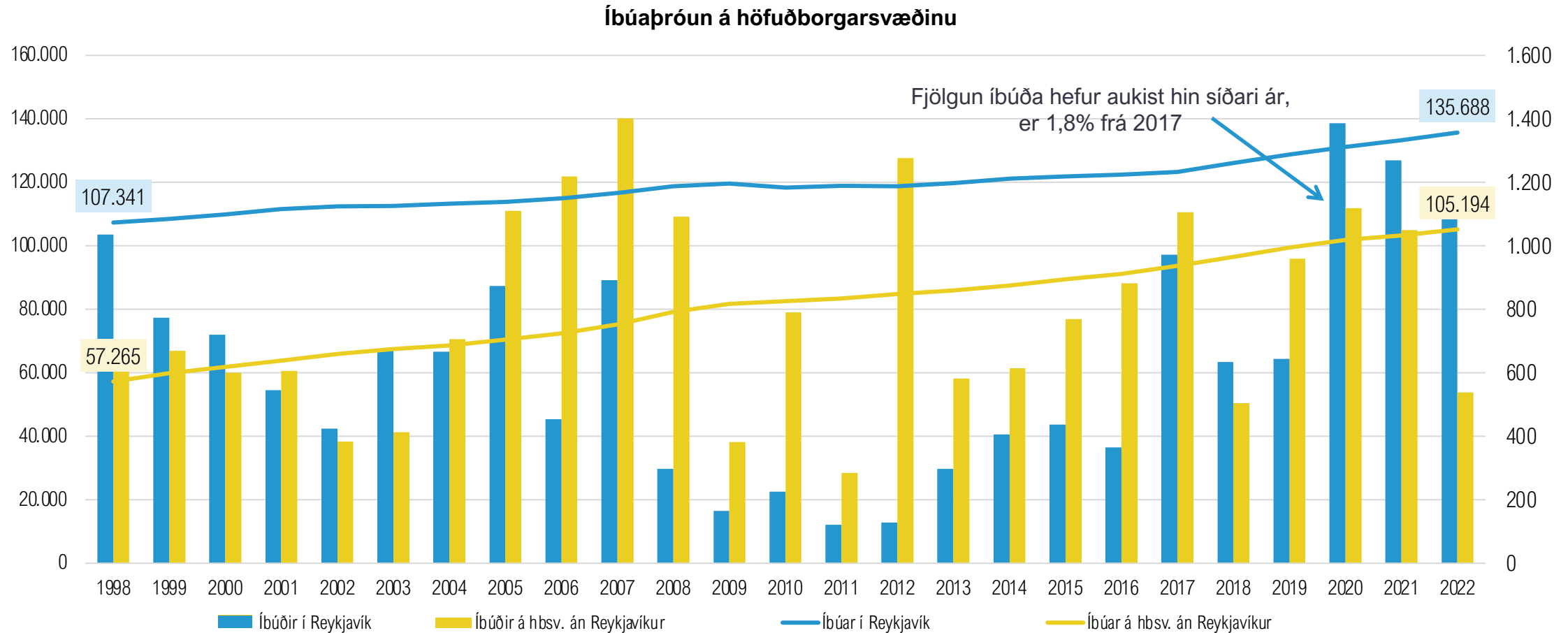


Fullgerðar íbúðir per íbúa á aldrinum 25-31 árs



▶ Árleg fjölgun íbúa frá 2017 er 1,9% í Reykjavík*

Það er töluvert meiri fjölgun en að jafnaði frá 1998 (1%). Meðalfjölgun íbúða var 1,2% frá 1998 en 1,8% frá 2017.



2

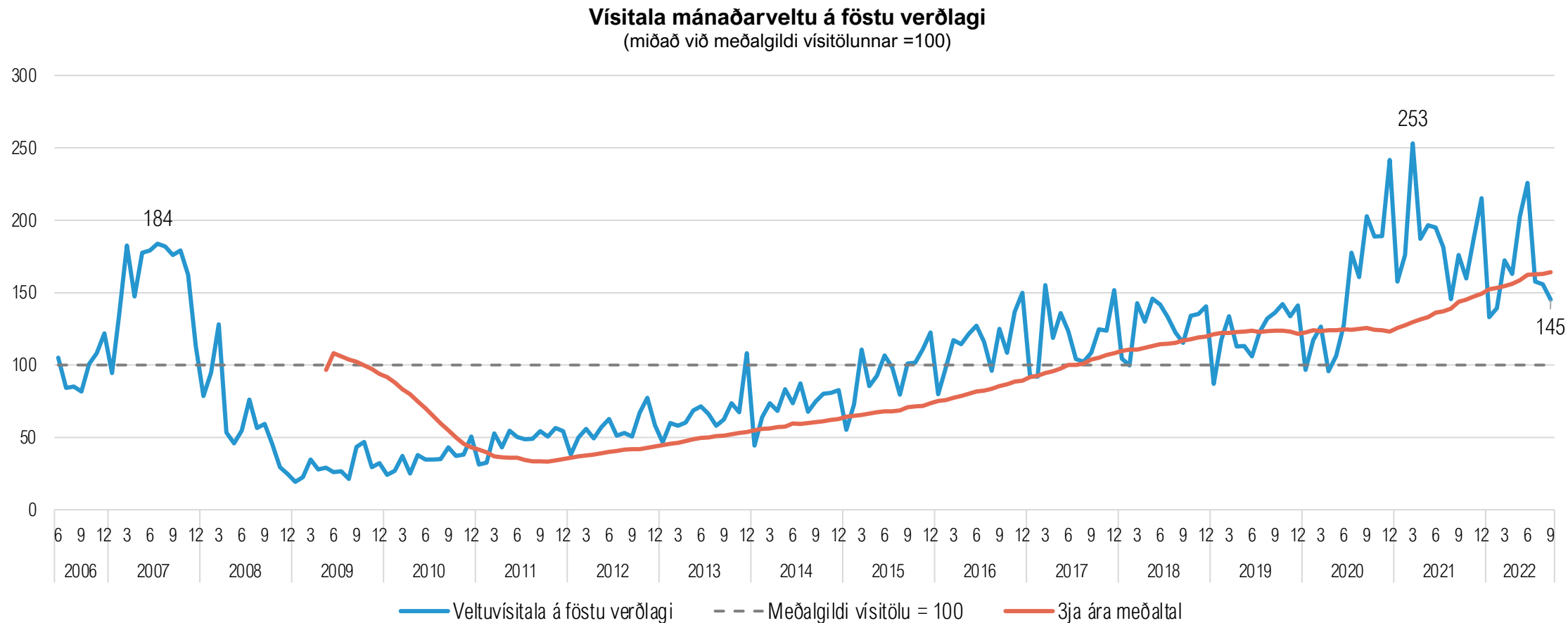
FASTEIGNAMARKAÐURINN

- ▶ Meðalstærð íbúða í fasteignaviðskiptum er um 120 fermetrar. Fyrstu kaupendur kaupa þó um 30 fermetrum minni íbúðir og er það um 10 fermetrum smærri íbúðir en að þeir keyptu að jafnaði fyrir um áratug. Það kemur líklega m.a. til af því að fyrstu kaupendur byrja að kaupa yngri en þá var.
- ▶ Verulega hefur dregið úr fjölda viðskipta árið 2022 í samanburði við fyrra ár, sem var metár.
- ▶ Fasteignaverð hefur hækkað mikið undanfarin misseri og ár. Að jafnaði hefur fasteignaverð í Reykjavík hækkað um 7,4% á milli ára frá 2006.
- ▶ Hæst er fermetraverð í 101 Reykjavík, en þar eru verð hins vegar á mjög breiðu bili.



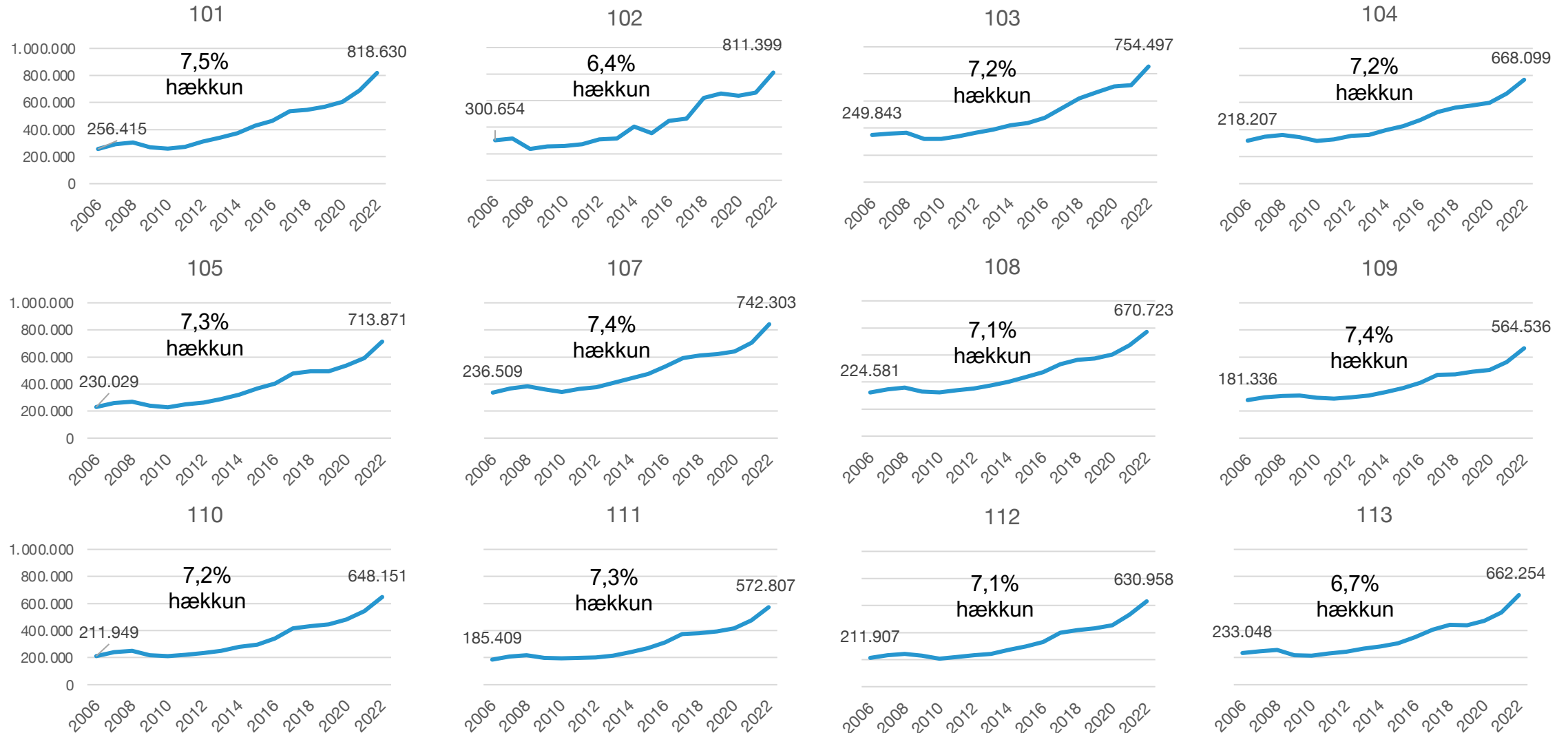
Mánaðarvelta viðskipta 45% yfir meðaltali 2006-2022

Viðskipti með fasteignir eru 12% undir þriggja ára meðaltali í október 2022. Meðalsamnings-upphæð síðustu 12 mánaða er 75 m.kr., meðalsamningur í september 2022 var 63,7 m.kr.*



▶ Árleg jafnaðarhækkun 7,4% í Reykjavík (fjölbýlishús)

Árleg jafnaðarhækkun eftir hverfum hefur verið á bilinu 6,4%-7,5% frá 2006-2022 (okt.)



▶ Viðskiptum með íbúðir fækkar á árinu

Á fyrstu 9 mánuðum ársins hafa viðskipti dregist verulega saman frá fyrra ári

Ef litið er til fyrstu 9 mánaða ársins má sjá að viðskipti hafa dregist talsvert saman þegar árið er borið saman við árið 2021. Árið 2021 var hins vegar metár síðasta áratug.

Fyrstu 9 mánuði ársins hafa hins vegar verið gerðir álíka margir samningar og á sama tíma árið 2020. Fyrri hluti ársins 2022 var nokkuð betri en fyrri hluti 2020, en seinni hlutinn stefnir í að vera umtalsvert lakari.

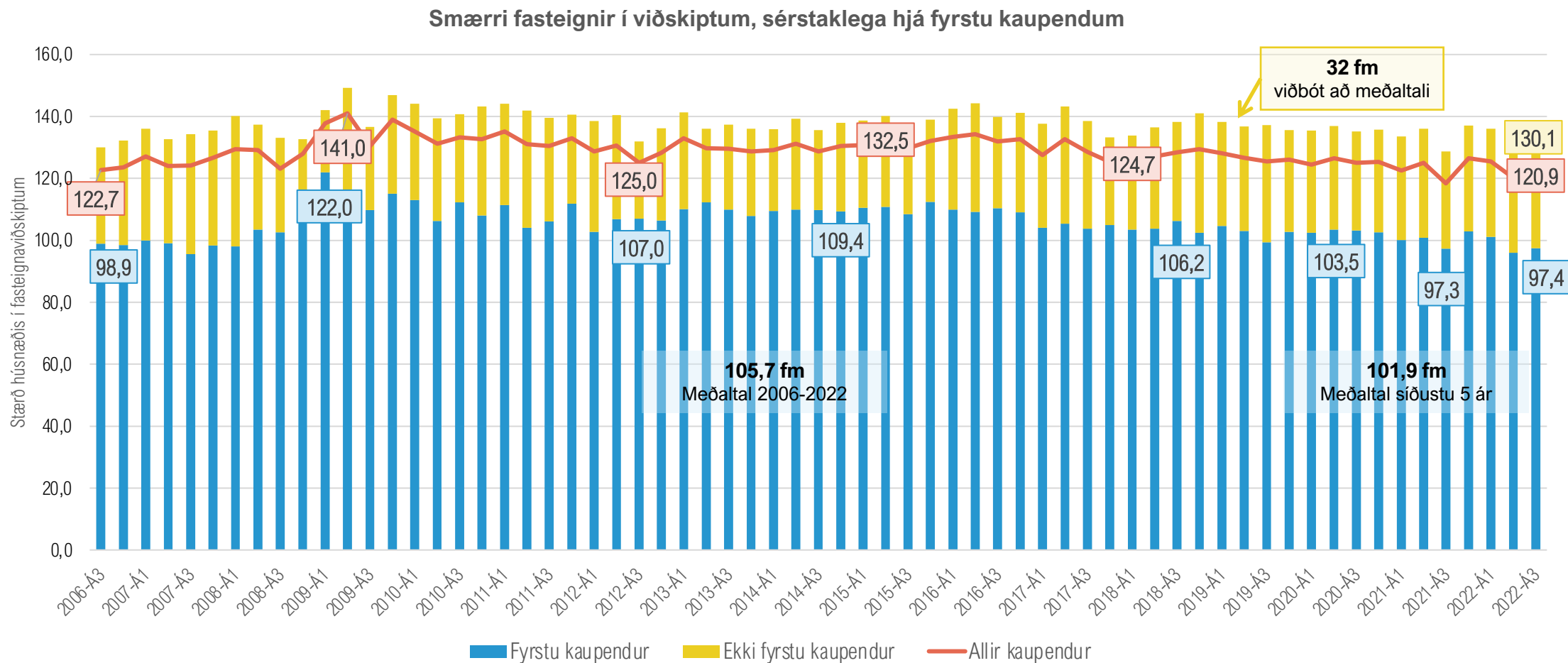
Fyrstu níu mánuðir ársins var fjöldi gerðra samninga engu að síður hinn þriðji mesti frá árinu 2013.

Mán.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Meðaltal	Breyting 2013-22	Breyting frá 2021	Breyting frá 2020
1	554	518	570	690	832	780	728	802	1.172	903	738		-23%	13%
2	618	707	773	957	836	861	926	955	1.359	980	888		-28%	3%
3	644	801	1.102	1.077	1.320	1.056	1.080	1.008	1.904	1.127	1.110		-41%	12%
4	670	756	860	1.063	905	1.111	921	776	1.431	908	944		-37%	17%
5	774	911	975	1.097	1.088	1.183	944	896	1.505	1.271	1.041		-16%	42%
6	667	772	1.076	1.133	1.021	1.136	917	1.091	1.436	1.286	1.028		-10%	18%
7	790	897	1.034	1.060	899	1.085	1.062	1.396	1.331	1.040	1.062		-22%	-26%
8	703	742	852	947	904	1.036	1.075	1.292	1.177	998	970		-15%	-23%
9	704	851	1.050	1.169	964	976	1.151	1.594	1.319	951	1.086		-28%	-40%
10	835	841	1.041	1.045	1.043	1.109	1.138	1.500	1.212		1.085			
11	751	866	1.100	1.177	1.030	1.082	1.079	1.422	1.326		1.093			
12	804	749	1.071	1.098	1.143	1.015	1.031	1.462	1.361		1.082			
Meðaltal fyrstu 9 mánaða:										2	1	3		
9 mån	680	773	921	1.021	974	1.025	978	1.090	1.404	1.052	985		-25%	-4%



Meðalstærð eigna í viðskiptum er um 121 fermetri

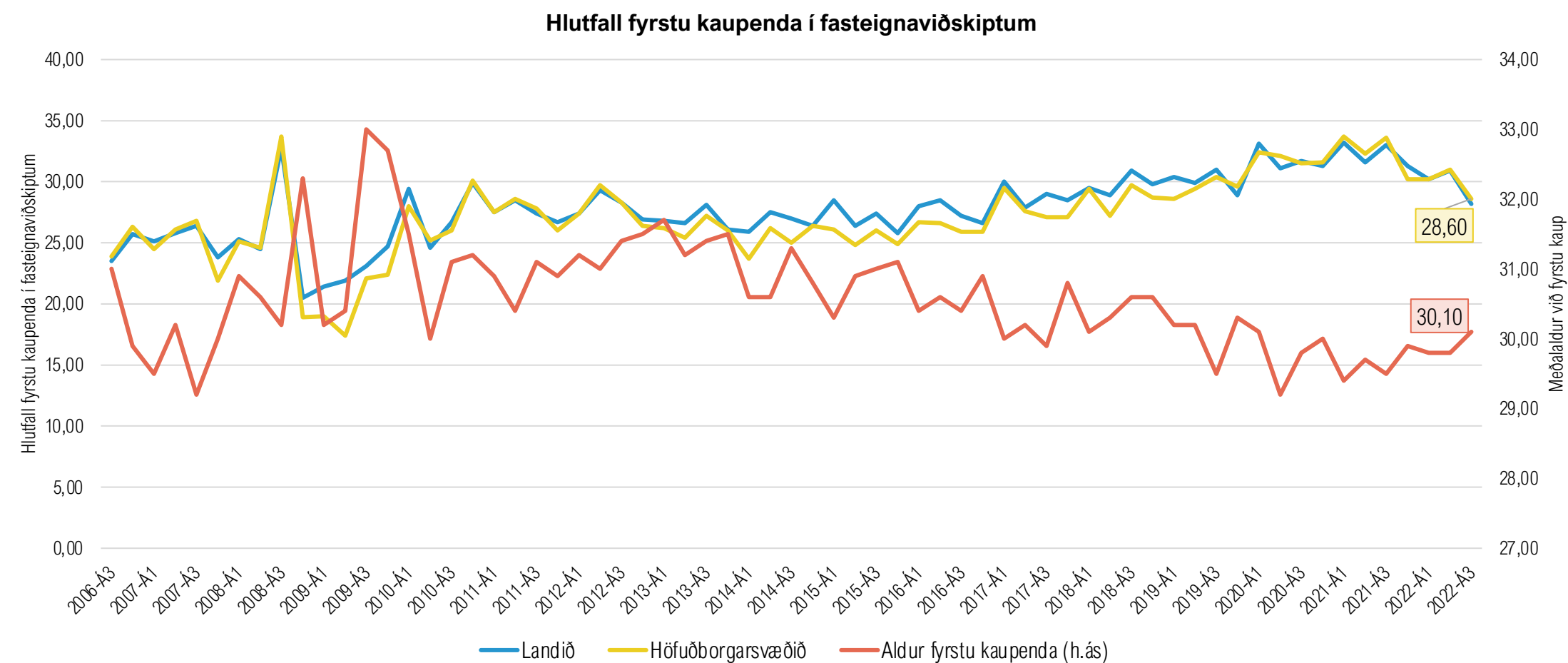
Síðustu 10 árin hafa viðskipti fyrstu kaupenda minnkað um 10 fm eru nú um 97 fm





Hlutfall fyrstu kaupenda lækkar aftur

Samhliða því að viðskipti hafa dregist saman hefur hlutfallið lækkað og meðalaldur fyrstu kaupenda hefur hækkað aftur



► 101 Reykjavík - dýrast

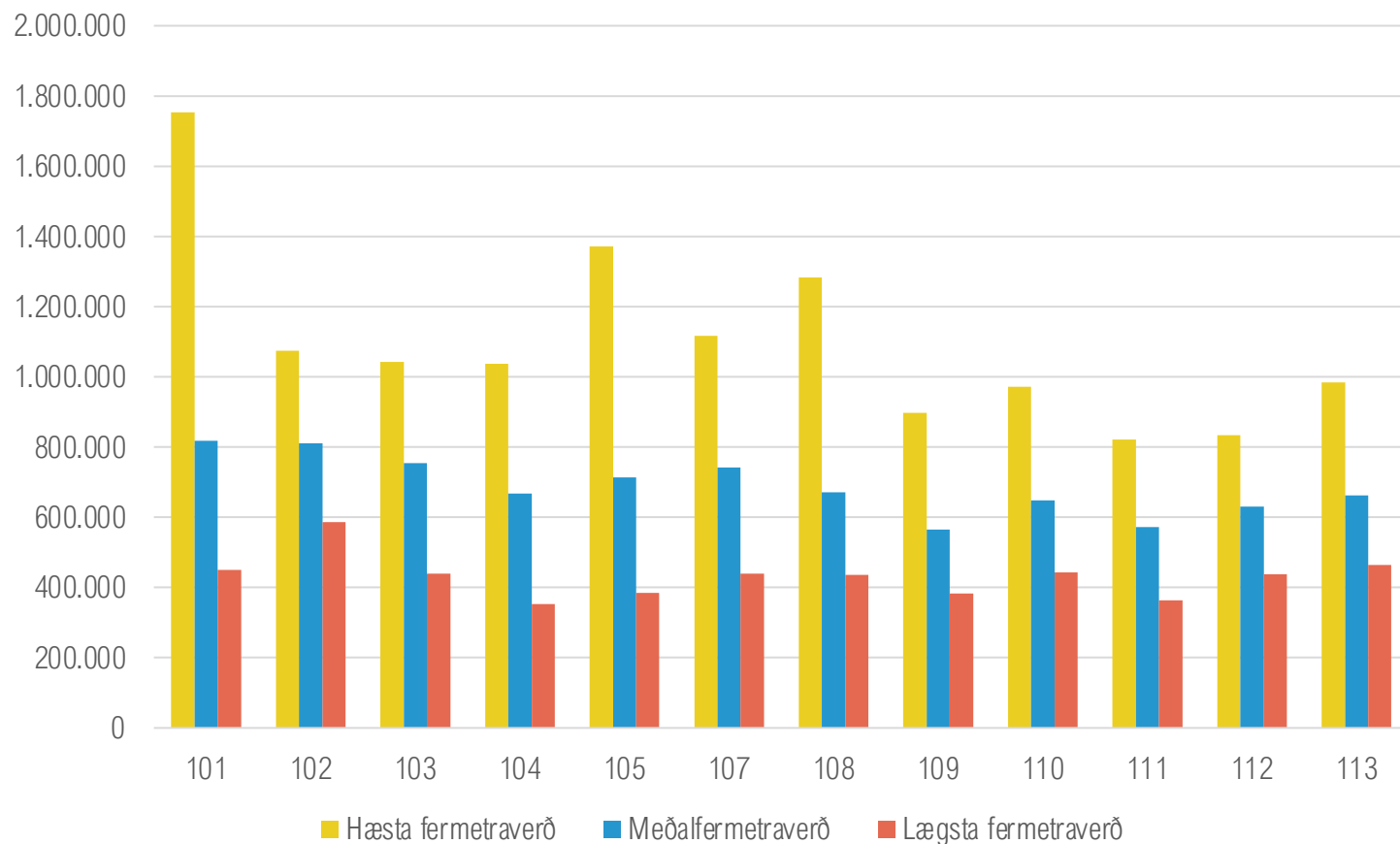
Fermetraverð húsnæðis er hæst í póstnúmeri 101 í Reykjavík

Frá janúar til október 2022 hefur hæsta fermetraverð fjölbýlishúsa verið í póstnúmerinu 101, eins og það hefur verið síðustu ár. Mesti verðmunur hefur einnig verið í 101, hvort heldur ef miðað er við meðalverð á fermetra eða sem munur á milli hæsta og lægsta verðs. Munurinn minnkar ef elsta húsnæðinu er sleppt.

Fermetraverð í 102 hefur einnig verið nokkuð hátt frá áramótum og munar þar litlu í meðalverðum þegar hverfið er borið saman við 101. Í 102 er minni munur á milli hæstu og lægstu verða, sem ekki er óeðlilegt því hverfið er einsleitt og nýtt.

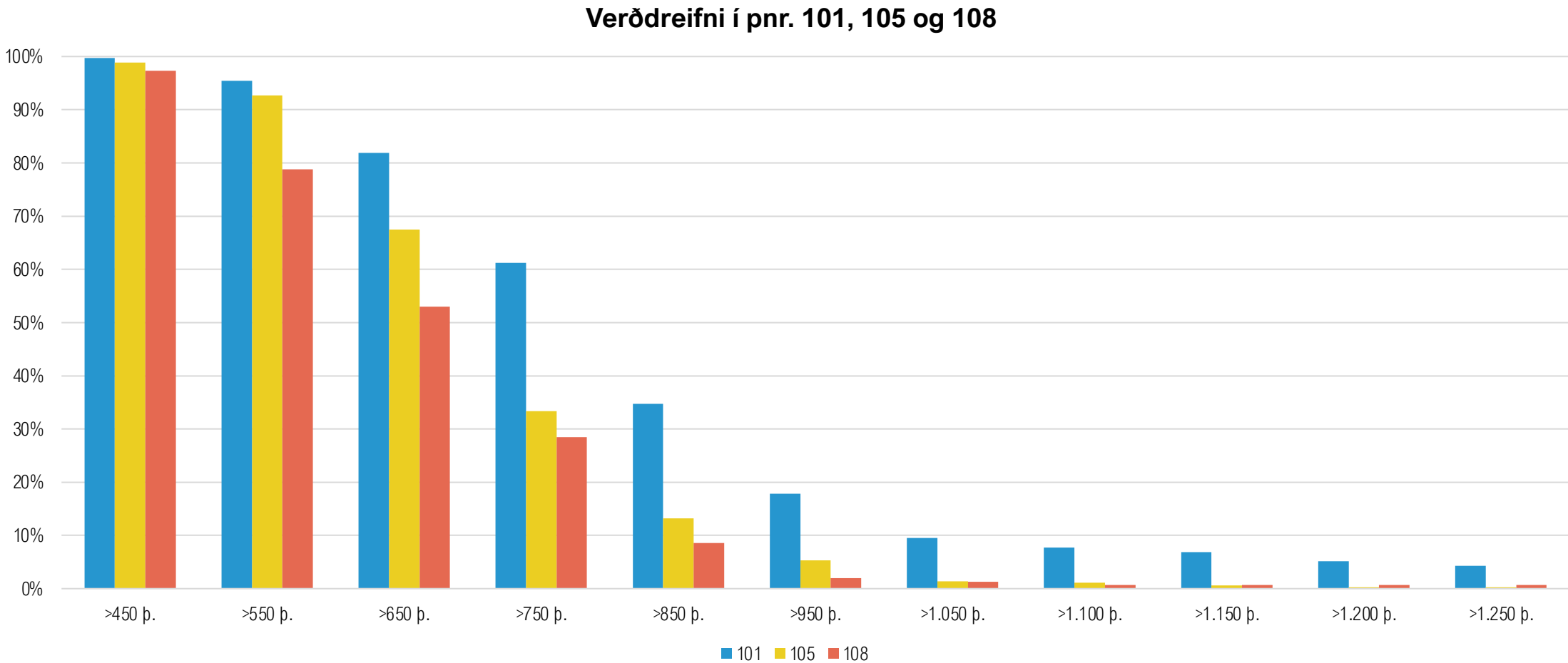
Munur á hæstu og lægstu verðum er einnig nokkuð mikill þegar horft er til póstnúmeranna 105 og 108.

Fjölbýli: Hæstu, lægstu og meðalverð eftir póstnúmerum
(Jan-okt 2022)



► Hæstu verð fjölbýlishúsnæðis í 101

Í pnr. 101 má líka finna mjög lág verð. Lægstu verð í 105 og 108 eru mun hærri en í 101.



► Verðdreifni mikil í 101, 105 og 108 (fjölbýlishús)

Fermetraverðin það sem af er ári 2022 eru jafnari í öðrum pnr. s.s. 102, 111 og 112

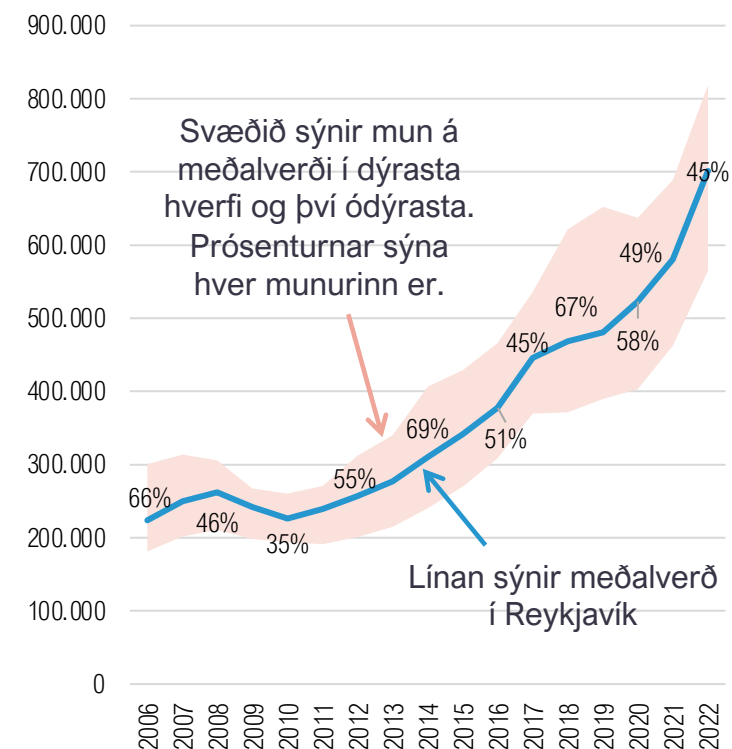
Prósenturnar sýna hlutfall samninga,(eftir póstnúmerum) þar sem meðalverð árið 2022 er yfir tilteknu verðviðmiði

PNR.	450.000	550.000	650.000	750.000	850.000	950.000	1.050.000	1.150.000	1.250.000	1.350.000	1.450.000
101	100%	95%	82%	61%	35%	18%	9%	7%	4%	3%	1%
102	100%	100%	91%	73%	32%	11%	3%	0%	0%	0%	0%
103	98%	81%	72%	49%	30%	11%	0%	0%	0%	0%	0%
104	98%	83%	55%	24%	7%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
105	99%	93%	68%	33%	13%	5%	1%	1%	0%	0%	0%
107	99%	96%	77%	46%	15%	4%	1%	0%	0%	0%	0%
108	97%	79%	53%	28%	9%	2%	1%	1%	1%	0%	0%
109	93%	50%	19%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
110	98%	79%	48%	17%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
111	92%	52%	21%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
112	99%	85%	37%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
113	100%	93%	48%	17%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%

Í töflunni kemur fram að mismunur á hæsta og lægsta verði er mismikill eftir hverfum. Dreifni verðs í 101, 105 og 108 er meiri en í öðrum hverfum/póstnúmerum. Því sem næst allar sölur á árinu 2022 voru á hærra fermetraverði en 450.000 kr., 95% viðskipta voru við hærra verði en 55.000 og 9% voru á hærra verði en 1.050.000, sem segir að 81% hafi verið á 1.050.000 kr. eða lægra verði.

Myndin til hægri sýnir að mismunur milli hverfa (póstnúmera) er einnig mismikill eftir árum. Mestur er munur á milli hverfa/póstnúmera árin 2006 (66%), 2014 (69%), 2018 (67%) og 2019 (67%). Minnstur var munurinn árin 2009 og 2010 þegar hann var 35%.

Munur á hæsta og lægsta fermetraverði hverfa og meðalverð á fermetra í Reykjavík 2006-2022



FRAMBOÐ

- ▶ Fjöldi íbúða sem er til sölu hefur aukist síðustu mánuði og sölutíminn hefur verið að lengjast. Það bendir því til þess að fasteignamarkaðurinn fari kólnandi.
- ▶ Fjölgun nýrra íbúða hefur verið umfram langtímameðaltal í Reykjavík síðustu ár. Síðustu fimm árin hefur fjölgun íbúða verið yfir 1.000 á ári.
- ▶ Fjárfesting í íbúðarhúsnæði í hlutfalli við verga landsframleiðslu (VLF) hefur hins vegar verið að dragast saman og fækkun í íbúðum á fyrri byggingarstigum bendir til þess að fjölgun íbúða verði minni á næstu misserum eða árum. Litið til næstu missera lítur út fyrir nokkuð framboð nýbygginga í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur.
- ▶ Dregið hefur úr hvata fjárfesta til íbúðabygginga með því að vextir hafa hækkað og þrengt hefur verið að kaupendum íbúða með strangari skilyrðum í láns hæfismati þeirra.
- ▶ Það verður því að teljast ólíklegt að íbúðaverð haldi áfram að hækka a.m.k. næstu mánuðina. Þegar horft er til lengri tíma gæti myndast verðþrýstingur s.s. ef í hendur haldast fjölgun íbúa, vaxtalækkanir og að hægt hafi á nýbyggingu íbúða.



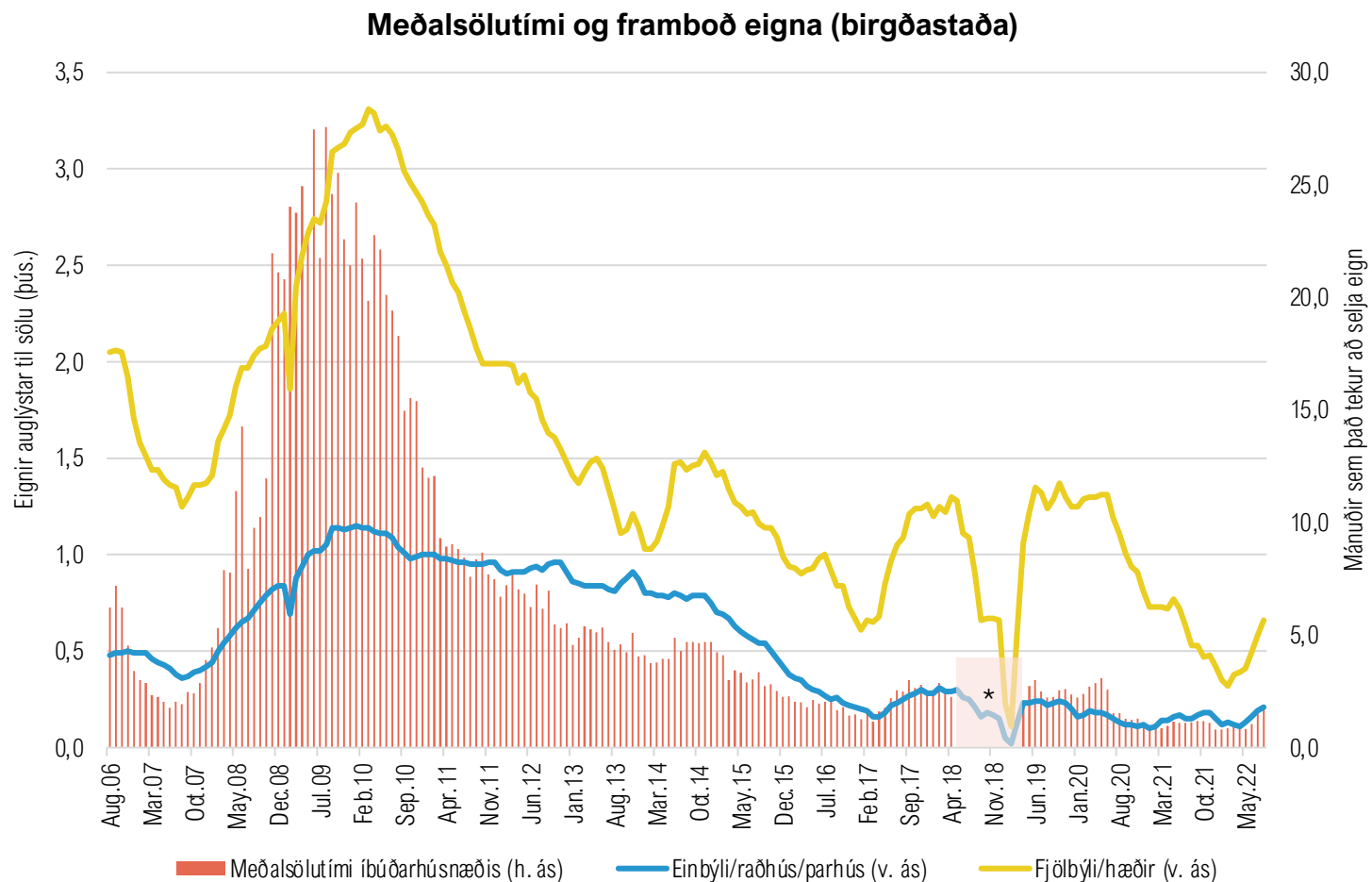
Framboð/birgðir aukast og sölutími lengist

Sölutími var í lágmarki í lok 2021 og byrjun 2022 - er nú yfir meðaltali höfuðborgarsvæðisins

Fjöldi íbúða til sölu eða birgðastaða eins og Seðlabankinn kallar það eða framboð hefur aukist nokkuð síðustu mánuði. Á árinu 2022 hafa að jafnaði verið 447 íbúðir í fjölbýlishúsum auglýstar til sölu og 146 sérbýli. Þetta hefur aukist nokkuð á árinu og í ágúst voru 660 íbúðir í fjölbýlishúsum og 210 sérbýli auglýst til sölu.

Meðalsölutími náði lágmarki í lok síðasta árs og byrjun þessa, en hefur síðan lengst. Að jafnaði hefur meðalsölutíminn verið um 33 dagar það sem af er árinu, en var í ágúst 55 dagar (41 á höfuðborgarsvæðinu skv. HMS), sem er nokkru yfir meðaltali síðustu þriggja ára (46 dagar).

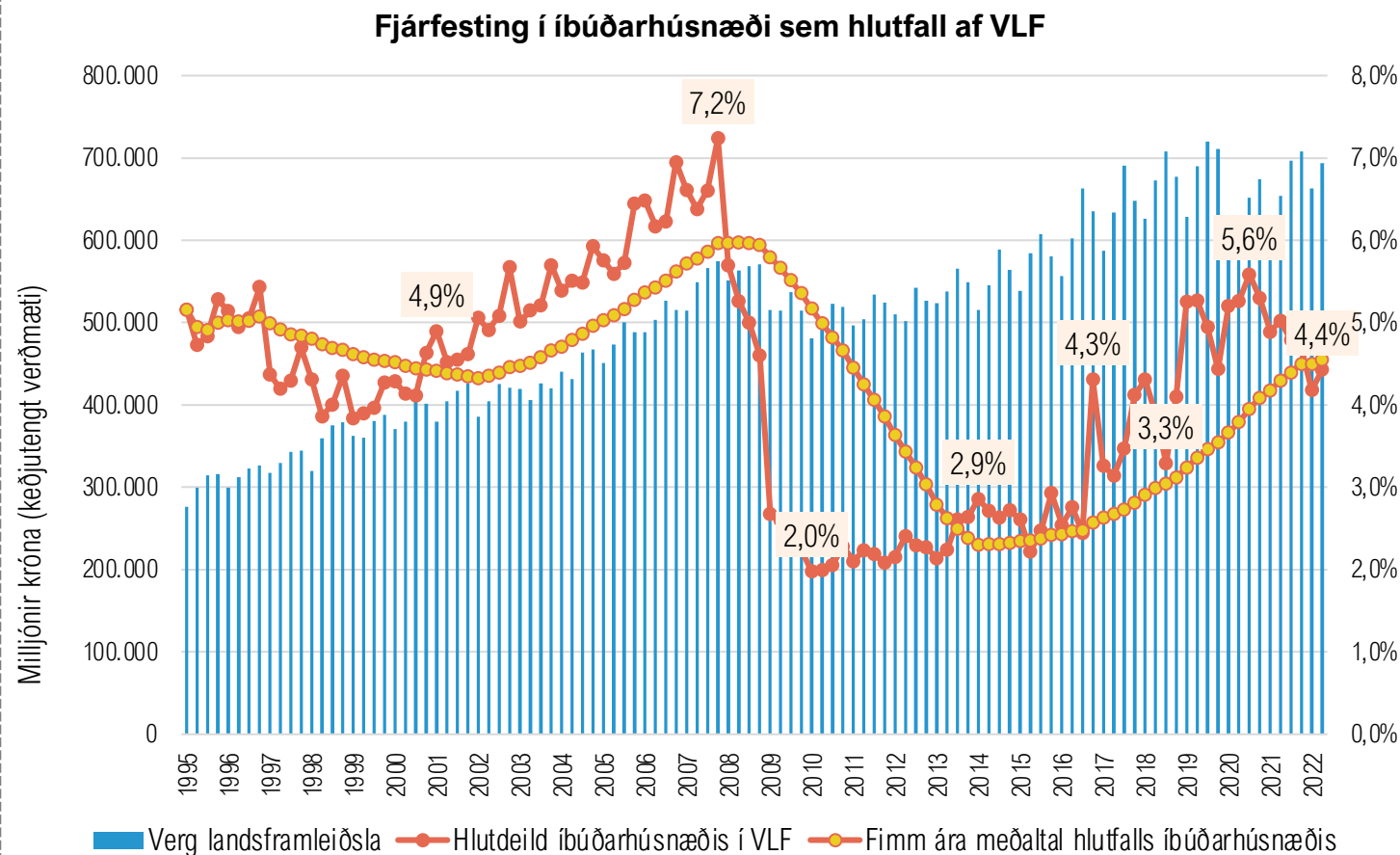
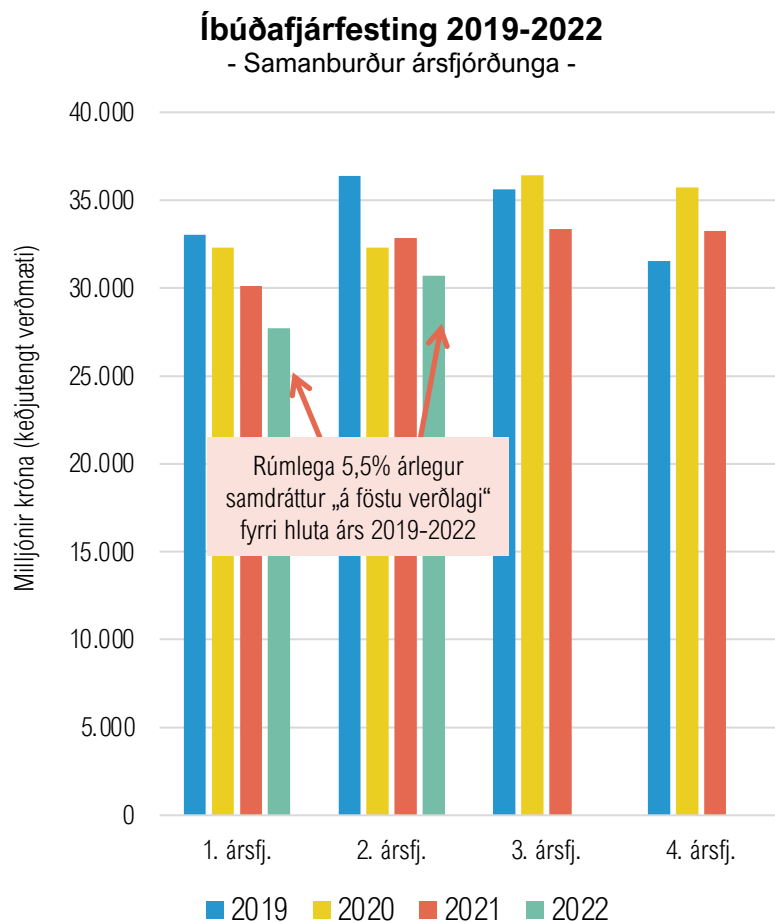
Í októberskýrslu HMS segir að fjöldi eigna sem eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu hafi verið um 1.300 í byrjun september, þ.a. um 935 á höfuðborgarsvæðinu.





Fjárfesting í íbúðarhúsnæði dregst saman í % af VLF

Samanburður á hlutfalli fjárfestingar af vergri landsframleiðslu miðað við fyrri hluta árs bendir til samdráttar í íbúðafjárfestingu





Mikið byggt síðustu 5 ár í Reykjavík, nú hægir á

1.153 íbúðir fullgerðar í lok október 2022 – færri íbúðir á fyrri byggingarstigum en síðustu ár

Í undirbúningi og framkvæmdaleyfi

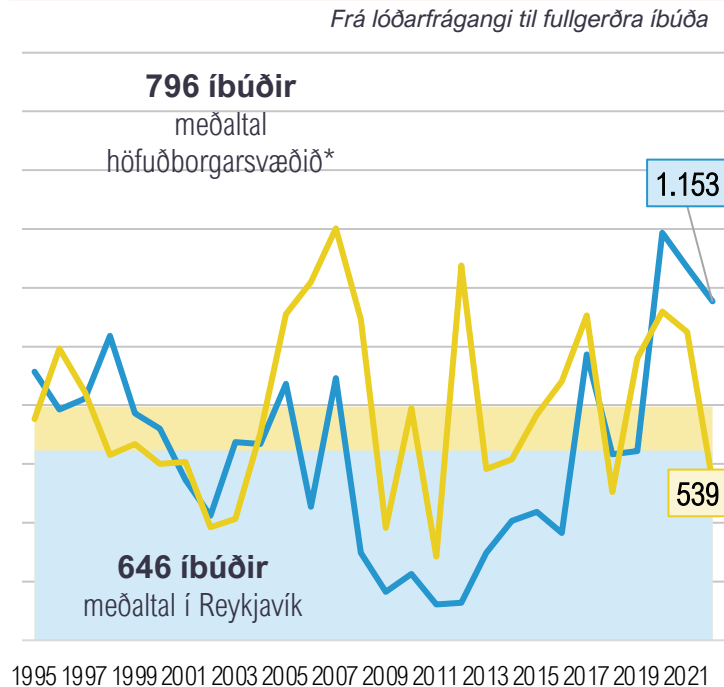
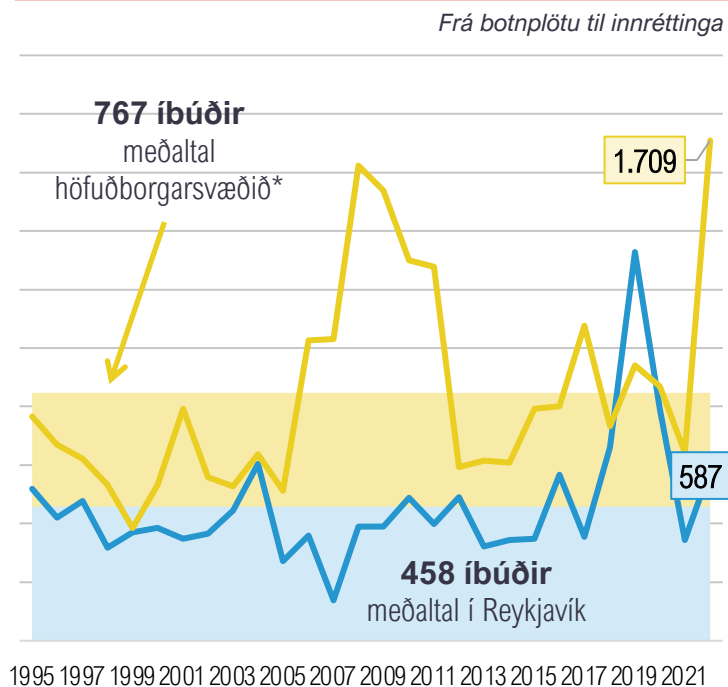
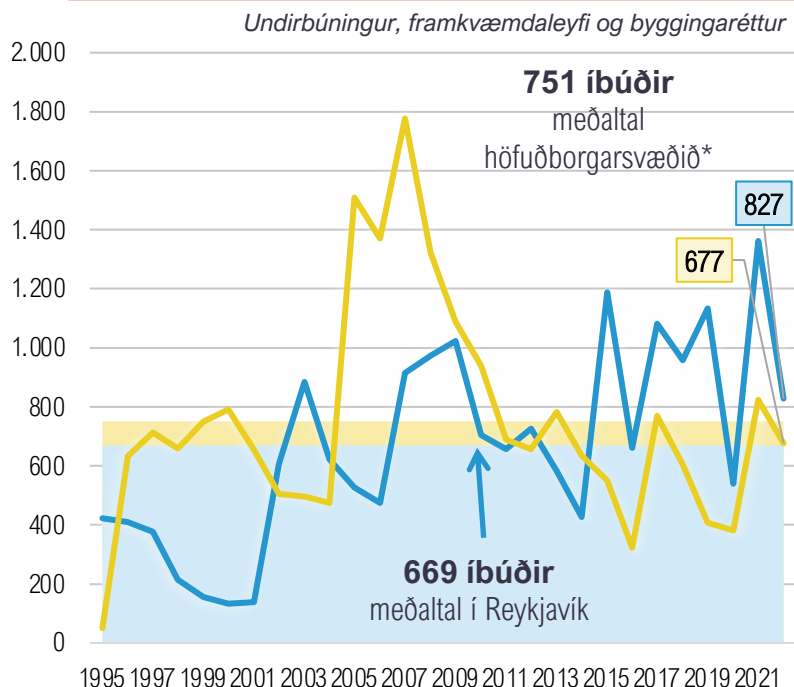
Frá 2015 hafa fleiri byggingar farið af stað í Reykjavík en samanlagt í nágrannasveitarfélögum borgarinnar. Eftir fjölgun árið 2021, stefnir í fækkun nýbygginga. Að jafnaði hafa hafist framkvæmdir við 964 íbúðir í Reykjavík síðustu 5 árin en um 578 í nágrannasveitarfélögunum.

Meðaltal íbúða í byggingu hefur hækkað

Síðustu fimm árin hafa að jafnaði 742 íbúðir verið í byggingu í Reykjavík en 979 í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Í október 2022 voru 587 í byggingu í Reykjavík og 1.709 hjá nágrönnum.

Fullgerðum íbúðum hefur fjölgað

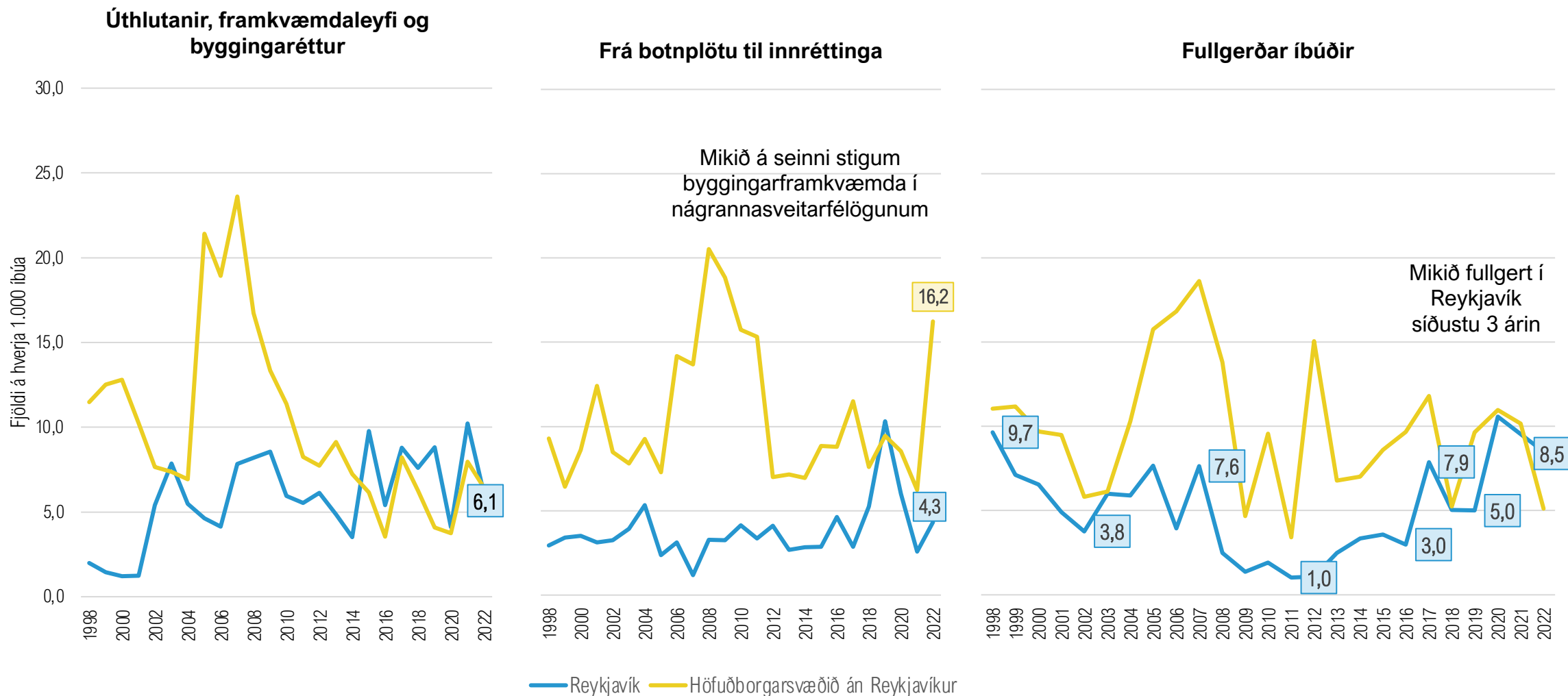
Meðaltal fullgerðra íbúða í Reykjavík frá 1995-2021 er 646 íbúðir á ári. Þetta meðaltal hefur hækkað síðustu ár og ef litið er til síðustu 5 ára er meðaltal fullgerðra íbúða í Reykjavík 1.018. Á höfuðborgarsvæðinu öllu eru 1.852 fullgerðar íbúðir á ári, þ.a. 834 utan Reykjavíkur.



Hbsv, meðaltal RVK, meðaltal Reykjavík Hbsv. án RVK

► Fullgerðar íbúðir 2020-2022* voru 9,5 per 1.000 íbúa

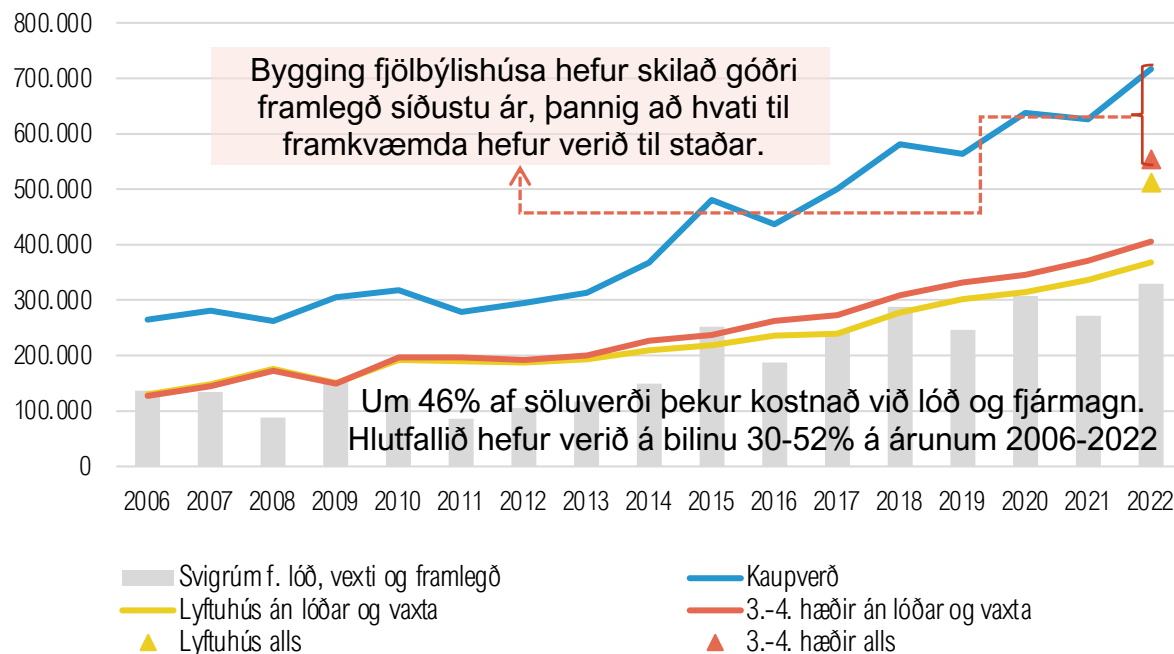
Fullgerðar íbúðir á hverja 1.000 voru 8,5 á höfuðborgarsvæðinu utan Reykjavíkur



► Bygging fjölbýlishúsa skilar framlegð í Reykjavík

Ríflega 46% söluverðs nýbygginga til greiðslu lóðar og fjármagns

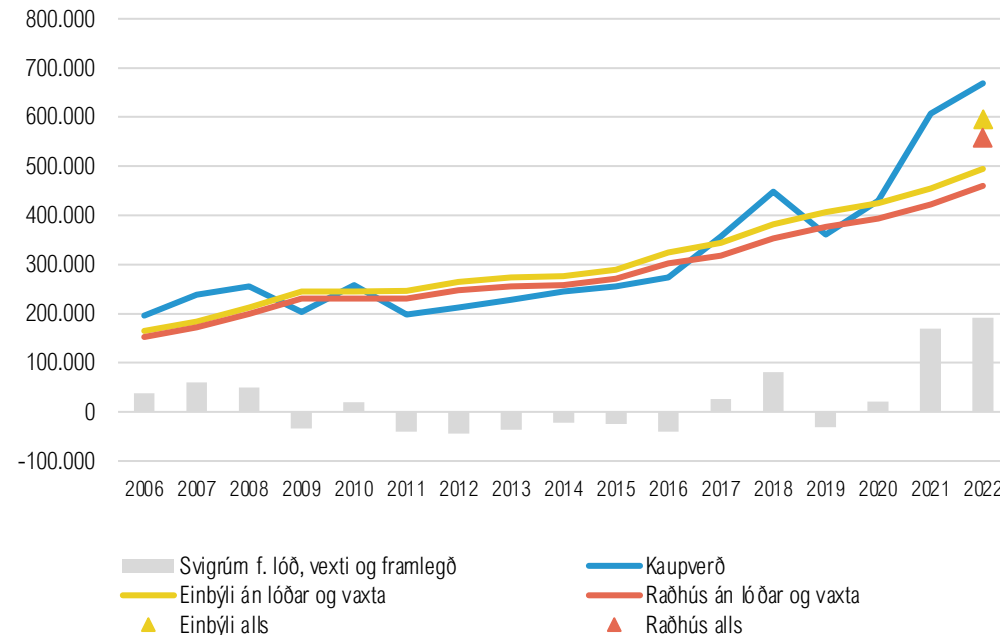
Fjölbýli: kaupverð nýbygginga vs. byggingarkostnaður



Kaupverð nýbygginga fjölbýlis í Reykjavík hefur hækkað því sem næst stöðugt frá 2011. Svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn, þ.e. lánsfjármagn og eigið fé hefur aukist á tímabilinu. Frá árinu 2020 hefur einnig skapast svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn í sérbýlum.

Svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn er sýnt á gráu súlunum á myndunum hér að ofan.

Sérbýli: kaupverð nýbygginga vs. byggingarkostnaður



Ef gert er ráð fyrir því að greiða þurfi 9,5% í vexti af lánsfé á byggingartímanum og fermetraverð lóðar fjölbýlishúss sé 100 þ.kr. en 50 þ.kr. í sérbýli má sjá mögulega framlegð til eigin fjár sem bilið á milli bláu línanna og gulu/rauðu þríhyrninganna. Það sem af er árinu 2022 væri framlegð fjárfesta m.v. þessar forsendur um 29%-39% af byggingarkostnaði. Hér verður að hafa í huga að fjárbinding þeirra getur náð til nokkurra ára, þannig að árleg ávöxtun er önnur.



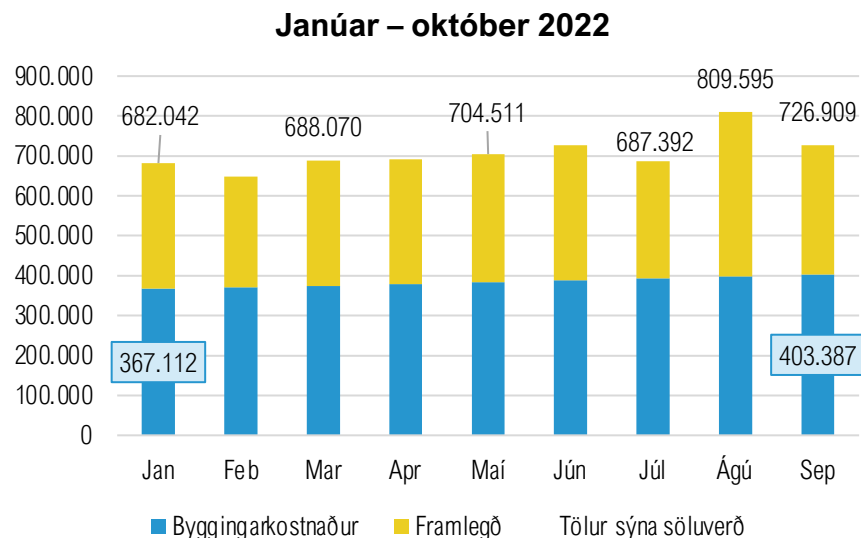
Hækkandi byggingar- og fjármagnskostnaður

Hækkun byggingarkostnaðar og vaxta draga bæði úr hvata til framkvæmda og minnka kaupgetu. Auk þess draga auknar kröfur í greiðslumati einnig úr kaupgetu.

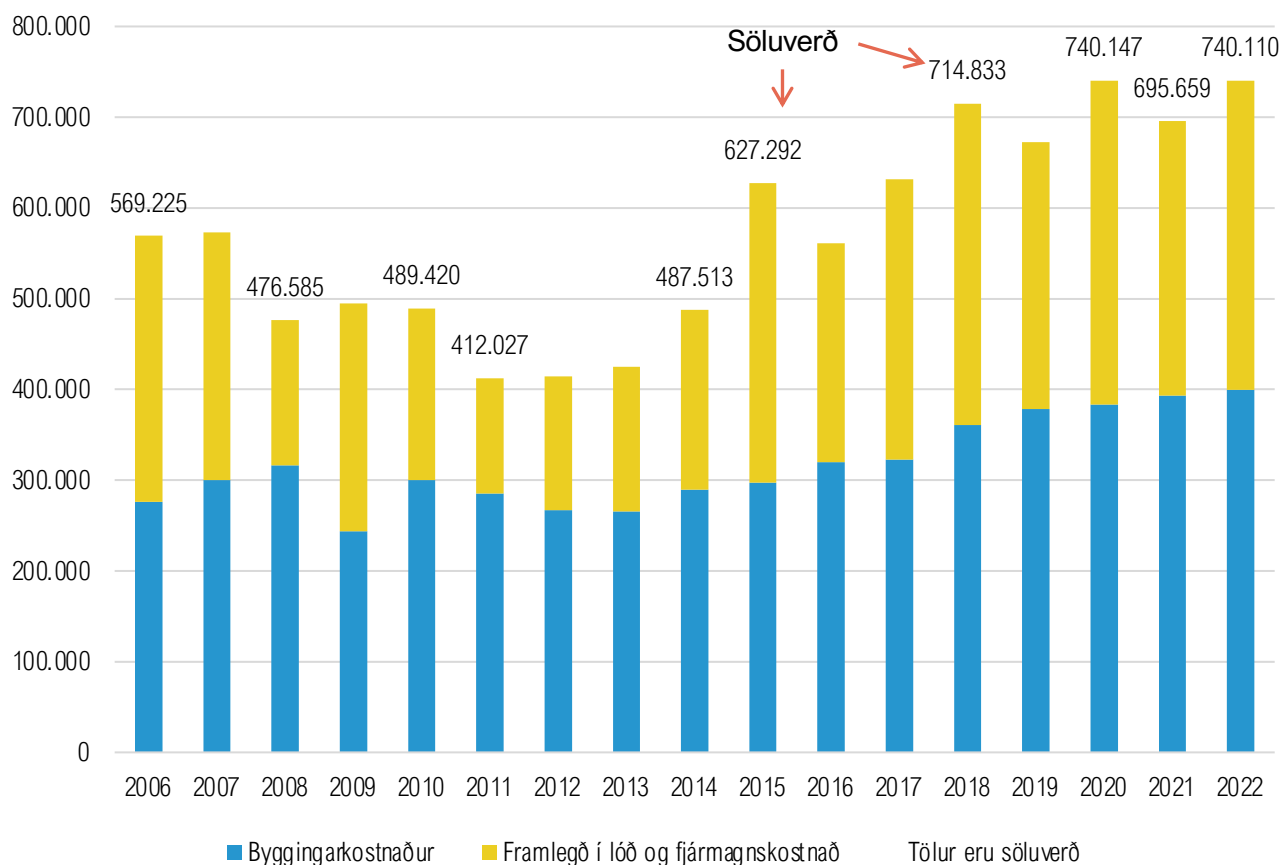
Myndirnar sýna söluverð nýrra eigna, þ.e. tölurnar fyrir ofan súlurnar. Nýjar eignir eru þær sem fullbúnar eru á tilteknu eða næstliðnu ári.

Myndin til hægri sýnir þróunina frá 2006 til 2022, en neðri myndin þróun innan ársins.

Byggingarkostnaður er skv. byggingarlykli Hannarss og er hér sýndur án lóðarkostnaðar. Gulu súlurnar sýna því það sem eftir stendur til greiðslu vaxta, til greiðslu fyrir lóð og í bóknun til fjárfestis.



Söluverð, byggingar-, lóðar- og fjármagnskostnaður nýrra eigna
(verðlag í október 2022)



EFTIRSPURN

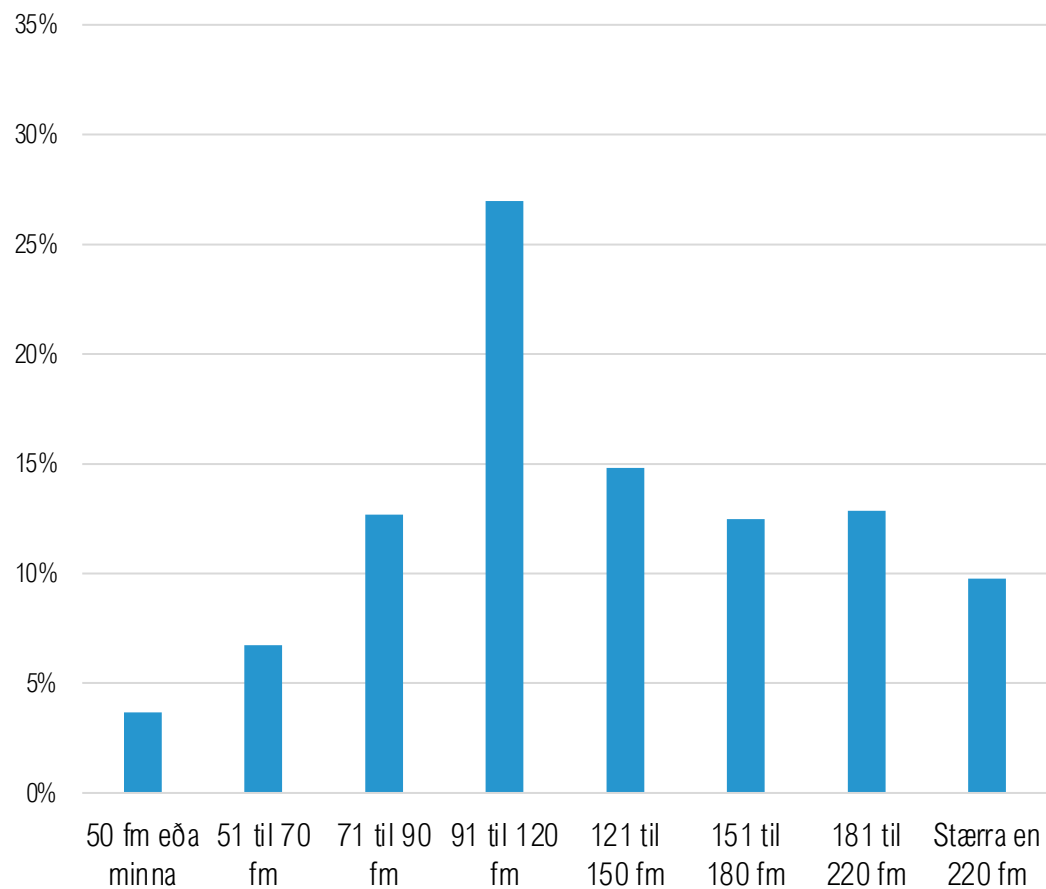
4

- ▶ Í könnun Gallup fyrir ARCUR 2022 kemur fram að flestir búa í 91-120 fermetra íbúð með 3-4 svefnherbergjum.
- ▶ Flestir aðspurðra vilja búa í 91-120 fermetra íbúð, þeir sem yngri eru vilja að þar séu 3-4 svefnherbergi, en hinir horfa til 2 svefnherbergja. Í samanburði við fyrri kannanir kemur í ljós að aukin áhersla er á fjölgun herbergja.
- ▶ Þau sem hyggjast flytja til nágrennasveitarfélaganna leita eftir stærri íbúðum en þau sem hyggja á flutning til Reykjavíkur.
- ▶ Íbúar í Mið-/Vesturbæ eru líklegastir til að flytja og 78% þeirra sem búa í Reyjavík og telja að þau muni flytja gera ráð fyrri að sá flutningur verði innan borgarmarkanna. Flest vilja flytja nær „miðju“.
- ▶ Mikil fjölgun erlendra ríkisborgara og aukning í ferðapjónustunni drífur þörf fyrir fjölgun íbúða næstu misseri.
- ▶ Það er mat ARCUR að óleyst þörf fyrir íbúðarhúsnæði fari að óbreyttu minnkandi og í lok árs 2023 muni hún vera um 1.500 íbúðir, enda mikið verið byggt síðustu misseri.

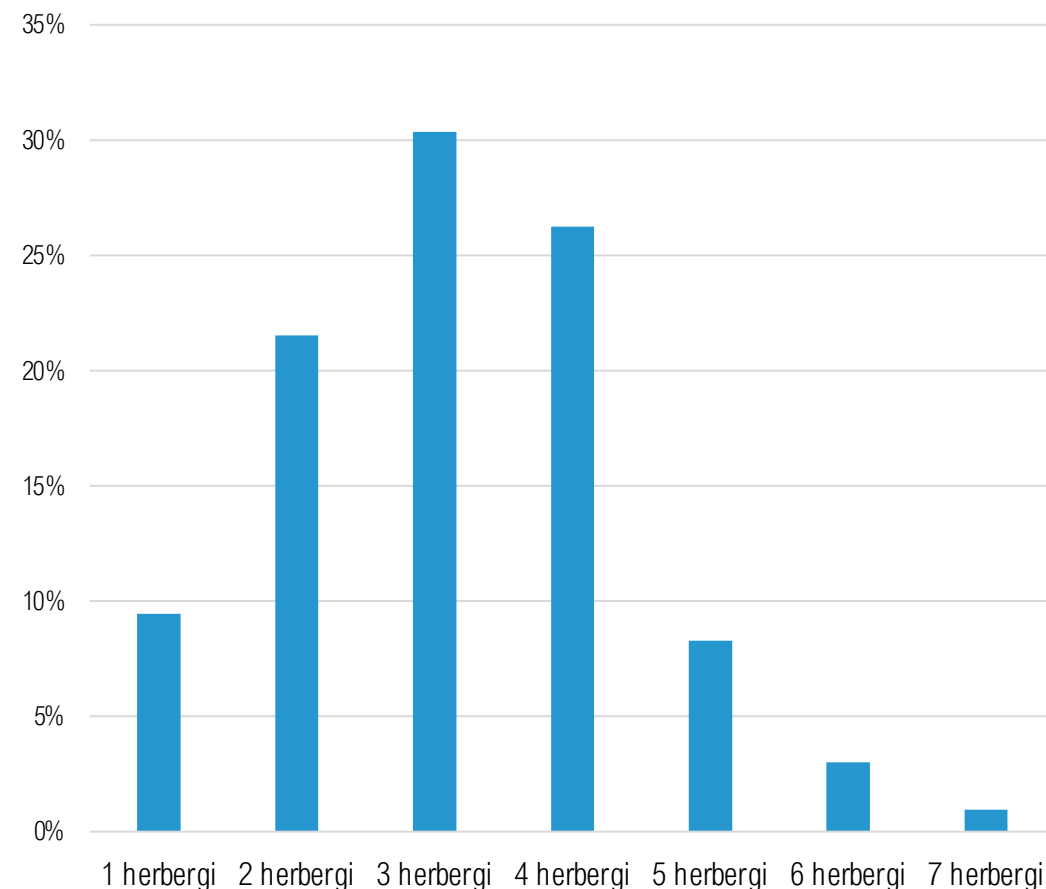
► Flestir búa í 91-120 fm íbúð með 3-4 svefnherbergjum

Sama niðurstaða og í fyrri könnunum

Núverandi búseta - fermetrafjöldi

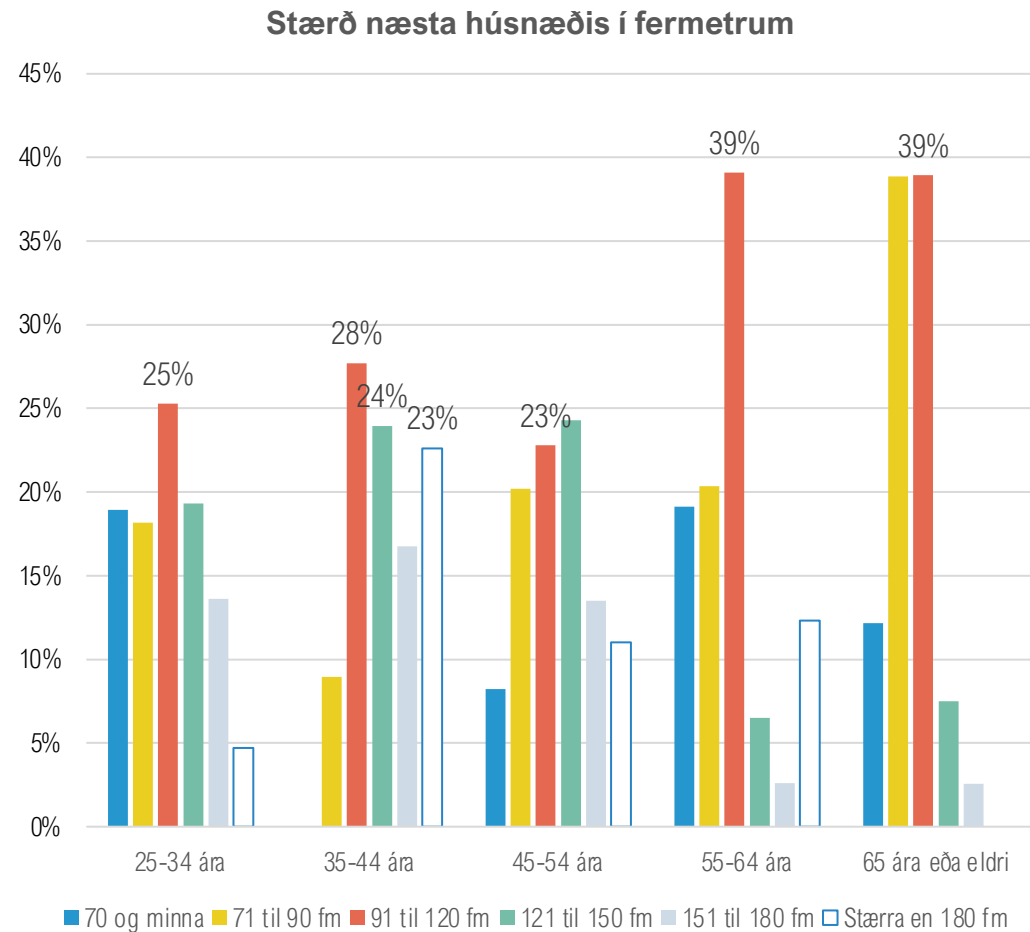
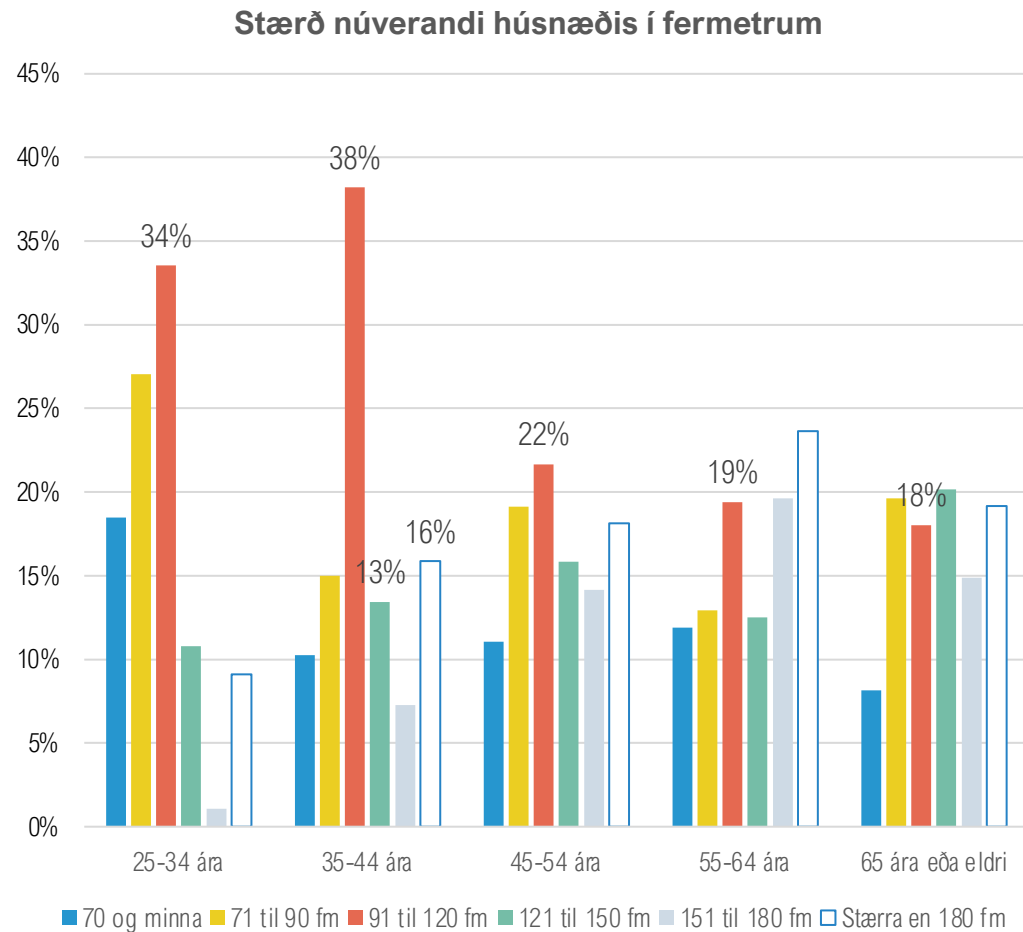


Núverandi búseta - herbergjafjöldi



► Flestir vilja 91-120 fermetra, yngri vilja stækka

Þau sem eru 55 ára og eldri vilja 91-120 fermetra

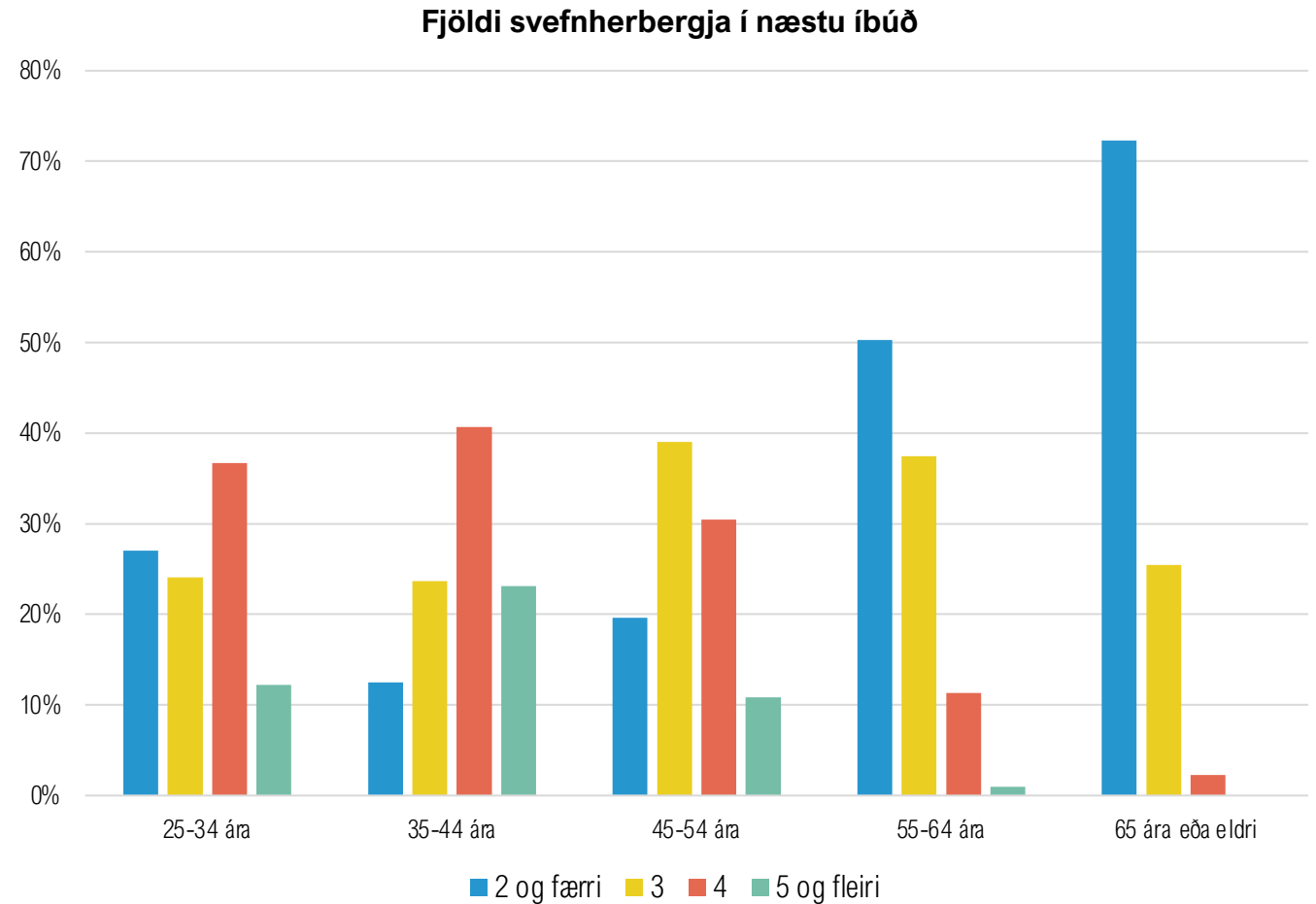
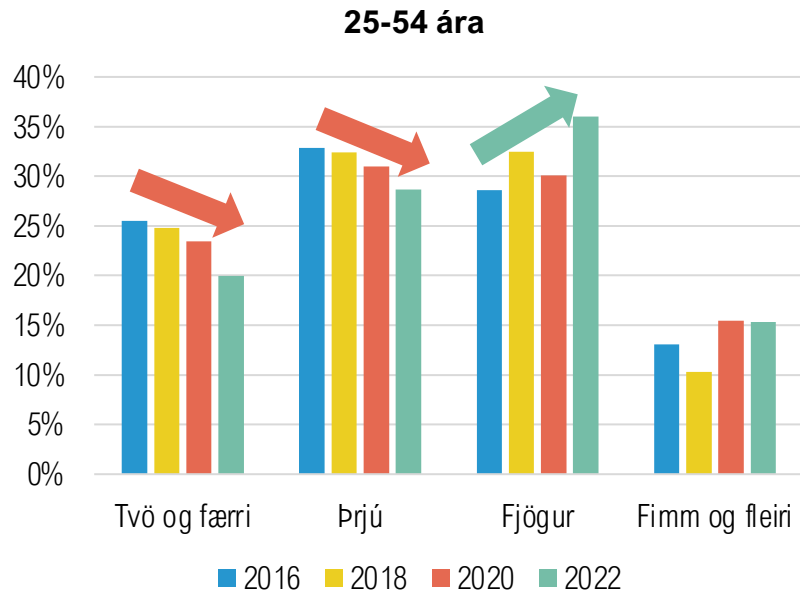


► Yngri aldurshópar vilja 4 svefnherbergi, eldri 2-3

Þróunin er í átt að fleiri herbergjum - kannski aukin áhersla á vinnuherbergi heima

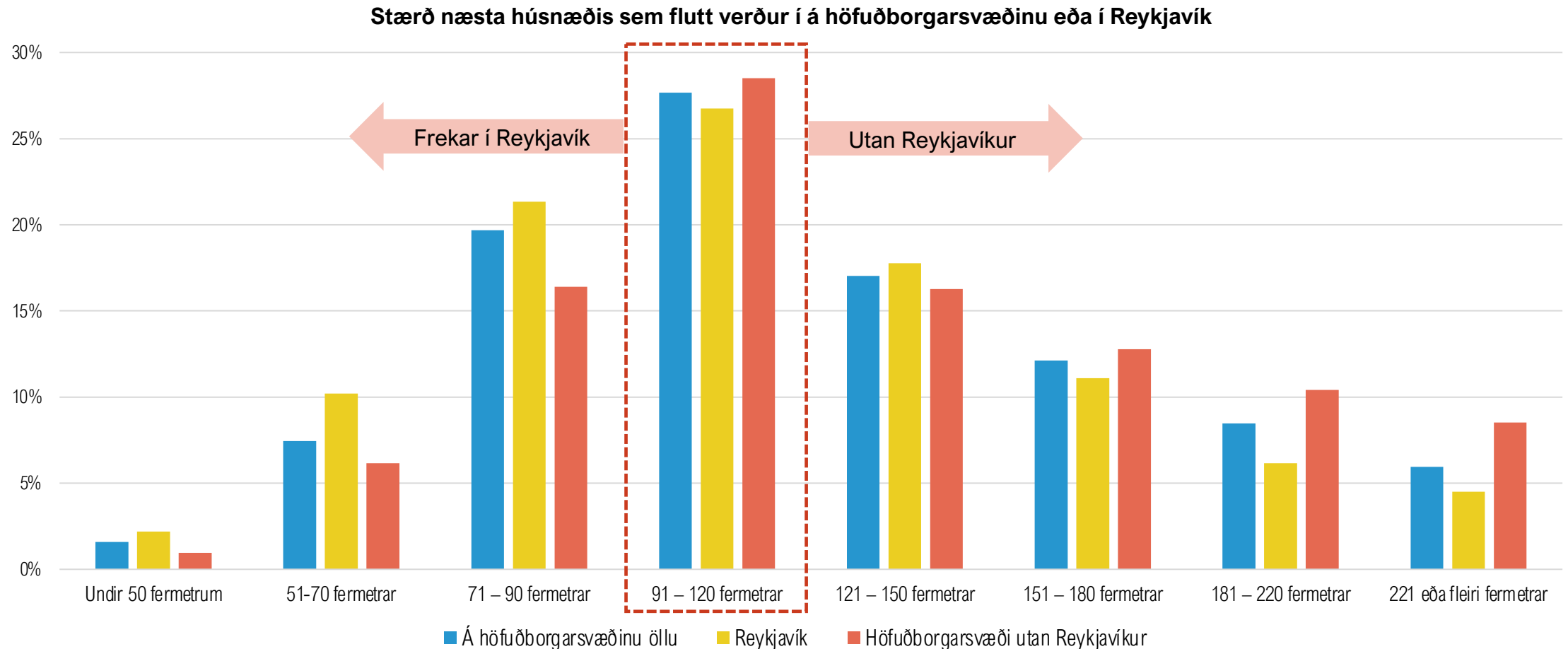
Þeim sem hafa í hyggju að kaupa íbúð með 2-3 svefnherbergjum hefur fækkað nokkuð frá fyrri könnunum, þegar horft er til yngri aldurshópanna (25-54 ára) en hinum hefur fjölgað sem hyggjast kaupa íbúð með 4 svefnherbergjum.

Þróunin er í sömu átt fyrir eldri aldurshópanna, en breytingin þó nokkuð minni.



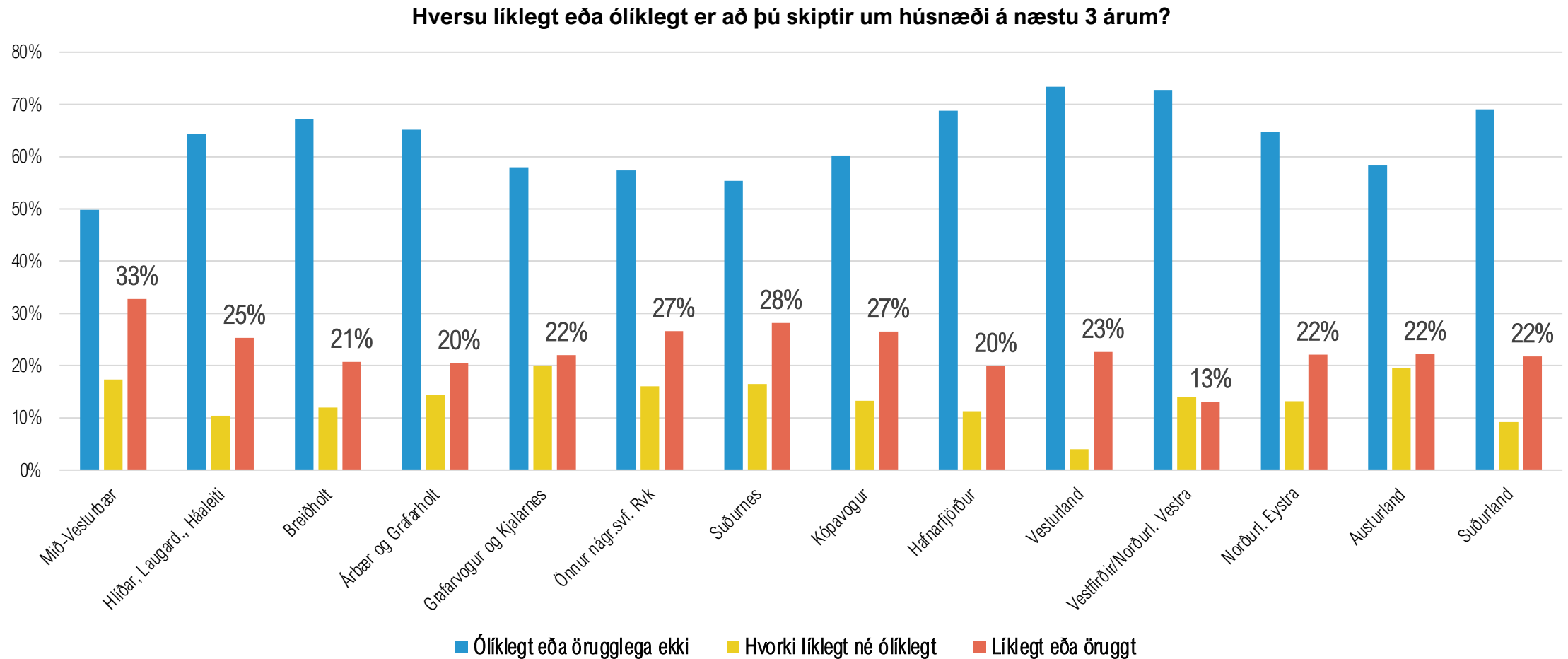
► Færri fermetrar í Reykjavík en hjá nágrönnum

Þau sem flytja til Reykjavíkur* gera ráð fyrir færri fermetrum í næsta húsnæði en þau sem flytja til nágrannasveitarfélaganna → 91-120 fm algengasta stærð



► Íbúar Mið- og Vesturbæjar líklegastir til að flytja

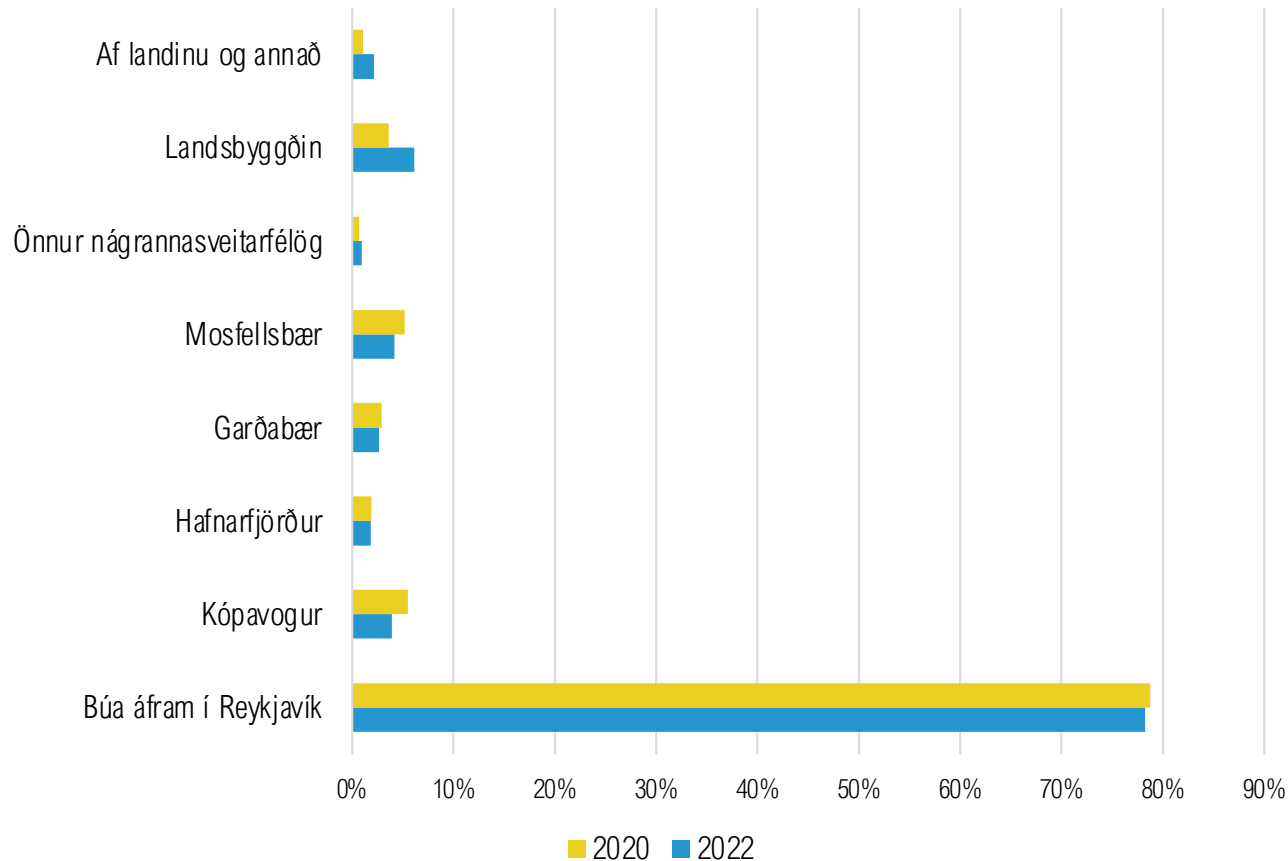
Íbúar Suðurnesja og nágrannasveitarfélaganna einnig líklegri en íbúar annarra svæða



► 78% gera ráð fyrir að flytja innan Reykjavíkur

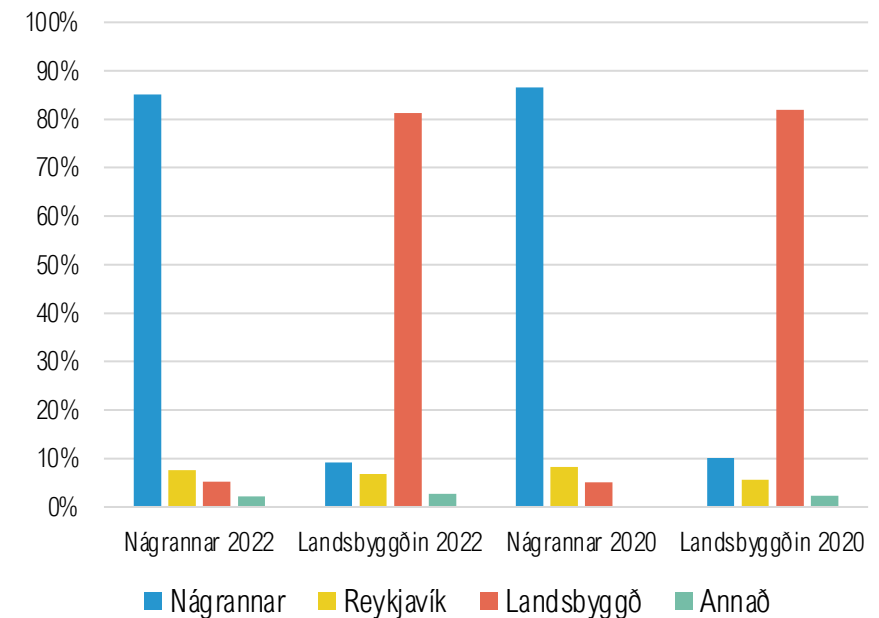
Um 8% íbúa nágrannasveitarfélaga gera ráð fyrir að flytja til Reykjavíkur og 7% landsbyggðar

Hvert munu Reykvíkingar flytja, ef til flutninga kemur



Við mat á því hvert þau flytja sem ekki búa í Reykjavík þarf að taka mið af því að með hlutföllum nágranna annars vegar og landsbyggð hins vegar, teljast þau með sem flytja á milli sveitarfélaga innan þess svæðis, s.s. frá Kópavogi til Hafnarfjarðar og Garðabæjar og öfugt. Hlutföllin eru því hærri sem því nemur.

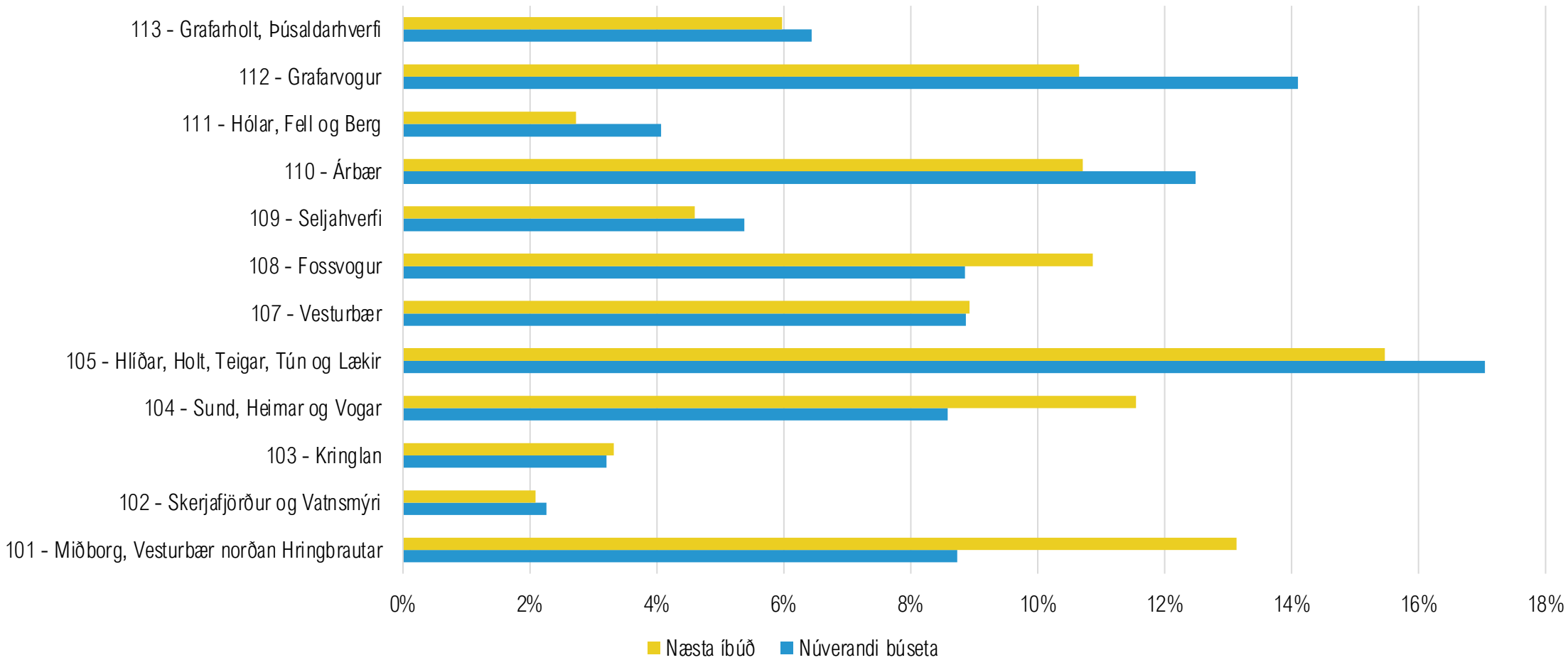
Hvert flytja þau sem ekki búa í Reykjavík





Frá úthverfum nær miðju

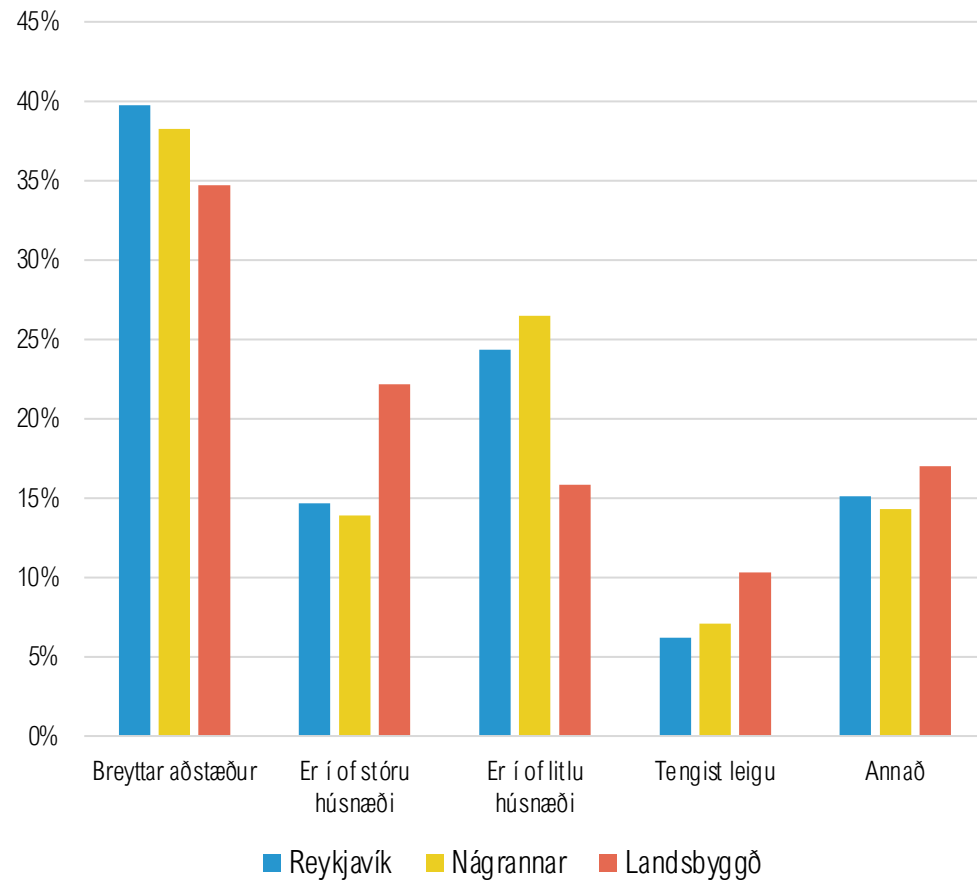
Þeir sem vilja flytja vilja nær miðju, sem er sama niðurstaða og í fyrri könnunum



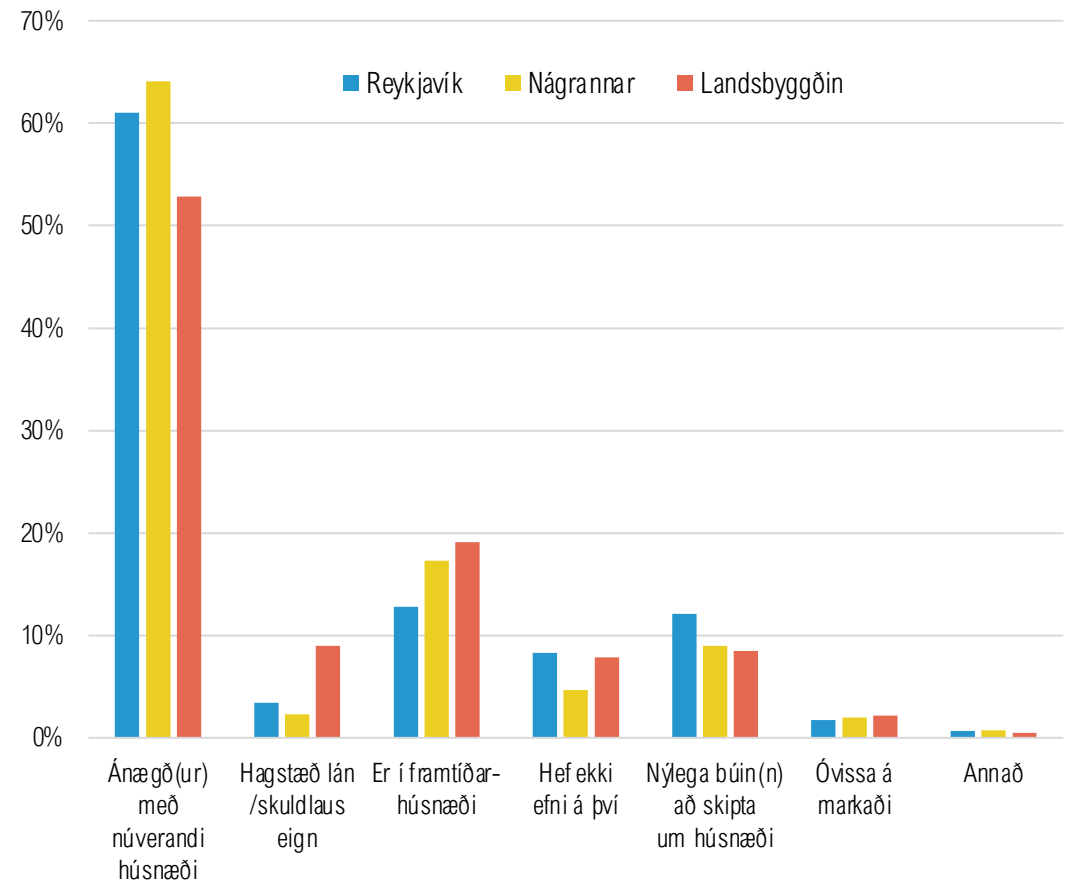
► Að flytja eða flytja ekki ...

Flest eru ánægð í núverandi húsnæði, en breyttar aðstæður eru helsta ástæða flutninga

Af hverju að flytja



Af hverju ekki að flytja

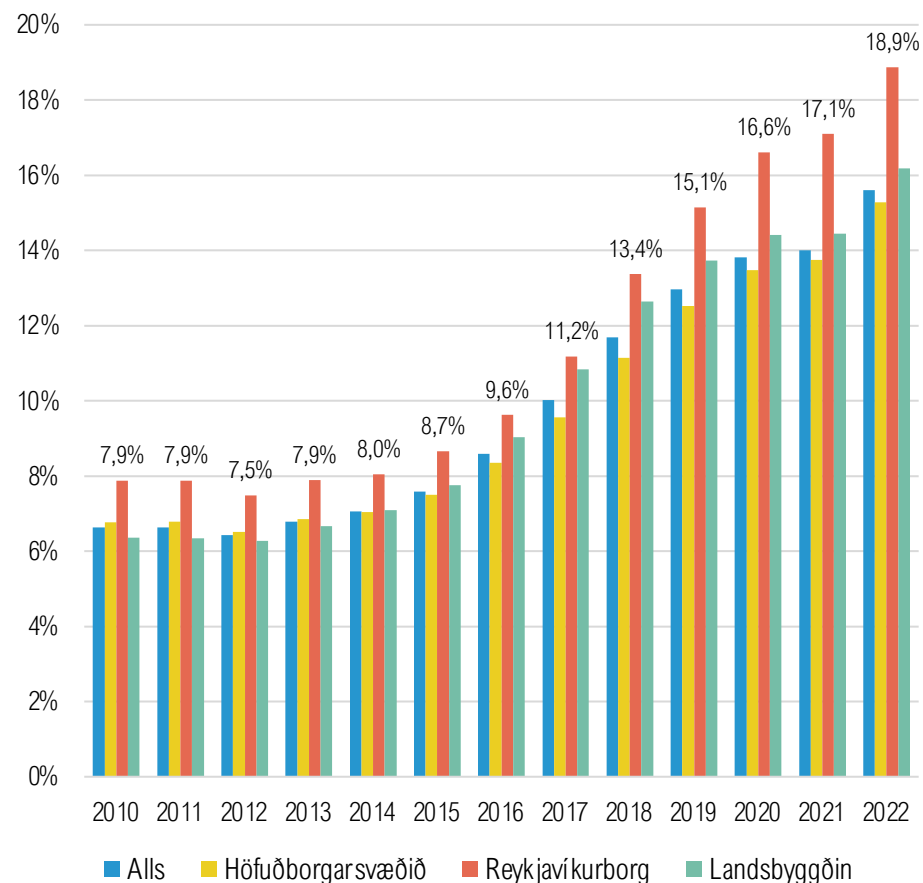




Fjölgun erlendra ríkisborgara hefur áhrif á íbúðapörf

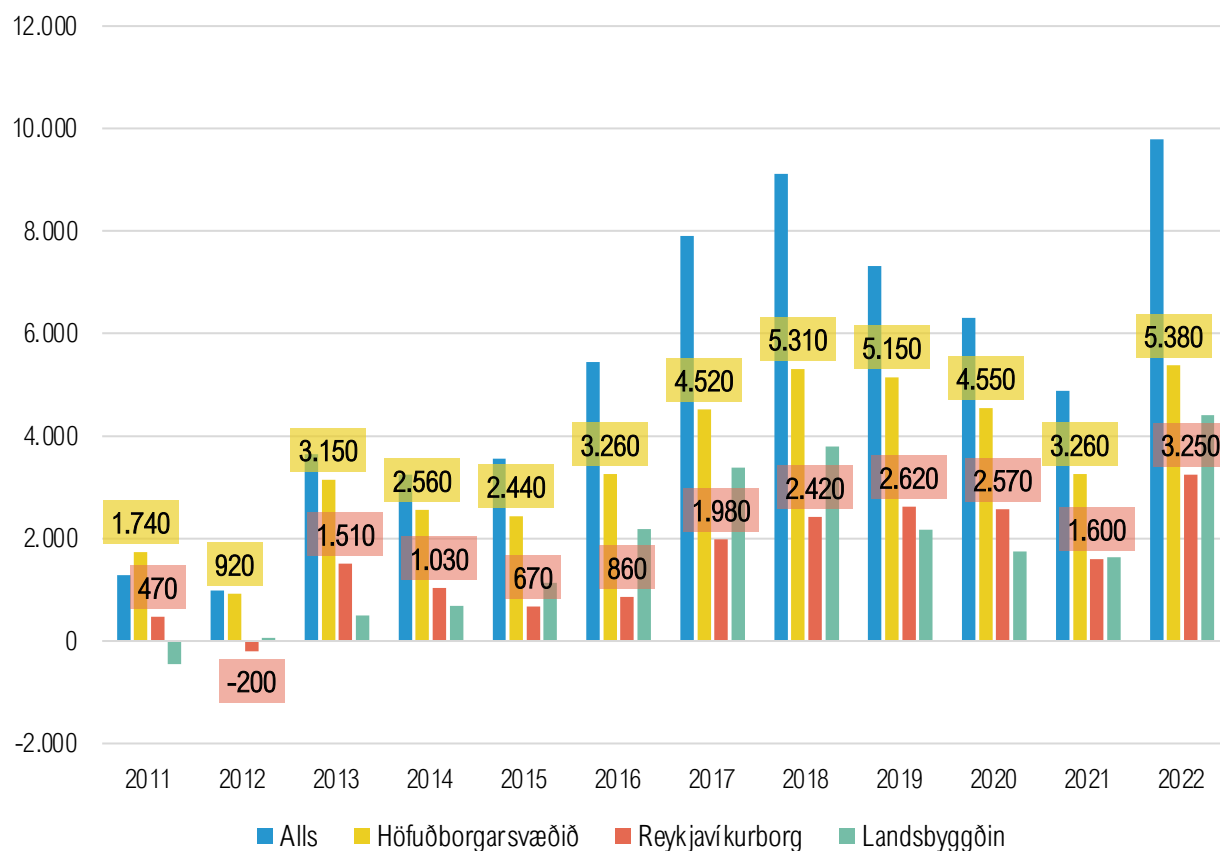
1.000 nýjar íbúðir árlega í Reykjavík og um 2.000 á höfuðborgarsvæði til að mæta fjölguninni*

Erlendir ríkisborgarar í lok 2. ársfj. hvert ár



Fjölgun erlendra ríkisborgara kallar á fjölgun íbúða

- Súlurnar sýna fjölgun frá 2. ársfjórðungi á fyrra ári -



* Miðað er við meðaltalsfjölgun síðustu fimm ára og gert ráð fyrir því að 2,5 íbúar búi í hverri íbúð.



Ferðamönnum fjölgar, en hótélrými eru nú fleiri

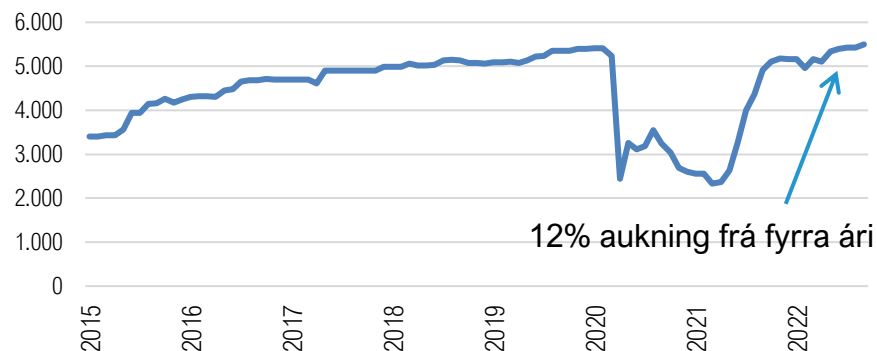
Aukning í framboði gistingar á AirBnB er veruleg á milli ára, um tvöföldun frá júlí

Talsvert dróg úr framboði gistingar á AirBnB frá því hún var mest um mitt ár 2017-2019. Árin 2020 og 2021 var framboð gistingar (Allt heimilið) umtalsvert minna en þegar það var í hámarki á fyrrnefndum árum.

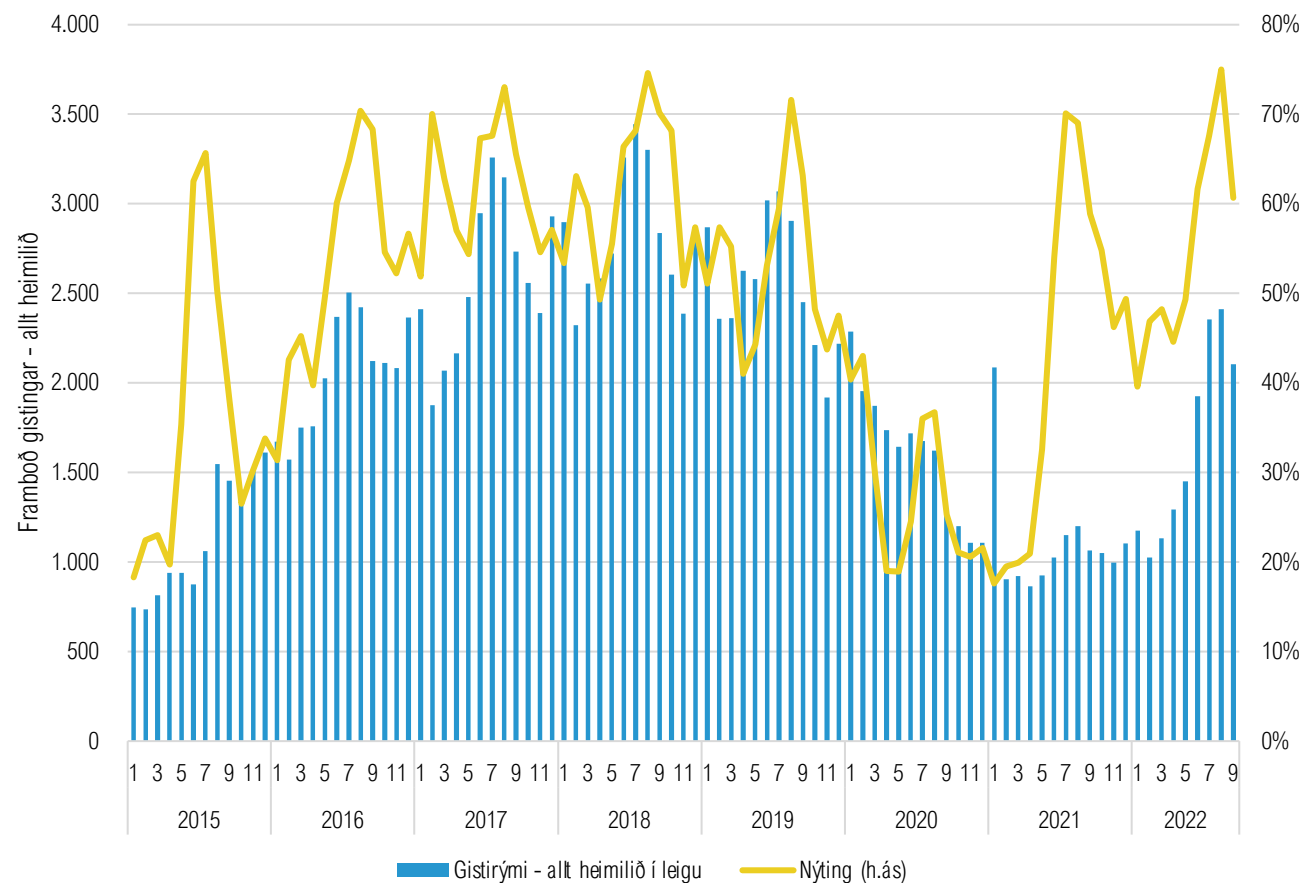
Árið 2022 fór hægt af stað og aukning í framboði jókst um 2,6% milli janúar 2021 og janúar 2022. Smám saman jókst framboðið og í júlí var aukningin á milli sömu mánaða frá fyrra ári orðin ríflega 96%. Í september var hún 89,5%.

Það er því ljóst að nokkur fjöldi íbúða er nú nýttur í þjónustu við ferðamenn, jafnvel þó fjölgun í hótélrýmum hafi verið talsverð á sama tíma.

Framboð hótélherbergja

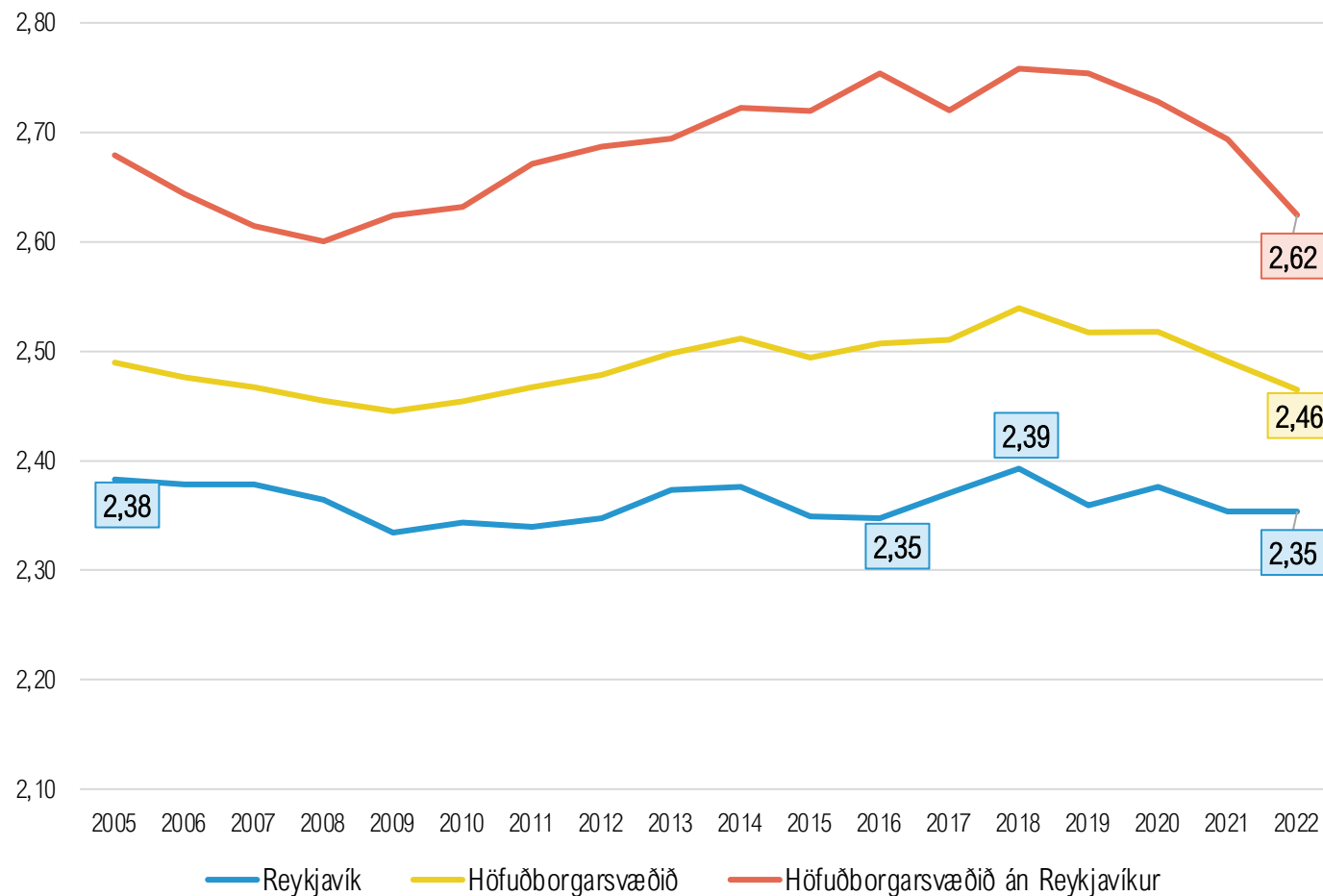


AirBnB á höfuðborgarsvæðinu



► Íbúar á íbúð eru 2,35 og nálgast Norðurlöndin

Í Reykjavík hefur hlutfallið ekki breyst mikið frá 2005, hefur legið á bilinu 2,33-2,38



Íbúar á hverja íbúð á Norðurlöndunum hefur breyst lítið síðasta áratuginn og er um 2,0. Lægst var hlutfallið í Svíþjóð árið 1,7 árið 2020 en hefur hækkað síðan. Hlutfallið stóð lengst af í 2,1 í Danmörku en var 2,0 árið 2021

	Íbúar per íbúð 2021
Bretland (2019)	2,3
Danmörk	2,0
Finnland	2,0
Noregur	2,1
Svíþjóð	1,9
Þýskaland	2,0

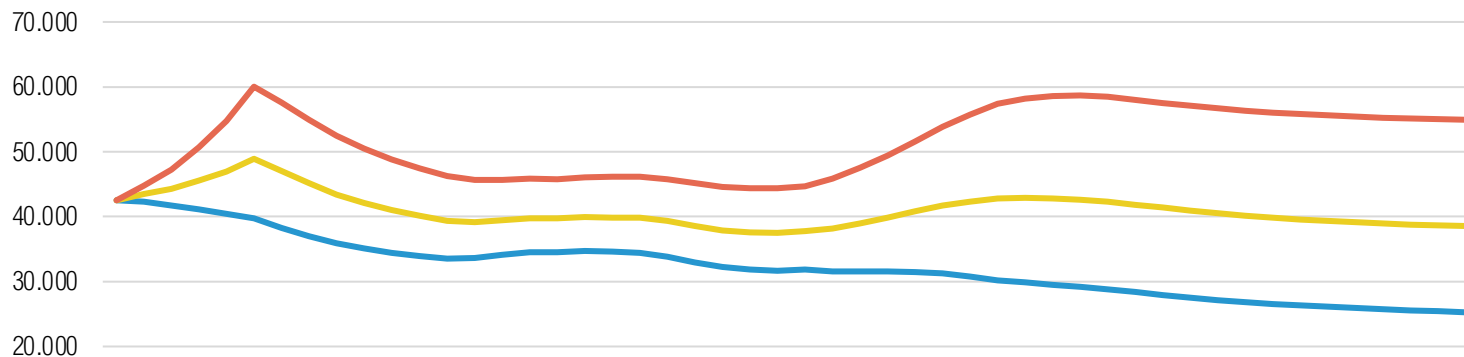
► Dregur úr þörf í náinni framtíð?

Gangi mannfjöldaspá Hagstofunnar eftir gæti dregið úr þörf fyrir fjölgun íbúða

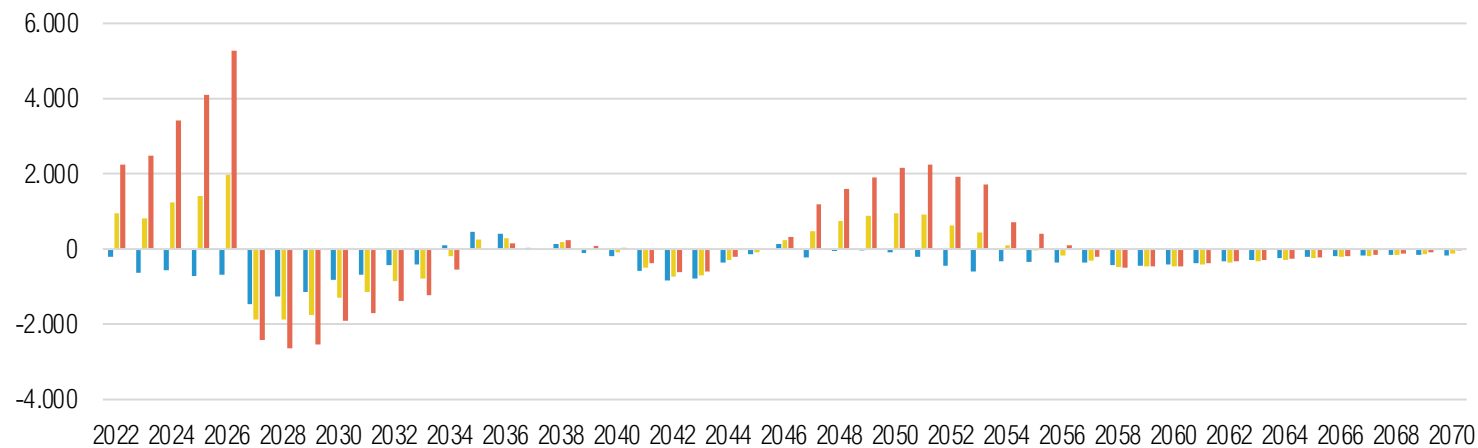
Ef gert er ráð fyrir því að þeir sem eru eldri en 31 árs hafi þegar útvegað sér húsnæði og þeir sem eru yngri en 25 ára búi í foreldrahúsum, má gera ráð fyrir því að hverju sinni þurfi að bæta við fjölda íbúða sem nemur breytingu á fjölda íbúa á aldrinum 25-31 árs.

Ef einnig er gert ráð fyrir því að nú séu til staðar nægilega margar íbúðir til að þjóna núverandi þörf þá er þörf fyrir fjölgun íbúða til ársins 2027, en þá kemur nokkuð langt tímabil þar sem ekki væri þörf fyrir fjölgun íbúða, þ.e. gangi mannfjöldaspá Hagstofunnar eftir.

Mannfjöldaspá 25-31 árs íbúa



Breyting á milli ára



■ Lágspá ■ Miðspá ■ Háspá

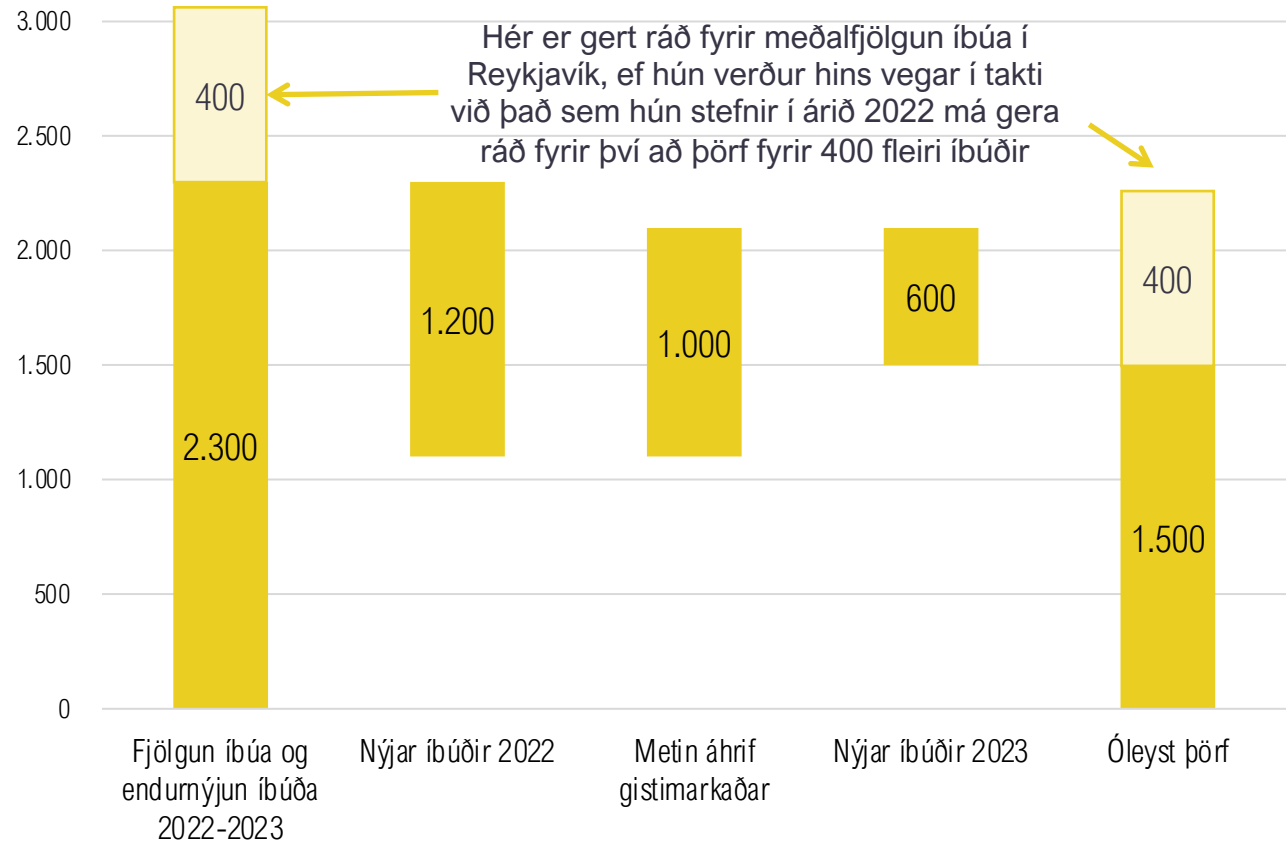
► Óleyst þörf fyrir íbúðir minnkar – er um 1.500 íbúðir

Mikið hefur verið byggt í Reykjavík síðustu árin og óleyst þörf hefur minnkað í takti við það

Hér er gert ráð fyrir því að íbúum í Reykjavík fjölgi um tæp 1,8% á næstu tveimur árum. Á síðustu árum hefur fjölgun á milli ára í Reykjavík verið um 1,8% á ári ef þriðji ársfjórðungur hvers árs er borinn saman við sama ársfjórðung næstliðins árs. Að stærstum hluta er fjölgunin tilkomin vegna fjölgunar erlendra ríkisborgara. Hér er gert ráð fyrir því að um þá gildi að jafnmargir búi í hverri íbúð og að jafnaði hefur verið um íbúa í Reykjavík.

Sá hópur sem líklegur er til að þurfa húsnæði á næstu árum, þ.e. er á aldrinum 25-34 ára og býr annað hvort í námsmannaíbúð eða í foreldrahúsum hefur minnkað verulega, ekki síst sá sem býr í foreldrahúsum. Þetta kemur fram í svörum þátttakenda í könnun þeirri sem Gallup framkvæmdi fyrir ARCUR. Hlutfallið hefur lækkað úr um 16% í 8% frá 2016 til 2022. Hlutfallið lækkað einna mest á milli áranna 2020 og 2022, sem kemur heim og saman við hærri hlutfall fyrstu kaupenda á síðustu árum.

Þetta bendir til þess að óleyst íbúðapörf til næstu tveggja ára fari minnkandi. Þörf fyrir íbúðir verður því helst til að mæta fjölgun íbúa. Mikil óvissa er þó um áhrif þarfa ferðabjónustunnar og vegna fjölda aðfluttra umfram brottflutta. Verði fjölgun íbúa meiri en hér er gert ráð fyrir, svipuð og stefnir í á þessu ári má gera ráð fyrir því að óleyst þörf verði ekki 1.500 íbúðir heldur 1.900 íbúðir.



GREIÐSLUGETA

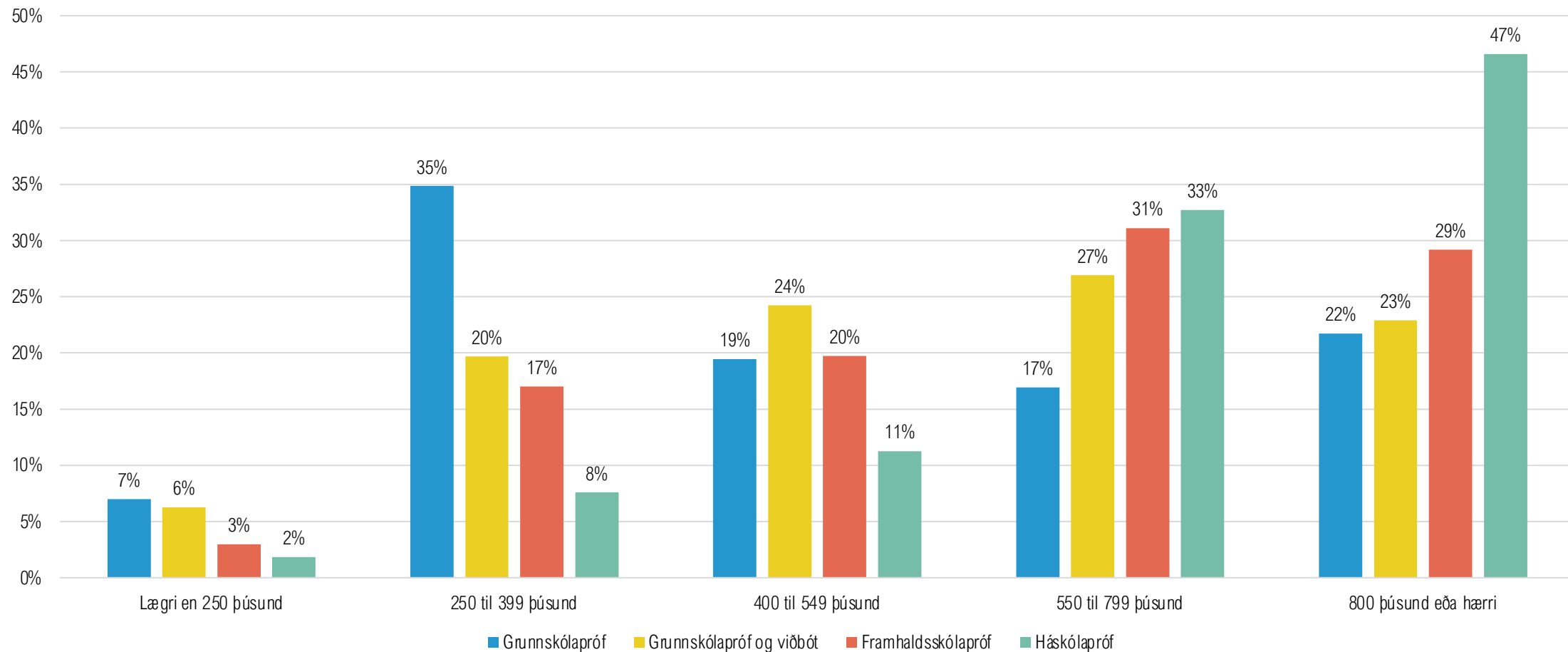
5

- ▶ Árið 2021 náðu heimilin endum betur saman en önnur ár síðasta áratug. Húsnæðiskostnaður var heimilum byrði í 11% tilvika, en var um 28% heimila byrði árið 2010. Frá því ári hefur hlutfallið farið lækkandi. Þeim heimilum sem töldu það auðvelt að ná endum saman hafði að sama skapi fjölgað í 75% árið 2021 úr 54% árið 2004.
- ▶ Einstæðum foreldrum gengur ekki eins vel að ná endum saman og að eiga við húsnæðiskostnað. Hjá um fimmtingi þeirra er húsnæðiskostnaður enn byrði.
- ▶ Fjölskyldutekjur hafa áhrif á stærð húsnæðis og staðsetningu. Menntun skilar hærri tekjum. og hefur áhrif á búsetu.
- ▶ Nú þarf um 100 mánaðarlaun til að kaupa íbúð sem er 25% fleiri mánuðir en til þurfti árið 2018 og 37% fleiri en árið 2006. Þróun launa hefur ekki haldið í við þróun íbúðaverðs.



Menntun hækkar laun

Um þriðjungur þeirra sem hafa grunnskólapróf hefur 250-399 þ.kr. í laun



Myndin sýnir hverju þátttakendur svöruðu um einstaklingslaun eftir svörum um menntun.



Menntun íbúa eykst með nálægð við Mið-/Vesturbæ

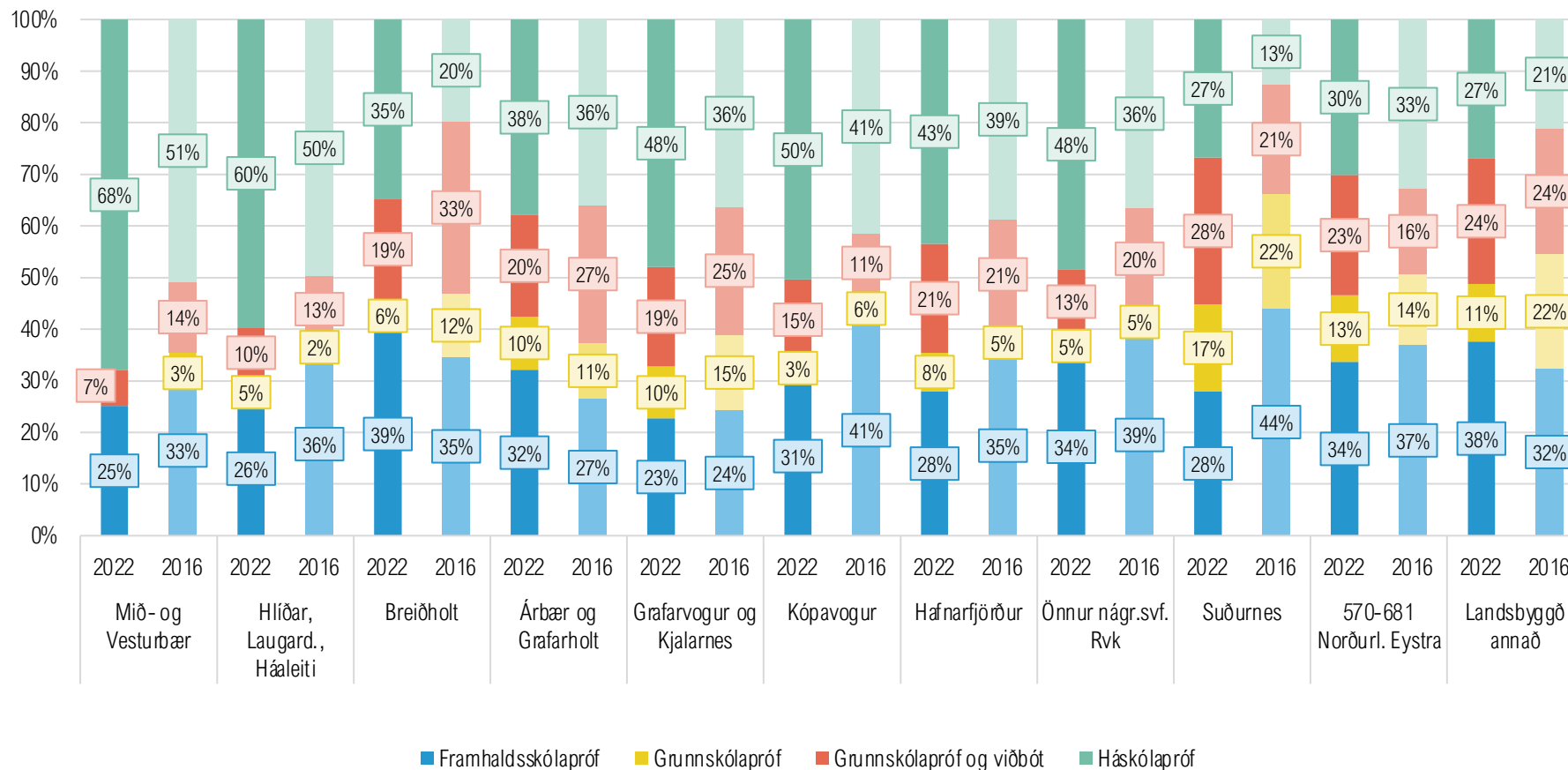
Hlutfallsleg skipting í Hlíðum/Laugardal/Háaleiti er svipuð

Búseta og menntun árin 2016 og 2022

Hlutfallslega búa flestir með háskólamenntun í Mið- og Vesturbæ.

Hlíðar, Laugardalur og Háaleiti eru á svipuðum slóðum og Kópavogur kemur þar næstur.

Til samanburðar má sjá hvernig skiptingin var árið 2016.

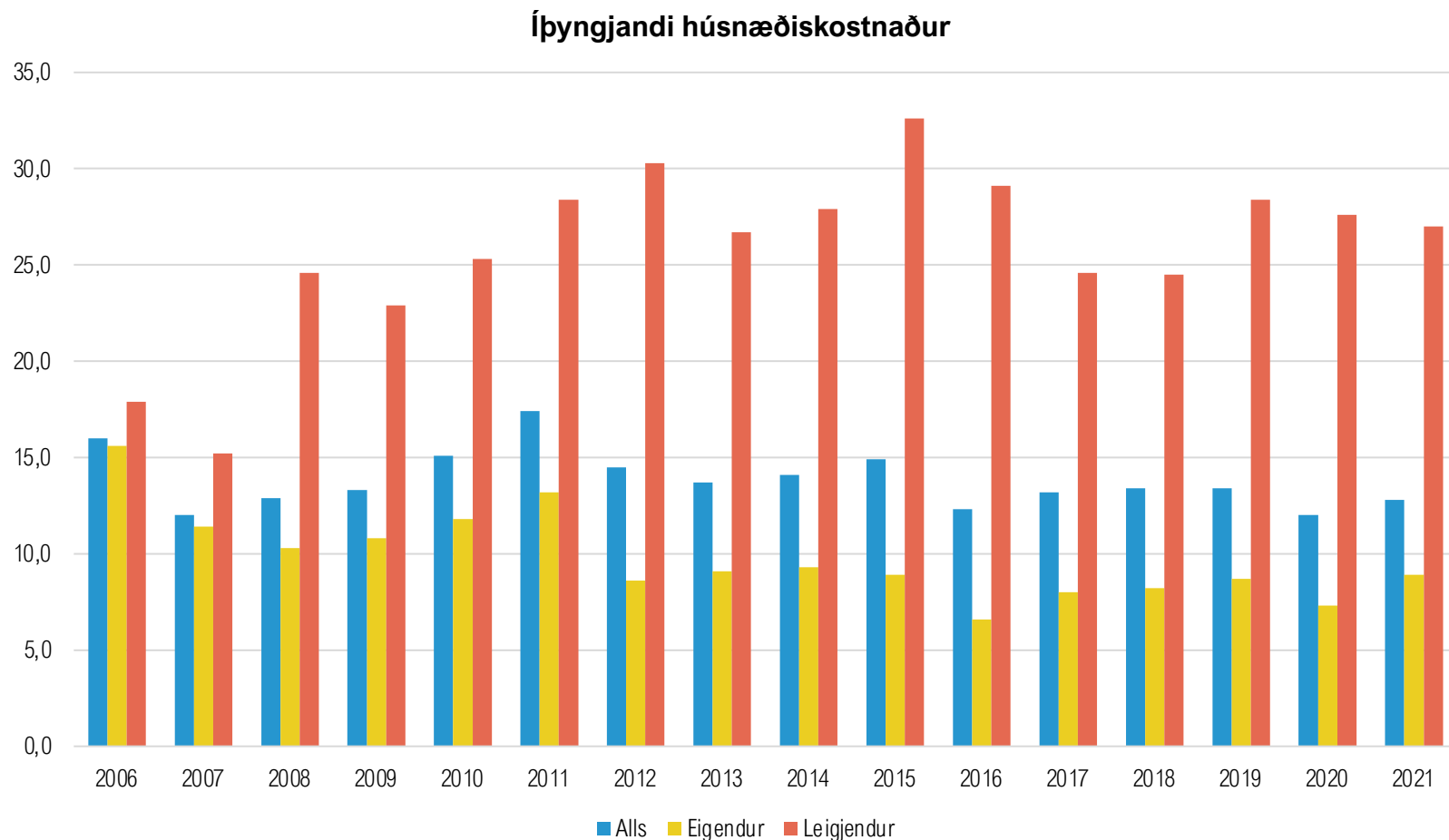




Húsnæðiskostnaður er leigjendum helst íþyngjandi

Húsnæðiskostnaður er eigendum síður íþyngjandi en leigjendum

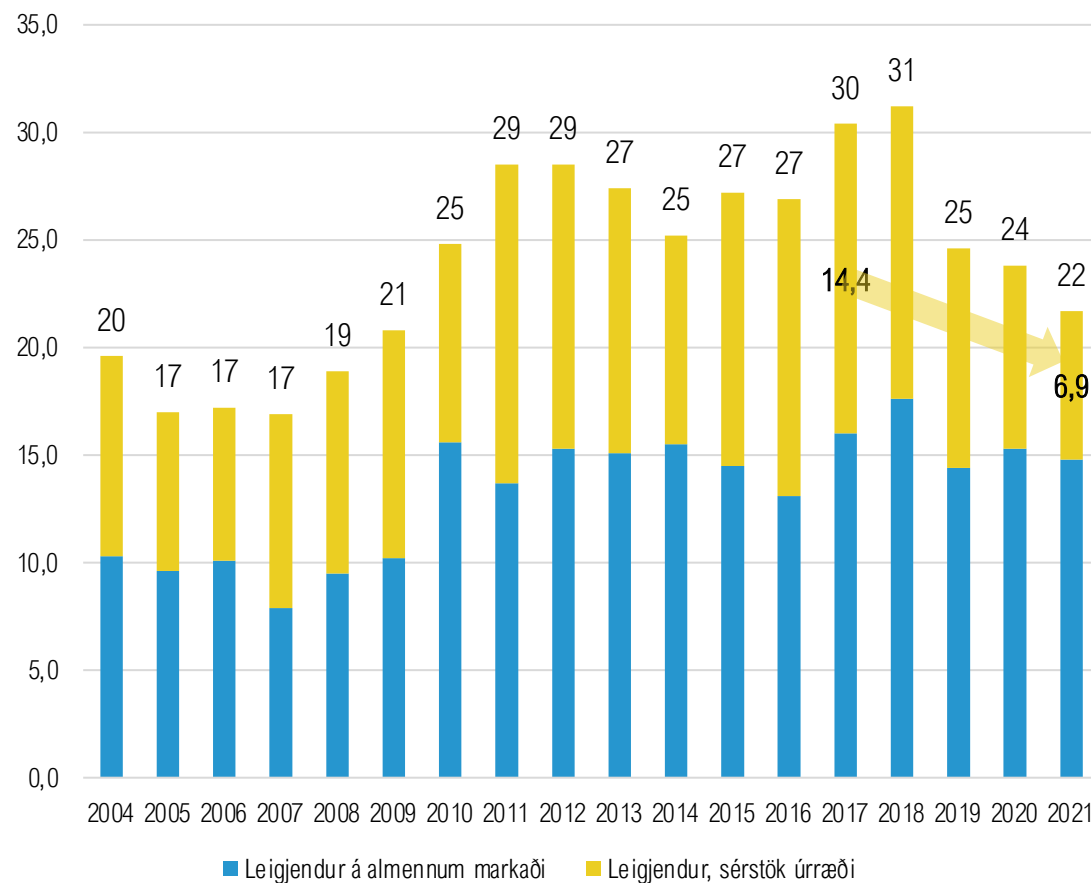
Hagstofan skilgreinir íþyngjandi húsnæðiskostnað þannig:
„Húsnæðisbyrði er reiknuð sem hlutfall ráðstöfunartekna sem er varið í húsnæðiskostnað, Íþyngjandi húsnæðiskostnaður er skilgreindur sem húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis, Eftirfarandi liðir teljast til húsnæðiskostnaðar; húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna-, og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Við útreikninga á byrði húsnæðiskostnaðar dragast húsaleigubætur og vaxtabætur frá húsnæðiskostnaði samkvæmt skilgreiningu Eurostat en teljast ekki til tekna.“



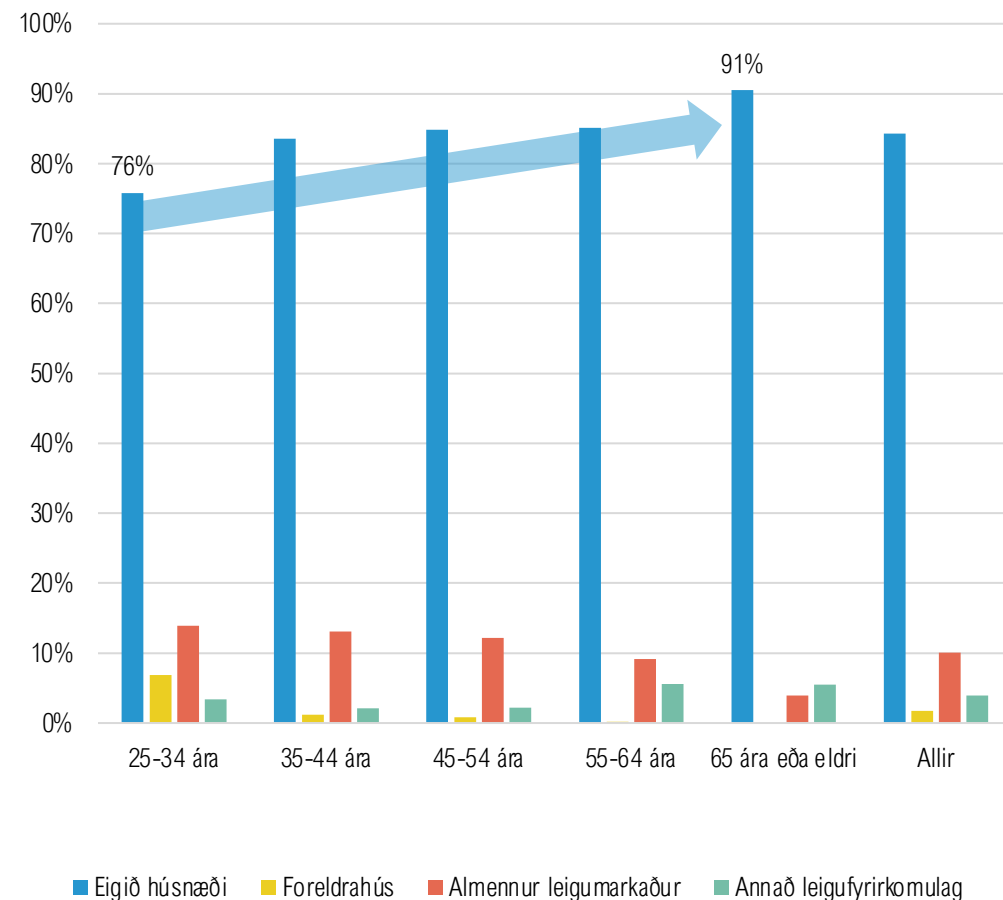
► Hlutfall leigjenda í sérstökum úrræðum lækkar

Hlutfall eigna hækkað með hækkanði aldri

Hlutfall leigjenda skv. lífsskjarakönnun Hagstofunnar



Hlutfall í einstökum búsetuformum eftir aldri skv. könnun Gallup fyrir ARCUR í september 2022



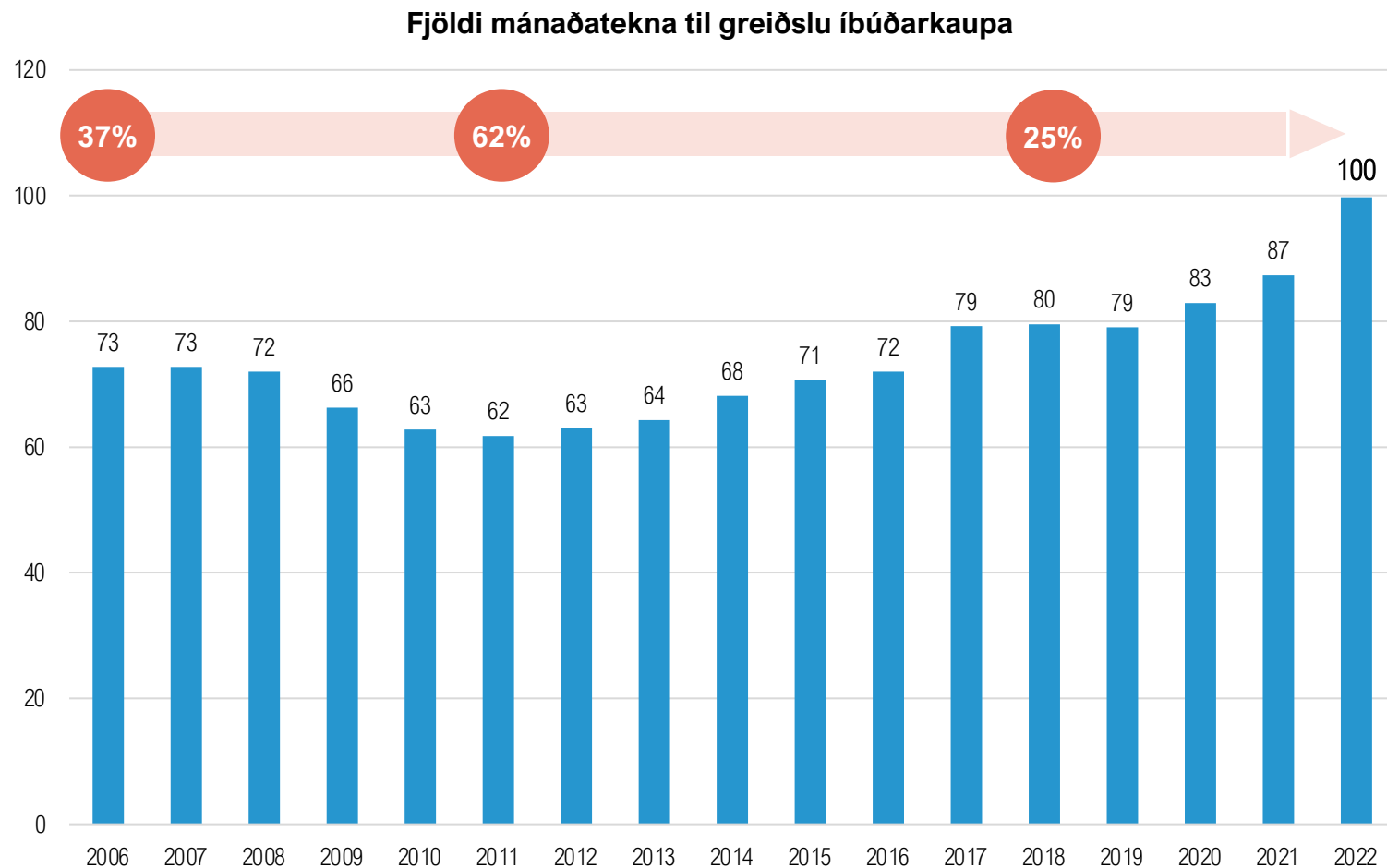
► Íbúðarverð hækkar umfram laun

Þarf 100 mánaðarlaun til að greiða íbúð samanborið við um 80 árið 2018

Myndin sýnir hvað það tekur marga mánuði að greiða fyrir 90 fermetra íbúð ef gert er ráð fyrir því að staðgreiðsluskyldar launagreiðslur eins mánaðar gangi allar til þess.

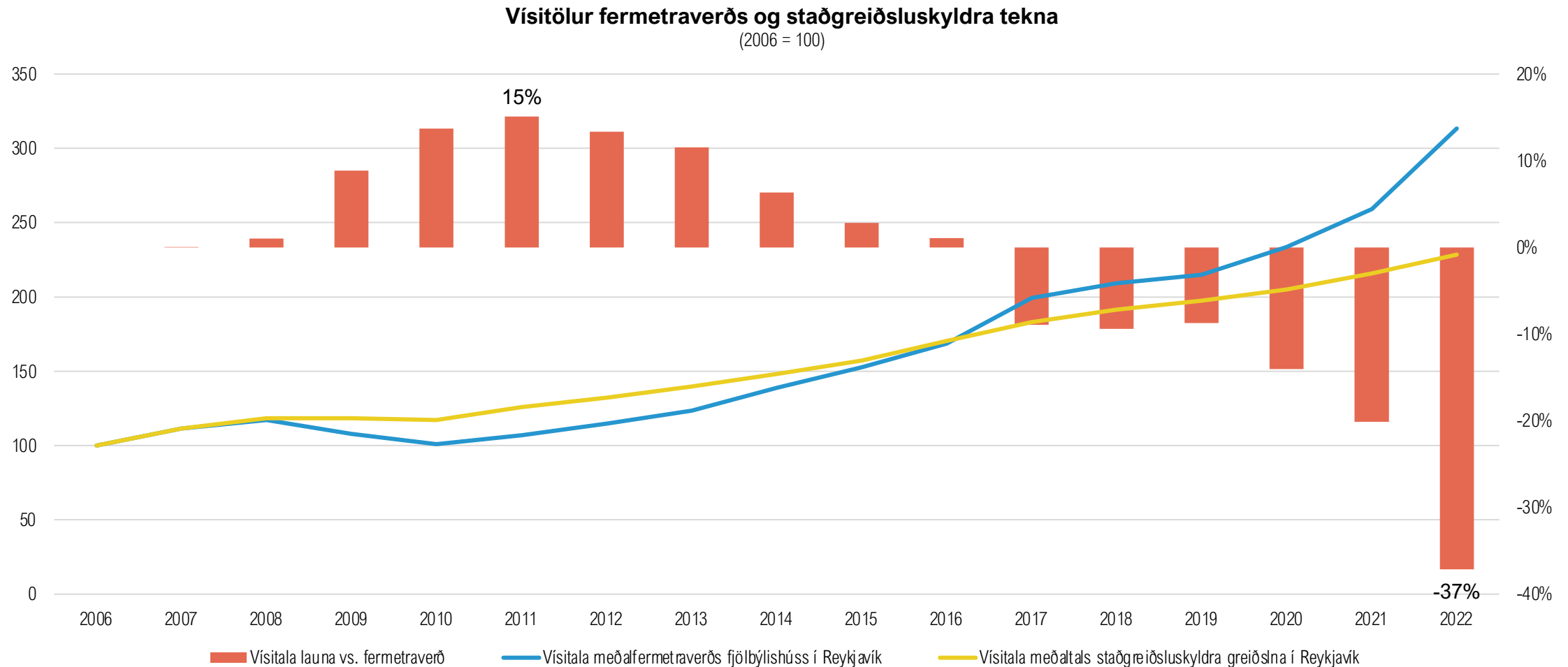
Miðað er við meðalfermetraverð hvers árs annars vegar og hins vegar meðaltal staðgreiðsluskyldra greiðslna fyrir hvert ár.

Það tekur nú um 37% fleiri mánaðarlaun að greiða upp kaupverð meðalíbúð með meðallaunum en það tók árið 2006 og 25% fleiri mánaðarlaun en þurfti til árið 2018.



► Meðallaun fylgja ekki hækkun á meðalfermetraverði

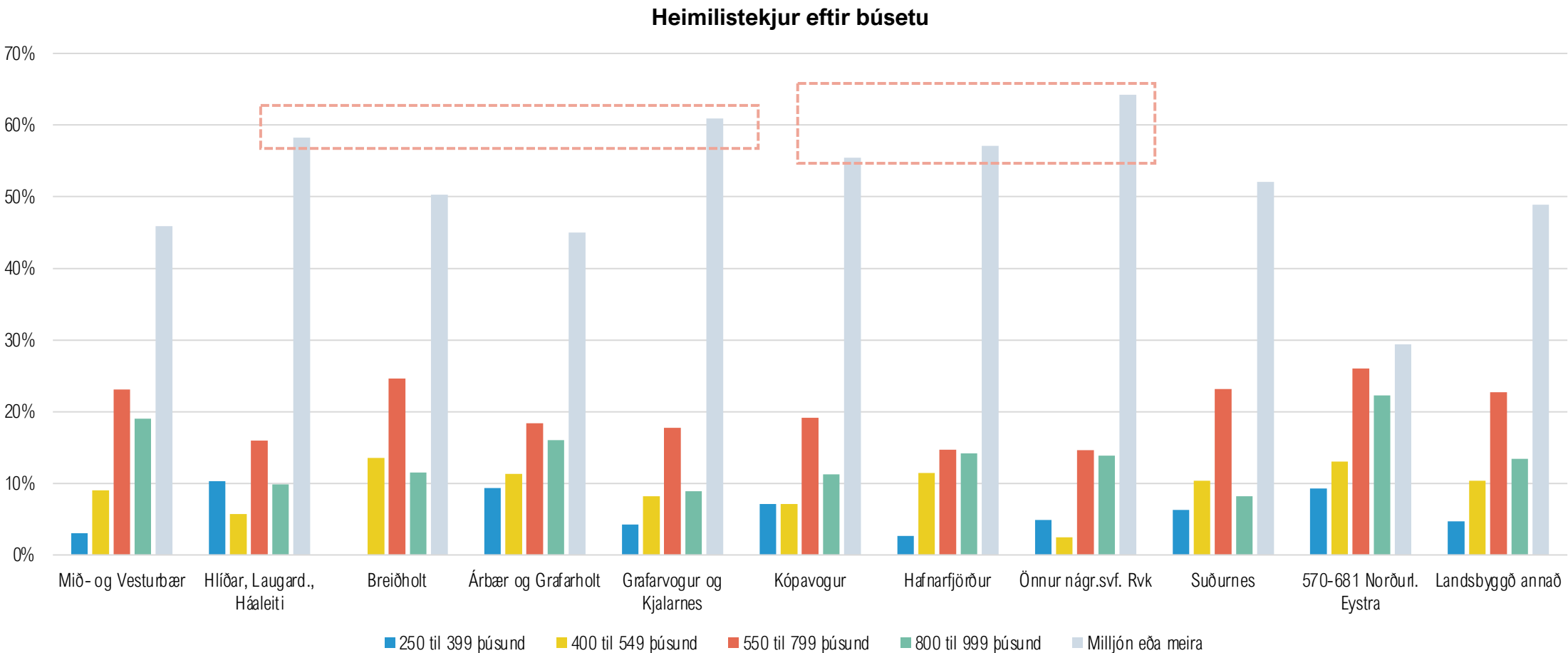
Fasteignaverð hefur hækkað talsvert umfram laun frá árinu 2011





Nokkur munur á tekjum heimila eftir hverfum

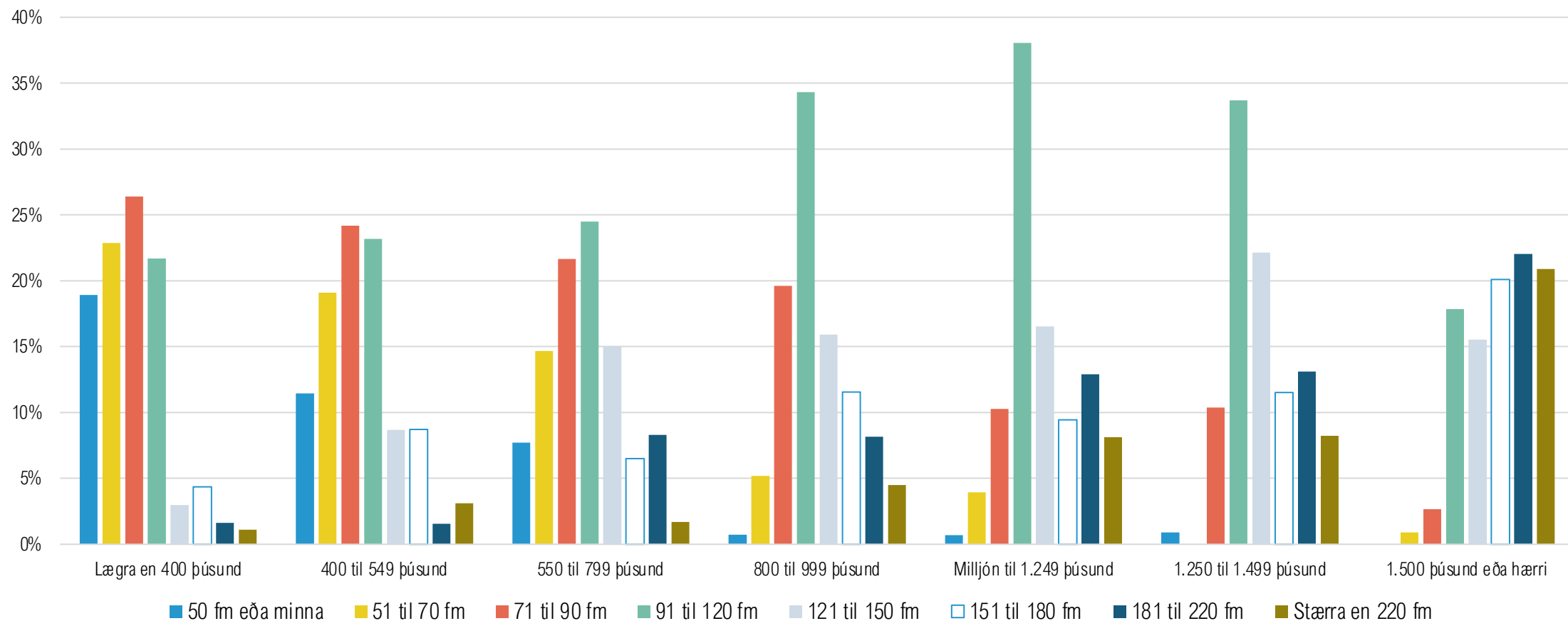
Í borginni eru tekjur hæstar í Grafarvogi/Kjalarnesi, en á landinu eru tekjur hæstar í nágrannasveitarfélögum borgarinnar



► Fjölskyldutekjur hafa áhrif á stærð húsnæðis

Eftirsóknarvert að búa í 91-120 fm húsnæði – virðist ganga ef tekjur eru hærri en 800 þ.kr.

Stærð núverandi húsnæðis og fjölskyldutekjur



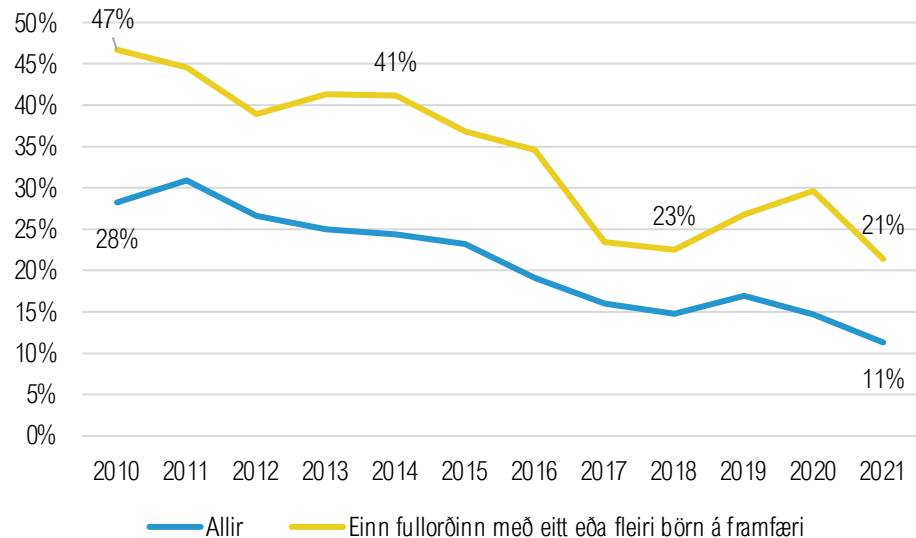
► Árið 2021 náðu heimilin endum betur saman

Húsnæðiskostnaður var byrði hjá 21% einstæðra foreldra

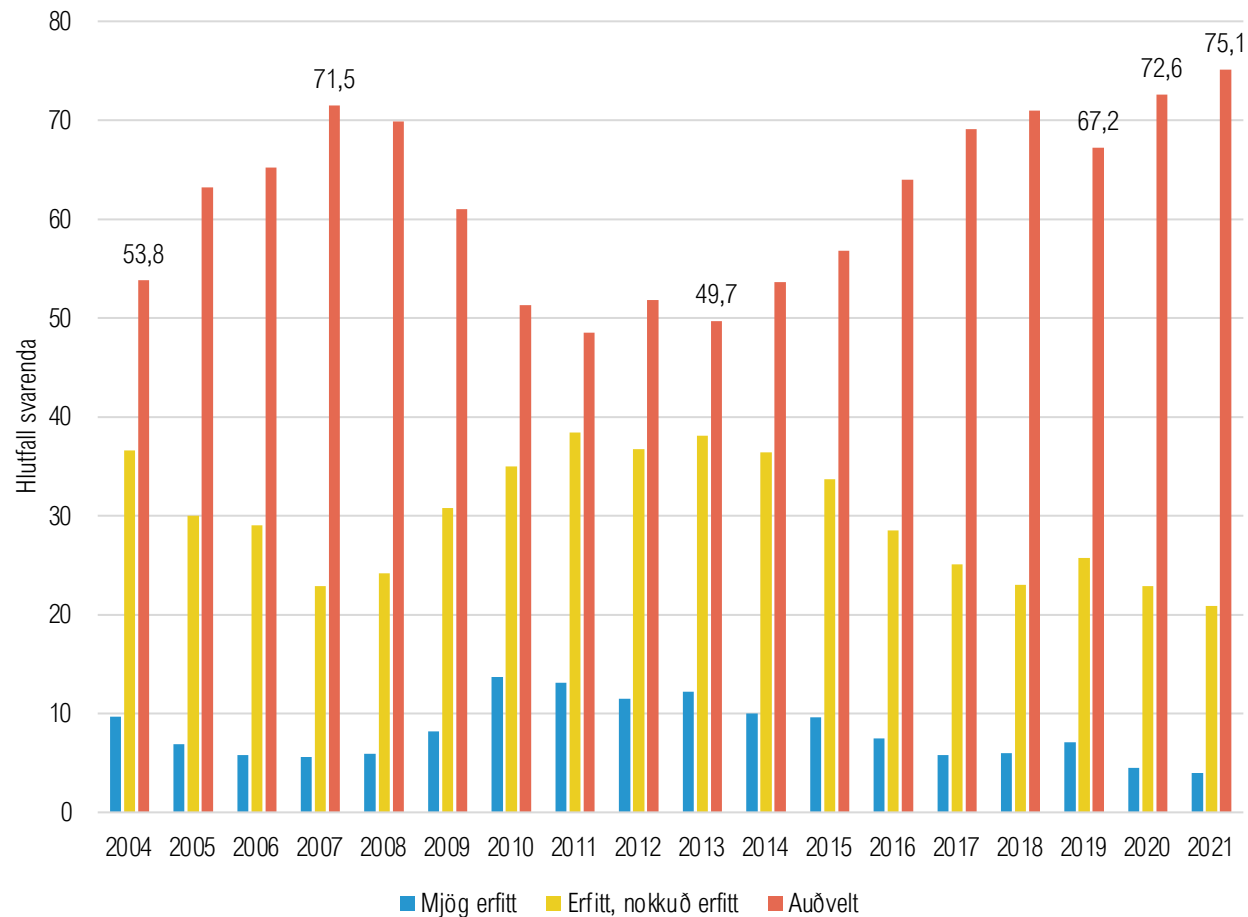
Í lífsskjarakönnun Hagstofunnar þar sem spurt var „Hvernig gengur þér/ykkur að ná endum saman með þeim tekjum sem eru til ráðstöfunar?“ svöruðu 75% svarenda því til að það væri auðvelt og um 4% að það væri mjög erfitt.

Hlutfall þeirra sem eiga auðvelt með að ná endum saman hefur aldrei verið hærra en árið 2021 í þeim mælingum sem Hagstofan birtir.

Þeim fækkaði sem töldu húsnæðiskostnað byrði



Hvernig gengur að ná endum saman



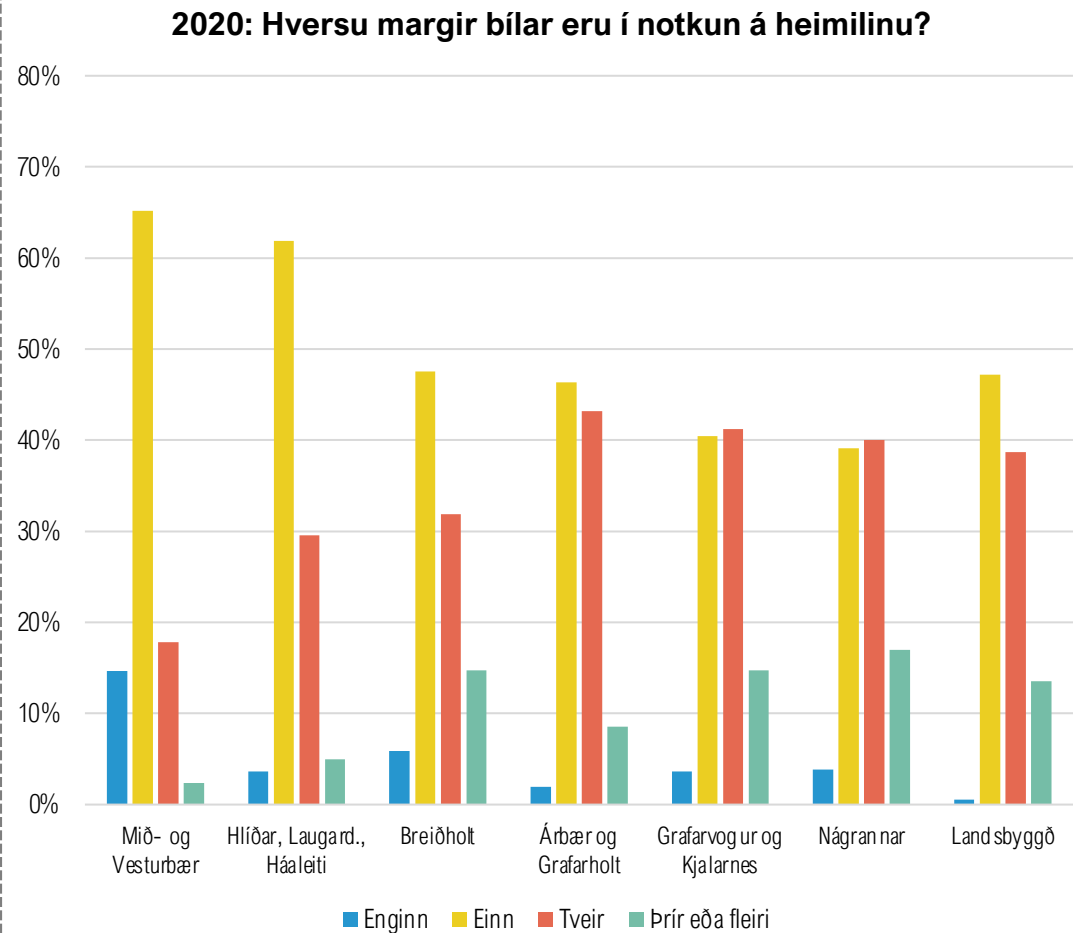
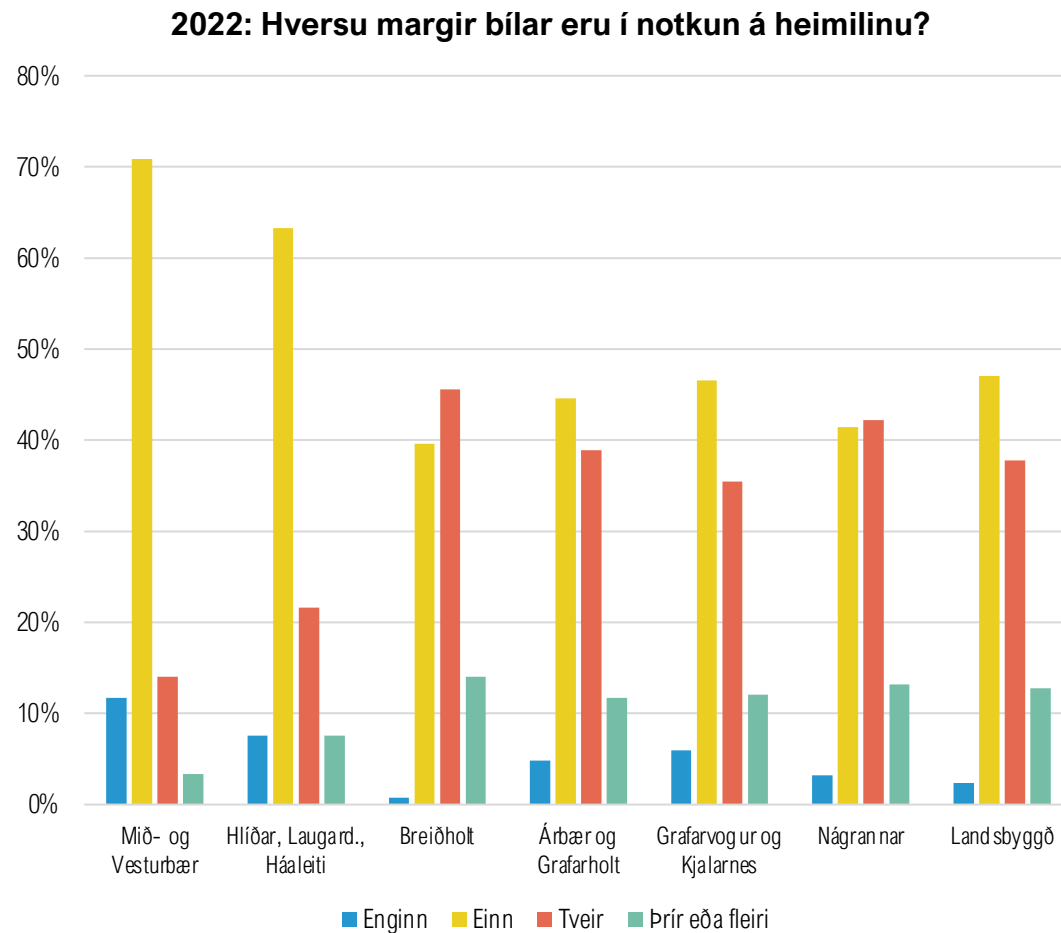
BÍLARNIR

6

- ▶ Bílapörf eykst með fjarlægð frá Mið-/Vesturbæ, en þar er hæst hlutfall þeirra sem segja að einungis einn bíll sé á heimilinu.
- ▶ Litlar breytingar eru á bílaeign eftir aldri þátttakenda í könnun Gallup fyrir ARCUR 2022 frá fyrri könnun árið 2020. Þó má greina breytingar sem líklega má rekja til aukinnar notkunar yngri aldurshópa.
- ▶ Meðalaldur bíla er 5,8-7,3 ár og lítill munur er á aldri bíla eftir aldri þeirra sem þá nota. Meðalverð bílsins er um 4 m.kr.
- ▶ Fólksbílum fjölgar ekki lengur meira en íbúum og hlutfall rafbíla hefur aukist úr 1% árið 2016 í 7% árið 2022.
- ▶ Langflest fara með bíl í vinnuna/eða í skólann á morgnana, þó það sé ekki langt eða innan við 5 km í 48% tilvika

► Þörf fyrir bíl eykst með fjarlægð frá miðbæ

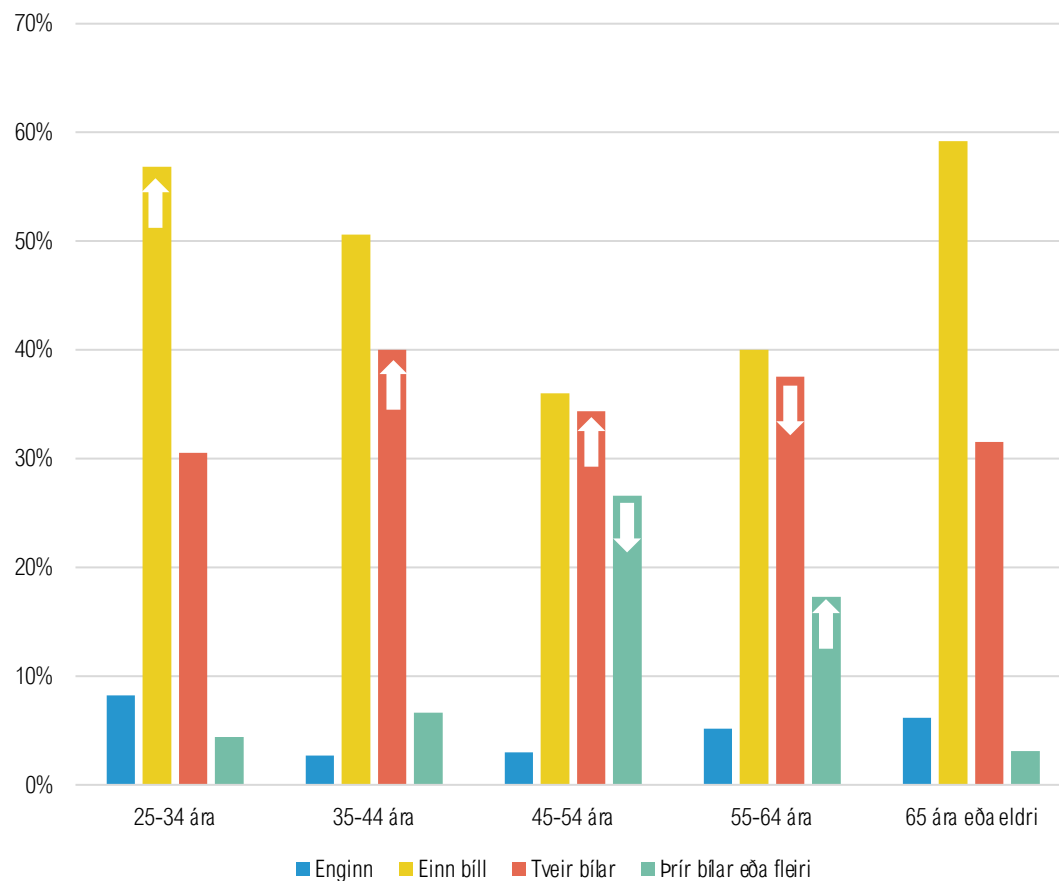
Hærra hlutfall svara því þó til að einungis einn bíll sé á heimilinu árið 2022 en 2020



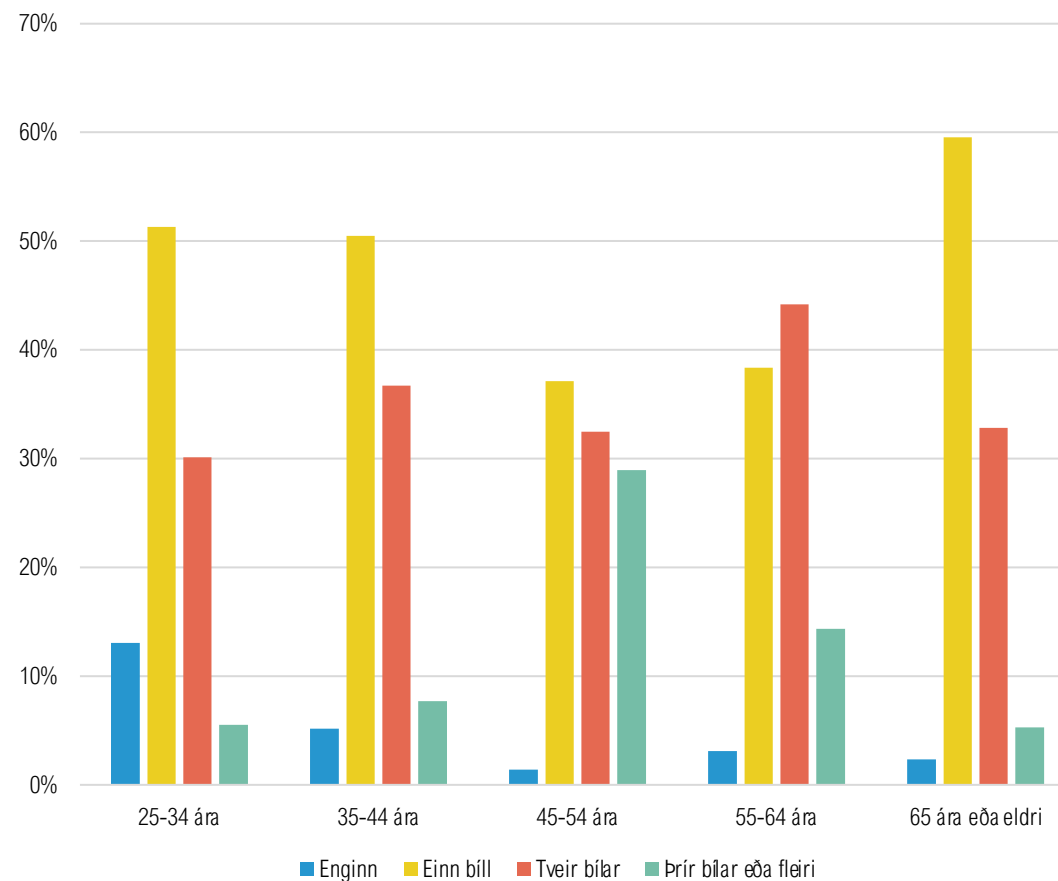
▶ Litlar breytingar á bílaeign eftir aldri frá 2020 til 2022

Virðist vera aukning í bílanotkun yngra fólks

2022: Fjöldi bíla í notkun á heimili eftir aldri

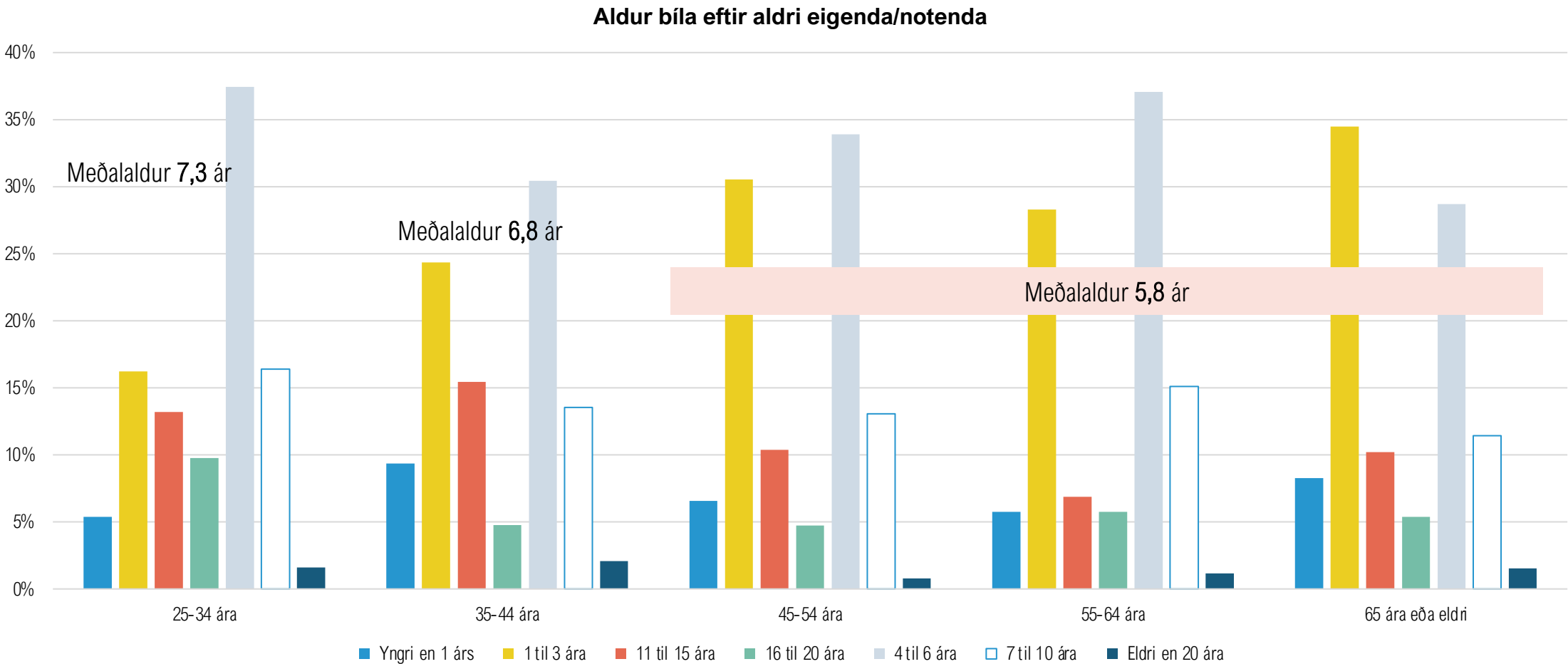


2020: Fjöldi bíla í notkun á heimili eftir aldri



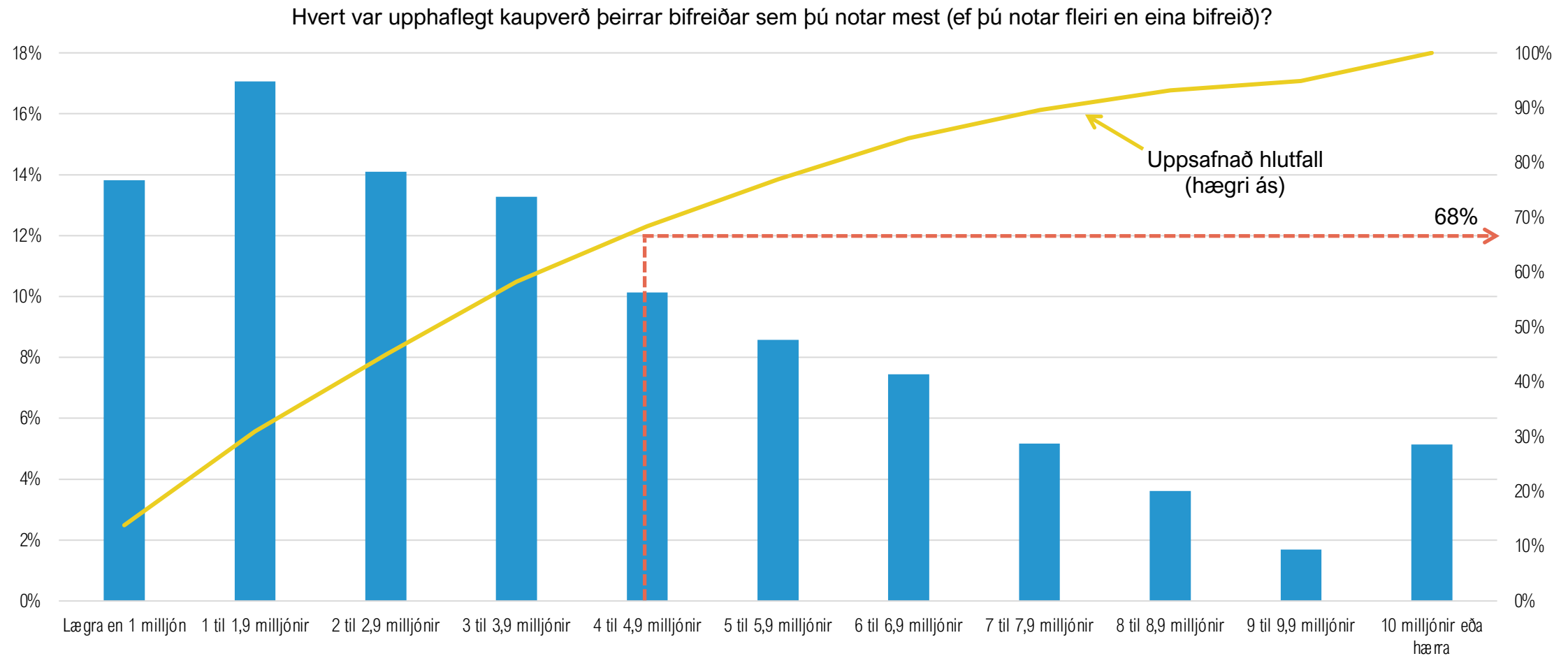
► Meðalaldur bíla 5,8-7,3 ár

Unga fólkið ekur um á litlu eldri bílum en þeir sem eldri eru



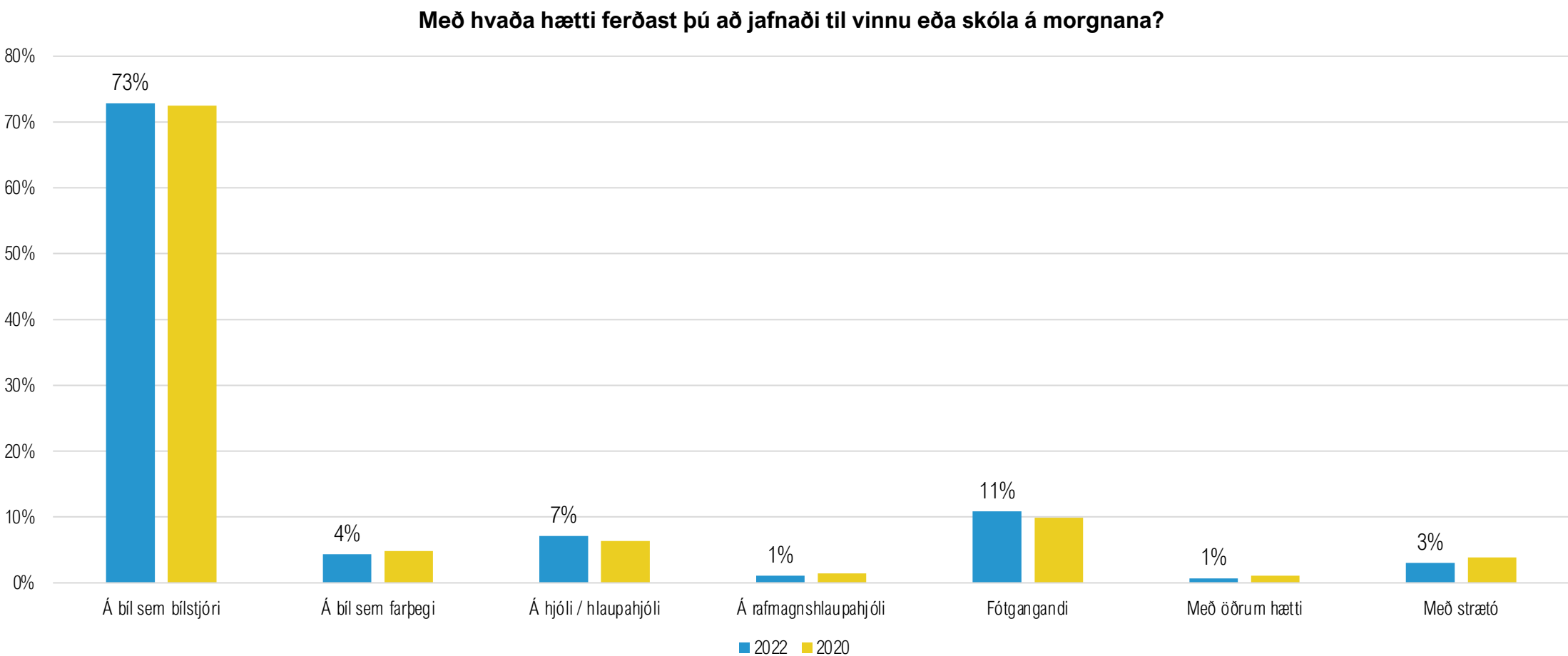
► Meðalverð bifreiðar í notkun er um 4 m.kr.

Um 68% notar bifreið sem kostar 4,9 m.kr. eða minna



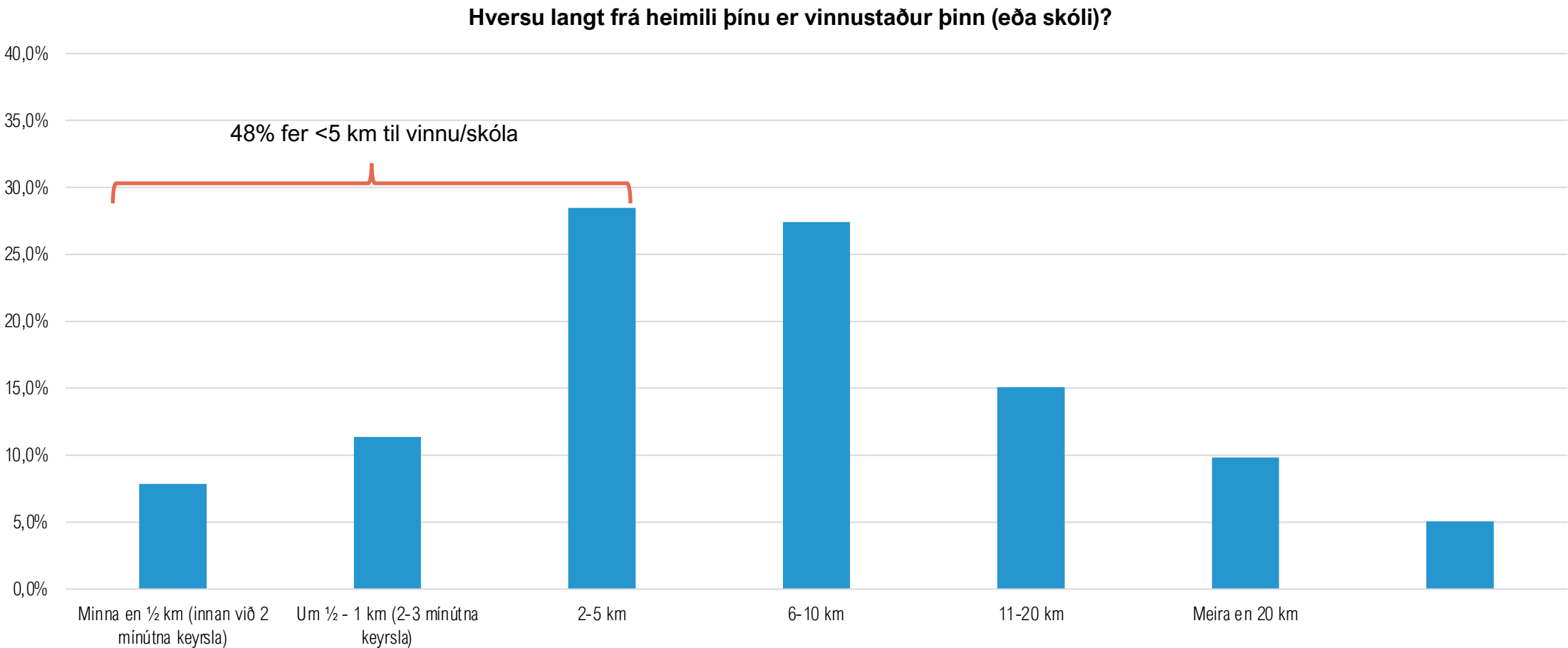
► Flestir á bíl í vinnuna/skólann (77%)

Engin breyting frá fyrri könnun Gallup fyrir ARCUR



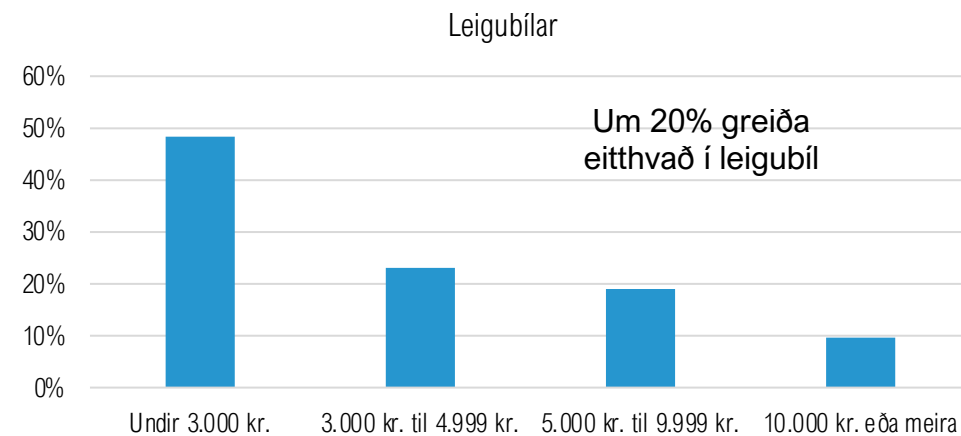
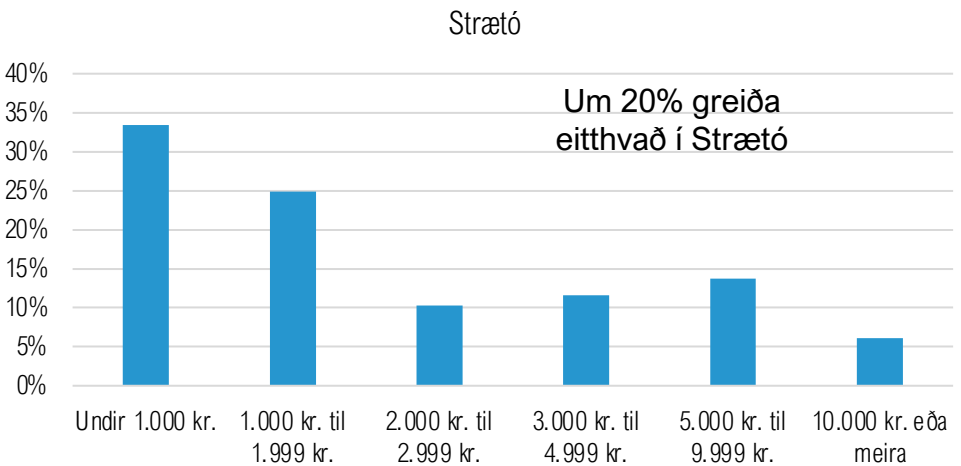
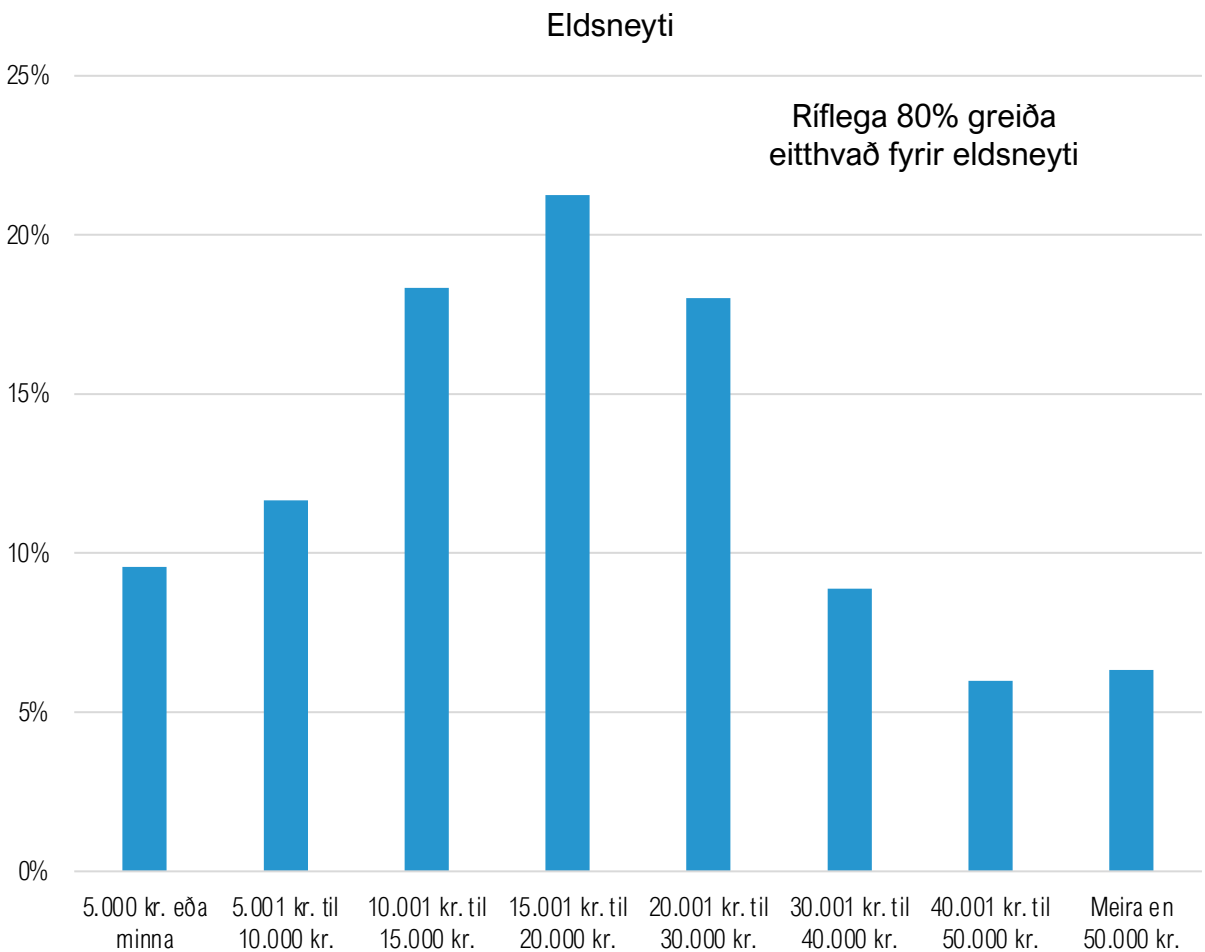
► Flestir fara 5-10 km í vinnu/skóla

Um 48% fer 5 km eða styttra til vinnu eða skóla



► Samgöngukostnaður 10-30 þ.kr. á mánuði

Hver er mánaðarlegur kostnaður þinn að jafnaði við ...



► Fólksbílum fjölgar ekki lengur meir en íbúum

Bensínbílum í umferð hefur fækkað, raf- og díselbílum hefur fjölgað

