
Greining á fasteignamarkaði

Reykjavíkurborg 2016

capacent



Hver er staðan á fasteignamarkaði?

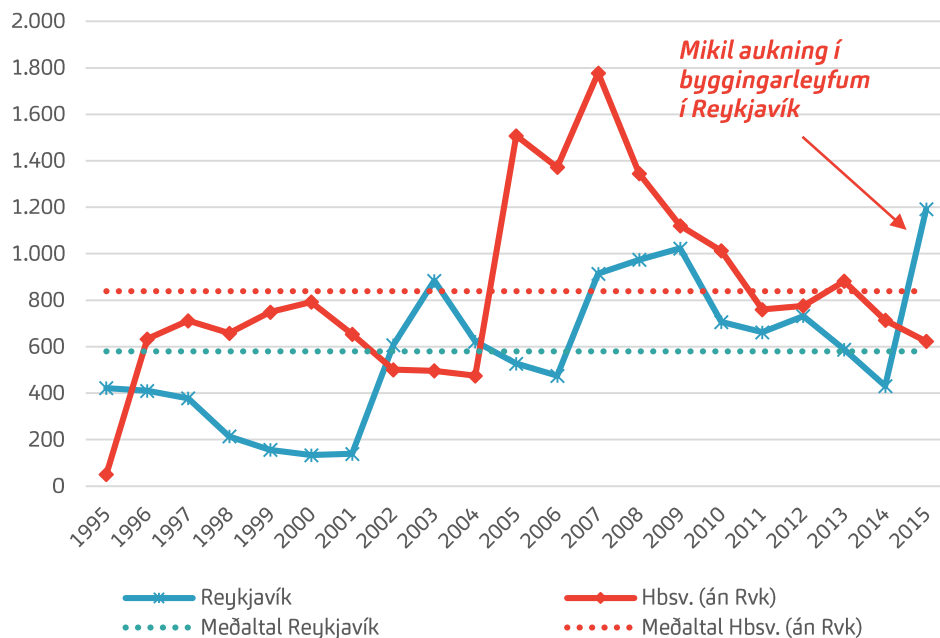
Hverju er fólk að leita eftir?

Hver er kaupgetan?

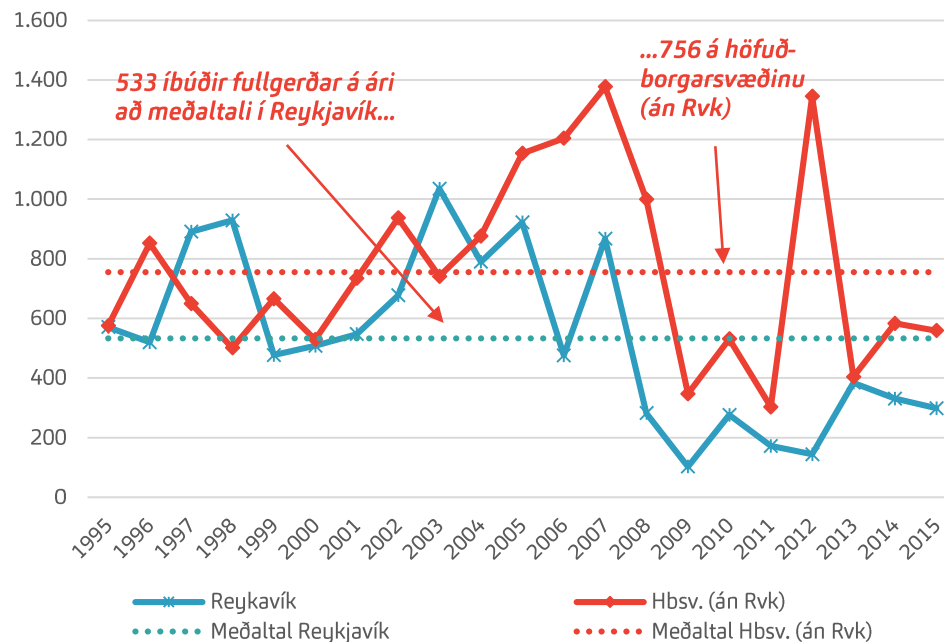
Hver er staðan?

176% aukning í byggingarleyfum frá 2014 til 2015

Úthlutanir, framkvæmdaleyfi og byggingarréttur
-byggingarstig 0 til 1 og N-



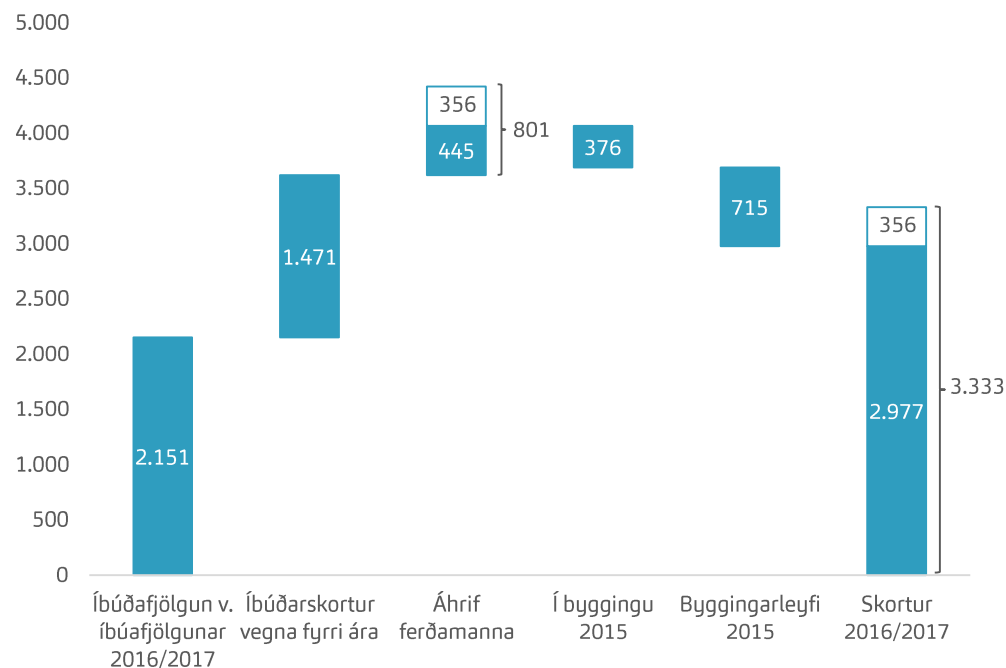
Fullgerðar íbúðir á árinu
-byggingarstig 7 og 8-



Þörf fyrir 3.000 - 3.300 íbúðir í Reykjavík á næstu árum

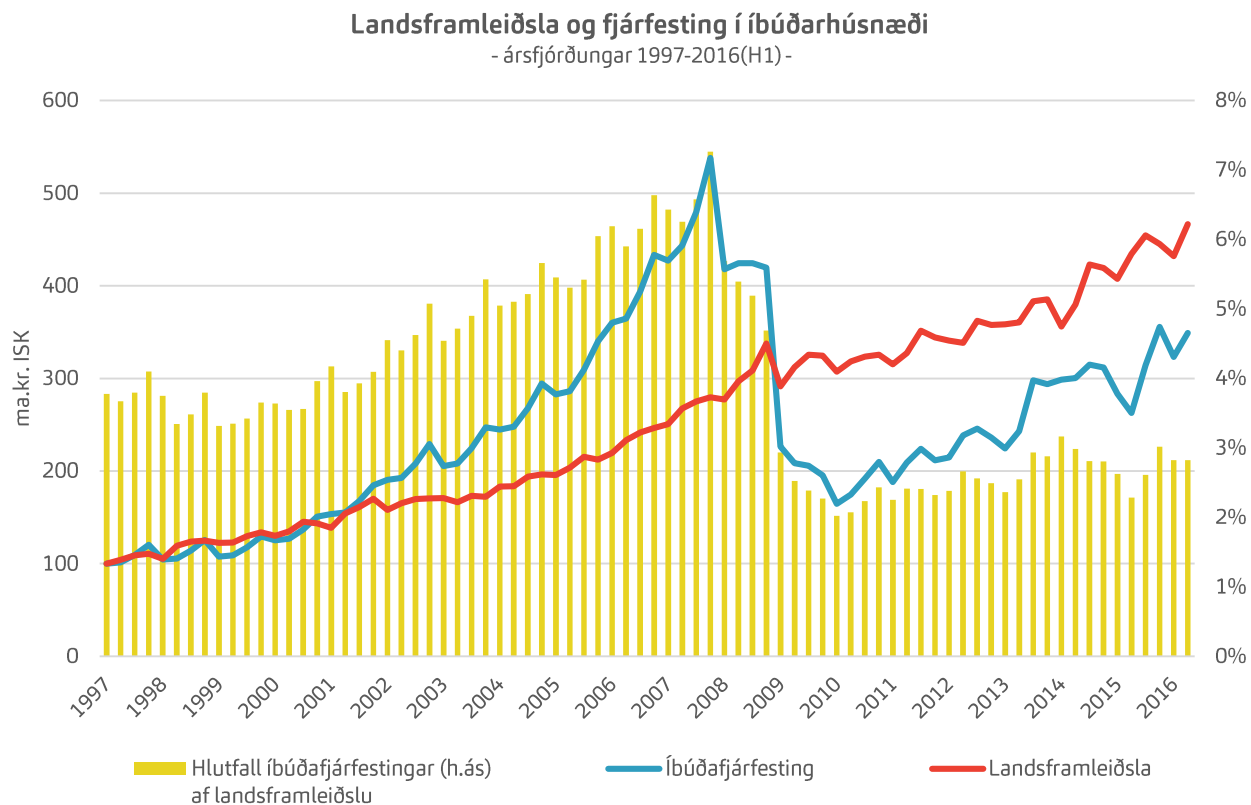
- Þörf á um 2.150 íbúðum vegna íbúðafjölgunar í Reykjavík 2016/2017.
- Um 1.470 íbúðaskortur vegna fyrri ára.
- Vaxandi ferðamannastraumur hefur áhrif á þörf fyrir íbúðir
- Til að fullnægja þörf í Reykjavík þarf að byggja 3.000 til 3.300 íbúðir á næstu árum.
- Byggja þarf 1.035 – 1.090 íbúðir árlega í Reykjavík til að mæta árlegri þörf vegna íbúðafjölgunar í Reykjavík.

Þörf fyrir nýbyggingar í Reykjavík 2016-2017



Íbúðafjárfesting hefur ekki náð sér á strik frá hruni

- Sterk tengsl eru á milli hagsveiflna og sveiflna á fasteignamarkaði.
- Íbúðafjárfesting jókst verulega umfram landsframleiðslu árin 2003 til 2009, en hefur ekki náð að halda í við hana frá 2009.
- Að jafnaði nam íbúðafjárfesting um 2,6% af landsframleiðslu frá 2009 til 2016.

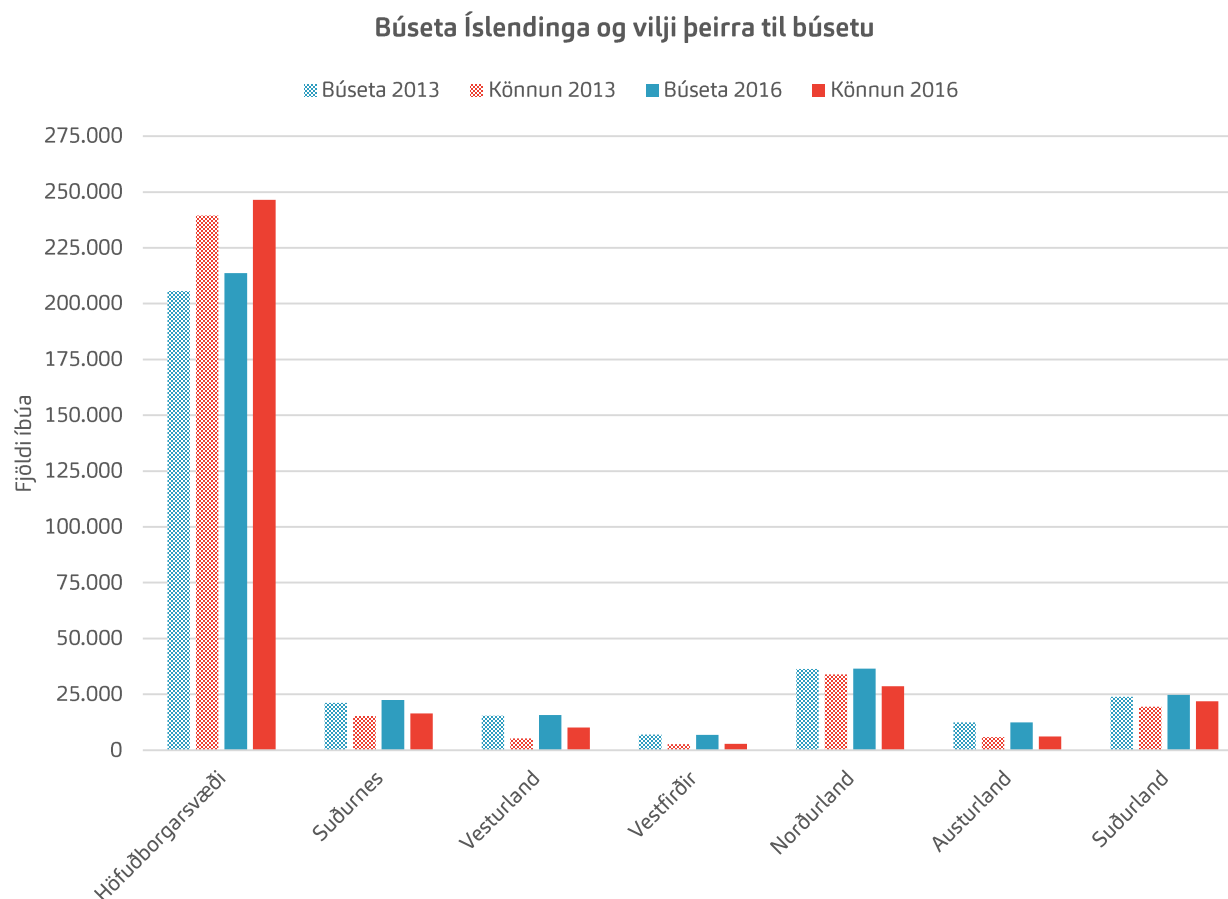


- Íbúðafjárfesting hefur ekki verið næg frá hruni bankanna
- Þörf er á 3.000 – 3.300 íbúðum í Reykjavík á næstu árum
- Útgefin byggingarleyfi hafa ekki verið fleiri síðustu tvo áratugi

Hverju er fólk að leita eftir?

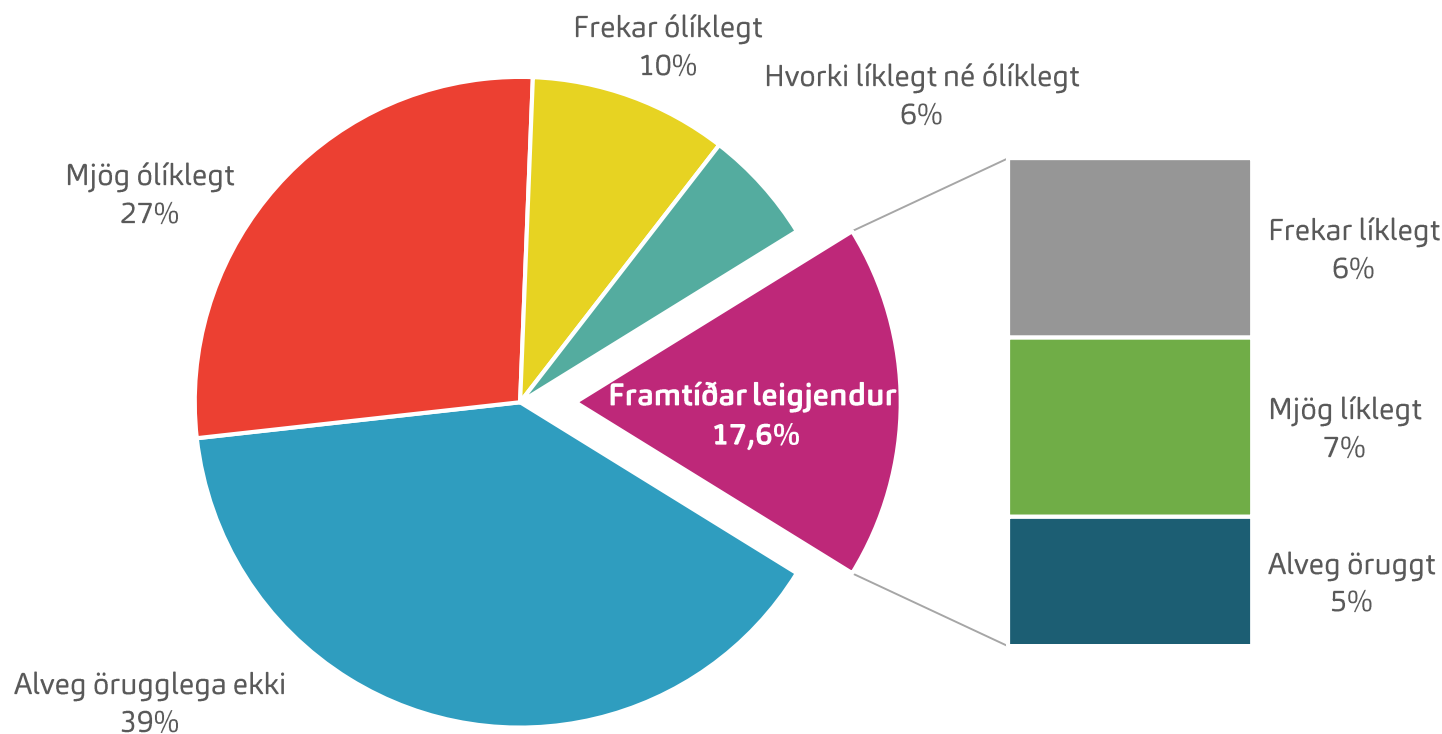
Flestir vilja flytja til höfuðborgarsvæðisins

Þegar einstaklingar voru spurðir hvert þeir myndu helst vilja flytja næst þegar þeir skiptu um húsnæði (óháð því hvort þeir ætluðu að kaupa eða leigja) vildu 74,1% þeirra sem að tóku afstöðu flytja á höfuðborgarsvæðið.



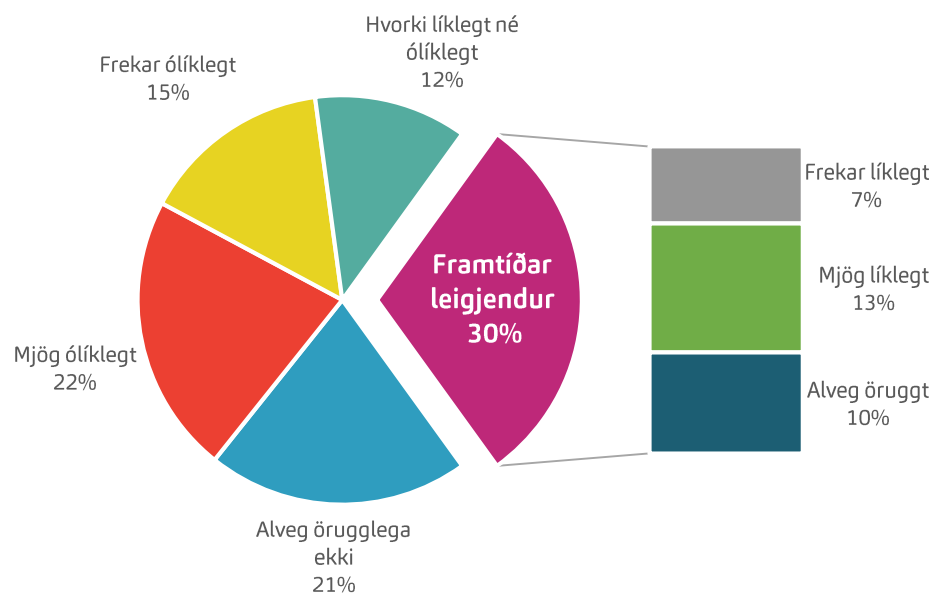
Tæp 18% ætla næst í leiguhúsnæði

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

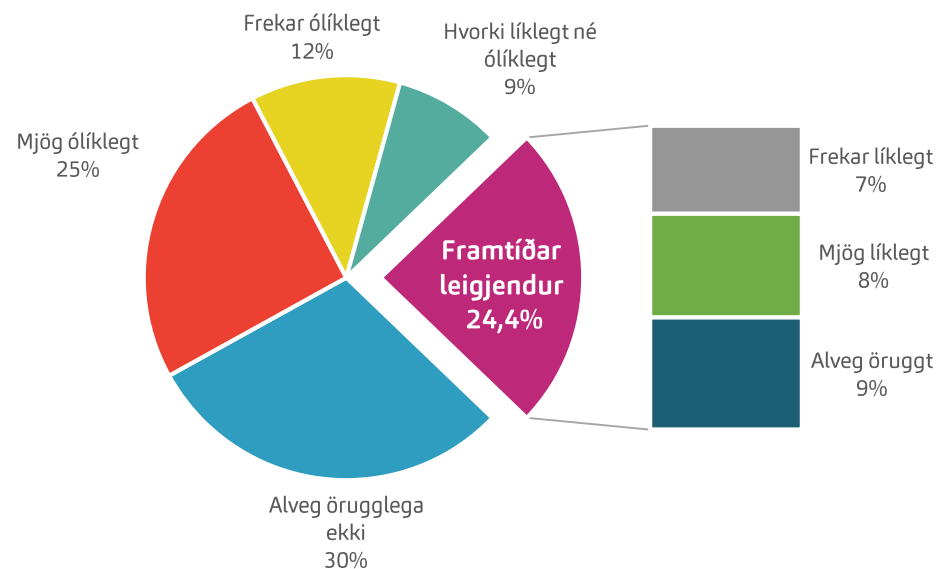


Mikil breyting á framtíðarleigjendum á milli ára

2011: Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?

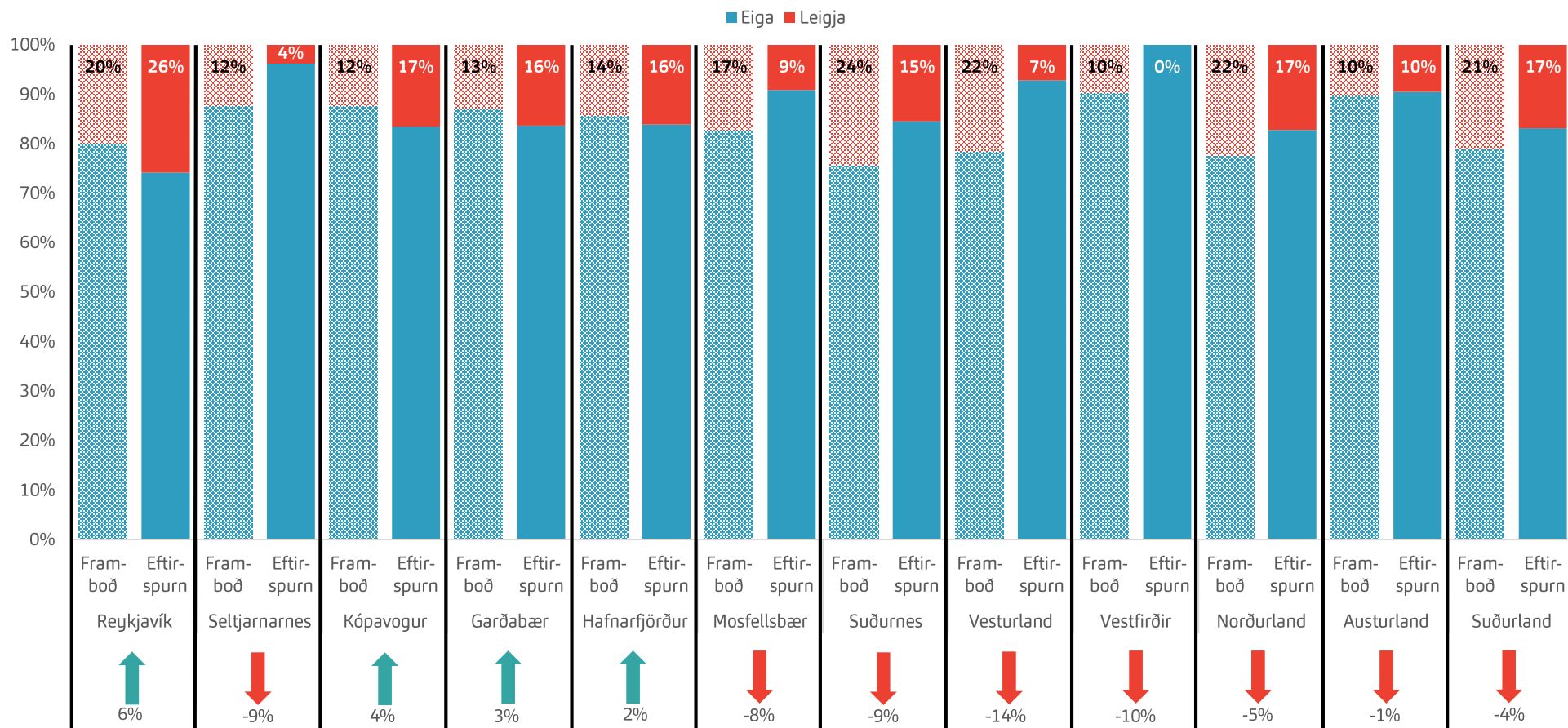


2013: Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?

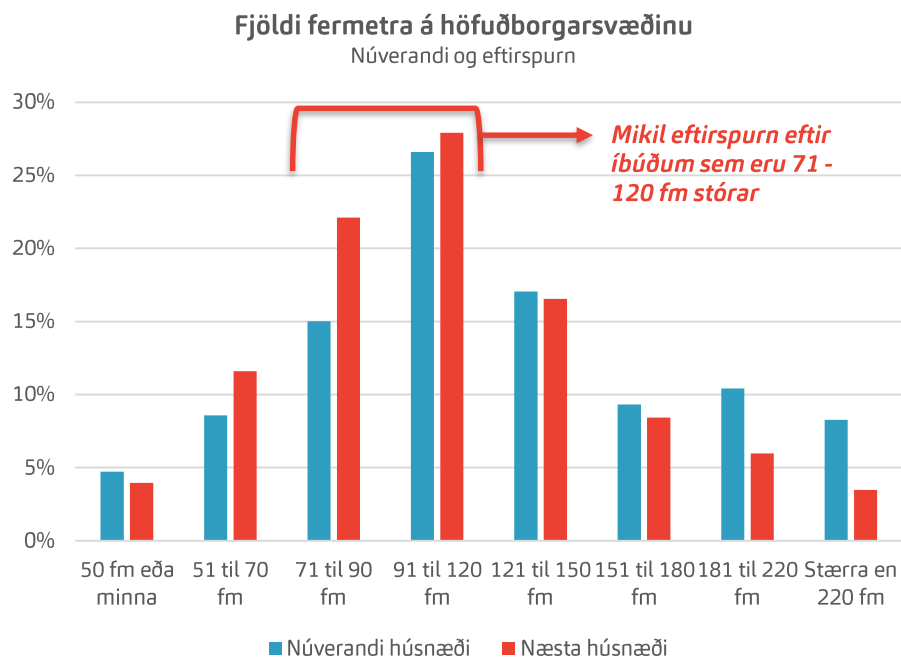


Þörf á um 2.500 - 3.000 leiguíbúðum í Reykjavík

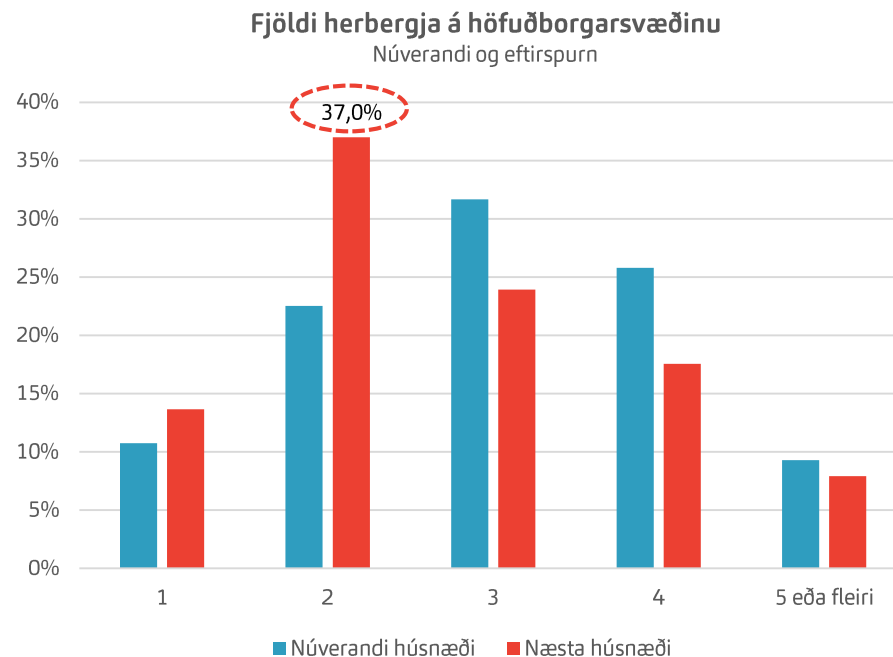
Hvernig skiptist markaðurinn í dag í leiguhúsnæði og eignaríbúðir og hver ætti skiptingin að vera?
- Mynstraðar súlur núverandi framboð / Litaðar súlur eftirspurn



Flestir búast við því að næsta húsnæði þeirra verði 91-120 fermetra stórt með tveimur svefnherbergjum



- Nóg virðist því vera til af stærri íbúðum en skortur er á þeim minni.

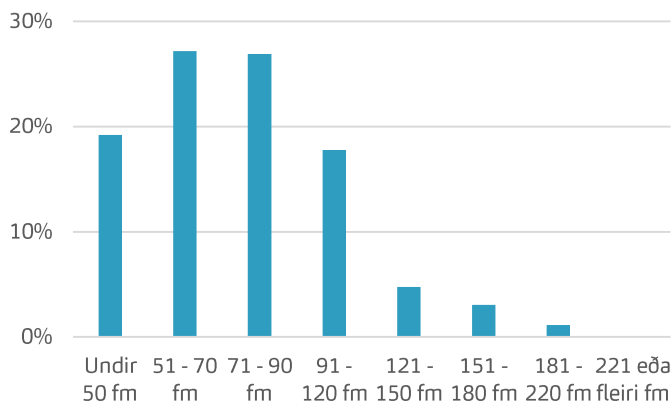


- Áhersla ætti að vera lögð á byggingu húsnæðis sem er um 71 – 90 fermetra stórt með tveimur svefnherbergjum.

Mikill munur á væntingum um næsta húsnæði eftir aldri

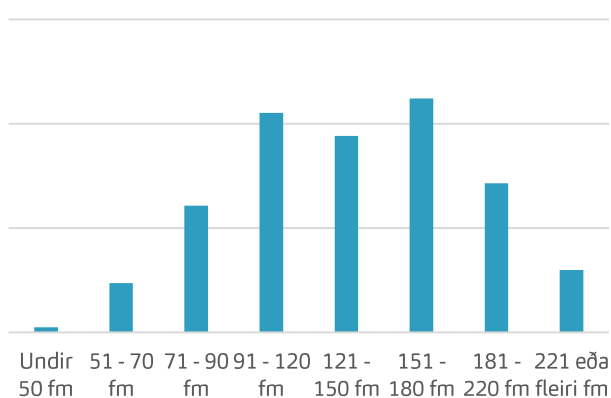
18-24 ára

Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



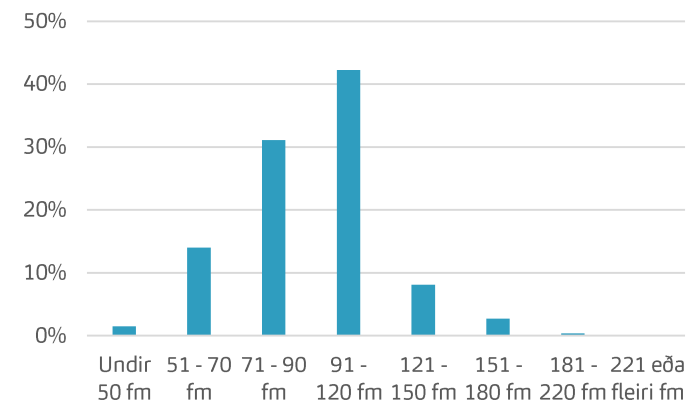
35-44 ára

Næsta húsnæði, fermetrafjöldi

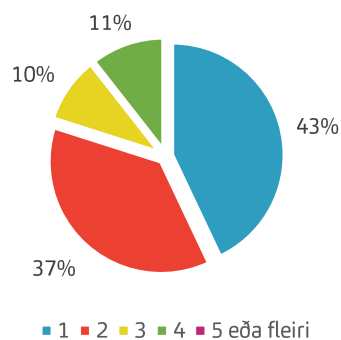


65 ára eða eldri

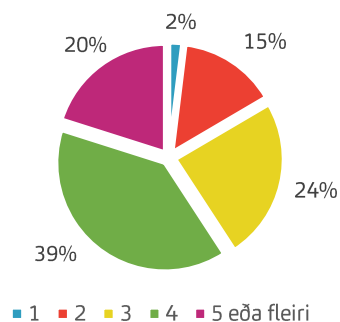
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



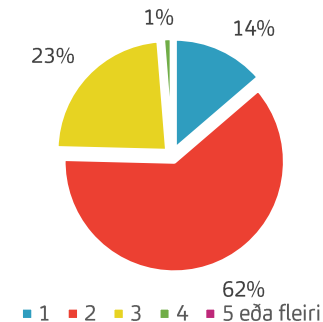
Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



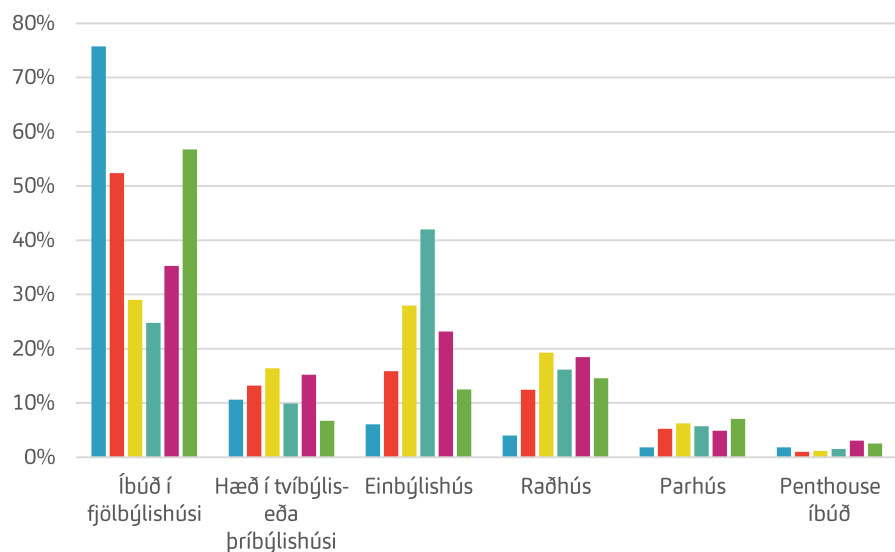
Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



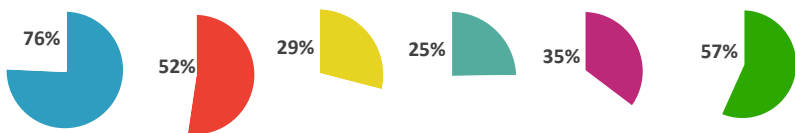
Tekjuminni heimili vænta þess að búa í fjölbýli og þau tekjuhærri í einbýli

„Miðað við núverandi efnahag þinn og óskir, hvers konar húsnæði er líklegast að þú flytjir í?“

Aldur

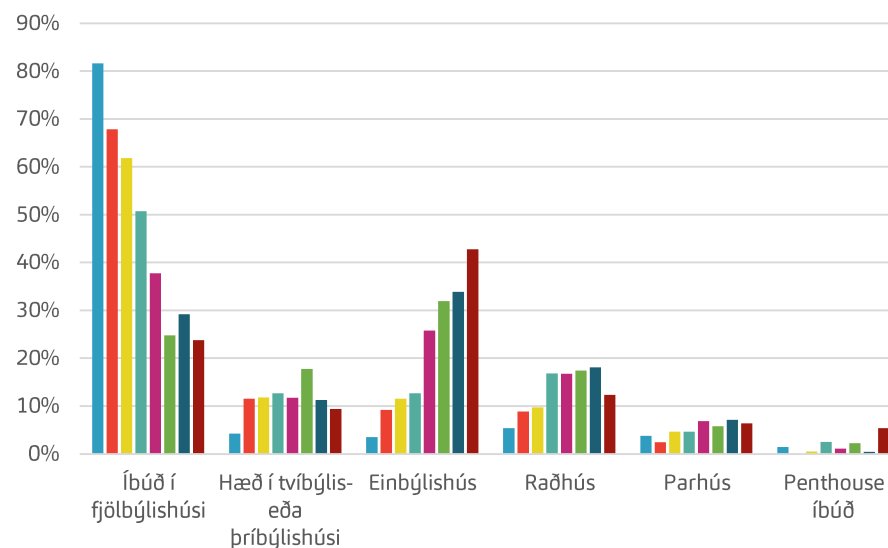


■ 18-24 ára ■ 25-34 ára ■ 35-44 ára ■ 45-54 ára ■ 55-64 ára ■ 65 ára eða eldri



Hlutdeild aldurshóps sem gerir ráð fyrir að búa í fjölbýlishúsi

Heimilistekjur



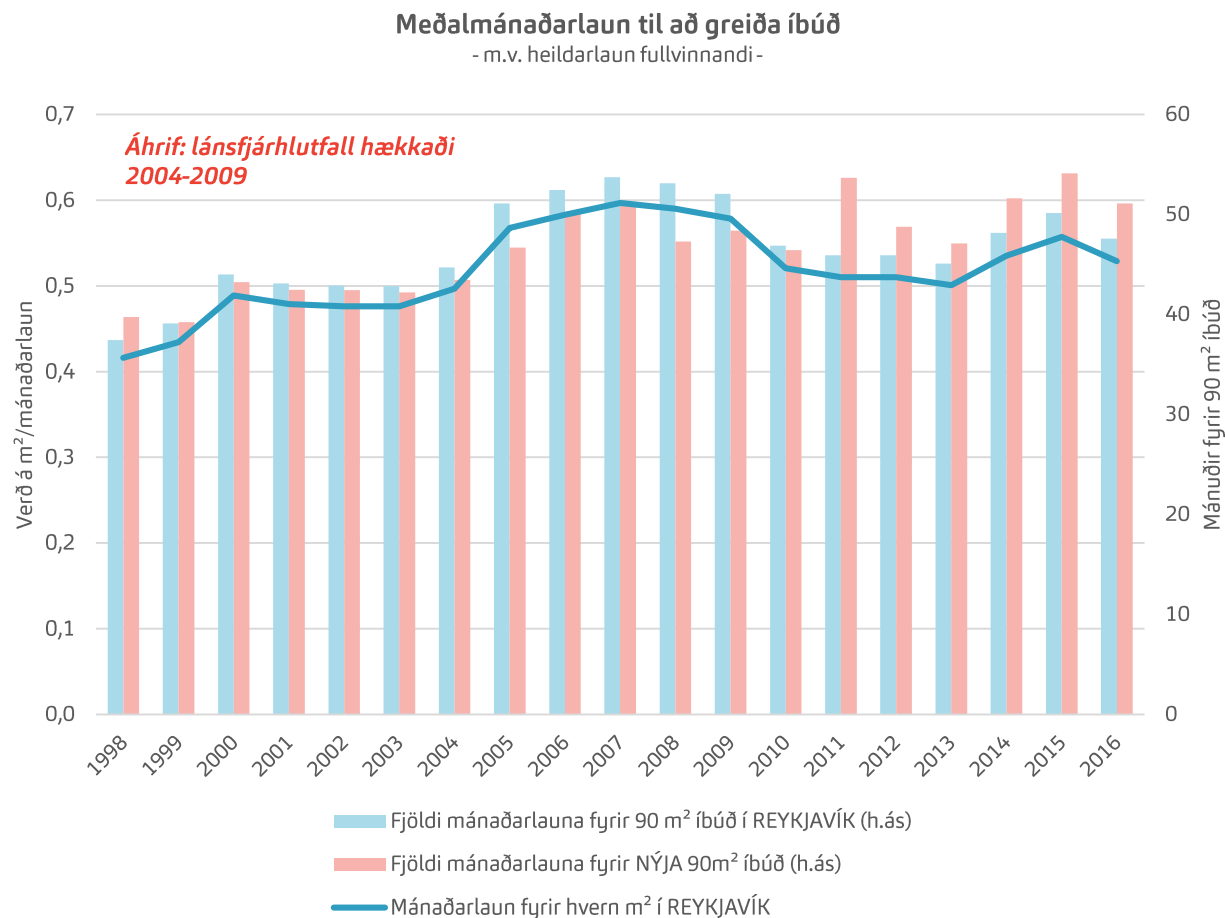
■ Lægri en 250 þúsund ■ 250 til 399 þúsund ■ 400 til 549 þúsund
 ■ 550 til 799 þúsund ■ 800 til 999 þúsund ■ Milljón til 1.249 þúsund
 ■ 1.250 til 1.499 þúsund ■ 1.500 þúsund eða hærri

- Flestir vilja flytja til höfuðborgarsvæðisins
- Tæp 18% landsmanna búast við því að fara næst í leiguhúsnæði
- Flestir búast við því að næsta húsnæði þeirra verði 71-120 fermetra með 2 svefnherbergjum

Hver er kaupgetan?

Það kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð nú og árið 2004, flest mánaðarlaun þurfti árin 2005-2009.

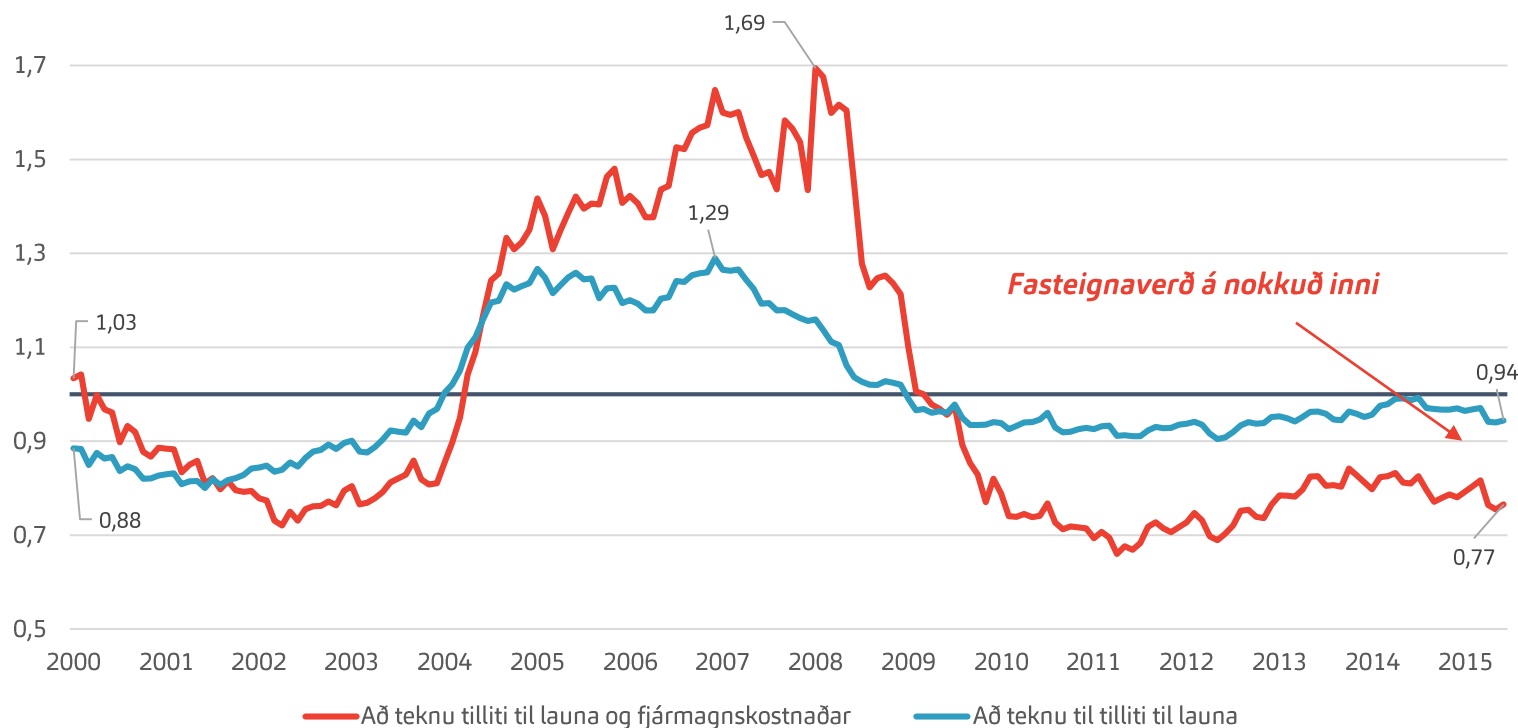
- Kostnaður við íbúðakaup hefur hækkað nokkuð í hlutfalli við laun.
- Að jafnaði tekur það 48 meðaltalsmánaðarlaun einstaklings að greiða fyrir 90m² íbúð í Reykjavík.



Fasteignaverð að teknu tilliti til fjárfestingargetu er lægra en að meðaltali árin 2000 til 2016

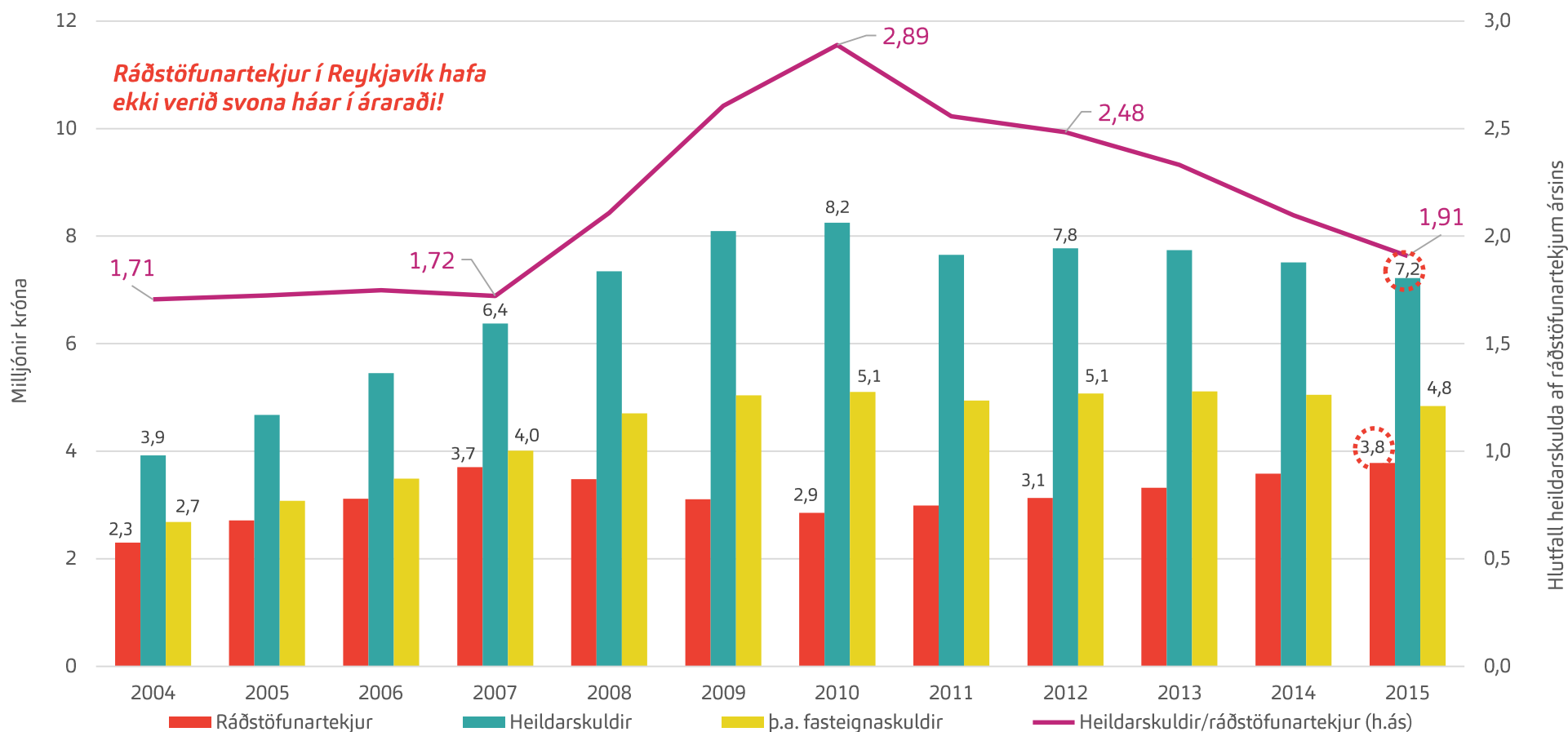
Fasteignaverð að teknu tilliti til launa og fjármagnskostnaðar

- Tímabilið nær frá 1. nóvember 2011 til 1. apríl 2016 -



Ráðstöfunartekjur Reykvíkinga hærri en þær voru árið 2007

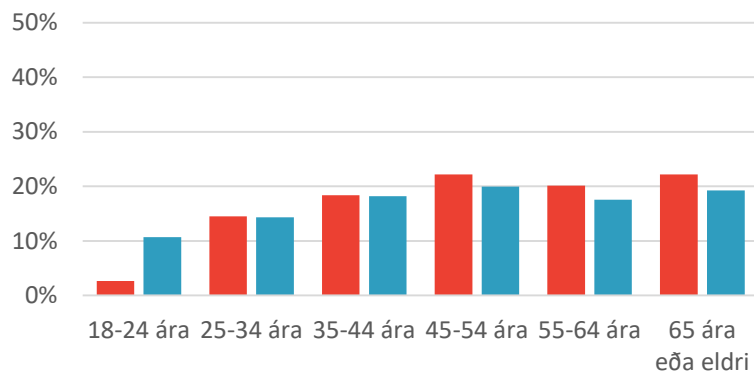
Ráðstöfunartekjur og heildarskuldir á skattgreiðanda í Reykjavík



Ungt fólk með lægri tekjur er líklegra til að leigja en að kaupa

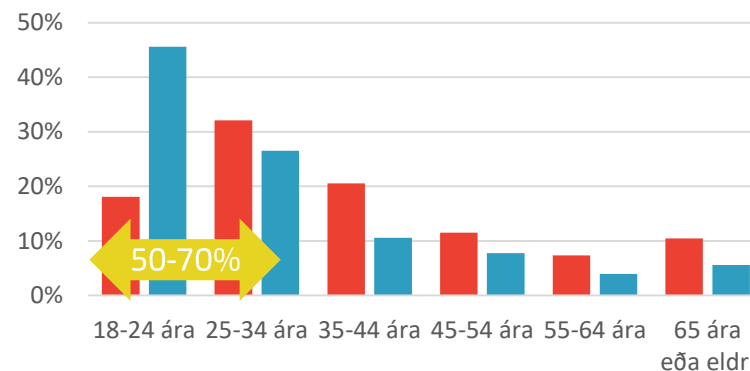
Aldursdreifing eigenda

■ Eigendur ■ Líklegir eigendur



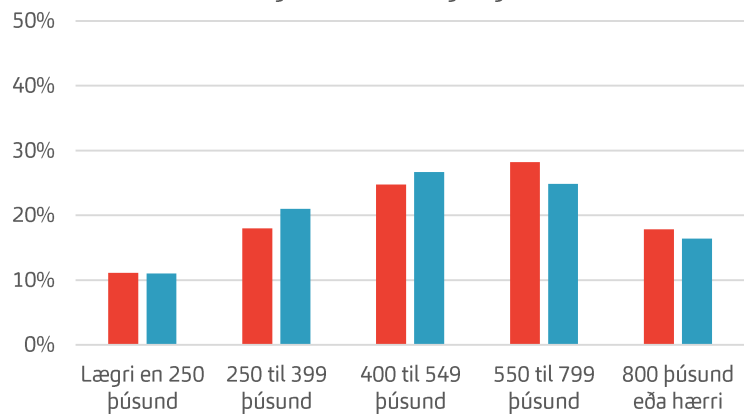
Aldursdreifing leigjenda

■ Leigjendur ■ Líklegir leigjendur



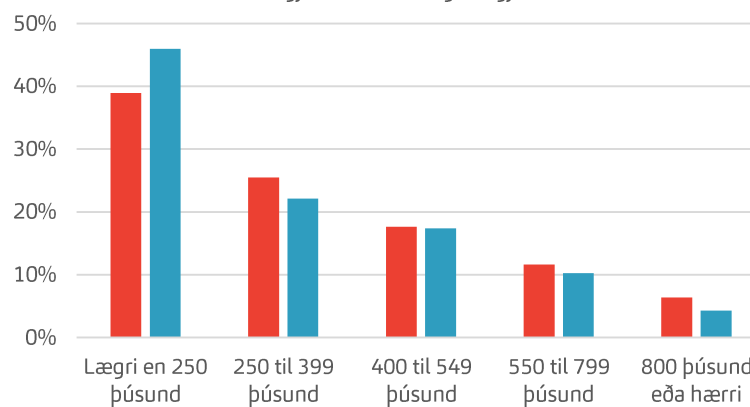
Einstaklingstekjur

■ Eigendur ■ Líklegir eigendur



Einstaklingstekjur

■ Leigjendur ■ Líklegir leigjendur



- Það kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð nú og árið 2004
- Búast má við að fasteignaverð hækki á næstu misserum í kjölfar þess að kaupgeta hefur aukist
- Ungt fólk hefur lægri tekjur og er líklegra til að leigja

Samantekt

- Þörf fyrir um 3.000 – 3.300 íbúðir í Reykjavík á næstu tveimur árum
- Skortir íbúðir fyrir ungt tekjulágt fólk sem ekki hefur ráð á að kaupa - leiguíbúðir
- Ungt tekjulágt fólk vill frekar búa í miðbænum þar sem fasteignaverð er hæst
- Markaðurinn virðist vera að taka við sér með fjölgun byggingarleyfa en óvíst er hversu mörgum íbúðum það skilar
- Kaupgeta hefur aukist