



Reykjavíkurborg

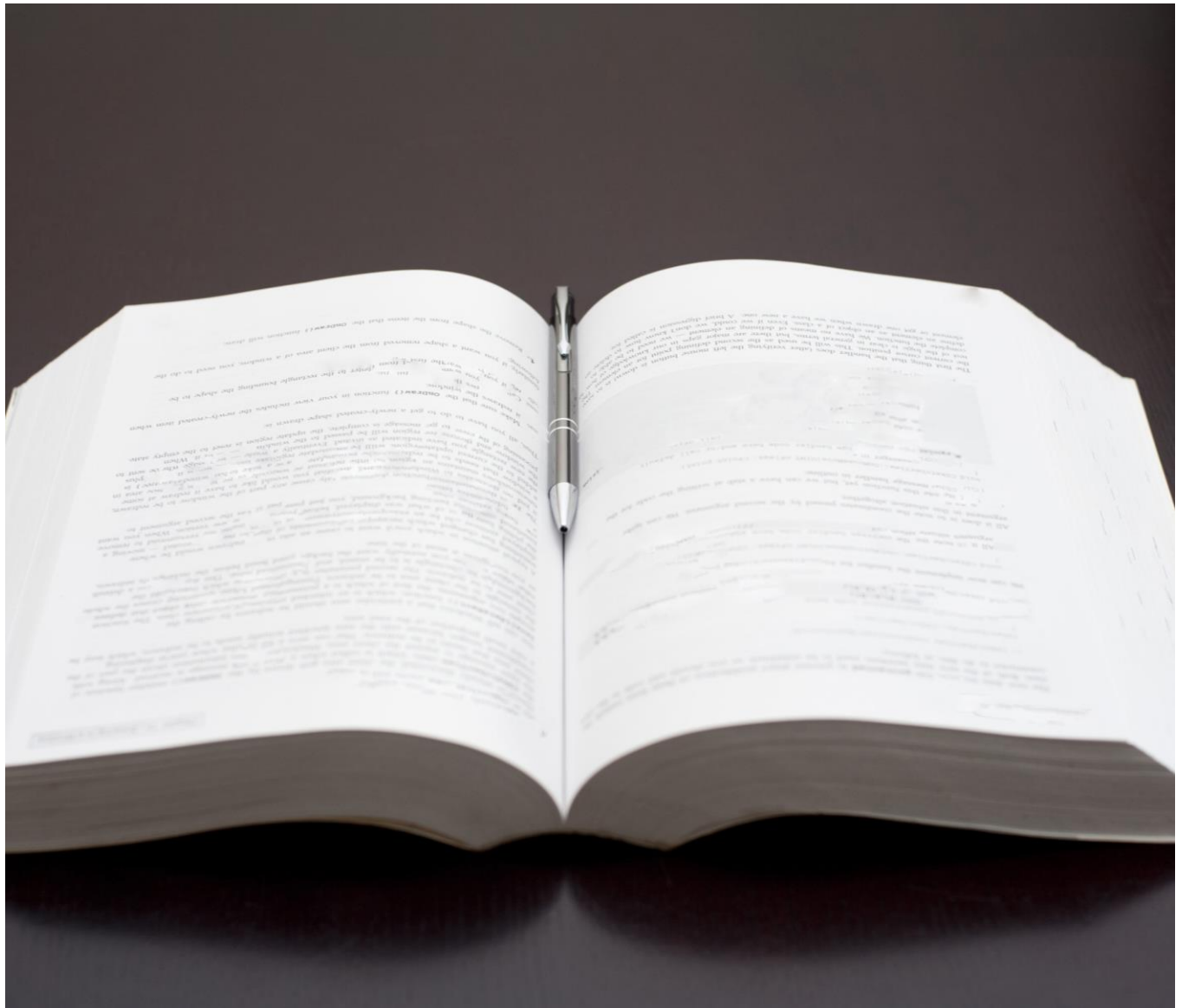
Greining á fasteignamarkaði í Reykjavík 2013/2014

Efnisyfirlit

Kafli	Bls.
1. Inngangur og samantekt	3
2. Íbúapróun	7
3. Byggingarkostnaður, kaupverð og forsendur fyrir rekstri leigufélags	16
4. Leigjendur og eigendur	40
5. Aldurshópar og þeirra helstu einkenni	67

Kafli 1

Inngangur og samantekt



Inngangur

Að beiðni Hrólfs Jónssonar, skrifstofustjóra skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg, hefur Capacent tekið saman meðfylgjandi greiningu á stöðum og horfum á fasteignamarkaði í Reykjavík.

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.

Svara var aflað hjá íbúum með könnun sem Capacent framkvæmdi á tímabilinu 29. nóvember til 13. desember 2013. Um var að ræða netkönnun, sem fór þannig fram að hópi fólks 18 ára og eldri var sendur „linkur“ á spurningar þar sem þau svöruðu spurningum. Úrtakið var alls 3.440 manns á landinu öllu, að hluta til úr Viðhorfahópi Capacent. Svarhlutfall í könnuninni var 55,8%. Auka úrtök voru tekin í Reykjanesbæ og Kópavogi og voru þau handahófsvalin úr Þjóðskrá og vigtuð sérstaklega.

Gögn rannsóknarinnar eru vigtuð til þess að úrtak endurspegli þýði með tilliti til kyns, aldurs og búsetu, en auk þess var aukaúrtak í Reykjanesbæ og Kópavogi vigtað.

Meginmarkmið greiningar Capacent var greina ástand íbúðamarkaðarins meðal annars með tilliti til þess hverjar áherslur íbúa eru um hvort þeir vilja búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði. Greina skal eftirspurn eftir húsnæði og framboð, greiðslugetu og setja upp áætlun fyrir hugsanlegt leigufélag, þar sem dregið er fram hver leiga þurfi að vera til þess að fjárfestar sjái sér hag í því að leigja út húsnæði.

Skýrsla þessi er unnin fyrir Reykjavíkurborg og sambærilegar skýrslur eru í vinnslu fyrir Kópavogsbæ og Reykjanesbæ.

Capacent skilaði sambærilegri greiningu í ársbyrjun 2012. Þrátt fyrir að gagnaöflun í meðfylgjandi skýrslu sé að mörgu leyti framkvæmd með sama hætti og gert var í fyrri greiningunni eru efnistöðir um margt frábrugðin. Sú könnun sem gerð var til grundvallar þessari greiningu er að mestu byggð á sömu spurningum og gert var í fyrri greiningunni. Í stað þess að nota tölur Hagstofu Íslands um íbúðir sem byrjað er að byggja á árinu, íbúðir í byggingu og fullgerðar íbúðir byggjum við nú á sérkeyrslu úr Þjóðskrá, sem er nákvæmari mæling.

Við undirbúning verkefnisins var lagt upp með að niðurstöður í meðfylgjandi greiningu væru settar fram í töflum og myndum en textaskrif lágmörkuð við að útskýra forsendur og helstu niðurstöður. Í greiningunni er þessu fylgt auk þess sem að í flestum tilfellum eru helstu niðurstöður dregnar fram í yfirskrift hverrar síðu.

Nánari upplýsingar um efni skýrslunnar veita ráðgjafar Capacent:

Þróstur Sigurðsson, throstur.sigurdsson@capacent.is

Óttar Snædal, ottar.snaedal@capacent.is

Reykjavík, 26. febrúar 2014

Samantekt

- Einungis stefnir í jákvæðan flutningsjöfnuð á höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi.
- Flestir vilja búa á höfuðborgarsvæðinu og þá helst í mið- og vesturbæ Reykjavíkur.
- Ungur aldur, lágar tekjur og litlar íbúðir einkenna þá sem vilja búa í miðbænum.
- Þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu vex með auknum fjölda íbúa og færri íbúum á hverja íbúð.
- Fjölga þarf íbúðum með 2 svefnherbergjum á kostnað þeirra sem stærri eru. Það er of- framboð af íbúðum sem eru stærri en 150 m².
- Kaupverð skríður upp fyrir byggingarkostnað í stærri fjölbýlishúsum (lyftuhúsum), í fyrsta sinn síðan 2009. Byggingarkostnaður er enn umtalsvert hærri en kaupverð sérbýla.



Íbúum höfuðborgarsvæðisins hefur fjölgað árlega í öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu frá síðustu aldamótum, nema á Seltjarnarnesi. Algengast er að fólk horfi til Reykjavíkur næst þegar það flytur.



Það er sérstaklega áberandi að yngstu og elstu aldurshóparnir svöruðu því til að næst þegar þeir myndu flytja vildu þeir flytja í mið- og vesturbæ Reykjavíkur (ríflaga 80% 18-24 ára af þeim sem sögðust vilja flytja til Reykjavíkur).



Fólk sem segist vilja flytja í miðbæ Reykjavíkur er að uppistöðu ungt fólk, en um 53% þeirra sem vilja flytja í póstnúmer 101, 105 eða 107 eru á aldrinum 18-34 ára. Sambærilegt hlutfall fyrir Reykjavík alla er 34%. Þetta eru tekjulægstu aldurshóparnir, en dýrustu póstnúmerin.



Íbúum á höfuðborgarsvæðinu fer fjölgandi á sama tíma og gera má ráð fyrir að íbúum fækki á hverju heimili. Því má ætla að fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði hlutfallslega meiri en nemur íbúafjölgun.



Um 20% íbúa á höfuðborgarsvæðinu búa í 3 herbergja íbúð (2 svefnherbergi) en af þeim sem vilja flytja á höfuðborgarsvæðið segjast um 37% vilja slíkar íbúðir. Mun færri segjast vilja íbúðir með fleiri en 2 svefnherbergjum. Samsvarandi munur kemur fram þegar litið er til fermetra en offramboð virðist vera á íbúðum stærri en 150 fermetrar meðan skortur virðist á smærri íbúðum.



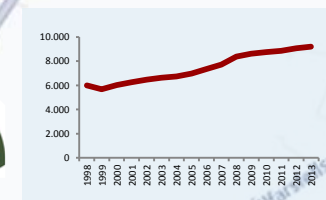
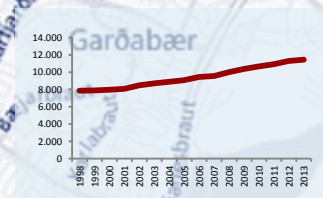
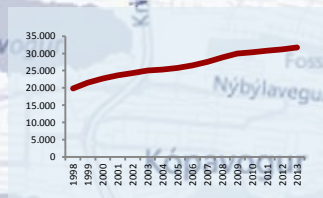
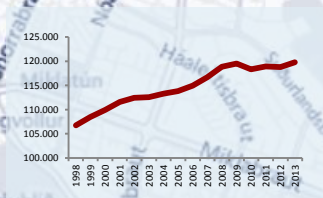
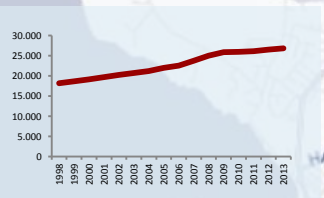
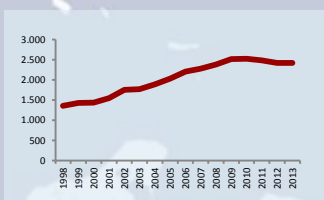
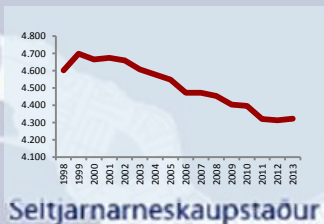
Frá árinu 2009 hefur kaupverð verið lægra heldur en byggingarkostnaður fyrir flestar gerðir bygginga. Kaupverð stærri fjölbýlishúsa er nú hærri en byggingarkostnaður að jafnaði. Byggingarkostnaður er þó mismunandi eftir svæðum, sem ræðst af mismun í lóðaverði. Þetta kemur einnig fram þegar kaupverð er skoðað.

Samantekt

- Vextir og íbúðaverð virðast með svipuðu móti og 2004.  Vextir og kaupmáttur launa eru meðal þeirra þátta sem mest hafa áhrif á kaupverð íbúða. Vísitala kaupmáttar er á svipuðu róli og við mitt ár 2006.
- Forsendur virðast vera fyrir rekstri leigufélaga með smáar íbúðir.  Væntingar leigjenda eru um að greiða á bilinu 1.500 – 2.300 kr. á fermetra fyrir íbúðir frá allt að 50-90 fermetrum með 1-2 svefnherbergjum.
- Að jafnaði greiða Íslendingar um 25% ráðstöfunartekna sinna í húsnæðiskostnað. Tekjulægstu meira en 45% fjölskyldutekna.  Niðurstöður úr samræmdri lífskjararannsókn Evrópuríkja (EUROSTAT) benda til þess að Íslendingar verji álíka háu hlutfalli ráðstöfunartekna sinna í húsnæði og nágrannar þeirra í Evrópu. Könnun Capacent leiðir í ljós að talsverður munur er eftir tekjuhópum þegar litið er til fjölskyldutekna, en hafa ber í huga við túlkun niðurstaðna að tekjulægri greiða minni skatta og kunna að fá ýmis konar fjárhagslegan stuðning.
- Tæpur fjórðungur Íslendinga segist líklegur eða öruggur um að leigja næst þegar skipt er um húsnæði.  Í könnun Capacent 2011 sögðust rúm 30% landsmanna líkleg eða örugg um að flytja í leiguhúsnæði næst þegar þau skiptu um húsnæði. Niðurstaðan nú, í könnun Capacent 2013, er að 6 prósentum færri segjast nú líkleg eða örugg til að leigja.
- Leiguverð hefur hækkað meira en kaupverð frá ársbyrjun 2011.  Vísitala leiguverðs hefur hækkað um 30% frá ársbyrjun 2011 til ársloka 2013 en vísitala hefur hækkað um 23%.
- Hlutdeild almennra leiguíbúða hefur aukist ár frá ári frá árinu 2007.  Fram til 2007 einkenndist leigumarkaðurinn af háu hlutfalli niðugreiddrar leigu af heildar leigumarkaði. Síðustu ár hefur sú hlutdeild minnkað auk þess sem að leigumarkaðurinn hefur stækkað.
- Leigjendur eru tekjulágir, ungir, vilja litlar íbúðir og borga 80 – 160 þús.kr. á mánuði.  65% þeirra sem vilja leigja eru á aldrinum 18-34 ára, eru með fjölskyldutekjur undir 550 þúsund og vilja íbúðir með 2 eða færri svefnherbergjum. Þeir gera einnig ráð fyrir að mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis verði á bilinu 80-160 þús.kr. á mánuði.

Íbúapróun

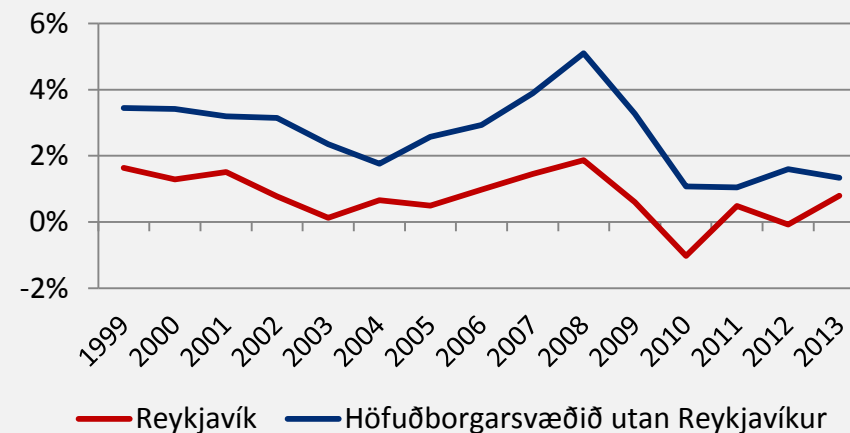




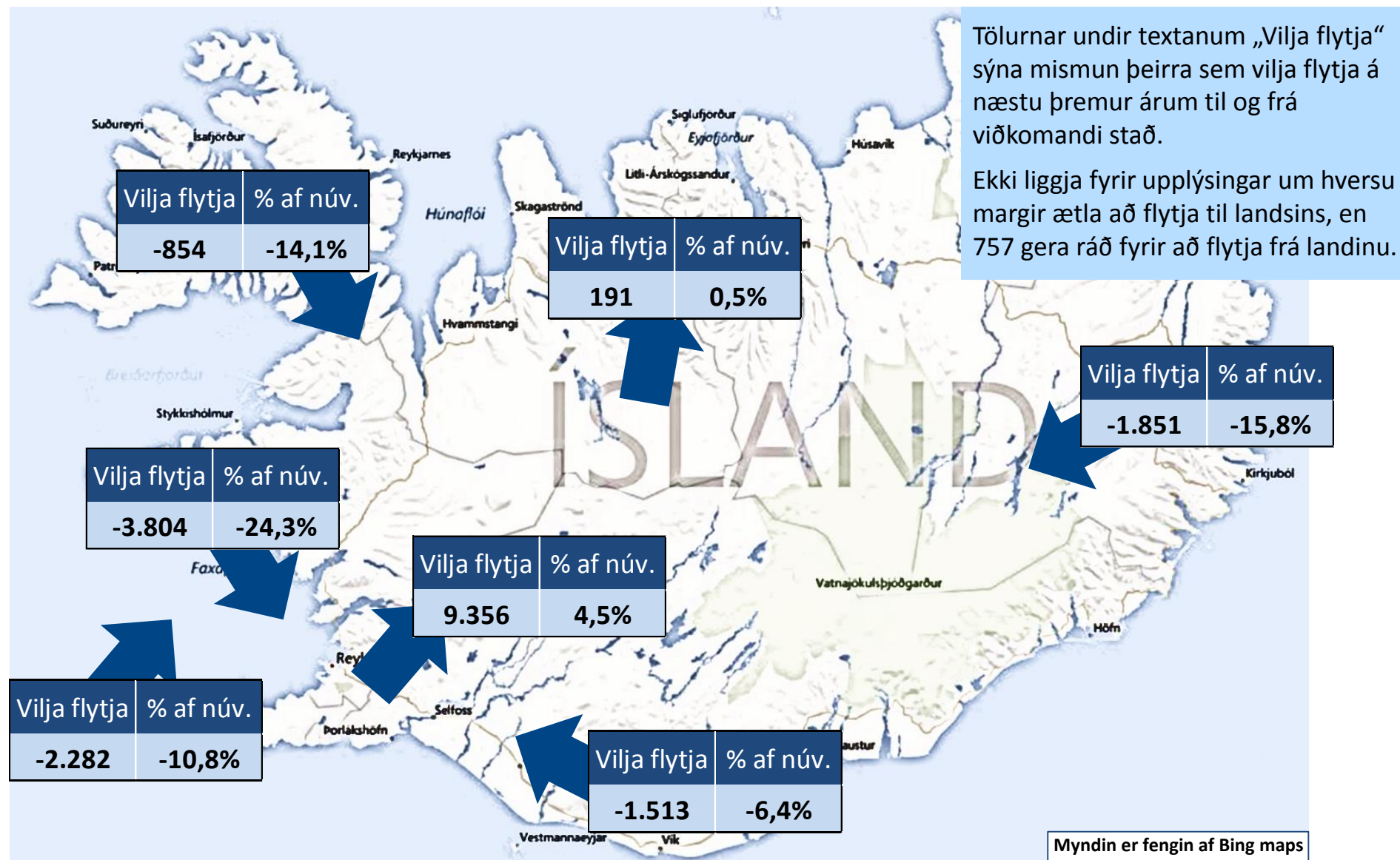
Á höfuðborgarsvæðinu var mesta fjölgunin utan Reykjavíkur

- Frá síðustu aldamótum hefur íbúum fjölgað í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins öðrum en Seltjarnarnesi.
- Árleg fjölgun á höfuðborgarsvæðinu var á bilinu 2-5% fram til ársins 2008 en í kjölfar efnahagsþrenginganna fór fjölgunin niður í um 1%.
- Hlutfallslega hefur minna fjölgað í Reykjavík en í öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og árið 2010 fækkaði Reykvíkingum um 1%.

Hlutfallsleg árleg fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu



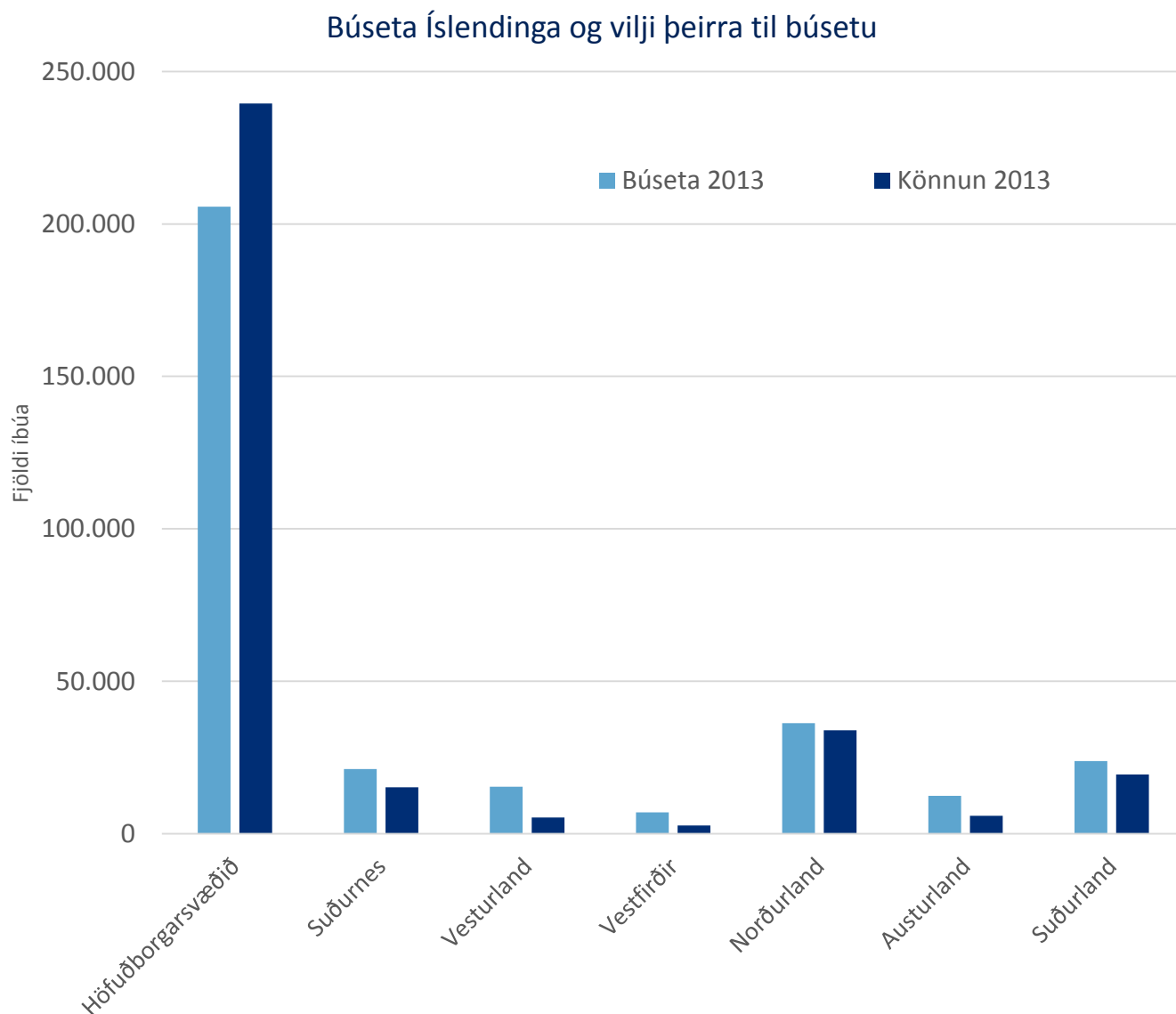
“Flutningsjöfnuður” neikvæður nema á SV-horninu og NL



Heimild: Könnun Capacent 2013

Til höfuðborgarsvæðisins og á norðurland

Búseta Íslendinga og hvar vilja þeir búa



Árið 2013 bjuggu 205.675 manns á höfuðborgarsvæðinu eða um 64% Íslendinga.¹

Í könnun Capacent var spurt: „Hvert myndir þú helst vilja flytja næst þegar þú skiptir um húsnaði, óháð því hvort þú kaupir húsnaðið eða leigir?“

Af þeim sem tóku afstöðu vildu 74% helst flytja á höfuðborgarsvæðið. Höfuðborgarsvæðið heldur því áfram að soga til sín fólk af landsbyggðinni.²

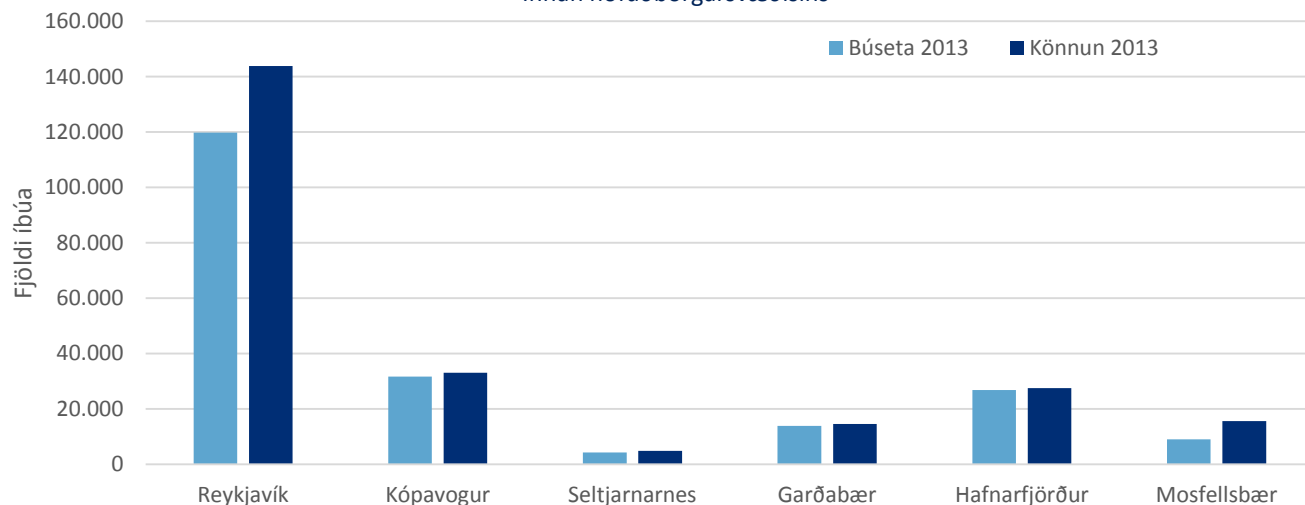
Heimildir:

1. Hagstofa Íslands
2. Könnun Capacent 2013

Flestir vilja búa í Reykjavík

Búseta innan höfuðborgarsvæðisins

Búseta Íslendinga og vilji þeirra til búsetu.
Innan höfuðborgarsvæðisins

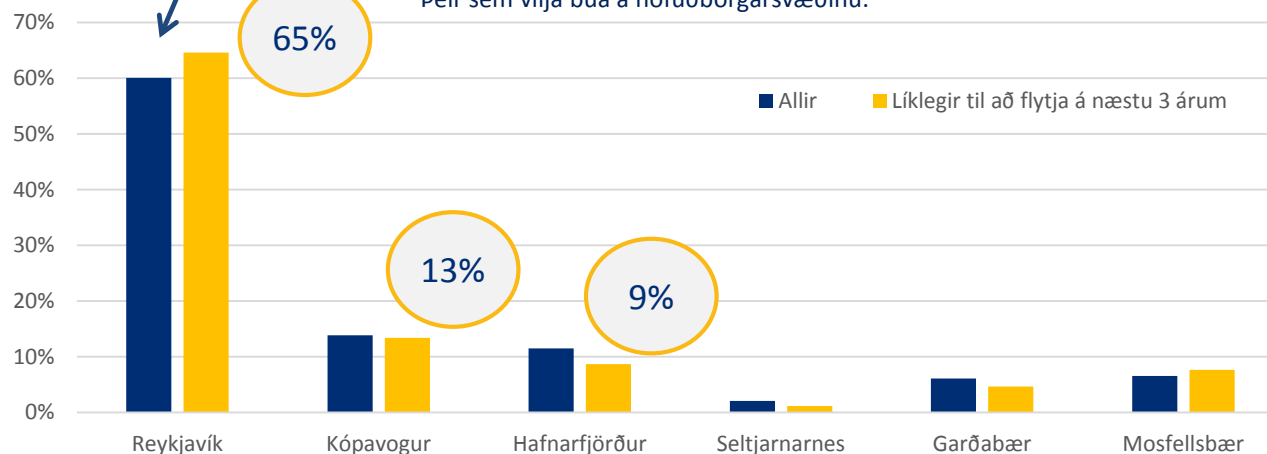


Í Reykjavík bjuggu árið 2013 120 þúsund manns en m.v. könnun Capacent vilja um 144 þúsund manns búa þar, sem samsvarar um 20% fjölgun íbúa.

Um 74% fleiri segjast vilja búa í Mosfellsbæ en búa þar í dag.

Ef litið er til þess hvert fólk vill flytja sem hyggst flytja á næstu þremur árum kemur í ljós að 65% þeirra sem stefna á höfuðborgarsvæðið hyggur á flutninga til Reykjavíkur, ríflega 13% í Kópavog og tæplega 9% í Hafnarfjörð.

Hvert myndir þú flytja?
Þeir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu.



Heimild: Könnun Capacent 2013

Flestir vilja búa í mið- og vesturbæ Reykjavíkur, en það fylgir aldri

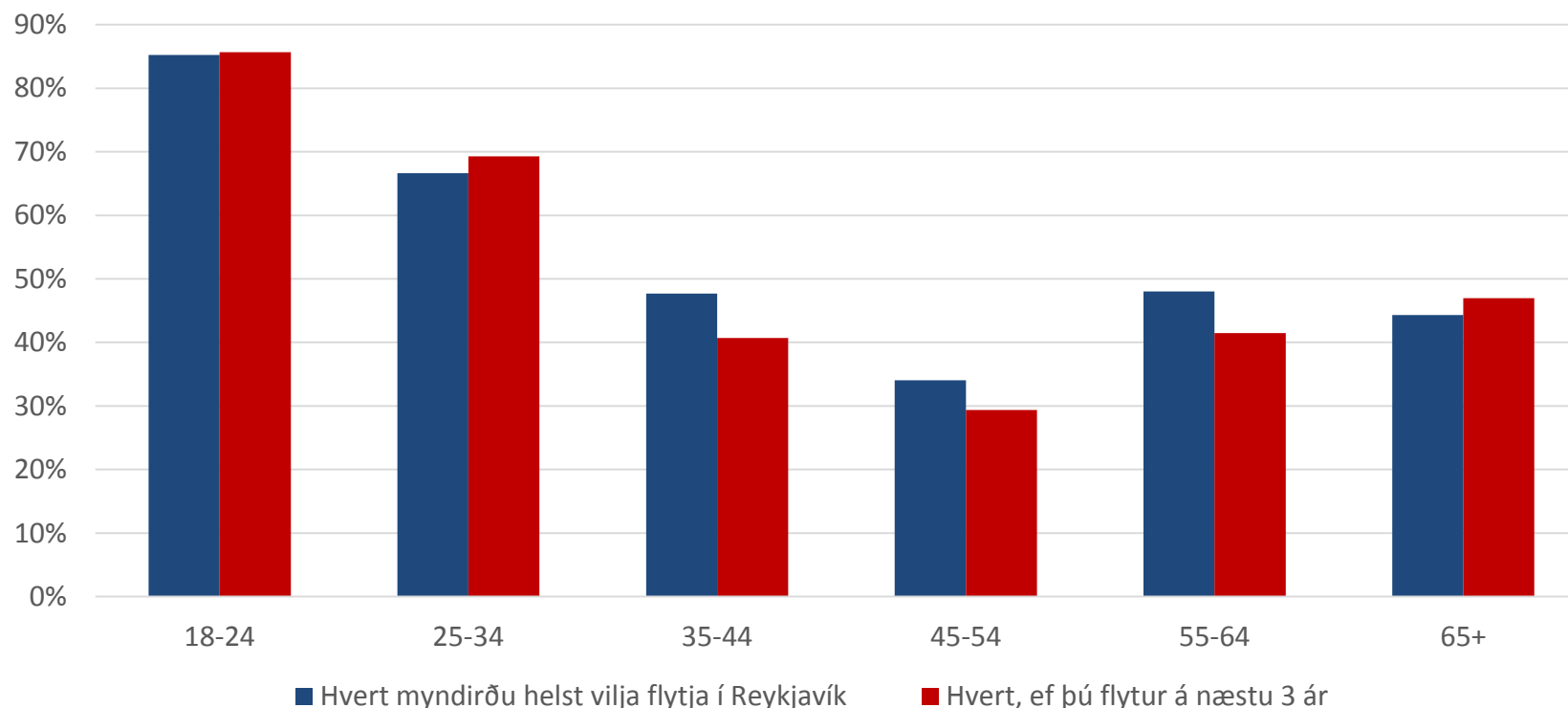
Mið- og vesturbær hér skilgreint sem pnr. 101, 105 og 107.

Landsmenn voru spurðir: Hvert myndir þú helst vilja flytja næst þegar þú skiptir um húsnæði,...?

45% svöruðu því til að þeir vildu flytja til Reykjavíkur, 10% sögðust vilja til Kópavogs og 11% til Norðurlands.

Af þeim sem vildu búa í Reykjavík sögðust um 56% vilja búa í mið- og vesturbæ, en það breytist með aldri.

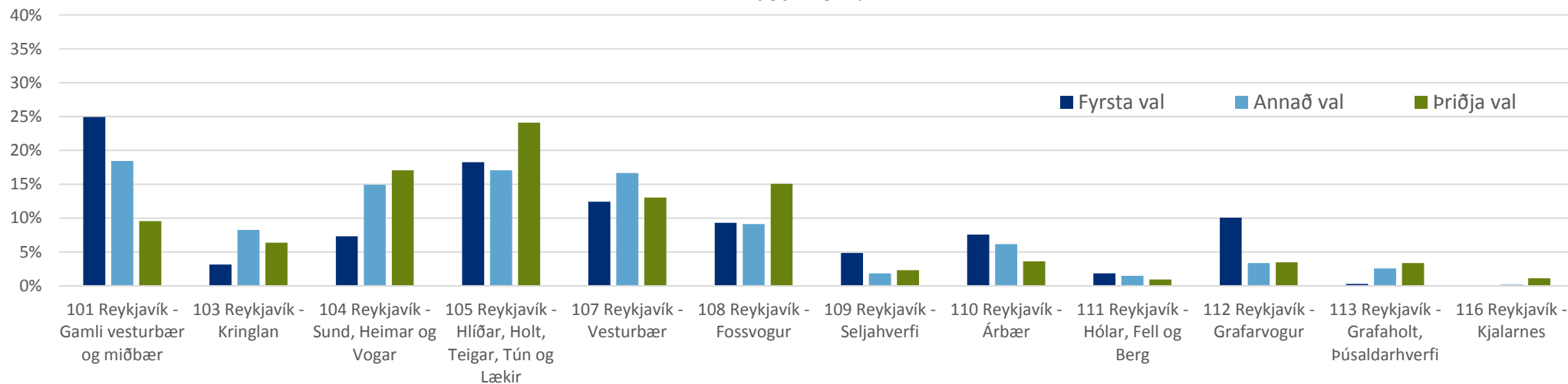
Innan hvaða pósthúsnúmers vill fólk búa?
Þeir sem vilja búa í Reykjavík



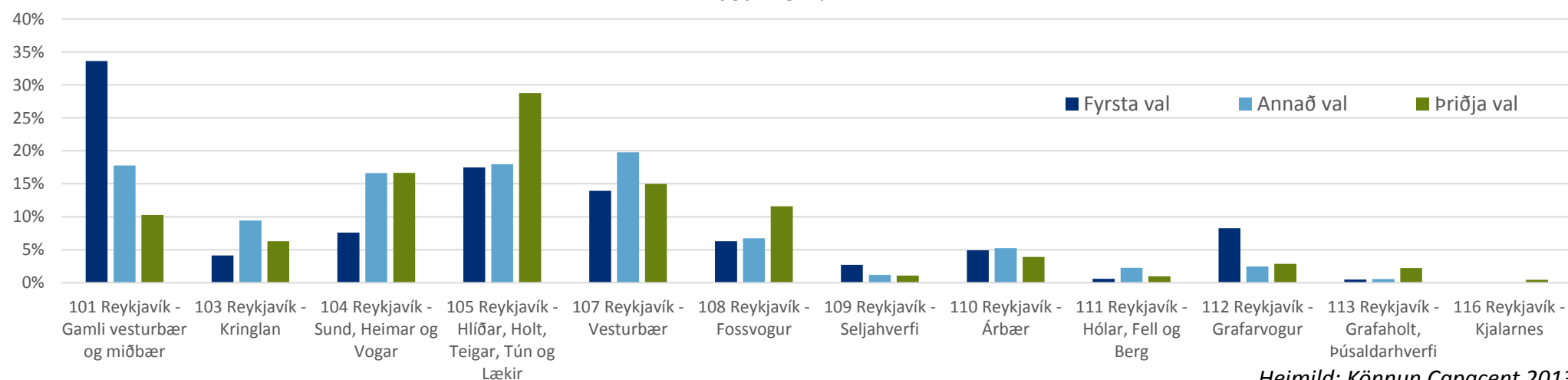
Heimild: Könnun Capacent 2013

Fyrsta val er 101, svo 105 og loks 107, 104 er einnig 2. og 3. val

Þeir sem vilja flytja til Reykjavíkur
í hvaða hverfi?



Þeir sem vilja flytja til Reykjavíkur og telja sig líklega til að flytja á næstu þremur árum
í hvaða hverfi?

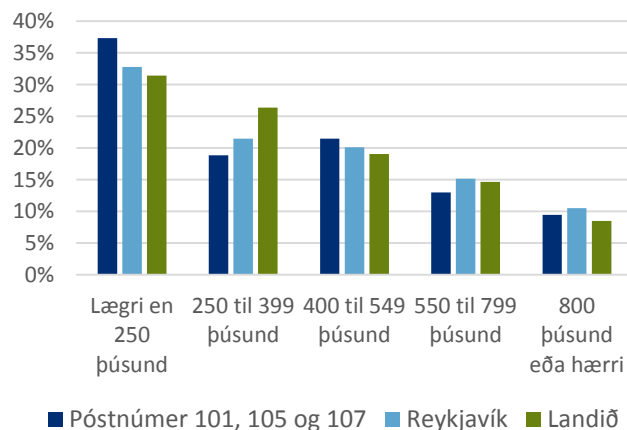


Heimild: Könnun Capacent 2013

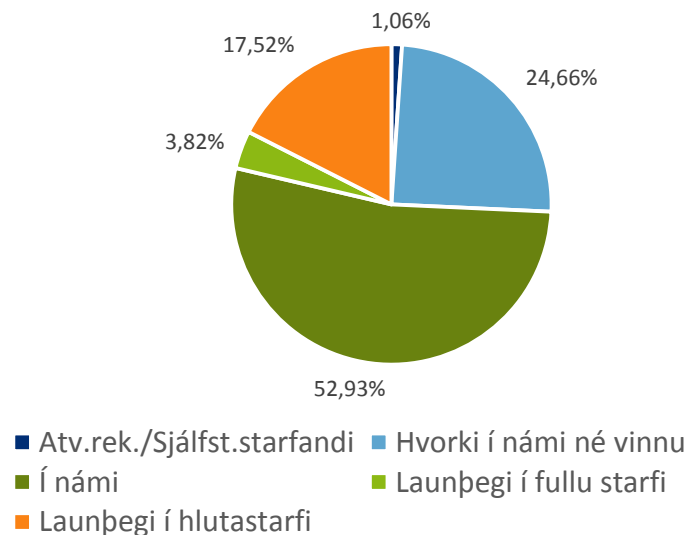
Miðbæjarbúar – (101, 105 og 107)

- Myndirnar hér til hægri sýna aldurssamsetningu þeirra sem vilja búa í mið- og vesturbæ Reykjavíkur í samanburði við aldurssamsetningu allra þeirra sem vilja flytja til Reykjavíkur.
- Um 53% þeirra sem vilja flytja í póstnúmer 101, 105 eða 107 eru á aldrinum 18-34 ára. Sambærilegt hlutfall fyrir Reykjavík alla er 34%.
- Athygli vekur að þetta eru tekjulægstu aldurshóparnir, en kostnaðarsömstu póstnúmerin, samanber myndirnar að neðan.

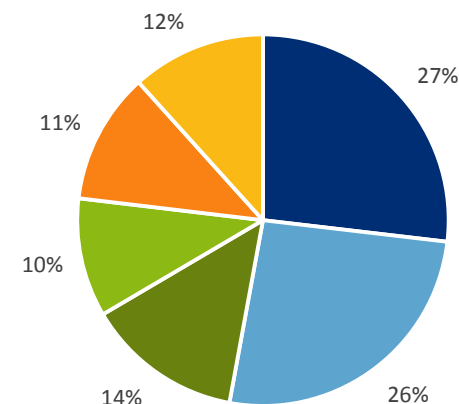
Einstaklingstekjur
eftir vilja til búsetu



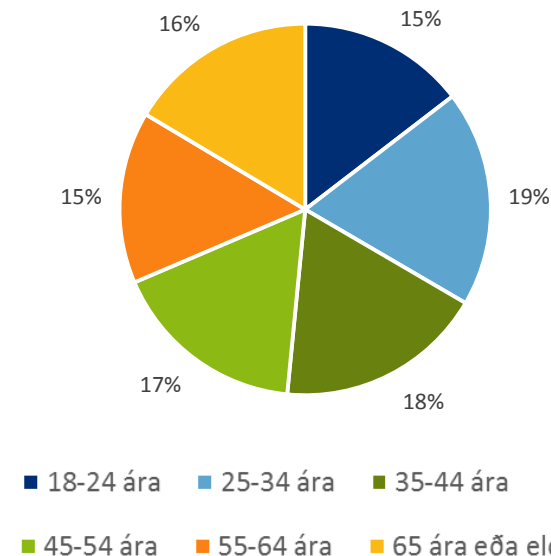
Miðbæjarbúar með lægra en 250 þ. í
mánaðartekjur



Póstnúmer 101, 105 og 107



Reykjavík



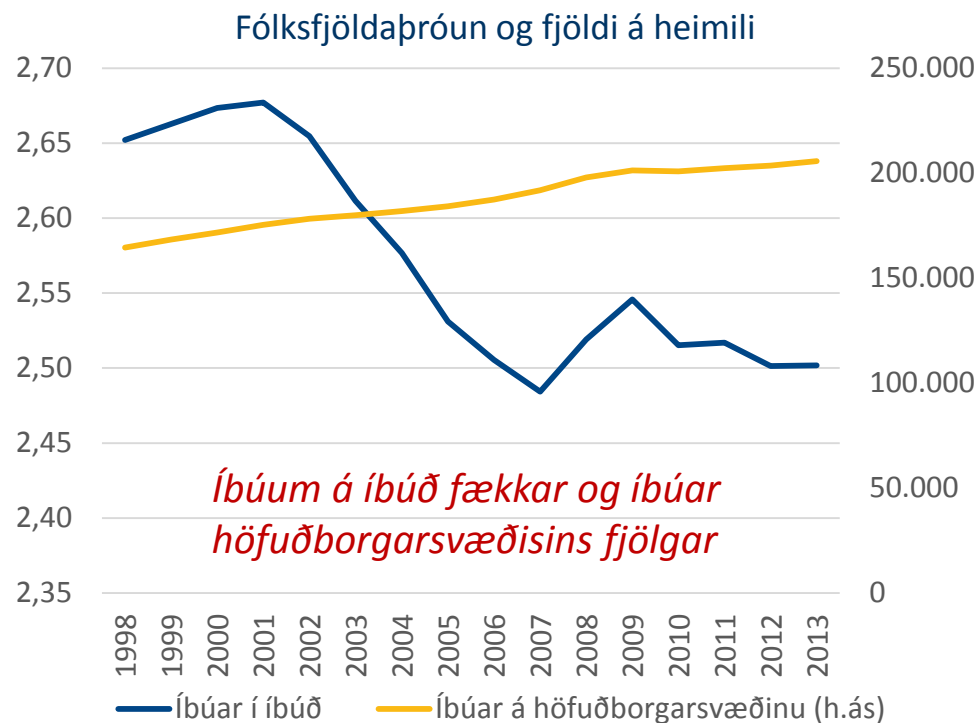
Heimild: Könnun Capacent 2013

**Flestir vilja búa á
höfuðborgarsvæðinu,
mið- og vesturbær
Reykjavíkur eru vinsælar.**

Byggingar- kostnaður, kaupverð og forsendur fyrir rekstri leigufélags

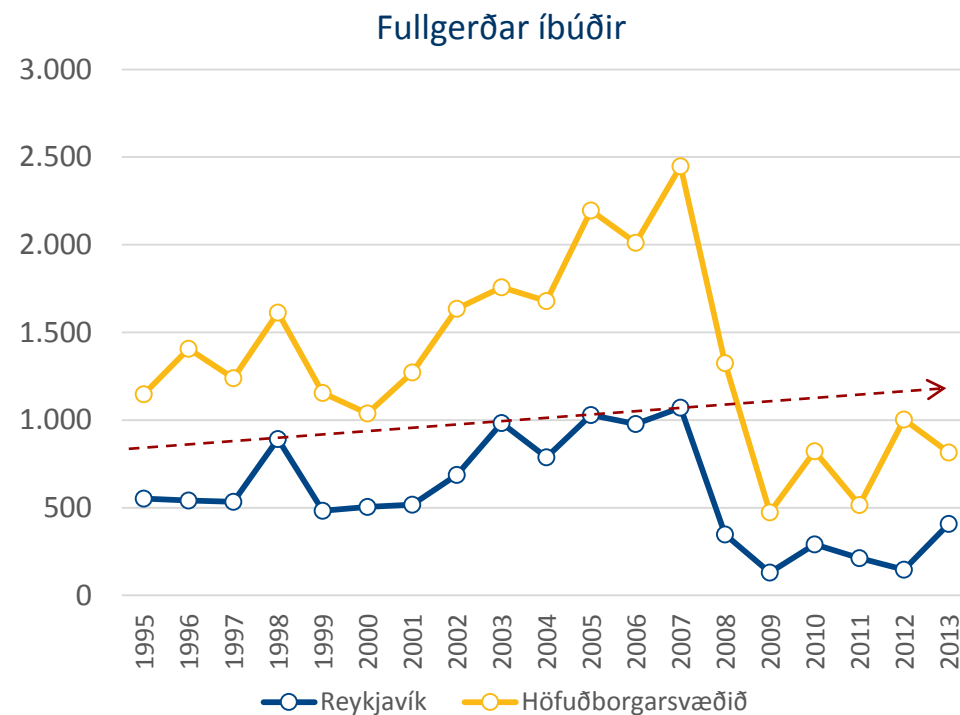


Gera má ráð fyrir vaxandi þörf íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Myndin sýnir annars vegar íbúa á íbúð (bláa línan) og hins vegar íbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu. Sjá má að íbúum á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað stöðugt frá árinu 1998 og íbúum á íbúð fækkar úr 2,65 í 2,50. Sambærileg þróun á sér stað í vestrænum ríkjum. Í Danmörku er fjöldi íbúa á íbúð um 2,1 og í Svíþjóð 1,9*. Haldi þessi þróun áfram má gera ráð fyrir því að árleg fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu þurfi að vera meiri en að jafnaði hefur verið síðustu ár.

* <http://www.pordata.pt/en/Europe/Average+number+of+persons+per+household-1613>

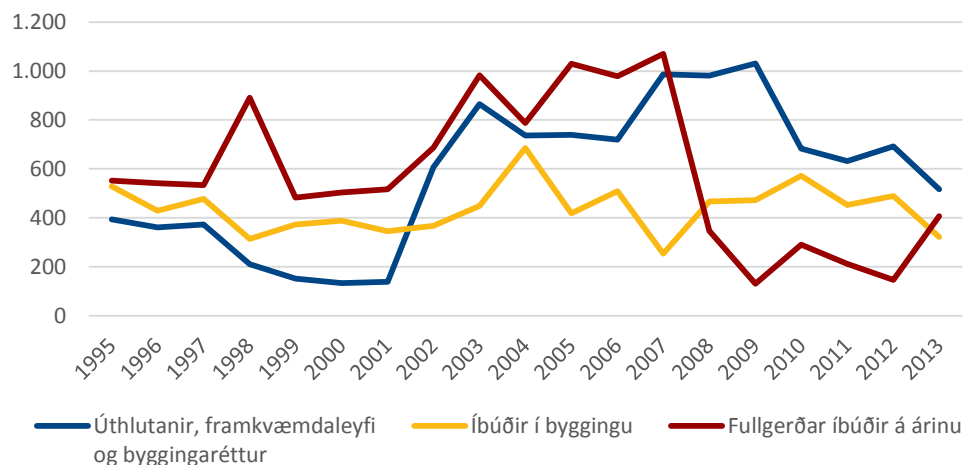


Á myndinni má sjá fjölda íbúða sem fullgerðar hafa verið á síðustu árum. Punktalínan sýnir að gera má ráð fyrir því að fjölgun verði á fullgerðum íbúðum á næstu árum, annars vegar vegna fækkunar íbúa á hverja íbúð og hins vegar vegna fjölgunar íbúa á höfuðborgarsvæðinu, vegna fólksfjölgunar og flutninga.

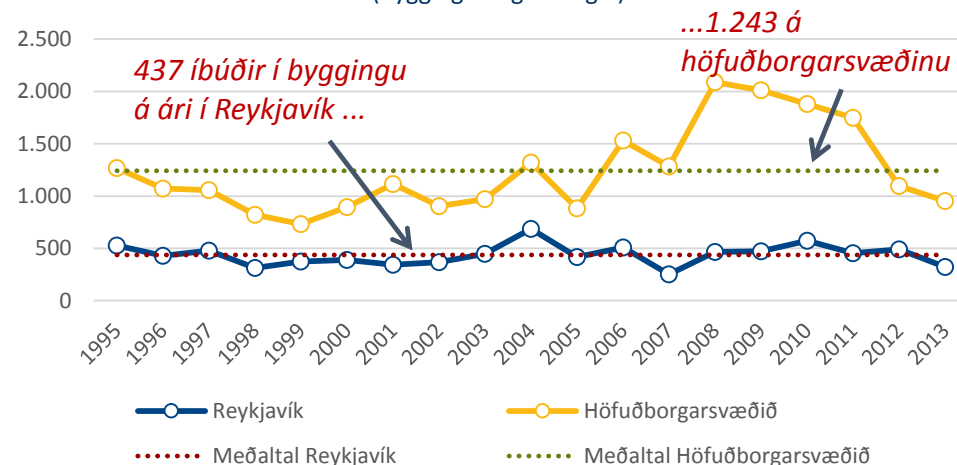
Að jafnaði hafa 584 íbúðir verið fullgerðar á ári í Reykjavík frá 1995

...það er lægra en meðaltal árunna 1995-2004, þá voru fullgerðar 648 íbúðir á ári. Fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu voru 1.345.

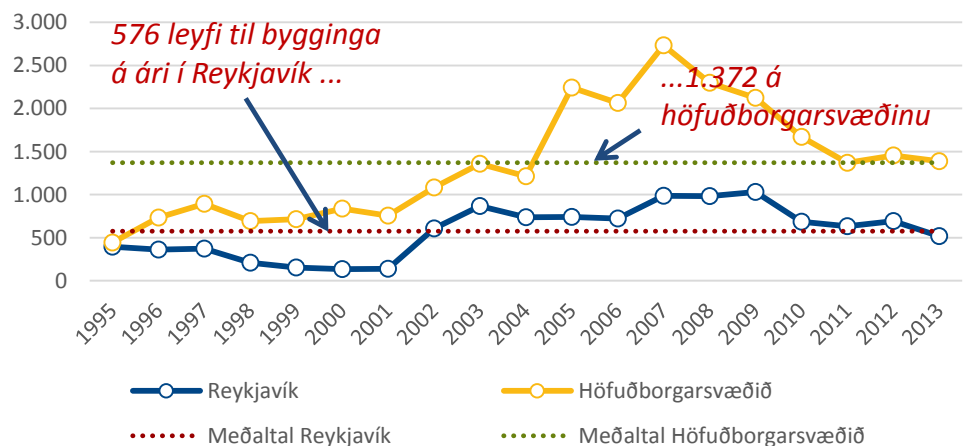
Reykjavík



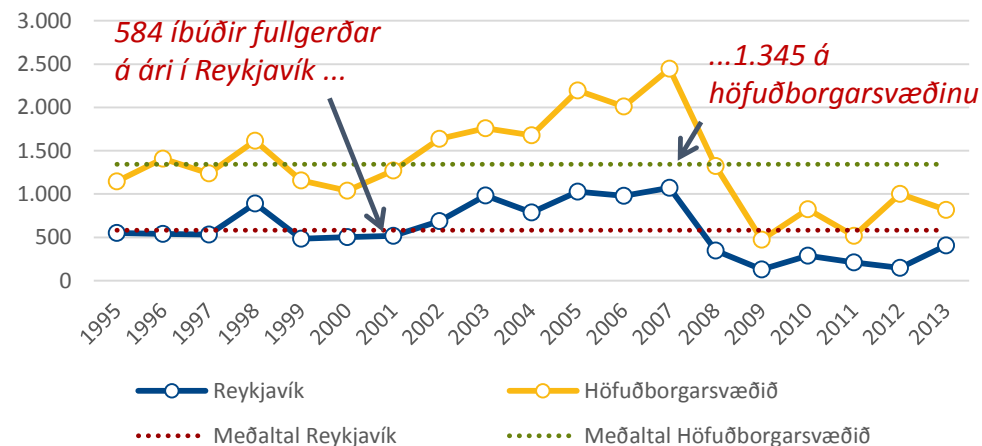
Íbúðir í byggingu (byggingarstig 2-6 og 9)



Úthlutanir, framkvæmdaleyfi og byggingaréttur (byggingarstig 0-1 og N)



Fullgerðar íbúðir á árinu (byggingarstig 7 og 8)



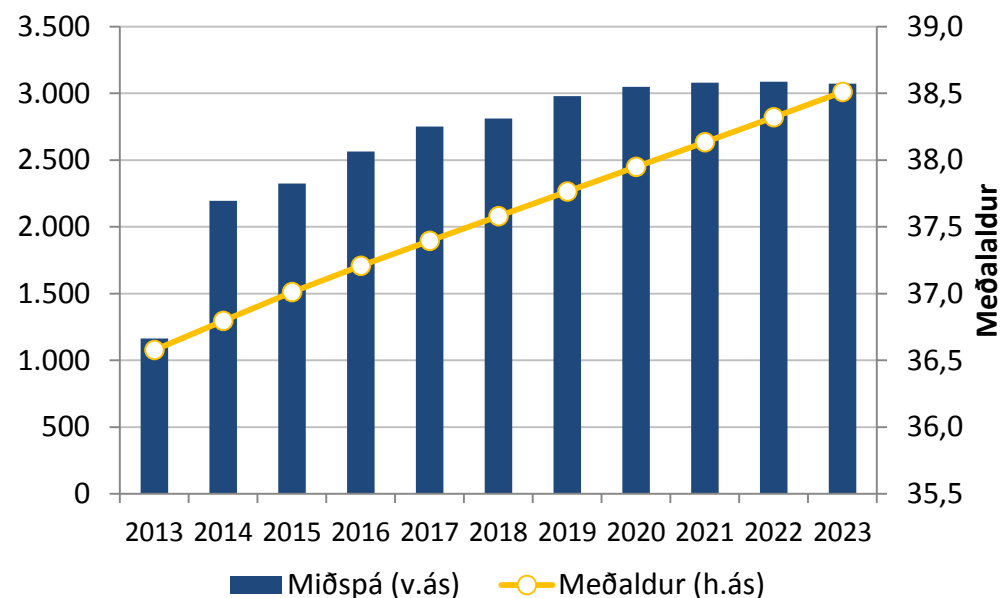
Heimild: sérkeyrsla úr Þjóðskrá

Þjóðin eldist – á næstu 10 árum hækkar meðalaldur um 3 ár

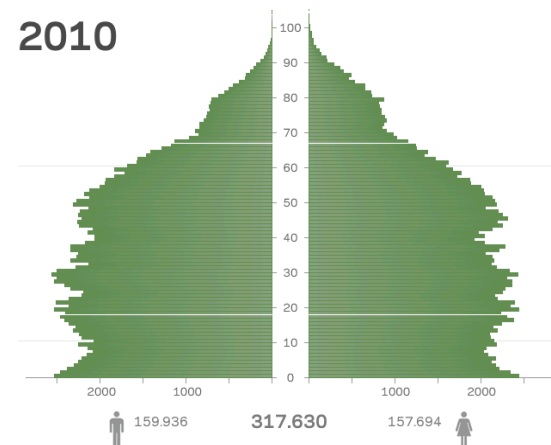
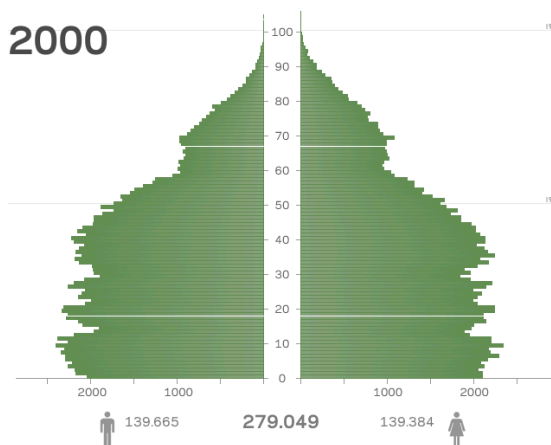
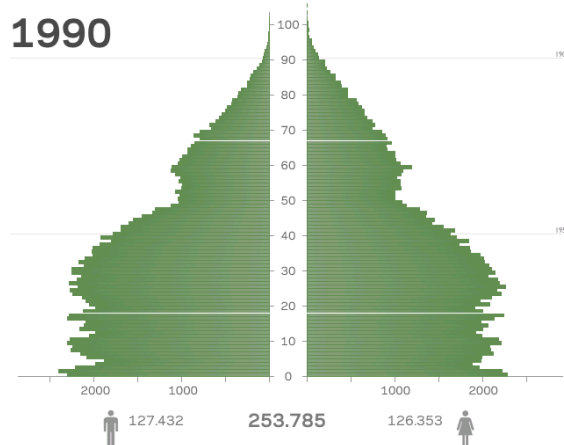
Hlutfallsleg fjölgun eldra fólks

- Árið 2009 var merkilegt fyrir þær sakir að það ár fækkaði Íslendingum í fyrsta skipti frá því á 19. öld.
- Árið 2010 fjölgaði Íslendingum þó aftur og gerir mannfjöldaspá Hagstofu Íslands ráð fyrir að áframhald verði á því næstu ár.
- Líkt og í öðrum vestrænum ríkjum er þróunin sú að með auknum lífslíkum fjölgar fólki sem komið er yfir miðjan aldur og mun sá hópur verða fjölmennari og hlutfallslega stærri á komandi árum.
- Mannfjöldaspáin gerir enn fremur ráð fyrir því að lítil fjölgun verði á fólki á aldrinum 20-40 ára á sama tímabili.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar
Árleg fólksfjölgun

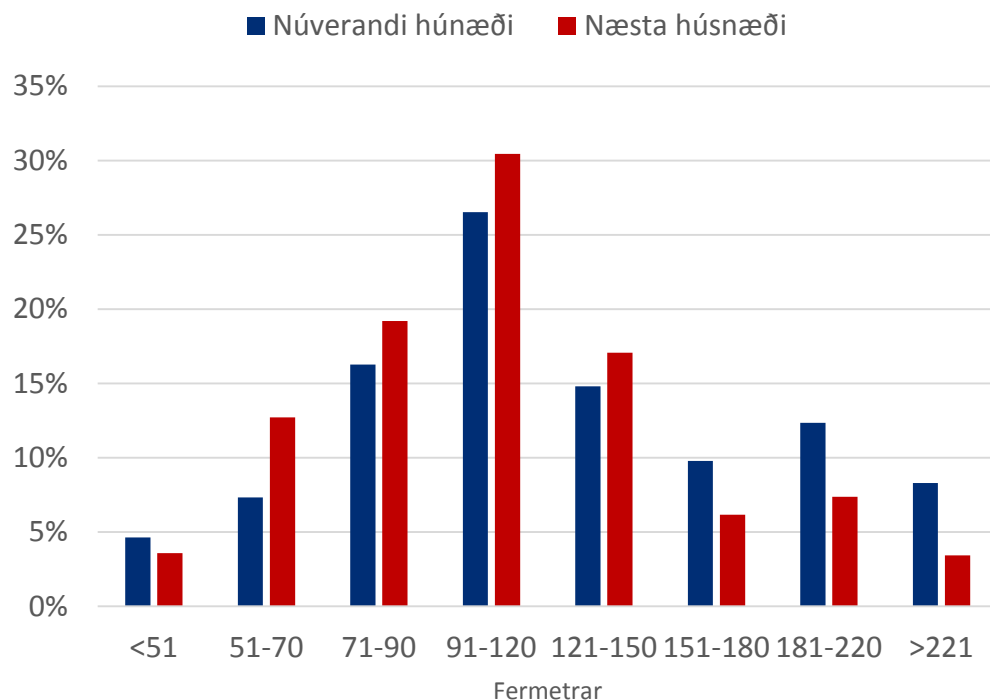


Heimild: Hagstofa Íslands



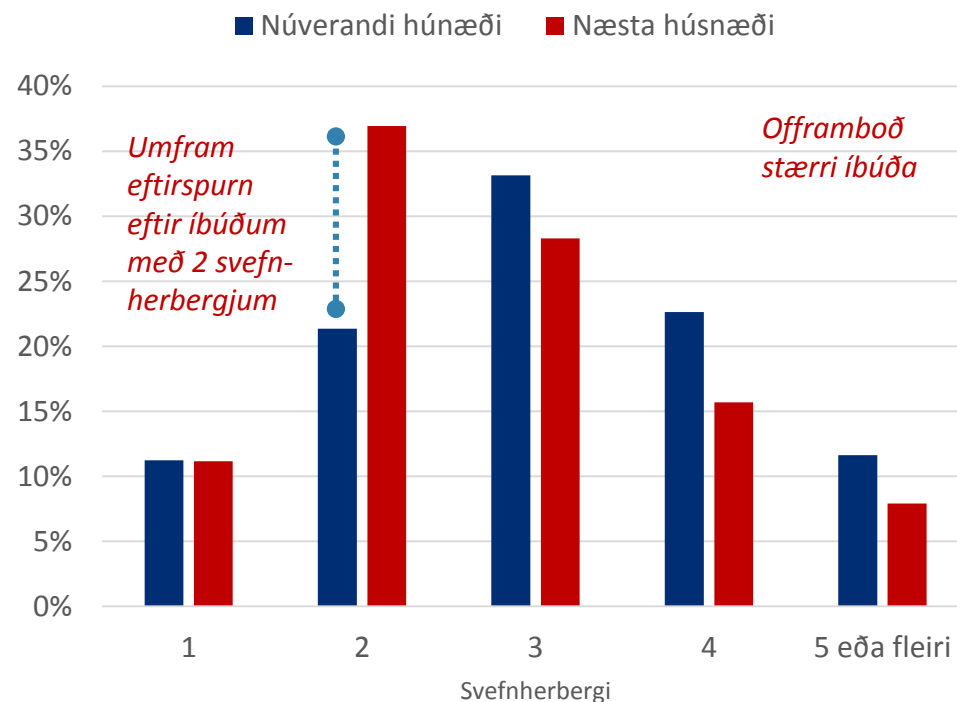
Virðist skortur á íbúðum allt að 121-150 m² og 2 svefnherbergja

Fjöldi fermetra á höfuðborgarsvæðinu
Núverandi og eftirspurn



Myndin hér að ofan sýnir eftirspurn umfram núverandi fjölda íbúða í íbúðir allt að 120 m² á höfuðborgarsvæðinu. Framboð virðist umfram eftirspurn eftir íbúðum sem eru stærri en 150 m².

Fjöldi svefnherbergja á höfuðborgarsvæðinu
Núverandi og eftirspurn



Myndin hér að ofan sýnir eftirspurn umfram núverandi fjölda íbúða í íbúðir með 1 eða 2 svefnherbergjum.

Framboð virðist umfram eftirspurn eftir íbúðum með 4 eða fleirum svefnherbergjum á höfuðborgarsvæðinu.

Heimild: Könnun Capacent 2013

Hverjir vilja stækka eða minnka húsnæði – Landið allt

Næst þegar skipt er um húsnæði

Allir	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	17,58%	46,31%	30,03%	3,90%	2,18%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	1,83%	32,45%	33,46%	22,26%	8,62%	0,00%	1,38%	0,00%
	71 - 90 m ²	2,67%	11,97%	35,18%	40,31%	6,61%	1,76%	1,03%	0,47%
	91 - 120 m ²	1,35%	5,50%	25,14%	40,28%	20,15%	4,28%	3,05%	0,25%
	121 - 150 m ²	1,94%	8,62%	14,01%	34,38%	26,75%	9,31%	4,31%	0,68%
	151 - 180 m ²	2,51%	7,57%	4,85%	31,83%	20,73%	15,37%	14,77%	2,37%
	181 - 220 m ²	4,44%	8,57%	2,92%	19,53%	19,27%	12,70%	24,47%	8,11%
	221 m ² +	0,81%	5,62%	5,03%	19,86%	24,82%	10,14%	13,92%	19,80%

Það er áberandi að þeir sem eru í íbúðum allt að 90 m² horfa til þess að fara í stærri íbúðir. Þeir sem búa í íbúðum sem eru stærri en 150 m² horfa frekar til þess að færa sig í smærri íbúðir.

Þetta virðist eiga jafnt við um íbúa í eigin húsnæði og þá sem eru á leigumarkaði.

Það sama virðist eiga við um landið allt og íbúa Reykjavíkur, sömu meginlínur þó hlutföll séu ekki alveg þau sömu.

Næst þegar skipt er um húsnæði

Eigendur	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	0,00%	43,63%	51,95%	4,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	0,00%	23,01%	33,42%	29,58%	10,44%	0,00%	3,56%	0,00%
	71 - 90 m ²	0,00%	10,60%	31,53%	46,98%	7,87%	1,73%	0,53%	0,77%
	91 - 120 m ²	0,00%	3,10%	24,61%	38,15%	24,58%	5,25%	4,00%	0,32%
	121 - 150 m ²	0,00%	3,02%	15,30%	38,47%	28,50%	9,39%	4,51%	0,81%
	151 - 180 m ²	0,00%	0,00%	5,35%	33,98%	22,36%	18,18%	17,26%	2,87%
	181 - 220 m ²	0,00%	1,40%	2,77%	21,11%	22,57%	14,87%	27,78%	9,50%
	221 m ² +	0,00%	1,09%	0,50%	20,00%	27,53%	11,87%	16,08%	22,93%

Næst þegar skipt er um húsnæði

Leigjendur	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	24,64%	47,85%	24,45%	0,00%	3,05%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	1,39%	39,05%	34,83%	16,96%	7,77%	0,00%	0,00%	0,00%
	71 - 90 m ²	0,90%	11,85%	44,11%	33,91%	5,79%	1,13%	2,31%	0,00%
	91 - 120 m ²	0,23%	7,20%	22,12%	59,58%	8,87%	2,00%	0,00%	0,00%
	121 - 150 m ²	0,00%	8,34%	4,56%	28,36%	27,00%	23,21%	8,54%	0,00%
	151 - 180 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%	62,04%	14,40%	20,55%	0,00%
	181 - 220 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	80,66%	0,00%	0,00%	19,34%	0,00%
	221 m ² +	0,00%	0,00%	0,00%	82,07%	0,00%	0,00%	0,00%	17,93%

Hverjir vilja stækka eða minnka húsnæði – íbúar Reykjavíkur

Næst þegar skipt er um húsnæði

Allir	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	12,81%	39,41%	44,12%	3,66%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	0,00%	36,67%	38,57%	16,70%	8,06%	0,00%	0,00%	0,00%
	71 - 90 m ²	0,00%	19,03%	37,24%	33,36%	9,14%	0,00%	0,63%	0,61%
	91 - 120 m ²	3,40%	6,80%	22,48%	37,26%	21,87%	4,21%	3,97%	0,00%
	121 - 150 m ²	0,00%	12,93%	15,28%	30,64%	28,03%	7,07%	5,13%	0,92%
	151 - 180 m ²	4,20%	11,63%	0,00%	30,70%	26,35%	10,94%	13,47%	2,71%
	181 - 220 m ²	0,00%	2,35%	6,03%	13,35%	14,00%	13,98%	39,01%	11,28%
	221 m ² +	2,62%	7,58%	0,00%	22,34%	27,69%	8,16%	12,72%	18,88%

Það er áberandi að þeir sem eru í íbúðum allt að 90 m² horfa til þess að fara í stærri íbúðir. Þeir sem búa í íbúðum sem eru stærri en 150 m² horfa frekar til þess að færa sig í smærri íbúðir.

Þetta virðist eiga jafnt við um íbúa í eigin húsnæði og þá sem eru á leigumarkaði.

Það sama virðist eiga við um landið allt og íbúa Reykjavíkur, sömu meginlínur þó hlutföll séu ekki alveg þau sömu.

Næst þegar skipt er um húsnæði

Eigendur	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	0,00%	18,86%	81,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	0,00%	25,33%	37,96%	21,50%	15,21%	0,00%	0,00%	0,00%
	71 - 90 m ²	0,00%	14,39%	27,72%	45,87%	9,95%	0,00%	1,05%	1,02%
	91 - 120 m ²	0,00%	3,36%	21,26%	39,05%	25,98%	5,32%	5,02%	0,00%
	121 - 150 m ²	0,00%	1,57%	18,55%	36,19%	28,75%	8,58%	5,23%	1,12%
	151 - 180 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	28,09%	35,44%	14,72%	18,11%	3,64%
	181 - 220 m ²	0,00%	2,52%	6,47%	9,73%	15,00%	14,99%	39,20%	12,09%
	221 m ² +	0,00%	0,00%	0,00%	22,49%	31,82%	9,38%	14,62%	21,70%

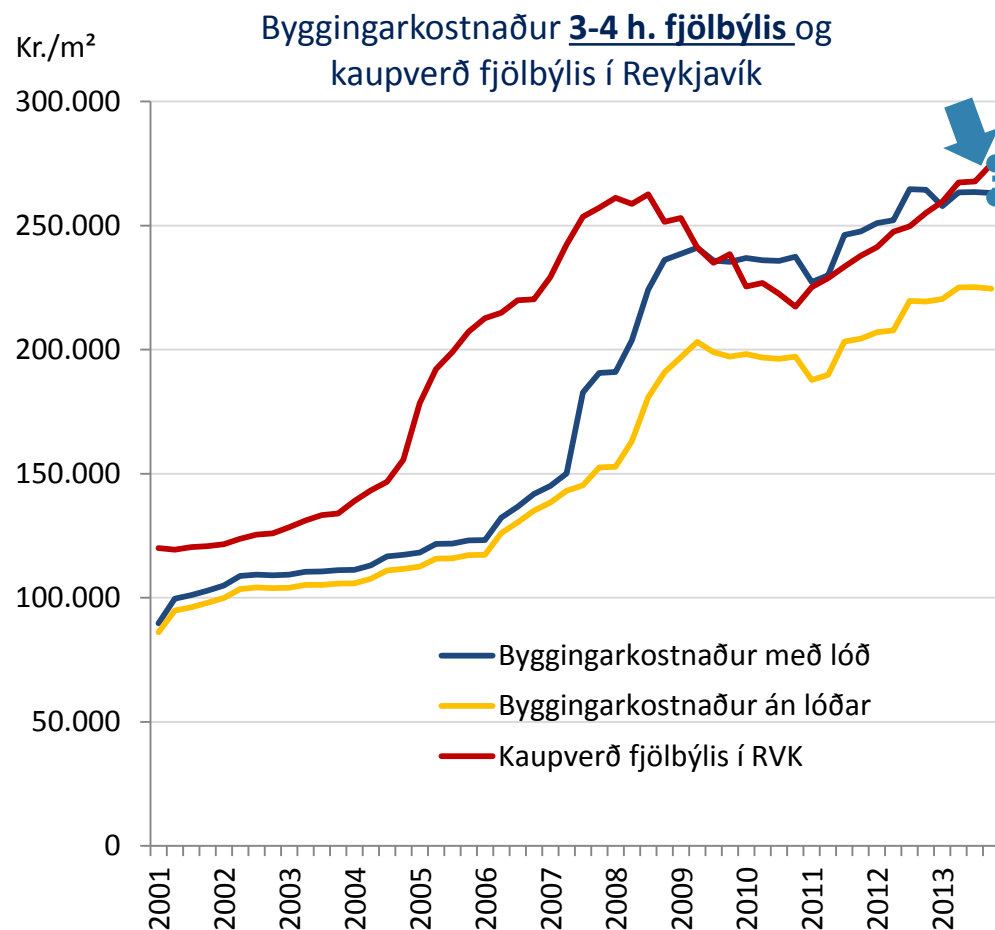
Næst þegar skipt er um húsnæði

Leigjendur	Stærðarflokkar	< 50 m ²	51 - 70 m ²	71 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	181 - 220 m ²	221 m ² +
Núverandi húsnæði	< 50 m ²	18,19%	49,03%	32,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	51 - 70 m ²	0,00%	47,15%	40,17%	10,35%	2,34%	0,00%	0,00%	0,00%
	71 - 90 m ²	0,00%	20,14%	53,55%	17,07%	9,23%	0,00%	0,00%	1,02%
	91 - 120 m ²	0,00%	14,41%	14,47%	58,82%	12,31%	0,00%	0,00%	0,00%
	121 - 150 m ²	0,00%	33,30%	0,00%	16,89%	32,91%	16,89%	0,00%	1,12%
	151 - 180 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,64%
	181 - 220 m ²	0,00%	2,52%	6,47%	9,73%	15,00%	14,99%	0,00%	12,09%

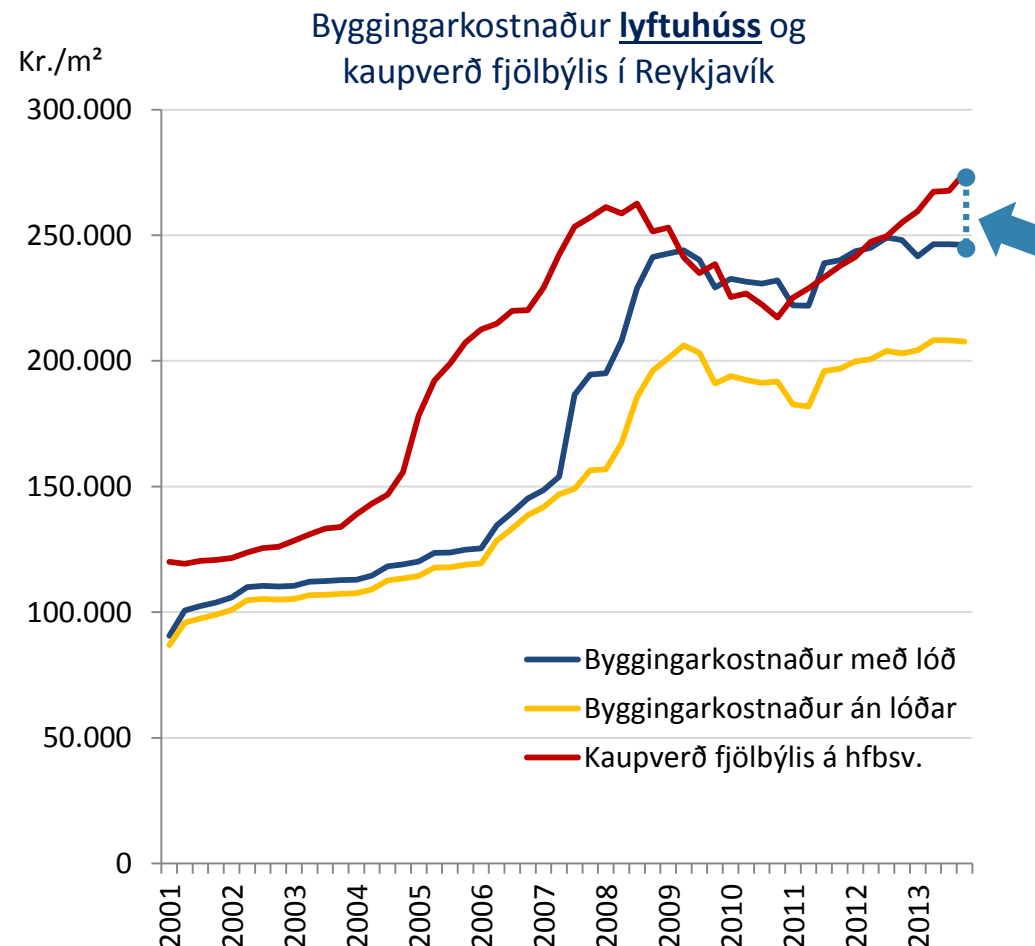
**Fólki fjölgar á
höfuðborgarsvæðinu, færri
íbúar í hverri íbúð.**

**Árleg íbúðapörf eykst.
Breyttar þarfir með eldri þjóð.
Árin 2010-12 var lokið við 216
íbúð að meðaltali í Reykjavík,
árið 2013 voru þær 407.**

Kaupverð skríður upp fyrir byggingarkostnað - fjölbýli

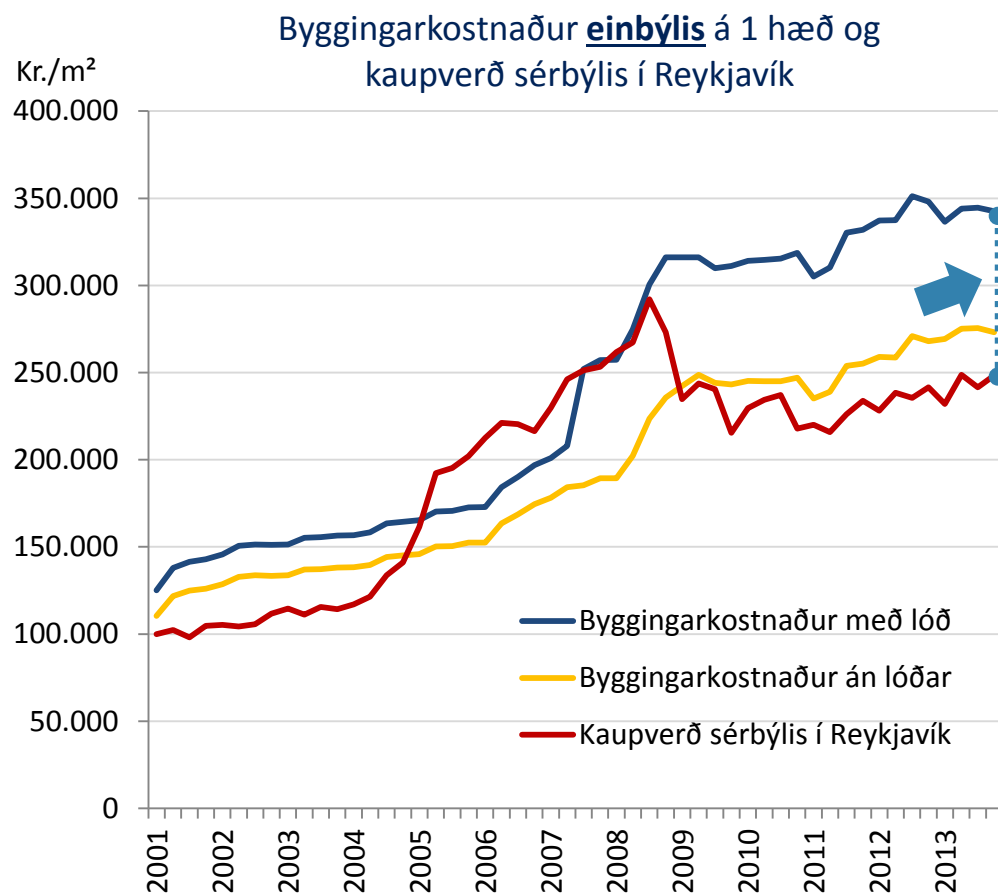


Vakin er athygli á því að kaupverð á fermetra er reiknað skv. kaupskrá Þjóðskrár en byggingarkostnaður skv. mati Hannarrs. Hannarr reiknar kostnaðinn á brúttó fermetra en kaupskráin reiknar fermetraverð skv. birtum fermetrum. Ekki liggur fyrir hversu miklu munar en ljóst er að hann er í þá átt að byggingarkostnaður á birtan fermetra væri hærri. Ennfremur er ekki reiknað með fjármagnskostnaði á byggingartíma hjá Hannarr.

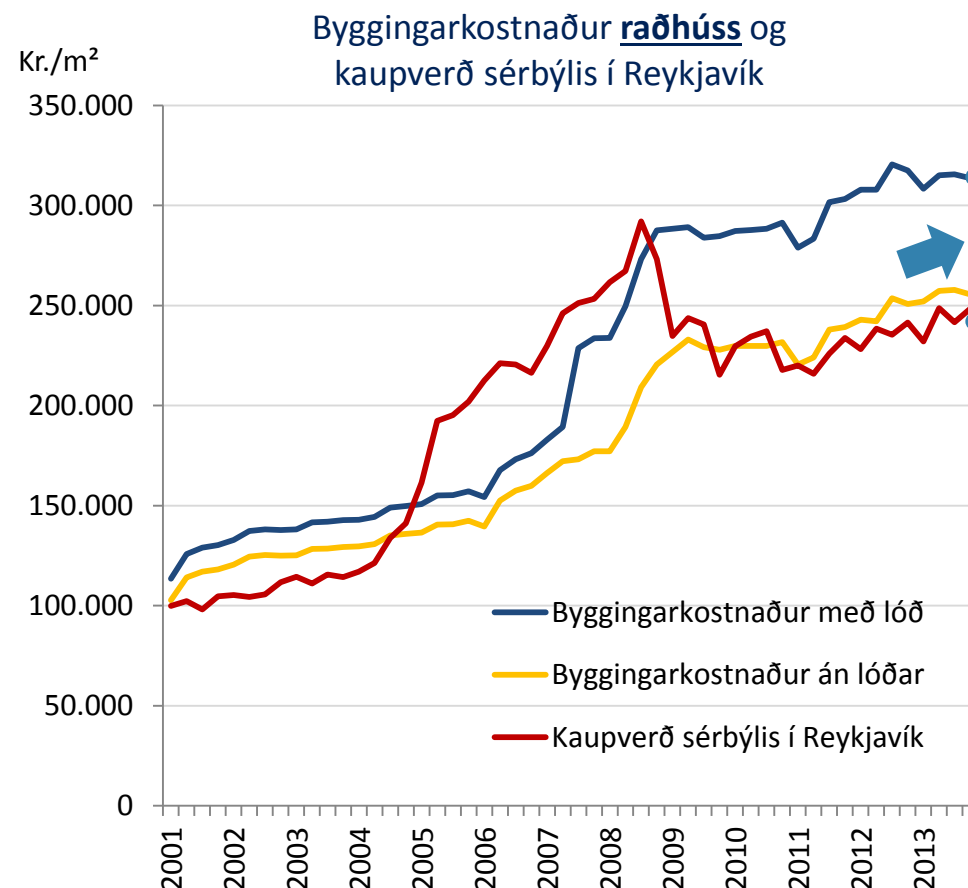


Heimildir: Byggingarkostnaður er fenginn úr byggingarlykli Hannarrs en kaupverð er sótt í verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands, www.skra.is

Kaupverð undir byggingarkostnaði – einbýli og raðhús vs. sérbýli



Vakin er athygli á því að kaupverð á fermetra er reiknað skv. kaupskrá Þjóðskrár en byggingarkostnaður skv. mati Hannarrs. Hannarr reiknar kostnaðinn á brúttó fermetra en kaupskráin reiknar fermetraverð skv. birtum fermetrum. Ekki liggur fyrir hversu miklu munar en ljóst er að hann er í þá átt að byggingarkostnaður á birtan fermetra myndi vera hærri. Ennfremur er ekki reiknað með fjármagnskostnaði á byggingartíma hjá Hannarr.



Heimildir: Byggingarkostnaður er fenginn úr byggingarlykli Hannarrs en kaupverð er sótt í verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands, www.skra.is

Jafnvægi að nást milli kaupverðs og byggingarkostnaðar í fjölbýli

Byggingarkostnaður á fermetra fyrir lyftuhúss í Reykjavík samkvæmt byggingarlykli Hannarrs er á bilinu 244-276 þ.kr., með meðaltalið um 261 þ.kr. Í byggingarkostnaði Hannarr er ekki tekið tillit til fjármagnskostnaðar á byggingartíma. Þá er munur á brúttófermetrum skv. byggingarlyklinum og birtum fermetrum sem notaðir eru þegar kaupverð eigna er birt. Það má því gera ráð fyrir vanmati í tölum um byggingarkostnað. Ef gert er ráð fyrir því að lán á byggingartímanum beri 8,0% raunvexti, byggingartíminn sé eitt ár og að jafnaði sé 30% byggingarkostnaðar fjármagnaður með vaxtaberandi láni þá hækkar byggingarkostnaður um 2,5%. Að því gefnu að munur á birtu flatarmáli og brúttó flatarmáli sé einnig um 2,5%, má gera ráð fyrir því að byggingarkostnaður sé vanmetinn um 5,0%. Að gefnum þessum forsendum má gera ráð fyrir því að meðaltals byggingarkostnaður geti verið um 274 þ.kr./m² og bilið sé frá 256 þ.kr./m² til 290 þ.kr./m² eftir staðsetningu í Reykjavík.

Kaupverð á fermetra fyrir lyftuhús er skv. Þjóðskrá um 275 þ.kr./m² að meðaltali og liggur á bilinu 190 þ.kr./m² til 327 þ.kr./m² háð staðsetningu.

Þar sem meðaltalsbyggingarkostnaður og meðalkaupverð er því sem næst á pari má gera ráð fyrir því að jafnvægi sé að nást á milli kaupverðs og byggingarkostnaðar, og að forsendur séu því fyrir frekari uppbyggingu hærri fjölbýlishúsa í Reykjavík (lyftuhúsa).

274 þ.kr.

byggingarkostnaður á m² a.t.t.
fjármagnskostnaðar

275 þ.kr.

kaupverð á m² eigna í Reykjavík

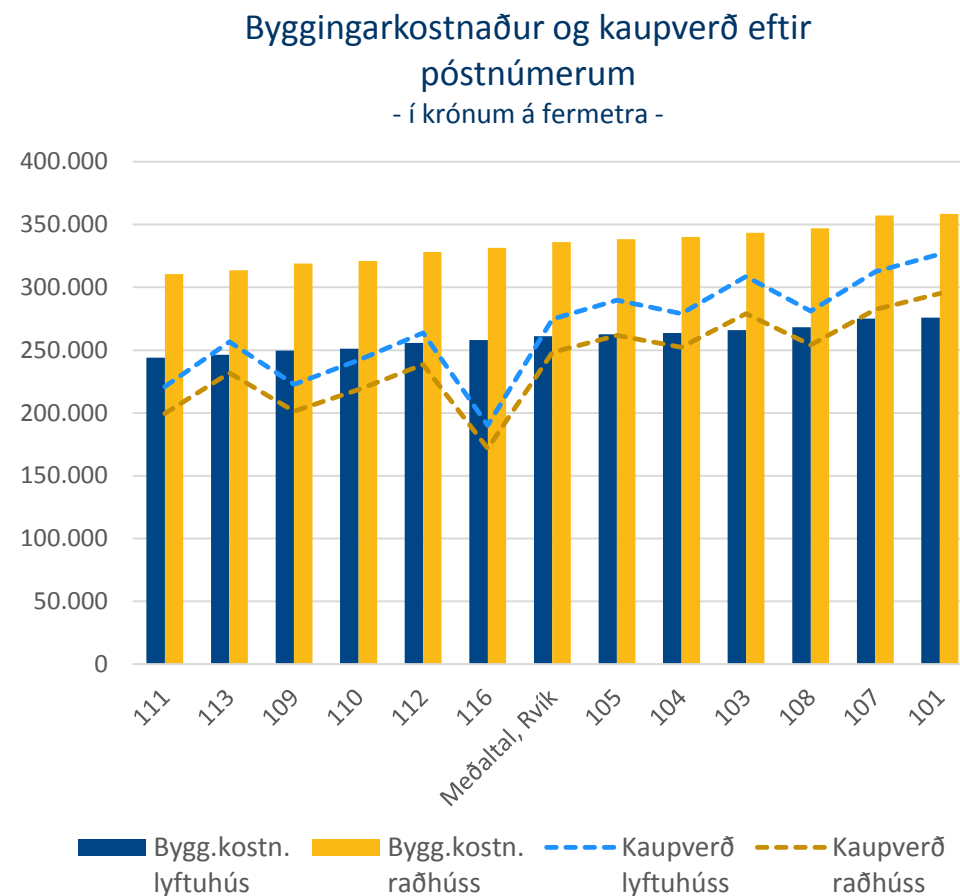
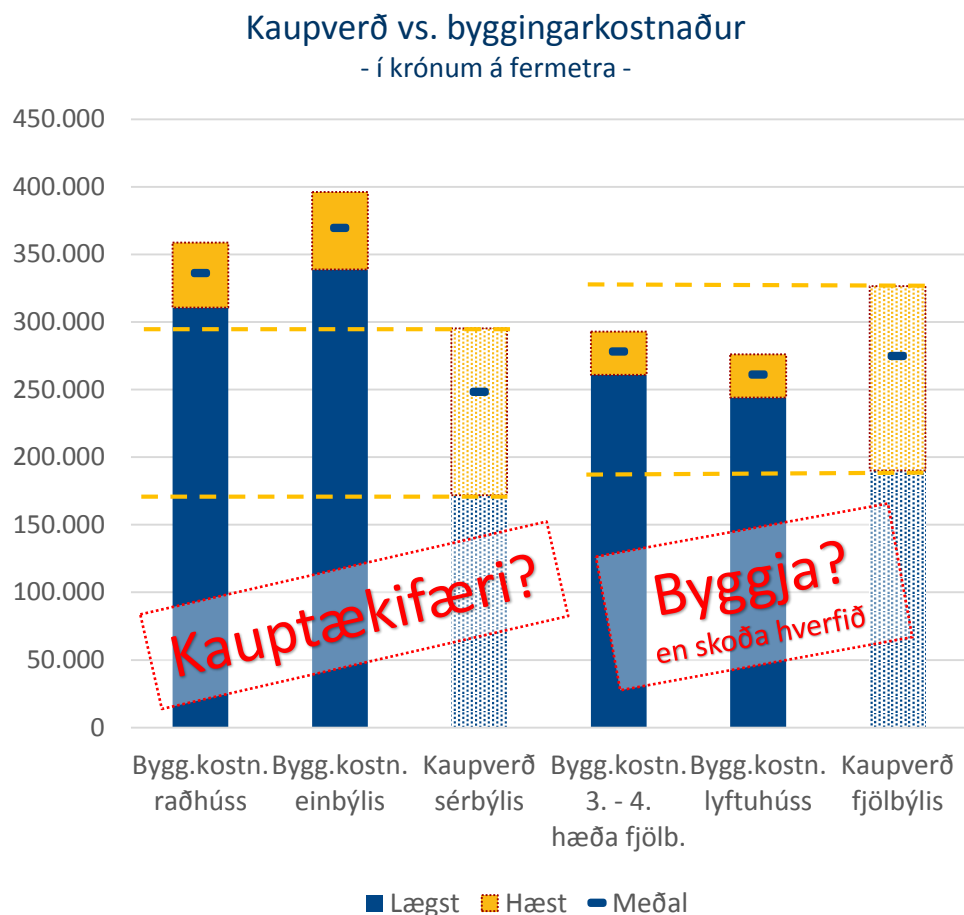
256-290 þ.kr.

byggingarkostnaður á m² er
háður staðsetningu

190-327 þ.kr.

kaupverð eigna á m² er háð
staðsetningu

Það er dýrast að byggja og kaupa í 101 og 107

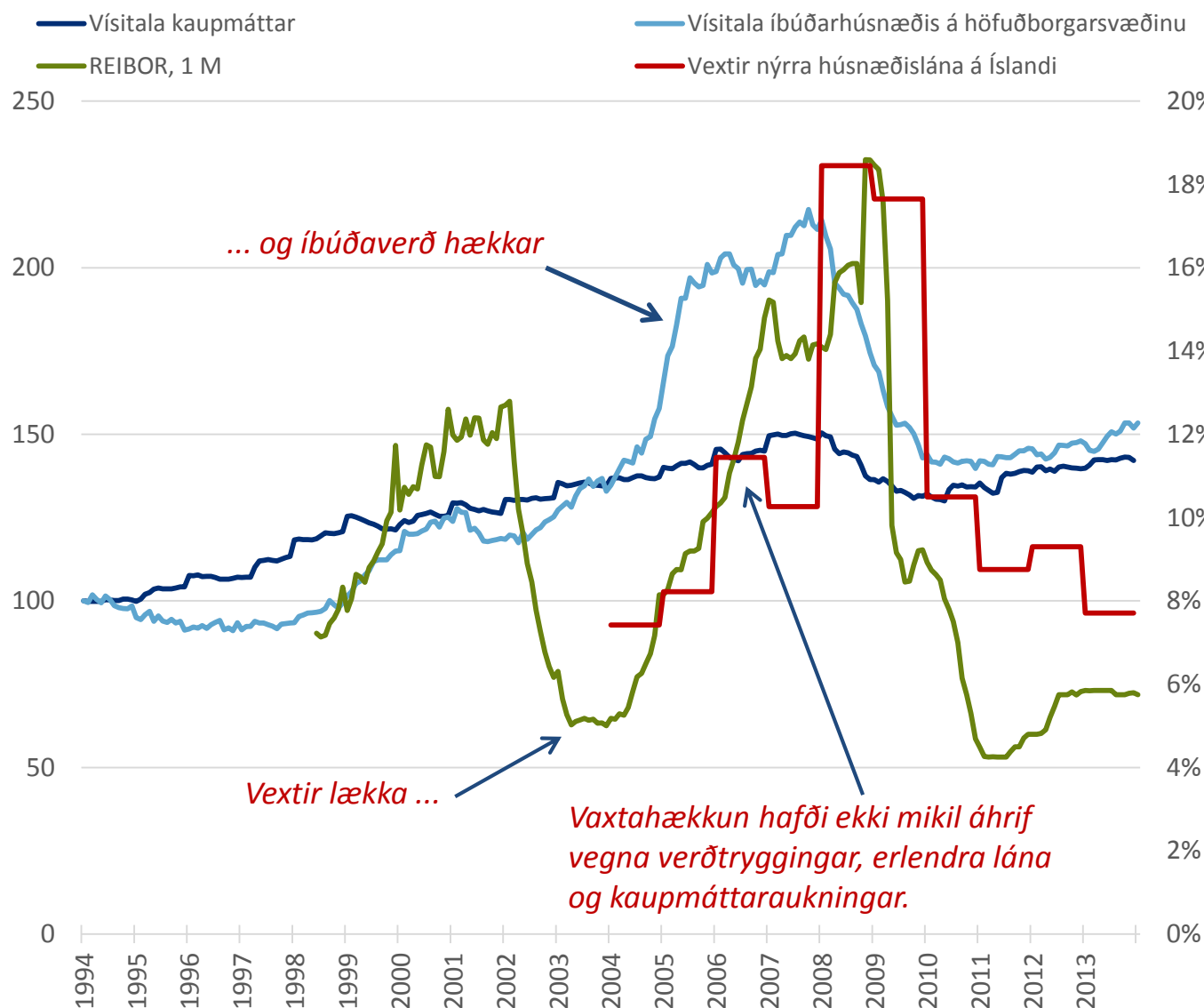


Lóðarverð í Byggingarlyklinum miðast við lóðaverð í Reykjavík. Þær lóðir sem mynda meðaltalslóðakostnað nú eru flestar í Úlfarsárdal. Á myndunum hér að ofan hefur verið tekið tillit til mismunandi lóðaverðs eftir hverfum með stuðlum sem byggja á lóðarmati í fasteignamati eftir póstnúmerum. Þannig verður lóðaverð í 101 28% herra en meðaltalslóðaverð í Reykjavík og um 77% herra en í Úlfarsárdal. Sömu aðferðafræði var beitt við mat á kaupverði eftir hverfum, þ.e. reiknaðir voru stuðlar fyrir kaupverð eftir hverfum.

Heimildir: Fjármálaskrifstofa Reykjavíkur, Þjóðskrá, Byggingarlykill Hannarr

**Grundvöllur fyrir nýbyggingar
fjölbýlishúsa, þar sem
kaupverð er hærra en
byggingakostnaður.
Kaupverð styður ekki frekari
uppbyggingu á sérbýli.
Skoða þarf staðsetningu
nýbygginga.**

Vextir til húsnæðis kaupa og íbúðaverð með svipuðu móti og 2004



Vextir og kaupmáttur launa eru meðal þeirra þátta sem mest áhrif hafa á kaupverð íbúða. Myndin hér til vinstri dregur fram hvernig þessir þættir hafa þróast frá árinu 1994 til ársloka 2013.

Myndin sýnir vísitölur fyrir kaupmátt og kaupverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Vísitölurnar eru settar á 100 í ársbyrjun 1994.

Línurnar sýna því þróun kaupmáttar og kaupverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá þeim tíma.

Á myndinni má einnig sjá hvernig vextir hafa þróast á tímabilinu. annars vegar eru þeir settir fram sem eins mánaðar REIBOR vextir og hins vegar sem vextir nýrra húsnæðislána á Íslandi. Vextir húsnæðislána eru reiknaðir með verðbólgu-álagi, þrátt fyrir að ljóst sé að þeir höfðu ekki bein áhrif vegna verðtryggingarinnar.

Árinu 2013 svipar að mörgu leyti til ársins 2004.

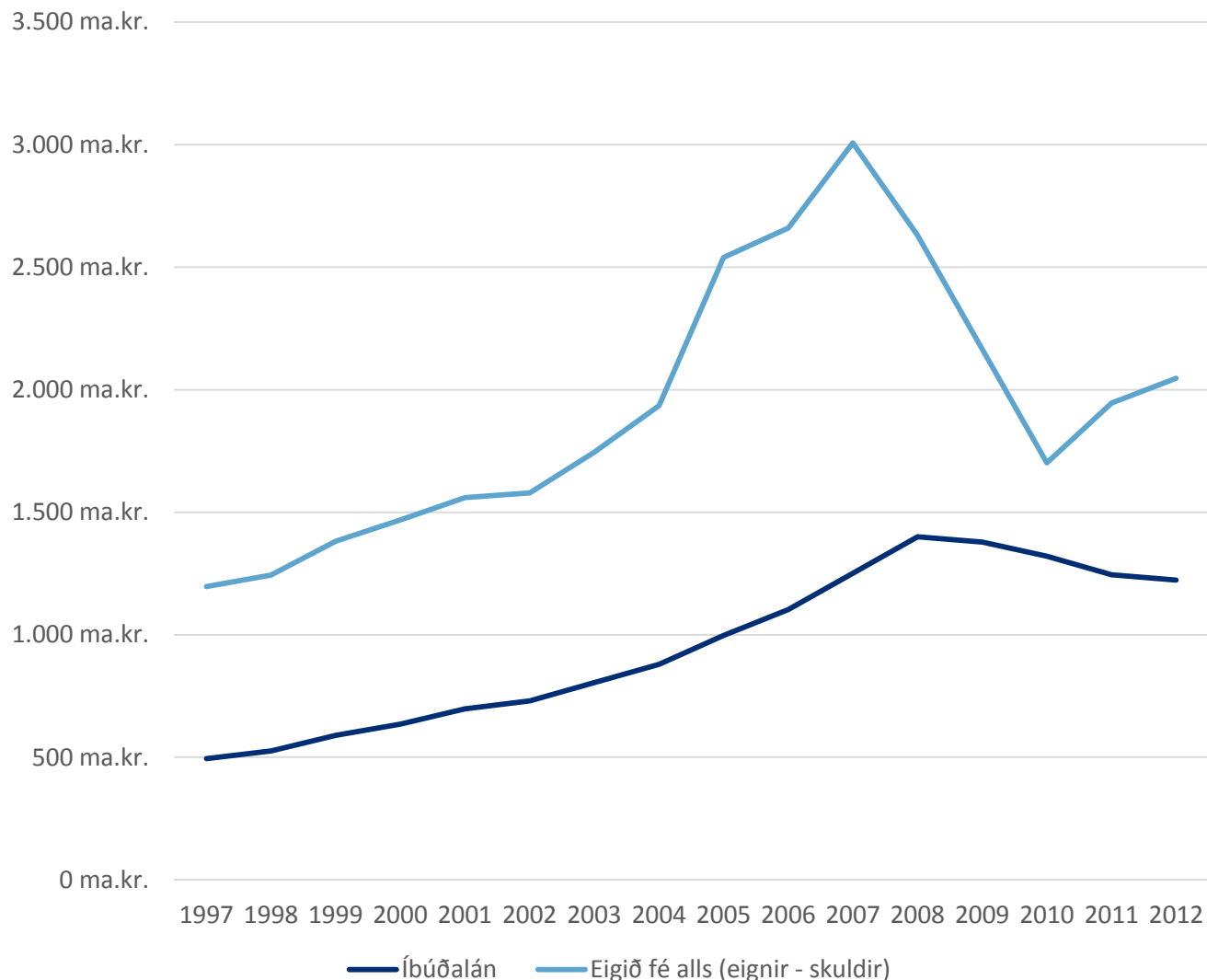
- Vísitala kaupverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á svipuðum slóðum.
- Vaxtakjör til húsnæðis kaupa voru 2004 og 2013 svipuð eða um 8% nafnvextir.

Vísitala kaupmáttar er hins vegar hærri og sú sama og um mitt ár 2006.

Heimildir: European Mortgage Federation, Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands

Eigið fé hefur aukist aftur og íbúðalán hafa lækkað um 200 ma.kr.

Íbúðalán og eiginfjárstaða Íslendinga



Eigið fé drógst verulega saman frá því það var hæst á árinu 2007 um 3.007 milljarðar króna. Í kjölfar bankahrunsins lækkaði eigið fé niður í um 1.702 milljarða króna árið 2010. Frá þeim tíma og til ársloka 2012 hefur eigið fé aukist aftur og var þá um 2.047 milljarðar króna. Eiginfjárstaðan er svipuð og hún var á árinu 2004.

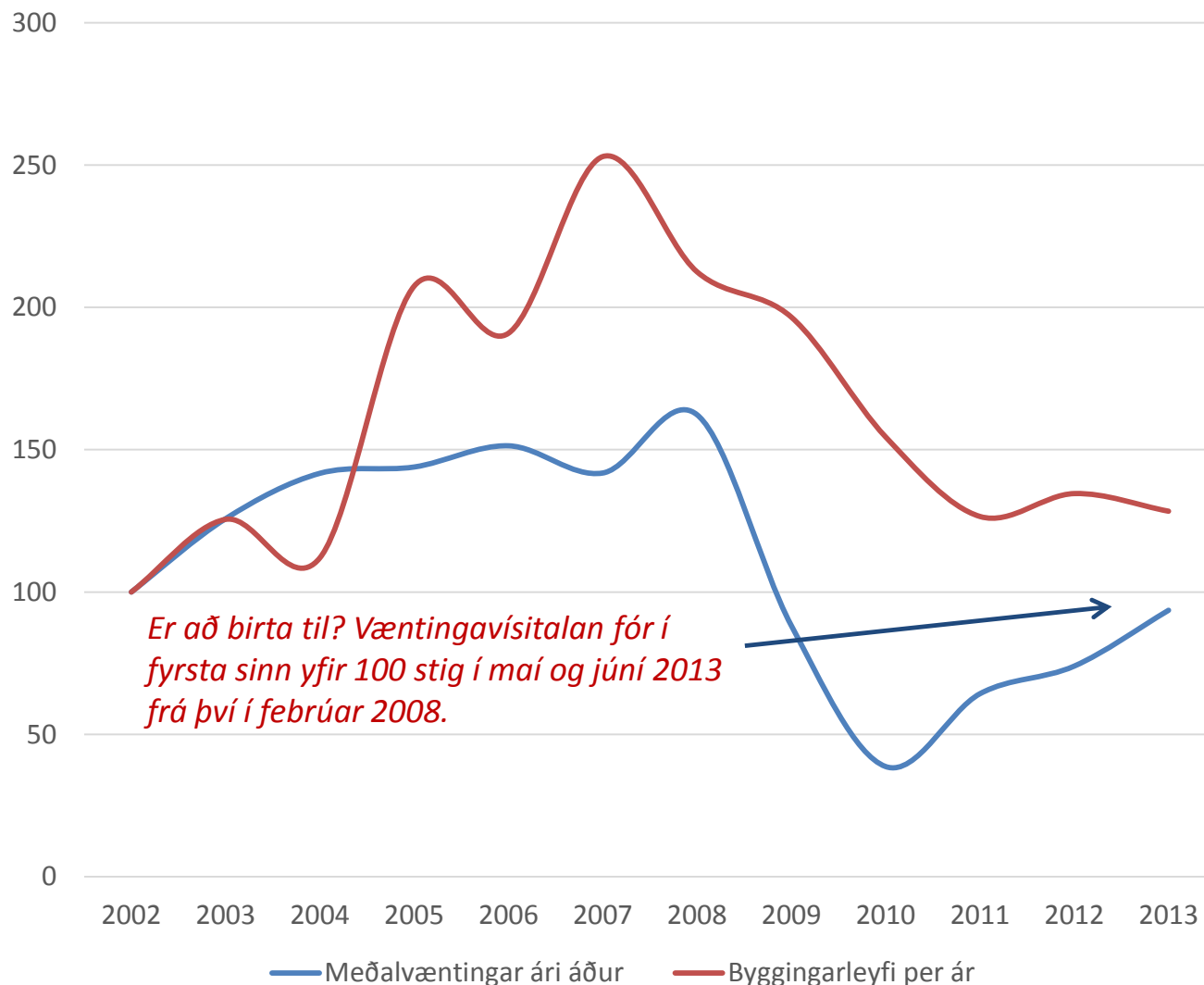
Íbúðalán hækkuðu einnig ár frá ári til ársloka 2008 þegar þau náðu hámarki í um 1.400 milljörðum. Frá þeim tíma hafa íbúðalán lækkað og voru í árslok 2012 um 1.224 milljarðar króna.

Íbúðalán standa nú í svipaðri upphæð og þau voru árið 2007.

Heimild: Hagstofa Íslands

Áhrif væntinga á framkvæmdagleði

Væntingavísitala Capacent og útgefin byggingarleyfi



Er að birta til? Væntingavísitalan fór í fyrsta sinn yfir 100 stig í maí og júní 2013 frá því í febrúar 2008.

Myndin hér til hægri sýnir meðalvæntingar á ári einu ári áður en framkvæmdaleyfi eru gefin út („byggingarleyfi per ár“). Svo sem sjá má er nokkur fylgni á milli væntinga fyrra árs og útgefinna leyfa næsta ár.

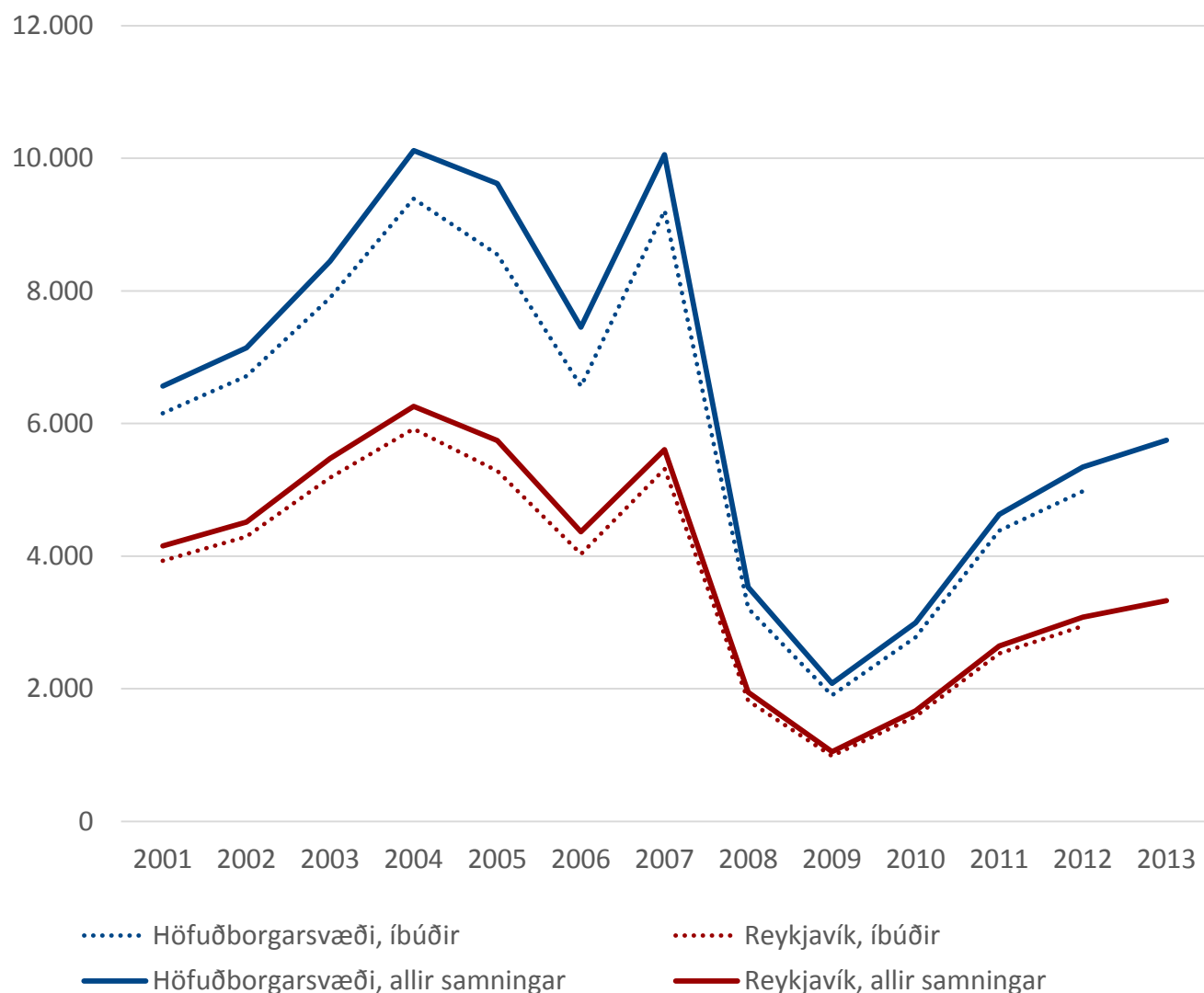
Svo sem sjá má hafa væntingarnar verið að aukast ár frá ári frá árinu 2010 og nálgast 100 stig árið 2013, en vísitalan fór í fyrsta sinn yfir 100 á árinu 2013 í maí og júní frá því í febrúar 2008.

Væntingavísitalan lækkaði hins vegar aftur þegar í júlí þegar hún fór í 78,5 stig og lægst fór hún í ágúst í 66,3 stig. Í árslok 2013 stóð hún í 78,6 stigum og stendur nú í 85,9 stigum.

Heimildir: Þjóðskrá og væntingavísitala Capacent

Mikil óvissa um framhaldið

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga



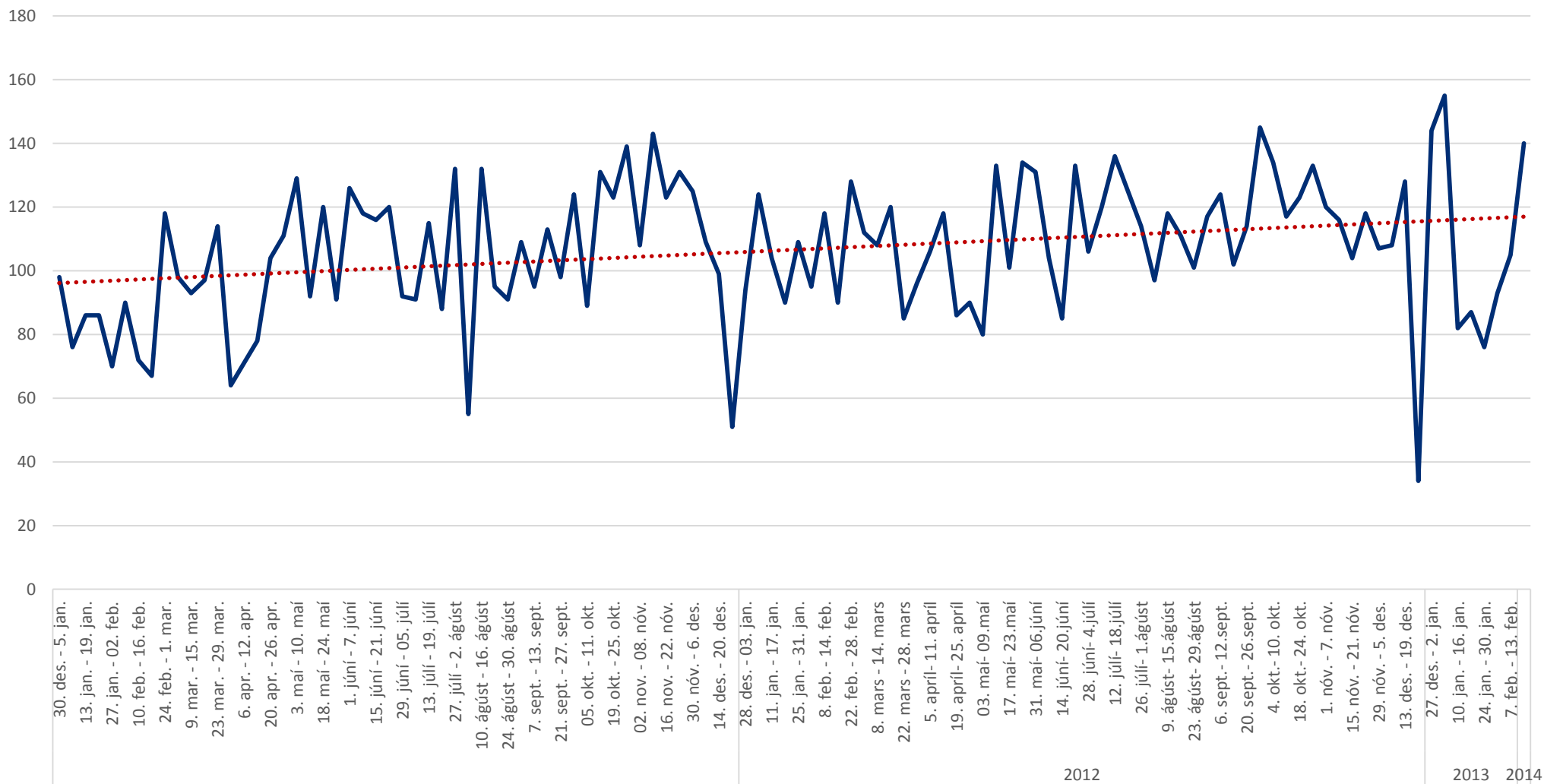
Þrátt fyrir að ýmis teikn séu á lofti um að fasteignamarkaðurinn sé að taka við sér s.s. að fjöldi þinglýstra kaupsamninga hefur verið að aukast ár frá ári frá því að hann náði lágmarki árið 2009, er rétt að hafa fyrirvara á vegna þeirrar óvissu sem gjaldeyrishöft og skuldalækkar ríkisstjórnarinnar hafa og geta haft á markaðinn.

Gera má ráð fyrir því að skuldalækkar ríkisstjórnarinnar hafi áhrif til aukinna fasteignaviðskipta þar sem eiginfjárstaða heimilanna styrkist og kaupgeta eykst við það. Leiði aðgerðirnar til aukinnar verðbólgu getur það haft neikvæð áhrif í kjölfarið ef eignaverð fylgir ekki hækkun skulda og ekki síður ef verðlagsbreytingar rýra kaupmátt.

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi kaupsamninga hefur aukist frá ársbyrjun 2012

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu
per viku



Margt bendir til þess að
fasteignamarkaðurinn taki við
sér á næstu mánuðum s.s.
væntingavísitalan hefur
hækkað, eiginfjárstaðan
batnað, kaupverð fasteigna
hefur farið hækkandi.
Óvissan er samt mikil.

Eru forsendur fyrir rekstri leigufélaga

Gerum ráð fyrir því að byggingarkostnaður íbúða í fjölbýlishúsi sé um 274 þ.kr./m² og að stærð íbúða sé um 80m².

Að því gefnu að eftirtaldar forsendur haldi um rekstur 80 fermetra íbúðar þá má gera ráð fyrir því að lágmarksleiga á mánuði sé um 1.851 kr. á fermetra. Forsendurnar eru:

- Viðhald er 1,65% af byggingarkostnaði.
- Fasteignagjöld eru 2% af byggingarkostnaði v./fasteignaskatts og lóðarleigu. Við það bætast 5.491 kr. + 213,05 kr./m² og 9.262 kr. +357,5 kr./m² vegna vatns og holræsa-gjalda.
- Brunatryggingar eru áætlaðar 0,15% af byggingarkostnaði.
- Stjórnunarkostnaður er áætlaður 1% af byggingarkostnaði.
- Gert er ráð fyrir því að raunvextir á lánsfé sé 3,9%*.
- Gert er ráð fyrir því að raunávöxtunarkrafa eigin fjár sé 13,3%.
- Gert er ráð fyrir því að félagið verði fjármagnað 85% með lánum og 15% með eigin fé.
- Gert er ráð fyrir því að byggingin verði greidd upp miðað við raunávöxtunarkröfuna 4,7% (WACC) á 50 árum.

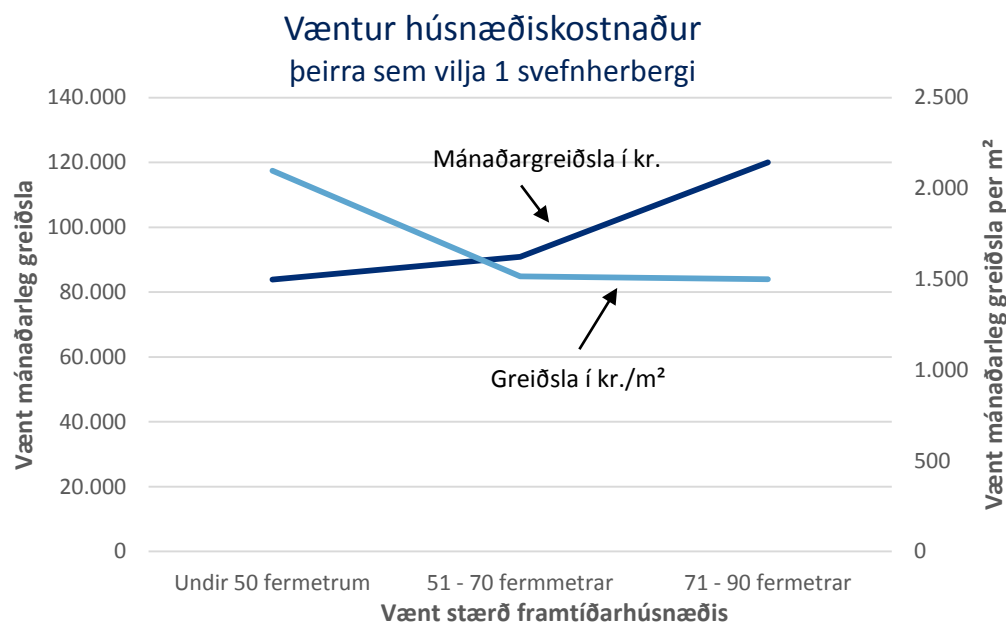
Í könnun Capacent kom fram að væntingar leigjenda voru um að greiða á bilinu 1.500-2.300 kr./m² í leigu fyrir íbúðir frá allt að 50 m² til 90 m² með einu til tveimur svefn-herbergjum. Það er því ljóst að gæta þarf aðhalds í kostnaði til að dæmið gangi upp miðað við ofangreindar forsendur. Niðurstaðan er hins vegar mjög næm fyrir einstökum kostnaðarliðum, ekki síst viðhaldskostnaði. Sjá má breytingar á viðhaldskostnaði og byggingarkostnaði í töflunni hér til hægri.

Dæmi um rekstrarkostnað 80 fermetra íbúðar:	
Árlegur rekstrarkostnaður	Krónur
Fasteignagjöld	102.413
Brunatryggingar	31.512
Viðhaldskostnaður	346.632
Stjórnunarkostnaður	210.080
Samtals rekstrarkostnaður	690.637
Rekstrarkostnaður á mánuði	57.553
Endurgreiðsla stofnkostnaðar	90.557
Samtals lágmarksleiga	148.110
Leiga á fermetra	1.851

		Breyting í viðhaldskostnaði				
		2,00%	1,75%	1,65%	1,25%	1,00%
Breyting á byggingarkostnaði	110%	2.114	2.054	2.030	1.934	1.874
	105%	2.021	1.964	1.941	1.849	1.791
	100%	1.928	1.873	1.851	1.764	1.709
	95%	1.835	1.783	1.762	1.679	1.627
	90%	1.741	1.692	1.673	1.594	1.545
	85%	1.648	1.602	1.583	1.509	1.462

* Miðað er við fasta 3,8% vexti Landsbanka Íslands upp að 70% lánshlutfalli og breytilega 4,5% vexti fyrir 15% láns-hlutfall. Vegnir vextir verða þannig 3,92%.

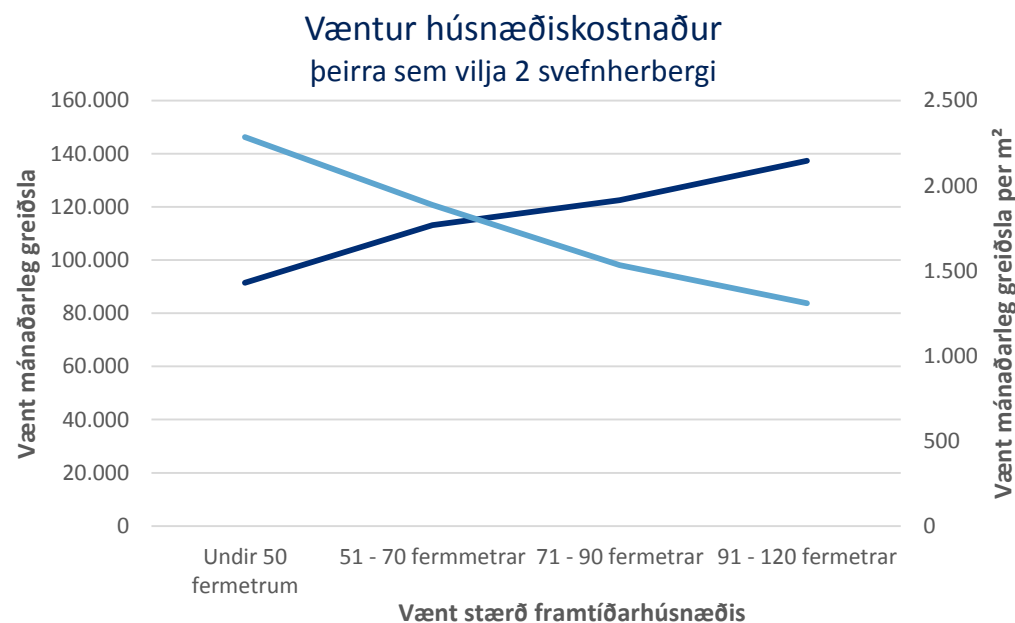
Leigutaki telur sig ekki þurfa að greiða mikið fyrir fleiri fermetra



Íbúðir með 1 svefnherbergi

Myndirnar hér að ofan sýnir annars vegar væntar mánaðarlegar greiðslur í heild og hins vegar á fermetra að teknu tilliti til stærðar húsnæðis. Sjá má að svarendur í könnuninni gera ráð fyrir að greiða tæpar 84 þ.kr. á mánuði fyrir íbúð sem er undir 50 fermetrum, um 91 þ.kr. fyrir íbúð sem er 51-70 fermetrar og um 120 þ.kr. fyrir 71-90 fermetra íbúð. Svarendur gera ráð fyrir að greiða um 2.100 kr. á fermetra fyrir minnstu íbúðirnar en nánast það sama fyrir hvern fermetra ef íbúðirnar eru 51-70 fermetrar eða 71-90 fermetrar (1.515 kr./m² og 1.500 kr./m²).

Ef litið er til byggingarkostnaðar á fermetra í hverfi 105 í lyftuhúsi, þá má gera ráð fyrir að hann sé um 262.600 kr. Ef gert er ráð fyrir því að byggingarkostnaður 80 fermetra íbúðar sé 21 m.kr. sbr. Byggingarlykill Hannarrs þá þarf leigugjald á mánuði að vera um 1.851 kr. á hvern fermetra til að standa undir rekstri og fjármagnskostnaði leigusálans. Það vantar því nokkuð upp



á að jafnvægi náist fyrir stærri eignirnar en minni eignirnar skila meiru, en sem leigugjaldið þarf ekki að breytast mikið á fermetra til að ganga upp.

Íbúðir með 2 svefnherbergjum

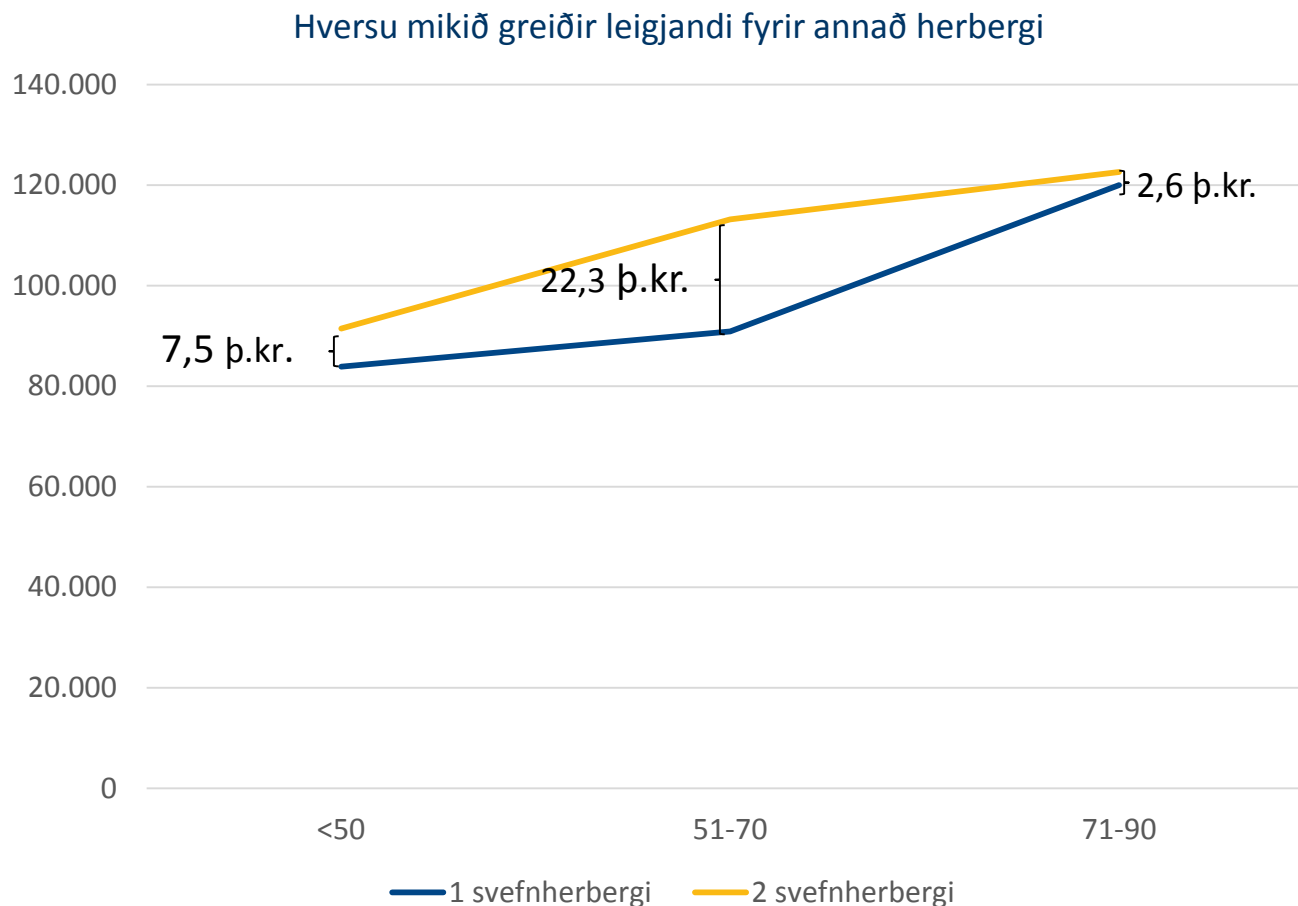
Sjá má að svarendur í könnuninni gera ráð fyrir að greiða rúmar 91 þ.kr. á mánuði fyrir íbúð sem er undir 50 fermetrum, um 113 þ.kr. fyrir íbúð sem er 51-70 fermetrar, um 122 þ.kr. fyrir 71-90 fermetra íbúð og 137 þ.kr. fyrir 91-120 fermetra íbúð.

Svarendur gera ráð fyrir að greiða um 2.290 kr./m² fyrir minnstu íbúðirnar 1.887 kr./m² ef íbúðirnar eru 51-70 fermetrar, 1.533 kr./m² fyrir 71-90 fermetra og 1.308 kr./m² fyrir 91-120 fermetra.

Á sama hátt og fyrir 1 svefnherbergja íbúðir gengur dæmið ekki upp nema fyrir minnstu eignirnar.

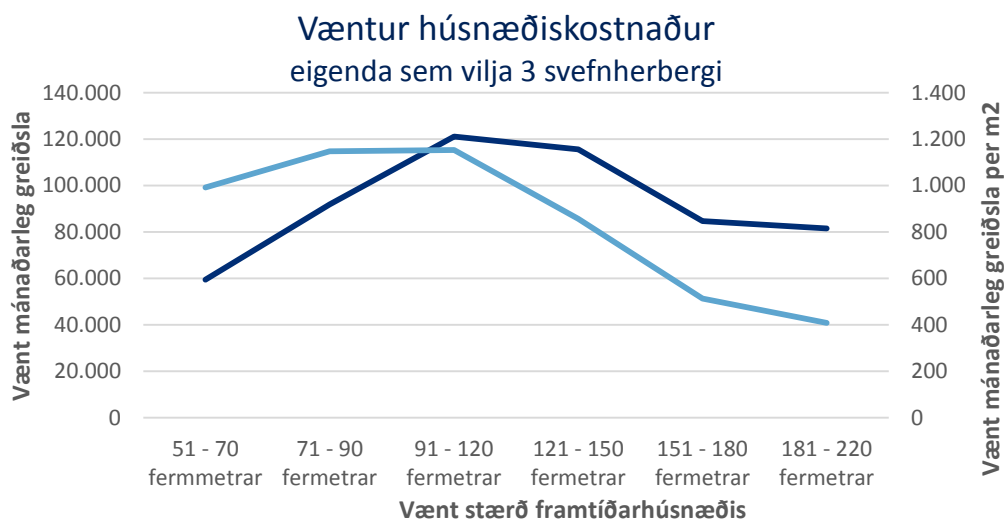
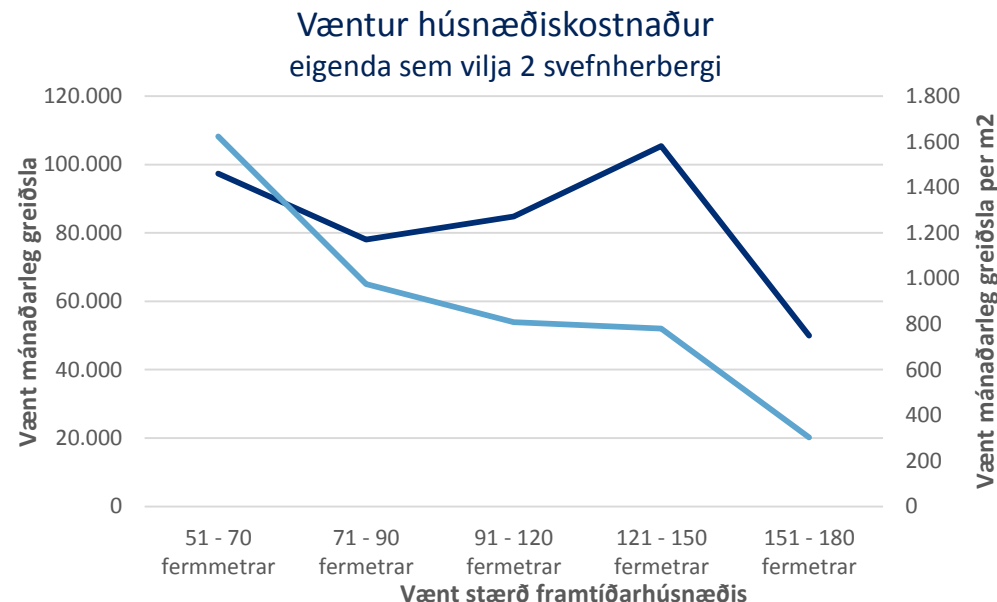
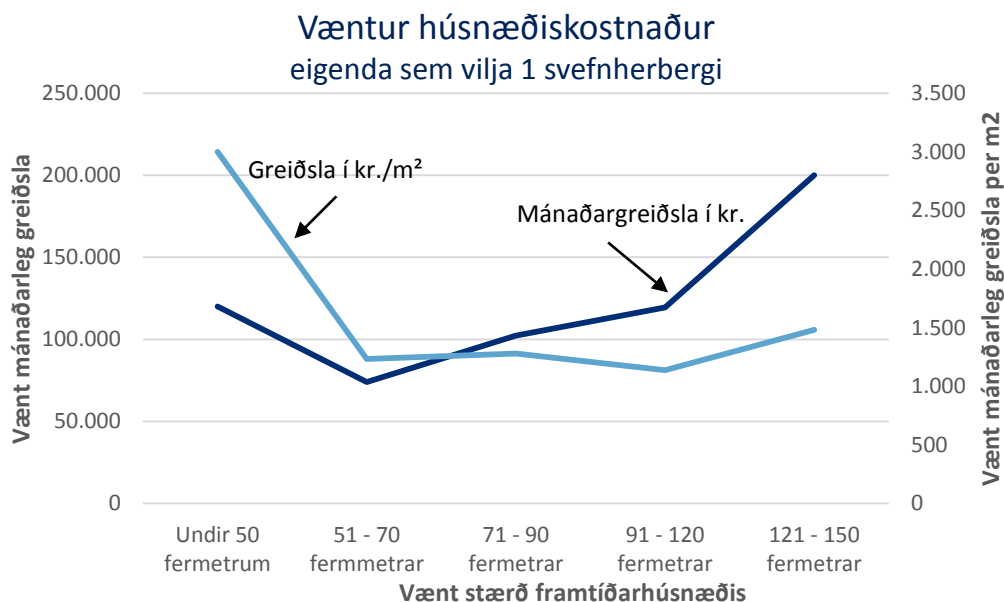
Heimild: Könnun Capacent 2013

Leigutakinn borgar meira fyrir annað herbergi í 51-70m²



Myndin sýnir mun á væntingum leigjenda um greiðslur fyrir 1 svefnherbergi annars vegar og hins vegar með 2 svefnherbergjum. Leigjendur gera ráð fyrir að greiða mest fyrir viðbótarsvefnherbergi þegar um 51-70 fermetra íbúð er að ræða.

Eigendur telja sig þurfa greiða minna en leigutakinn á fermetra



Væntur húsnæðiskostnaður þeirra sem gera ráð fyrir því að eiga næsta húsnæði sem þeir flytja í er ekki í takti við það sem gera mætti ráð fyrir. Sem dæmi gera þeir sem gera ráð fyrir að vera í húsnæði sem er minna en 50 m² með einu svefnherbergi ráð fyrir því að greiða 120 þ.kr. á mánuði en þeir sem vilja eiga 51-70 m² gera ráð fyrir því að greiða 74 þ.kr. á mánuði. Í samanburði við leigjendur gera eigendur almennt ráð fyrir því að greiða minna fyrir hvern fermetra á mánuði.

Heimild: Könnun Capacent 2013

**Forsendur virðast fyrir rekstri
leigufélags sem byggir smærri
íbúðir eða kaupir á
hagstæðum kjörum.**

**Leigjendur gera ráð fyrir
talsvert lægra fermetraverði í
stærri íbúðum.**

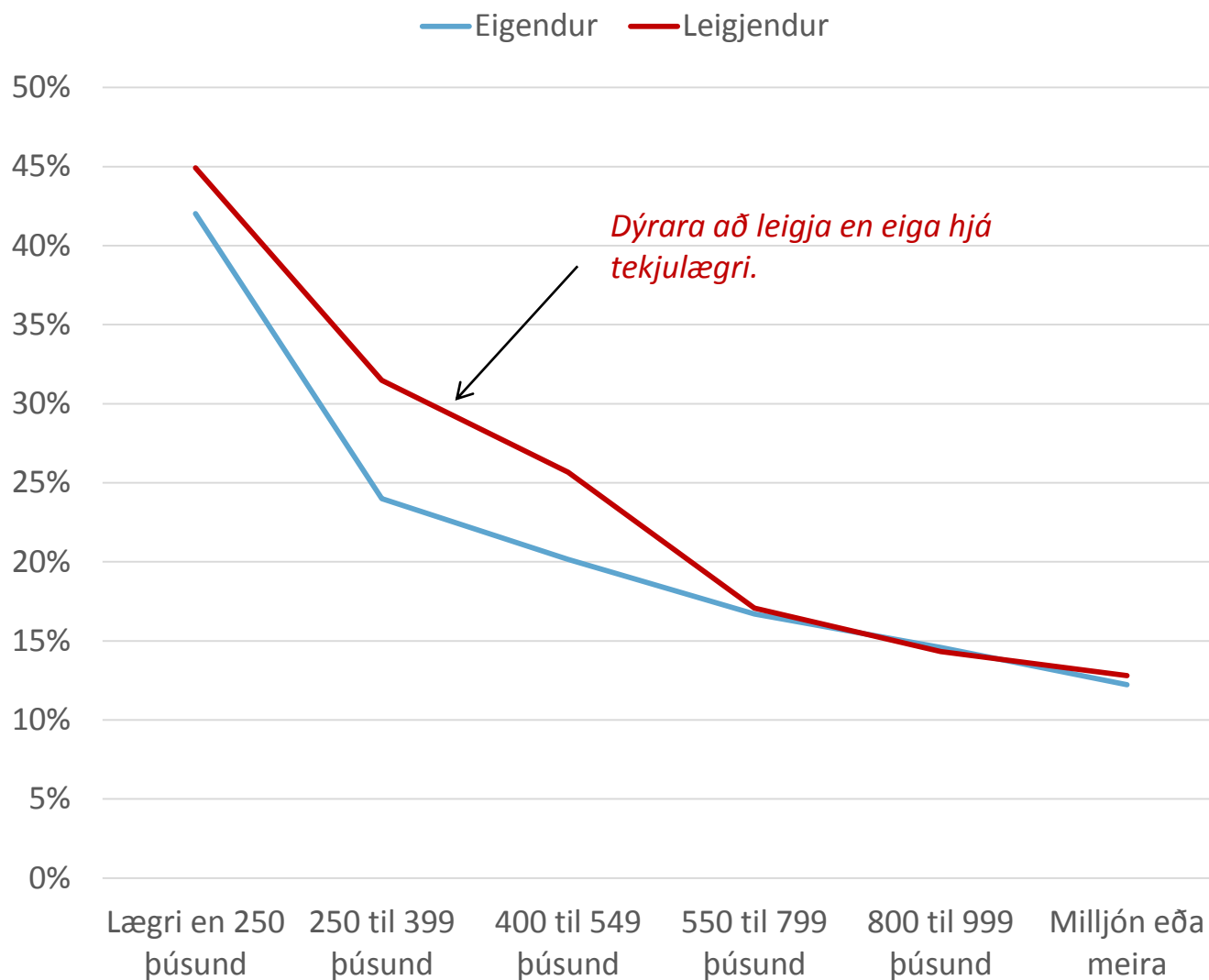
Eigendur og leigjendur



>40% tekna tekjulægstu í húsnæðiskostnað

Hlutfallið fyrir landið allt

Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af fjölskyldutekjum



Annars vegar var spurt um fjölskyldutekjur þátttakenda í könnuninni og og hins vegar var spurt „Hver er samanlögð mánaðarleg greiðsla vegna núverandi húsnæðis þíns? Hér er átt við húsaleigu eða mánaðarlegar afborganir lána og vaxtagreiðslur, fasteignagjöld og hússjóð fasteignarinnar.“ Þannig má fá hlutfall húsnæðiskostnaðar sem hlutfall af fjölskyldutekjum.

Kostnaðarhlutfall íbúa á höfuðborgarsvæðinu er hærri hjá tekjulágum en lækkar meira með hækkandi tekjum í samanburði við landið allt.

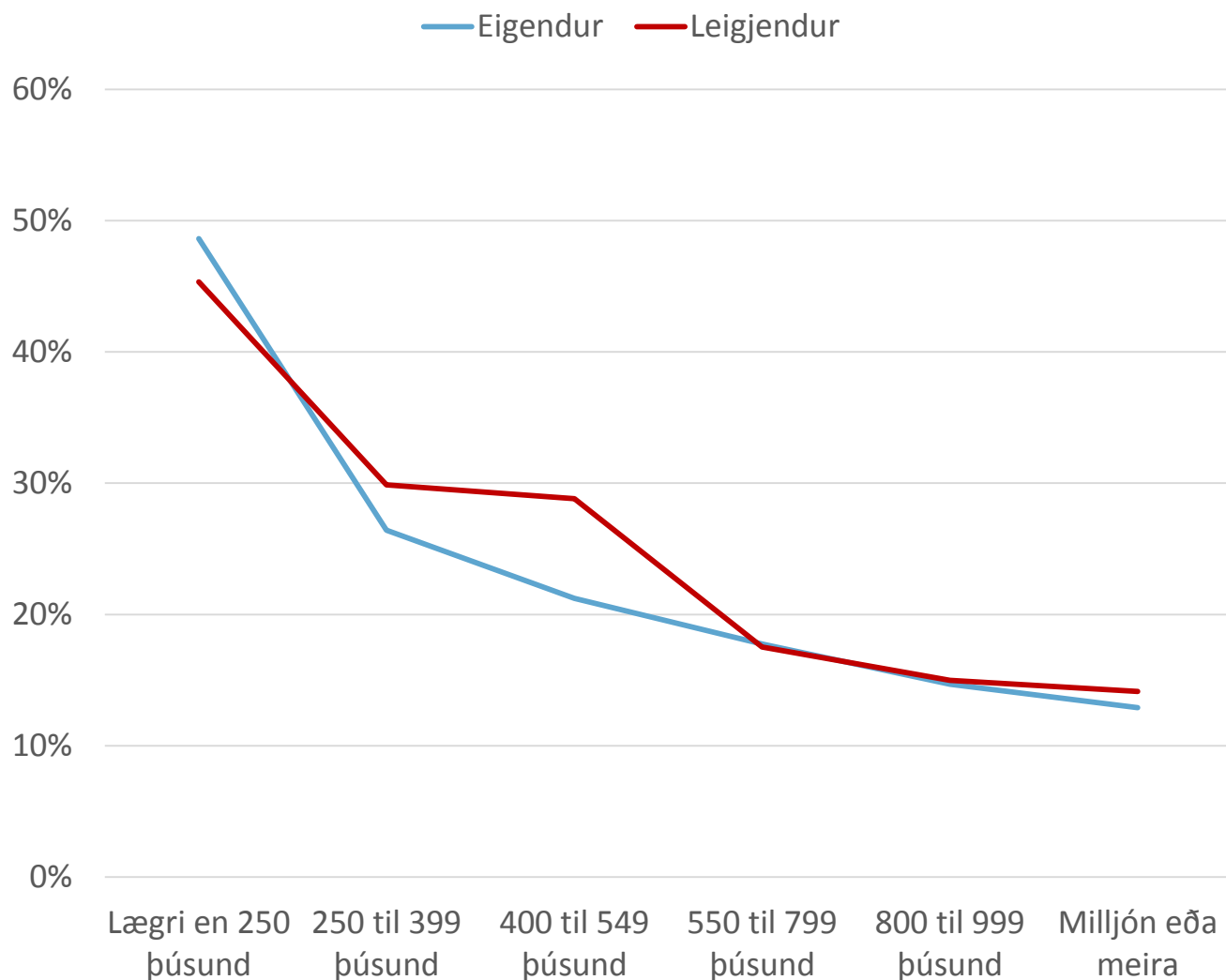
Í útreikningunum er miðað við miðtölu hvers tekjubils og lægstu tekjur eru áætlaðar 200 þ.kr. og hæstu 1.200 þ.kr.

Heimild: Könnun Capacent 2013

>45% tekna tekjulægstu í húsnæðiskostnað

Hlutfall fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins

Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af fjölskyldutekjum



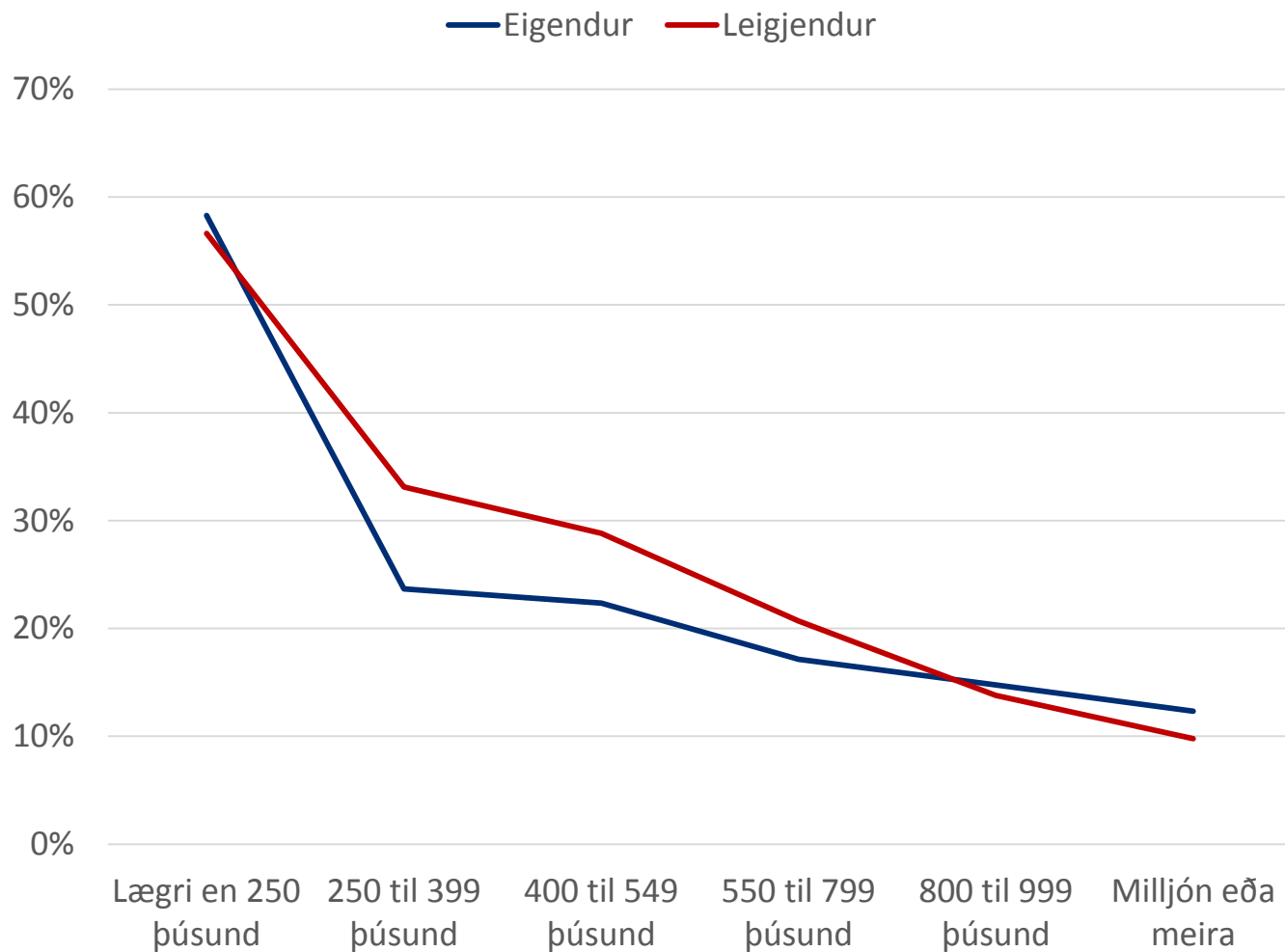
Annars vegar var spurt um fjölskyldutekjur þátttakenda í könnuninni og og hins vegar var spurt „Hver er samanlögð mánaðarleg greiðsla vegna núverandi húsnæðis þíns? Hér er átt við húsaleigu eða mánaðarlegar afborganir lána og vaxtagreiðslur, fasteignagjöld og hússjóð fasteignarinnar.“ Þannig má fá hlutfall húsnæðiskostnaðar sem hlutfall af fjölskyldutekjum.

Kostnaðarhlutfall íbúa á höfuðborgarsvæðinu er hærra hjá tekjulágum en lækkar meira með hækkandi tekjum í samanburði við landið allt.

Heimild: Könnun Capacent 2013

Tekjulágir telja sig þurfa að borga meira en þeir borga í dag

Áætlaður húsnæðiskostnaður sem hlutfall af fjölskyldutekjum
Íbúar sem flytja á höfuðborgarsvæðið

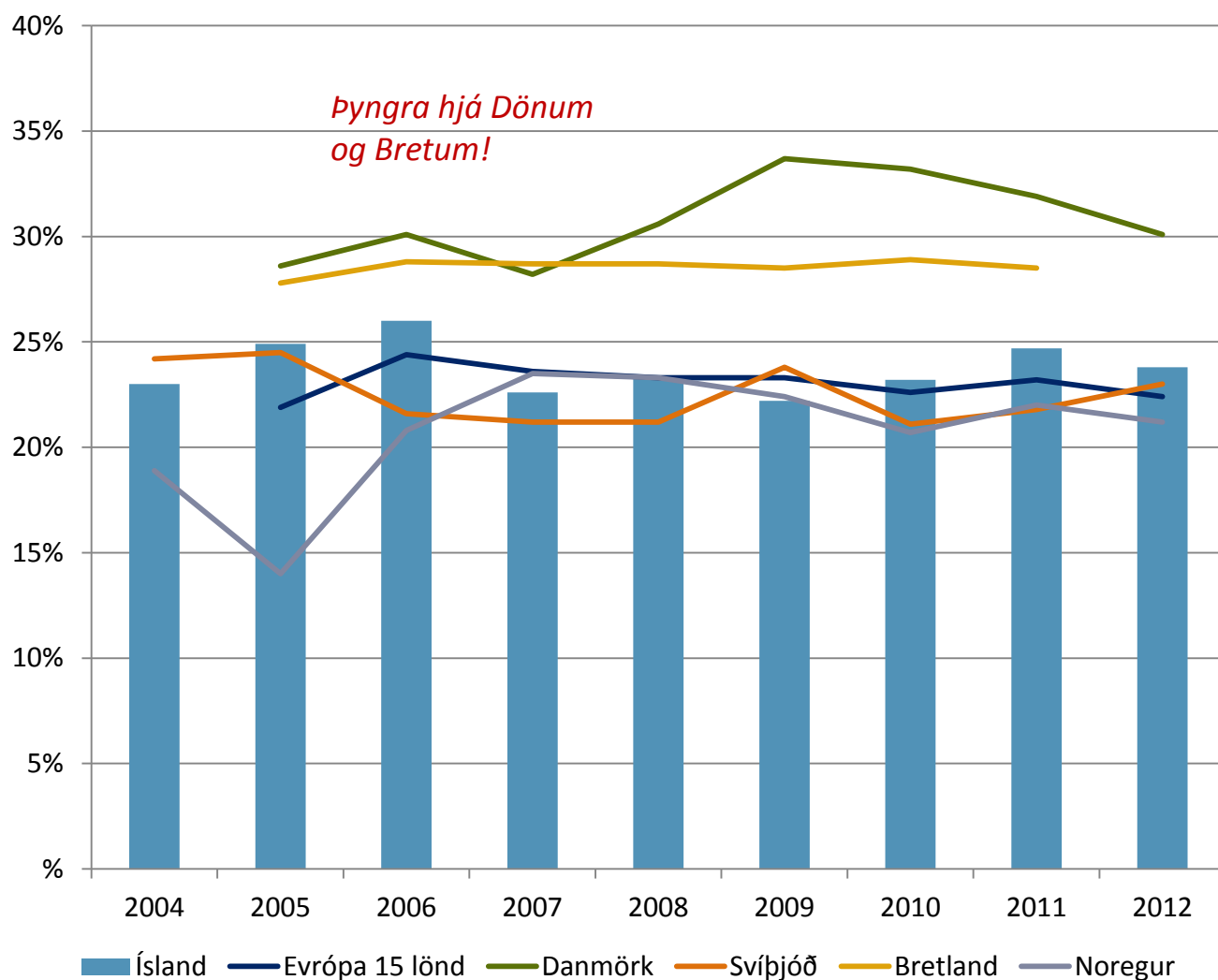


Heimild: Könnun Capacent 2013

Áþekkur húsnæðiskostnaður hér

Lífskjararannsókn EU og Hagstofu.

Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum



Húsnæðiskostnaður í hlutfalli af ráðstöfunartekjum byggir á samræmdri lífskjararannsókn Evrópusambandsins. Á heimasíðu Hagstofunnar segir um rannsóknirnar:

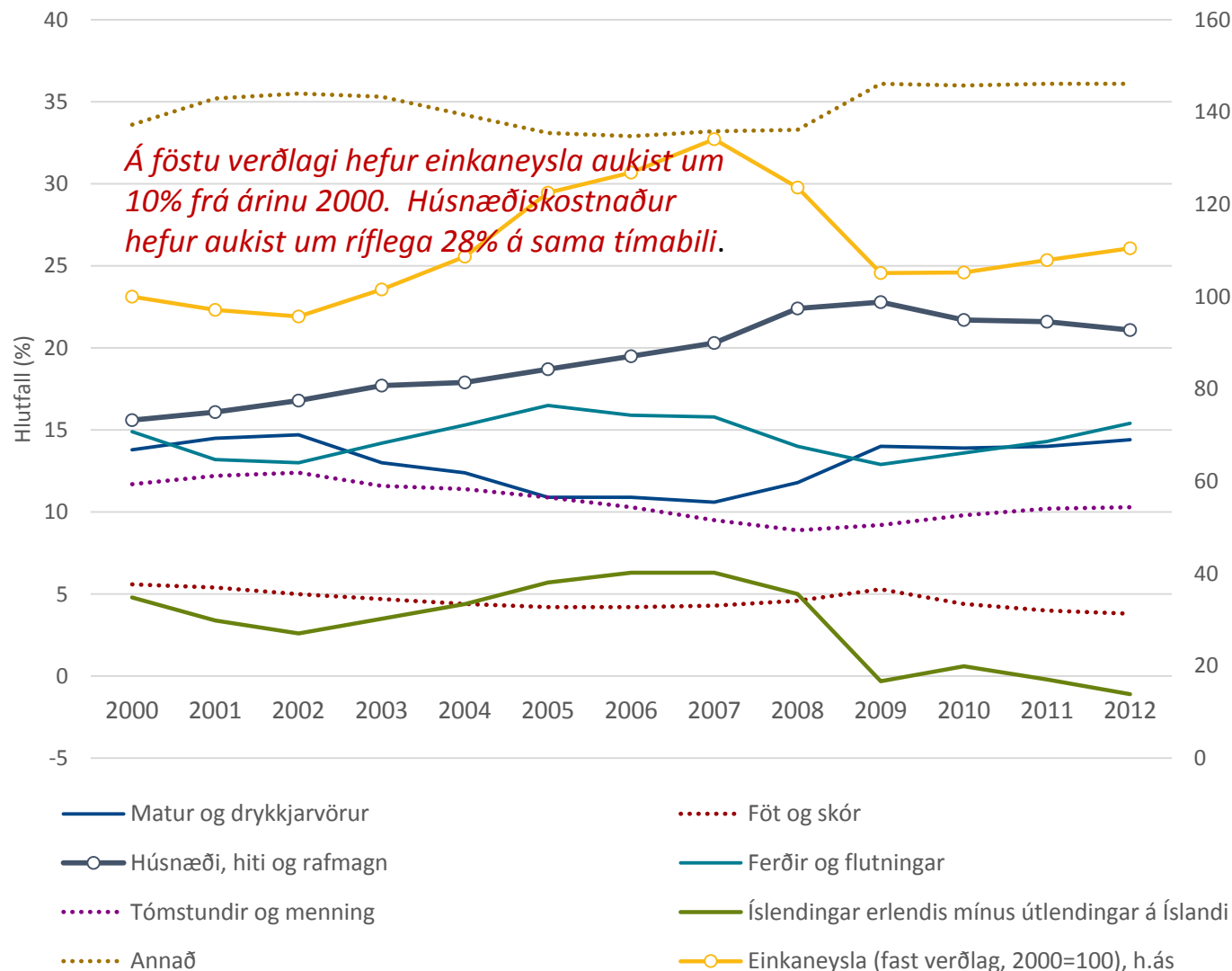
“Til húsnæðiskostnaðar teljast húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna- og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Húsaleigubætur og vaxtabætur eru dregnar frá húsnæðiskostnaði áður en hlutfall hans af ráðstöfunartekjum er reiknað. Ráðstöfunartekjur eru samanlagðar heildartekjur allra heimilismanna að meðtöldum öllum félagslegum greiðslum öðrum en húsaleigu- og vaxtabótum.”

Heimild:

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mded01&

Hlutdeild húsnæðiskostnaðar hefur hækkað í einkaneyslunni

Hlutfallsleg skipting einkaneyslu Íslendinga 2000-2012

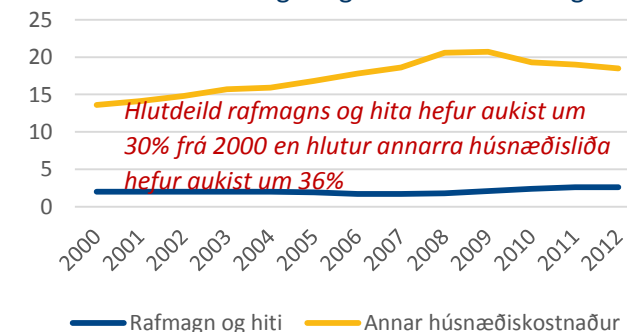


Í skýrslu RICS Research kemur fram að hlutdeild húsnæðiskostnaðar í einkaneyslu er sambærilegur við EU27 löndin árið 2011. Að jafnaði hefur húsnæðiskostnaður aukist úr því að vera um 20,3% árið 2000 í 23,6% árið 2011. Á sama tíma fór hann úr 14,9% árið 2000 í 21,6% árið 2011 og var 21,1% árið 2012 á Íslandi.

Hlutdeild vatns og orku er verulega lægri hér á landi í samanburði við EU27, en hefur aukist nokkuð frá 2000, sama þróun hefur átt sér stað í Evrópu.

Hlutdeild vatns og orku er 3,9% af einkaneyslu á Íslandi í samanburði við 6,2% í EU27 löndunum. Ef við berum Ísland saman við Norðurlöndin kemur fram í skýrslunni að í Danmörku er vatn og orka 8,2%, 6,1% í Noregi (tölur frá 2010), 6,0% í Svíþjóð og 3,8% í Finnlandi.

Hlutdeild rafmagns og hita hefur verið lágt



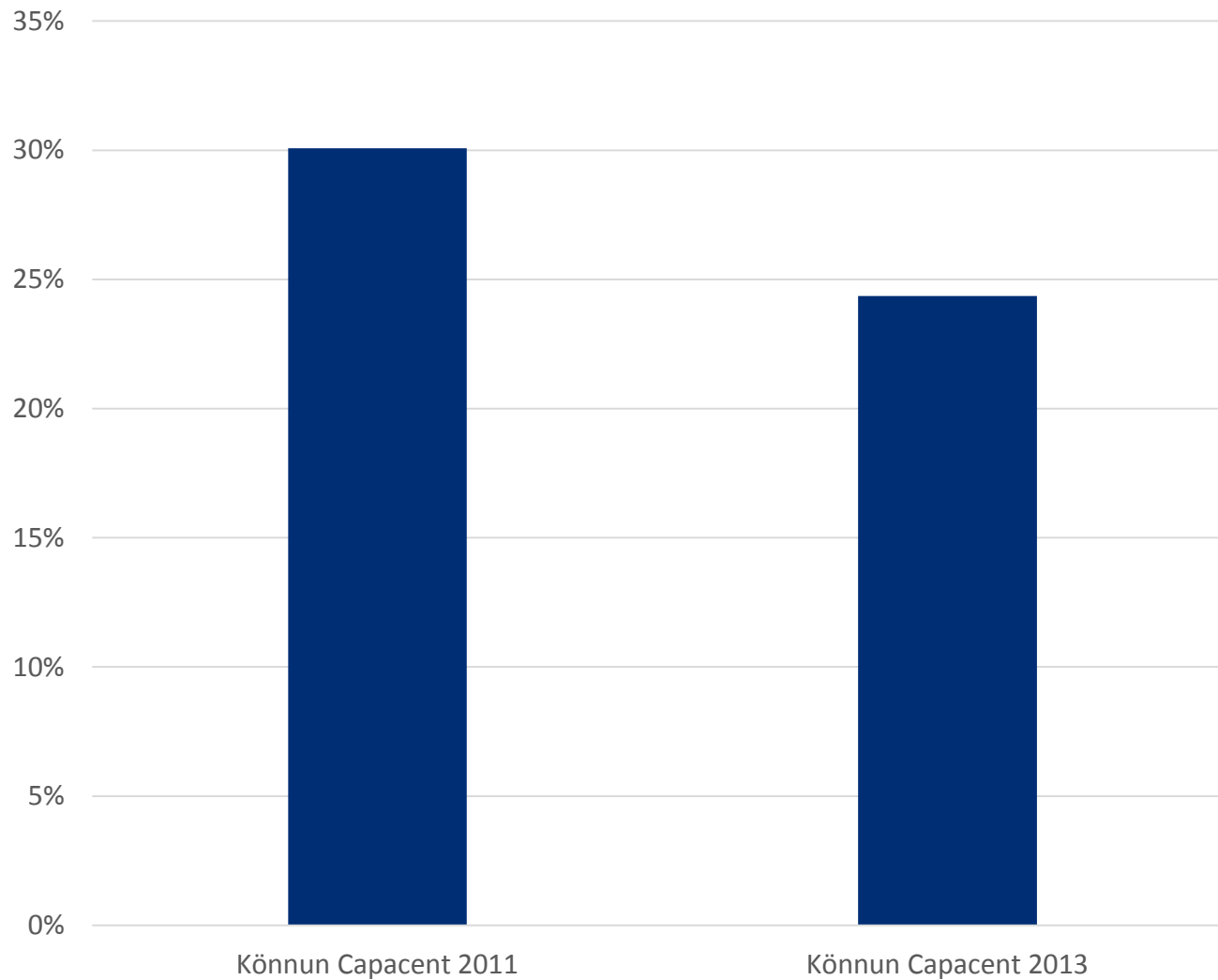
Heimildir: Þjóðhagsreikningar Hagstofu Íslands

**Landsmenn verja svipuðu
hlutfalli til húsnæðis og
nágrannar þeirra, þ.e. 25%
ráðstöfunartekna.**

**Tekjulægri verja allt að 45%
fjölskyldutekna til húsnæðis.**

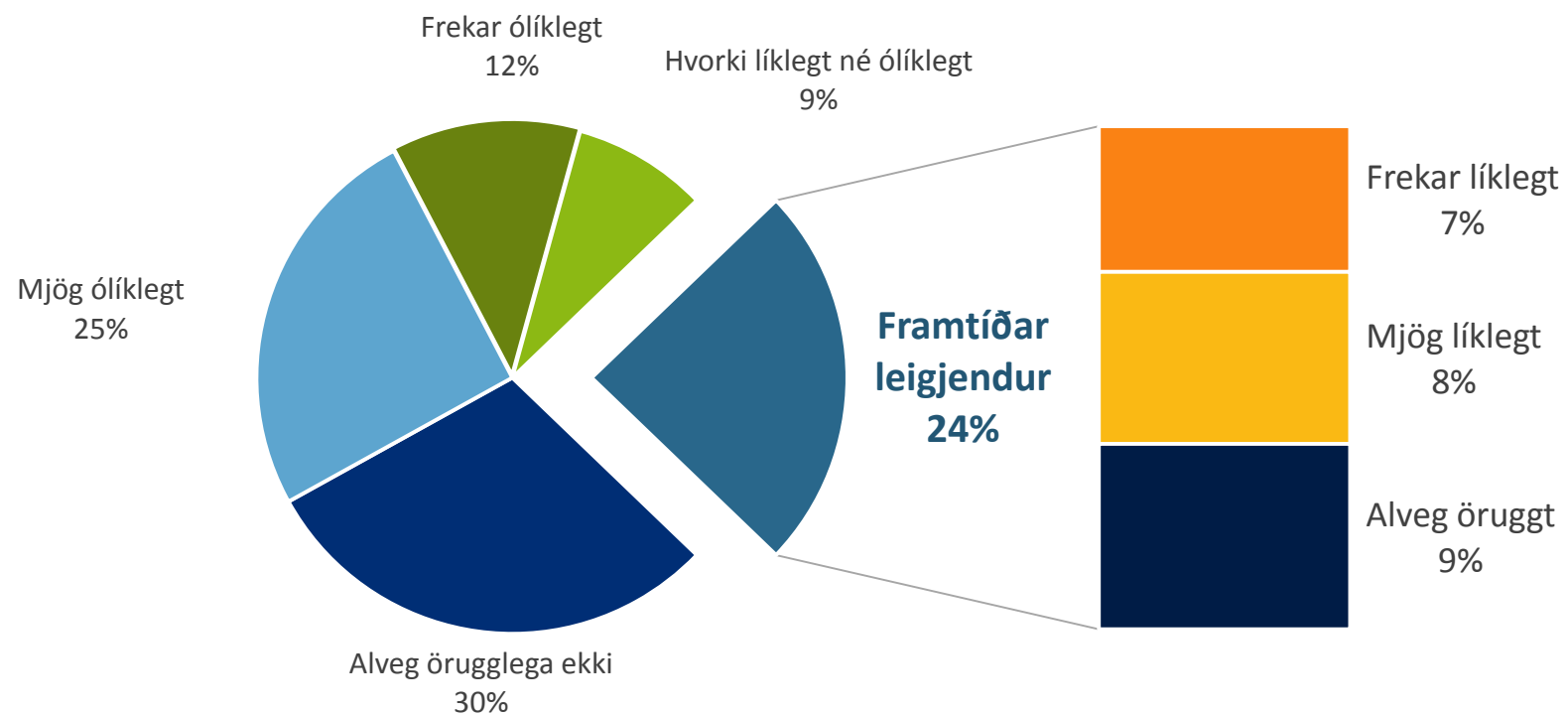
Tæpur fjórðungur segjast líkleg/örugg til að leigja

Líkleg/örugg til að leigja, næst þegar skipt er um húsnæði



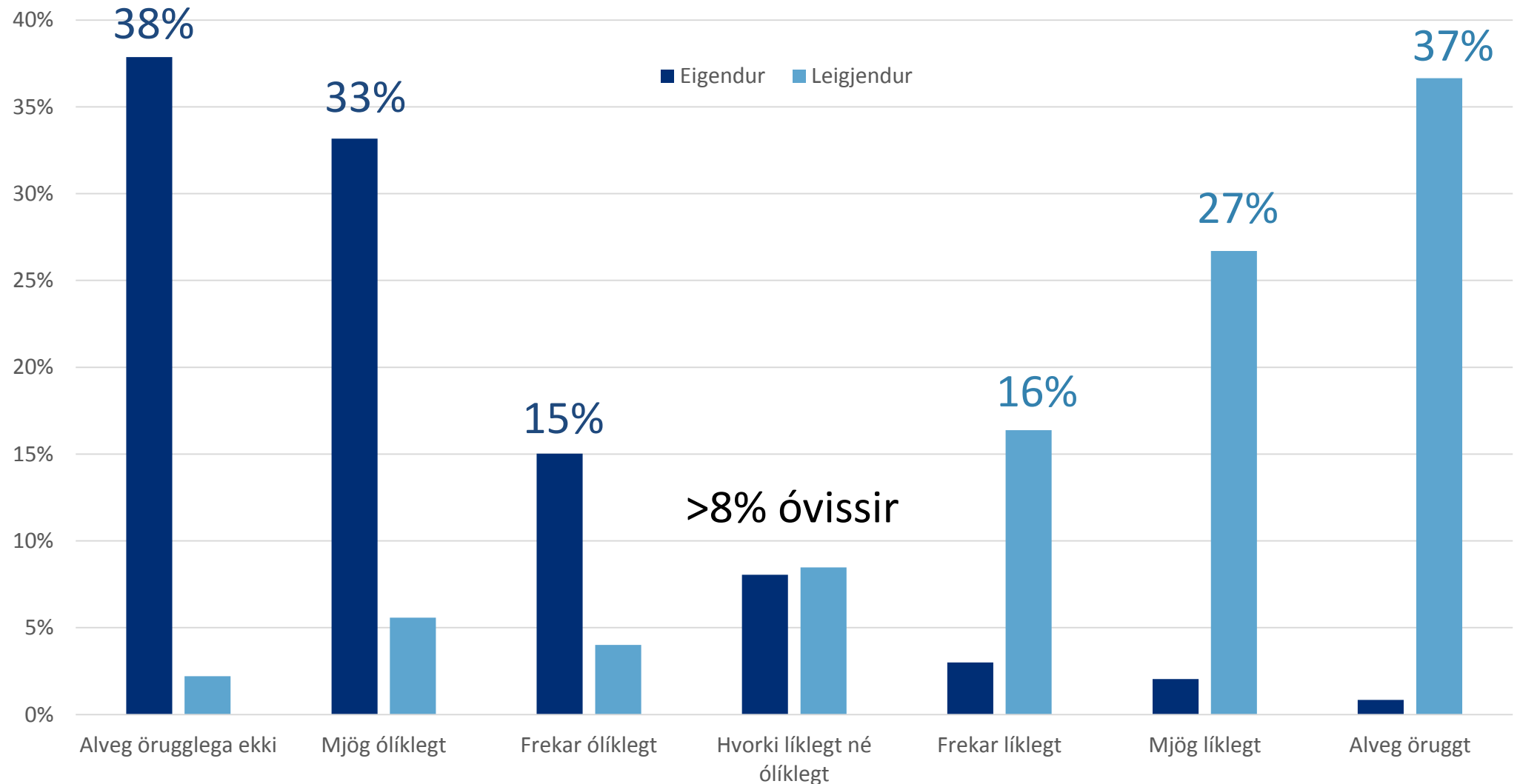
24% ætla næst í leiguhúsnæði

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



Leigjendur líklegir til að halda áfram að leigja, auk 6% eigenda

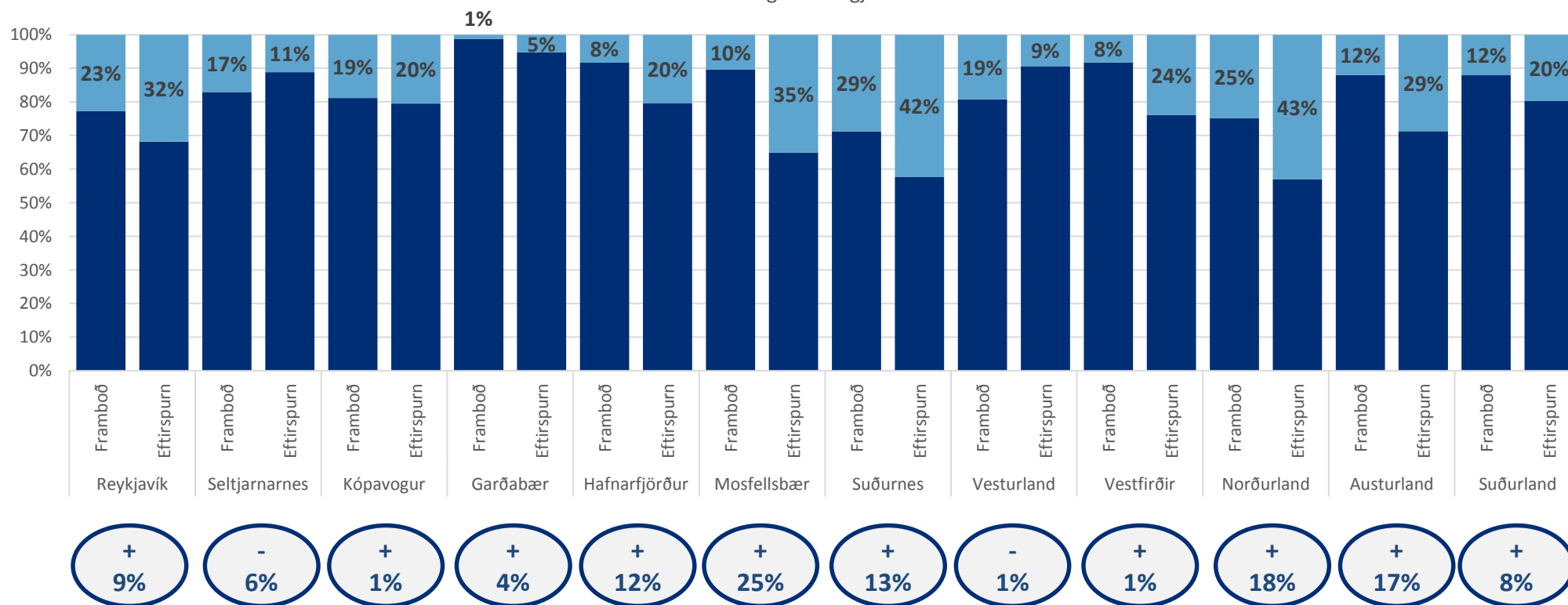
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Af landsmönnum vilja 24% í leiguhúsnæði, en þeir eru 19% í dag*

Hvernig skiptist markaðurinn í dag í leiguhúsnæði og eignaríbúðir og hver ætti skiptingin að vera?

■ Eiga ■ Leigja



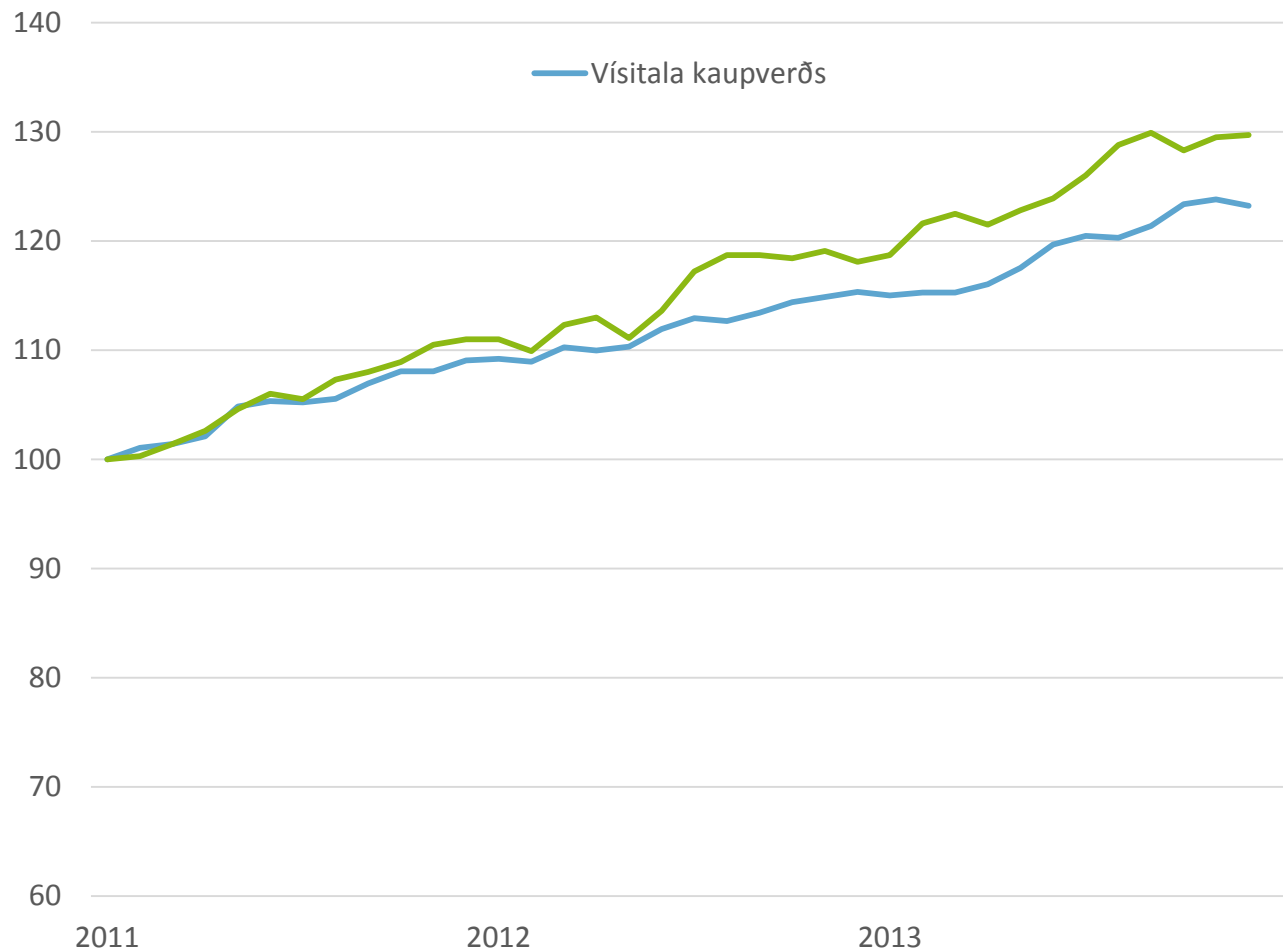
Til lengri tíma litið er eftirspurn eftir auknu leiguhúsnæði í flestum landshlutum. Í dag skiptist fasteignamarkaðurinn í Reykjavík þannig að 23% Reykvíkinga búa í leiguhúsnæði sem samsvarar 27.546 íbúum. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar mun markaðurinn til lengri tíma stækka allnokkuð, þar sem 32% þeirra sem vilja búa í Reykjavík gera ráð fyrir að búa í leiguhúsnæði í Reykjavík, þegar litið er til lengri tíma, það samsvarar 45.317 íbúum í leiguhúsnæði.

* í könnun Capacent sögðust 19% búa í leiguhúsnæði, en samkvæmt tölum frá Eurostat eru 23% í leiguhúsnæði. Þeim sem búa í foreldrahúsum er sleppt.

Heimild: Könnun Capacent 2013

Leiguverð hefur hækkað meira en kaupverð fasteigna síðustu 3 ár

Þróun kaup- og leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu
(2011 = 100)



Leigumarkaðurinn þroskast, fjölgun leiguíbúða á markaðsforsendum

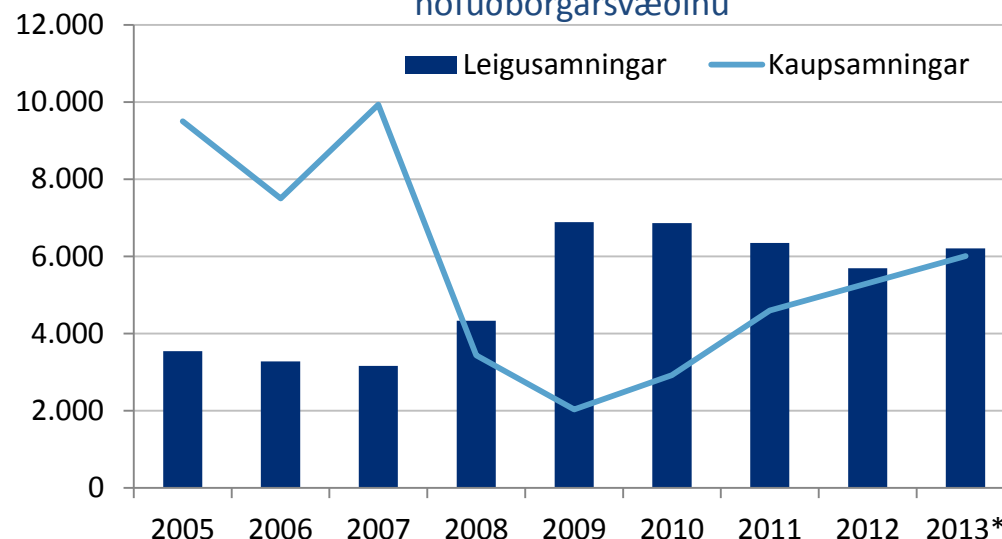
- Í kjölfar efnahagsþrenginganna hefur velta á fasteignamarkaði lækkað mikið en á sama tíma hefur fjöldi þinglýstra leigusamninga aukist.
- Íslendingar eru þó enn fáir á leigumarkaði í samanburði við lönd Evrópu-sambandsins og sérstaklega í samanburði við nágrannaríkin Danmörk og Svíþjóð.
- Skv. tölum Eurostat fær tæplega helmingur íslenskra leigjenda húsaleigukostnað sinn niðurgreiddan.
- Af þeim sem eiga húsnæði eru 17,5% skuldlausir á Íslandi, samanborið við 18,5% í Svíþjóð, 20,4% í Danmörk, 28,9% í Noregi og 51,4% að meðaltali í 15 stofnríkjum Evrópusambandsins.

Búsetuform í nokkrum löndum árið 2012

	Ísland*	Noregur	Danmörk	Svíþjóð	Evrópa 15 lönd
Leigir húsnæði	22,7%	15,2%	35,7%	30,1%	33,9%
- á markaðsverði	13,0%	9,1%	35,4%	29,9%	23,5%
- á niðurgreiddri leigu	9,7%	6,1%	0,3%	0,2%	10,4%
Á húsnæði	77,3%	84,8%	64,3%	69,9%	66,1%
- á lánum	62,7%	64,9%	51,8%	61,3%	29,8%
- skuldlaust	14,6%	19,9%	12,5%	8,6%	36,3%

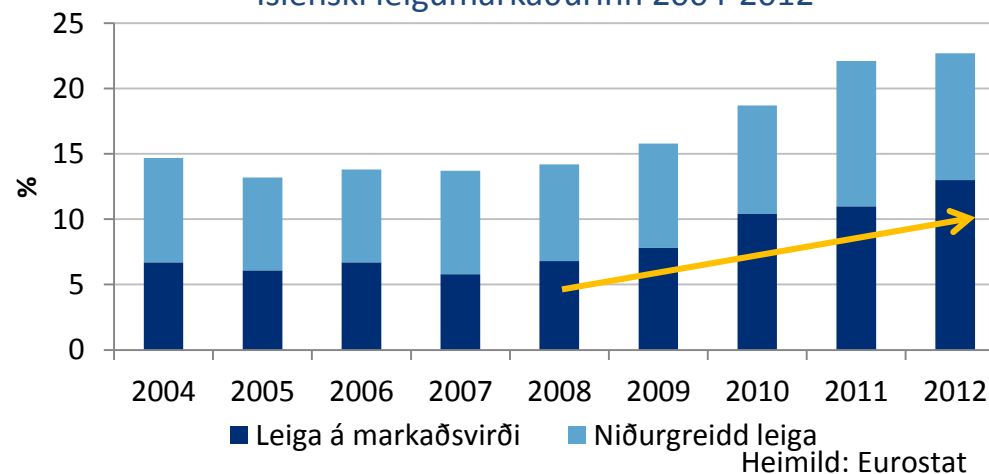
Heimild: Eurostat

Fjöldi þinglýstra leigusamninga og kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu



* Lok árs 2013 er áætlað út frá hlutfallslegu vægi þeirra mánaða á fyrri árum.
Heimild : Þjóðskrá Íslands

Íslenski leigumarkaðurinn 2004-2012

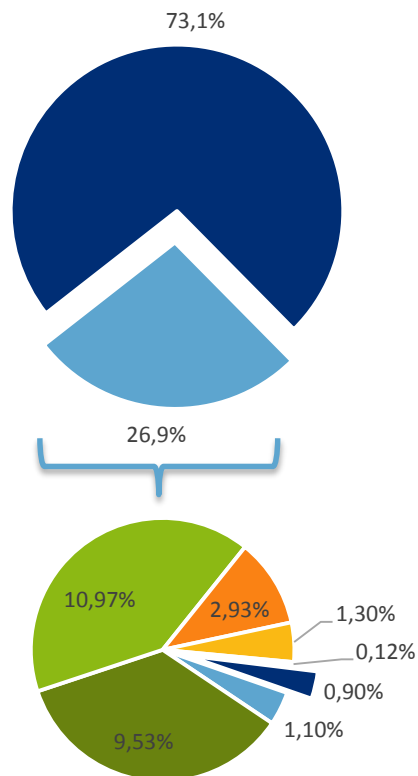


Heimild: Eurostat

Búsetufyrirkomulag Íslendinga

Búsetuform
Landið allt

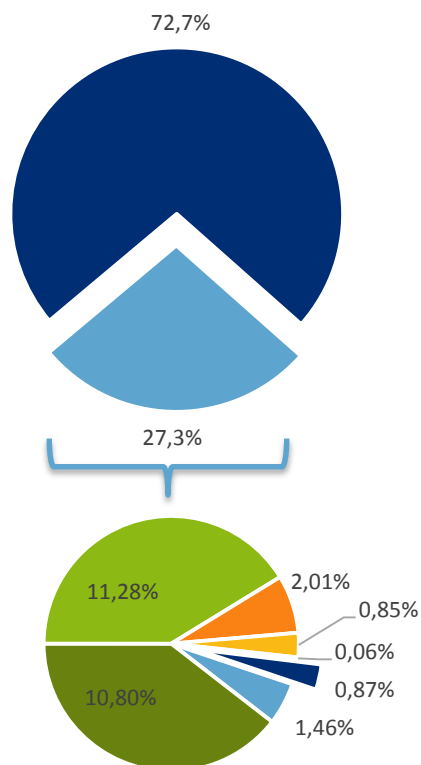
■ Eigin húsnæði ■ Önnur búsetuform



■ Búseturéttaríbúð ■ Félagsleg íbúð
■ Foreldrahús ■ Leiguíbúð í eigu einstaklings
■ Leiguíbúð í eigu leigufélags ■ Námsmannaíbúð
■ Þjónustuíbúðum fyrir aldraða

Búsetuform
Höfuðborgarsvæðið

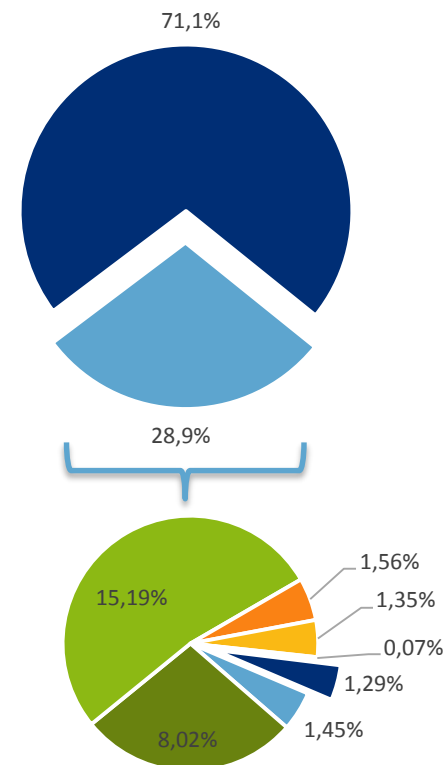
■ Eigin húsnæði ■ Önnur búsetuform



■ Búseturéttaríbúð ■ Félagsleg íbúð
■ Foreldrahús ■ Leiguíbúð í eigu einstaklings
■ Leiguíbúð í eigu leigufélags ■ Námsmannaíbúð
■ Þjónustuíbúðum fyrir aldraða

Búsetuform
Reykjavík

■ Eigin húsnæði ■ Önnur búsetuform

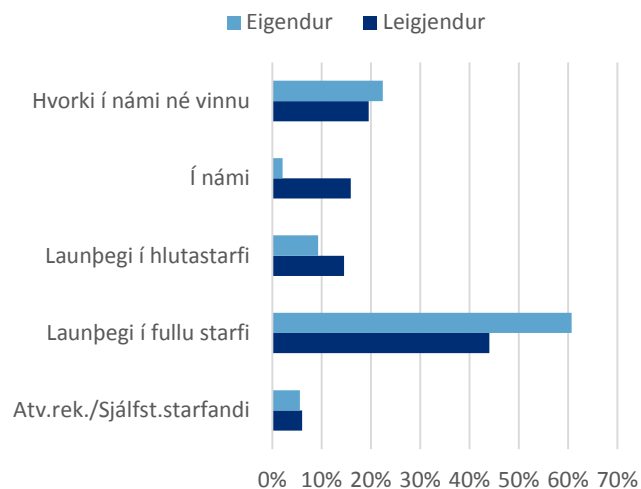


■ Búseturéttaríbúð ■ Félagsleg íbúð
■ Foreldrahús ■ Leiguíbúð í eigu einstaklings
■ Leiguíbúð í eigu leigufélags ■ Námsmannaíbúð
■ Þjónustuíbúðum fyrir aldraða

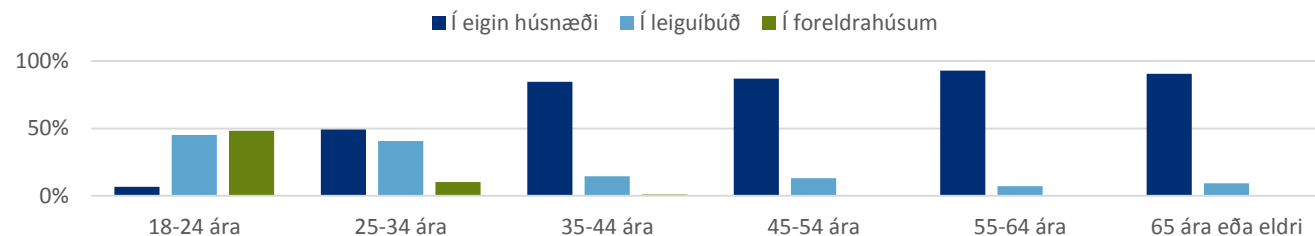
**Forsendur fyrir rekstri
leigufélaga hafa styrkst,
leiguverð hefur hækkað,
leigutökum hefur fjölgað,
fleiri gera ráð fyrir að flytja í
leiguhúsnæði og vextir hafa
lækkað.**

Leigjendur og eigendur í Reykjavík

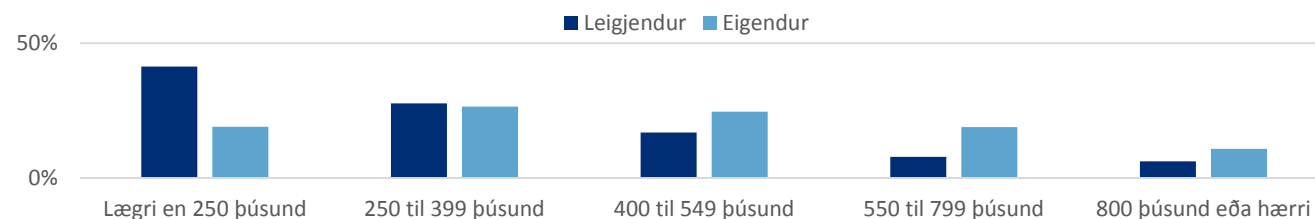
Staða á vinnumarkaði



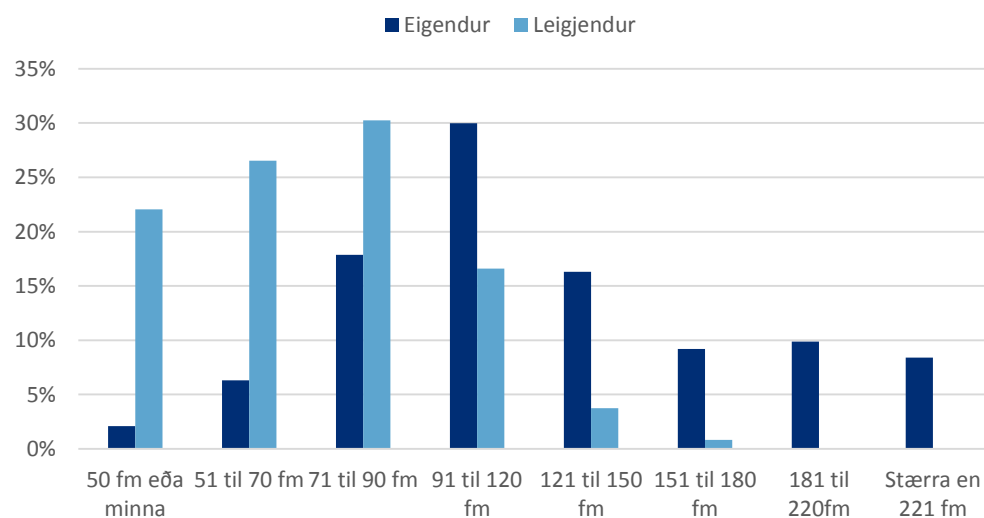
Búsetuform eftir aldri



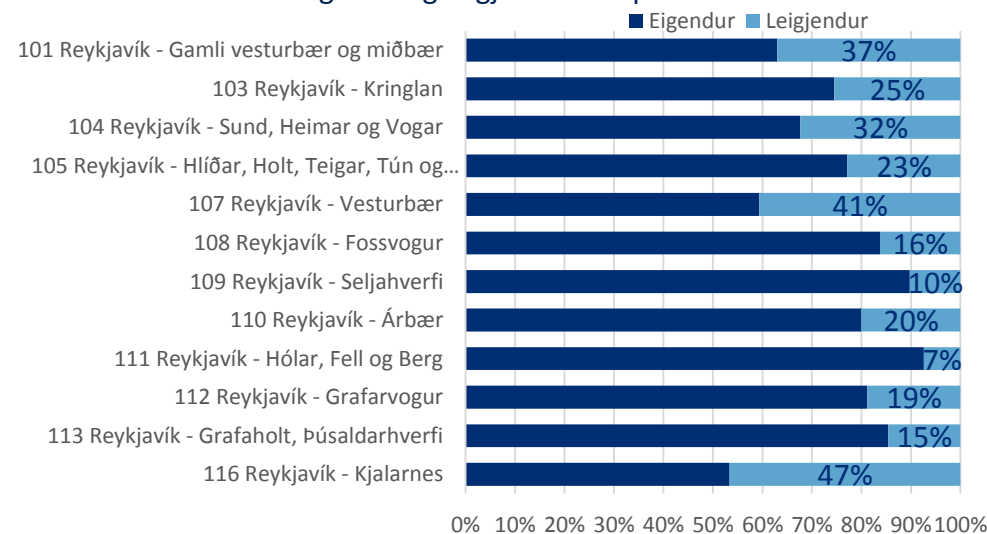
Einstaklingstekjur



Núverandi húsnæði



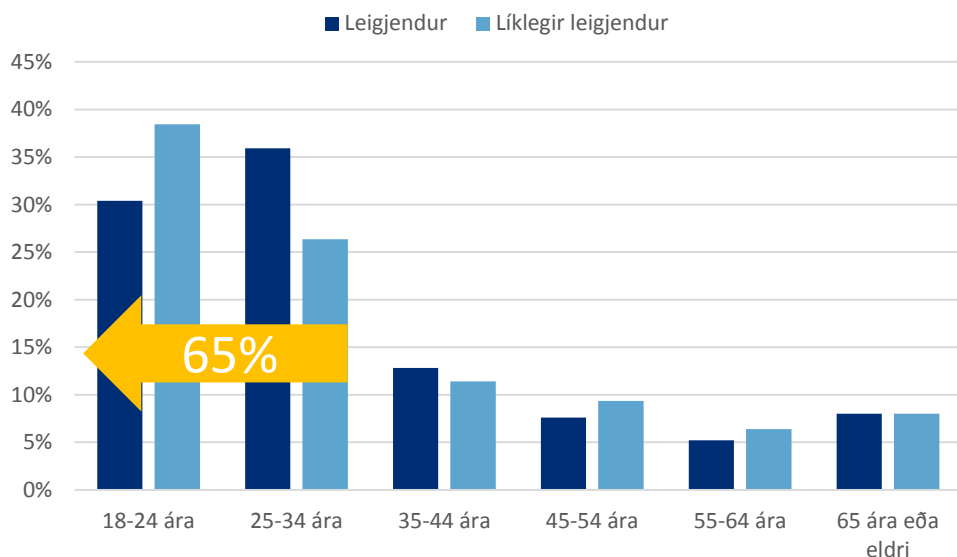
Hlutfall í eigenda og leigjenda eftir pósthúsnúmerum



Heimild: Könnun Capacent 2013

Leigjendur

Aldursdreifing leigjenda

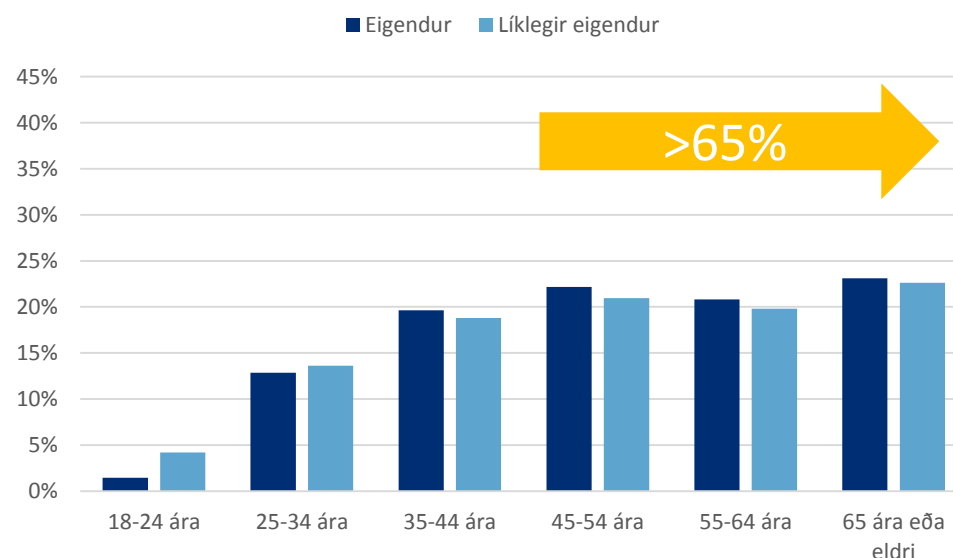


Myndin sýnir breytta aldursdreifingu í yngstu aldurshópnum. Af þeim sem vilja leigja í Reykjavík, voru 38,5% á aldrinum 18-24 ára en af þeim sem leigja í dag eru um 30% á sama aldri.

Um 65% þeirra sem nú leigja og þeirra sem gera ráð fyrir því að leigja næst þegar þeir skipta um húsnæði eru yngri en 35 ára.

Eigendur

Aldursdreifing eigenda

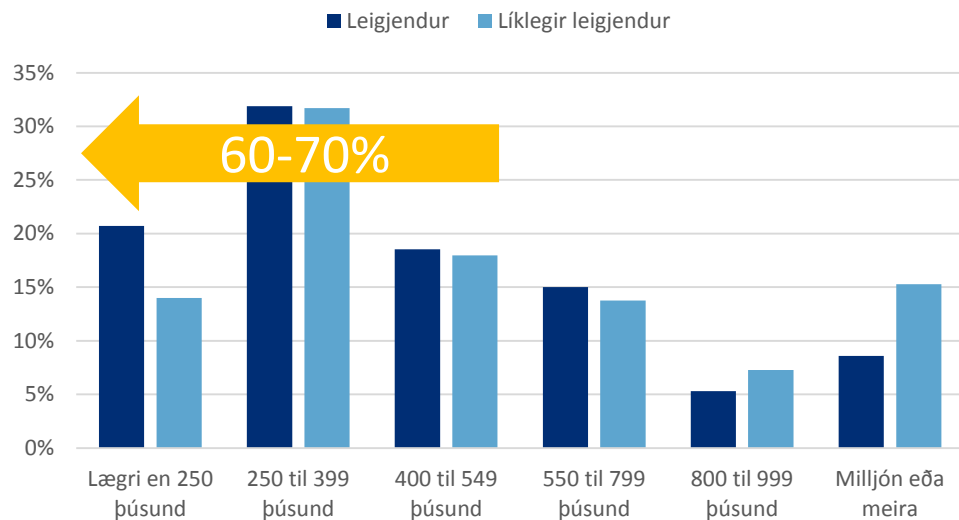


Litlar breytingar eru á aldurssamsetningu þeirra sem hyggjast kaupa húsnæði við næsta flutning frá aldurssamsetningu þeirra íbúa sem nú búa í íbúðarhúsnæði. Helst er að merkja að hlutfallsleg aukning sé í yngsta aldurshópnum.

Um 65% þeirra sem nú búa í eigin húsnæði og þeirra sem gera ráð fyrir því að búa í eigin húsnæði næst þegar þeir flytja eru 45 ára og eldri.

Leigjendur

Tekjudreifing leigjenda
fjölskyldutekjur

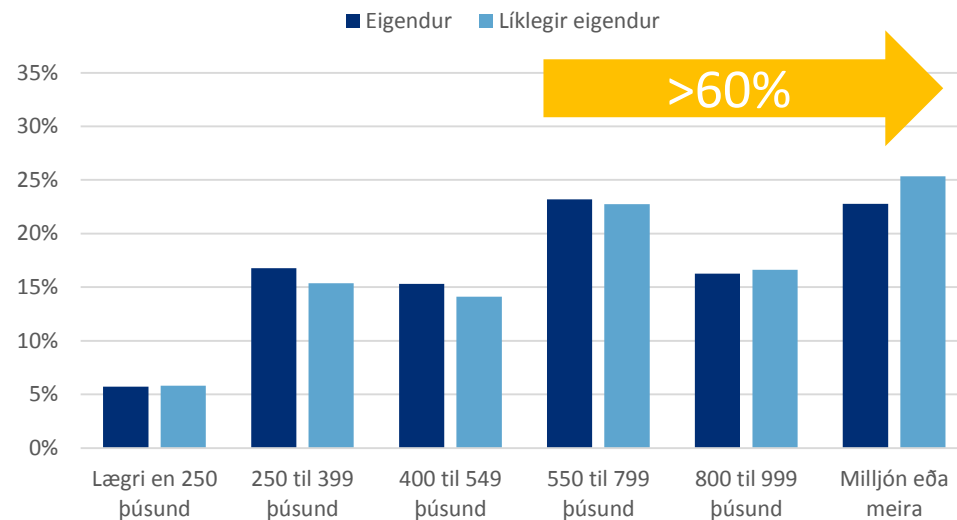


Þeir sem leigja í dag hafa almennt lægri tekjur en þeir sem eru líklegir til að leigja. Þannig eru um 70% þeirra sem leigja í dag með tekjur undir 550 þúsund krónum. Ef litið er til þeirra sem vilja leigja þá eru ríflega 60% þeirra með tekjur undir 550 þúsund krónum á mánuði.

Það vekur einnig athygli að um 15% þeirra sem sögðust líklegir til að leigja eru með milljón eða meira í tekjur á mánuði.

Eigendur

Tekjudreifing eigenda
fjölskyldutekjur

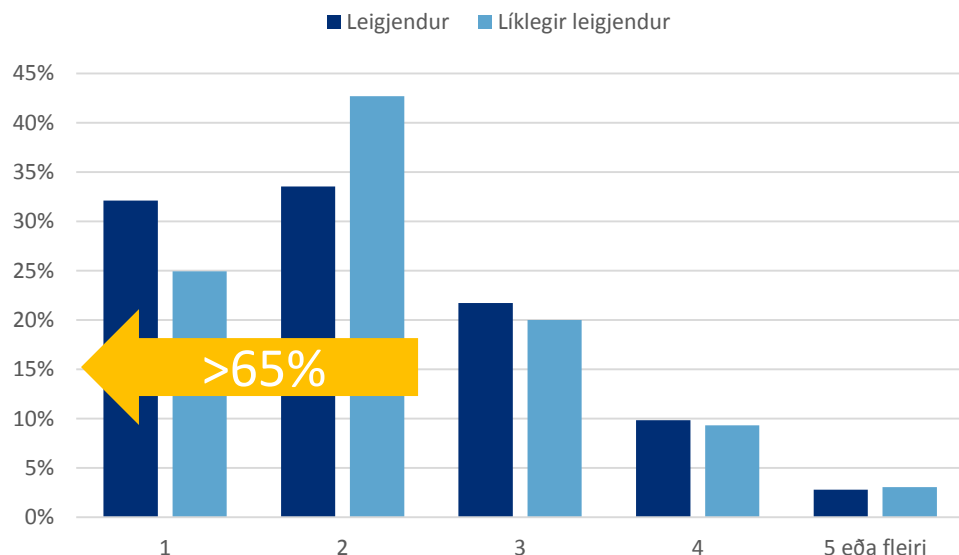


Það er ekki mikill munur á tekjudreifingu þeirra sem eru eigendur í dag og þeirra sem eru líklegir til að vera eigendur.

Ríflega 60% þeirra sem eru eigendur í dag hafa tekjur sem eru hærri en 550 þúsund krónur á mánuði og það sama á við um þá sem eru líklegir til að vera eigendur.

Leigjendur

Fjöldi svefnherbergja hjá leigjendum

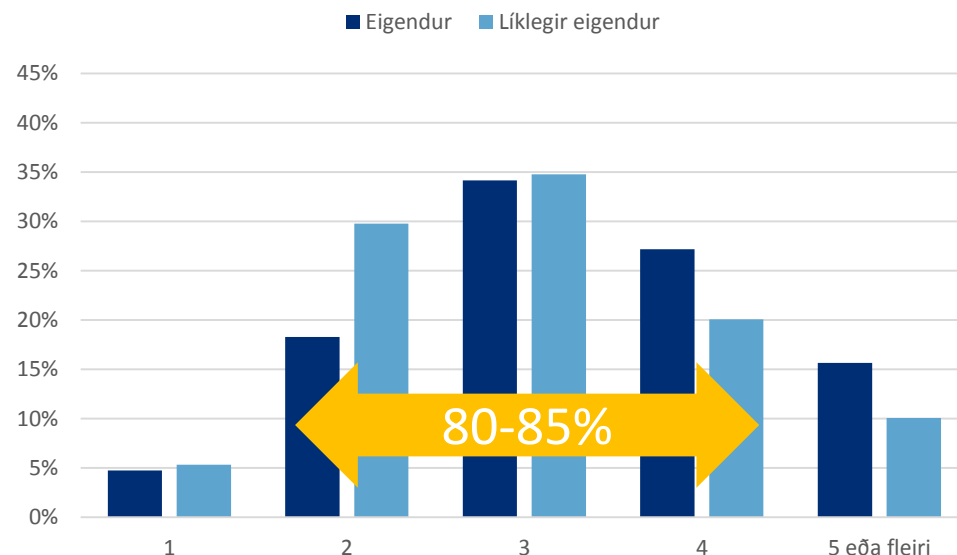


Um þriðjungur þeirra sem leigja í dag búa í íbúð með einu svefnherbergi og annar þriðjungur í íbúð með tveimur svefnherbergjum.

Eftirspurn er einkum eftir íbúðum með 2 svefnherbergjum meðal þeirra sem eru líklegir leigjendur, en minni eftirspurn er eftir íbúðum með 1 svefnherbergi.

Eigendur

Fjöldi svefnherbergja hjá eigendum

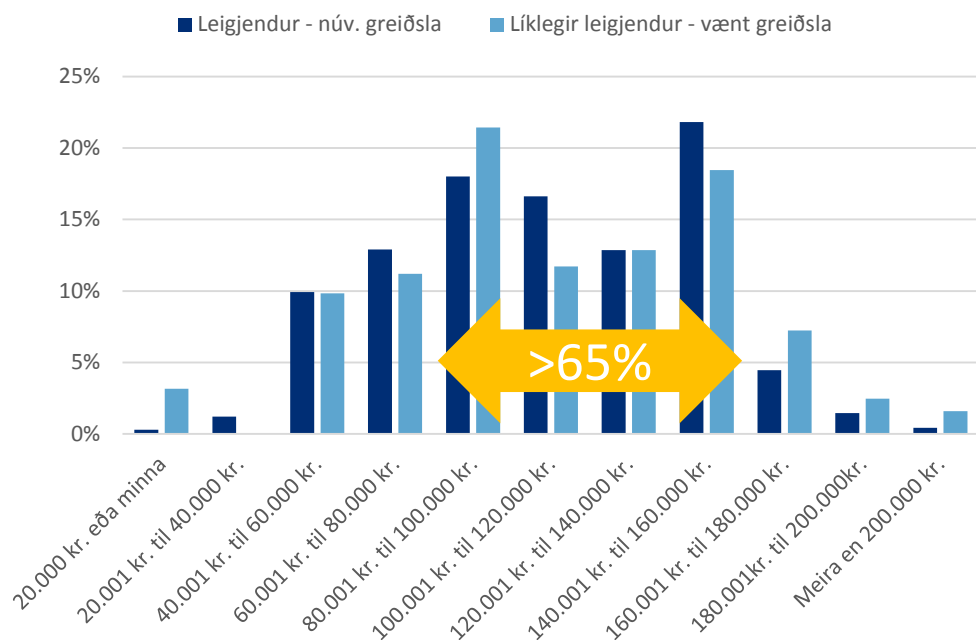


Þeir sem leigja í dag hafa almennt lægri tekjur en þeir sem eru líklegir til að leigja. Þannig eru um 70% þeirra sem leigja í dag með tekjur undir 550 þúsund krónum. Ef litið er til þeirra sem vilja leigja þá eru ríflega 60% þeirra með tekjur undir 550 þúsund krónum á mánuði.

Það vekur einnig athygli að um 15% þeirra sem sögðust líklegir til að leigja eru með milljón eða meira í tekjur á mánuði.

Leigjendur

Mánaðarleg greiðsla vegna húsnæðis hjá leigjendum

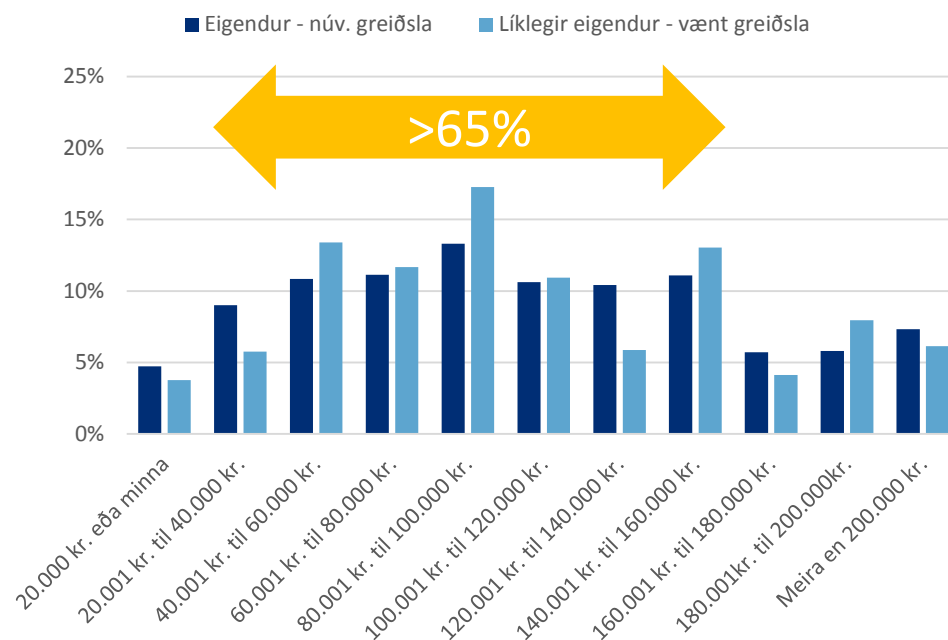


Flestir leigutakar eru að greiða 140 þús.-160 þús. kr. vegna húsnæðis á mánuði í dag.

Meira en 65% leigutaka er að borga frá 80 þús. til 160 þús.kr. í dag og meira en 65% þeirra sem telja líklegt að þeir muni leigja í framtíðinni gera ráð fyrir því að borga leigu á sama bili.

Eigendur

Mánaðarleg greiðsla vegna húsnæðis hjá eigendum

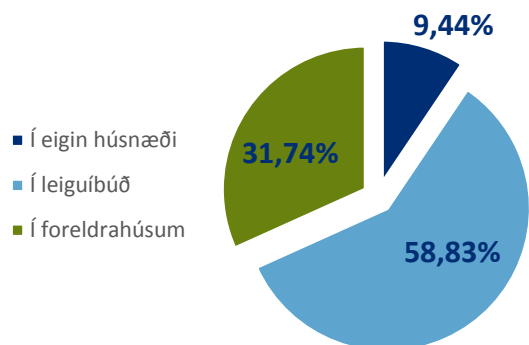


Flestir þeirra sem búa í eigin húsnæði greiða 80 þús. – 100 þús.kr. vegna húsnæðis á mánuði í dag og þeir sem gera ráð fyrir að búa í eigin húsnæði gera ráð fyrir því að greiða sömu upphæð á mánuði.

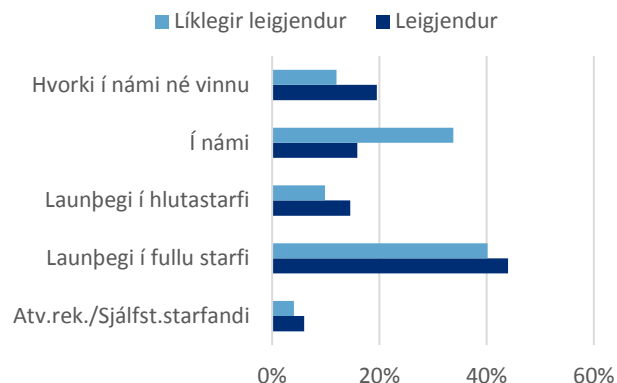
Mánaðarlegar greiðslur þeirra sem eiga húsnæði í dag og þeirra sem segja líklegt að þeir muni búa í eigin húsnæði næst þegar þeir skipta um húsnæði eru á mjög breiðu bili.

Reykvískir leigjendur og þeir sem eru líklegir til að leigja í Reykjavík

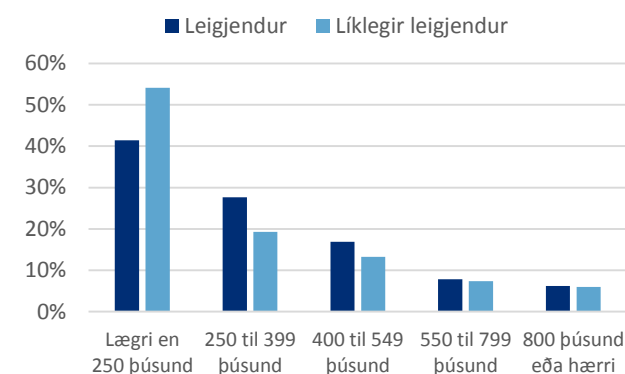
Núverandi búseta líklegra leigjenda



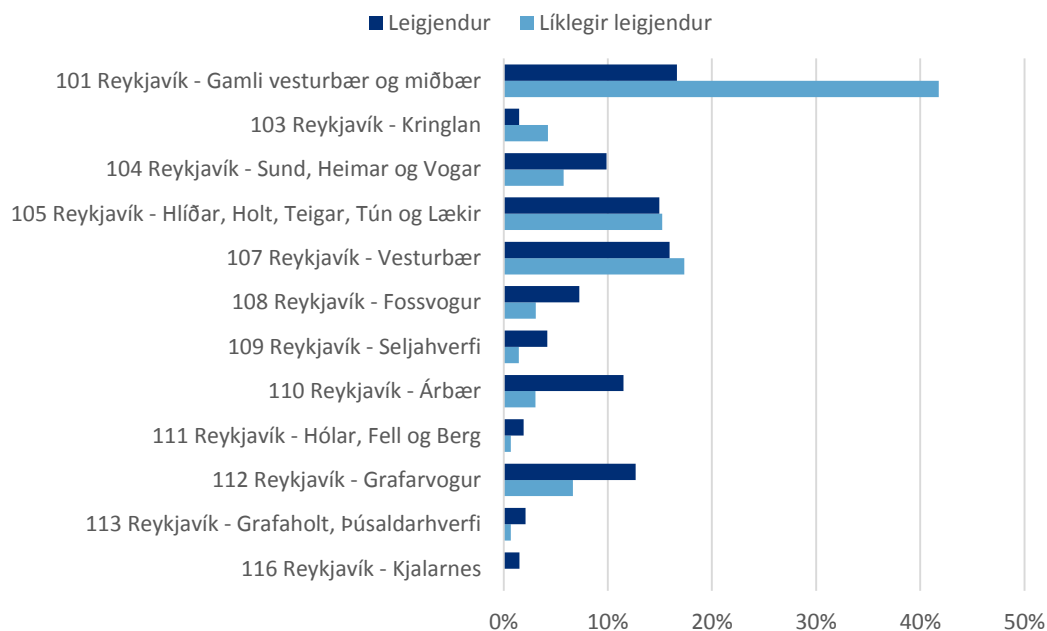
Staða á vinnumarkaði



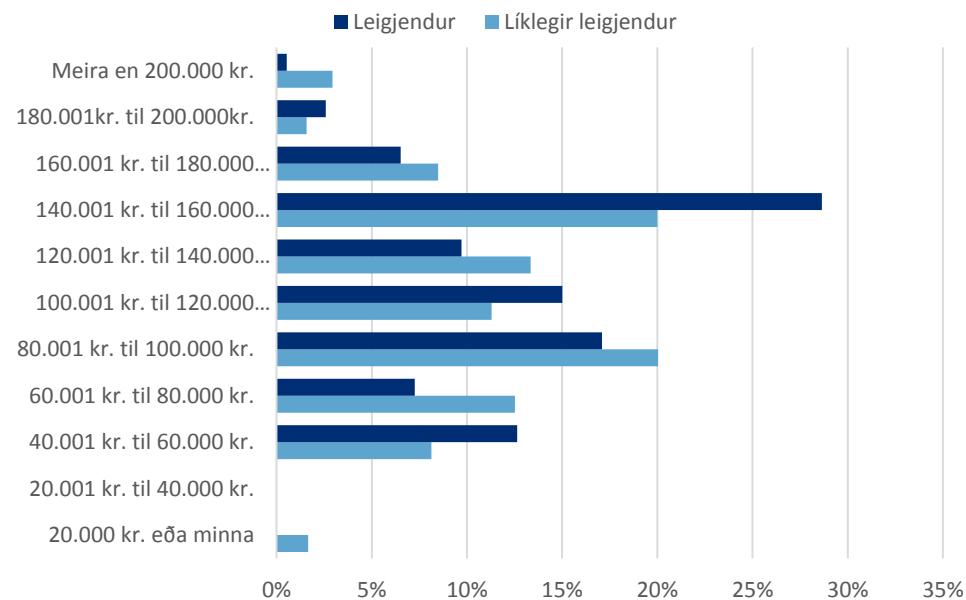
Einstaklingstekjur



Hvar búa leigjendur? Hvar vilja framtíðar leigjendur búa?



Mánaðarleg greiðsla leigjenda og vænt greiðsla líklegra leigjenda



Heimild: Könnun Capacent 2013

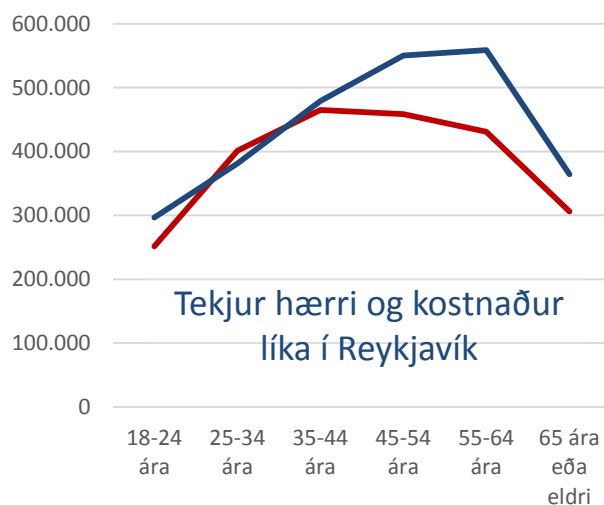
**Leigjendur eru tekjulágir,
ungir, vilja litlar íbúðir og
borga 80-160 þús. kr./mán. í
húsnæði.**

**Eigendur eru tekjuhærri, eldri,
vilja 3ja herbergja eða stærri
eignir og húsnæðiskostnaður
þeirra er á breiðu bili.**

Reykvíkingar vs. landsbyggð – „frá vöggju til grafar“

Reykjavík er blá
Landsbyggðin er rauð

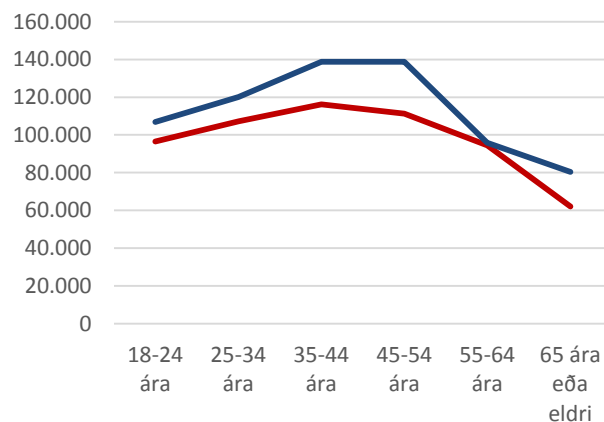
Einstaklingstekjur



Tekjur hærri og kostnaður líka í Reykjavík

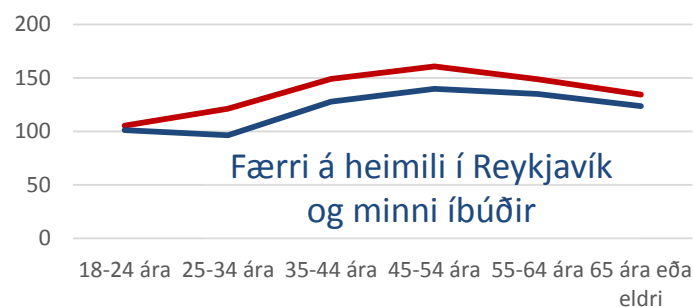
18-24 ára 25-34 ára 35-44 ára 45-54 ára 55-64 ára 65 ára eða eldri

Kostnaður á mánuði vegna húsnæðis



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

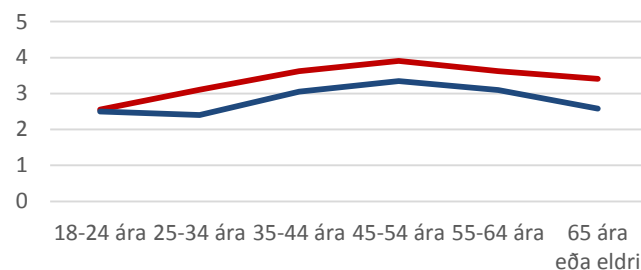
Fermetrafjöldi



Færri á heimili í Reykjavík og minni íbúðir

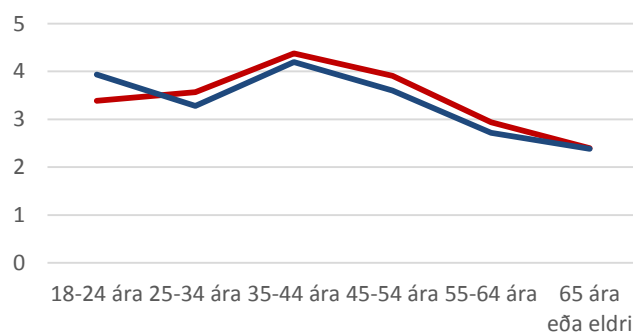
18-24 ára 25-34 ára 35-44 ára 45-54 ára 55-64 ára 65 ára eða eldri

Herbergjafjöldi



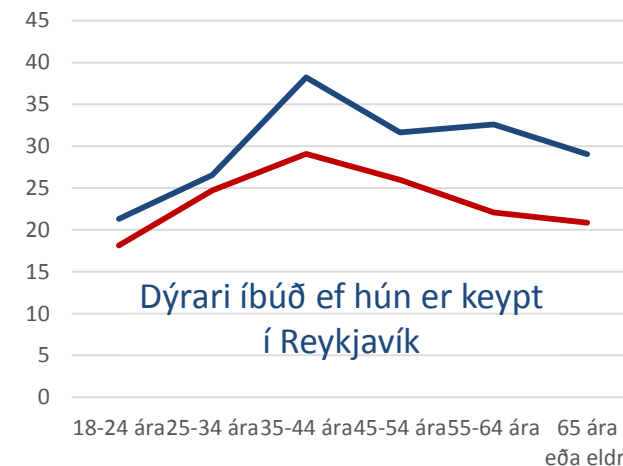
18-24 ára 25-34 ára 35-44 ára 45-54 ára 55-64 ára 65 ára eða eldri

Fjöldi á heimili



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

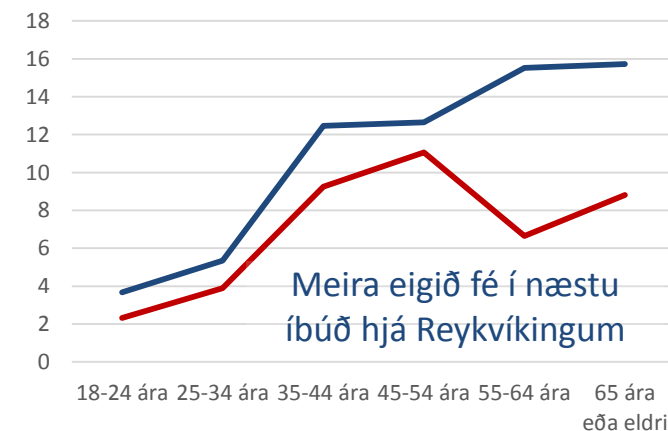
Kaupverð næsta húsnæðis - í milljónum króna -



Dýrari íbúð ef hún er keypt í Reykjavík

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

Eigið fé til næstu kaupa - í milljónum króna -



Meira eigið fé í næstu íbúð hjá Reykvíkum

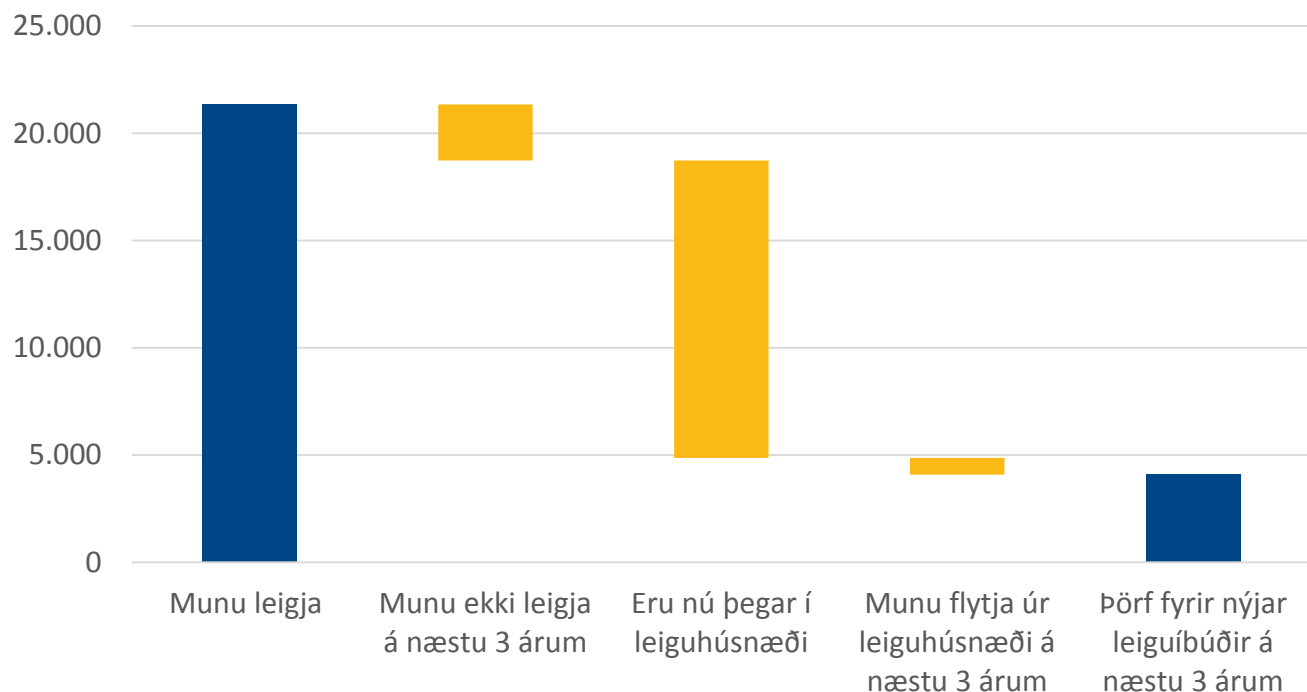
18-24 ára 25-34 ára 35-44 ára 45-54 ára 55-64 ára 65 ára eða eldri

Heimild: Könnun Capacent 2013

Reykvíkingar eru tekjuhærri,
greiða meira til húsnæðis,
þurfa minni íbúðir, gera ráð
fyrir að kaupa dýrari íbúðir en
eiga meira eigið fé til næstu
kaupa en íbúar utan
höfuðborgarsvæðisins.

Þörf fyrir 2.088-4.089 íbúðir á næstu 3 árum í Reykjavík

Áætluð þörf fyrir íbúðir í Reykjavík
á næstu 3 árum



Færri vilja nú leigja en árið 2011. Árið 2011 vantaði 7.852 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu öllu. Nú vantar á bilinu 2.088 til 4.089 leiguíbúðir. Ekki var gerð sérstök mæling á þörfinni í Reykjavík árið 2011, þannig að það er ekki hægt að bera þetta saman við niðurstöður nú. Það má þó gera ráð fyrir því að þróunin sé svipuð þar.

Þjóðskrá segir að um síðustu áramót hafi á Íslandi verið 132.471. Þar af voru 81.920 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og 50.502 íbúðir í Reykjavík.

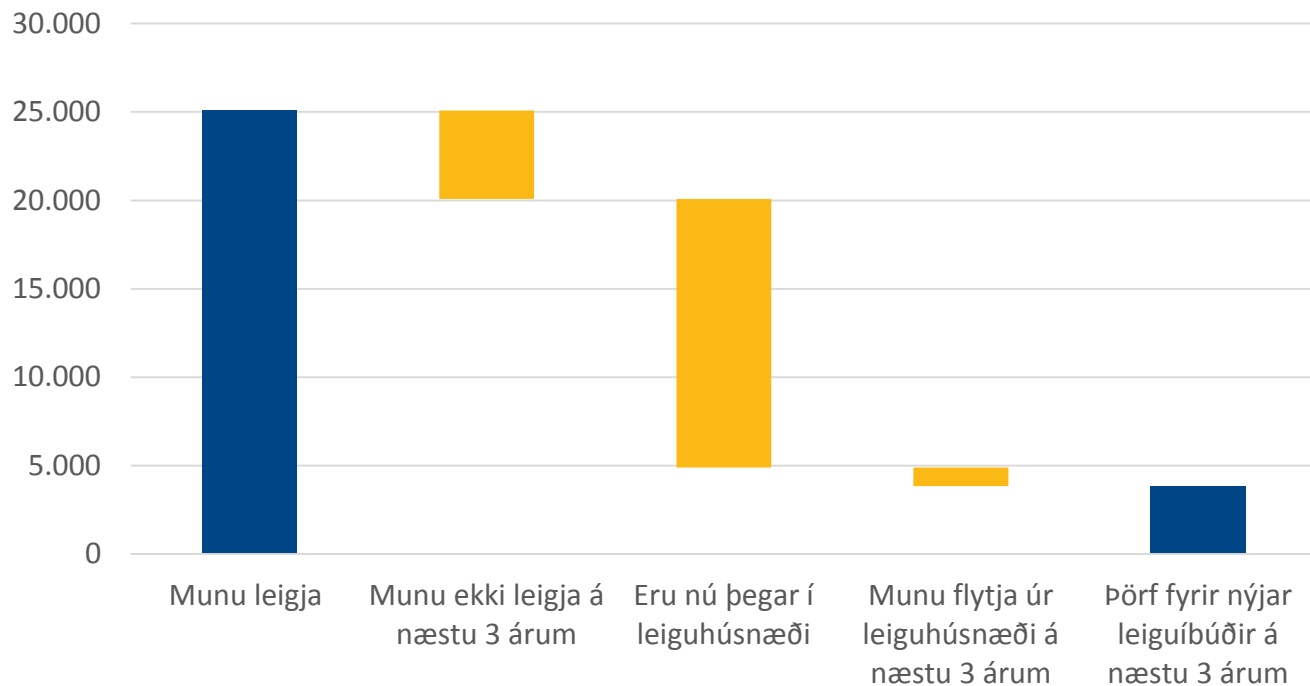
Af þeim sem spurðir voru í könnun Capacent voru leigjendur í Reykjavík tæp 27,5% búsettra í Reykjavík. Það samsvarar 13.871 íbúðum.

Landsmenn voru spurðir hvort þeir myndu leigja næst þegar þeir skiptu um húsnæði. 16,1% svöruðu því til að þeir myndu gera það og vildu þá búa í Reykjavík. Þar sem hver einstaklingur í könnuninni er fulltrúi viðkomandi heimilis má gera ráð fyrir því að þörf sé á $16,1\% \cdot 132.471$ íbúð = 21.337 leiguíbúðum í Reykjavík. Um 12,6% landsmanna sögðu það líklegt að þeir myndu flytja á næstu 3 árum og að þá myndu þeir flytja í leiguhúsnæði í Reykjavík. Um 1,5% til viðbótar voru ekki vissir um tímasetningu flutningsins. Þannig má segja að 12,6%-14,1% landsmanna séu að huga að flutningi í leiguhúsnæði í Reykjavík á næstu 3 árum.

Þar sem hluti þeirra sem svöruðu spurningunni eru nú þegar í leiguhúsnæði (13.871 íbúðir) og hluti þeirra ætlar ekki í leiguhúsnæði þarf að draga þann fjölda frá (0,58%). Eftir stendur þá að þörf fyrir fjölgun leiguíbúða í Reykjavík er á bilinu 2.088-4.089 íbúðir.

Þörf fyrir allt að 4.650 íbúðir á næstu 3 árum á höfuðborgarsvæðinu

Áætluð þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu
á næstu 3 árum



Færri vilja nú leigja en árið 2011. Árið 2011 vantaði 7.852 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu öllu. Nú vantar á bilinu 2.505 til 4.650 leiguíbúðir.

Þjóðskrá segir að um síðustu áramót hafi á Íslandi verið 132.471. Þar af voru 81.920 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

Af þeim sem spurðir voru í könnun Capacent voru leigjendur tæp 22,4% búsettra á höfuðborgarsvæðinu. Það samsvarar 18.352 íbúðum.

Landsmenn voru spurðir hvort þeir myndu leigja næst þegar þeir skiptu um húsnæði. 22,9% svöruðu því til að þeir myndu gera það og vildu þá búa á höfuðborgarsvæðinu. Þar sem hver einstaklingur í könnuninni er fulltrúi viðkomandi heimilis má gera ráð fyrir því að þörf sé á $22,9\% \cdot 132.471$ íbúð = 30.301 leiguíbúðum á svæðinu. Um 16,7% landsmanna sögðu það líklegt að þeir myndu flytja á næstu 3 árum og að þá myndu þeir flytja í leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Um 1,6% til viðbótar voru ekki vissir um tímasetningu flutningsins. Þannig má segja að 16,7-18,3% landsmanna séu að huga að flutningi í leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu á næstu 3 árum.

Þar sem hluti þeirra sem svöruðu spurningunni eru nú þegar í leiguhúsnæði (18.352 íbúðir) og hluti þeirra ætlar ekki í leiguhúsnæði þarf að draga þann fjölda frá (0,95%). Eftir stendur þá að þörf fyrir fjölgun leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu er á bilinu 2.505-4.650 íbúðir.

**Skortur er á leiguhúsnæði í
Reykjavík ef litið er til næstu
þriggja ára.**

**Í Reykjavík þyrfti að fjölga um
allt að 4.100 íbúðir og allt að
4.650 ef litið er til
höfuðborgarsvæðisins alls.**

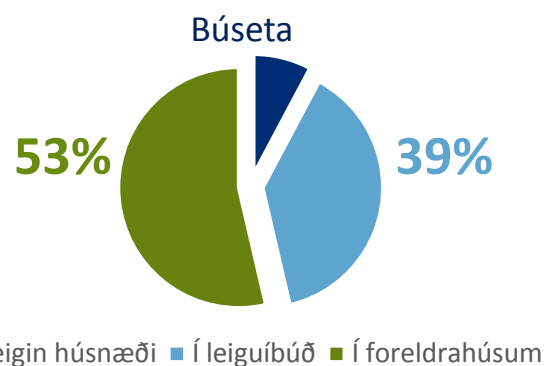
Aldurshópar og þeirra helstu einkenni



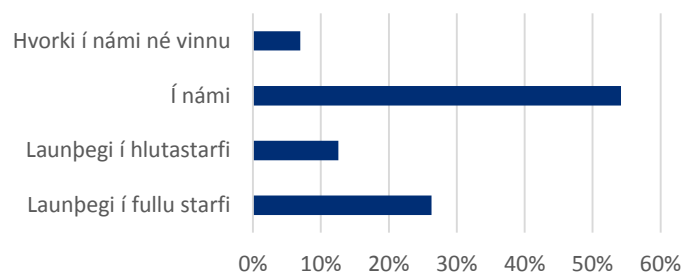
18-24 ára

**„Blankir námsmenn og
latte-101“.
Tekjulágt námsfólk, flest í
foreldrahusum en
vill flytja í 90 m² eða
minna á næstu 3 árum.**

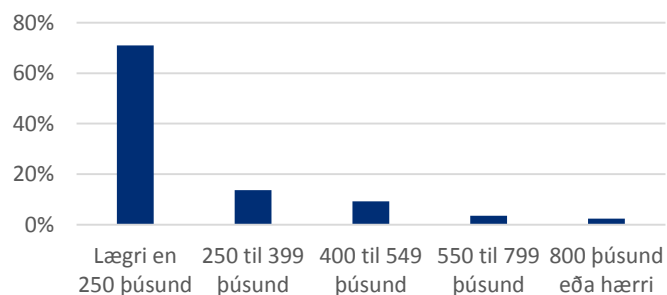
18-24 ára



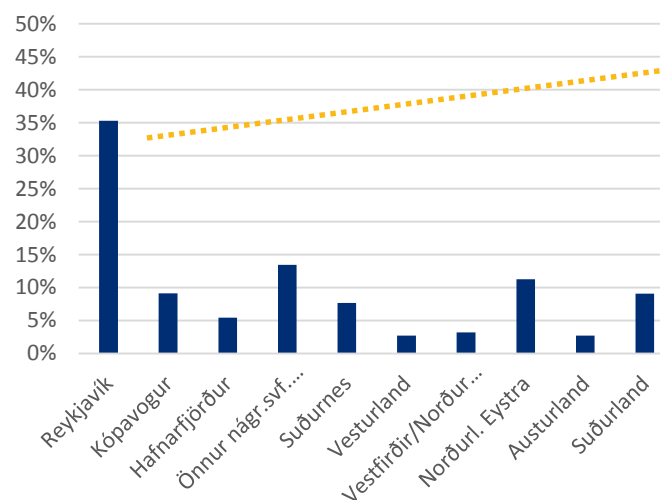
Staða á vinnumarkaði



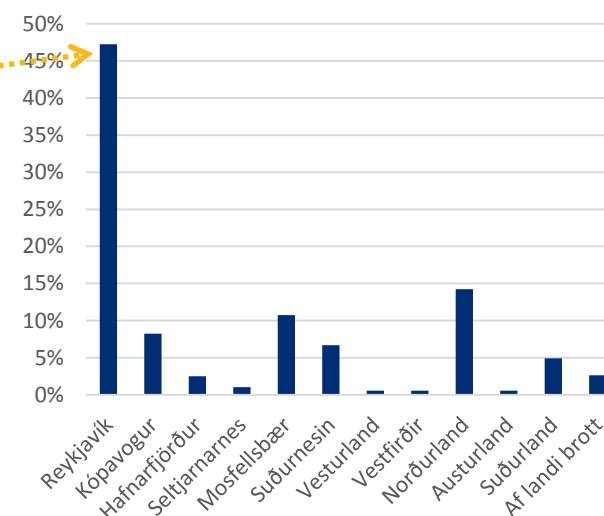
Einstaklingstekjur



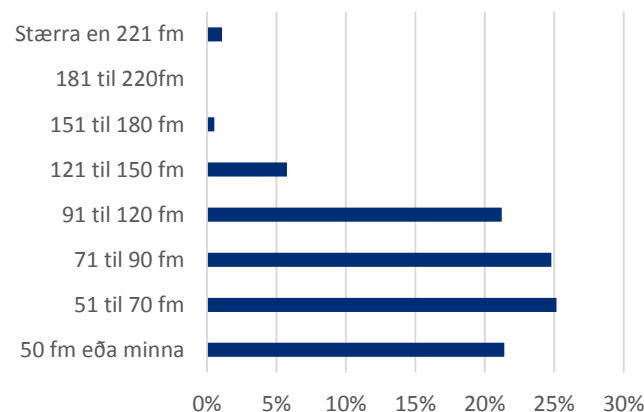
Búsvæði



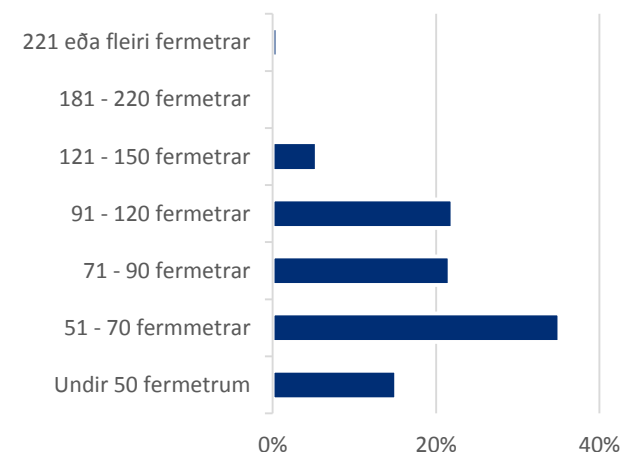
Hvert myndir þú vilja flytja?



Núverandi húsnæði undanskildir íbúar í foreldrahúsum

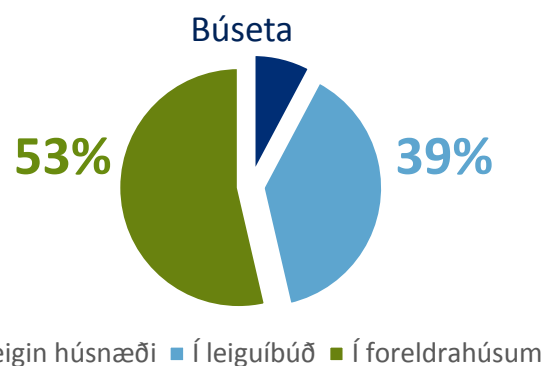


Næsta húsnæði, fermetrafjöldi

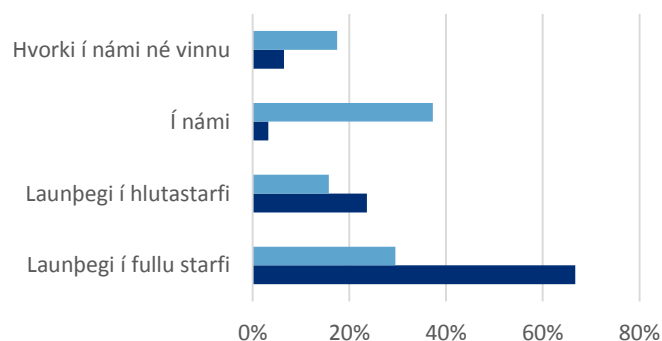


Heimild: Könnun Capacent 2013

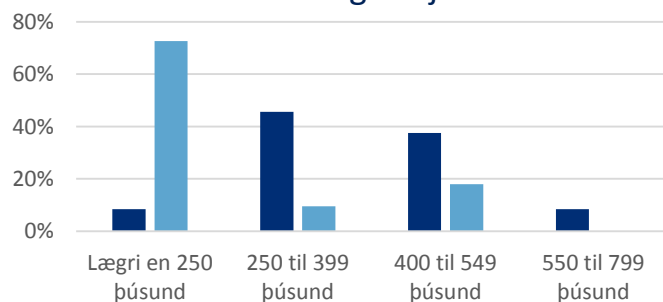
18-24 ára



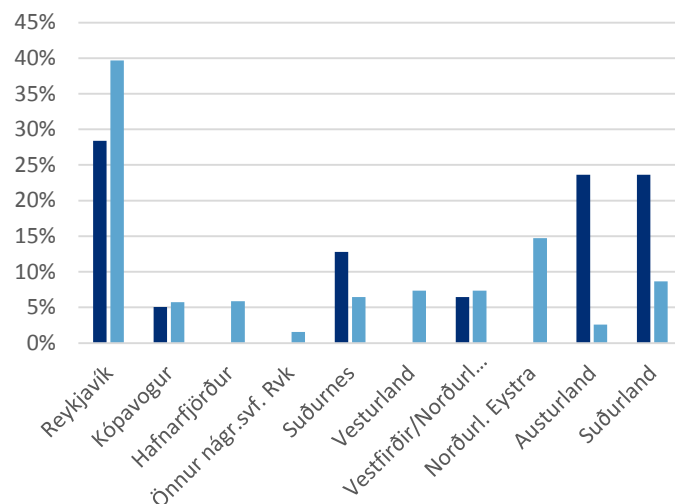
Staða á vinnumarkaði



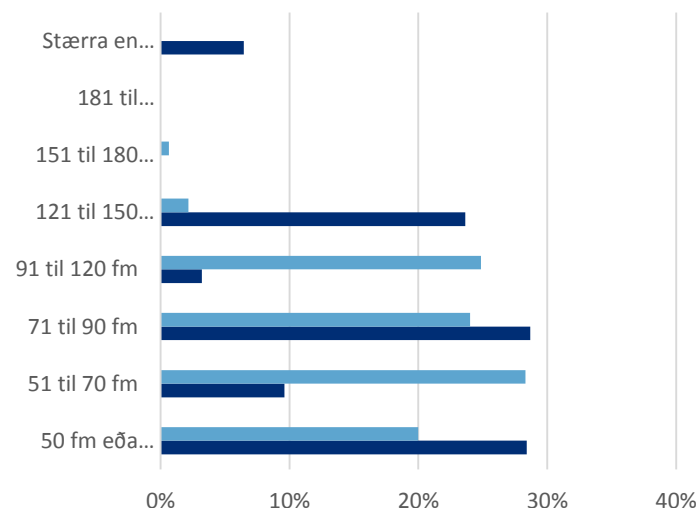
Einstaklingstekjur



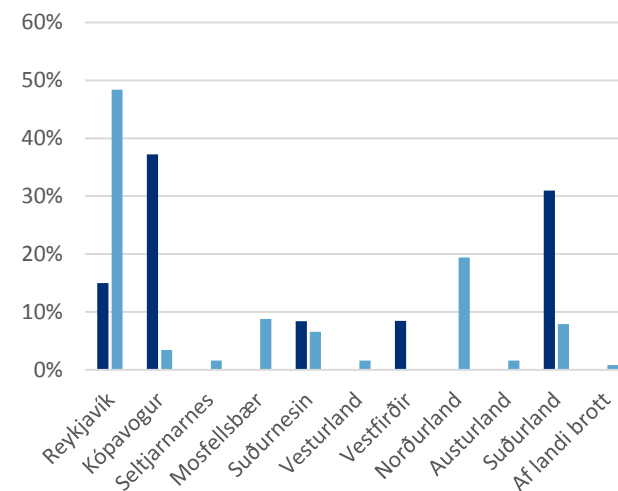
Búsvæði



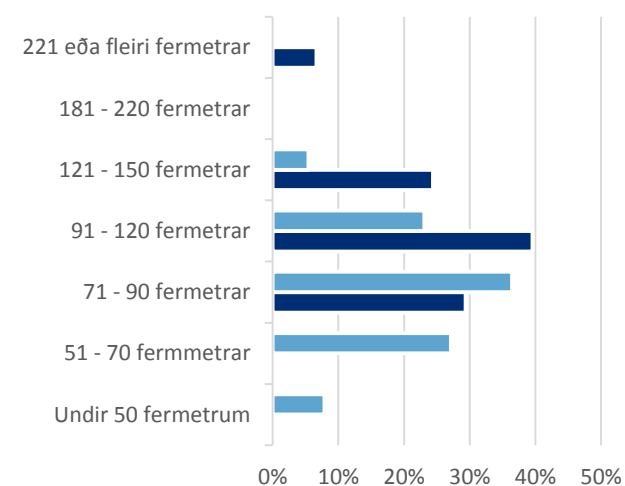
Stærð núverandi húsnæðis



Hvert myndir þú vilja flytja?



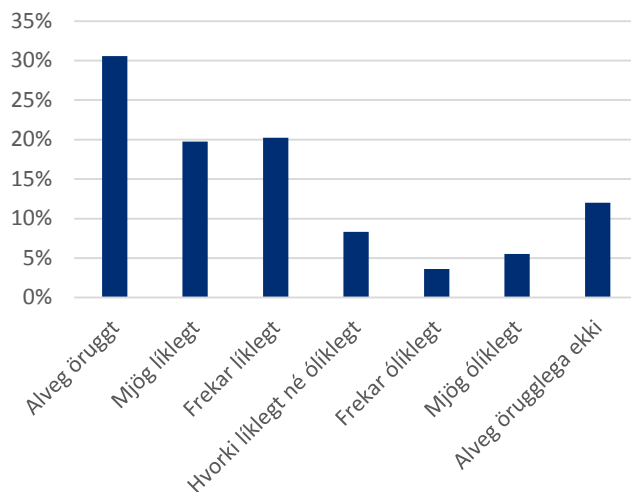
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



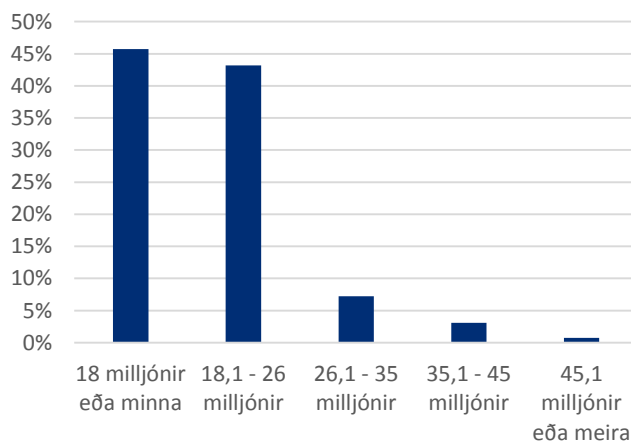
Heimild: Könnun Capacent 2013

18-24 ára

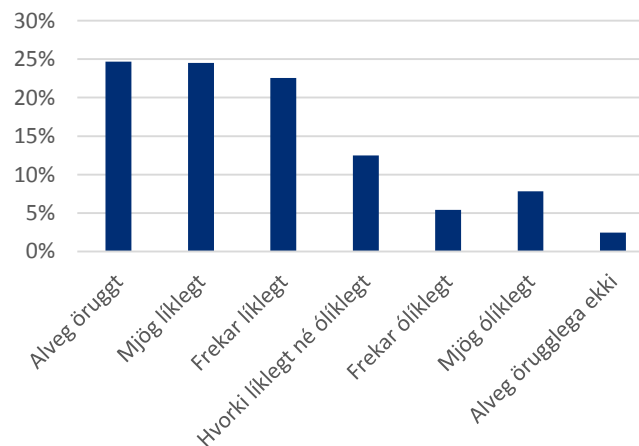
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



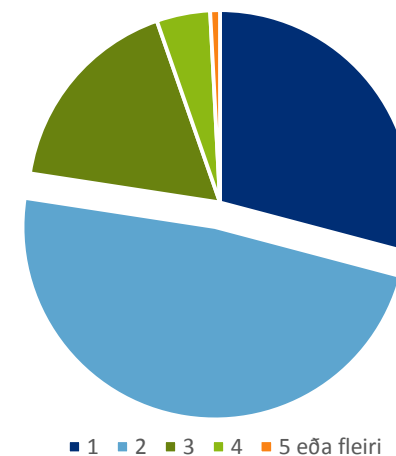
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



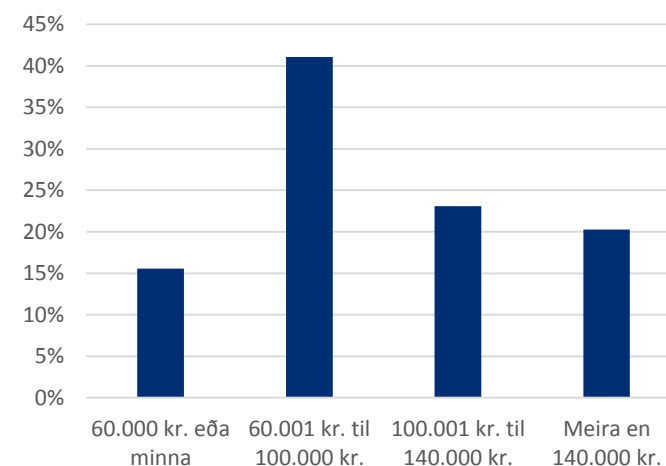
Helstu einkenni 18-24 ára:

- Búa flest í Reykjavík, en fleiri vilja búa þar og flest í mið- og vesturbæ
- Mjög líkleg um að leigja næst þegar skipt er um húsnæði
- Hafa lágar tekjur og vilja húsnæði minna en 90m².
- Eru nánast örugg um að flytja á næstu 3 árum.
- Áætlað kaupverð húsnæðis innan við 26 milljónir króna og allt að 2 svefnherbergi.
- Mánaðarleg greiðsla áætluð innan við 100 þ.kr.
- Eru flest í námi (> 50%)

Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



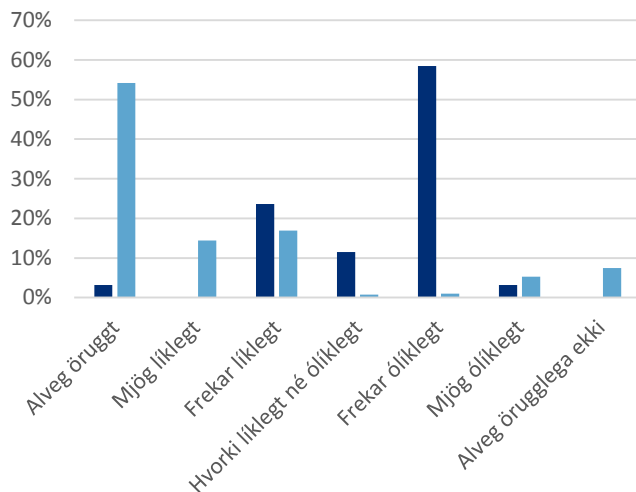
Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



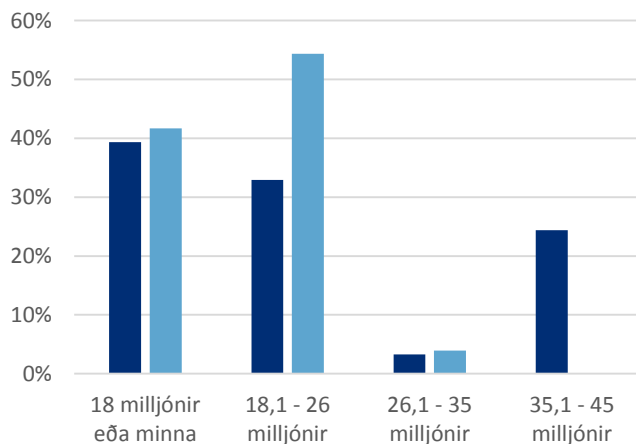
Heimild: Könnun Capacent 2013

18-24 ára

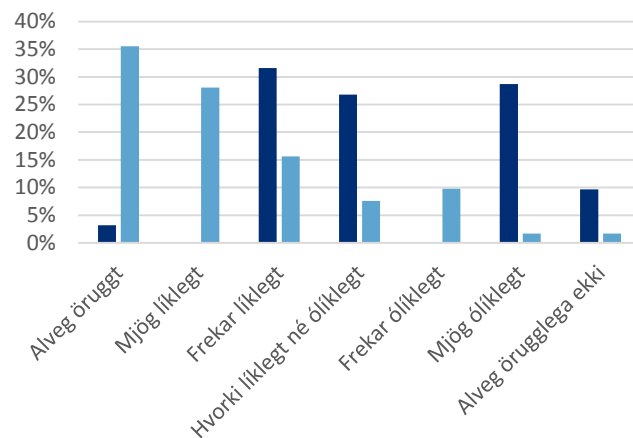
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

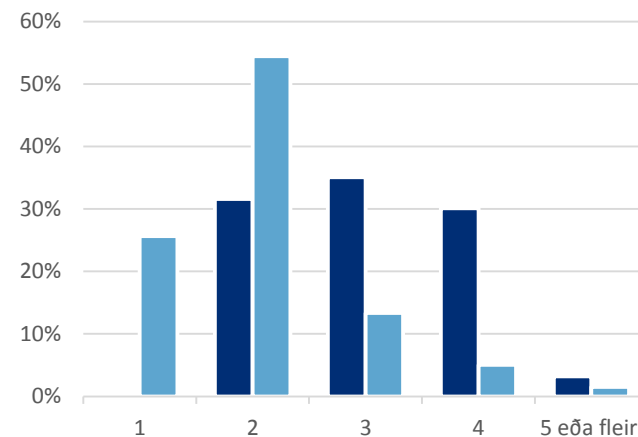


Hversu líklegt til að flytja á næstu 3 árum

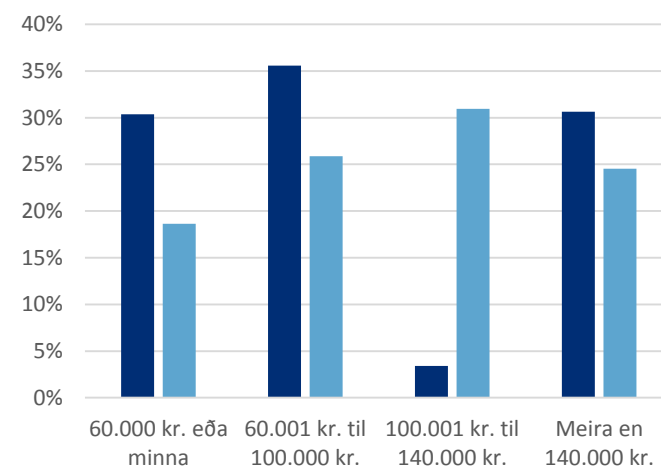


■ Eigendur ■ Leigjendur

Næsta húsnæði svefnherbergjafjöldi



Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

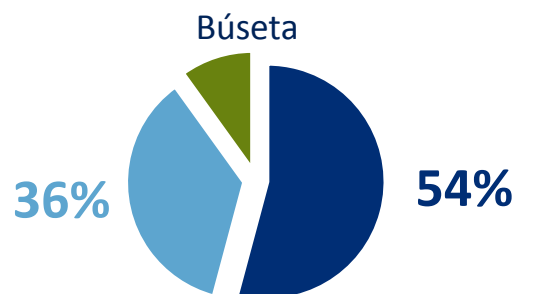


Heimild: Könnun Capacent 2013

25-34 ára

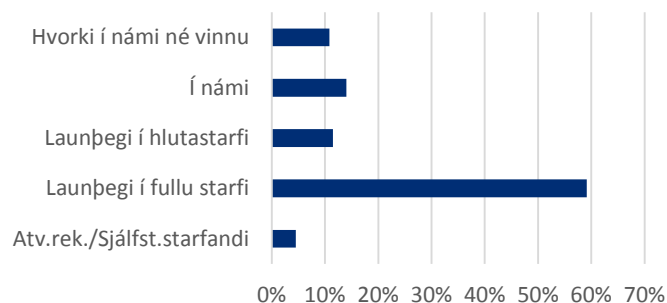
Mætt til vinnu. Flutt að heiman í allt að 120 m², vilja stækka næst. Um 39% í leigu, meirihluti samt í eigin húsnæði. Reikna með að greiða 140 þ.kr. eða meira í næsta húsnæði.

25-34 ára

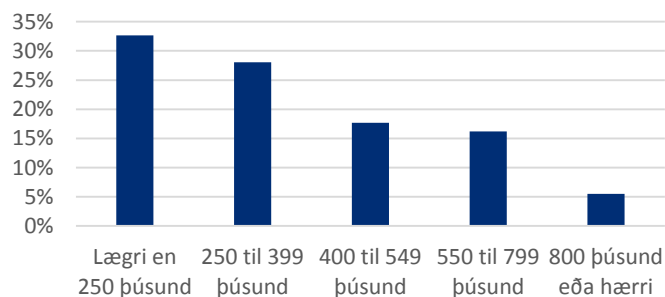


■ Í eigin húsnæði ■ Í leiguíbúð ■ Í foreldrahúsum

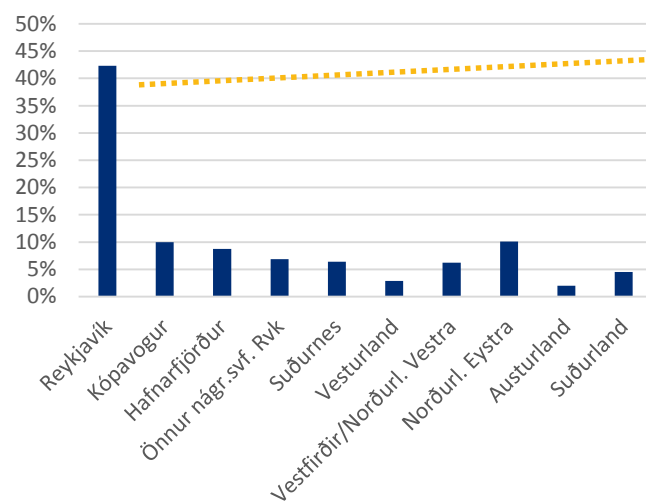
Staða á vinnumarkaði



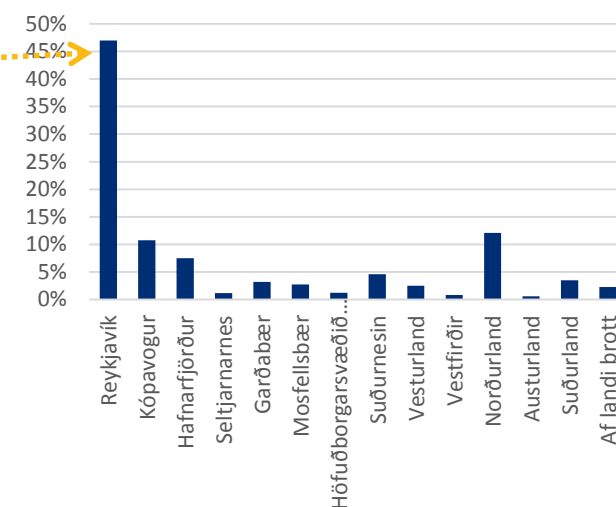
Einstaklingstekjur



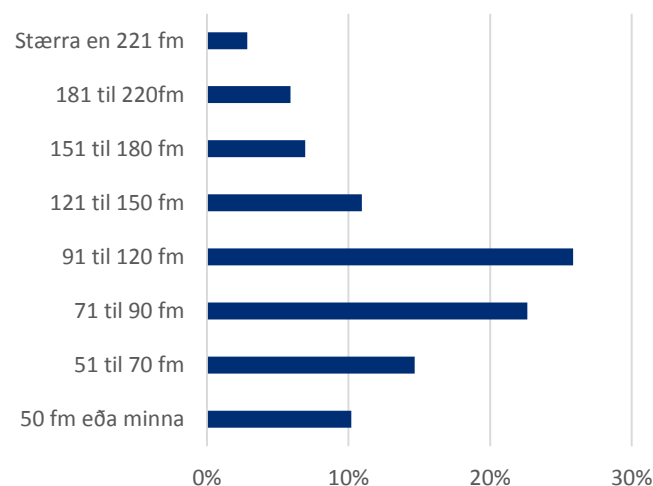
Búsvæði



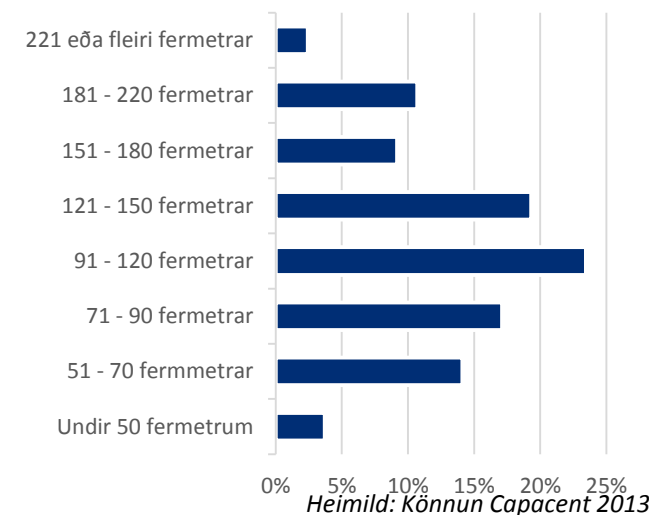
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis undanskildir íbúar í foreldrahúsum

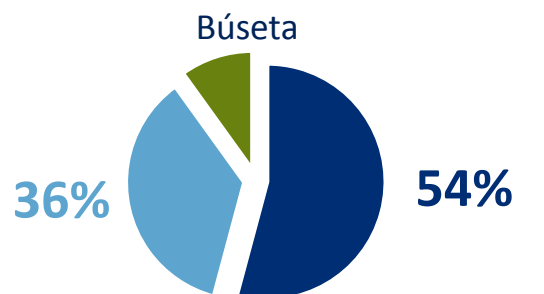


Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



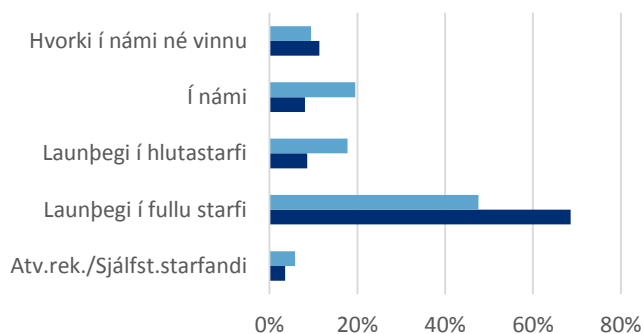
Heimild: Könnun Capacent 2013

25-34 ára

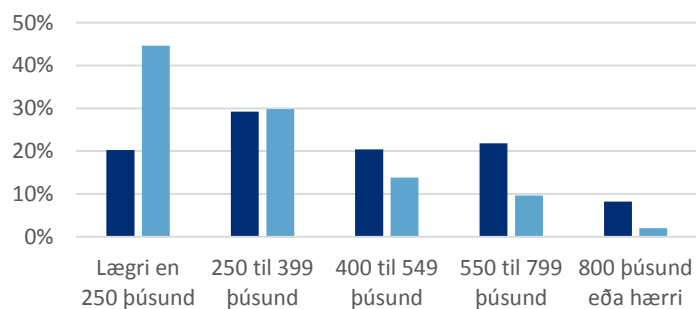


■ Í eigin húsnæði ■ Í leiguíbúð ■ Í foreldrahúsum

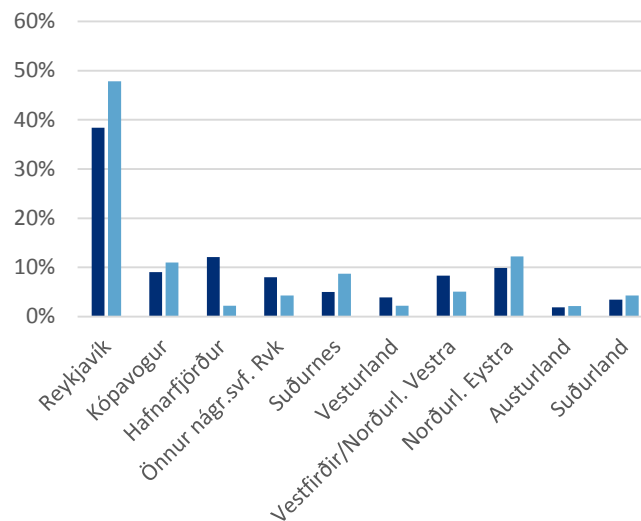
Staða á vinnumarkaði



Einstaklingstekjur

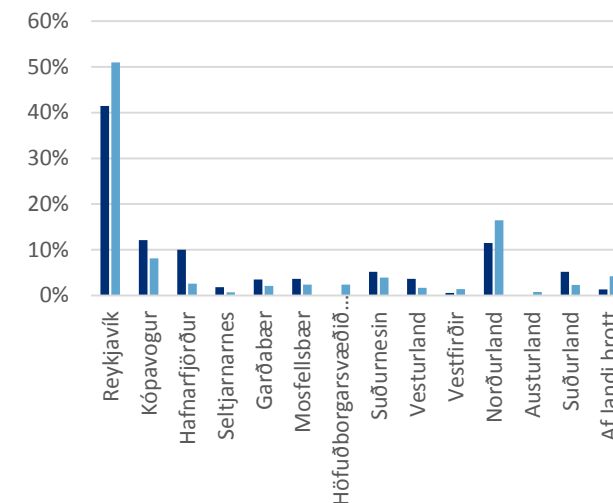


Búsvæði

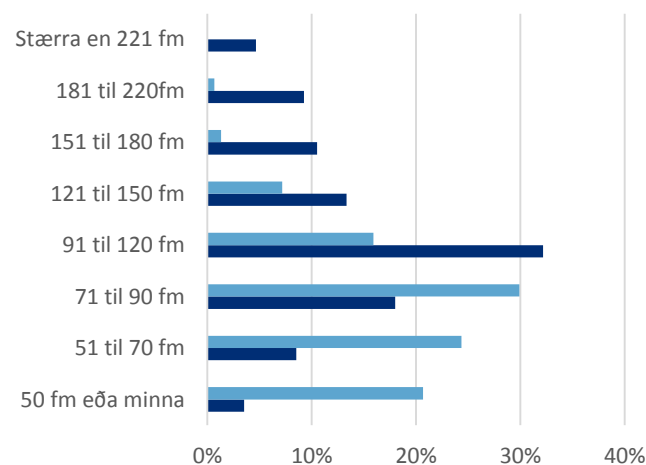


■ Eigendur ■ Leigjendur

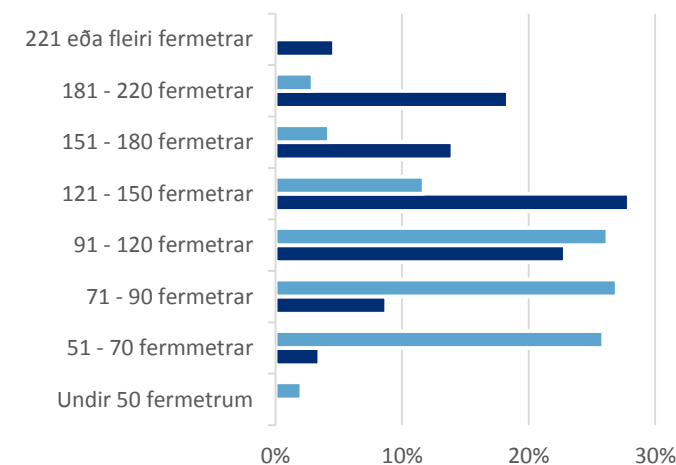
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis



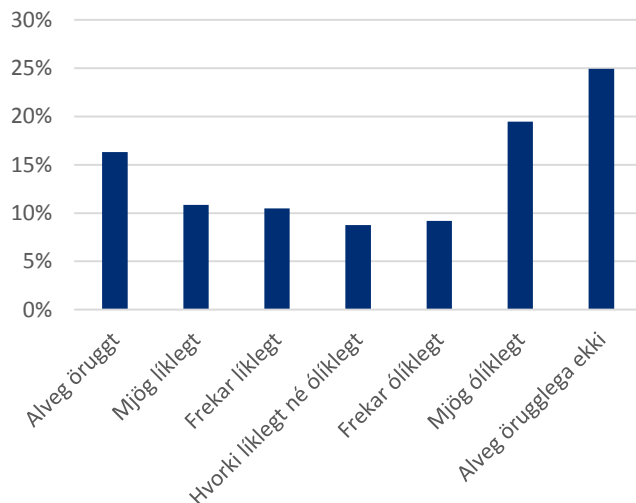
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



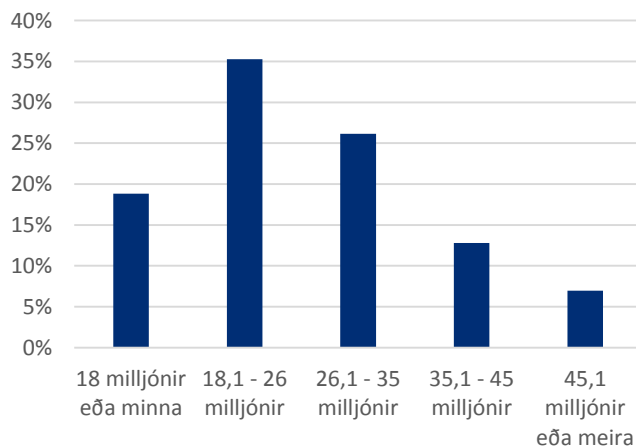
Heimild: Könnun Capacent 2013

25-34 ára

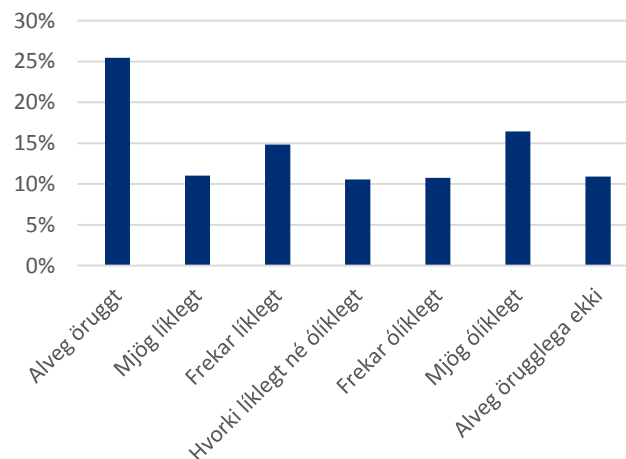
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



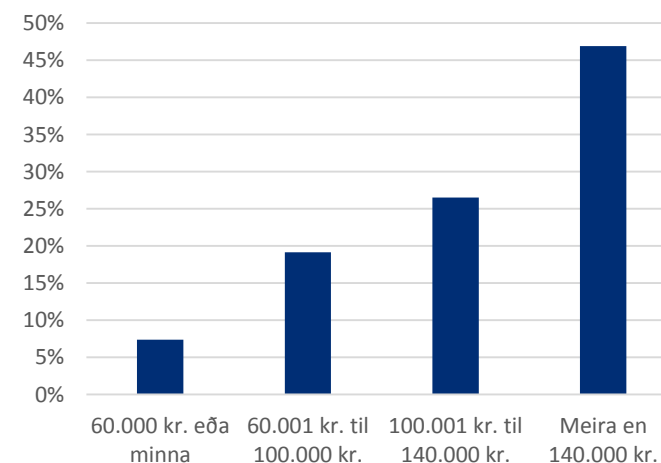
Helstu einkenni 25-34 ára:

- Búa flest í Reykjavík, en fleiri vilja búa þar
- Um 39% segjast vilja leigja næst þegar flutt er, 53% vilja eiga. Sömu hlutföll og eru í núverandi búsetu.
- Tekjur enn í lægri kantinum.
- Um helmingur telur flutninga líklega á næstu 3 árum.
- Áætlað kaupverð húsnæðis innan við 35 milljónir króna, 2-4 svefnherbergi.
- Mánaðarleg greiðsla áætluð meira en 140 þ.kr.
- Langflestir komnir á vinnumarkaðinn.

Næsta húsnæði, herbergjafjöldi

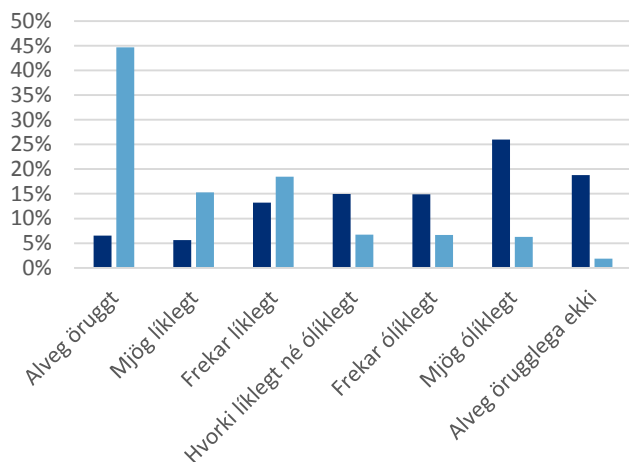


Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

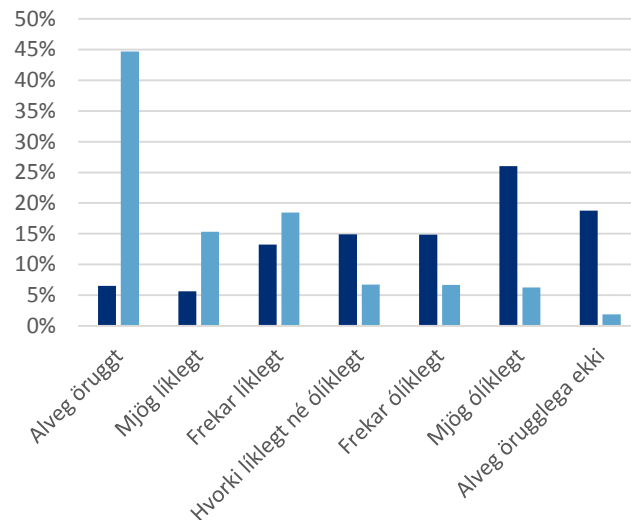


25-34 ára

Hversu líklegt er að þú leigir næst?

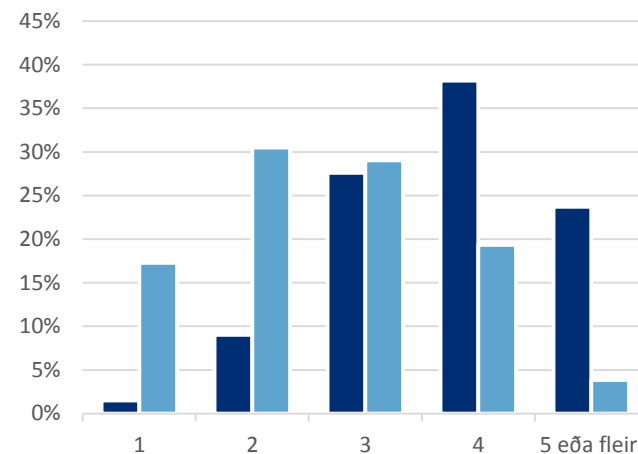


Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum

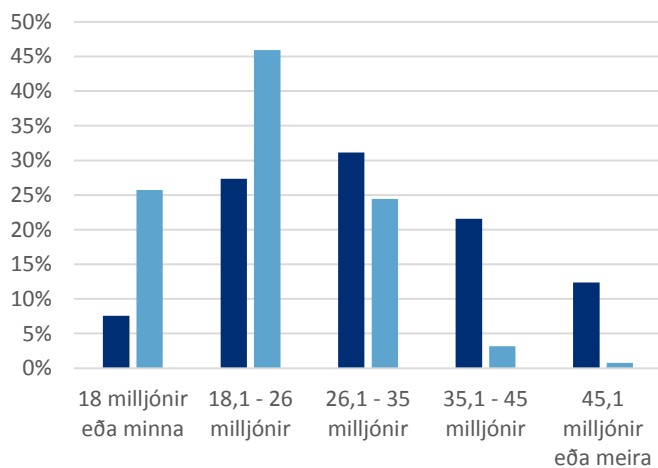


■ Eigendur ■ Leigjendur

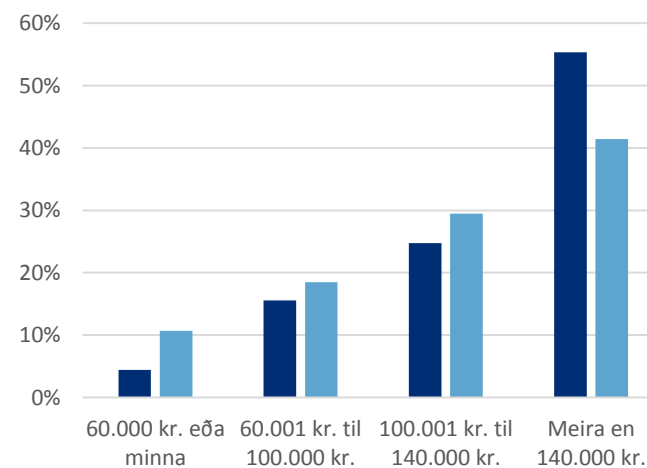
Næsta húsnæði svefnherbergjafjöldi



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



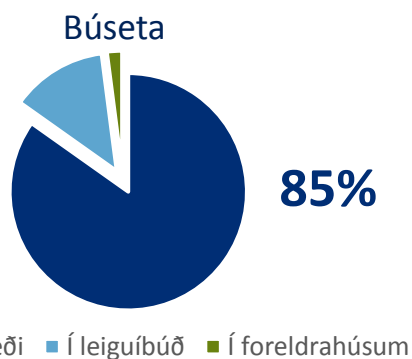
Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



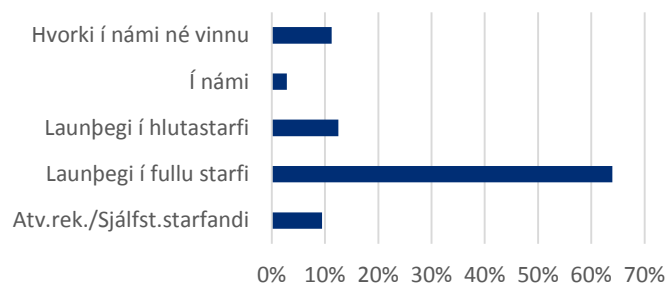
35-44 ára

**Fjölskyldufólkið. Tekjur
enn að hækka. Munu
kaupa eignir allt að 35
m.kr., 2-4 svefnherbergi.
Kaupa utan mið- og
vesturbæjar Reykjavíkur.**

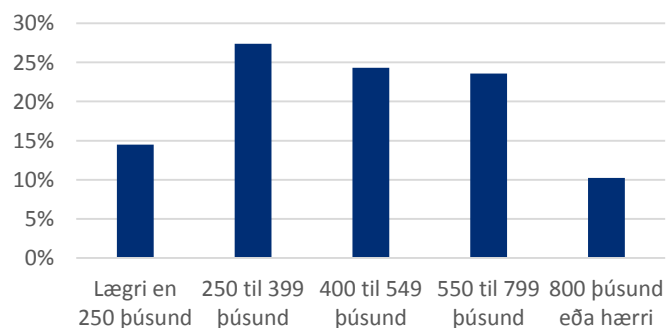
35-44 ára



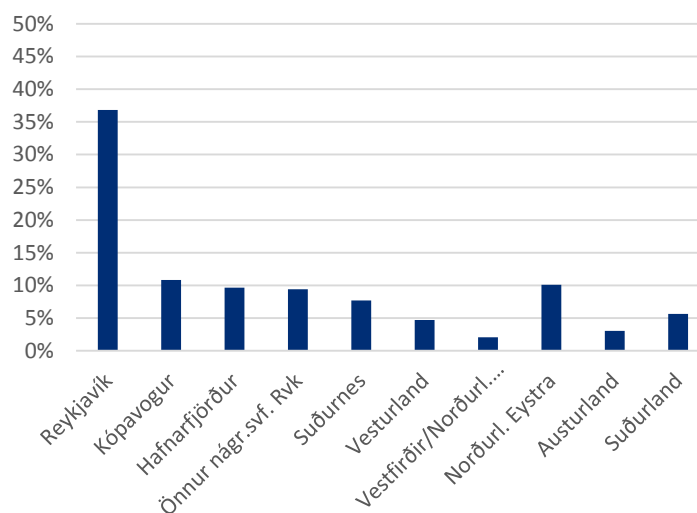
Staða á vinnumarkaði



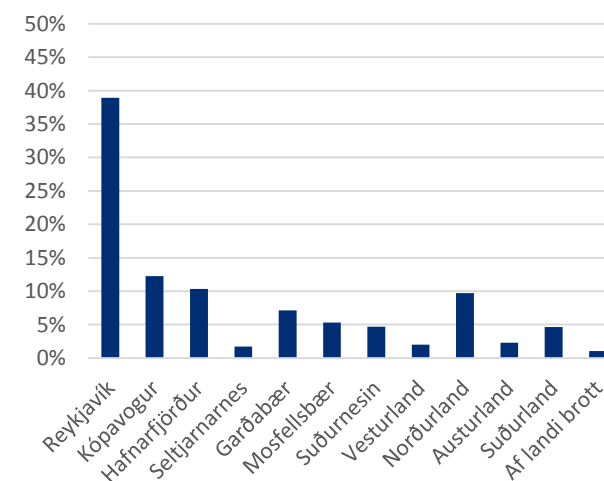
Einstaklingstekjur



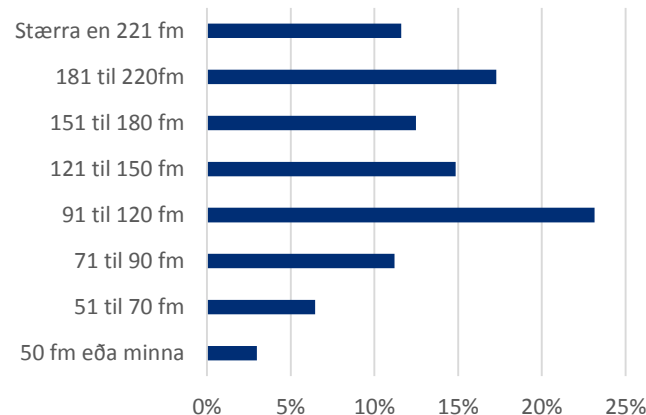
Búsvæði



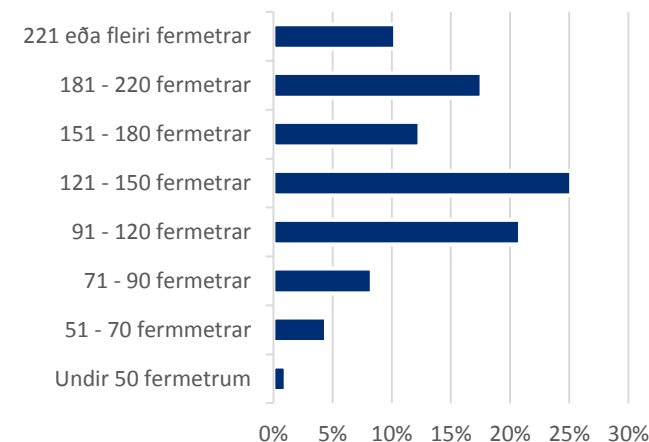
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnaðis undanskildir íbúar í foreldrahúsum

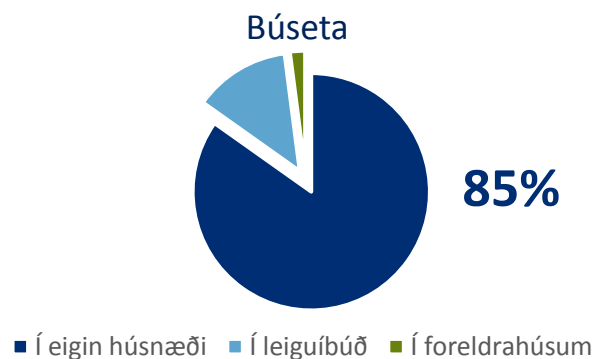


Næsta húsnaði, fermetrafjöldi

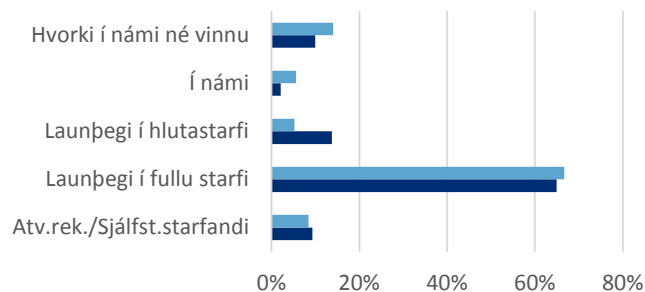


Heimild: Könnun Capacent 2013

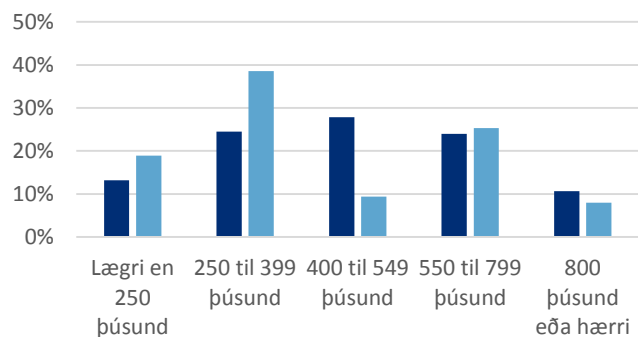
35-44 ára



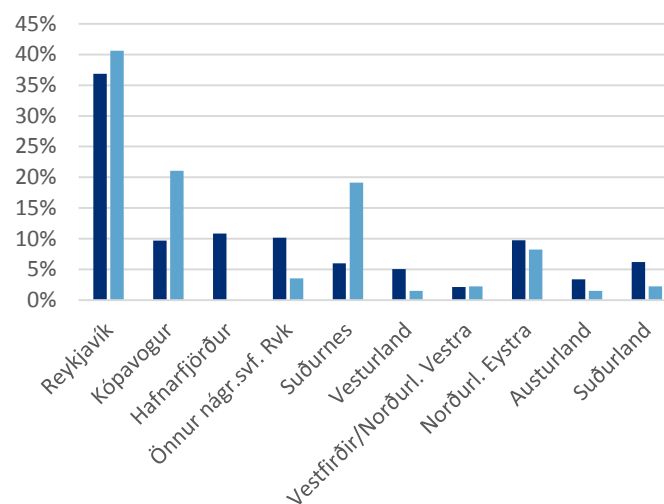
Staða á vinnumarkaði



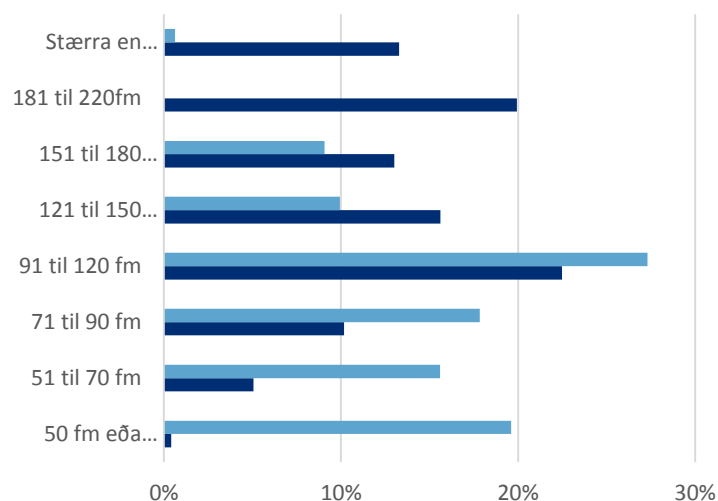
Einstaklingstekjur



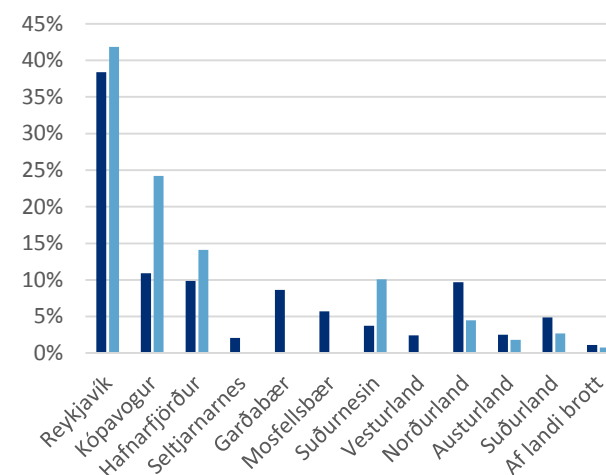
Búsvæði



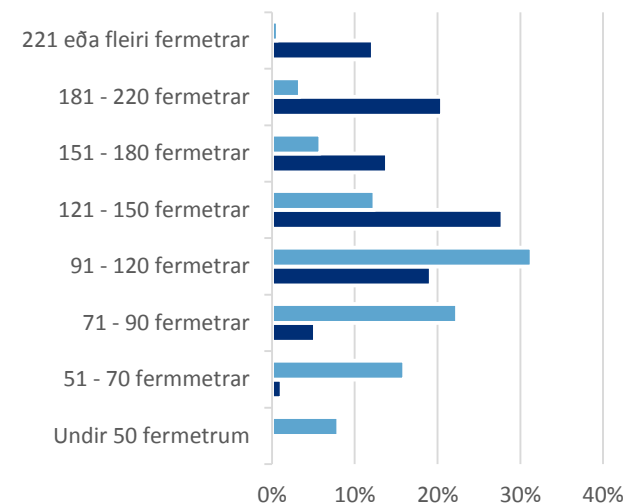
Stærð núverandi húsnæðis



Hvert myndir þú vilja flytja?



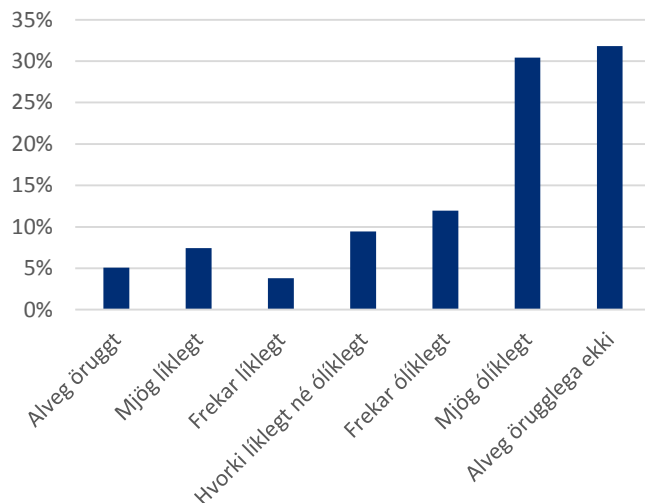
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



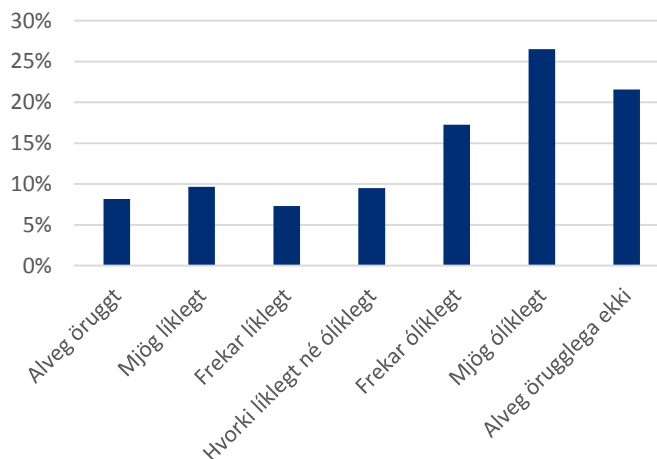
Heimild: Könnun Capacent 2013

35-44 ára

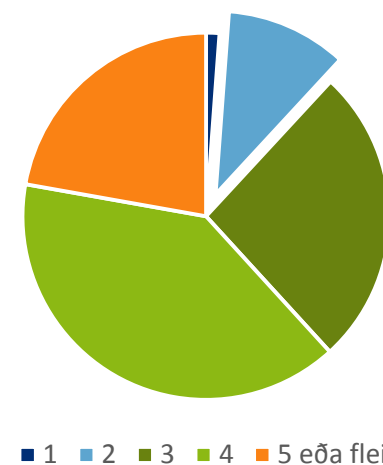
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



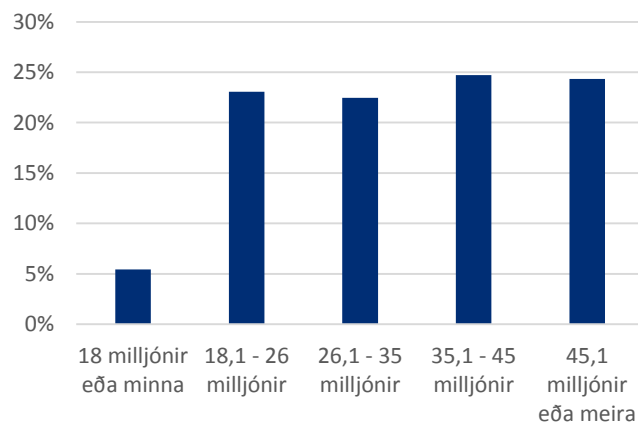
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



Næsta húsnæði, svefnherbergjafjöldi



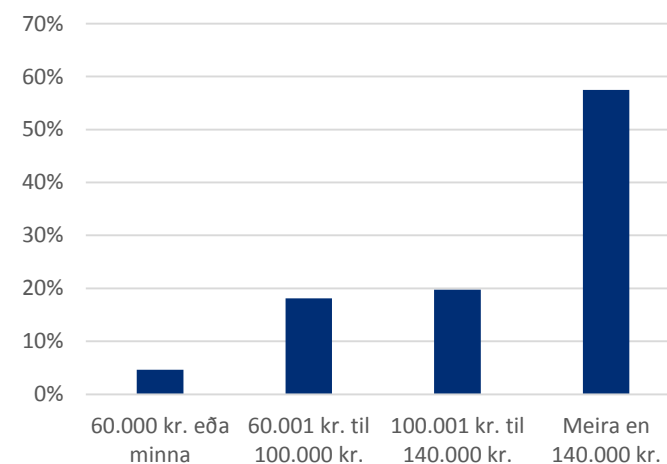
Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Helstu einkenni 35-44 ára:

- Ekki líklegt að mikil aukning verði á íbúum í Reykjavík á þessum aldri.
- Um 16% segjast vilja leigja næst þegar flutt er, 74% vilja eiga. Sömu hlutföll og eru í núverandi búsetu, af þeim sem tóku afstöðu.
- Tekjur eru að hækka.
- Flutningar frekar ólíklegir næstu 3 árin.
- Áætlað kaupverð húsnæðis hækkar m.v. yngri aldurshópa og óskir um fleiri herbergi.
- Mánaðarleg greiðsla áætluð meira en 140 þ.kr.

Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

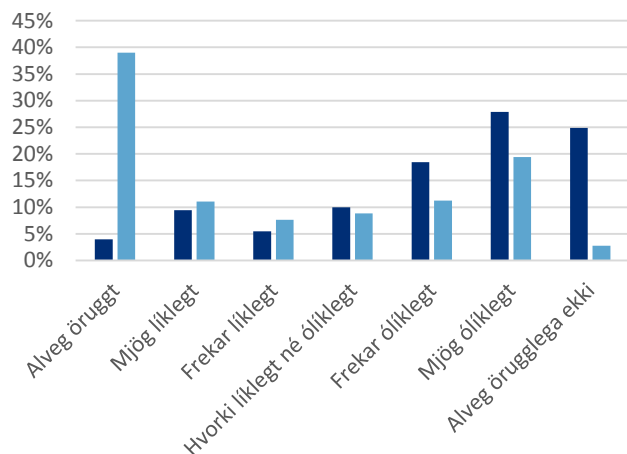


Heimild: Könnun Capacent 2013

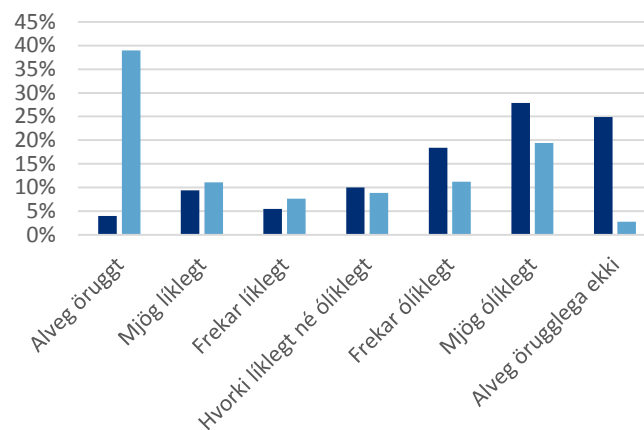
35-44 ára

■ Eigendur ■ Leigjendur

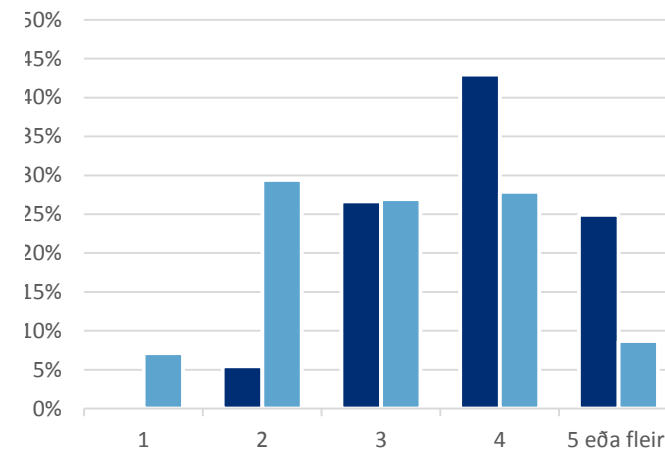
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



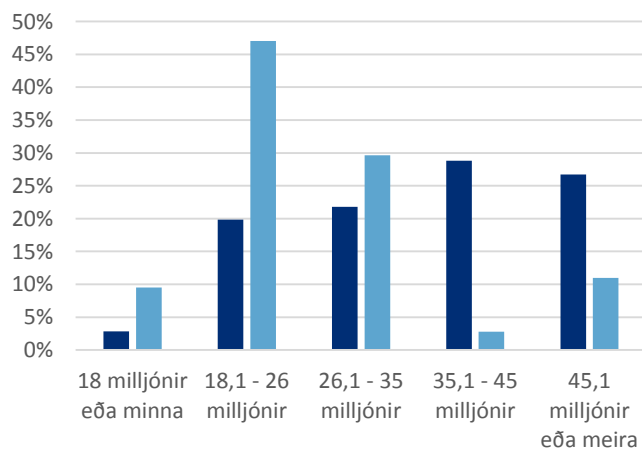
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



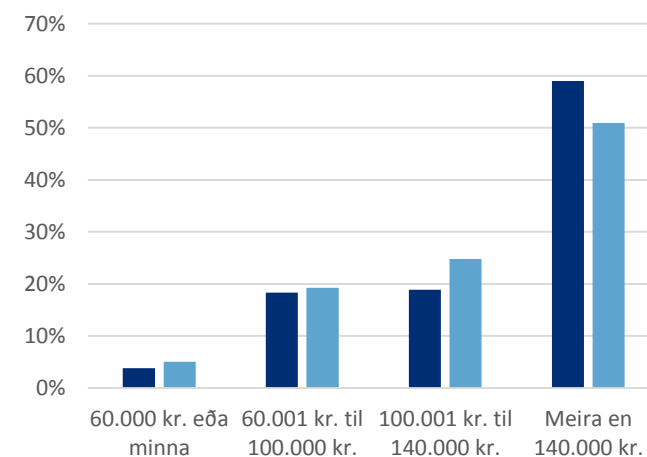
Næsta húsnæði, svefnherbergjafjöldi



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

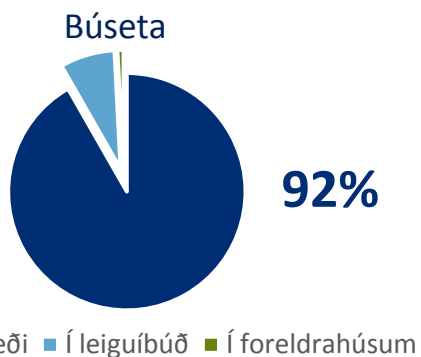


Heimild: Könnun Capacent 2013

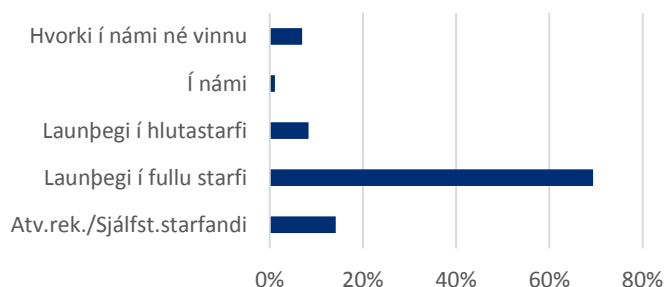
45-54 ára

**Ráðsett fjölskyldufólk. Býr
í eigin húsnæði og flytur
ekki á næstu 3 árum.
Eiginfjárstaðan að
styrkjast og mánaðarleg
greiðsla lækkar.**

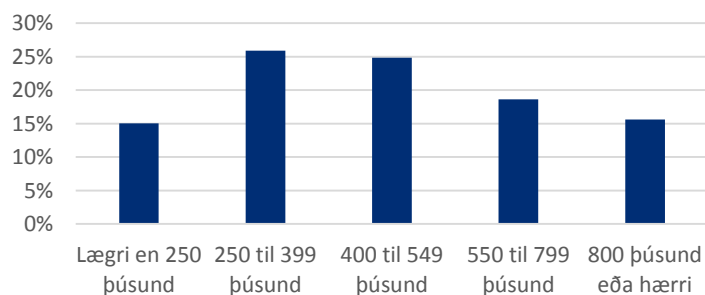
45-54 ára



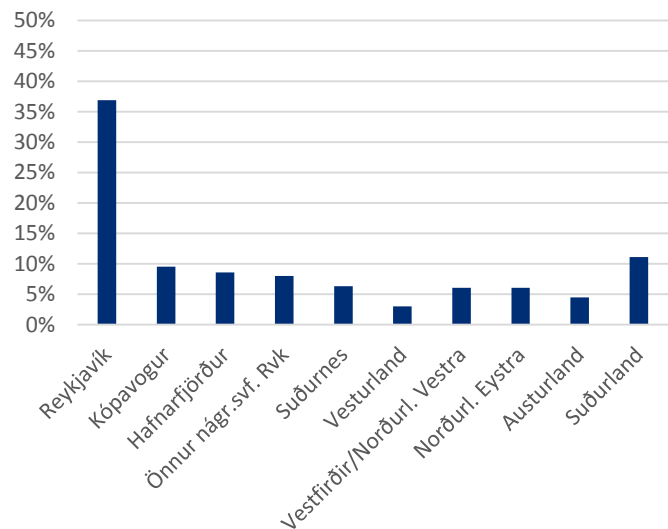
Staða á vinnumarkaði



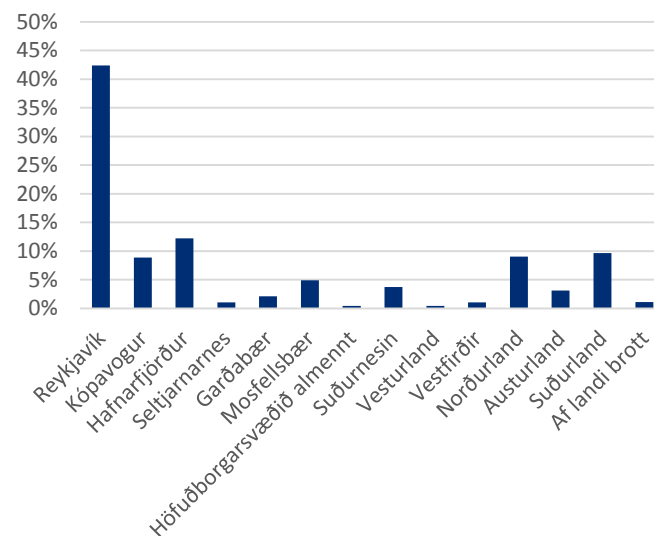
Einstaklingstekjur



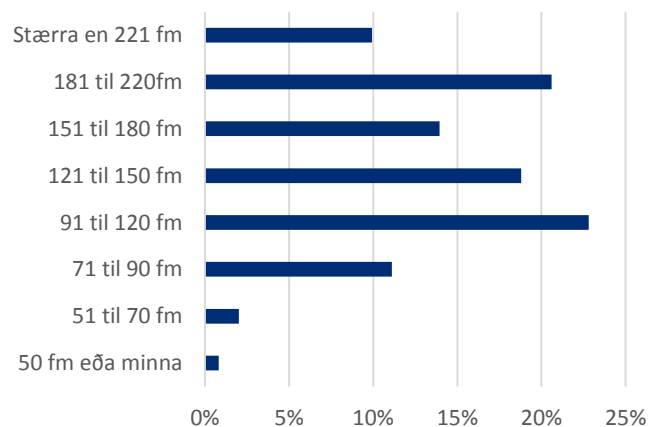
Búsvæði



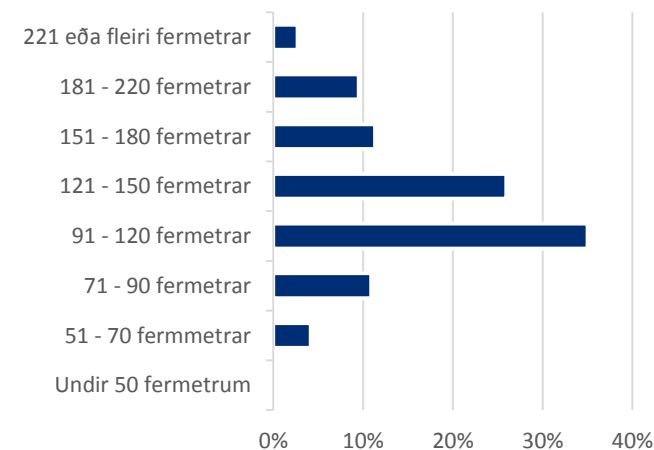
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis undanskildir ábúendur í foreldrahúsum

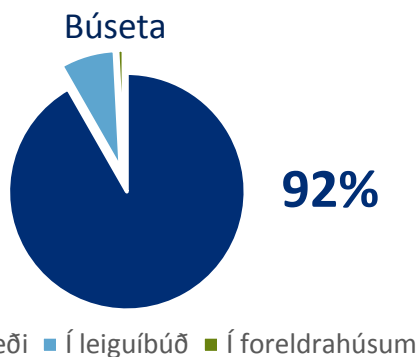


Næsta húsnæði, fermetrafjöldi

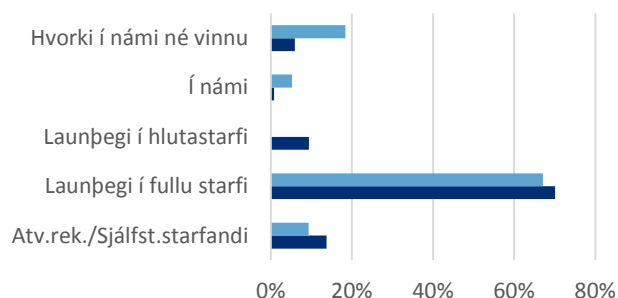


Heimild: Könnun Capacent 2013

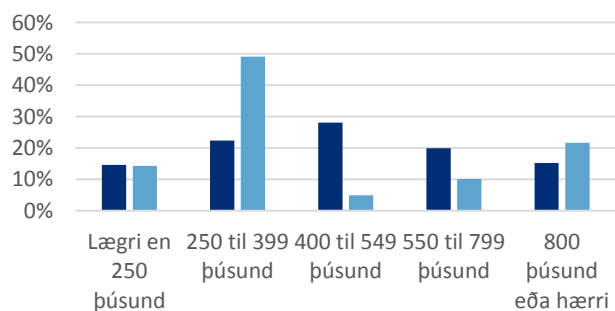
45-54 ára



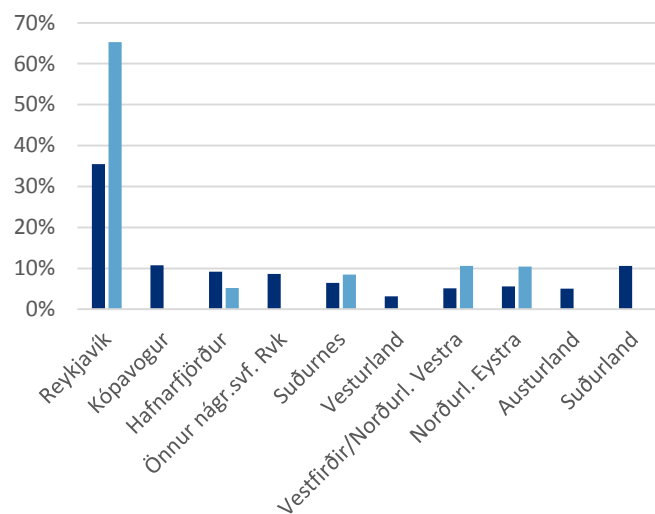
Staða á vinnumarkaði



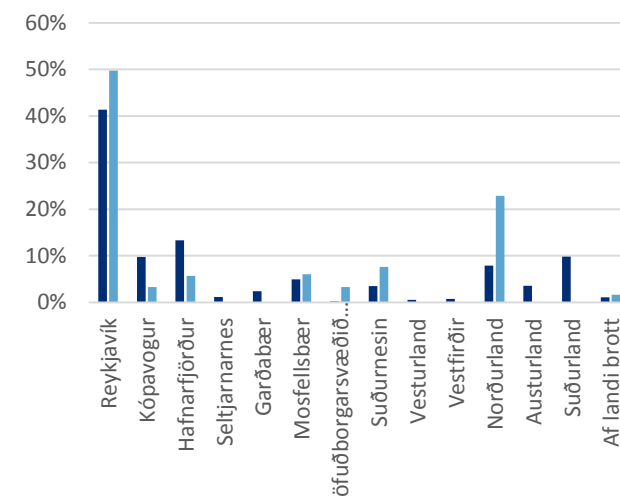
Einstaklingstekjur



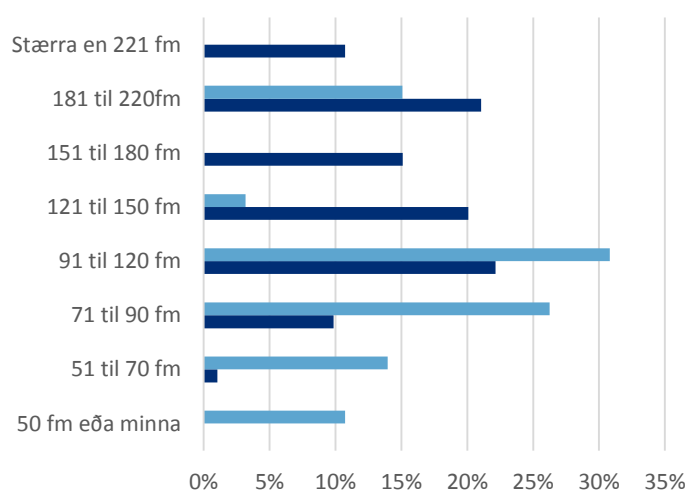
Búsvæði



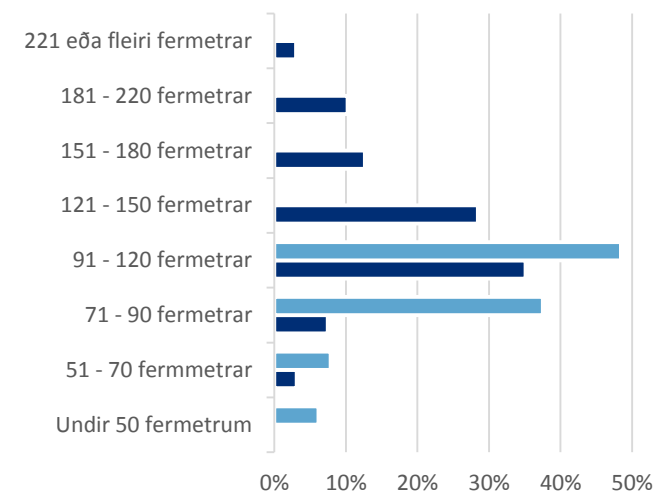
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis



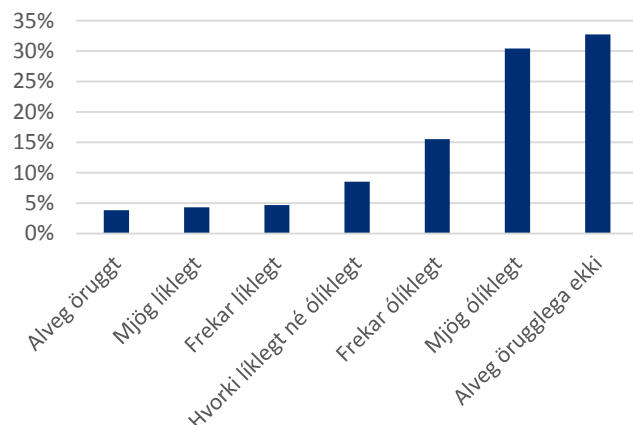
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



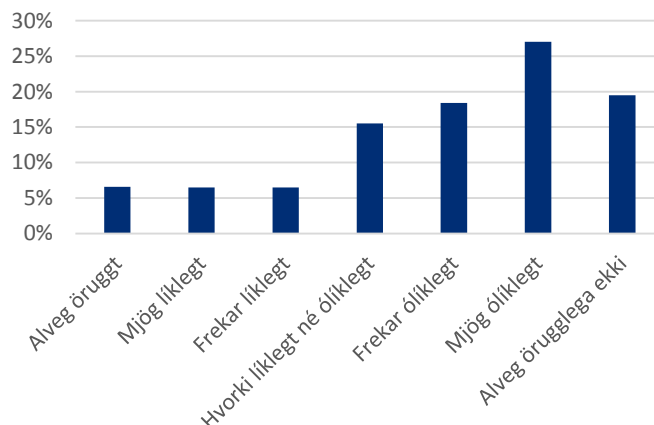
Heimild: Könnun Capacent 2013

45-54 ára

Hversu líklegt er að þú leigir næst?



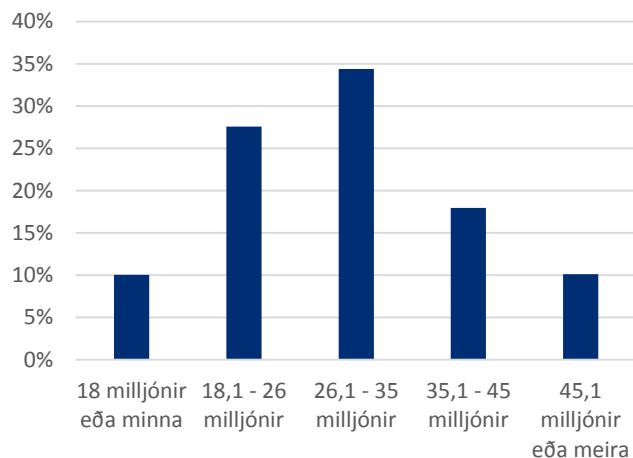
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



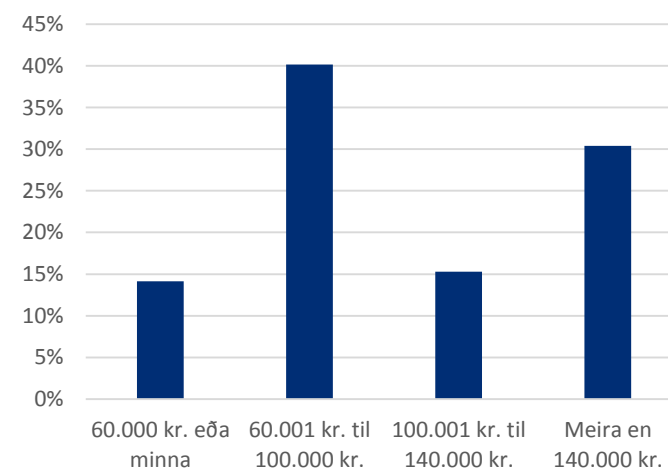
Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Helstu einkenni 45-54 ára:

- Búa nær allir í eigin húsnæði og flestir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu eða á Norðurlandi.
- Áætla ekki að leigja næst (14%).
- Um 20% telja líklegt að þeir muni flytja á næstu 3 árum.
- Vilja búa stórt – vilja íbúðir með 3 eða fleiri svefnherbergjum.
- Mánaðarleg greiðsla lægri að jafnaði en hjá yngri aldurshópum, væntanlega vegna betri eiginfjárstöðu.

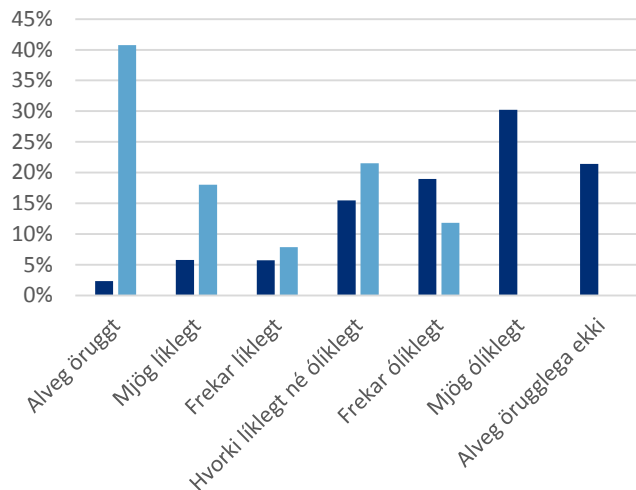
Áætlað mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



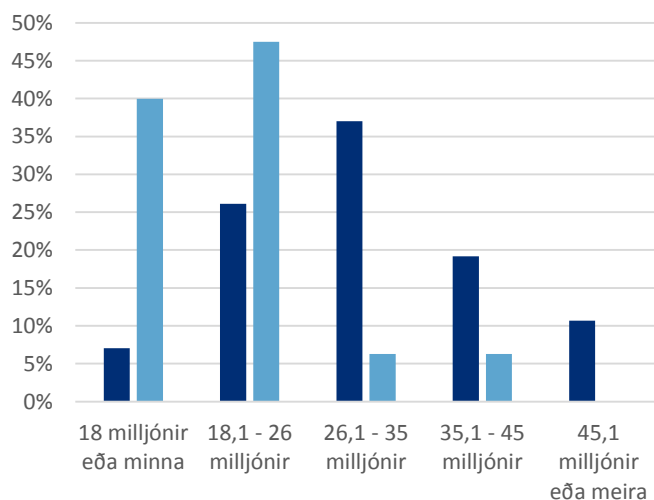
Heimild: Könnun Capacent 2013

45-54 ára

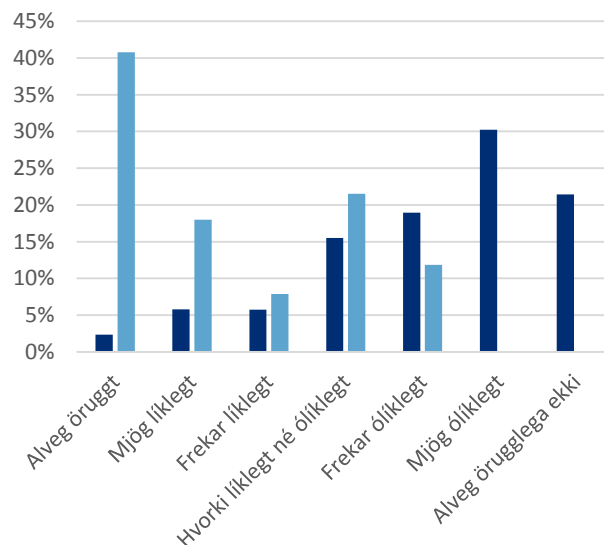
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum

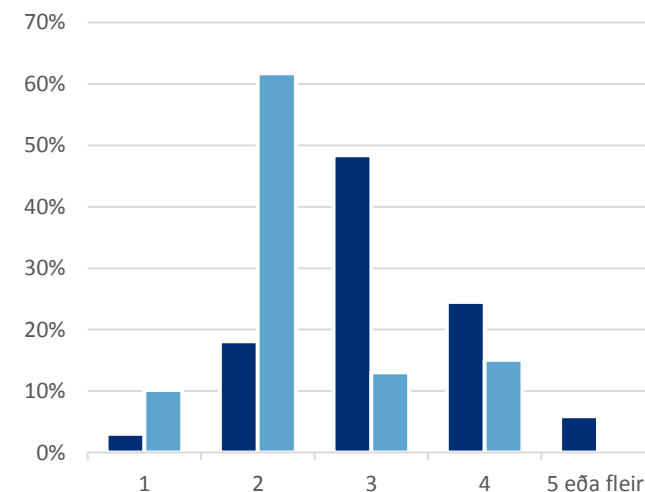


Helstu einkenni 45-54 ára:

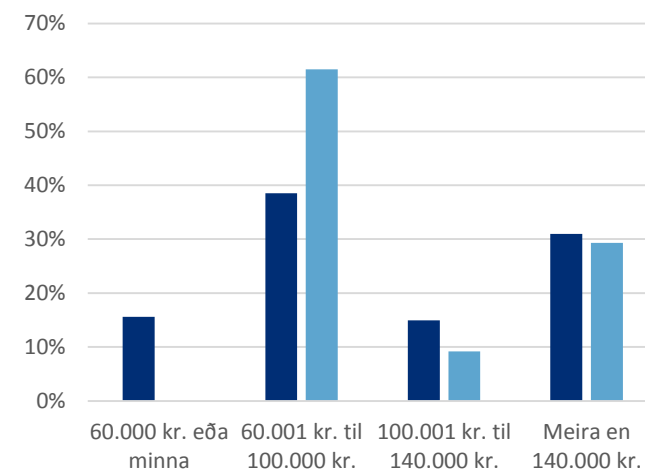
- Búa nær allir í eigin húsnæði og flestir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu eða á Norðurlandi.
- Áætla ekki að leigja næst (14%).
- Um 20% telja líklegt að þeir muni flytja á næstu 3 árum.
- Vilja búa stórt – vilja íbúðir með 3 eða fleiri svefnherbergjum.
- Mánaðarleg greiðsla lægri að jafnaði en hjá yngri aldurshópum, væntanlega vegna betri eiginfjárstöðu.

■ Eigendur ■ Leigjendur

Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

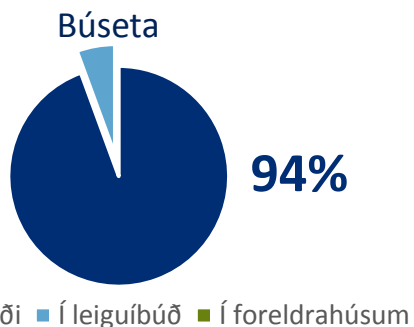


Heimild: Könnun Capacent 2013

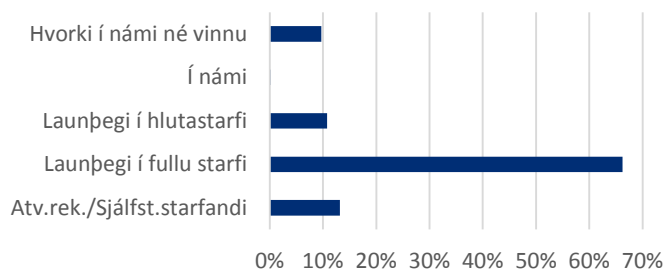
55-64 ára

**Börnin fullorðnast,
fjölskyldan minnkar aftur.
Býr í eigin húsnæði og
flytur ekki á næstu 3 árum.
Mun þó minnka við sig við
næsta flutning.
Eiginfjárstaðan enn að
styrkjast.**

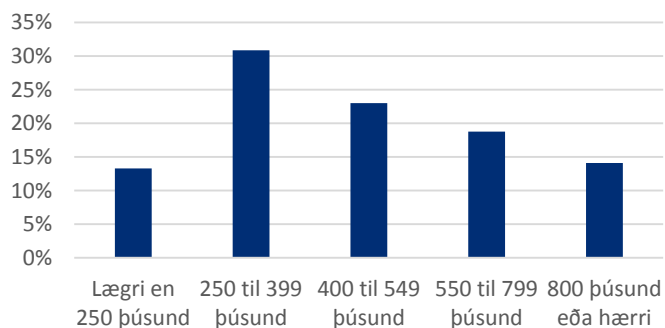
55-64 ára



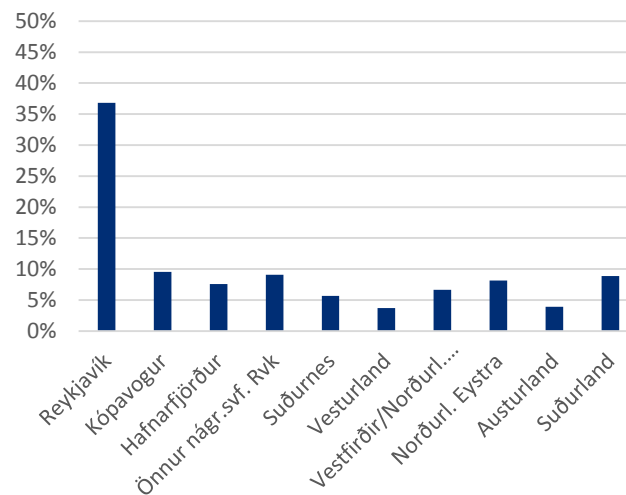
Staða á vinnumarkaði



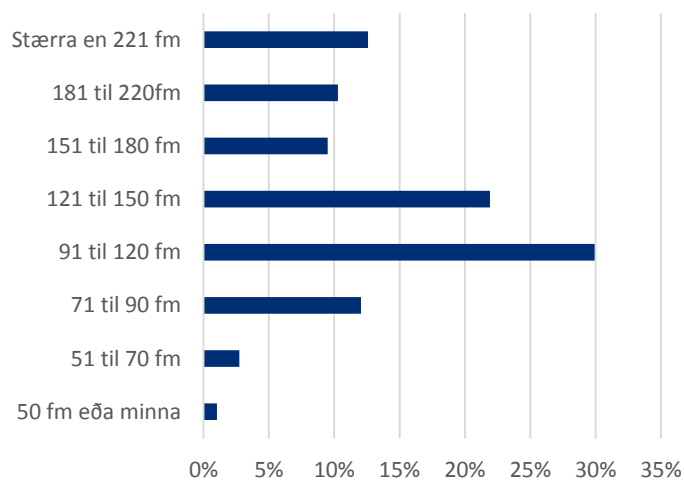
Einstaklingstekjur



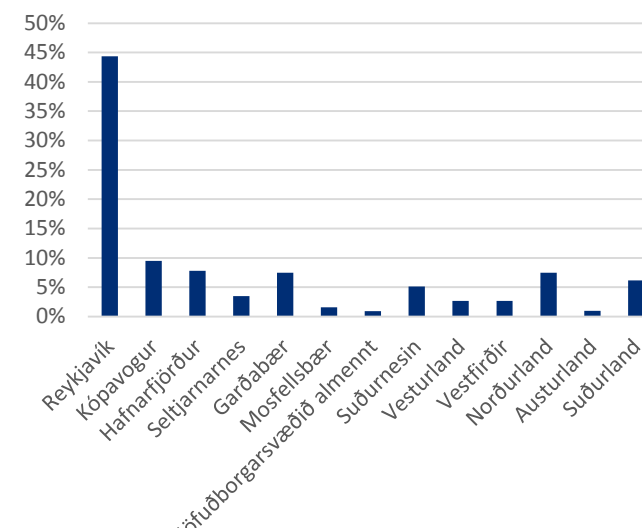
Búsvæði



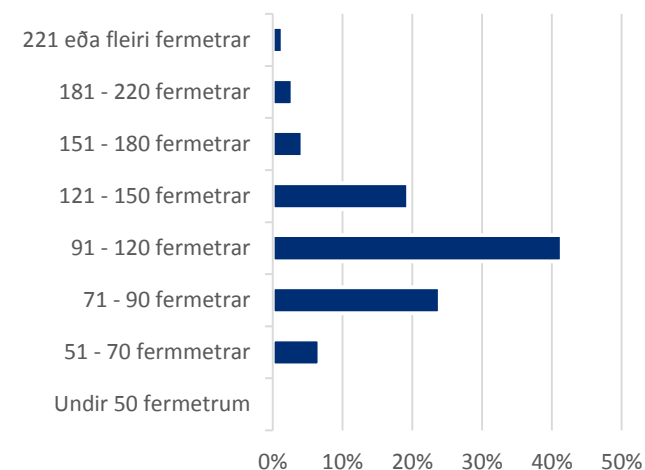
Stærð núverandi húsnæðis undanskildir íbúar í foreldrahúsum



Hvert myndir þú vilja flytja?

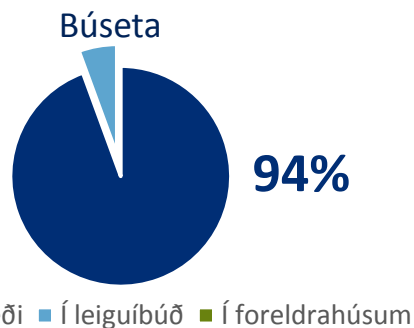


Næsta húsnæði, fermetrafjöldi

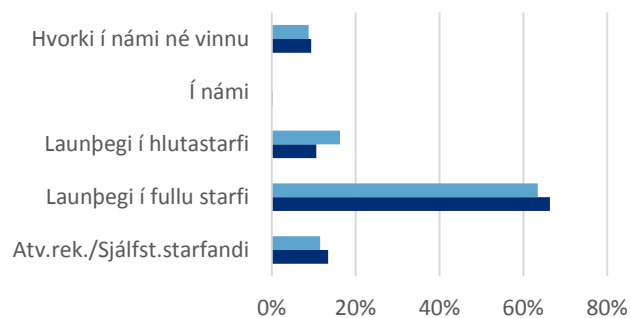


Heimild: Könnun Capacent 2013

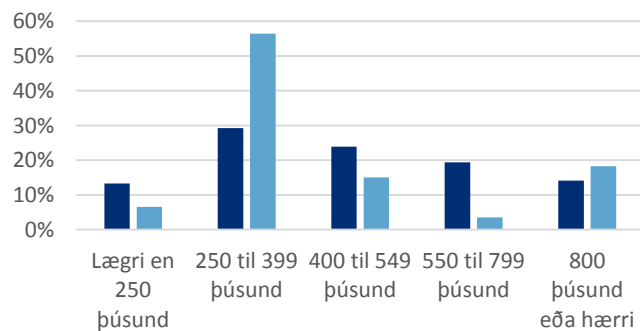
55-64 ára



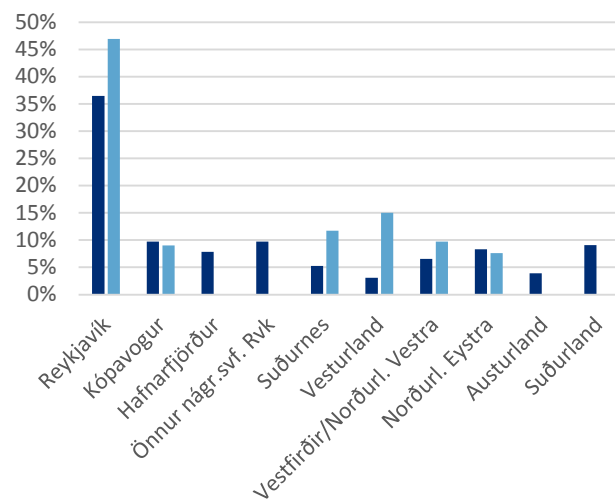
Staða á vinnumarkaði



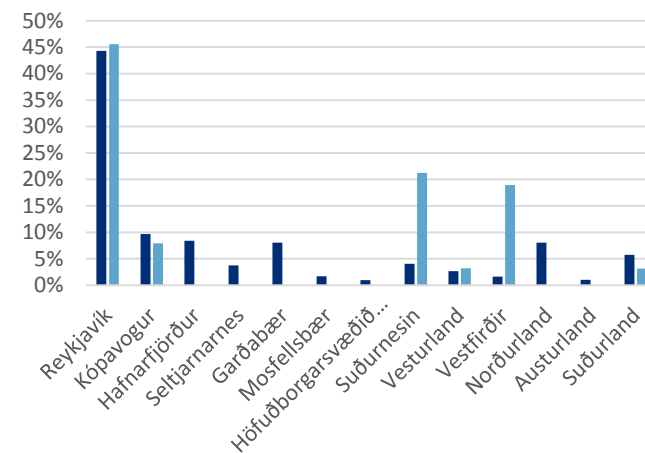
Einstaklingstekjur



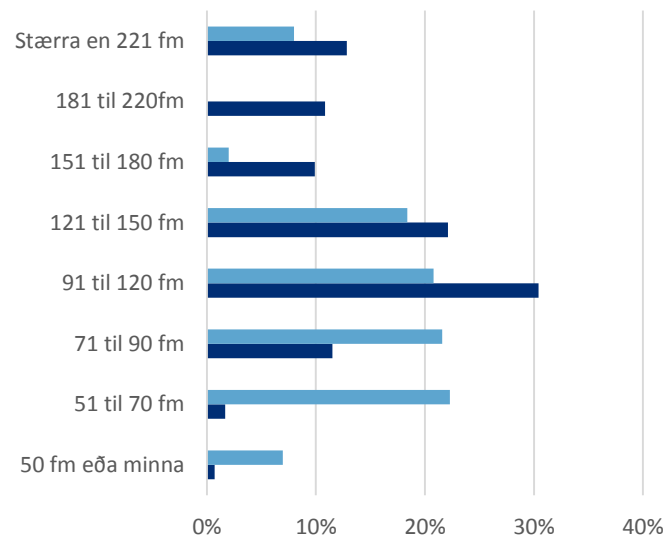
Búsvæði



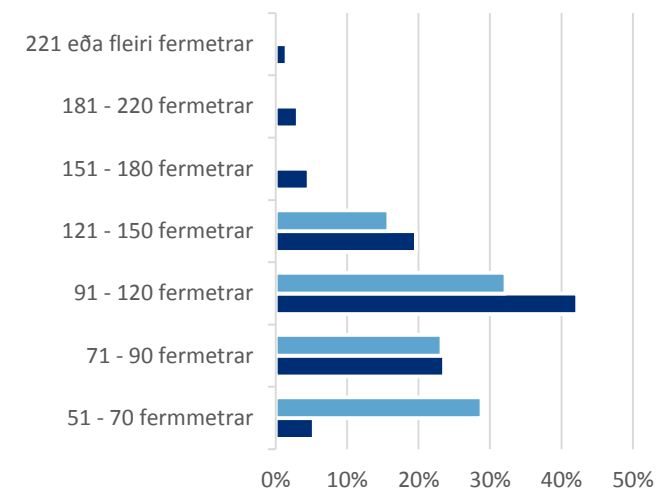
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis



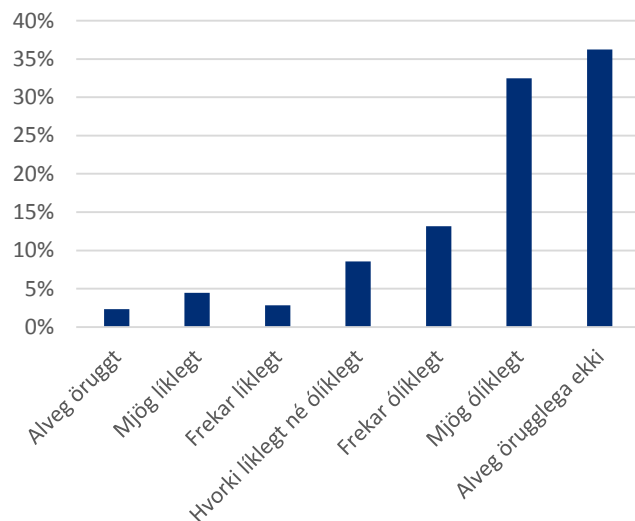
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



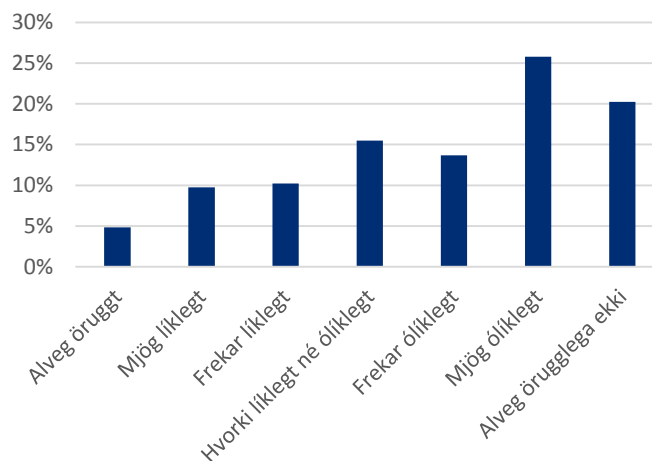
Heimild: Könnun Capacent 2013

55-64 ára

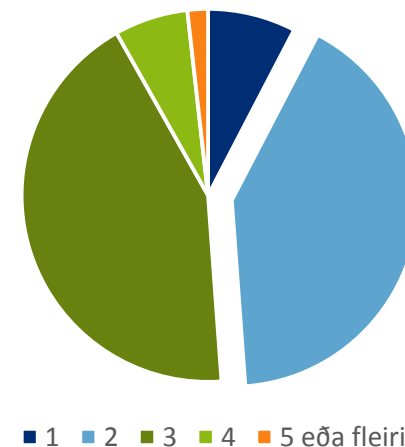
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



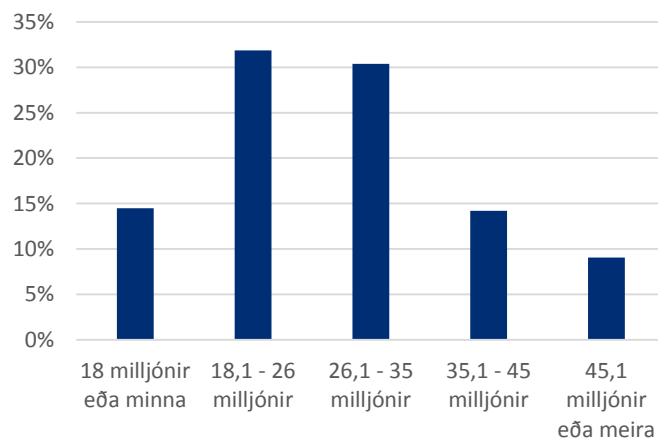
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



Næsta húsnæði, svefnherbergjafjöldi



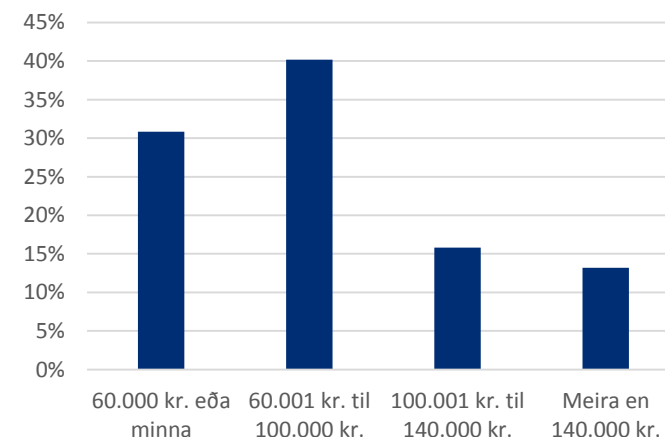
Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Helstu einkenni 55-64 ára:

- Búa nær allir í eigin húsnæði og flestir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu.
- Áætla ekki að leigja næst (<10 %).
- Um 25% telja líklegt að þeir muni flytja á næstu 3 árum.
- Huga að því að minnka við sig– 2-3 svefnherbergi.
- Mánaðarleg greiðsla lægri að jafnaði en hjá yngri aldurshópum og tekjur lækka aftur.

Áætlað mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja

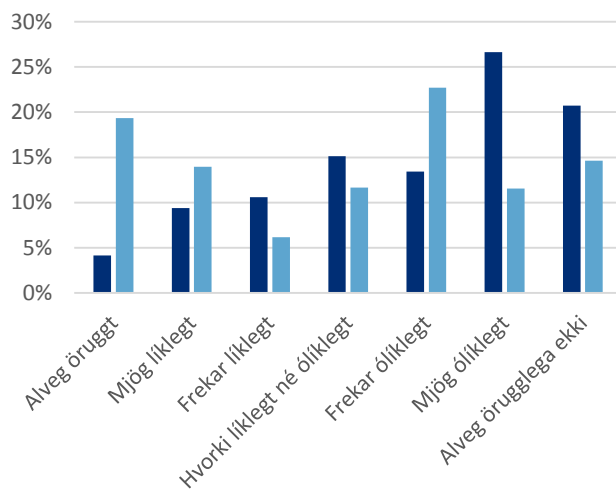


Heimild: Könnun Capacent 2013

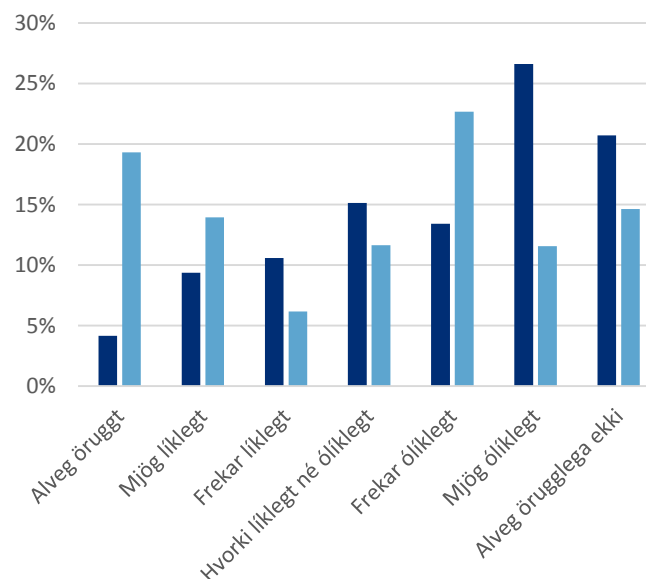
55-64 ára

■ Eigendur ■ Leigjendur

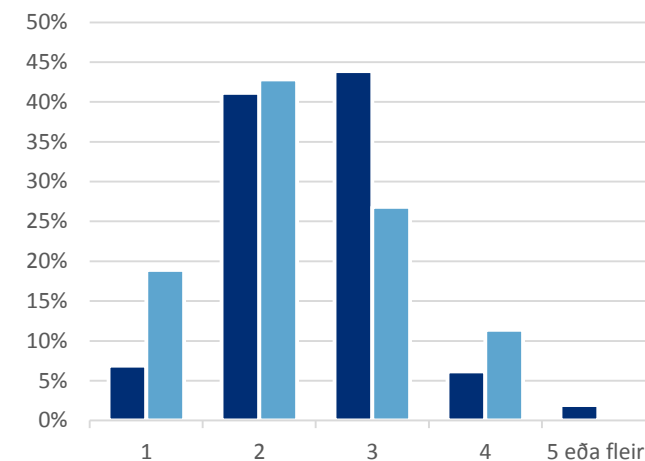
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



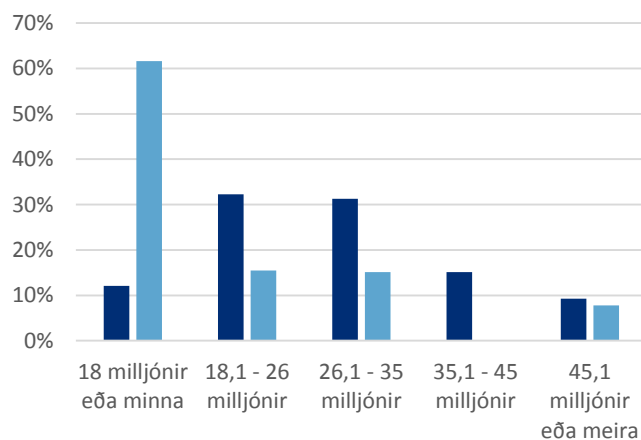
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



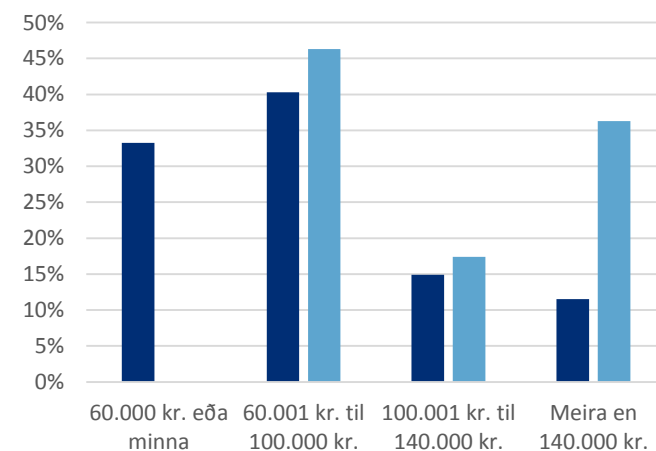
Næsta húsnæði, svefnherbergjafjöldi



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



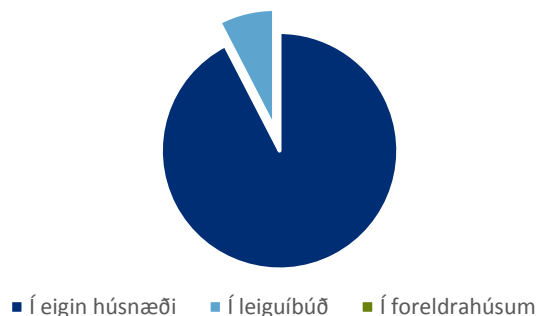
Heimild: Könnun Capacent 2013

65 ára og eldri

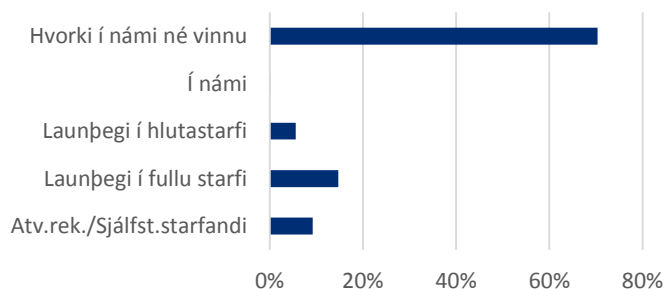
Eldri borgarar búa í eigin húsnæði og reikna með því að greiða lítið á mánuð fyrir næsta húsnæði. Ólíkleg til að leigja næst.

65 ára og eldri

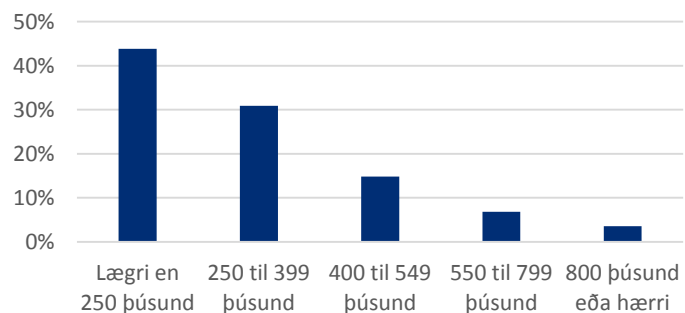
Búseta



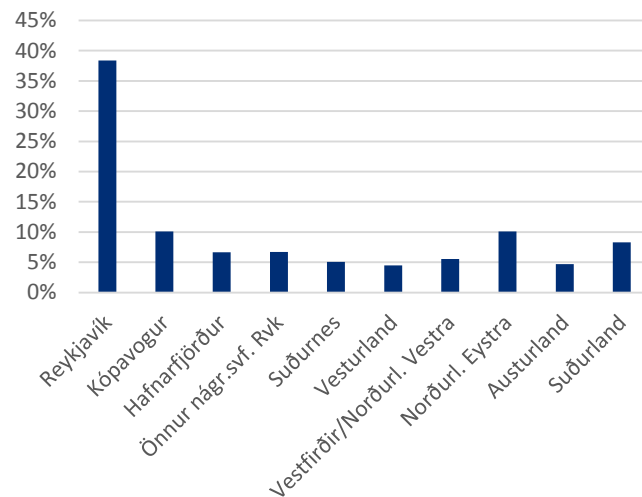
Staða á vinnumarkaði



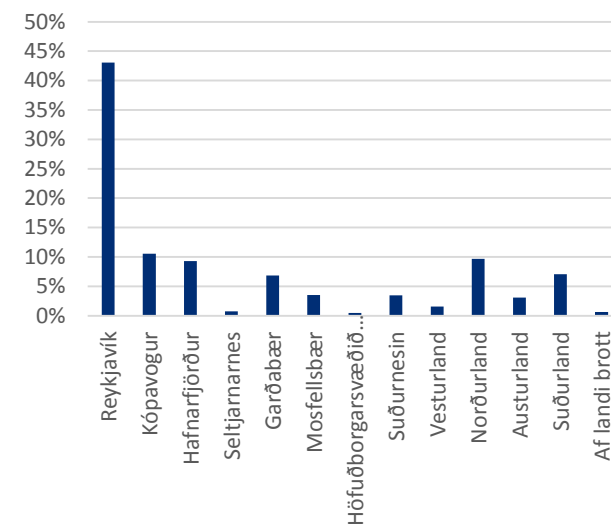
Einstaklingstekjur



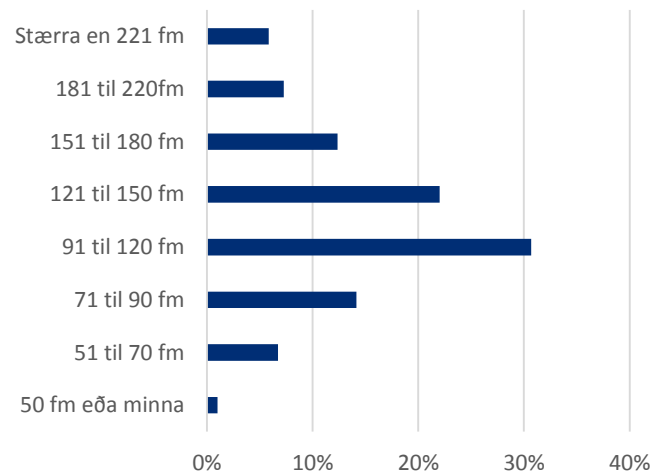
Búsvæði



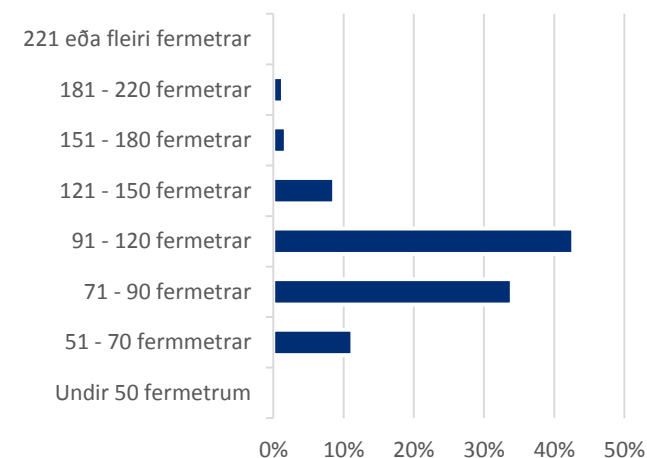
Hvert myndir þú vilja flytja?



Stærð núverandi húsnæðis undanskildir íbúar í foreldrahúsum



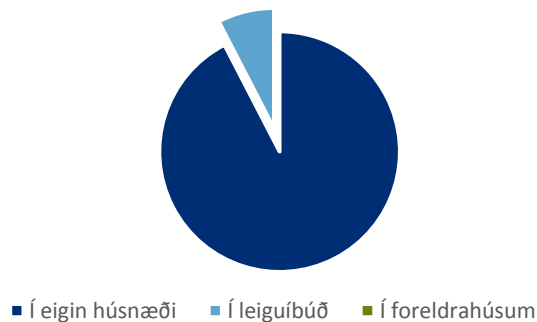
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



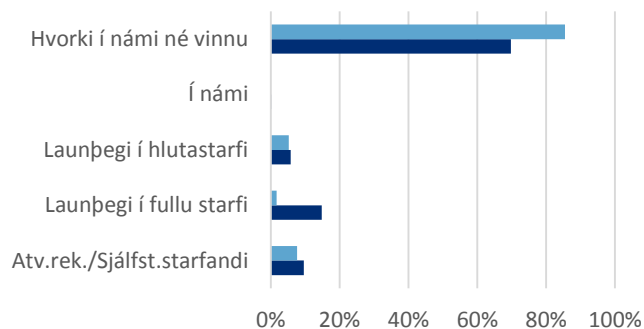
Heimild: Könnun Capacent 2013

65 ára og eldri

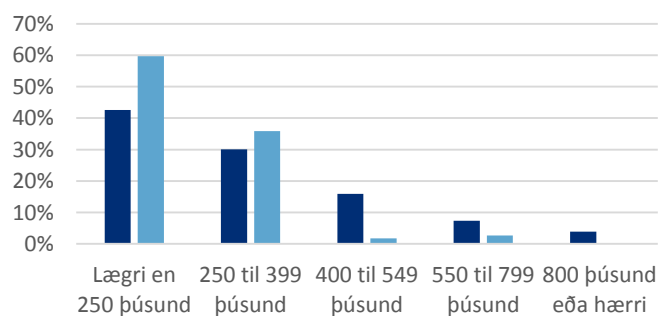
Búseta



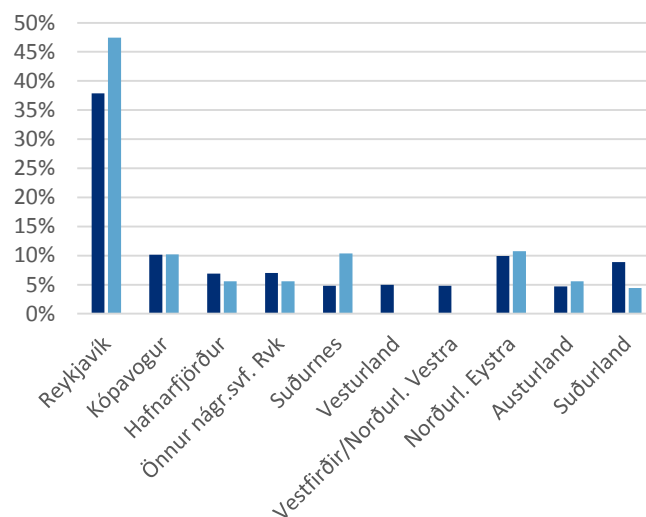
Staða á vinnumarkaði



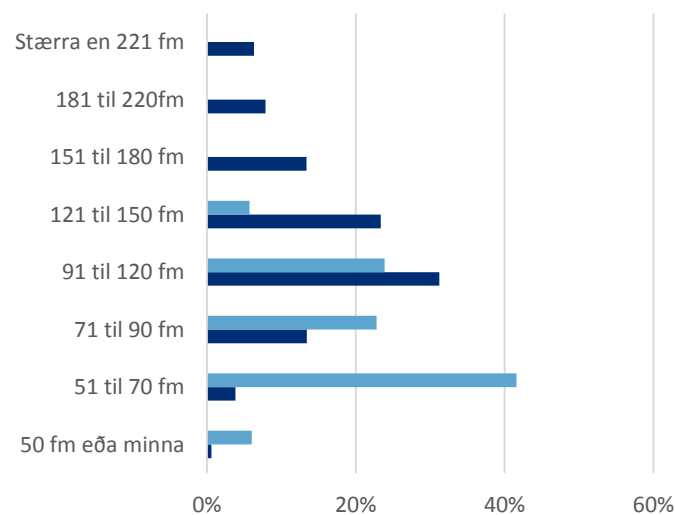
Einstaklingstekjur



Búsvæði

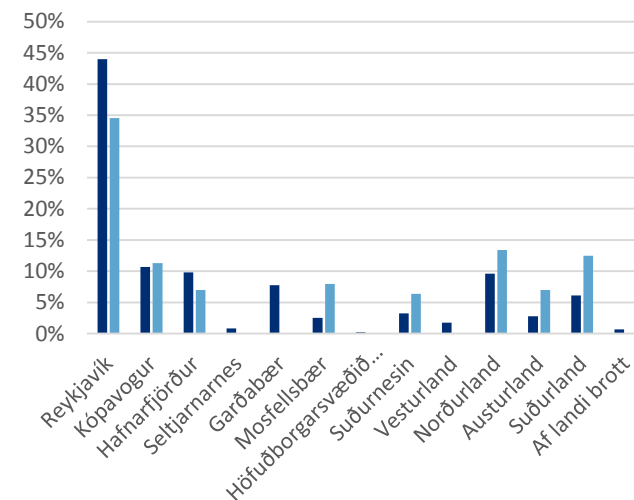


Stærð núverandi húsnæðis

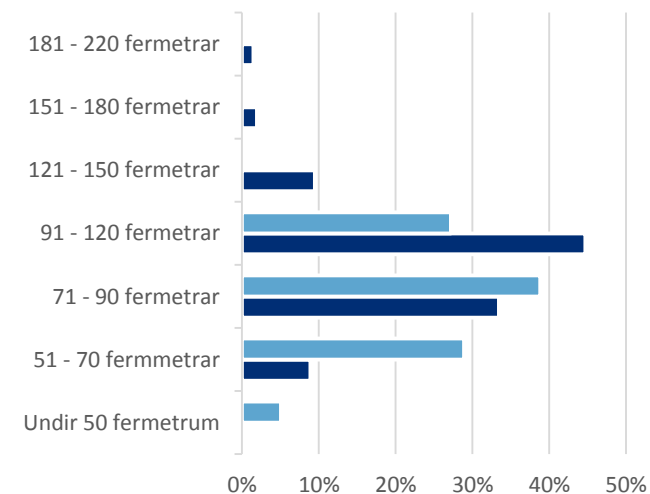


■ Eigendur ■ Leigjendur

Hvert myndir þú vilja flytja?



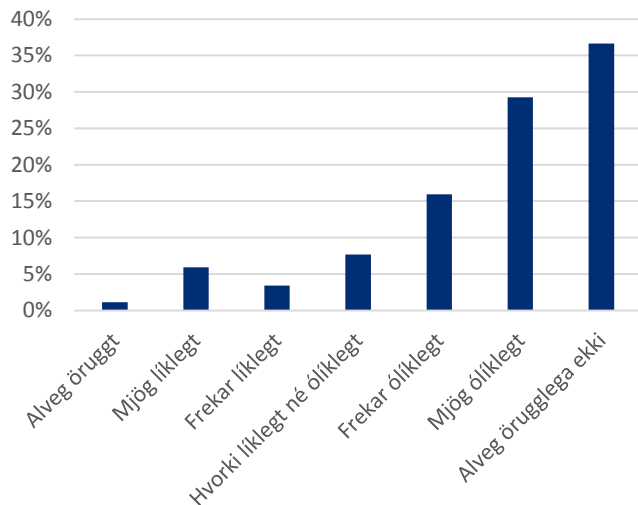
Næsta húsnæði, fermetrafjöldi



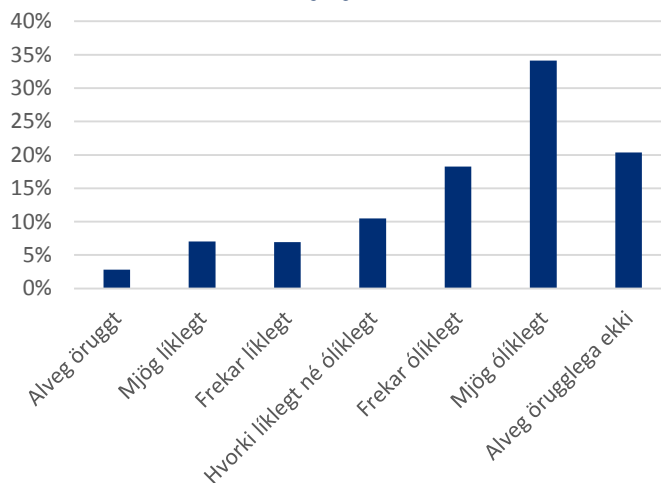
Heimild: Könnun Capacent 2013

65 ára og eldri

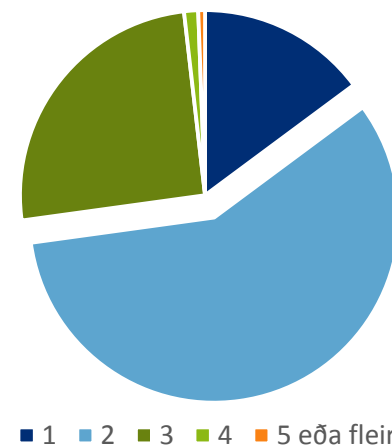
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



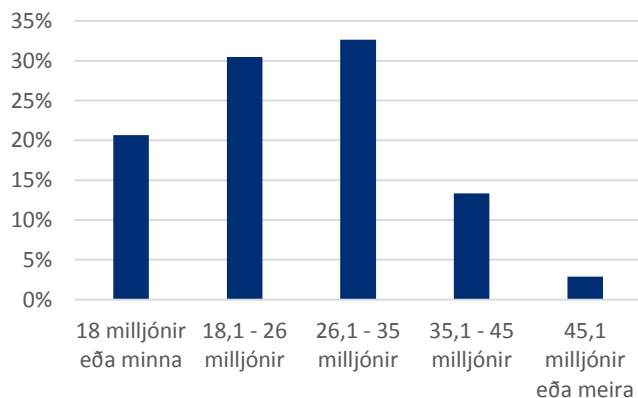
Hversu líkleg til að flytja á næstu 3 árum



Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



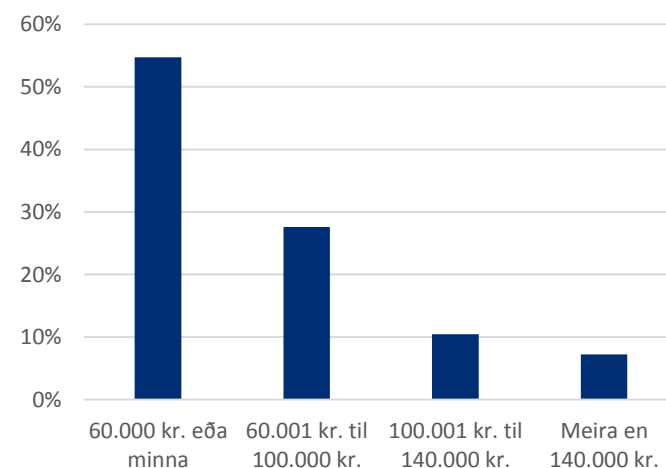
Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Helstu einkenni 65 ára og eldri:

- Búa nær allir í eigin húsnæði og flestir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu.
- Áætla ekki að leigja næst (10%).
- Um 17% telja líklegt að þeir muni flytja á næstu 3 árum.
- Huga að því að minnka við sig – flestir í 2 svefnherbergi en einnig margir í 1 eða 3 svefnherbergi.
- Mánaðarleg greiðsla mun lægri að jafnaði en hjá yngri aldurshópum og tekjur lækka aftur.

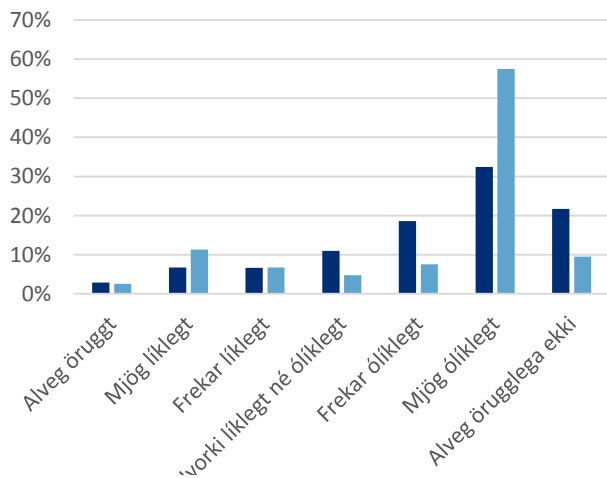
Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



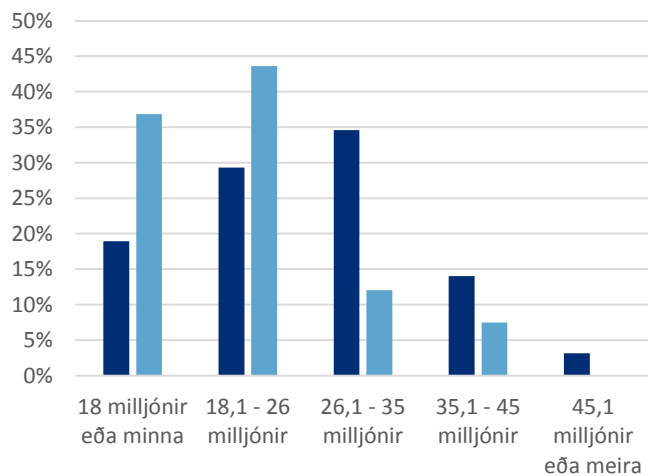
Heimild: Könnun Capacent 2013

65 ára og eldri

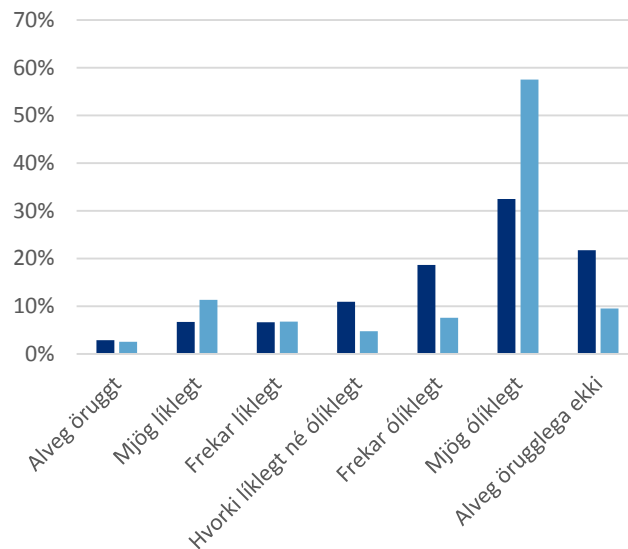
Hversu líklegt er að þú leigir næst?



Áætlað kaupverð næstu fasteignar hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Hversu líklegt til að flytja á næstu 3 árum

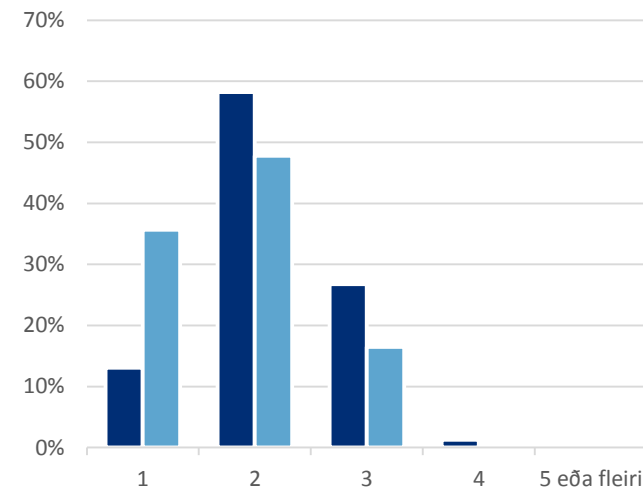


Helstu einkenni 65 ára og eldri:

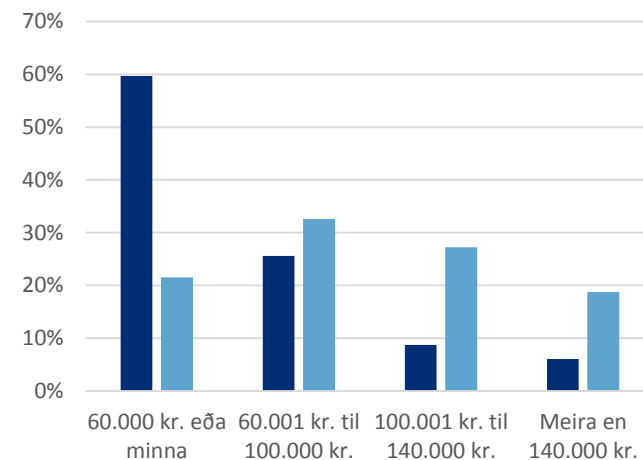
- Búa nær allir í eigin húsnæði og flestir sem vilja búa á höfuðborgarsvæðinu.
- Áætla ekki að leigja næst (10%).
- Um 17% telja líklegt að þeir muni flytja á næstu 3 árum.
- Huga að því að minnka við sig – flestir í 2 svefnherbergi en einnig margir í 1 eða 3 svefnherbergi.
- Mánaðarleg greiðsla mun lægri að jafnaði en hjá yngri aldurshópum og tekjur lækka aftur.

■ Eigendur ■ Leigjendur

Næsta húsnæði, herbergjafjöldi



Áætluð mánaðarleg greiðsla hvort sem til stendur að kaupa eða leigja



Heimild: Könnun Capacent 2013

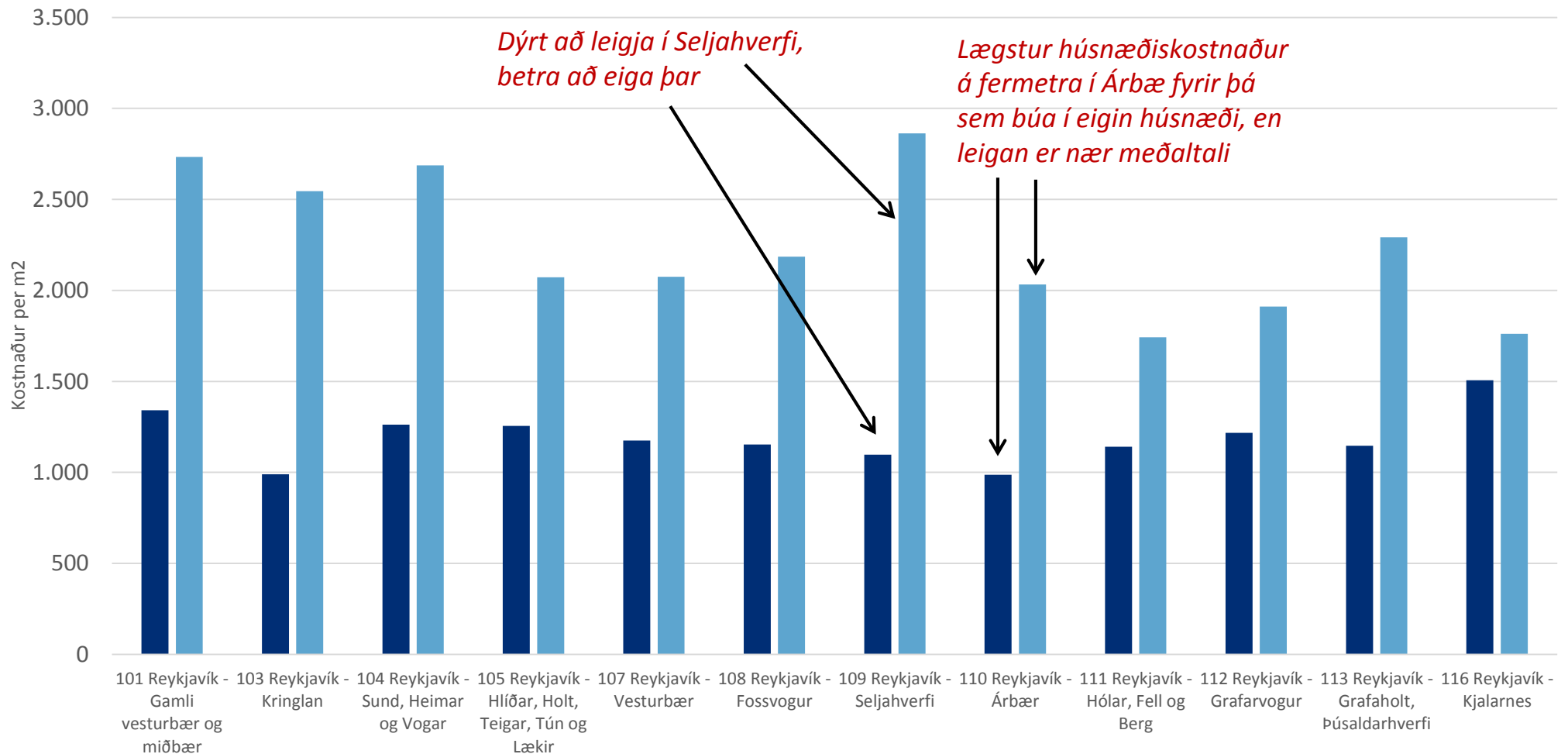
**Húsnæðis-
kostnaður eftir
hverfum**

**Dýrast að búa í
vesturbænum.**

Húsnæðiskostnaður er hærri fyrir leiguhúsnæði en eignarhúsnæði

Húsnæðiskostnaður kr./m² á mánuði, eftir hverfum

■ Eigendur ■ Leigjendur

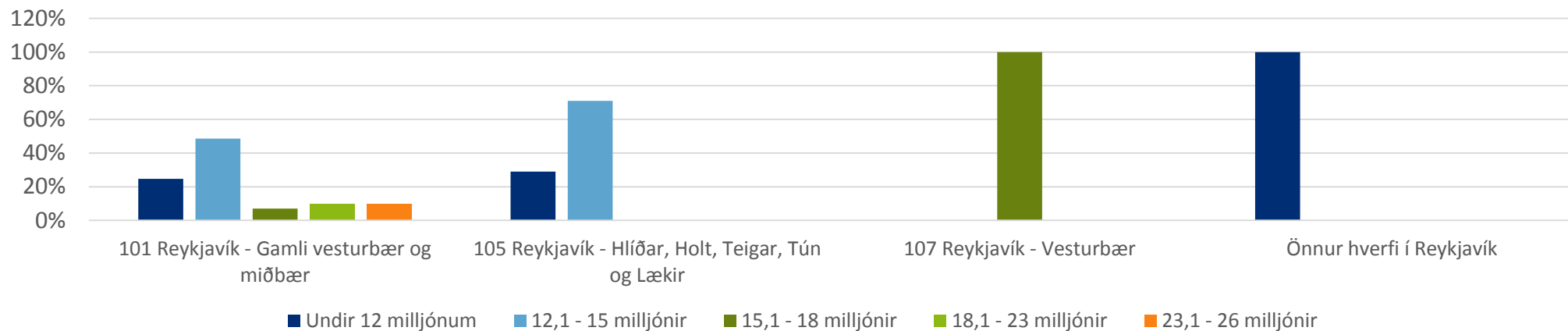


Heimild: Könnun Capacent 2013

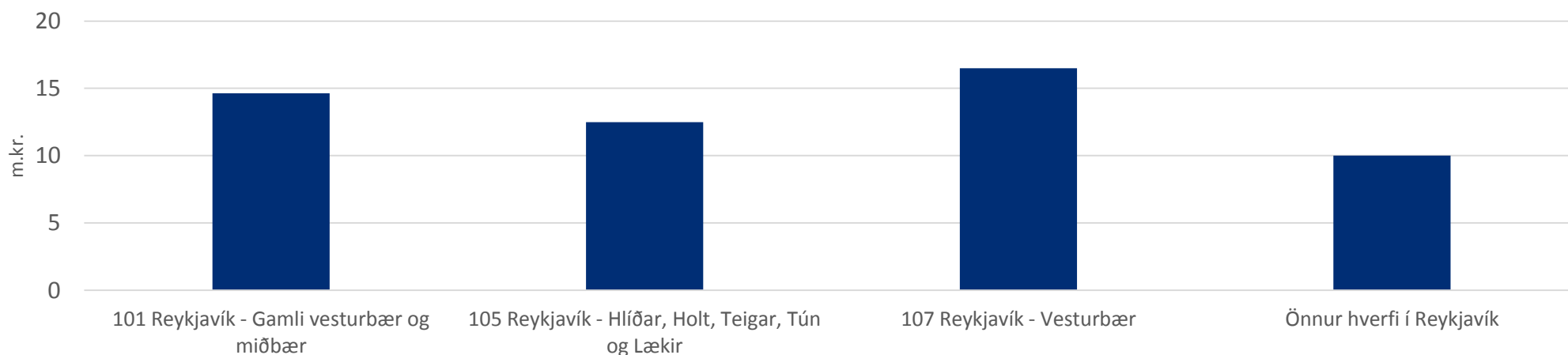
Hæst verð í vesturbænum

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni en 50 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum minni en 50 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum minni en 50 fm

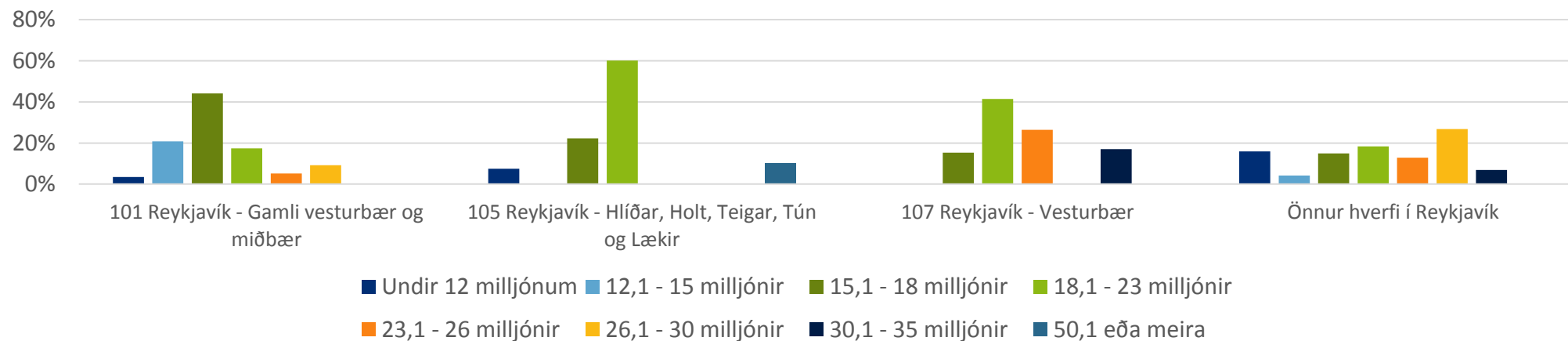


Heimild: Könnun Capacent 2013

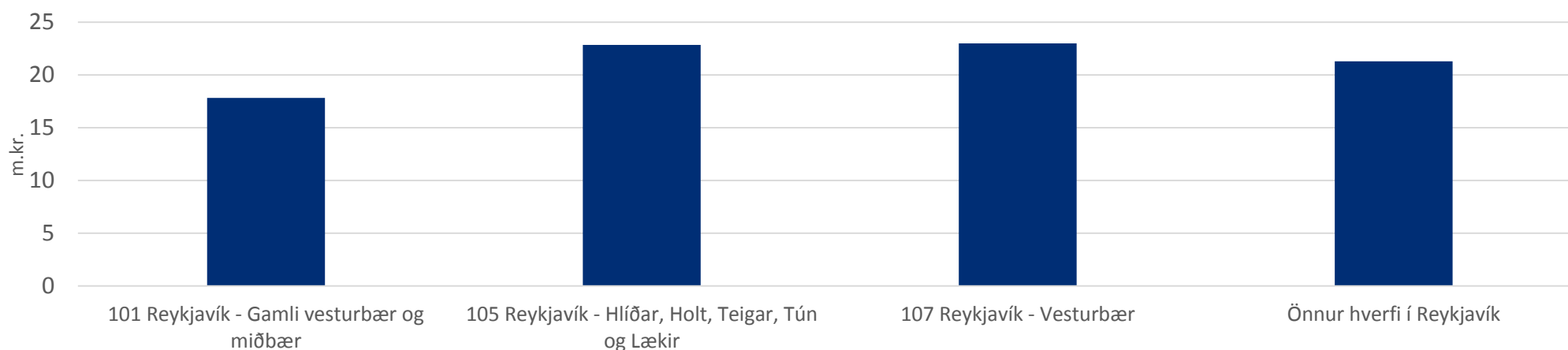
Hæst verð í 101 og 107

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni á bilinu 51-70 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum 51-70 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum 51-70 fm

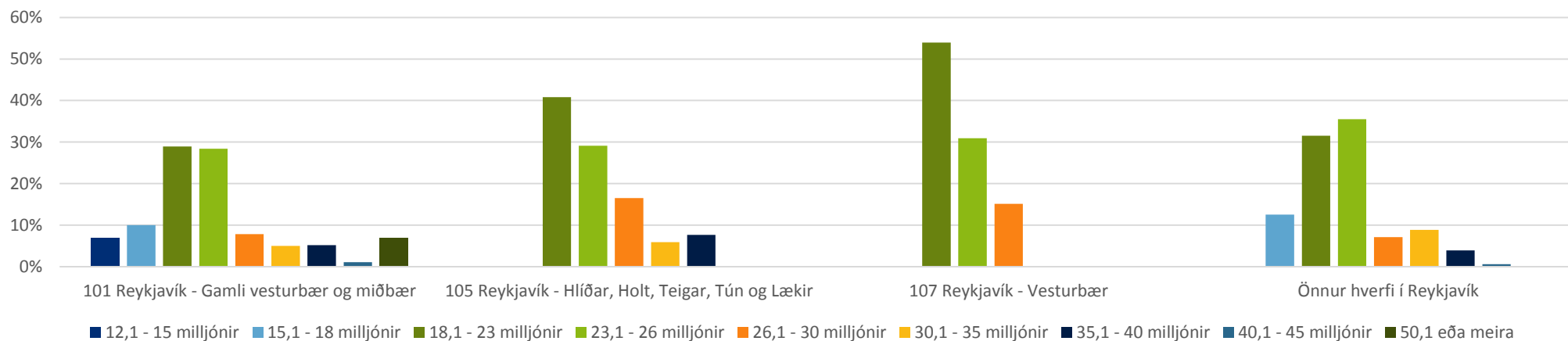


Heimild: Könnun Capacent 2013

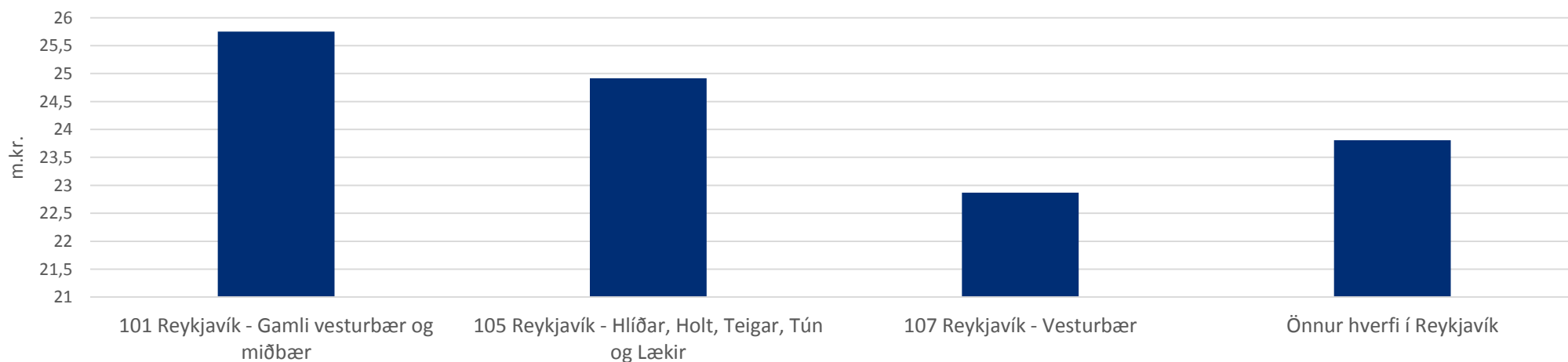
Hæst verð í 101 og 105

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni á bilinu 71-90 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum 71-90 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum 71-90 fm

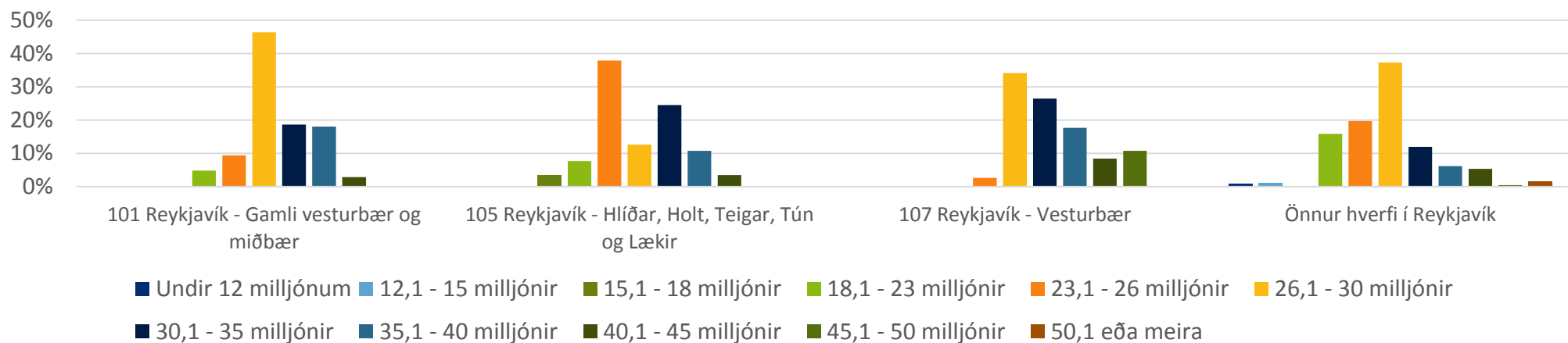


Heimild: Könnun Capacent 2013

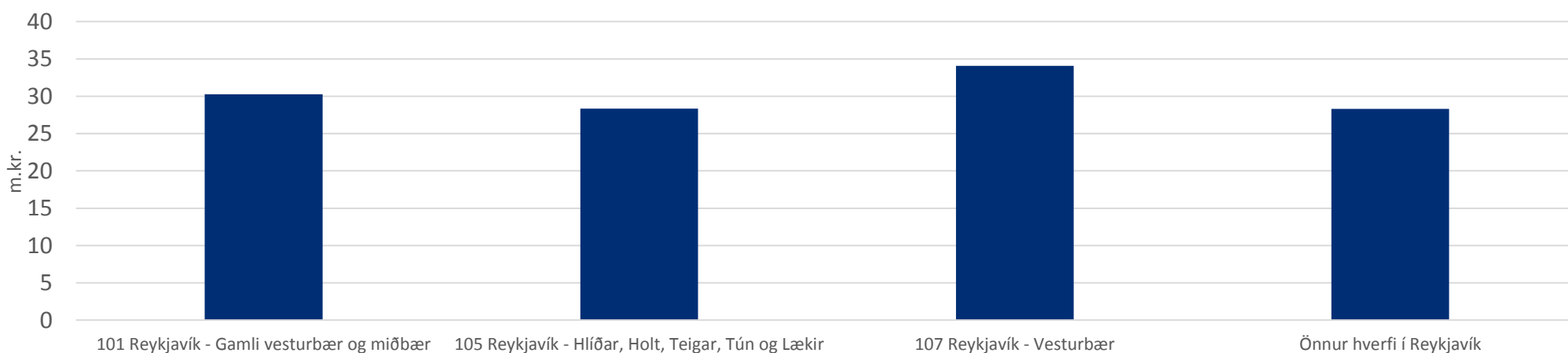
Verð hæst í 107, en almennt nokkuð jafnt

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni á bilinu 91-120 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum 91-120 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum 91-120 fm

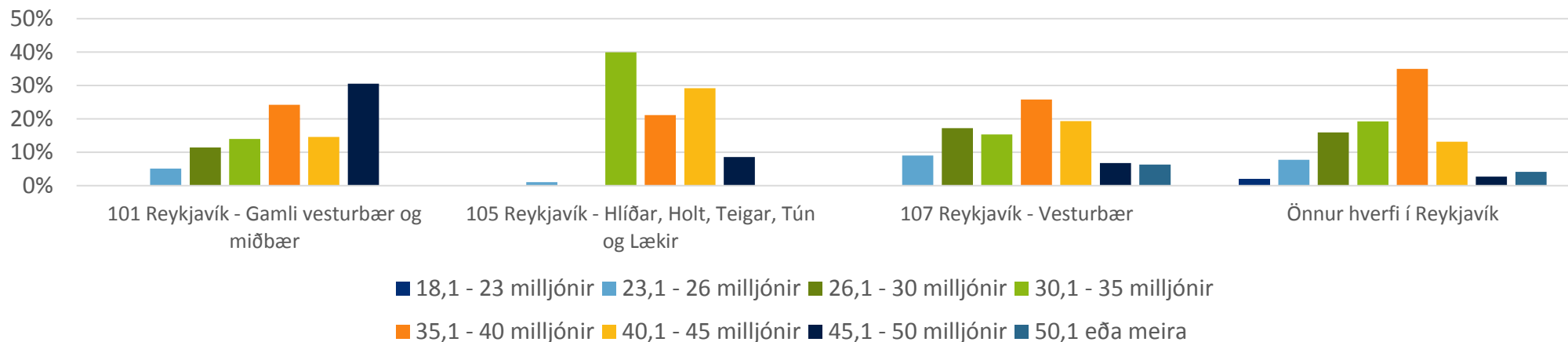


Heimild: Könnun Capacent 2013

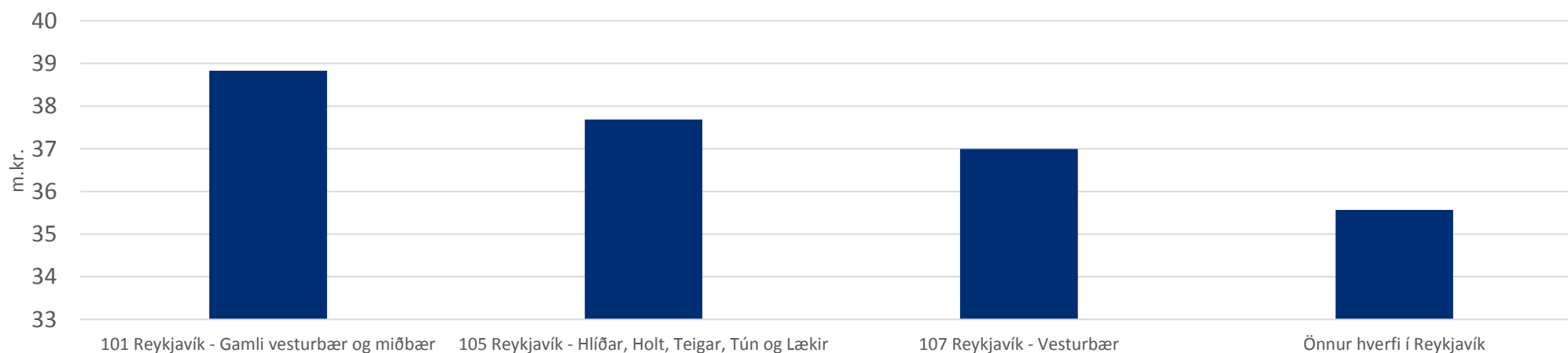
Hæst verð í mið- og vesturbæ

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni á bilinu 121-150 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum 121-150 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum 121-150 fm

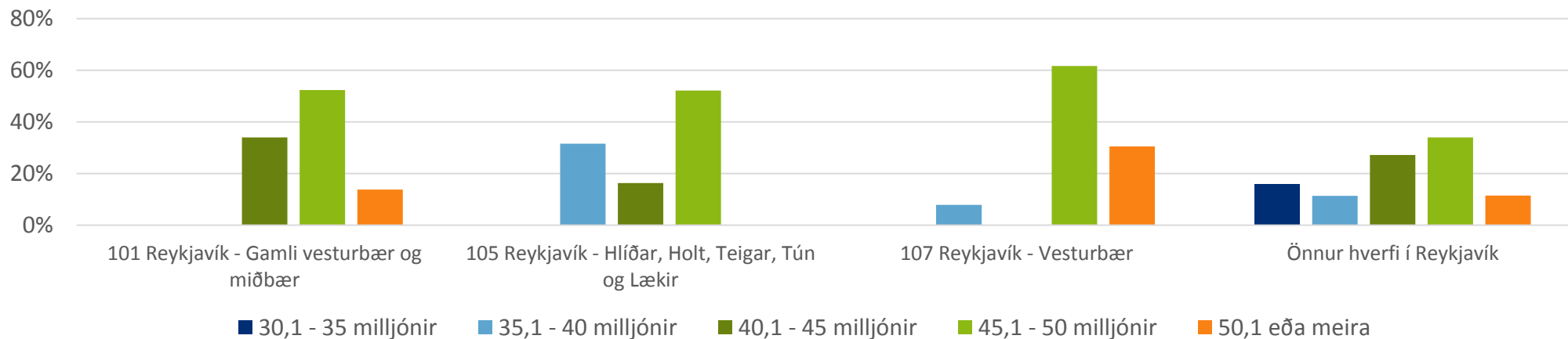


Heimild: Könnun Capacent 2013

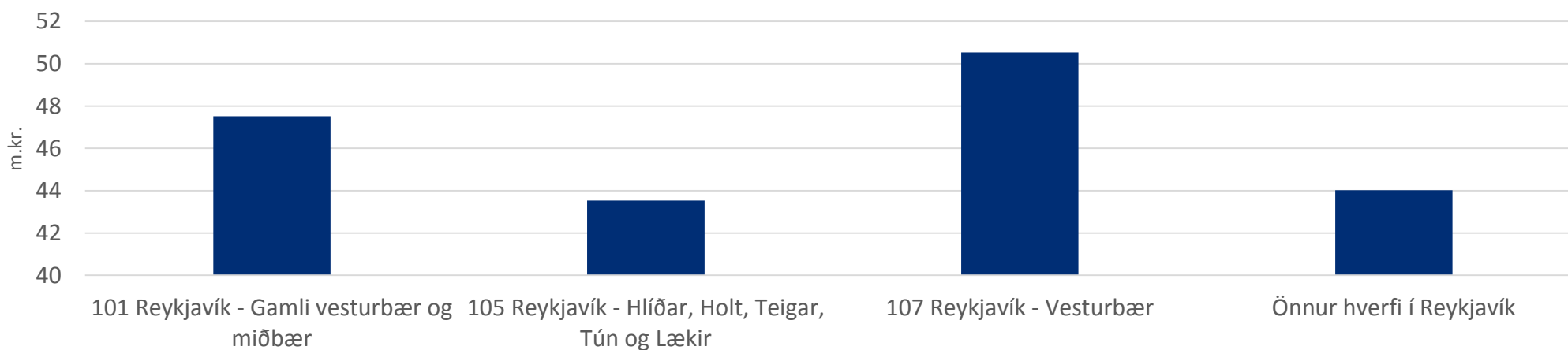
Hæst verð í vesturbæ

Væntingar um kaupverð í Reykjavík
íbúðir minni á bilinu 121-150 m²

Væntingar um kaupverð
á íbúðum 151-180 fm



Meðal væntingar um kaupverð
á íbúðum 151-180 fm



Heimild: Könnun Capacent 2013