



Íbúðalána
sjóður

Húsnæðismarkaðurinn: Staða, þróun og framtíðarhorfur

Reykjavíkurborg
13. október 2017

Una Jónsdóttir
Hagfræðingur



Yfirlit

1. Þróun á framboði og eftirspurn

- Mat á uppsafnaðri þörf.

2. Verðþróun á markaði

- Horft til þess hvaða afleiðingar framboðsskorturinn hefur í för með sér.

3. Hvernig birtist markaðurinn almenningi?

- Veltum upp húsnæðisöryggi og stöðu leigumarkaðarins.

4. Hvað er til ráða?

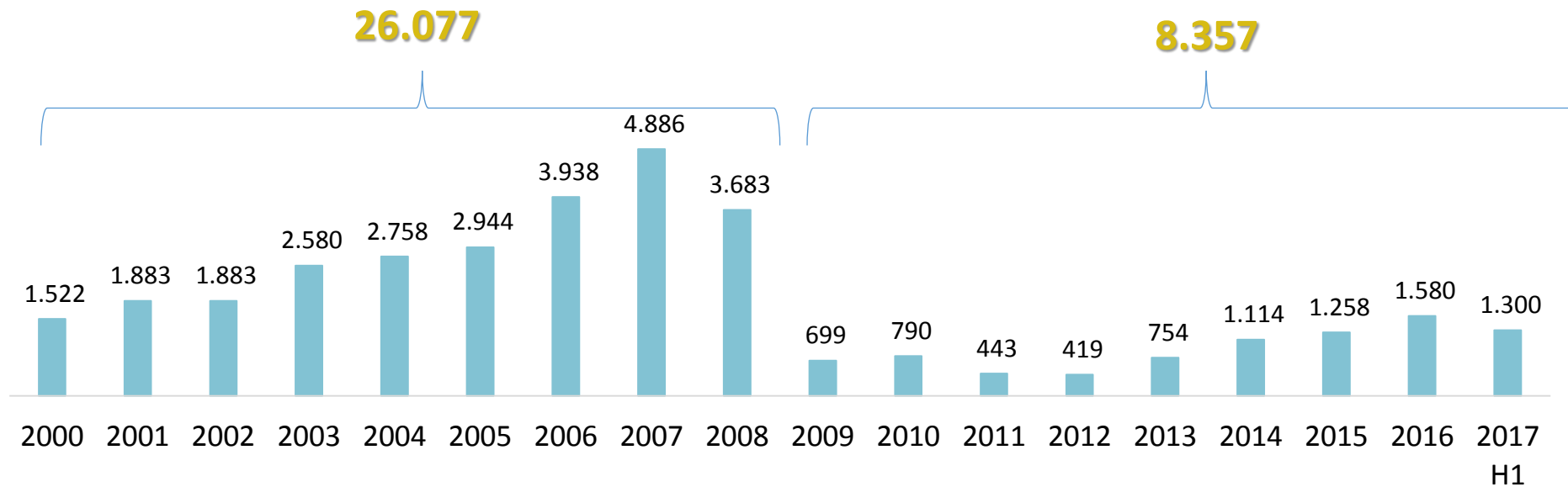
- Uppbygging Leiguheimila
- Húsnæðisáætlanir

Þróun á framboði og eftirspurn



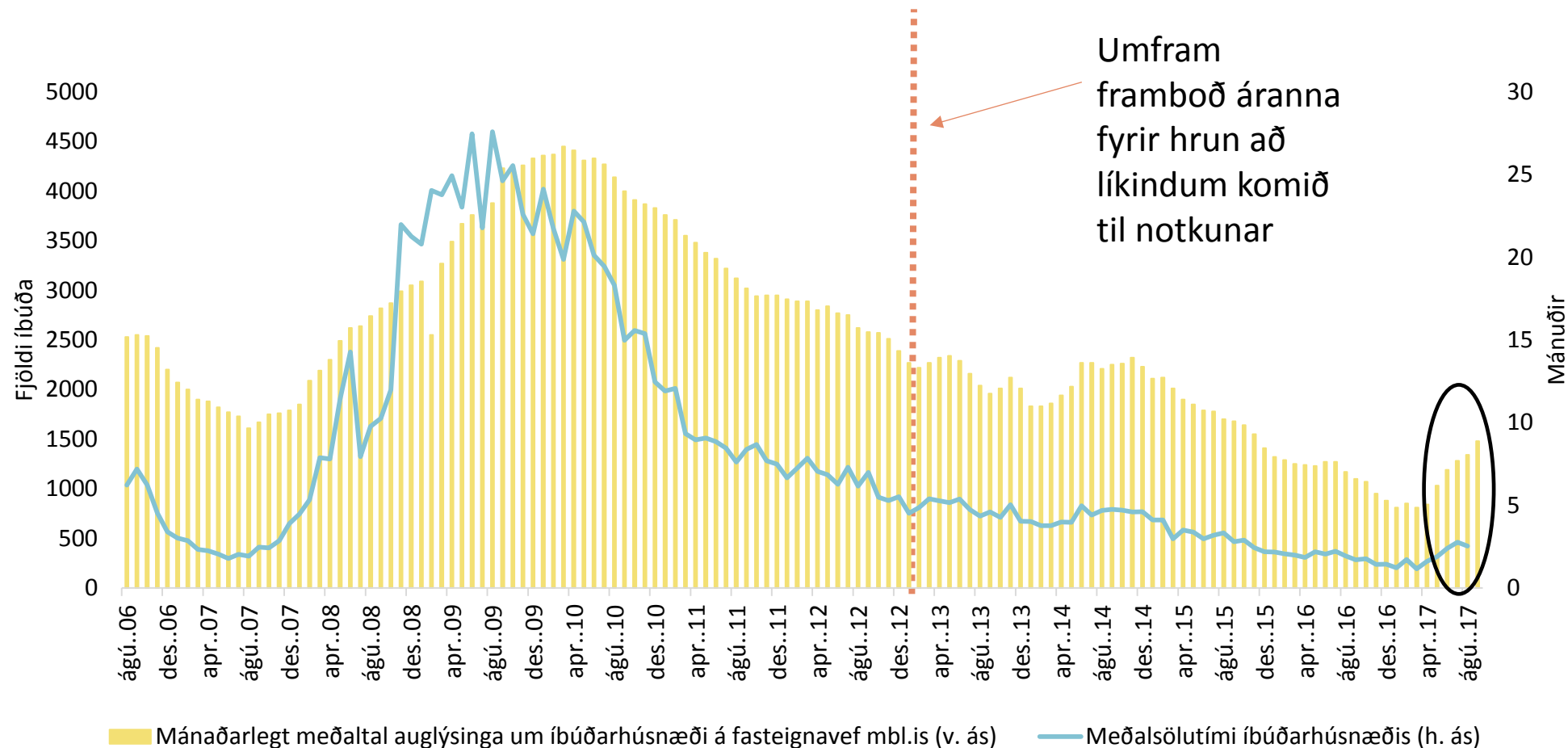
Sveiflukennd fjölgun íbúða

Árleg fjölgun íbúða á landsvísu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalsölutími og magn fasteigna til sölu

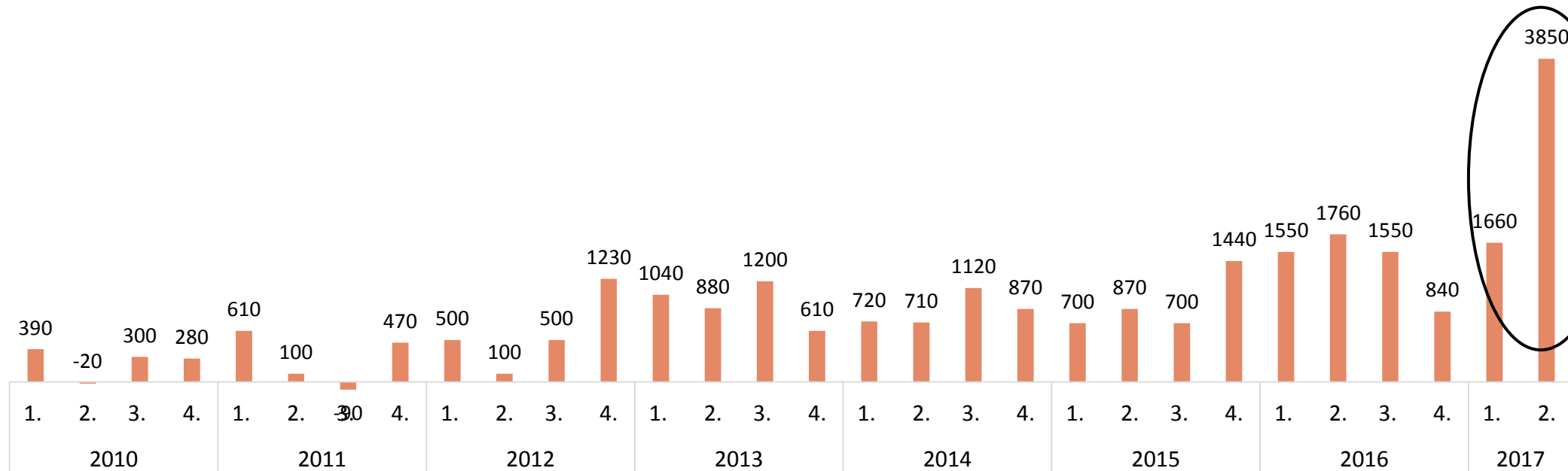


Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild ÍLS

Fólksfjölgun tekur við sér

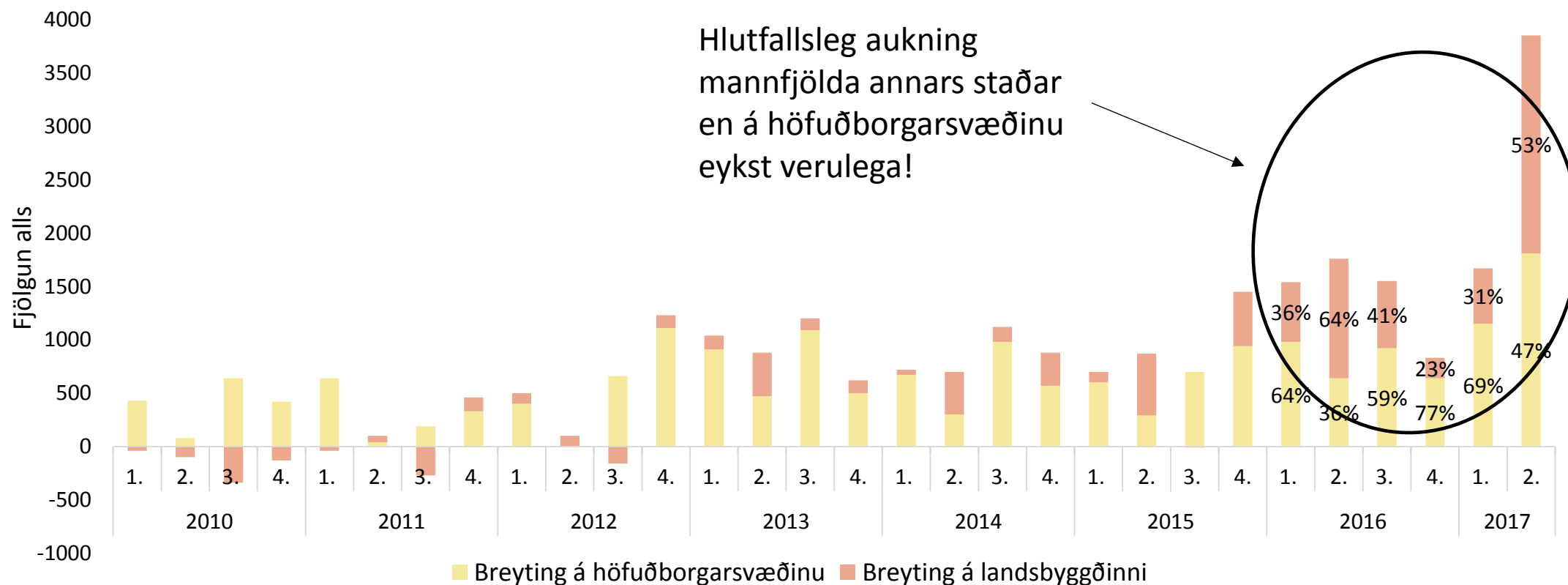
Breyting í mannfjölda á landsvísu, ársfjórðungstölur

5.500 manns það
sem af er ári!



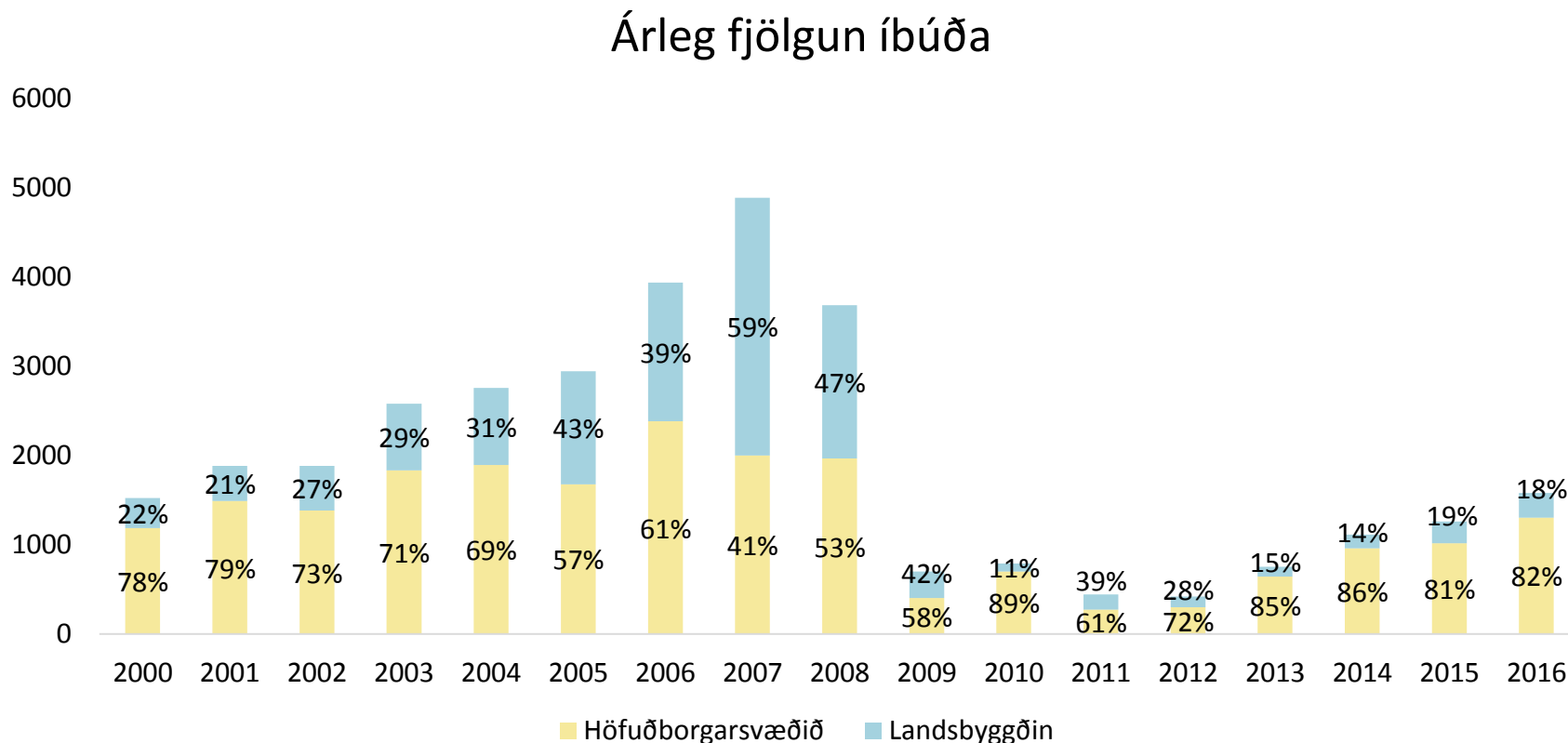
Heimild: Hagstofa Íslands

Svæði utan höfuðborgarsvæðisins vaxa



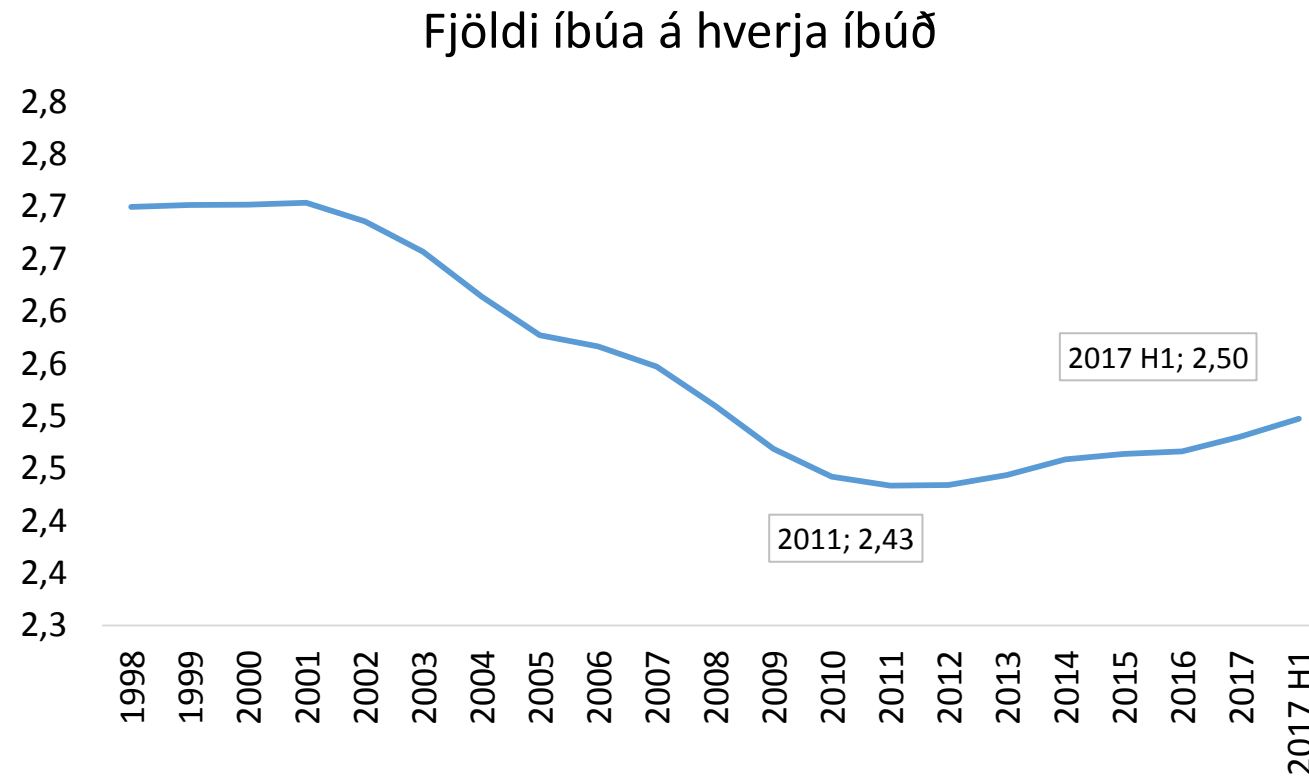
Heimild: Hagdeild ÍLS, og Hagstofa Íslands

Fjölgun íbúða mjög misdreift um land



Heimild: Hagdeild ÍLS og Þjóðskrá Íslands

Fjöldi íbúa á hverja íbúð eykst



Heimild: Hagdeild ÍLS, Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

Vantar allt að 5.400 íbúðir til að jafnvægi náist

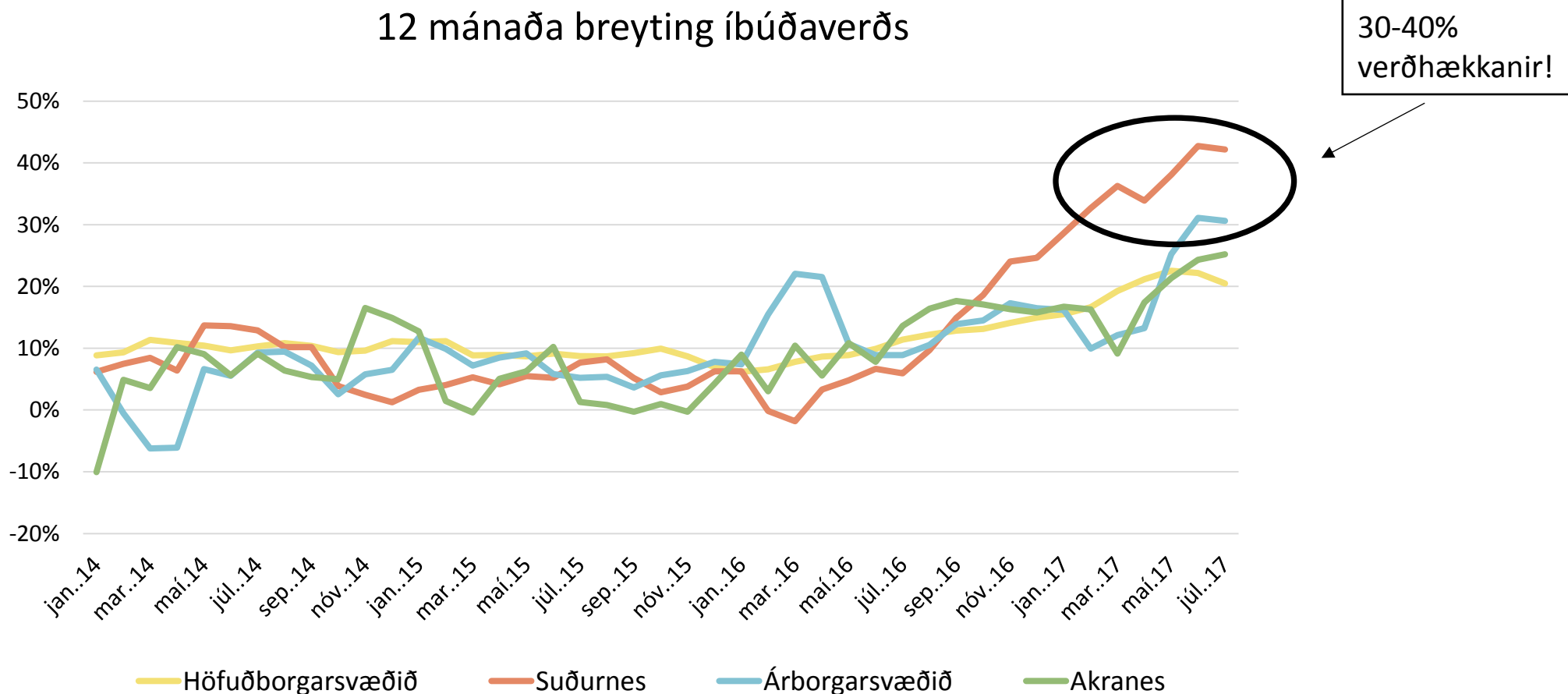
Mannfjöldi 2. ársfj. 2017	343.960
Fjöldi íbúða á landinu á 2. ársfj. 2017	137.723
Húsnæðispörf m.v. mannfjölda	141.336
fjöldi íbúa per íbúð	2,43
Húsnæðisviðbót v. ferðamanna	1.785
Vöntun á húsnæði	3.613
Uppsöfnuð þörf fyrir íbúðir	5.399

Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs, SSH, Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

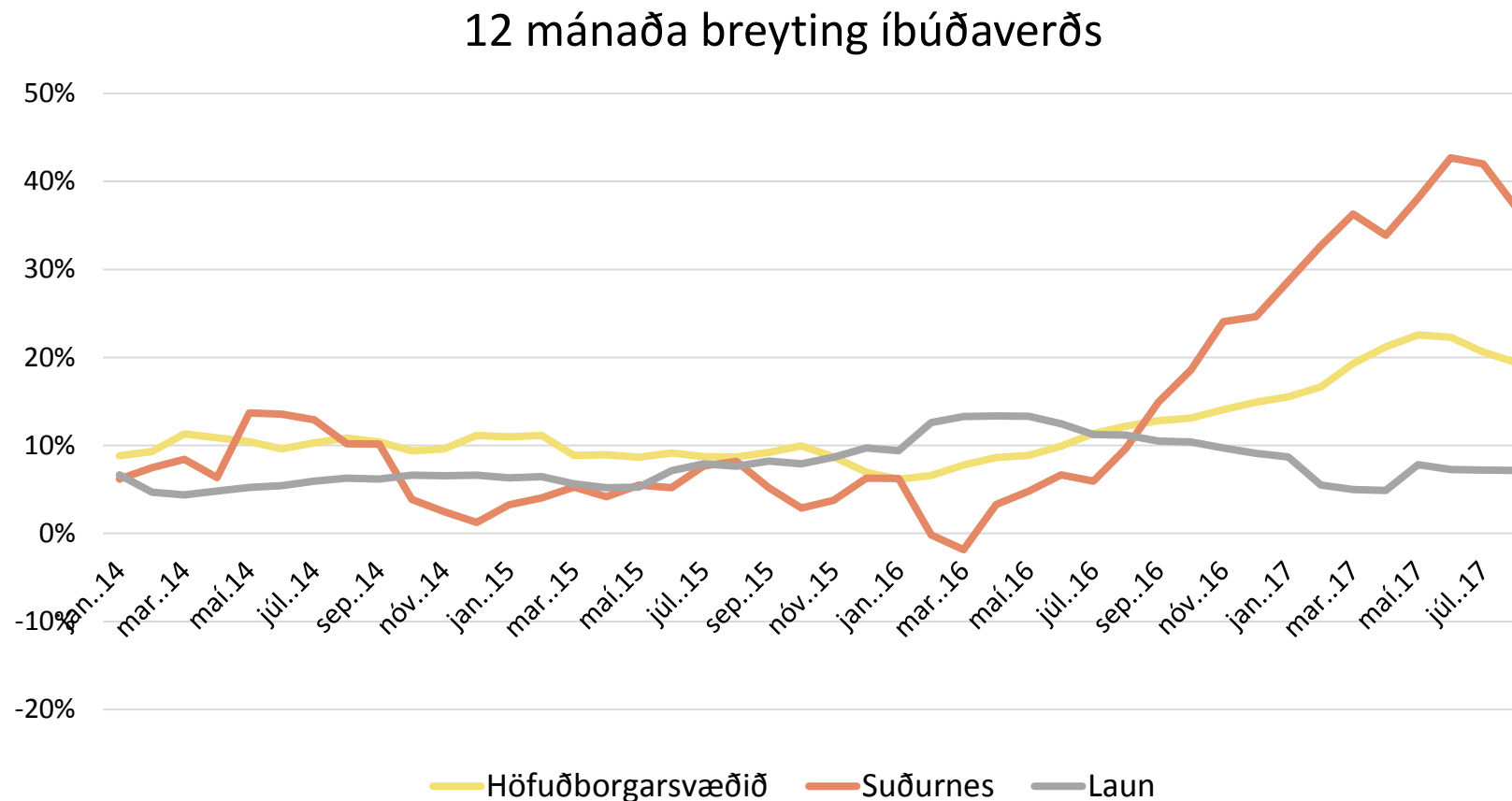
Verðþróun á markaði



Mjög miklar hækkanir á jöðrum höfuðborgarsvæðisins



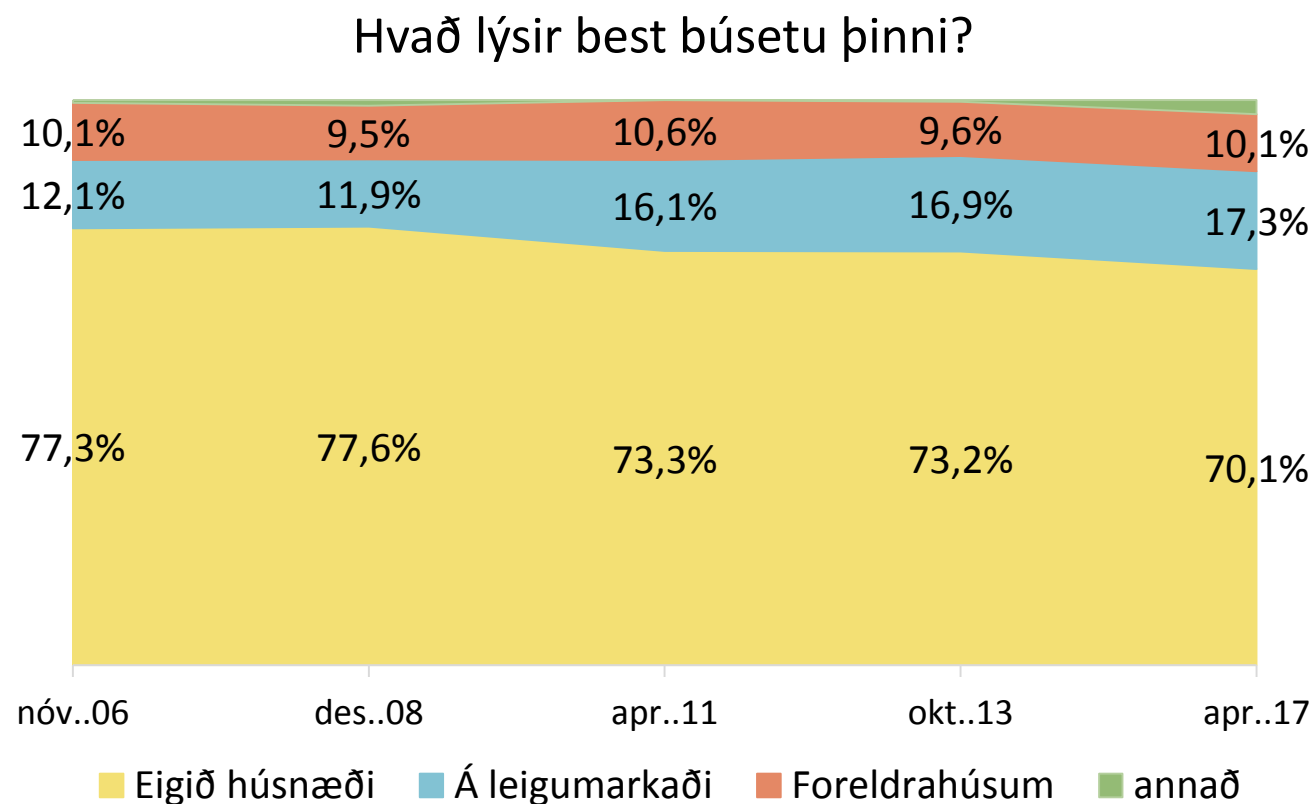
Fasteignaverð hækkar talsvert umfram laun



Hvernig birtist
markaðurinn
almenningi?

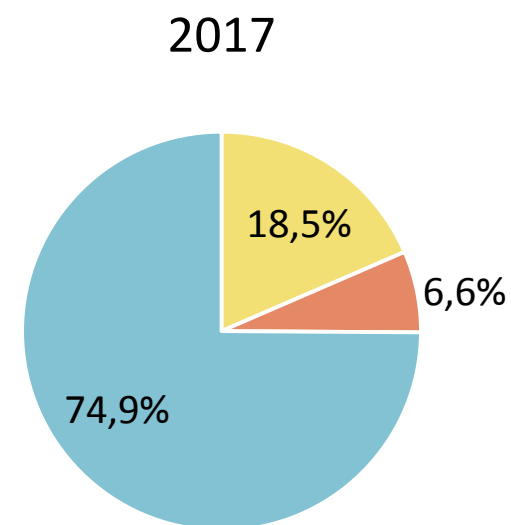
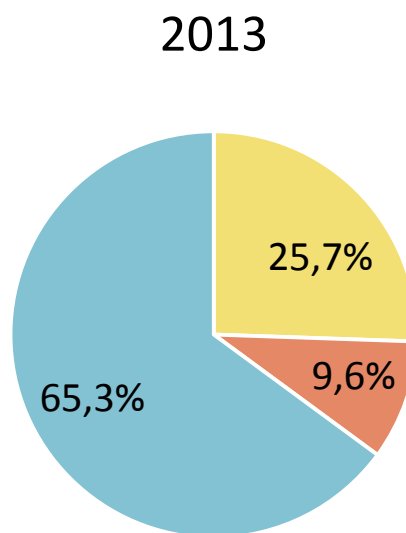
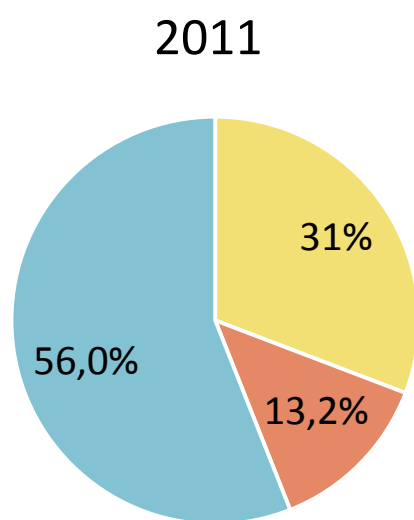


Hlutfall íbúa á leigumarkaði fer hækkandi.



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

■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt



Af hverju hyggst fólk vera á leigumarkaði?



1. Hef ekki efni á því að kaupa

- **85,7%** svarenda

2. Kemst ekki í gegnum greiðslumat

- **19%** svarenda

Ástæður sem voru nefndar 2017 voru nánast einungis tvær

Óvissa á húsnæðismarkaði / í þjóðfélaginu

Óhagkvæmt að kaupa

Minni skuldbinding

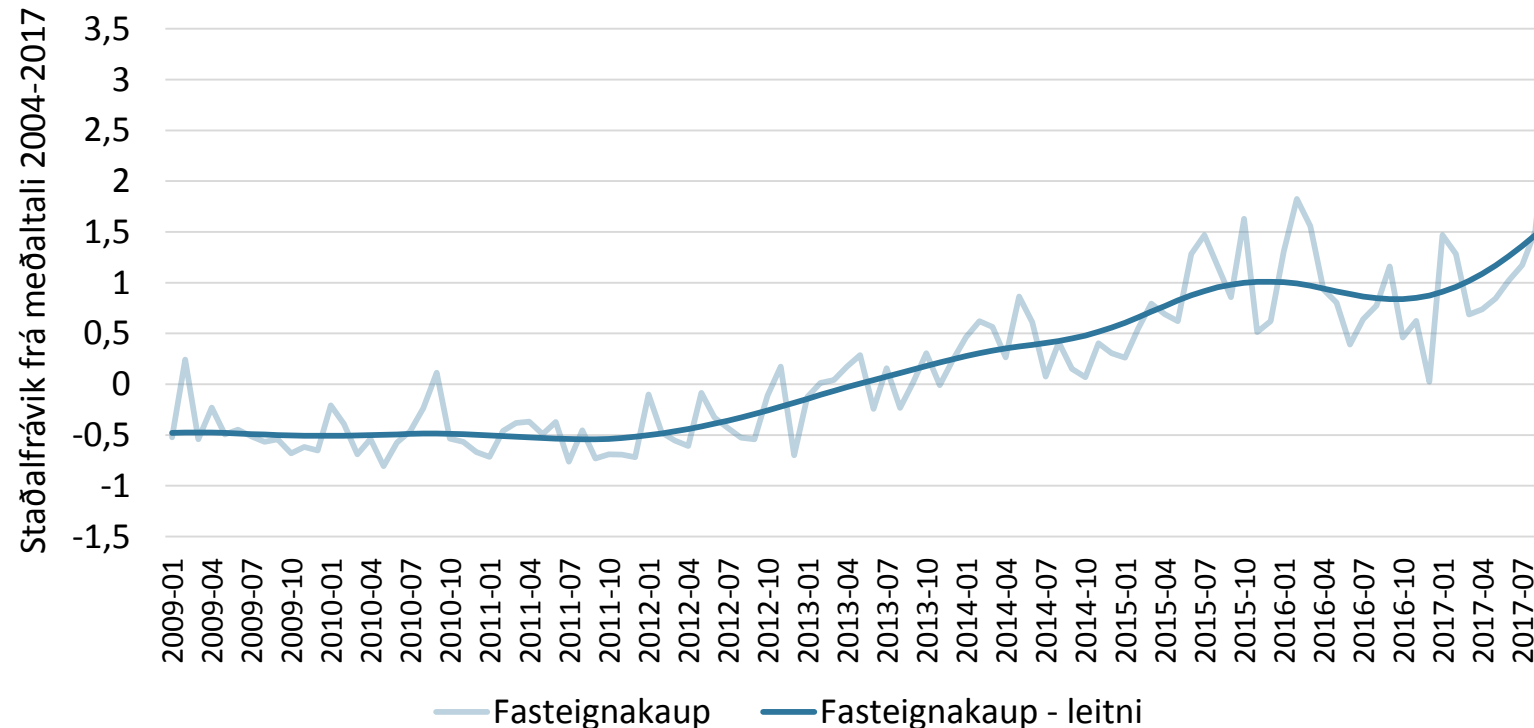
Ódýrara að leigja

Búin(n) að tapa fé í núverandi / fyrra húsnæði

Ástæður sem voru nefndar 2011 og 2013

Áhugi á kaupum eykst

Vægi leitarfyrirspurna á Google tengdum
fasteignamarkaðnum
Mánaðarlegar tölur



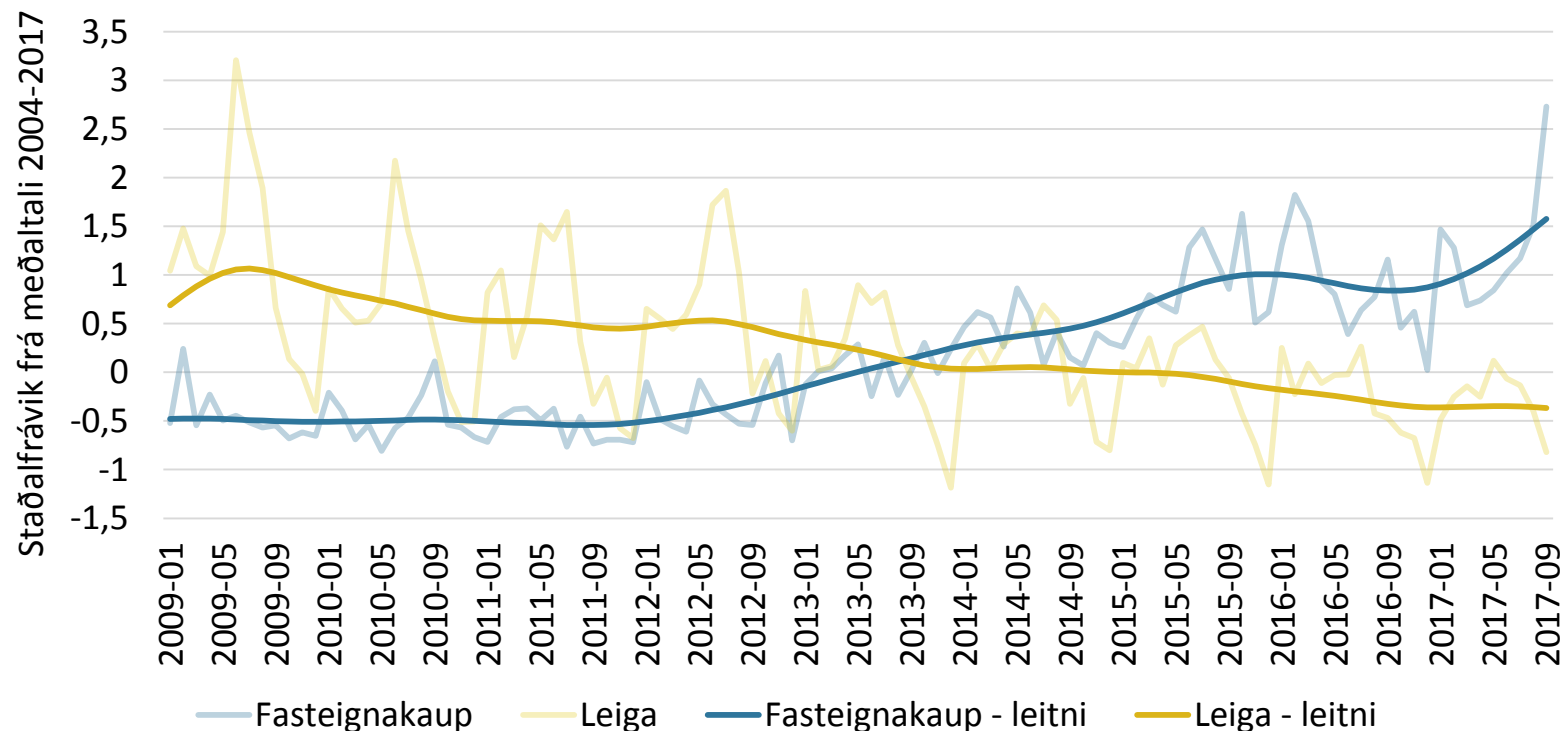
Heimild: Google Trends, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Leitarorð: fasteign, fasteignir, mbl fasteignir, vísir fasteignir

...á sama tíma og áhugi á leigumarkaði dvínar

Vægi leitarfyrirspurna á Google tengdum
fasteignamarkaðnum

Mánaðarlegar tölur



Heimild: Google Trends, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Leitarorð vegna fasteignakaupa: fasteign, fasteignir, mbl fasteignir, vísir fasteignir. Leitarorð vegna leigu: leiga, til leigu

Húsnæðisöryggi misjafnt eftir búsetuformi.

- Einungis **45%** leigjenda telja sig búa við húsnæðisöryggi.
- Samanborið við 69% þeirra sem búa í foreldrahúsum og **91%** þeirra sem búa í eigin húsnæði.
- Húsnæðisöryggi kemur ekki fyrr en fólk hefur tök á því að eignast.
 - **Húsnæðisstuðningi hins opinbera** er ætlað að stuðla að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins, sbr. markmið laga nr. 44/1998, um húsnæðismál.

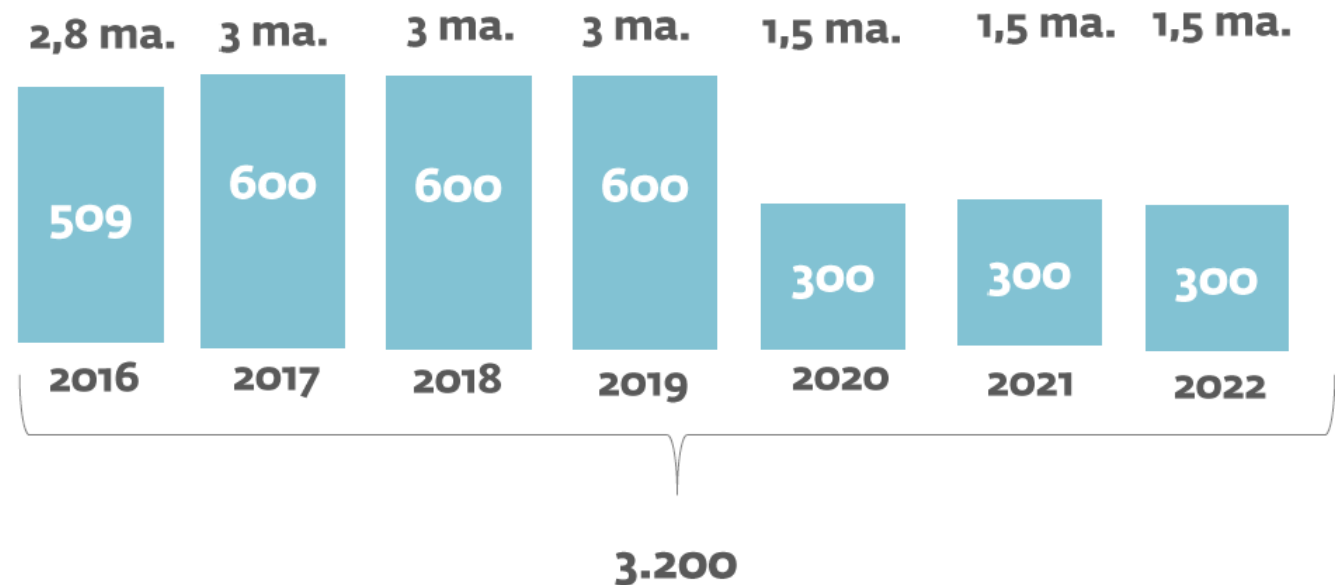
Hvað er til ráða?



Efla þarf aðstæður á leigumarkaði

→ Stofnframlög til uppbyggingar á Leiguheimilum

3.200
Leiguheimili
2016-2022



Stuðla þarf að stöðugleika

- Bætt framtíðarsýn
- Styrkja innviði
- Auka húsnæðisöryggi allra landsmanna óháð búsetu



Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeгла mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.