



Íbúðalána
sjóður

Hvernig byggjum við meira?

2. mars 2018

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur



Til umræðu í dag

Mikil þörf á hagkvæmum íbúðum

Til umræðu í dag

Mikil þörf á hagkvæmum íbúðum

Þensla í byggingariðnaði

Til umræðu í dag

Mikil þörf á hagkvæmum íbúðum

Þensla í byggingariðnaði



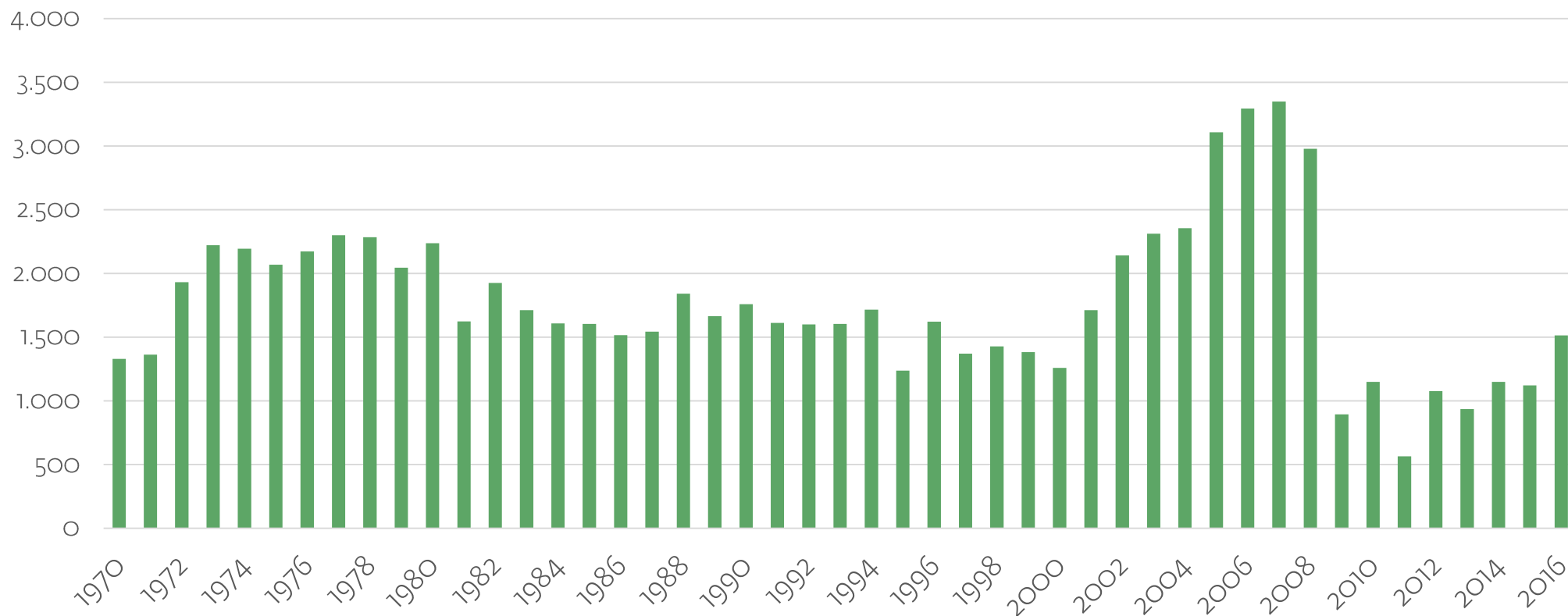
Hvernig fjölgum við íbúðum
í takt við þörf?

Þörf á
hagkvæmum
íbúðum



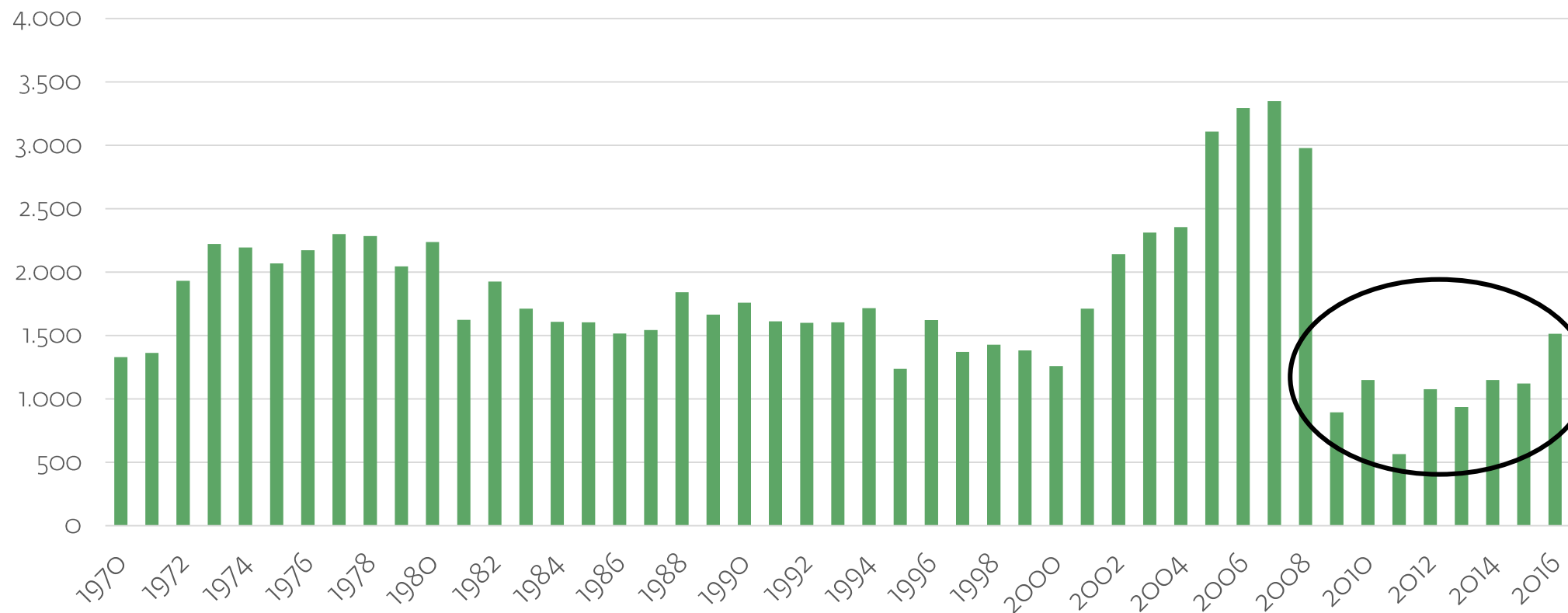
Uppbygging var í sögulegu lágmarki eftir hrun

Fullgerðar íbúðir á landinu öllu, 1970-2016



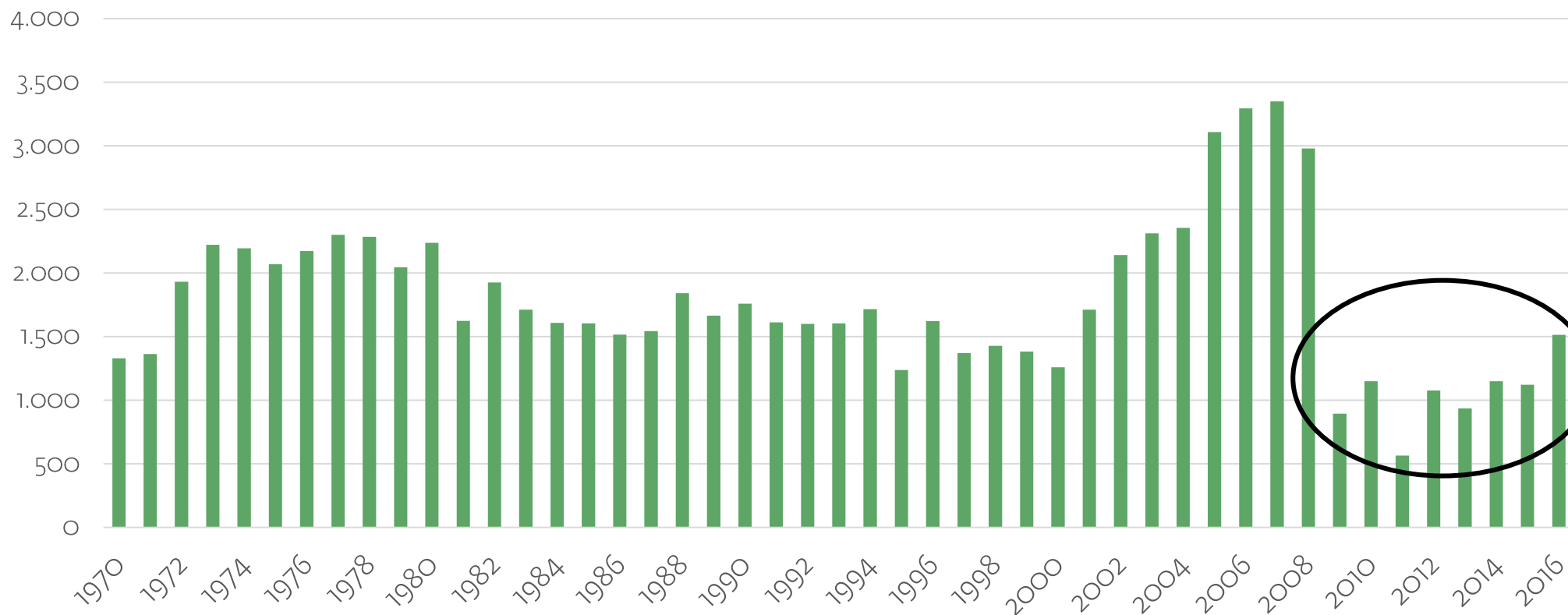
Uppbygging var í sögulegu lágmarki eftir hrun

Fullgerðar íbúðir á landinu öllu, 1970-2016



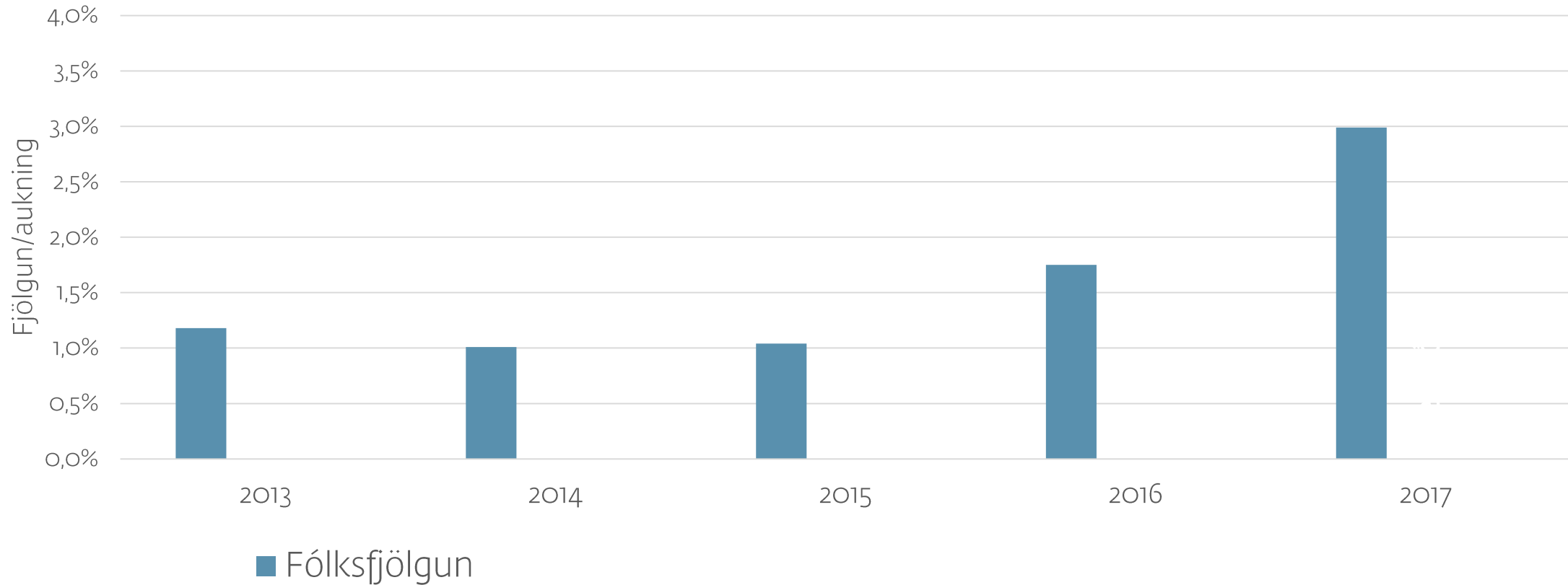
Uppbygging var í sögulegu lágmarki eftir hrun

Fullgerðar íbúðir á landinu öllu, 1970-2016



Um 2.000
íbúðir í fyrra.

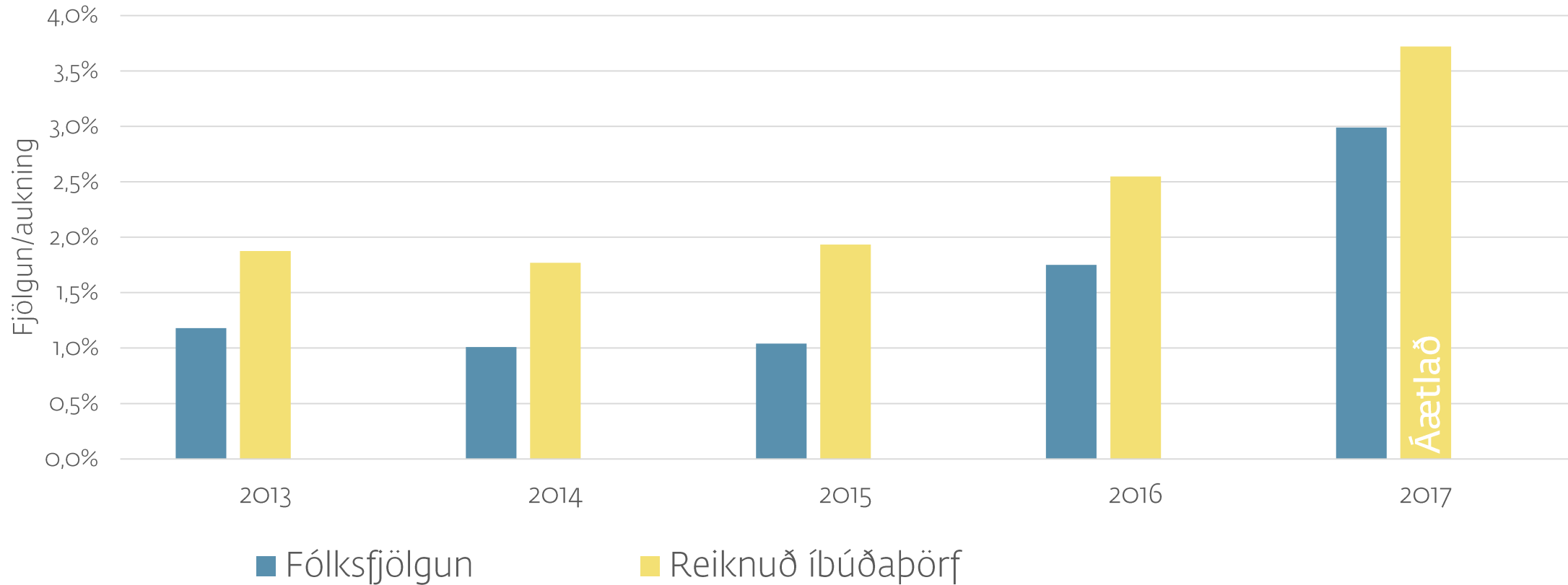
Fjölgun íbúða hefur ekki dugað fyrir þörf hér á landi



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Gert er ráð fyrir að skráðum íbúðum utan hefðbundinnar notkunar sem íbúðarhúsnæði (frístundaíbúðum) hafi fjölgað um 1.600 frá 2012-2016 og til einföldunar er gert ráð fyrir að sú fjölgun hafi dreifst jafnt yfir tímabilið. Íbúðarþörf er reiknuð eftir aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Tekið er tillit til breytingar á aldersdreifingu en gert er ráð fyrir að dreifing aldurshópa eftir stöðu á heimili sé sú sama og í manntali 2011. Gert er ráð fyrir að þörf sé á nýjum íbúðum fyrir þá sem voru skrásettir heimilislausir eða í húsnæðishraki í manntali 2011.

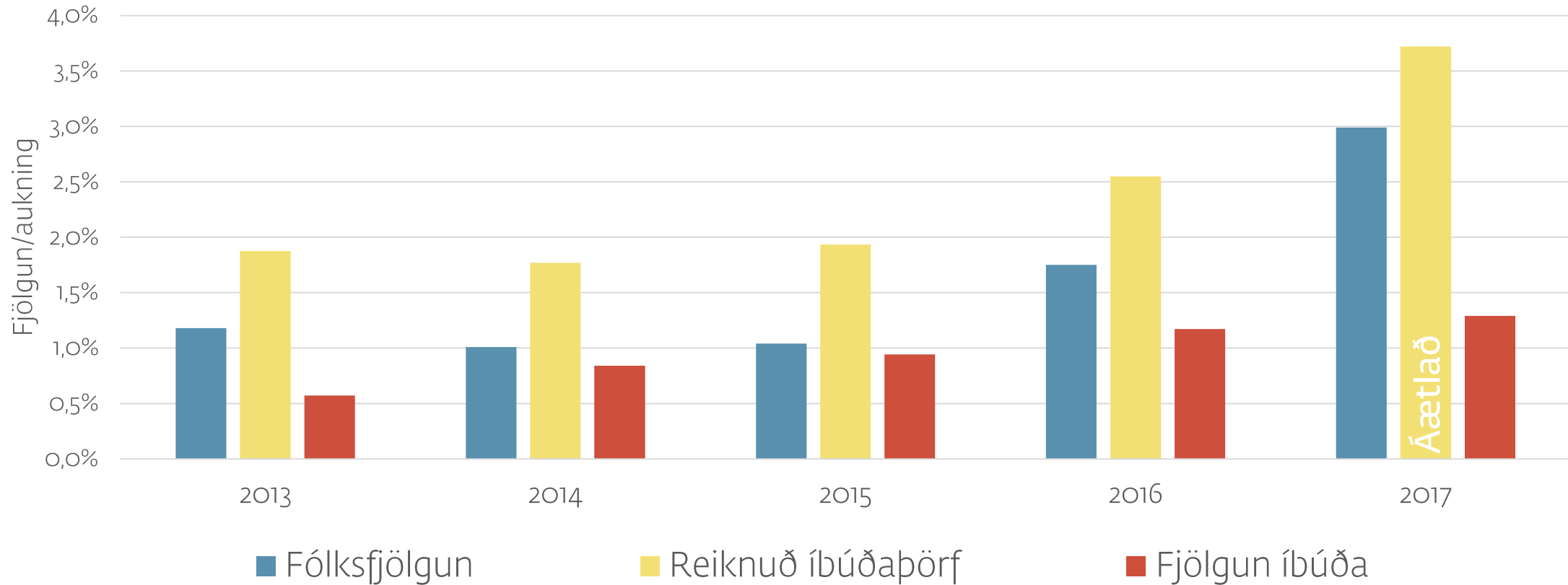
Fjölgun íbúða hefur ekki dugað fyrir þörf hér á landi



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Gert er ráð fyrir að skráðum íbúðum utan hefðbundinnar notkunar sem íbúðarhúsnæði (frístundaíbúðum) hafi fjölgað um 1.600 frá 2012-2016 og til einföldunar er gert ráð fyrir að sú fjölgun hafi dreifst jafnt yfir tímabilið. Íbúðarþörf er reiknuð eftir aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Tekið er tillit til breytingar á aldersdreifingu en gert er ráð fyrir að dreifing aldurshópa eftir stöðu á heimili sé sú sama og í manntali 2011. Gert er ráð fyrir að þörf sé á nýjum íbúðum fyrir þá sem voru skrásettir heimilislausir eða í húsnæðishraki í manntali 2011.

Fjölgun íbúða hefur ekki dugað fyrir þörf hér á landi



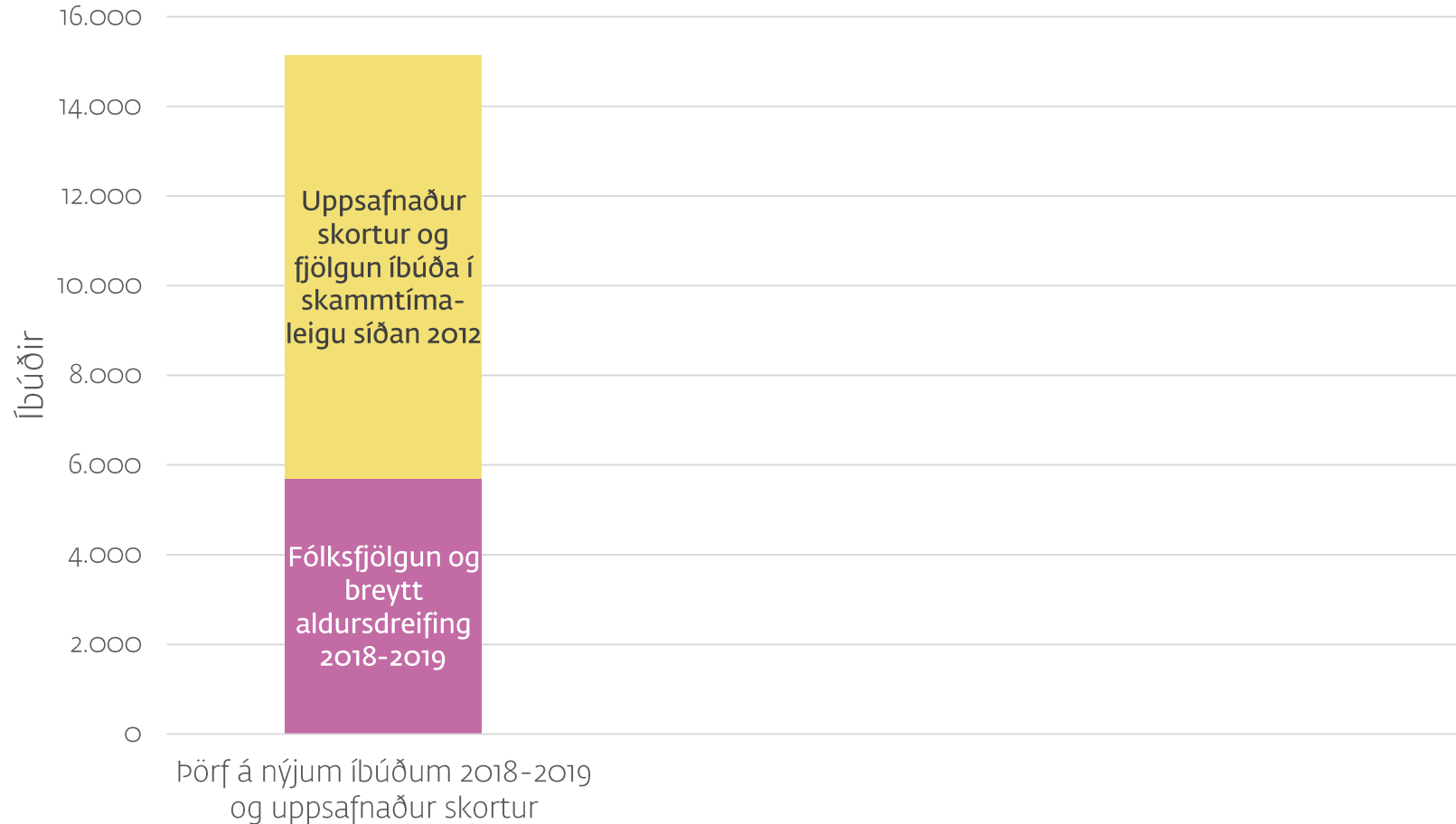
Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Gert er ráð fyrir að skráðum íbúðum utan hefðbundinnar notkunar sem íbúðarhúsnæði (frístundaíbúðum) hafi fjölgað um 1.600 frá 2012-2016 og til einföldunar er gert ráð fyrir að sú fjölgun hafi dreifst jafnt yfir tímabilið. Íbúðapörf er reiknuð eftir aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Tekið er tillit til breytingar á aldrursdreifingu en gert er ráð fyrir að dreifing aldurshópa eftir stöðu á heimili sé sú sama og í manntali 2011. Gert er ráð fyrir að þörf sé á nýjum íbúðum fyrir þá sem voru skrásettir heimilislausir eða í húsnæðishraki í manntali 2011.

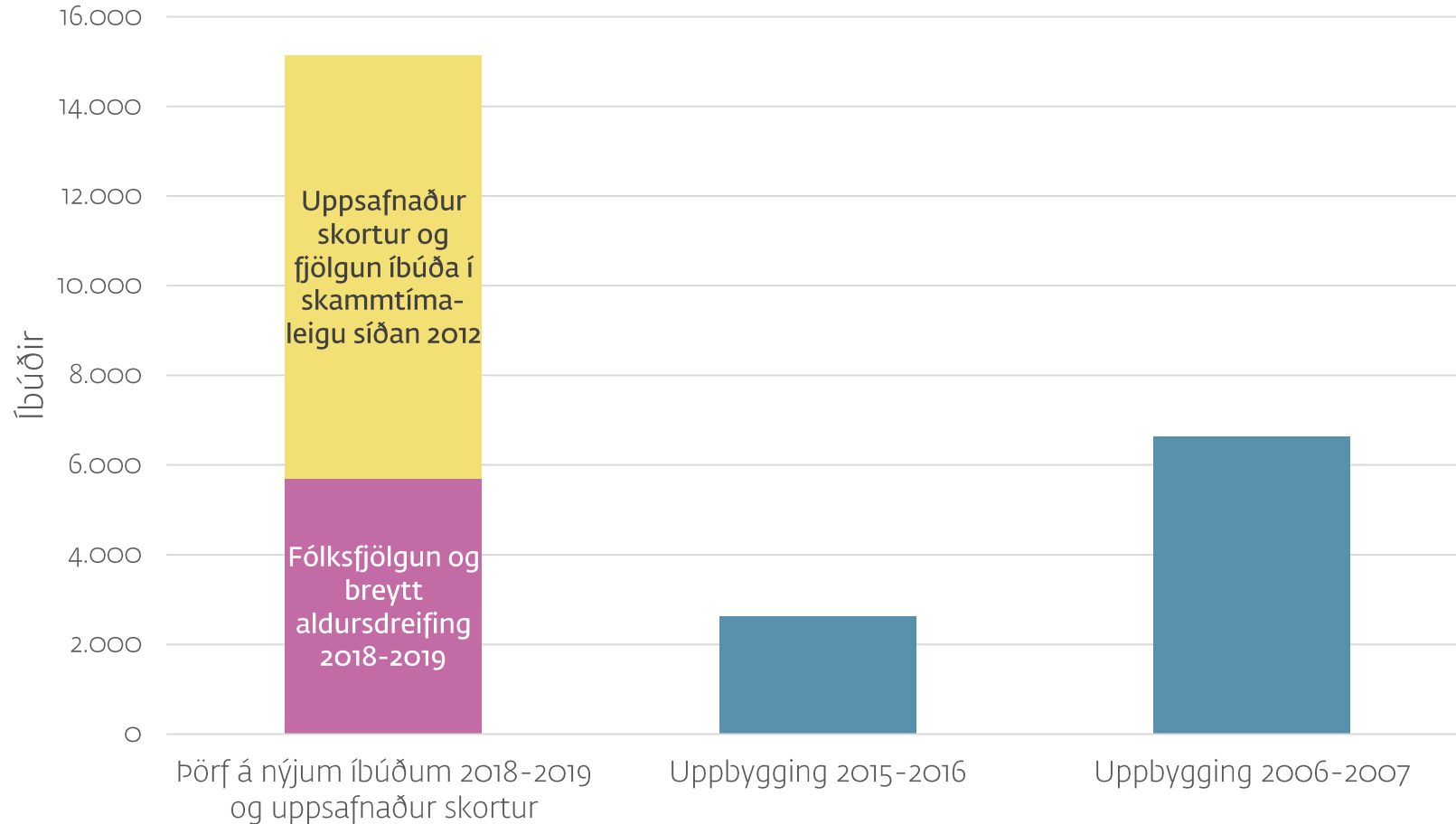
Uppbygging næstu tvö ár mætir ekki uppsafnaðri þörf í grunnsviðsmynd



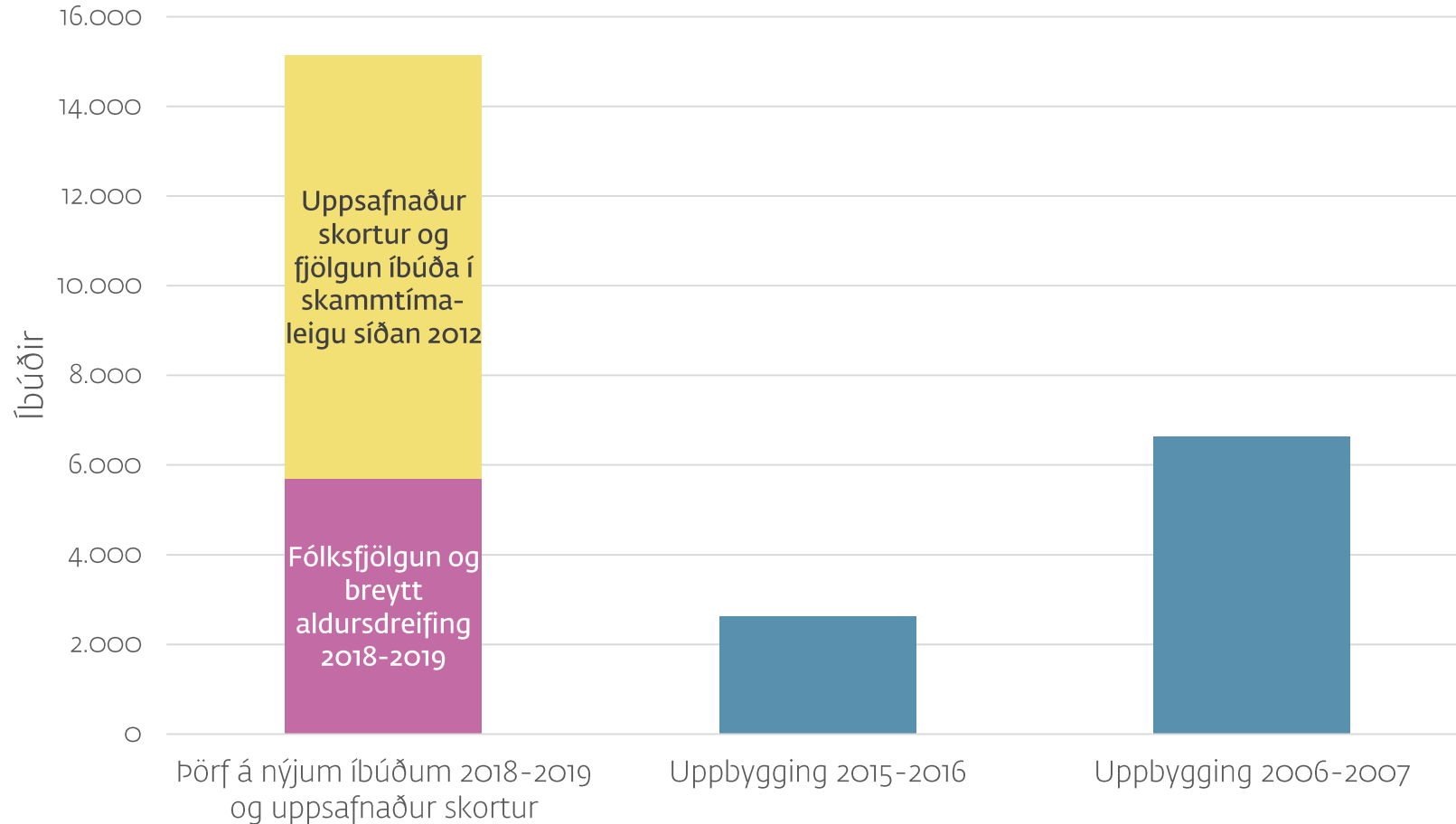
Uppbygging næstu tvö ár mætir ekki uppsafnaðri þörf í grunnsviðsmynd



Uppbygging næstu tvö ár mætir ekki uppsafnaðri þörf í grunnsviðsmynd



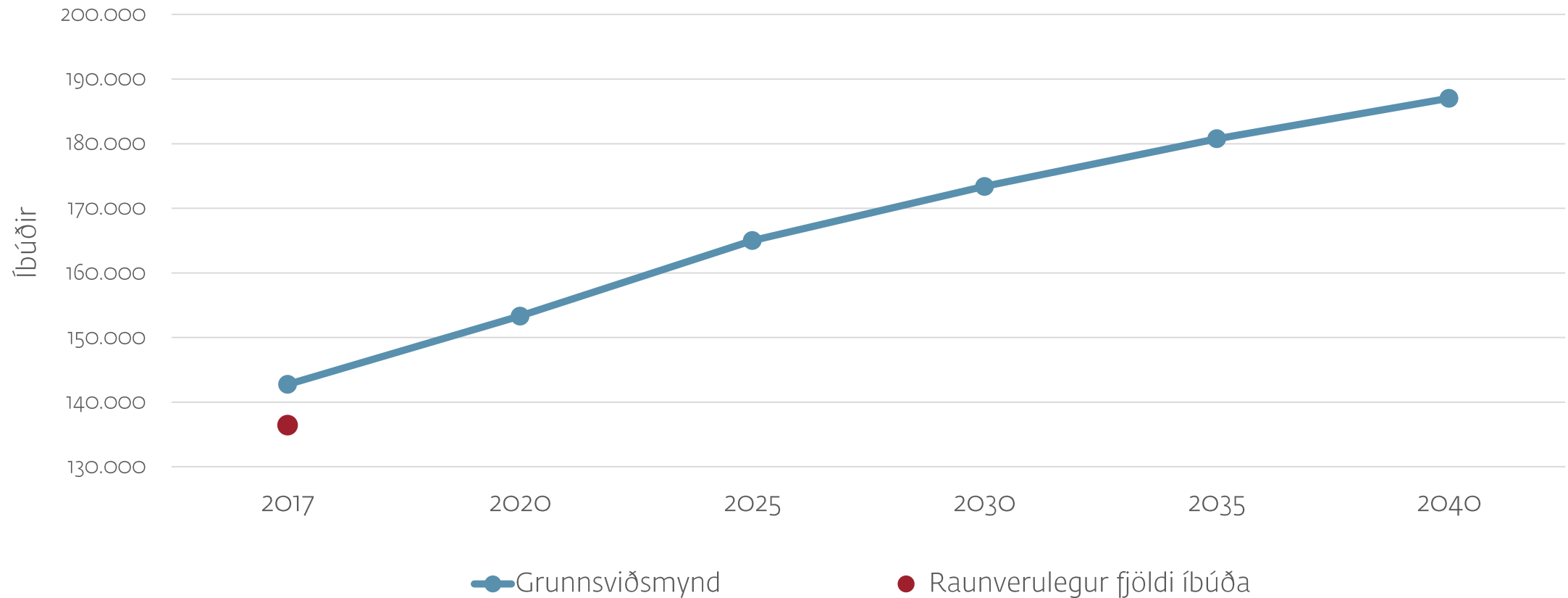
Uppbygging næstu tvö ár mætir ekki uppsafnaðri þörf í grunnsviðsmynd



4.100
nýjar íbúðir á
höfuðborgarsvæðinu 2018-
2019 samkvæmt nýjustu spá
Samtaka iðnaðarins

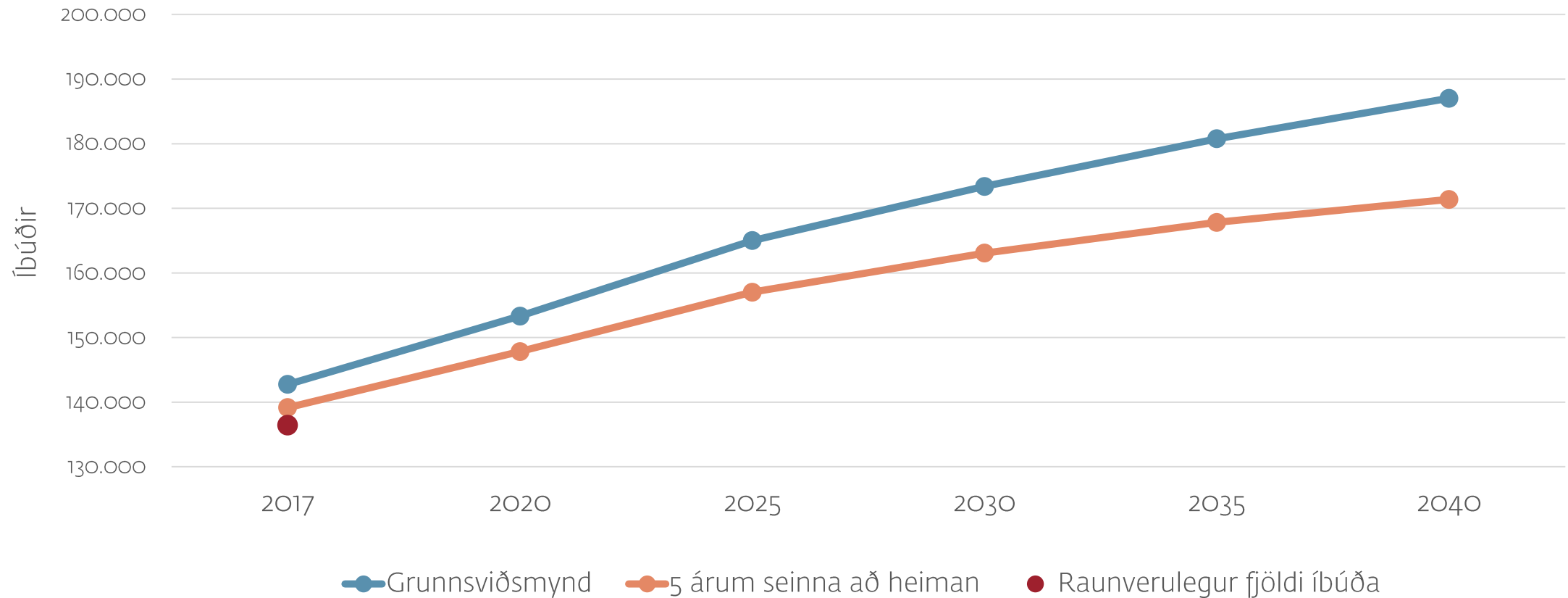
Til lengri tíma er þörf fyrir að meðaltali 2.200 nýjar íbúðir á ári

Metin þörf fyrir íbúðir



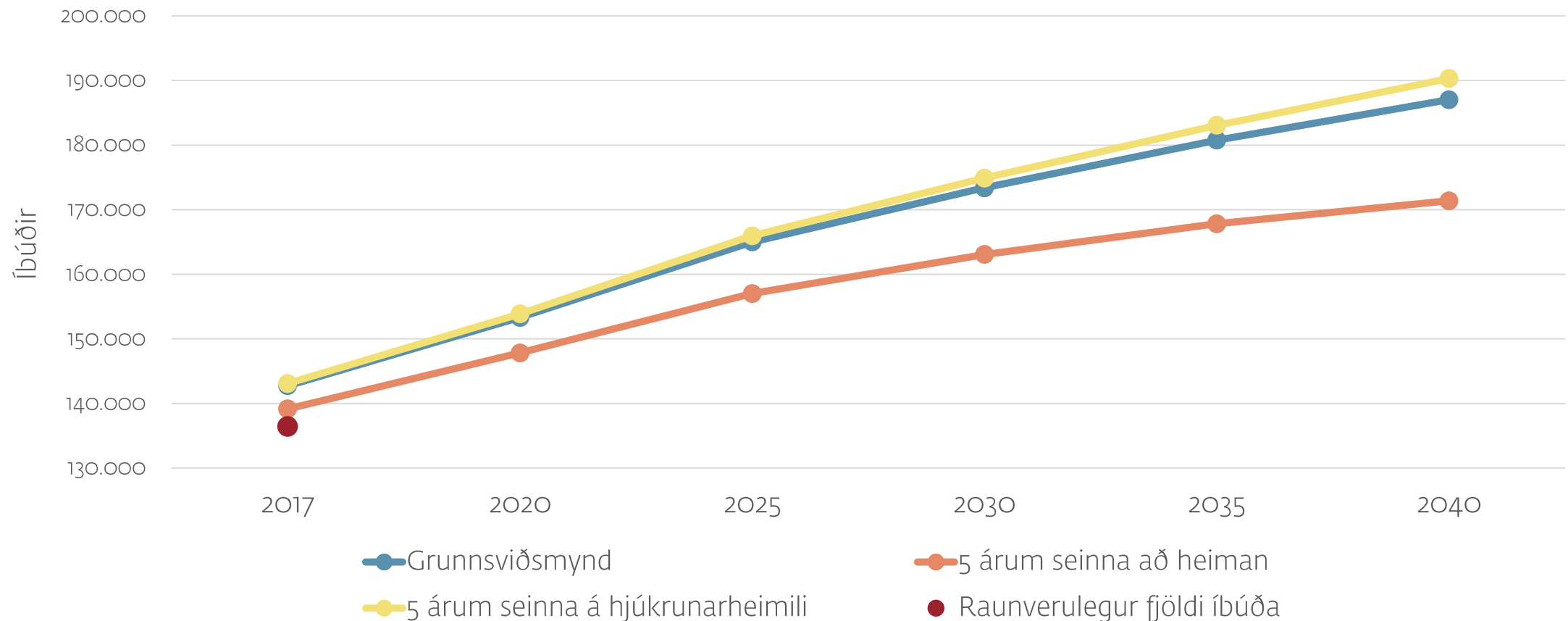
Ef fólk vill flytja seinna að heiman er þörf fyrir íbúðir minni...

Metin þörf fyrir íbúðir



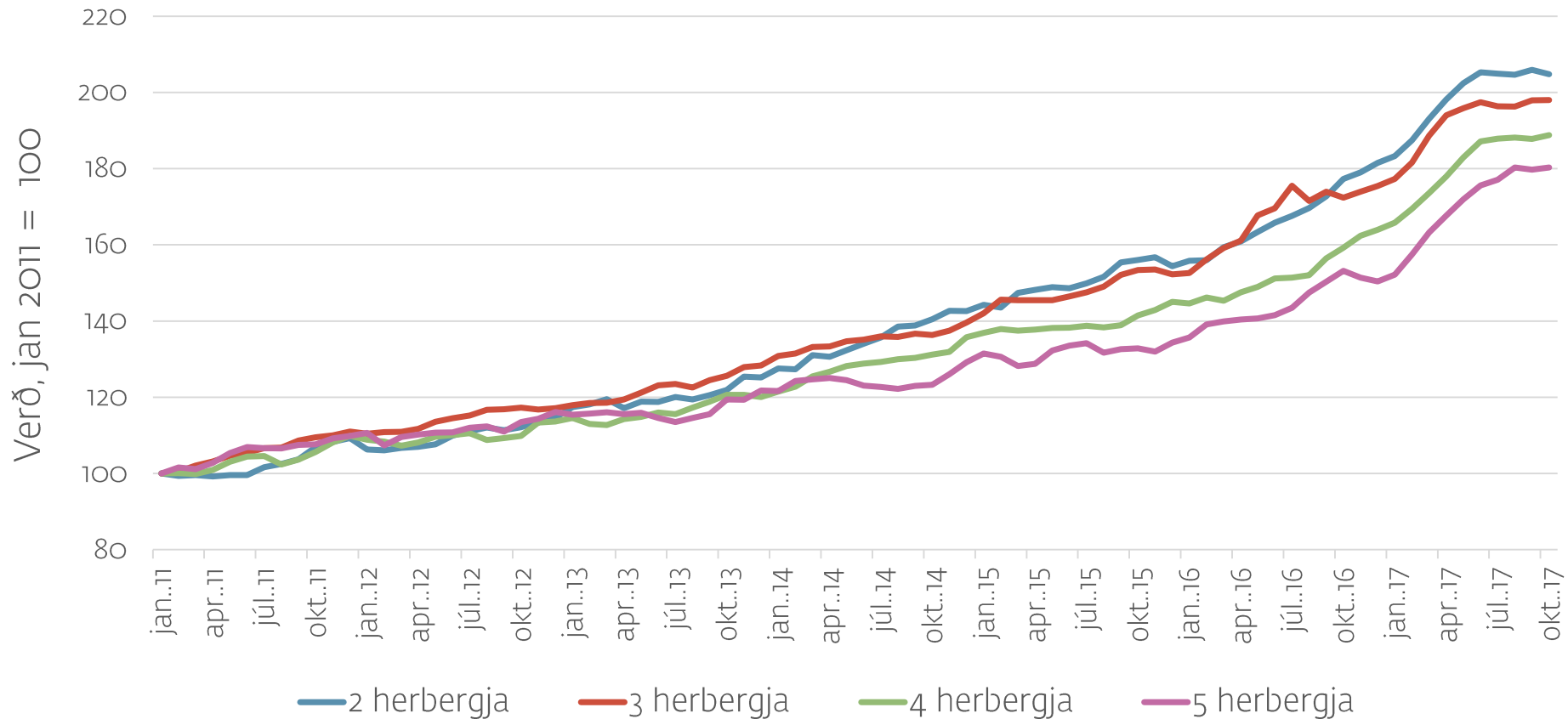
...en meiri ef fólk vill flytja seinna á hjúkrunarheimili

Metin þörf fyrir íbúðir



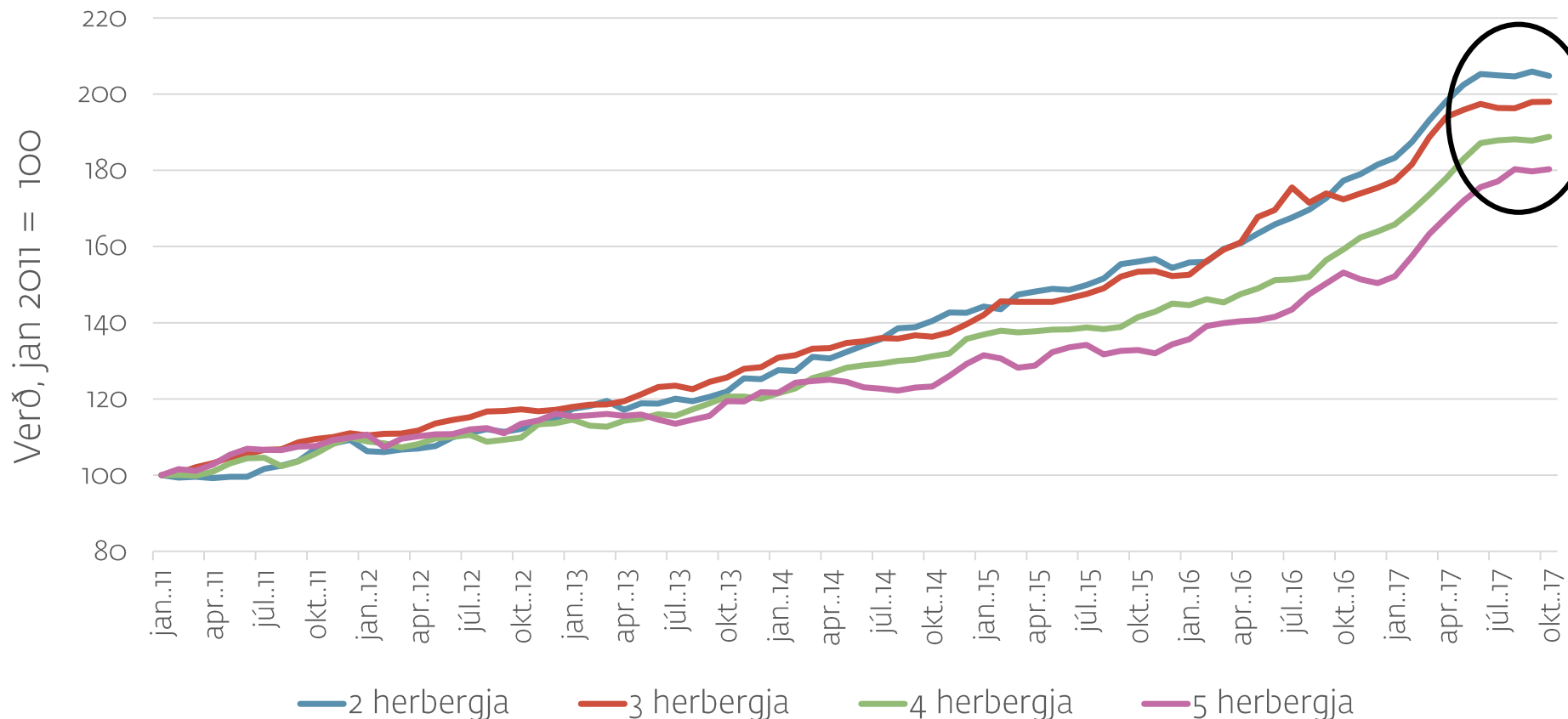
Mest þörf á litlum og hagkvæmum íbúðum

Verðþróun íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Mest þörf á litlum og hagkvæmum íbúðum

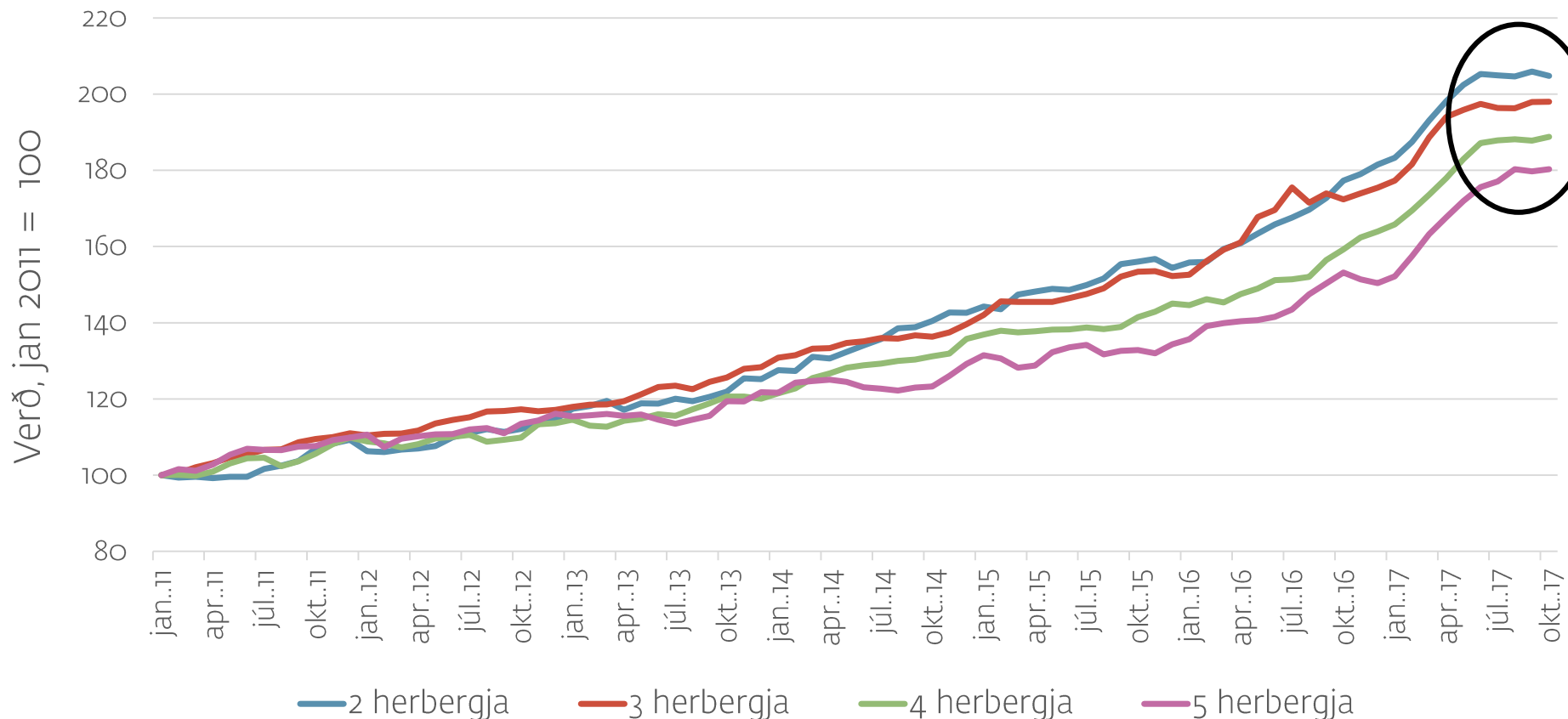
Verðþróun íbúða á höfuðborgarsvæðinu



2ja herbergja íbúðir hækkað 30% meira en 5 herbergja síðan 2011

Mest þörf á litlum og hagkvæmum íbúðum

Verðþróun íbúða á höfuðborgarsvæðinu



2ja herbergja íbúðir hækkað 30% meira en 5 herbergja síðan 2011

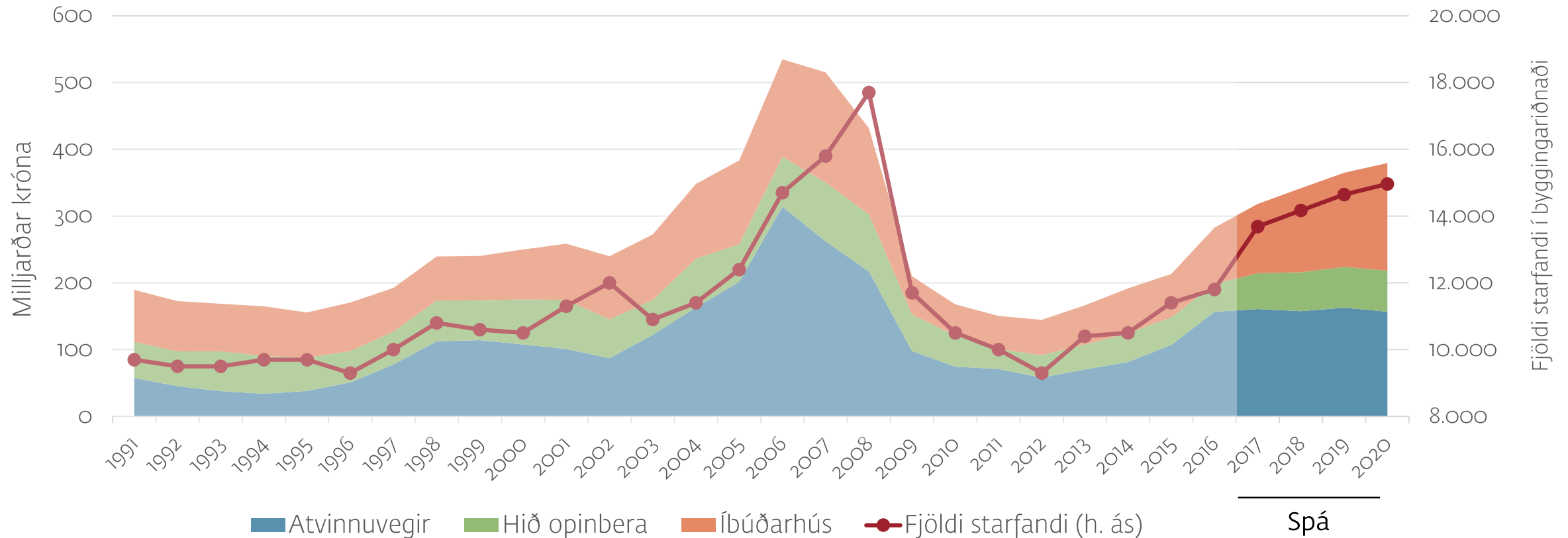
Þörf fyrir minni íbúðir verður áfram mikil næstu árin.

Staðan í byggingar- iðnaði



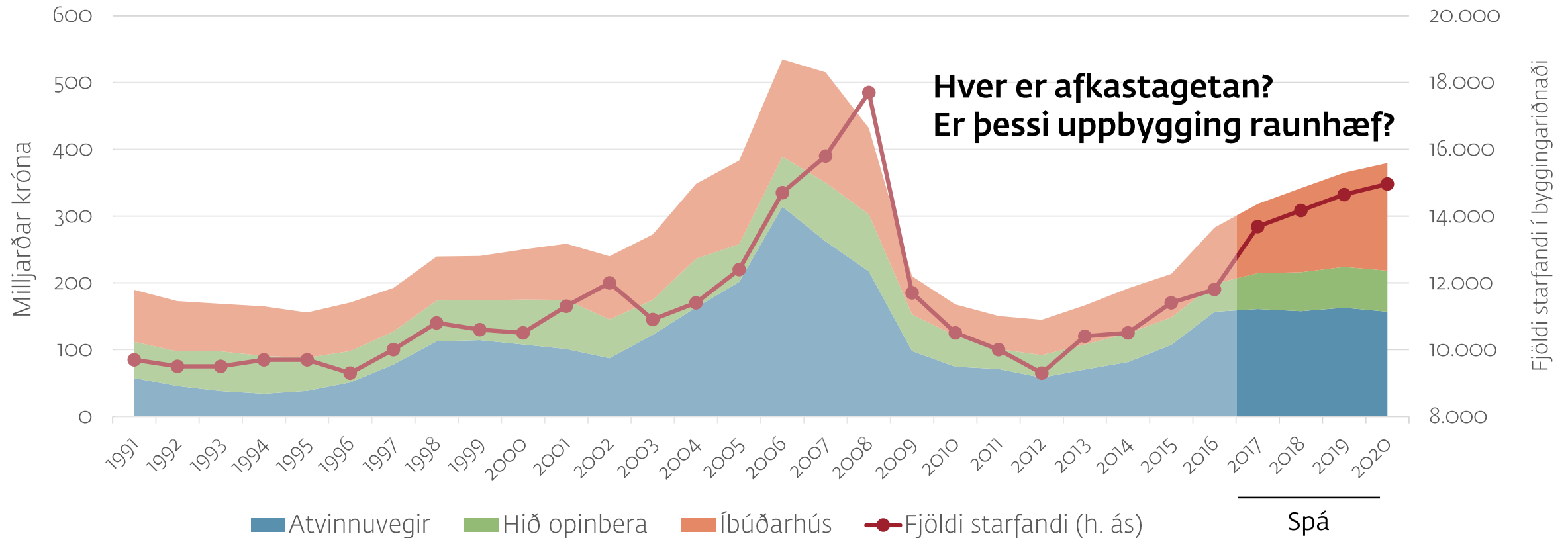
1.000 milljarða framkvæmdir á næstu þremur árum

Fjárfesting í mannvirkjum 1991-2020 ásamt fjölda starfandi í byggingariðnaði
Milljarðar króna, verðlag 2017

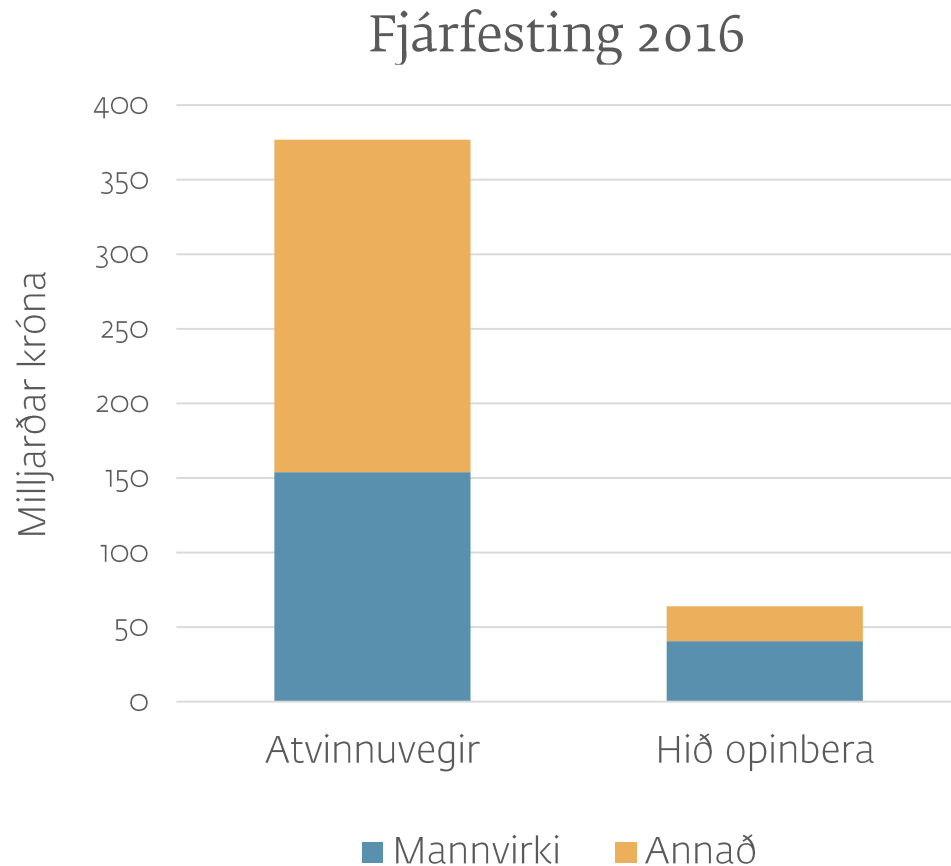


1.000 milljarða framkvæmdir á næstu þremur árum

Fjárfesting í mannvirkjum 1991-2020 ásamt fjölda starfandi í byggingariðnaði
Milljarðar króna, verðlag 2017

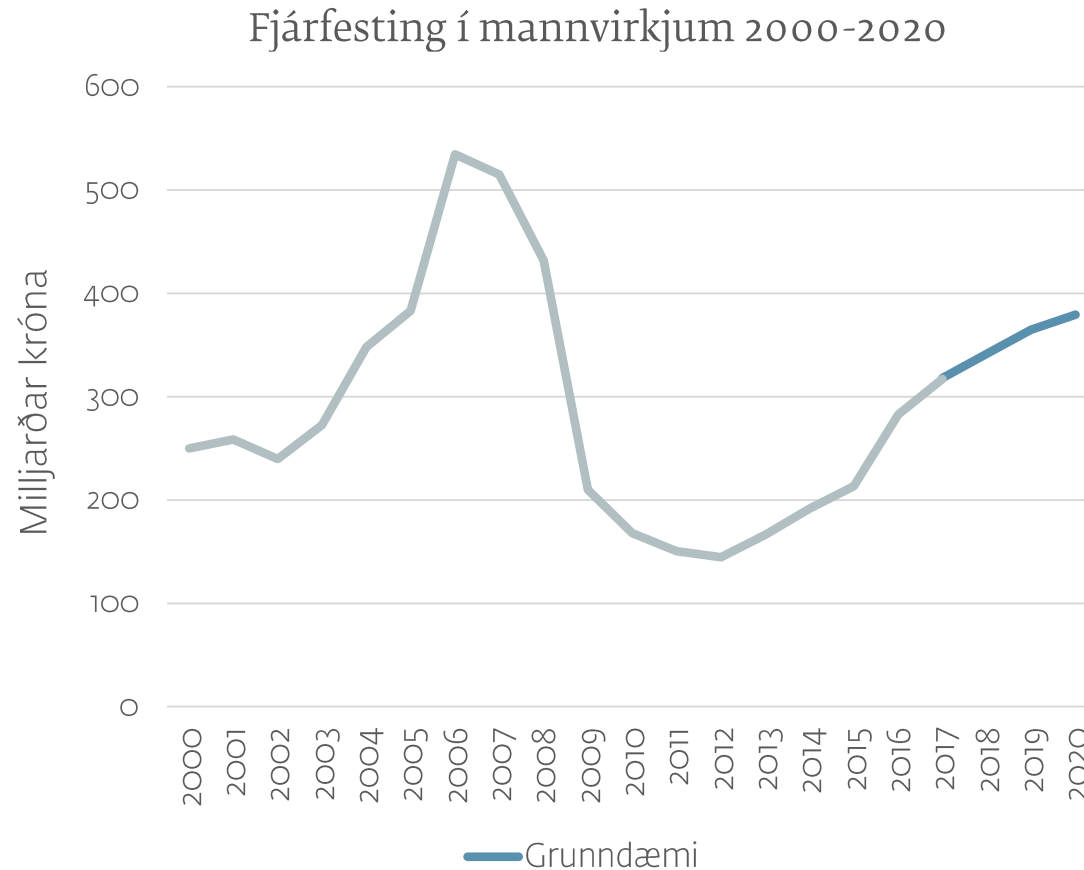


Fjárfesting atvinnuvega helst stöðug en opinber fjárfesting eykst



Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

Grunndæmi:
Byggir á spá Seðlabankans.

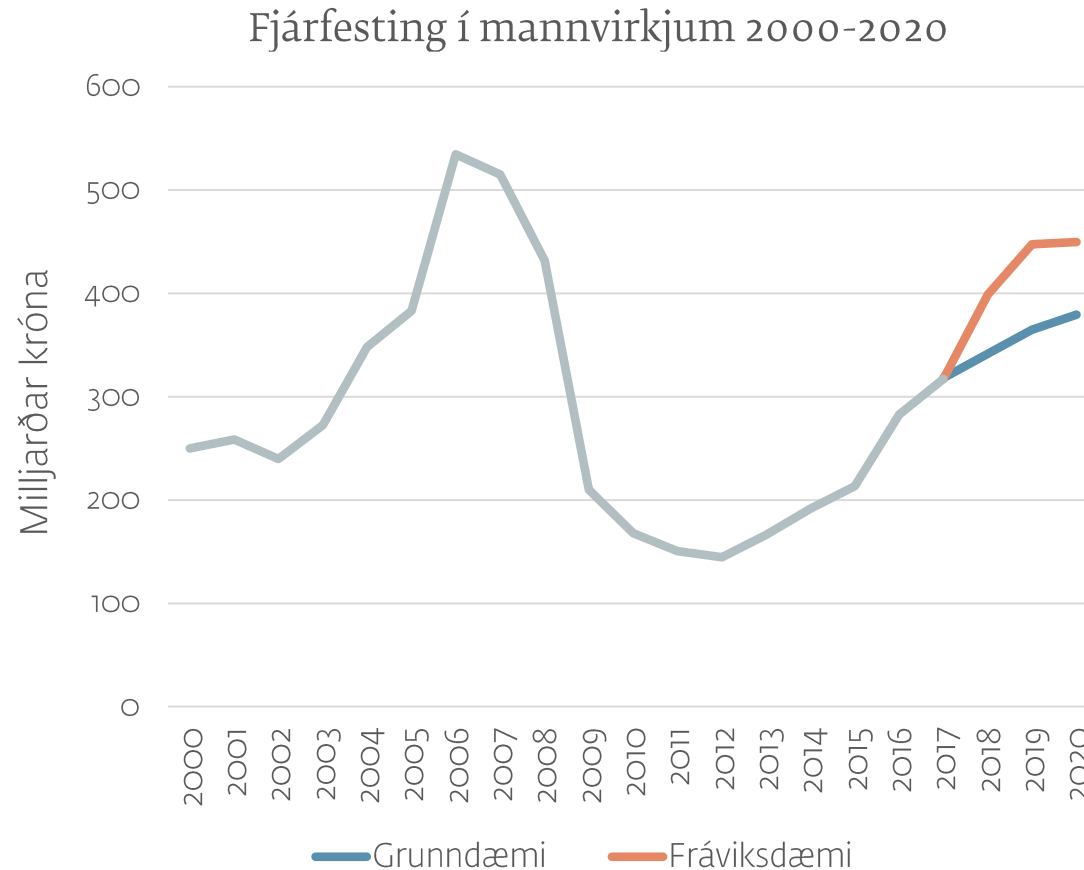


Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

Grunndæmi:
Byggir á spá Seðlabankans.

Fráviksdæmi:

Undirliggjandi þörf fyrir íbúðir, miðað við grunnsviðsmynd, er mætt árið 2022.

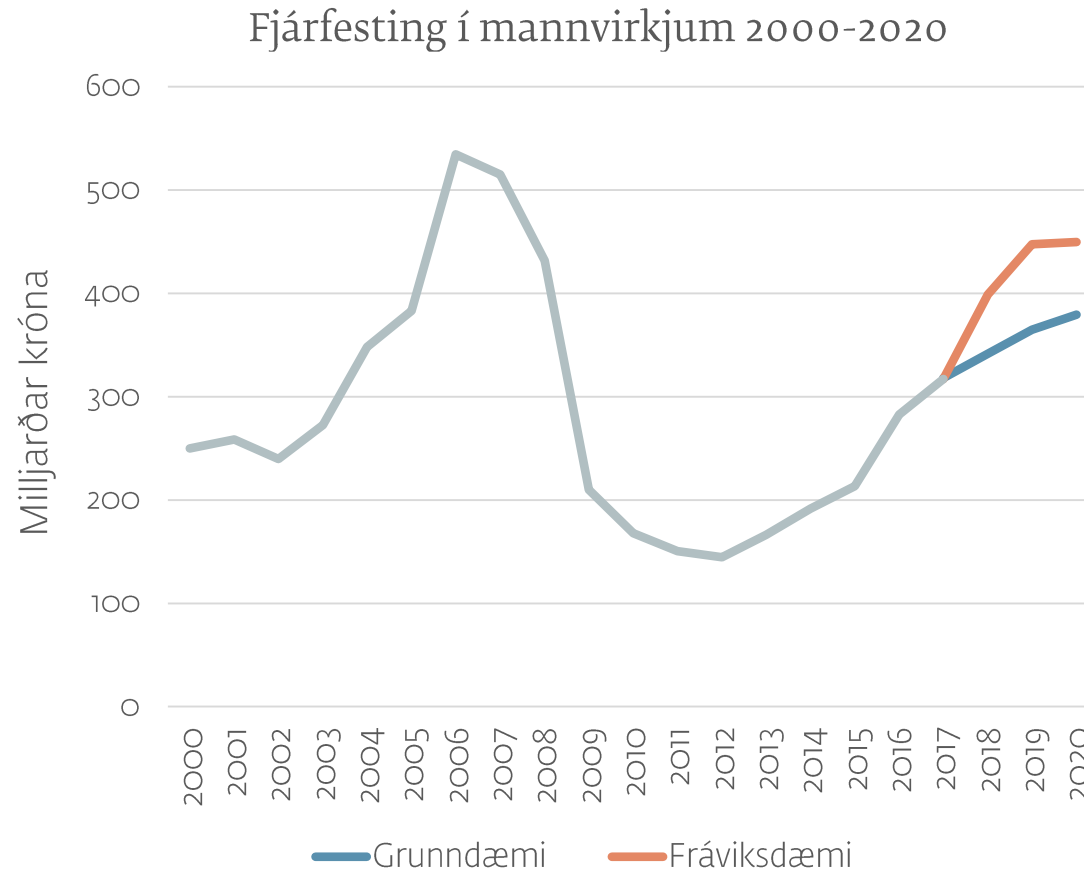


Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

Grunndæmi:
Byggir á spá Seðlabankans.

Fráviksdæmi:

Undirliggjandi þörf fyrir íbúðir, miðað við grunnsviðsmynd, er mætt árið 2022.



Hvaðan á starfsfólkið
að koma?

Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

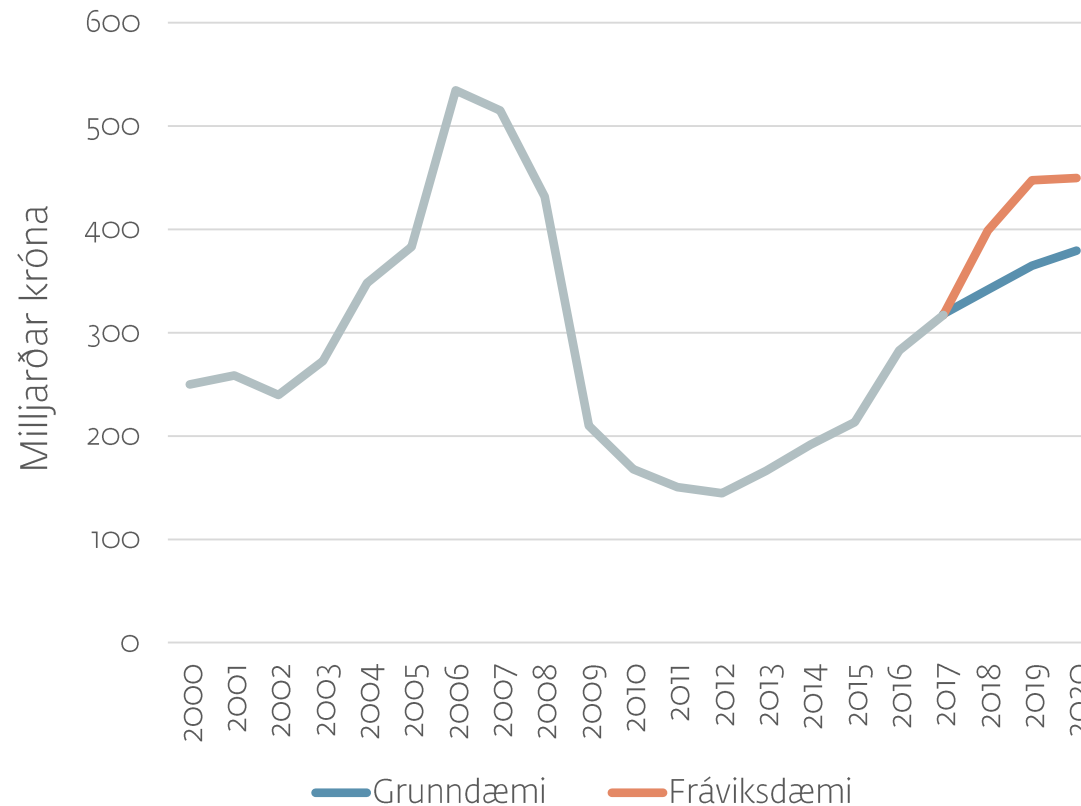
Grunndæmi:

Byggir á spá Seðlabankans.

Fráviksdæmi:

Undirliggjandi þörf fyrir íbúðir, miðað við grunnsviðsmynd, er mætt árið 2022.

Fjárfesting í mannvirkjum 2000-2020



Hvaðan á starfsfólkið
að koma?

Hvar á starfsfólkið að
búa?

Frekari fjölgun íbúða reynir verulega á þanþol iðnaðarins

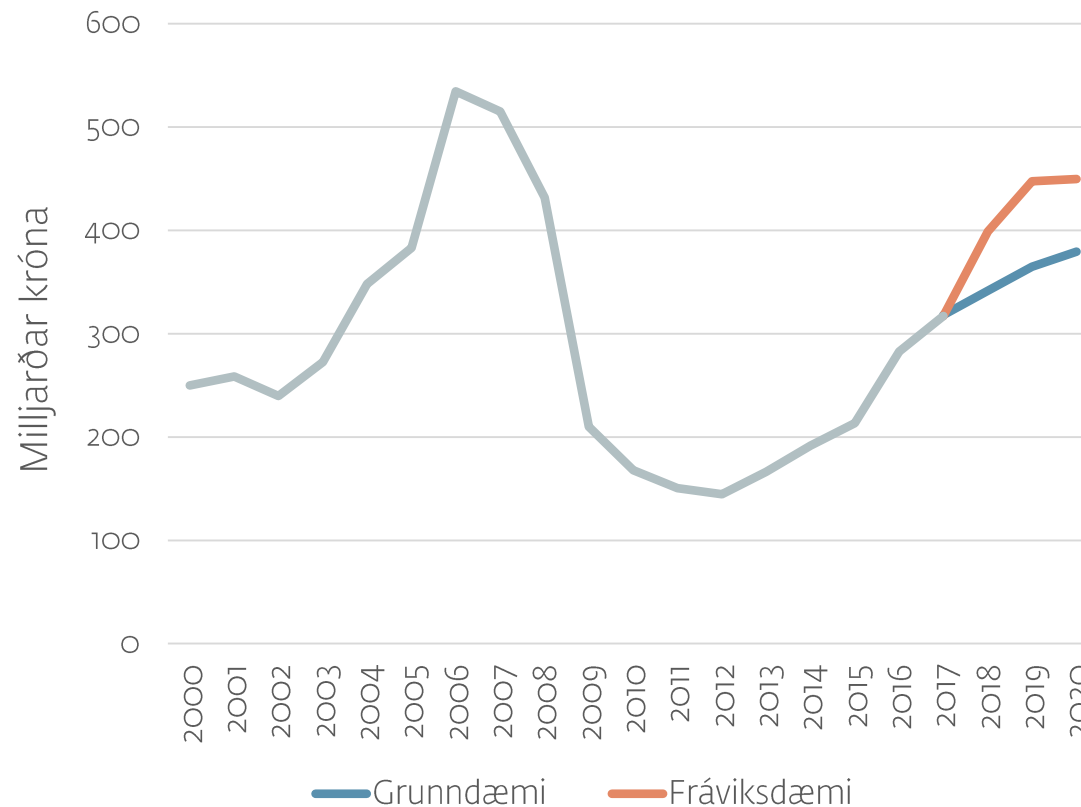
Grunndæmi:

Byggir á spá Seðlabankans.

Fráviksdæmi:

Undirliggjandi þörf fyrir íbúðir, miðað við grunnsviðsmynd, er mætt árið 2022.

Fjárfesting í mannvirkjum 2000-2020



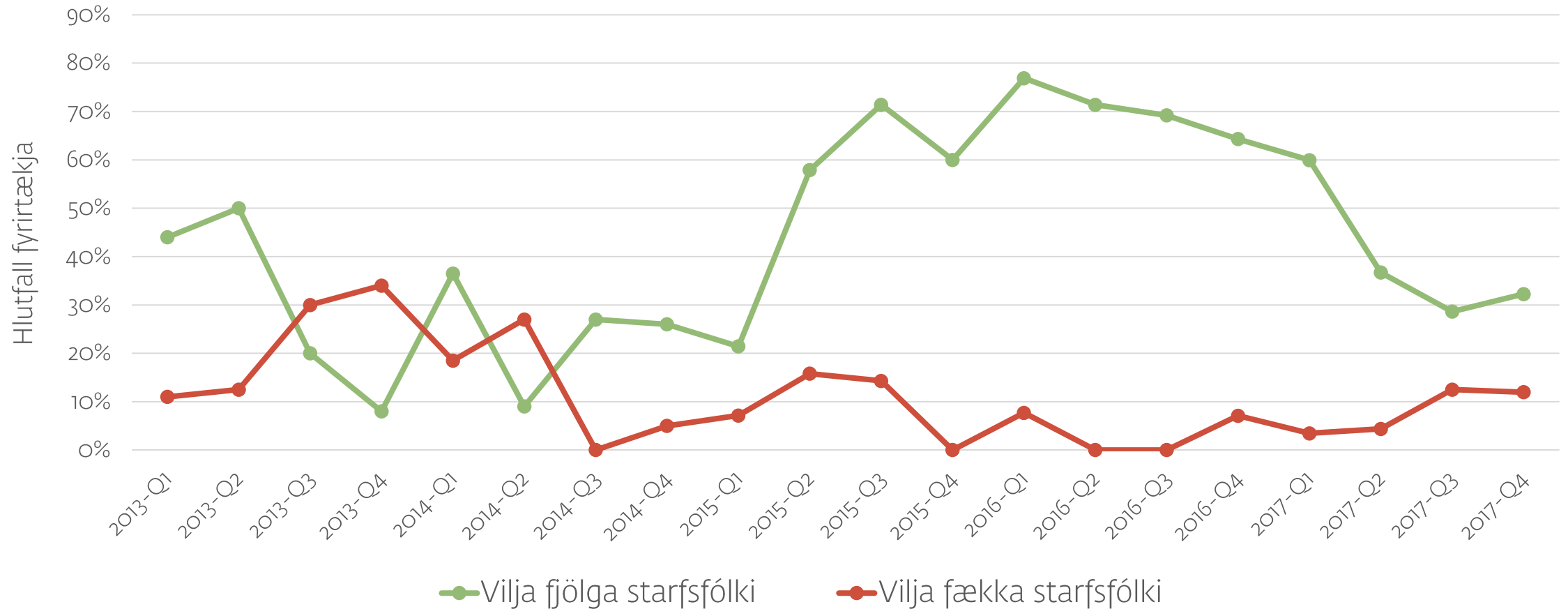
Hvaðan á starfsfólkið að koma?

Hvar á starfsfólkið að búa?

Áhrif á hagstjórn?

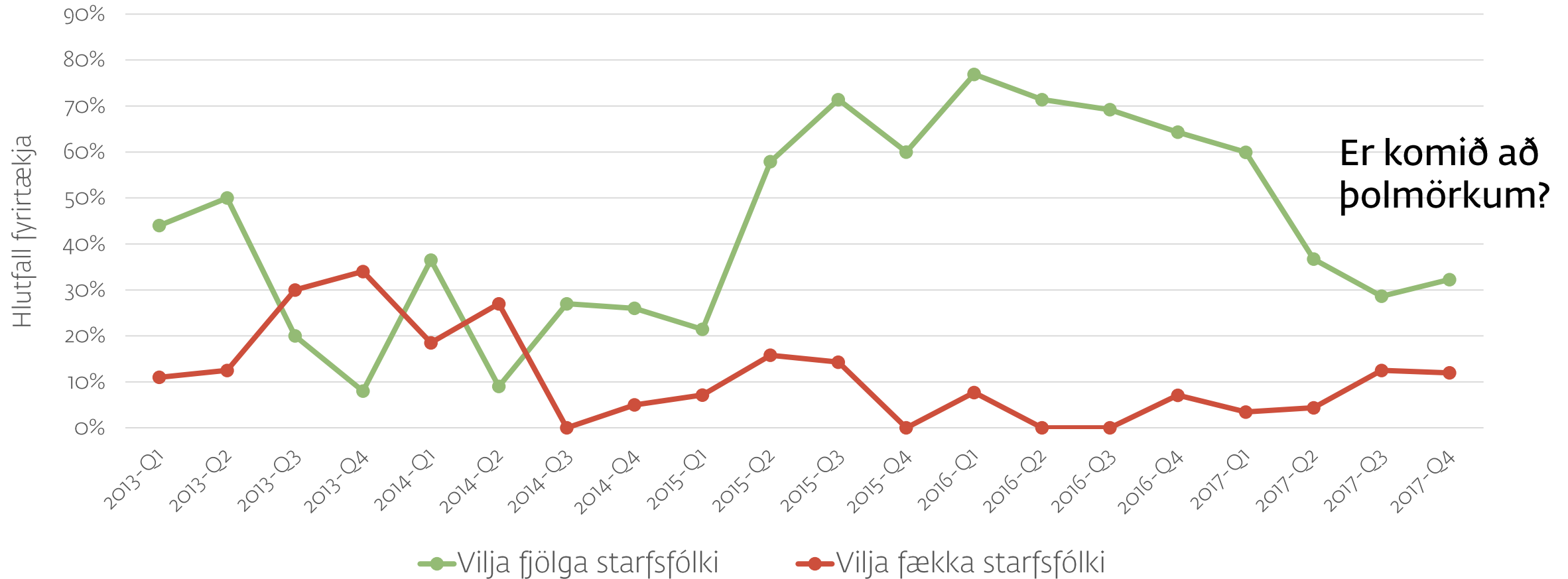
Færri fyrirtæki vilja bæta við sig starfsfólki

Hlutfall fyrirtækja í byggingariðnaði og veitustarfsemi sem vilja fjölga eða fækka starfsfólki



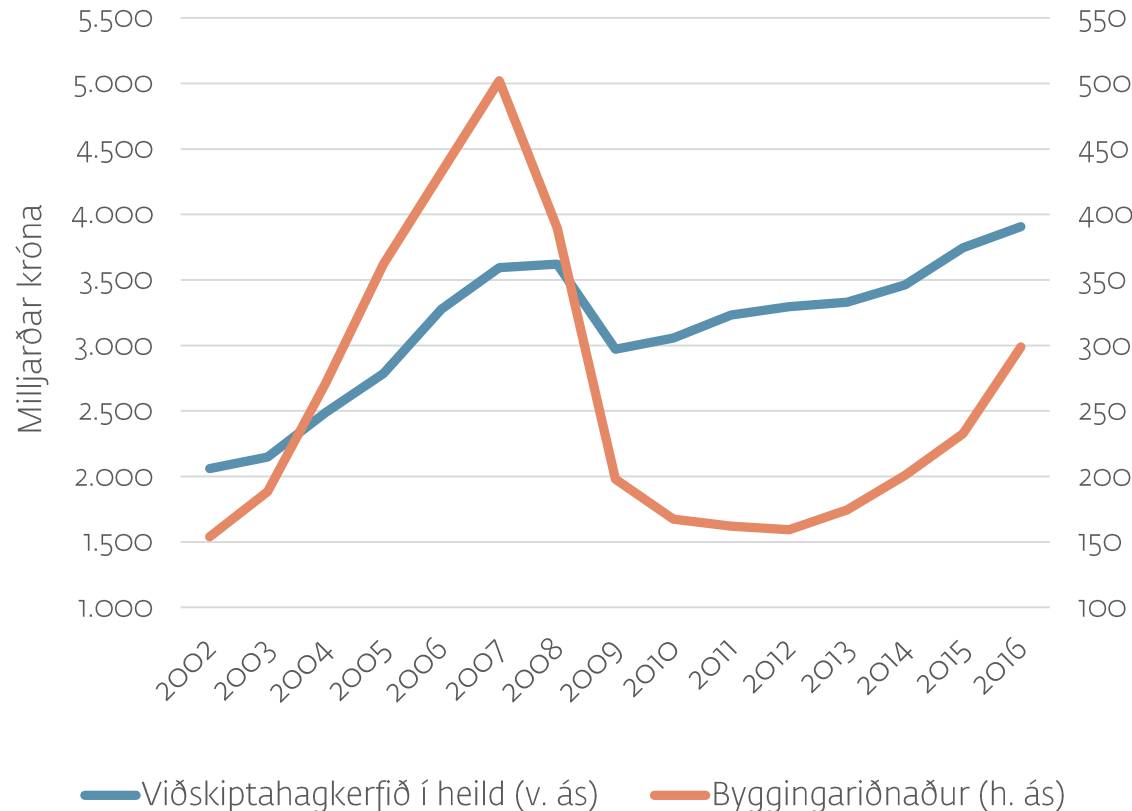
Færri fyrirtæki vilja bæta við sig starfsfólki

Hlutfall fyrirtækja í byggingariðnaði og veitustarfsemi sem vilja fjölga eða fækka starfsfólki

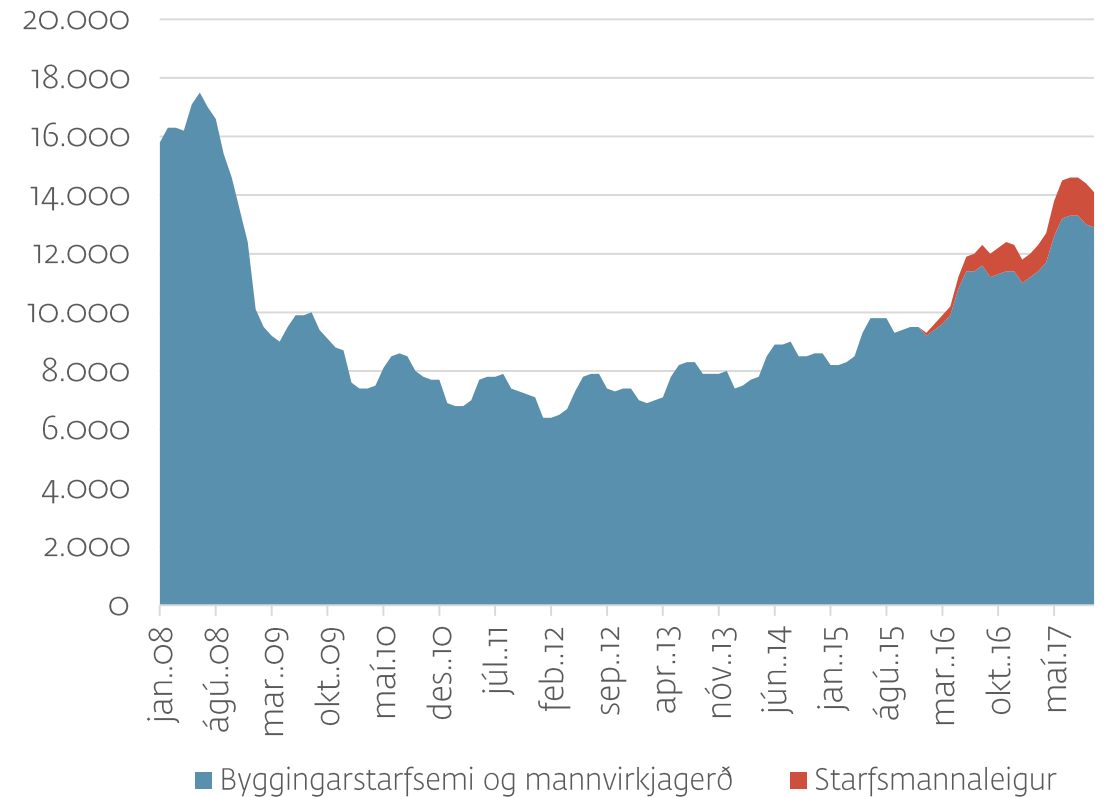


Miklar sveiflur í byggingariðnaði hér á landi

Rekstrartekjur á föstu verðlagi



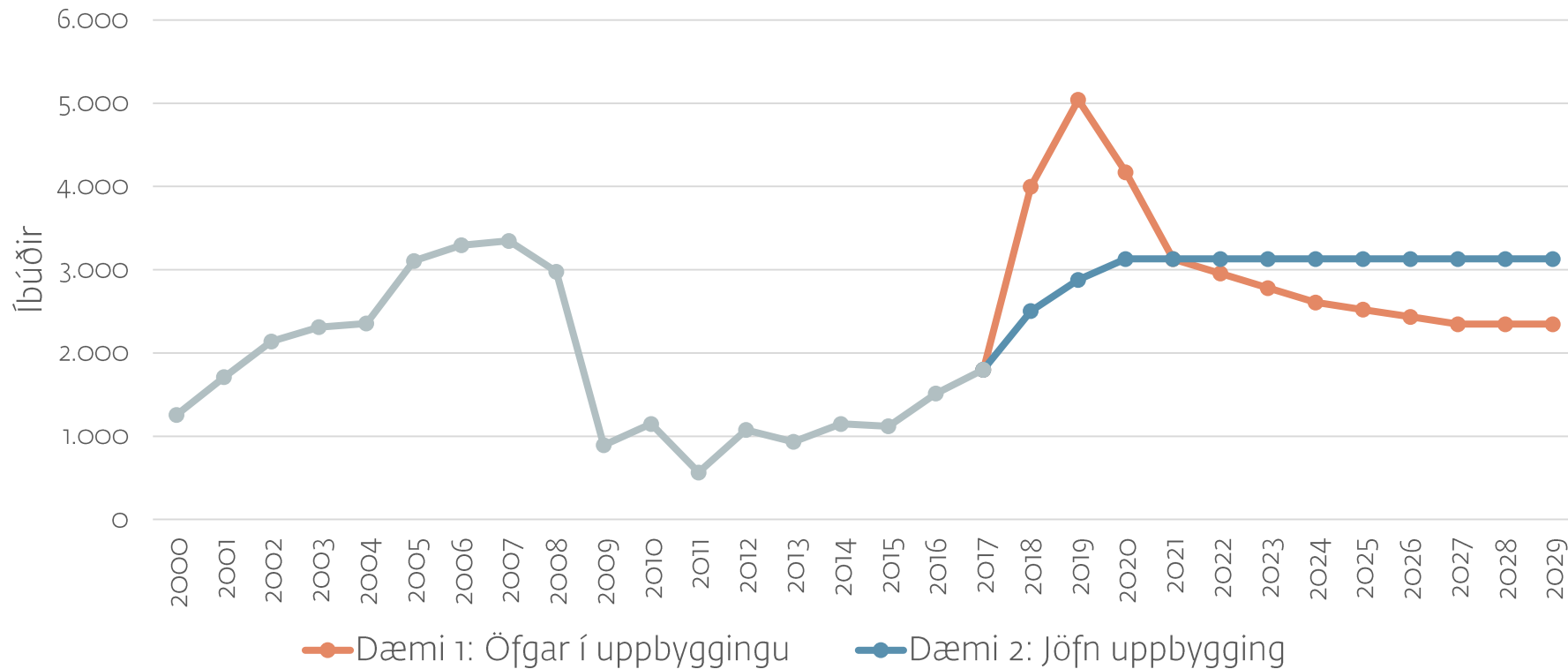
Launþegar í byggingariðnaði og hjá starfsmannaleigum



Of mikil uppbygging á skömmum tíma grefur undan stöðugleika

Bygging íbúða 2000-2029

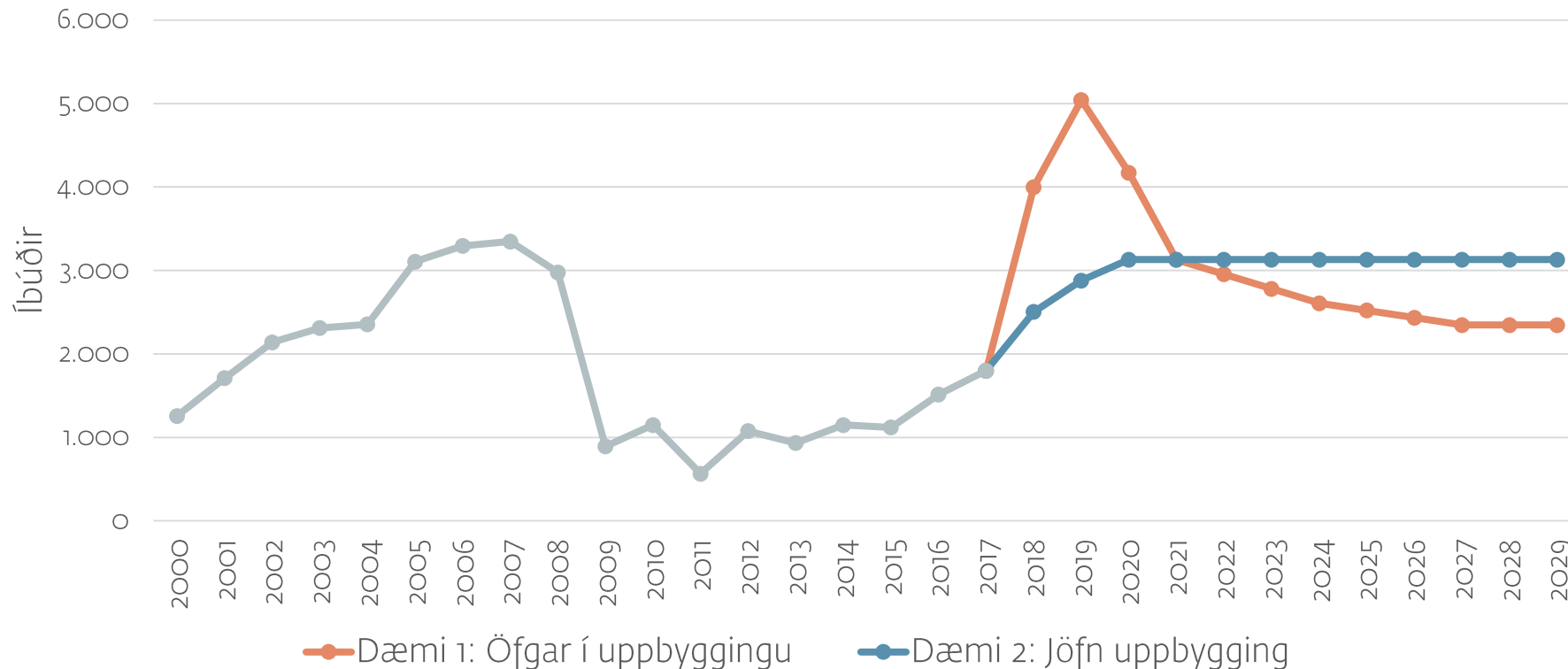
Tvær sviðsmyndir sem mæta þörf í byrjun árs 2030



Of mikil uppbygging á skömmum tíma grefur undan stöðugleika

Bygging íbúða 2000-2029

Tvær sviðsmyndir sem mæta þörf í byrjun árs 2030

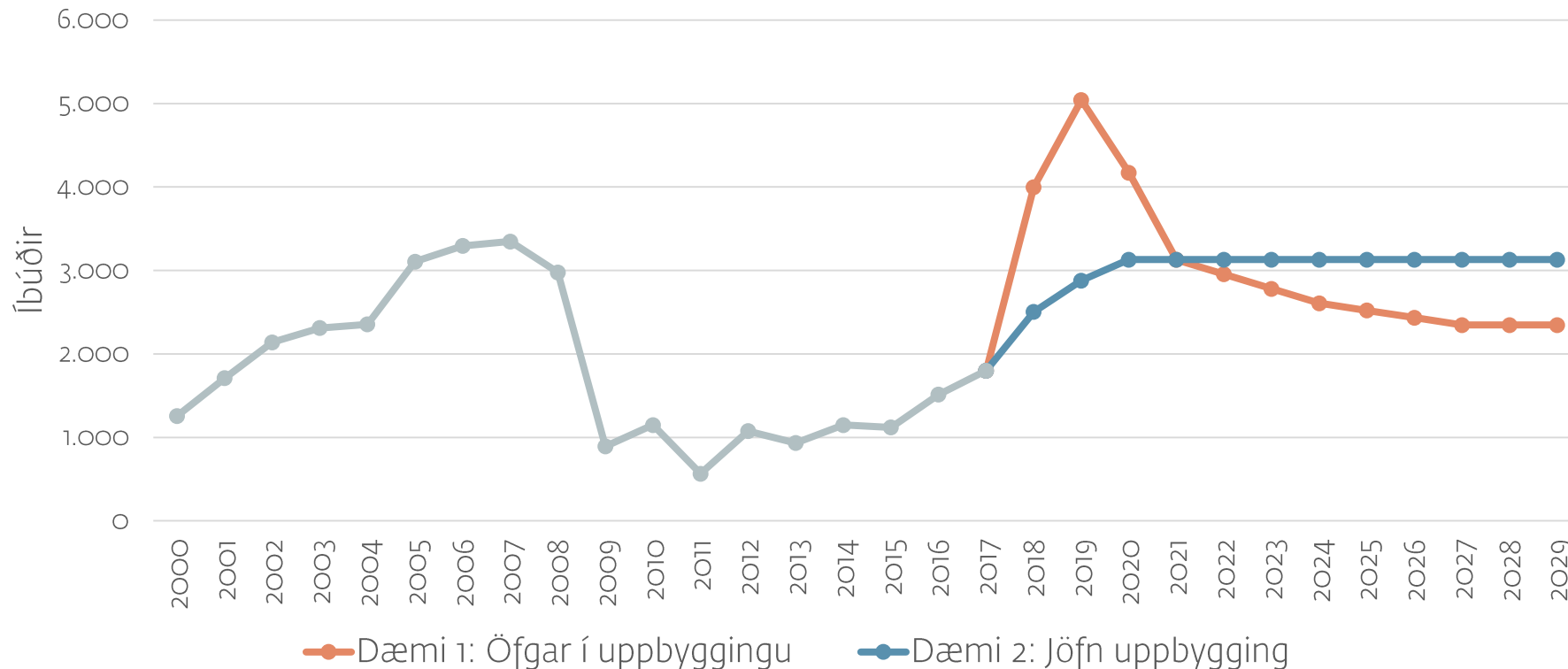


Aukið framboð er langtímaverkefni!

Of mikil uppbygging á skömmum tíma grefur undan stöðugleika

Bygging íbúða 2000-2029

Tvær sviðsmyndir sem mæta þörf í byrjun árs 2030



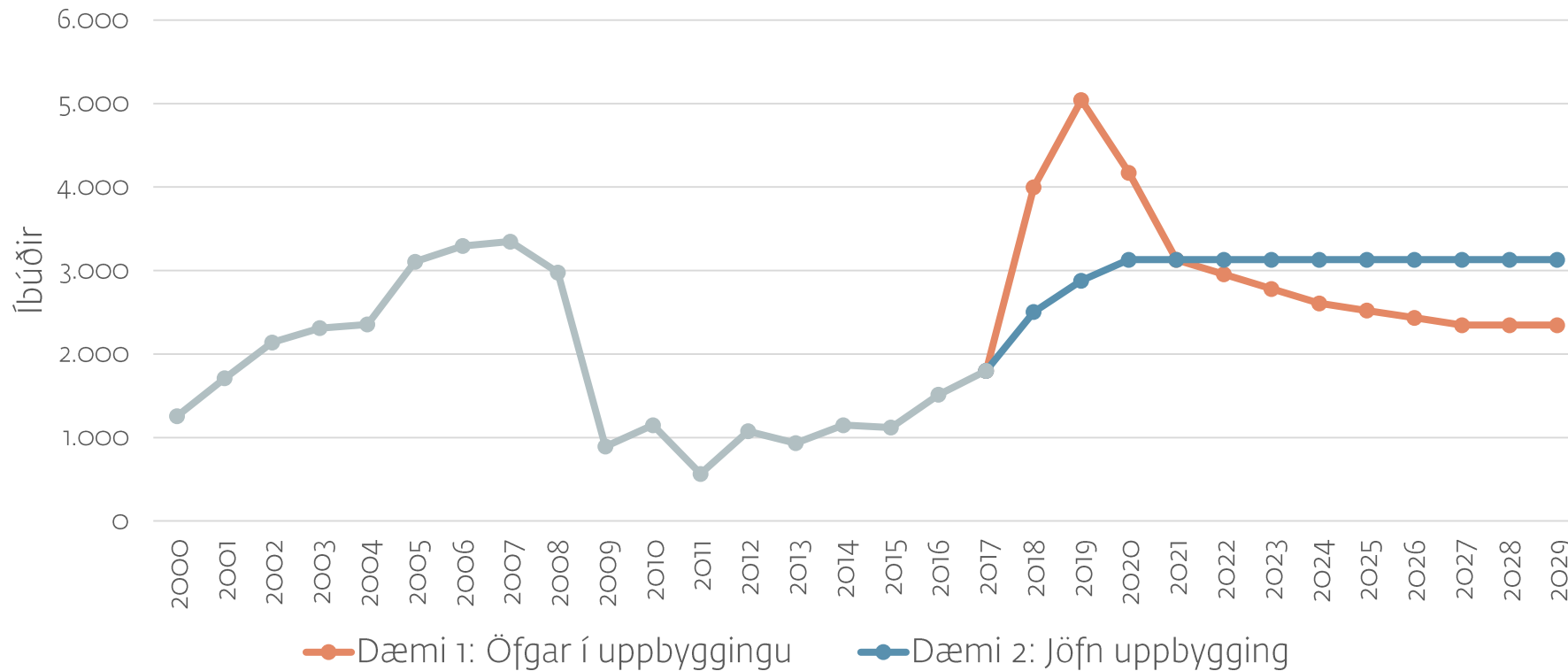
Aukið framboð er langtímaverkefni!

Þarf fyrst og fremst litlar og hagkvæmar íbúðir.

Of mikil uppbygging á skömmum tíma grefur undan stöðugleika

Bygging íbúða 2000-2029

Tvær sviðsmyndir sem mæta þörf í byrjun árs 2030



Aukið framboð er langtímaverkefni!

Þarf fyrst og fremst litlar og hagkvæmar íbúðir.

Uppbygging er ekki eina leiðin til að fjölga íbúðum.

Framleiðni í byggingar- iðnaði



Aukin framleiðni er lykillinn að árangri



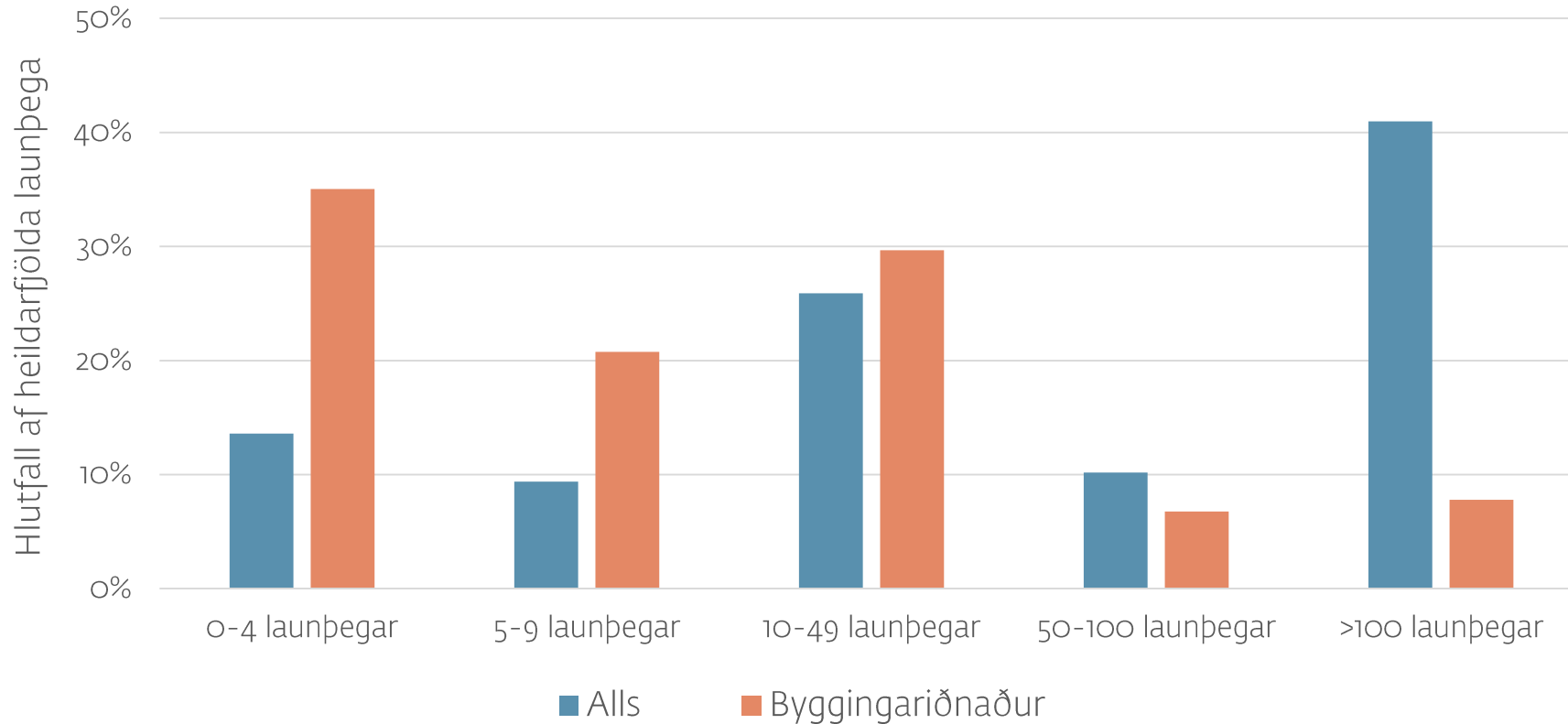
Framleiðni í
byggingariðnaði

Stöðugleiki í
húsnæðismálum



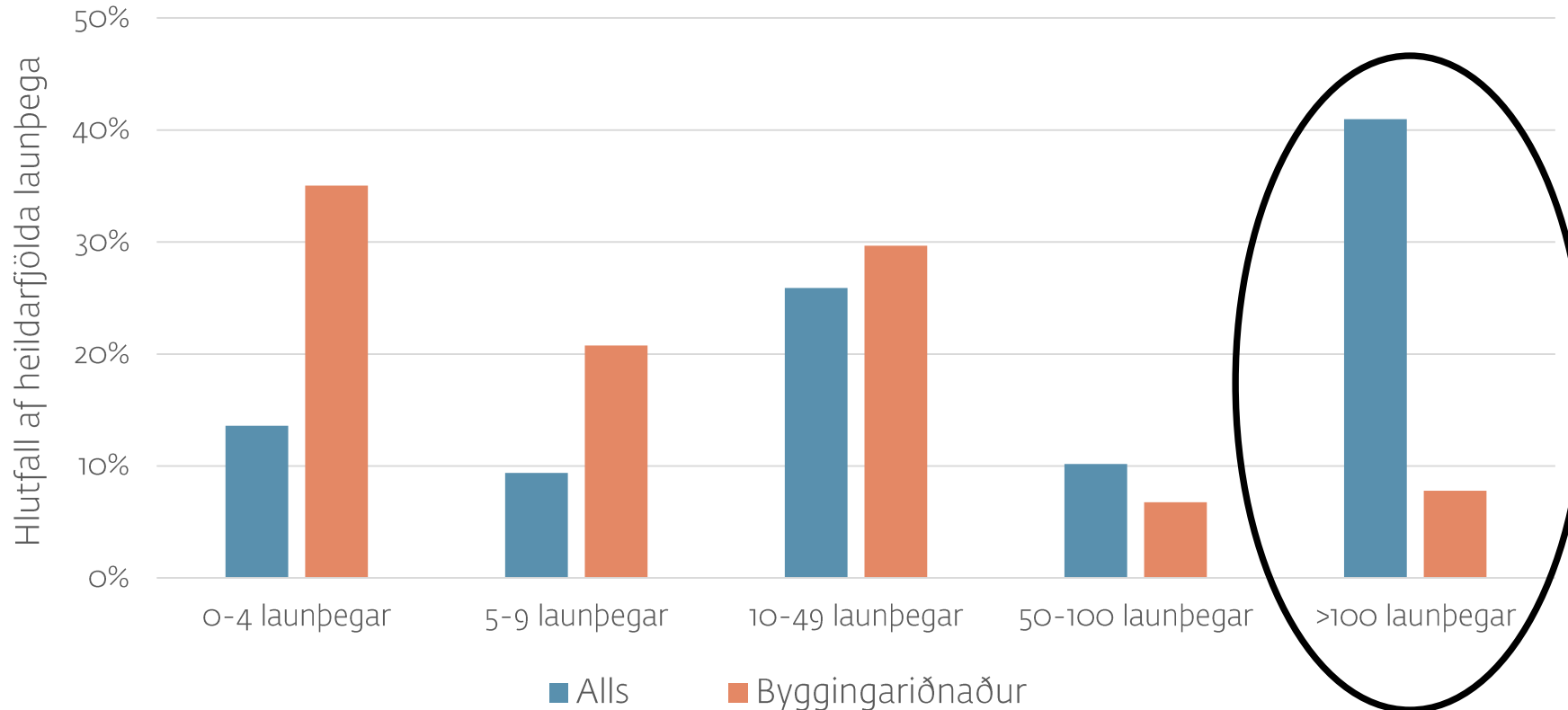
Krefjandi umhverfi veldur því að fyrirtækin eru of smá

Fjöldi launþega eftir stærð fyrirtækja



Krefjandi umhverfi veldur því að fyrirtækin eru of smá

Fjöldi launþega eftir stærð fyrirtækja

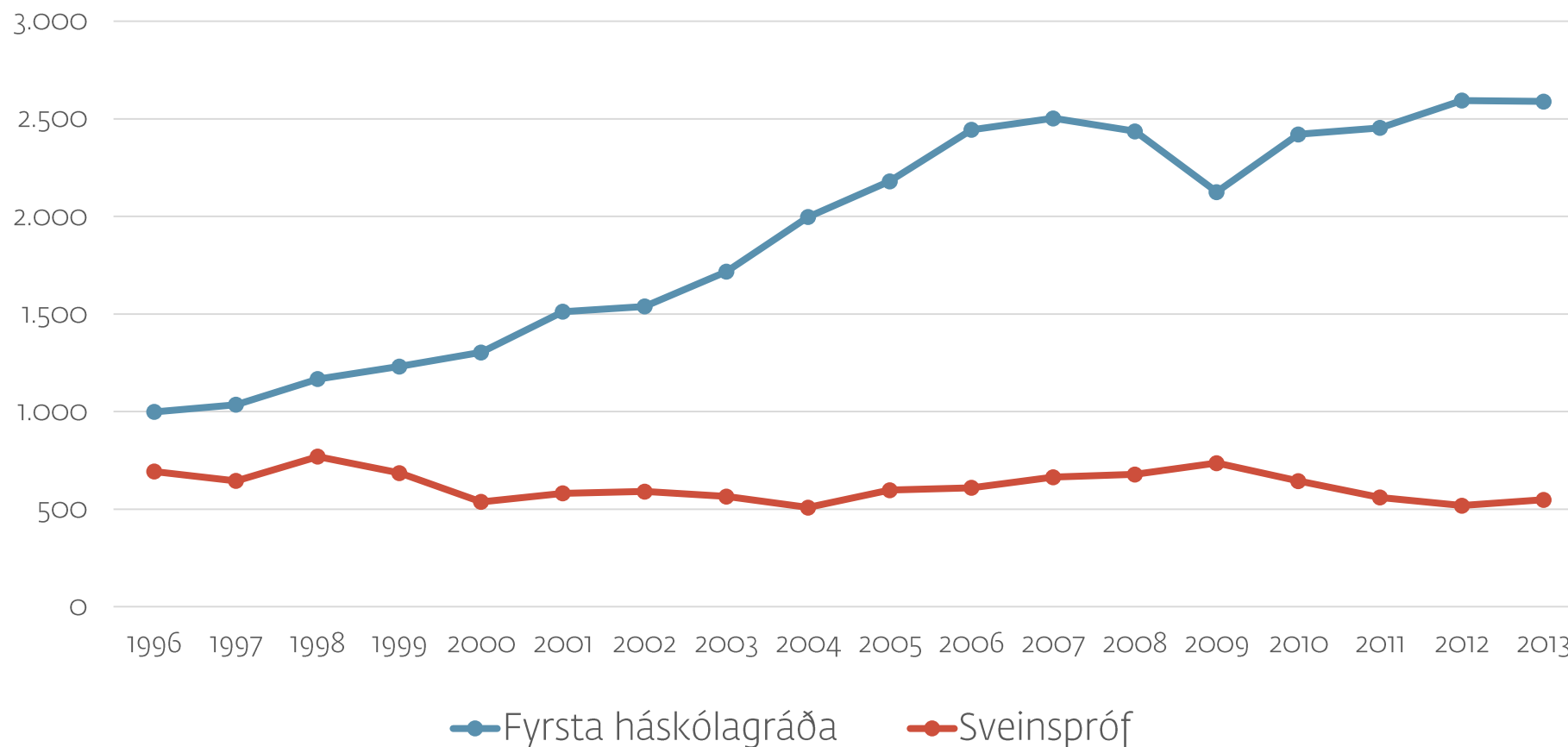


1,8

Meðalfjöldi starfsmanna
í hverju fyrirtæki í
byggingariðnaði

Skortur á fagmenntuðu starfsfólki

Fjöldi brautskráninga á Íslandi



Skortur á fagmenntuðu starfsfólki

Iðmenntun/ Kynna þarf ungu fólki tækifærin sem bjóðast í iðnaði á Íslandi, einnig þurfa ráðamenn að semja sem fyrst við atvinnulífið um iðmenntun áður en það verður of seint. **Gunnar Hersveinn** sat málþing á mánuðaginn, þar sem iðnaðarmenn lögðu þunga áherslu á alvöru málsins og gildi þessarar menntunar fyrir hagkerfið.

Iðmenntun er skapandi þekking

● Ríkir skilningsleysi á þýðingu iðn- og verknáms í nútímasamfélagi?

● Eiga heimamenn að mennta sig eða fá aðra í verkin í íslenskum iðnaði?

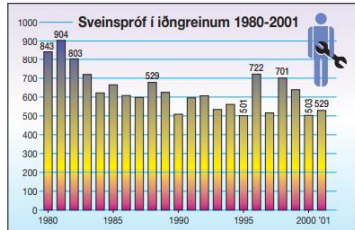
IÐNAÐURINN þarf að finna leiðir til að kynna ungu fólki möguleikana á gótri framtíð með vali á námi í iðngrein, að mati Ole Christensen, ráðgjafa hjá Dansk Industri. Hann sagði frá því hvernig danskur iðnaður lazar ungt fólk að iðnaði, en þörf er á slíkum aðferðum því iðmenntun býr af einhverjum ástæðum við forðoma hér á landi. Reynin er að góðr iðn- aðarmenn vinna metnaðarfull, krefjandi og vel launað störf. Ungt fólk, sem leitast sér að haldgöfri menntun, á að eiga góða framtíð fyrir sér á sviði iðmenntunar. Ef framboð verður ekki nægilegt í framtíðinni af iðmenntuðu fólki hlásir við að stærri iðmenntuðum numu í auknum mæli flytjast til útlanda.

Ole flutti erindi á mánuðaginn á málþingi Samtaka iðnaðarins. „Er iðmenntun óþjóf eða óþjóflegur hluti þekkingarsamfélagsins?“, en það var m.a. haldið til að kynja stjórnmál til að sækja veg iðmenntunar í landinu. Samtök iðnaðarins vilja einnig vekja athygli ungs fólks á höfðinni fyrir iðmenntuð fólk en



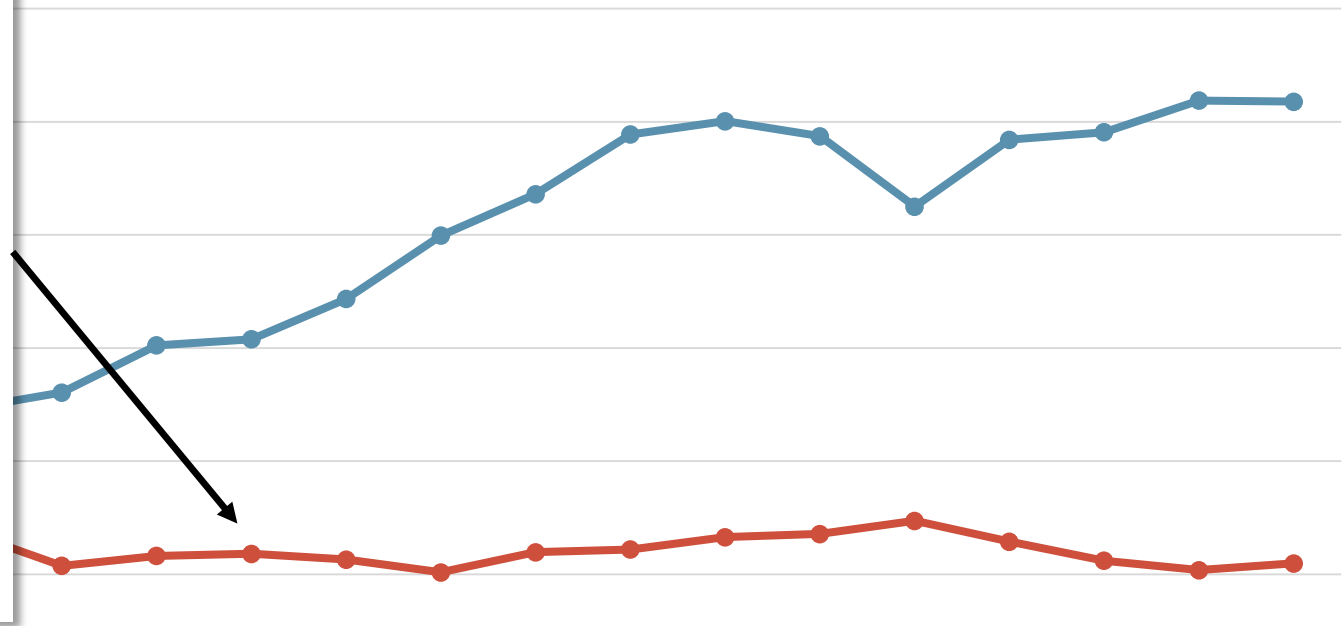
Margrúta/Ó. Ásala

Gildi iðmenntunar og tækifæra er vanmetið á Íslandi. Frá málþingi Samtaka iðnaðarins.



um setningum mátti greina ótta um að fremur yrði lagður peningur í þekkingarþjóf eða vísindagarn Háskóla Íslands. Þekkingarsamfélag eins og Ísland þarf, að þeirra mati, ekki sístur iðmenntuð starfsmenn en háskólagengna. Menntu voru samþála um að umbætur og framfarir á sviði verknáms séu eitt mesta hagsmunsmál Íslendinga á komandi áratugum, og í erindi Gyfja Einarssonar, verkefnisstjóra hjá Fræðsluráði iðnaðarins, kom fram að iðmenntun er þjóflegur hornstein margra þekkingarvirðisgjafna sem ýmis önnur menntun. Góðir iðnaðarmenn vinna metnaðarfull, krefjandi og vel launað störf, að hans mati, og ungt fólk, sem leitast sér að haldgöfri menntun á þri

Fjöldi brautskráninga á Íslandi



○

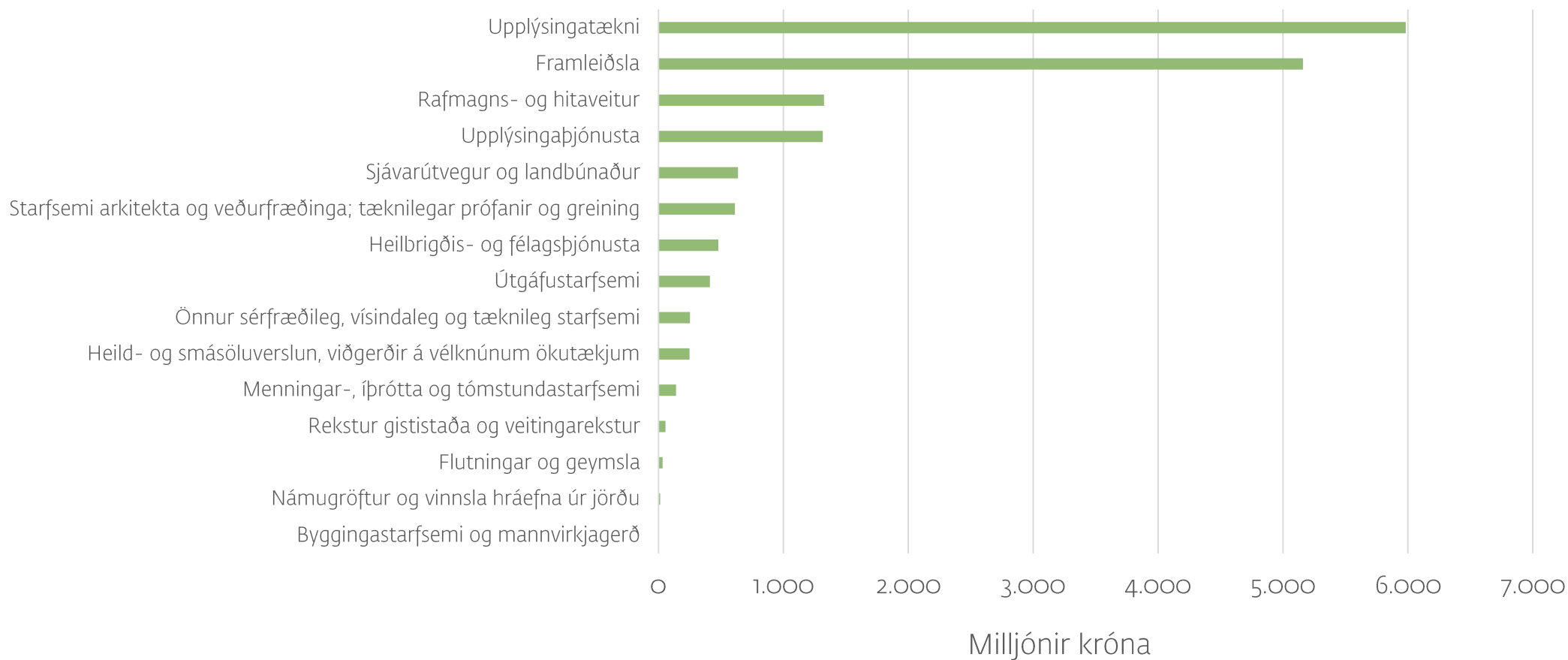
1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013

● Fyrsta háskólagráða

● Sveinspróf

Lítill nýsköpun meðal fyrirtækja í byggingariðnaði

Útgjöld fyrirtækja til rannsókna og þróunar í nokkrum atvinnugreinum, 2016



Lítill nýsköpun meðal fyrirtækja í byggingariðnaði

Útgjöld fyrirtækja til rannsókna og þróunar í nokkrum atvinnugreinum, 2016



Það er til mikils að vinna

- Næstu árin þurfum við að vinna upp uppsafnaðan skort á íbúðum.
 - Þörf á meiri uppbyggingu en verið hefur.

Það er til mikils að vinna

- Næstu árin þurfum við að vinna upp uppsafnaðan skort á íbúðum.
 - Þörf á meiri uppbyggingu en verið hefur.
- Þurfum þó að vera varkár - miklar sveiflur í uppbyggingu hafa neikvæð áhrif.
 - Aukið framboð húsnæðis er langtímaverkefni.

Það er til mikils að vinna

- Næstu árin þurfum við að vinna upp uppsafnaðan skort á íbúðum.
 - Þörf á meiri uppbyggingu en verið hefur.
- Þurfum þó að vera varkár - miklar sveiflur í uppbyggingu hafa neikvæð áhrif.
 - Aukið framboð húsnæðis er langtímaverkefni.
- Aukin framleiðni getur verið lykillinn að árangri.
 - Allir aðilar geta lagt sitt af mörkum til að auka hraða og hagkvæmni í uppbyggingu.

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.