

Greining á undirliggjandi íbúðapörf



Áfram þörf á fjölgun nýbygginga

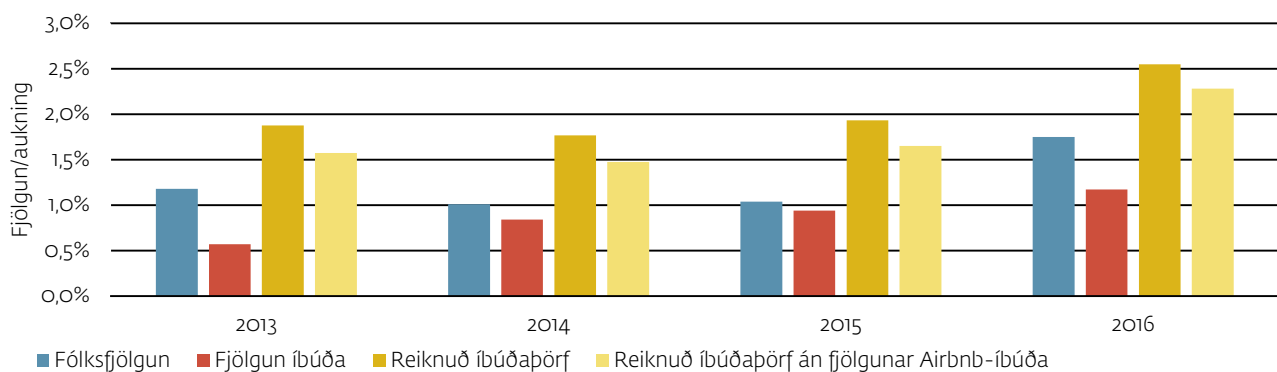
Umtalsvert færri íbúðir voru byggðar á tímabilinu 2013-2016 heldur en þörf var á vegna fólksfjölgunar, breyttrar aldersdreifingar þjóðarinnar og fjölgunar íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Ef miðað er við að fólk verði að jafnaði á sama aldri þegar það flytur úr foreldrahúsum og á hjúkrunarheimili eins og árið 2011, og að framboð íbúða hafi verið í takt við þörf í lok árs 2012, þarf að fjölga íbúðum að meðaltali um 2.200 á ári hverju til ársins 2040 til að mæta uppsöfnuðum skorti og undirliggjandi þörf samkvæmt mannfjöldaspá. Ætla má að byggja þurfi fleiri íbúðir allra næstu árin enda er uppsafnaður skortur til staðar.

Þetta eru á meðal niðurstaðna uppfærðrar greiningar hagdeildar Íbúðalánasjóðs á undirliggjandi þörf fyrir íbúðir. Greiningin er háð tilteknum forsendum og spá um íbúðarþörf er alltaf háð óvissu. Niðurstöðurnar varpa engu að síður ljósi á mikilvægi langtímasýnar þegar kemur að áætlanagerð í húsnæðismálum.

Íbúðaskortur til staðar

Eins og sést á myndinni hér að neðan fjölgaði íbúum hér á landi hraðar en íbúðum öll árin 2013-2016. Breytt aldurssam-setning þjóðarinnar þýðir að undirliggjandi þörf fyrir íbúðir óx enn hraðar en sem nam fólksfjölgun. Þá hefur fjölgun íbúða í umfangsmikilli skammtímaleigu í gegnum síður á borð við Airbnb aukið enn á íbúðarþörfina. Fjölgun Airbnb-íbúða á þó aðeins lítinn hlut í þróuninni eins og sést á myndinni. Ör fólksfjölgun og breytt lýðfræðileg samsetning hafa meira að segja.

Fjölgun íbúða hefur ekki dugað fyrir undirliggjandi þörf



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Gert er ráð fyrir að skráðum íbúðum utan hefðbundinnar notkunar sem íbúðarhúsnæði (Airbnb-íbúðum) 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 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 heimilisláusir eða í húsnæðishraki í manntali 2011.

Undanfarin misseri hefur átt sér stað mikil umræða um skort á íbúðum hér á landi. Þær niðurstöður sem hér eru kynntar styðja við þá staðhæfingu að skortur sé til staðar miðað við tilteknar forsendur. Gert er ráð fyrir því í þeim niðurstöðum sem hér fylgja að fjöldi íbúða á landsvísu hafi verið í samræmi við undirliggjandi þörf í lok árs 2012. Þá er gert ráð fyrir að íbúðum sem ekki eru í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði, m.a. vegna skammtímaleigu til ferðamanna, hafi fjölgað um 2.000 á tímabilinu 2012-2017 en sú forsenda er í samræmi við niðurstöðu greiningar hagdeildar á útleigu íbúða í gegnum Airbnb.

Jafnframt er gert ráð fyrir því að fólki fjölgi í takt við mannfjöldaspá Hagstofu Íslands og að hvert heimili þurfi eina íbúð. Loks er gert ráð fyrir því að undirliggjandi samsetning mismunandi aldurshópa eftir stöðu á heimili sé stöðug og í takt við niðurstöður manntals Hagstofu Íslands árið 2011. Í því felst meðal annars, og í einfölduðu máli, að fólk vilji vera jafn gamalt þegar það flytur úr foreldrahúsum og þegar það flytur á hjúkrunarheimili eins og á árinu 2011. Frávíksdæmum frá þessum forsendum er lýst hér að aftan og aðferðafræði greiningarinnar er lýst nánar í viðauka.

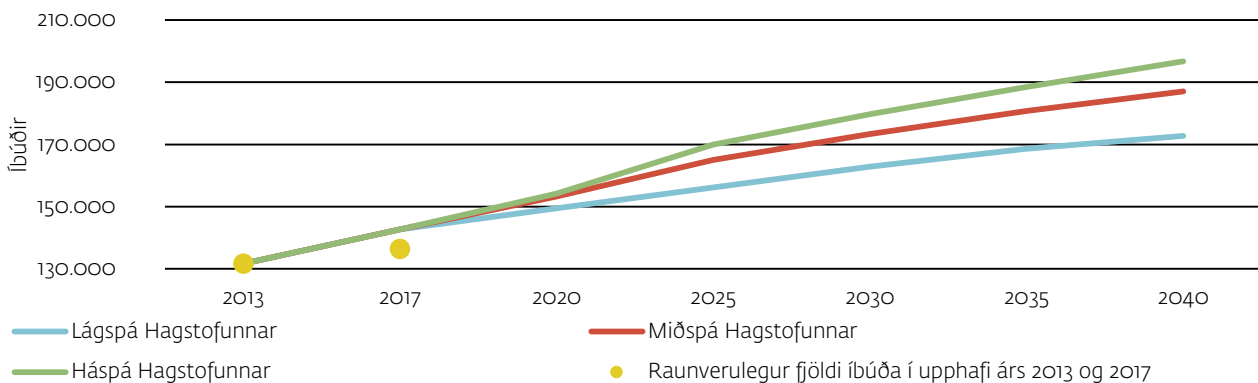
Miðað við ofangreindar forsendur var þörf á samtals um 142.700 íbúðum hér á landi í upphafi síðasta árs. Þá voru íbúðir í landinu hins vegar aðeins 136.400 talsins og líta má á mismuninn sem uppsafnaðan skort á tímabilinu 2013-2016 upp á rúmlega 6.000 íbúðir. Tölur um íbúðauppbyggingu í fyrra liggja ekki fyrir að svo stöddu. Vegna mikillar fólksfjölgunar verður þó að teljast líklegt að enn sé uppsafnaður skortur á íbúðum þrátt fyrir talsverðan vöxt í nýbyggingum.

Gæti tekið talsverðan tíma að vinna úr stöðunni

Það fer að miklu leyti eftir þróun mannfjölda hér á landi hvort uppsafnaður skortur minnki eða hverfi á næstu árum. Miðað við miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar og ofangreindar forsendur þarf íbúðum að fjölga um 17.000 á árunum 2017-2019 til að mæta undirliggjandi þörf og uppsöfnuðum skorti frá árinu 2012. Til samanburðar voru um 1.500 íbúðir byggðar árið 2016. Þrátt fyrir aukinn kraft í uppbyggingu íbúða um þessar mundir verður að teljast ólíklegt að uppsafnaður skortur síðan 2013 hverfi að fullu á næstu tveimur árum, þó hann gæti minnkað. Tölur um nýbyggingar og fólksfjölgun árið 2017, sem birtar verða á næstunni, munu varpa frekara ljósi á stöðuna.

Vert er að ítreka að þær tölur sem hér eru settar fram eru háðar óvissu og háðar þeim forsendum sem að baki liggja. Á meðal þess sem rétt er að geta er að miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar gerir ráð fyrir örri fólksfjölgun næstu árin, talsvert umfram meðaltal undanfarinna ára. Lágspá mannfjöldaspárinnar gerir ekki ráð fyrir jafn mikilli fólksfjölgun, en jafnvel þó hún gangi eftir er þörf á um 13.000 nýjum íbúðum á árunum 2017-2019 miðað við undirliggjandi þörf og uppsafnaðan skort frá árinu 2012. Þá er rétt að geta þess að í ofangreindum útreikningum á íbúðaðþörf er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða sem ekki er í hefðbundinni notkun haldist óbreyttur út spátímabilið. Sú forsenda er háð mikilli óvissu, meðal annars um þróun skammtímagistingar í gegnum vefsíður á borð við Airbnb.

Reiknuð íbúðaðþörf miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar og jafnvægi árið 2012



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

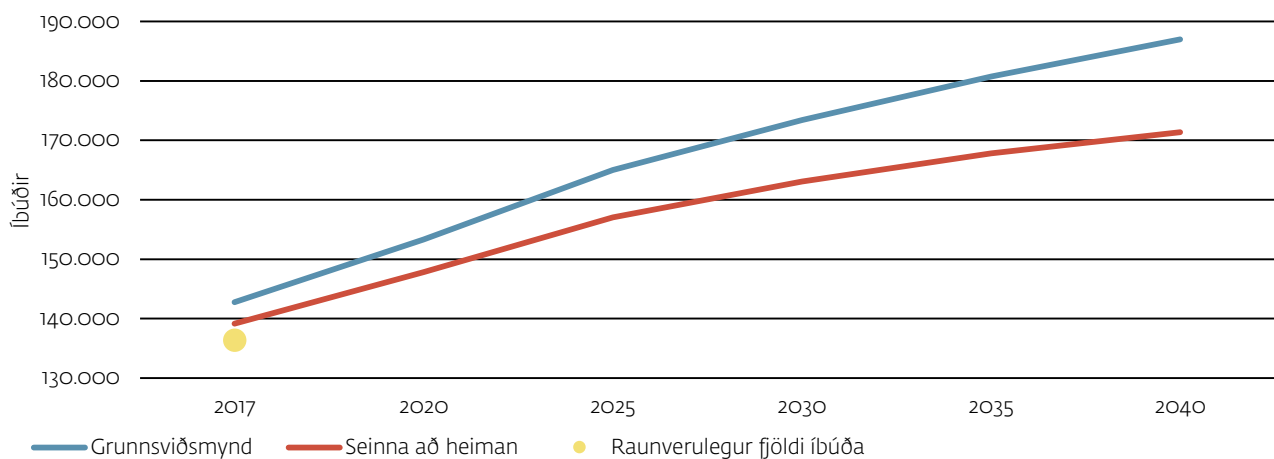
Íbúðaðþörf er reiknuð með aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Tekið er tillit til áhrifa breyttrar aldurssamsetningu á íbúðaðþörf en gert er ráð fyrir að dreifing aldurshópa eftir stöðu á heimili sé stöðug og sú sama og í manntali 2011. Gert er ráð fyrir að skráðum íbúðum utan hefðbundinnar notkunar sem íbúðarhúsnæði hafi fjölgað úr 3.400 árið 2013 í 5.000 árið 2017 og að fjöldi þeirra haldist stöðugur út spátímenn.

Sé litið til lengri tíma virðist sem áfram verði þörf á talsverðri uppbyggingu íbúða næstu áratuginna. Nánar tiltekið verður þörf á að meðaltali 2.200 nýjum íbúðum á ári hverju til ársins 2040 miðað við uppsafnaðan skort síðan 2012, undirliggjandi þörf samkvæmt miðspá mannfjöldaspárinnar og aðrar þær forsendur sem lýst var hér að framan. Þetta er meiri uppbygging en var á hverju ári á tímabilinu 2009-2016. Allra næstu árin er líklega þörf á fleiri íbúðum en sem þessu nemur enda er uppsafnaður skortur til staðar.

Hvað ef ungt fólk vill flytja seinna að heiman?

Ein af þeim forsendum sem liggja að baki myndunum hér að ofan er að innan hvers aldurshóps sé alltaf fast hlutfall fólks sem kys að vera í hjónabandi eða sambúð, á einstaklingsheimili, á heimili foreldra eða á stofnanaheimili. Ef þessari forsendu er hnikað breytast niðurstöðurnar.

Áhrif þess á íbúðapörf ef ungt fólk vill flytja 5 árum seinna að heiman*



*Íbúðapörf reiknuð með aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Báðar sviðsmyndir taka mið af miðspá mannfjöldaspár Hagstofu Íslands.

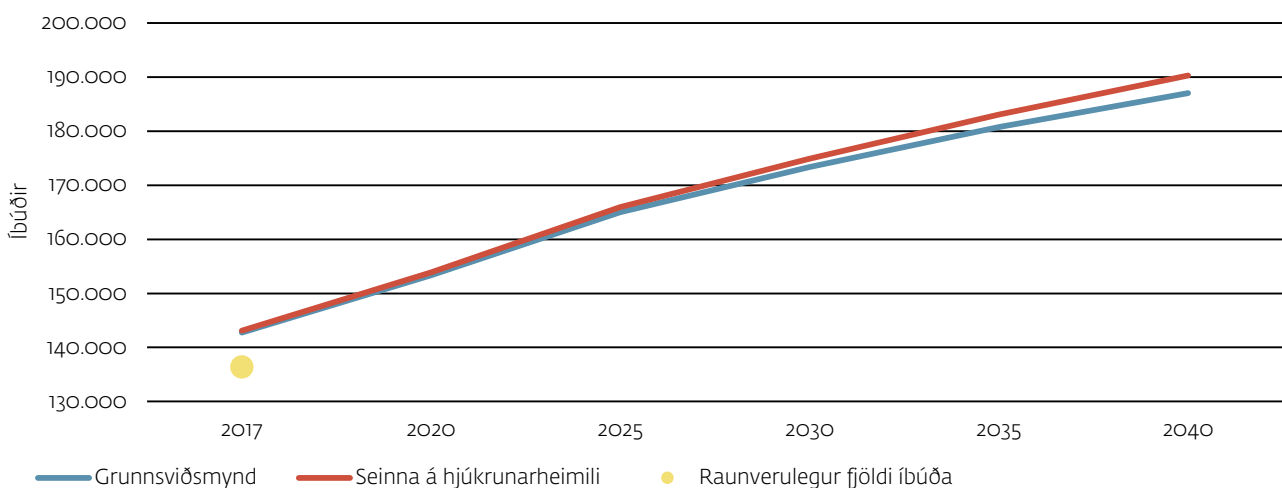
Á undanförunum áratugum hefur skólaganga fólks lengst, fólk fer síðar á vinnumarkað og býr lengur í foreldrahúsum. Ef það er í samræmi við þarfir og væntingar ungs fólks að búa lengur í foreldrahúsum hefur það áhrif á undirliggjandi íbúðapörf.

Myndin hér að ofan sýnir reiknaða íbúðapörf miðað við að fólk vilji að meðaltali flytja 5 árum seinna úr foreldrahúsum árið 2040 en árið 2011. Eins og sjá má reiknast íbúðapörfin umtalsvert minni en í grunnsviðsmyndinni. Reiknaður íbúðaskortur í upphafi árs 2017 er talsvert minni, eða um 3.000 íbúðir, og þörf er á um 11.000 nýjum íbúðum á tímabilinu 2017-2019 til að mæta uppsöfnuðum skorti og undirliggjandi þörf, borið saman við 17.000 í grunnsviðsmyndinni.

Hvað ef aldraðir vilja flytja seinna á hjúkrunarheimili?

Það er ekki aðeins ungt fólk sem flytur síðar. Aldraðir búa nú við betri heilsu en áður og haldi sú þróun áfram má ætla að það hafi áhrif á það hvenær fólk flytur að jafnaði á hjúkrunarheimili. Myndin hér að neðan sýnir reiknaða íbúðapörf miðað við að þeir sem flytja á stofnanaheimili á efri árum geri það að jafnaði 5 árum seinna árið 2040 heldur en 2011.

Áhrif þess á íbúðapörf ef aldraðir vilja flytja 5 árum seinna að heiman*



*Íbúðapörf reiknuð með aðferð hagdeildar Íbúðalánasjóðs. Báðar sviðsmyndir taka mið af miðspá mannfjöldaspár Hagstofu Íslands.

Aðallega þörf á minni íbúðum

Eins og sést af umfjölluninni hér að ofan hefur breytt aldurssamsetning þjóðarinnar mikil áhrif á íbúðapörf. Þjóðin er að eldast og börnum fer fækkandi. Sá aldurshópur sem stækka mun mest fram til ársins 2040 er fólk eldra en 70 ára, en fólk á þeim aldri er líklegra en aðrir aldurshópar til að búa í sambúð án barna eða búa eitt. Þá hafa þau pör sem eiga börn eignast sífellt færri börn að meðaltali undanfarin ár, sem þýðir að þörf fyrir íbúðir með mörgum herbergjum hefur farið minnkandi.

Af þessum sökum má ætla að þörf fyrir nýjar íbúðir næstu áratuginu verði fyrst og fremst í formi lítilla íbúða, ef til vill 2-3 herbergja að stærð. Mikilvægt er hafa þetta í huga þegar rætt er um íbúðapörf, ekki síður en fjölda þeirra íbúða sem þarf að byggja.

Viðauki 1: Aðferðafræði

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur nú uppfært þá aðferðafræði sem liggur að baki mati hagdeildarinnar á þörf á íbúðum hér á landi. Notast er við svipaða aðferðafræði víða erlendis, m.a. af sænsku húsnæðisstofnuninni Boverket.

Íbúðaðþörf er reiknuð stærð sem felur í sér fjölda þeirra íbúða sem þarf til að rúma mannfjöldann miðað við tilteknar forsendur um mannfjölda og dreifingu hans á heimili, auk fjölda íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun. Þær upplýsingar sem liggja til grundvallar reiknaðri íbúðaðþörf eru sem hér segir:

- Manntal Hagstofu Íslands 2011: Samsetning mannfjöldans eftir aldri og stöðu á heimili.
- Hagstofa Íslands: Mannfjöldi og aldurssamsetning í upphafi árs 2013 og 2017.
- Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands: Mannfjöldi og aldurssamsetning 2020-2040.
- Ytri forsendur: Samsetning aldurshópa eftir stöðu á heimili 2040, fjöldi íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun 2013-2040, meðalfjöldi fólks á heimilum þar sem einstæðingar búa saman 2040.

Þörf fyrir íbúðir er metin 2013, 2017 og síðan á fimm ára fresti frá 2020-2040. Rauntölur um mannfjölda og aldurssamsetningu (2017) og spá um mannfjölda og aldurssamsetningu (2020-2040) eru vigtaðar með rauntölum um samsetningu aldurshópa eftir stöðu á heimili 2011 og ytri forsendum um þessa samsetningu árið 2040. Með stöðu á heimili er átt við það hlutfall viðkomandi aldurshóps sem eru i) í hjónabandi, ii) í sambúð, iii) einstæðir foreldrar, iv) einstæðingar sem búa einir, v) einstæðingar sem búa með öðrum á einkaheimili, og vi) börn í foreldrahúsum. Í þeim sviðsmyndum þar sem gert er ráð fyrir að umrædd hlutföll breytist milli 2011 og 2040 er gert ráð fyrir að sú þróun sé línuleg og stöðug á ári hverju. Hins vegar er ekki tekið tillit til mögulegra áhrifa breyttrar fjölskyldusamsetningar á frjósemi, þ.e. spá um mannfjölda er ytri stærð frá Hagstofunni óháð forsendum um samsetningu heimila.

Þeir útreikningar sem lýst er hér að framan gefa mynd af heildarfjölda einstaklinga sem tilheyra hópum i)-vi) á hverju ári fyrir sig, og þær tölur má nota til að reikna heildarfjölda heimila á landinu. Sá útreikningur fer þannig fram að fjöldi einstaklinga í hverjum hópi i)-vi) er vigtaður með stuðlum sem eru: 1 fyrir einstæða foreldra og einstæða sem búa einir, 0,5 fyrir einstaklinga í hjónabandi og í sambúð, 0 fyrir börn sem búa í foreldrahúsum, og 0,429 fyrir einstæðinga sem búa með öðrum á einkaheimili. Síðastnefndi stuðullinn byggir á upplýsingum úr manntali 2011.

Gert er ráð fyrir að hvert heimili þurfi eina íbúð. Fjöldi íbúða sem er á hverjum tíma í annarri notkun en hefðbundið íbúðarhúsnæði, t.d. til frístunda eða í útleigu til ferðamanna, er ytri forsenda. Manntalið 2011 hefur einnig upplýsingar um hlutfall þeirra sem búa á stofnanaheimili og hlutfall þeirra sem eru húsnæðislausir eða í húsnæðishraki. Gert er ráð fyrir að það þurfi að byggja íbúðir til að leysa vanda húsnæðislausra og fólks í húsnæðishraki 2011, en það er tæknileg forsenda og hefur ekki mikil áhrif á reiknaða íbúðaðþörf. Spá um fjölda fólks á stofnanaheimilum er aukaafurð líkansins og er ekki til umfjöllunar hér.

Viðauki 2: Tölur á bakvið myndir

Reiknuð íbúðapörf í grunnviðsmynd og raunverulegur fjöldi íbúða, upphaf hvers árs

	2013	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Íbúðapörf miðað við mældan fólksfjölda	131.702	142.735	-	-	-	-	-
Íbúðapörf miðað við lágspá mannfjöldaspár Hagstofunnar	-	-	149.521	156.211	162.884	168.660	172.743
Íbúðapörf miðað við miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar	-	-	153.321	165.010	173.391	180.770	187.023
Íbúðapörf miðað við háspá mannfjöldaspár Hagstofunnar	-	-	154.199	169.941	179.695	188.454	196.650
Raunverulegur fjöldi íbúða	131.717	136.423	-	-	-	-	-

Forsendur: Grunnviðsmynd. Gert ráð fyrir að hvert heimili þurfi eina íbúð. Gert er ráð fyrir að samsetning aldurshópa eftir stöðu á heimili sé sú sama og í manntali 2011, fyrir utan það að gert er ráð fyrir að enginn sé húsnæðislaus eða í húsnæðishraki. Fjöldi íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun fjölgi úr 3.400 árið 2013 í 5.000 árið 2017 og haldist svo stöðugur út spátímabilið.

Reiknuð íbúðapörf miðað við miðspá mannfjöldaspár og raunverulegur fjöldi íbúða, upphaf hvers árs

<i>Fjöldi íbúða sem þarf</i>	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Grunnviðsmynd	142.735	153.321	165.010	173.391	180.770	187.023
Ungt fólk flytji 5 árum seinna að heiman árið 2040	139.144	147.826	157.022	163.059	167.818	171.371
Fólk flytji 5 árum seinna á hjúkrunarheimili árið 2040	143.090	153.866	165.953	174.895	183.068	190.310
Raunverulegur fjöldi íbúða	136.423	-	-	-	-	-

Forsendur viðbótarsviðsmynda eru þær sömu og í grunnviðsmynd nema að gert er ráð fyrir að samsetning aldurshópa eftir stöðu á heimili breytist línulega milli árunna 2011 og 2040.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

30. janúar 2018

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar 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 skýrslu þessari.