

Maí 2021

Íbúðaþarfagreining 2021 - 2030

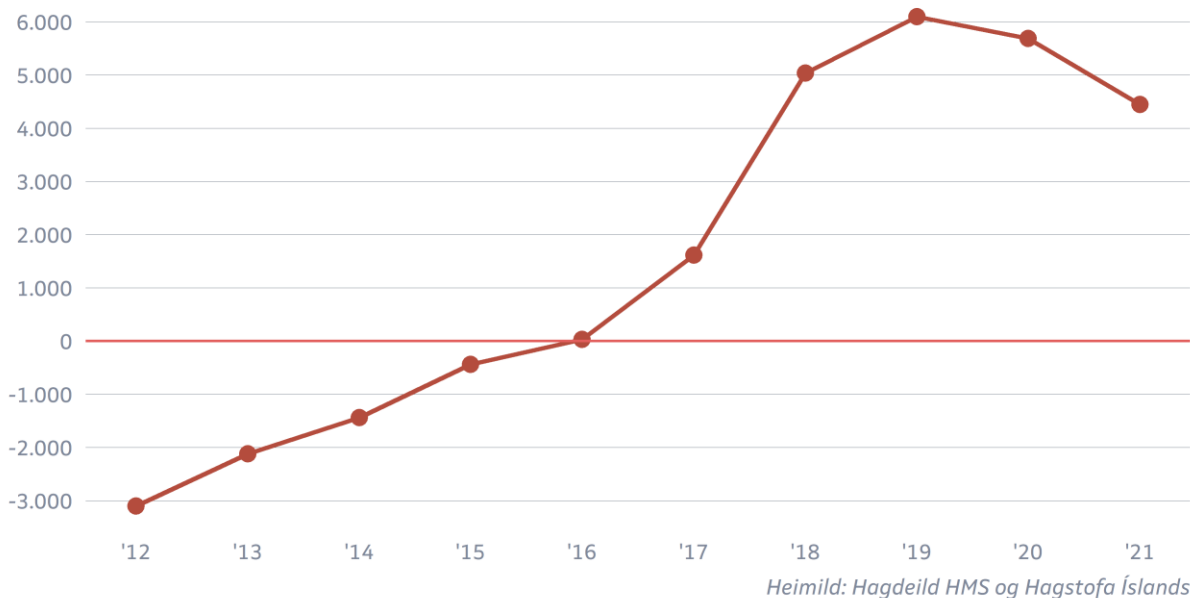


Uppsöfnuð íbúðapörf meiri en talið var í upphafi árs

Árið 2019 gaf hagdeild HMS út sína fyrstu greiningu á íbúðapörf fyrir landið til ársins 2040. Íbúðaparfagreiningunni er ætlað að varpa ljósi á hvort framboð íbúðarhúsnæðis sé í samræmi við undirliggjandi íbúðapörf landsmanna. Leitast er við að greina svokallaða óuppfyllta íbúðapörf ásamt þeirri þörf sem kann að myndast á næstu árum. HMS gefur íbúðaparfagreininguna út að minnsta kosti einu sinni á ári í tengslum við húsnæðisþing, síðast í janúar 2021, en hún hefur nú verið uppfærð á grundvelli nýrra gagna.

Hér er talað um óuppfyllta íbúðapörf sem varð til vegna þess að á árunum 2016-2019 hafi verið byggðar færri íbúðir hér á landi en þörf var fyrir og því skapaðist svokölluð óuppfyllt íbúðapörf¹. Á myndinni hér að neðan má sjá hvernig óuppfyllta þörfin hefur þróast frá árinu 2012. Á tímabilinu 2012-2016 voru fleiri íbúðir í boði en undirliggjandi þörf var á en frá árinu 2016 voru ekki byggðar nægilega margar íbúðir og því skapaðist óuppfyllt þörf. Árið 2019 og 2020 voru margar nýjar íbúðum byggðar og minnkaði því óuppfyllt íbúðapörf eins og sést á myndinni.

Óuppfyllt íbúðapörf



Niðurstaða íbúðaparfagreiningar í janúar 2021 var að óuppfyllt íbúðapörf væri um 3.950 íbúðir. Þegar teknar hafa verið inn nýjar upplýsingar um mannfjölda og fjölda fullgerðra íbúða sýnir nýtt endurmat að óuppfyllt íbúðapörf er meiri en skv. greiningu í upphafi ársins. Helsta breytan sem þarfagreiningin byggir á er mannfjöldaspá Hagstofunnar og voru íbúar landsins í upphafi árs 1.000 fleiri en gert hafði verið ráð fyrir í spánni og því hefur óuppfyllt íbúðapörf aukist um nær 500 íbúðir og mælist nú um 4.450 íbúðir.

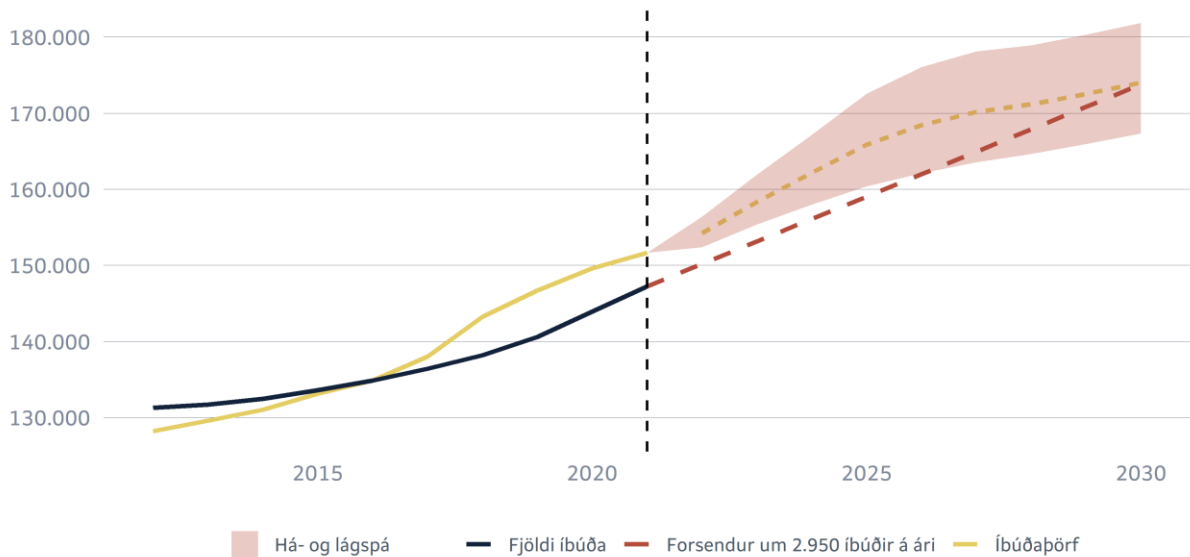
¹ Í [skýrslu HMS um stöðu og þróun á Húsnæðismarkaði](#) sem gefin var út á Húsnæðisþingi í upphafi árs 2021 er að finna ítarlega lýsingu á aðferðarfræði og helstu forsendum íbúðaparfagreiningar.

Spá um íbúðapörf til ársins 2030

Hagdeild spáir einnig um hver íbúðapörf landsmanna verður á komandi árum. Spá um íbúðapörf byggir einna helst á mannfjöldaspá Hagstofu Íslands um þróun mannfjölda eftir aldri og á forsendum um breytt fjölskyldumynstur. Því til viðbótar byggir íbúðaspáin á gögnum um íbúðafjárfestingu samkvæmt þjóðhagsspá Hagstofunnar, ásamt tölum um íbúðir í byggingu samkvæmt byggingargátt HMS og fasteignaskrá Þjóðskrár.

Myndin hér að neðan sýnir spá um íbúðapörf fram til ársins 2030, brotna gula línan sýnir grunnspá og rauða svæðið er óvissubil sem miðar við há- og lágspá um mannfjöldaþróun. Til að mæta uppsafnaðri þörf og tryggja framboð íbúða til að mæta fólksfjölgun þarf samkvæmt spánni að byggja um 27.000 íbúðir til ársins 2030. Það þýðir að byggja þarf um 2.950 íbúðir á ári að jafnaði á tímabilinu. Það nægði til þess að mæta núverandi óuppfylltri íbúðapörf ásamt aukningu þarfar vegna fólksfjölgunar og breytts fjölskyldumynsturs. Myndin sýnir hvernig jafnvægi næst árið 2030 þegar fjöldi íbúða hefur náð íbúðapörfinni miðað við gefnar forsendur.

Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030

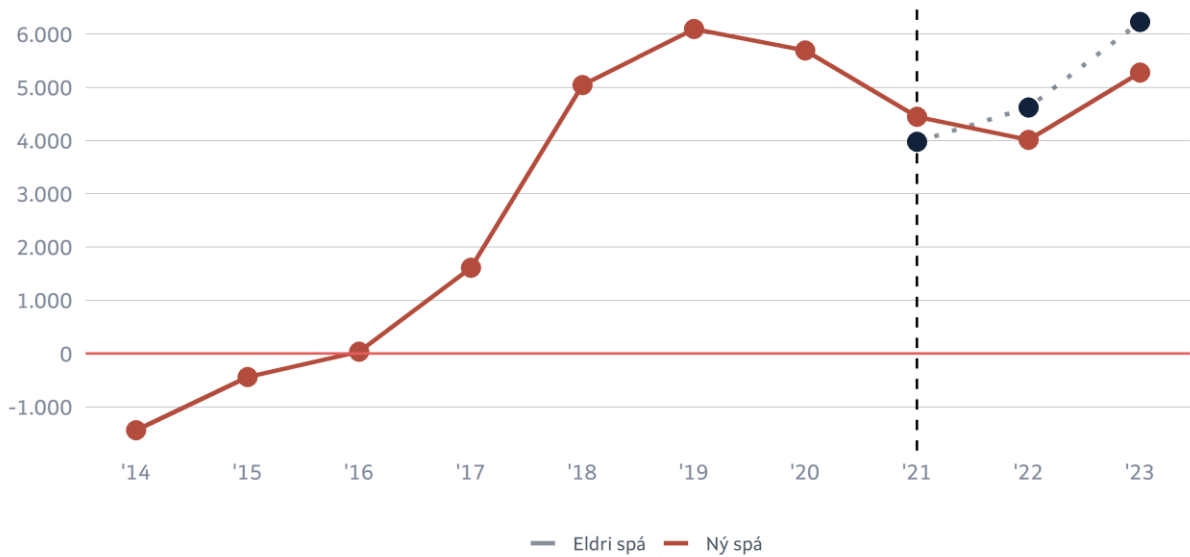


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þróun á óuppfylltri íbúðapörf

Í nýju greiningunni á íbúðapörf helst spá um fjölda íbúða til ársins 2030 óbreytt frá fyrri uppfærslu í janúar en spá um fjölda nýrra íbúða hefur hins vegar hækkað og því má gera ráð fyrir að óuppfyllt íbúðapörf verði minni næstu tvö ár en áður var talið. Niðurstöður greiningarinnar nú gefa til kynna að óuppfyllt íbúðapörf muni nema um 5.300 íbúðum í byrjun árs 2023 í stað 6.300 samkvæmt eldri greiningu. Óuppfyllt íbúðapörf verður samt meiri eftir tvö ár en hún er nú enda er gert ráð fyrir að íbúðapörfin aukist meira en sem nemur fjölgun íbúða á næstu tveimur árum. Á meðfylgjandi mynd sést hvernig spáin um óuppfyllta þörf hefur verið lækkuð fyrir árin 2022-23 í ljósi þess að gert er ráð fyrir fleiri nýjum íbúðum en áður. Þrátt fyrir minni óuppfyllta þörf heldur hún áfram að aukast þar sem byggt verður minna en sem nemur aukningu á íbúðapörf.

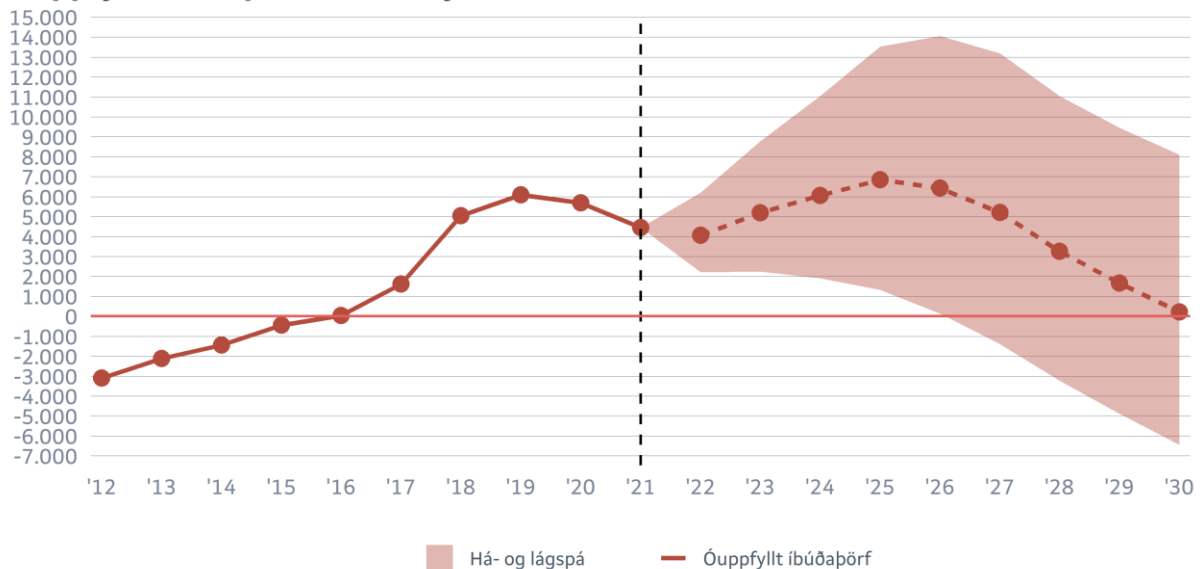
Óuppfyllt íbúðapörf



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar mun landsmönnum fjölga meira á fyrri hluta spátímabilsins. Það þýðir að íbúðapörf mun vaxa hraðar á fyrri hluta tímabilsins og fyrir vikið ykist óuppfyllt íbúðapörf á næstu árum og næði hámarki árið 2025, ef nýjum íbúðum yrði dreift jafnt yfir tímabilið. Þessa þróun má sjá á myndinni hér að neðan.

Óuppfyllt íbúðapörf - Sviðsmynd til ársins 2030



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Íbúðauppbýgging er í góðum farvegi en það má bæta í

Samkvæmt mannfjöldaspá fjölgar íbúum um tæplega 10% til ársins 2030. Þrátt fyrir það eykst íbúðapörf um nær 15% á sama tíma miðað við spár. Þetta má bæði rekja til breyttrar aldurssamsetningar og Ástæða þess er að bæði er aldurssamsetning þjóðarinnar að breytast en eins þá er fjölskyldumynstur fyrir hvern aldursflokk einnig að breytast. Fleiri munu búa í einstaklingsheimilum og hver fjölskylda verður að jafnaði með færri börn á heimilinu. Þar sem hver fjölskylda þarf íbúð fyrir sig óháð því hversu margir heimilismenn eru eykst íbúðapörfin hraðar en íbúafjöldi. Því til viðbótar gerir mannfjöldaspáin ráð fyrir meiri fjölgun fólks á næstu árum (2021-25) en á síðari hluta spátímabilsins. Til þess að minnka óuppfyllta íbúðapörf næstu árin þyrfti því að byggja fleiri íbúðir en spáin gerir ráð fyrir.

HMS hefur unnið að nýrri greiningu á hver uppbýgging íbúða til næstu ára verður og samkvæmt henni verða byggðar hér rúmlega þrjú þúsund íbúðir á þessu ári og því næsta. Samkvæmt íbúðaparfragningunni þá þarf að byggja um 2.950 íbúðir á ári og er spáin til næstu tveggja ára því mjög nálægt því viðmiði. Á móti kemur er gert ráð fyrir aukinni fólksfjölgun á næstu árum og því mætti bæta í uppbýggingu á næstu árum til að mæta þeirri auknu þörf.

Því er ljóst að íbúðauppbýgging til næstu ára virðist vera í ágætum farvegi en það má vel gefa í og byggja umfram þær ríflega 3.000 íbúðir sem spáð er að komi á markað á ári á næstu tveim árum til að mæta uppsafnaðri þörf. Til þess að það megi verða þá þurfa byggingaraðilar að geta byggt fleiri íbúðir og lóðir verða að standa þeim til boða.

Nýlegar kannanir sem HMS framkvæmdi annars vegar á meðal sveitarfélaga landsins og hins vegar á meðal byggingaraðila gefa til kynna að nokkur skortur sé á tilbúnum lóðum til úthlutunar, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu.² Samkvæmt áætlunum sveitarfélaganna stendur til að úthluta lóðum fyrir þónokkurn fjölda íbúða á komandi árum en mikilvægt er að þær áætlanir gangi eftir til þess að koma í veg fyrir að lóðaskortur hamli nauðsynlegri íbúðauppbýggingu.

² Þessum könnunum verður gerð nánari skil á næstunni.