

AFLVAKI

ÞRÓUNARFÉLAG

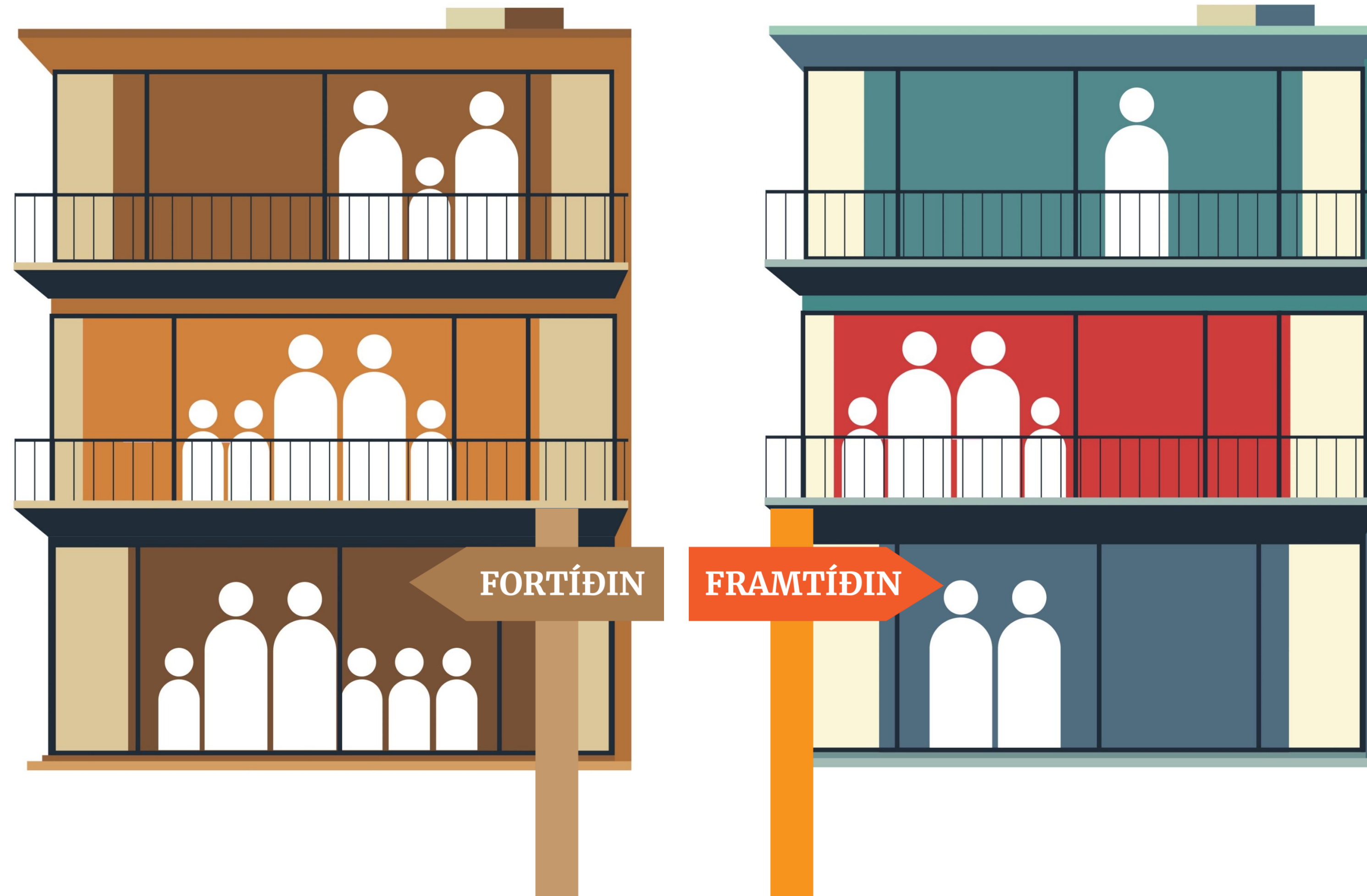
**Aflvaki þróunarfélag hefur að markmiði að
auka lífsgæði fólks á efri árum með sérhæfðum
búsetulausnum, auknum félagslegum
tengslum, heilsutengdri þjónustu og nýsköpun**

Sigurður Stefánsson, framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags

- Um 25 ára reynsla af gagnalestri sem löggiltur endurskoðandi og fjármálastjóri hjá alþjóðlegum nýsköpunarfyrirtækjum þar sem upplýsingar og úrvinnsla gagna ráða för.
- Kom að verkefnum Aflvaka fyrir tveimur og hálfu ári. Kom á óvart hversu lítið var til af áreiðanlegum gögnum um jafn mikilvægan málaflokk og húsnæðismálin eru og hversu erfitt var að nálgast þau.
- Við úrvinnslu gagnanna kom jafnframt á óvart vanmat á íbúðapörf – horft hefur verið fram hjá viðamiklum breytingum á samfélaginu.

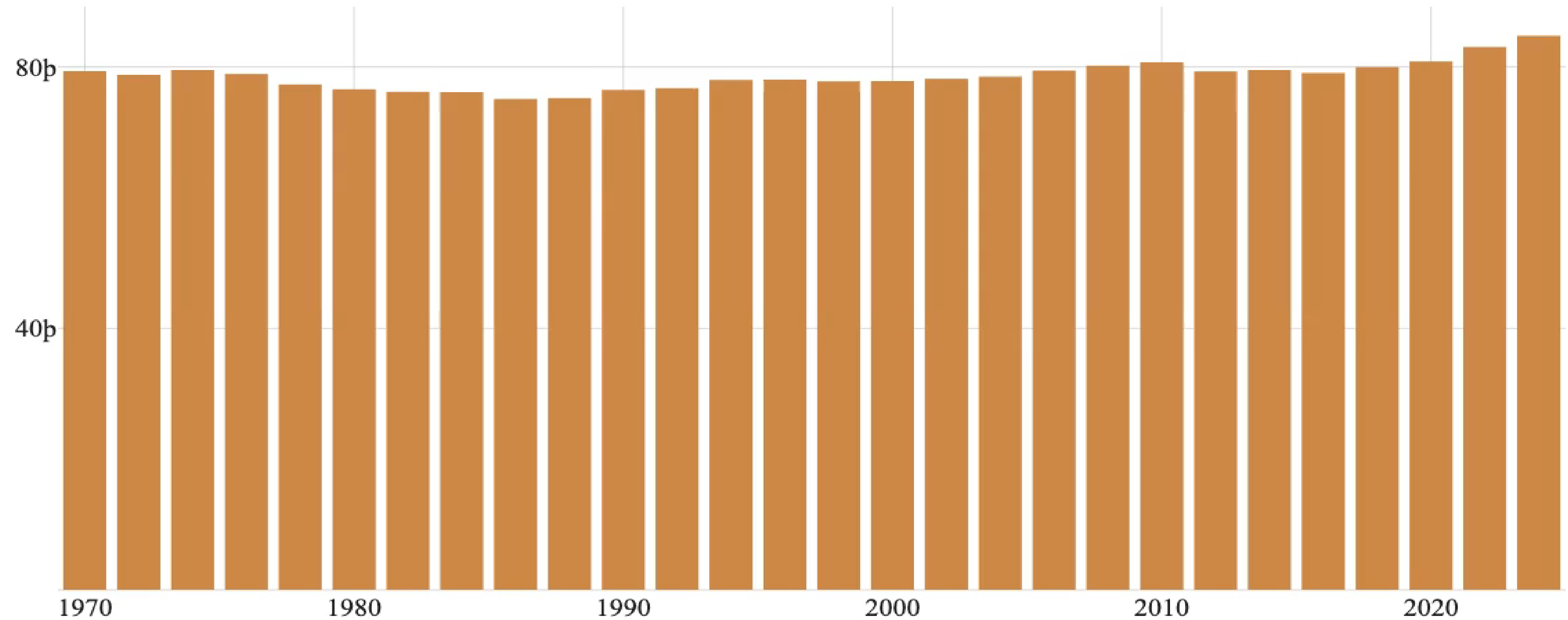


Lýðfræðin sýnir samfélagsþróun sem hefur mikil áhrif á fjölda íbúa á hverju heimili



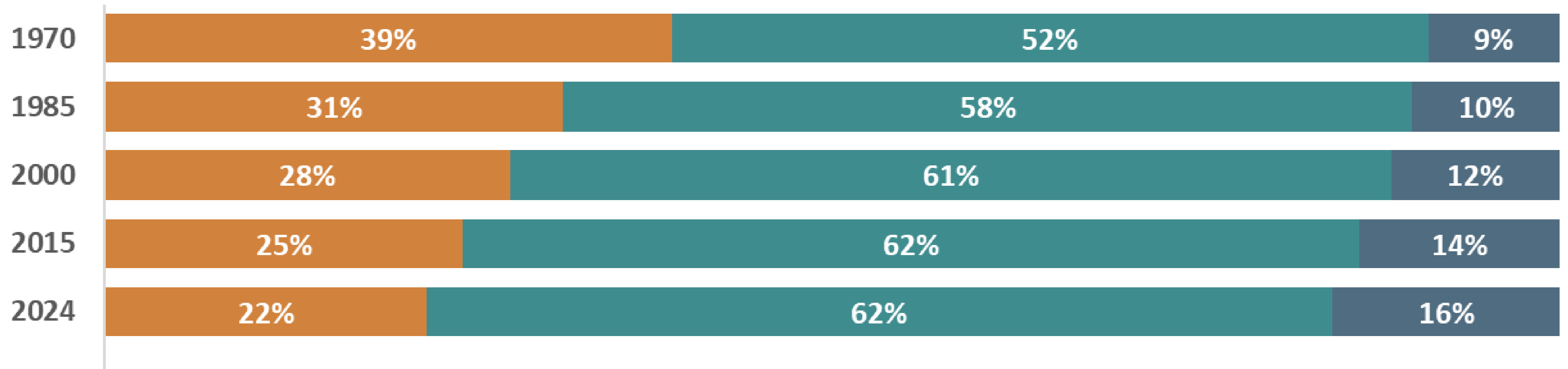
Samfélagspróun frá árinu 1970

0-17 ára



Aldurssamsetningin nálgast hin Norðurlöndin hratt

■ 0-17 ára ■ 18-64 ára ■ 65+ ára



Meðaltal
Norðurlanda

20%

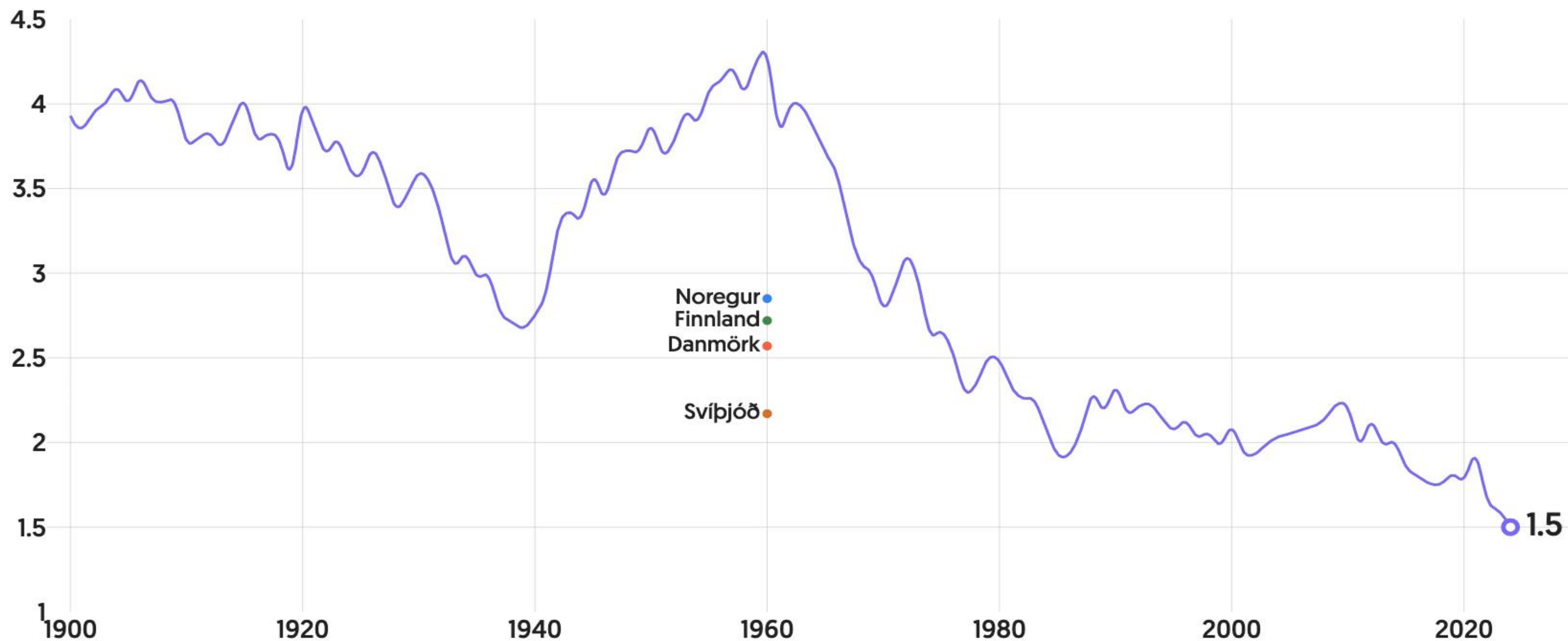
60%

20%

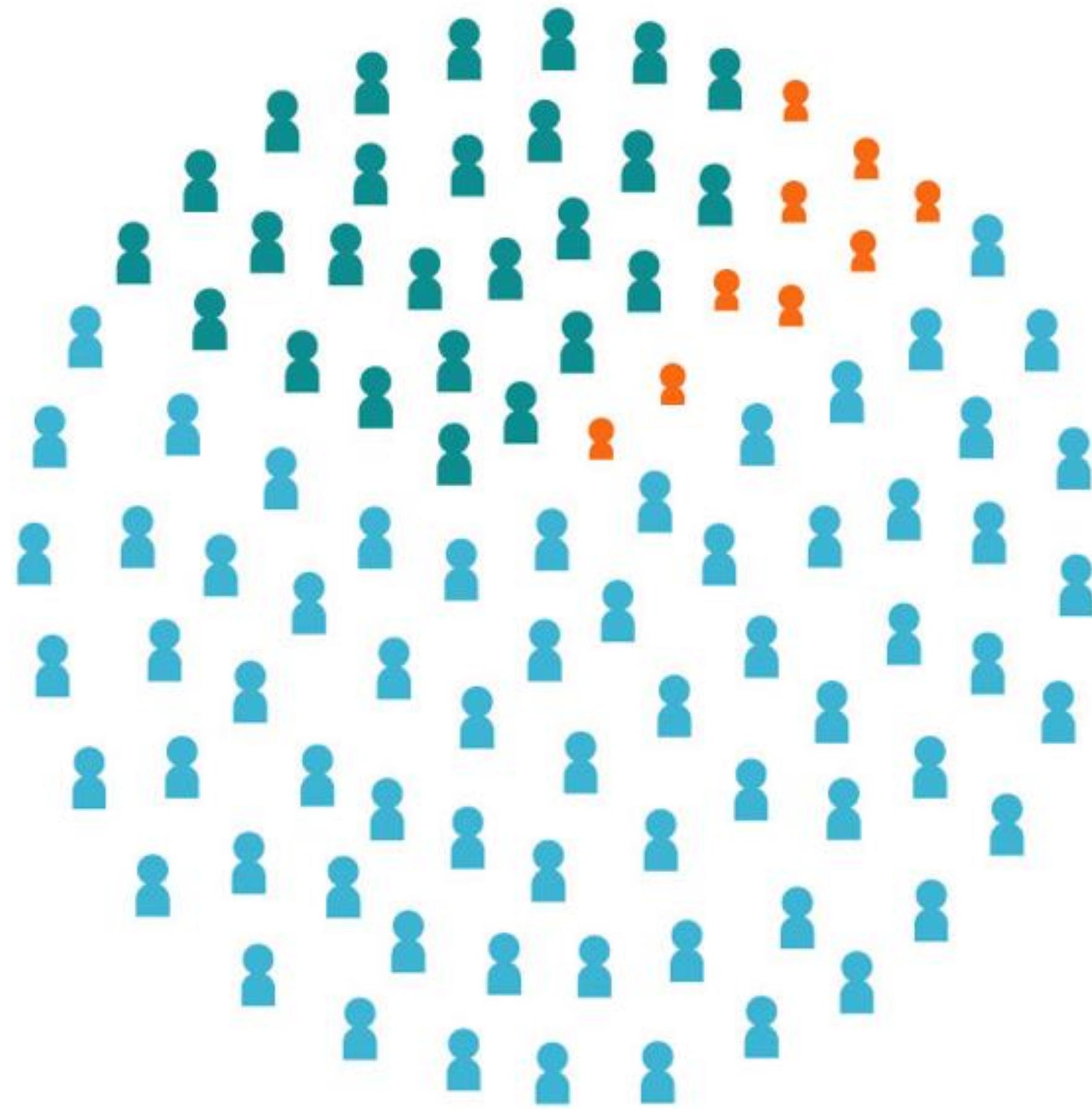


Frjósemi á Íslandi, í samanburði við Norðurlöndin

Lifandi fædd börn á ævi hverrar konu



Samsetning mannfjöldaaukningar síðustu 10 ár nær eingöngu fullorðnir



Mannfjöldaaukning og þróun aldurssamsetningar:

Hvert stefnum við?

Stórir árgangar að fara út af vinnumarkaðnum

Fjölgun 65 ára og eldri á Íslandi

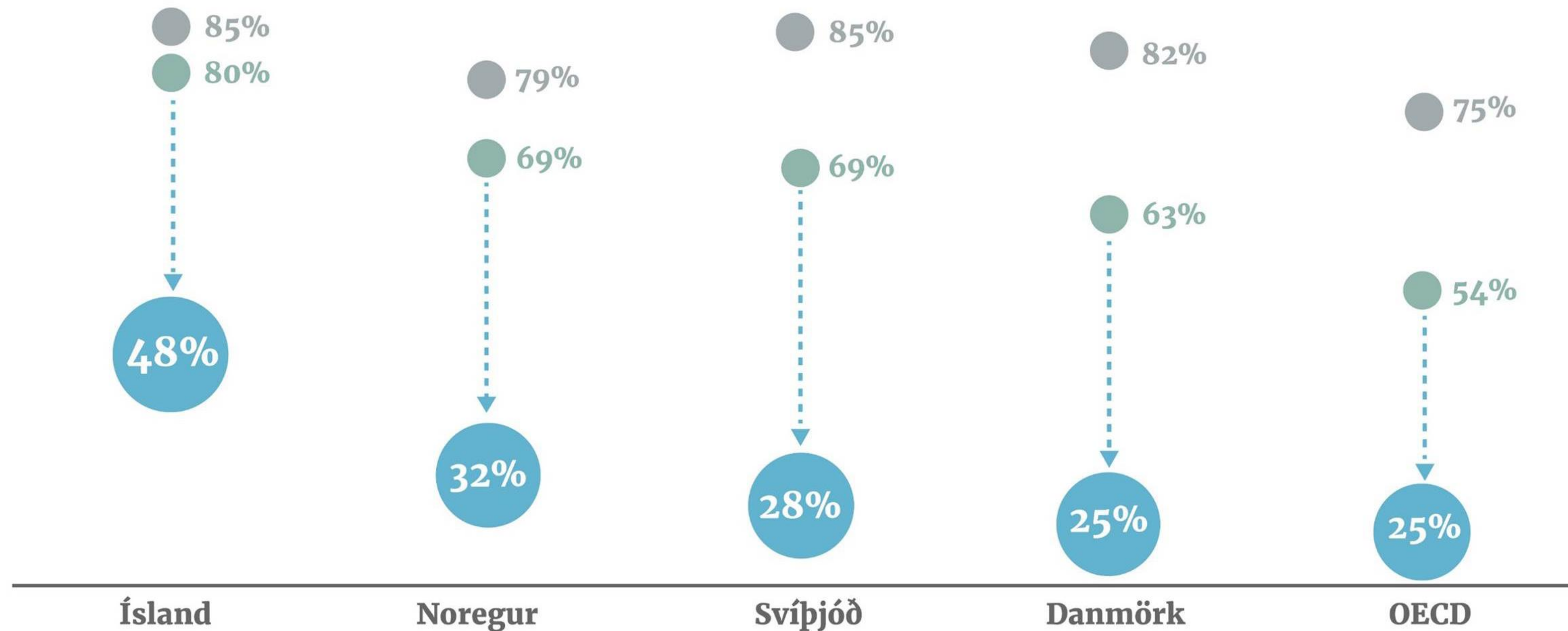
Árið 2024 til 2039



Minni atvinnuþátttaka eftir 60 ára

Atvinnuþátttaka

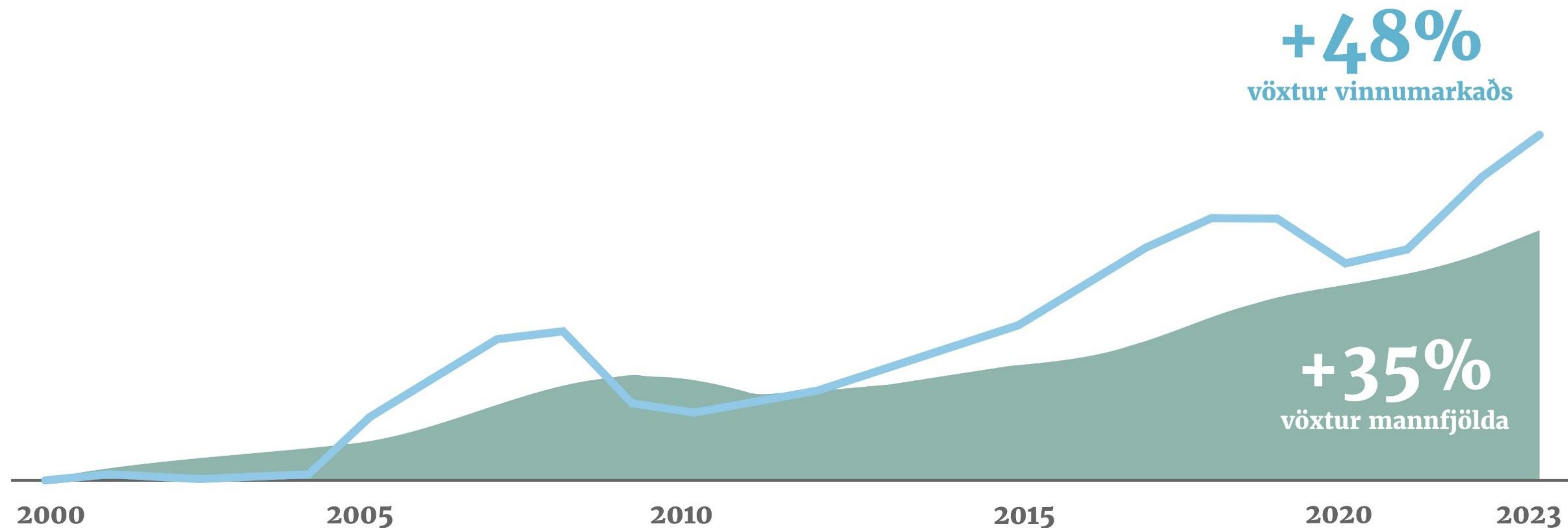
■ 55-59 ára ■ 60-64 ára ■ 65-69 ára



Áframhaldandi þörf fyrir nýja Íslendinga

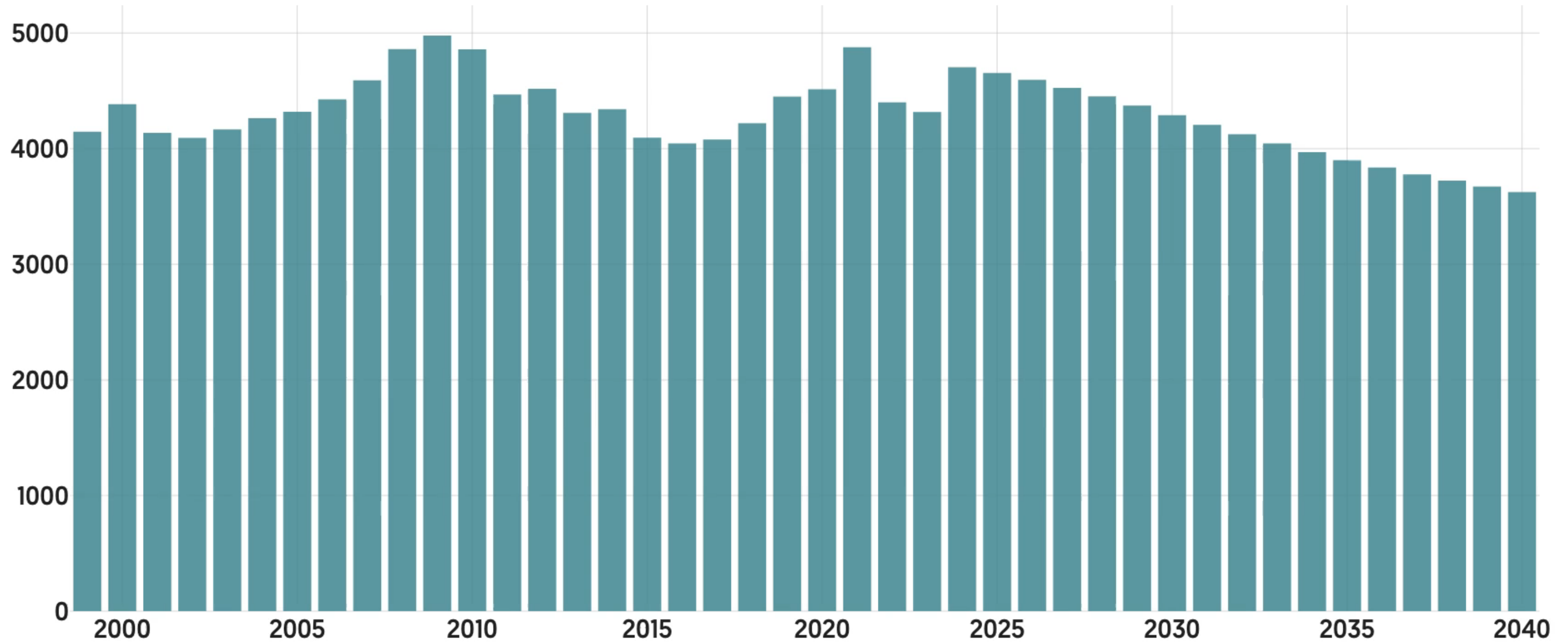
Vöxtur mannfjölda og vinnumarkaðs

Árin 2000 - 2023



**Ef þessu vindur fram þurfum við um 5.000 nýja Íslendinga á
vinnumarkaðinn á ári hverju**
- og þeim mun fylgja um 500 börn -

Fjöldi fæddra og látinna á ári hverju

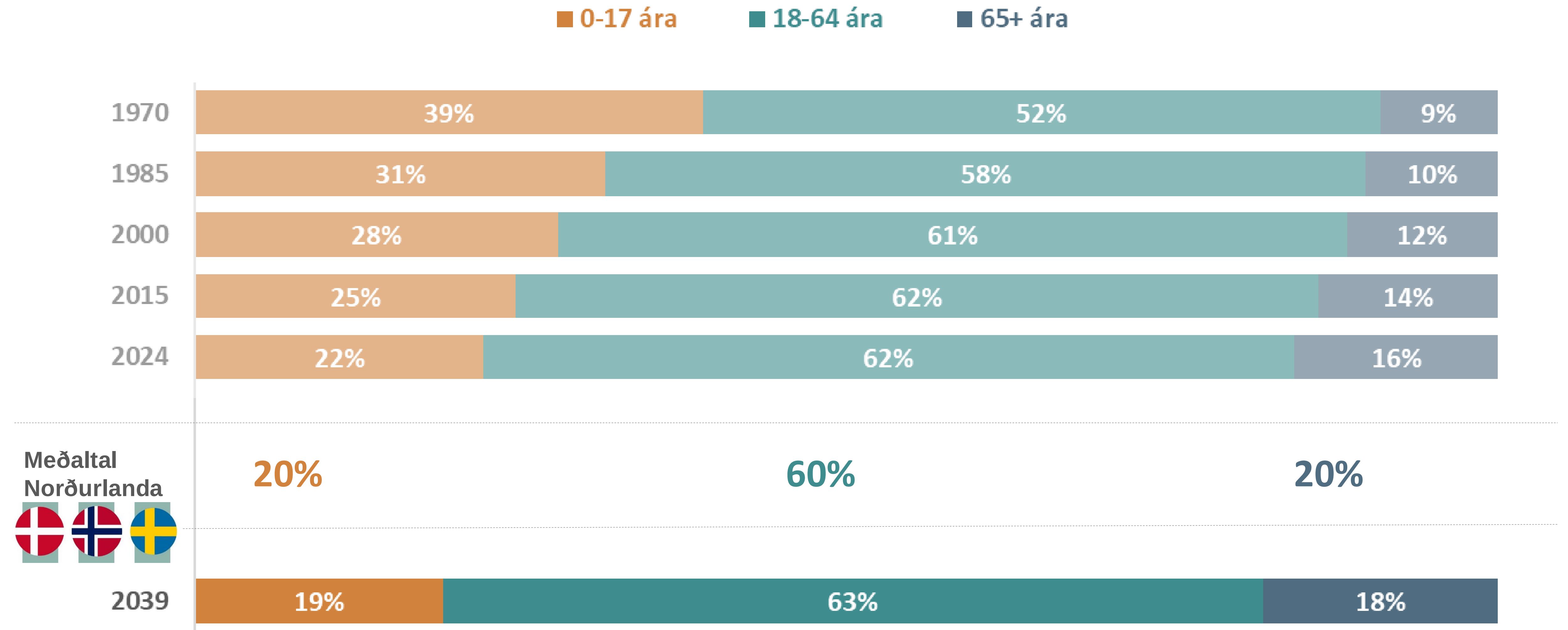


Samsetning mannfjöldaaukningar næstu 15 ár

Spá Aflvaka gerir ráð fyrir 1,79% árlegri mannfjöldaaukningu, sem er jafnt ársmeðaltali frá árinu 2012
HMS miðar við um 10% mannfjöldaaukningu til 5 ár og um 20% til 10 ára.



Þróun í samsetningu íbúa er um 15 árum á eftir hinum Norðurlöndunum

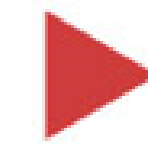


• *Meðaltal norðurlandana skv.: [Nordic Statistics database](#)

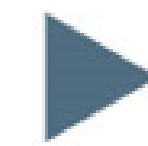
Hvaða áhrif hefur þróun mannfjölda og aldurssamsetning á íbúðapörfina?



Einmenningsheimili



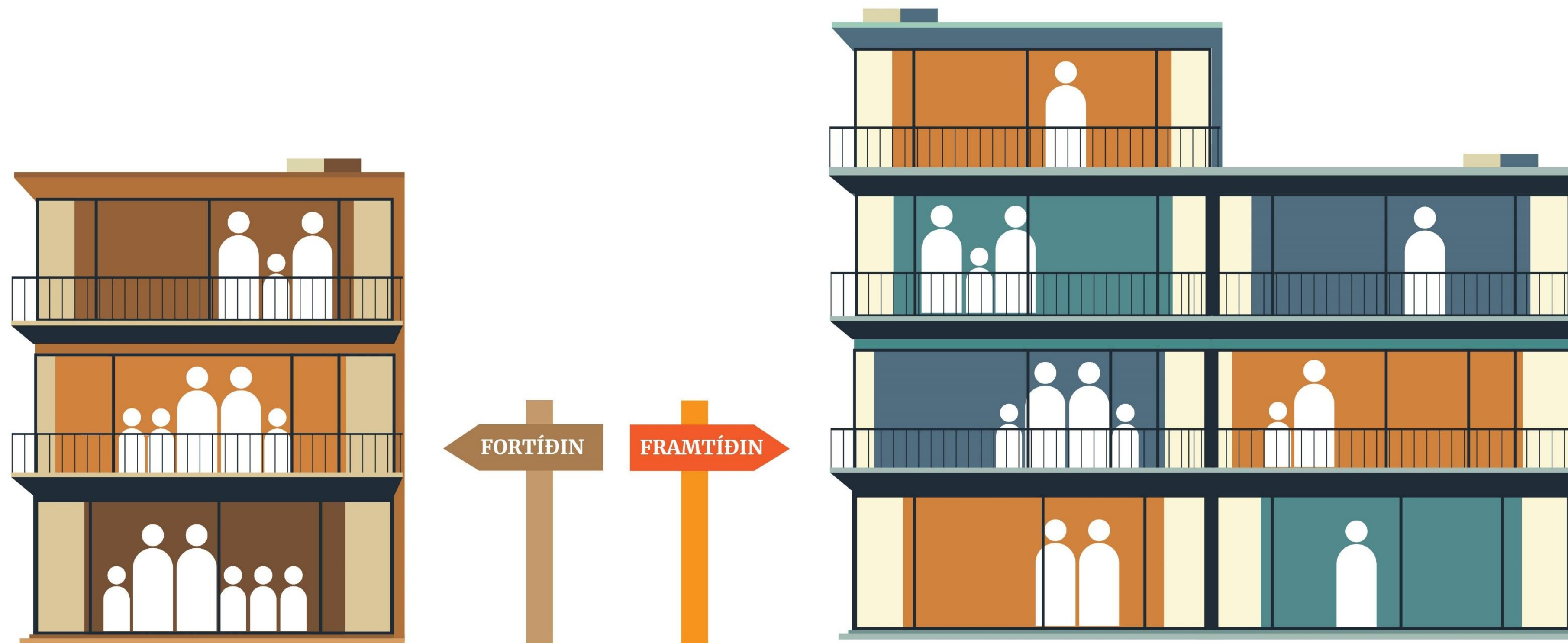
Heimili með börnum



Barnlaus heimili

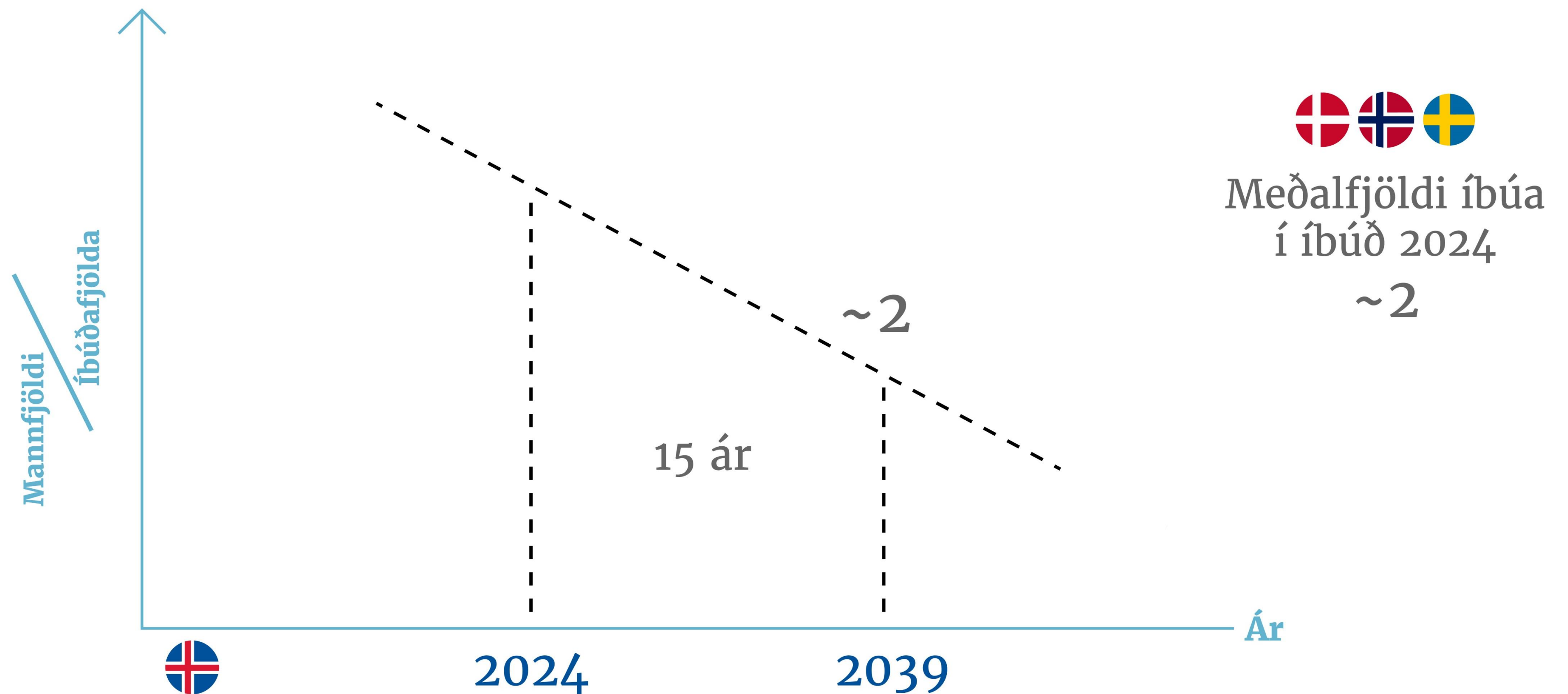
Áhrif samfélagsbreytinga eru mikil á húsnæðismarkaðinn

Sami mannfjöldi = minni fjölskyldur = fleiri íbúðir



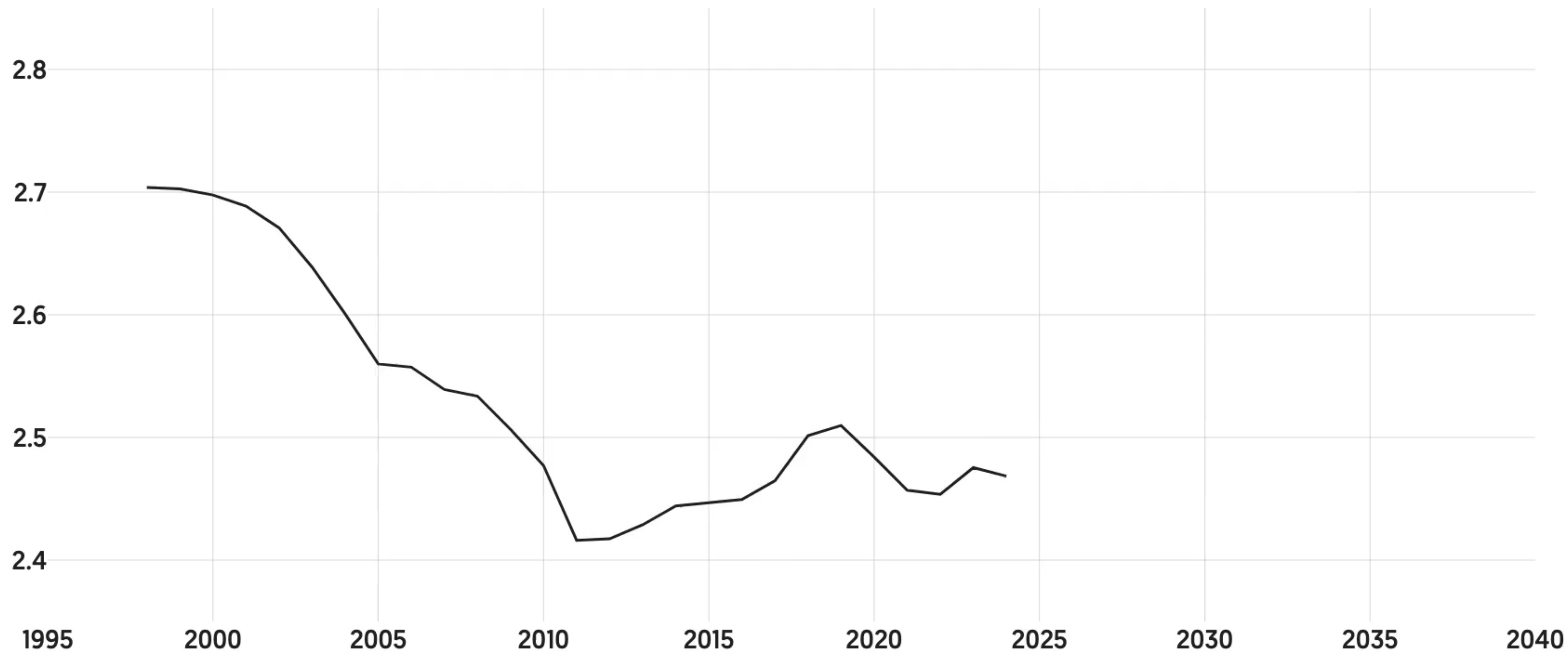
Þá eru forsendur íbúðaparfar til næstu 15 ára skýrar

- Þörf atvinnulífsins og breytt fjöldskyldusamsetning drifkraftarnir -
- Höfuðborgarsvæðið -



Fjöldi per íbúð

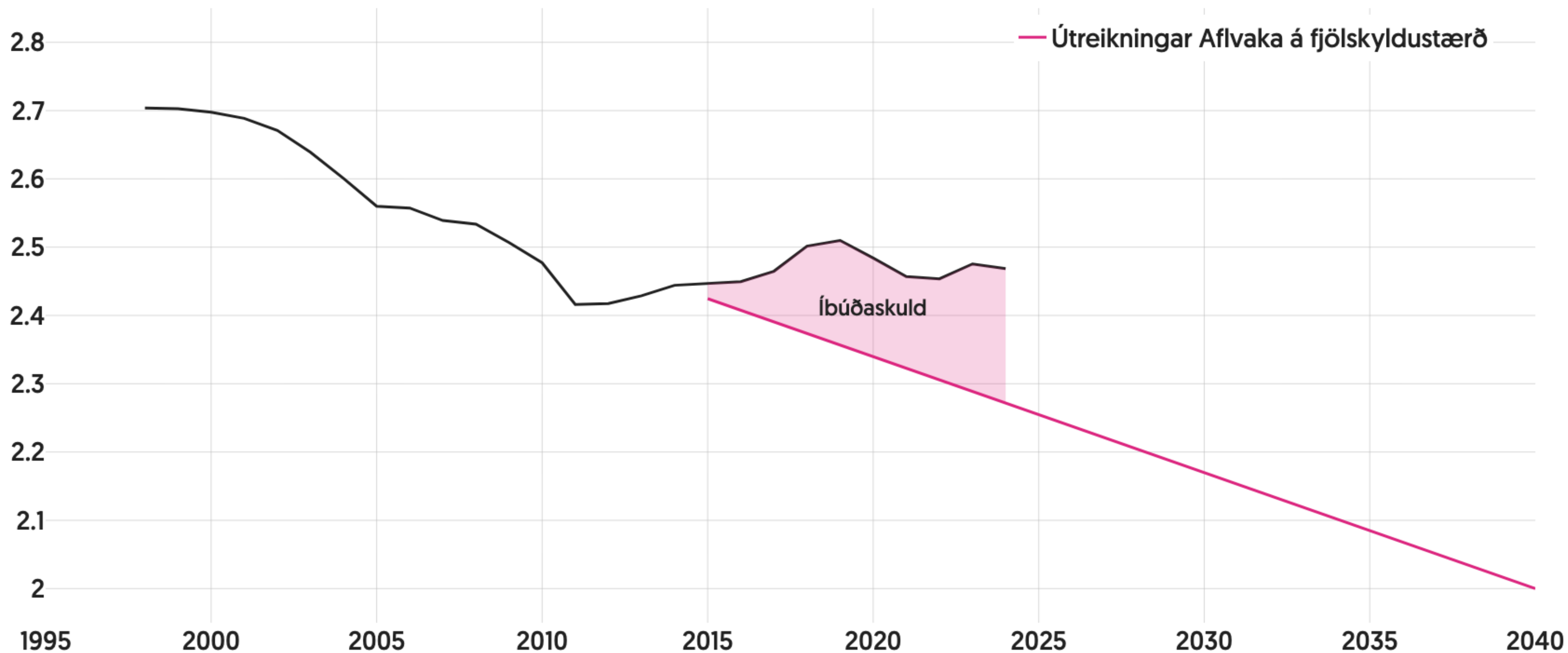
Rauntölur og samanburður á spám mismunandi aðila



Ekki er tekið tillit til íbúða sem fara í gistihúsastarfssemi og þær íbúðir sem fara ekki í varanlega búsetu. Ef tekið væri tillit til þess væri hlutfallið um 2.55 á höfuðborgarsvæðinu í dag

Fjöldi per íbúð

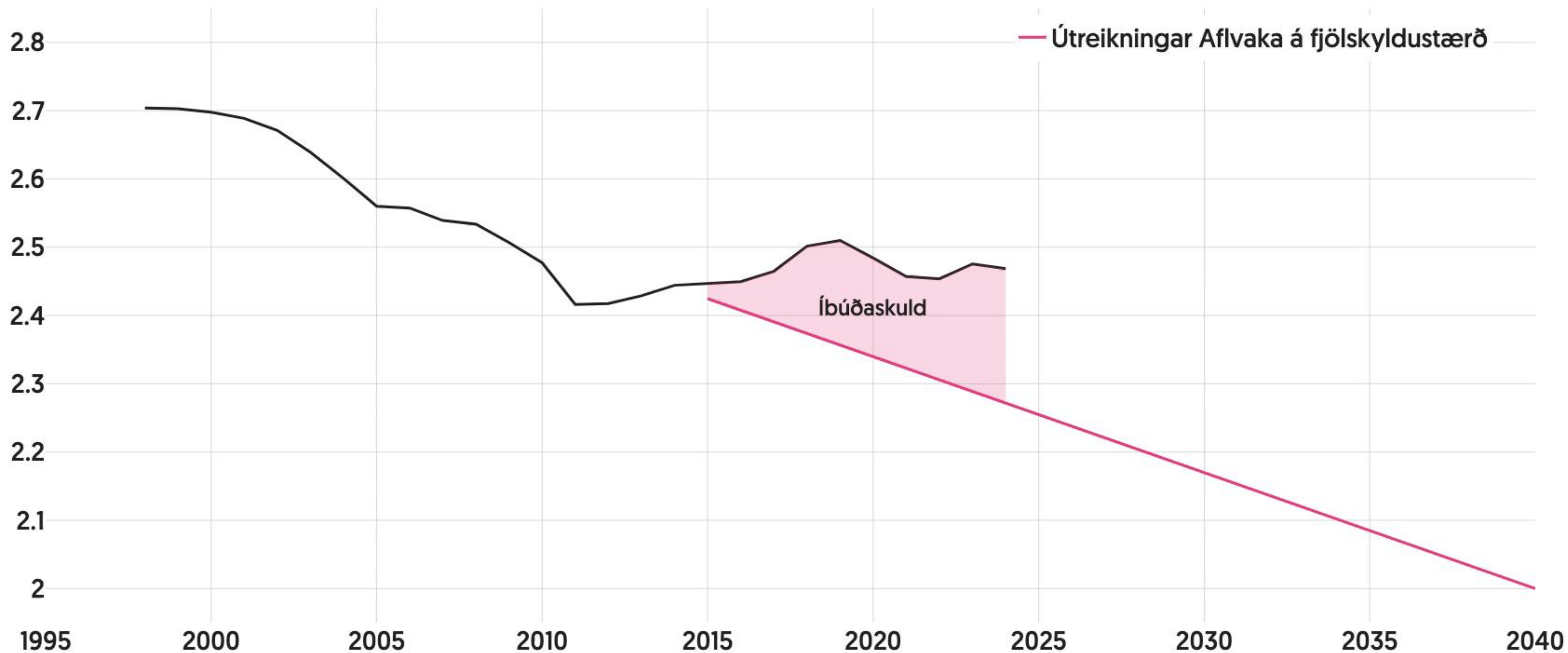
Rauntölur og samanburður á spám mismunandi aðila



Ekki er tekið tillit til íbúða sem fara í gistihúsastarfssemi og þær íbúðir sem fara ekki í varanlega búsetu. Ef tekið væri tillit til þess væri hlutfallið um 2.55 á höfuðborgarsvæðinu í dag

Fjöldi per íbúð

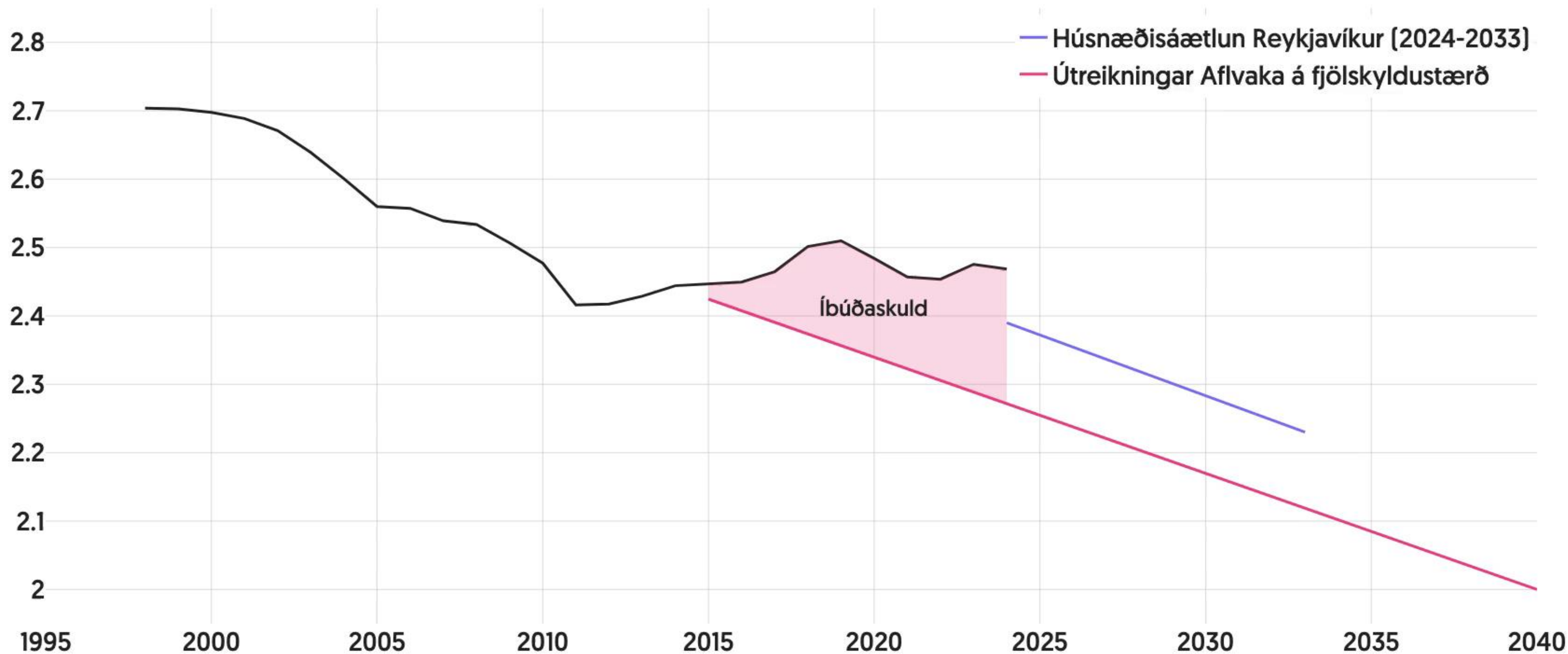
Rauntölur og samanburður á spám mismunandi aðila



Ekki er tekið tillit til íbúða sem fara í gistihúsastarfssemi og þær íbúðir sem fara ekki í varanlega búsetu. Ef tekið væri tillit til þess væri hlutfallið um 2.55 á höfuðborgarsvæðinu í dag

Fjöldi per íbúð

Rauntölur og samanburður á spám mismunandi aðila



Ekki er tekið tillit til íbúða sem fara í gistihúsastarfssemi og þær íbúðir sem fara ekki í varanlega búsetu. Ef tekið væri tillit til þess væri hlutfallið um 2.55 á höfuðborgarsvæðinu í dag

Aðilar eru sammála um að heimilum hefur fjölgað langt umfram nýjar íbúðir sem byggt hefur upp íbúðaskuld

HMS 13.000

Aflvaki 17.000

Samtök íslenskra sveitarfélaga
10.100*

Samfylkingin 23.000

2

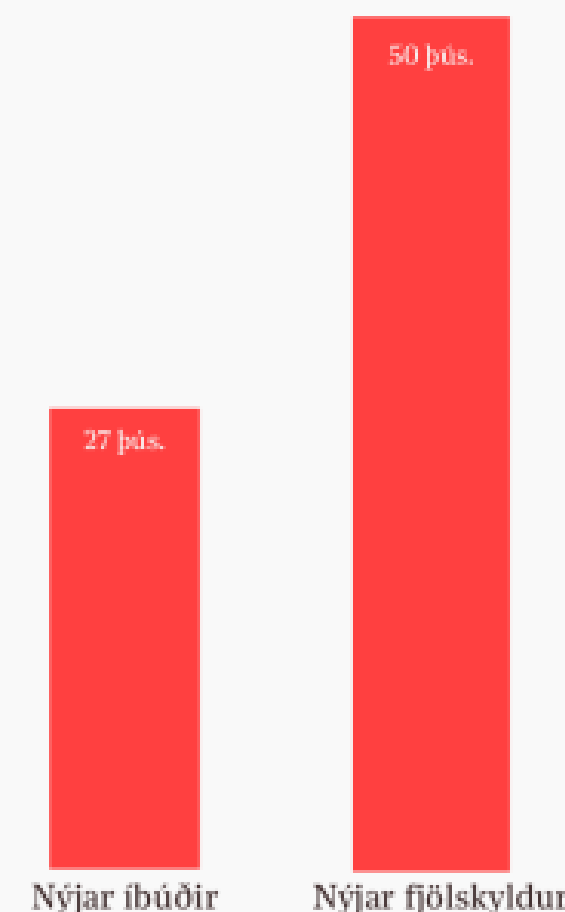
Bráðaaðgerðir í húsnæðismálum og kerfisbreytingar til lengri tíma

Íbúum á Íslandi hefur fjölgað meira en í nokkru öðru OECD-ríki síðastliðinn áratug. Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur ekki haldið í við þessa þróun. Frá árinu 2013 hefur fjölskyldum fjölgað tvöfalt meira en íbúðum. Fyrir vikið hefur myndast verulegt ójafnvægi og fasteigna- og leiguverð rokið upp úr öllu valdi.

Á sama tíma hefur orðið samþjöppun á markaði þar sem sífellt fleiri íbúðir rata í hendur fjárfesta og fyrirtækja en ekki einstaklinga og fjölskyldna í leit að heimili. Þúsund íbúða standa auðar eða eru leigðar út til ferðamanna gegnum Airbnb, jafnvel allan ársins hring.

Heimilin í landinu líða fyrir háa vexti, leiguverðshækkun og óstjórn í efnahagsmálum. Sífellt fleiri eiga í erfiðleikum með að koma þaki yfir höfuðið og tækifæri til þess að eignast húsnæði ráðast í auknum mæli af því hverra manna þú ert og hve mikinn stuðning foreldrar geta veitt. Það er óásættanleg staða.

Samfylkingin vill ráðast í bráðaaðgerðir til að halda aftur af hækkun fasteigna- og leiguverðs. Til lengri tíma vill Samfylkingin grípa til kerfisbreytinga sem stuðla að betra jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar á húsnæðismarkaði.



Fjölgun frá árinu 2013

Frá 2013 hefur fullbúnum íbúðum á Íslandi fjölgað um tæplega 27 þúsund á sama tíma og fjölskyldum fjölgaði um 50 þúsund. (Helmild: HMS og Hagstofan.)

* Íbúðarskuld í árslok 2021 var metin 4,500 og út frá íbúðarspá 2022 -2024 og hvað var bygg að teknu tilliti Grindavíkur þá er íbúðarskuldin í dag um 10.100

Það skiptir mjög miklu máli hvaða forsendur um fjölda íbúa í hverri íbúð liggja að baki áætlun um íbúðapörf

Íbúðapörf næstu 15 árin

Upplýsingaóreiða við mat á íbúðapörf

- Höfuðborgarsvæðið-

89.000 nýir íbúar

Forsendur um
fjölda í viðbótar
íbúð

2.46

Próunaráætlun SSH
2024-2027

1.75

Húsnæðisáætlun
sveitarfélaga á
höfuðborgarsvæðinu
2025 - 2033

1.5

Húsnæðisáætlun
Reykjavíkur
2025 - 2033

1.25

Spá Aflvaka

Íbúðapörf næstu 15 ára**

36 þús.

51 þús.

60 þús.

70 þús.

Íbúðapörf á ári

2.400

3.400

4.000

4.700

*Hér er einungis um að ræða fullbúnar íbúðir en til viðbótar þarf að taka tillit til íbúða í deiliskipulagi á hverjum tíma

** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka

Upplýsir

Hætta er á vanmetinni íbúðapörf ef ekki er tekið tillit til breyttrar heimilisstærðar á næstu árum

Forsendur um fjölda í viðbótar íbúð

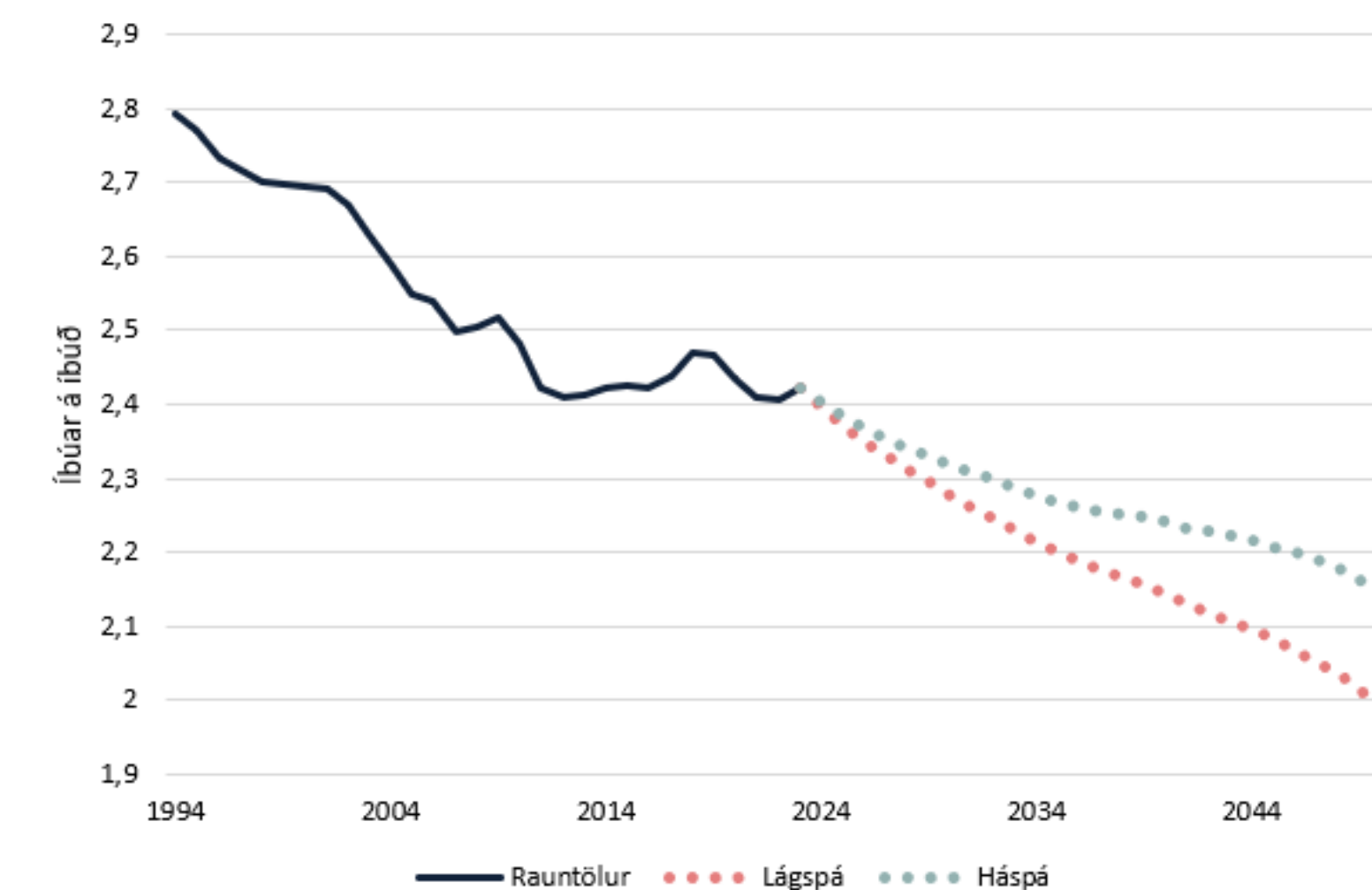
2.46

Próunaráætlun SSH
2024-2027

- Á Norðurlöndum hefur verið **sterk fylgni** á milli heimilisstærðar og aldursamsetningar á síðustu áratugum
- Út frá þessu sambandi og **væntri aldurssamsetningu** áætluð við að fjöldi íbúa í hverri íbúð muni fækka úr **2,5 í 2,1** á næstu 26 árum
- Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga gera ráð fyrir þörf á **4.000-5.000** íbúðum á ári til ársins 2034
- Við gerum ráð fyrir að íbúðapörfin muni nema um **4.000-5.000** íbúðum á ári á tímabilinu 2034-2050
 - Við byggjum það mat á **mannfjöldaspá** Hagstofu og áætlaða heimilisstærð til framtíðar
 - Íbúðapörfin gæti verið **vanmetin um 30-40 prósent** ef ekki er tekið tillit til breyttrar heimilisstærðar

2025 - 2033

Vænt heimilisstærð á Íslandi til 2050



Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðapörf næstu 15 ára**

36 þús.

51 þús.

60 þús.

70 þús.

Íbúðapörf á ári

2.400

3.400

4.000

4.700

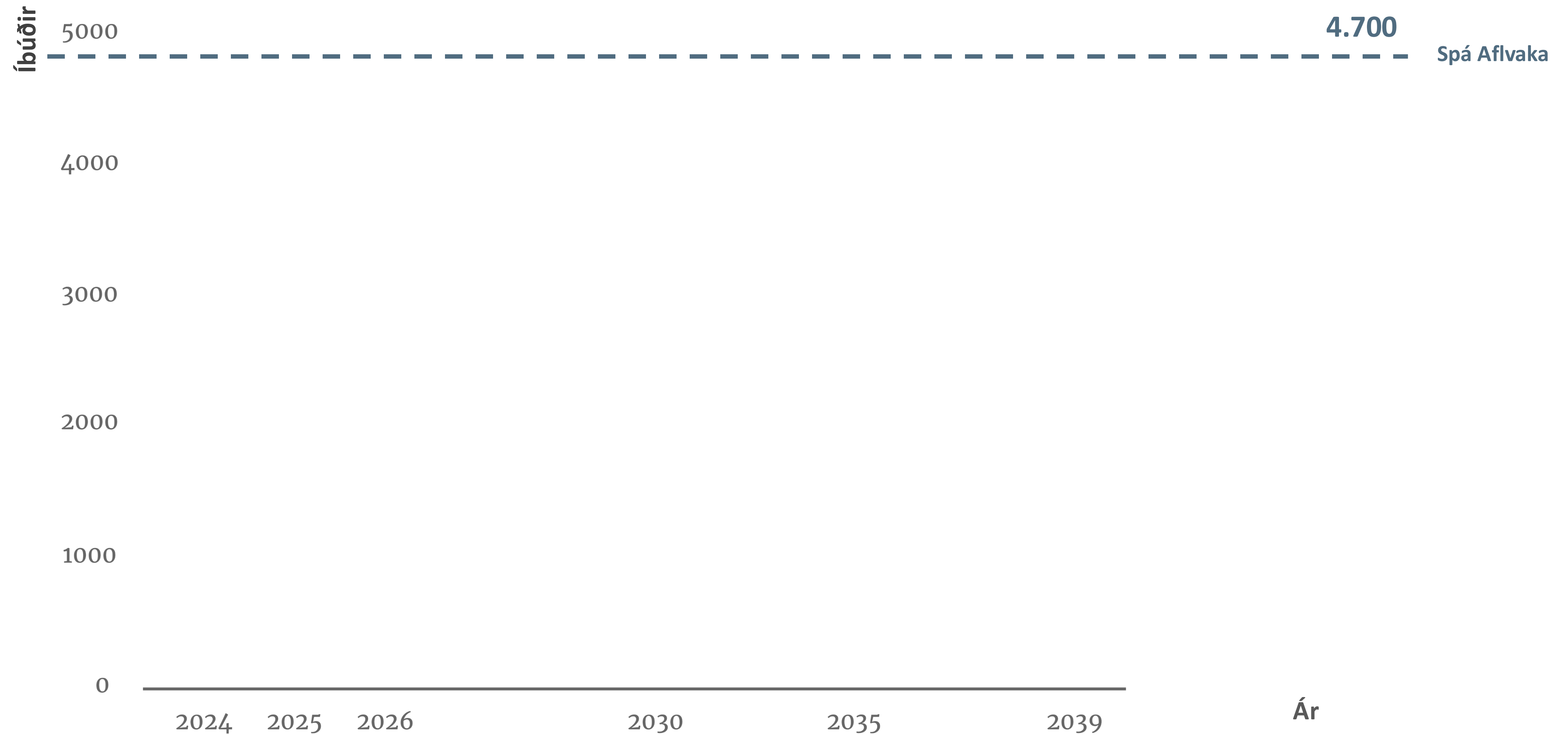
*Hér er einungis um að ræða fullbúnar íbúðir en til viðbótar þarf að taka tillit til íbúða í deiliskipulagi á hverjum tíma

** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka

Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Íbúðapörf og veruleiki

- Höfuðborgarsvæðið -

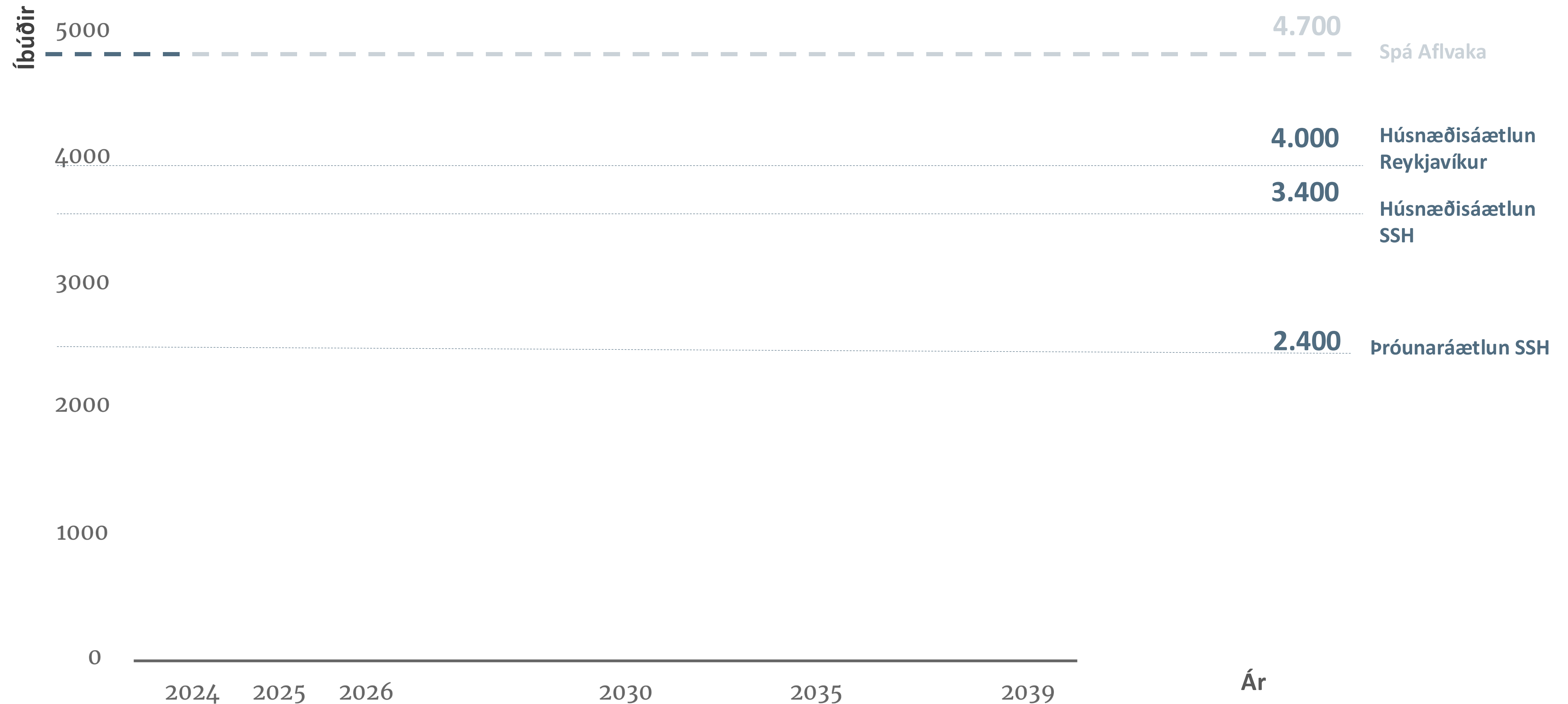


** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka
Spáin er reiknuð út frá mælaborði HMS fyrir árið 2024 út frá fyrstu 10 mánuðum ársins.
Spá fyrir árin 2025 og 2026 er út frá byrjað á byggingu og áætlað að 75% þeirra klárast.

Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Íbúðapörf og veruleiki

- Höfuðborgarsvæðið -

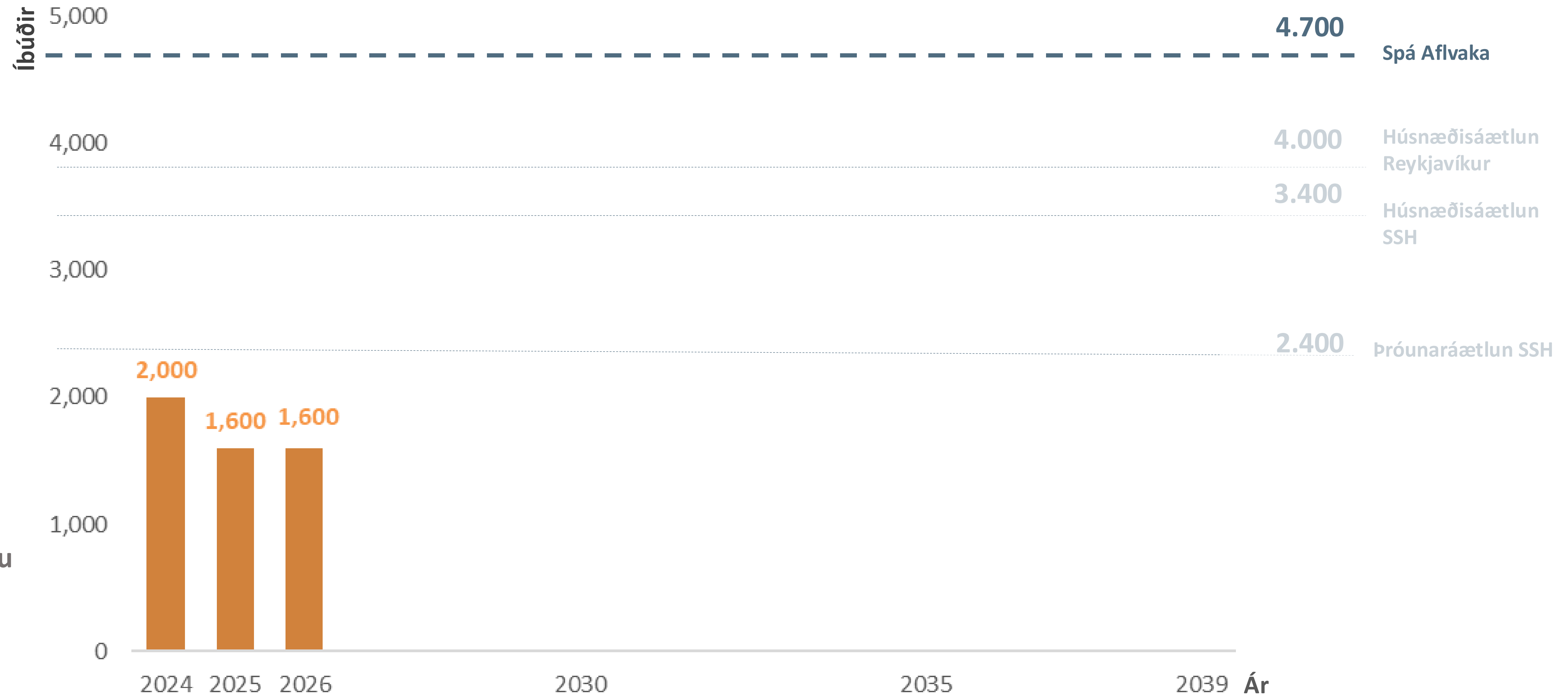


** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka
Spáin er reiknuð út frá mælaborði HMS fyrir árið 2024 út frá fyrstu 10 mánuðum ársins.
Spá fyrir árin 2025 og 2026 er út frá byrjað á byggingu og áætlað að 75% þeirra klárast.

Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Íbúðapörf og veruleiki

- Höfuðborgarsvæðið -

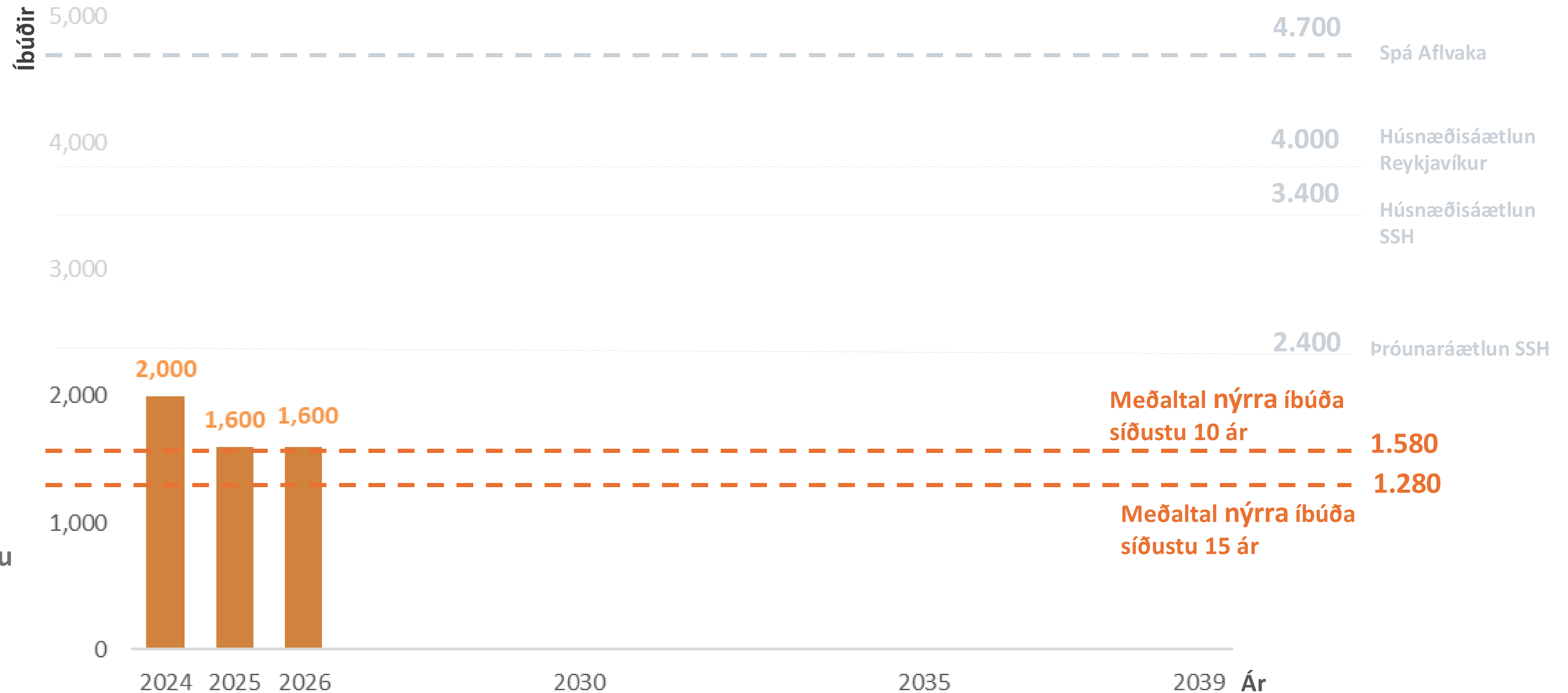


** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka
Spáin er reiknuð út frá mælaborði HMS fyrir árið 2024 út frá fyrstu 10 mánuðum ársins.
Spá fyrir árin 2025 og 2026 er út frá byrjað á byggingu og áætlað að 75% þeirra klárast.

Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Íbúðapörf og veruleiki

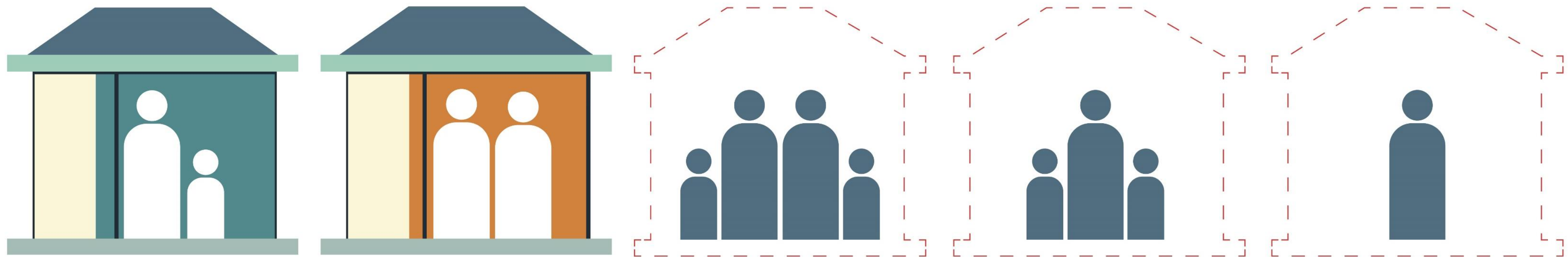
- Höfuðborgarsvæðið -



** Íbúðapörf út frá forsendum um fjölda í íbúð viðeigandi aðila og mannfjöldaaukningu í áætlun Aflvaka
Spáin er reiknuð út frá mælaborði HMS fyrir árið 2024 út frá fyrstu 10 mánuðum ársins.
Spá fyrir árin 2025 og 2026 er út frá byrjað á byggingu og áætlað að 75% þeirra klárast.

Þetta þýðir að 3 af hverjum 5 nýjum fjölskyldum fá ekki íbúð

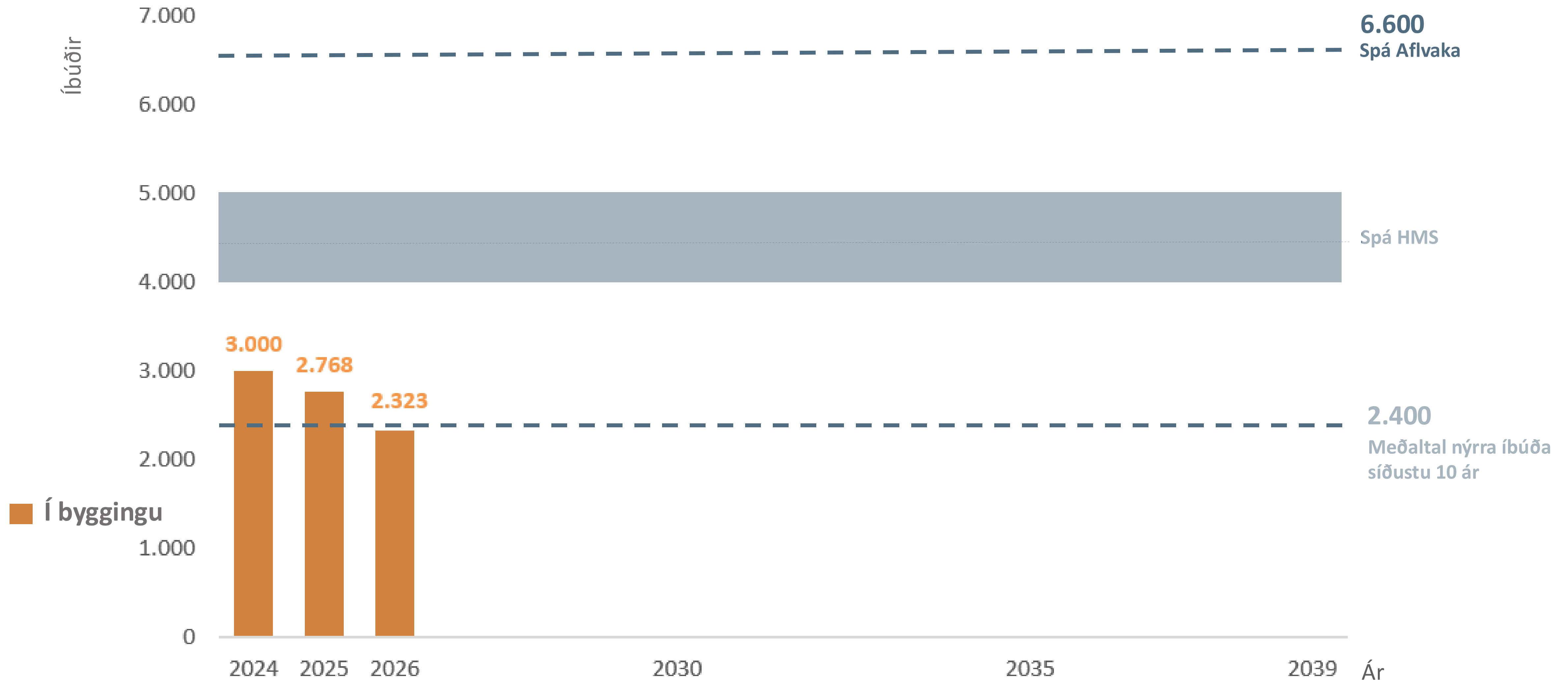
Íbúðarþörf og veruleiki | Höfuðborgarsvæðið



Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Áætlanir og veruleiki

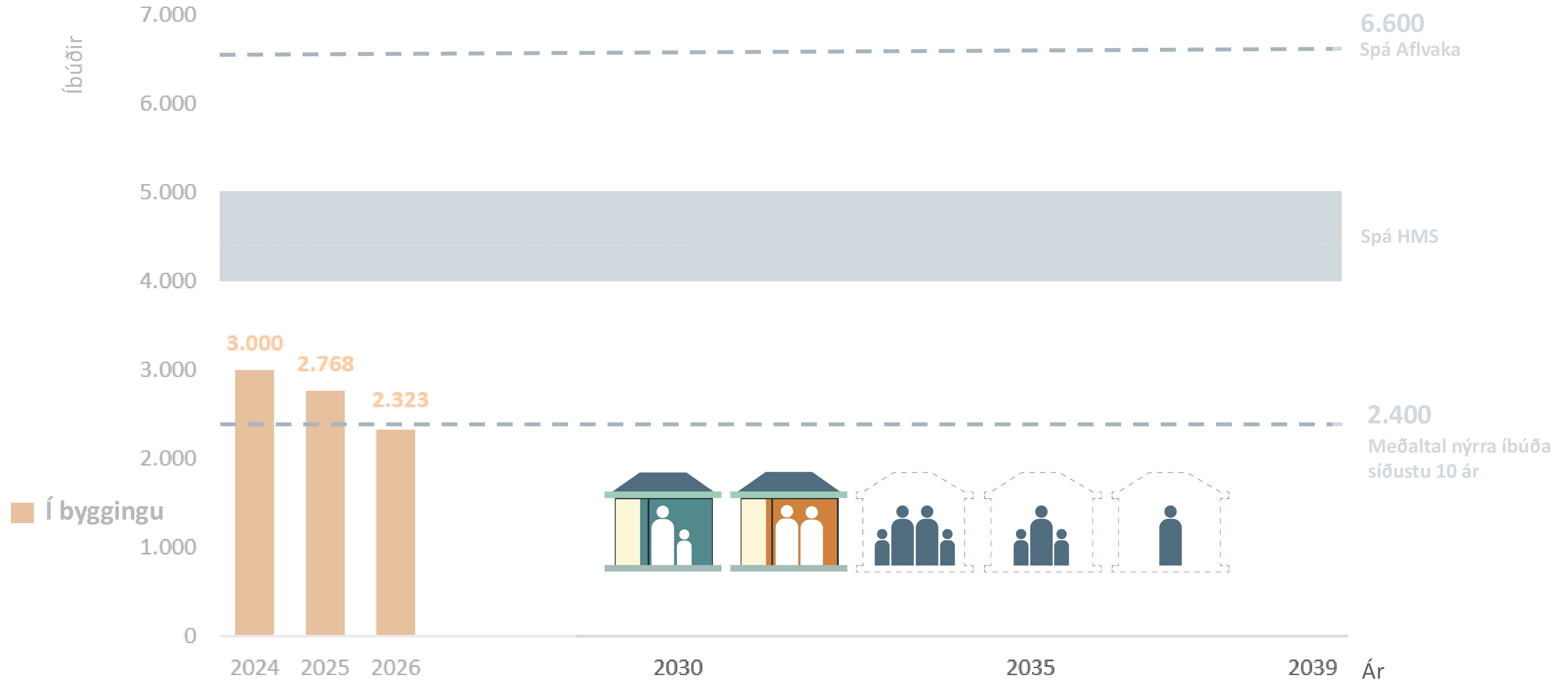
- Landið allt -



Íbúðapörf næstu 15 ára er vanmetin

Áætlanir og veruleiki

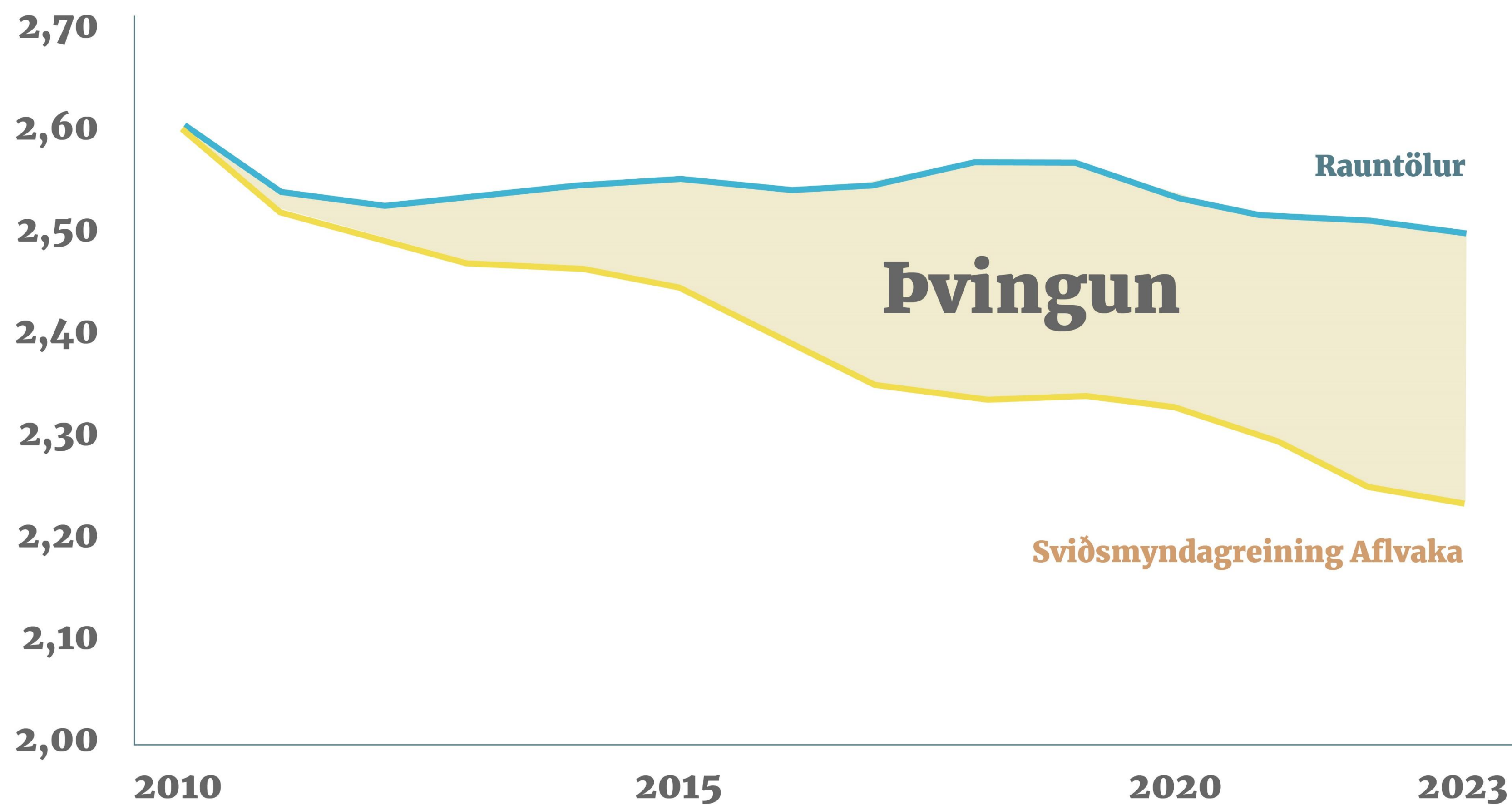
- Landið allt -



Hver eru áhrifin af því að fjöldskyldur fá ekki íbúðir?

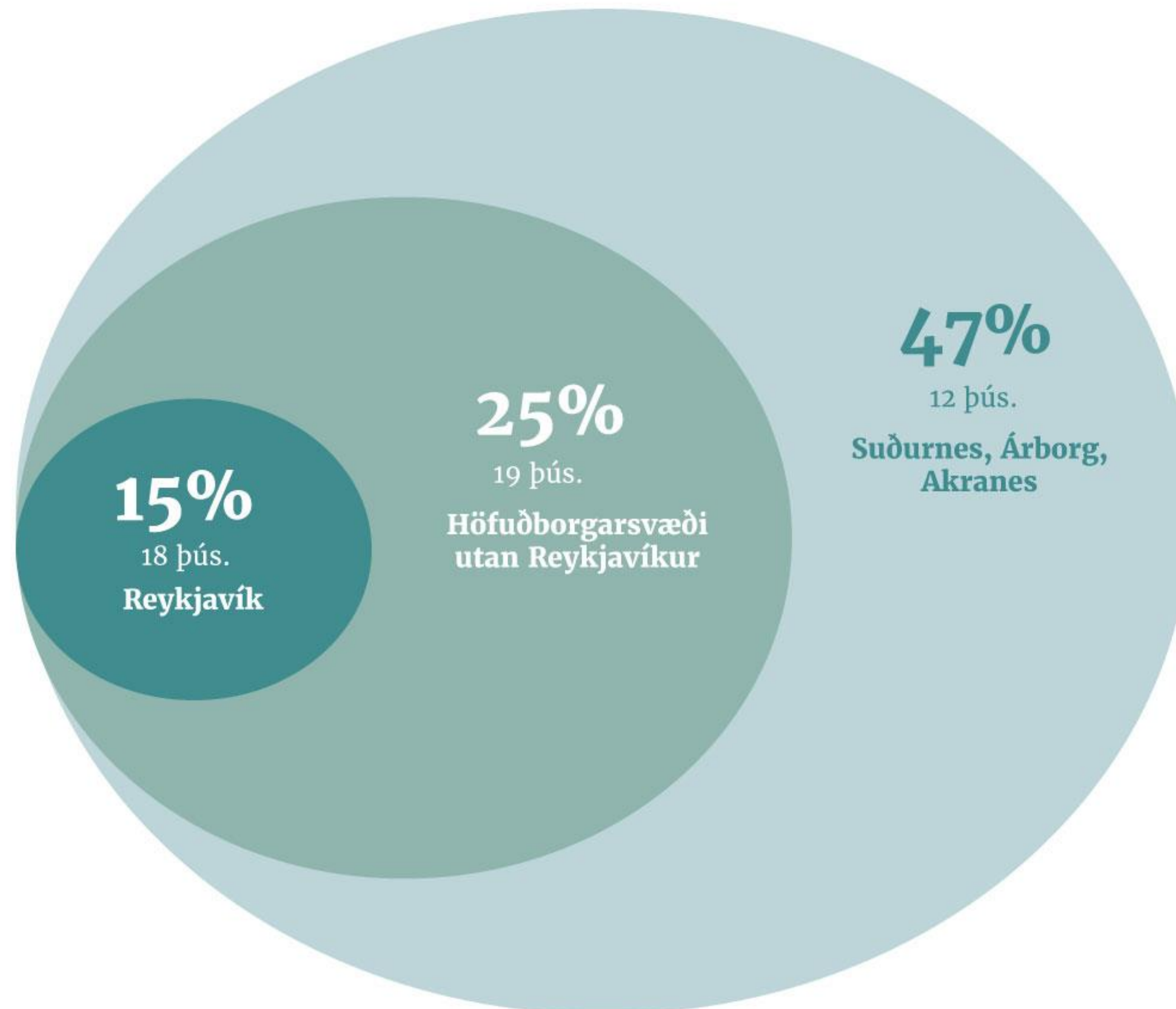
Horfum aðeins um öxl.

Fjölgun heimila langt umfram nýjar íbúðir
- fjölskyldur eru að deila íbúðum og búa í ósamþykktum búsetuúrræðum -



Fjölskyldur flytjast út fyrir vaxtamörk höfuðborgarsvæðisins - þvert á markmið um sjálfbærni -

2015 - 2023



Höfuðborgarsvæðið í heild sinni að vaxa um 18%, landið allt um 20% og landið utan stórhöfuðborgarsvæðisins um 10%

Hraði uppbyggingar hefur áhrif á íbúasamsetningu

Á móti hverju viðbótarbarni aukast fullorðnir um

2015 - 2023



17



7



6

		Reykjavík
Barn	1	
Fullorðinn	17	
Samtals	18	

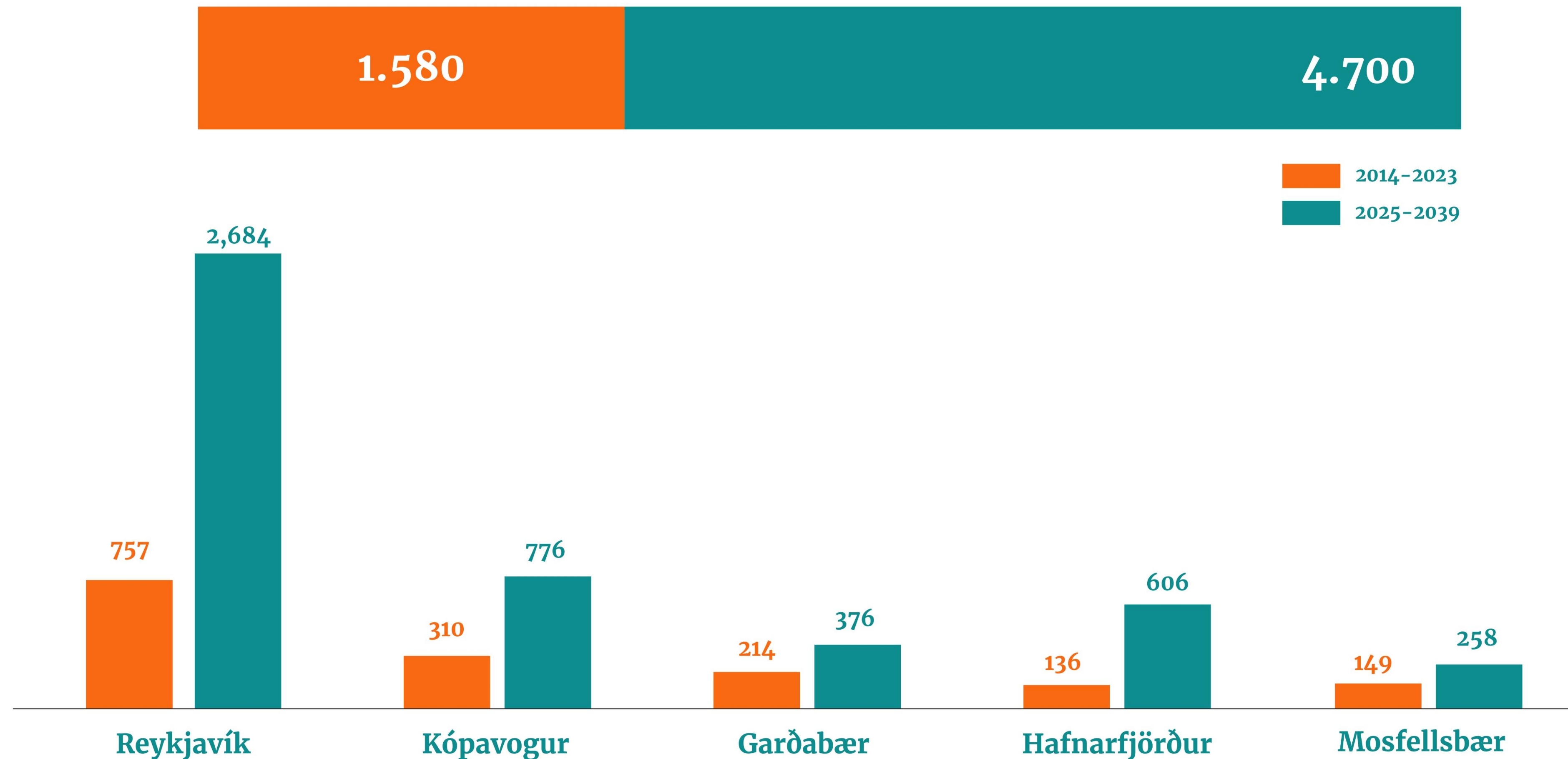
		Nágrenni Reykjavíkur
Barn	1	
Fullorðinn	7	
Samtals	8	

		Jaðarbyggð
Barn	1	
Fullorðinn	6	
Samtals	7	

**Mismunandi áætlanir eiga allar það
sameiginlegt að veruleikinn er víðsfjarri.**

Þarfir samfélagsins eru umtalsvert meiri en summa uppbyggingar einstakra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu svo um munar

Meðaltal síðustu 10 ára í samanburði við þörf næstu 15 ára



Hlutverk sveitarfélaga á húsnæðismarkaði:

Mæta húsnæðisþörfum samfélagsins

Stuðla að:

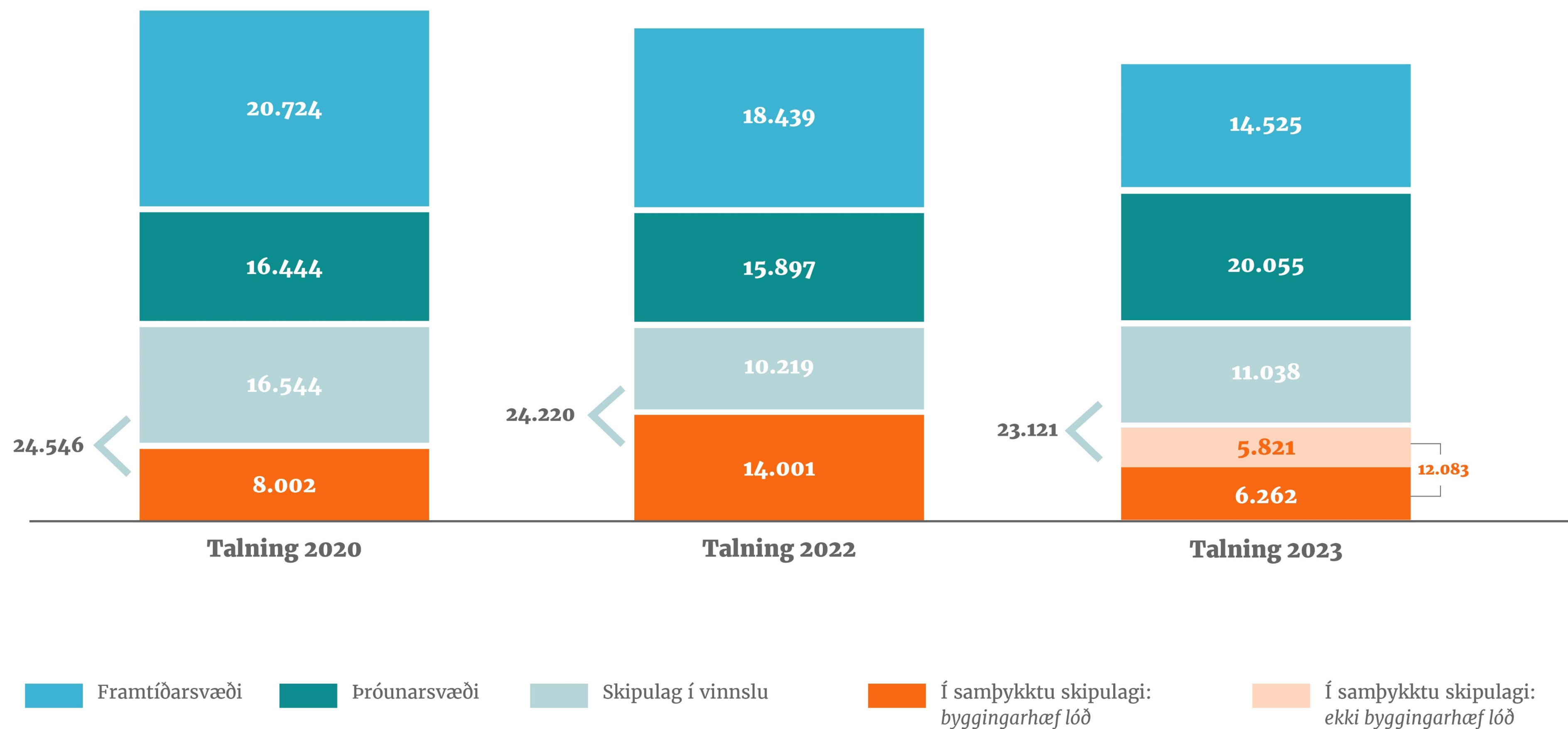
- *Jafnvægi á húsnæðismarkaði*
- *Hagkvæmri uppbyggingu*
- *Húsnæðisöryggi*



Hvað þarf til svo sveitarfélögin sex á höfuðborgarsvæðinu geti sinnt sínu hlutverki og mæti íbúðapörf samfélagsins?

Lóðir í deiliskipulagi hafa að jafnaði verið um 24 þúsund

- Veltuhraðinn er því um 15 ár -



Hvernig hröðum við uppbyggingu íbúða?

- Meðganga nýrra íbúða er 18 ár -



Núverandi rými innan vaxtamarka á höfuðborgarsvæðinu

- Óbreytt mat frá 2015 -

Sveitarfélag	Núverandi íbúðir	Heimildir í staðfestu deiliskipulagi			Heimildir í vinnslu			Skipulags-heimildir alls	% heimilda af núv. íbúðarfjölda
		Samtals í staðfestu deiluskipulagi	Á byggingarhæfri lóð	Ekki á byggingarhæfri lóð	Deiliskipulag í vinnslu	Þróunarsvæði	Framtíðar svæði		
Reykjavík	58.256	5.437	1.501	3.936	6.996	11.143	9.242	32.818	56%
Kópavogur	15.157	2.188	473	1.715	389	1.502	409	4.488	30%
Seltjarnarnes	1.736	130	130	0	43	0	0	173	10%
Garðabær	7.121	2.062	2.014	48	514	2.460	2.574	7.610	107%
Hafnarfjörður	11.068	1.819	1.781	38	1.296	2.850	510	6.475	59%
Mosfellsbær	4.508	447	363	84	1.800	2.100	1.790	6.137	136%
Samtals	97.846	12.083	6.262	5.821	11.038	20.055	14.525	57.701	59%

Tafla 4.1 gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir fyrir íbúðum úr skráningarskjölum. Til samanburðar er núverandi fjöldi íbúða í hverju sveitarfélagi

Mun fleiri íbúðir þurfa að vera í ferli hverju sinni hjá öllum sveitarfélögum sex.

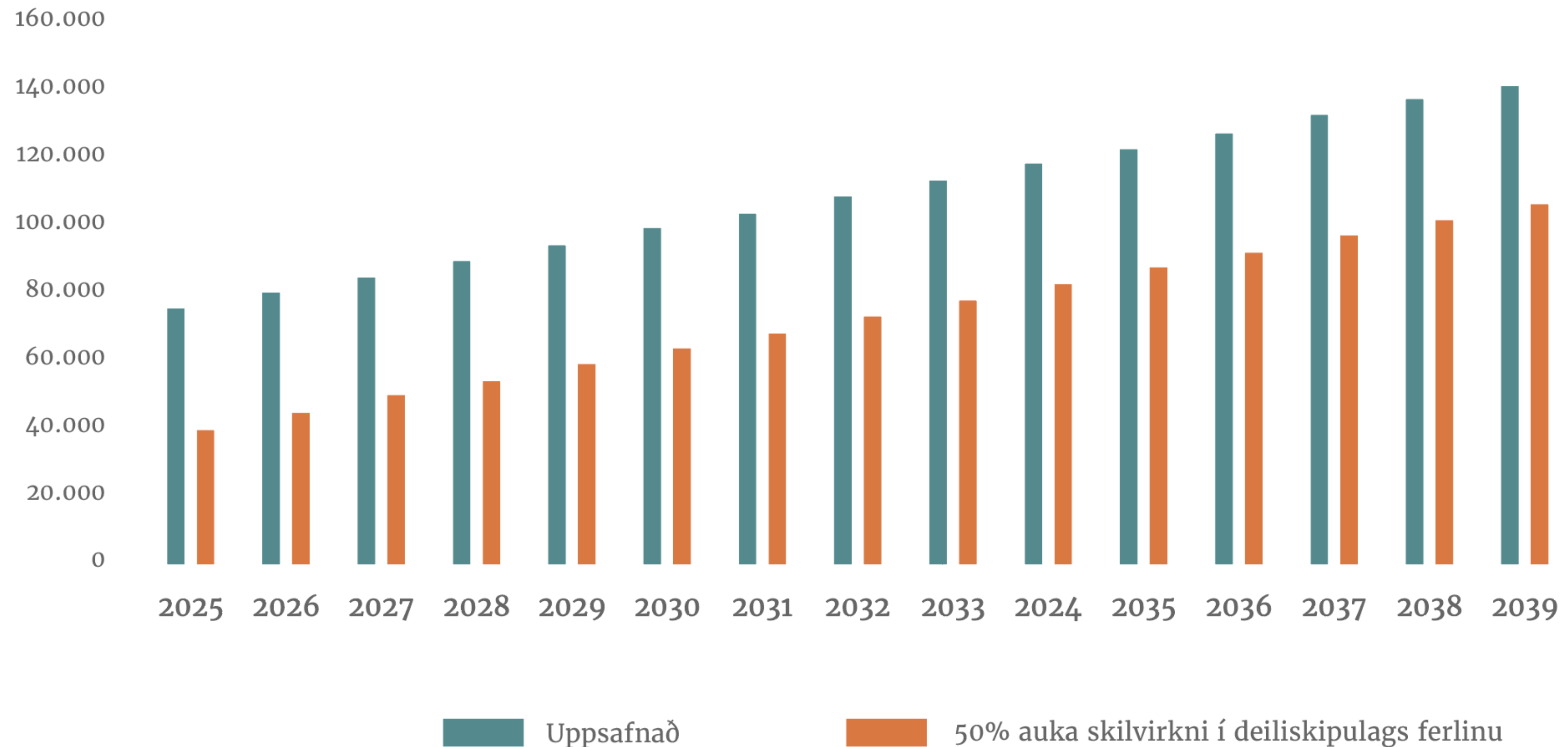


Íbúðir í deiluskipulagi 24.000
Nýjar íbúðir 1.600



Íbúðir í deiluskipulagi 70.500
Nýjar íbúðir 4.700

Raunhæft mat á fjölda nýrra íbúða sem þurfa að vera í undirbúningi og uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu fram til ársins 2039



Lesum og skiljum gögnin.

Lesum og skiljum gögnin.

Vanmat á íbúðapörf er verulegt.

Lesum og skiljum gögnin.

Vanmat á íbúðapörf er verulegt.

Úrbóta er þörf.

Lesum og skiljum gögnin.

Vanmat á íbúðapörf er verulegt.

Úrbóta er þörf.

Lífsgæðin eru í húfi.

AFLVAKI

ÞRÓUNARFÉLAG