



## Mannfjöldaaukning tekur við sér

Samkvæmt bráðabirgðatölum Hagstofu Íslands fjölgaði landsmönnum um ríflega 7.000 í fyrra. Erlent vinnuafli virðist vera farið að streyma til lands í svipuðum mæli og sást fyrir faraldur sem að óbreyttu skapar þrýsting á húsnæðismarkað.

Aðflutningur hingað til lands jókst talsvert í fyrra þrátt fyrir heimsfaraldur og takmarkaða atvinnumöguleika. Alls fluttu 4.620 fleiri til landsins en frá því, sem er mikil breyting frá því sem sást á árinu 2020 þegar aðfluttir umfram brottflutta voru 2.075 talsins<sup>1</sup> sem var minnsti fjöldi síðan 2015. Aðflutningur vinnuafli hingað til lands er mikilvæg ef ekki nauðsynleg forsenda þess að atvinnulífið nái að blómstra, en býr einnig til áskoranir.

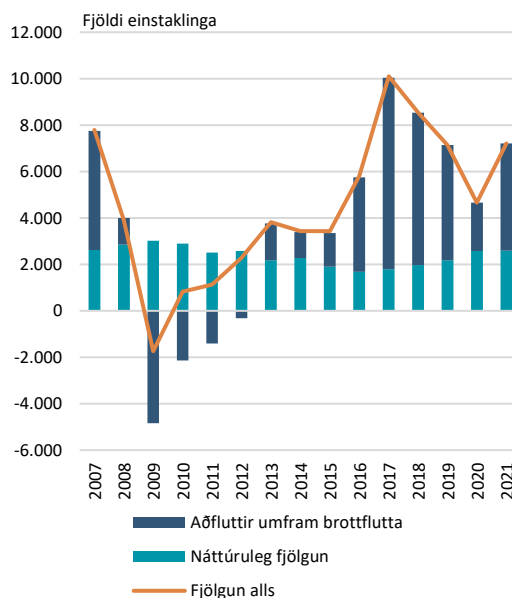
Áskoranirnar snúa fyrst og fremst að húsnæðismarkaðinum þar sem nægt húsnæði þarf að vera til staðar fyrir það þá sem hingað koma. Óvíst er hvort þeir sem flytja hingað til skemmri tíma hyggjast kaupa fasteign, líklegra þykir að þrýstingur muni aukast á leigumarkaði haldi þessi þróun áfram.

### Mannfjöldaaukning drifin áfram af aðflutningi erlendra ríkisborgara

Á allra síðustu árum hefur nettó aðflutningur hingað til lands verið á bilinu 4-8.000 einstaklingar á sama tíma og náttúruleg fjölgun hefur verið um 2.000 einstaklingar. Uppgangur ferðaþjónustunnar hefur kallað á aukid vinnuafli sem kemur að miklu leyti erlendis frá. Mannfjöldaaukning hér á landi er því fyrst og fremst drifin áfram af aðflutningi erlendra ríkisborgara.

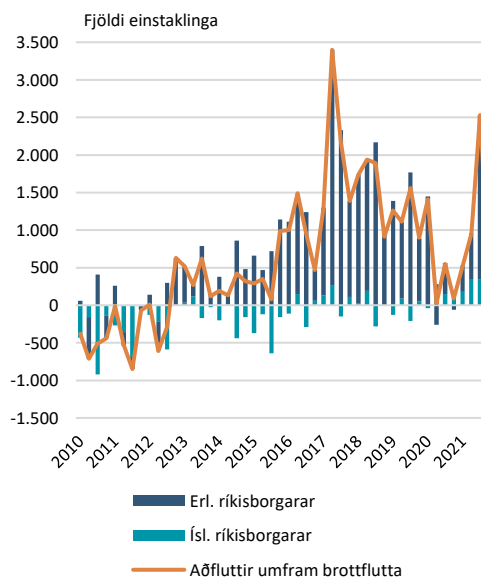
Íslenskir ríkisborgarar hafa frekar haft tilhneigingu til þess að flytja af landi brott, þó með undantekningum. Þegar Covid-faraldurinn skall á fluttu margir Íslendingar heim eða frestuðu því að flytja út með þeim afleiðingum að nettó aðflutningur var meiri en brottflutningur frá öðrum ársfjórðungi 2020 fram til þriðja ársfjórðungs 2021, en svo langt samfelld tímabil nettó aðflutnings íslenskra ríkisborgara hefur ekki sést frá upphafi

Samsetning mannfjöldaaukningar



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Aðfluttir umfram brottflutta



Ársfjórðungsleg gögn. Heimild: Hagstofa Íslands

<sup>1</sup> Miðað er við skráningu lögheimilis



gagnasöfnunar.<sup>2</sup> Nýjustu gögn fyrir fjórða ársfjórðung í fyrra eru aftur á móti nokkuð áþekkt því sem sást fyrir faraldur. Brottluttir Íslendingar eru fleiri en aðfluttir, og 710 fleiri erlendir ríkisborgarar fluttu til landsins en frá því.

### 3.200 fullbúnar íbúðir skiluðu sér á markað í fyrra

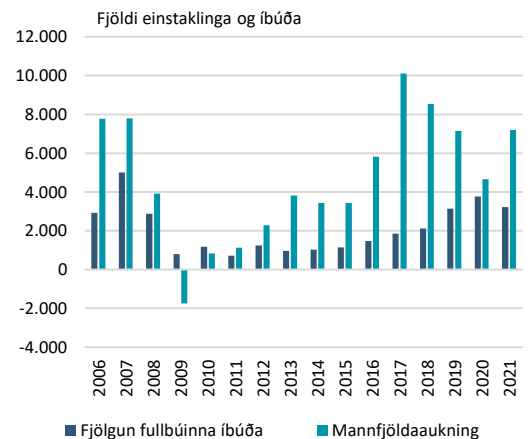
Eðli málsins samkvæmt skapar þessi staða þrýsting á húsnæðismarkað. Í fyrra skiluðu 3.230 íbúðir sér fullbúnum á markað á landsvísu. Þetta er þriðja árið í röð þar sem nýjar íbúðir eru fleiri en 3.000 talsins, en slíkt hafði ekki sést síðan 2007 þegar tæplega 5.000 íbúðir litu dagsins ljós.

Fjöldi íbúða á hverja 100.000 íbúa hefur nú aukist þrjú ár í röð sem er til marks um það að húsnæðisstofninn vaxi hraðar en sem nemur mannfjöldaaukningu. Samkvæmt bráðabirgðatölum jókst mannfjöldi um 2% í fyrra á sama tíma og húsnæðisstofninn jókst um 2,2%.<sup>3</sup> Þetta er breyting frá því sem var á árunum 2013-2018 þegar mannfjöldaaukningin var hlutfallslega meiri en sem nam vexti húsnæðisstofnsins og þörf fyrir íbúðir fór vaxandi. Núna er staðan slík að 39.500 íbúðir eru á hverja 100.00 íbúa landsins. Hvort það sé æskilegur fjöldi íbúða eða ekki er erfitt að segja, en þetta er í takt við meðaltalið frá 2007.

### Áhrif á íbúðaverð óljós

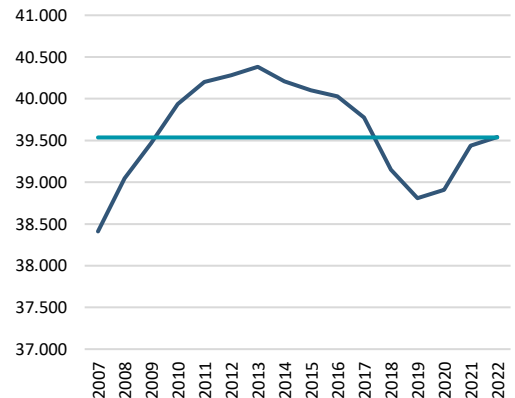
Það vekur athygli að íbúðaverðshækkningar hafi verið jafn miklar og raun ber vitni á tímum þar sem hægt hefur á mannfjöldaaukningu og íbúðauppbygging verið mikil í sögulegu samhengi, en líkt og margoft hefur verið rakið í Hagsjám Hagfræðideildar tók íbúðaverð að hækka mikið þegar vextir lækkuðu sem viðbragð við faraldrinum. Eftirspurn varð mikil eftir íbúðum til kaupa og virðist það hafa vegið upp á móti minni eftirspurn vegna hægari mannfjöldaaukningar. Hversu lengi þessi staða varir er afar óljóst, það er líklegt að eftirspurn fari nú að aukast vegna mannfjöldaaukningar og því skapast meiri þörf en áður fyrir nýjar íbúðir hvort sem er til kaupa eða leigu. Hvort sú þörf hafi áhrif á verðþróun á eftir að koma í ljós og fer að miklu leyti eftir þróun vaxta og kaupgetu fólks.

### Árleg mannfjöldaaukning og fjölgun íbúða



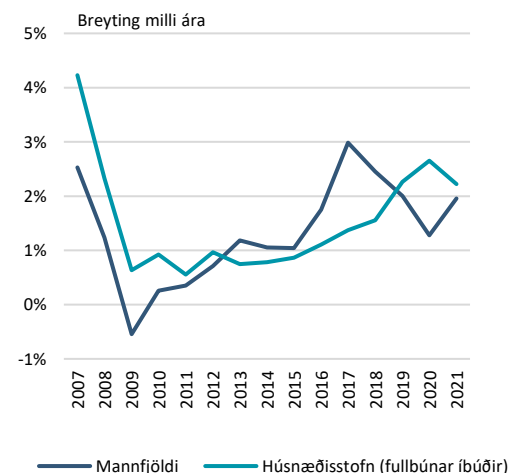
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

### Íbúðir í landinu á hverja 100.000 íbúa



Lárétta línan sýnir meðaltalið frá 2007. Staða við upphaf hvers árs. Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Aukning í mannfjölda og vöxtur húsnæðisstofns



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

<sup>2</sup> Ársfjórðungstölur um búferlaflutninga ná frá upphafi árs 2010.

<sup>3</sup> Breyting milli áramótastaða.



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.