



Í október fór Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fram á það við Hagfræðistofnun að hún legði mat á áreiðanleika talna um mannfjölda og mannfjölgun undanfarin ár. Í framhaldi af því mundi hún meta spá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um þörf fyrir íbúðir hér á landi á næstu árum. Matið unnu með mér þeir dr. Arnaldur Sölvi Kristjánsson, lektor í hagfræði í Háskóla Íslands, og Kári Kristjánsson, mag. scient., starfsmaður Hagfræðistofnunar. Arnar Egill Hilmarsson hagfræðinemi tók saman gögn fyrir matið.

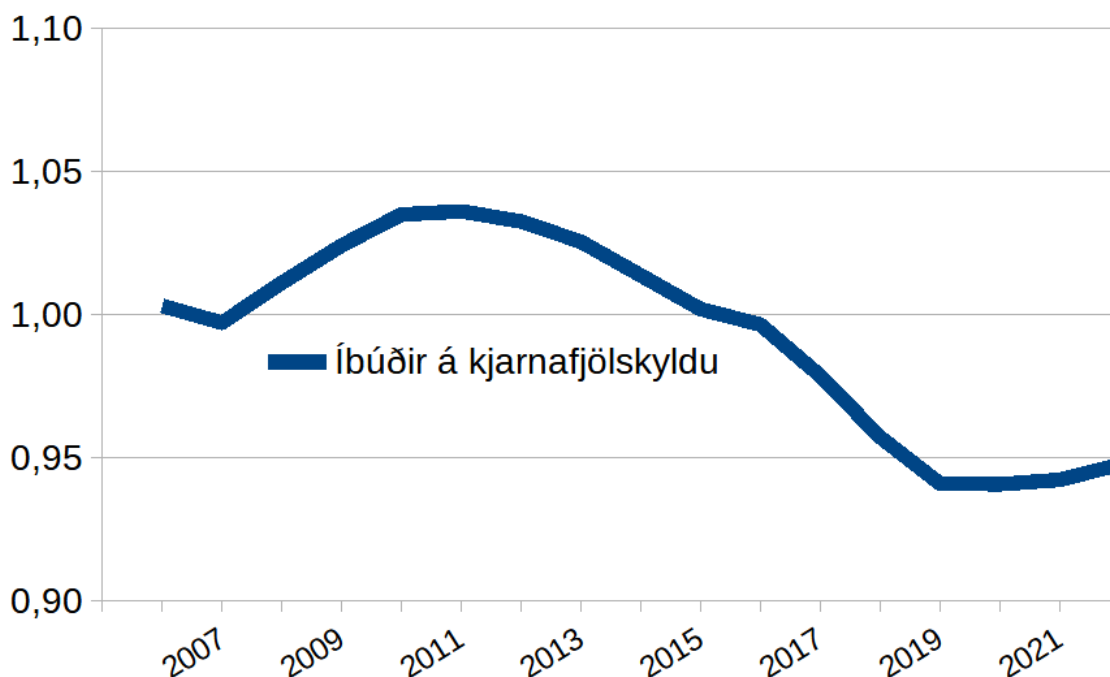
Reykjavík, 13. desember 2022,
Sigurður Jóhannesson.



Fjölskyldum fjölgaðar hraðar en íbúðum

Frá aldamótum hafa gengið yfir tvö skeið með miklum hagvexti. Annað var á uppgangsrárum bankanna á fyrsta áratug aldarinnar og hitt þegar erlendum ferðamönnum fjölgaði sem mest á öðrum áratugnum. Á árunum 2013 til 2018 jókst landsframleiðsla að jafnaði um tæplega 4½% á ári. Vextinum fylgdi straumur fólks frá útlöndum, sem flest var sótt til starfa í ferðaþjónustu. Nýtt fólk kallar á nýtt húsnæði. Beinast liggur við að bera saman fjölda íbúða og fjölskyldna þegar húsnæðisþörf er metin. Frá upphafi árs 2015 til 2022 bættust við 18.500 íbúðir, eða liðlega 2.600 á ári. Meira álitamál er hvernig telja á fjölskyldur. Hjón og sambýlisfólk og börn þeirra að tilteknum aldri eru jafnan talin ein fjölskylda. Í yfirliti Hagstofunnar um kjarnafjölskyldur, sem hér er stuðst við, eru börn og ungmenni að 25 aldri talin með foreldrum meðan þau búa heima. Aðrir, sem ekki eru giftir eða í sambúð, teljast sérstakar fjölskyldur. Erfitt er að slá því föstu hvað er eðlilegt hlutfall íbúða og fjölskyldna. Hjón og sambýlisfólk kjósa oftast að búa út af fyrir sig, þó að dæmi séu um annað. Hið sama má segja um einstæða foreldra. Sveigjanleikinn er meiri hjá einstaklingum. Þegar aðstæður bjóða sætta þeir sig fremur við það en aðrir að búa með öðrum. Útlendingar sem koma hingað til þess að vinna í stuttan tíma búa sumir þröngt fyrst um sinn, en kröfurnar aukast eftir því sem þeir eru hér lengur. En um leið má líka gera ráð fyrir að einstaklingum fækki í hópnum og hjónum og sambúðarfólki fjölgi. Ýmislegt mælir því gegn því að reikna með heilli íbúð á hvern einstakling. Hér eru einstaklingar taldir 2/3 af fjölskyldu. Talan endurspeglar þá skoðun að þeir geri ekki sömu kröfu um íbúð fyrir sig og fólk sem tilheyrir öðrum fjölskyldugerðum, en hún er augljóslega ónákvæm. Þá er hér miðað við að hlutfall íbúða og fjölskyldna hafi verið nálægt jafnvægi í upphafi árs 2015. Við skoðum því uppsafnaða þörf fyrir íbúðir frá þeim tíma. Frá ársbyrjun 2015 til upphafs þessa árs fjölgaði fjölskyldum eins og þær eru taldar hér um 27.000, eða um 3.900 á ári. Með öðrum orðum fjölgaði fjölskyldum um liðlega 1.200 á ári umfram fjölda íbúða á þessum árum. Samanlagt jókst þörf fyrir íbúðir um 8.500 umfram framboð frá 2015 til 2022. Þetta þýðir ekki að fólk flytji á götuna - það lagar sig að aðstæðum. Talan er fyrst og fremst vísbending um eftirspurn eftir íbúðum á komandi árum.

Mynd 1 sýnir hlutfall íbúða og fjölskyldna, sem taldar eru eins og hér hefur verið lýst. Hlutfall íbúða og fjölskyldna er nálægt einum árin 2006 og 2007 og aftur árin 2015 og 2016. En eftir 2016 lækkar hlutfallið hratt og endar í 0,95 í upphafi árs 2022.



Mynd 1. Íbúðum á fjölskyldu fækkar úr 1 í 0,95 á árunum 2016 til 2022. Börn og ungmenni að 25 ára aldri eru talin með foreldrum. Einstaklingar eru taldir sem 2/3 af fjölskyldu. Miðað er við stöðu í upphafi árs. Heimildir: Þjóðskrá, Hagstofan, eigið mat og útreikningar. Athugið að skorið er af kvarðanum við 0,9.

Tölur um fjölda fjölskyldna eru reistar á þjóðskrá. Myndin raskast ef þær eru ekki réttar.

Er mannfjöldinn ofmetinn?

Þorsteinn Víglundsson ritar grein í Vísi 21. september 2022, þar sem hann færir rök að því að landsmenn séu oftaldir í opinberum gögnum. Hann bendir á að fólk þurfi að skrá sig inn í landið, en ekki úr því. Vakið hafi athygli hve fáir af þeim sem komu hingað til þess að vinna á uppgangarárunum 2004-2007 hafi flust á brott í atvinnuleysinu eftir að bankarnir hrundu. Svipað mætti segja um þróunina eftir að Wow féll snemma árs 2019 og heimsfaraldur skall á ári síðar. Samkvæmt skráargögnum hafi erlendum starfsmönnum á vinnumarkaði „aðeins“ fjölgað um um 5.000 síðastliðin fjögur ár, en skráðum erlendum ríkisborgurum fjölgað um 18.000 á sama tíma.¹ Í útvarpsviðtali sagði Þorsteinn að sér sýndist íbúafjöldinn geta verið ofmetinn um 20-25 þúsund manns um þessar mundir.² Þörf fyrir húsnæði væri að sama skapi ofmetin. Húsnæðisverð hefði

¹ Þorsteinn Víglundsson, 2022, Öfganna milli á húsnæðismarkaði, Vísi, 21. september 2022. Sótt af <https://www.visir.is/g/20222314186d>

² Vafi sagður leika á húsnæðisáætlunum yfirvalda, Kristján Kristjánsson talar við Þorstein Víglundsson á Sprengisandi, Bygljunn, 25. september 2022, sótt af: <https://www.visir.is/k/766c28b1-d4fb-4884-baf6-c7a44bfb3757-1664106117951>

vissulega hækkað eftir að vaxtalækkarnir Seðlabanka undanfarin ár, en húsaleiga hefði hækkað miklu minna.³

Ofmat um 10.000 samkvæmt manntali 2021

Hagstofan sendi frá sér nýtt manntal 14. nóvember 2022. Manntalið er tekið 1. janúar 2021. Þar eru landsmenn taldir tæplega 9.700 færri en í þjóðskrá. Bætt er við tæplega 1.700 manns sem ekki eru í þjóðskrá, en ríflega 11.300 hafa verið fjarlægðir. Þar af hverfa 7.700 úr manntalinu eftir lífsmerkjarannsókn, sem kölluð er. Þá eru skráargögn nýtt til þess að spá fyrir um hvort fólk hafi flust búferlum til útlanda án þess að breyta lögheimili sínu.⁴ Fram kom á fundi með starfsmönnum Hagstofu 15. nóvember, að rúmlega helmingur þeirra sem hurfu úr manntalinu eftir lífsmerkjarannsókn væri íslenskir ríkisborgarar.⁵

Í manntali sem tekið var í árslok 2011 voru landsmenn um 4.000 færri en í þjóðskrá.⁶ En ekki er einfalt að bera saman oftalninguna þá og nú, því að ekki er beitt sömu aðferðum við leiðréttingar.⁷ Enn síður er ljóst hvernig misræmið hefur breyst frá árinu 2015, sem er grunnár í mörgum útreikningum í þessu minnisblaði.

³ Þorsteinn Víglundsson, 2022, Öfganna milli á húsnæðismarkaði, Vísir, 21. september 2022. Sótt af <https://www.visir.is/g/20222314186d>

⁴ Hagstofa Íslands, Mannfjöldi á Íslandi 359.122 samkvæmt manntali 2021, sótt af: <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/manntal/manntal-2021-fyrstu-nidurstodur/>, sjá einnig Hagtíðindi, Manntal og húsnæðistal 1. janúar 2021. Greinargerð 14. nóvember 2022. Sótt af: <http://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2022/1a02f09f-c76d-40db-9bb9-2239c3c3bd27.pdf>

⁵ Fundur með Steini Kára Steinssyni og Guðjóni Haukssyni, starfsmönnum Hagstofu og fleirum, 15. nóvember 2022.

⁶ Helstu niðurstöður manntals 2011, Hagtíðindi, 2014:1, sótt af: https://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/6210b1e3-cd70-4a7b-8bab-dc957243dc4c/pub_doc_j8wi33b.pdf

⁷ Fundur með Steini Kára Steinssyni og Guðjóni Haukssyni, starfsmönnum Hagstofu og fleirum, 15. nóvember 2022.

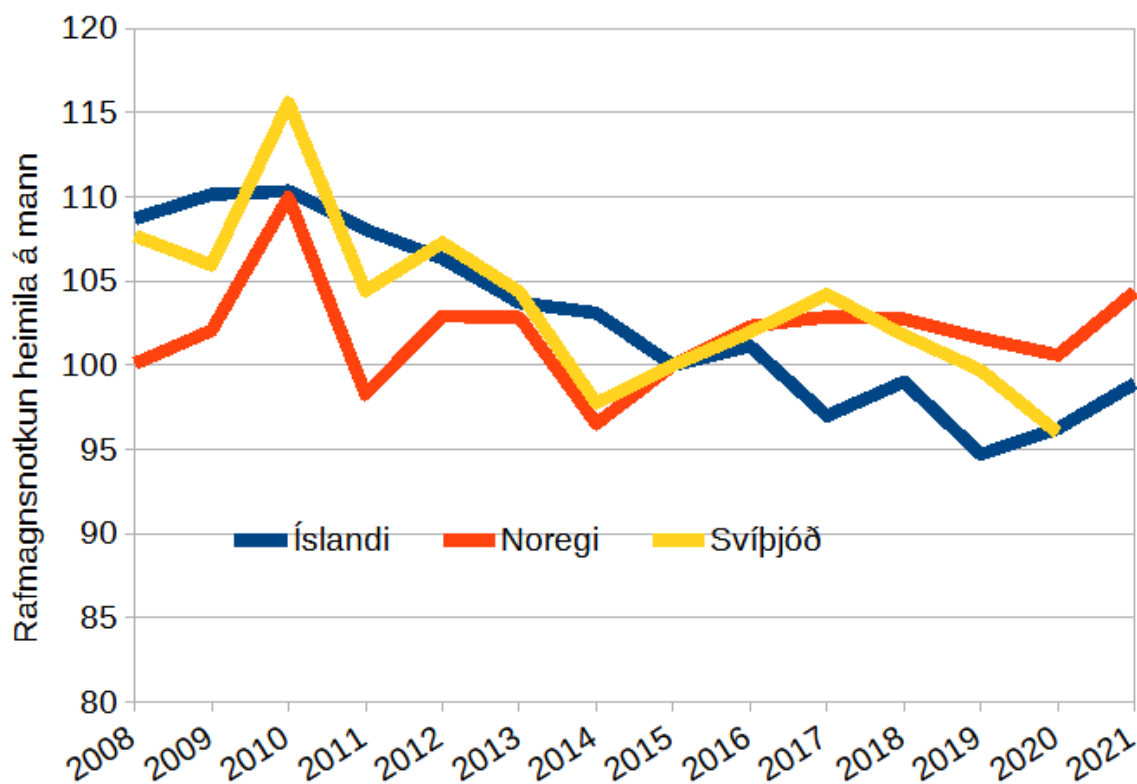


Rafmagnsnotkun heimila á mann minnkar meira en í öðrum auðugum ríkjum

Rafmagnsnotkun heimila á mann gefur hugmynd um mannfjöldann, en tækninýjungar og breyttar venjur skekkja þennan mælikvarða, eins og raunar margar aðrar vísbendingar um mannfjölda. Rafmagnstæki verða sparneytnari með tímanum, en á móti kemur að sífellt fleiri bílar ganga fyrir rafmagni seinni árin. Breytingar á notkun rafmagns til húshitunar skekkja líka myndina. Á árunum 2010 til 2019 minnkaði rafmagnsnotkun heimila á mann um 14%, ef marka má tölur Orkustofnunar og Þjóðskrár.⁸ Fáir bílar gengu fyrir rafmagni á Íslandi árið 2019, þannig að þeir breyta ekki myndinni að neinu ráði. Á sama tíma minnkaði rafmagnsnotkun heimila á mann um 6,7% í löndum Efnahags- og framfarastofnunarinnar, OECD.⁹ Í þessum hópi eru flest ríki heims, sem teljast þróuð eða auðug. Draga þarf um 30 þúsund manns frá mannfjölgun á Íslandi á árunum 2010 til 2019 til þess að fá sömu tölu um samdrátt í rafmagnsnotkun heimila og í meðaltali OECD-ríkja. Íslensk heimili notuðu meira rafmagn bæði árin á eftir 2019 og á undan. Ef miðað er við meðalnotkun áranna 2018-2021 nægir að draga 25 þúsund manns frá mannfjölguninni til þess að fá svipaða útkomu og í OECD. En varla þarf að taka fram að margt getur valdið því að rafmagnsnotkun breytist meira í einu landi en öðru.

⁸ Sigurður Elías Hjaltason starfsmaður Orkustofnunar lét í té nýjustu tölur, en aðra má sjá á vef Orkustofnunar.

⁹ International Energy Agency, sótt af <https://www.iea.org/reports/electricity-information-overview/electricity-consumption>, Alþjóðabankinn, eigin útreikningar.



Mynd 2. Rafmagnsnotkun heimila á íbúa minnkaði um tæplega 4½% meira á árunum 2015-2020 á Íslandi en í Noregi, en hún dróst álíka mikið saman í Svíþjóð og hér. Heimili nota meira rafmagn í báðum löndum en hér. Skýringin liggur líkast til bæði í því að rafmagn er meira notað til hitunar í Noregi og Svíþjóð og að rafmagnsbílar hafa selst betur í Noregi. Á myndinni er rafmagn heimila á mann árið 2015 sett jafnt 100. Heimildir: Orkustofnun, hagstofur landanna þriggja og eigin útreikningar. Athugið að skorið er af lóðréttum ási við 80.

Neysla á mat á mann dregst saman

Skoðuð var neysla á mann á 26 fæðutegundum hér á landi árin 2007 til 2021. Miðað er við mannfjöldatölur úr þjóðskrá eins og áður. Neysla var áætluð á kjöti, grænmeti, ávöxtum, mjólkurvörum, brauði, pasta og fleira. Samtals er það sem framleitt er af þessum vörum hér á landi og flutt frá útlöndum nærri 70% af dagsþörf landsmanna í hitaeiningum, en gera má ráð fyrir að nokkuð fari til spillis. Ef marka má athugunina fækkar hitaeiningum á mann á dag um 150-200 frá 2007 til 2011 og aftur álíka mikið frá 2017 til 2021. Leiðrétt er fyrir neyslu erlendra ferðamanna með því að nýta tölur um gistinætur þeirra hér á landi. Þá er matið leiðrétt vegna ferða Íslendinga til útlanda. Gert er ráð fyrir að þeir séu að jafnaði fimm daga í hverri ferð.



Mynd 3. Neysla á mat á hvern landsmann minnkaði á árunum 2007 til 2009 og aftur frá 2017 til 2021. Myndin sýnir hitaeiningar á mann á dag af 26 fæðutegundum. Leiðrétt er vegna erlendra ferðamanna og ferða Íslendinga til útlanda. Heimildir: Hagstofan, Samtök afurðastöðva í mjólkuriðnaði. Athugið að skorið er af lóðréttum kvarða við 1.400 hitaeiningar.

Þar sem síðasta færslan er úr miðjum heimsfaraldri er rétt að skoða hvaða áhrif hann hafði á neyslu á mat. Sumar rannsóknir benda til þess að fólk hafi neytt meiri matar í faraldrinum en áður, en af öðrum má skilja að neyslan hafi lítið breyst. Rannsókn sem gerð var í Bretlandi bendir til þess að frá mars 2020 og fram í júlí hafi neysla fullorðinna þar í landi aukist um 280 hitaeiningar á dag, eða um nálægt 15%. Neyslan hafi verið heldur minni á seinni helmingi ársins, en þó yfir meðallagi. Allir þjóðfélagshópar hafi neytt meiri matar en áður. Gæði fæðunnar hafi hins vegar ekki breyst.¹⁰ Mælingar Dönsku hagstofunnar benda aftur á móti til þess að jafnmikillar fæðu hafi verið neytt á meðalheimili í Danmörku árið 2020 og áður.¹¹ Tölur Hagstofu Íslands sýna ekki heldur miklar breytingar í neyslu matar á mann í faraldrinum, en þátttakendum hefur fækkað í neyslukönnunum hennar síðustu árin og óvissa um niðurstöður aukist.¹² Af norrænum viðmælendum bresks rannsóknarfyrirtækis, YouGov, sagði 1/4 til 1/3 að þeir hefðu bætt á sig á fyrsta ári faraldursins, en

¹⁰ O'Connell, Smith, Stroud, 2022: The dietary impact of the COVID-19 pandemic. Journal of Health Economics, 84. árg, júlí. Sótt af: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC9159790/>

¹¹ Danmarks Statistik, án ártals, Forbrugsmønstret før og under COVID-19. Sótt af: <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/nyt/NytHtml?cid=34791>

¹² Samtal við Heiðrúnu Eriku Guðmundsdóttur, Hagstofu Íslands, október 2022.

árin á undan taldi aðeins um fimmti hver viðmælandi sig hafa þyngst undanfarið ár. Neysla jókst á milli mála, en á móti sleppti fólk fleiri máltíðum.¹³ Draga má af þessu þá ályktun að ólíklegt sé að fólk hafi almennt neytt minni matar í faraldrinum en áður. Ef marka má athugun okkar náði neysla á hvern Íslending hámarki árið 2017, en árið 2021 var hún 8½% minni í hitaeiningum talið. Neysla á mann var ríflega 5½% minni 2021 en 2015. Til þess að hún héldist óbreytt hefði þurft að draga ríflega 21.000 manns frá mannfjöldanum seinna árið. En hér verður að hafa svipaðan fyrirvara og áður. Ekkert útilokar í sjálfu sér að Íslendingar hafi brugðist öðruvísi við faraldrinum en grannþjóðirnar.

Ofmat á mannfjölda vex ef marka má vinnumarkaðstölur

Hagstofan kannar ástand á vinnumarkaði með fyrirspurnum í síma. Um 4.000 manns eru í úrtakinu á hverjum ársfjórðungi.¹⁴ Hagstofan birtir líka yfirlit um fjölda fólks í starfi úr skrá ríkisskattstjóra. Í töflu 1 eru tölur úr þessum tveim könnunum árið 2021 bornar saman við fjölda landsmanna í þjóðskrá í upphafi árána 2021 og 2022. Ef marka má niðurstöður vinnumarkaðskönnunar Hagstofu um atvinnuþátttöku fólks á aldrinum 16-74 ára og skrá ríkisskattstjóra um fólk í vinnu á þessum aldri er mannfjöldi ofmetinn um 17.000 í þjóðskrá árið 2021.

Tafla 1. Lesa má úr vinnumarkaðskönnun Hagstofu og skrá ríkisskattstjóra um störf að mannfjöldi hafi verið ofmetinn um 17.000 árið 2021.

Aðeins er horft á þá sem eru 16-74 ára 2021	A. Landsmenn skv. þjóðskrá	B. Starfandi í vinnumarkaðskönnun	C. Í starfi skv. ríkisskattstjóra	D. A-C/B Ofmat á mannfjölda í þjóðskrá
	275.500	74,1%	191.500	17.000

Horft er á mannfjölda í þjóðskrá í upphafi árána 2021 og 2022. Heimildir: Hagstofan, eigin útreikningar.

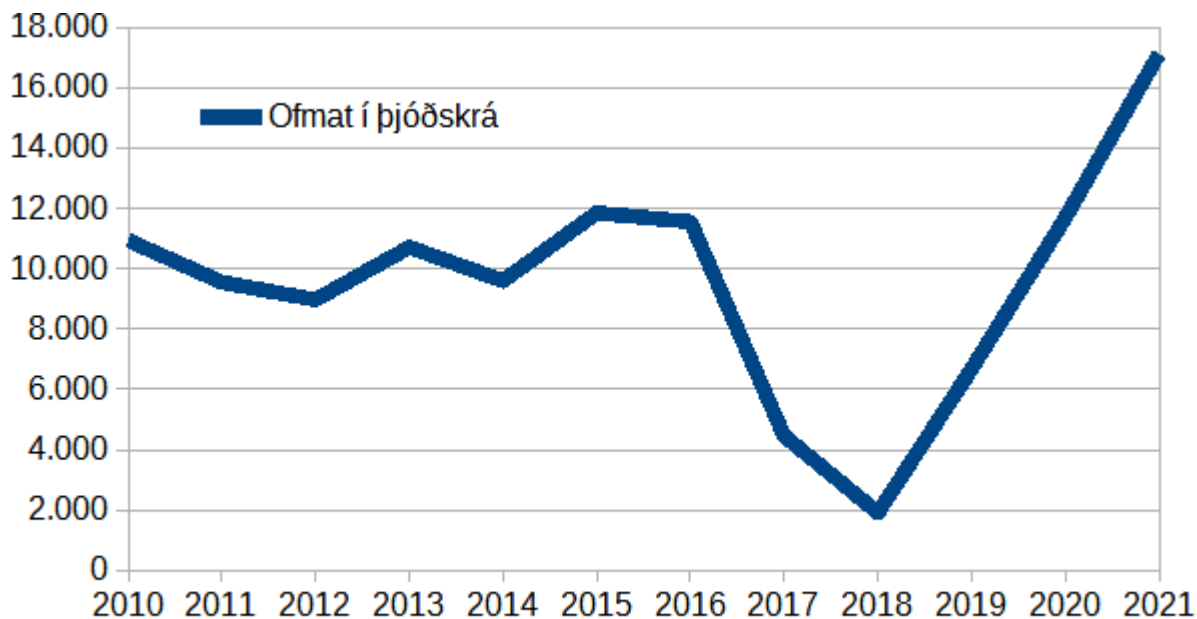
¹³ YouGov, 2021, Hvordan har et år med corona påvirket vores madvaner? 17.5. Sótt af:

<https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/hvordan-har-et-ar-med-corona-pavirket-vores-madvaner?publisherId=10528407&releaseld=13622076>

¹⁴ Vinnumarkaðskönnun Hagstofu Íslands, án ártals, sótt af:

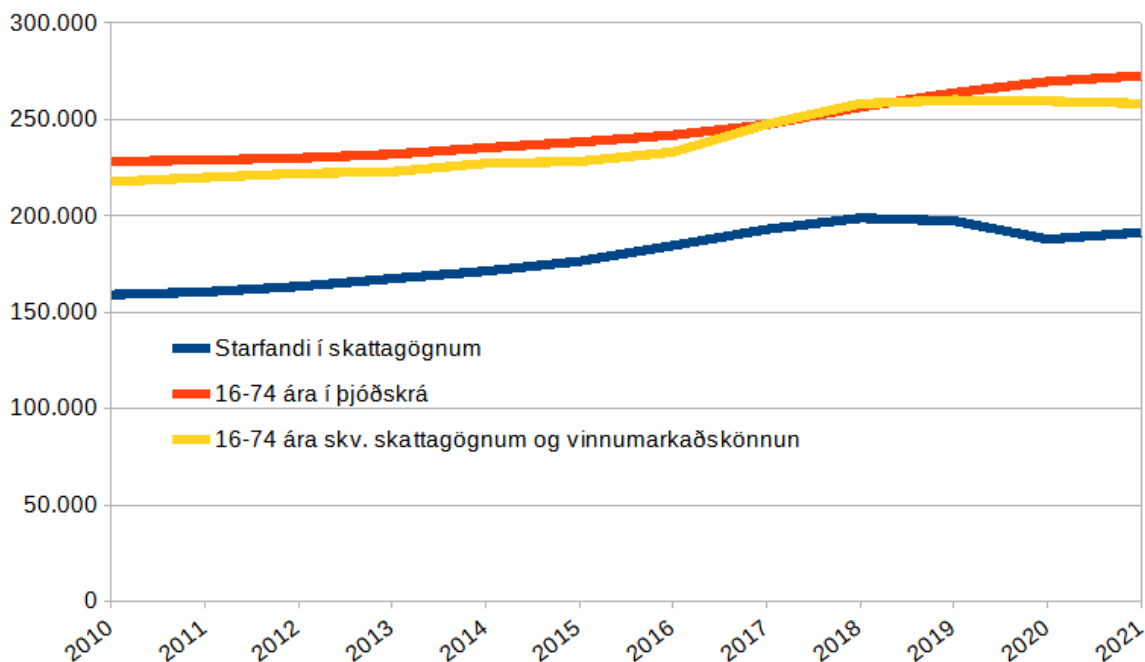
<https://www.hagstofa.is/utgafur/lysigogn/lysigogn?fileld=19512>

Með sömu aðferðum og sýndar eru í töflu 1 fæst að ofmat á mannfjölda í þjóðskrá hafi dregist saman á árunum 2016 til 2018 en síðan aukist aftur ár frá ári. Þessu er lýst á mynd 4 hér á eftir. Svipað má raunar ráða af tölum um neyslu á mat sem skoðaðar voru á mynd 3 hér að framan.



Mynd 4. Ofmat á mannfjölda í þjóðskrá hefur vaxið undanfarin ár ef marka má vinnumarkaðskönnun Hagstofu og skrá ríkisskattstjóra um fólk í starfi. Ekki ber að taka tölurnar bókstaflega. Þær veita aðeins hugmynd um ofmat á mannfjölda, sem skoða má með öðrum vísbendingum um það. Heimildir: Hagstofan, eigin útreikningar.

Ráða má af mynd 4 að ofmat þjóðskrár á fjölda fólks á aldrinum 16-74 ára hafi aukist um rúm 5 þúsund frá 2015 til 2021. Ef börn og gamalmenni eru talin með er líklega ekki fjarri lagi að ofmat á öllum mannfjöldanum hafi aukist um nálægt 6.500 manns á þessum árum.



Mynd 5. Ef marka má þjóðskrá hélt landsmönnum á vinnualdri áfram að fjölga eftir að farsóttin skall á snemma árs 2020. Á hinn bóginn má ráða af vinnumarkaðskönnun Hagstofu og skrá ríkisskattstjóra um fólk í vinnu að landsmönnum hafi heldur fækkað á þessum árum. Heimildir: Hagstofan, eigin útreikningar.

Farsóttin sem skall á í upphafi árs 2020 varð til þess að mjög dró úr ferðum erlendra ferðamanna hingað, en ferðabjónusta var sem kunnugt er mesta vaxtargreinin í íslensku atvinnulífi árin á undan. Störfum fækkaði í ferðabjónustu, en þar vinna margir útlendingar. Ráða má af vinnumarkaðskönnun Hagstofu og starfaskrá ríkisskattstjóra að landsmönnum hafi heldur fækkað við þetta áfall, en landsmönnum fjölgaði áfram í þjóðskrá eftir að farsóttin skall á (sjá mynd 5).

Í vinnumarkaðskönnun Hagstofu er aðeins hringt í úrtak úr þjóðskrá og af þeim sökum er óvissa um niðurstöðurnar. Þá má nefna að ungmenni svara síður símtölum úr ókunnum númerum en aðrir, útlendingar, sem hér dveljast, eru ekki alltaf með innlend símanúmer og erfitt getur verið að finna númer þeirra sem ekki eru virkir á vinnumarkaði. Bregðast má við þessu með því að auka vægi hópa sem ætla má að séu vantaldir, en slæmar heimitur af þeim auka á óvissu. Þá hefur almennt dregið úr svörum í könnuninni frá fyrstu árum hennar.¹⁵ Ekki er heldur víst að skrá ríkisskattstjóra um fjölda fólks í starfi nái jafnvel til allra hópa samfélagsins. Ef skráin nær til dæmis ekki vel til fólks sem starfar sjálfstætt getur það valdið skekkju. Fólki í þeim hópi fjölgar oft þegar atvinnuleysi er mikið,

¹⁵ Breytt úrvinnsla vinnumarkaðsrannsóknar Hagstofu Íslands, Hagfræðingur, 2. tbl. 2021. Sótt af: <http://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2021/e0368870-91c1-46db-a923-00423bc52bd2.pdf>

eins og á farsóttarárunum 2020 og 2021. Þá er hætt við að of lág íbúatala fáiist með aðferðinni sem notuð er til þess að búa til töflu 1 og mynd 4.

Húsnæðiskostnaður jókst hægar en laun

Frá 2015 til 2021 hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um ríflega 70%. Hækkunina má að langmestu leyti skýra með lækkun vaxta og hækkun launa.

Skoðum fyrst hvaða þátt lækkun vaxta á húsnæðislánum á í hækkun húsnæðisverðs.

Væntum kostnaði af því að eiga hús má í grófum dráttum lýsa þannig:

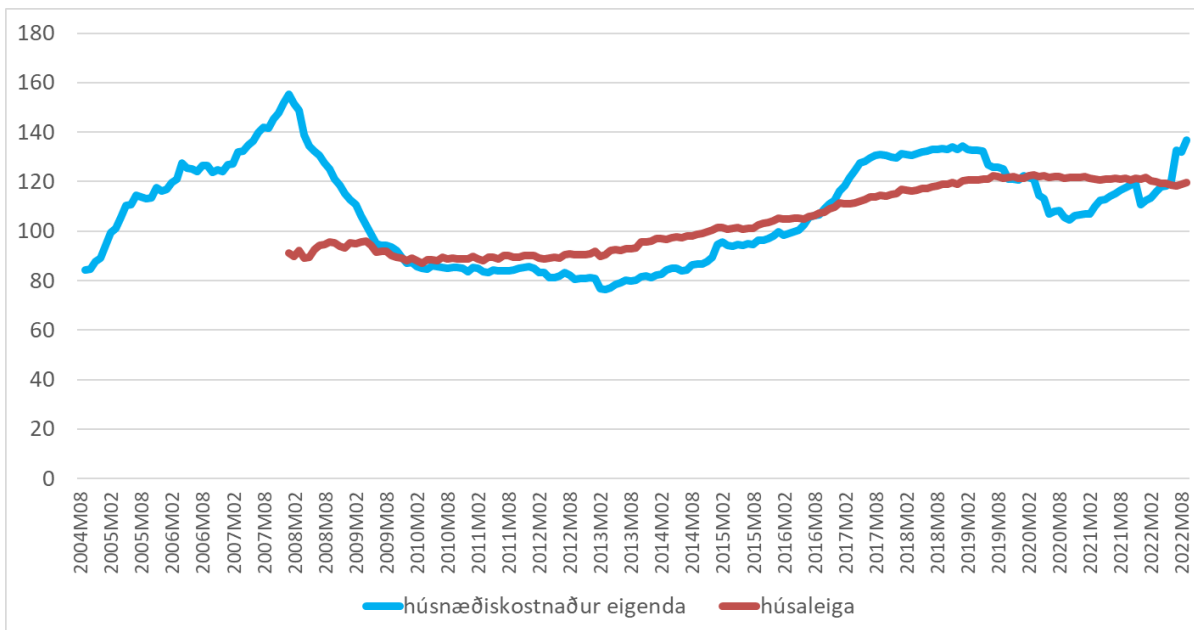
$$(r+d)*H$$

þar sem r er fjármagnskostnaður og d eru afskriftir og viðhald, en H verð húsnæðis. Gerum ráð fyrir að lægstu vextir á verðtryggðum húsnæðislánum, sem völ er á, lýsi öllum fjármagnskostnaði, bæði af lánsfé og eiginfé. Gerum jafnframt ráð fyrir að afskriftir og viðhald séu 3-3½% af húsnæðisverði. Lægstu vextir á verðtryggðum húsnæðislánum lækkuðu úr 3,8% árið 2015 í tæp 2% 2021. Ef miðað er við forsendurnar sem lýst er hér að framan varð vaxtalækkunin til þess að kaupendur húsnæðis gátu boðið 35% meira í íbúð, án þess að húsnæðiskostnaður þeirra ykist.

Vísitala launa hækkaði um liðlega 50% frá 2015 til 2021.¹⁶ Oft er miðað við að húsnæðiskostnaður fari ekki yfir tiltekið hlutfall af launum. Hann sé til dæmis ekki meira en 25-35% af þeim. Þegar laun hækka ræður fólk við hærri húsaleigu og getur greitt herra verð fyrir húsnæði sem boðið er til sölu.

Af þessu má sjá að verðhækkun húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2015 til 2021 rúmast vel innan þess ramma sem lækkun vaxta og hækkun launa leyfir. Kostnaður húseigenda á höfuðborgarsvæðinu, reiknaður með formúlunni hér að framan, hækkaði um 19% frá 2015 til 2021. Húsaleiga hækkaði einnig um 19% á þessum árum. Báðar kostnaðartölurnar hækka mun hægar en laun.

¹⁶ Þessi tala er ekki leiðrétt með verðlagi, frekar en aðrar tölur í þessu minnisblaði, nema það sé tekið fram.



Mynd 6. Kostnaður húseigenda og húsaleiga fylgjast nokkuð vel að. Myndin sýnir annars vegar *kostnað húseigenda*, sem er margfeldi fasteignaverðs í Reykjavík og lægstu verðtryggðra vaxta á húsnæðislánum, að viðbættum útgjöldum til afskrifta og viðhalds, sem eru taldar nema 3,25% af verði, og hins vegar *húsaleigu* í neysluverðsvísitölu Hagstofu Íslands. Báðar vísitölurnar eru leiðréttar með vísitölu neysluverðs, án húsnæðis, og meðaltal öll árin sett á 100. Heimildir: Hagstofan, Hagvísar Seðlabanka, eigin útreikningar og áætlanir.

Íbúðapörf var ofmetin um áramót, en síðan hefur fólki fjölgað

Samanburður á tölum um fjölgun fjölskyldna og íbúða í upphafi þessa minnisblaðs leiddi í ljós að uppsöfnuð húsnæðispörf frá 2015 til 2021 væri um það bil 8.500 íbúðir (samanber töflu 2, hér á eftir). Hér er gert ráð fyrir að einstaklingar þurfi að jafnaði 2/3 úr íbúð, en annars þurfi eina íbúð á fjölskyldu. Mat á íbúðapörf hvílir á tölum þjóðskrár um mannfjölgun undanfarin ár. Ef mannfjölgun er ofmetin er húsnæðispörfin það líka.

Ýmislegt bendir til þess að mannfjölgun hafi verið ofmetin undanfarin ár. Tölur úr vinnumarkaðskönnun og starfaskrár ríkisskattstjóra, sem raktar voru hér á undan, benda til þess að fjölgun á árunum 2015-2021 sé ofmetin um 6-7 þúsund í þjóðskrá. Af tölum um neyslu landsmanna á mat má álykta að ofmatið sé meira, eða yfir 20 þúsund. Enn hærra tölu má lesa úr rafmagnsnotkun heimila, en þar var horft á lengra tímabil. Fleira bendir í sömu átt. Kaffidrykkja er oftast í föstum skorðum hjá fólki. Árið 2021 var rúmlega 10% minna flutt hingað af kaffi á hvert mannsbarn en 2015. Taka þarf 40.000 af mannföldanum seinna árið til þess að fá jafnmikinn innflutning á mann. Minni fjöldi getur skýrt breytinguna ef gert er ráð fyrir að þeir sem oftaldir eru í þjóðskrá séu flestir fullorðnir og drekki mikið kaffi. Skýringin kann líka að liggja að nokkru leyti í kaffidrykkju erlendra ferðamanna, en hér er gert ráð fyrir að þeir drekki jafnmikið kaffi og heimamenn.

Allar tölurnar sem hér hafa verið nefndar eru vísbendingar um að landsmönnum hafi ekki fjölgað jafnmikið og ráða má af þjóðskrá. Hver um sig gæti átt sér aðrar skýringar, en erfitt er að hafna þeim öllum. Ef marka má nýbirt manntal var mannfjöldi ofmetinn um tæp 10 þúsund í þjóðskrá í byrjun árs 2021. Ekki er ljóst hvað ofmatið varð til á löngum tíma. Sennilega er ekki óvarlegt að miða við lægstu töluna sem nefnd var hér að framan og reikna með því að á árunum 2015 til 2021 sé fjölgun ofmetin um að minnsta kosti 6.500 manns í þjóðskrá (samanber töflu 2, hér á eftir). Gerum auk þess ráð fyrir að ofmatið skiptist í sömu hlutföllum á einstaklinga og aðrar fjölskyldugerðir og mannfjölgun á þessum tíma. Með öðrum orðum hafi um það bil 60% verið einstaklingar, en aðrir hafi tilheyrt öðrum fjölskyldugerðum, þar sem að jafnaði eru þrír í hverri fjölskyldu. Ofmat á mannfjölda um 6.500 þýðir þá að íbúðapörf sé ofmetin um nálægt 3.500.¹⁷ Uppsöfnuð íbúðapörf á árunum 2015 til 2021, sem talin var 8.500, eins og áður kom fram, lækkar þá í 5.000. Þá er eftir að nefna þær tölur sem gefa einna skýrasta hugmynd um ástandið á húsnæðismarkaði. Húsaleiga og kostnaður húseigenda hækkuðu minna en laun á árunum 2015 til 2021. Af því verður ekki annað ráðið en að framboð á húsnæði hafi ráðið vel við eftirspurn á þessum árum. Ef það er rétt var uppsöfnuð íbúðapörf engin á liðnu ári. Uppsöfnuð íbúðapörf á árunum 2015-2021 verður þá engin að lágmarki, en að hámarki um 5.000 (samanber töfluna hér á eftir). En íbúðapörf getur aukist hratt þegar fólk streymir til landsins.

Tafla 2. Íbúðapörf og leiðréttingar

Uppsöfnuð íbúðapörf 2015-2021 ef mannfjöldatölur þjóðskrár eru réttar	8.500
Áætlað ofmat á mannfjölgun 2015-2021	6.500, að lágmarki
Leiðrétt íbúðapörf 2021	0–5.000
Áætluð íbúðapörf í lok árs 2022	1.500-6.500

Greining á íbúafjölda og húsnæðisþörf hefur til þessa verið miðuð við stöðuna árið 2021 eða í upphafi árs 2022. En á þessu ári, frá ársbyrjun til loka septembermánaðar, fjölgaði í þjóðskrá um rúmlega 9.000 manns. Gera má ráð fyrir að náttúrleg fjölgun, vegna fæðinga umfram dauðsföll, sé allt að tvö þúsund manns. Sú fjölgun kallar ekki á nýtt húsnæði fyrst um sinn. Ef reiknað er með að fólksfjölgunin fyrstu níu mánuði ársins skiptist að öðru leyti á fjölskyldugerðir í sömu hlutföllum og áður eykst þörf fyrir íbúðir um ríflega 3.500 frá ársbyrjun til septemberloka. Á sama tíma bættust við um það bil 2.000 íbúðir hér á landi. Íbúðapörfin vex því um ríflega 1.500 umfram nýbyggingar á árinu. Niðurstaðan er sú að frá 2015 og fram á þennan dag hafi þörf fyrir íbúðir vaxið um 1.500 til

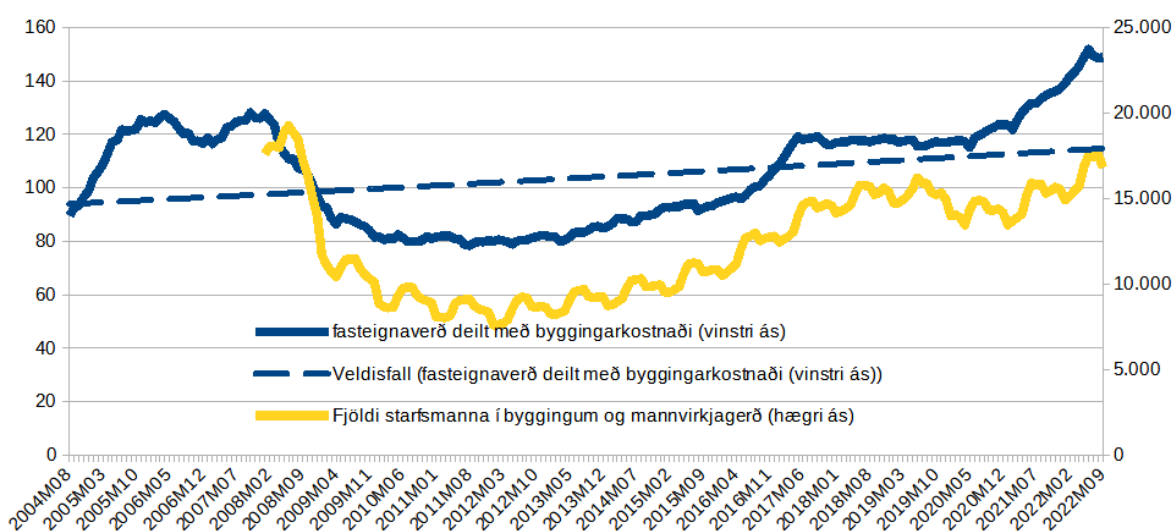
¹⁷ Gerum ráð fyrir að 60% af 6.500 manns séu einstaklingar. Þeir eru þá 3.900. Hver þarf 2/3 úr íbúð: 2.600 íbúðir. Hinir sem tilheyra þriggja manna fjölskyldum eru $6.500 - 3.900 = 2.600$. Þeir þurfa $2.600/3$ íbúðir = 867 íbúðir. Íbúðapörf minnkar um $2.600 + 867$ sem eru 3.467 íbúðir.

6.500, umfram þær íbúðir sem komið hefur verið upp á þessum árum, samanber töflu 2. Þessar tölur eru grunnur undir spá um íbúðapörf hér á eftir.

Tölur um íbúðapörf gefa hugmynd um eftirspurn eftir nýju húsnæði á næstunni. En þó að hér þurfi fleiri íbúðir er hæpið að tala um húsnæðisskort, því að fólk lagar sig að þröngum húsakosti. Fólk sem býr í stórum húsum leigir út frá sér, börn og ungmenni dveljast lengi í foreldrahúsum og einstaklingar búa nokkrir saman.

Núna borgar sig að smíða íbúðarhús

Þegar húsnæði er dýrt miðað við byggingarkostnað borgar sig að reisa hús og selja, en þegar hlutfallið er lágt er lítið upp úr því að hafa. Ráða má af mynd 7 hér á eftir að frá því snemma árs 2005 og fram á haust 2008 hafi verið mjög hagkvæmt að smíða hús hér á landi og aftur frá því á seinni hluta árs 2016. Snemma árs 2021 fór hlutfall húsnæðisverðs og byggingarkostnaðar á flug. Ætla má að mjög hagkvæmt sé að byggja um þessar mundir. Mikið er að gera hjá verktökum og ekki er boðið í öll verk.¹⁸ Byggingarverkamenn eru margir frá meginlandi Evrópu, en hörð samkeppni er um besta fólkið.



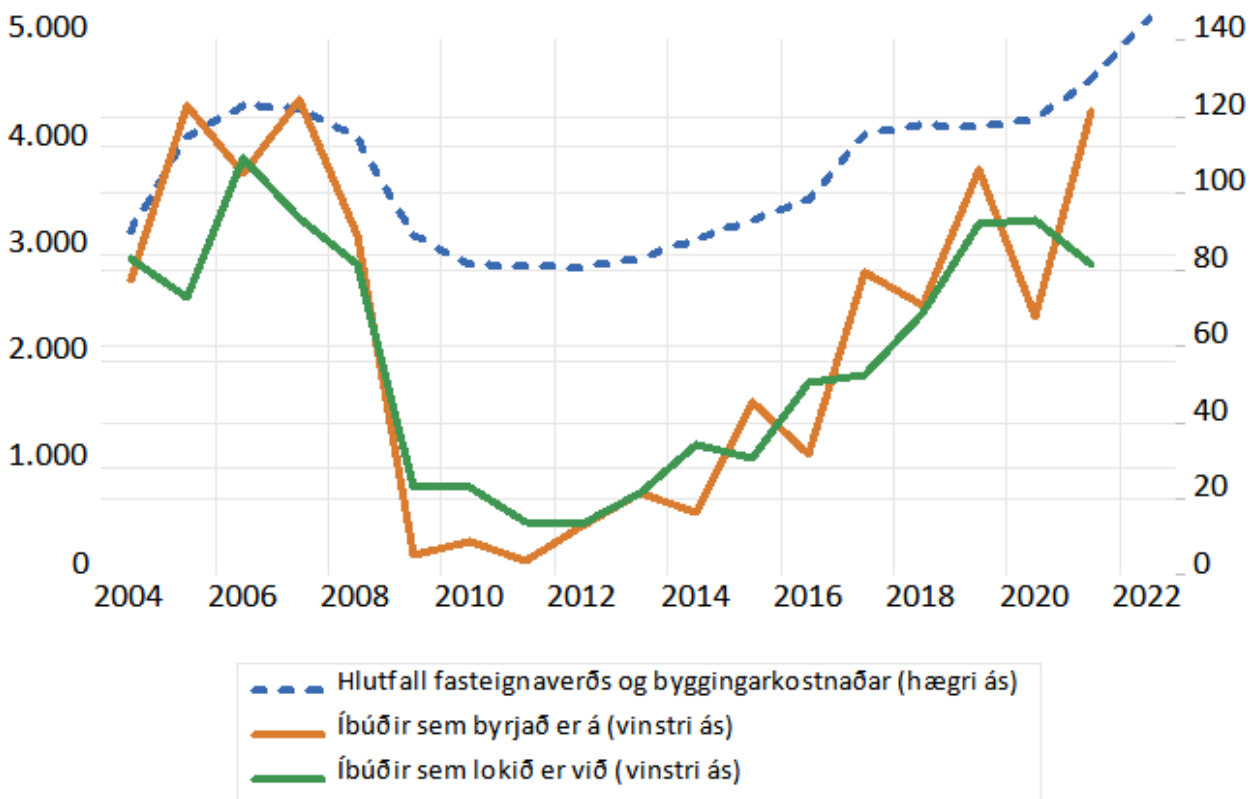
Mynd 7. Eftir því sem fasteignaverð hækkar miðað við byggingarkostnað er ábatasamara að byggja. Þeim fjölgar sem vinna að húsbýggingum. Myndin sýnir hlutfall fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu og byggingarkostnaðar ásamt tölum um fjölda starfsmanna í byggingum og mannvirkjagerð. Heimildir: Hagstofan, Þjóðskrá/Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, eigin útreikningar og áætlanir.

¹⁸ Fjölmargar fréttir koma fram ef slegin eru inn orðin „engin tilboð bárust“ á leitarvefi.

Nokkur umskipti hafa orðið á húsnæðismarkaði á árinu. Um mitt ár tóku lægstu vextir á verðtryggðum húsnæðislánunum að hækka, en þeir höfðu þá lækkað samfellt í 1,4% úr 3,55% í maí 2019. Í september voru vextirnir komnir í rúm 2%. Um leið hægði mjög á verðhækkun húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Verð á húsnæði endurspeglar ekki aðeins byggingarkostnað þegar til langs tíma er litið, heldur einnig lóðaverð. Vísbendingar eru um að verð á lóðum á höfuðborgarsvæðinu hækki hraðar en byggingarkostnaður og að hlutfall fasteignaverðs og byggingarkostnaðar hækki með tímanum. Leitnilínan á mynd 7, sem á að sýna langtímajafnvægi, hallar því upp á við. Í september 2022 var fasteignaverð um það bil 25% yfir leitnilínunni. Með öðrum orðum ætti ekki að koma á óvart að húsnæðisverð lækkaði að raungildi einhvern tíma á næstu árum. Því þurfa bæði húskaupendur og lánveitendur að sýna sérstaka varúð. Eðlilegt er að lánað sé lægra hlutfall af kaupverði húsnæðis en ella þegar húsnæðisverð fer yfir langtímajafnvægi eins og nú.

Á mynd 8 má sjá tölur um íbúðir í smíðum undanfarin ár, ásamt hlutfalli fasteignaverðs og byggingarkostnaðar. Sveiflan er í sömu átt í fjölda íbúða og fjölda starfsfólks í byggingarstarfsemi, en hún er stærri í íbúðatölunum, einkum í fjölda íbúða sem byrjað er á. Eftir hrun bankanna 2008 var í nokkur ár mjög lítið um að byrjað væri á nýjum íbúðum. Starfsfólki í byggingarstarfsemi fjölgar á þessu ári, eins og sjá má á mynd 7, en samkeppni um starfsfólk á byggingarmarkaði í Evrópu setur skorður við uppbyggingunni, eins og áður kom fram. Skammtímaspálíkan Hagfræðistofnunar gerir nú ráð fyrir að fasteignaverð breytist lítið á næstunni. Ef spáin rætist lækkar fasteignaverð um 5-10% miðað við annað verðlag á komandi ári. Húsnæði verður áfram dýrt miðað við byggingarkostnað og áfram má reisa íbúðarhús og selja með hagnaði.



Mynd 8. Húsbyggingar fylgja hlutfalli fasteignaverðs og byggingarverðs nokkuð vel. Heimildir: Hagstofan, Íbúðir sem lokið er við: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Eigin útreikningar.

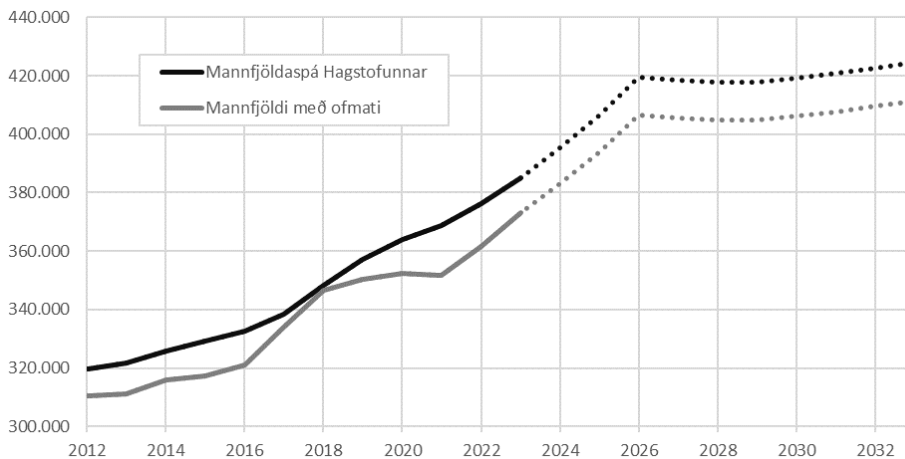
Frá aldamótum hafa að jafnaði risið ríflega 2.000 íbúðir á ári hér á landi. Á árunum 2018 til 2021 var meira byggt, eða um 3.000 íbúðir á ári að jafnaði. Hlutfall fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu og byggingarkostnaðar hefur hækkað síðustu ár. Það bendir til þess að búast megi við töluverðum krafti í íbúðabyggingum á næstunni. Ekki ætti að koma á óvart að hér risi 3.000-4.000 íbúðir á ári næstu 2-3 ár.

Spá um íbúðapörf næsta áratug

Mannfjöldaspá Hagstofunnar er lykilatriði þegar spáð er þörf fyrir íbúðir næsta áratuginn. Mannfjöldaspáin hvílir á forsendum um náttúrlega fólksfjölgun og fólksflutninga. Náttúrleg fólksfjölgun ræðst aðallega af frjósemi og ævilengd. Um hvort tveggja eru góð gögn frá liðnum árum. Þessar stærðir breytast með tímanum, en ekki í stórum stökkum. Því má gera sér góða hugmynd um hvernig þeim vindur fram á komandi árum. Miklu erfiðara er að spá fyrir um flutninga fólks til útlanda og hingað til lands. Til skamms tíma litið ræðst spá Hagstofunnar um fólksflutninga meðal annars af horfum í efnahagsmálum og fólksflutningum undanfarin misseri. Þegar innflytjendum fjölga má gera ráð fyrir að þeim haldi áfram að fjölga um sinn, en eftir nokkur ár

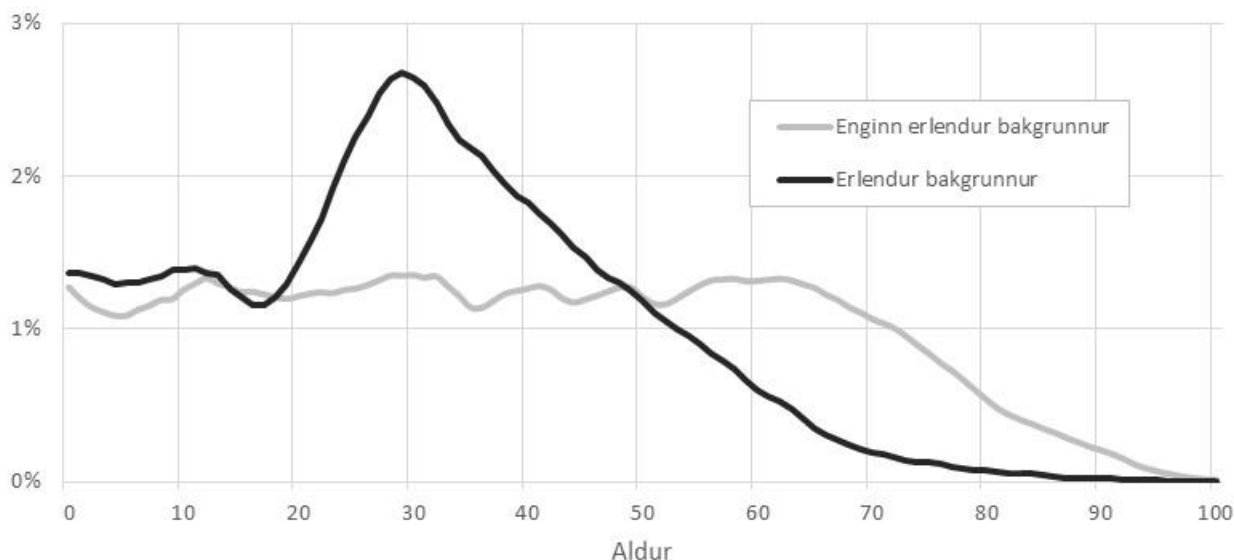
snúa sumir aftur til ættlanda sinna. Ólíklegt er að fólk haldi lengi áfram að flytja hingað til lands með sama hraða og undanfarinn áratug.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir nokkuð örri mannfjölgun fram til 2026 en hægari eftir það. Í báðum spám sem sjá má á mynd 9 er gert ráð fyrir að fólki fjölgi jafnmikið í prósentum og í mannfjöldaspá Hagstofunnar, en lagt er upp frá tveim upphafspunktum í ársbyrjun 2023. Efri línan sýnir tölur þjóðskrár um fjölda landsmanna og spá um framhald þeirra, en neðri línan er miðuð við að mannfjöldi í þjóðskrá hafi verið ofmetinn, en rök voru leidd að því hér að framan.



Mynd 9. Spá um mannfjölda hliðrast niður um 12-13 þúsund ef tekið er mið af skattagögnum og vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar.

Þegar meta skal áhrif ofmats mannfjöldans á íbúðapörf þarf upplýsingar um lýðfræðilega samsetningu hópsins sem oftalinn er. Þær liggja ekki fyrir. Fyrr í þessu minnisblaði kemur fram að tæpur helmingur þeirra sem fjarlægðir voru úr manntali Hagstofunnar 2021 eftir lífsmerkjarannsókn var með erlendan bakgrunn. Gerum nú ráð fyrir að helmingur alls ofmatsins sé með erlendan bakgrunn. Meta má fjölda íbúa á heimili og þörf fyrir íbúðir með því að skoða aldursdreifingu eftir bakgrunni. Byggt er á íbúðalíkani Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, en þar er íbúðapörf metin með hliðsjón af lýðfræðilegri samsetningu þjóðarinnar. Meginhluti fólks á miðjum aldri er í sambúð eða hjónabandi. Í líkaninu er gert ráð fyrir að yfirleitt þurfi eina íbúð á hverja tvo fullorðna. Börn búa hjá foreldrum og þegar börnum fjölga eykst íbúðapörfin ekki. Reiknað er með því að þörf fyrir íbúðir ráðist aðeins af aldri fólks og sé óháð bakgrunni. Fólk með erlendan bakgrunn er að meðaltali yngra en aðrir landsmenn og fáir í þessum hópi eru á eftirlaunaaldri, eins og sjá má á mynd 10. Jafnaldrar þessa fólks eru margir í foreldrahúsum, ef ráða má af manntali. En sennilega er ekki mikið um að ungmenni, sem nýlega hafa flutt hingað til lands, eigi heima hjá foreldrum sínum. Aftur á móti er líkast til nokkuð um að fólk í þeim hópi búi margt saman.



Mynd 10. Fólk með erlendan bakgrunn er flest á aldrinum 20-45 ára.

Þessar forsendur og líkan Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru notaðar til þess að meta íbúðapörfina. Ef tölur þjóðskrár um mannfjölda eru réttar hefur vantað íbúðir hér á landi allt frá 2016. Við næstu áramót vantar þá rúmlega sex þúsund íbúðir, samanber mynd 11 og töflu 3 hér á eftir. Ef íbúðapörfin er framreiknuð með hliðsjón af mannfjöldaspá Hagstofunnar og líklegum breytingum í aldurssamsetningu mannfjöldans, þarf að bæta við tæplega þrjú þúsund nýjum íbúðum á ári næsta áratug. Myndin gjörbreytist ef gert er ráð fyrir að mannfjöldi sé ofmetinn í þjóðskrá um 12.000 í upphafi árs 2023. Ef það er rétt vantar þá 1.300 íbúðir. Þá þarf aðeins að bæta við um 2.300 íbúðum á ári til þess að jafnvægi verði í íbúðapörf og fjölda íbúða eftir áratug.

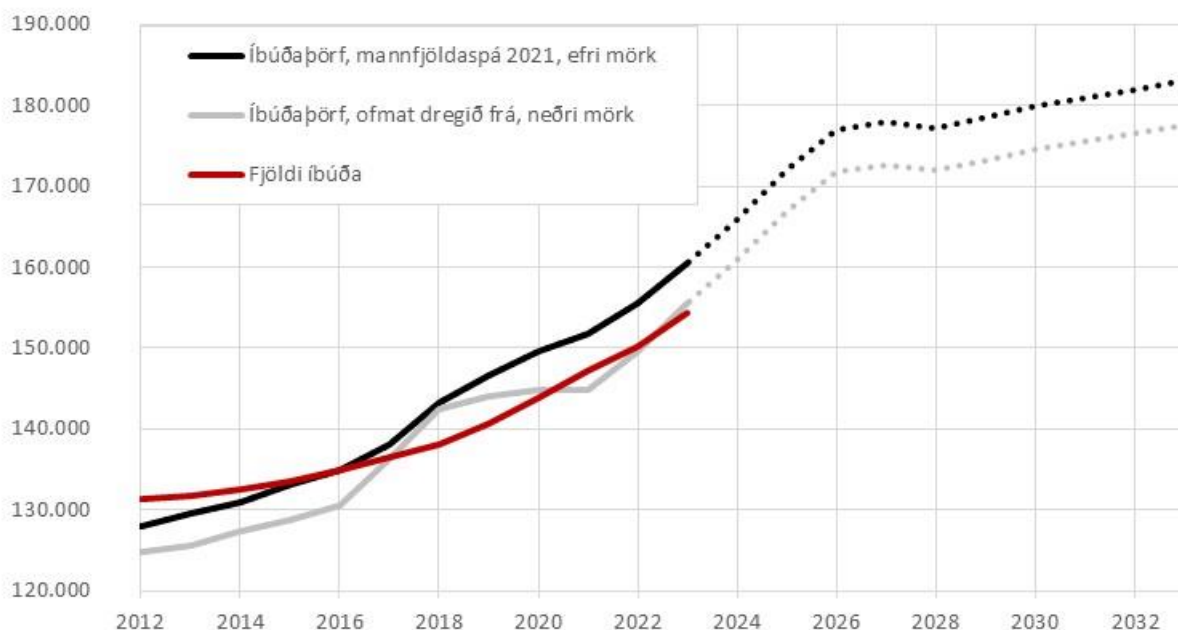
Þær forsendur sem miðað er við hér að ofan eru mjög líkar efri og neðri mörkum á uppsafnaðri íbúðapörf frá 2015 til 2022, sem lýst er í töflu 2 hér að framan. Ef miðað er við efri mörk á íbúðapörfinni þarf að bæta við tæplega 2.900 íbúðum á ári til þess að framboð á íbúðum verði í samræmi við þörf eftir tíu ár, samanber töflu 3 hér á eftir. Ef miðað er við neðri mörkin þarf að bæta við 2.300-2.400 íbúðum á ári.¹⁹ Rifja má upp til samanburðar að lokið hefur verið við rúmlega 2.000 íbúðir á ári að jafnaði hér á landi frá aldamótum.

¹⁹ Í spá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá maí 2021 er gert ráð fyrir að hér þurfi 2.950 íbúðir á ári frá 2021 til 2030. Þar er byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar frá 2020 til 2030. Ef spáin nær til 2033 þarf færri íbúðir á ári. Það er vegna þess að í mannfjöldaspánni er gert ráð fyrir hægari fjölgun frá 2028 en fram að því. Einnig þarf færri íbúðir á ári ef spáin hefst 2023 en ekki 2021.

Næstu fimm ár þarf að byggja 3.500-4.500 íbúðir á ári ef spáin er rétt. Þetta er hærri tala en þegar íbúðapörfin er framreiknuð til tíu ára. Ástæðan er sú að spá Hagstofunnar gerir ráð fyrir töluverðri mannfjölgun til 2026, en minni eftir það. Þegar mat er lagt á þörf fyrir íbúðir næstu ár skiptir máli hvað horft er langt fram í tímann. Mikilvægt er að hafa í huga að töluverð óvissa er um þróun fólksflutninga og því þarf að túlka spár um íbúðapörf á næstu árum með varúð.

Til samburðar má nefna að fyrr á þessu ári sendi hagdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá sér bráðabirgðamat þar sem gert er ráð fyrir að reisa þurfi 3.500-4.000 íbúðir á ári næstu 5-10 ár til þess að koma til móts við uppsafnaða þörf og spá um fólksfjölgun.²⁰ Spáin er ekki langt frá spá Hagfræðistofnunar ef litið er til næstu fimm ára, en hærri ef horft er tíu ár fram í tímann.

Spá um íbúðapörf næstu árin lækkar nokkuð þegar tillit er tekið til ofmats á mannfjölda. Til næstu fimm ára er íbúðapörf 1.055 íbúðum lægri á ári þegar tekið er tillit til ofmats á mannfjölda (4.590 að frádregnum 3.535 úr töflu 3). Til tíu ára lækkar íbúðapörf á ári um 541 íbúðir.



Mynd 11. Íbúðapörf minnkar um nálægt fimm þúsund ef mannfjöldatölur taka mið af skattagögnum og vinnumarkaðskönnun Hagstofu.

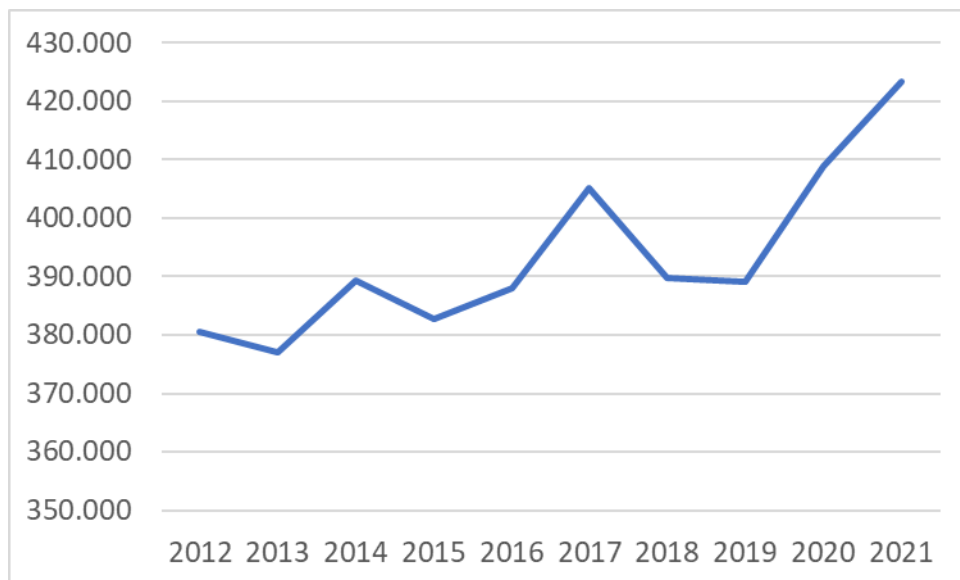
²⁰ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2022: Minnisblað til starfshóps um húsnæðismál, 9. maí, sótt af: <https://www.stjornarradid.is/library/01-Frettatengt-myndir-og-skrar/FOR/Fylgiskjol-i-frett/Fylgiskj%C3%B6l%20me%C3%B0%20sk%C3%BDrslu%20starfsh%C3%B3ps%20um%20a%C3%B0ger%C3%B0ir%20og%20umb%C3%A6tur%20C3%A1%20h%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ismarka%C3%B0i.pdf>

Tafla 3. Íbúðapörf, óuppfyllt íbúðapörf og meðalfjölgun á ári

	Íbúðapörf				Óuppfyllt íbúðapörf*		Fjölgun íbúða á ári			
	2022	2023	2028	2033	2022	2023	2023-2028		2023-2033	
							Án óuppfylltrar íbúðaparfar	Með óuppfylltri íbúðapörf	Án óuppfylltrar íbúðaparfar	Með óuppfylltri íbúðapörf
Mannfjöldaspá 2020	154.283	158.475	170.754	177.003	4.130	4.181	2.456	3.292	1.853	2.271
Mannfjöldaspá 2021	155.467	160.428	177.246	183.037	5.314	6.134	3.364	4.590	2.261	2.874
Ofmat dregið frá	149.616	155.603	171.969	177.631	-537	1.309	3.273	3.535	2.203	2.334
Mannfjöldaspá 2021 og ofmat úr töflu 2										
Neðri mörk	-	-	-	-	-	1.500	3.273	3.573	2.203	2.353
Efri mörk	-	-	-	-	-	6.500	3.273	4.573	2.203	2.853
Fjöldi íbúða	150.153	154.294	-	-	-	-	-	-	-	-

Allar tölur miða við stöðu í ársbyrjun. Árið 2023 er miðað við stöðuna á þriðja ársfjórðungi 2022. *Íbúðapörf að frádregnum fjölda íbúða.

Einn vandi við að meta íbúðapörf fram í tímann er að mannfjöldaspá á það til að breytast töluvert eins og sjá má á mynd 12. Við þetta geta horfur um íbúðapörf breyst svo að um munar. Breytingarnar geta verið miklar á skömmum tíma. Spá um íbúðapörf á þessu ári, sem byggð er á mannfjöldaspá frá 2020, er rúmlega þúsund íbúðum lægri en mat byggt á nýrri mannfjöldatölum, eins og sjá má í töflu 3.



Mynd 12. Spár Hagstofunnar um mannfjölda árið 2032 hafa hækkað með árunum. Árið 2012 var því spáð að landsmenn yrðu 380.000 árið 2032, en 2021 var spáin komin yfir 420.000. Heimild Hagstofa Íslands.

Niðurstöður

Margar vísbendingar eru um að mannfjölgun hafi verið ofmetin í þjóðskrá undanfarin ár og uppsöfnuð þörf fyrir íbúðir sé því minni en talið hefur verið. Hátt fasteignaverð og innflutningur fólks á þessu ári benda þó til þess að mikið verði byggt næstu árin. Þar sem íbúðir eru dýrar miðað við byggingarkostnað þessa dagana þurfa húskaupendur og lánastofnanir að sýna sérstaka gætni. Líklegt er að fasteignaverð lækki á komandi árum miðað við annað verðlag.

Í þessari skýrslu leggjum við mat á uppsafnaða þörf fyrir íbúðir í ljósi gagna um fjölgun fólks og íbúða. Við nálgumst matið með þrennum hætti. Í fyrsta lagi út frá þróun fasteignaverðs. Í öðru lagi með því að bera saman fjölgun kjarnafjölskyldna og íbúða. Í þriðja lagi með því að notast við íbúðalíkan Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þessar athuganir benda allar til þess að við síðustu áramót hafi uppsöfnuð íbúðapörf verið mun minni en ráða má af mannfjöldatölum þjóðskrár. Hins vegar virðist þörf fyrir íbúðir hafa aukist hraðar en framboð á þessu ári.

Spá um þörf fyrir íbúðir næstu fimm til tíu ár hvílir á mannfjöldaspá. Náttúrleg fólksfjölgun tekur ekki miklum breytingum frá ári til árs, en miklu erfiðara er að spá fyrir um flutninga fólks til landsins. Í spá Hagstofunnar, sem hér er stuðst við, er gert ráð fyrir að innflytjendum fjölgi áfram um sinn, eða til ársins 2026, en eftir fáein ár hægi mjög á straumi þeirra hingað. Ólíklegt er að fólk haldi lengi áfram að streyma hingað með sama hraða og undanfarinn áratug. Spá okkar gerir ráð fyrir að næstu tíu ár, 2023 til 2033, þurfi hér að jafnaði 2.300 til 2.900 nýjar íbúðir á ári. Í þessum tölum hefur verið tekið tillit til ofmats á mannfjölda. Hér á undan voru færð rök að því að ofmatið leiddi til þess að þörf fyrir íbúðir væri ofmetin um 3.500-8.500. Gerum nú ráð fyrir að íbúðapörfin hafi verið ofmetin um 5.000. Ef leiðrétt er fyrir ofmatinu þarf þúsund færri íbúðir á ári en ella til þess að ná jafnvægi á fimm árum. Ef stefnt er að jafnvægi eftir tíu ár þarf 500 færri nýjar íbúðir á ári.

Þar sem mannfjöldaspá gerir ráð fyrir mun hægari vexti í mannfjölda fram að 2026 en eftir mun að sama skapi hægja töluvert á vexti í íbúðapörf. Þegar spáð er um íbúðapörf út frá nýjustu mannfjöldaspá Hagstofunnar skiptir því sköpum hversu langt spátímabil er undir. Þörfin eykst því heldur hraðar næstu fimm árin (2023-2028) en næstu fimm ár þar á eftir (2029-2033). Þar sem lítið er vitað um fólksflutninga hingað á komandi árum verður að taka spánni með miklum fyrirvara.