



Húsnæðismarkaðurinn

Enn í leit að jafnvægi

Skýrsla um íbúðarhúsnæði
Greiningardeild Arion banka

31. janúar 2017

Efnisyfirlit

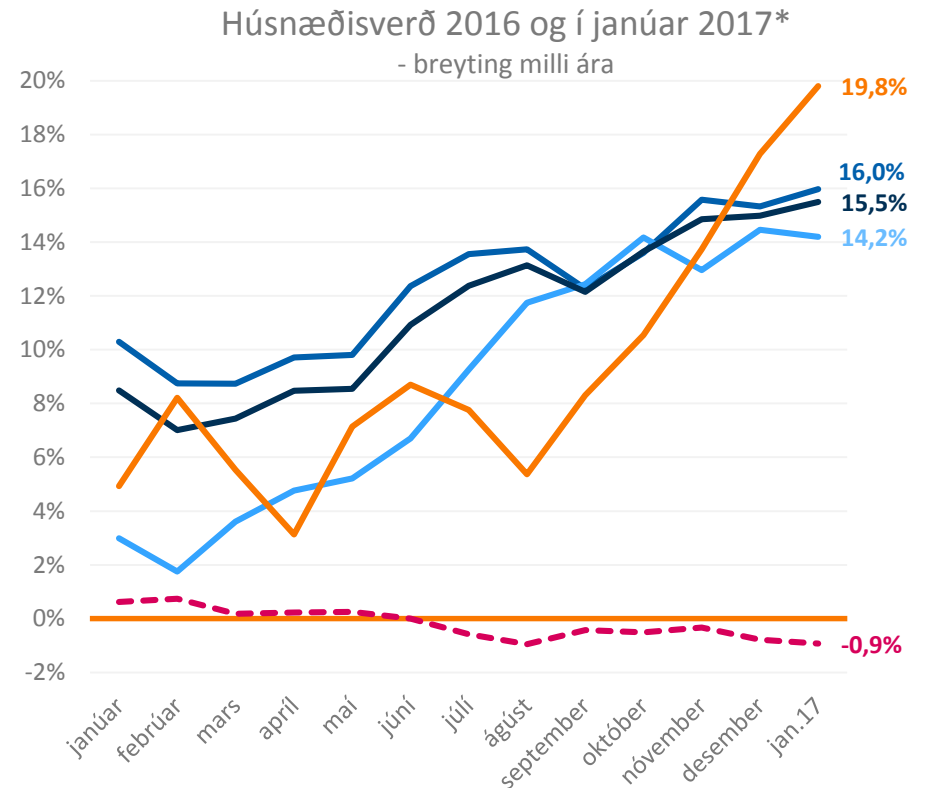
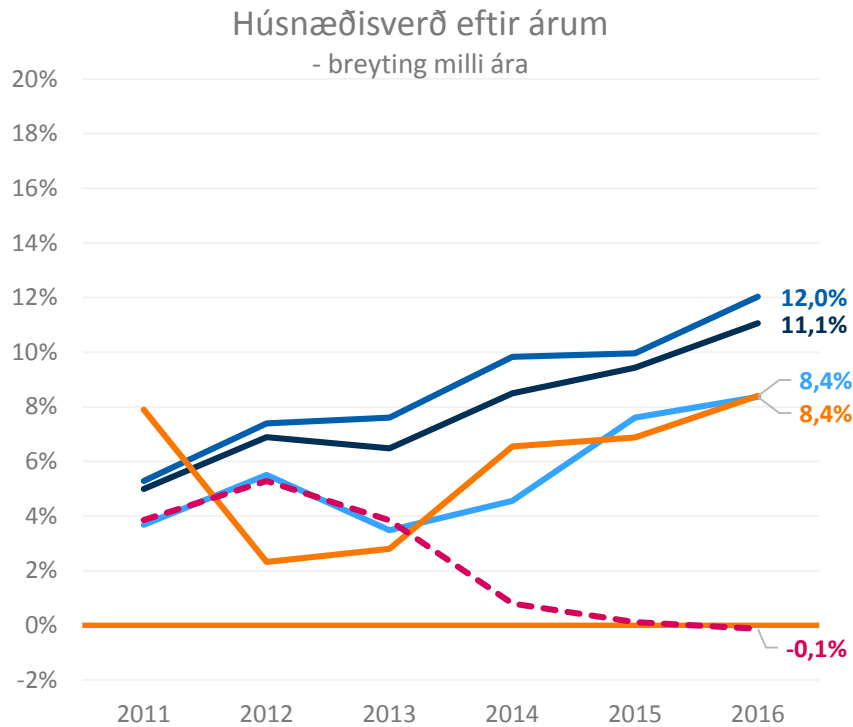
- Helstu niðurstöður (bls. 3)
- Eftirspurn (bls. 8)
 - Verðþróun eftir svæðum og tegundum húsnæðis (bls. 9)
 - Helstu drifkraftar eftirspurnar um þessar mundir (bls. 21)
 - Fjármögnun húsnæðiskaupa (bls. 28)
 - Staða ólíkra hópa á húsnæðismarkaði (bls. 34)
- Leigumarkaður (bls. 40)
- Framboð (bls. 50)
 - Hvað er í pípunum? (bls 59)
 - Borgar sig að byggja? (bls. 65)
 - Hvað er að gerast í byggingageiranum? (bls. 72)
- Verðspá til 2019 (bls. 78)
- Er húsnæðismarkaðurinn „eðlilega“ verðlagður? (bls. 88)

Helstu niðurstöður

- Húsnæðisverð hefur hækkað sífellt hraðar síðustu mánuði og nam árshækkunin á höfuðborgarsvæðinu í desember 15%.
- Önnur svæði hafa tekið við sér síðustu mánuði og hefur húsnæðisverð utan höfuðborgarsvæðisins hækkað um 20% sl. 12 mánuði. Sú hækkun er að mestu leyti drifin áfram af mikilli hækkun húsnæðisverðs í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.
- Hagstætt efnahagsástand, fólksfjölgun, kaupmátturaukning og gott aðgengi að fjármögnun hafa stutt við hækkunir á húsnæðisverði og munu líklega gera áfram.
- Hækkun húsnæðisverðs skýrist einnig af því að of lítið hefur verið byggt síðustu ár og áætlanir hafa ekki staðist. Byggja þarf a.m.k. 8.000 íbúðir á næstu þremur árum til að halda í við fólksfjölgun og er þá ekki tekið fyllilega tillit til uppsafnaðrar þarfar. Samkvæmt okkar spá er ólíklegt að sá fjöldi náist.
- Leiguverð hefur hækkað hæggar en húsnæðisverð síðastliðin tvö ár og er hlutfall húsnæðisverðs og leiguverðs að nálgast langtímameðaltal. Lítið framboð og ótrygg búseta hafa sett svip sinn á leigumarkaðinn en svokölluðum Leiguheimilum er m.a. ætlað að tækla þann vanda.
- Við spáum 14% hækkun húsnæðisverðs í ár, 9,7% á næsta ári og 7,5% árið 2019. Spáin er háð ströngum forsendum og leiðir sviðsmyndagreining í ljós að breyttar forsendur geta aukið eða slegið á verðhækkunir.
- Íbúðamarkaðurinn er vel heitur um þessar mundir og útlit fyrir að hann hitni ennþá meira gangi spá okkar eftir. Nú þegar glittir í gul ljós á sumum svæðum þar sem verð hefur hækkað sérlega mikið.
- Gangi spáin eftir er útlit fyrir að húsnæðisverð hækki talsvert umfram flestar undirliggjandi hagstærðir á borð við ráðstöfunartekjur. Til lengri tíma er því ástæða til að vara við ofhitnun á markaðinum.

Húsnæðisverð hélt áfram að hækka árið 2016

Og með meiri hraða en áður – 15% hækkun milli ára í desember á höfuðborgarsvæðinu

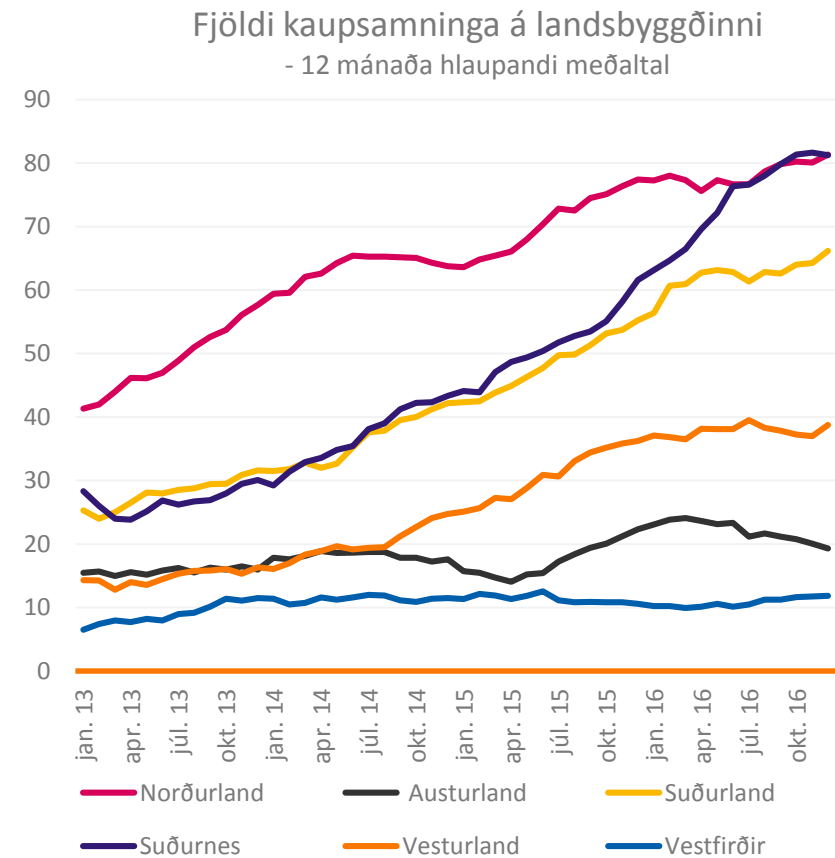
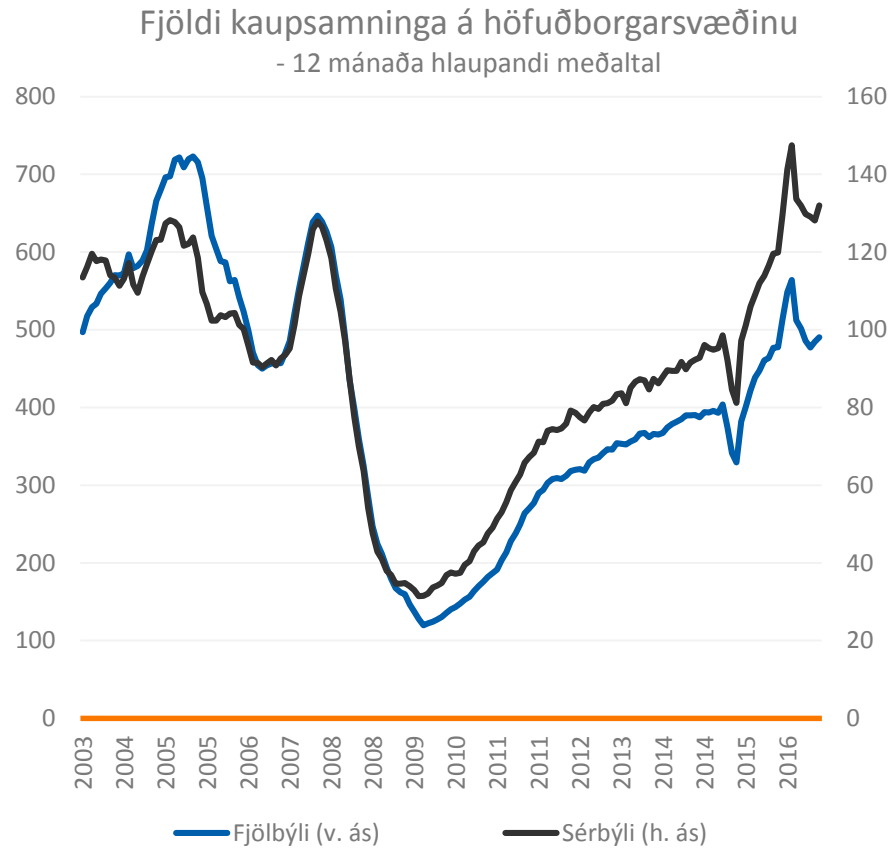


— Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu — Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu
— Húsnæðisverð utan höfuðborgarsvæðisins — Verðbólga án húsnæðis

— Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

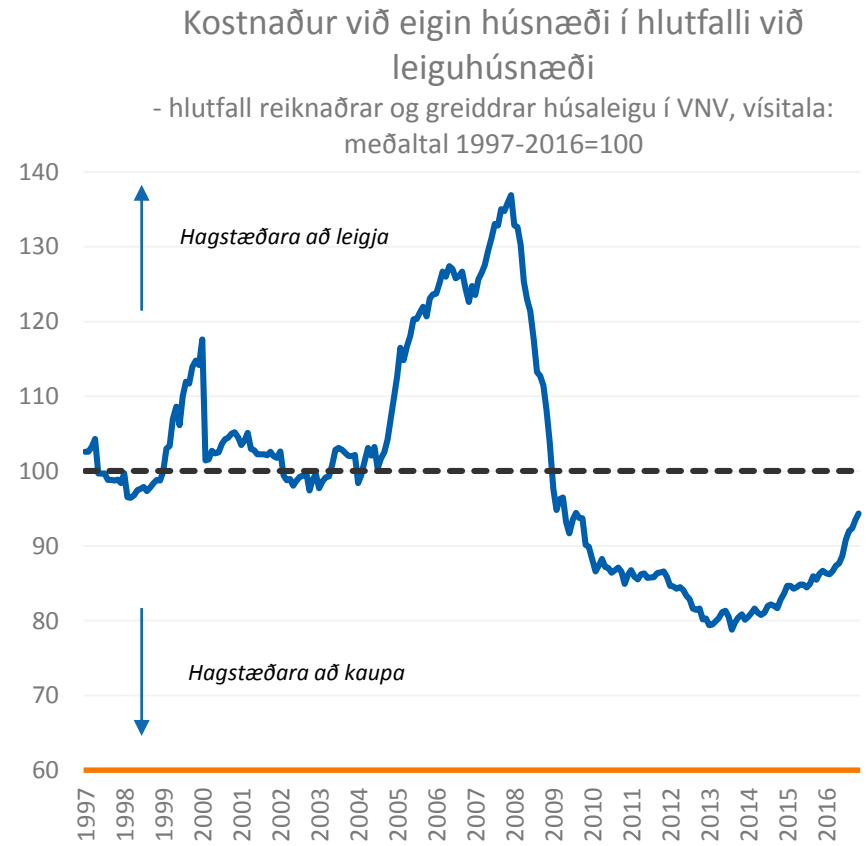
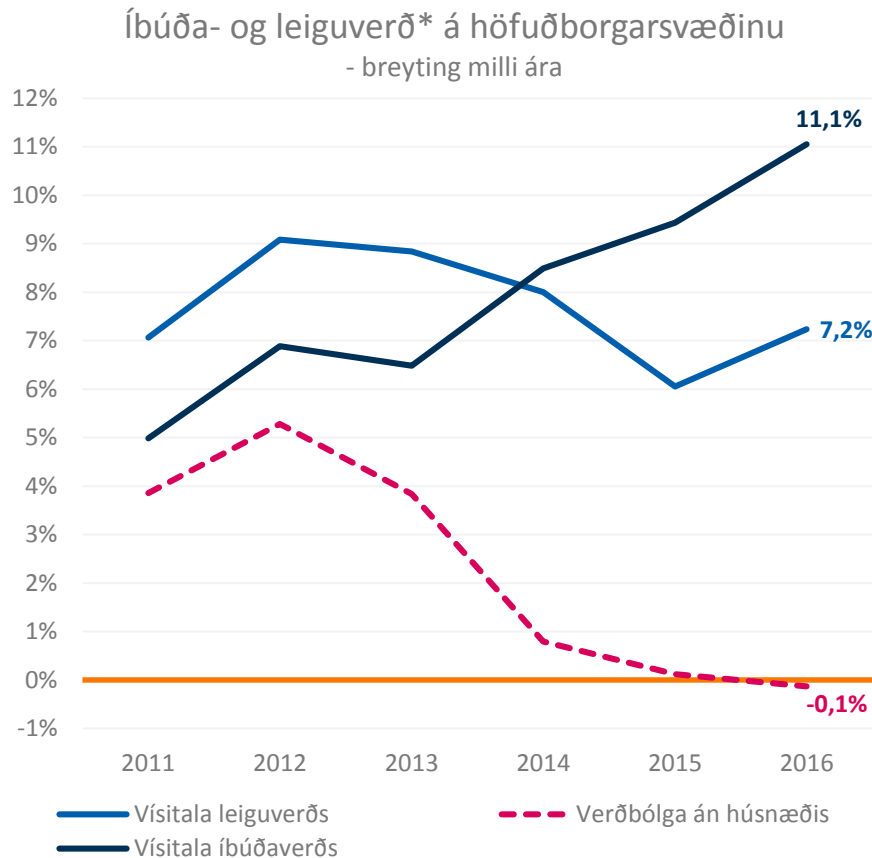
Þinglýstum samningum um íbúðarhúsnæði fjölgaði um 8% á höfuðborgarsvæðinu í fyrra

Á landsbyggðinni fjölgaði samningum hlutfallslega mest á Suðurnesjum eða um 32%



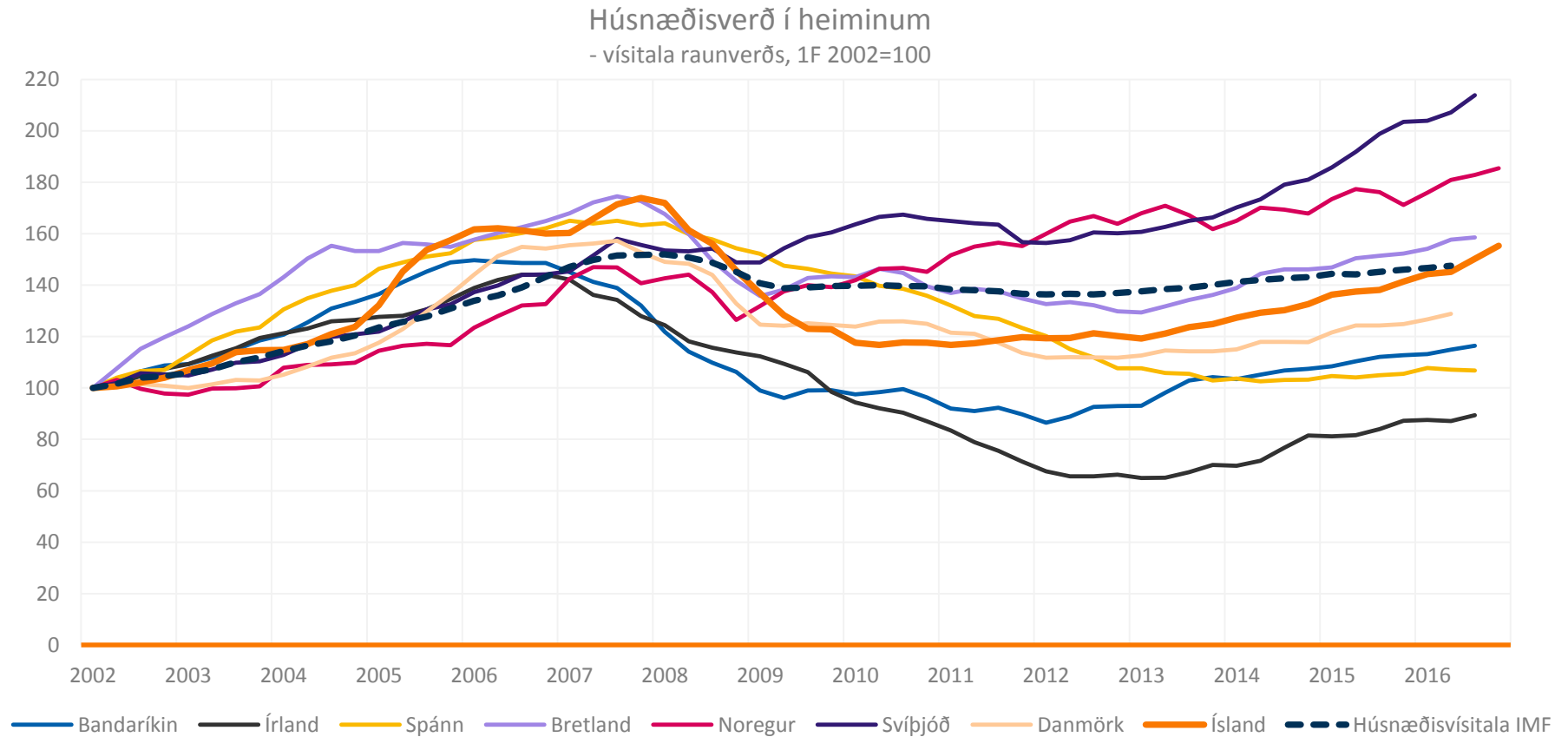
Leiguverð hefur hækkað mun hægar en íbúðaverð sl. tvö ár

Hlutfall húsnæðisverðs og húsaleigu nálgast langtímameðaltal



Þróun húsnæðisverðs hér á landi ekki einstök á heimsvísu

Talsverðar hækkanir víða – í Svíþjóð hefur raunverð hækkað um 29% á 3 árum samhliða lækkun vaxta



Verðþróun eftir svæðum og tegundum húsnæðis

Verðbreytingar dreifast misjafnlega í tíma og rúmi



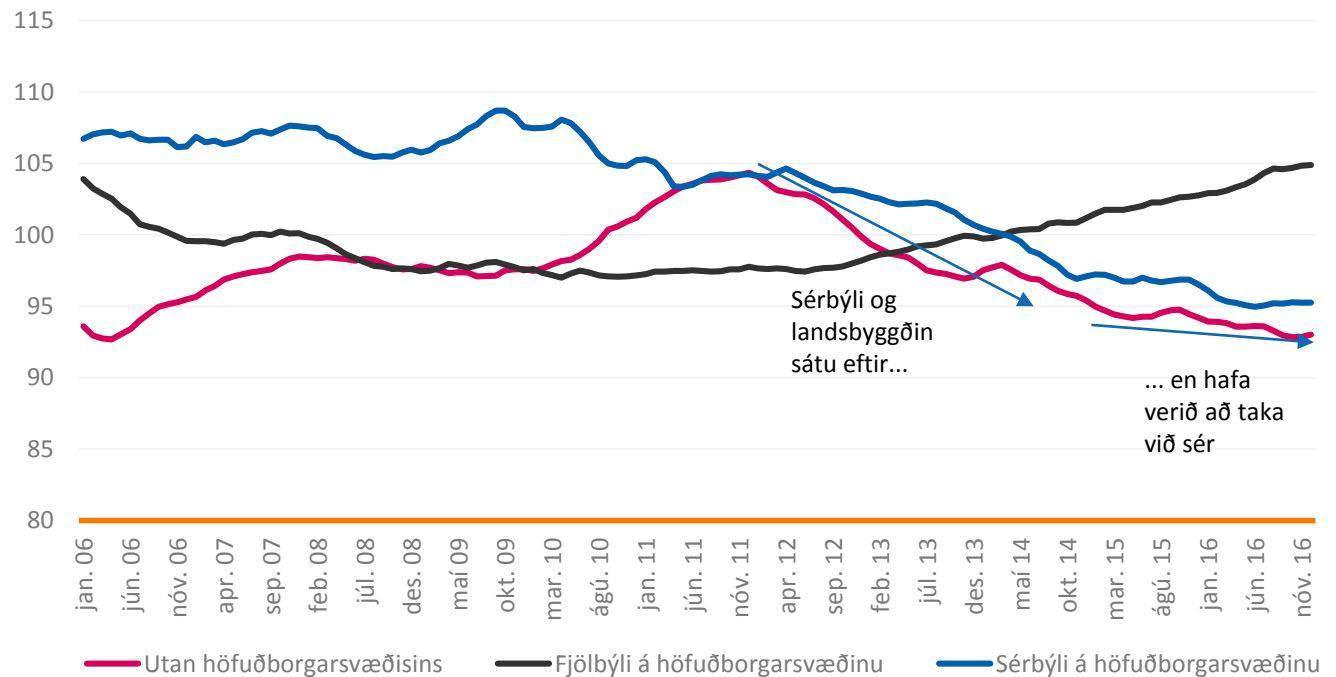
Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur verið vinsælast síðustu ár

Verð utan höfuðborgarsvæðisins og verð á sérbýli hefur þó verið að taka við sér

Það hefur ekki farið á milli mála síðustu ár að fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, einkum miðsvæðis, hefur verið eftisóttasta húsnæðið. Sem dæmi hækkaði fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu að jafnaði um 9% á ári frá 2013-2015 en sérbýli og verð utan höfuðborgarsvæðisins um 6% á sama tíma. Í desember í fyrra nam ársþækkun fjölbýlis 15% en hækkun sérbýlis 14% og á landsbyggðinni um 17%.

Líklegast er að samspil af efnahagsuppgangi og fólksfjölgun hafi hér áhrif, en einnig eru vísbendingar um að eftirspurnin á höfuðborgarsvæðinu sé farin að dreifast til nálægna byggða.

Verð í hlutfalli við húsnæðisverð á landinu öllu
- vísitala, meðaltal 2000-2016=100, 12 mánaða hlaupandi meðaltal

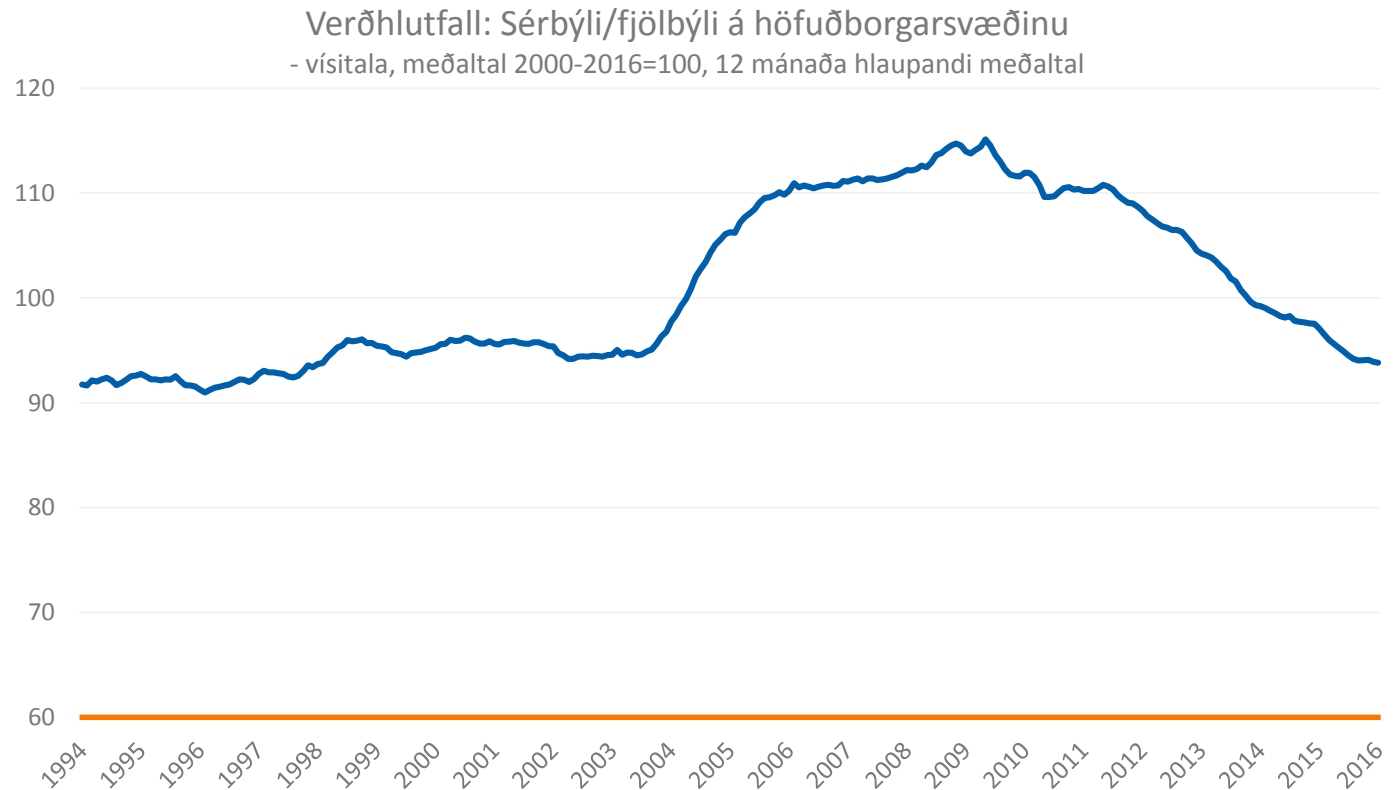


Hefur verðhlutfall sérbylis og fjölbylis náð jafnvægi?

Eða mun minnkandi fjölskyldustærð og innreið aldamótakynslóðarinnar („millennials“) leiða til þess að fjölbyli mun áfram hækka meira?

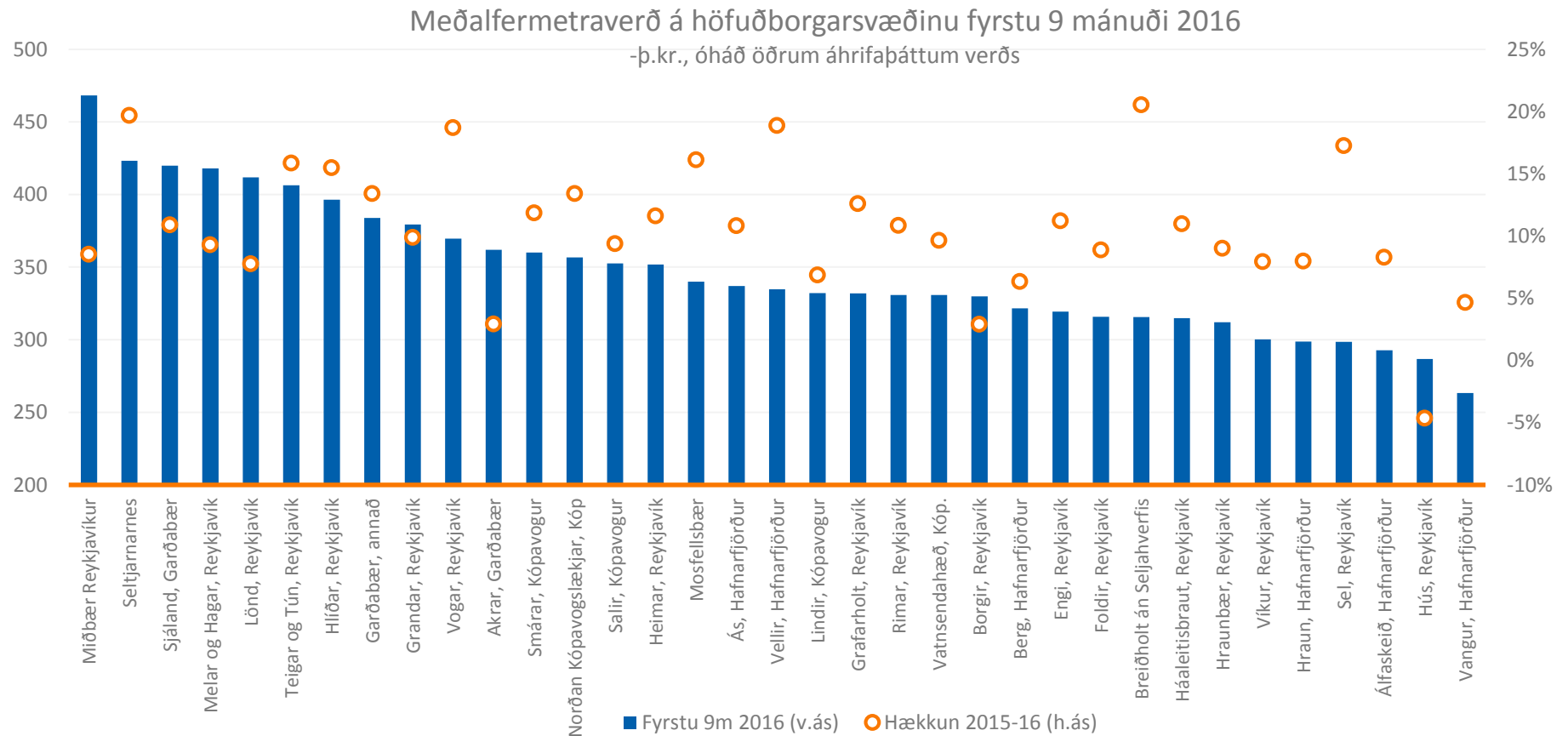
Svo virðist sem verðhlutfall sérbylis og fjölbylis sé aftur að ná svipuðu jafnvægi og árið 2004, áður en markaðurinn fór á flug.

Þó er að okkar mati líklegt að eftirspurn eftir fjölbyli verði meiri til lengdar, sem gæti lækkað hlutfallið meira, í fyrsta lagi vegna minnkandi fjölskyldustærðar, í öðru lagi vegna vaxandi virðis staðsetningar (sjá bls. 14) og í þriðja lagi vegna þess að þær kynslóðir sem eru að koma inn á markaðinn hafa minni hlutfallslegan kaupmátt, eins og kemur fram síðar (sjá bls. 38).



Misjöfn einkenni hverfa og fjarlægð frá miðbænum birtist í mismunandi verði

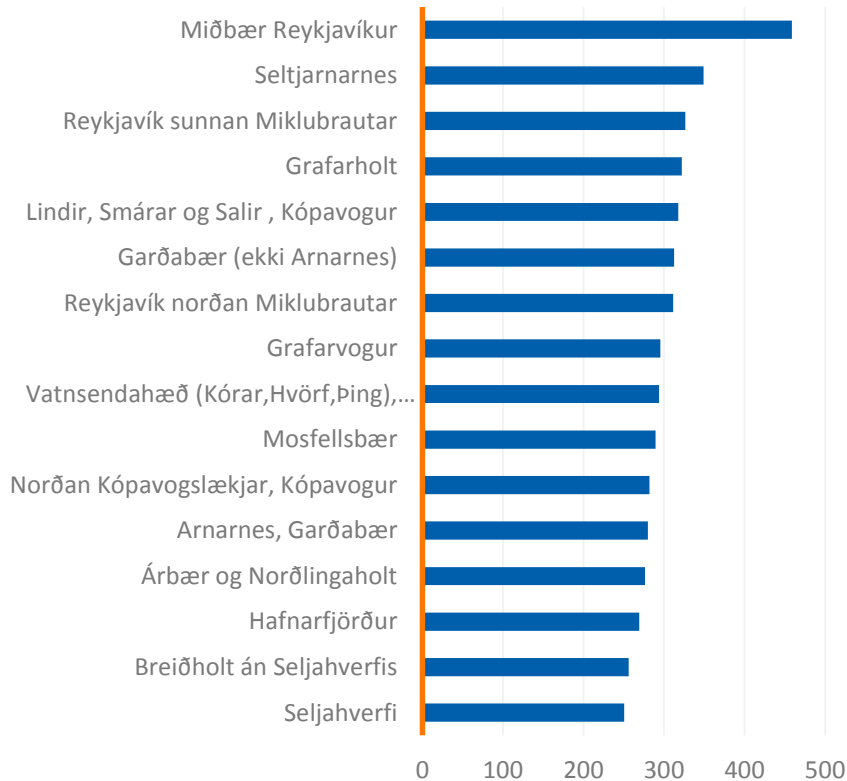
Talsverðar verðhækkanir voru árið 2016. Aðrir áhrifaþættir húsnæðisverðs geta skekkt myndina.



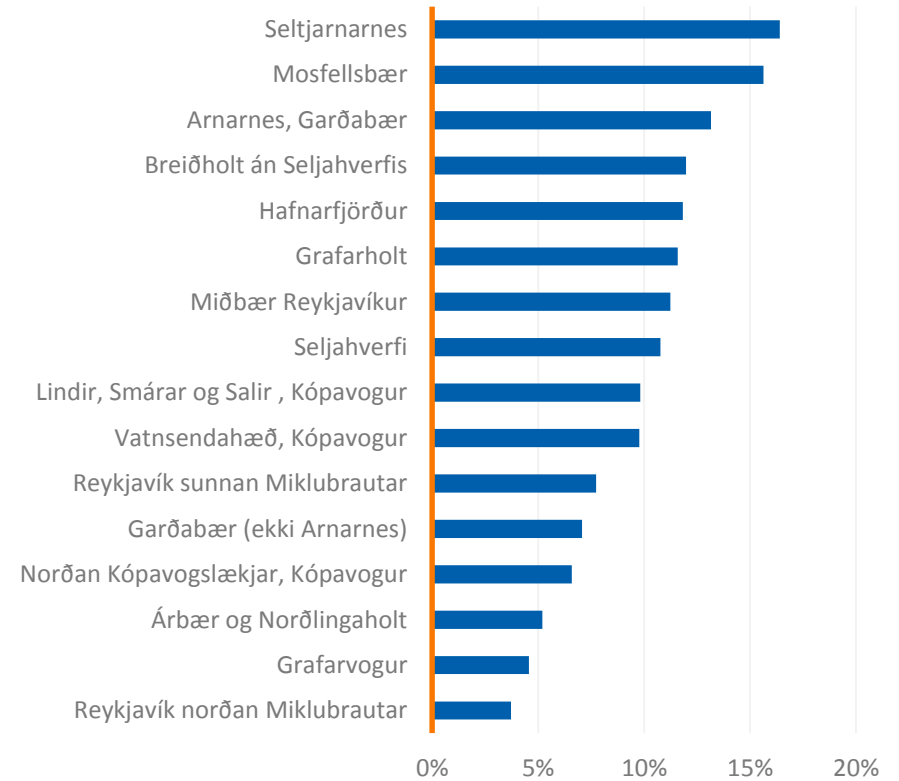
Sérbylismarkaðurinn virðist vera kominn á ágætt ról

101 Reykjavík er í algjörum sérflokki – mestu hækkanirnar voru í Mosfellsbæ og á Seltjarnarnesi

Meðalverð sérbylis fyrstu 9 mánuði 2016
-þ.kr. á höfuðborgarsvæðinu



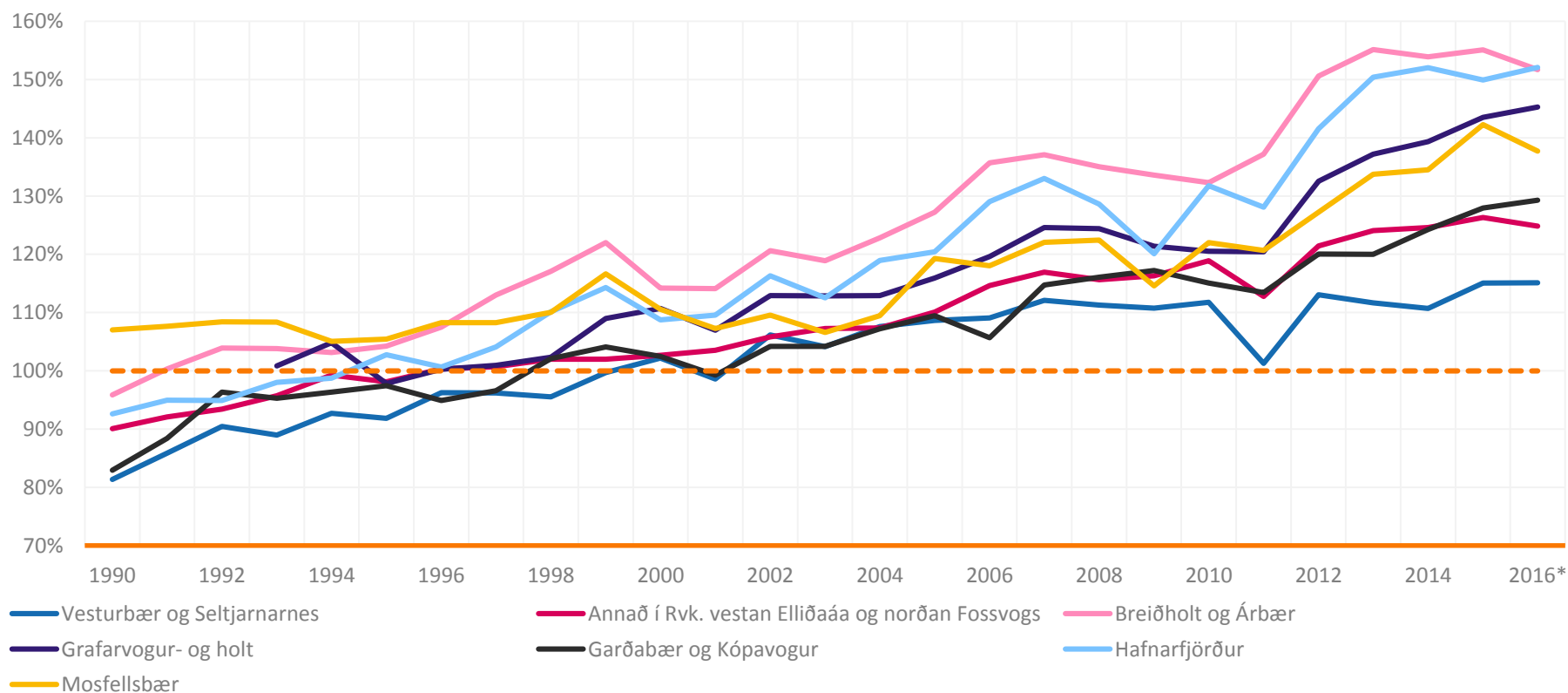
Hækkun sérbylis fyrstu 9 mánuði 2016 sbr. 2015
-fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu



Verð miðsvæðis hefur hækkað meira en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu í hátt í þrjá áratugi

Sú þróun varir varla að eilífu

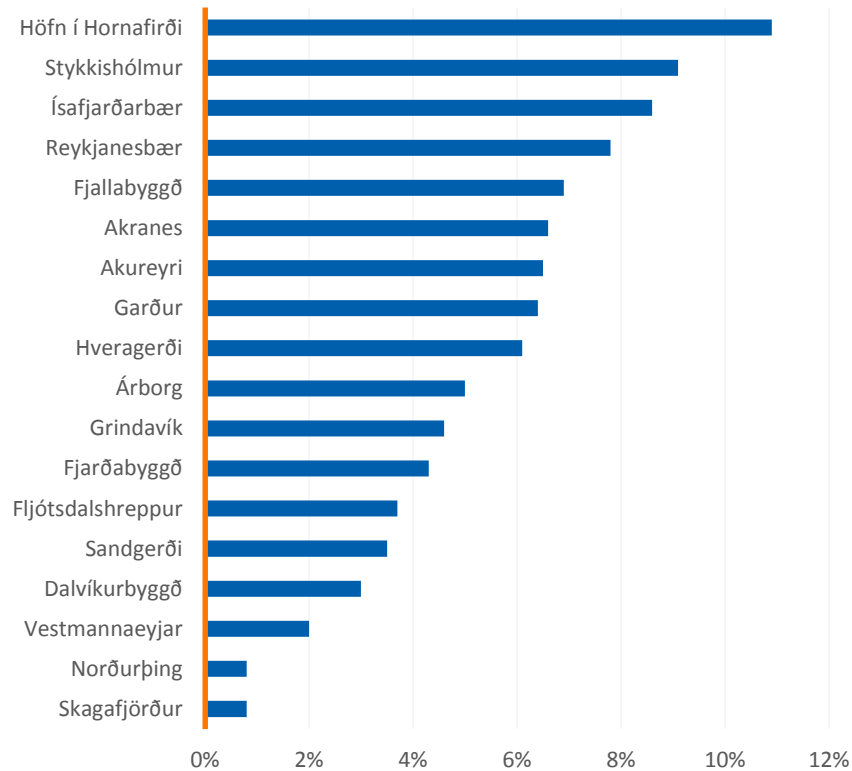
Fermetraverð í miðborg Reykjavíkur í hlutfalli við önnur svæði



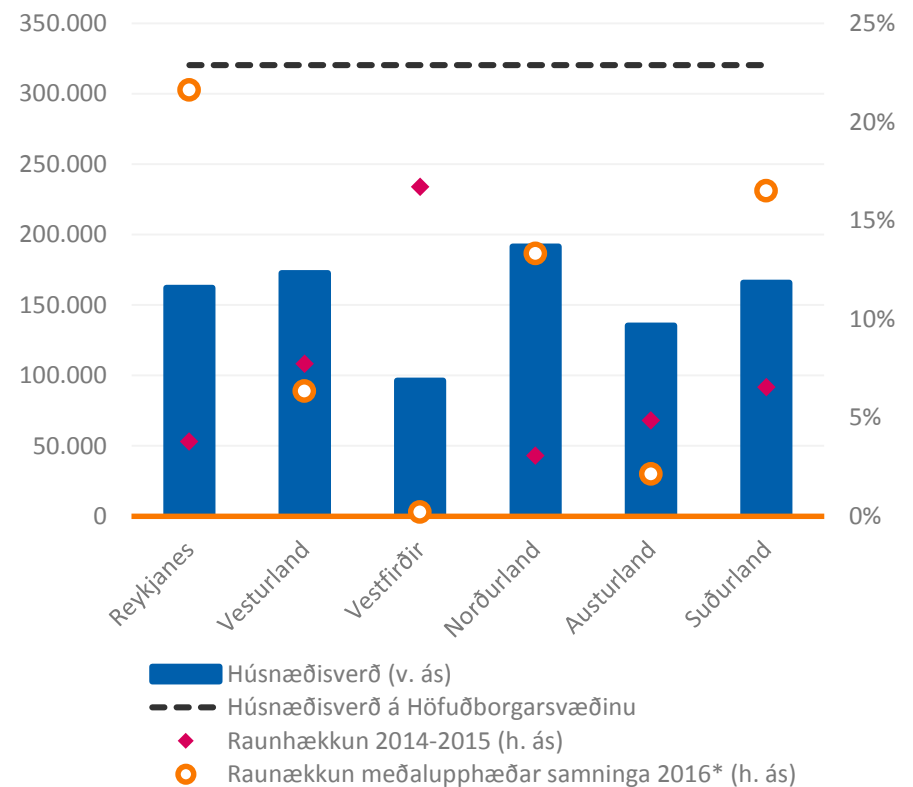
Húsnæðisverð hækkar víðar en á höfuðborgarsvæðinu

Vísbendingar um miklar hækkanir á Suðurnesjum í fyrra

Hækkun fasteignamats fyrir árið 2017
- byggt á verði fasteigna í febrúar 2016

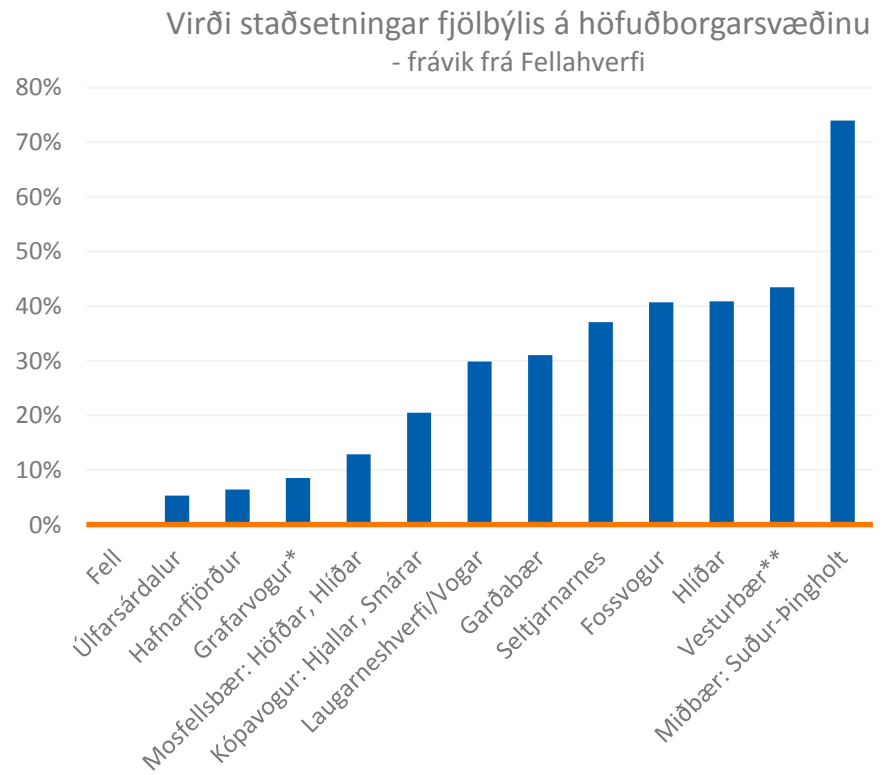
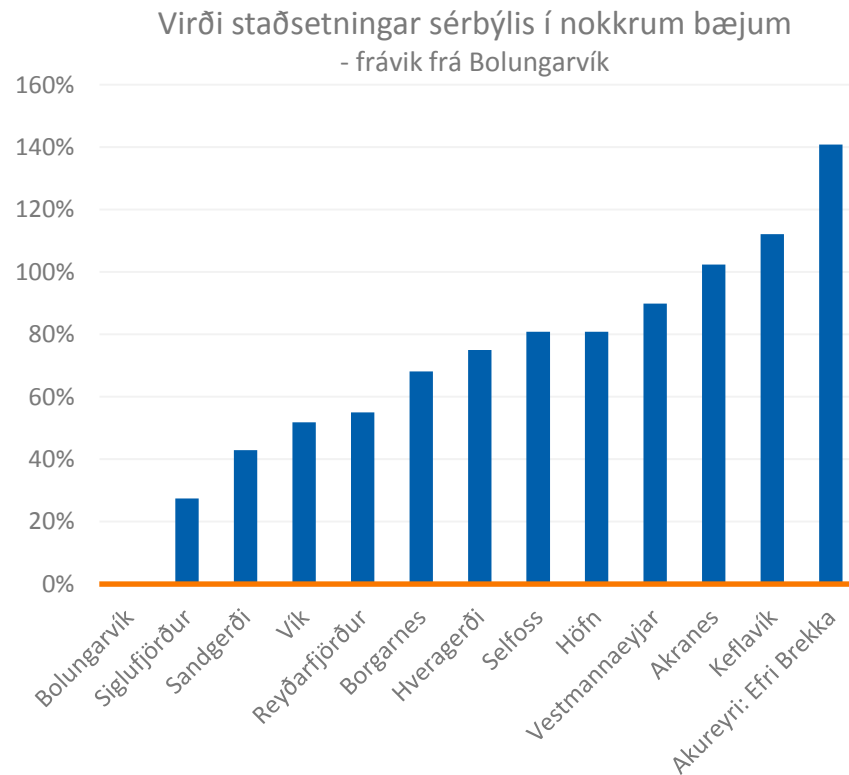


Meðalfermetraverð fasteigna 2015
- þús. kr.



Í fasteignamati má finna áhrif staðsetningar á húsnæðisverð

Ef horft er eingöngu á meðalverð eftir hverfum fæst ófullnægjandi mat á verðlagningu svæða þar sem margir aðrir þættir hafa áhrif á verð. Í fasteignamati er tekið tillit til þess og áhrif staðsetningar á verð einöngruð. Hér eru hlekkir á svæðisstuðla fyrir [höfuðborgarsvæðið](#) og [landið allt](#).

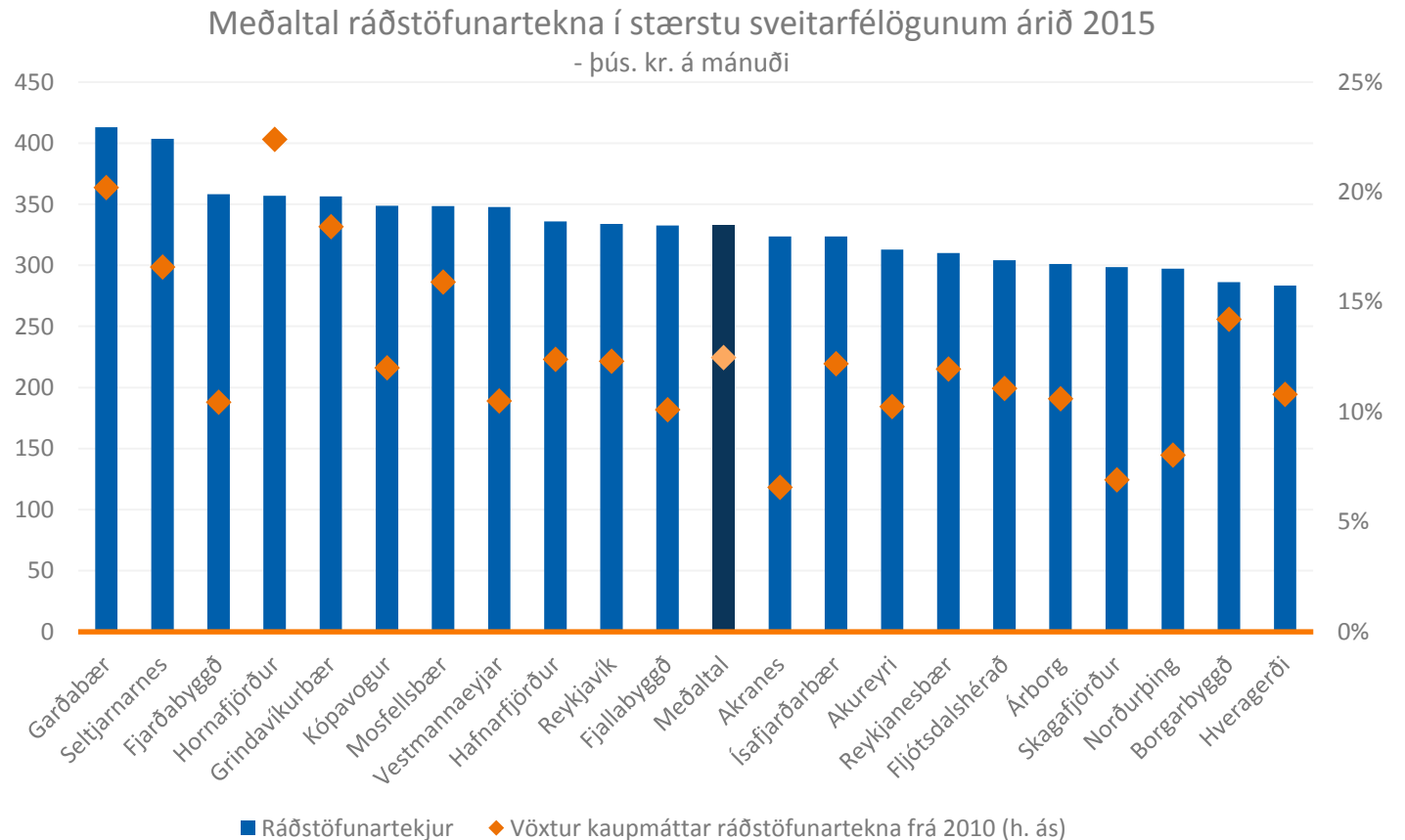


Munur húsnæðisverðs eftir landssvæðum skýrist af fleiru en tekjum

Tekjur á höfuðborgarsvæðinu duga ekki til að útskýra ca. 140% hærra verð en á Austurlandi

Ráðstöfunartekjur landsmanna hafa mikil áhrif á húsnæðisverð. Engu að síður er takmarkað hversu mikil áhrif þær hafa á verðlagningu landssvæða. Svo virðist sem fólksfjölgun og aðrir lýðfræðilegir þáttir ráði frekar þróuninni.

Þessu til rökstuðnings má nefna að í Fjarðabyggð voru ráðstöfunartekjur með þeim hæstu á landinu árið 2015, en þrátt fyrir það var húsnæðisverð þar innan við helmingur af því sem gerðist á höfuðborgarsvæðinu.

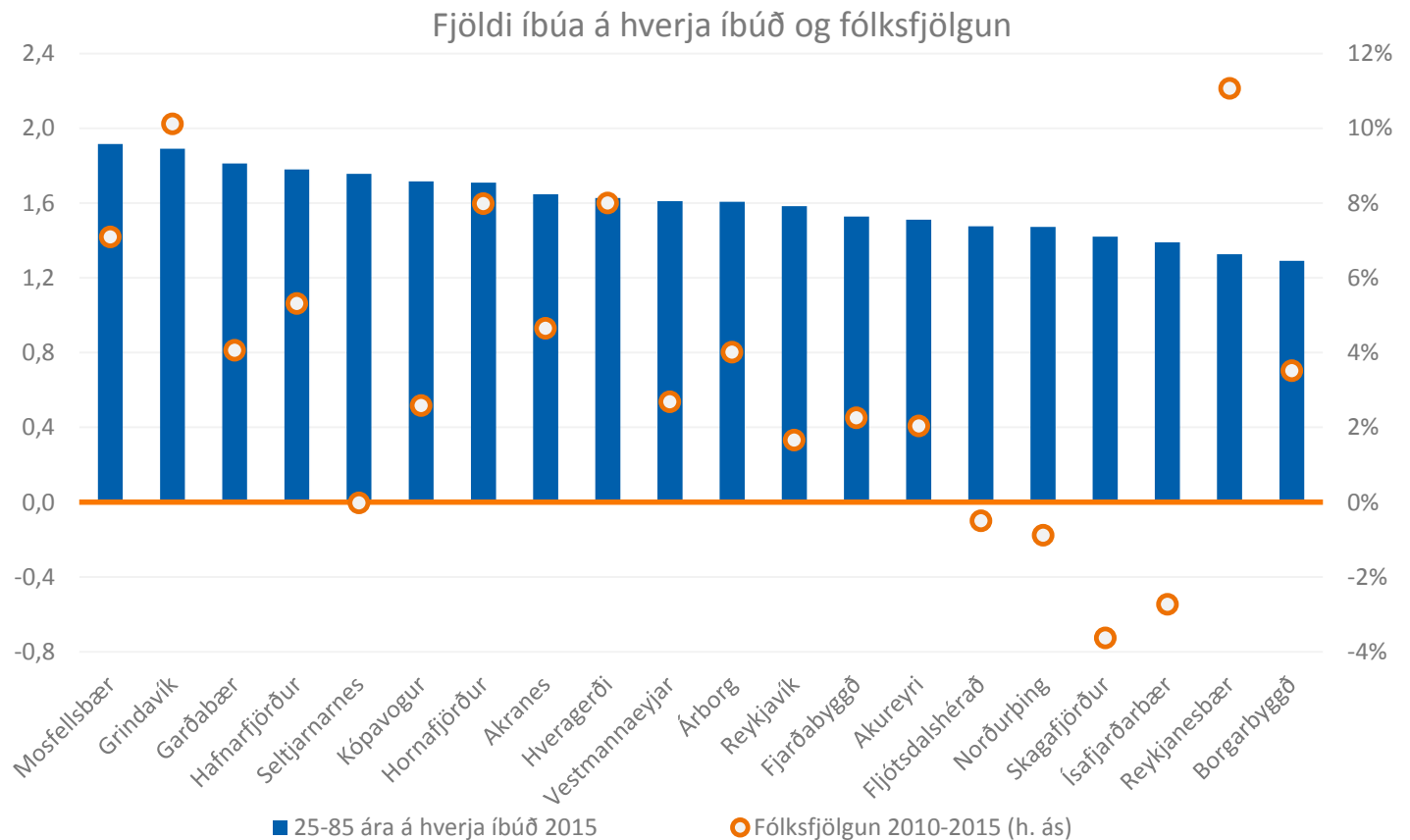


Fólksfjölgun síðustu ár hefur verið misjöfn í sveitarfélögum landsins

Sem hefur áhrif á eftirspurn eftir húsnæði og þar af leiðandi verð

Á landsvísu hefur fólksfjölgun umfram fjölgun íbúða áhrif til hækkunar húsnæðisverðs. Þau áhrif eiga ekki síður við á einstökum svæðum.

Erfitt er að einangra áhrif fólksfjölgunar á húsnæðisverð eftir sveitarfélögum en vísendingar um þau eru til staðar. Til dæmis fjölgaði íbúum í Sveitarfélaginu Hornafirði um 8% frá 2010-2015 og á sama tíma hækkaði húsnæðisverð um 20% að raunvirði.



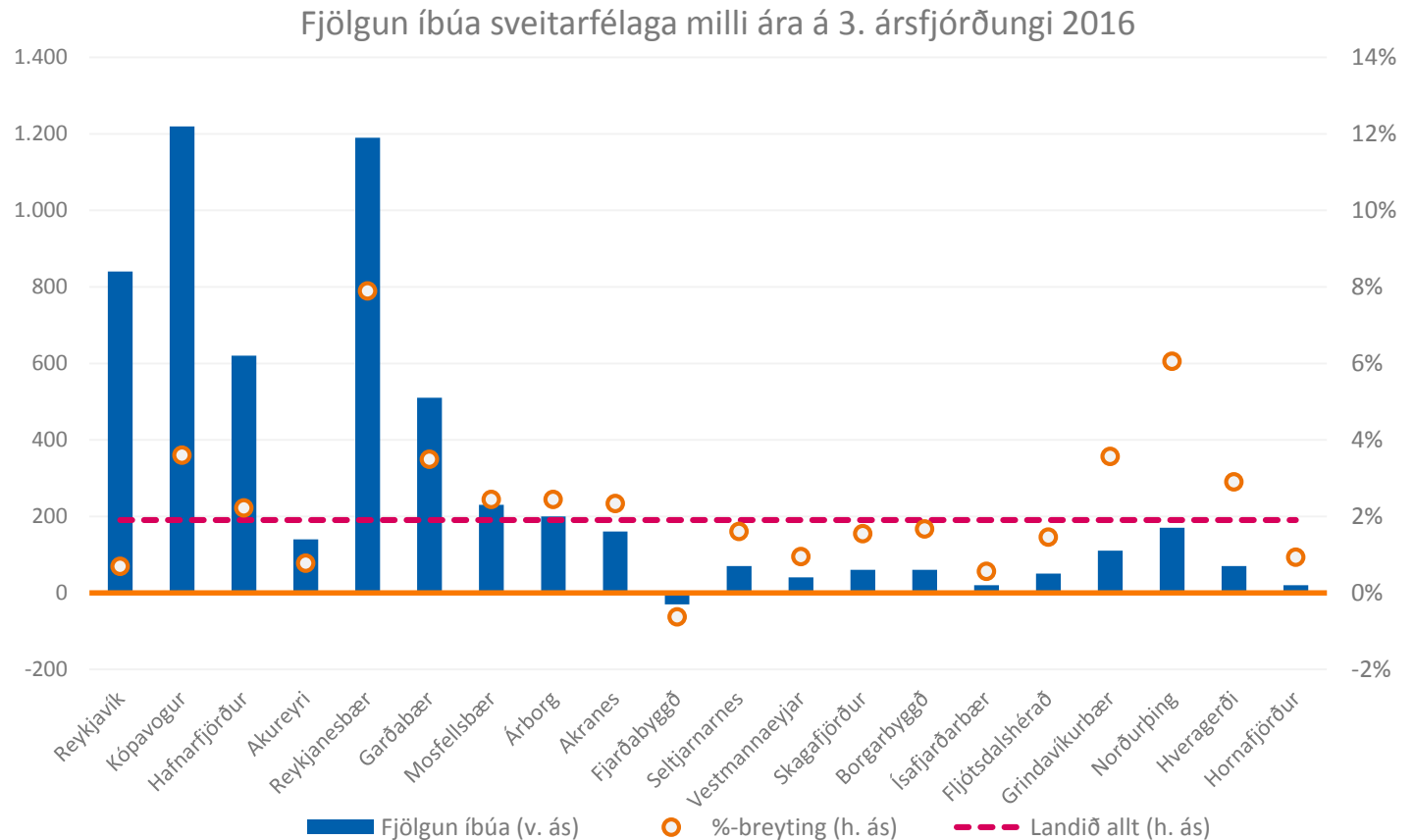
Reykjanesbær og Norðurþing skáru sig úr í fólksfjölgun árið 2016

Húsnæðisskortur á höfuðborgarsvæðinu, ferðapjónusta, stóriðja og höfðu vafalítið áhrif

Af stærstu sveitarfélögum landins virðist sem íbúum hafi fjölgað hlutfallslega mest í Reykjanesbæ og Norðurþingi á árinu 2016.

Fjölgunin nam 8% í Reykjanesbæ og stóð þetta 16 þúsund manna sveitarfélag undir 15% fólksfjölgunar á landinu milli ára á 3F 2016. Ferðapjónusta, lítið atvinnuleysi og lítið framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hafði að líkindum mikil áhrif. Eins og sést á næstu síðu hefur þessi þróun ýtt húsnæðisverði á svæðinu hratt upp á við.

Í Norðurþingi fjölgaði íbúum um 6% og rekja má þá fjölgun til framkvæmda á Bakka og uppgangs í ferðapjónustu.



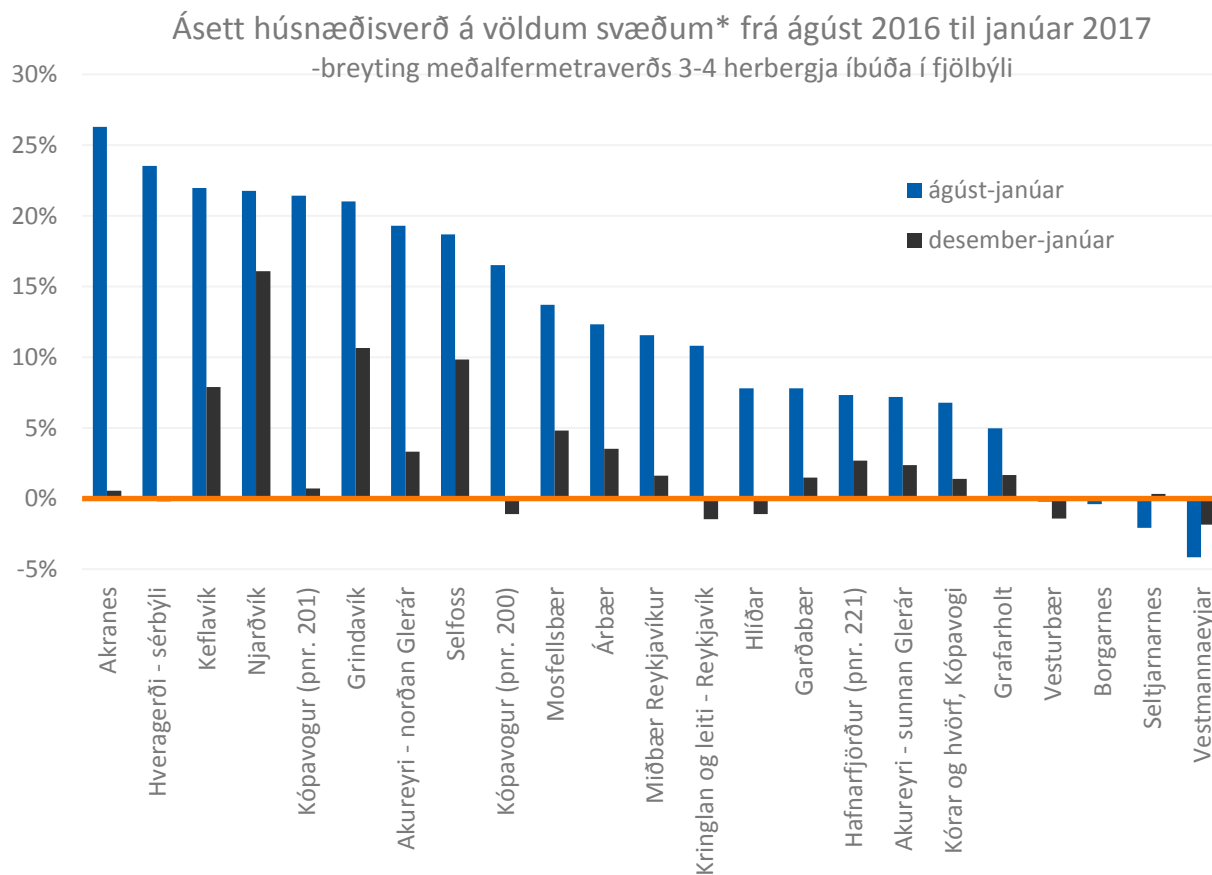
Hátíðnivísbendingar benda til mikilla verðhækkana í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Yfir 20% hækkun ásetts verðs á Akranesi, í Hveragerði, í Grindavík og í Reykjanesbæ á fimm mánuðum

Að skoða auglýstar fasteignir getur að hluta til bætt upp fyrir hversu seint opinberar verðupplýsingar fyrir mismunandi svæði koma fram. Mikilvægt er að hafa í huga að þessi gögn taka ekki tillit til annarra eiginleika en staðsetningar og þá er söluverð oft frábrugðið ásettu verði.

Þróunin hér er þó í takt við opinberar tölur og fólksfjölgun. Sem dæmi má hér sjá að 13% hækkun húsnæðis utan höfuðborgarsvæðisins frá því í ágúst má líklega að mestu rekja til bæja í innan við klukkustundar akstursfjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu. Líklegt er að uppgangur t.d. í tengslum við Keflavíkurlugvöll og ferðarþjónustu hafi hér áhrif. Einnig teljum við líklegt að lítið íbúðaframboð á höfuðborgarsvæðinu og hlutfallslega hátt verð hvetji marga til þess að horfa út fyrir höfuðborgarsvæðið.

Einnig má sjá vísbendingar um að ákveðin metnun gæti hafa átt sér stað á vinsælum svæðum eins og í Vesturbæ og á Seltjarnarnesi, þar sem verð hefur hækkað mikið síðustu ár.



Helstu drifkraftar eftirspurnar um þessar mundir

Kraftur í hagkerfinu með hækkandi
launum og talsverðri fólksfjölgun

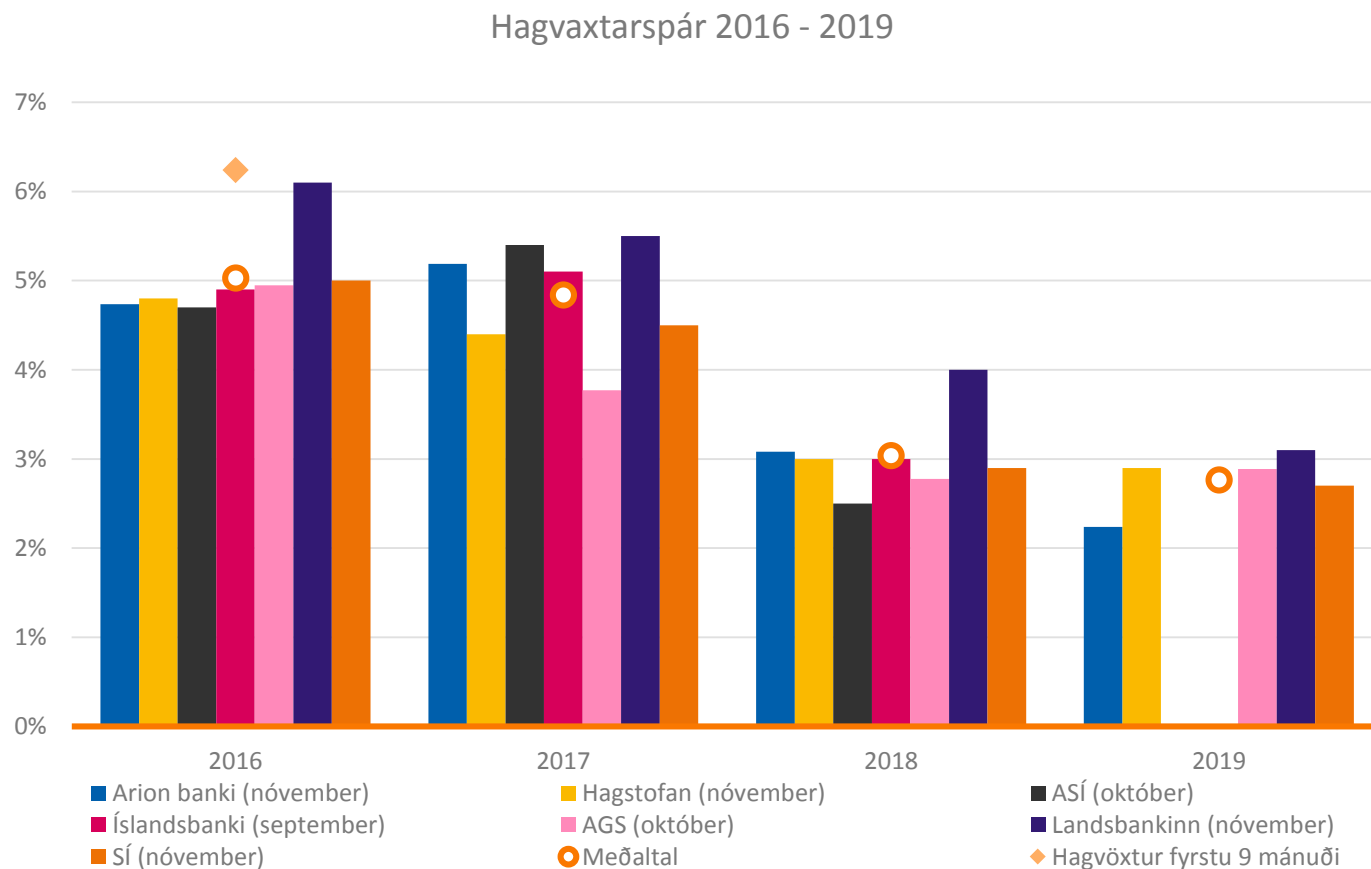


Allir greiningaraðilar spá áframhaldandi hagvexti næstu ár

Íbúðamarkaðurinn er mjög háður þróun efnahagslífsins í heild

Húsnæðisverð, líkt og annað eignaverð, er háð efnahagssumhverfinu á hverjum tíma. Fólksfjölgun, laun og atvinnuleysi eru allt þættir sem spila saman og hafa áhrif á eftirspurn eftir húsnæði. Þessir þættir eiga enn fremur sameiginlegt að fylgja hagvexti og efnahagsþróun að miklu leyti.

Á næstu árum gera greiningaraðilar ráð fyrir áframhaldandi hagvexti, en að hægja taki á vextinum á næsta ári. Sú þróun væri til þess fallin að styðja við frekari hækkun húsnæðisverðs, eða í það minnsta halda aftur af verðlækkunum.

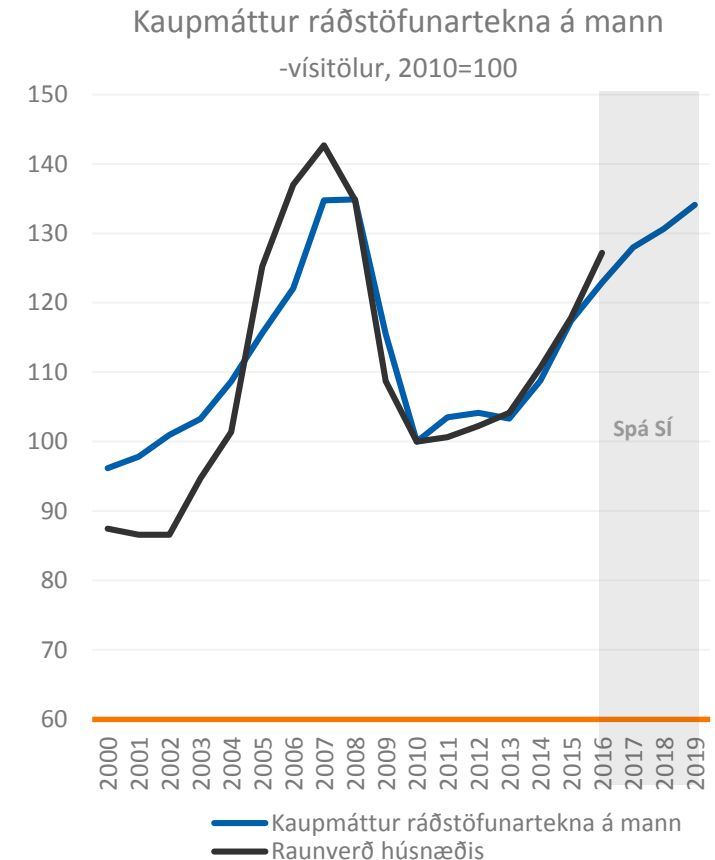
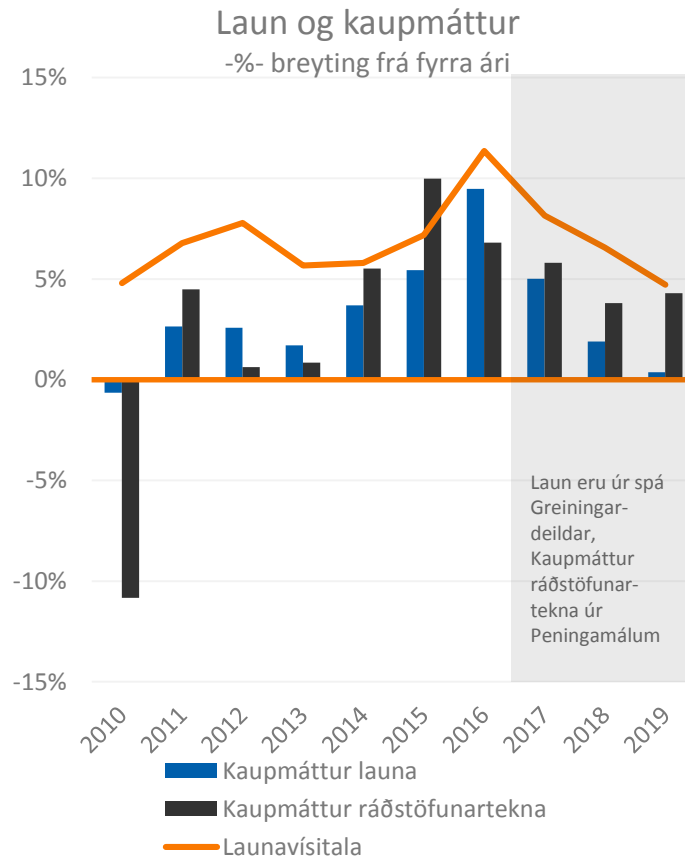


Laun og kaupmáttur leika lykilhlutverk á húsnæðismarkaði

Spenna á vinnumarkaði gæti leitt til meiri launahækkana en spáð er... en ekki endilega meiri kaupmáttar

Með bættu efnahagsástandi og hagstæðum ytri skilyrðum hefur skapast svigrúm til mikillar kaupmáttaraukningar síðustu ár. Útlit er fyrir að sú þróun haldi áfram á næstu árum þó að nokkuð mikil óvissa sé t.d. um hversu mikið laun munu hækka og hvernig verðbólga þróast.

Miðað við spá Seðlabankans mun kaupmáttur ráðstöfunartekna á mann hafa náð fyrri hágildum árið 2019. Gangi sú spá eftir er líklegt að raunverð húsnæðis þróist í sömu átt.

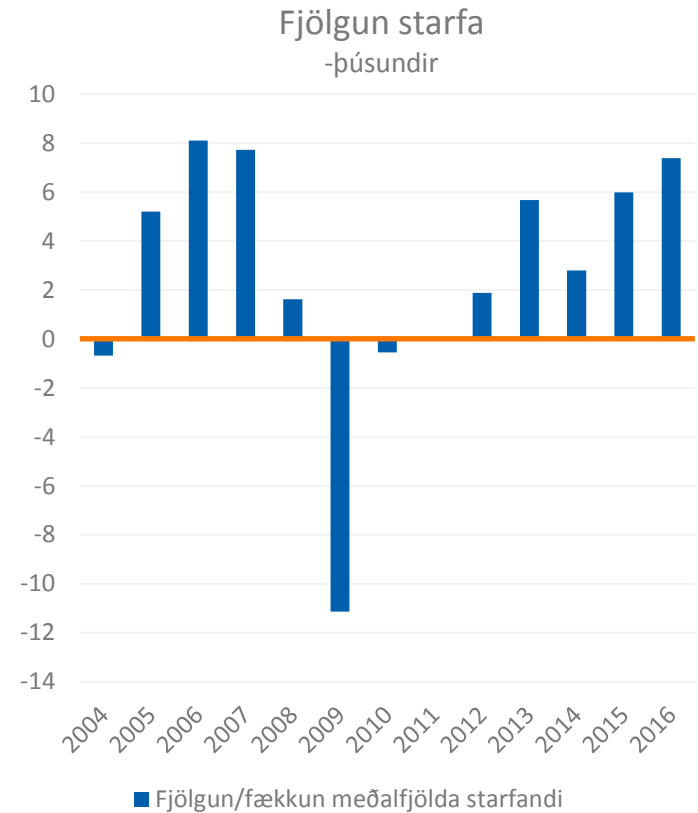
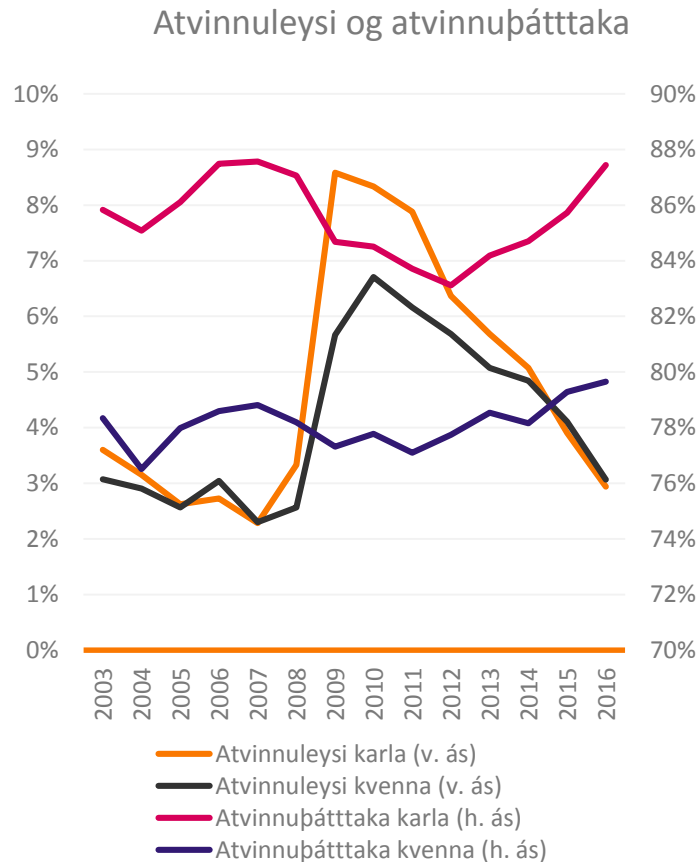


Atvinnuleysi hefur nánast verið þurrkað út

Fjölgun starfa ýtir undir eftirspurn á íbúðamarkaði

Samhliða hærri launum hefur störfum fjölgað mikið á síðustu árum, atvinnuþátttaka náð nýjum hæðum og atvinnuleysi komið að neðri mörkum. Það þýðir að fleiri einstaklingar en áður geta keypt húsnæði, eða greitt hærri leigu, og þrýstir það húsnæðisverði upp á við.

Þar sem atvinnuþátttaka er óvenju mikil um þessar mundir og atvinnuleysi getur ekki lækkað mikið meira er ljóst að flytja þarf inn vinnuafli til að hagvaxtarspár verði að veruleika. Slíkt er einnig til þess fallið að styðja við áframhaldandi íbúðaverðshækkunir.

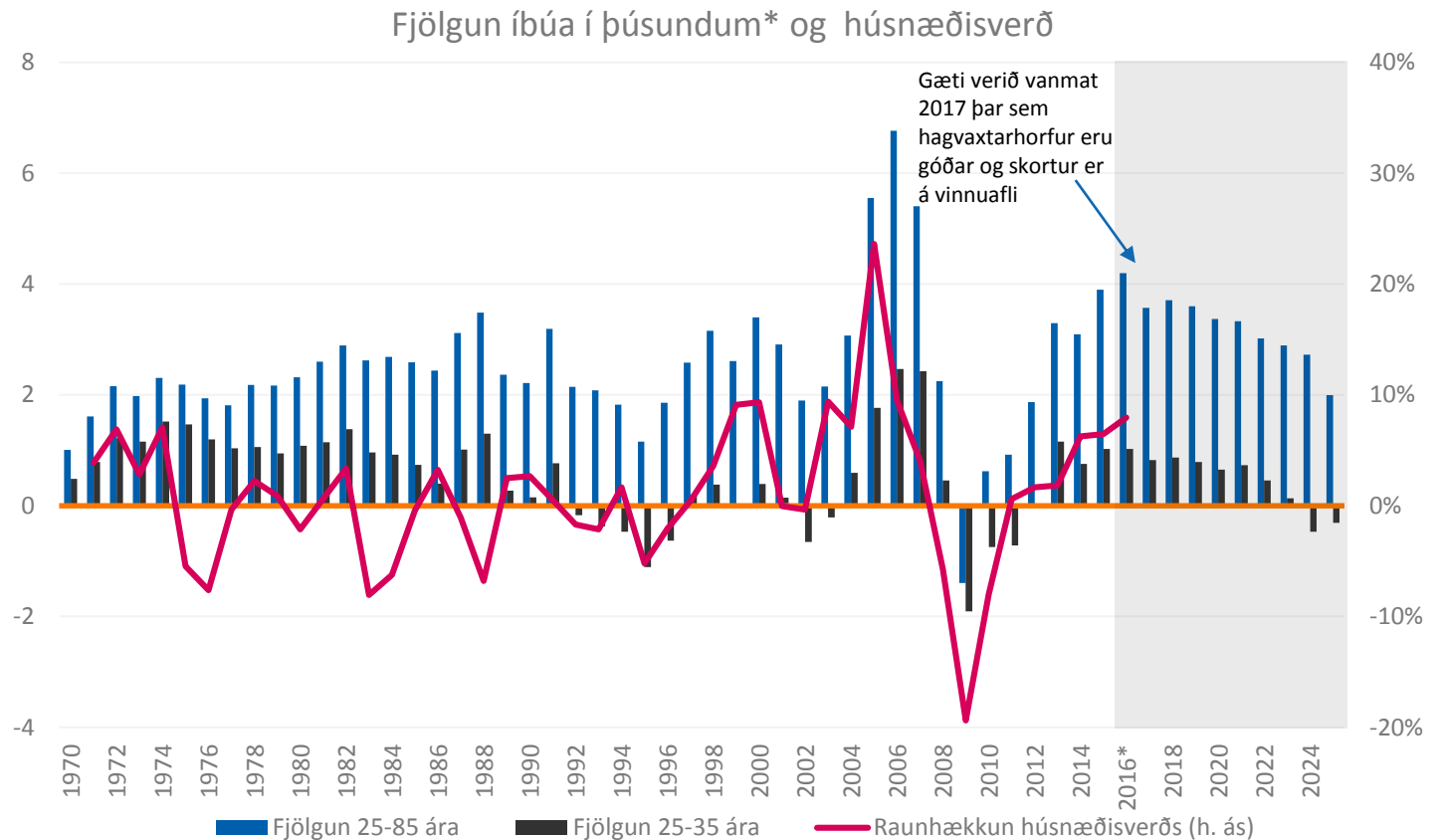


Fólksfjölgun eykur eftirspurn á húsnæðismarkaði

Áhrif þess á verð ráðast af því hvort að framboðið fylgi

Fólksfjöldapróun og aðrar lýðfræðilegar breytingar geta haft mikil áhrif á íbúðamarkaðinn. Með fjölgun íbúa eykst eftirspurn eftir húsnæði. Ef fólksfjölgun er óvænt eða mjög hröð getur það leitt til þess að íbúðafjárfesting haldi ekki í við hana þannig að verð hækkar.

Íslendingum hefur fjölgað nokkuð hratt á síðustu árum og má rekja hluta húsnæðisverðshækkana til þess. Útlit er fyrir að fólksfjölgun verði hér áfram, en hversu mikil hún verður ræðst að miklu leyti af flutningi vinnuafli til og frá landinu, sem aftur ræðst af efnahagástandinu.

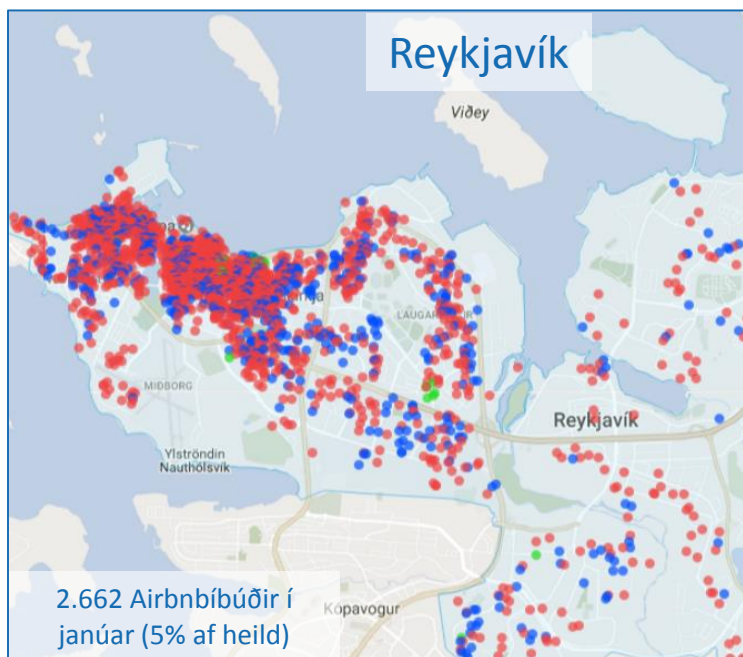


Tekjumöguleikar af leigu til ferðamanna hafa hækkað húsnæðisverð

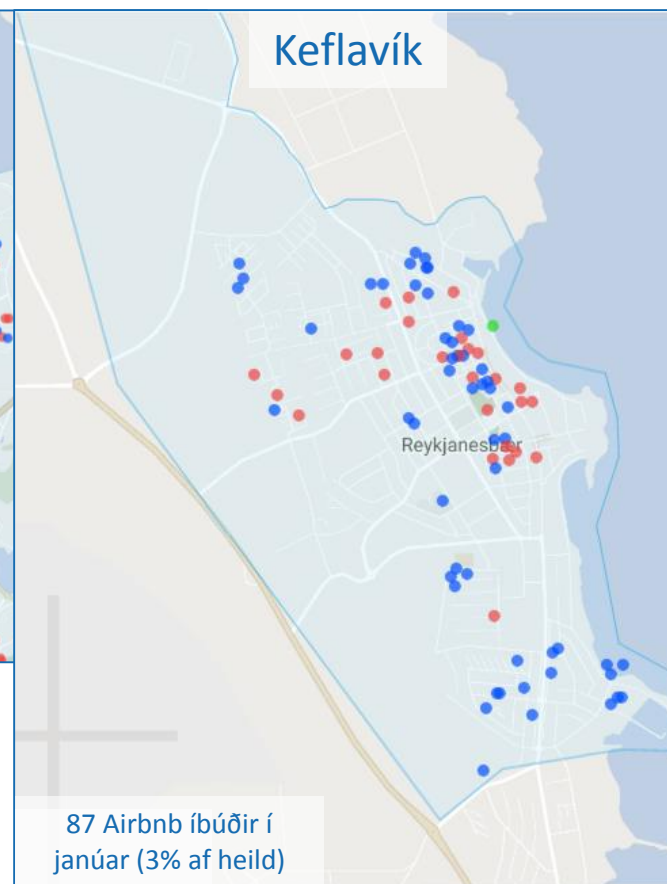
Allt að 3.200 * íbúðir og herbergi eru til leigu í Reykjavík einhverntímann á næstu mánuðum

Það fer ekki á milli mála að Airbnb, önnur heimgisting og fjórföldun ferðamanna sl. sex ár hafa haft talsverð áhrif á húsnæðisverð síðustu ár. Einkum hefur verð hækkað miðsvæðis í Reykjavík, en líkt og sjá má á myndinni hér að þéttleiki Airbnb íbúða er einmitt mestur í og við miðbæinn.

Áhrifin af Airbnb til hækunar eru einkum tvennskona. Í fyrsta lagi leiðir aukin hagnaðarvon af leigu herbergis eða íbúðar til þess að fólk er reiðubúið að greiða hærra kaupverð. Í öðru lagi dregur Airbnb úr framboði á íbúðamarkaðnum, eins og komið er inn á í kaflanum um framboð.



Heil íbúð
Herbergi
Herbergi deilt með öðrum



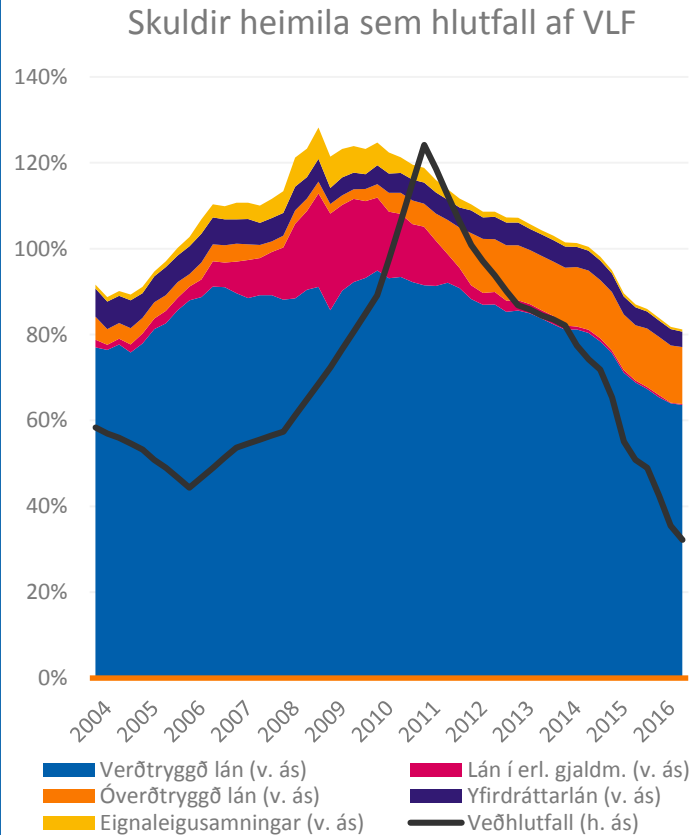
Með lækkandi skuldum skapast aukið veðrymi

Skuldsetning heimila er lítil í sögulegu samhengi

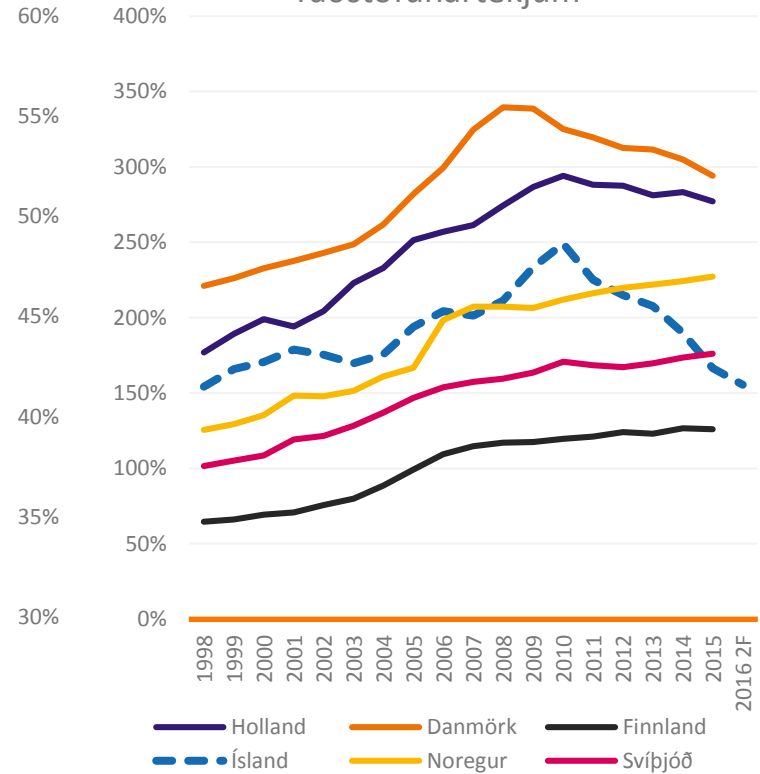
Skuldir heimila hafa lækkað jafnt og þétt undanfarin ár, bæði sem hlutfall af landsframleiðslu og ráðstöfunartekjum. Heimilin eru þannig betur í stakk búin en áður til að takast á við óvænt áföll.

Að raunvirði lækkuðu skuldir heimilanna um 1,2% á fyrri hluta síðasta árs.

Minni skuldir og hækkandi íbúðaverð hefur stuðlað að því að veðsetningarlutfall íbúðarhúsnæðis hefur komið hratt niður. Með þessu skapast aukið svigrúm fyrir heimilin til að auka skuldsetningu sína.



Skuldir heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum



Fjármögnun húsnæðiskaupa

Vaxandi samkeppni á lánamarkaði og verðtryggð lán vinsæl sem aldrei fyrr



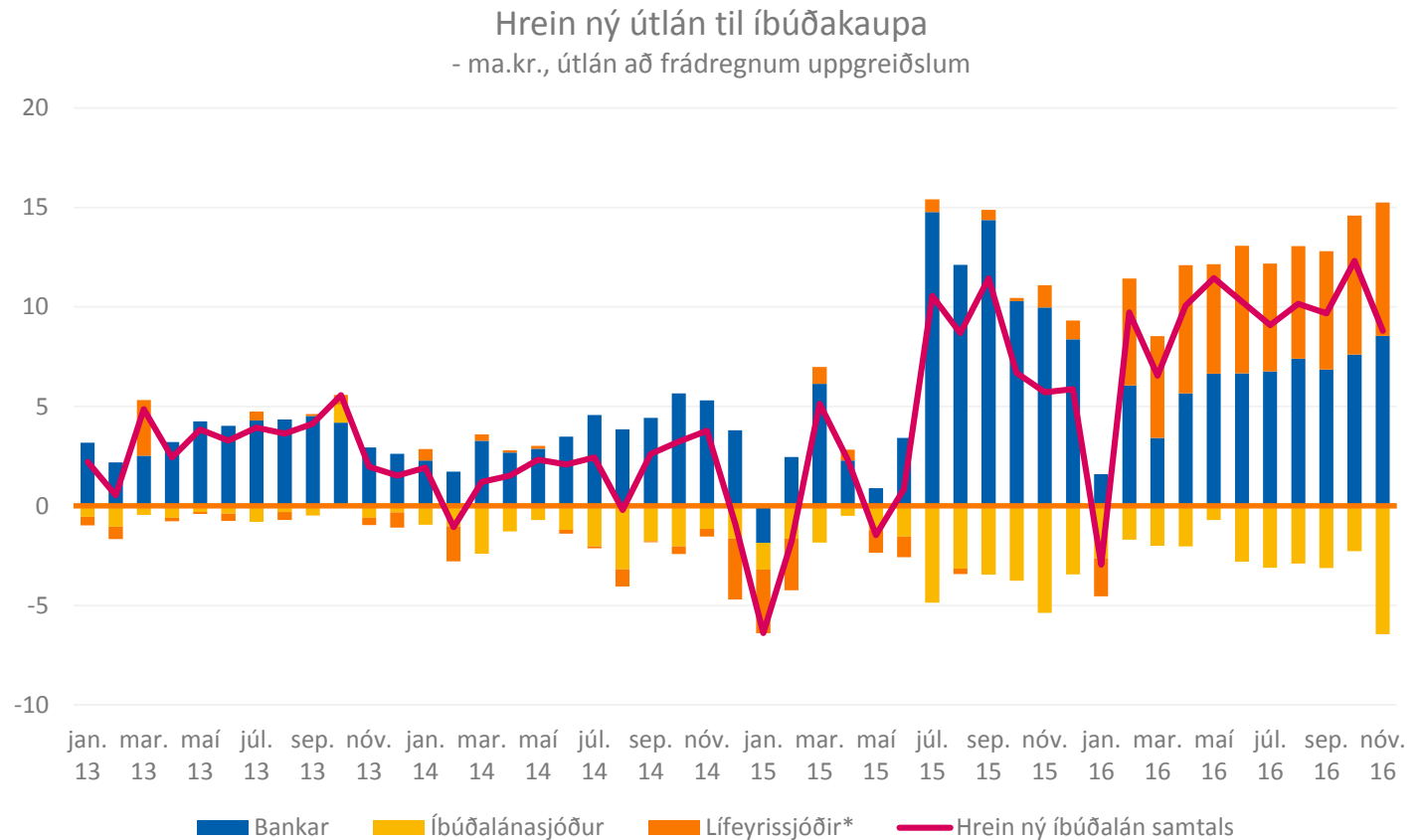
Útlán til fasteignakaupa hafa aukist mikið undanfarna mánuði

Lífeyrissjóðirnir hafa leitt lækkun vaxta og hert samkeppni á lánamarkaði

Hrein ný útlán til íbúðakaupa námu 95 ma.kr. á fyrstu ellefu mánuðum ársins 2016, sem samsvarar tæplega 130% aukningu frá sama tíma árið áður. Hærri útlánatölur endurspeglar að einhverju leyti hraða kaupmáttaraukningu, lægri greiðslubyrði og aukið veðrými.

Bankarnar voru umsvífamestir fyrstu 11 mánuði ársins 2016, með 67 ma.kr. í hrein ný útlán, en lífeyrissjóðirnir fylgdu fast á hæla þeirra með 58 ma.kr. í hrein ný útlán.

Lífeyrissjóðirnir hafa undanfarnin misseri lagt aukna áherslu á sjóðsfélagalán, sem að einhverju leyti má rekja til skorts á fjárfestingakostum.



Lífeyrissjóðirnir eru þó ennþá litlir í stóra samhenginu

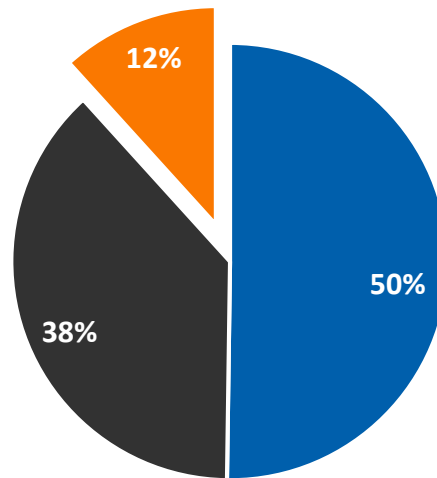
Voru með 12% markaðshlutdeild á þriðja fjórðungi síðasta árs

Lífeyrissjóðirnir hafa verið að ryðja sér til rúms á íbúðalánamarkaði og njóta sjóðfélagalán þeirra sífellt meiri vinsælda, enda bera þau yfirleitt lægri vexti en sambærileg lán hjá öðrum lánastofnunum.

Þannig hefur markaðshlutdeild lífeyrissjóðanna aukist um 2,5 prósentustig á einu ári, farið úr 9,2% í 11,7%.

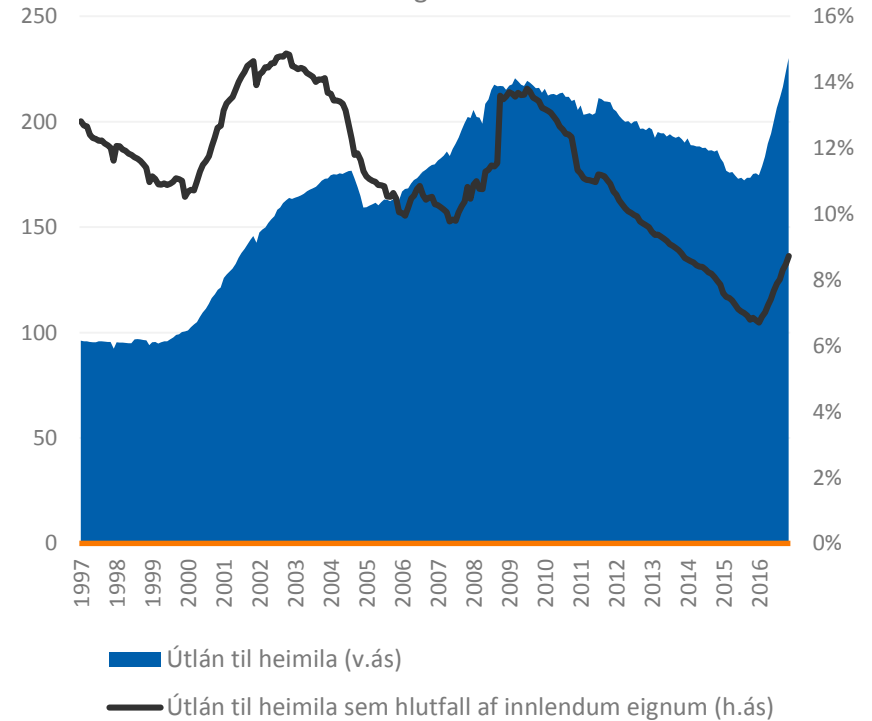
Ef litið er til heildarútlána lífeyrissjóðanna til heimila þá námu þau 230 ma.kr. í nóvember sl., sem er 31,4% aukning frá nóvember árið 2015. Útlán til heimila hafa aldrei verið meiri í krónum talið, en hlutfall sjóðfélagalána af innlendri eign er lágt í sögulegu samhengi.

Skipting útlána til heimila
– í lok september 2016



- Bankakerfi
- Önnur fjármálafyrirtæki*
- Lífeyrissjóðir og tryggingarfélag

Útlán lífeyrissjóðanna til heimila
- ma.kr. á föstu verðlagi og sem hlutfall af innlendum eignum



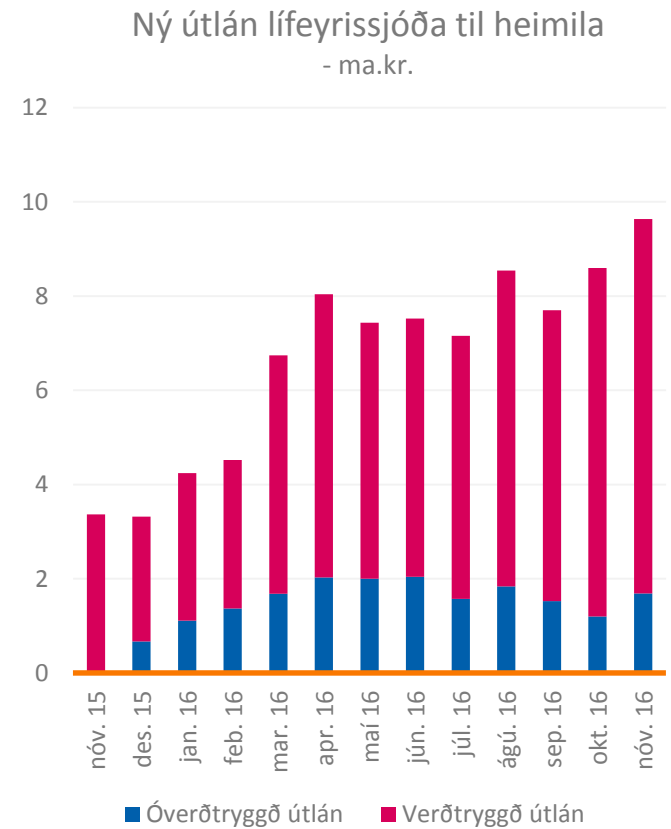
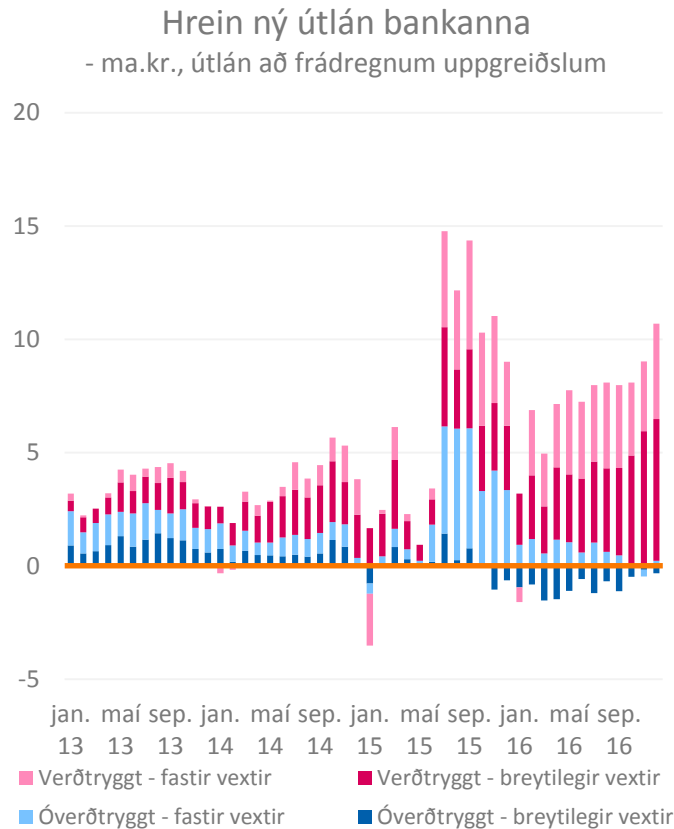
Verðtryggð íbúðalán njóta meiri hylli...

Á síðasta ári voru flest ný útlán verðtryggð, hvort sem var hjá bönkum eða lífeyrissjóðum

Í kjölfar efnahagshrunsins voru óverðtryggð lán öllu vinsælli en verðtryggð, enda fjölmargir landsmenn sem brenndu sig á verðbólgunni. Fram til ársloka 2015 var nokkuð jöfn skipting milli verð- og óverðtryggðra útlána, en á síðasta ári snerist sú þróun við.

Verðtryggð lán voru bróðurpartur nýrra útlána í bankakerfinu árið 2016, en þar af var meirihlutinn með breytilega vexti. Óvinsælust voru óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum, en þau voru neikvæð um 10,5 ma.kr.

Svípaða sögu er að segja af nýjum útlánunum lífeyrissjóðanna, en á fyrstu 11 mánuðum ársins voru 77% nýrra útlána verðtryggð.



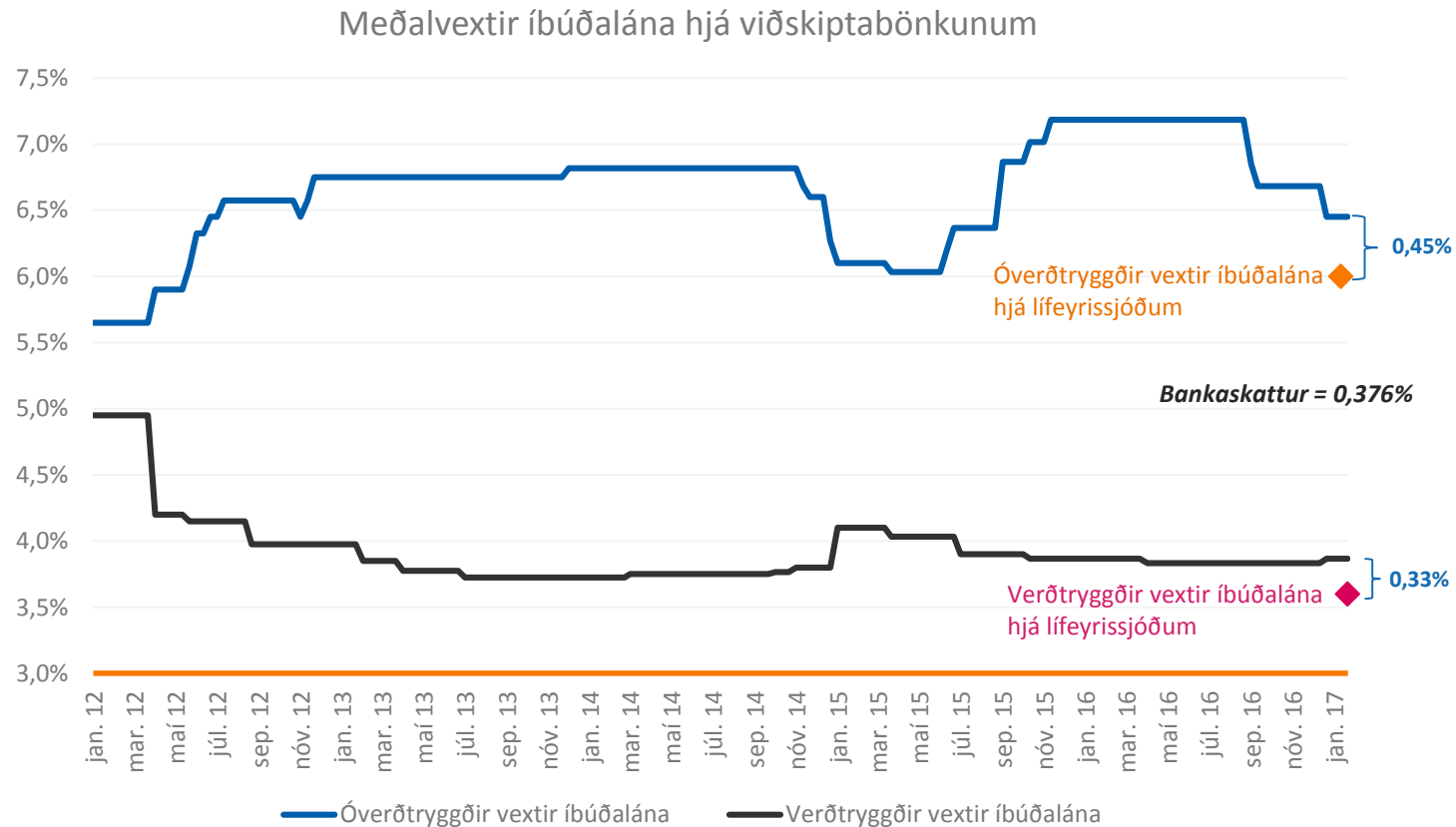
...enda eru verðtryggðir vextir lægri...

Verðtryggðir fastir vextir til fimm ára eru að jafnaði 3,87% en óverðtryggðir breytilegir vextir 6,5%

Almennt hafa vextir á óverðtryggðum lánum lækkað samhliða stýrivaxtalækkunum Seðlabankans. Á sama tíma hafa verðtryggðir vextir hækkað örlítið eða staðið í stað.

Talsverð óvissa ríkir um framhaldið, hvort Seðlabankinn muni lækka vexti enn frekar eða hvort vextir hækka þegar áhrif styrkingar krónu og innfluttrar verðhjöðunar taka að fjara út.

Líkt og sést hér til hægri bjóða lífeyrissjóðirnir talsvert hagstæðari lánakjör en viðskiptabankarnir, hvort sem er á verðtryggðum eða óverðtryggðum íbúðalánnum. Í þessu samhengi verður að hafa í huga að bankarnir greiða skatta og opinber gjöld, önnur en þau sem lífeyrissjóðir greiða, og ber þar hæst bankaskatturinn, sem er 0,38% af heildarskuldum banka.



... og greiðslubyrðin er lægri

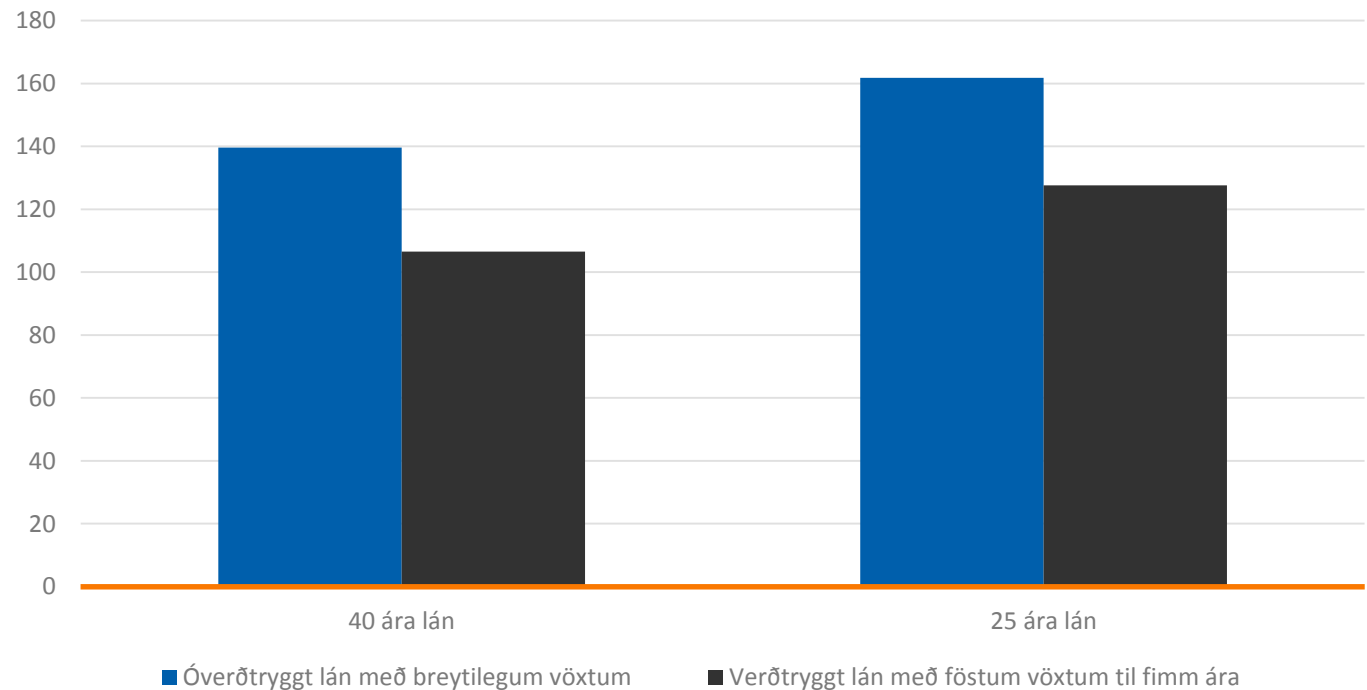
Getur verið freistandi fyrir heimilin að sækja í verðtryggð lán sökum lægri greiðslubyrði í upphafi lánstímans

Ef við reiknum út greiðslubyrði af 25 m.kr. fasteignaláni kemur í ljós að munurinn á greiðslubyrði getur verið allt upp í 35 þúsund á mánuði eftir því hvort heimilin velja verðtryggð eða óverðtryggð lán.

Þessi mismunur í greiðslubyrði skýrir væntanlega að miklu leyti vinsældir verðtryggðra lána, sérstaklega núna þegar verðbólga hefur verið lítil í þrjú ár og verðbólguvæntingar sjaldan verið lægri.

Þá er líklegt að fjöldi heimila hugsi um að hámarka kaupgetuna á sem lægstri greiðslubyrði, sérstaklega í ljósi þess að aðstæður á markaðnum eru þannig að margir sitja um fáa bita og samkeppnin er hörð.

Mánaðarleg greiðslubyrði 25 milljóna króna jafngreiðsluláns* á fyrsta ári
lántöku
- í þús. króna



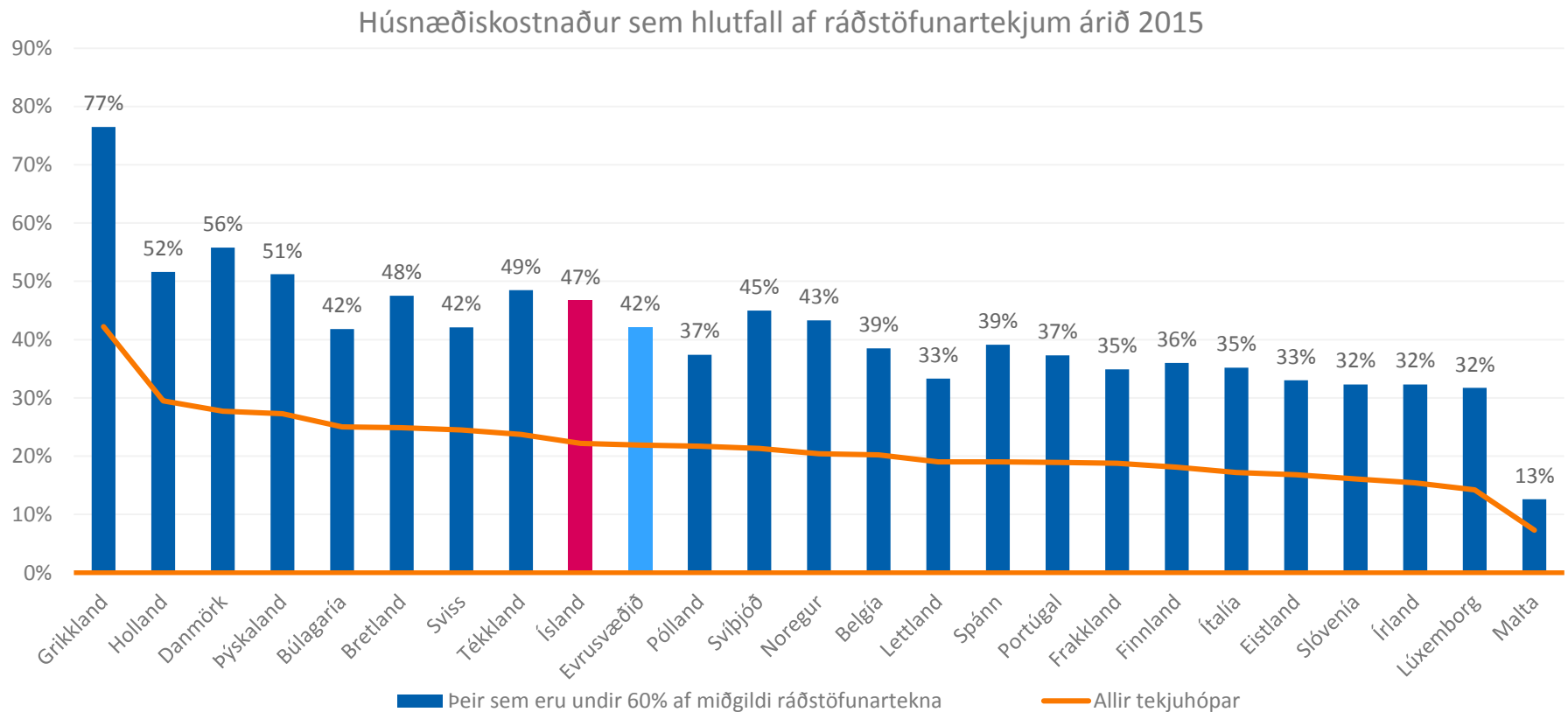
Staða ólíkra hópa á húsnæðismarkaði

Tekjur hafa ráðandi áhrif á hvort fólk
eigi eða leigi



Húsnæðiskostnaður er víða hár sem hlutfall af ráðstöfunartekjum – Ísland er ekki sértílfelli

Nokkuð hærrí hér en á Evrusvæðinu en lægri en t.d. í Danmörku. Njótum góðs af lágum rafmagns- og húshitunarkostnaði.

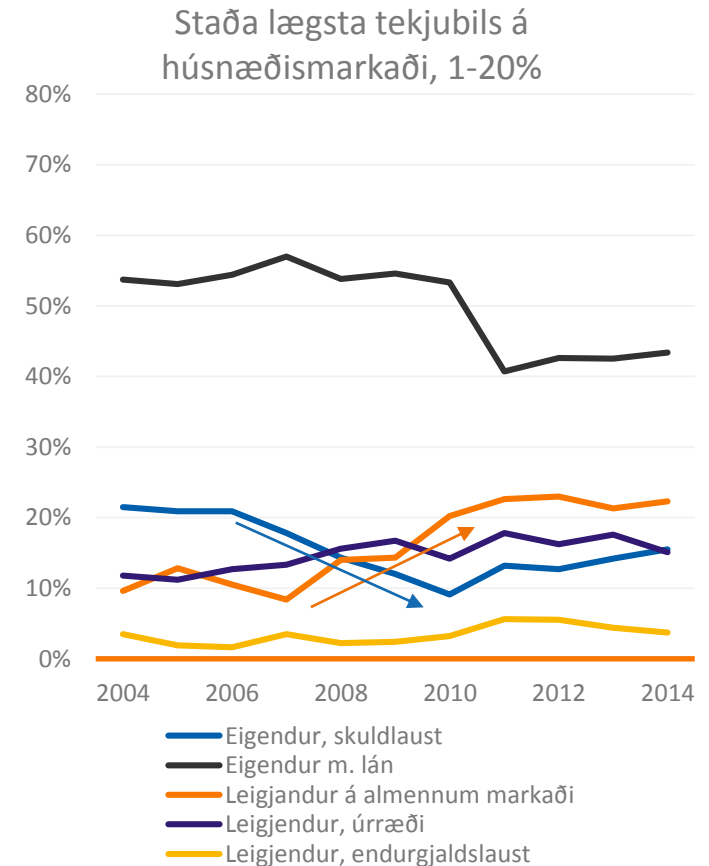
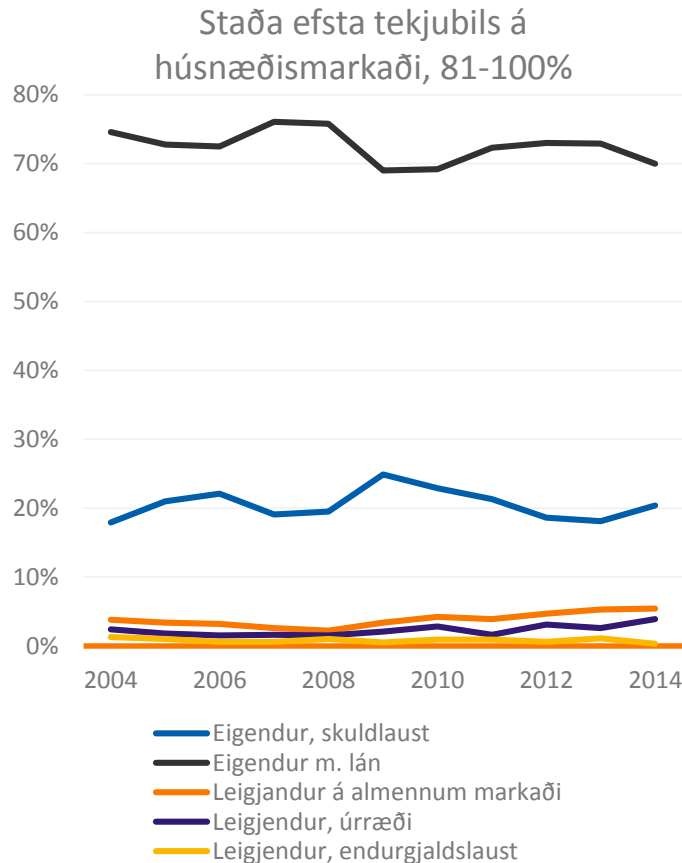


Staða á húsnæðismarkaði ræðst að miklu leyti af tekjum

Stærsta breytingin við hrun var fjölgun lægsta tekjubilsins á almennum leigumarkaði. Hefur lítið breyst síðan.

Það kemur ekki á óvart að þeir sem eru tekjuhærri búa frekar í eigin húsnæði heldur en að leigja. Árið 2014 bjuggu rúm 90% einstaklinga í efsta tekjufimmungi í eigin húsnæði en 59% í lægsta tekjufimmungi bjuggu í eigin húsnæði.

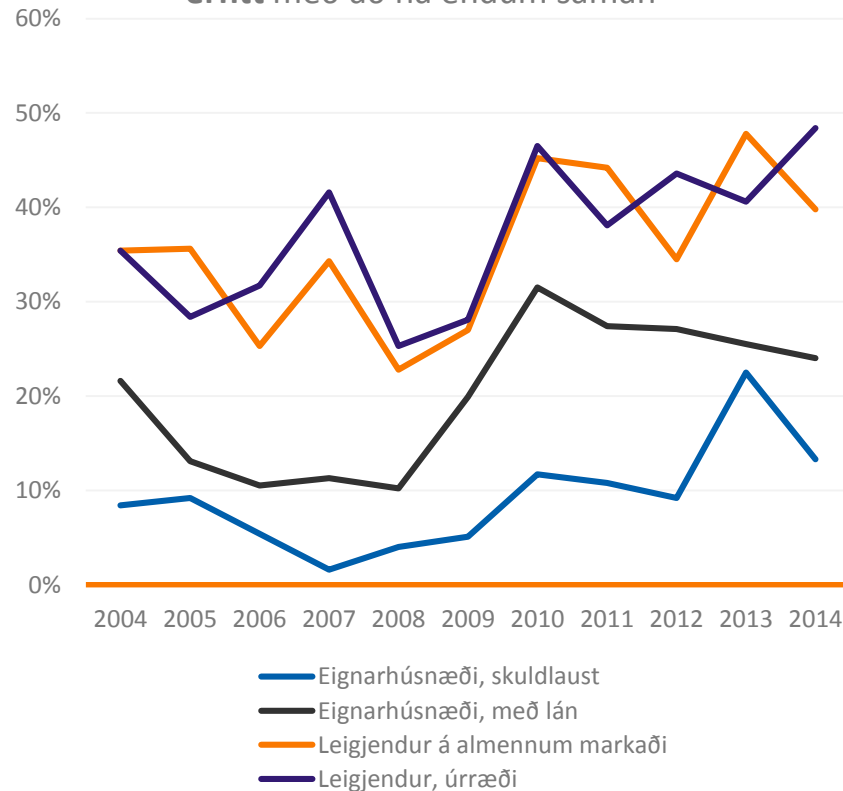
Við fjármálakreppuna fjölgaði þeim mjög sem eru í lægstu tekjubílunum á almennum leigumarkaði. Það hlutfall hefur haldist nokkuð svipað frá 2011 til 2014. Mögulegt er að bætt staða heimila og hagkerfisins hafi leitt til þess að hlutfallið hafi lækkað síðan 2014.



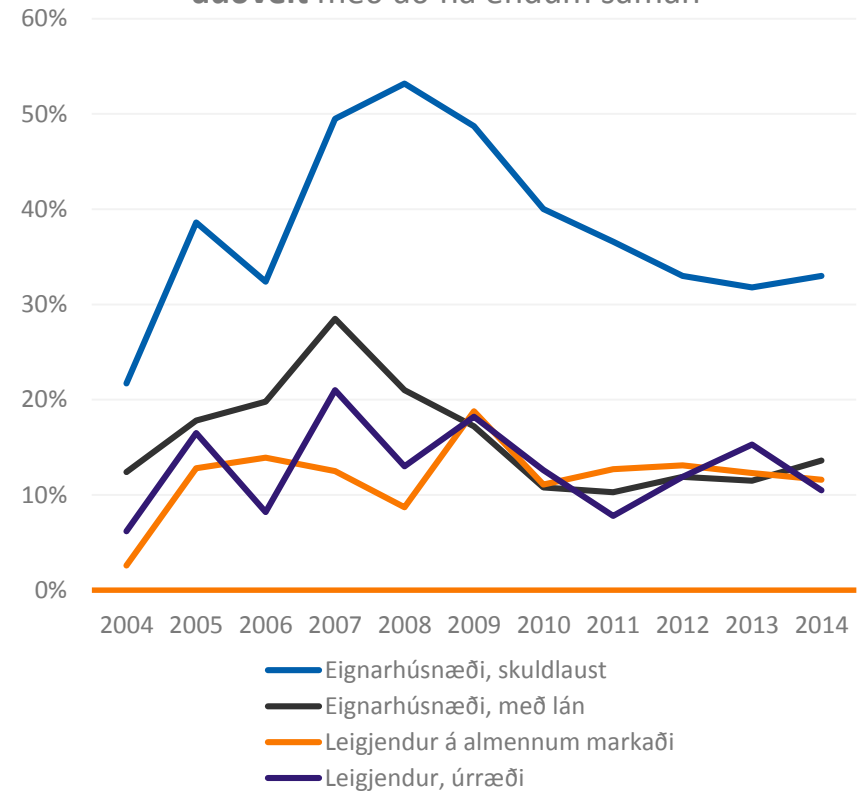
Leigjendur eiga erfiðara með að láta enda ná saman

Kemur ekki á óvart þar sem þeir hafa lægri tekjur

Barnafjölskyldur sem eiga **erfitt eða mjög erfitt** með að ná endum saman



Barnafjölskyldur sem eiga **auðvelt eða mjög auðvelt** með að ná endum saman

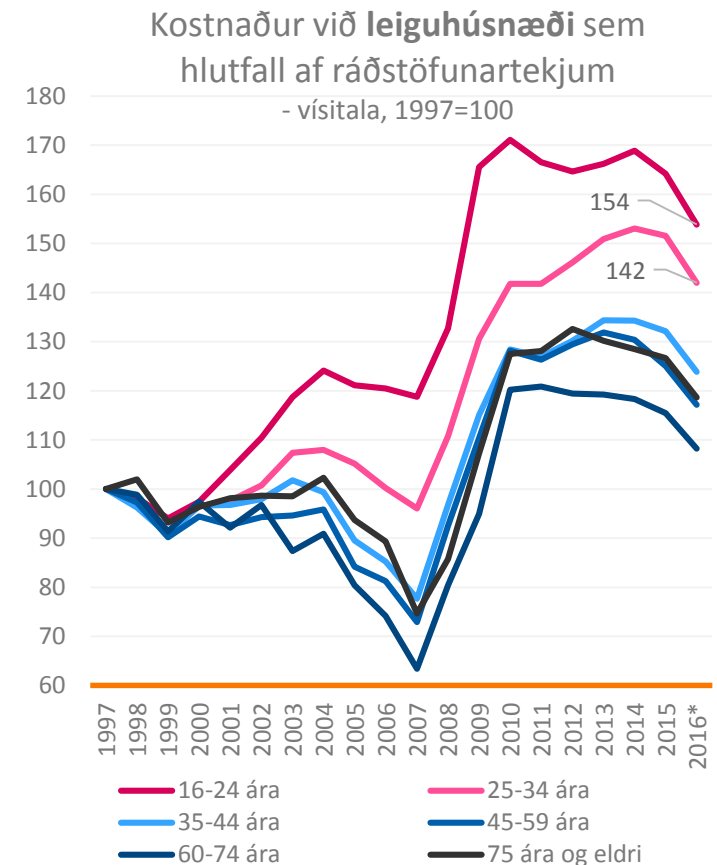
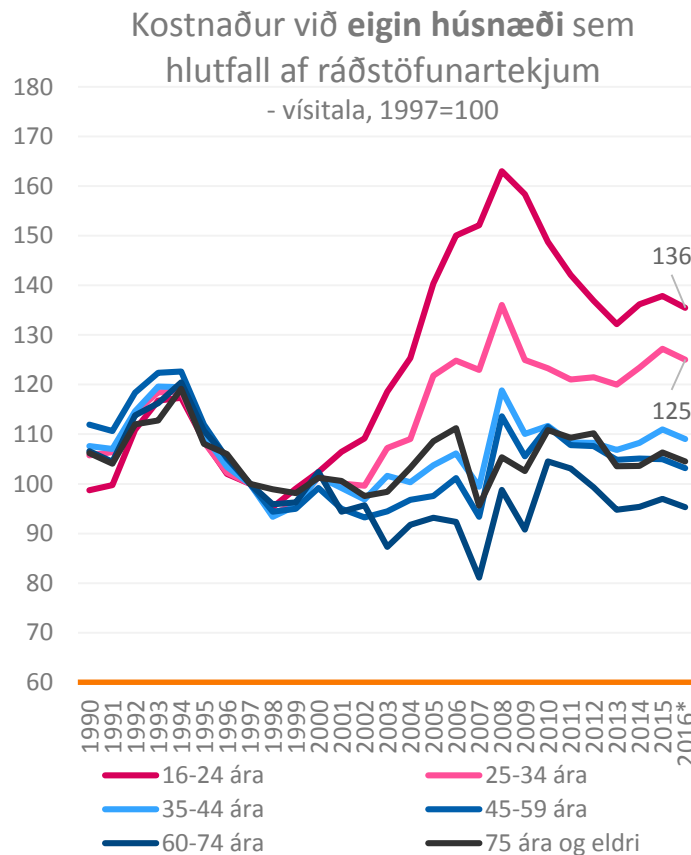


Ungt fólk stendur verr að vígi á húsnæðismarkaði en áður

Vegna þess að ráðstöfunartekjur þess hafa ekki haldið í við ráðstöfunartekjur annarra aldurshópa

Á síðasta ári fjölluðum við um að ungt fólk hefði setið eftir í kaupmáttaraukningu síðustu áratuga**. Þar kom fram að kaupmáttur 16-29 ára jókst um 9% 1990-2014 á meðan hann jókst um 52% í aldurshópi 30-64 ára á sama tíma.

Ástæður þessarar þróunar eru ekki að fullu kunnar en margt bendir til þess að hér sé að vissu leyti eðlileg þróun í breyttu samfélagi með aukinni sérhæfingu, menntunarkröfum o.s.frv. Engu að síður skiptir þessi þróun miklu máli í samhengi húsnæðismarkaðarins eins og má sjá hér en svo virðist sem framtíðarkaupendur standi almennt séð fremur illa að vígi um þessar mundir.

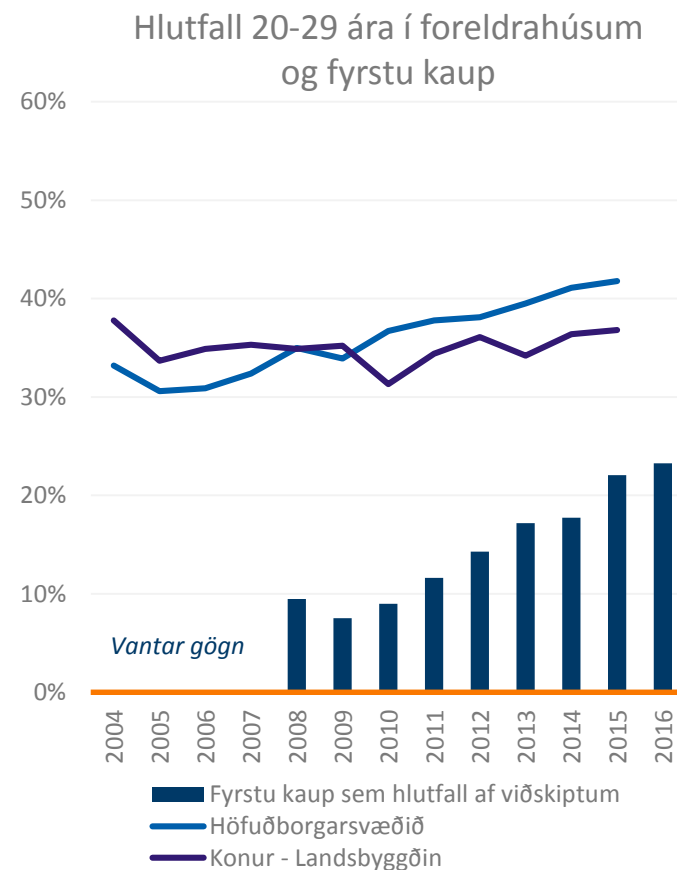
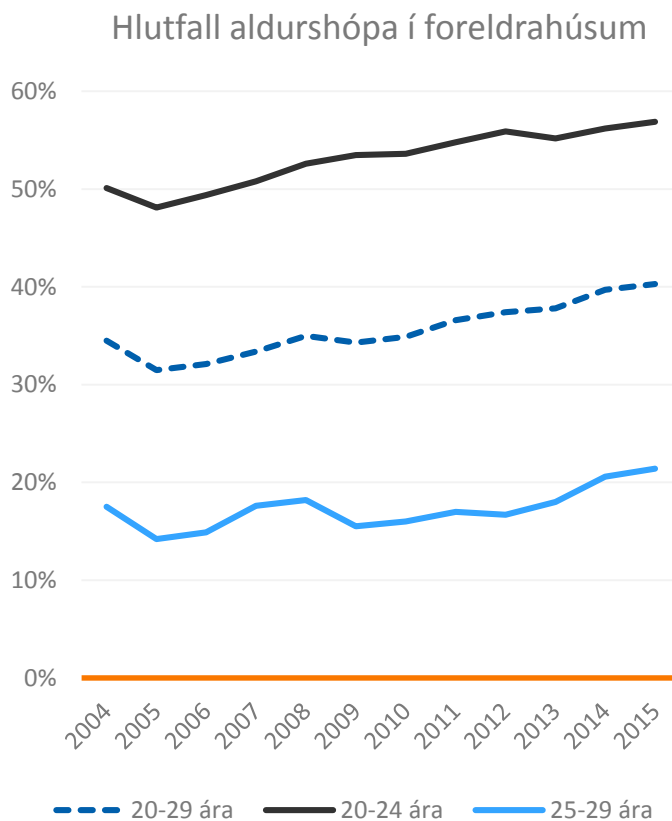


Hækkandi byrði húsnæðiskostnaðar ungs fólks leiðir til þess að það býr lengur í foreldrahúsum

Fyrstu kaupendum fer þó fjölgandi

Í ljósi þess að staða yngri aldurshópa á húsnæðismarkaði virðist um margt þrengri en áður kemur ekki á óvart að hlutfall fólks á þritugsaldri í foreldrahúsum hefur hækkað jafnt og þétt síðustu ár. Þróunin er nokkuð svipuð eftir aldursbilum en athygli vekur að á höfuðborgarsvæðinu hefur hlutfallið hækkað meira en á landsbyggðinni, enda er húsnæði utan höfuðborgarsvæðisins oft tugum prósentu ódýrara.

Hlutfall fyrstu kaupenda í fasteignaviðskiptum hefur aukist síðustu ár og gæti gefið fyrirheit um að ungu fólki í foreldrahúsum taki að fækka.





Leigumarkaður

Þroskast og þróast með áframhaldandi
uppbyggingu

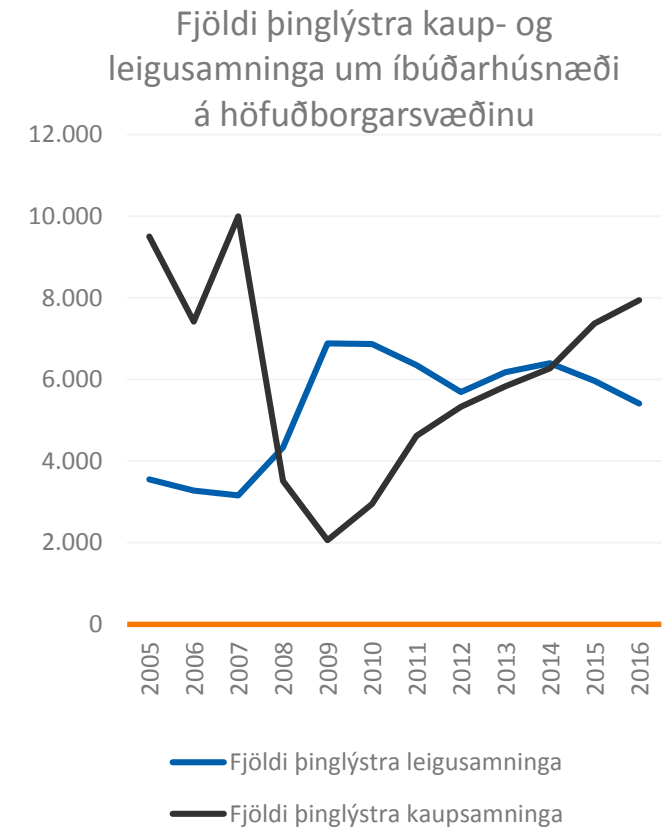
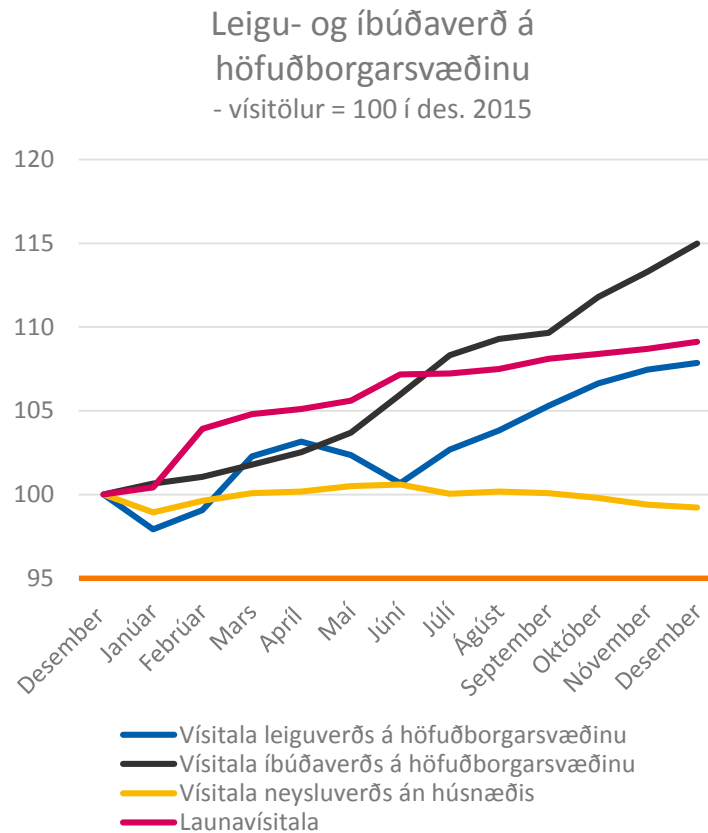
Leiguverð hækkaði umfram laun en hægar en íbúðaverð árið 2016

Leiguverð hækkaði um 7% á árinu á sama tíma og þinglýstum leigusamningum fækkaði um 9%

Fram til ársins 2014 hækkaði leiguverð hraðar en íbúðaverð. Síðan þá hefur hægt nokkuð á leiguverðshækkunum á meðan íbúðaverð hefur risið hratt.

Á sama tíma hefur fjöldi kaupsamninga aukist og er nú orðinn talsvert meiri en fjöldi leigusamninga.

Þær staðreyndar að verðhækkningar á leigumarkaði virðast vera að temprast og leigusamningum að fækka benda til þess að markaðurinn sé hugsanlega tekinn að mettast, þ.e. í ljósi mikilla verðhækkana á leigumarkaði undanfarin ár kjósi einstaklingar fremur að kaupa en leigja.

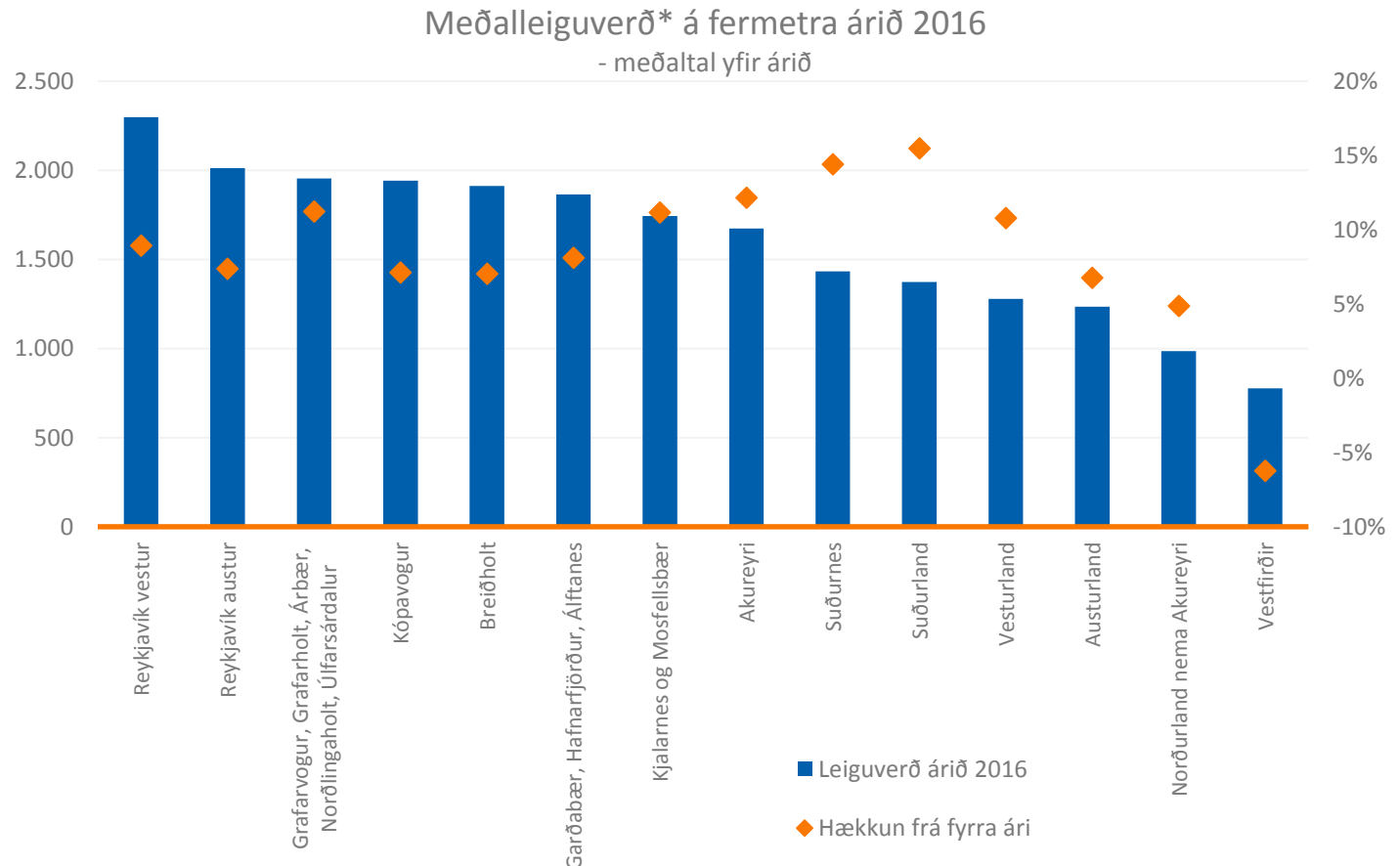


Verðhækkanirnar dreifast misjafnt yfir landið

Mesta hækkunin var á Suðurlandi og Suðurnesjum á meðan leiguverð á Vestfjörðum lækkaði

Misjafnt leiguverð eftir svæðum endurspeglar vel vinsældir miðbæjarinnar en meðalleiguverð á fermetra vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi er allt frá 14% til 30% hærra en á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins.

Bilið er talsvert breiðara ef horft er til leiguverðs á öðrum landsvæðum. Mestu verðhækkanirnar árið 2016 félla þó til utan höfuðborgarsvæðisins, þá einkum á svæðum þar sem uppgangur ferðarþjónustunnar hefur verið mikill. Þannig hefur leiguverð hækkað á einu ári um 15% á Suðurnesjum og 14% á Suðurlandi.



Mosfellsbær í sérflokki varðandi hlutfall kaupverðs og leiguverðs

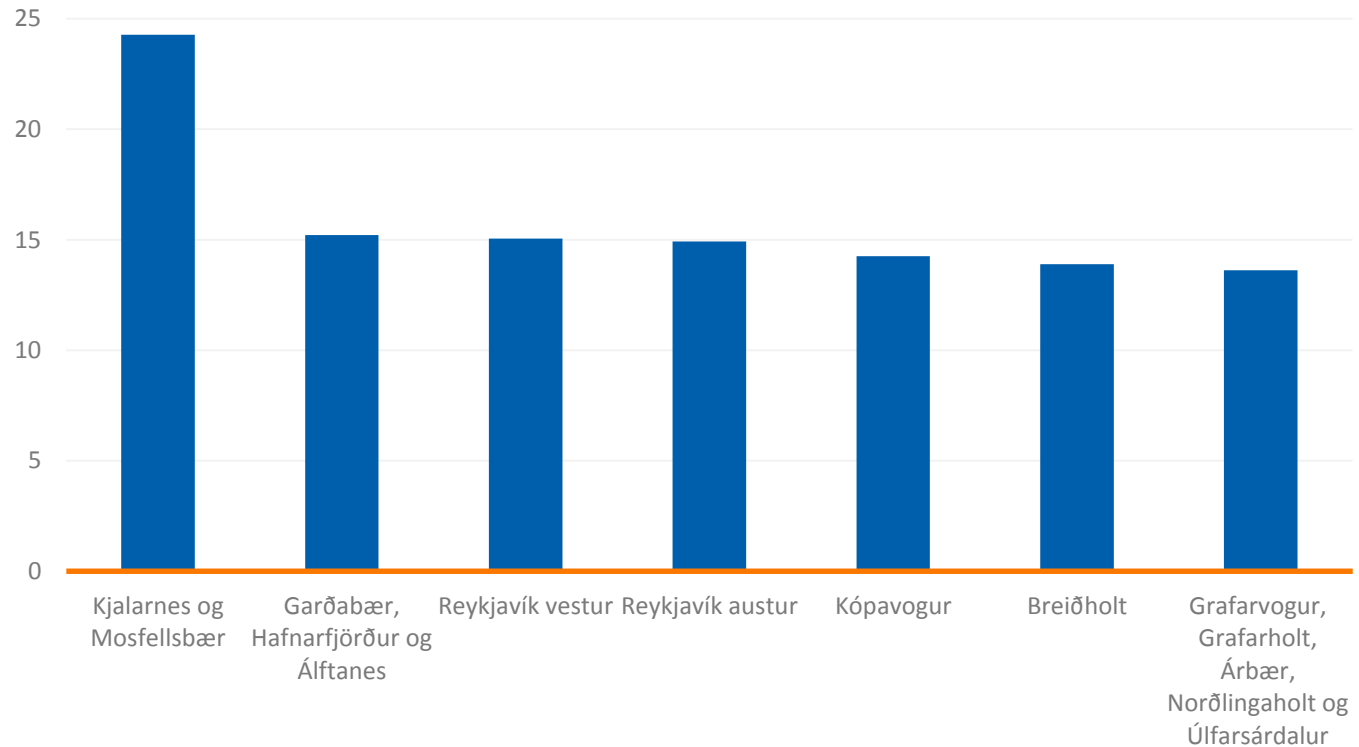
Lítill munur á milli annarra svæða á höfuðborgarsvæðinu

Hlutfall kaup- og leiguverðs er fundið með því að bera saman markaðsvirði eignar og ársleigu sömu eða sambærilegrar eignar. Með mikilli einföldun mætti því segja að hlutfallið er mælikvarði á hversu margar ársleigur þyrfti til að borga upp eignina.

Þetta er einfaldur mælikvarði og síður en svo annmarkalaus en hann er gagnlegur til að bera saman mismunandi svæði. Þumalputtareglan er sú að því lægra sem hlutfallið er, því hagstæðara er að kaupa húsnæði.

Þannig mætti segja að samanborið við önnur svæði er tiltölulega óhagstætt að kaupa í Mosfellsbæ, ef miðað er við leiguverð, en ástæðan er fyrst og fremst sú að þar er kaupverð á fermetra nokkuð hátt, sem líklega má að einhverju leyti rekja til mikils fjölda nýbygginga.

Hlutfall kaupverðs og leiguverðs eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu
- miðað við seinni hluta árs 2016



Meiri dreifni er í hlutfalli kaupverðs og leiguverðs ef litið er til alls landsins

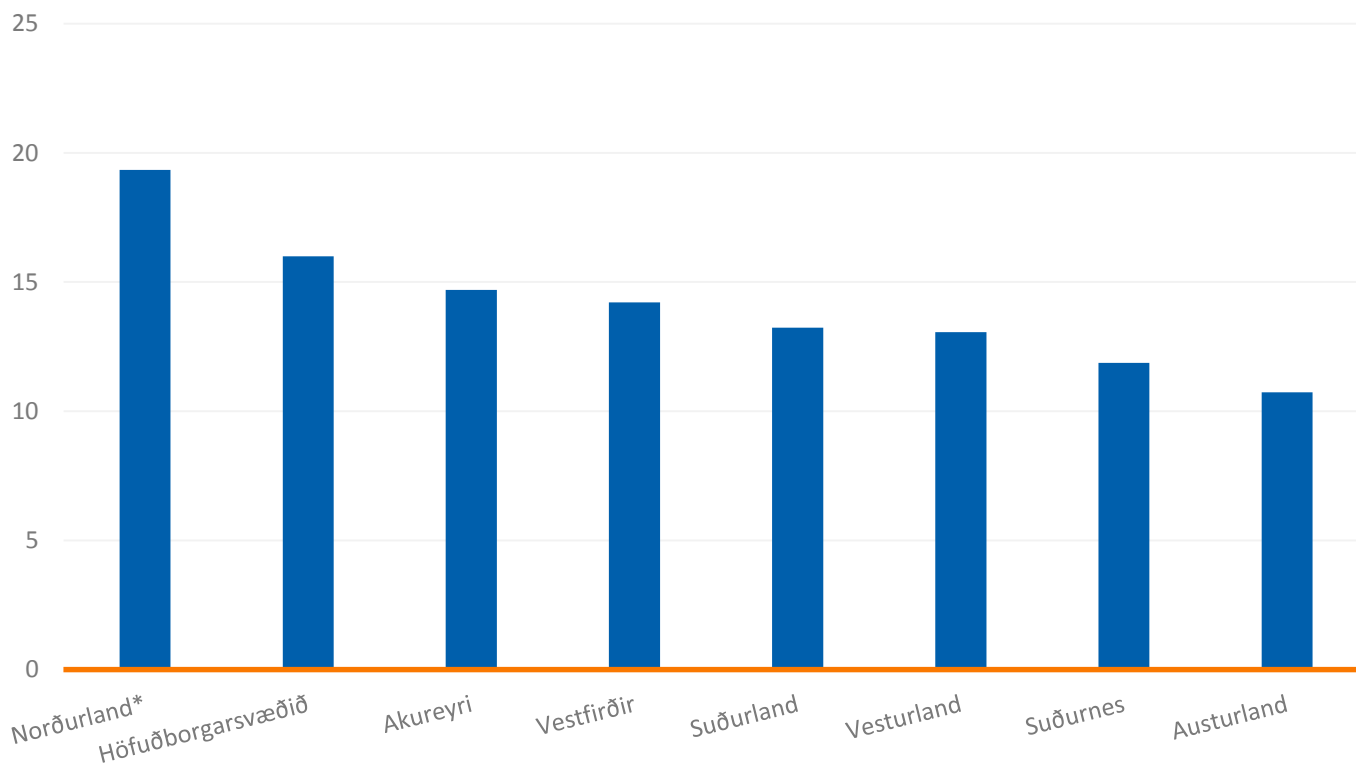
Norðurland, að Akureyri undanskildri, sker sig úr en þar er hlutfallið nokkuð hærra en annars staðar

Þrátt fyrir að meðalfermetraverð á Norðurlandi sé ekki mikið lægra en á Suðurnesjum er tiltölulega ódýrt að leigja þar, sem útskýrir hátt hlutfall kaupverðs og leigu.

Á hinum endanum er Austurland en þar er leiguverð hlutfallslega hátt miðað við kaupverð. Það væri því, miðað við önnur svæði og í hlutfalli við leigu, hagstæðara að kaupa húsnæði þar.

Líkt og áður sagði er um að ræða einfaldan mælikvarða sem tekur ekki tillit til ýmissa kostnaðaliða. Við mælum því ekki með að fólk rjúki upp til handa og fóta og kaupir á Austurlandi, heldur er einfaldlega verið að bera saman hlutfallslegan kostnað á milli svæða.

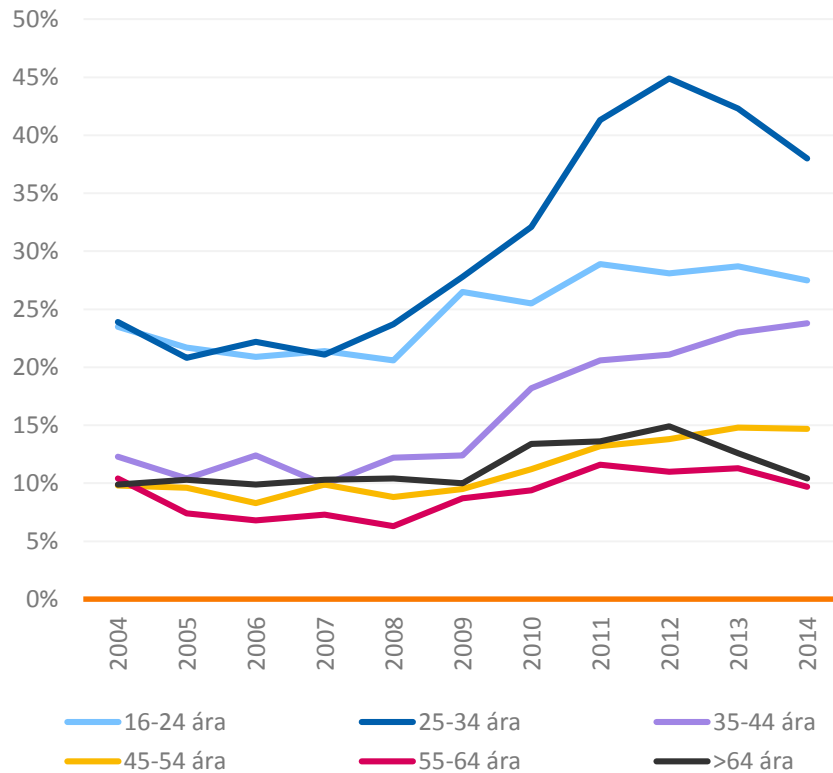
Hlutfall kaupverðs og leiguverðs eftir landsvæðum
- miðað við seinni hluta árs 2016



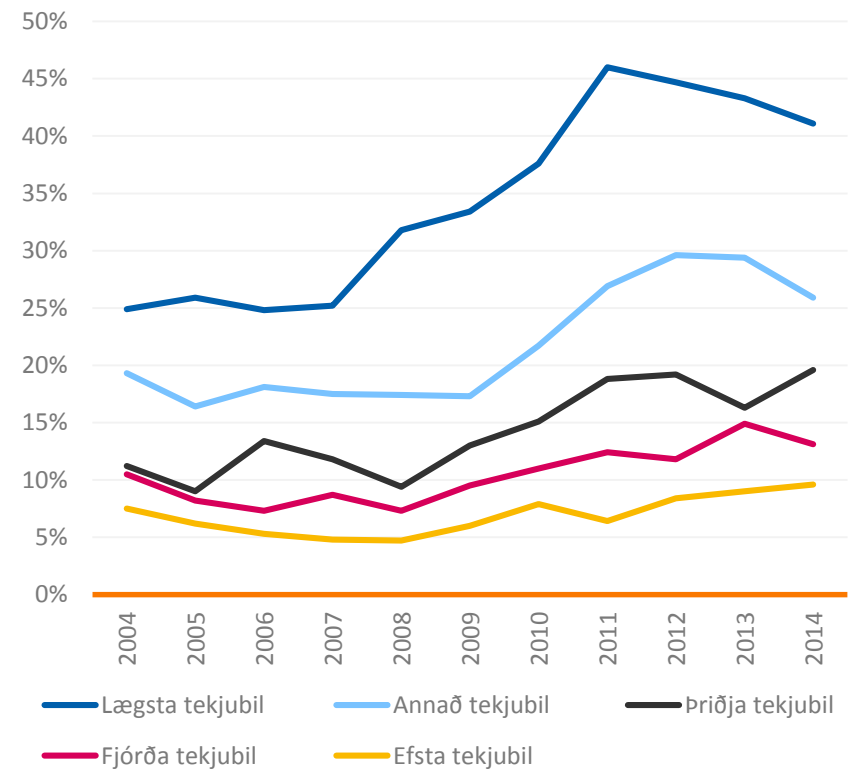
Yngri og efnaminni frekar í leiguhúsnæði

Árið 2014 voru 22% heimila í leiguhúsnæði en hlutfallið hefur farið lækkandi frá 2012

Hlutfall í hverjum aldurshópi á leigumarkaði



Hlutfall hvers tekjubils í leiguhúsnæði



Flestir eru á leigumarkaði af nauðsyn

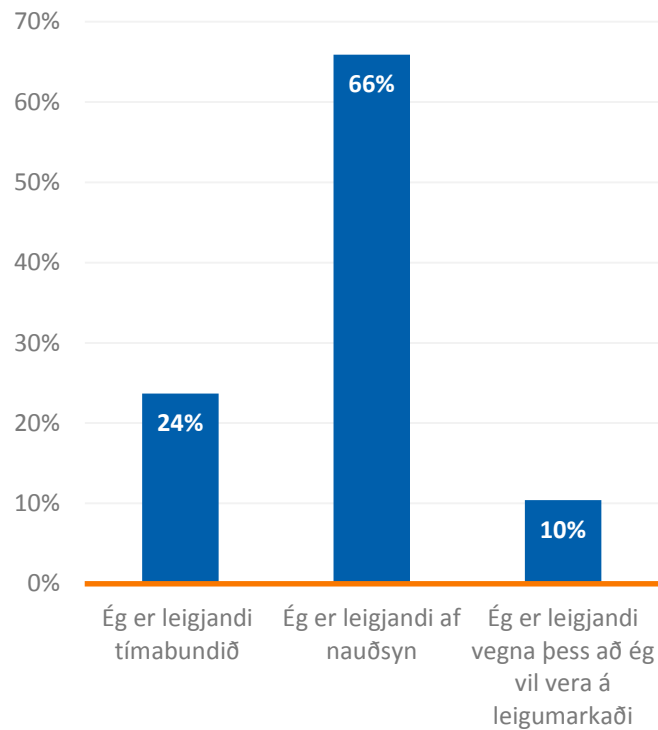
Samkvæmt niðurstöðum könnunar á meðal leigjanda sem framkvæmd var af Gallup

Við lok árs 2015 framkvæmdi Gallup viðamikla könnun meðal eigenda og leigjanda á húsnæðismarkaði. Alls tóku 786 leigjendur þátt í könnuninni.

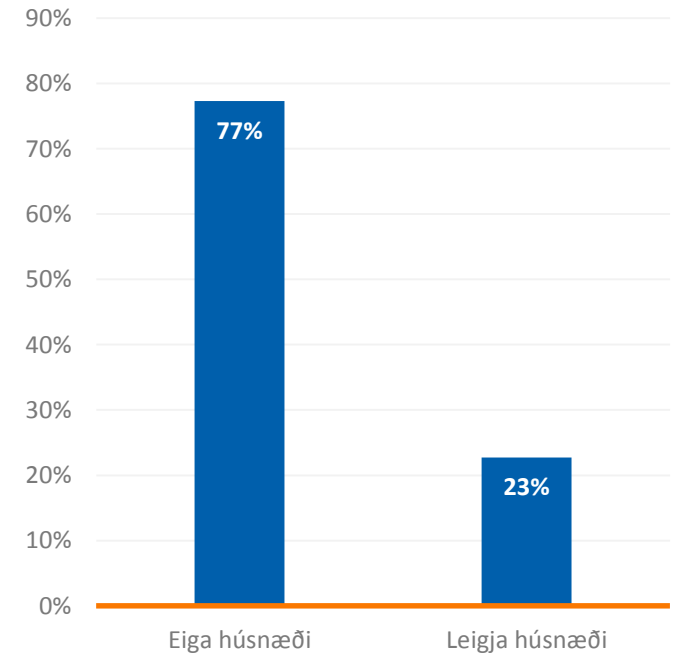
Í könnuninni kom meðal annars í ljós að aðeins 10% leigjenda vildu vera á leigumarkaði en 66% voru þar af nauðsyn.

Erfiðar aðstæður á leigumarkaði undanfarin ár setja eflaust svip sinn á þessi svör í ljósi þess að 23% svarenda myndu kjósa að leigja ef nægjanlegt framboð væri af öruggu húsnæði. Meðal eigenda voru aðeins 4,8% er myndu kjósa að leigja húsnæði ef nægjanlegt framboð væri.

Hver eftirtalinna fullyrðinga á best við um þig?



Ef nægjanlegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og nægilegt framboð væri af húsnæði til kaups. Hvort myndir þú velja að vera á leigumarkaði eða að eiga húsnæðið sem þú byggir í?



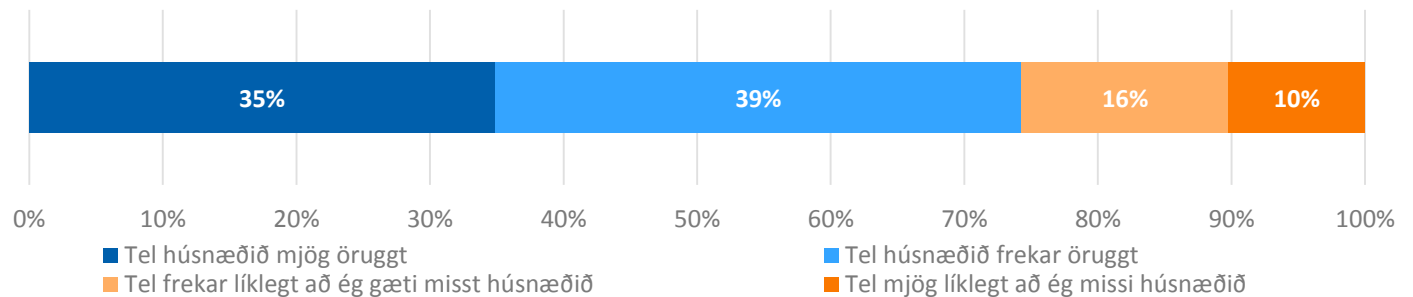
Lítið framboð og ótrygg búseta setja svip sinn á leigumarkaðinn

Lítill framboðs aukning í búðarhúsnæðis undanfarin ár hefur áhrif á leigumarkaðinn

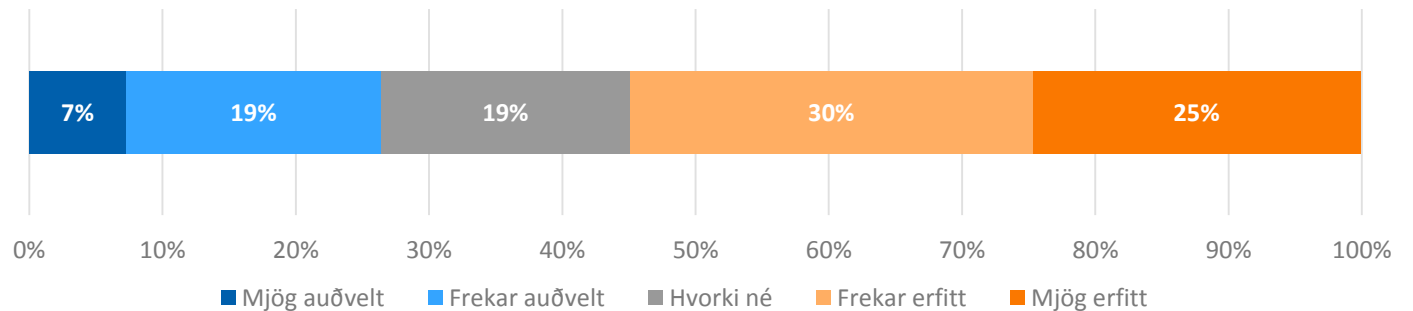
Niðurstöður könnunarinnar gefa bersýnilega til kynna að framboðsskortur hefur verið á leiguhúsnæði, en 55% aðspurðra sögðu að erfitt hefði verið að verða sér út um húsnæði. Sama spurning var lögð fyrir leigjendum árið 2003 en þá svaraði fjórðungur að erfitt hefði verið að finna húsnæði.

Fjórðungur aðspurðra töldu líklegt að þeir gætu misst húsnæði sitt, sem rímar ágætlega við þá staðreynd að mikið af leiguhúsnæði á Íslandi er í einkaeigu og lítið um að samningar séu gerðir til lengri tíma. Leigusalar geta því rift samning með skömmum fyrirvara ef betra tækifæri gefst, til dæmis útleiga til ferðamanna.

Myndir þú segja að húsnæðið sem þú leigir væri öruggt leiguhúsnæði eða telur þú líkur á því að þú gætir misst húsnæðið? – Gallup 2015



Síðast þegar þú leigðir húsnæði fannst þér auðvelt eða erfitt að verða þér úti um húsnæði? – Gallup 2015



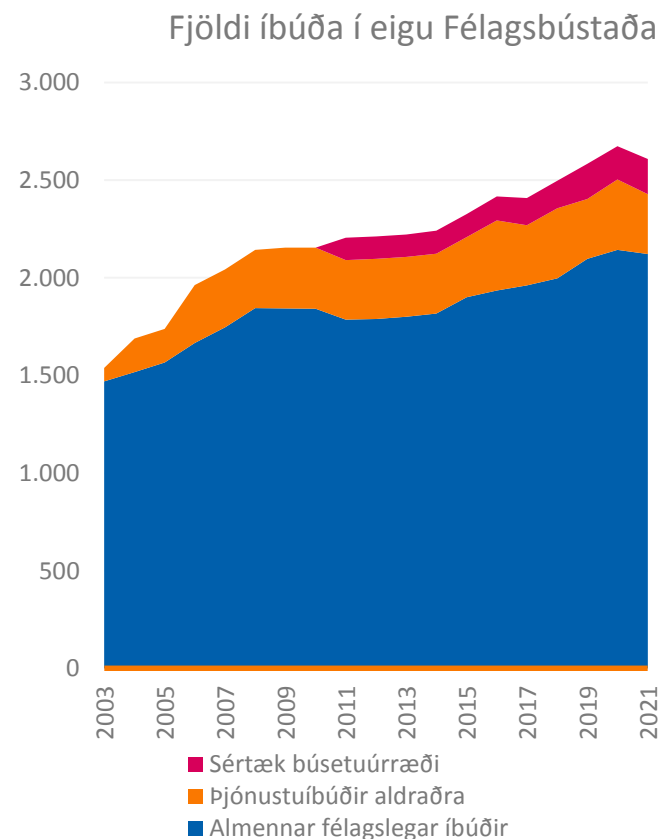
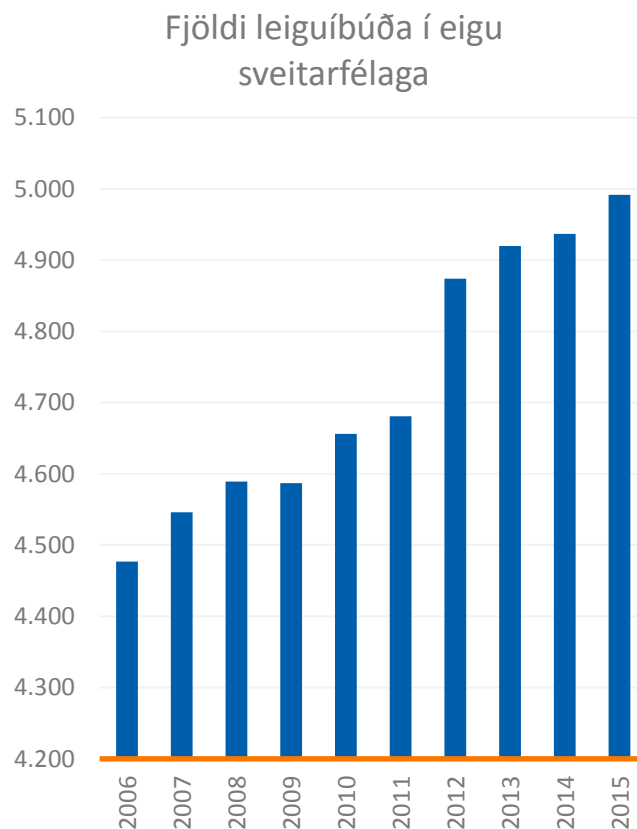
Leiguíbúðum í eigu sveitarfélaganna hefur fjölgað – en ekki nægilega mikið

Flestar íbúðirnar eru í eigu Reykjavíkurborgar, eða tæp 47% við lok árs 2015

Í lok árs 2015 áttu sveitarfélögin 4.992 íbúðir. Flestar íbúðirnar voru í eigu Reykjavíkurborgar, eða Félagsbústaða. Félagsbústaðir áætla að fjölga íbúðum í sinni eigu um ríflega 600 fram til ársins 2021.

Aukin eftirspurn eftir leiguhúsnaði hefur snert allar hliðar leigumarkaðarins og er félagslegt leiguhúsnaði í eigu sveitarfélaganna engin undantekning. Til að mynda voru 844 virkir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnaði hjá Reykjavíkurborg í byrjun september. Fjöldi umsækjenda sem eru metnir í mikilli þörf fjölgaði á síðasta ári, úr tæplega 500 í 650.

Í könnun á vegum Varasjóðs húsnaðismála á meðal sveitarfélag landsins fyrir árið 2015, svöruðu 27 sveitarfélög að skortur væri á félagslegu húsnaði. Aðeins þrjú svöruðu að nokkurt offramboð væri, en það voru Ísafjarðarbær, Fjallabyggð og Seyðisfjarðarkaupstaður.



Leiguheimili – háleit markmið um uppbyggingu leiguíbúða

Kerfið er ætlað fyrir einstaklinga í tveimur lægstu tekjufimmtungunum

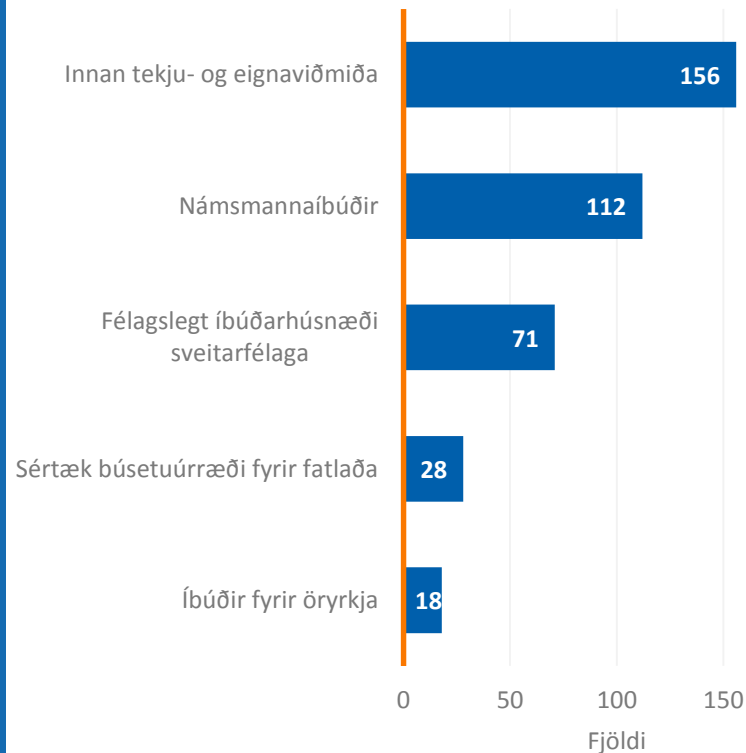
Leiguheimili byggja á danskri fyrirmynd en kerfið var fyrst kynnt í nýjum húsnæðislögum um almennar íbúðir. Fyrirkomulaginu er þannig háttað að þeir aðilar sem uppfylla ákveðin skilyrði geta sótt um 30% stofnframlag frá ríki og sveitarfélögum til að reisa ódýrar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fólki með meðaltekjur og undir.

Miðað við þá fjármuni sem ríkið hefur veitt vilyrði fyrir í ríkisfjármálaáætlun gætu 2.300 Leiguheimili verið reist á næstu fimm árum.

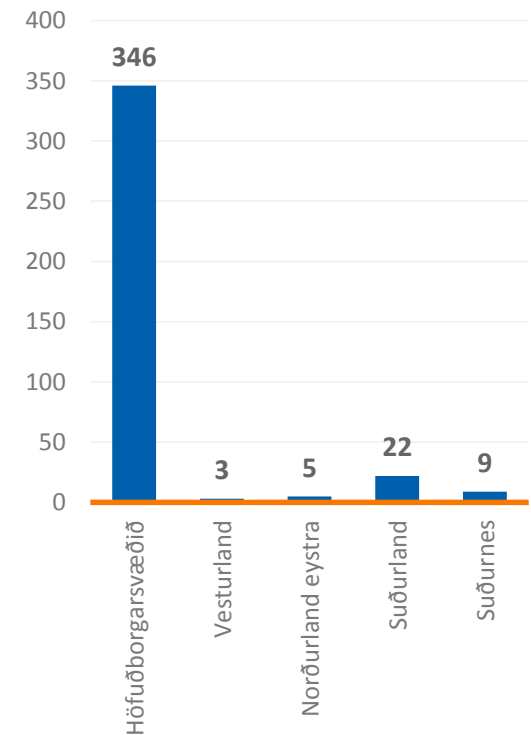
Í fyrstu atrennu sóttu 14 aðilar um stofnframlög til að byggja eða kaupa 571 íbúð. Íbúðalánasjóður samþykkti 8 umsóknir og var tveimur milljörðum úthlutað til byggingar á 304 íbúðum og kaupa á 81. Áætlað er að framkvæmdir hefjist í janúar 2017 og fram eftir árinu.

Gangi áætlanirnar eftir getur þessi framboðsáukning haft veruleg áhrif á leiguverð og slegið á verðhækkunar á markaðnum.

Nýting fyrstu úthlutunar Leiguheimila



Landfræðileg skipting fyrstu úthlutunar Leiguheimila





Framboð

Fylgir ekki eftirspurn

- Hvað er í pípunum?
- Borgar sig að byggja?
- Hvað er að gerast í byggingargeiranum?

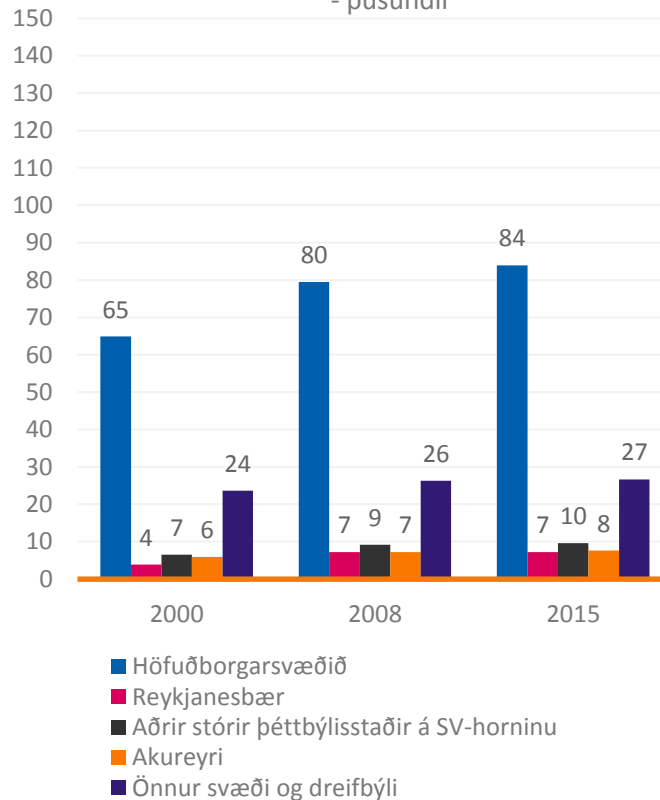
Íbúðum á landinu hefur fjölgað lítið frá 2009

Jafn margar íbúðir bættust við á landinu öllu árið 2007 og samtals árin 2009-2015

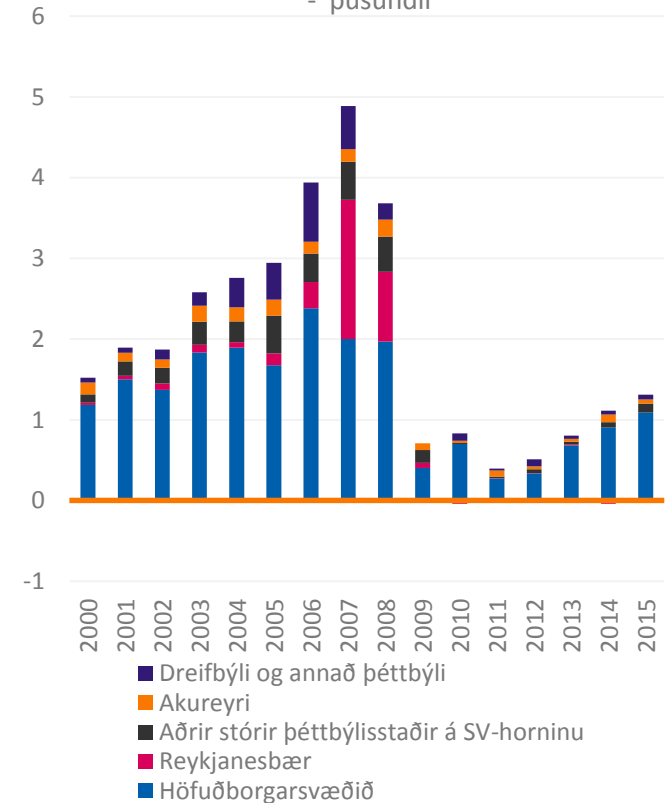
Það má með sanni segja að lítið hafi gerst á framboðshlið húsnæðismarkaðarins síðustu ár og hefur íbúum fjölgað hraðar en íbúðum. Fjölgun íbúða á þessari öld hefur að langmestu leyti verið á SV-horninu, í takt við fólksfjölgun á því svæði.

Frá 2010 til 2015 voru einungis 896 íbúðir kláraðar utan höfuðborgarsvæðisins. Mögulegt er að sú fjölgun verði meiri á næstu árum, enda er til að mynda fjöldi lóða til sölu á Selfossi og 49 lóðum var úthlutað í Reykjanesbæ í fyrra. Einnig fjölgaði íbúum hraðar á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu í fyrra.

Fjöldi íbúða á landinu
- þúsundir



Fjölgun íbúða á landinu
- þúsundir

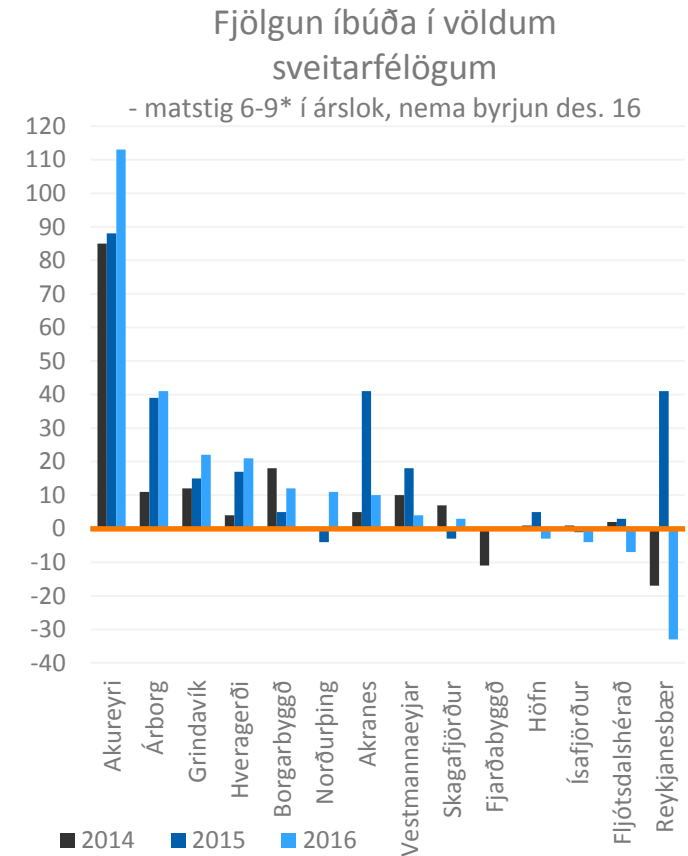
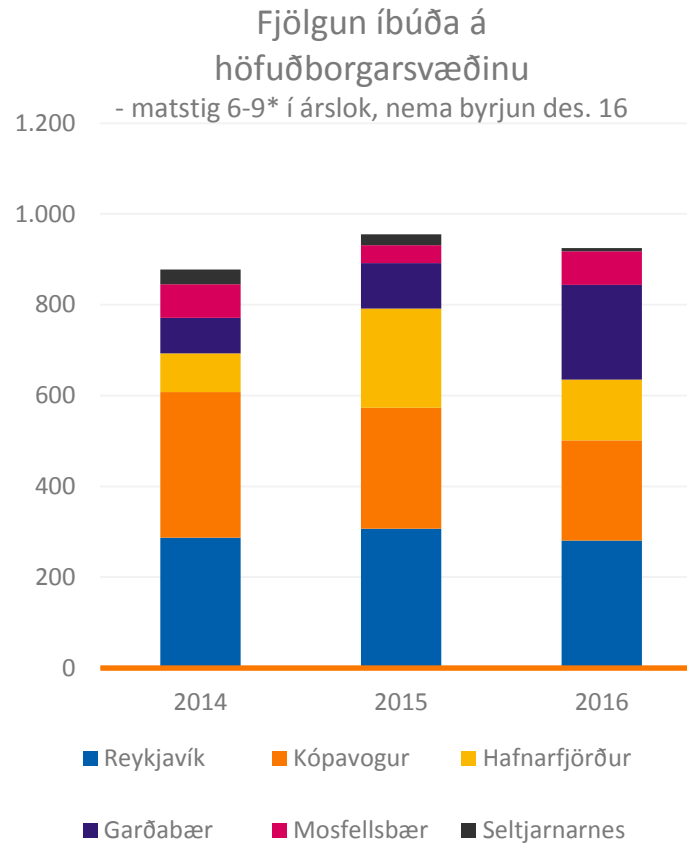


Íbúðum virðist hafa fjölgað svipað mikið í fyrra og árið 2015

Sem er of lítið miðað við vöxt eftirspurnar - enn á þó eftir að birta endanlegar tölur fyrir 2016

Skv. nýjstu upplýsingum frá Þjóðskrá má ætla að íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hafi fjölgað álíka mikið á árinu 2016 og 2015. Tölurnar hér byggja á sérvinnslu Þjóðskrár, eru ekki í fullu samræmi við aðrar tölur um fjölgun íbúða og ná ekki til alls ársins 2016. Þær gefa þó a.m.k. vísbendingu um þróunina.

Utan höfuðborgarsvæðisins er svipaða sögu að segja, þó að þróunin sé afar mismunandi milli sveitarfélaga. Athygli vekur að íbúðum í Reykjanesbæ fækkaði á sama tíma og íbúum fjölgað hratt. Opnun gististaða í gömlu íbúðarhúsnæði gæti skýrt þá fækkun.

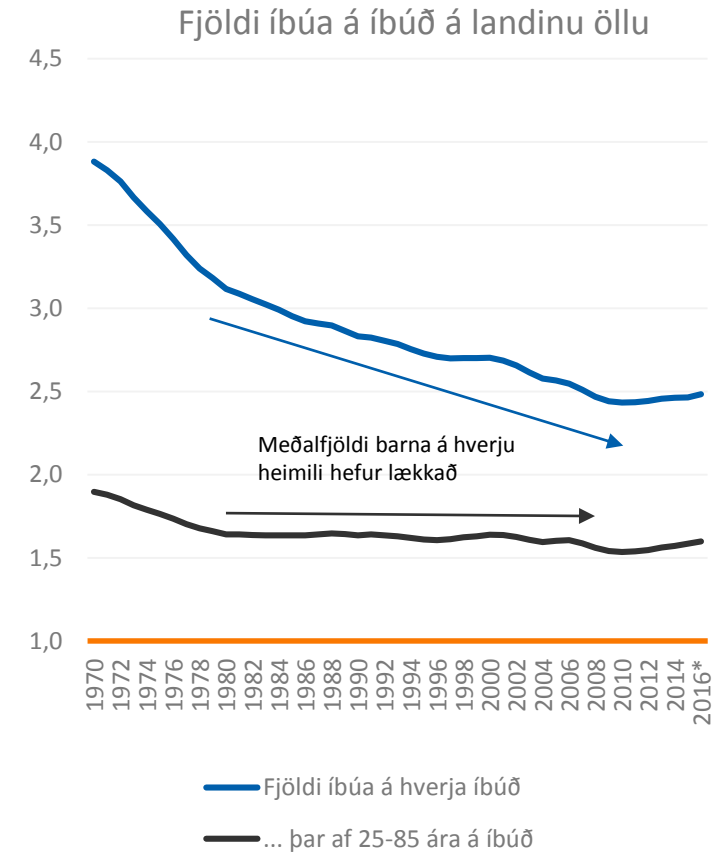
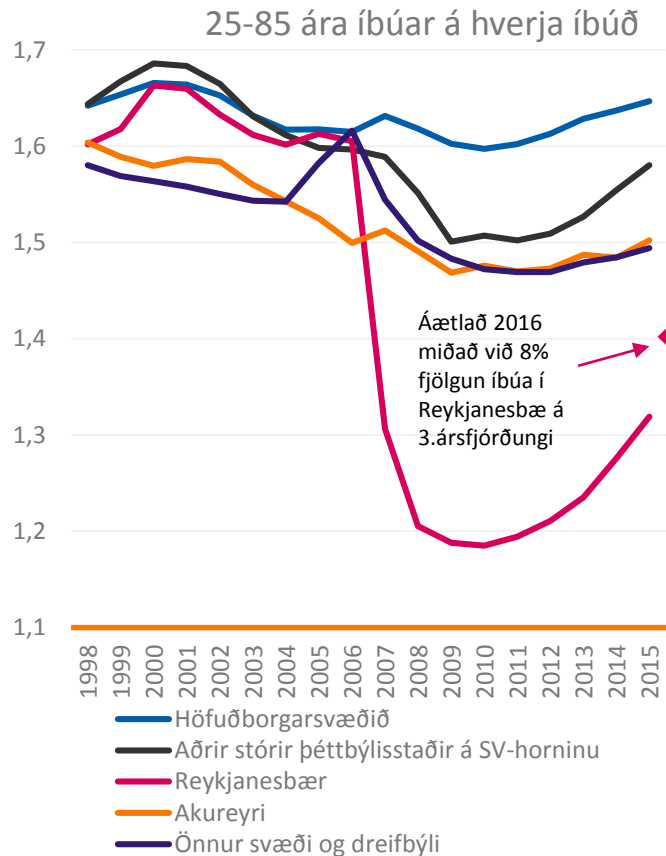


Þar sem framboð og eftirspurn mætast: Fjöldi íbúa á hverja íbúð

Hlutfallið hefur farið hækkandi síðustu ár

Samblanda kröftugrar fólksfjölgunar og lítillar framboðsáukningar hefur leitt til þess að fjöldi íbúa á hverja íbúð hefur hækkað á ný, eftir lækkingu síðustu áratugi. Þróunin er nokkuð misjöfn eftir landssvæðum, t.d. sker Reykjanesbær sig úr þar sem varnarliðssvæðið kom inn í framboðið fyrir um 10 árum síðan en mikil fólksfjölgun hefur svo orðið síðustu misseri samhliða auknum umsvifum á Keflavíkurlflugvelli.

Mikil fjölgun í þéttbýli á SV-horni landsins frá 2013, á sama tíma og hægði á fjölgun íbúa á íbúð á höfuðborgarsvæðinu, er að okkar mati í tak við það að eftirspurn á höfuðborgarsvæðinu sé að dreifast víðar.

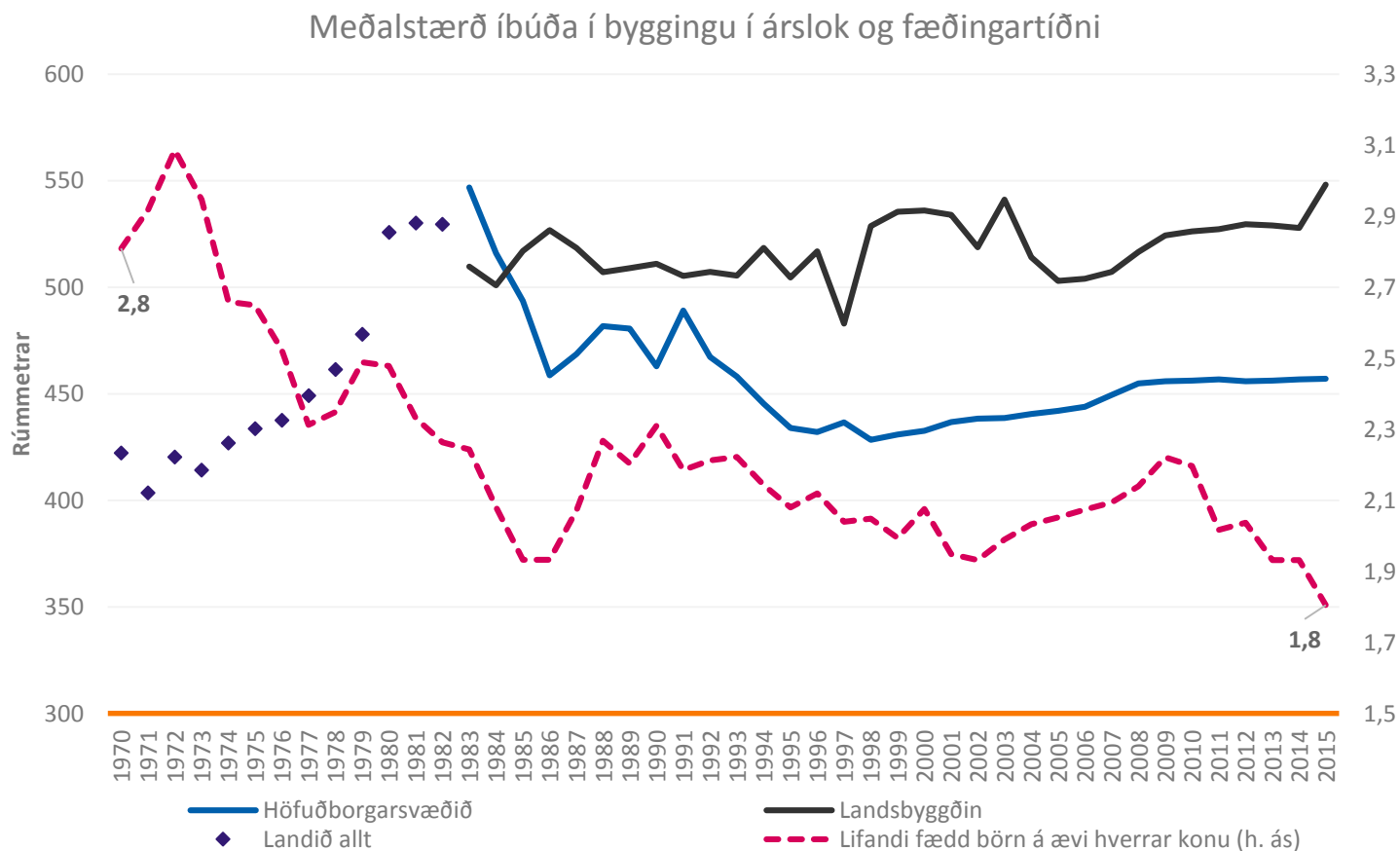


Meðalíbúðin hefur stækkað á öldinni þrátt fyrir minnkandi fjölskyldustærð...

... og ákall um minni og ódýrari íbúðir

Á sama tíma og fæðingartíðni hefur lækkað um sem nemur einu barni á hverja konu hefur meðalstærð íbúða vaxið. Ætla mætti að minni fjölskyldur kölluðu á minni íbúðir en svo hefur ekki verið raunin. Á móti kemur að fólk hefur í dag meira á milli handanna en áður og kys þá e.t.v. að búa í stærra húsnæði.

Síðustu misseri hafa þó sést skýr merki um að eftirspurn eftir minni íbúðum sé sérstaklega mikil og því skýtur skökku við að íbúðir sem voru í byggingu árið 2015 hafi að meðaltali verið stærri en þær sem voru í byggingu árið áður.

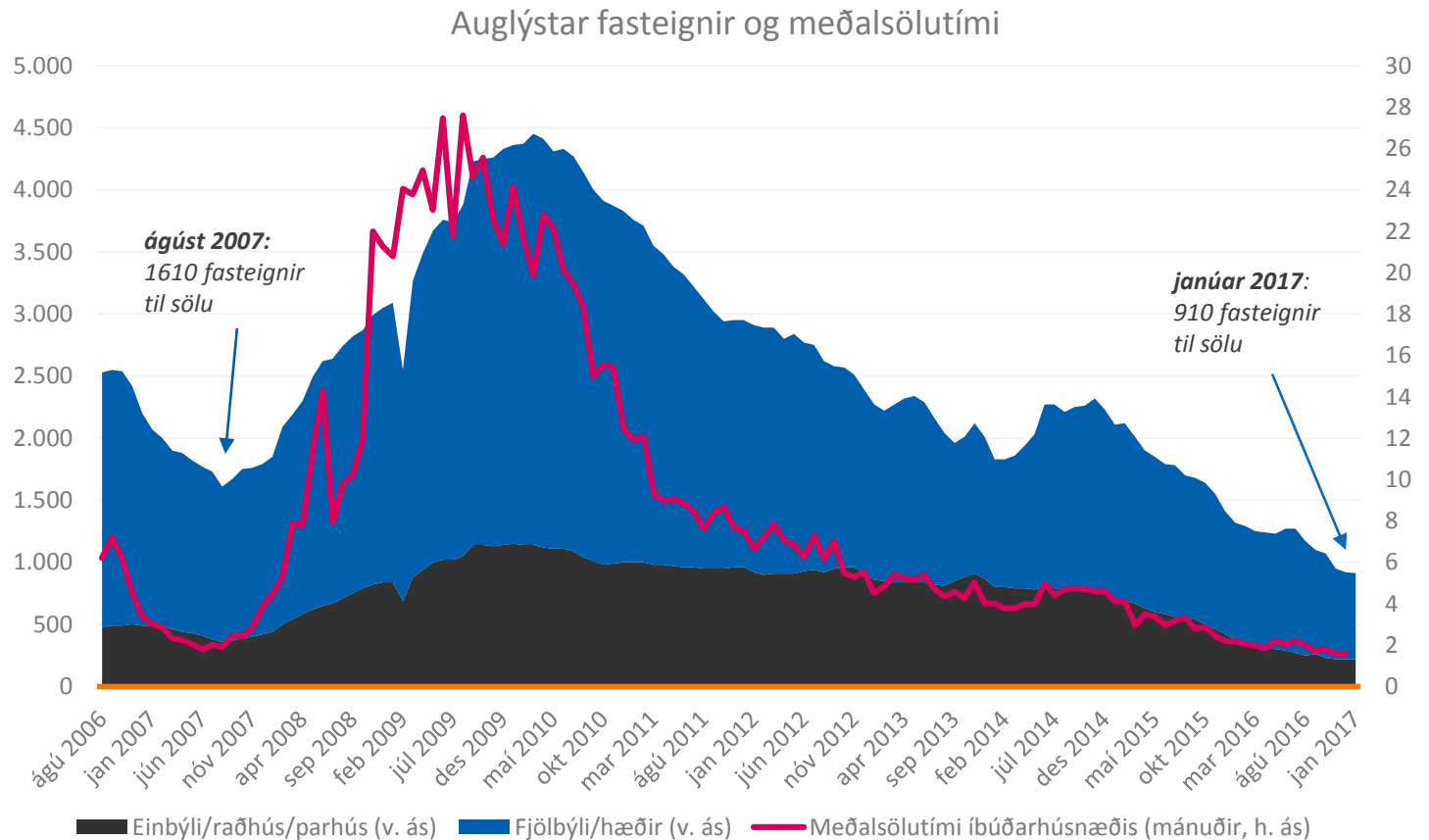


Lagerinn er að tæmast: Þegar framboð minnkar hækkar verð

Ekki hafa jafn fáar íbúðir verið til sölu sl. 11 ár og meðalsölutími hefur aldrei verið styttri

Eins og áður hefur verið rakið hefur eftirspurn eftir húsnæði vaxið síðustu ár á sama tíma og lítið hefur verið byggt. Það hefur leitt til þess að „lager“ íbúða, eða fjöldi íbúða til sölu, sem náði hámarki í tæplega 4.500 íbúðum í mars 2010 er að tæmast hratt en skv. nýjustu talningum eru nú rúmlega 900 íbúðir til sölu á landinu.

Í a.m.k. 11 ár hafa ekki jafn fáar íbúðir verið til sölu og ber það vott um sjáanlegan skort á íbúðarhúsnæði um þessar mundir. Að okkar mati er þessi þróun ein helsta ástæðan fyrir því að húsnæðisverð hækkaði meira í fyrra en spár gerðu ráð fyrir.



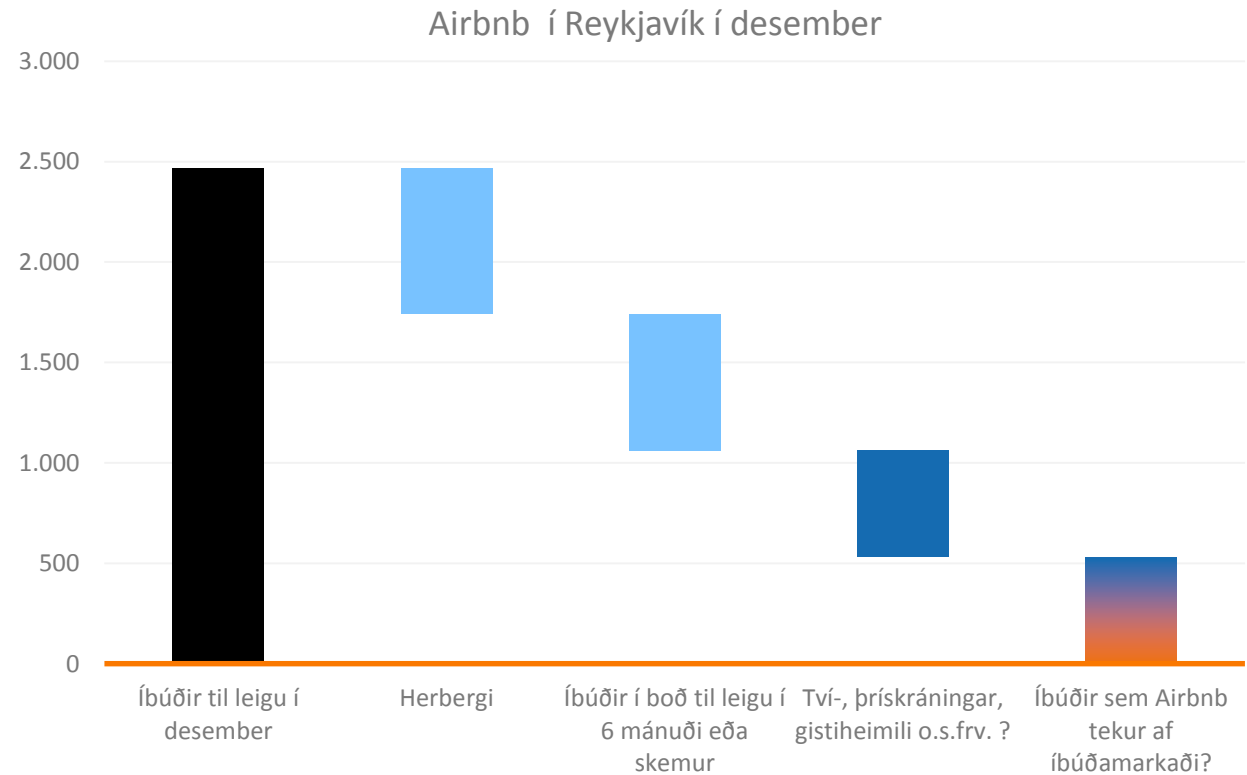
Margt á huldu varðandi Airbnb á Íslandi og áhrif þess á íbúðaframboð

Flest bendir til þess að áhrifin séu oft ýkt. Áhrif ferðapjónustu á íbúðaframboð eru þó vafalítið til staðar

Áhrif Airbnb á íslenska ferðapjónustu og íbúðamarkað hafa verið mikil síðustu ár. Nákvæm stærð áhrifanna er nokkuð á reiki. Sem dæmi hefur því oft verið haldið fram að rúmlega 3.000 íbúðir séu skráðar á Airbnb í Reykjavík. Þannig mætti jafnvel færa rök fyrir því að Airbnb leiði til þess að rúmlega 3.000 færri íbúðir eru á íbúðamarkaði heldur en ella.

Að okkar mati halda þau rök ekki. Miðað við gögn um Airbnb hér til hliðar má sjá að ef tekið er tillit til herbergja, íbúða sem eru í skammtímaleigu en eru annars líklega heimili fólks og íbúða sem vísbendingar eru um að sé taldar oftari en einu sinni virðist sem fjöldinn sé mun lægri. Skv. matinu hér eru um 500 íbúðir ekki á íbúðamarkaði vegna Airbnb, en afar mikil óvissa er um það mat.

Hver sem áhrif Airbnb á íbúðamarkaðinn nákvæmlega eru, teljum við að ferðapjónustan í heild hafi talsverð áhrif á framboð íbúða. Meðal annars eru dæmi um að íbúðarhúsnæði hafi verið breytt í gistirými.

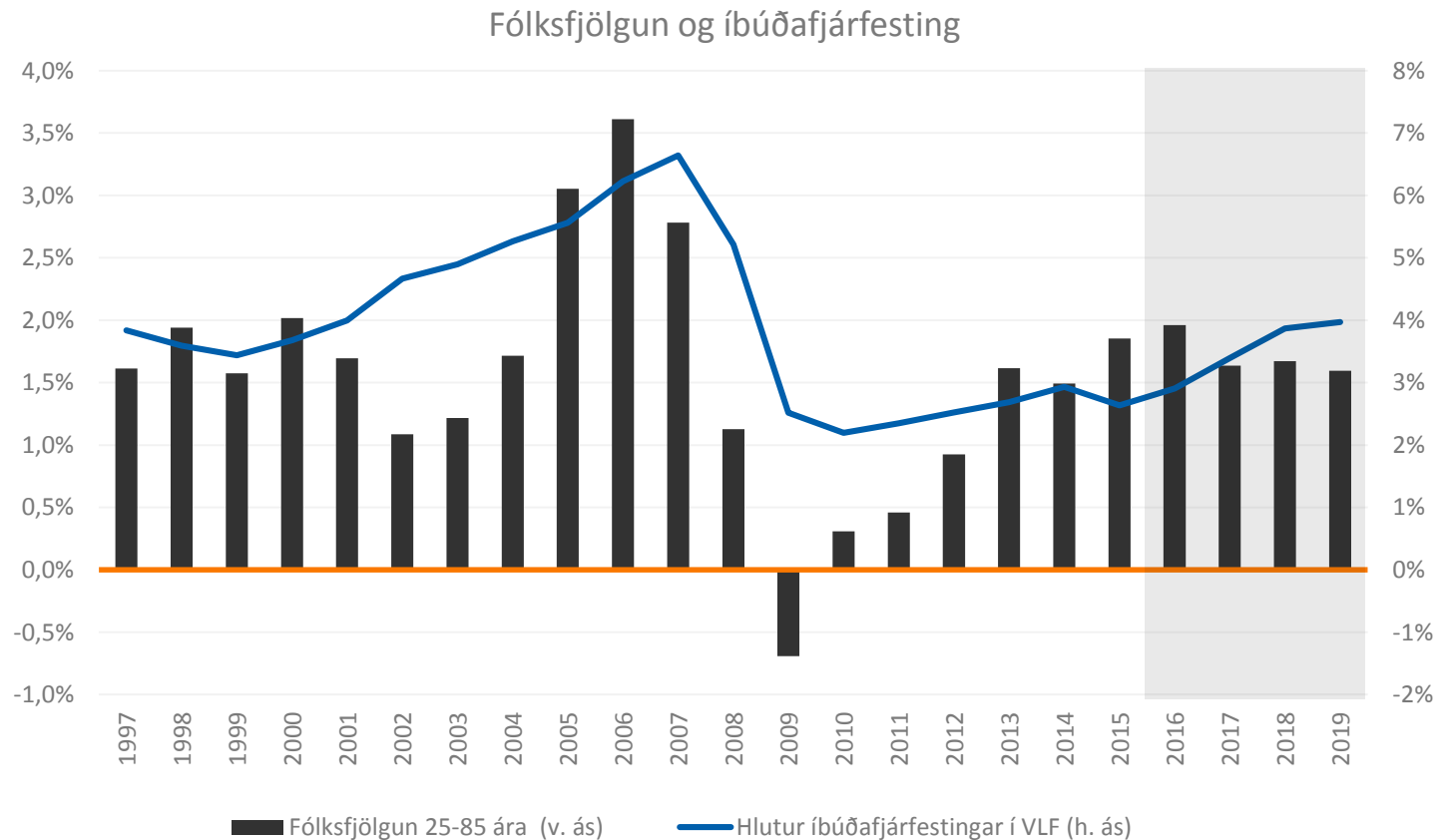


Íbúðafjárfesting er fremur lítil nú sem hlutfall af landsframleiðslu

Mun aukast á næstu árum skv. okkar spá en verður ekki ýkja mikil í sögulegu samhengi

Til að auka framboð íbúða þarf að fjárfesta en fremur lítið hefur gerst í þeim málum síðustu ár. Íbúðafjárfesting er enn lítil sem hlutfall af vergrí landsframleiðslu og þó að við spáum talsverðri aukningu íbúðafjárfestingar næstu misseri verður hún enn langt frá árunum 2006 og 2007.

Þörfin fyrir aukinni íbúðafjárfestingu virðist hið minnsta vera til staðar þar sem gert er ráð fyrir að á næstu þremur árum fjölgi Íslendingum um 11.500 (sjá bls 60).

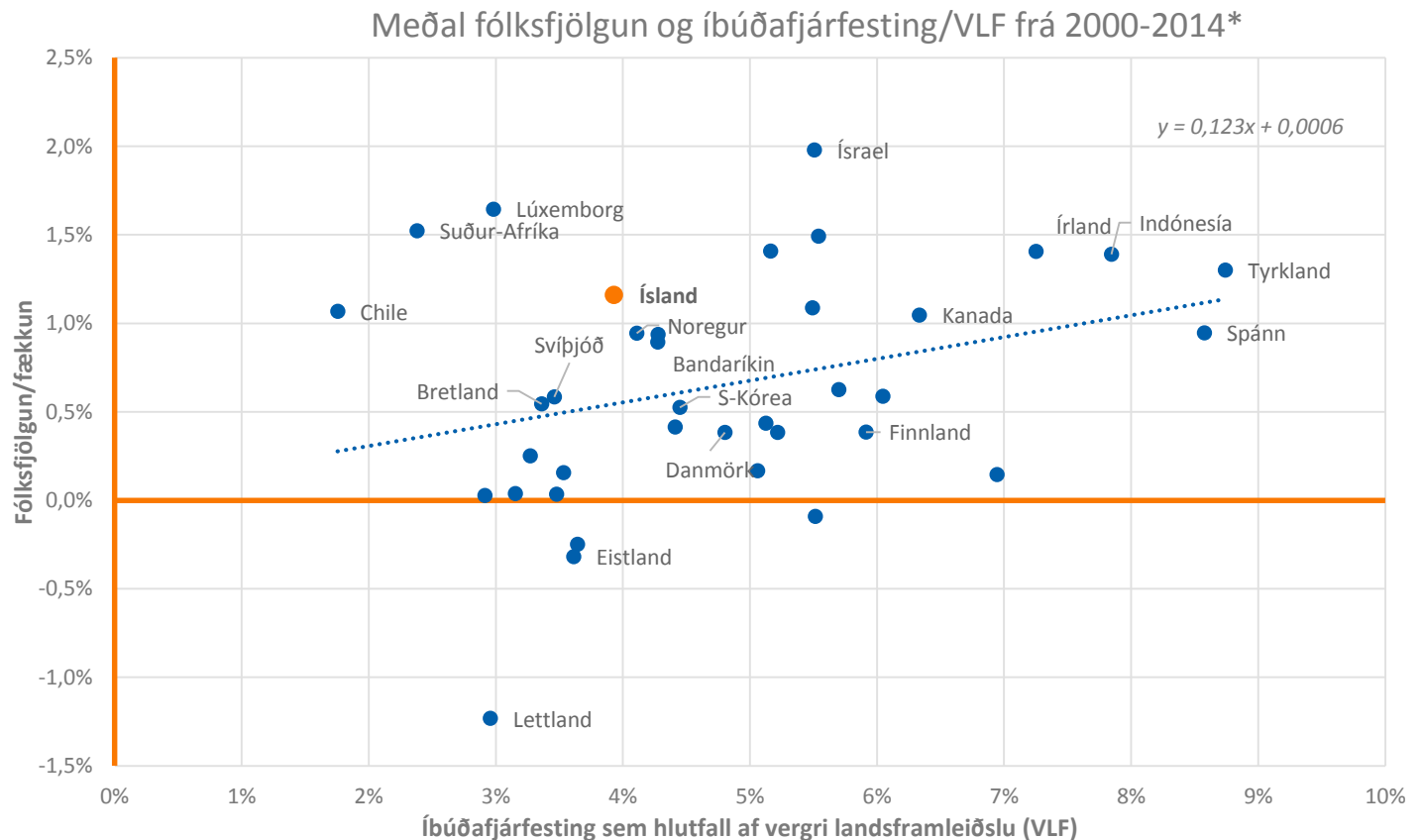


Íbúðafjárfesting hér á landi er lítil í samhengi við landsframleiðslu og fólksfjölgun

Veikt tölfræðisamband, en engu að síður enn ein vísbendingin um að of lítið hafi verið byggt

Hér eru íbúðafjárfesting/VLF og fólksfjölgun teiknaðar upp á móti hvor annarri fyrir OECD ríki. Ætla má að eftir því sem þjóðum fjölgi hraðar að þá sé meira bygg af íbúðarhúsnæði og að íbúðafjárfesting sé þ.a.l. meiri. Sambandið er veikt en athuga skal að fjölmargir aðrir þættir en fólksfjölgun ráða samhengi íbúðafjárfestingar og vergrar landsframleiðslu.

Í samanburði við hin Norðurlöndin er Ísland lengst fyrir ofan leitnilínuna, sem þýðir að í samanburði við þær fjárfestum við lítið í húsnæði á hvern íbúa. Það er enn ein vísbending um að of lítið hafi verið byggt hér á landi síðustu ár.



Hvað er í pípunum?

Áætlanir hafa ekki staðist – verður breyting þar á?



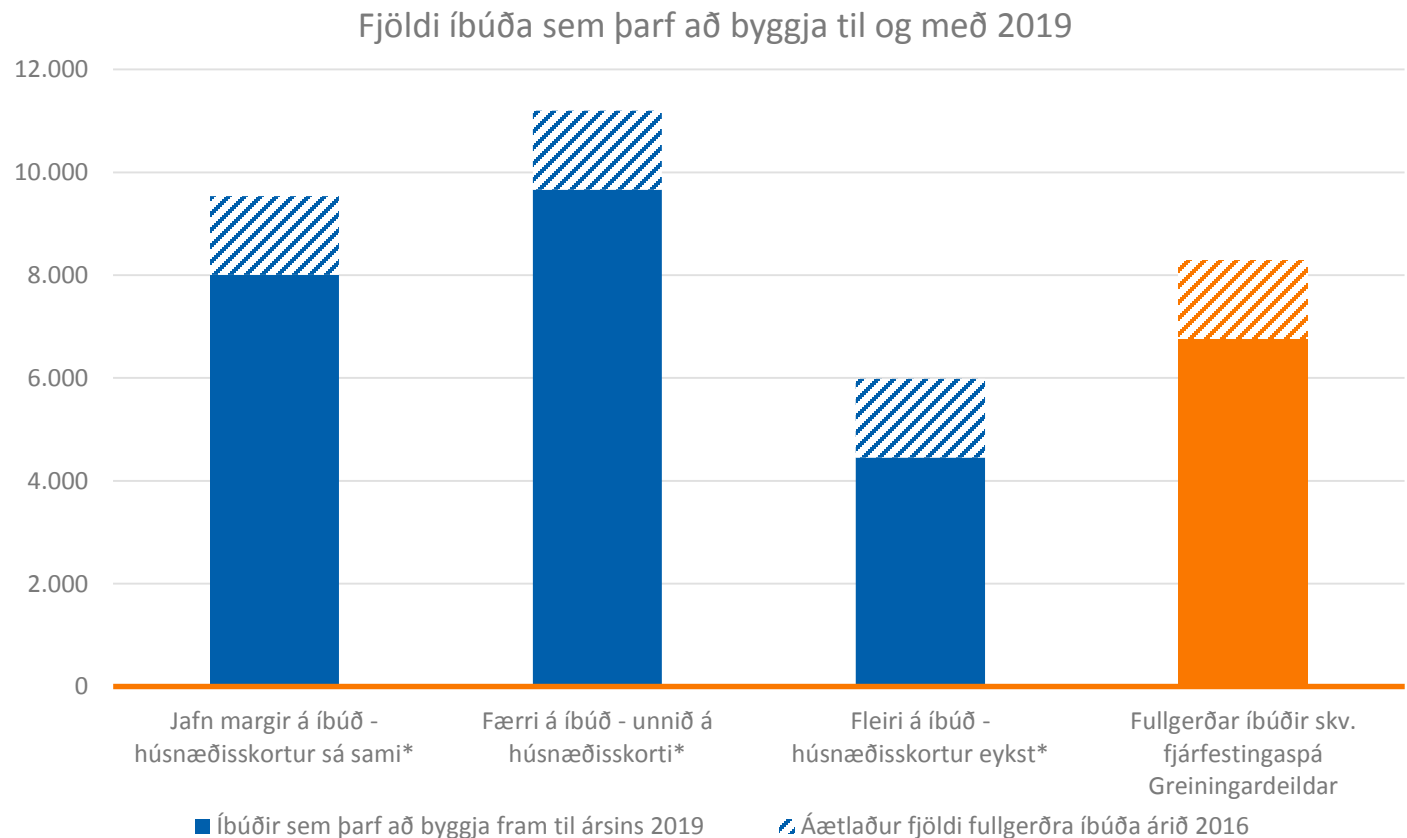
Byggja þarf 8.000-10.000 íbúðir á landinu öllu fram til ársloka 2019

Miðað við spá um fólksfjölgun og gefnum forsendum um fjölda íbúa á hverja íbúð

Eðli málsins samkvæmt eru fólksfjölgun og fjöldi íbúa á íbúð lykilbreytur þegar leggja skal mat á nauðsynlega uppbyggingu á húsnæðismarkaði.

Til að taka tillit til þess að fjöldi íbúa á íbúð hefur tekið breytingum undanfarin ár teiknum við upp þrjár mögulegar sviðsmyndir sem byggja á ólíkri þróun þessa hlutfalls. Fjölgun fólks á aldrinum 25-85 ára byggir síðan á spám Hagstofunnar.

Miðað við kraftinn í hagkerfinu, fjölgun ferðamanna og útlit fyrir hraða fólksfjölgun teljum við að byggja þurfi í kringum 8-10.000 íbúðir á næstu árum, og þá án þess að fullt tillit sé tekið till uppsafnaðrar þarfar. Samkvæmt okkar spá er ólíklegt að sá fjöldi náist.

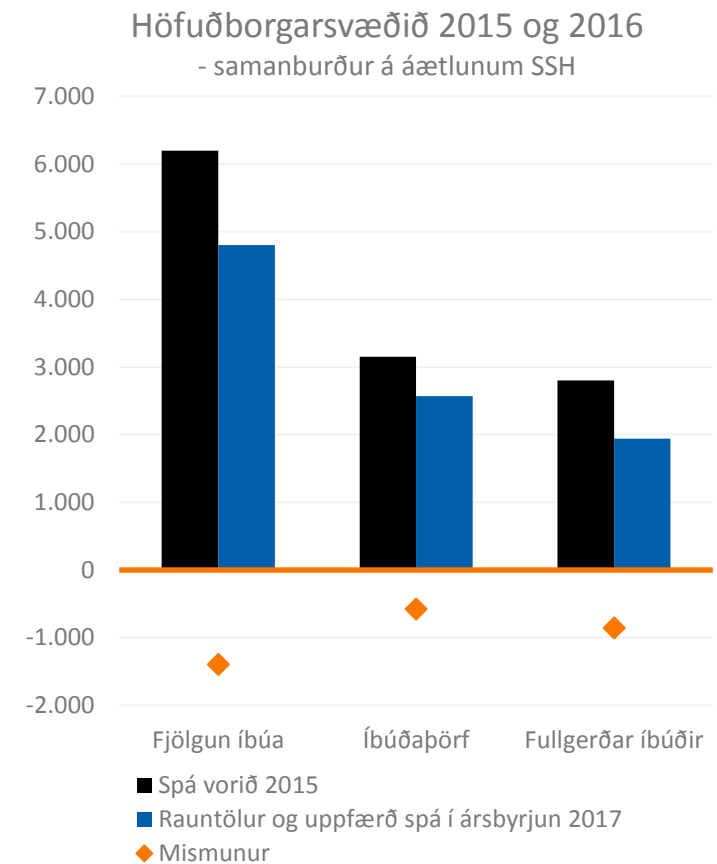
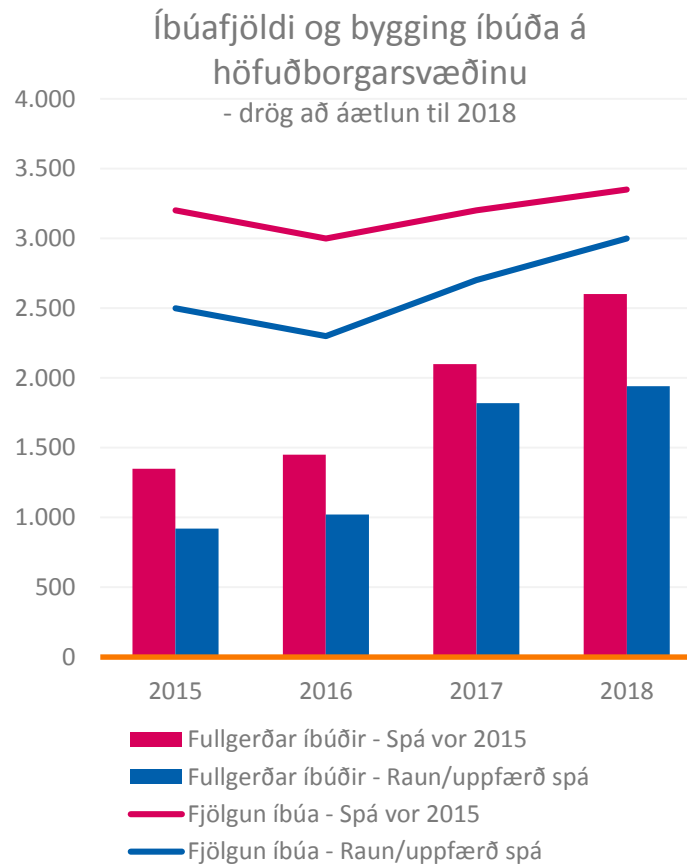


Uppbyggingaráform á höfuðborgarsvæðinu hafa gengið illa eftir

Sem virðist hafa leitt til minni fólksfjölgunar en einnig meiri íbúðaskorts

Mikilvægt er að hafa í huga að áætlanir um byggingu íbúða geta breyst og standast ekki alltaf. Hér til hægri má t.d. sjá hvernig áætlanir Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) um uppbyggingu íbúða hefur ekki staðist síðustu misseri, og vantar um 900 íbúðir til þess að tæplega tveggja ára gömul áætlun hefði getað staðist.

Á sama tíma fjölgaði íbúum á svæðinu minna en SSH gerðu ráð fyrir og teljum við að það sé bein afleiðing af því að íbúðum hafi ekki fjölgað nægilega mikið.

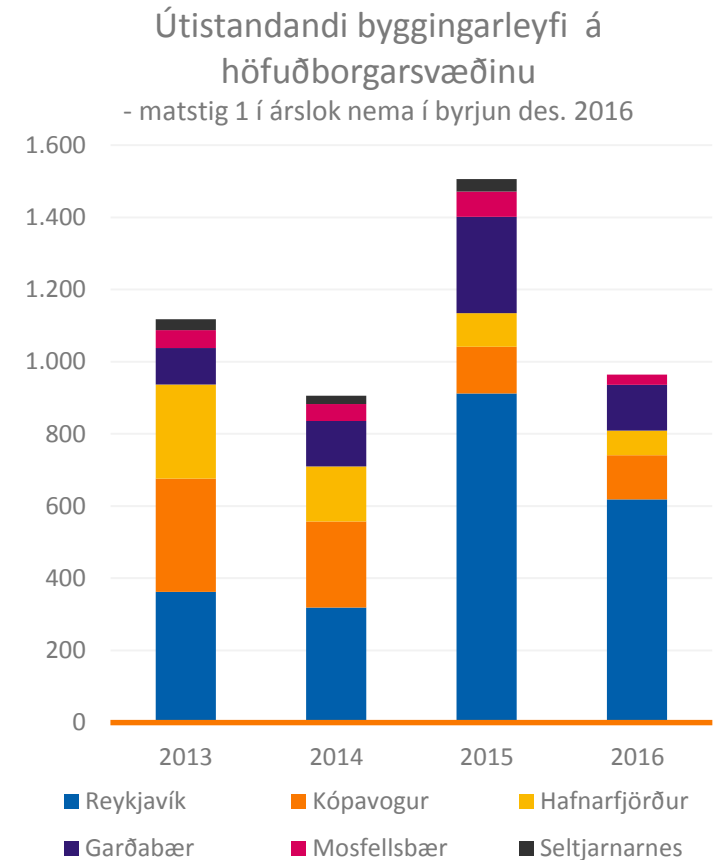
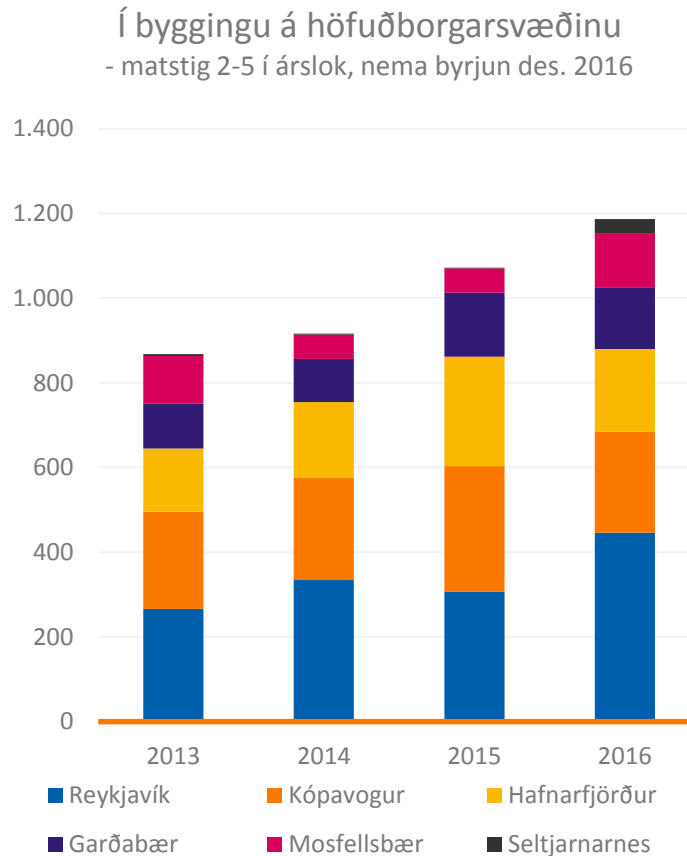


Ekki að sjá mikla aukningu í nýbyggingum á höfuðborgarsvæðinu næstu mánuði

Útistandandi byggingarleyfum fækkaði lítillega en íbúðum í byggingu fjölgaði um rúmlega 100

Gögn um íbúðir á teikniborðinu og í byggingu er að mörgu leyti erfitt að nálgast en engu að síður heldur Þjóðskrá utan um slíkar upplýsingar eins og unnt er. Íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði um rúmlega 10% í fyrra skv. nýjustu upplýsingum en útistandandi byggingarleyfum fækkaði á sama tíma.

Þessi gögn virðast vera í takt við aðrar vísbendingar um að framboð íbúða sé ekki að aukast nægilega mikið.

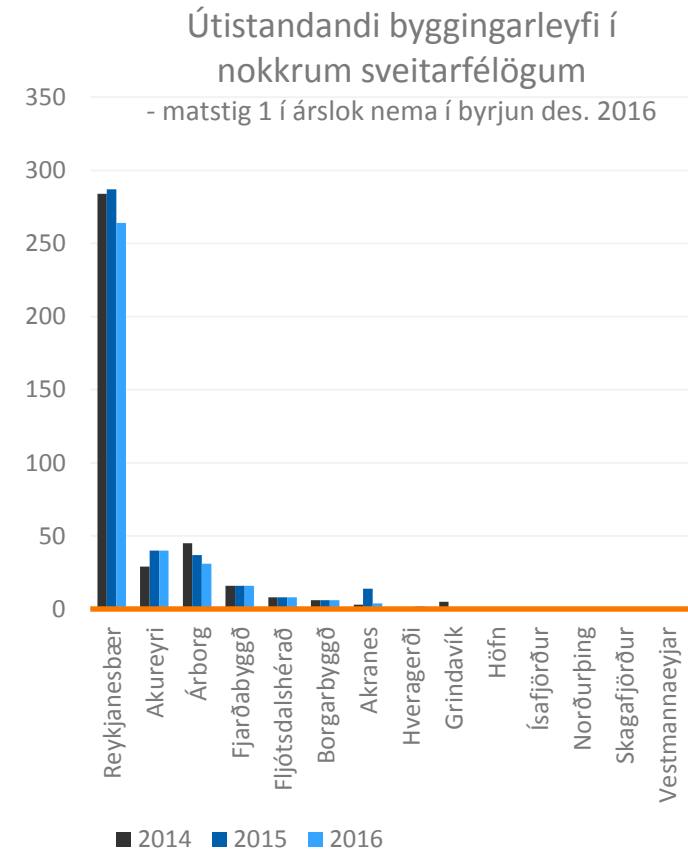
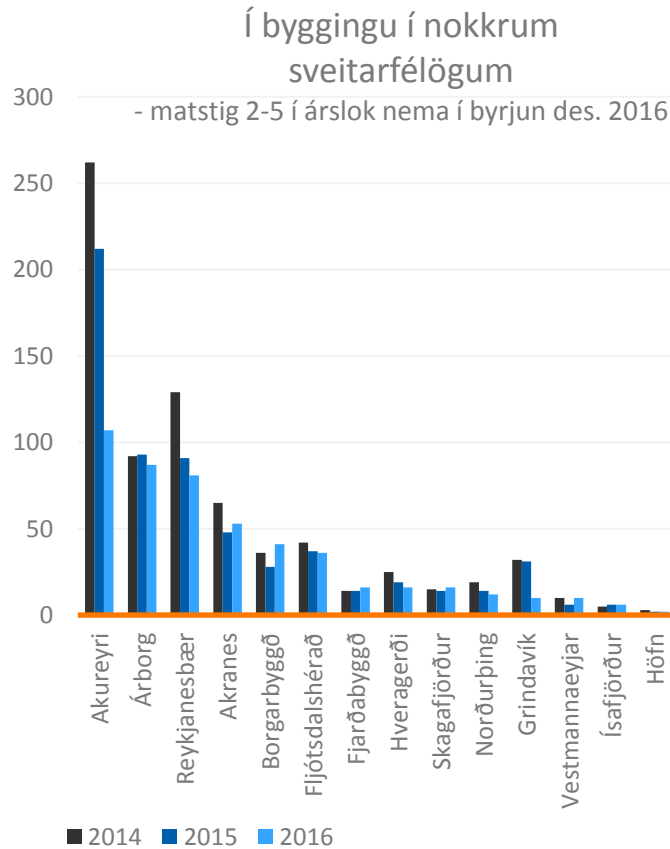


Í stærri þéttbýliskjörnum er íbúðum í byggingu almennt að fækka

Gæti gefið vísbendingu um að verið sé að klára íbúðir hraðar vegna verðhækkana undanfarið

Ef lítið er til stærri sveitarfélaga utan höfuðborgarsvæðisins er talsvert minna að gerast í uppbyggingu ef marka má útistandandi byggingarleyfi í árslok sem hafa verið fá eða engin, fyrir utan helst Reykjanesbæ.

Fjöldi íbúða í byggingu er almennt séð að fækka sem gæti þýtt minni umsvif í íbúðauppbyggingu en einnig að hækkandi verð hafi hvatt til þess að íbúðir séu kláraðar hraðar.

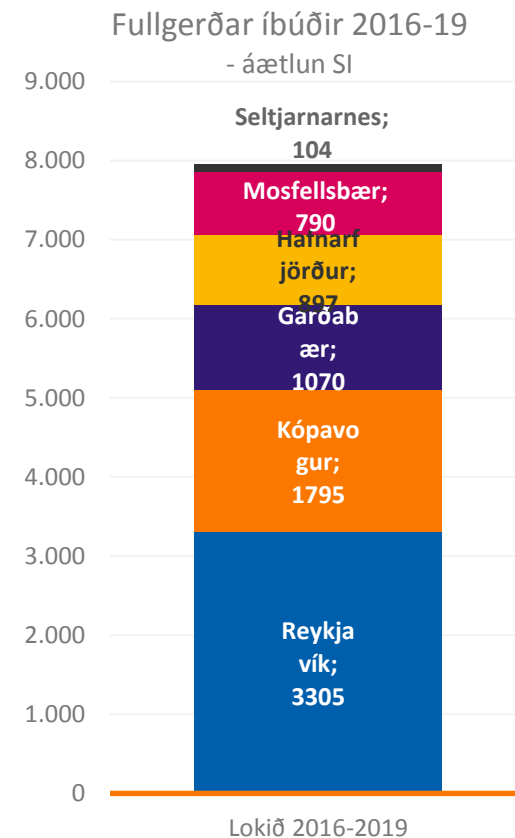
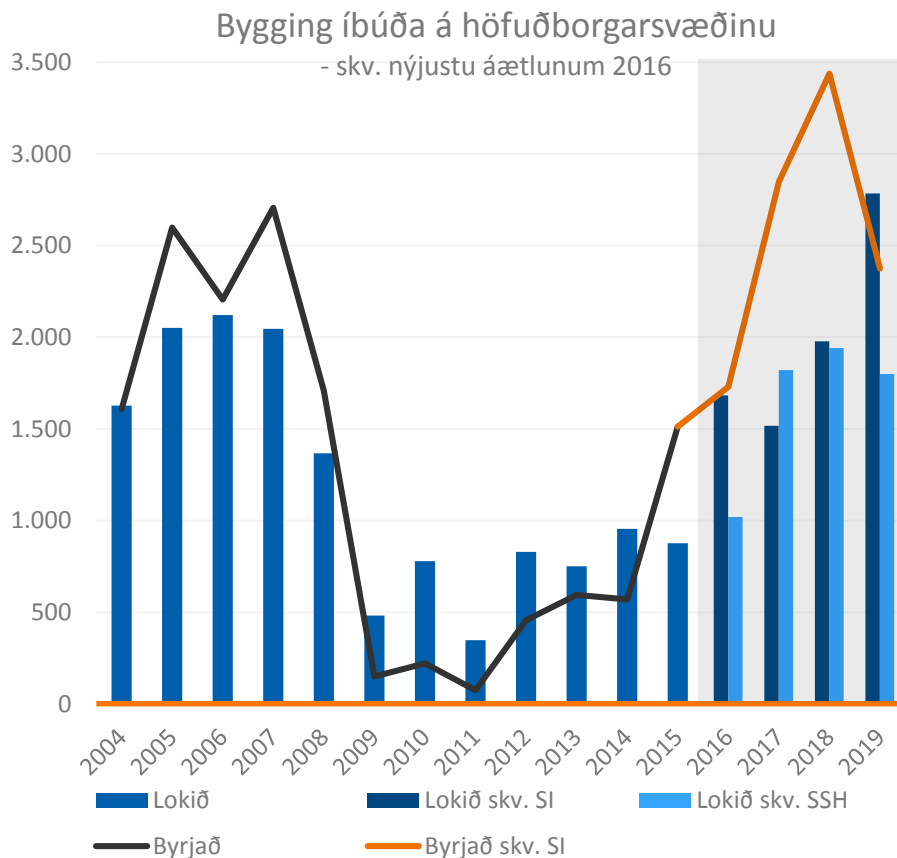


Miðað við áætlanir mun þörfinni á höfuðborgarsvæðinu verða mætt ... en ekki strax

Óvissa um þörfina en framboðsaukningin verður sein sem gæti ýtt undir frekari verðhækkanir í bráð

Nýjstu áætlanir Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) og Samtaka iðnaðarins (SI) gera ráð fyrir kröftugri uppbyggingu íbúða á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum. Talsverður munur er þó á þesum áætlunum en SI áætla að 8.000 íbúðir verði byggðar til og með 2019 á meðan SSH áætla um 6.600 íbúðir*. Þessi mikli munur endurspeglar í raun þá miklu óvissu sem er um hversu mikið verður byggt á næstu árum.

Framboðsaukningin er fremur afturhlaðin svo einhver bið gæti orðið eftir því að hún mæti eftirspurn.



Borgar sig að byggja?

Fólk bregst við fjárhagslegum hvötum...
líka smiðir



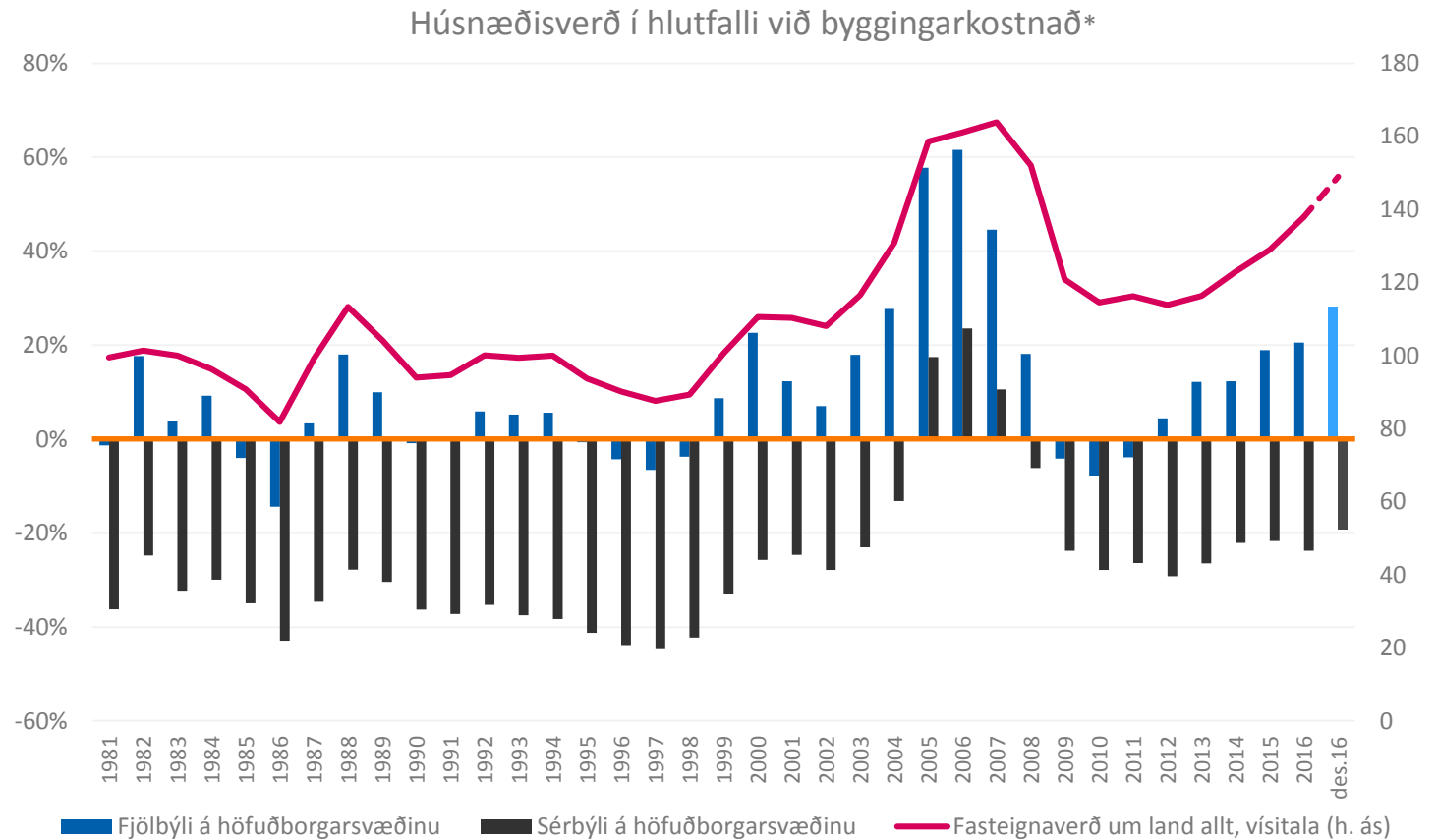
Hvernig eru verð og byggingarkostnaður í sögulegu samhengi?

Hvatinn til byggingar fjölbýlis er sífellt að aukast og virðist óvenju mikill um þessar mundir

Söluverð fjölbýlis er í dag að jafnaði tæplega 30% hærra en byggingarkostnaður. Sérbylís er aftur á móti að jafnaði um 19% undir byggingarkostnaði, en athuga skal að sérbylí hefur yfirleitt mælst undir byggingarkostnaði.

Í sögulegu samhengi virðist vera ábatasamt nú að byggja nýtt húsnæði, en það vekur athygli okkar að ekki vantar mikið upp á til að húsnæðisverð sé komið jafn langt yfir byggingarkostnað og árið 2007.

Nauðsynlegt er að athuga að verð er afar mismunandi eftir staðsetningu og öðrum eiginleikum. Einnig eru ýmsir annmarkar á mælingum byggingarkostnaðar.

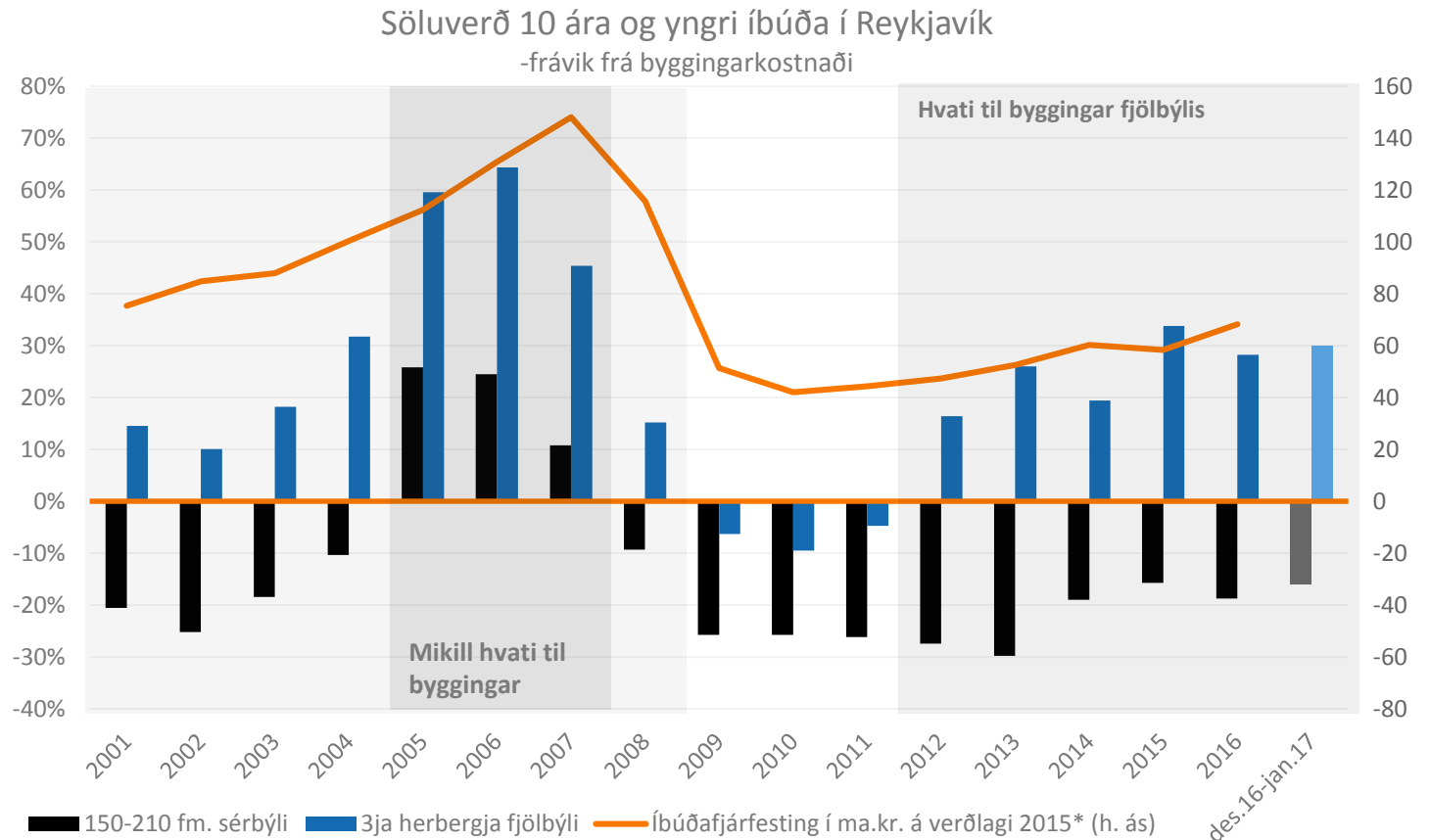


Í Reykjavík virðist fjölbýlisverð hafa verið yfir byggingarkostnaði í 5 ár

Á sama tíma hefur íbúðafjárfesting þó lítið tekið við sér

Ef við horfum eingöngu til tiltölulega nýs húsnæðis og byggingarkostnaðar í Reykjavík sést að hvatinn til byggingar er almennt til staðar, allavega hvað varðar fjölbýli. Miðað við hversu sterkur sá hvati virðist hafa verið frá 2012 kemur dálítið á óvart að íbúðafjárfesting hafi ekki aukist meira síðan þá.

Aftur er mikilvægt að hafa í huga að hvort tveggja kostnaður og verð getur verið misjafnt eftir eiginleikum húsnæðis, staðsetningu o.fl. Aðalatriðið hér er samanburður við fyrri ár og í hvaða átt breytingarnar eru.



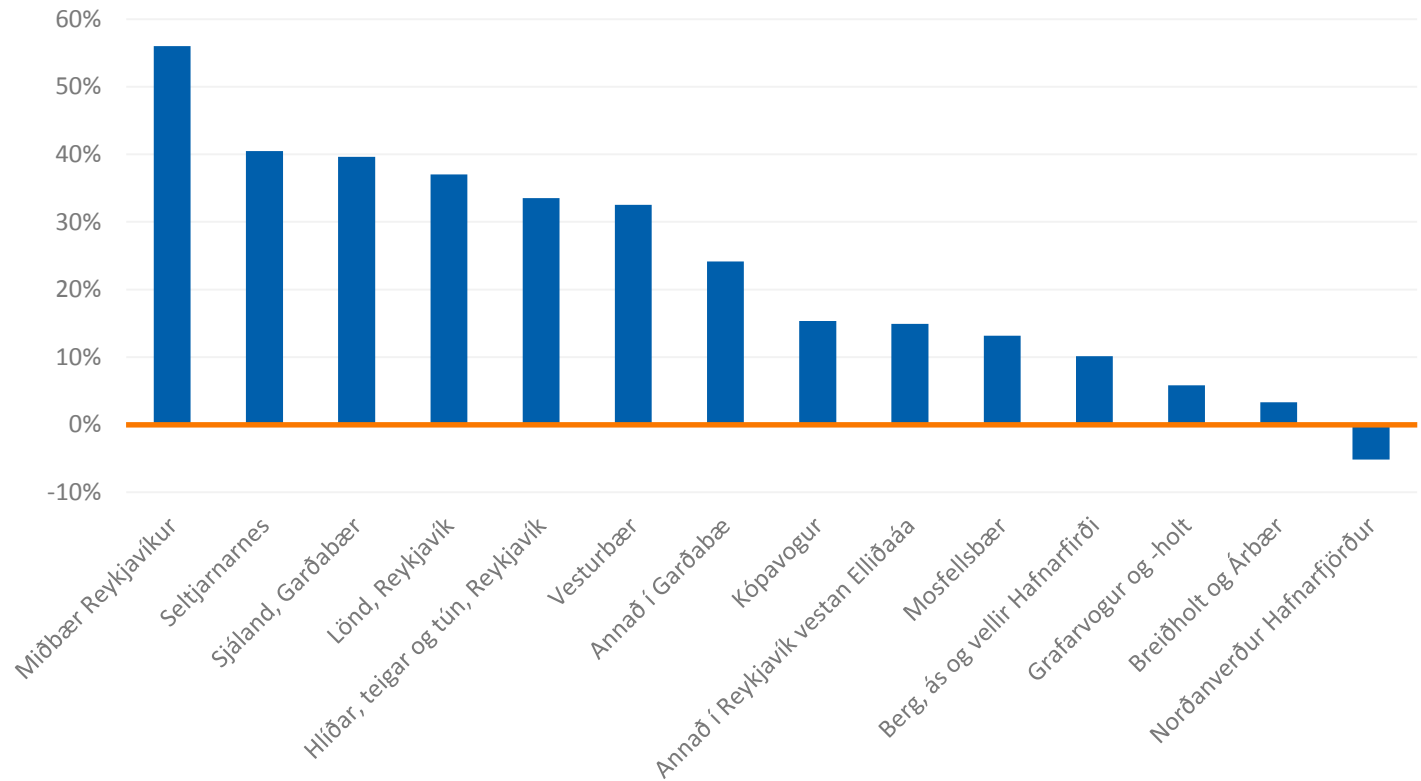
Það virðist borga sig að byggja fjölbýli hvar sem er á höfuðborgarsvæðinu

Miðbær Reykjavíkur í sérflokki

Mismunandi verð eftir hverfum þýðir að hvatinn til að byggja húsnæði er afar mismunandi eftir svæðum, eins og sést hér. Ef tekið væri tillit til aldurs húsnæðis og hverfa er þó líklegt að það borgi sig að byggja nær hvar sem er á höfuðborgarsvæðinu. Vísbendingar um það má sjá í Hafnarfirði þar sem eldri og nyrðri hluti bæjarins er ódýrari en nýlegri hverfi.

Þá er líka mismunandi hversu dýrt er að byggja eftir svæðum. Sem dæmi er tæknilega flóknara og þ.a.l. dýrara að byggja í miklu þéttbýli eins og í miðbænum heldur en í nýjum hverfum.

Fjölbýlisverð í hlutfalli við byggingarkostnað fyrstu 9 mánuði ársins 2016

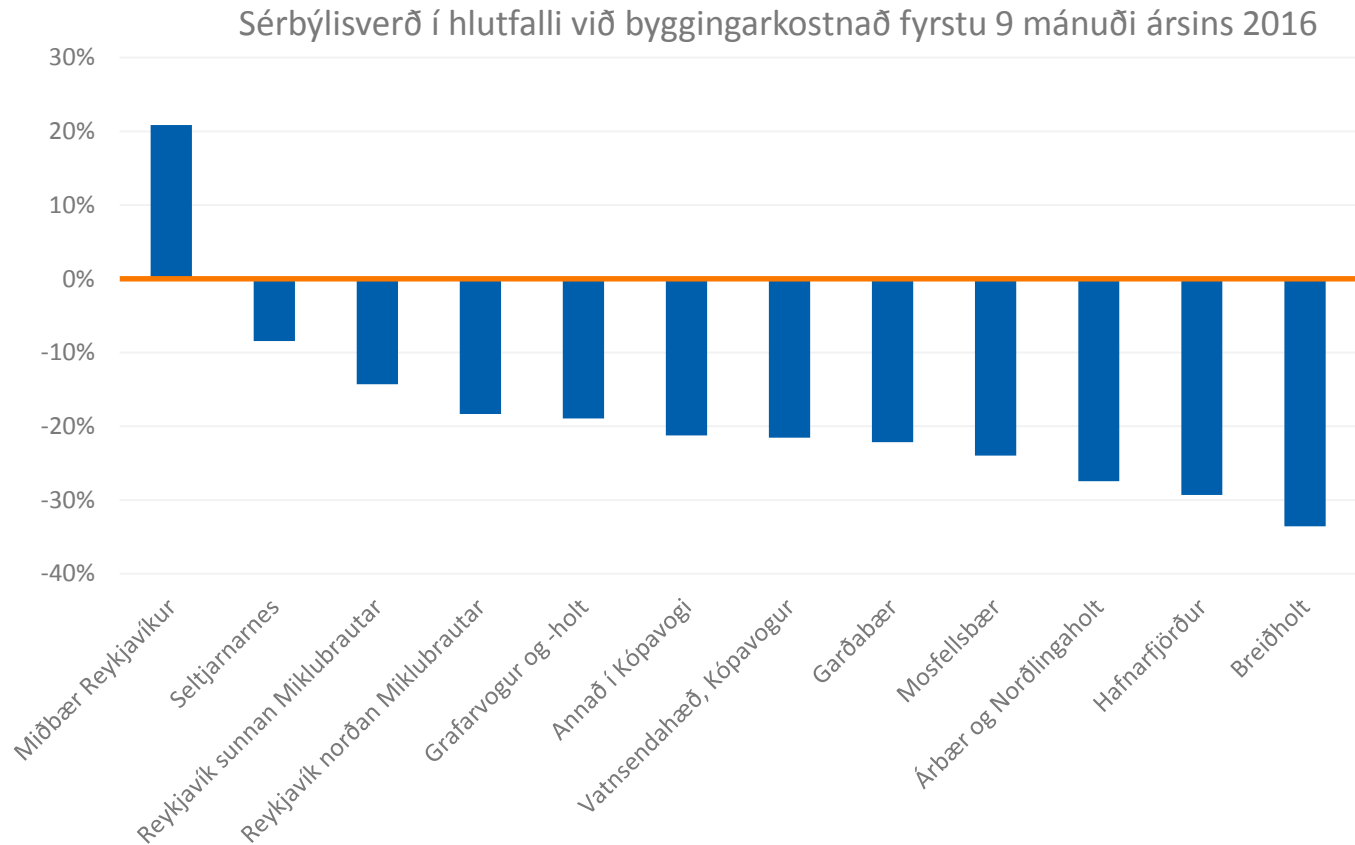


Meðalverð sérbylis nær aðeins byggingarkostnaði í miðbæ Reykjavíkur

Hvati til byggingar á sérbyli er helst til staðar vestan Elliðaóa og norðan Fossvogsdals

Fjárhagslegur hvati til að byggja sérbyli er talsvert minni en í tilfelli fjölbýlis. Einungis í miðbænum er sérbylisverð hærra en byggingarkostnaður, en þar er pláss af skörum skammti og hvatinn til byggingar fjölbýlis enn meiri.

Sökum þess hve óhagstætt það virðist að byggja sérbyli, en þau eru engu að síður byggð, má velta því upp hvort hér sé á ferðinni mæliskekkja eða að aðrir þættir en hreinn fjárhagslegur ábati ráði förlinni.

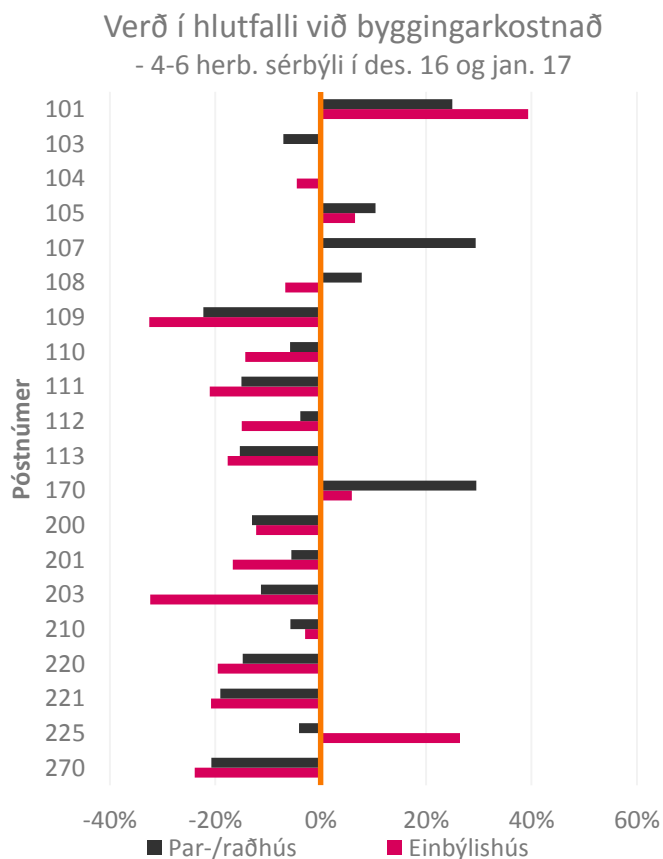
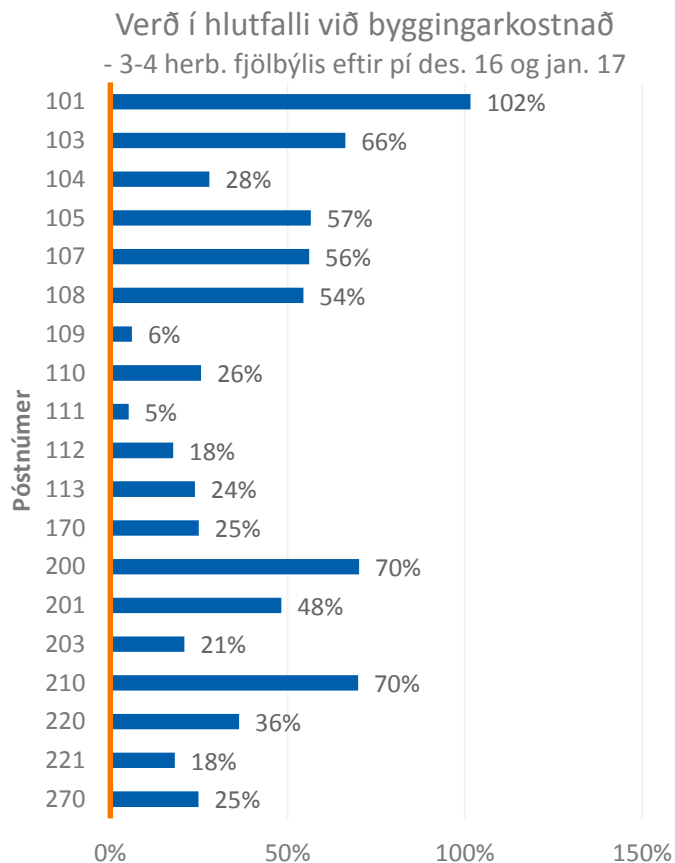


Ásett verð á íbúðir í fjölbýli er iðulega tugum prósentu yfir kostnaði

Öðru máli gegnir um sérþýli þó svæðið vestan Snorrabrautar heilli

Verðupplýsingar koma inn með nokkurri töf svo gagnlegt er að skoða þær íbúðir sem eru til sölu á hverjum tíma, líkt og gert var í kaflanum um verðþróun. Ef skoðað er meðalverð tíu dagsetninga sl. tvo mánuði má sjá að verð á fjölbýli er að öllu jöfnu talsvert yfir byggingarkostnaði. Hér er ekki tekið tillit til aldurs eigna þannig að líklegt er að munurinn sé jafnvel enn meiri þar sem nýbyggingar eru hærrí í verði.

Á markaði fyrir sérþýli er annað uppi á teningnum og verð yfirleitt nokkuð lægra en byggingarkostnaður. Aftur minnum við á gæði gagna kann að vera ábótavant.

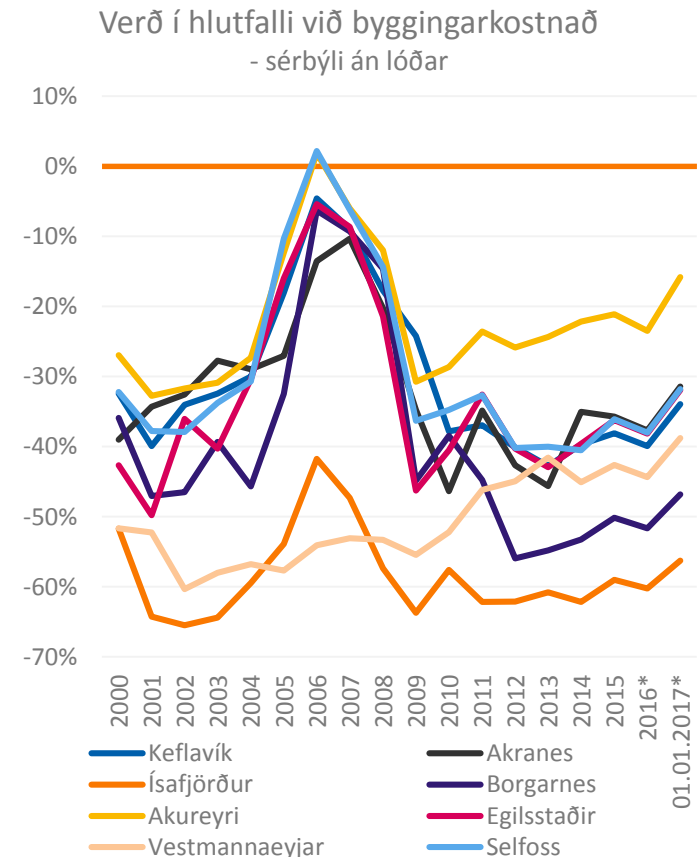
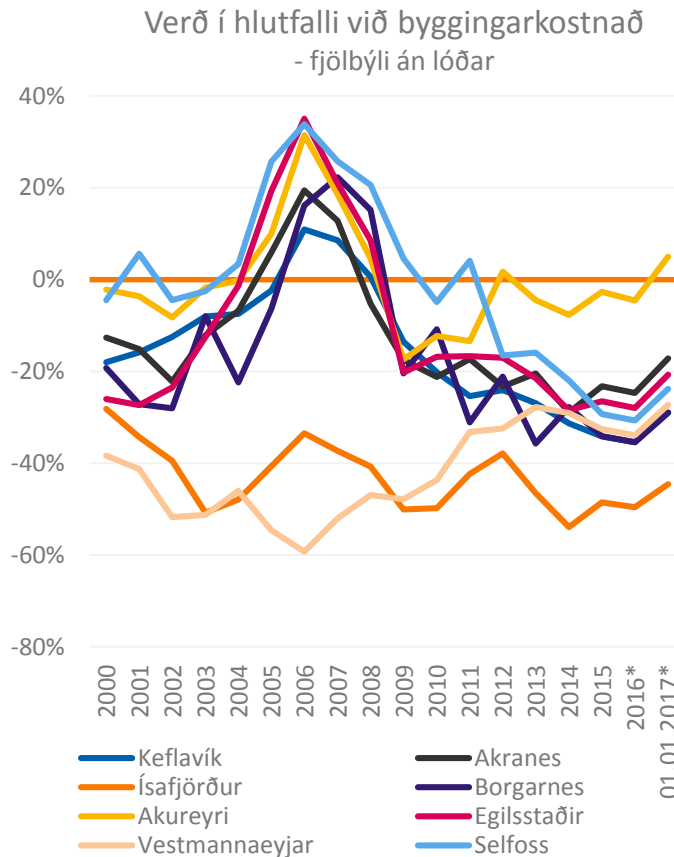


Verð virðist talsvert undir byggingarkostnaði í flestum landshlutum

Jafnvel þó lóðaverð sé ekki tekið með

Ef farið er út fyrir höfuðborgarsvæðið er hvatinn til nýbygginga frekar takmarkaður. Verð á fjölbýli er talsvert undir byggingarkostnaði, nema helst á Akureyri. Sérbýlisverð er svo enn lengra undir kostnaði. Þrátt fyrir þetta er húsnæði byggt utan höfuðborgarsvæðisins sem gefur frekara tilefni til þess að taka upplýsingum um byggingarkostnað með fyrirvara.

Vísbendingar eru um að húsnæðisverð víða á landsbyggðinni hafi hækkað hratt síðustu mánuði svo hvatinn til nýbyggingar hefur líklega aukist í þeim tilfellum.



Hvað er að gerast í byggingageiranum?

Atvinnugrein gengur í endurnýjun lífdaga

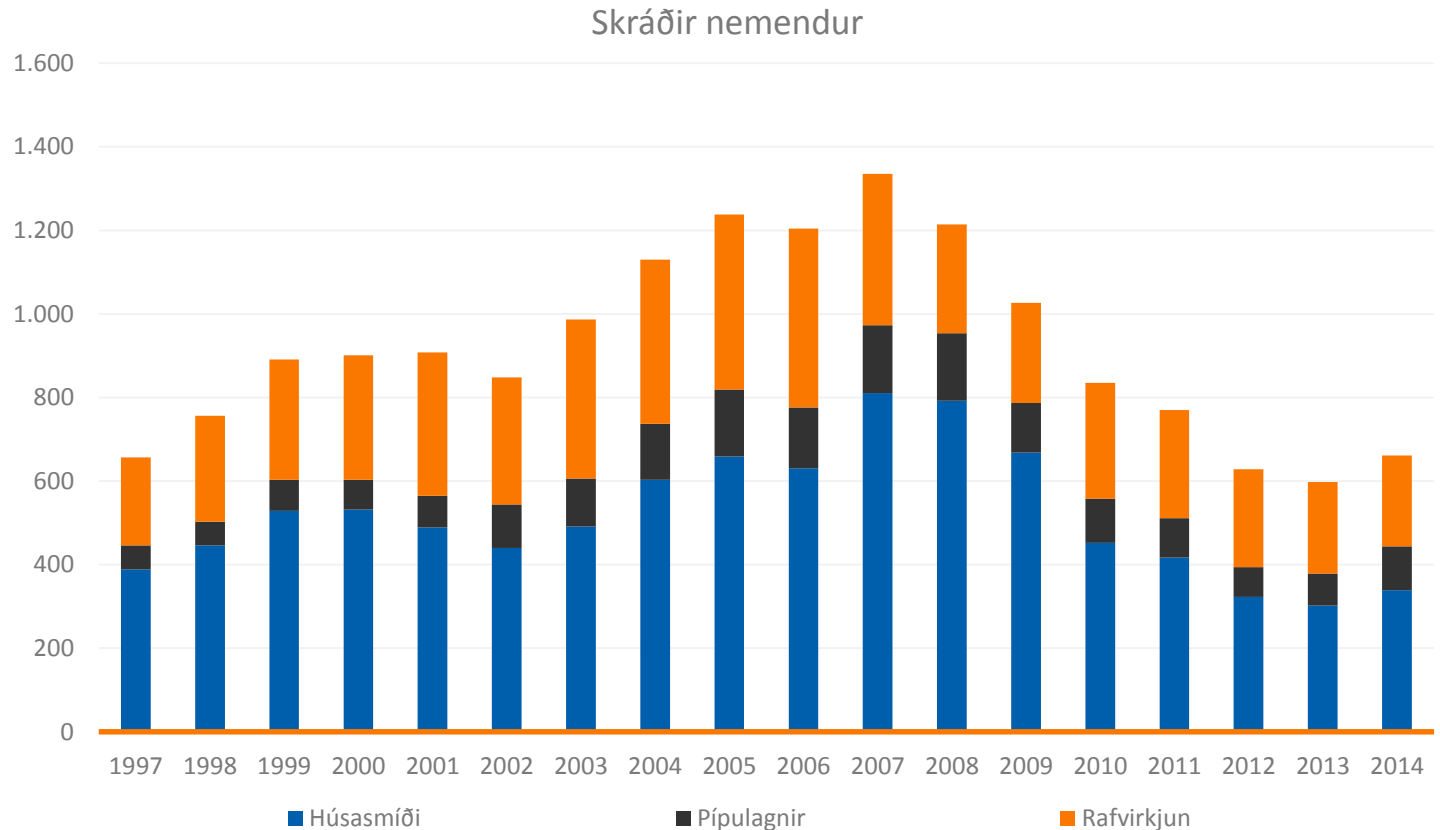


Í upphafi skal endinn skoða – færri nema iðngreinar en áður

Fjölgun umsókna í Tækniskólann gefur vísbendingu um að það sé að breytast

Þegar kannað er hvers vegna íbúðafjárfesting hefur verið lengi að taka við sér síðustu ár er rökrétt að byrja á að skoða einfaldlega hvort nægilega margir smiðir, píparar og rafvirkjar hafi verið menntaðir síðustu ár.

Hér til hægri má sjá að á árunum eftir fjármálakreppuna fækkaði þeim verulega, á sama tíma og fjöldi iðnaðarmanna flutti úr landi vegna verkefnaskorts. Þó að fleiri virðist sækja iðnnám nú heldur en 2014 tekur það tíma fyrir byggingargeirann að finna fyrir þeirri aukningu á sérhæfðu starfsfólki.

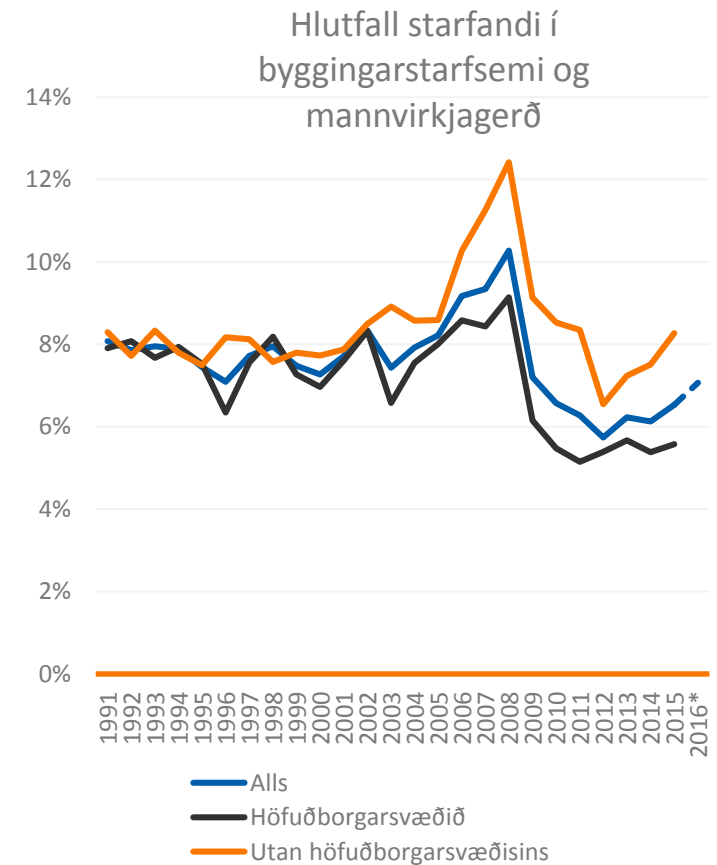
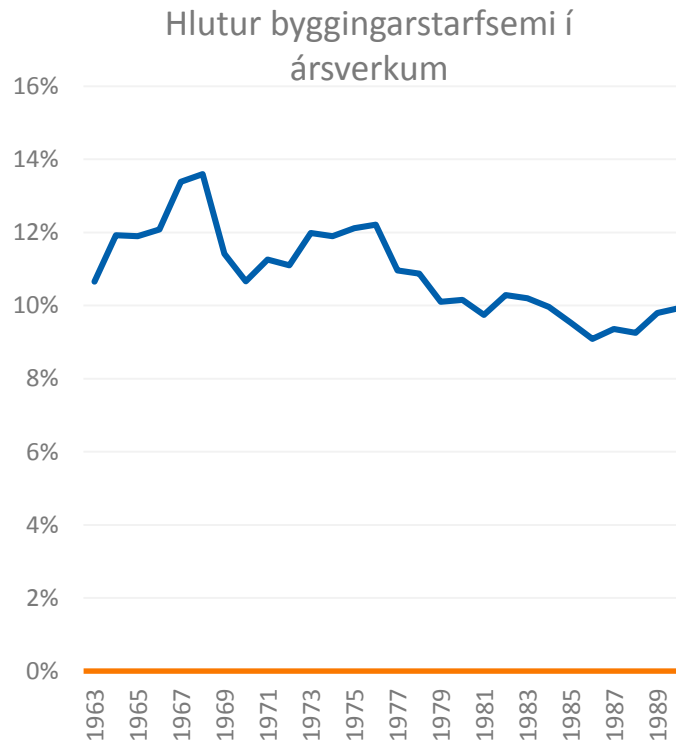


Hlutur byggingarstarfsemi í atvinnulífinu dróst saman eftir hrun...

...að hluta til vegna langtímaþróunar. Viðsnúningur frá 2012 í fjölda starfandi

Sem áður segir fækkaði iðnaðarmönnum mikið í fjármálakreppunni og töpuðust hátt í nýju þúsund störf í byggingarstarfsemi á árunum 2008-2012. Síðan þá hefur orðið mikill viðsnúningur og skv. okkar áætlunum, sem byggja á tölum Hagstofunnar, hefur störfum í byggingariðnaði og mannvirkjagerð fjölgað um rösklega 4.000 frá árinu 2012.

Útlit er fyrir að störfum í byggingageiranum muni fjölga enn frekar á næstu árum samhliða aukinni íbúðafjárfestingu.

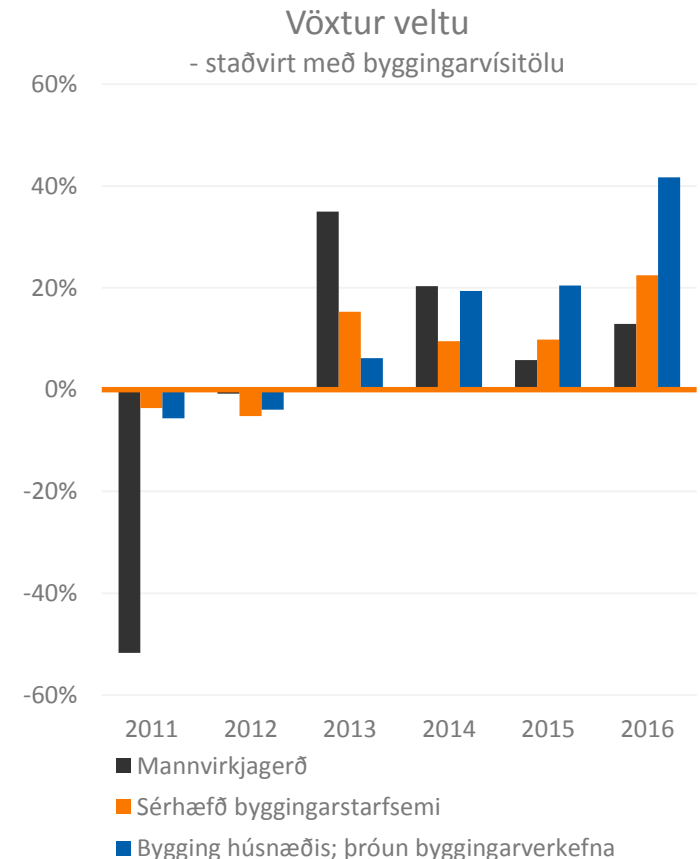
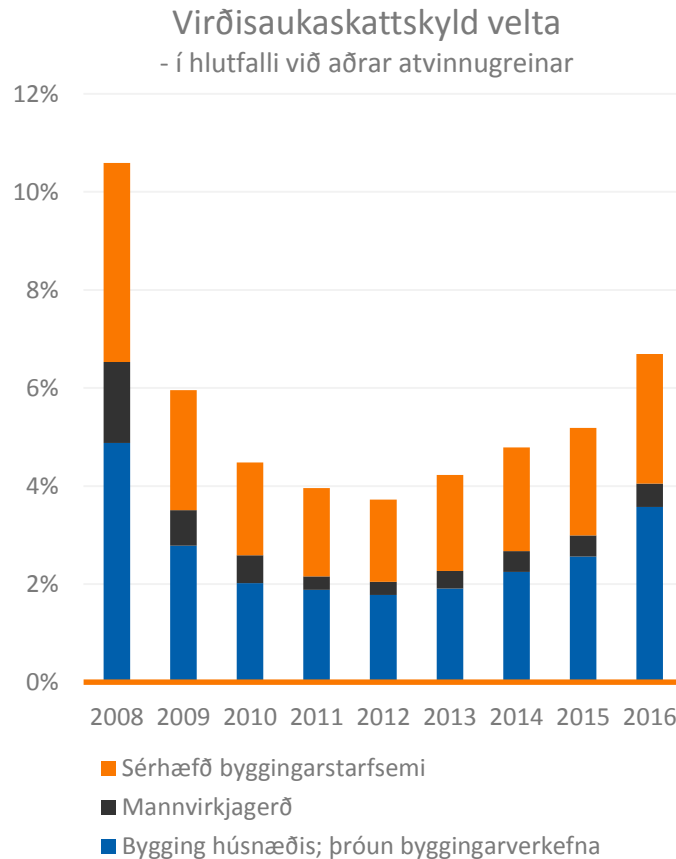


Kröftug og kærkomin veltuaukning í byggingariðnaði á síðasta ári

Velta í byggingu húsnæðis jókst um 42% milli ára í janúar-október 2016

Samhliða fjölgun nemenda í iðngreinum og fjölgun starfa í byggingariðnaði hefur velta í slíkum greinum aukist síðustu ár, sérstaklega í byggingu húsnæðis.

Mesta aukningin var í fyrra og jókst VSK velta um 41% milli ára í janúar til október. Þó að þessi aukning sé mikil ber að hafa í huga að veltan er enn talsvert undir því sem hún árið 2008. Engu að síður er þetta jákvætt merki um að þörfinni á íbúðarhúsnæði verði betur mætt á næstu misserum.

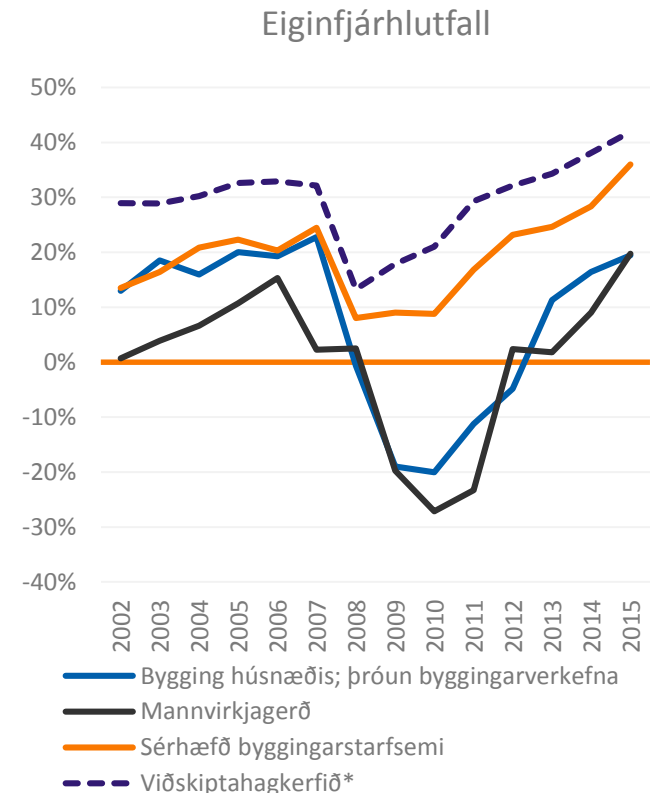
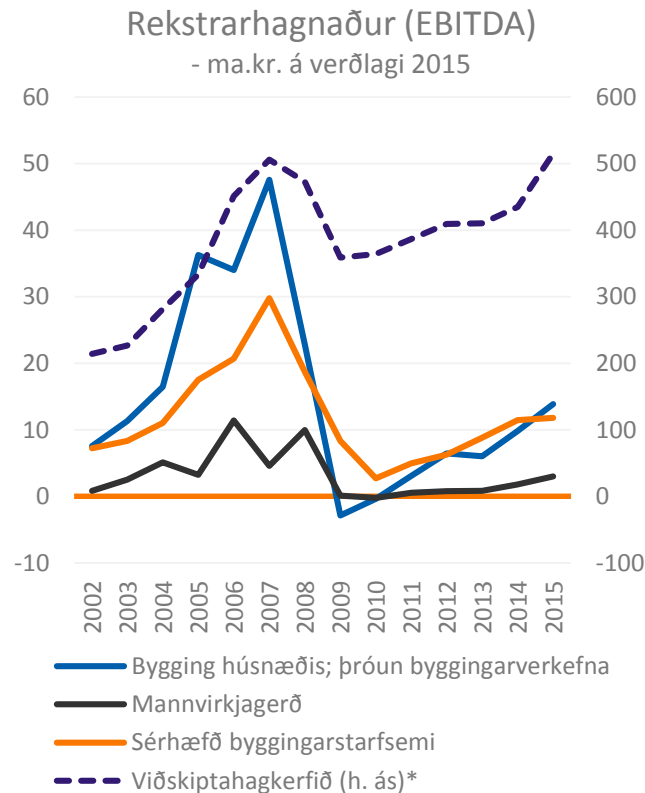


Fjárhagsstaða og rekstur í byggingargeiranum hefur batnað hratt

Eru eftir-hruns erfiðleikar ástæða þess að of lítið hefur verið byggt? Líklega einn sökudólgurinn.

Árið 2008 var rekstrargrundvellingurinn kippt undan fótum margra aðila í byggingariðnaði. Það má segja að heil atvinnugrein hafi verið nálægt því að þurkast út á einni nóttu, enda hvort tveggja rekstrarhagnaður og eiginfjárlutfall neikvætt hjá fyrirtækjum í byggingu húsnæðis árið 2009. Síðan þá hefur staðan batnað jafnt og þétt og virðist sem árið 2015 hafi gengið vel þrátt fyrir að eiginfjárlutfall hafi verið neikvætt 3 árum áður.

Það má spyrja hvort að eftirköst hrunsins og aðlögun byggingariðnaðarins að nýju og eðlilegra ástandi sé sökudólgur þess að lítið hefur verið byggt?



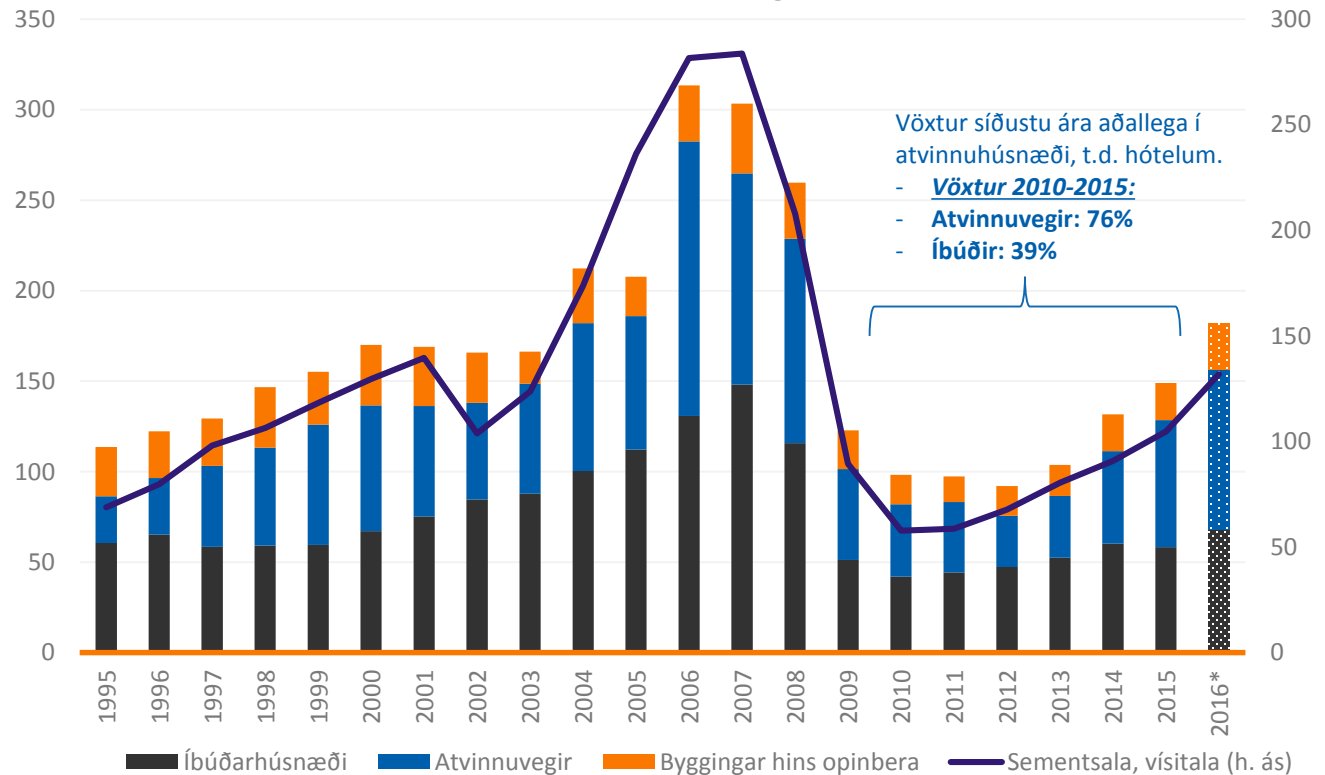
Fyrir hverja íbúð er hægt að byggja eitt til tvö hótélherbergi**

Áætlað að byggð verði 2.500 hótélherbergi í Reykjavík til 2020 – ígildi rúmlega 1.000 íbúða

Það kom mörgum á óvart þegar íbúðafjárfesting dróst saman árið 2015, sérstaklega þar sem sementssala jókst um 15% það ár. Í dag vitum við að árið 2015 jókst fjárfesting atvinnuvega í húsnæði eða byggingum um 37%. Frá ársbyrjun 2015 hefur hótélherbergjum á landinu fjölgað um 42% og er þeim gjarnan kennt um að íbúðum hafi ekki fjölgað nægilega mikið.

Segja má að íbúðir séu í samkeppni við hótél um byggingarverktaka. Þó virðist sem að í stóra samhenginu sé hótéluppbygging ekki lykilaþáttur í að tefja íbúðabyggingar, einkum þar sem þær hótélbyggingar sem áætlaðar eru á höfuðborgarsvæðinu næstu 4 árin eru aðeins ígildi 10-20% af íbúðum á tímabilinu, auk þess sem sjálfur hvatinn til byggingar íbúðarhúsnæðis eykst frekar fyrir vikið.

Fjárfesting í húsnæði/byggingum og sementsala
- ma.kr. á verðlagi 2015



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka. *Spá um íbúðarhúsnæði. Gert ráð fyrir að byggingar hins opinbera og atvinnuvegir vaxi í hlutfalli við sementsölu (26%). **Grófleg áætlun miðað við kostnað við íbúðabyggingu og upplýsingar um kostnað við hótél. Hlutfallið fer algjörlega eftir stærð og gæðum íbúðar og hótels.



Verðspá til 2019

„Öll líkön eru röng en sum eru gagnleg“

Frammistöðumat húsnæðisverðspár 2015

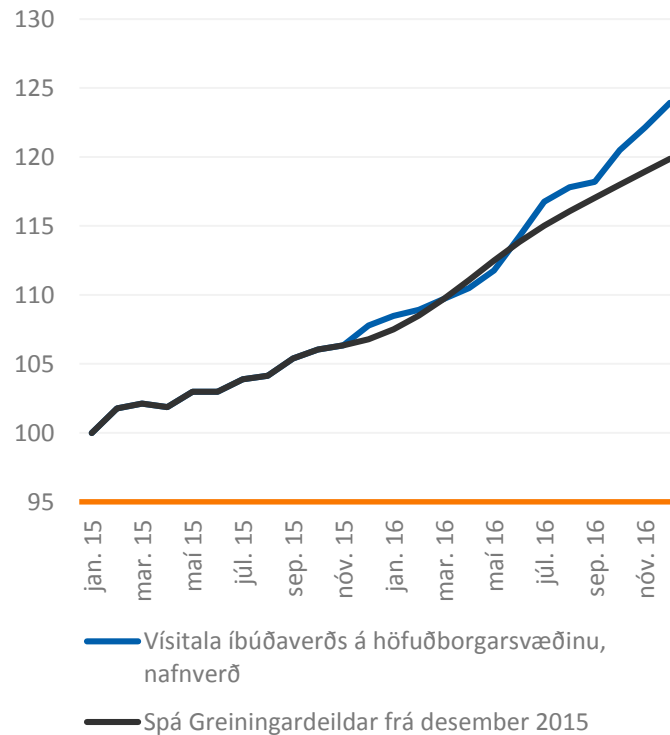
Síðasta húsnæðisverðspá Greiningardeildar misreiknaði verðhækkanir á síðari hluta ársins

Greiningardeild birti síðast húsnæðisverðspá í desember árið 2015. Þá spáðum við að nafnverð fasteigna myndi hækka um 12% á næstu tólf mánuðum, en hækkinin varð nokkuð meiri, eða 15%.

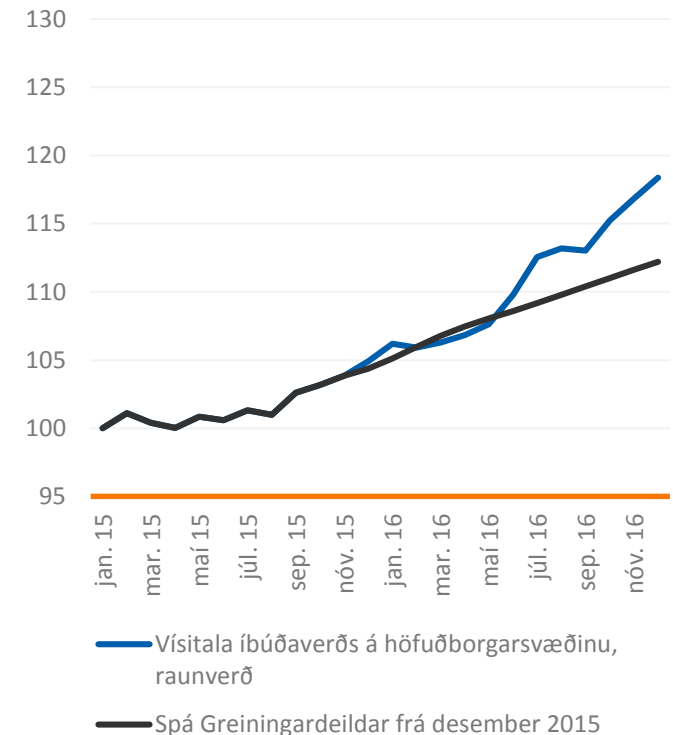
Frávikið má einkum rekja til síðari hluta ársins 2016, en þá tók húsnæðisverð mikinn kipp, hækkaði skarpt og sigldi fram úr væntingum okkar.

Meiru munar þegar litið er til raunverðs húsnæðis, en lægri verðbólga en við gerðum ráð fyrir ýtti raunverði nokkuð hærra en við höfðum spáð.

Spá og raunveruleiki
- nafnverð, vísitala = 100 í janúar 2015



Spá og raunveruleiki
- raunverð*, vísitala = 100 í janúar 2015



Spár um húsnæðisverð– stuðla sjálfar að því að þær rætast?

Spár um húsnæðisverð geta haft áhrif á væntingar og þar af leiðandi hegðun markaðsaðila

Karl Case og Robert Shiller, Nóbelsverðlaunahafar í hagfræði, telja að til að skilja húsnæðismarkaðinn þarf að skilja hvað kaupendur eru að hugsa. Í skrifum sínum* um húsnæðismarkaðinn beina þeir sjónum sínum að væntingum kaupenda um húsnæðisverð og áhrifum þeirra á ákvörðunartöku.

Væntingar um áframhaldandi verðhækkunir geta leitt til þess að kaupendur haldi áfram að kaupa húsnæði á háu verði þar sem búist er við frekari hækkunum. Þá geta fleiri séð hag sinn í að fjárfesta í húsnæði strax áður en það hækkar meira, á meðan eigendur sitja mögulega lengur á eignum sínum til að ná inn frekari hækkunum. Saman ýtir þetta undir áframhaldandi verðhækkunir sem, ef keyrðar áfram af væntingum, geta verið ósjálfbærar til lengri tíma.

Víðskipti | mbl | 23.10.2015 | 11:04

Ekkert lát á hækkun fasteignaverðs

FRÉTTASKÝRINGAR

Verð á íbúðum tvöfaldast á átta ára tímabili

Ný spá Greiningardeildar Arion banka gerir ráð fyrir að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu muni hækka um 30 prósent á næstu þremur árum. Fjölbýli á svæðinu hafa þegar hækkað um 50 prósent á fimm árum.

INNLENT #víðskipti

Fasteignaverð rýkur upp og heldur áfram að hækka

FRÉTTIR

Spá 24 prósent hækkun fasteignaverðs á þremur árum

INNLENT 17. október 2016 18:00

Spá áframhaldandi hækkunum á íbúðamarkaði

INNLENT 17. apríl 2015 09:45

Spá 20% hækkun fasteignaverðs

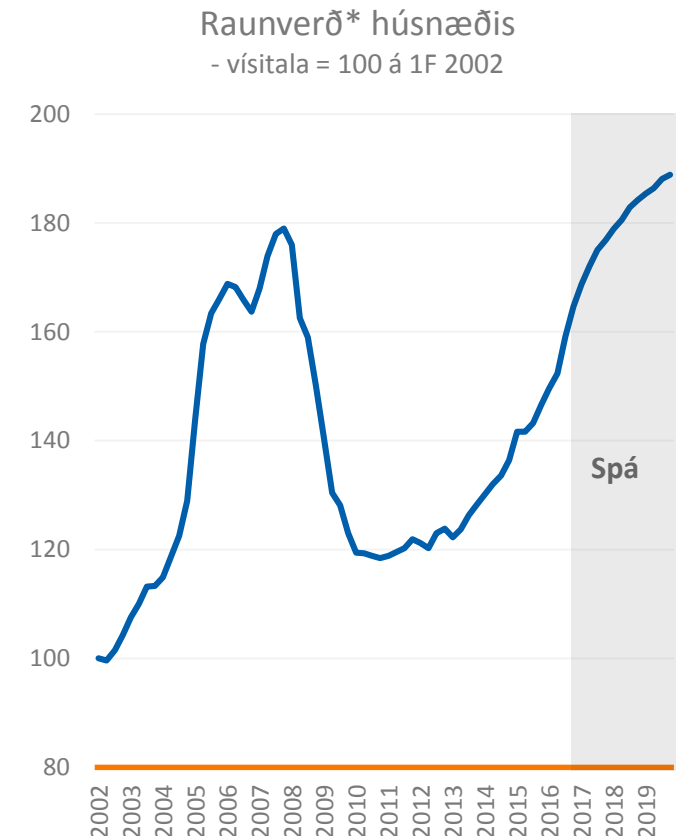
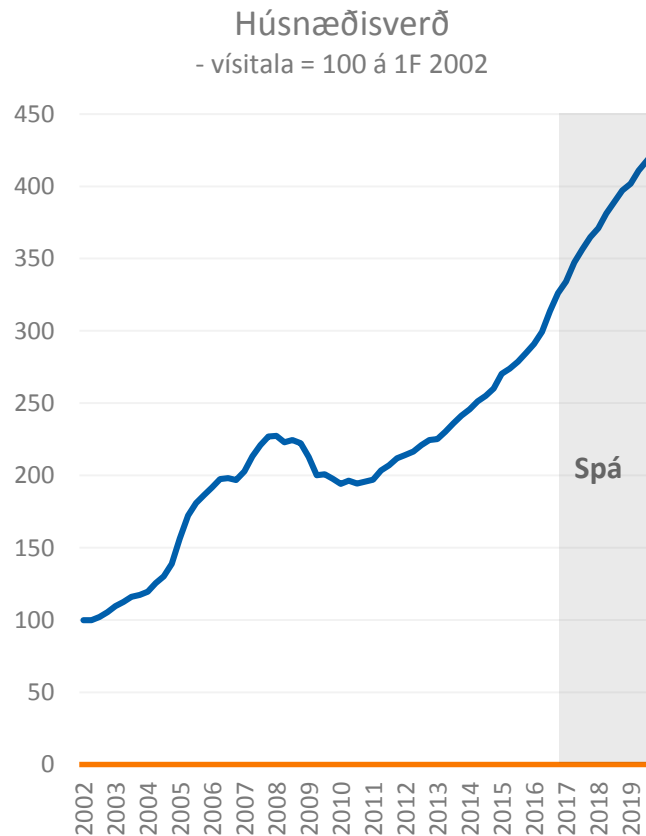
Spáum áframhaldandi verðhækkunum á húsnæðismarkaði

Launahækkunir, fólksfjölgun og framboðsskortur á húsnæði styðja við hækkandi húsnæðisverð

Við spáum að húsnæðisverð haldi áfram að hækka fram til ársloka 2019, en að hraði hækkunarinnar nái hámarki á fyrri hluta yfirstandandi árs.

Samtals spáum við 30% nafnverðshækkun frá ársbyrjun 2017 fram til ársloka 2019 og 15% raunverðshækkun.

Þrátt fyrir að hægja taki á raunhækkunum, samanborið við síðustu misseri, sökum stígandi verðbólgu þá fer raunverð fasteigna fram úr fyrra hágildi sínu á spátímanum.



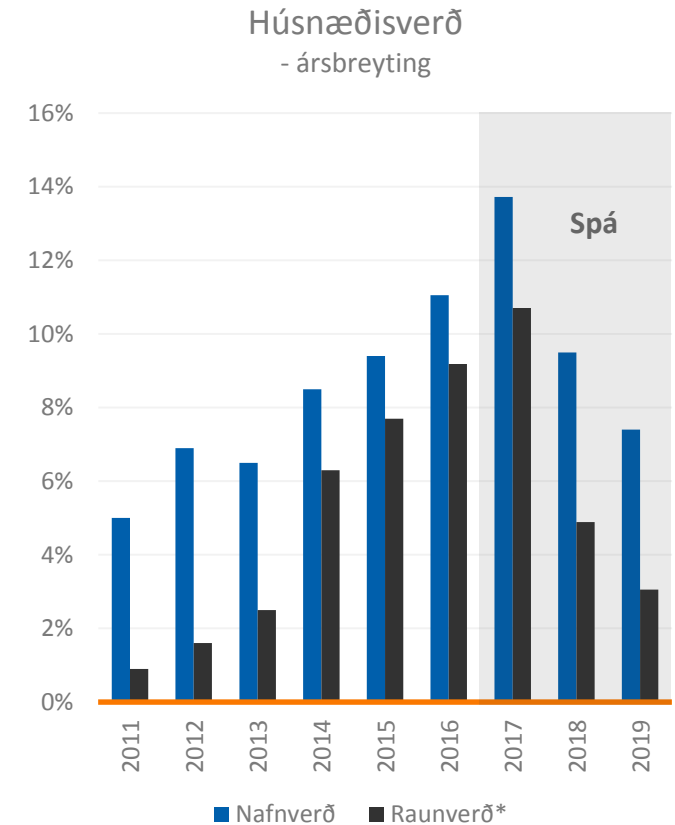
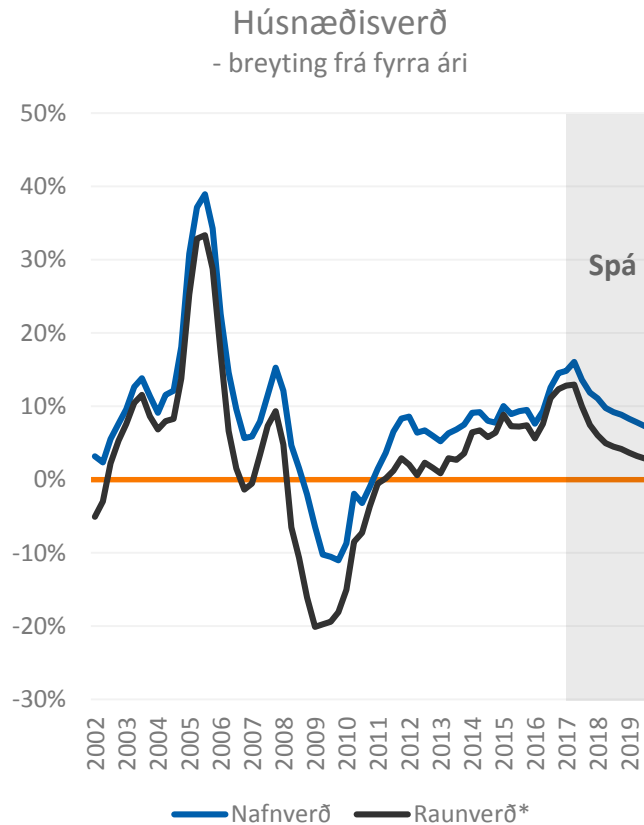
Mesta verðhækkunin verður í ár

Hægja tekur á verðhækkunum þegar framboðið eykst og slakna tekur á spennunni í hagkerfinu

Húsnæðisverð hækkaði skarpt á síðasta ári, knúið áfram af nær fordæmalausri kaupmáttaraukningu, vaxandi innlendri eftirspurn, mikilli fólksfjölgun og síðast en ekki síst, ónógri framboðsaukningu á fasteignamarkaði.

Líkt og áður sagði tók að herða á verðhækkunum undir lok síðasta árs og spáum við að sú þróun haldi áfram á yfirstandandi ári. Mestu hækkanirnar verða þannig á fyrripart þessa árs en svo tekur að hægja á þegar líður tekur á spátímann.

Launahækkanir, fólksfjölgun og uppgangur í hagkerfinu spila vissulega stórt hlutverk í verðþróuninni en við teljum engu að síður að framboðsskortur framan af muni veða þyngst og þrýsta verðinu upp.



„Öll líkön eru röng en sum eru gagnleg“ – George Box

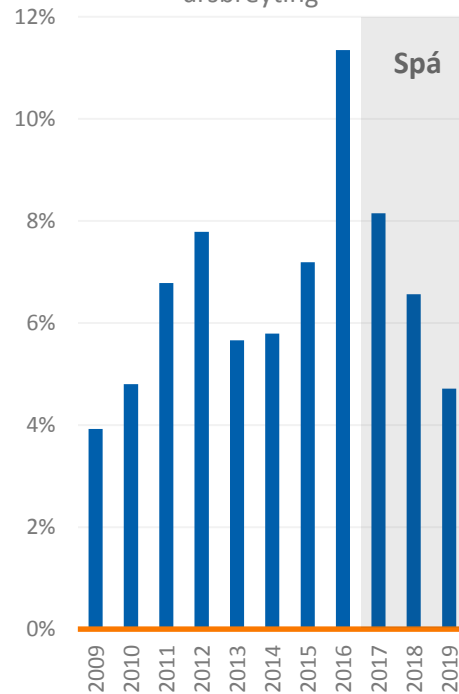
Líkan er einföldun eða nálgun á veruleikanum sem byggir á forsendum sem eru breytingum háðar

Aðstæður á húsnæðismarkaði hverju sinni ráðast af samspili fjölmargra þátta, sem margir hverjir ákvarðast af ákvörðunum fjölmargra einstaklinga, sem sjálfir eru einstakir og margbreytilegir.

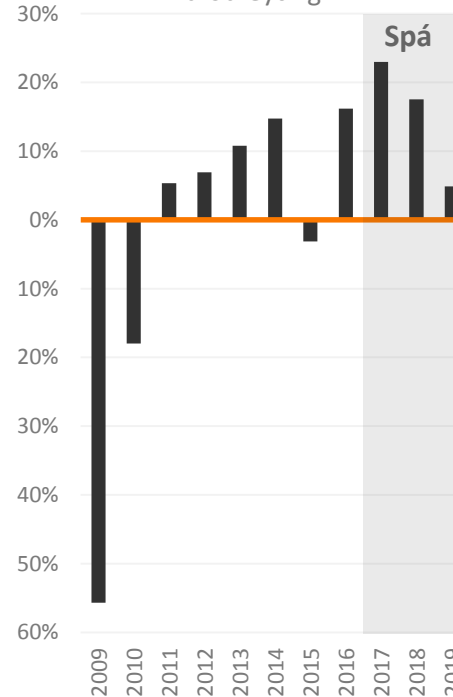
Tölfræðilíkanið okkar, sem húsnæðisverðspáin byggir á, tekur tillit til sumra þessara þátta en annarra ekki. Þrátt fyrir að lýsa veruleikanum aðeins að takmörkuðu leyti er það engu að síður gagnlegt, þar sem það gerir okkur kleift að meta áhrif ýmissa þátta á fasteignaverð með því að hnika til forsendum sem eru umluktar óvissu.

Helstu forsendur í grunnspá

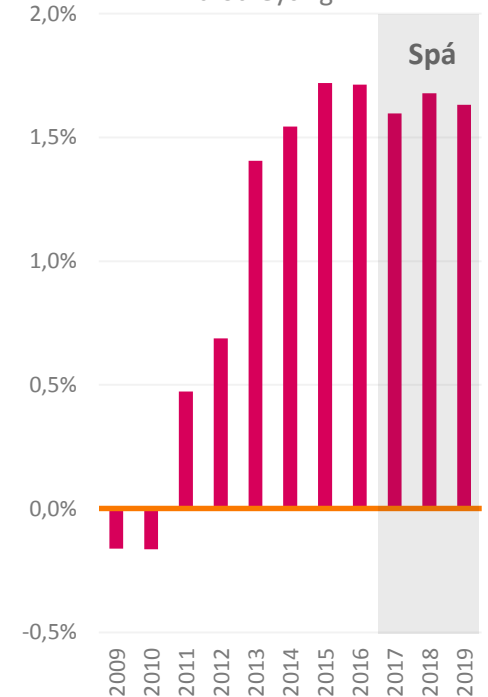
Launavísitalan
- ársbreyting



Íbúðafjárfesting
- ársbreyting



Fólk á aldrinum 25-85 ára
- ársbreyting



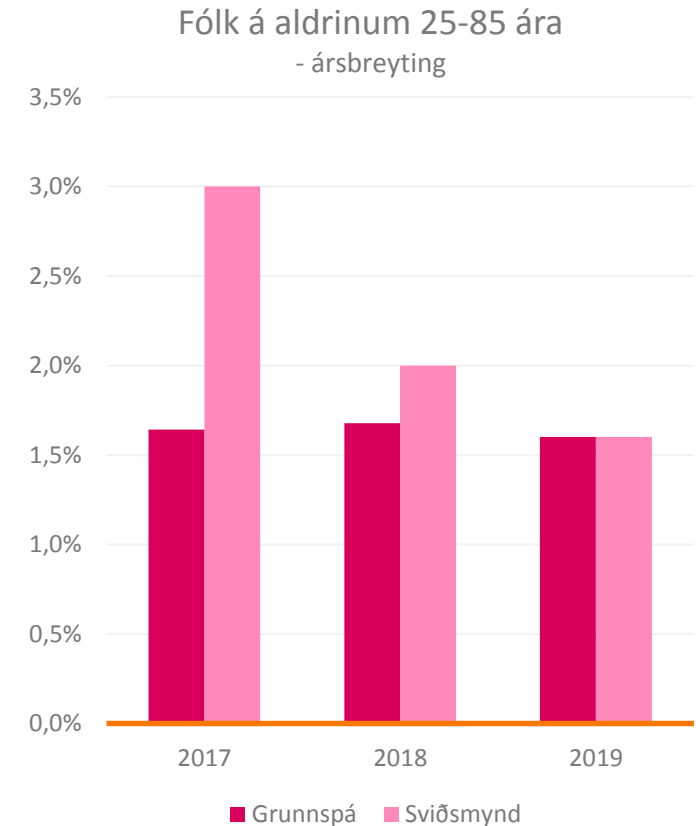
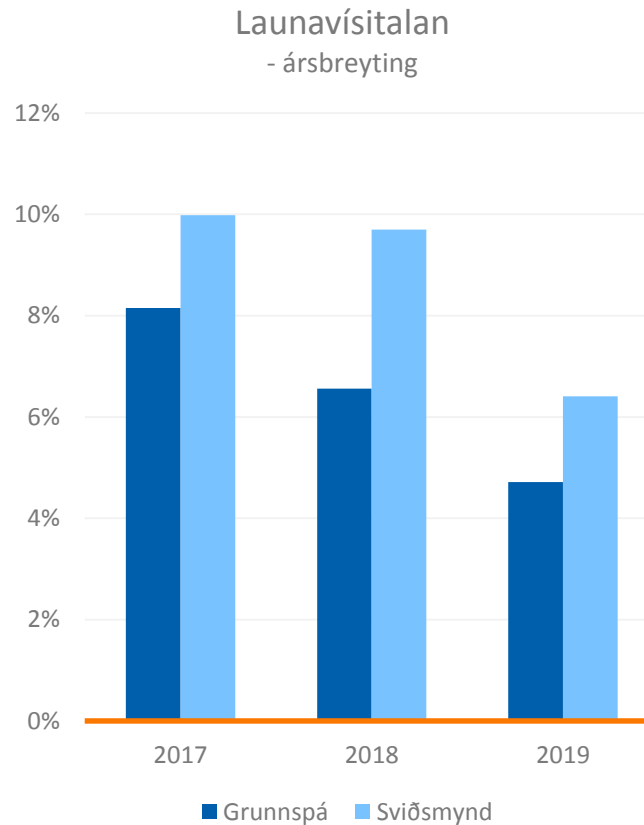
Breytum forsendunum – eftirspurnarhnykkur

Ekki er loku fyrir skotið að eftirspurnarhliðin sé vanmetin í grunnspánni

Ýmsir þættir geta stuðlað að aukinni eftirspurn s.s. auðveldara aðgengi að lánsfé, vaxandi ráðstöfunartekjur, hraðari fólksfjölgun, væntingar um verðhækkningar, o.s.frv.

Líkt og áður sagði er mikil óvissa í kringum helstu áhrifaþættina og sviðsmyndir eru því hentugt hjálpartæki til að meta áhrif á spána ef forsendum er breytt.

Segjum sem svo að launahækkningar verða enn meiri, áframhaldandi spennan í hagkerfinu kallar á meiri innflutning vinnuaflds en upphaflega var gert ráð fyrir en framboðið bregst ekki við sem skyldi.

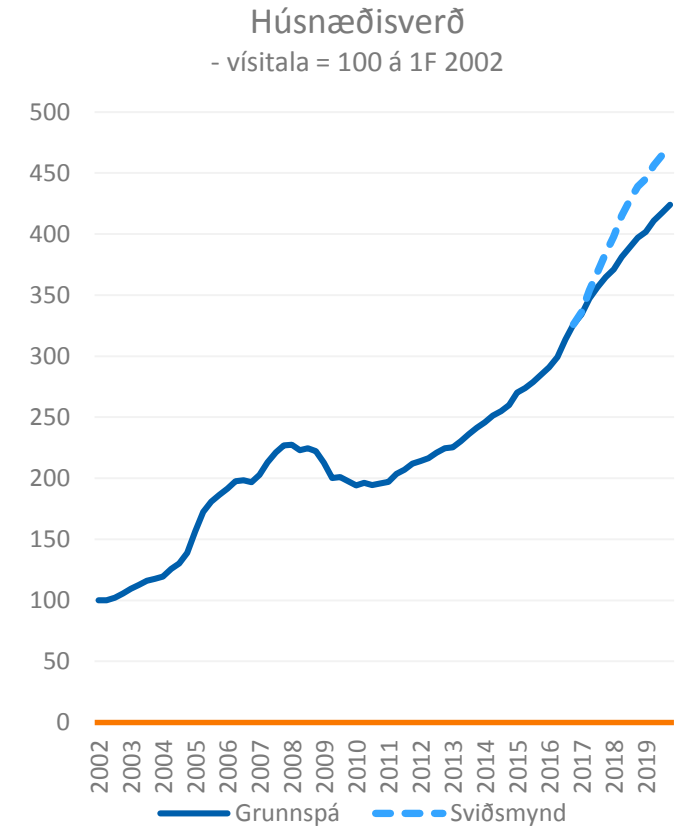
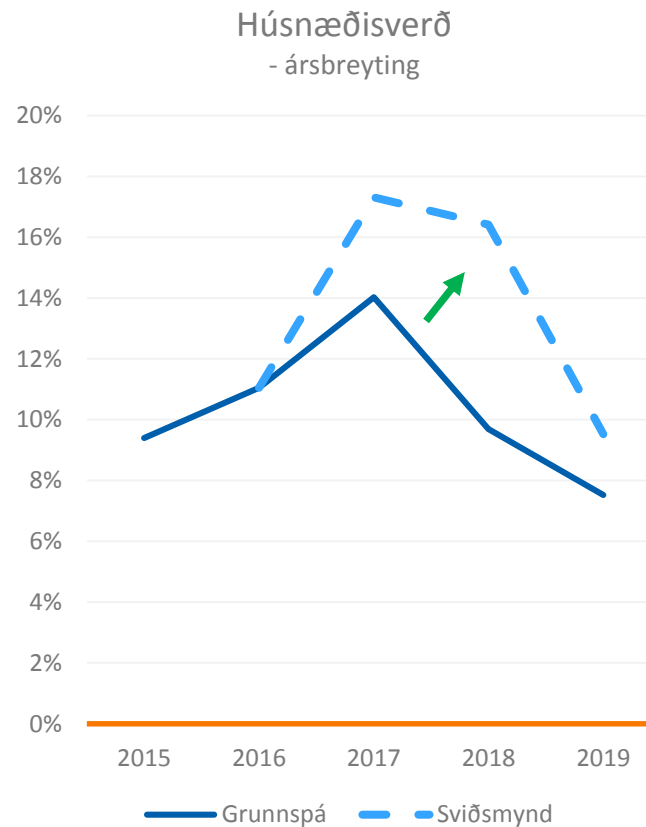


Ennþá meiri eftirspurn þýðir ennþá meiri verðhækkunar

Meiri launahækkunar og aukin fólksfjölgun þýðir harðari samkeppni um hverja íbúð

Í grunnspánni er gert ráð fyrir ríflegum launahækkunum, og nokkuð umfram þær hækkunar sem SALEK-samkomulagið segir til um. Hinsvegar er nú þegar farin að byggjast upp spenna á vinnumarkaðnum á nýjan leik, ekki síst í kjölfar úrskurðar um launahækkunar þjóðkjörinna fulltrúa, og því ekki svo langsótt að ætla að mikið launaskrið og höfrungahlaup hefjist á ný.

Ef eftirspurnin verður meiri en gert var ráð fyrir og framboðið bregst ekki við sem skyldi setur það ennþá meiri þrýsting á húsnæðisverð. Sviðsmynd þessi gerir ráð fyrir 17% hækkun á yfirstandandi ári og 16% á næsta ári. Samtals hækkar íbúðaverð um 45% fram til ársloka 2019.



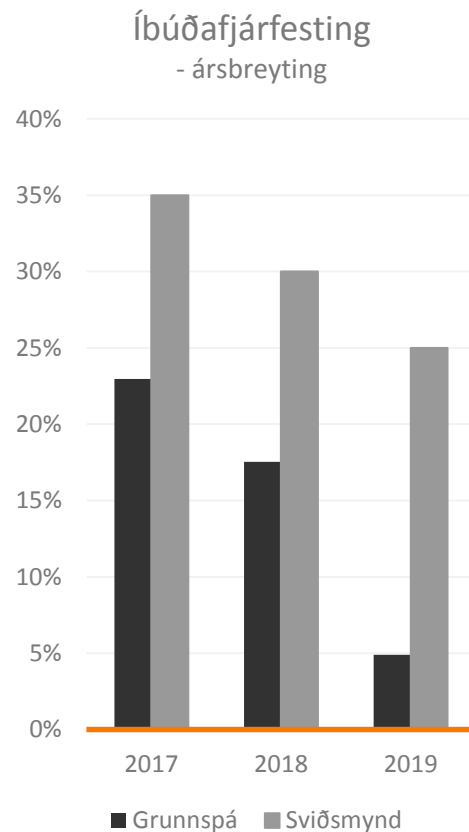
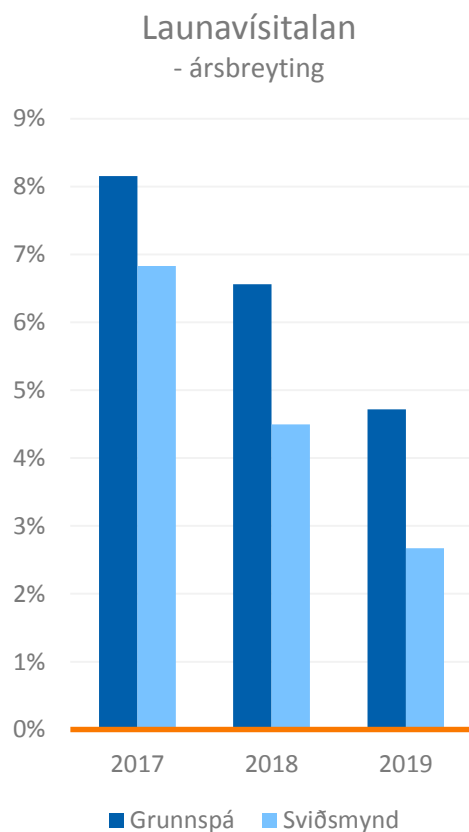
Breytum forsendunum – framboðshnykkur samhliða slaknandi spennu í hagkerfinu

Andstæðan við fyrri sviðsmyndina, öfgar í hina áttina

Eins og áður hefur komið fram borgar sig að byggja fjölbýli á flestum svæðum innan höfuðborgar-svæðisins. Segjum sem svo að þetta ýti meira við framboðinu en gert er ráð fyrir í grunnspánni og að íbúðafjárfesting nái fyrra hágildi sínu.

Á sama tíma fer að hægja á í hagkerfinu, til dæmis má ímynda sér að högg komi á ferðaþjónustuna, fólksfjölgun verður hægari og launaþróun verður í takt við SALEK-samkomulagið.

Hafa ber í huga að tilgangurinn með sviðsmyndum er ekki að spá rétt fyrir um framtíðina, heldur að meta hvað gæti gerst og hvernig framtíðin gæti þróast.

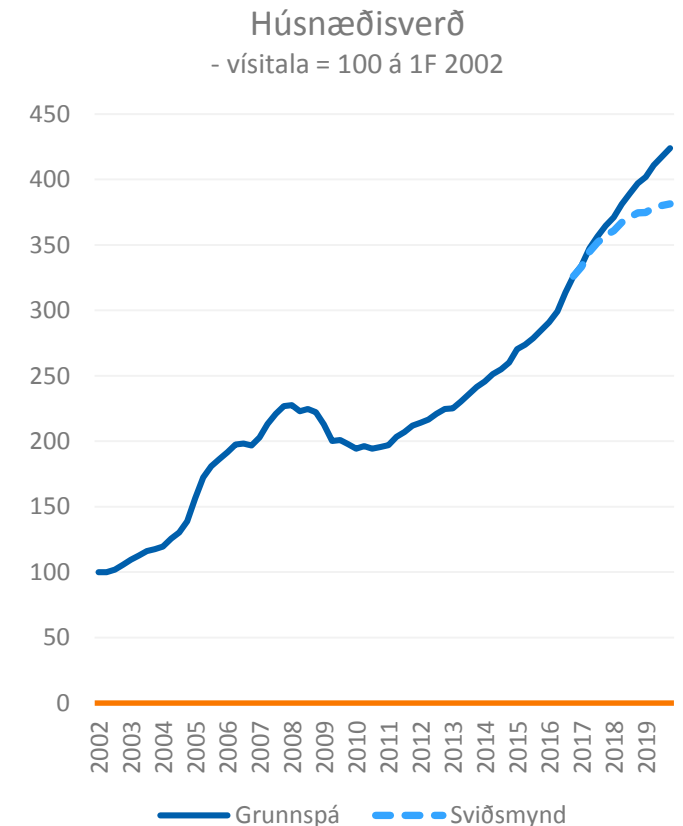
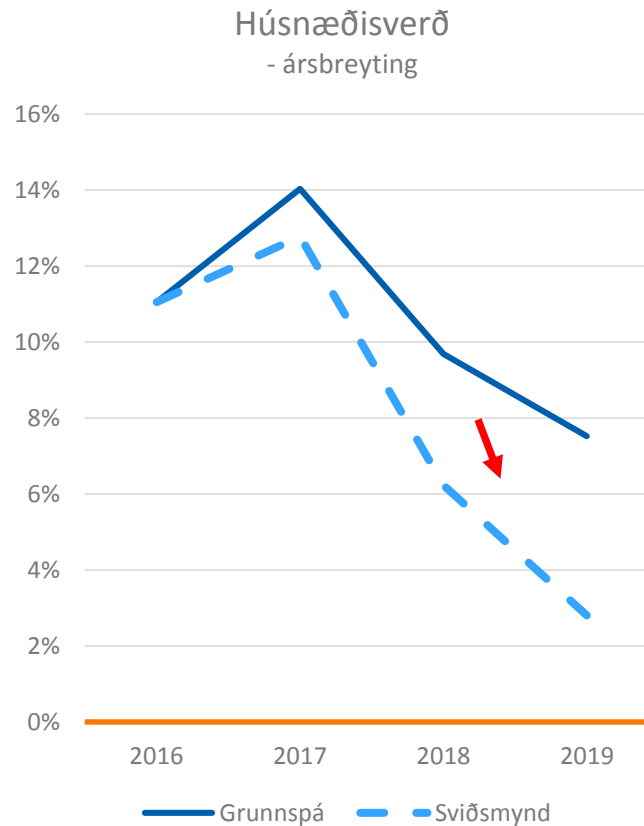


Framboðshnykkur temprar verðhækkanir

Fleiri íbúðir, hægari fólksfjölgun og minni launahækkanir þýðir að færri berjast um hvern bita

Þar sem það tekur tíma að reisa íbúðarhús þá hefur innspýting í íbúðafjárfestingu takmörkuð áhrif á húsnæðisverð til að byrja með. Fari framboðsaukningin saman með slaknandi spennu í hagkerfinu, verða áhrifin nokkuð meiri.

Líkt og sjá má er líttill munur á verðhækkunum í ár, það er tæp 13% verðhækkun skv. sviðsmyndinni samanborið við 14% hækkun í grunnspánni. Þegar líða tekur á spátímann verða áhrifin meiri en samtals hækkar íbúðaverð um 17% fram til ársloka 2019 í sviðsmyndinni, en 30% í grunnspánni.





Er húsnæðismarkaðurinn „eðlilega“ verðlagður?

Er hann að ofhitna?

Er nýleg verðþróun úr takti við undirliggjandi hagstærðir?

Húsnæðismarkaðurinn er viðkvæmur fyrir mannlegum breiskleika

Mannskepnan er ekki alltaf jafn skynsöm og hefðbundnar hagfræðibækur kenna okkur, líkt og fjallað hefur verið um, sem sést á því að óraunhæfar væntingar um húsnæðisverð geta myndast. Hegðunarhagfræði veitir ögn dýpri innsýn inn í orsakir þess.

Nokkur atriði sem draga úr skilvirkni á húsnæðismarkaði:

- Bólumyndun
 - Skv. bókinni geta bólur ekki myndast ef markaðir eru fullkomlega skilvirkir og allir hegða sér skynsamlega.
- Hjarðhegðun
 - John Maynard Keynes notaði hugtakið „Animal spirits“ til að lýsa mikilli bjart- eða svartsýni í hagkerfum og til eru ófá dæmi um slíkt í hagsögunni. Á Íslandi er nóg að fara u.þ.b. 10 ár aftur í tímann til að finna dæmi um það. Rannsóknir benda til þess að fólk ofmeti gjarnan hversu mikið húsnæðisverð muni hækka.
- Ósamhverfar upplýsingar – viðvaningar og sérfræðingar
 - Flestir sem eiga í fasteignaviðskiptum eru venjulegir borgarar en ekki sérfræðingar í húsnæðismarkaðnum. Þetta eykur líkurnar á að þeir taki óskynsamlegar ákvarðanir, svo sem að taka lán sem endar í greiðslufalli þar sem ekki var gert ráð fyrir skakkaföllum eða einhverjum tilteknum kostnaði.
- Tapsóþol (e. loss aversion)
 - Fólk vill almennt ekki selja þegar bólan springur og verð fer niður fyrir það sem íbúðin var keypt á. Þetta myndar gólf fyrir frekari verðlækkunir en kælir markaðinn lengur. Þetta á a.m.k. við hvað varðar nafnverð íbúða.
- Eignabjöggun (e. endowment bias)
 - Fólk metur meira hluti sem það á eins og húsnæði. Slíkt getur aukið á verðsveiflur vegna mismunar á leigu og eign húsnæðis.

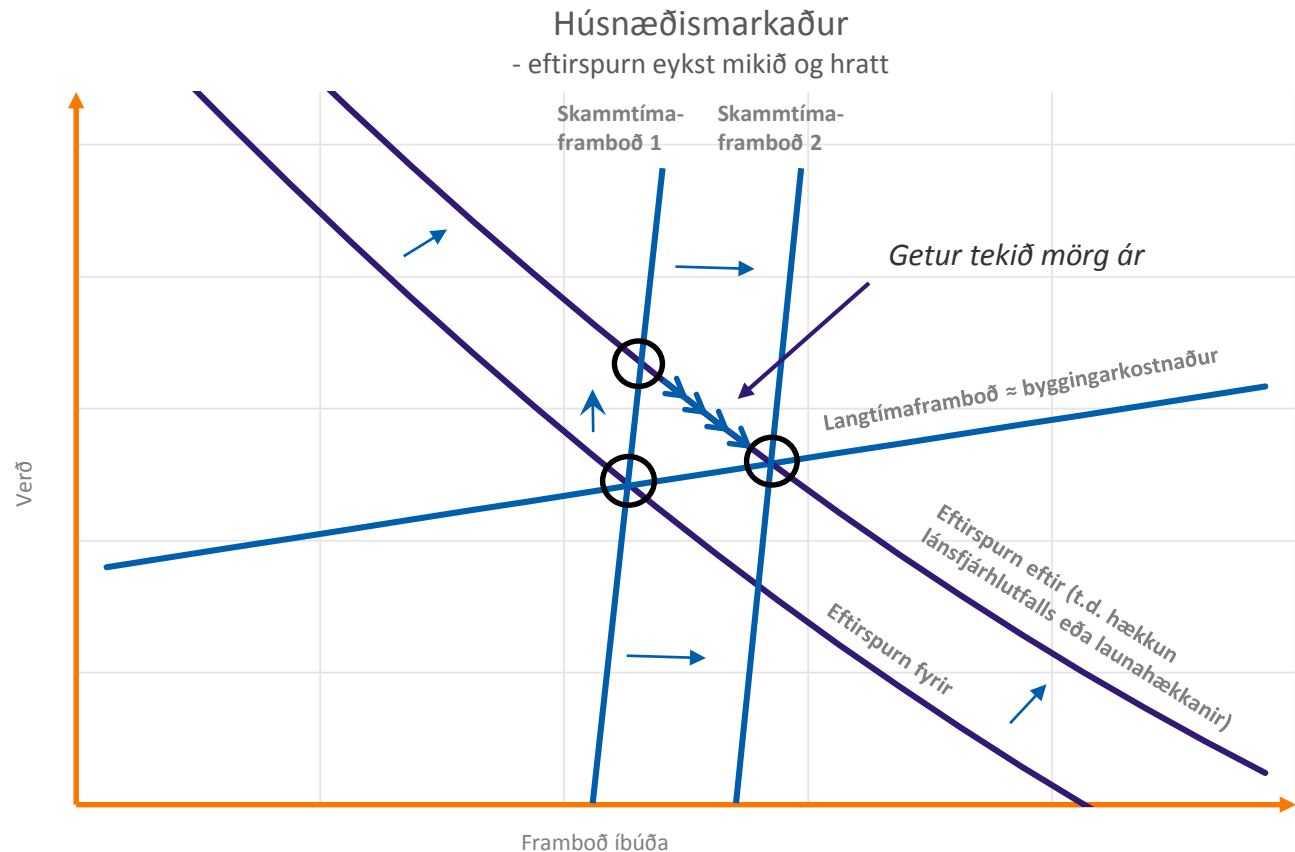
Eftirspurn breytist á einni nóttu – framboð breytist á mörgum árum

Sem gerir það að verkum að jafnvægi getur verið lengi að myndast

Lykileiginleiki húsnæðismarkaðsins er að þrátt fyrir að eftirspurnin sveiflist nokkuð hratt með efnahagsástandi, fjármögnunarmöguleikum o.fl. er framboðið tregbreytanlegt.

Þetta veldur því að miklar breytingar á eftirspurn fara beint út í verðlagið, en geta verið mörg ár að birtast í auknu framboði á íbúðum.

Þetta er sú staða sem er upp á teningnum í dag á Íslandi og hefur leitt til skorts á íbúðum, öfugt við fjármálakreppuna þegar eftirspurn dróst mikið saman og íbúðafjárfesting nær stöðvaðist.

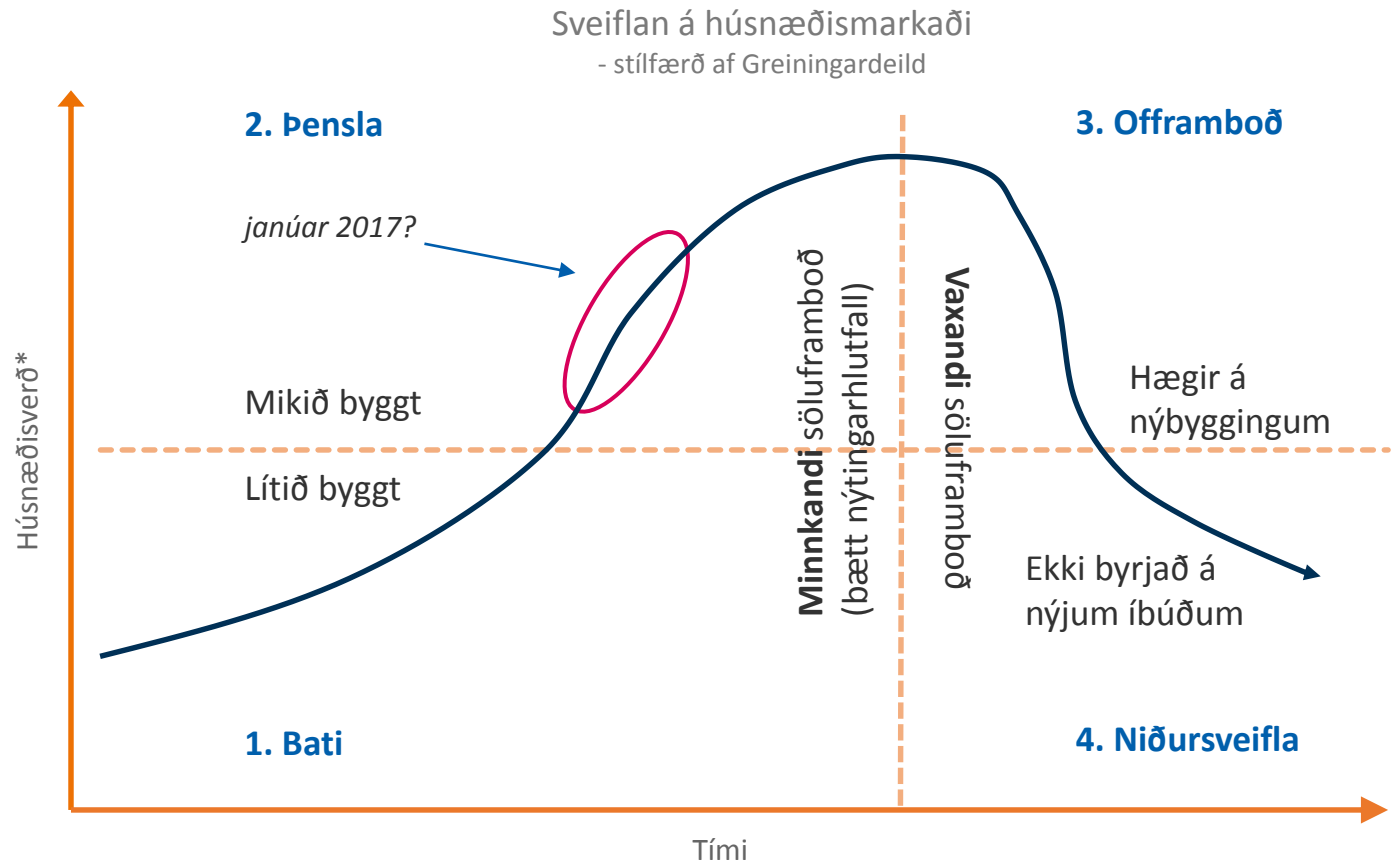


Hvar erum við stödd í sveiflunni á húsnæðismarkaði?

Með mjög mikilli einföldun má skipta sveiflunni á húsnæðismarkaði í fernt. Höfum við séð þetta allt áður?

Vegna eðli húsnæðismarkaðarins og ýmissa mannlegra þátta, s.s. væntinga og eignabjögunar líkt og lýst var hér að framan, hafa miklar fasteingaverðsveiflur myndast ótal oft í heiminum. Eina kenningu um slíkar sveiflur má rekja til Henry George á 19. öld en hér er útgáfa af henni sem Glenn Mueller setti fram og við höfum stílfært.

Í raunveruleikanum er sveiflan misjöfn, t.d. misstór og mislöng. Sveiflan tekur að meðaltali 18 ár í Bandaríkjunum en fylgir fjármálasveiflunni hér á landi, sem tekur rúman áratug. Skv. rannsóknnum hér og erlendis er húsnæðisverð leiðandi vísir fyrir fjármálakreppu.

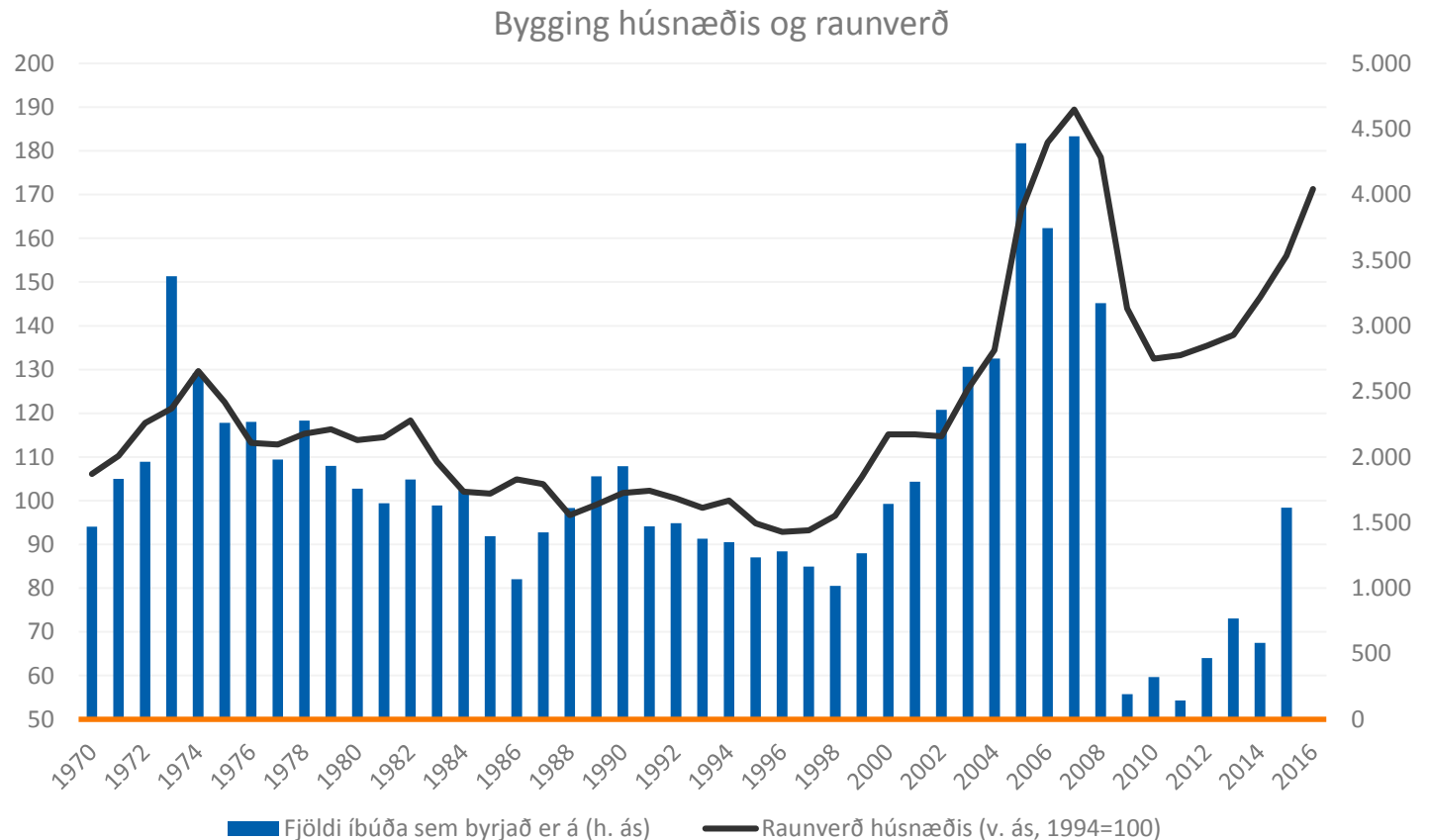


Sveiflan á íslenskum íbúðamarkaði virðist fylgja kenningunni vel

Sterk fylgni er á milli húsnæðisverðs og íbúðabygginga

Framan af eru tiltölulega litlar sveiflur í verði en þó má sjá að talsverð fylgni er á milli húsnæðisverðs og íbúðabygginga. Þegar íbúðaverð hækkaði um tugi prósentu á árunum 2004 og 2005 stórukast nýbyggingar, líkt og kenningin hér að framan spáir fyrir um. Þegar verðið gefur svo eftir og kreppir að stöðvast nær allar nýbyggingar.

Þó að margt annað skiptir hér máli, eins og að íbúum fækkaði og lánamarkaður fraus, virðist sveiflan á húsnæðismarkaði engu að síðar fylgja kenningunni hér að framan nokkuð vel.

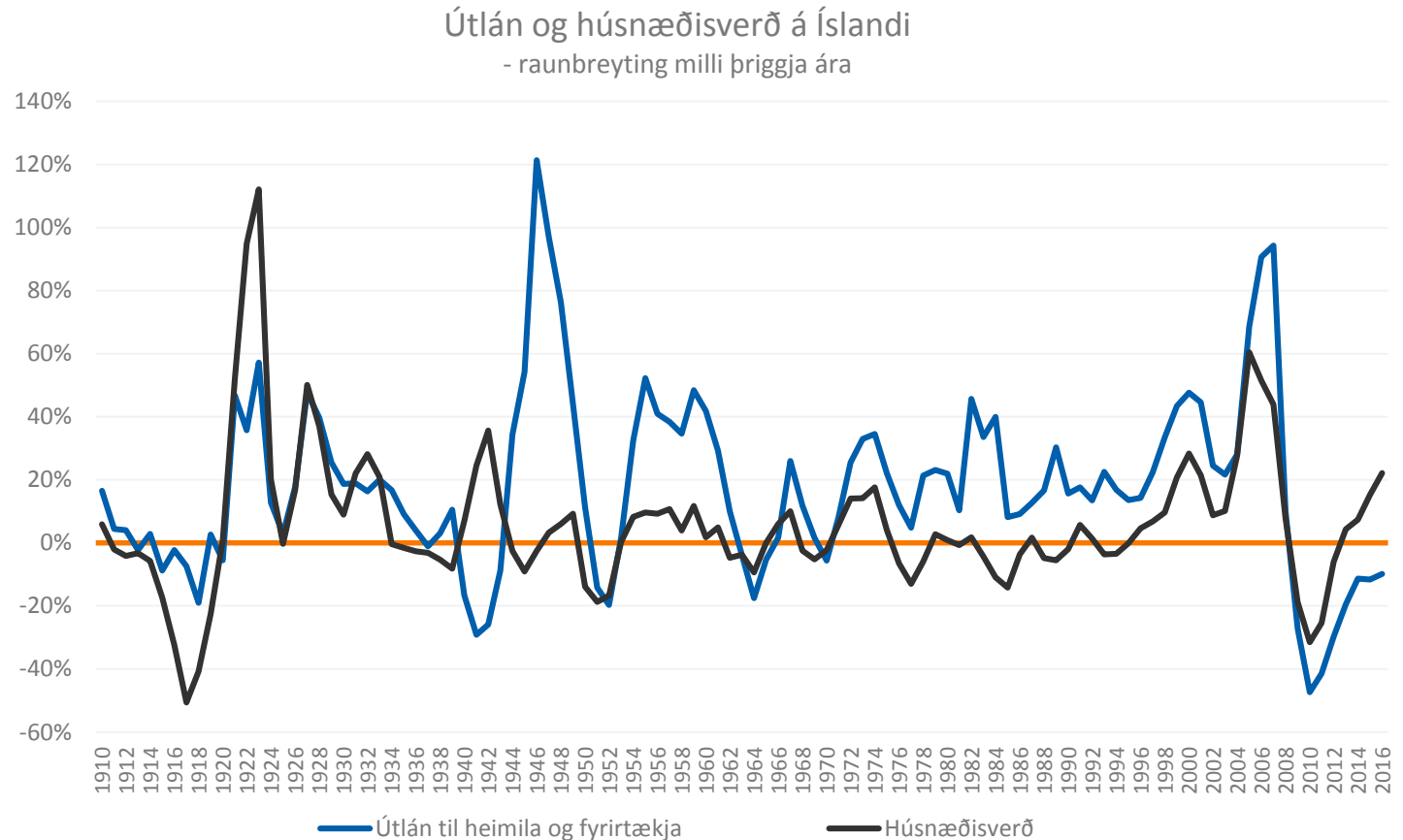


Útlán í bankakerfinu og húsnæðisverð hafa lengi fylgst vel að

Ein lykilbreytan í sveiflunni á húsnæðismarkaði er útlánavöxtur

Útlán og fasteignaverð eru samofin sveiflum í hagkerfinu. Húsnæðisverð hækkar þegar aðgengi að fjármagni er auðvelt en almennt fylgja útlán hagsveiflunni, þ.e. hagvexti. Hér til hægri má sjá að yfir ríflega aldartímabil hafa íbúðaverð og útlán fylgst nokkuð vel að.

Ef horft er á nýlega þróun virðist ekki vera ástæða til að óttast það að nýleg hækkun íbúðaverðs sé ósjálfbær, a.m.k. ekki ef horft er til útlánavaxtar. Þá er áhugavert að sjá að undanfarin ár hefur húsnæðisverð hækkað umfram útlán, sem enn frekar ytir undir þá ályktun.



Ekki að sjá ýkja mikla uppsveiflu með hliðsjón af ráðstöfunartekjum og í samanburði við önnur lönd

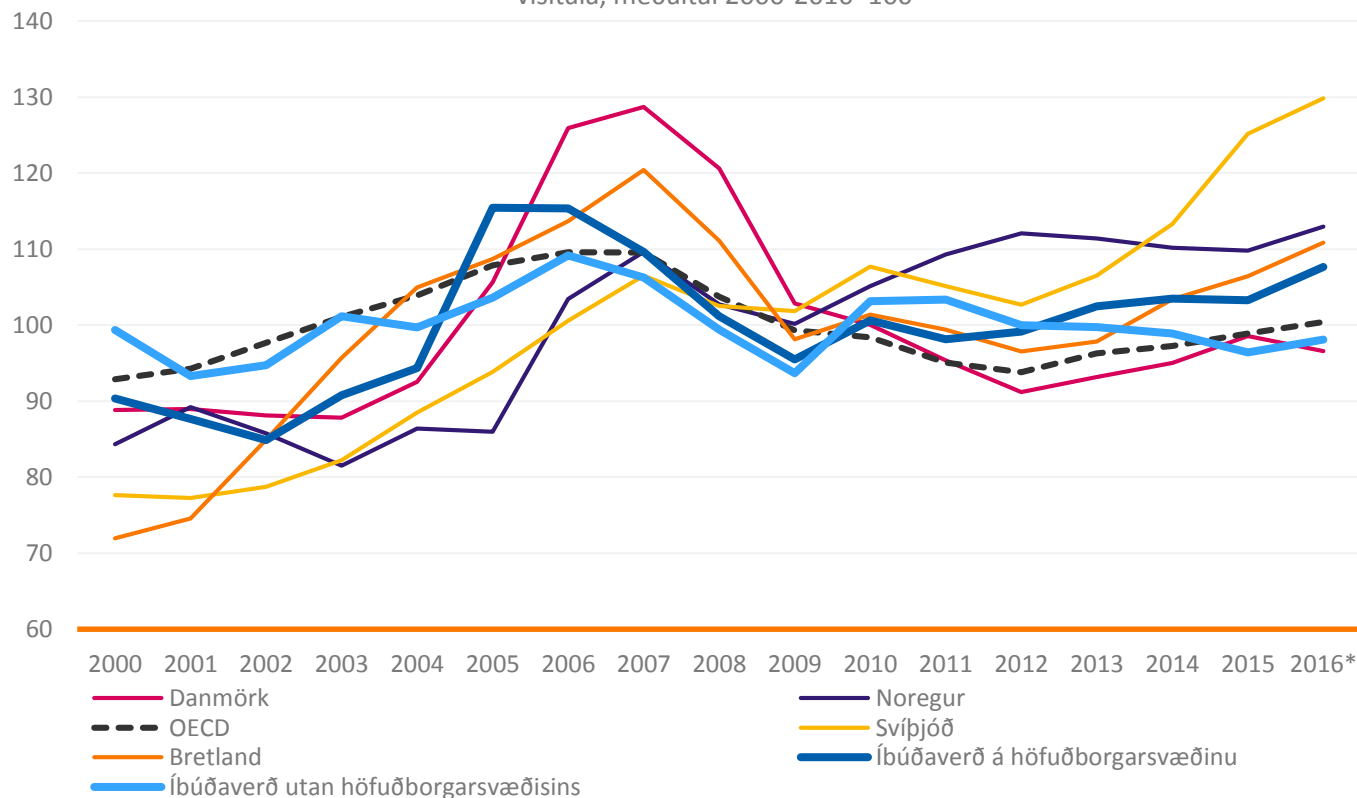
Ráðstöfunartekjur og húsnæðisverð hafa hækkað í ágætum takti síðustu ár

Einn algengasti mælikvarðinn á hvort að húsnæðisverð sé úr takti við raunveruleikann er að skoða það í samhengi við ráðstöfunartekjur. Þetta er til að mynda einn helsti mælikvarðinn sem OECD notar í þeim tilgangi, ásamt húsnæðisverði í hlutfalli við leiguverð.

Í fljótu bragði virðist sem þróunin á Íslandi stingi ekki í stúf. Þó má ekki gleyma að þróunin er misjöfn eftir svæðum og tegundum eigna, t.d. hefur fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 20% umfram ráðstöfunartekjur frá aldamótum en íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins aðeins um 1%.

Húsnæðisverð í hlutfalli við ráðstöfunartekjur

- vísitala, meðaltal 2000-2016=100

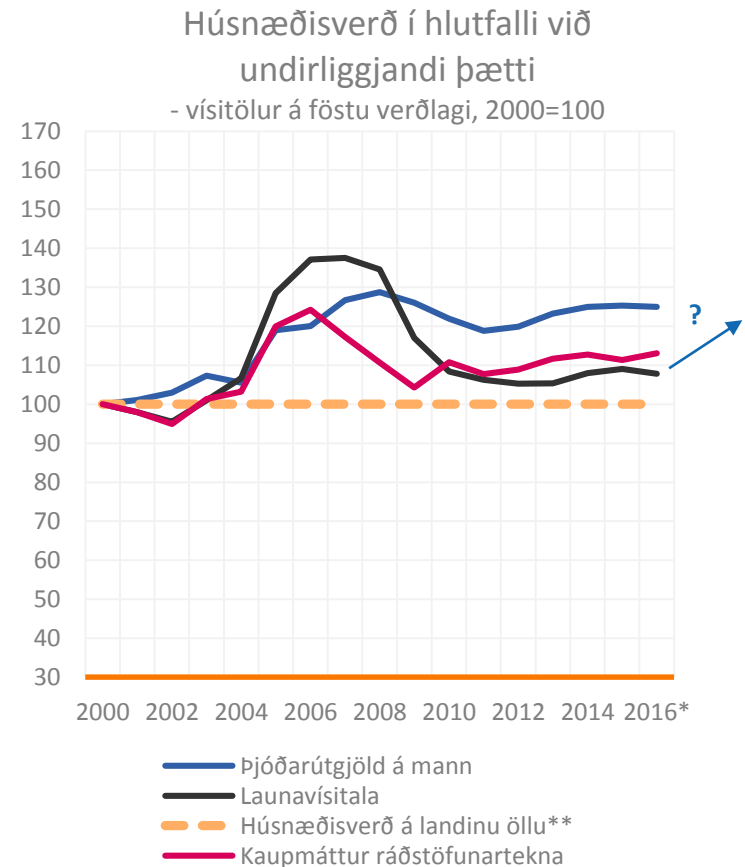
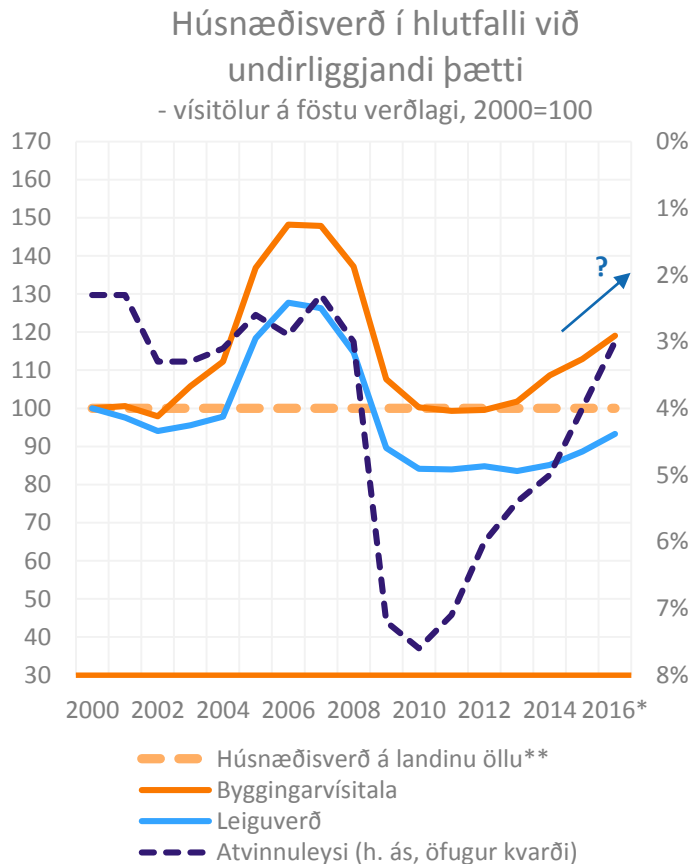


Hversu heitur er íbúðamarkaðurinn?

Er við ríflegan stofuhita, en markaðurinn gæti hitnað talsvert ef verðspá okkar gengur eftir

Ekki er að sjá að íbúðamarkaðurinn sem slíkur og í heild sinni sé yfirverðlagður. Eins og sjá má hér er húsnæðisverð í ágætu samræmi við undirliggjandi stærðir, og í það minnsta ekki jafn yfirverðlagður og reyndist á árunum 2004-2007.

Að því sögðu eru teikn á lofti um að það gæti verið að breytast og mikil hröðun verðhækkana á síðari hluta ársins 2016 bendir til þess. Þá bendir spá okkar til þess að verð muni hækka meira í hlutfalli við undirliggjandi stærðir á næstu árum, t.d. spáum við því að húsnæðisverð hækki um 11% meira en laun á spátímanum.



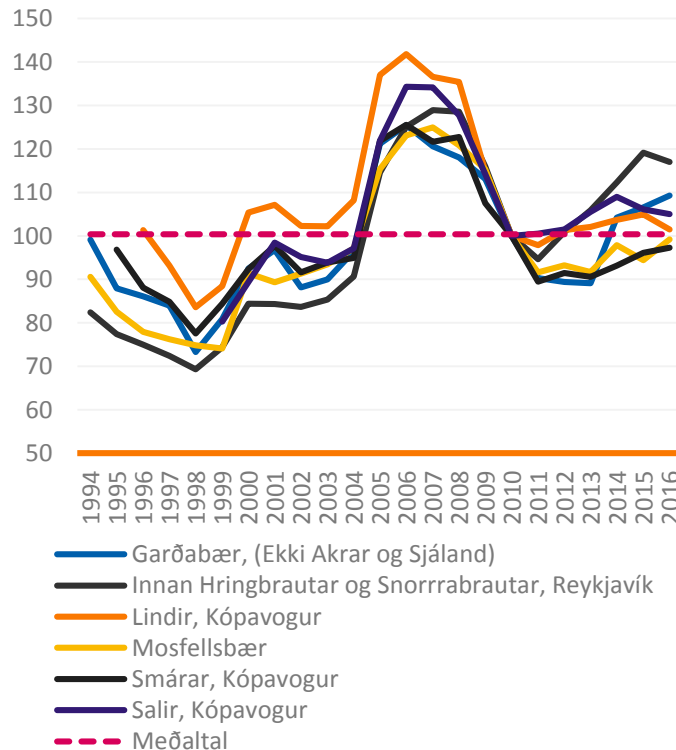
Glittir í gul ljós í mælaborðinu á sumum svæðum

Hvaða áhrif mun ný lög um heimagistingu* hafa miðsvæðis?

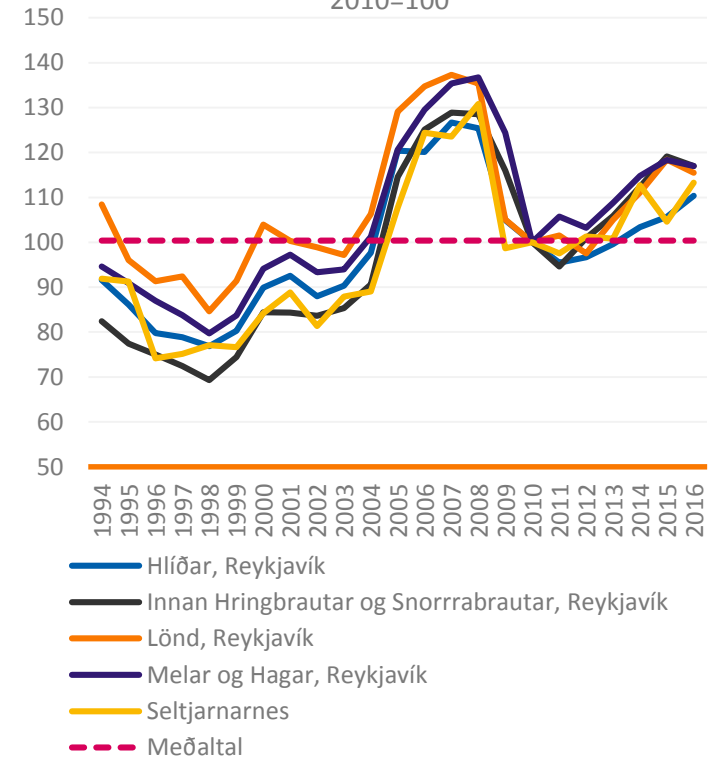
Ofhitnun og bólumyndun getur hæglega myndast með ákveðnar tegundir húsnæðis eða á ákveðnum svæðum þó að markaðurinn í heild sé í góðu jafnvægi. Miðsvæðis í Reykjavík hefur verð hækkað sérlega mikið sl. ár og í hlutfalli við laun nálgast það fyrri hágildi sem náðust fyrir hrun. Á þessum svæðum hefur verðþróun að talsverðu leyti ráðist af fjölgun ferðamanna.

Hvort að hækkanir miðsvæðis síðustu ár reynist sjálfbærar mun ráðast m.a. af fjölda ferðamanna og hvort að nýleg lög um heimagistingu leiði til minni umsvifa Airbnb og álíka vefsíða hér á landi.

Húsnæðisverð í hlutfalli við laun
- fermetraverð fjölbýlis í miðbænum og úthverfum, vísitala 2010=100



Húsnæðisverð í hlutfalli við laun
- fermetraverð fjölbýlis miðsvæðis, vísitala 2010=100

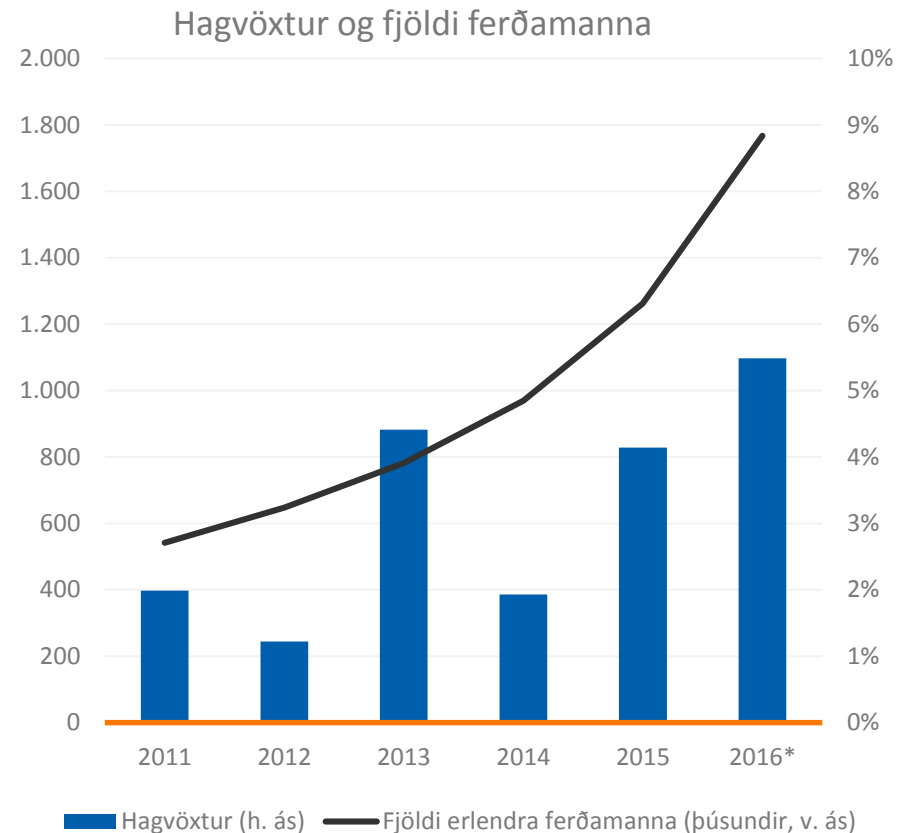


Er nærtækara að horfa til þess hvort að hagkerfið sé í ójafnvægi?

Sveiflur í hagkerfinu eiga greiða leið inn á húsnæðismarkaðinn

Nokkrir óvissu- og áhættuþættir:

- Ferðaþjónustan
 - Ein stærsta atvinnugrein landsins og niðursveifla þar hefði keðjuverkandi áhrif
- Mikil umsvif og framleiðsluspenna
 - Hagsagan kennir okkur að mikill hagvöxtur og framleiðsluspenna tekur enda um síðir
- Gengi krónunnar
 - Lykilbreyta í íslensku efnahagslífi og hefur þ.a.l. áhrif á t.d. byggingarkostnað og getur kælt framleiðsluspennu
- Ríkisfjármál
 - Losaraleg ríkisfjármál gætu ýtt undir þenslu í hagkerfinu en mikill agi dregið úr henni
- Vinnumarkaður
 - Miklar launahækkningar myndu smitast inn í íbúðaverð, en langtímaáhrif og áhrif á kaupmátt gætu verið neikvæð
- Vaxtastig
 - Vaxtastig hefur bæði áhrif á framboðs- og eftirspurnarhliðina.



Fyrirvari

- Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og er ekki ætluð sem grundvöllur fyrir ákvörðunum móttakanda. Upplýsingar sem fram koma í þessari kynningu fela ekki í sér loforð eða spá um framtíðina. Bankanum ber ekki skylda til að útvega móttakanda aðgang að frekari upplýsingum en þeim sem fram koma í kynningu þessari, eða til að uppfæra þær upplýsingar sem þar koma fram. Bankanum ber ekki skylda til að leiðrétta upplýsingar, reynist þær rangar.
- Upplýsingar um bankann, dótturfélög og hlutdeildarfélög hafa ekki verið staðfestar. Kynning þessi felur ekki í sér tæmandi upplýsingar um bankann, dótturfélög eða hlutdeildarfélög hans.
- Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari eru byggðar á fyrirliggjandi upplýsingum, áætlunum um væntanlega þróun ytri skilyrða o.fl. Eru upplýsingarnar háðar ýmsum óvissuþáttum og geta þær breyst án fyrirvara.
- Bankinn, þ.m.t. hluthafar, stjórnendur, starfsmenn og ráðgjafar þeirra, taka enga ábyrgð á þeim upplýsingum, forsendum og niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Munu framangreindir aðilar ekki gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, forsendurnar og niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og þeir skulu ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi.
- Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans.
- Með móttöku þessarar kynningar fellst móttakandi á framangreindan ábyrgðarfyrirvara.

Tengiliðir

Erna Björg Sverrisdóttir
erna.sverrisdottir@arionbanki.is

Forstöðumaður Greiningardeildar

Stefán Broddi Guðjónsson
+354 444 6959
stefan.gudjonsson@arionbanki.is

Konráð S. Guðjónsson
konrad.gudjonsson@arionbanki.is

