



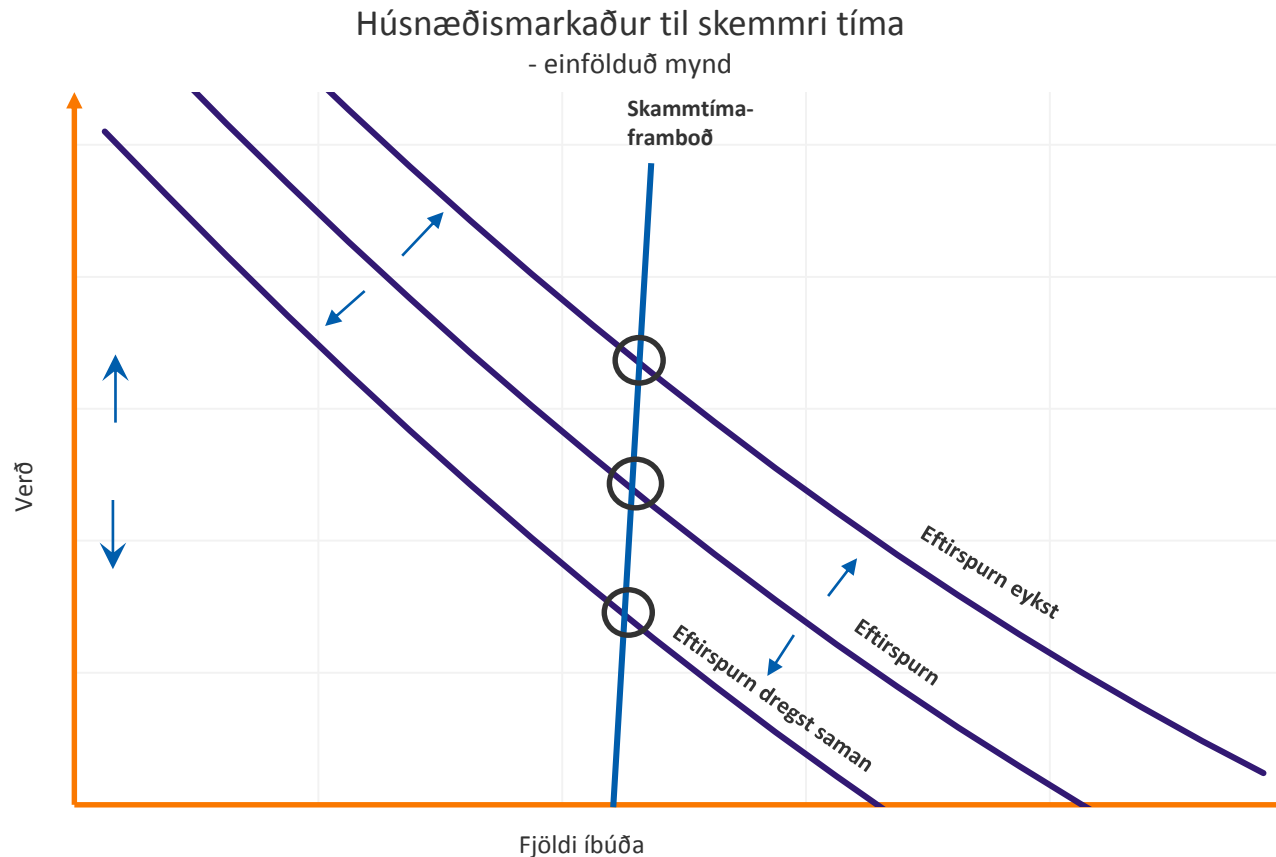
Hvað mun lita eftirspurn á íbúðamarkaði á komandi árum?

Konráð S. Guðjónsson
Greiningardeild Arion banka

Fasteignaráðstefnan
22. febrúar 2017

Hvers vegna skiptir eftirspurnin svona miklu máli?

Til skemmri tíma er framboð fast en eftirspurn getur sveiflast eins og lauf í vindi spákaupmennsku og efnahagsþróunar



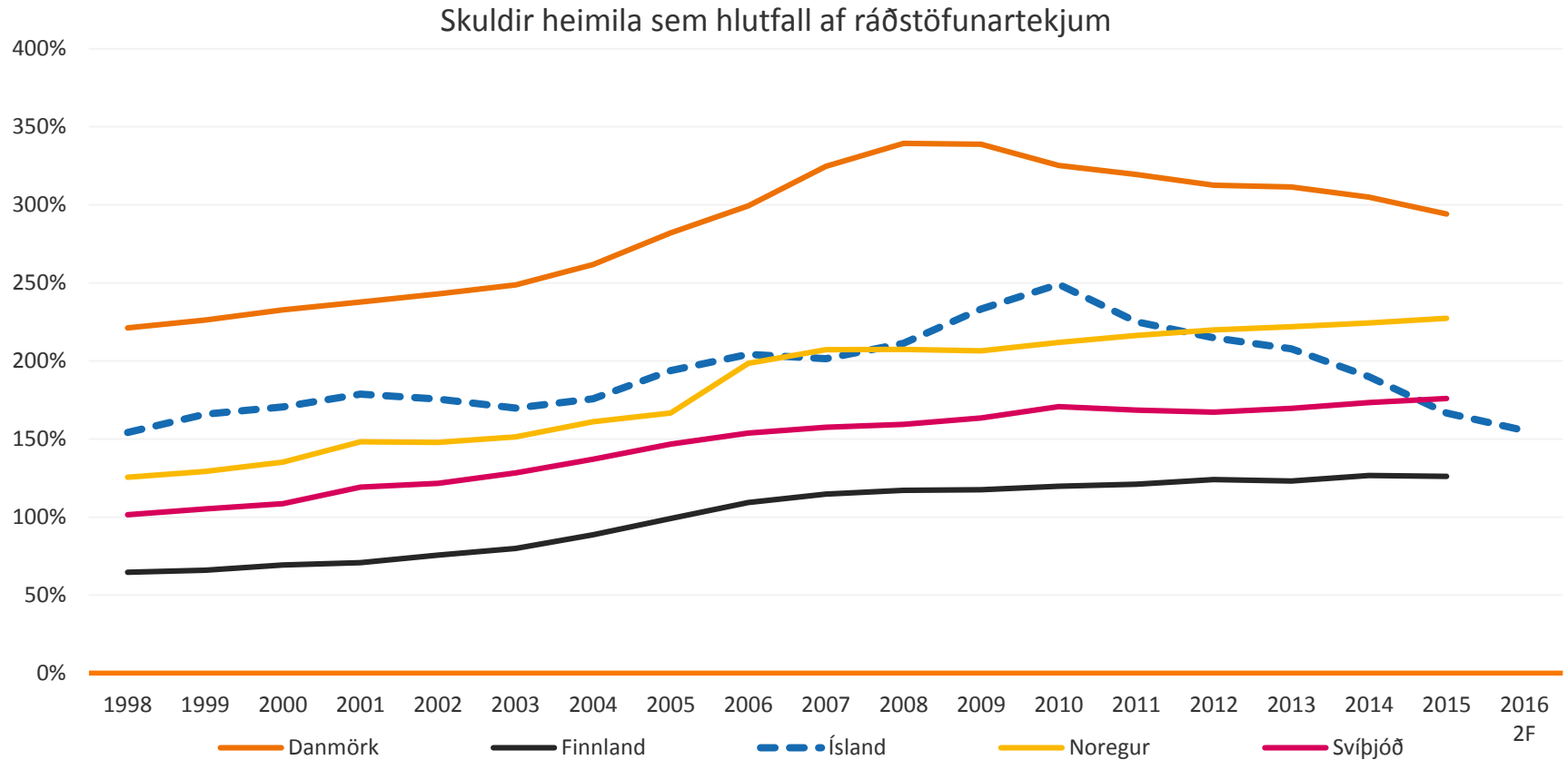
Þróun eftirspurnar til skamms tíma

Greiningaraðilar spá áframhaldandi
hagvexti



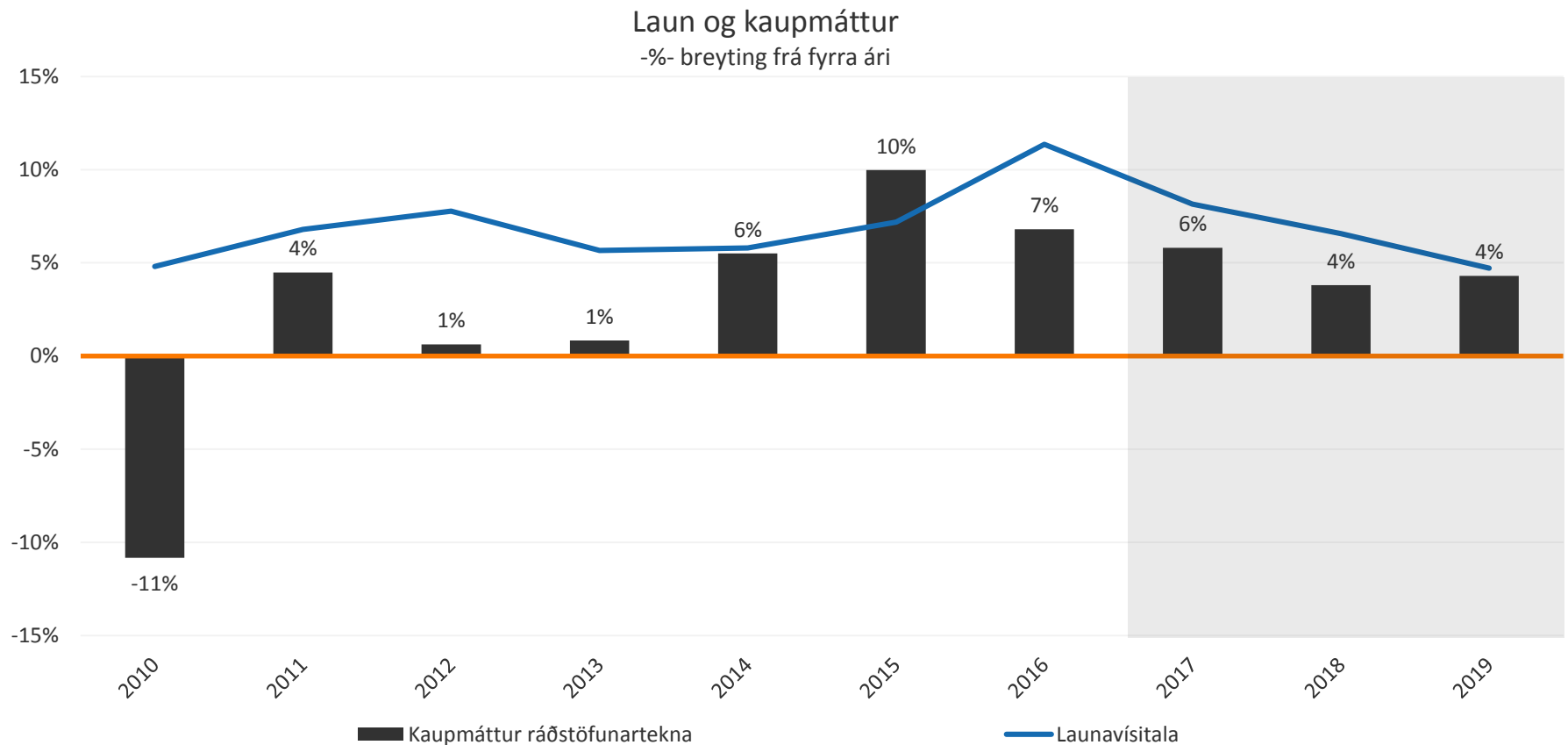
Heimilin hafa sjaldan staðið betur fjárhagslega

Skuldsetning íslenskra heimila er lítil í sögulegu og norrænu samhengi



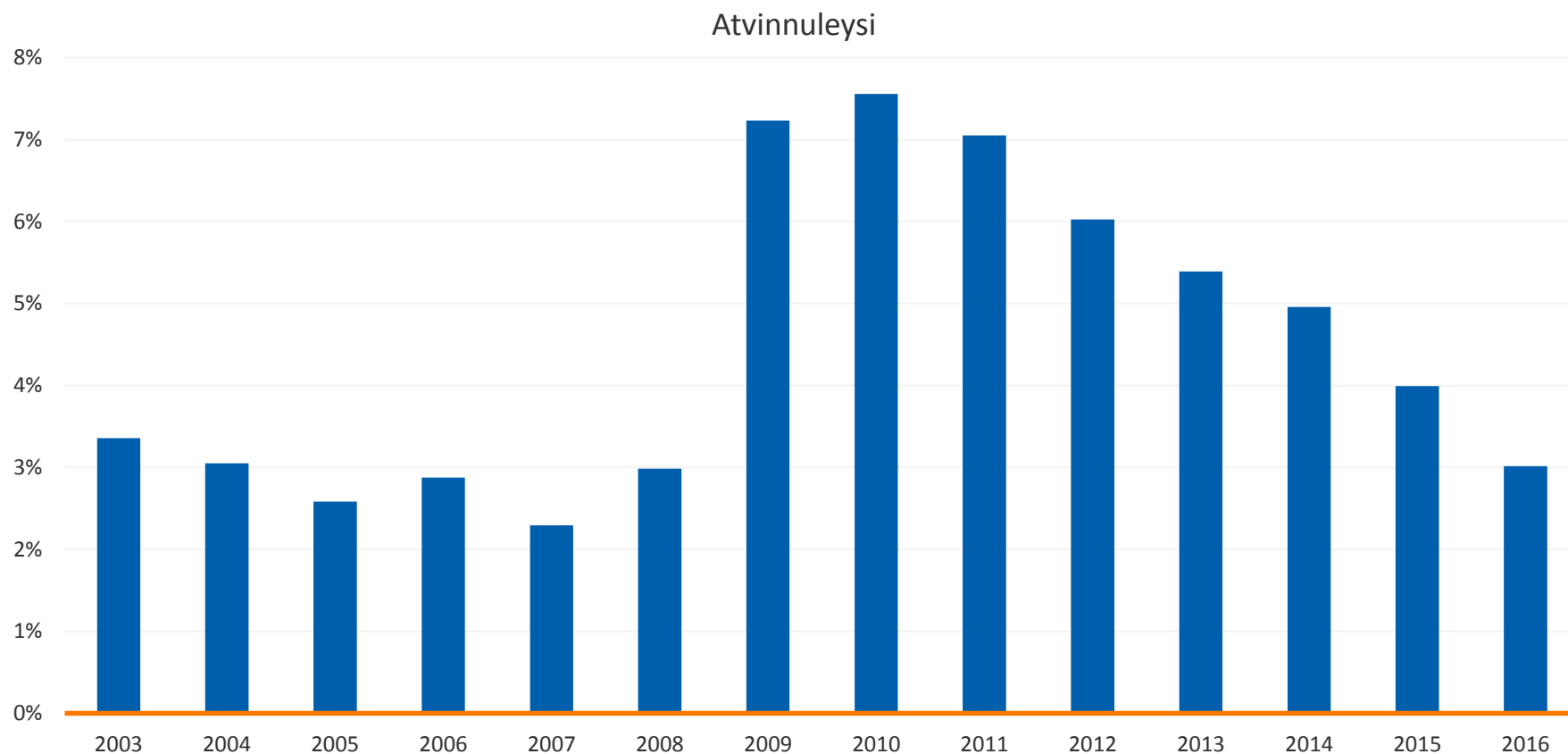
Laun og ráðstöfunartekjur leika lykilhlutverk á húsnæðismarkaði

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



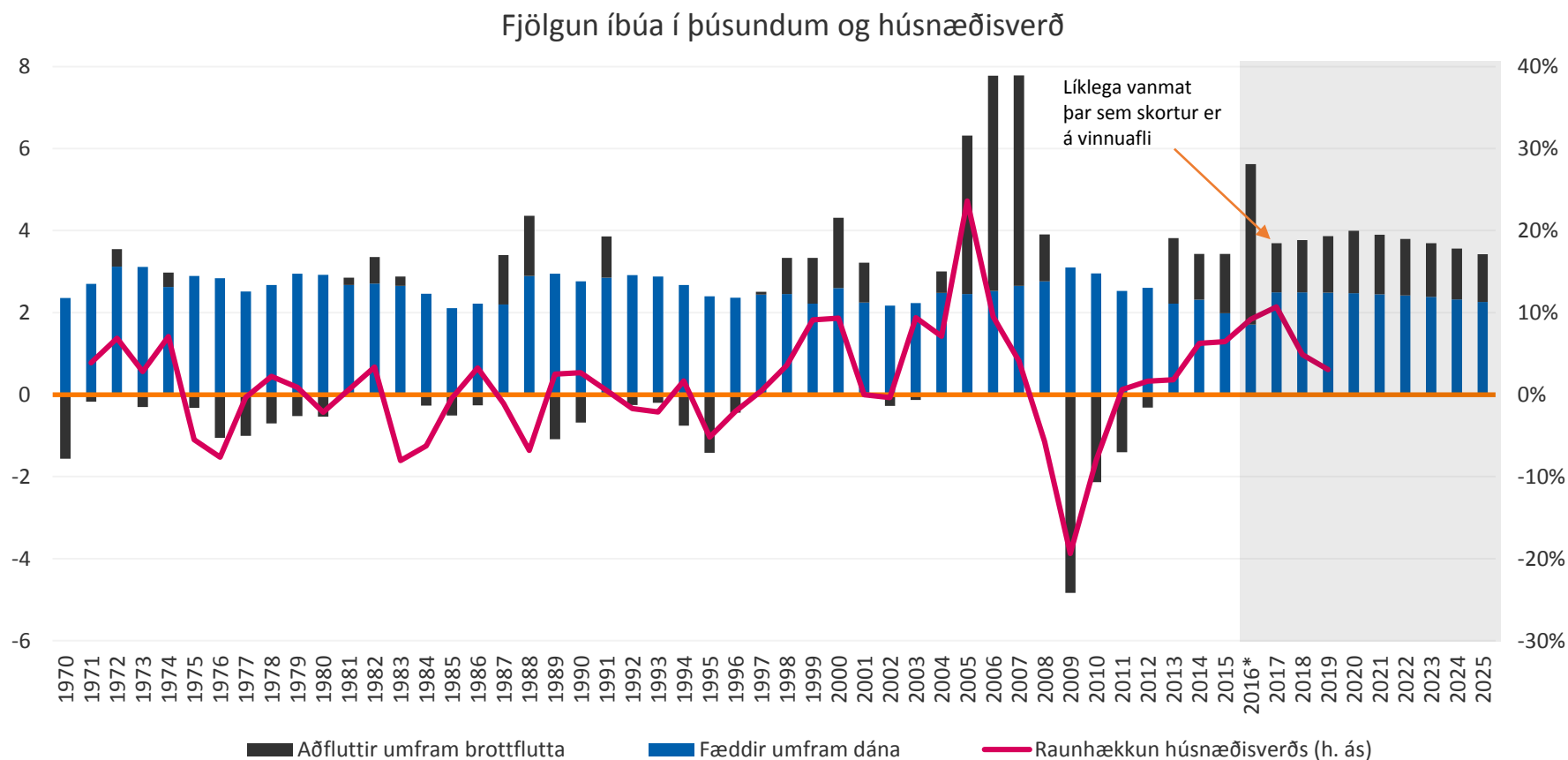
Atvinnuleysi hefur nánast verið þurrkað út

Fjölgun starfa ýtir undir eftirspurn á íbúðamarkaði



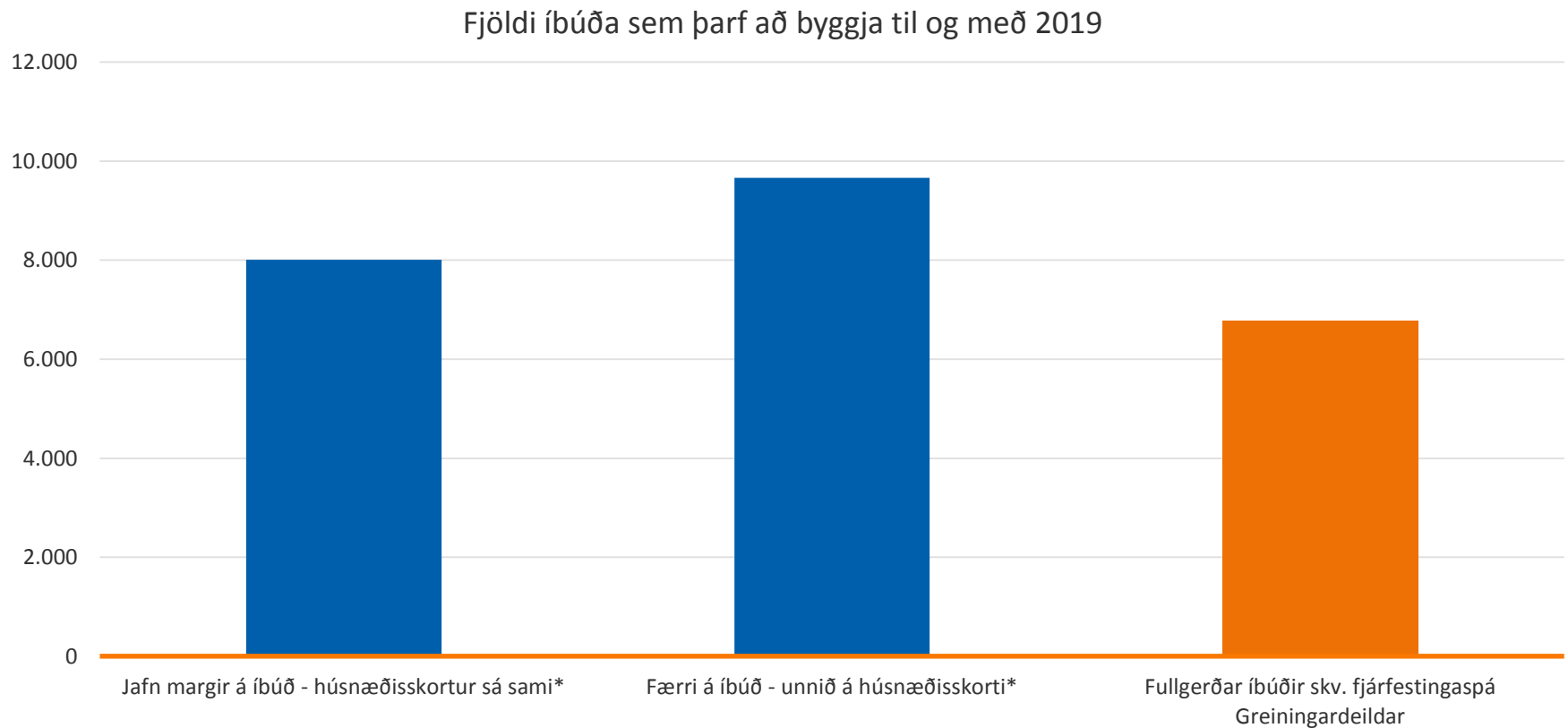
Fólksfjölgun eykur eftirspurn á húsnæðismarkaði

Líklegt að hún verði meiri í ár en Hagstofan spáir vegna skorts á vinnuafli en góðra hagvaxtarhorfa



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

Að okkar mati er frekar ólíklegt að það takist

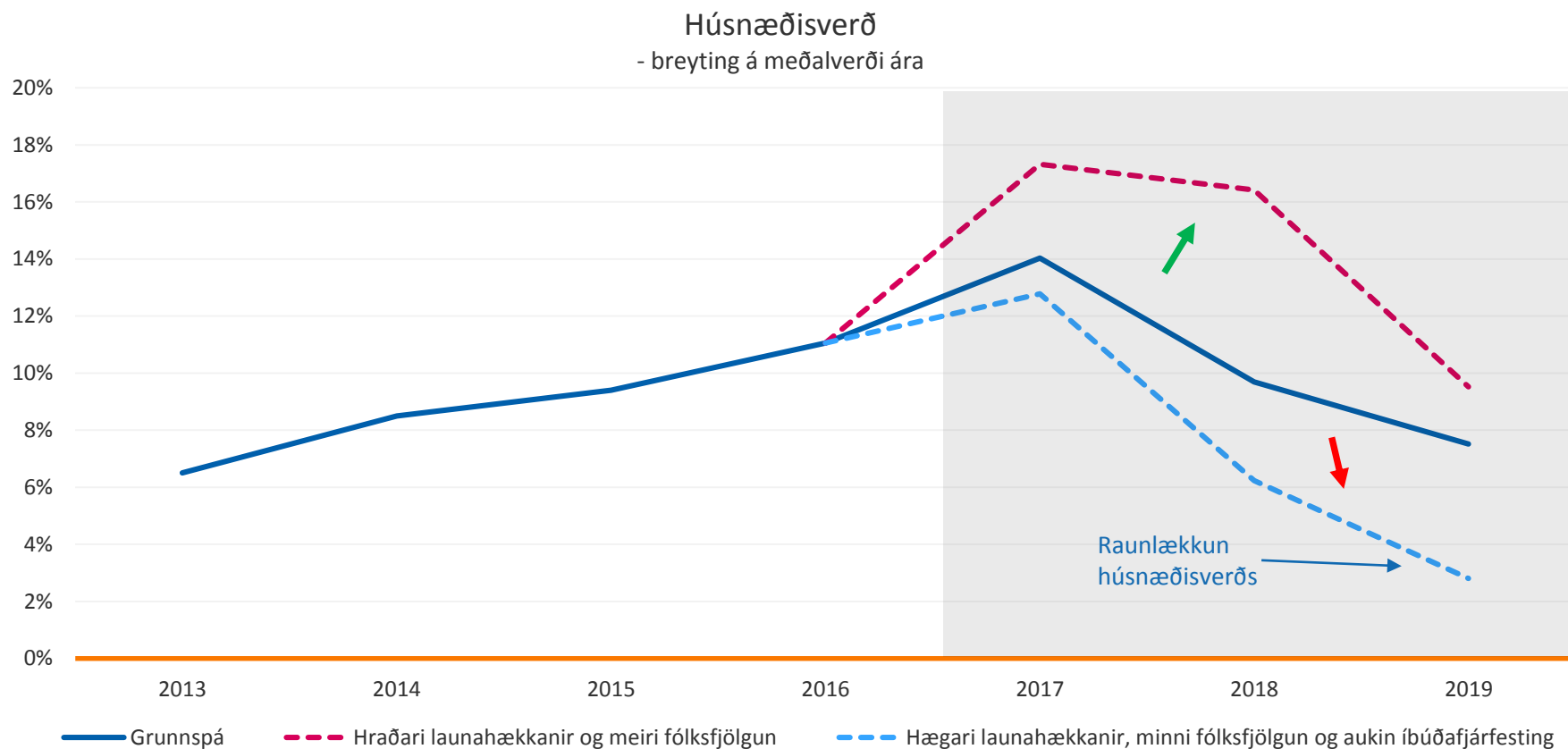


Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka.

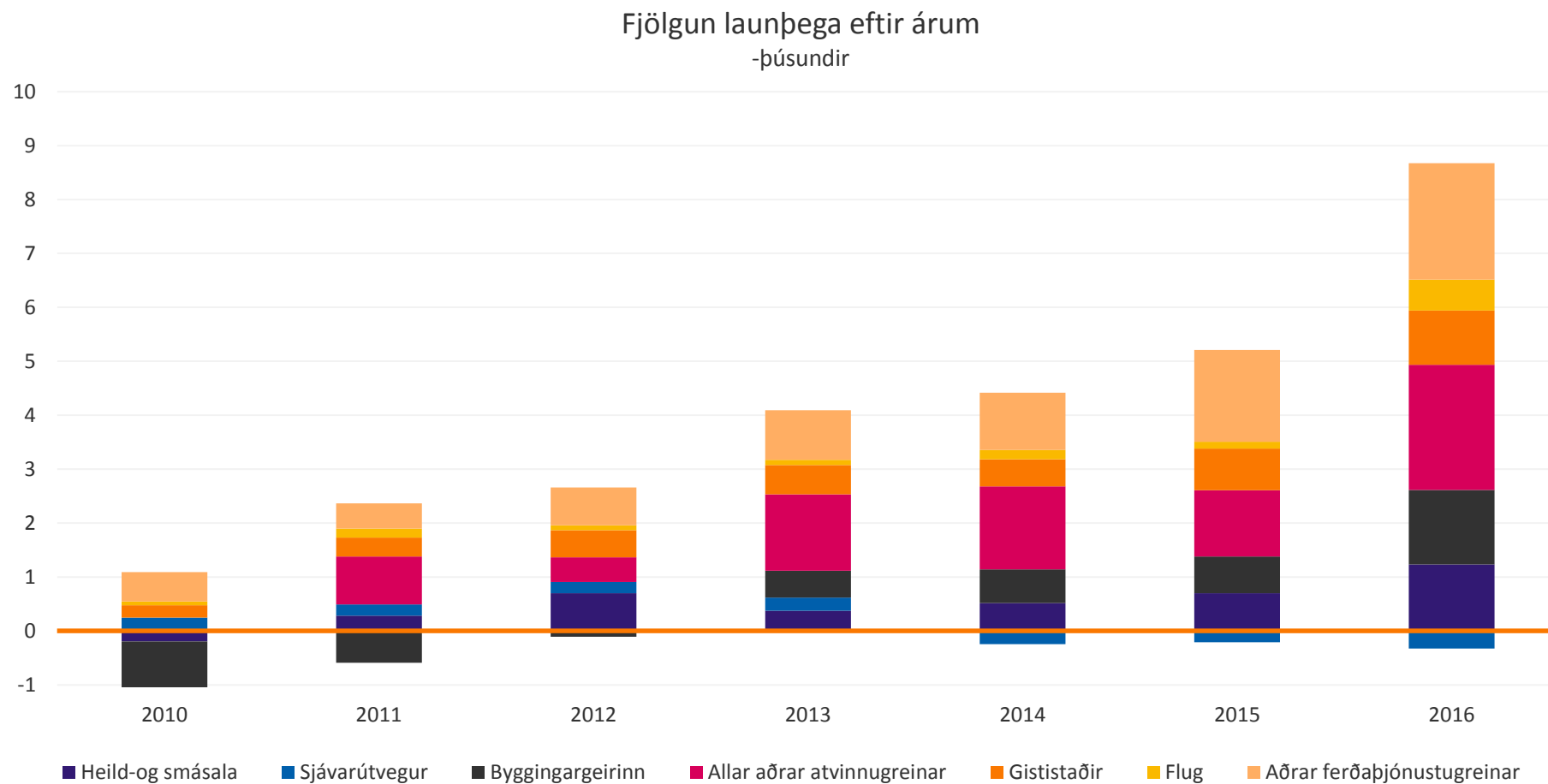
*Miðað er við fjölda íbúa á íbúð árið 2015.

Allar líkur á að húsnæðisverð hækki áfram næstu mánuði hið minnsta

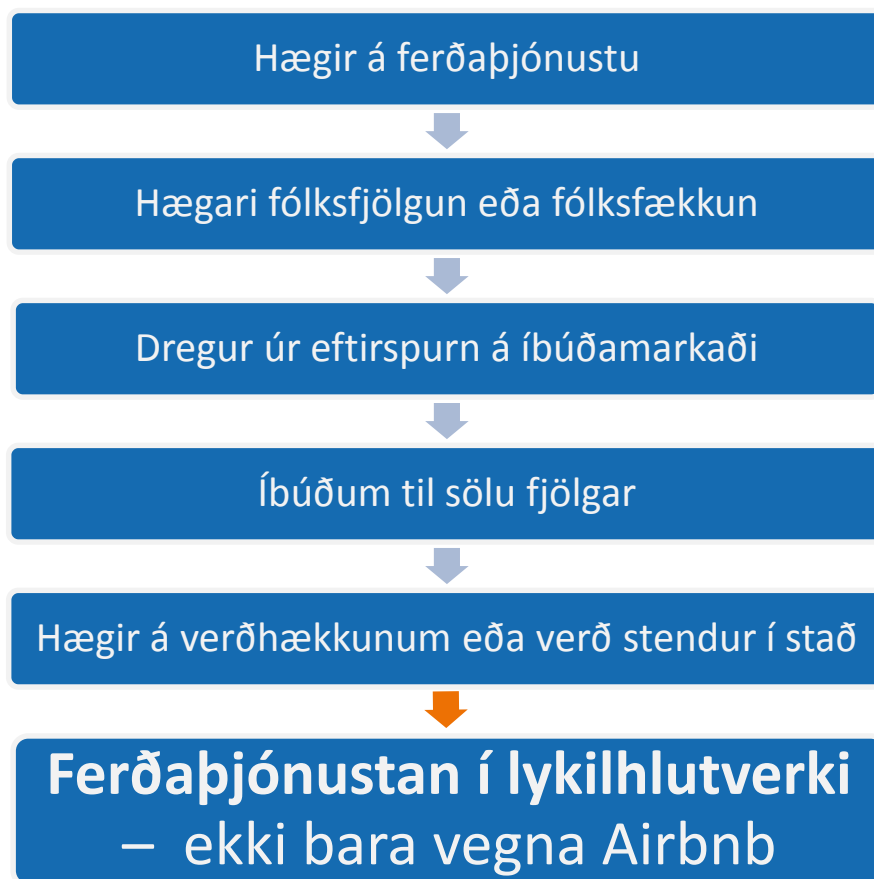
Sviðsmyndagreining leiðir þó í ljós að óvissan er talsverð



Hagkerfið er orðið mjög háð ferðaþjónustu



Sveiflur í ferðapjónustu geta smitast inn á íbúðamarkaðinn



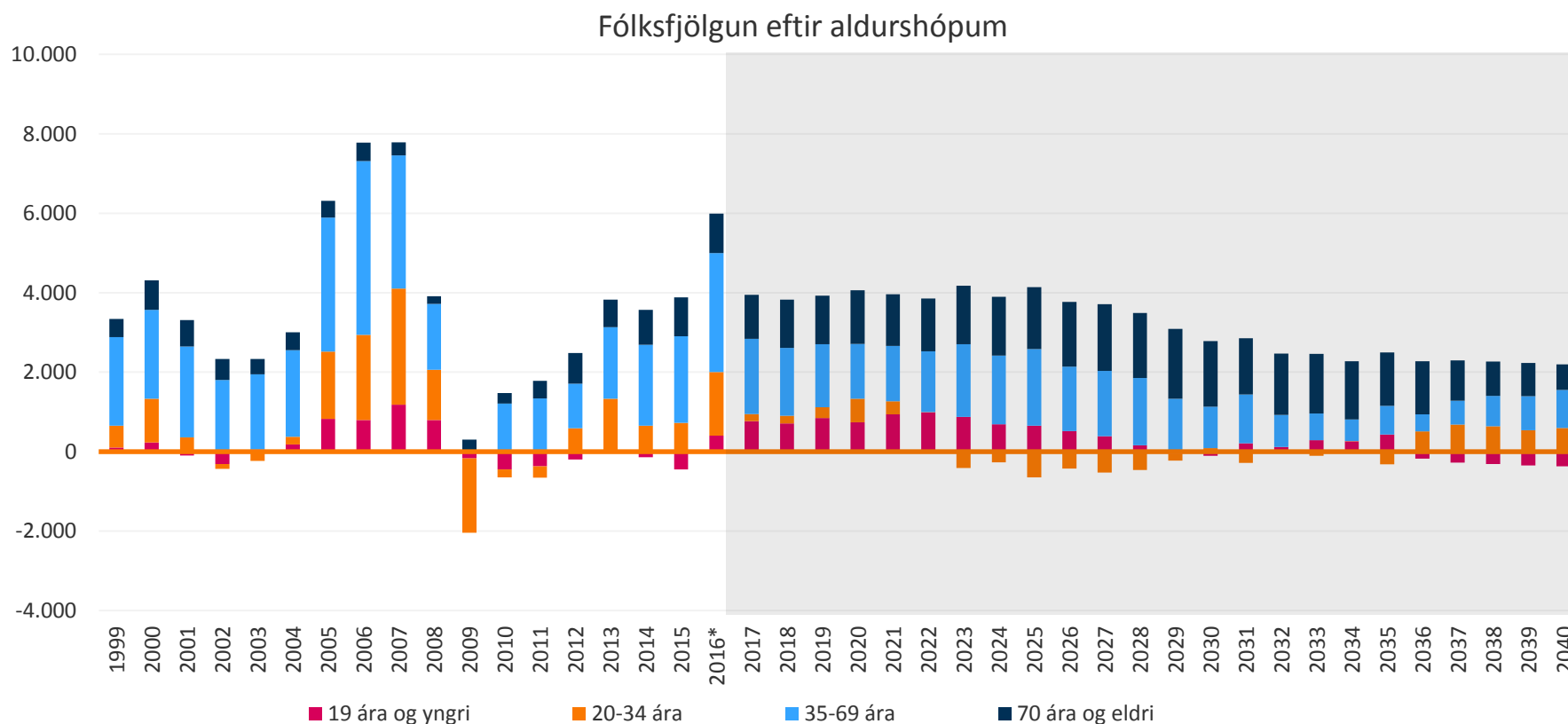
Hver er eftirspurnin til lengri tíma?

Hvað þarf að byggja margar íbúðir til ársins 2040?



Hvernig mun mannfjöldinn þróast?

Íbúar á landinu verða rúmlega **405 þúsund** árið 2040 skv. miðspá Hagstofunnar – um **450 þúsund skv. háspá** og tæplega **370 þúsund skv. lágspá**



Fleiri íbúar kalla á fleiri íbúðir til ársins 2040

Nauðsynlegt að hafa í huga að spár um fólksfjölgun eru háðar mikilli óvissu

25 ára og eldri mun fjölga um rúmlega 60.000

- **35-40.000 nýjar íbúðir**
- **1.500-2.000 íbúðir árlega**

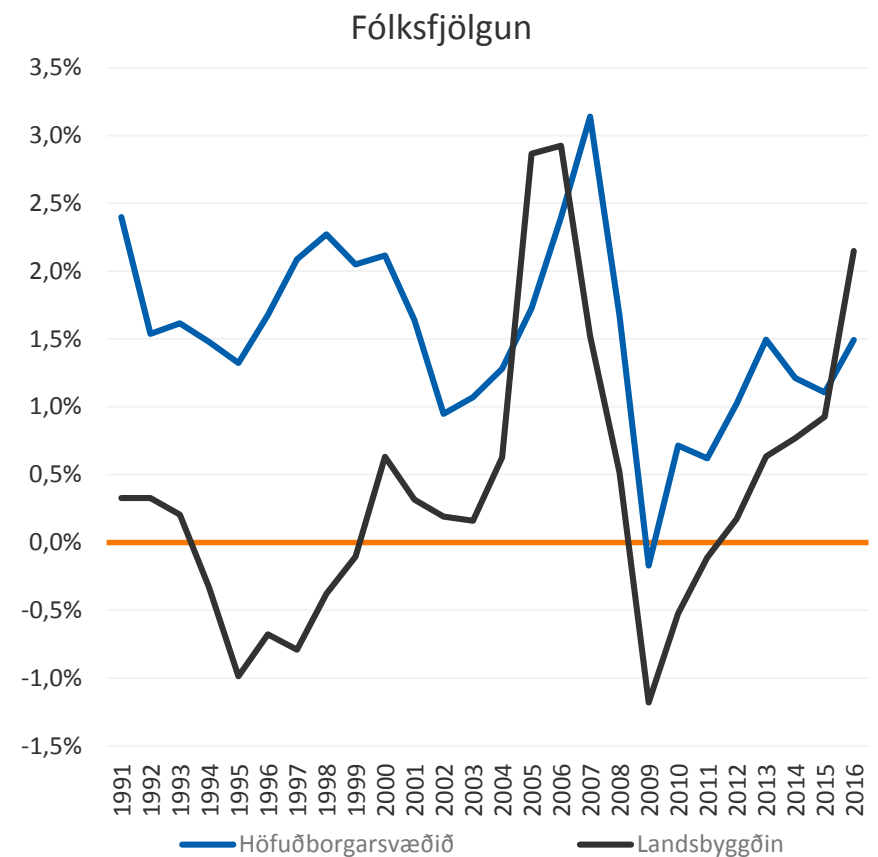
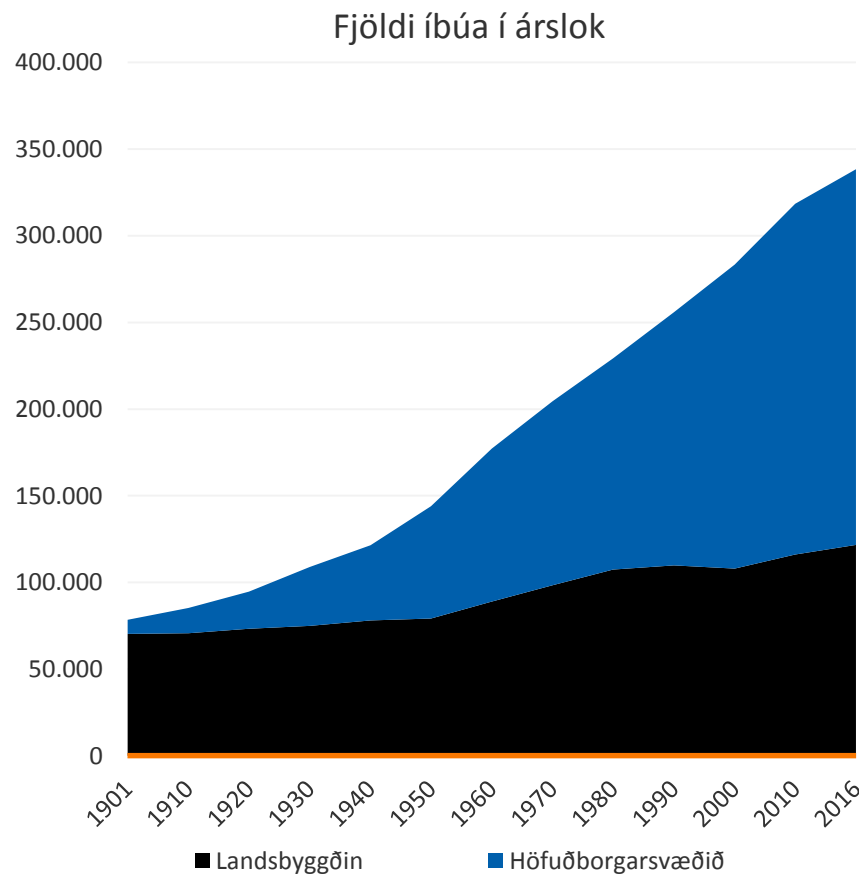
...þar af mun 70 ára og eldri mun fjölga um rúmlega 30.000

- **Um 20.000 íbúðir sem henta eldri borgurum**

Hvar?

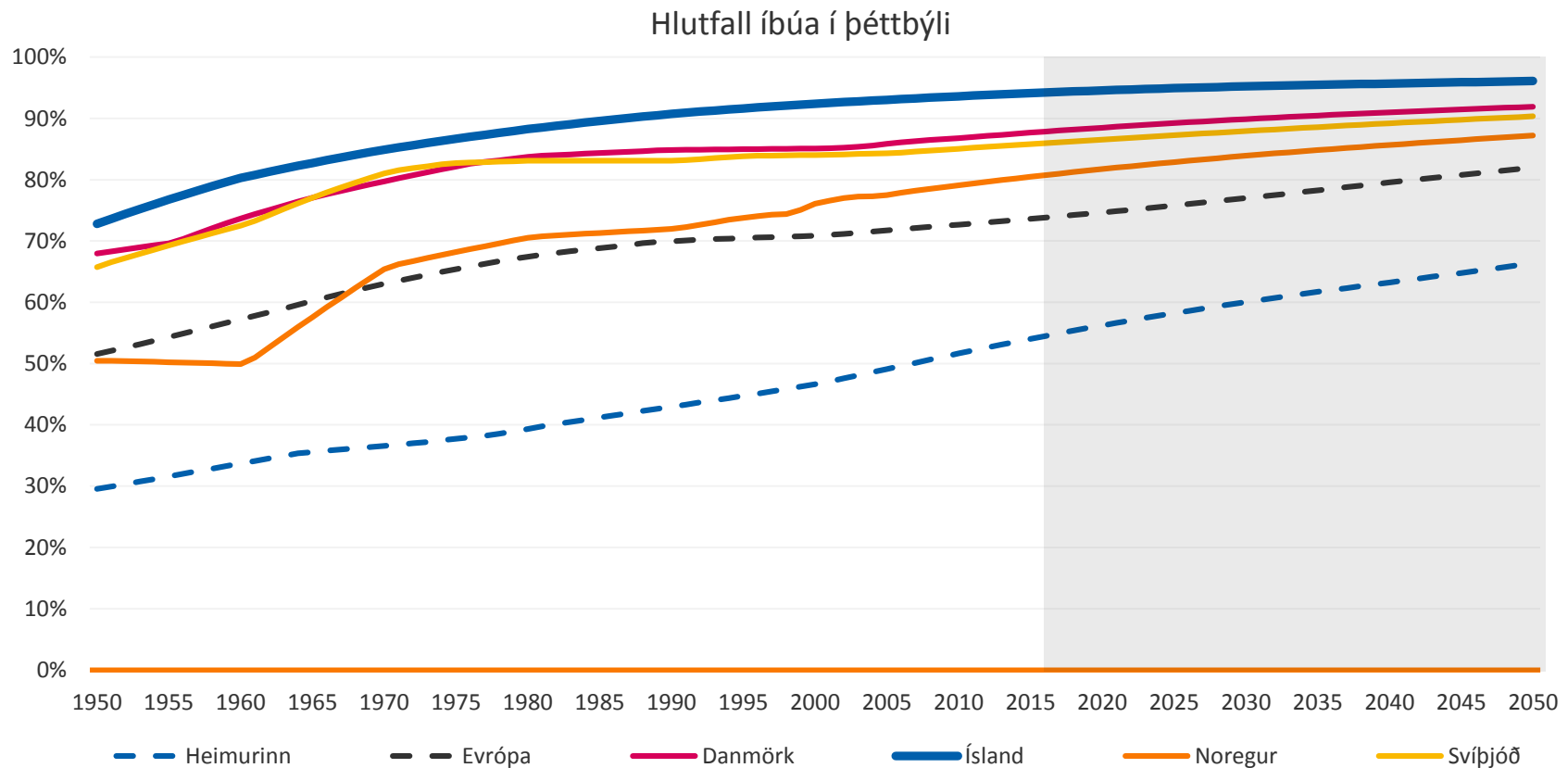
Fólksfjölgun síðustu aldar var hröðust á höfuðborgarsvæðinu

Fjölgunin á landsbyggðinni í fyrra var aðallega bundin við Suðurnesin og Suðurland



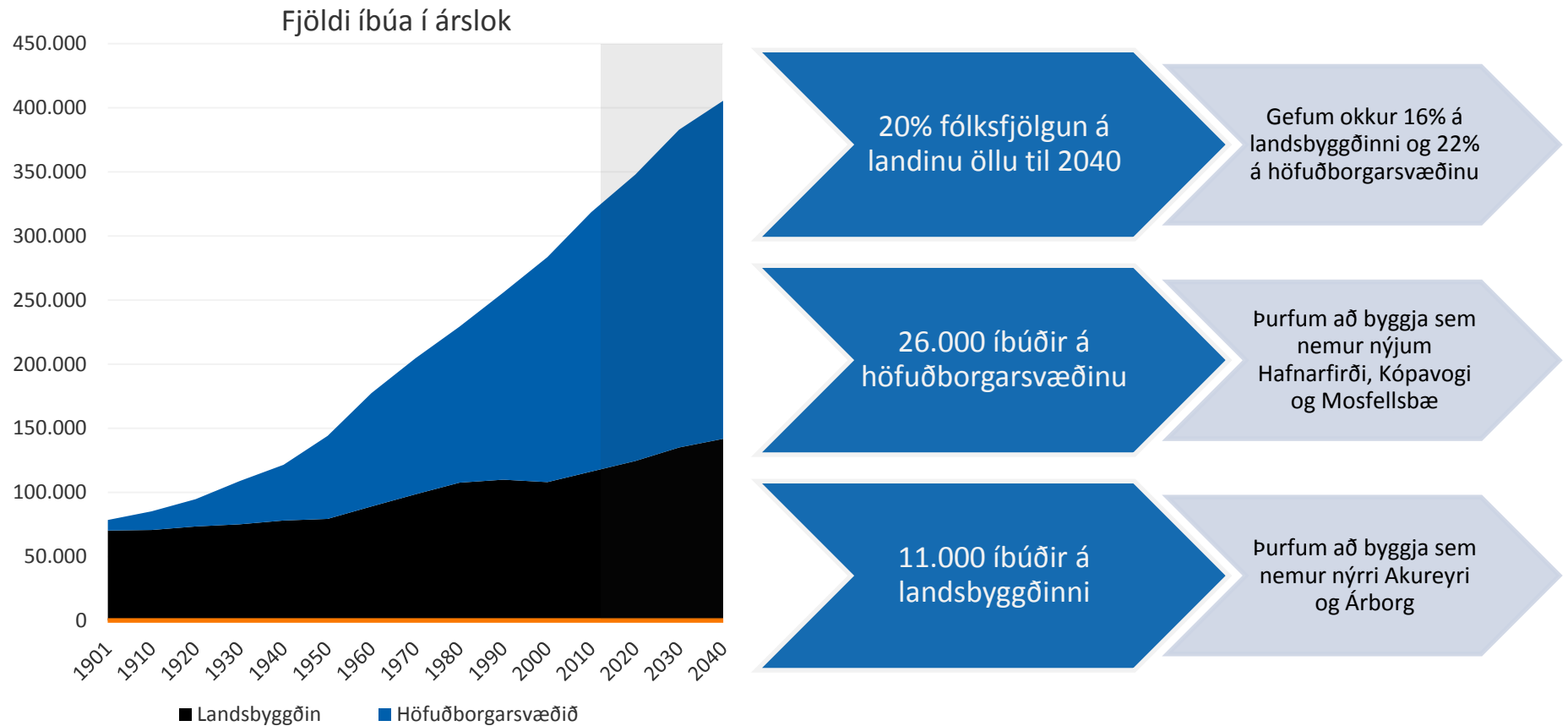
Fólksflutningar á mölina eru langt í frá séríslenskt fyrirbæri

Hefur átt sér stað um allan heim og mun gera það áfram



Líklegt að íbúum haldi áfram að fjölga hraðar á höfuðborgarsvæðinu

Rætist mannfjöldaspáin erum við að horfa fram á áframhaldandi og miklar breytingar á samfélaginu



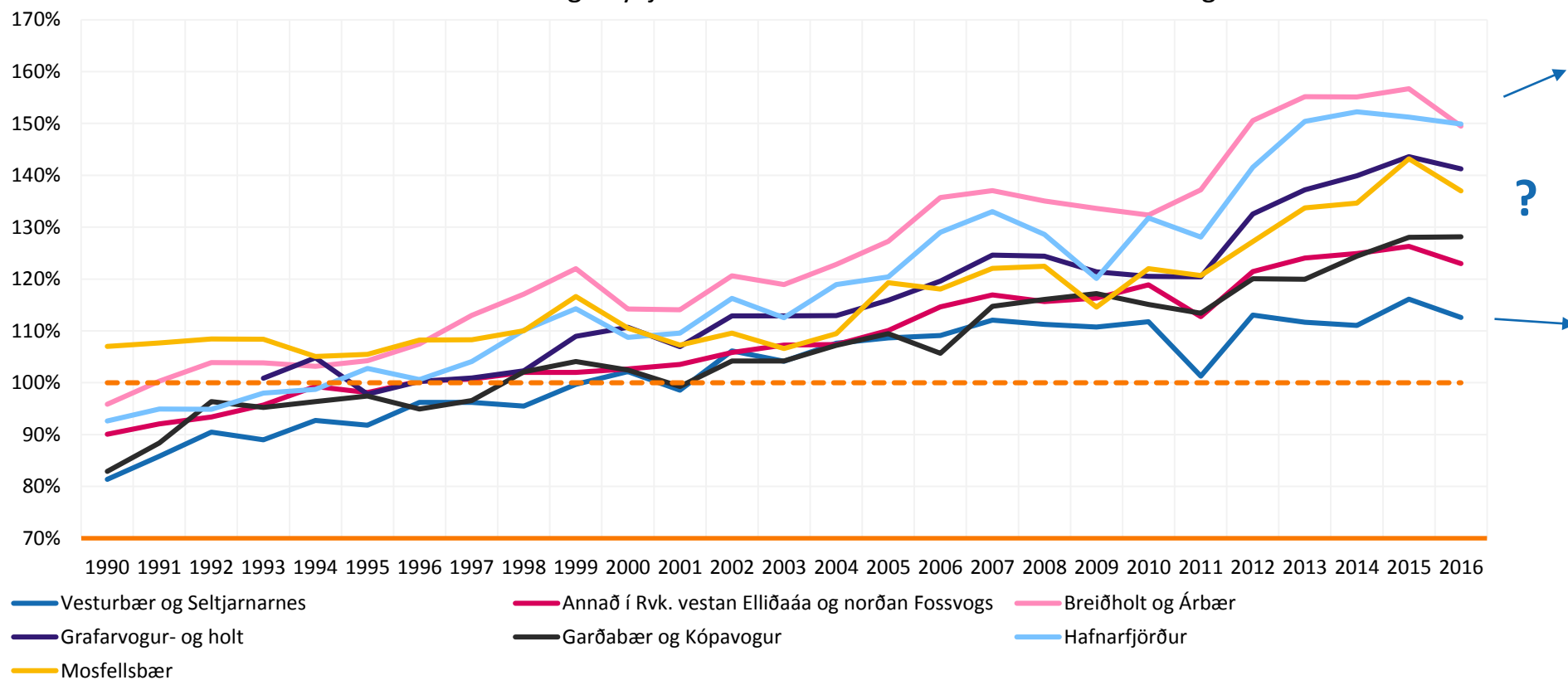
Önnur möguleg langtímaþróun



Virði staðsetningar hefur aukist síðustu áratugi

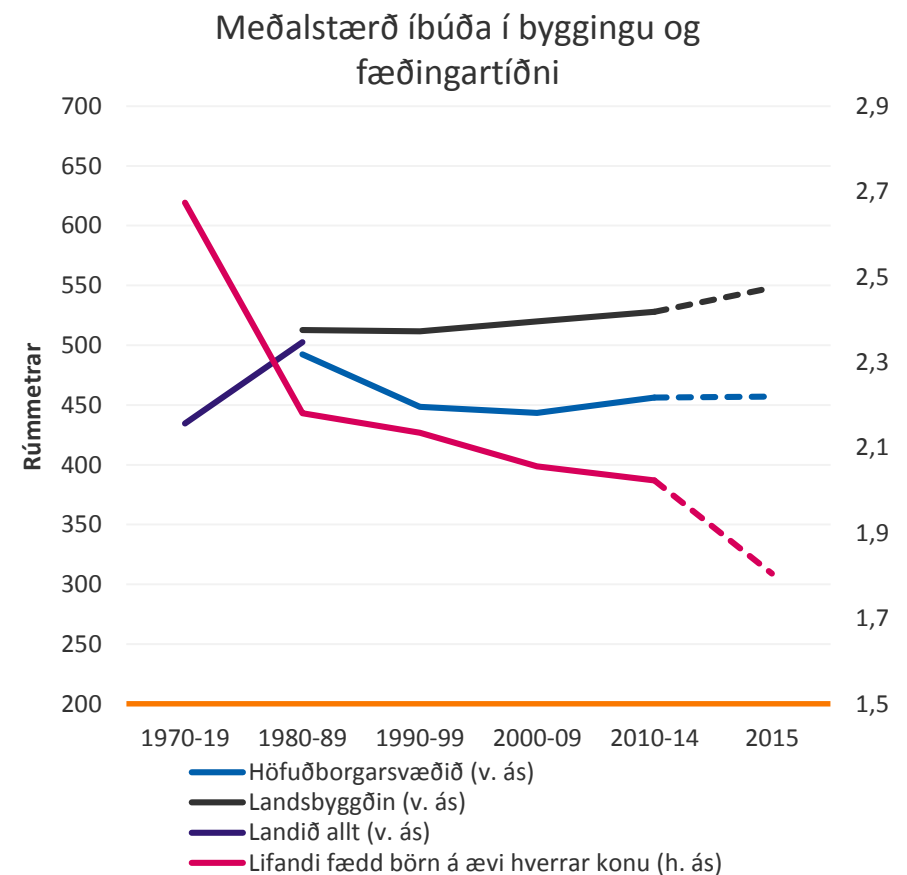
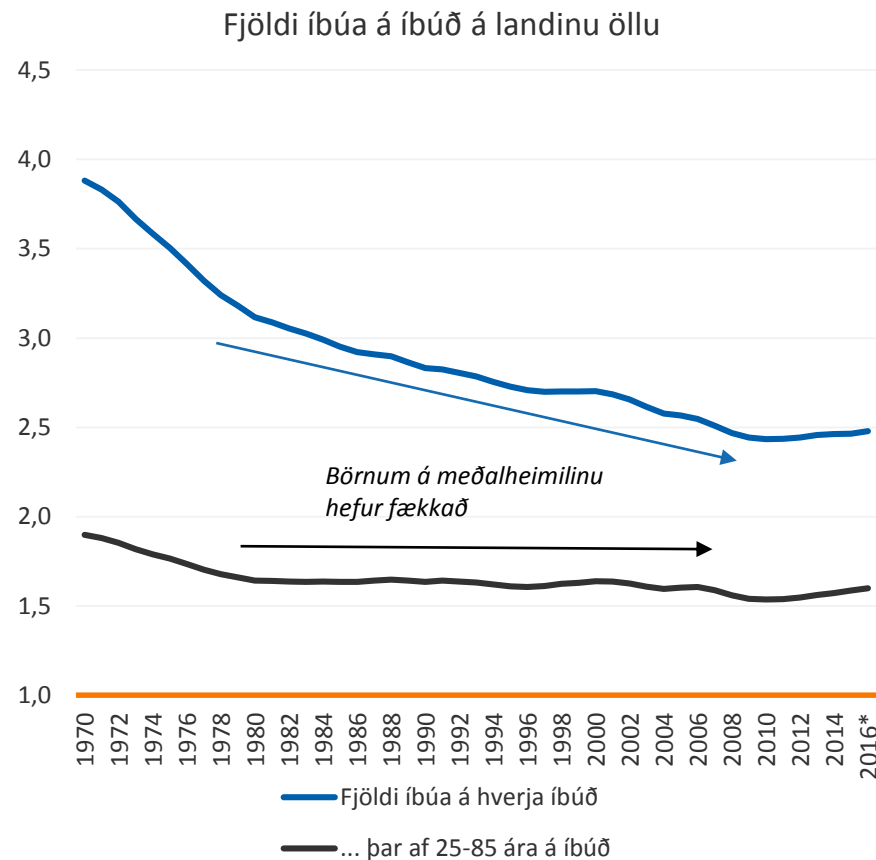
Eykst og breytist svo lengi sem borgin stækkar og þróast

Fermetraverð í miðborg Reykjavíkur í hlutfalli við önnur svæði á höfuðborgarsvæðinu



Lækkandi fæðingartíðni þýðir færri einstaklinga í hverri íbúð

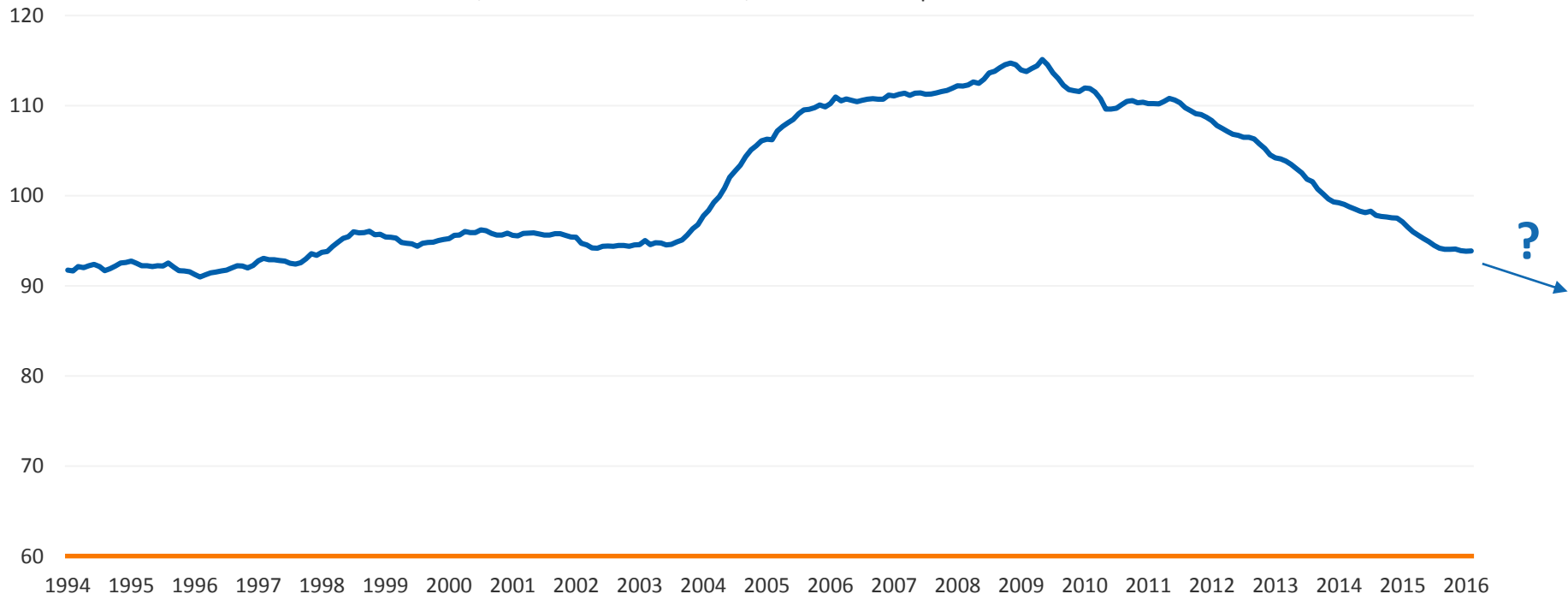
Þrátt fyrir það hafa nýjar íbúðir farið stækkandi frá 10. áratugnum og gera það enn – mun það breytast?



Hefur verðhlutfall sérbylis og fjölbylis náð jafnvægi?

Eða mun minnkandi fjölskyldustærð, vaxandi virði staðsetningar og staða aldamótakynslóðarinnar leiða til að fjölbyli mun áfram hækka meira?

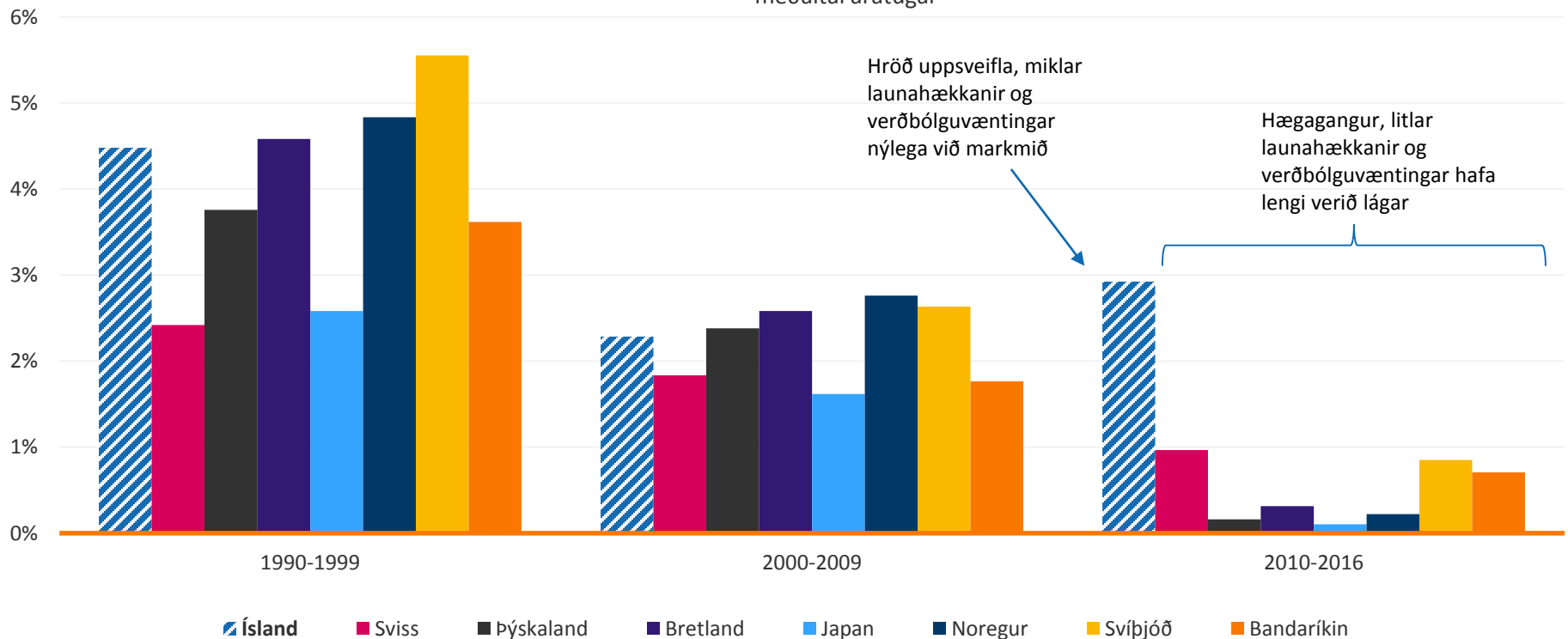
Verðhlutfall: Sérbyli/fjölbyli á höfuðborgarsvæðinu
- vísitala, meðaltal 2000-2016=100, 12 mánaða hlaupandi meðaltal



Raunvextir fara lækkandi á heimsvísu og líklegt er að Ísland fylgi á eftir

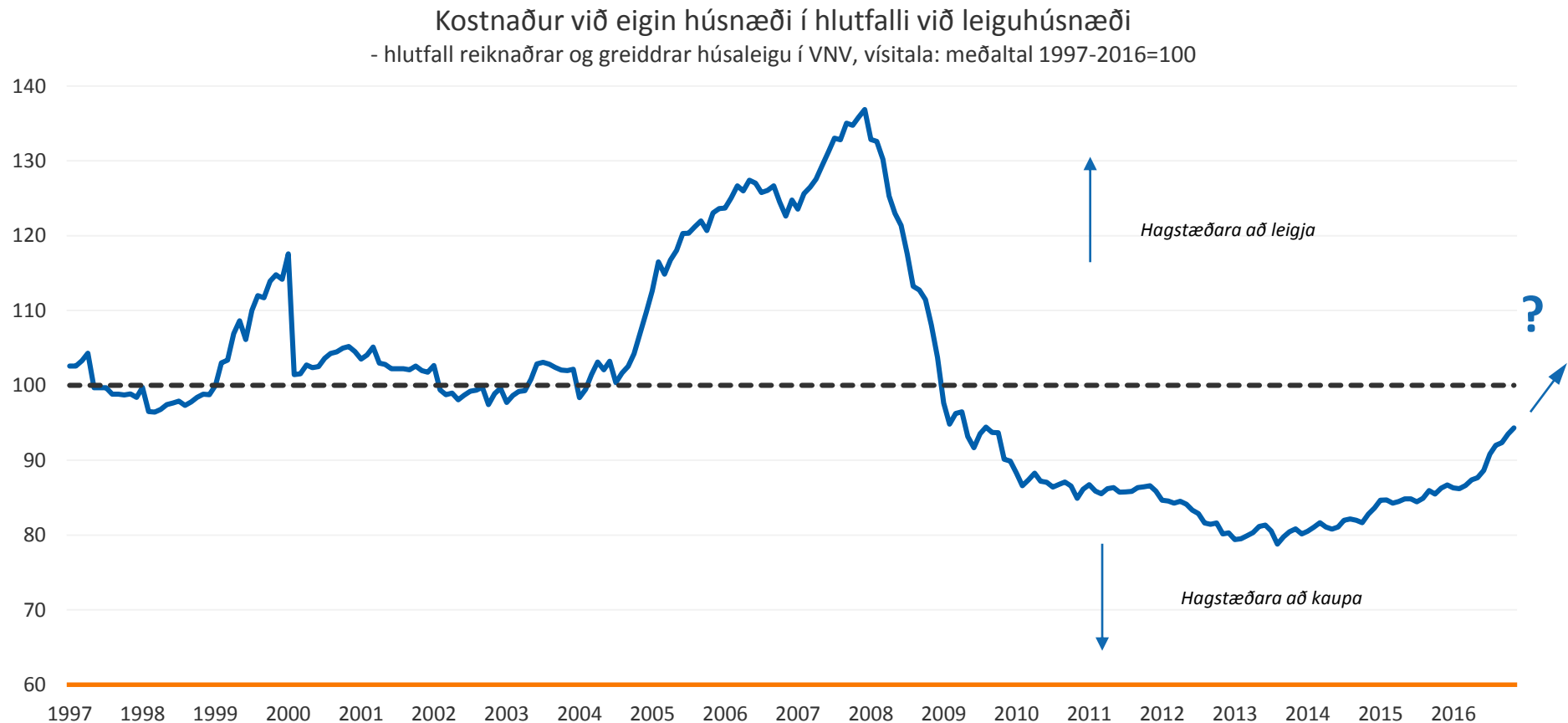
Betri erlend staða þjóðarbúsins, meiri sparnaður, hægari framleiðnivöxtur, öldrun þjóðarinnar o.fl. bendir til þess að raunvextir á Íslandi gætu lækkað til lengri tíma.

Raunvextir: Ávöxtunarkrafa 10 ára ríkisskuldabréfa í hlutfalli við verðbólgu
- meðaltal áratugar



Leiguverð hefur hækkað mun hægar en íbúðaverð sl. tvö ár

Hlutfall húsnæðisverðs og húsaleigu nálgast langtírameðaltal og fer líklega yfir það ef vextir lækka



Niðurstöður

„Hagræðingur er sérfræðingur sem veit á morgun hvers vegna það sem hann spáði í gær rættist ekki“

- Líklegt er að **húsnæðisverð hækki a.m.k til 2019**
- Miðað við mannfjöldaspá þarf líklega að **byggja 35-40.000 íbúðir til ársins 2040** á landinu öllu
- **Íbúum 70 ára og eldri mun fjölga um rúmlega 30.000 til 2040**, sem kallar á húsnæði sem hentar þeim aldurshópi
- **Virði staðsetningar á höfuðborgarsvæðinu er líklegt til að aukast** meira eftir því sem borgin stækkar
- Minni fjölskyldur og aukið virði staðsetningar gæti leitt til þess að **eftirspurn eftir minni íbúðum aukist hlutfallslega meira á komandi árum**
- **Líkur á að raunvextir lækki á komandi árum**, sem myndi gera kaupverð í hlutfalli við leiguverð hærra en ella
- **Deiliahagkerfið, sýndarveruleiki, gervigreind, samfélagsbreytingar, loftslagsbreytingar o.s.frv. – hvaða áhrif mun það hafa? Kannski stærstu atriðin?**

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.

Takk fyrir