



Húsnæðismarkaðurinn

Enn í leit að jafnvægi

Erna Björg Sverrisdóttir
Konráð S. Guðjónsson
Greiningardeild Arion banka

Kynning á skýrslu um íbúðamarkaðinn
31. janúar 2017

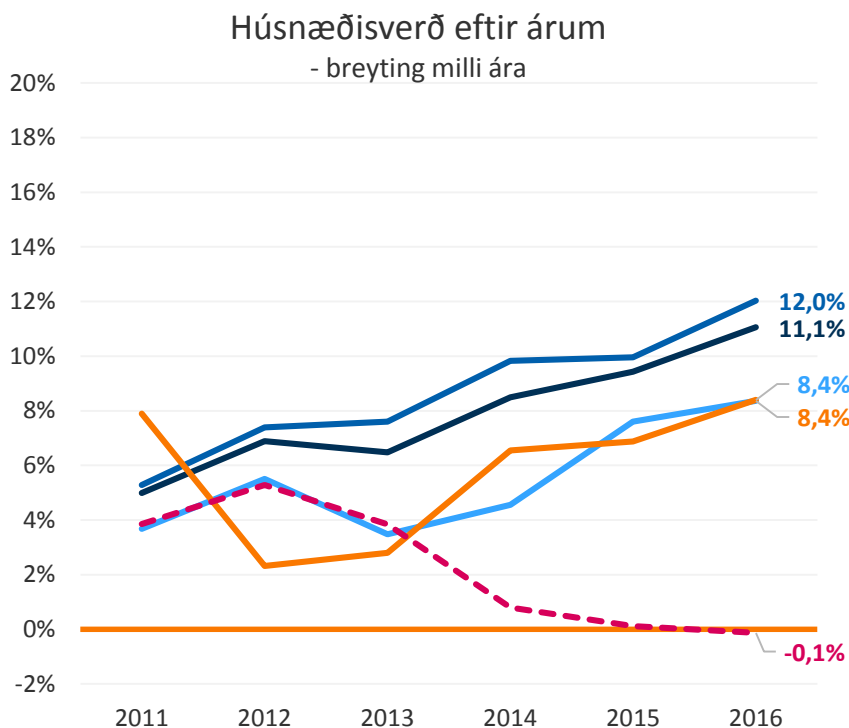
Verðþróun eftir svæðum og tegundum húsnæðis

Verðbreytingar dreifast misjafnlega í tíma og rúmi

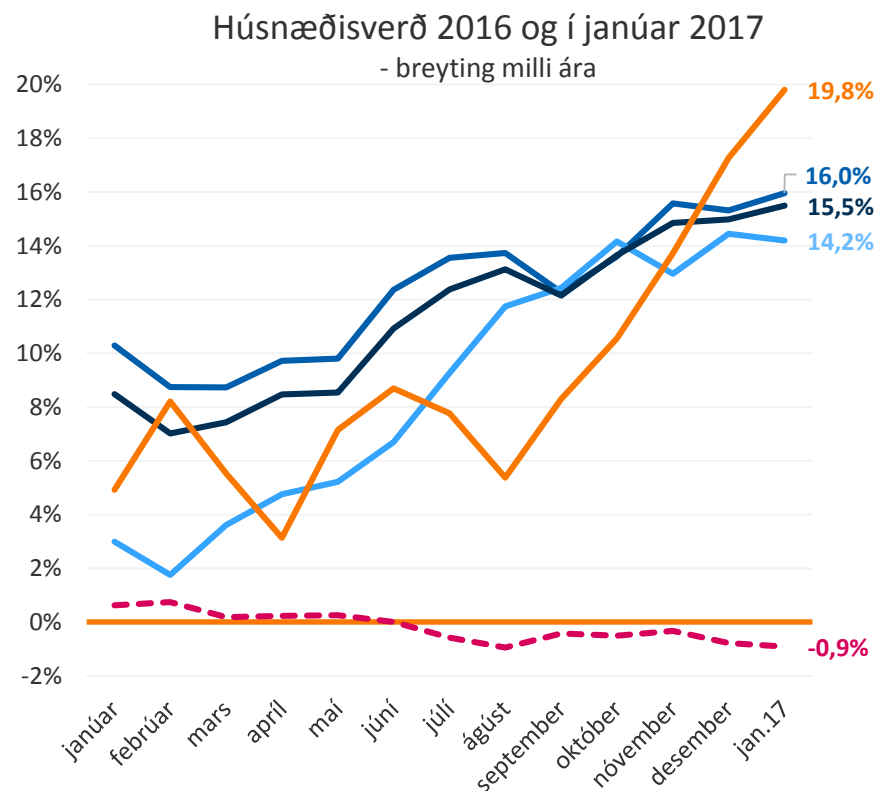


Húsnæðisverð hélt áfram að hækka árið 2016

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



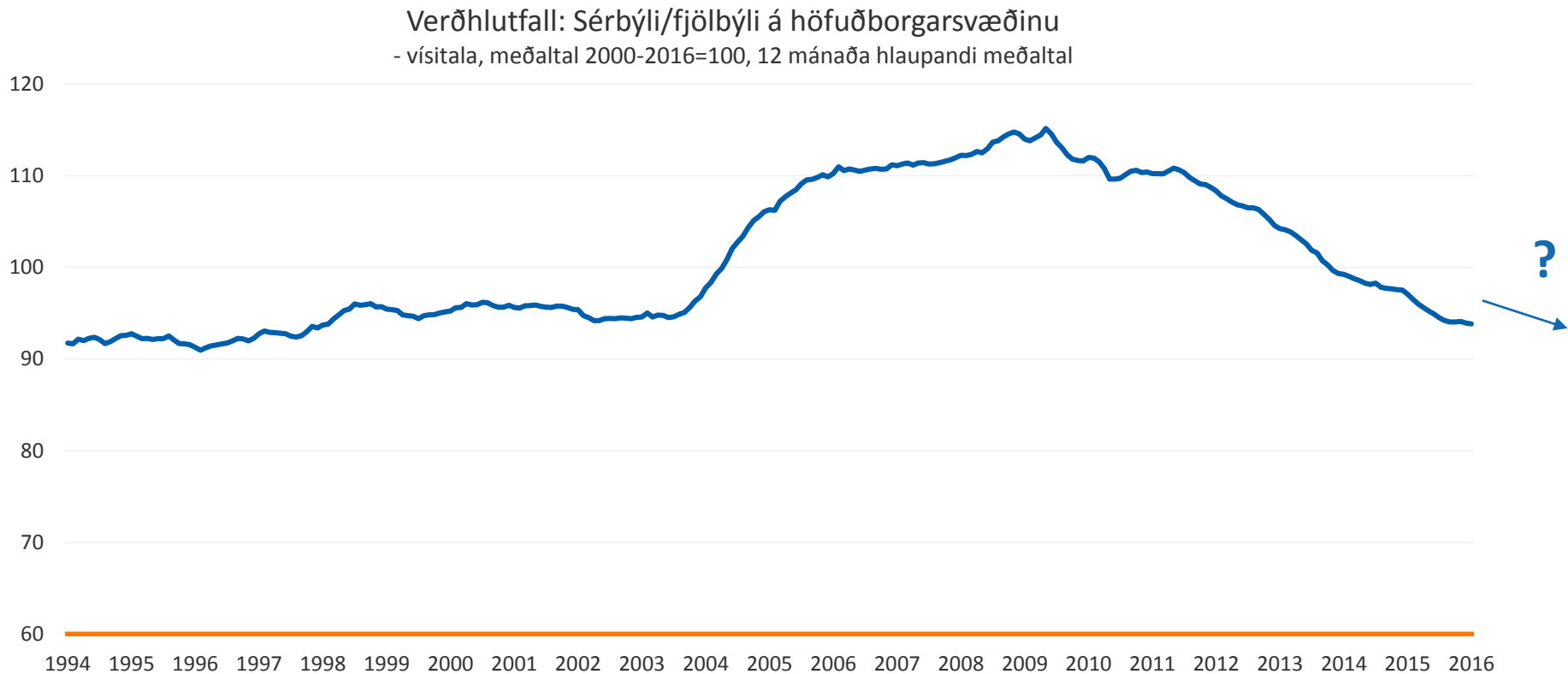
Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu
Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu
Húsnæðisverð utan höfuðborgarsvæðisins
Verðbólga án húsnæðis



Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

Hefur verðhlutfall sérbýlis og fjölbýlis náð jafnvægi?

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

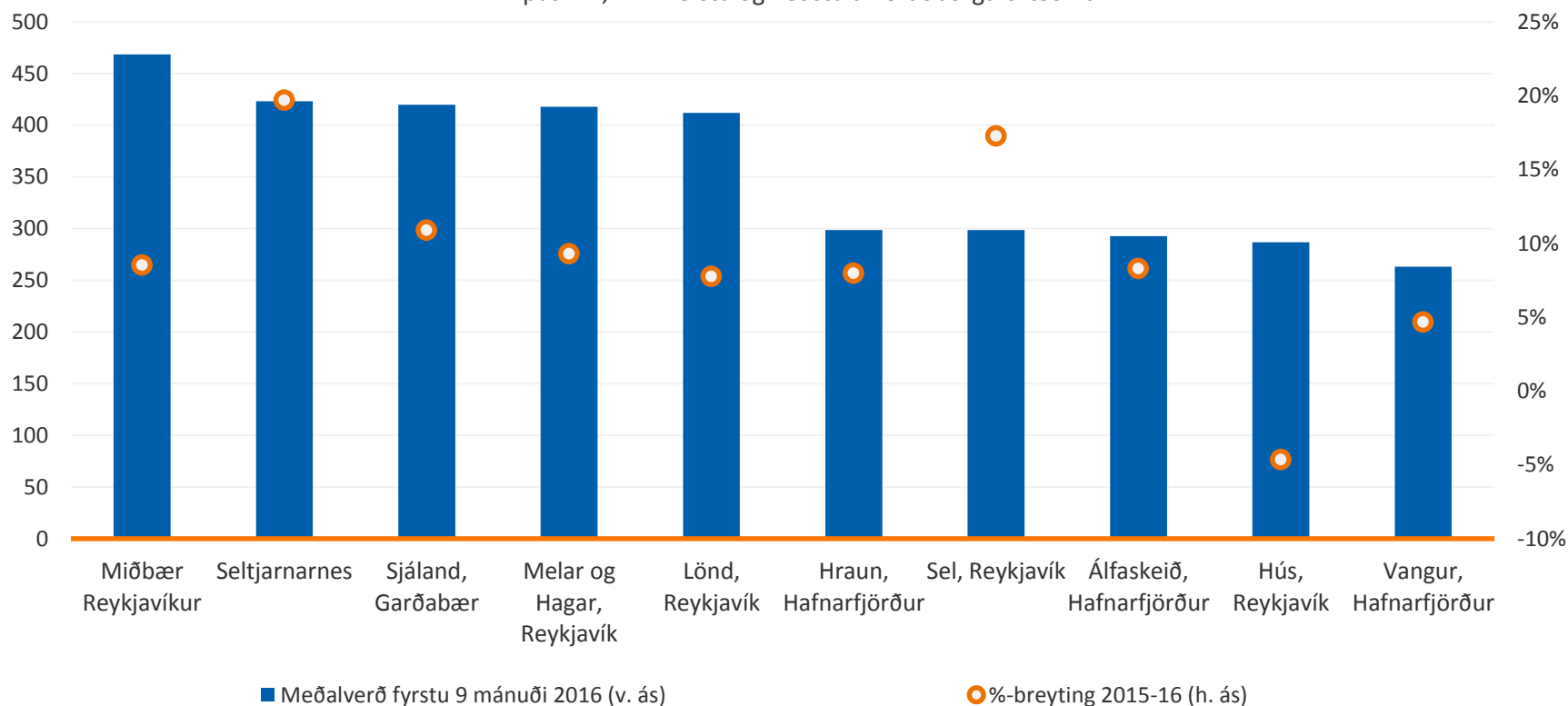


Nýleg hverfi, miðbærinn og austanverð Reykjavík eru dýrust

Úthverfin eru ódýrari sem endurspeglar að hluta til virði staðsetningar

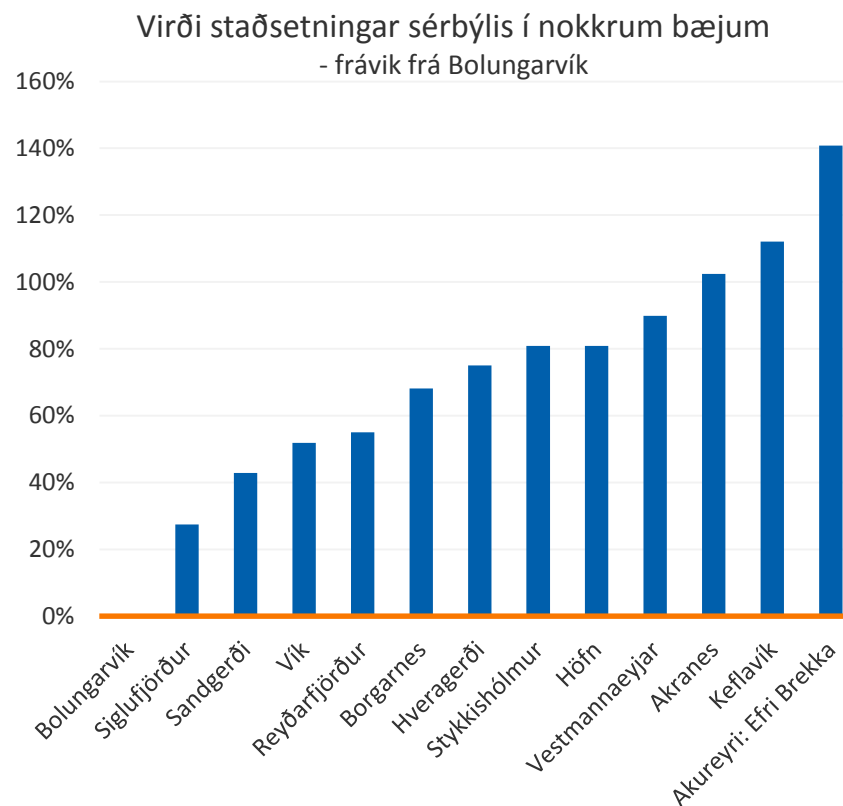
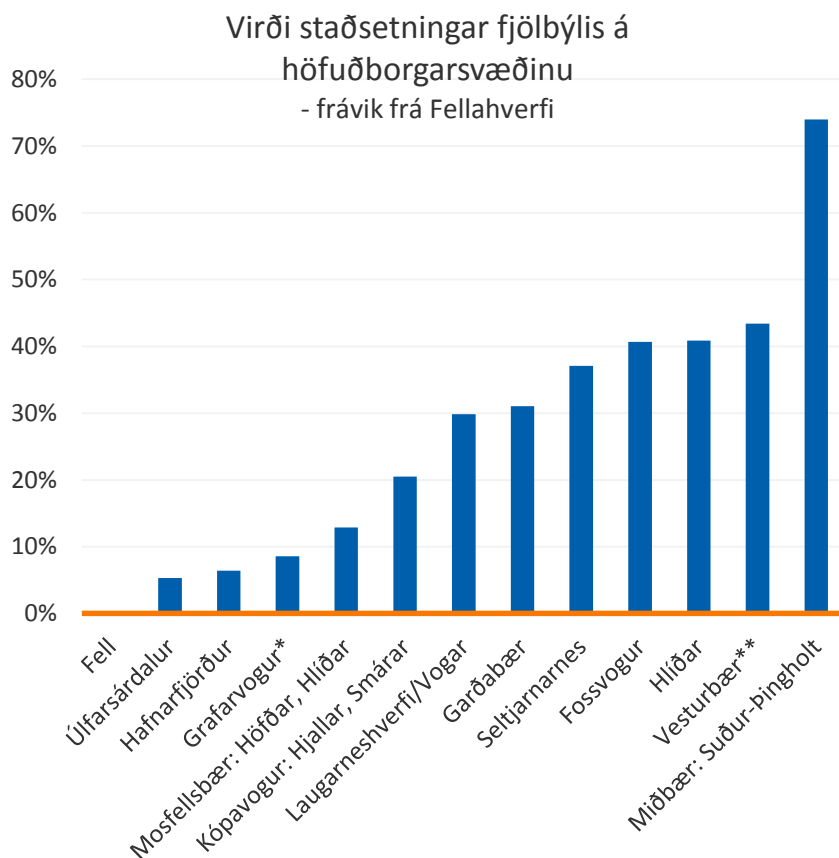
Meðalfermetraverð fjölbýlis fyrstu 9 mánuði 2016

- þús. kr., fimm efstu og neðstu á höfuðborgarsvæðinu



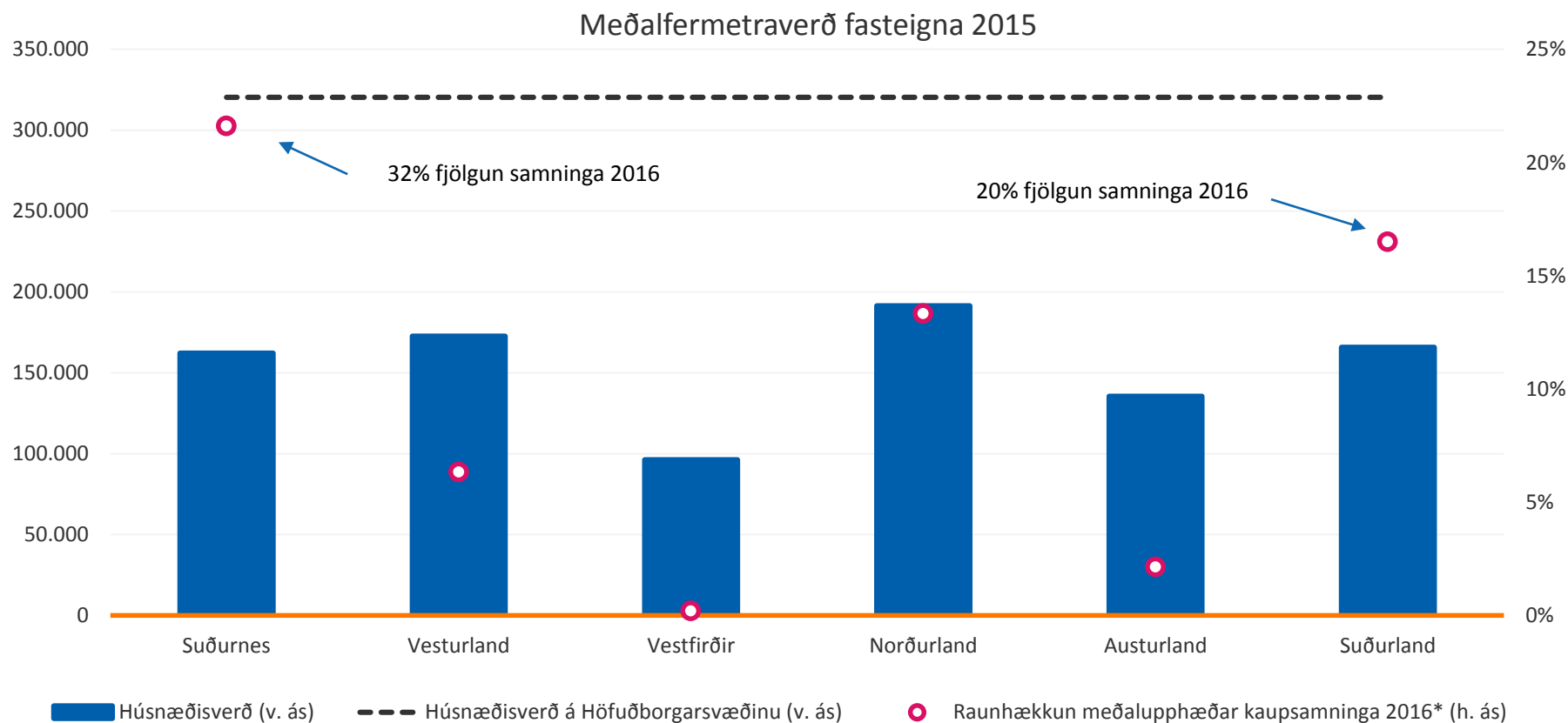
Í fasteignamati má finna áhrif staðsetningar á húsnæðisverð

Ef horft er eingöngu á meðalverð eftir svæðum fæst ófullnægjandi mat á verðlagningu þeirra þar sem margir aðrir þættir hafa áhrif á verð. Hér hefur verið tekið tillit til slíkra þátta



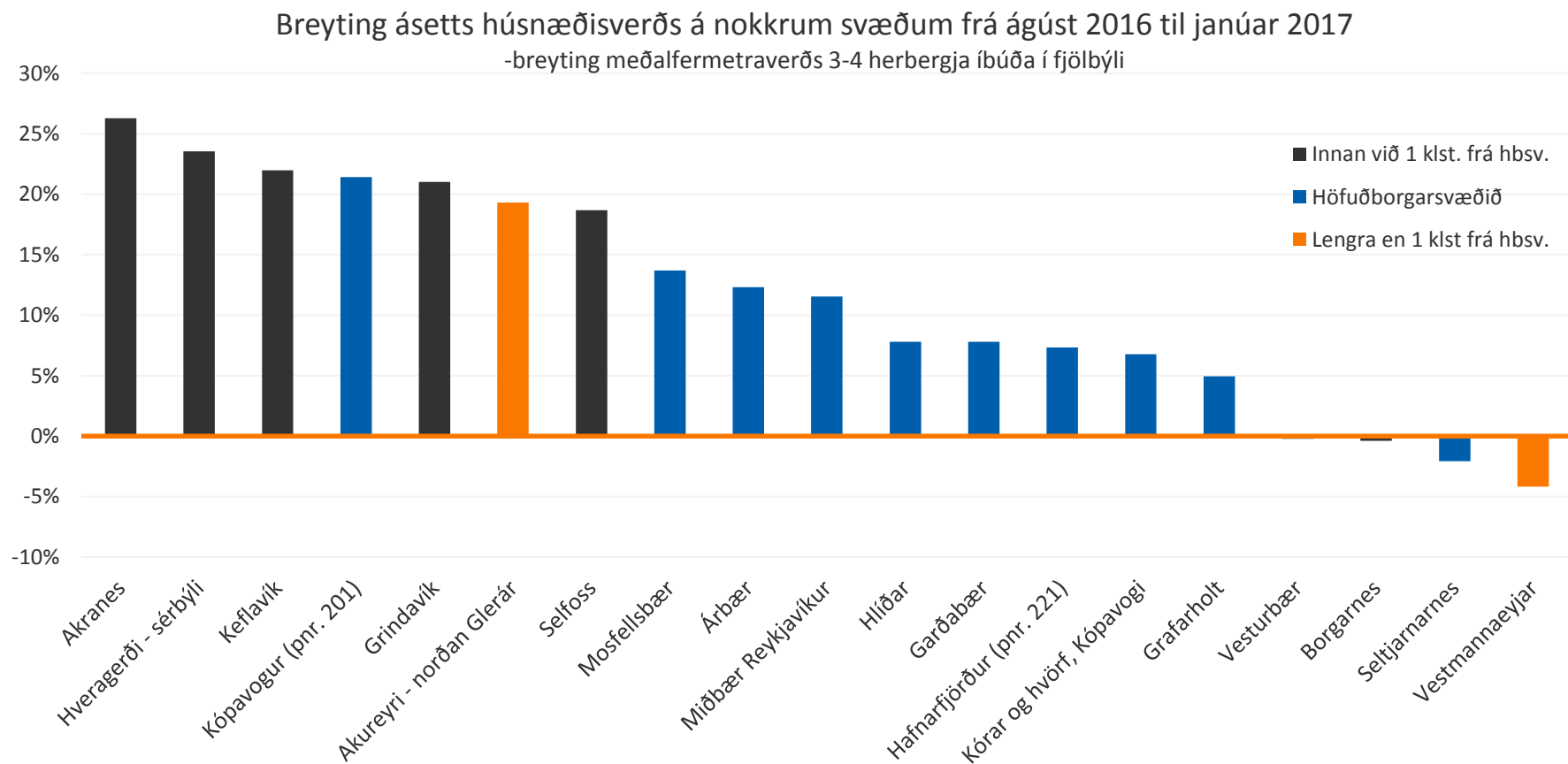
Húsnæðisverð utan höfuðborgarsvæðisins er talsvert lægra

Það fer þó hratt hækkandi víða á landsbyggðinni, sérstaklega á Suðurnesjum



Vísbendingar um miklar verðhækkanir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

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



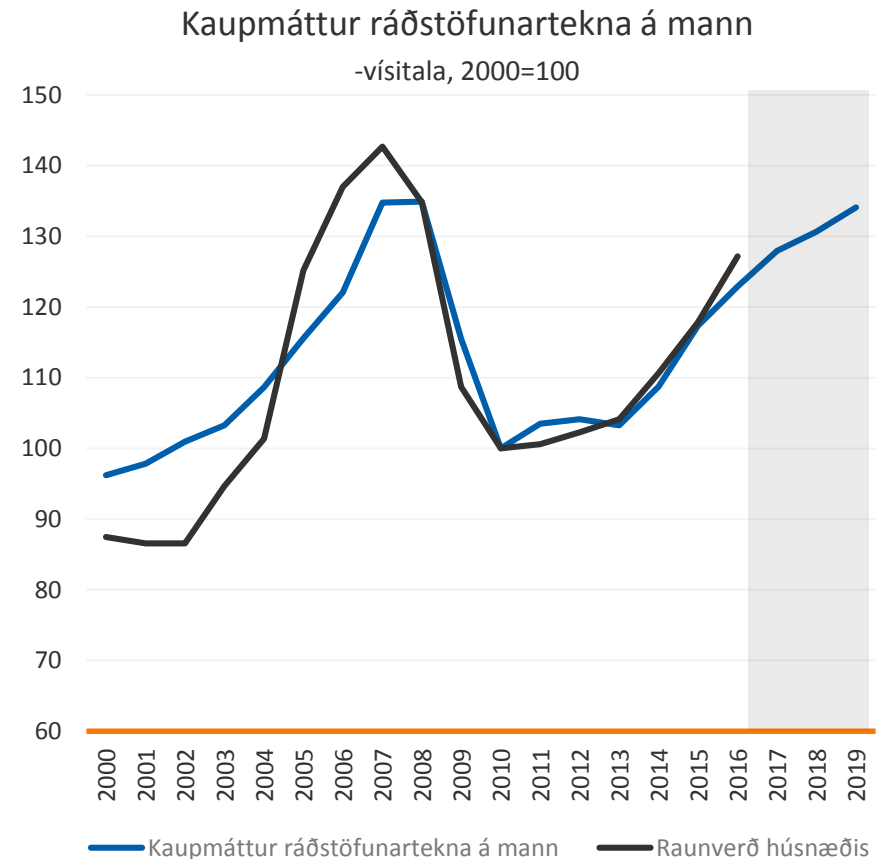
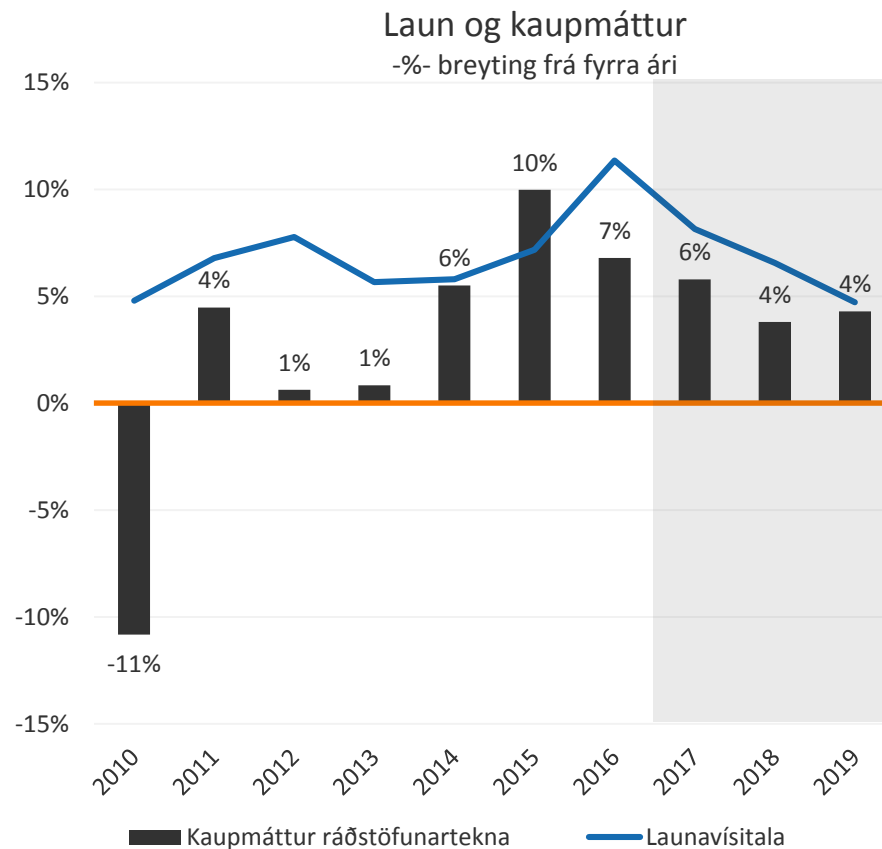
Helstu drifkraftar eftirspurnar um þessar mundir

Kraftur í hagkerfinu með hækkandi launum
og talsverðri fólksfjölgun



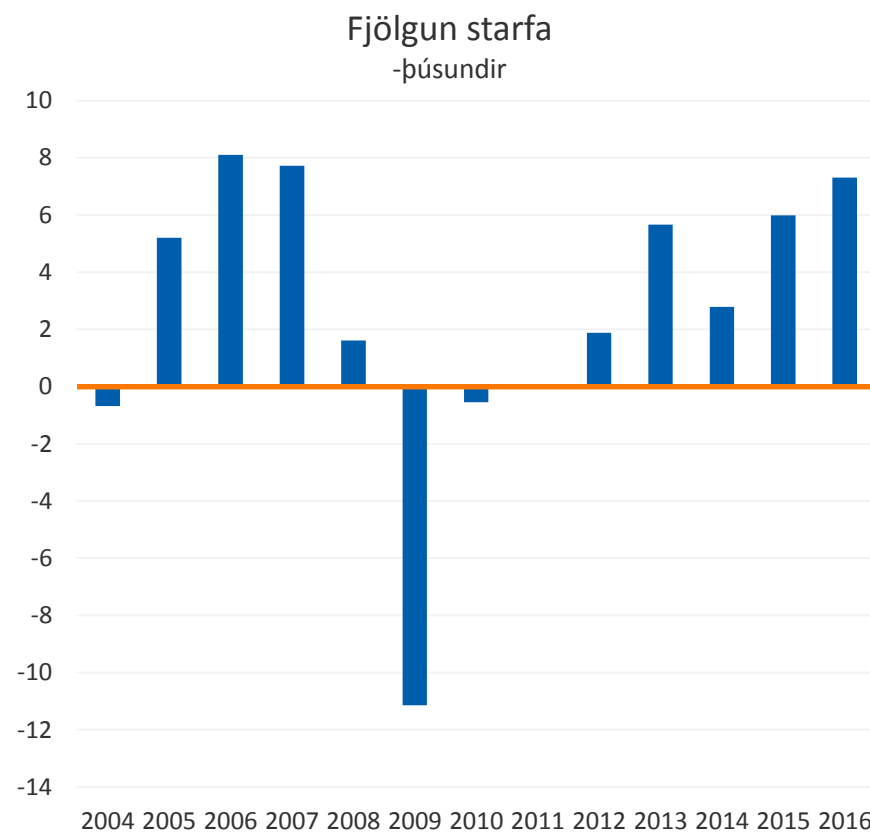
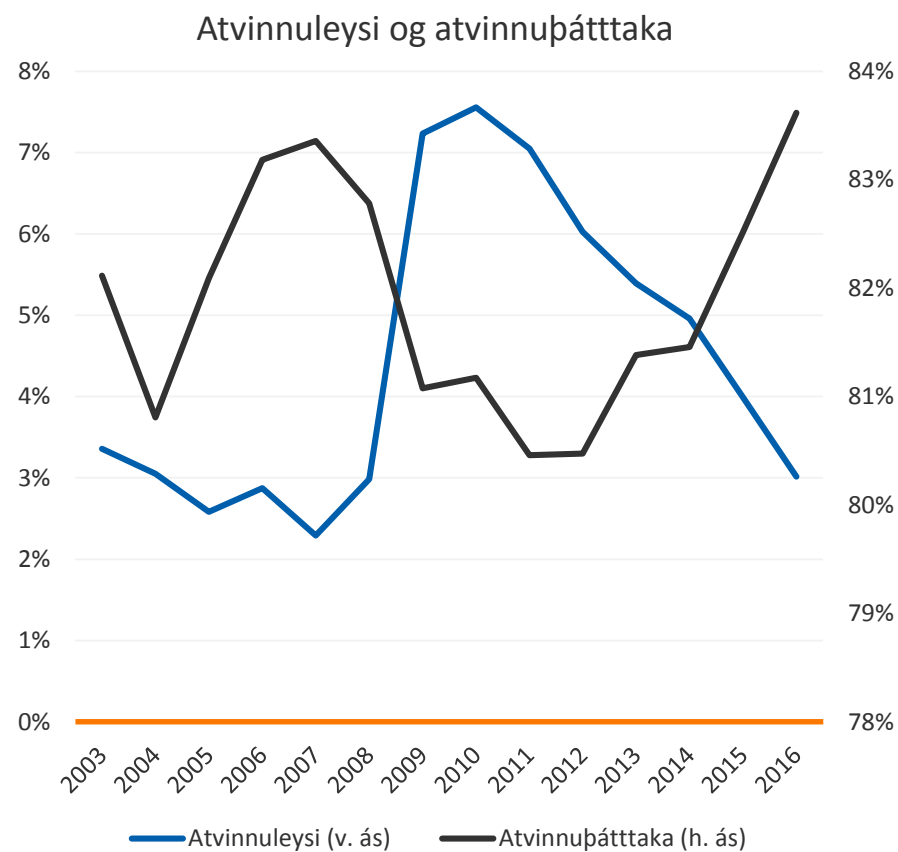
Laun og kaupmáttur leika lykilhlutverk á húsnæðismarkaði

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



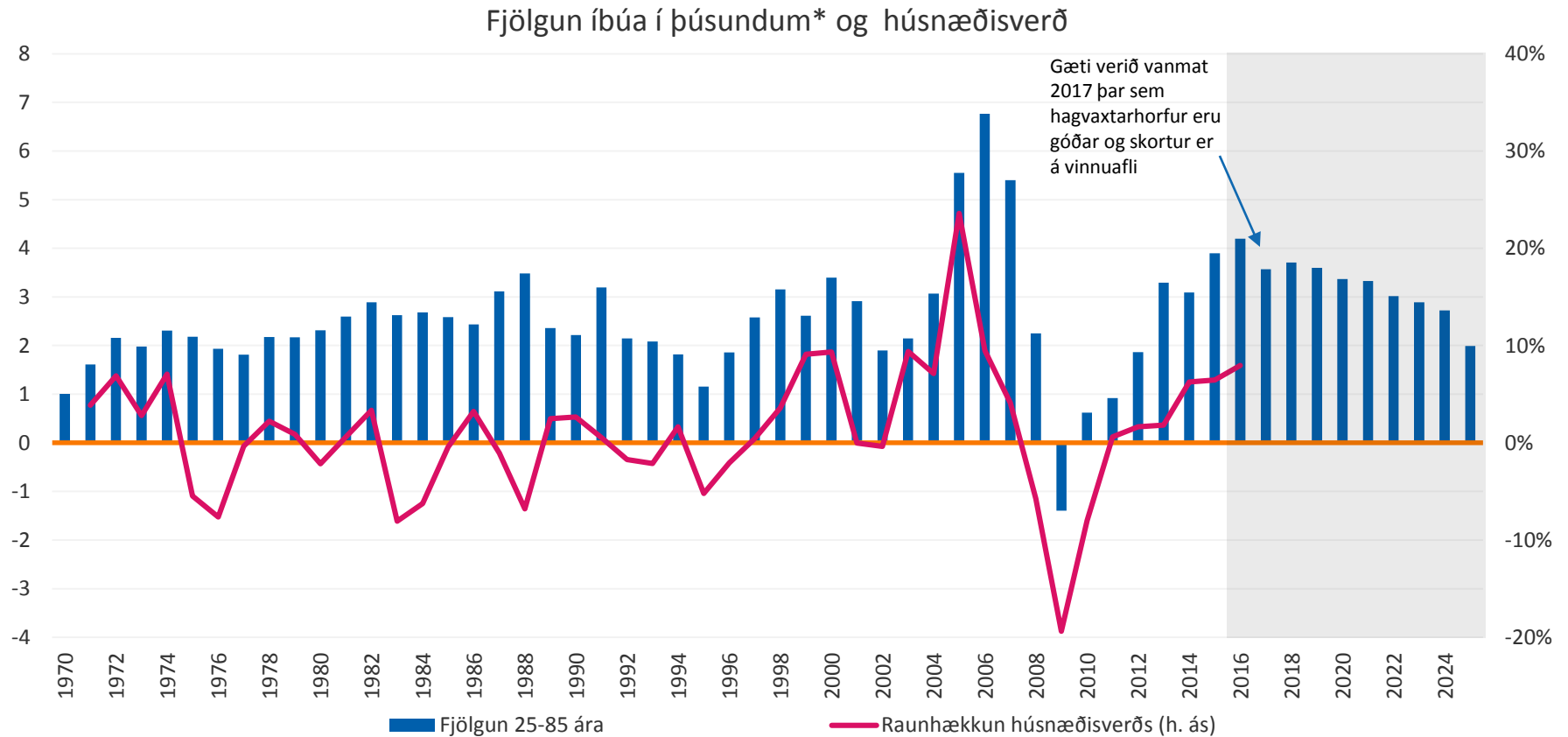
Atvinnuleysi hefur nánast verið þurrkað út

Fjölgun starfa ýtir undir eftirspurn á íbúðamarkaði



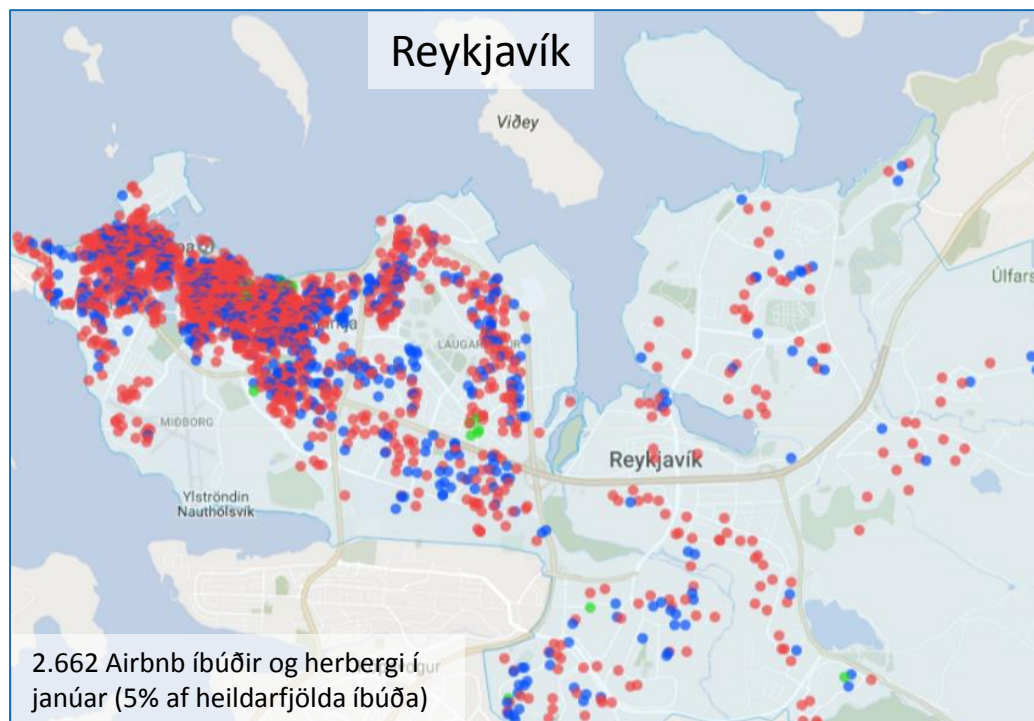
Fólksfjölgun eykur eftirspurn á húsnæðismarkaði

Áhrifin á verð ráðast af því hvort að framboðið fylgi eftir



Tekjumöguleikar af leigu til ferðamanna hafa hækkað verð

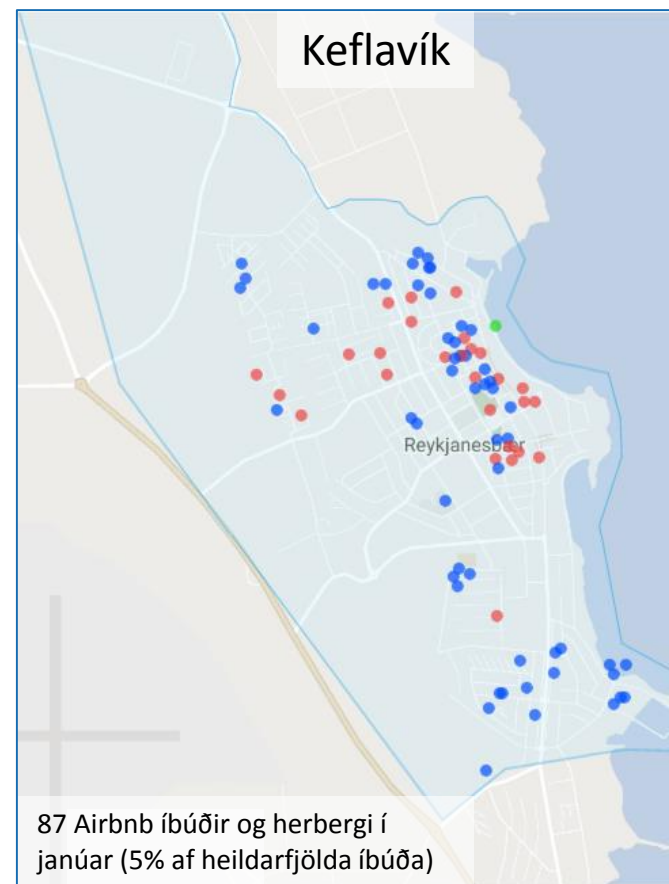
Allt að 3.200* íbúðir og herbergi eru til leigu í Reykjavík einhverntímann á næstu mánuðum



Heil íbúð

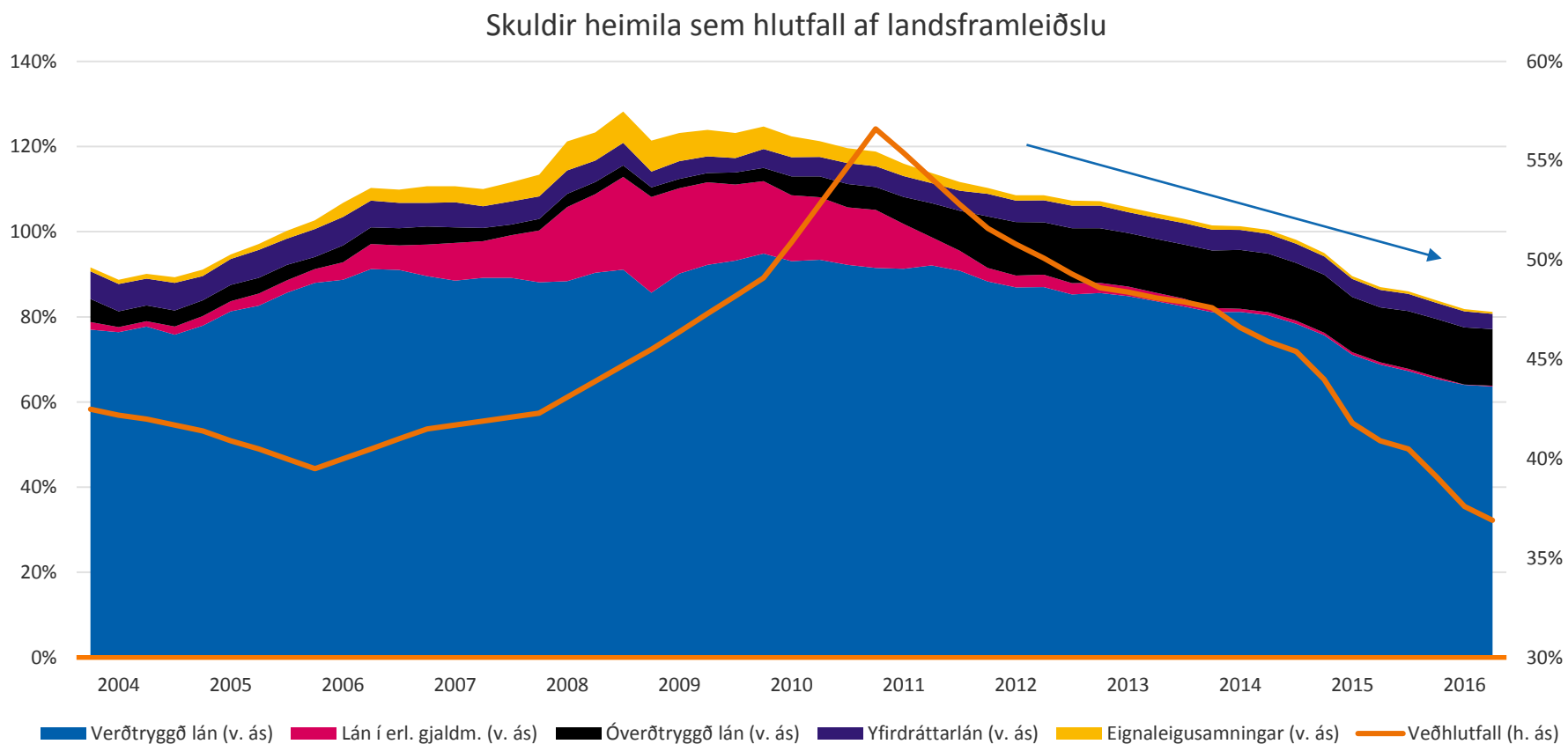
Herbergi

Herbergi deilt með öðrum



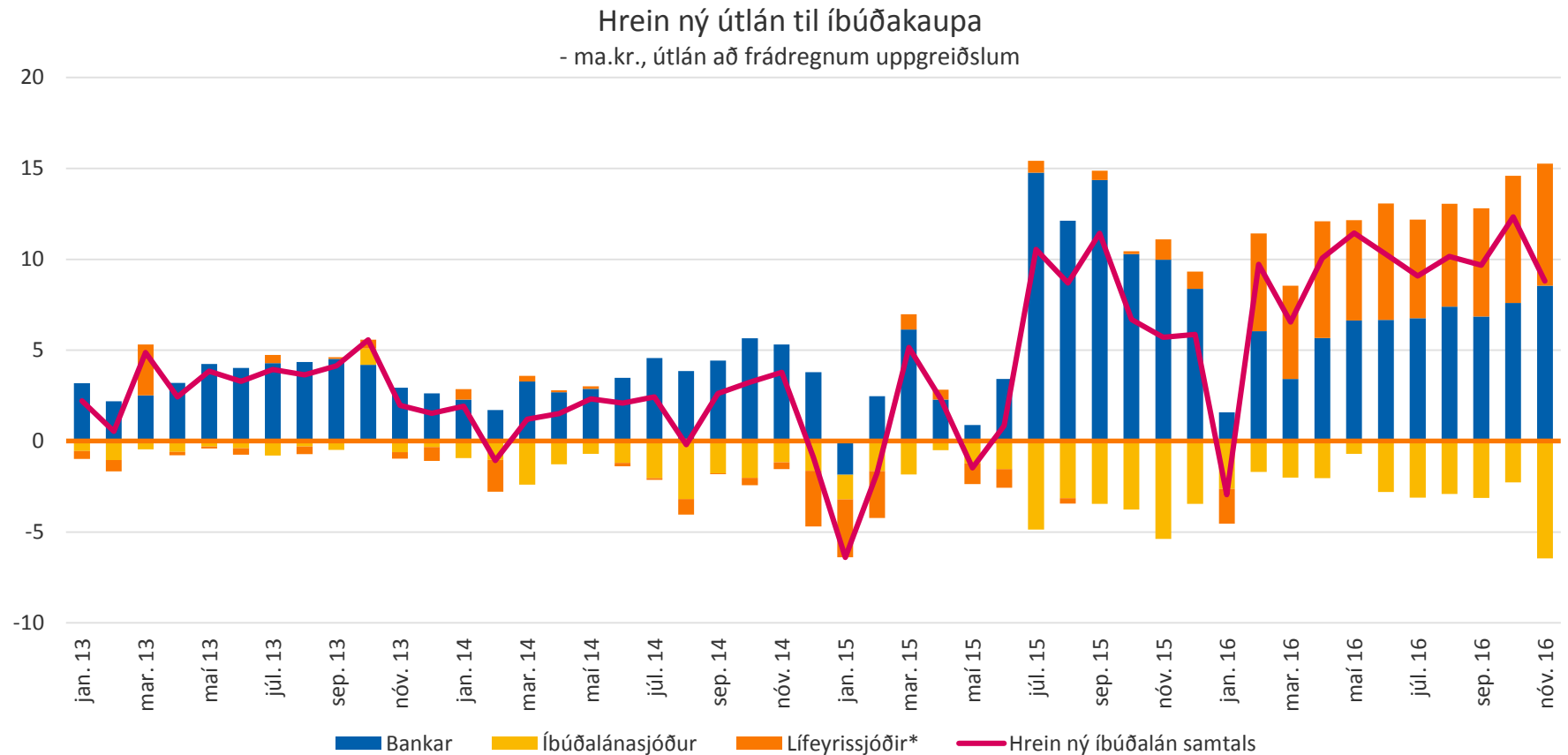
Með lækkandi skuldum skapast aukið veðrými

Skuldir hér á landi, sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, lægri en í Danmörku, Noregi og Svíþjóð



Útlán til fasteignakaupa hafa aukist mikið undanfarna mánuði

Innkoma lífeyrissjóðanna hefur lækkað vexti og hert samkeppni á lánamarkaði



*Breyting innlendra útlána til heimila er notuð sem staðgöngubreyta fyrir hrein ný íbúðalán lífeyrissjóða
Heimild: Seðlabanki Íslands, Íbúðalánasjóður, Greiningardeild Arion banka

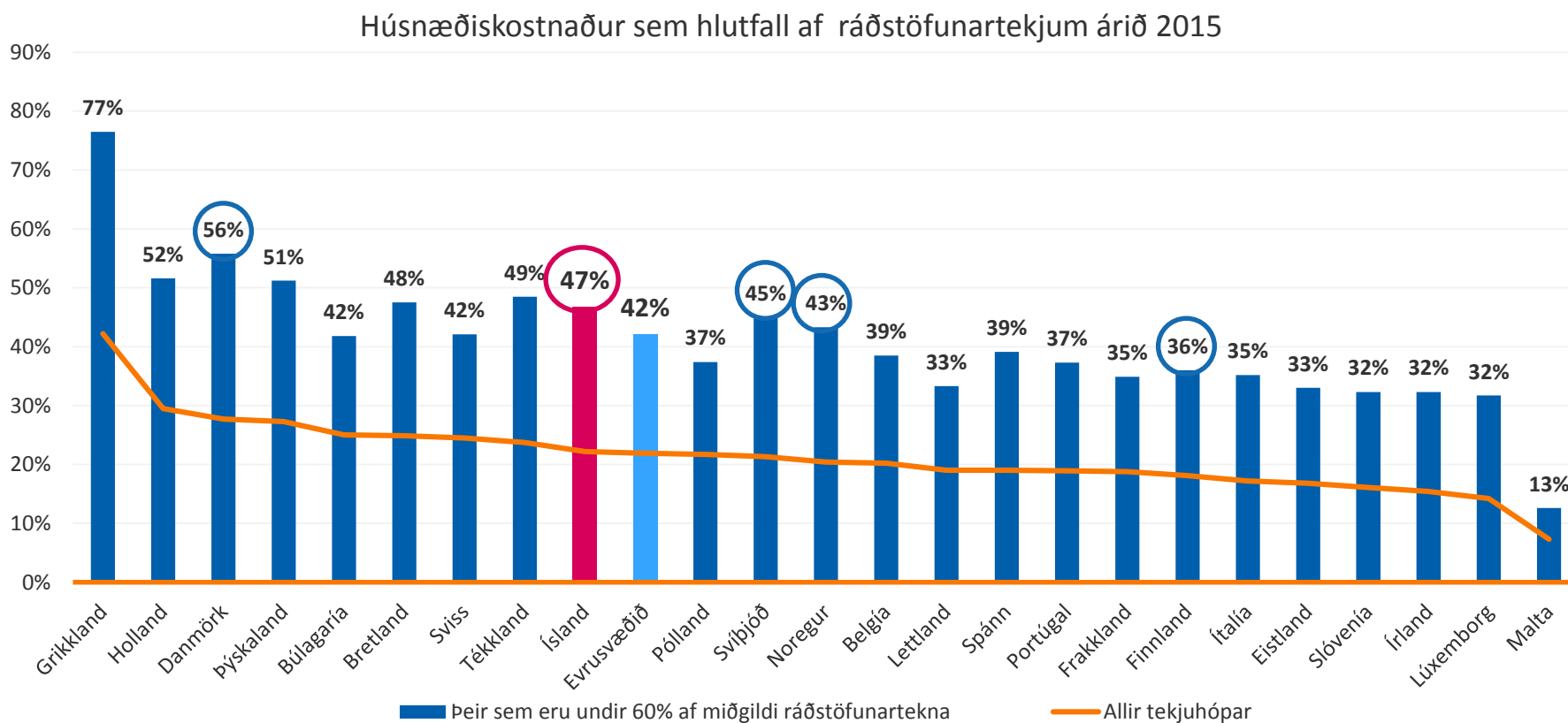
Staða ólíkra hópa á húsnæðismarkaði

Tekjur hafa ráðandi áhrif á hvort fólk
eigi eða leigi



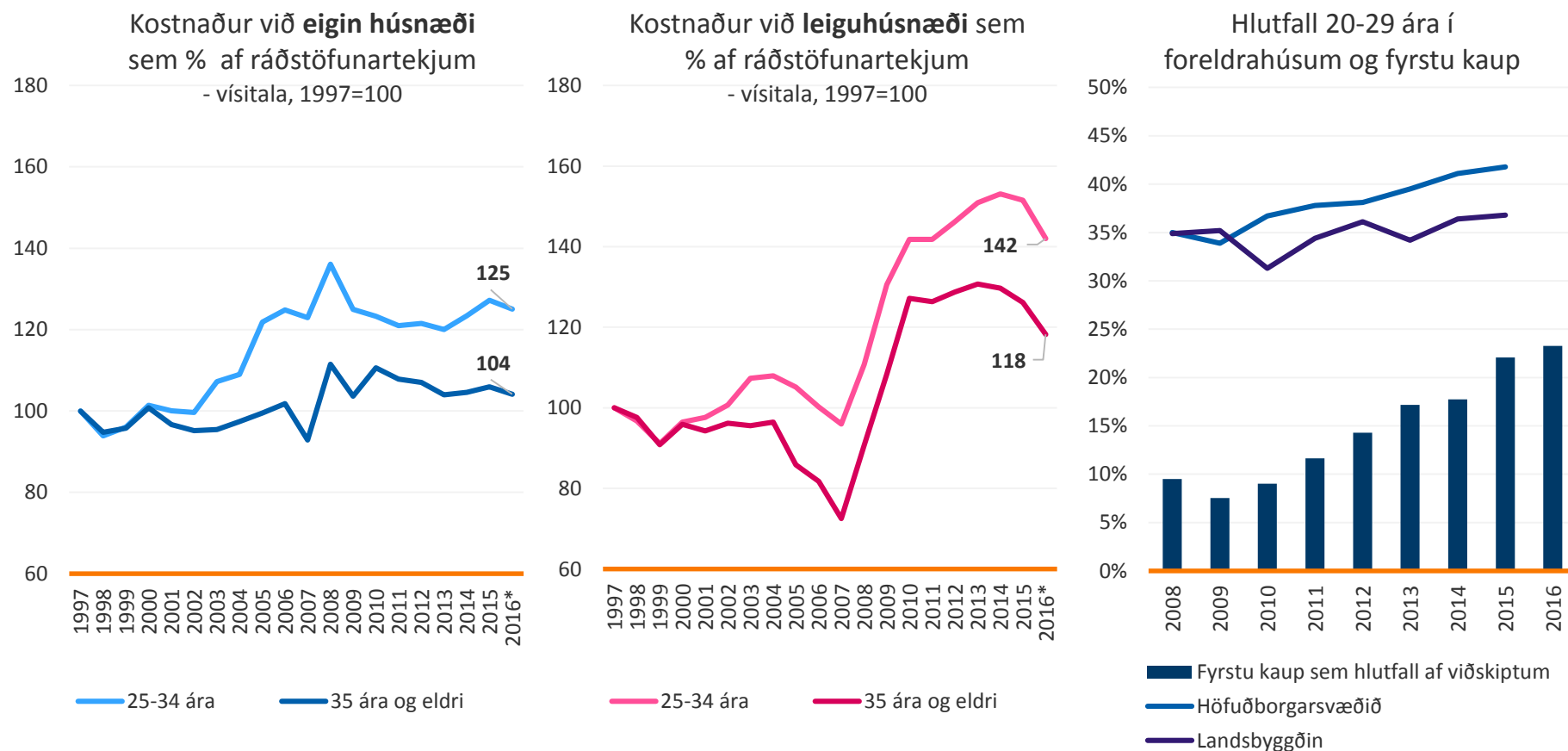
Húsnæðiskostnaður er víða hár sem hlutfall af ráðstöfunartekjum – Ísland er ekki sértílfelli

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



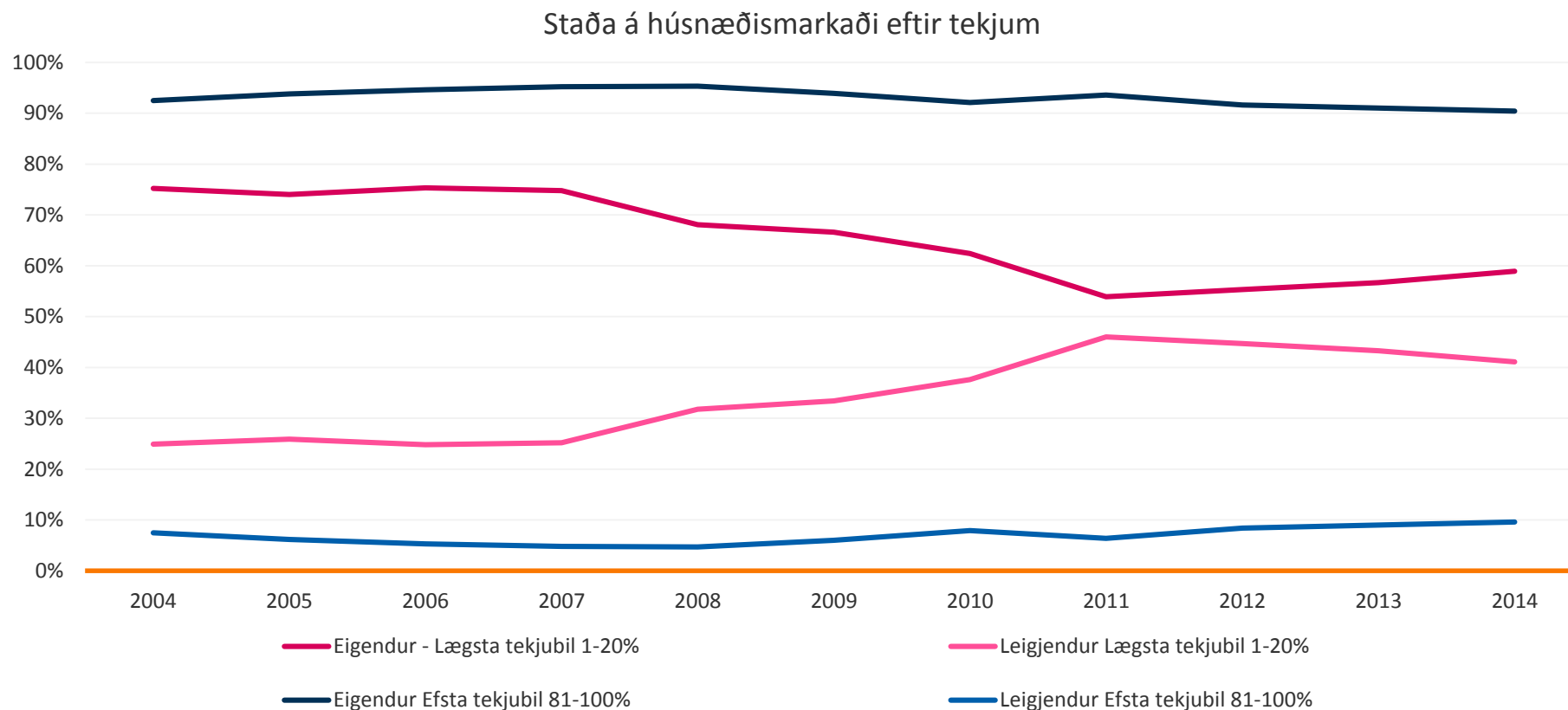
Ungt fólk stendur verr að vígi á húsnæðismarkaði en áður – 20% meiri hækkun ráðstöfunartekna hjá fólki eldra en 35 ára frá 1997

Ungu fólki í foreldrahúsum hefur fjölgað



Staða á húsnæðismarkaði ræðst að miklu leyti af tekjum

Þeir sem hafa lægri tekjur eru líklegri til þess að leigja. Það þarf þó ekki að þýða að leigumarkaður sé í eðli sínu slæmur kostur



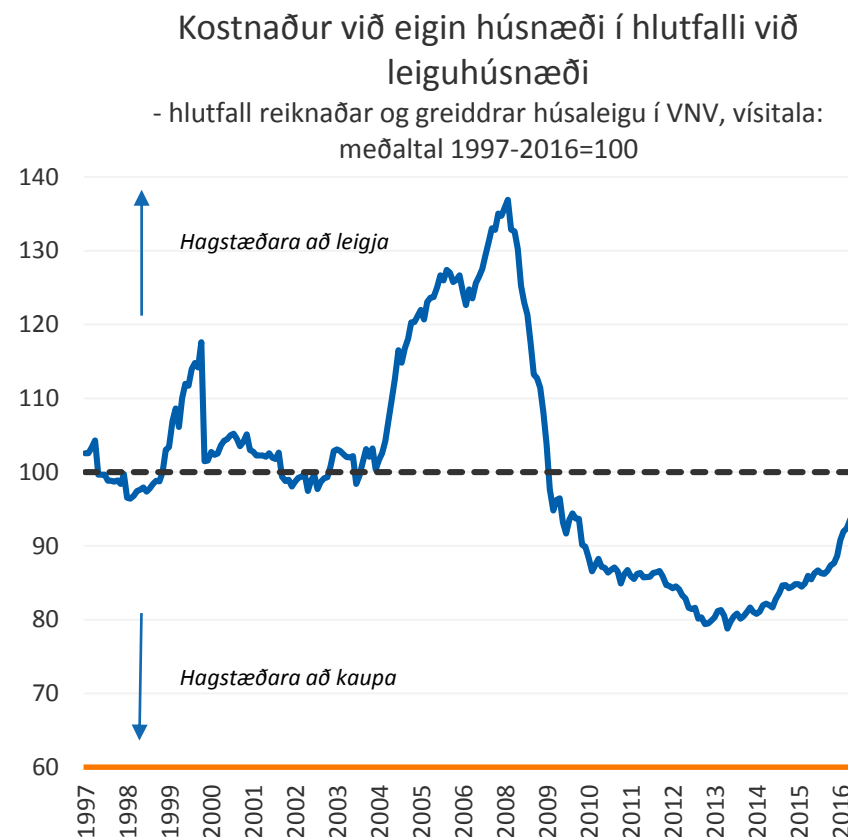
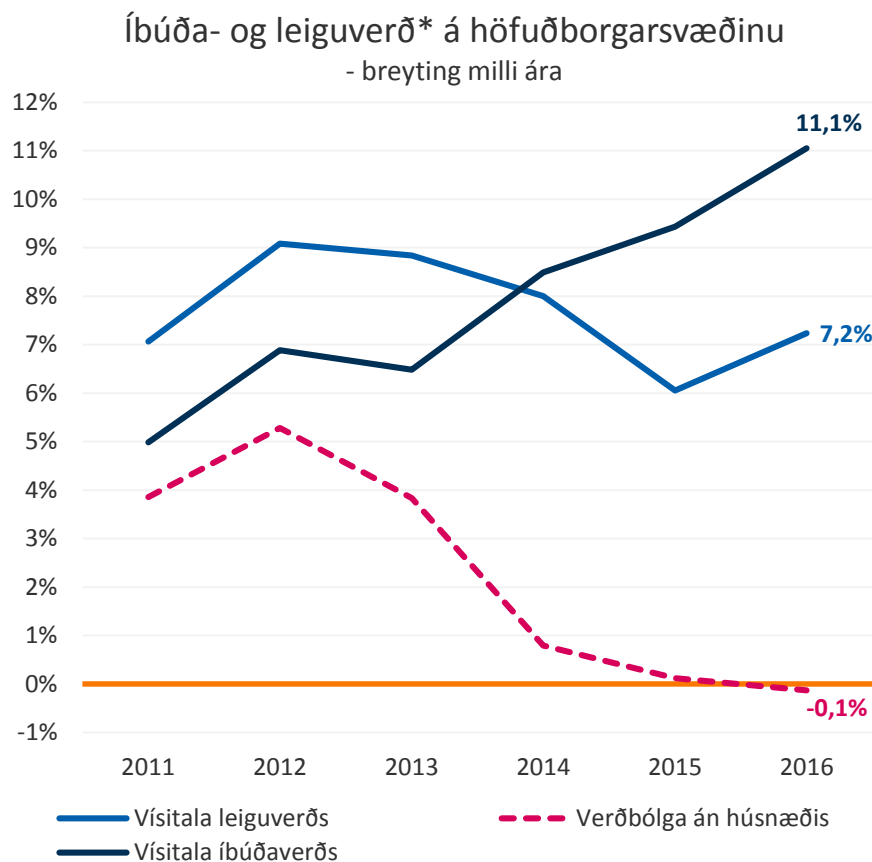


Leigumarkaður

Þroskast og þróast með áframhaldandi
uppbyggingu

Leiguverð hefur hækkað mun hægar en íbúðaverð sl. tvö ár

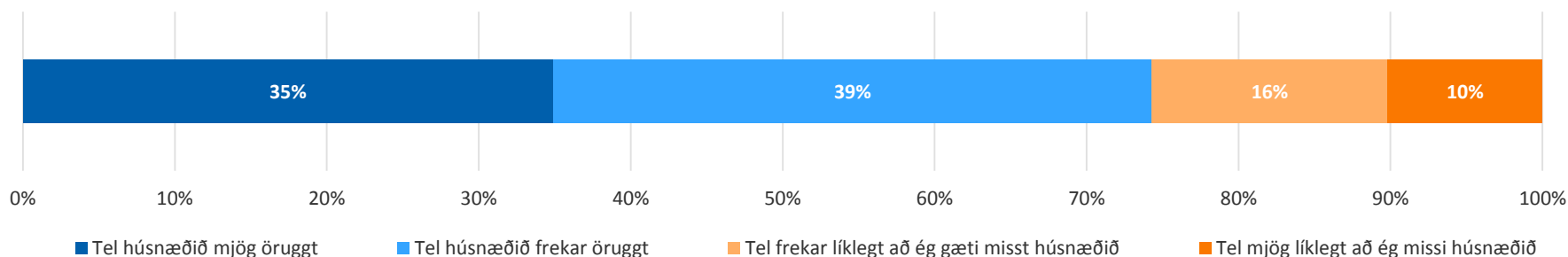
Hlutfall húsnæðisverðs og húsaleigu nálgast langtímameðaltal



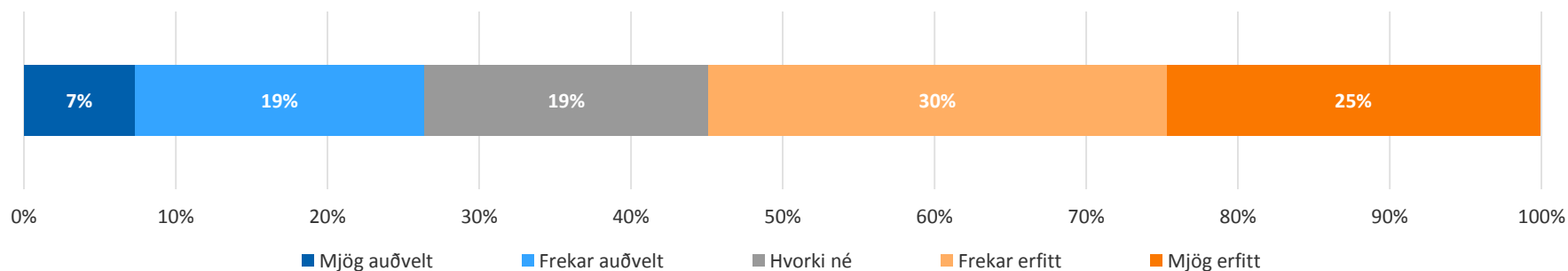
Lítið framboð og ótrygg búseta setja svip sinn á leigumarkaðinn

Lítill framboðs aukning í búðarhúsnæðis undanfarin ár hefur áhrif á leigumarkaðinn

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



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



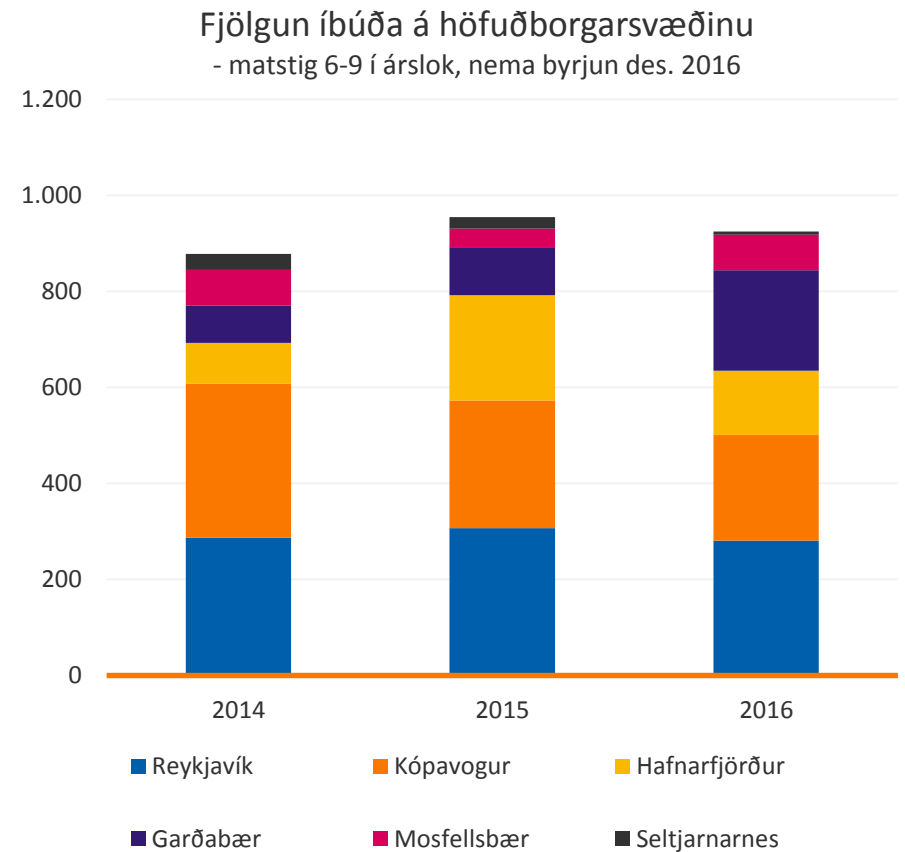
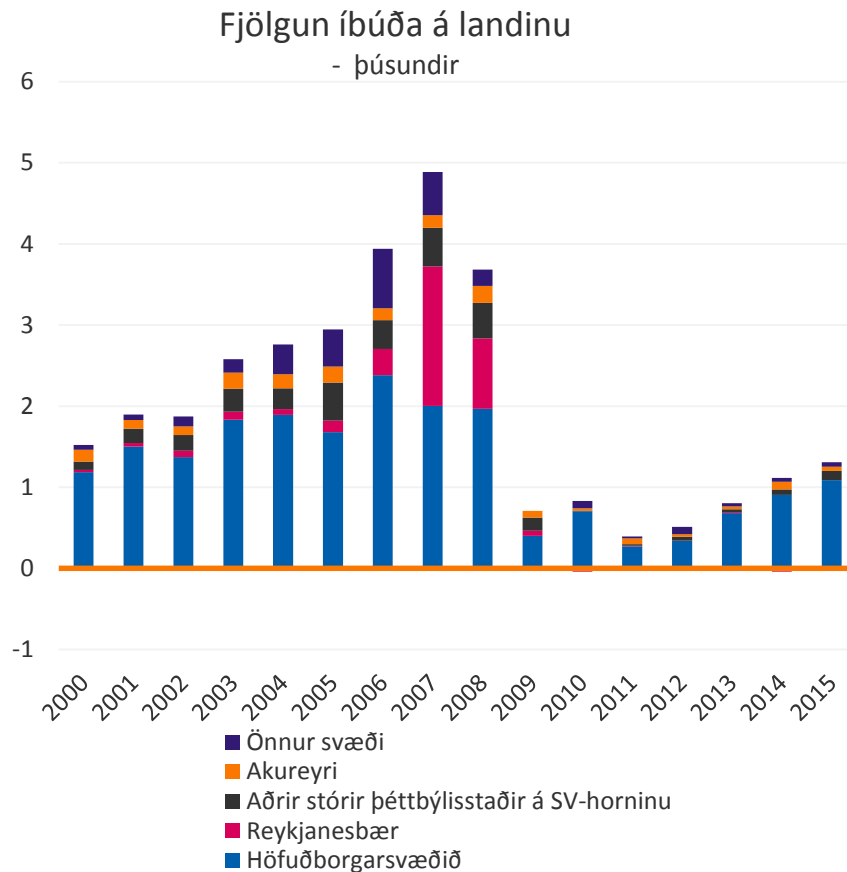


Framboð

Fylgir ekki eftirspurn

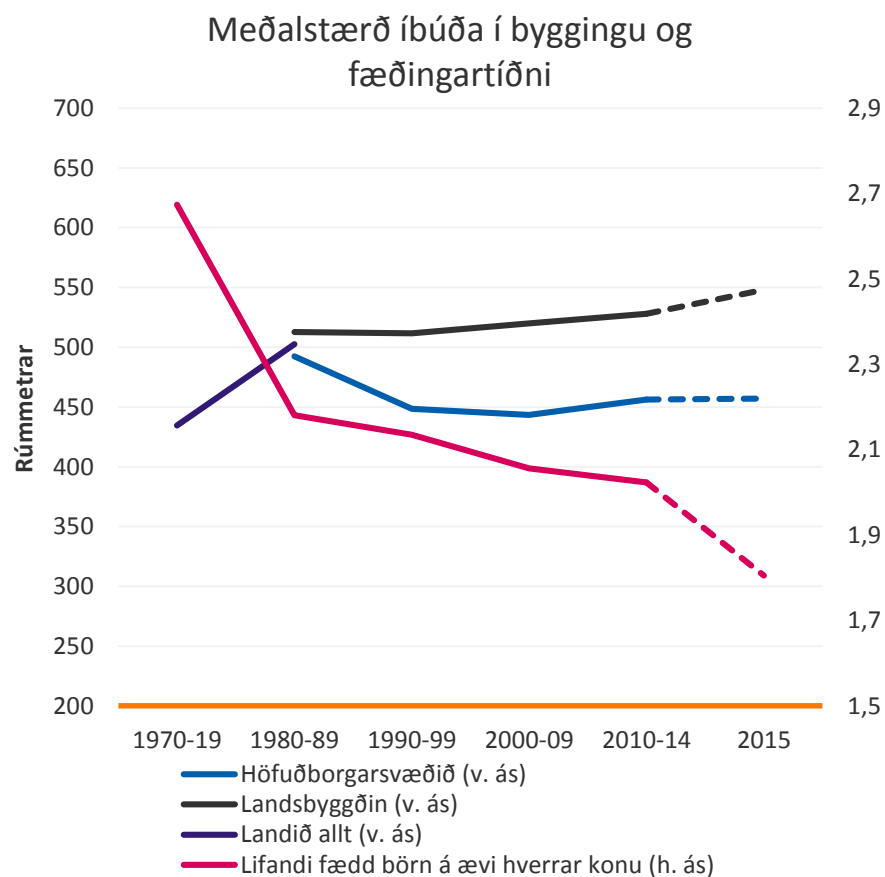
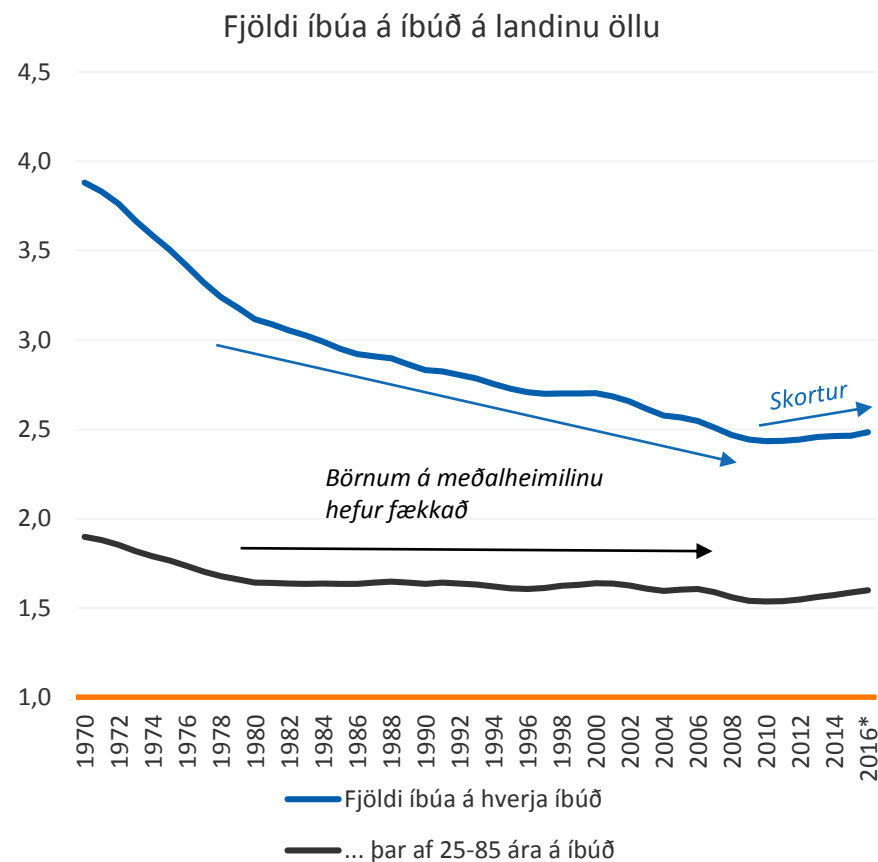
Íbúðum á landinu hefur fjölgað lítið frá 2009

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



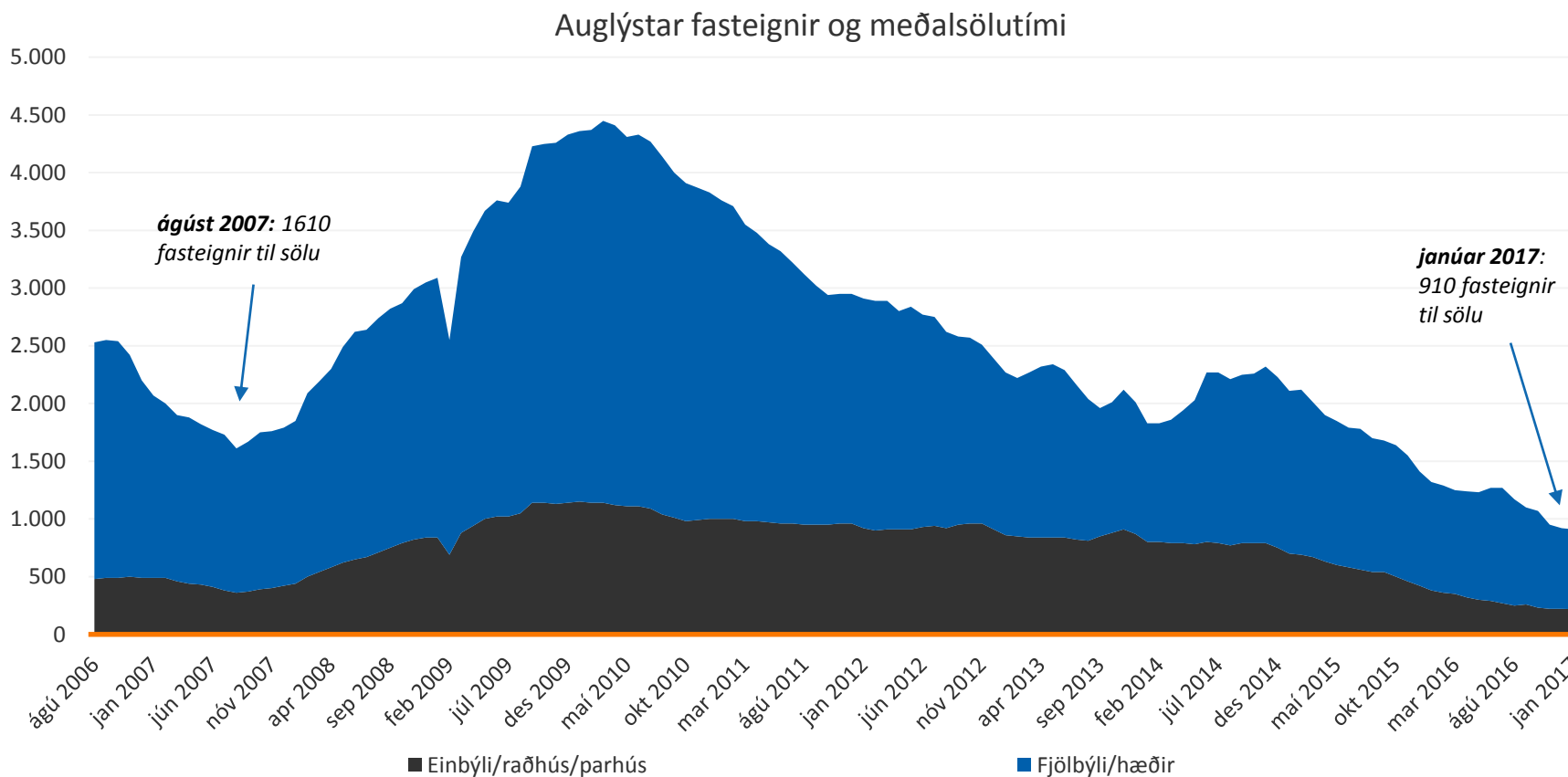
Lækkandi fæðingartíðni þýðir færri einstaklinga í hverri íbúð

Þrátt fyrir það hafa nýjar íbúðir farið stækkandi frá 10. áratugnum og gera það enn



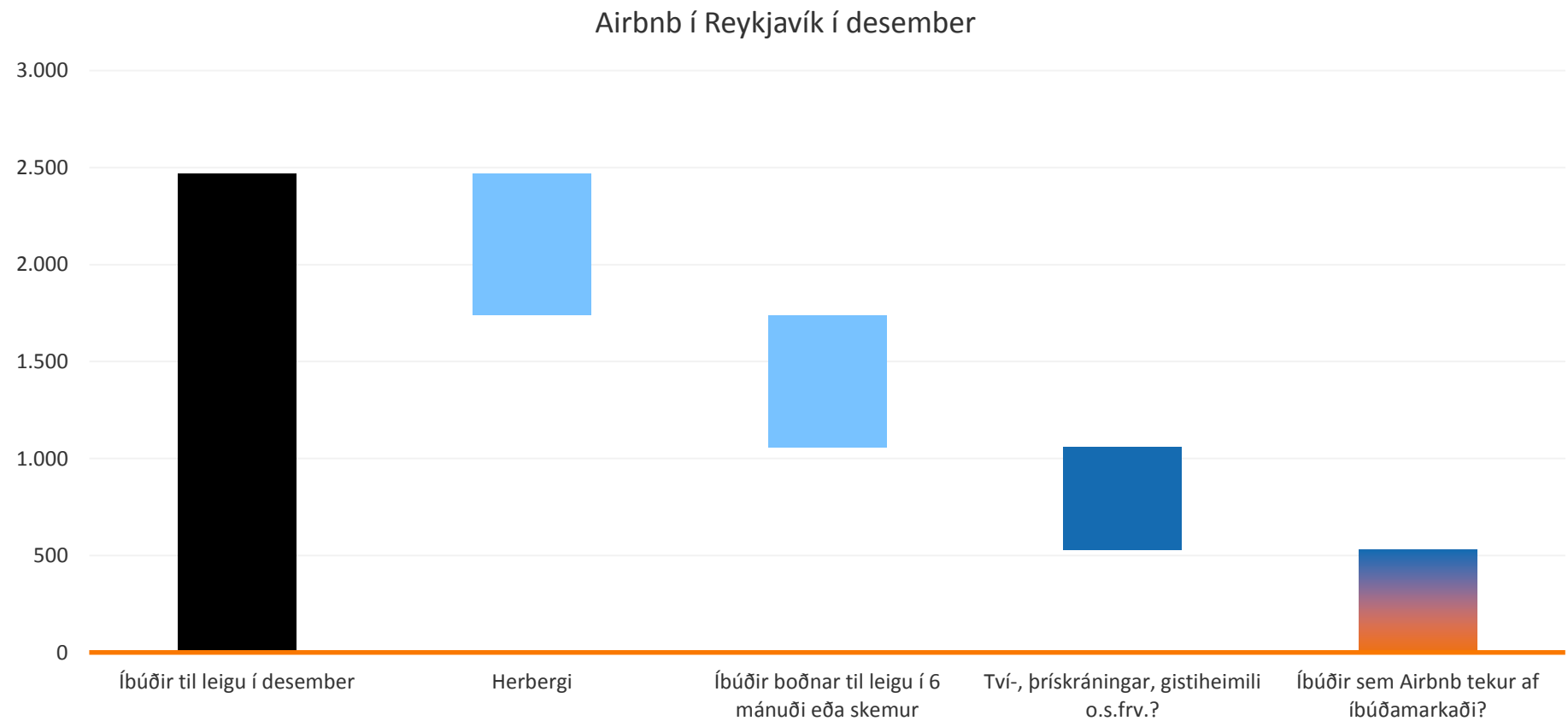
Lagerinn er að tæmast: Þegar framboð minnkar hækkar verð

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



Margt á huldu varðandi Airbnb á Íslandi og áhrif á íbúðaframboð

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



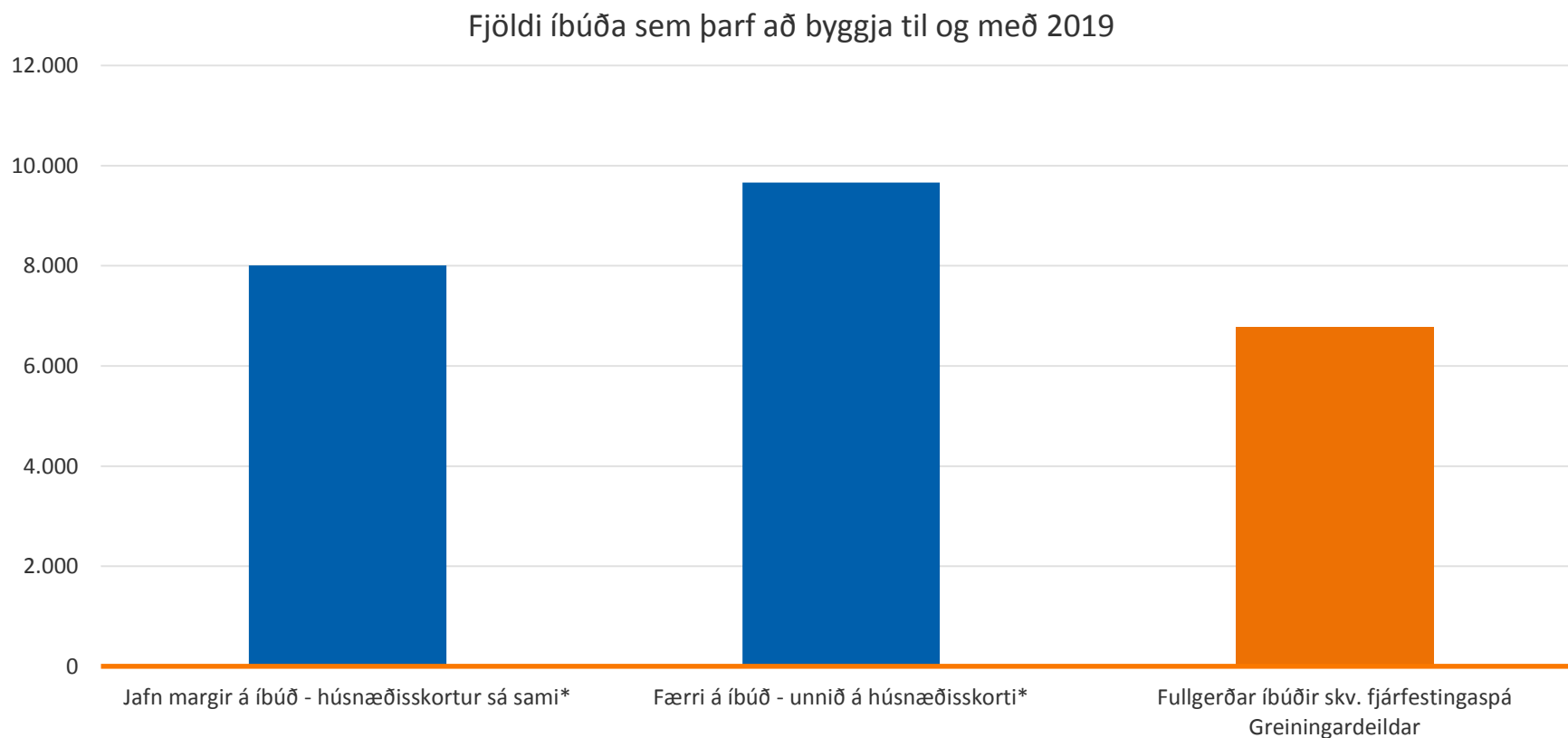
Hvað er í pípunum?

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



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

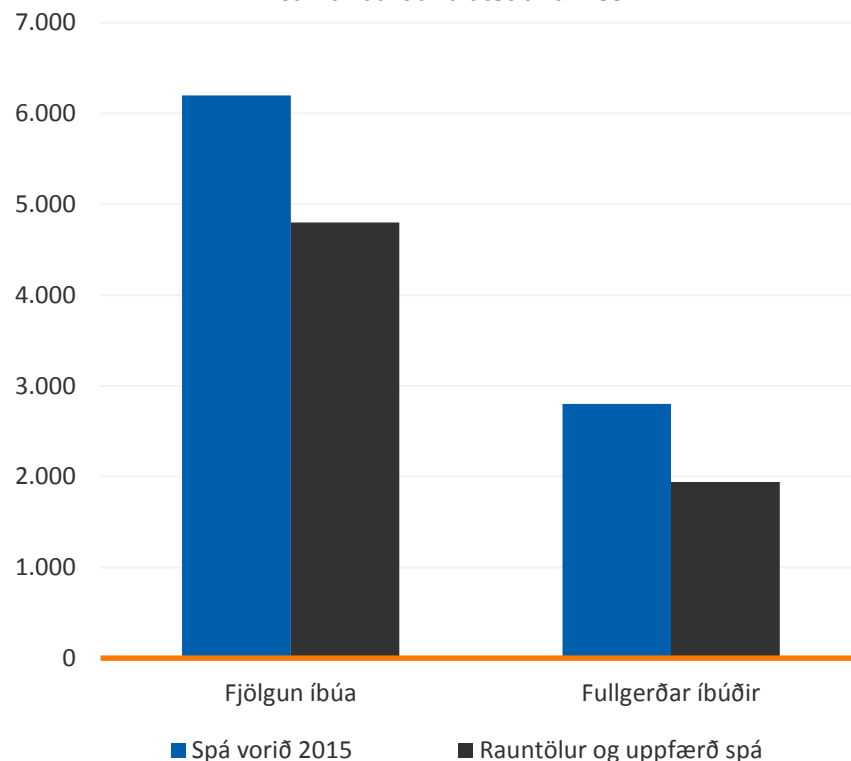
*Miðað er við fjölda íbúa á íbúð árið 2015.

Ekki að sjá mikla aukningu í nýbyggingum á höfuðborgarsvæðinu næstu mánuði

Íbúðum í byggingu fjölgaði um rúmlega 100 árið 2016

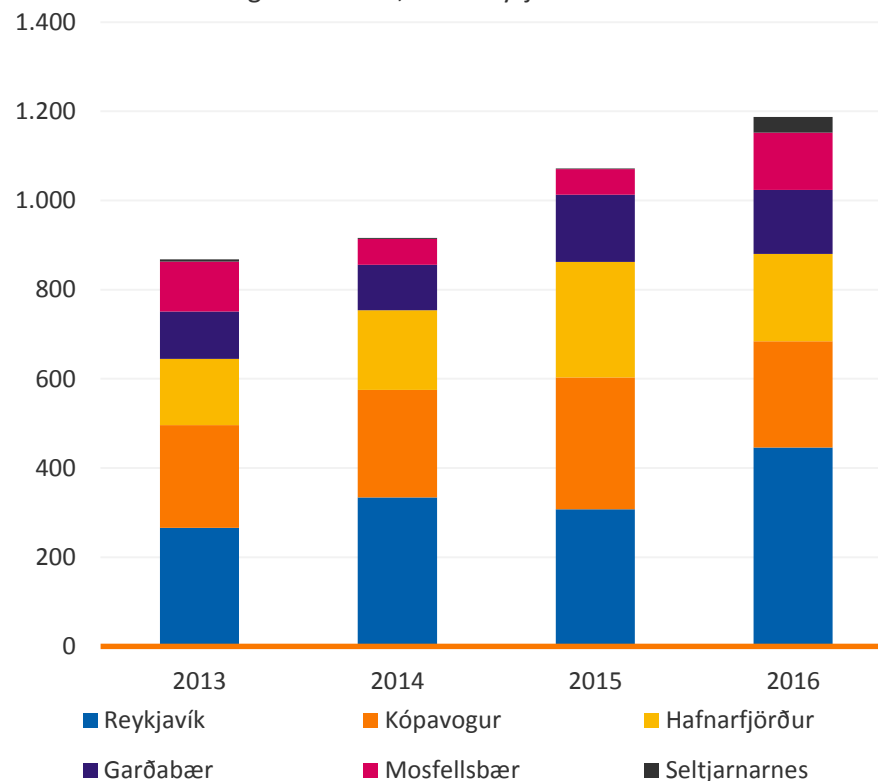
Höfuðborgarsvæðið 2015 og 2016

- samanburður á áætlunum SSH



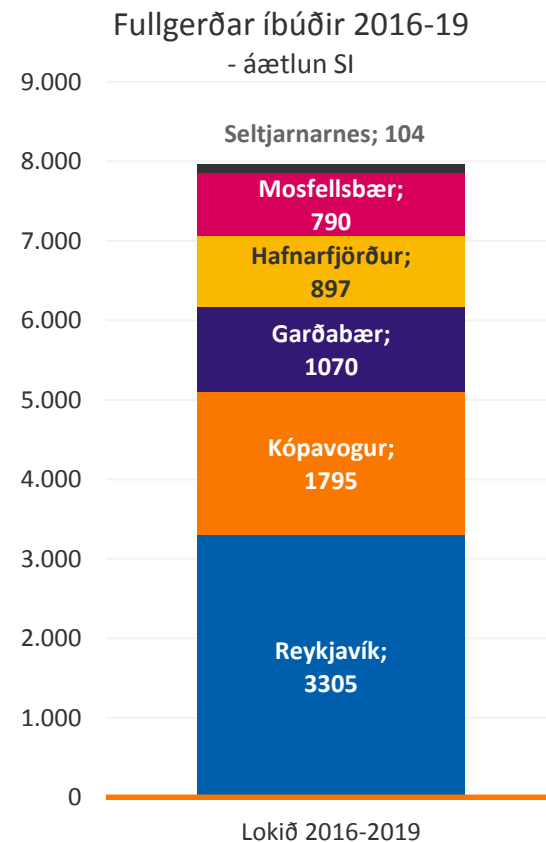
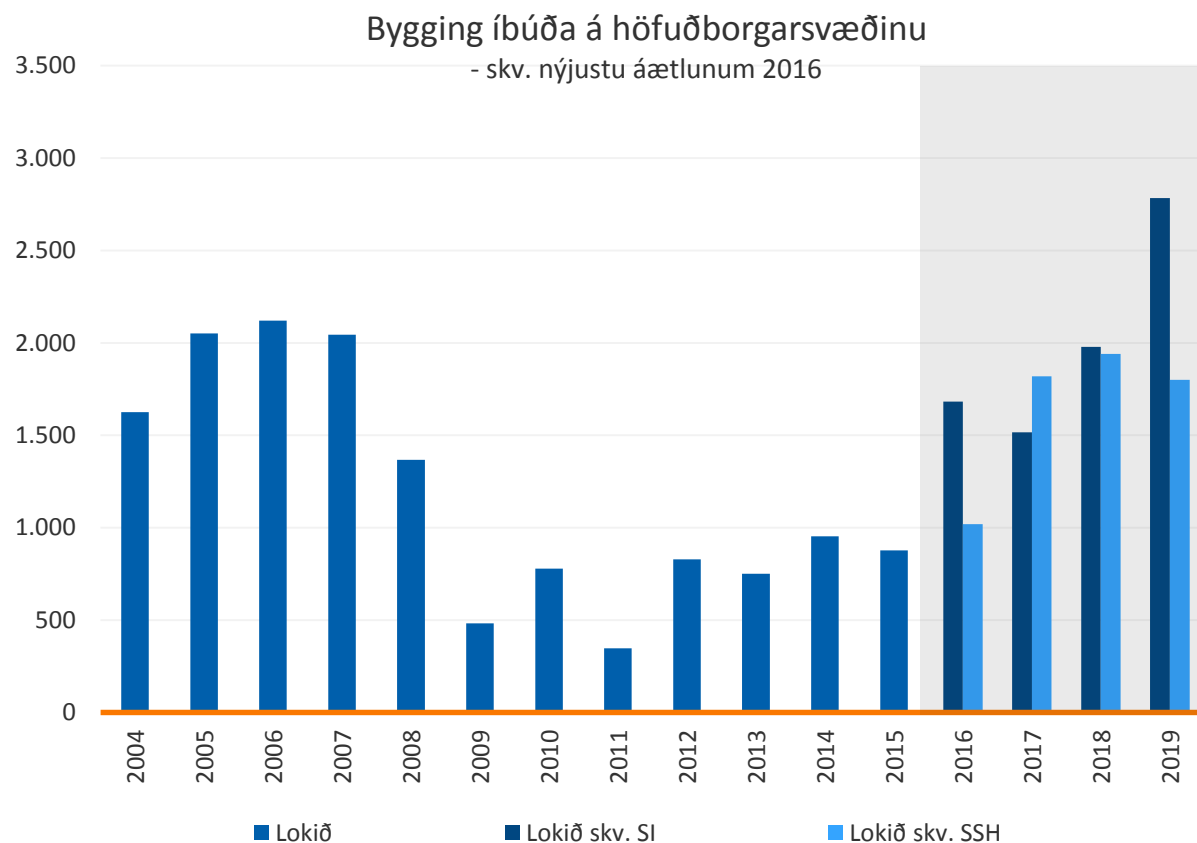
Í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

- matstig 2-5 í árslok, nema byrjun des. 2016



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



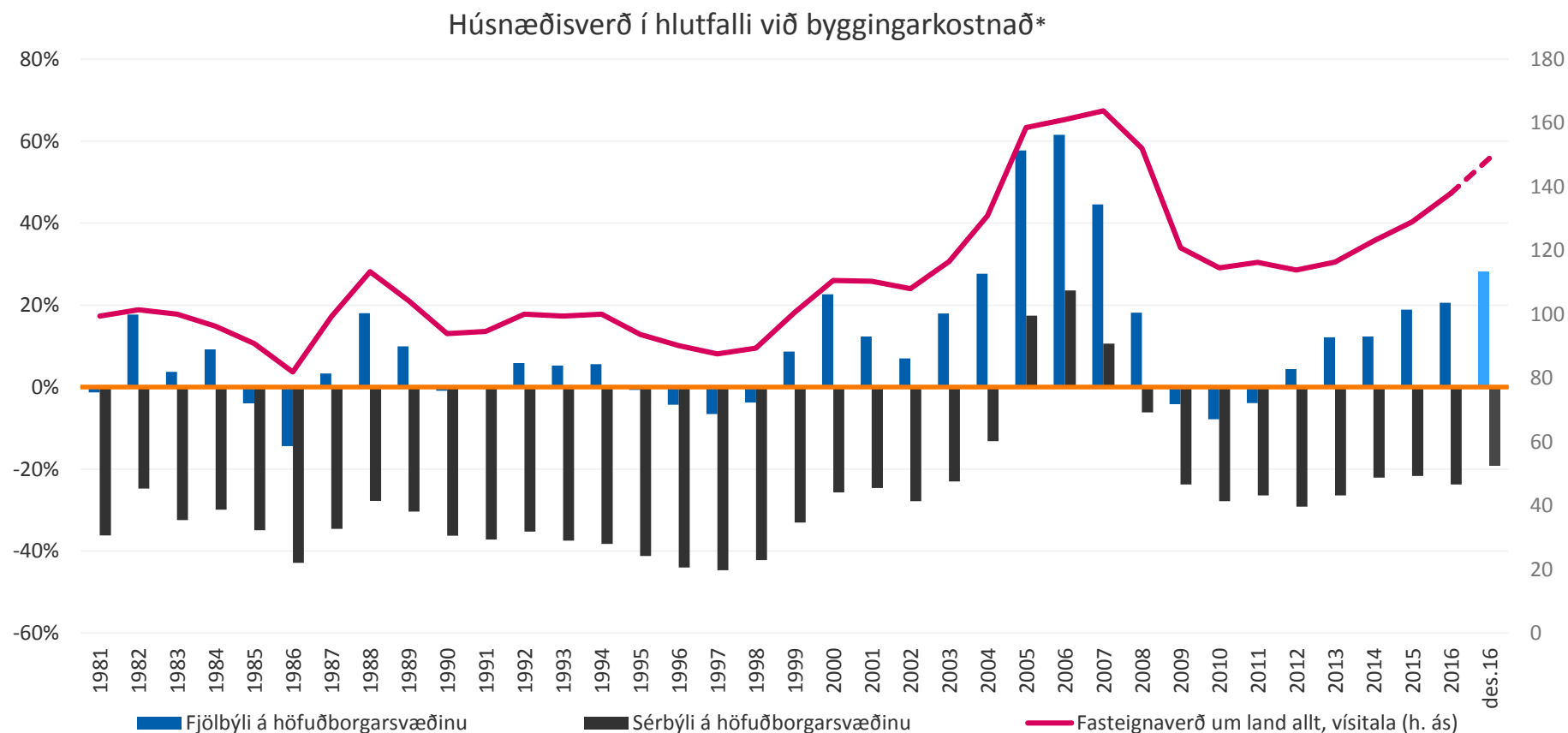
Borgar sig að byggja?

Fólk bregst við fjárhagslegum hvötum...
líka smiðir



Hvernig eru verð og byggingarkostnaður í sögulegu samhengi?

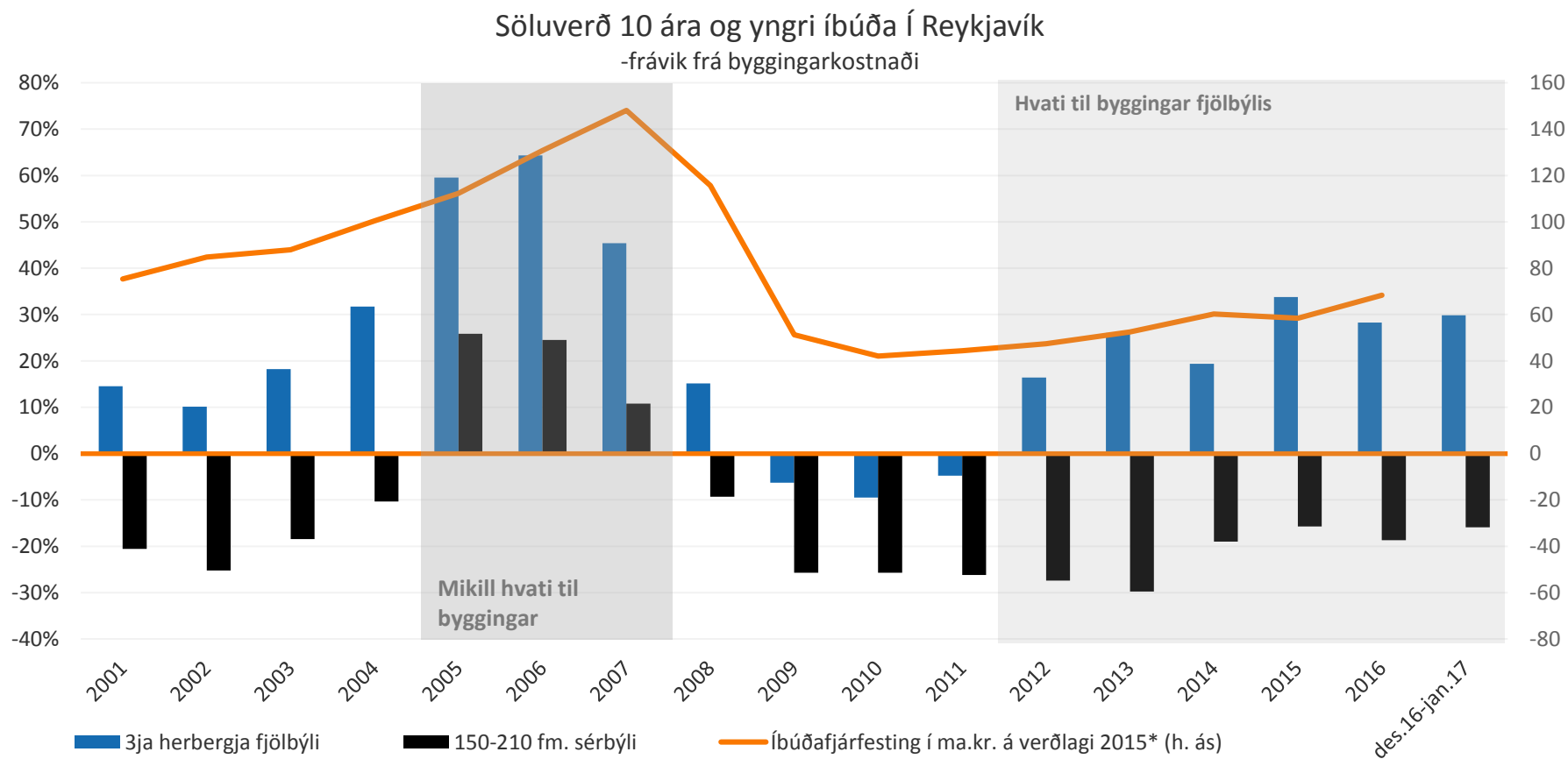
Hvatinn til byggingar fjölbýlis er sífellt að aukast og virðist óvenju mikill um þessar mundir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Hannarr ehf., Greiningardeild Arion banka. *Byggingarkostnaður frá 2000 kemur frá Hannarr ehf, en miðað er við byggingarvísitölu fyrir þann tíma. Vísitalan á hægri ás miðar eingöngu við byggingarvísitölu

Í Reykjavík virðist fjölbýlisverð hafa verið yfir byggingarkostnaði í 5 ár

Á sama tíma hefur íbúðafjárfesting þó lítið tekið við sér



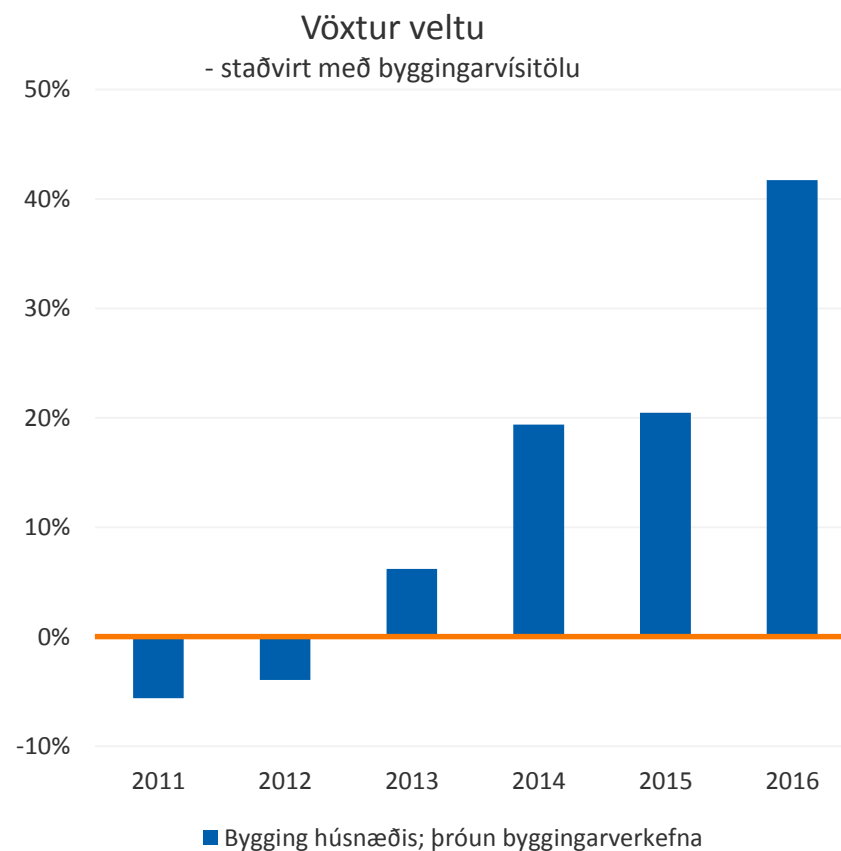
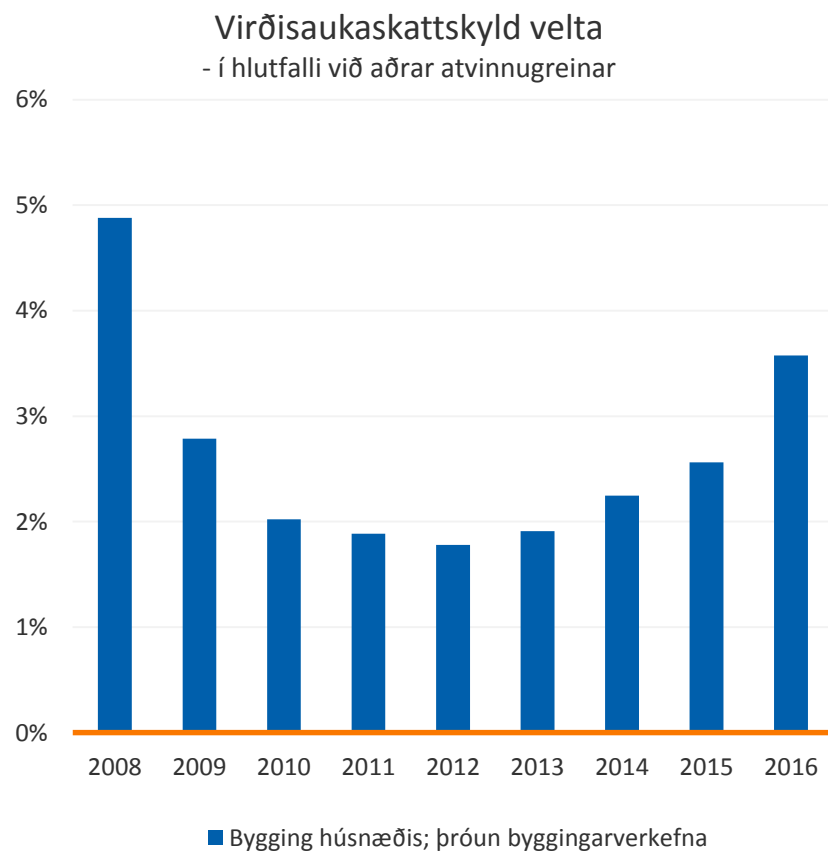
Hvað er að gerast í
byggingageiranum?

Hvers vegna hefur ekki meira verið byggt?
Er hann enn á leið af stað?



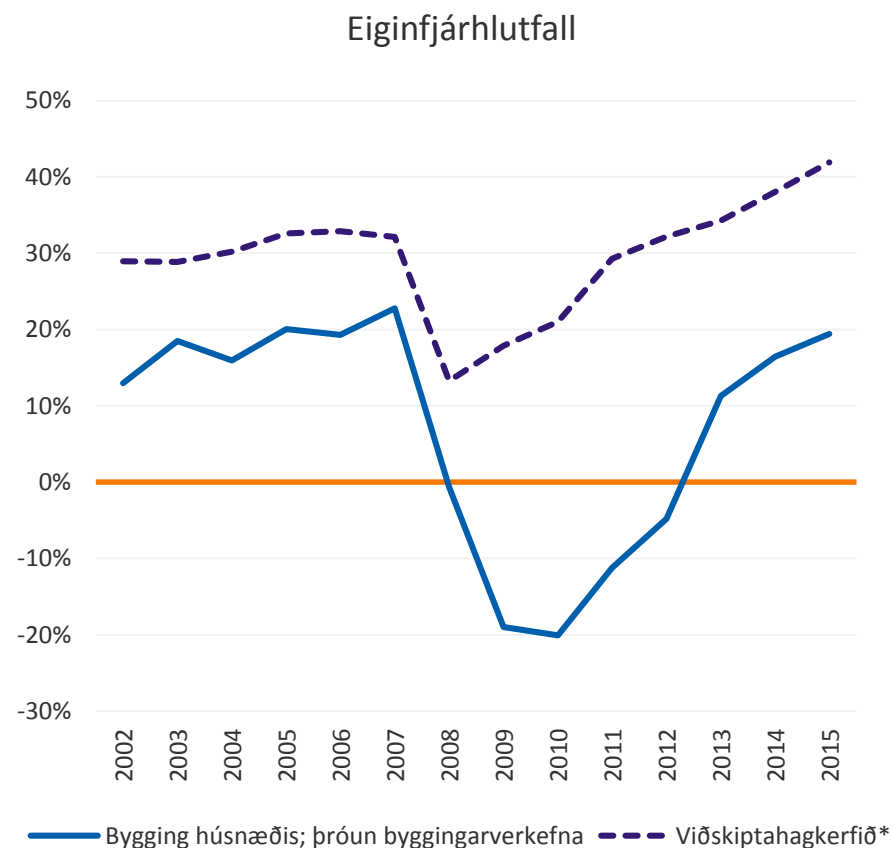
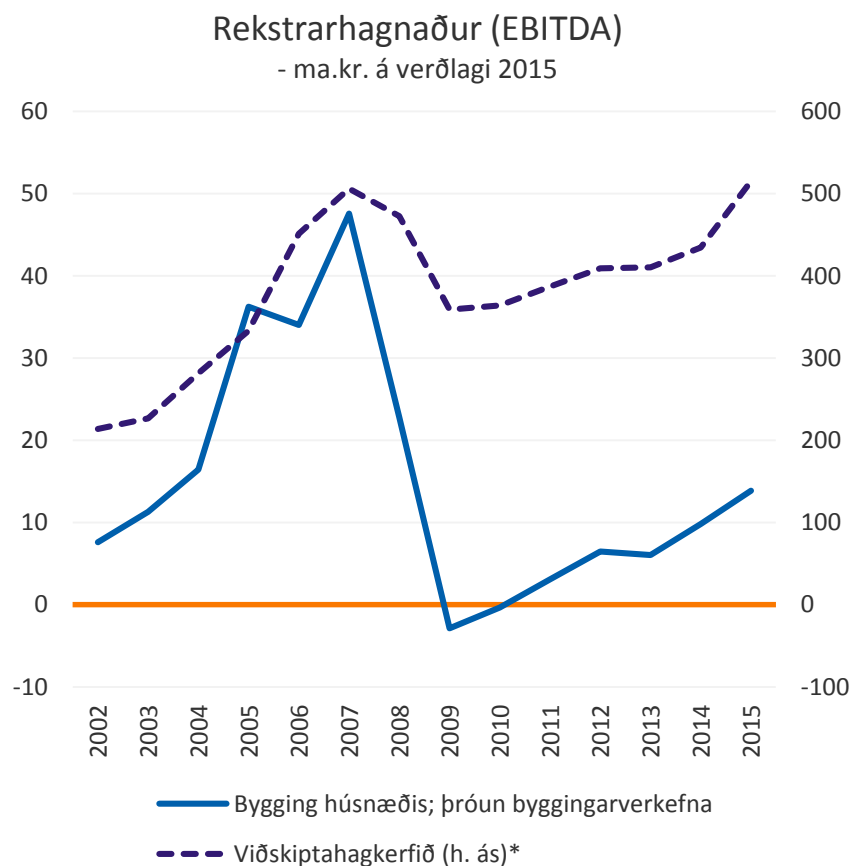
Kröftug og kærkomin veltuaukning í byggingariðnaði á síðasta ári

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



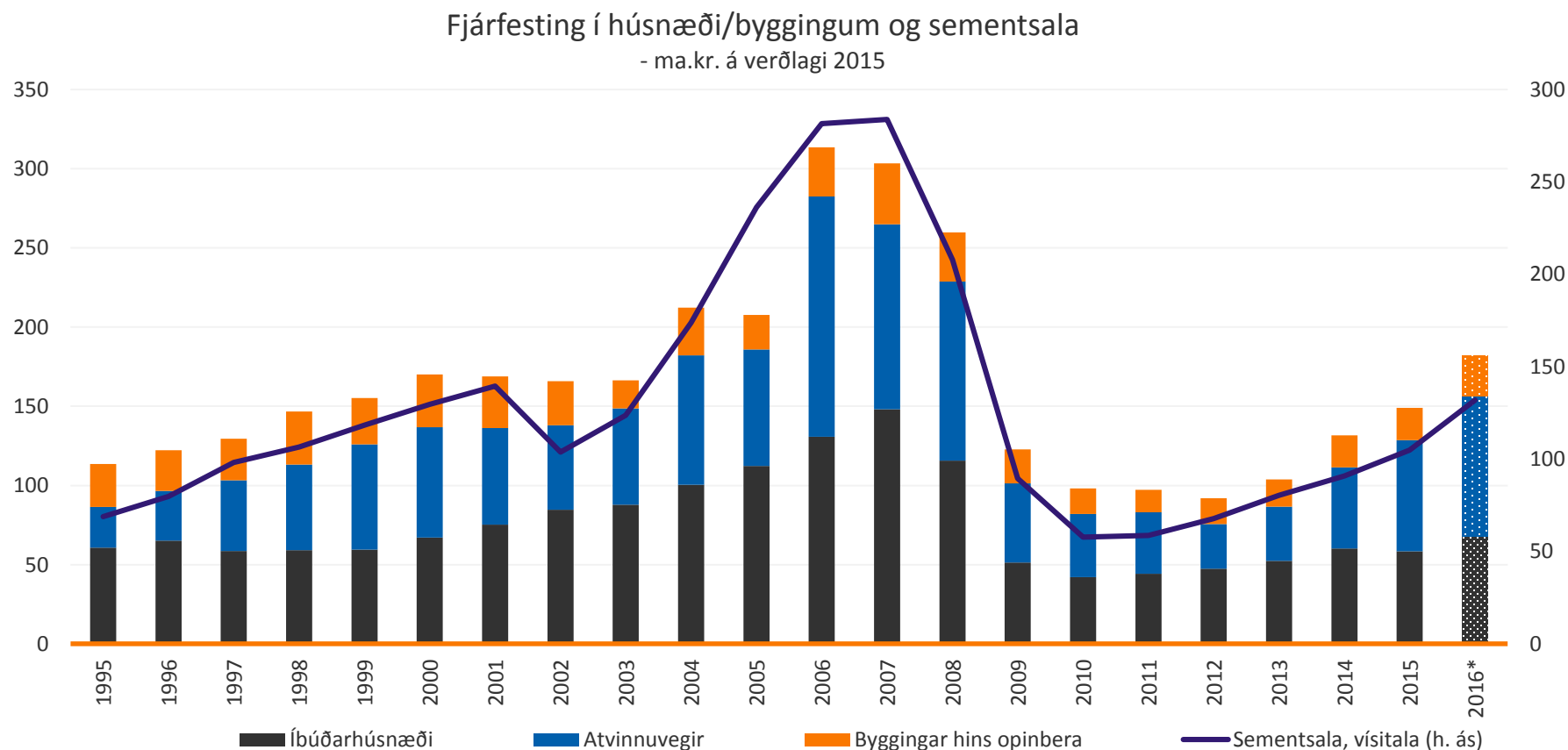
Fjárhagsstaða og rekstur í byggingargeiranum hefur batnað hratt

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



Fyrir hverja íbúð er hægt að byggja ca. eitt til tvö hótélherbergi

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





Verðspá til 2019

„Öll líkön eru röng en sum eru gagnleg“

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

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

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 #viðskipti

INNLENT 17. apríl 2015 09:45

Spá 20% hækkun fasteignaverðs

Fasteignaverð rýkur upp og heldur áfram að hækka

FRÉTTIR

Spá 24 prósent hækkun fasteignaverðs á þremur árum

Viðskipti | mbl | 23.10.2015 | 11:04

Ekkert lát á hækkun fasteignaverðs

INNLENT 17. október 2016 18:00

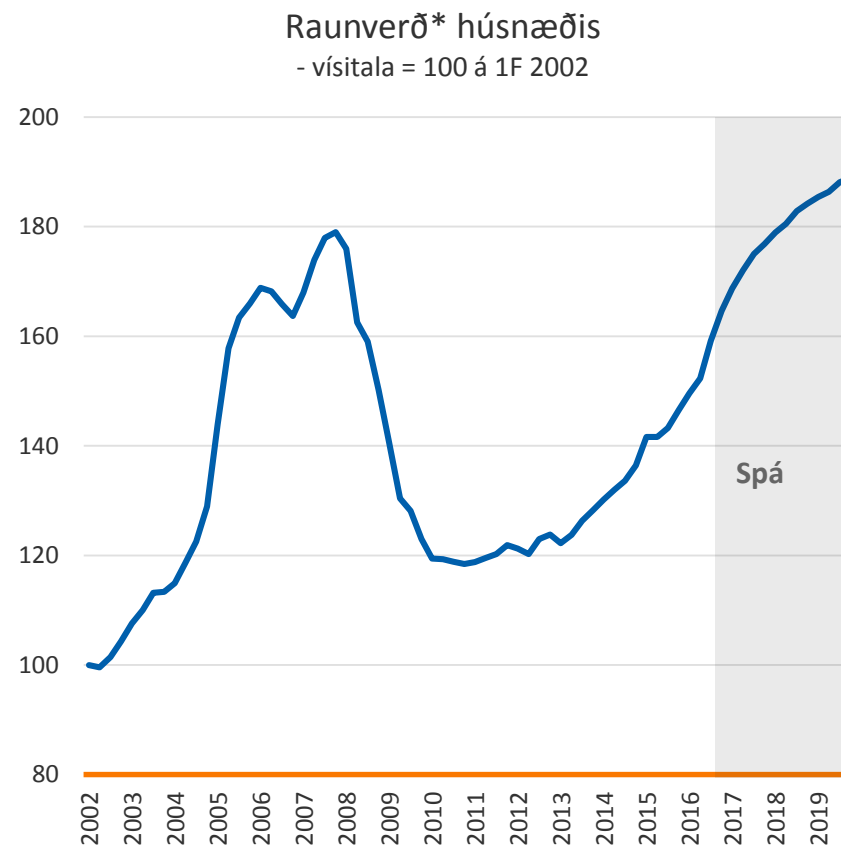
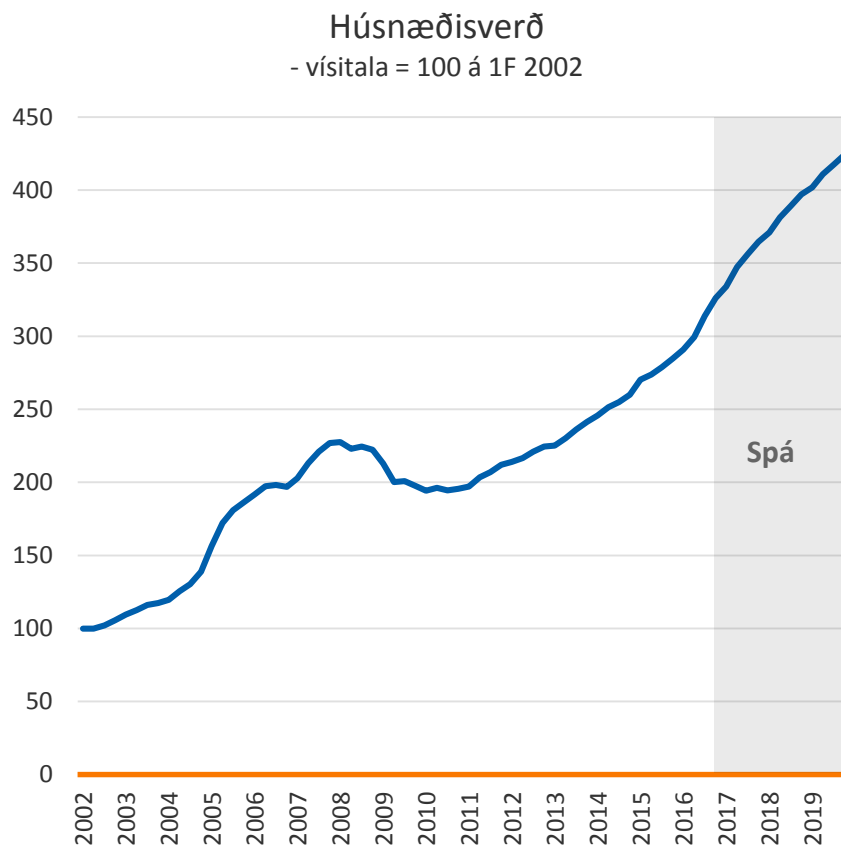
Spá áframhaldandi hækkunum á íbúðamarkaði

Heimildir: Fjölmíðlar

* Sjá meðal annars *Is there a bubble in the housing market?* og *What have they been thinking? Home buyer behaviour in hot and cold markets*

Spáum áframhaldandi verðhækkunum á húsnæðismarkaði

Launahækkanir, fólksfjölgun og framboðsskortur á húsnæði styðja við hækkandi húsnæðisverð

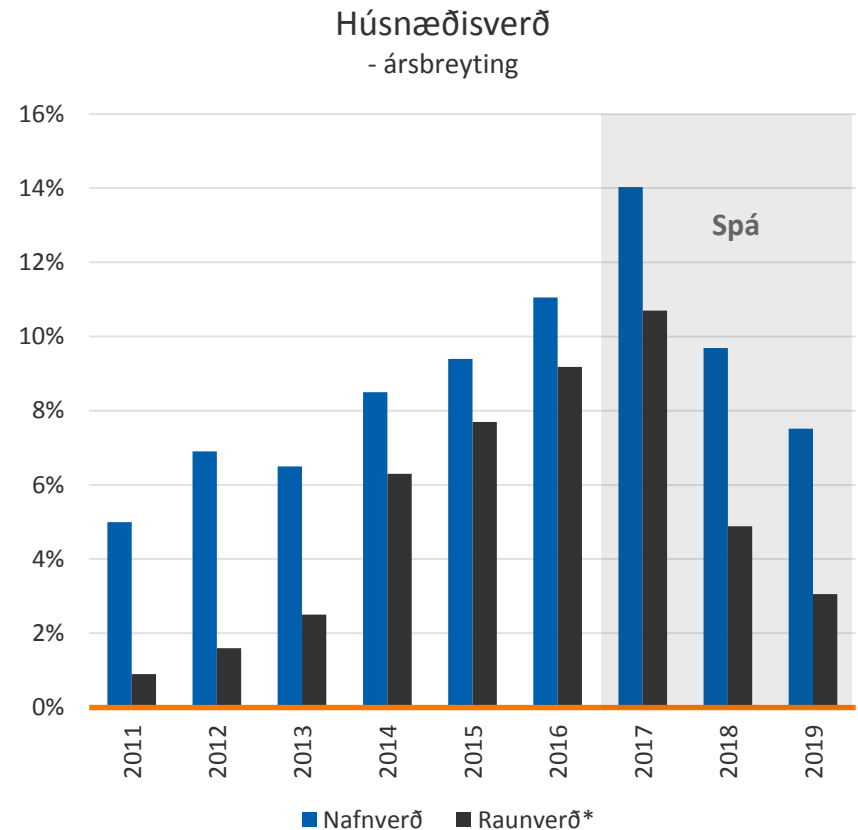
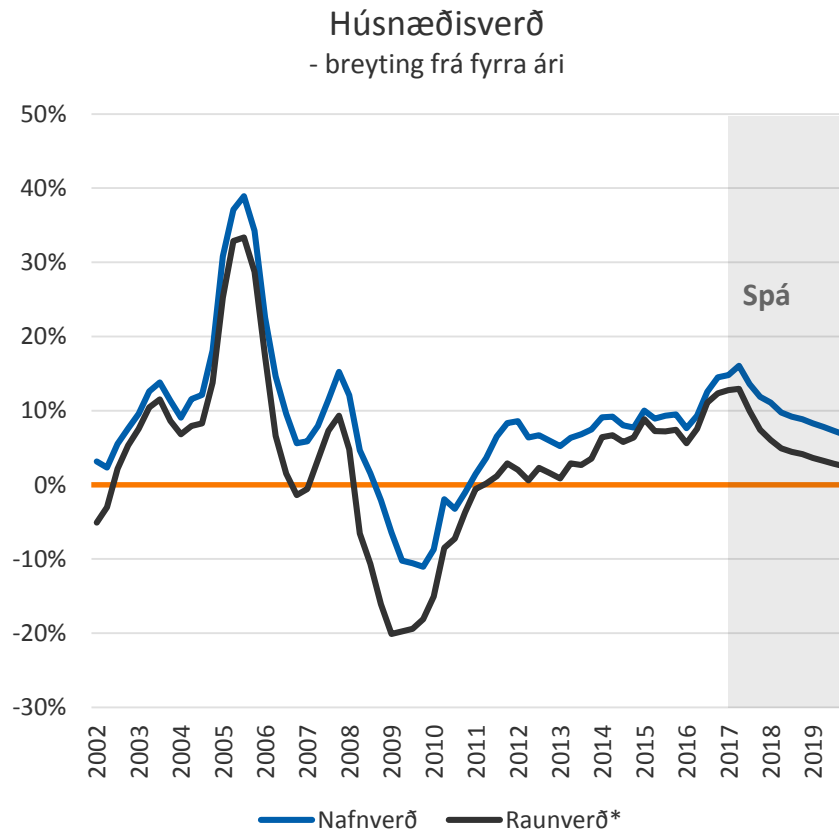


Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka.

*Raunverð m.v. vísitölu neysluverðs

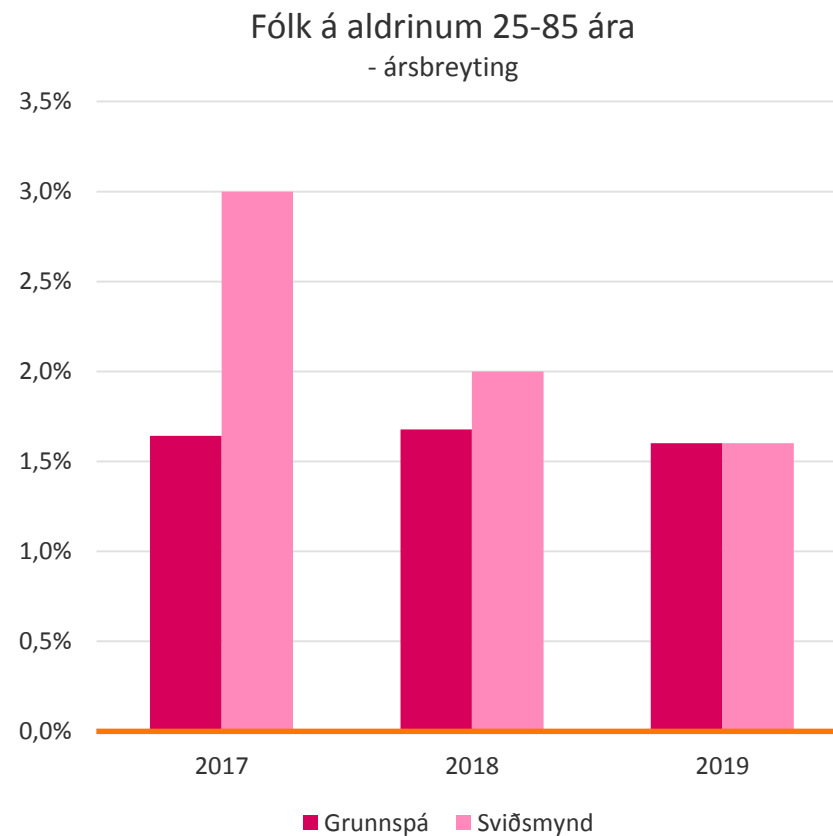
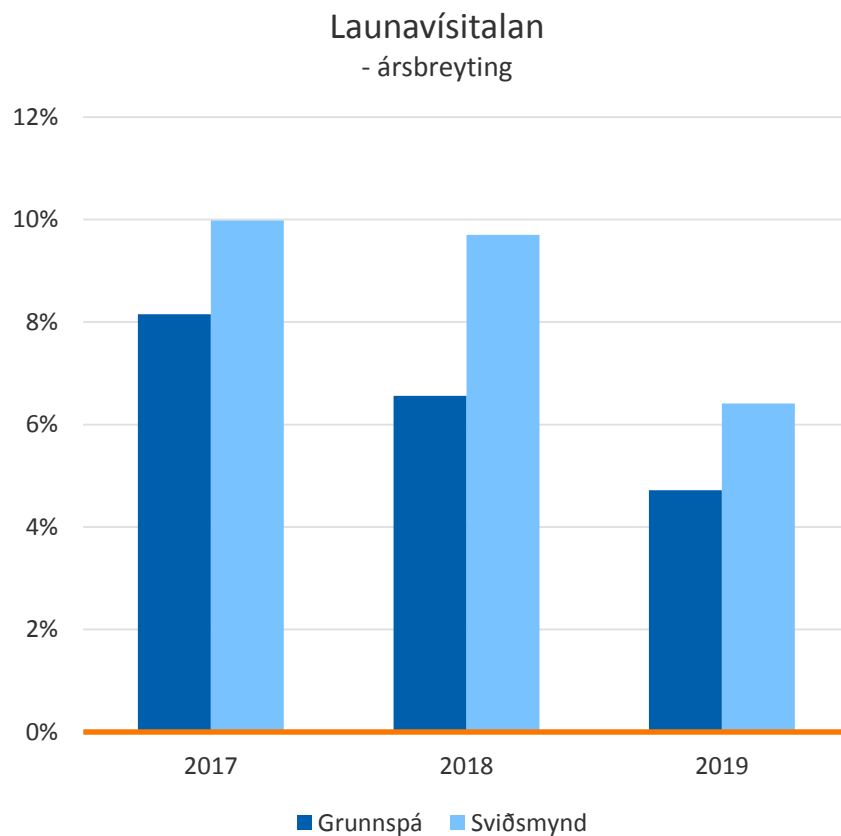
Mesta verðhækkunin verður í ár

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



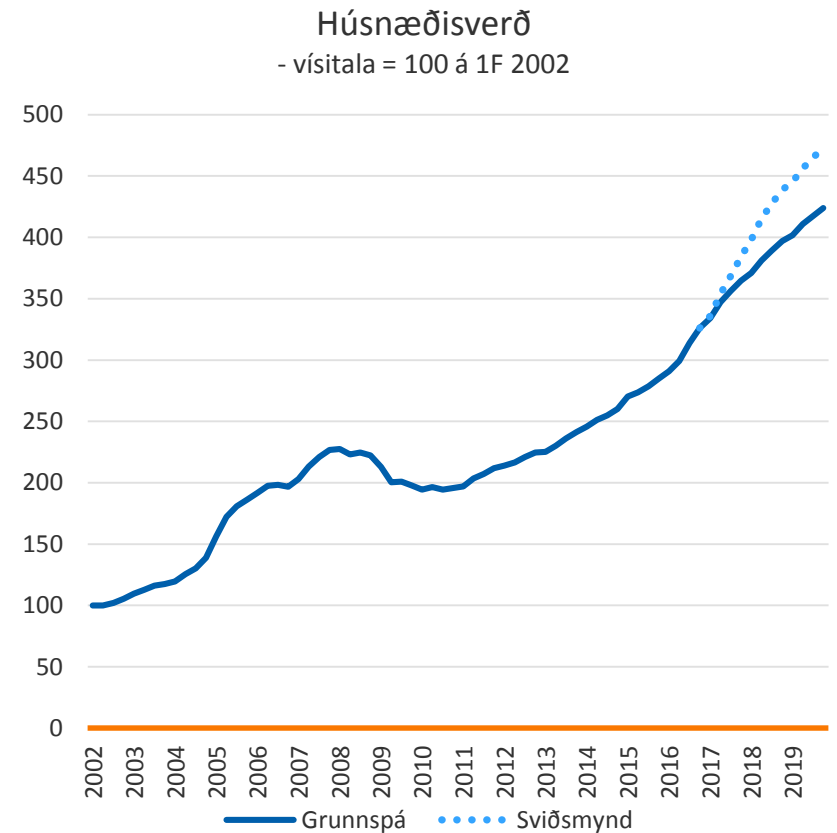
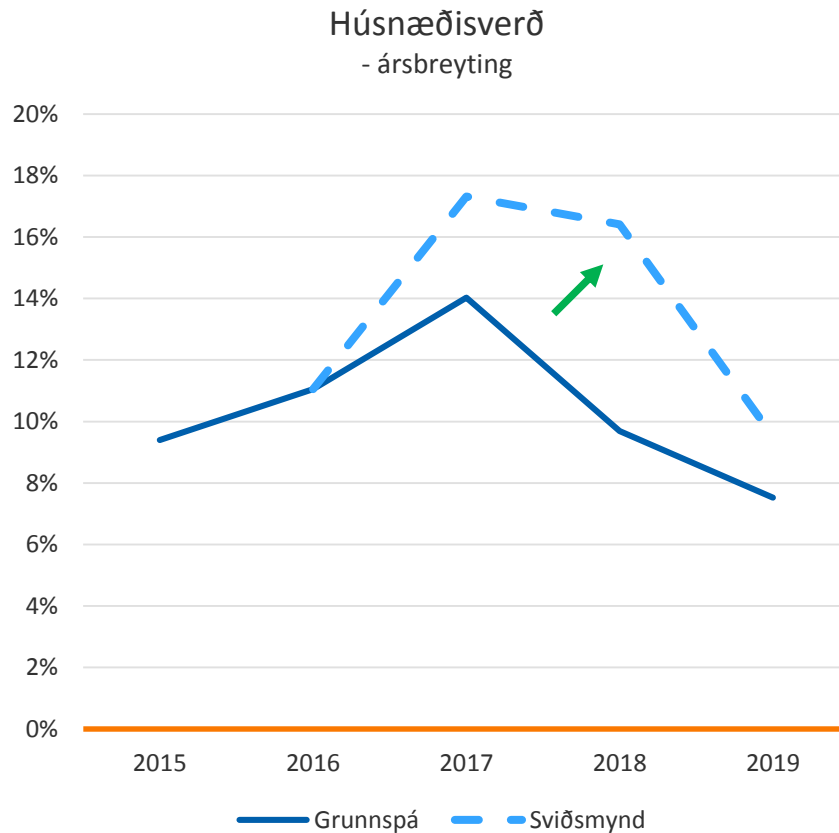
Breytum forsendunum – eftirspurnarhnykkur

Ekki er loku fyrir skotið að eftirspurnarhliðin sé vanmetin í grunnspánni



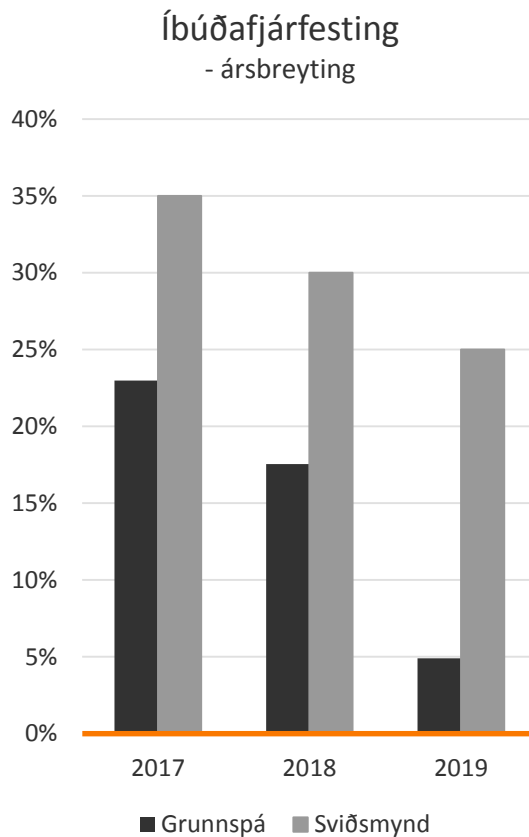
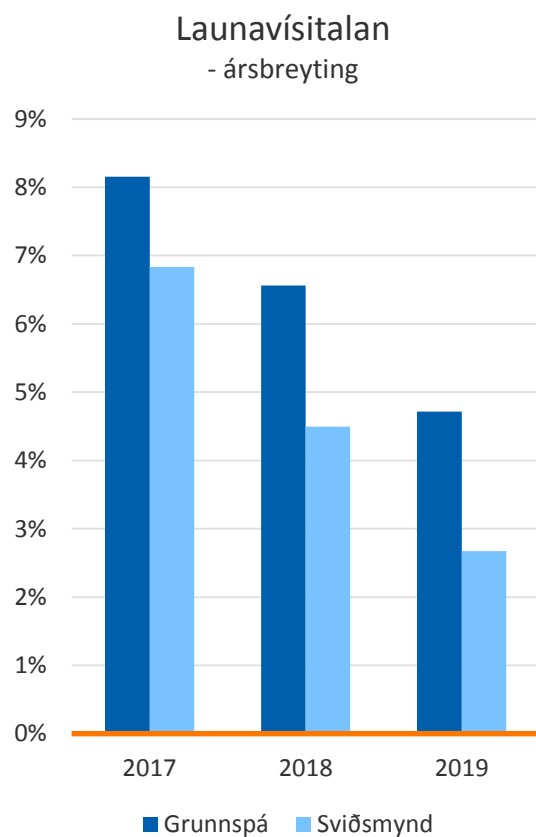
Ennþá meiri eftirspurn þýðir ennþá meiri verðhækkanir

Meiri launahækkanir og aukin fólksfjölgun þýðir harðari samkeppni um hverja íbúð



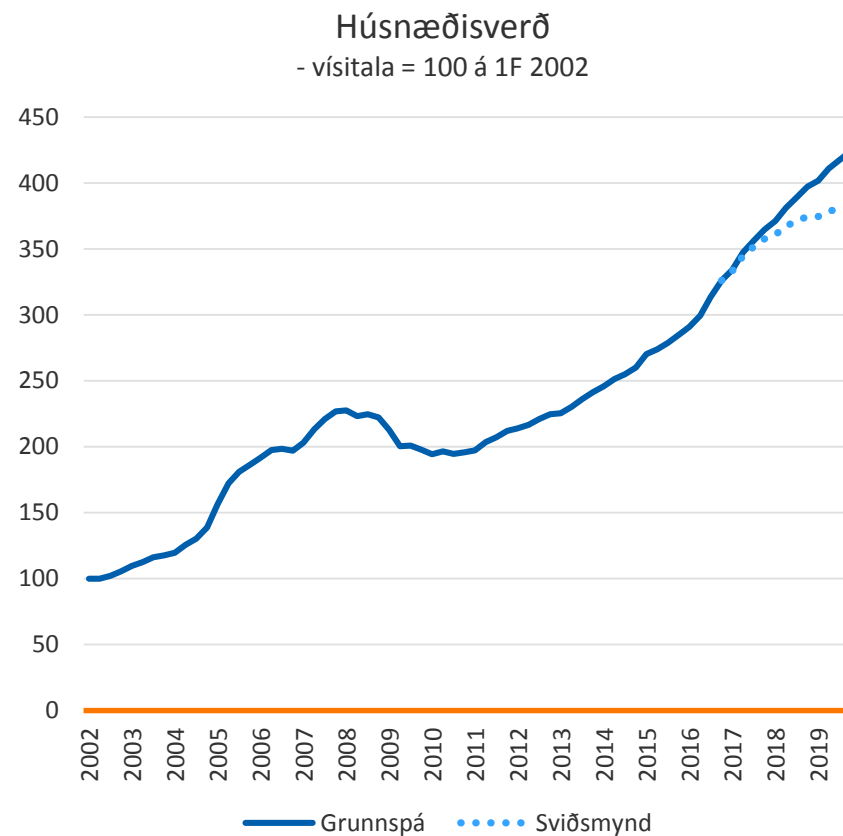
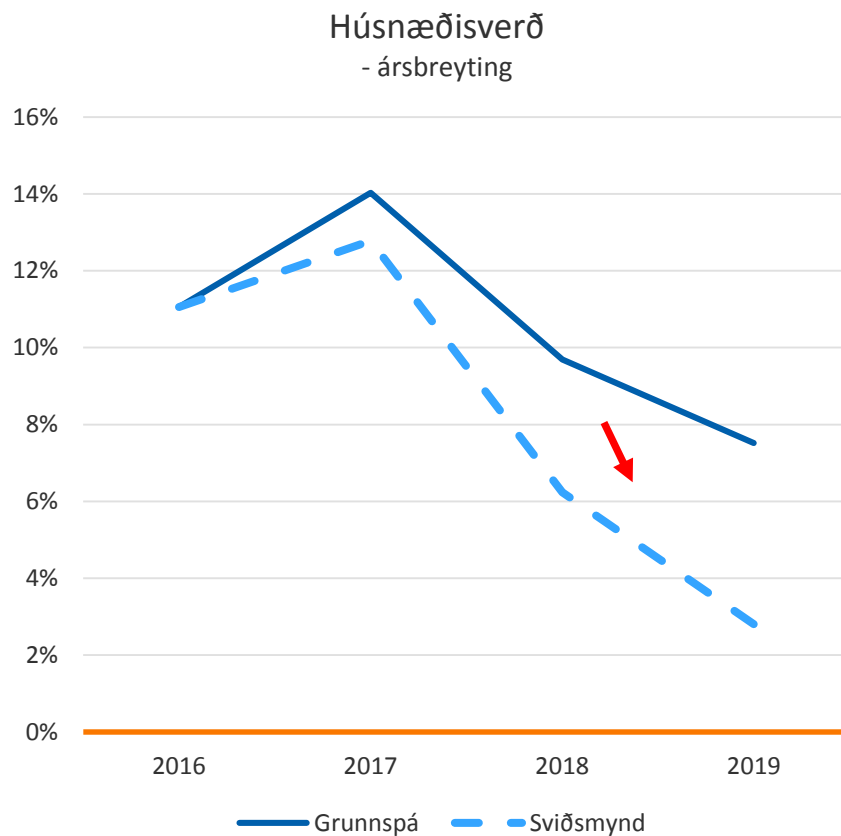
Breytum forsendunum – framboðshnykkur samhliða slaknandi spennu í hagkerfinu

Andstæðan við fyrri sviðsmyndina, öfgar í hina áttina



Framboðshnykkur temprar verðhækkanir

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





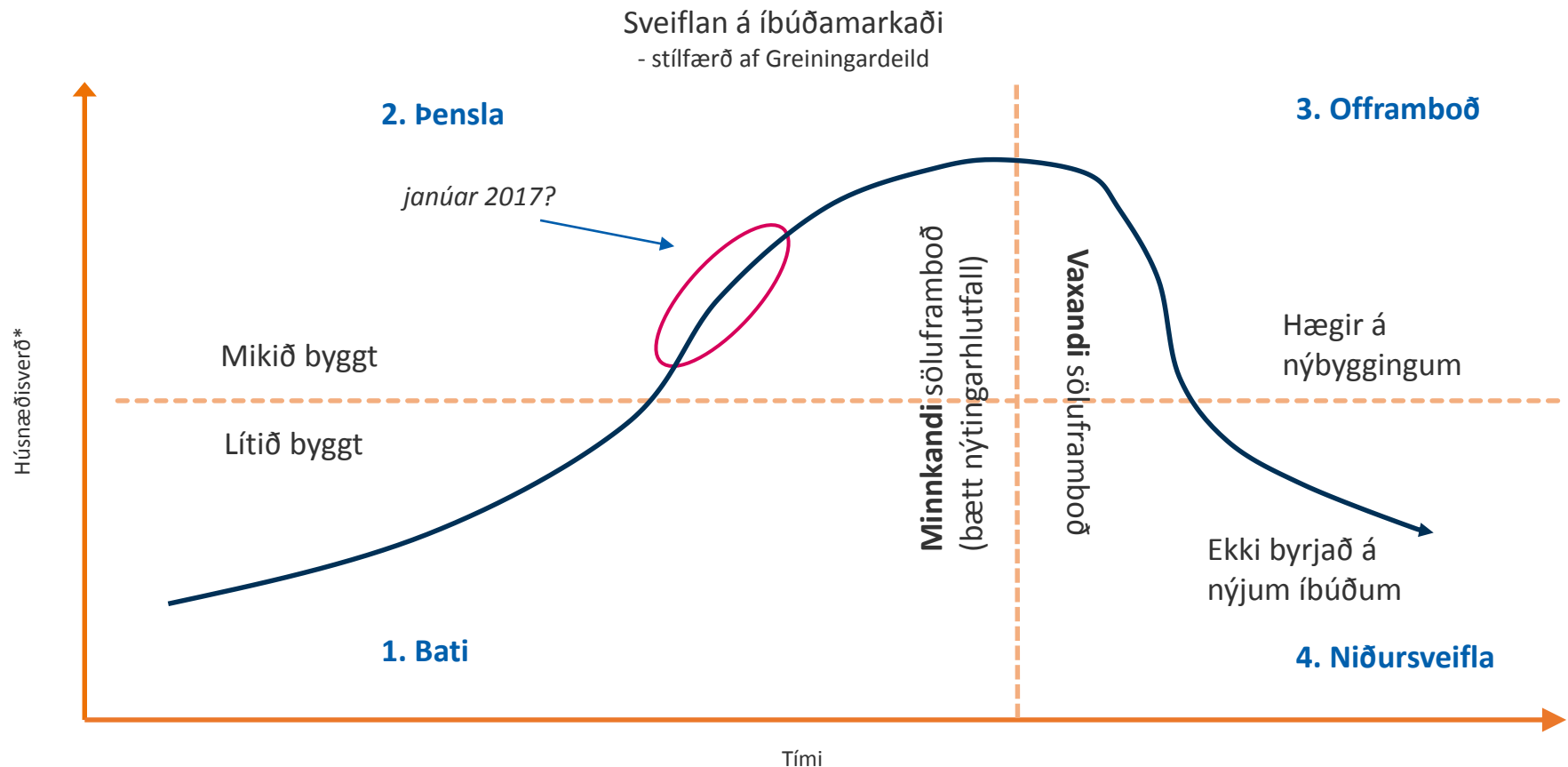
Er húsnæðismarkaðurinn
„eðlilega“ verðlagður?

Er hann að ofhitna?

Er nýleg verðþróun úr takti við
undirliggjandi hagstærðir?

Hvar erum við stödd í sveiflunni á íbúðamarkaði?

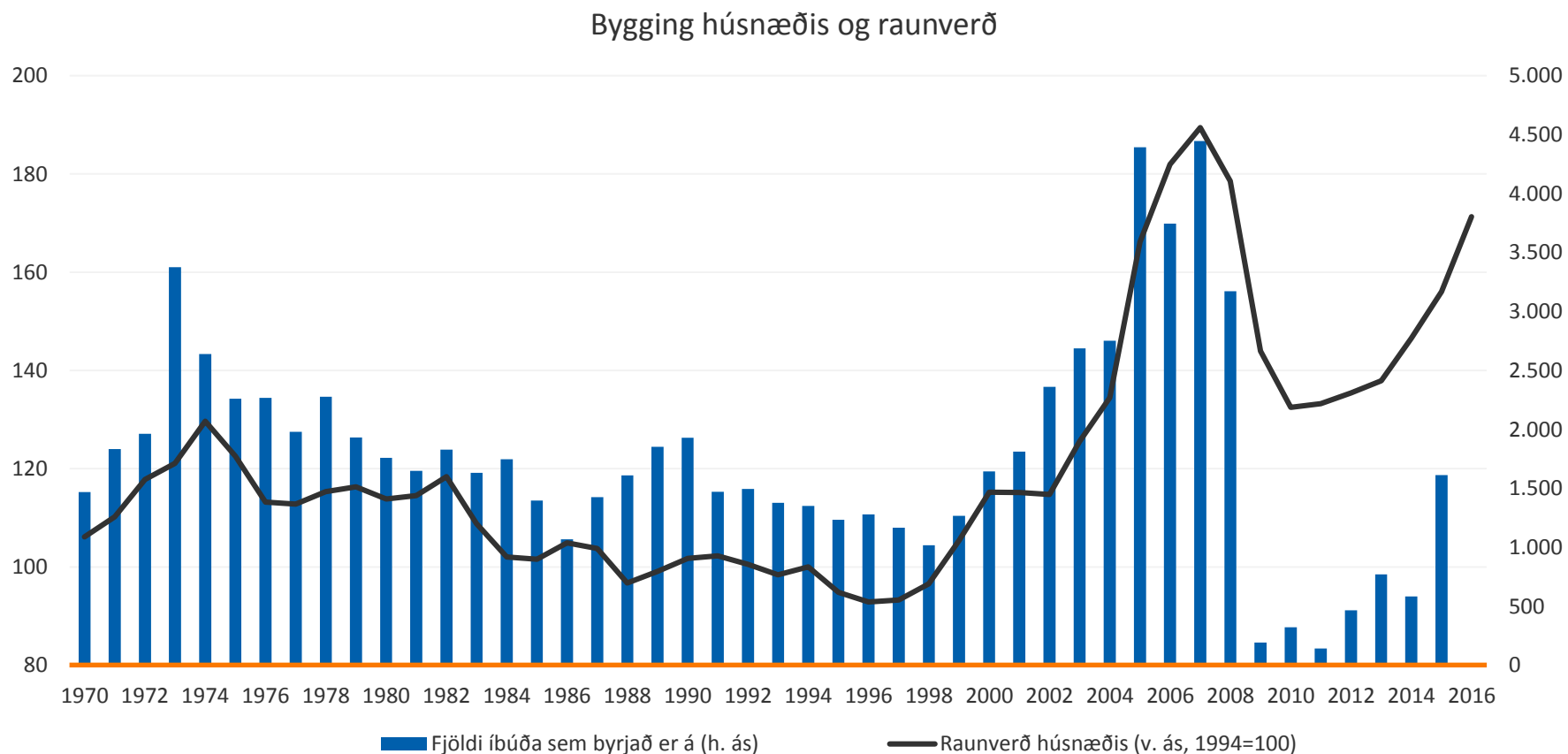
Með mjög mikilli einföldun má skipta sveiflunni á fasteignamarkaði í fernt, höfum við séð þetta allt áður?



Heimild: Teo Nicolais, How to Use Real Estate Trends to Predict the Next Housing Bubble . *Upphaflega er horft til nýtingarhlutfall húsnæðis en húsnæðisverð og nýtingarhlutfall fylgja jafnan vel að, auk þess sem þessi stílfæring fellur vel að þróun íslensks íbúðamarkaðar síðustu ár.

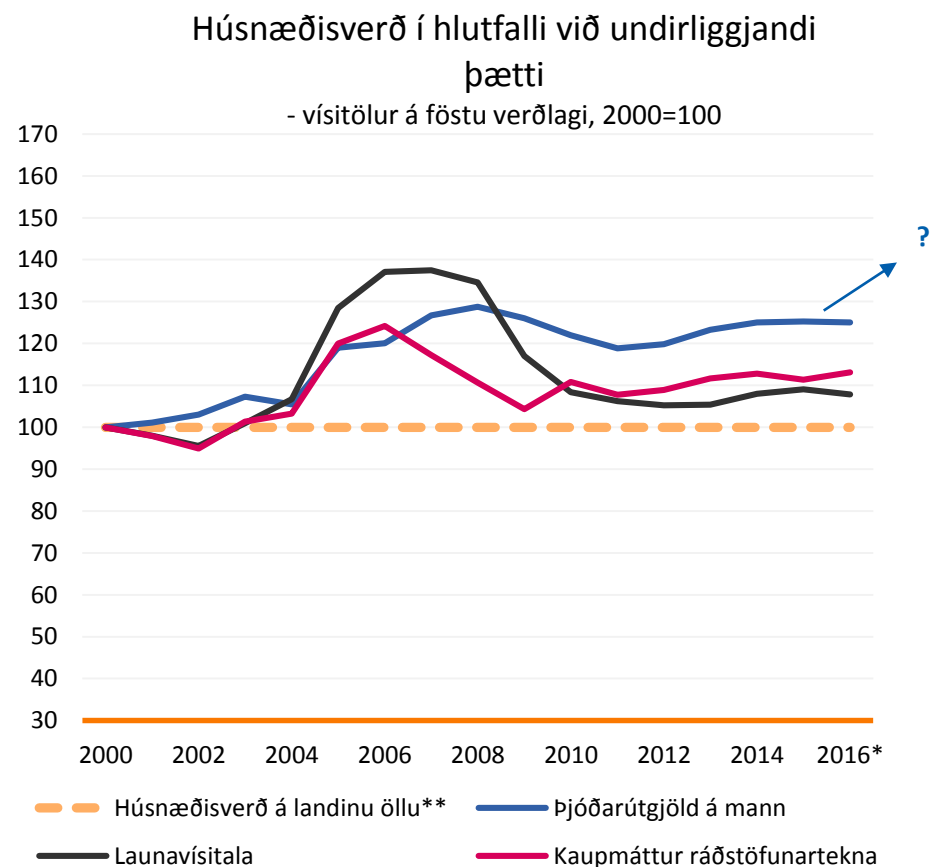
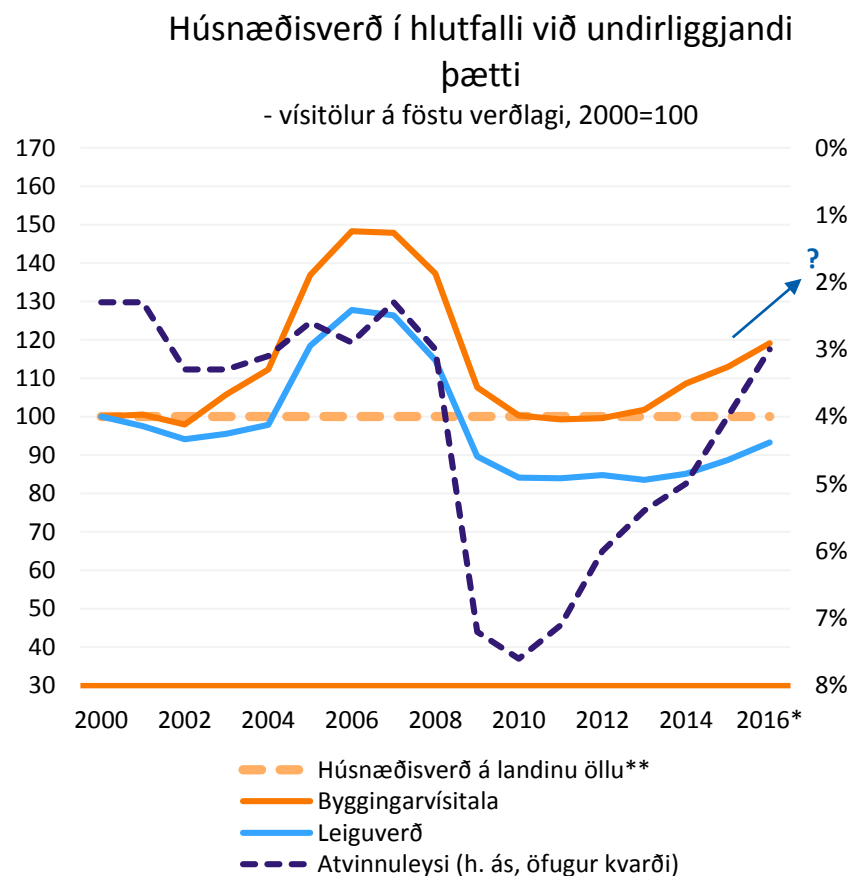
Sveiflan á íslenskum íbúðamarkaði virðist fylgja kenningunni vel

Sterk fylgni er á milli húsnæðisverðs og íbúðabygginga



Hversu heitur er íbúðamarkaðurinn?

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



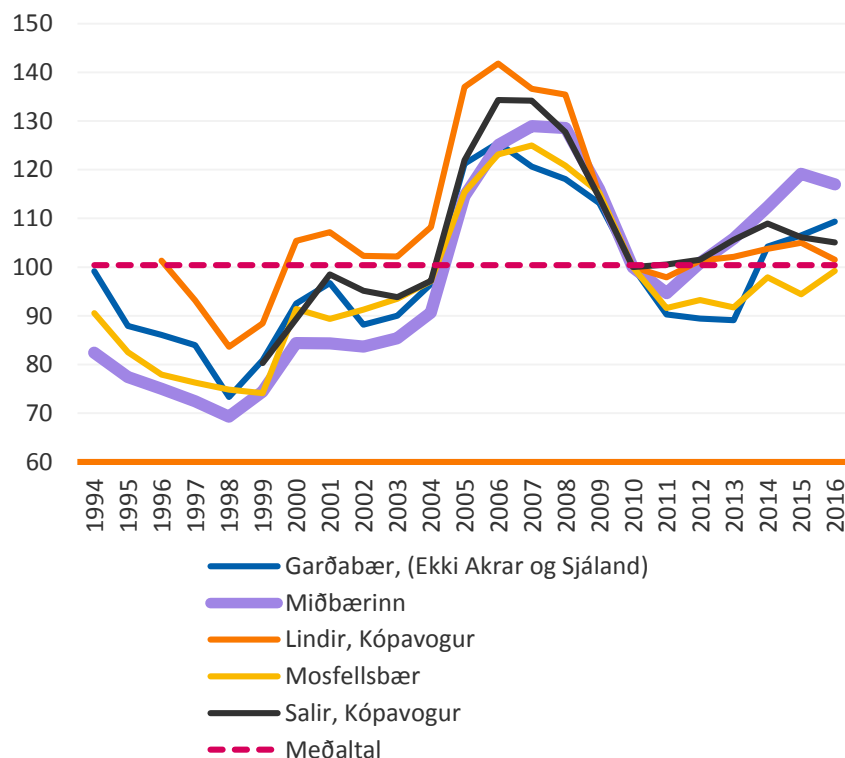
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka.

*Spá Greiningardeildar um undirliggjandi þætti. **Vísitala markaðsverðs frá 2001, þar áður reiknuð húsaleiga.

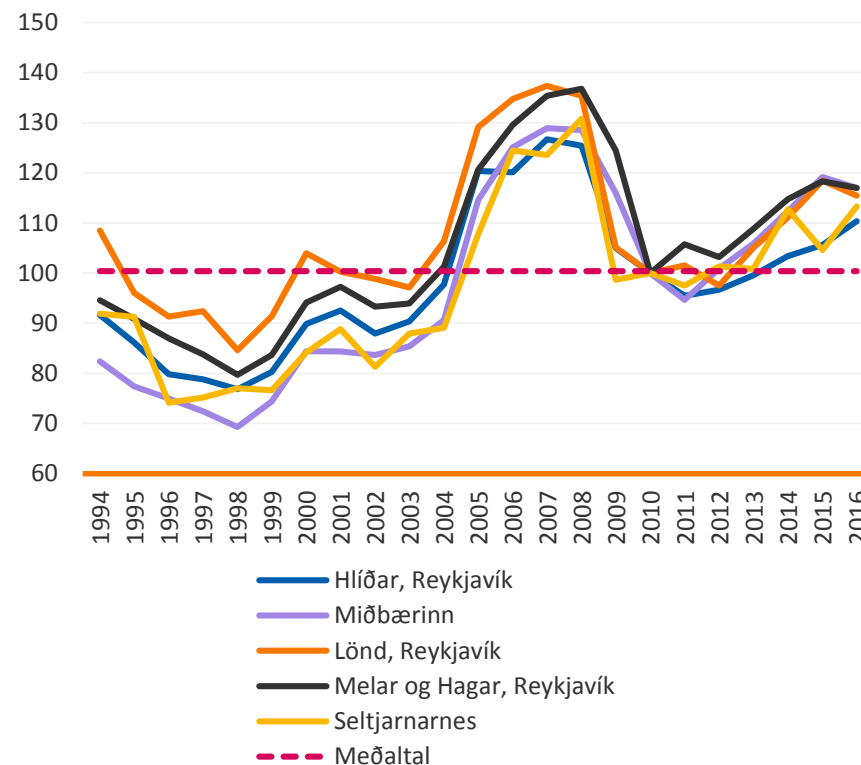
Glittir í gul ljós í mælaborðinu á sumum svæðum

Hvaða áhrif mun ný lög um heimagistingu* hafa miðsvæðis?

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



Helstu niðurstöður

- Miklar verðhækkanir að undanfögnu, bæði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum.
- Hagstæð efnahagsþróun, fólksfjölgun og lítil framboðsaukning hafa stutt við hækkunir á húsnæðisverði.
- Framboðshliðin hefur ekki tekið nægilega vel við sér og virðist ekki ætla að gera það strax.
- Við gerum ráð fyrir áframhaldandi hækkunum á húsnæðismarkaði.
- Íbúðamarkaðurinn er vel heitur og útlit fyrir að hann haldi áfram að hitna. Til lengri tíma er því ástæða til að vara við ofhitnun á markaðinum.

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 hlutdeildarfélag hafa ekki verið staðfestar. Kynning þessi felur ekki í sér tæmandi upplýsingar um bankann, dótturfélög eða hlutdeildarfélag 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