



Hvernig er staðan á húsnæðismarkaði?

Samantekt í ágúst 2016

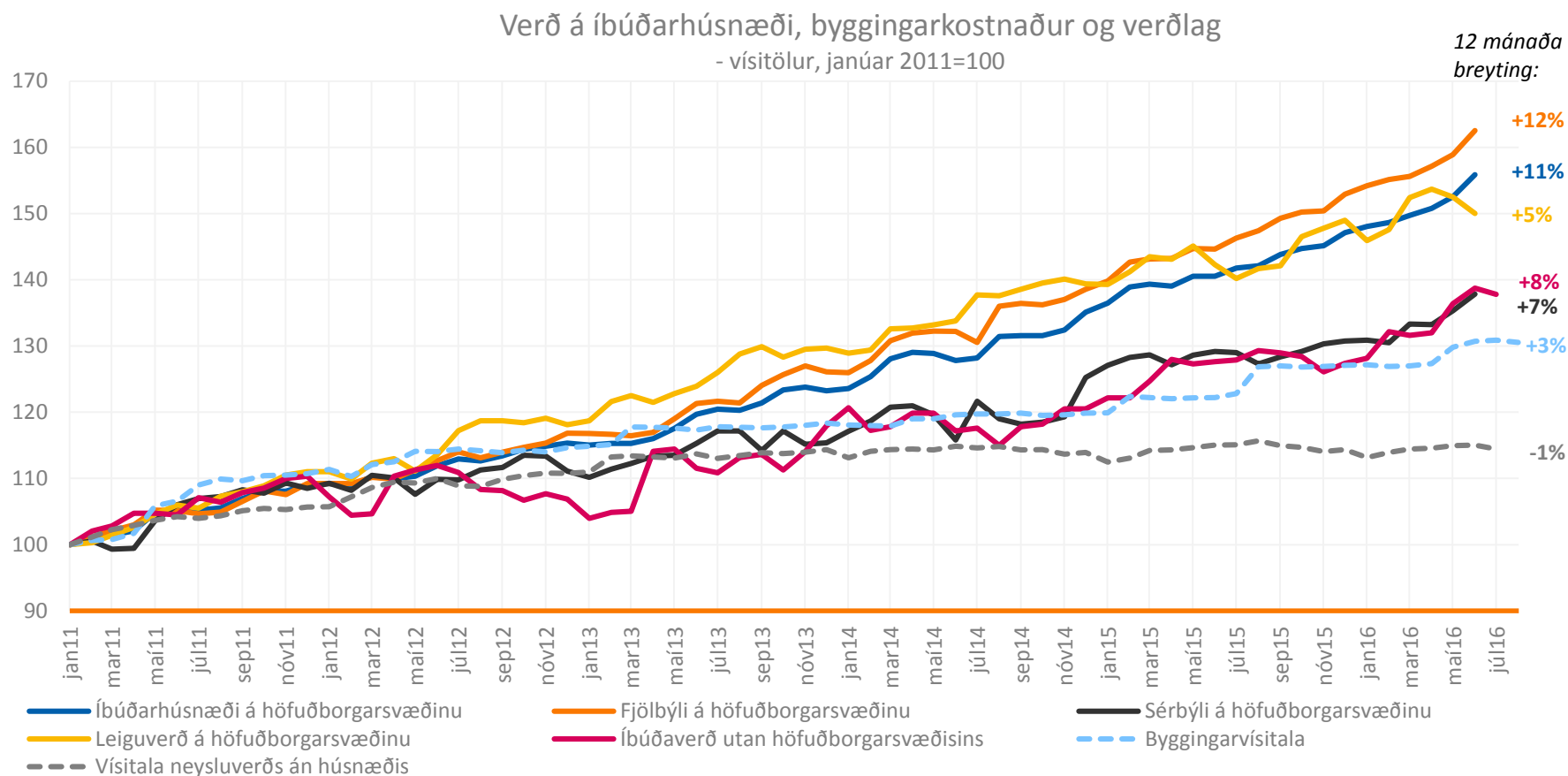
Greiningardeild Arion banka

Helstu atriði

- Húsnæðisverð hefur hækkað nokkuð hratt síðustu ár, einkum og sér í lagi á höfuðborgarsvæðinu. Flest bendir til þess að sú þróun haldi áfram næstu misseri, þótt hægt gæti á verðhækkunum.
- Verðþróun virðist enn í góðum takti við undirliggjandi hagstærðir og því er ekki að sjá merki um bóllumyndun. Að því sögðu eru ætíð til staðar áhættuþættir sem gætu leitt til verðlækkana nú eða síðar t.d. efnahagssamdráttur, fækkun ferðamanna og of miklar íbúðabyggingar á næstu árum.
- Of lítið hefur verið þó verið byggt síðustu ár og íbúðafjárfesting er enn of lítil. Vísbendingar eru um að það sé að breytast og íbúðafjárfesting sé að aukast.
- Húsnæðisverð hækkaði í öllum landshlutum í fyrra og hefur velta á íbúðamarkaði utan höfuðborgarsvæðisins aukist. Verð hækkaði einnig í öllum helstu þéttbýlisstöðum landsins í fyrra ef horft er til fasteignamats.
- Verð í nokkrum úthverfum höfuðborgarsvæðisins hækkaði mikið í fyrra þó að verð í nágrenni við miðborg Reykjavíkur sé enn hæst.
- Markaður fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur tekið við sér síðustu misseri.
- Útlán fjármálastofnanna og lífeyrissjóða til íbúðarkaupa hafa aukist mikið frá miðju síðasta ári. Aukið framboð af lánum og aukin samkeppni sem fylgdi innreið lífeyrissjóða á markaðinn hafði að líkindum mikið að segja.

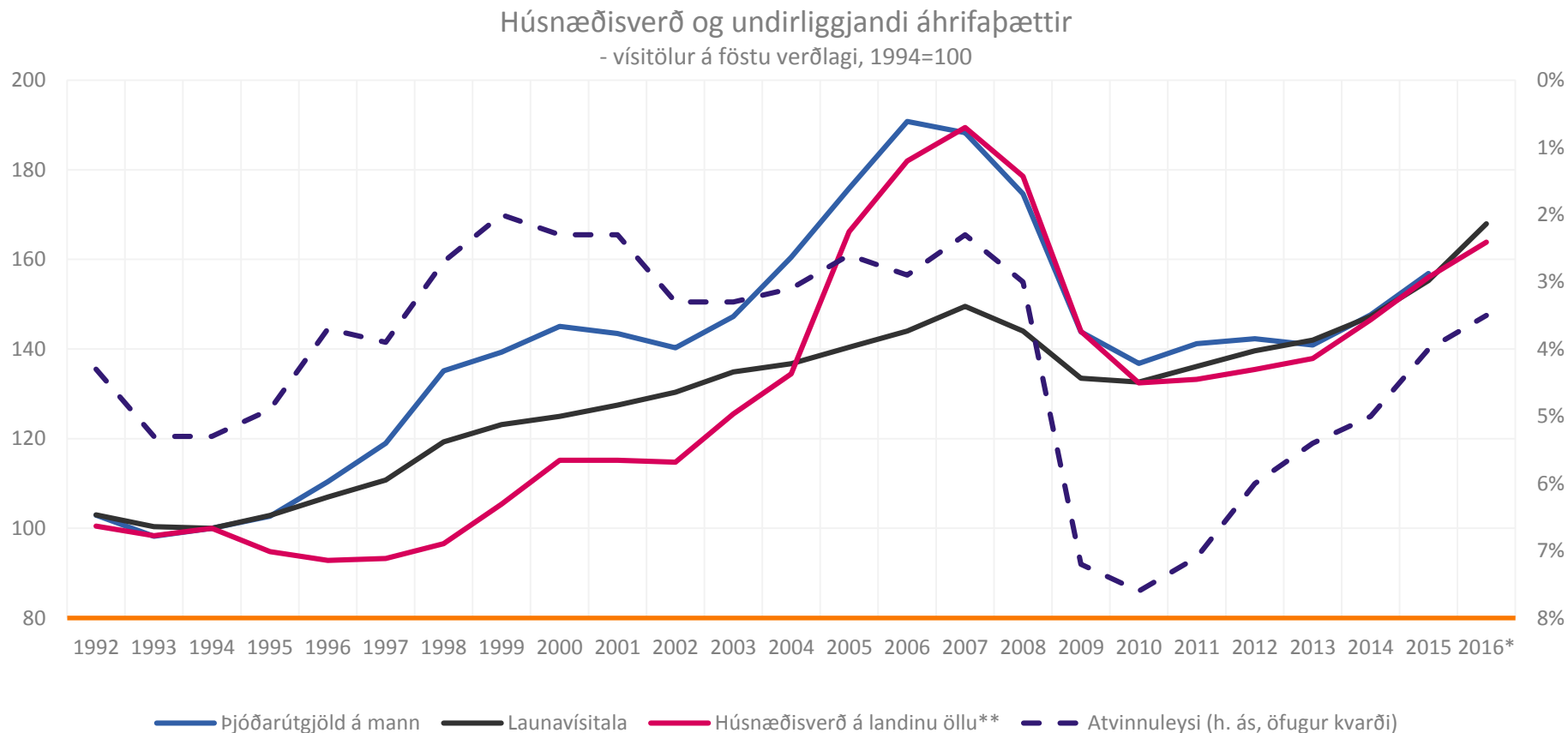
Fasteignaverð hefur haldið áfram að hækka síðustu mánuði

0,4 prósentum minni hækkun á ársgrundvelli en við spáðum í desember. Við höfðum gert ráð fyrir talsvert meiri verðbólgu en nú mælist svo raunhækkun húsnæðisverðs hefur verið hraðari en við spáðum.



Verð íbúðarhúsnæðis er í góðum takti við undirliggjandi áhrifabætti

Mikil aukning kaupmáttar og aukin efnahagsumsvif hafa áhrif.

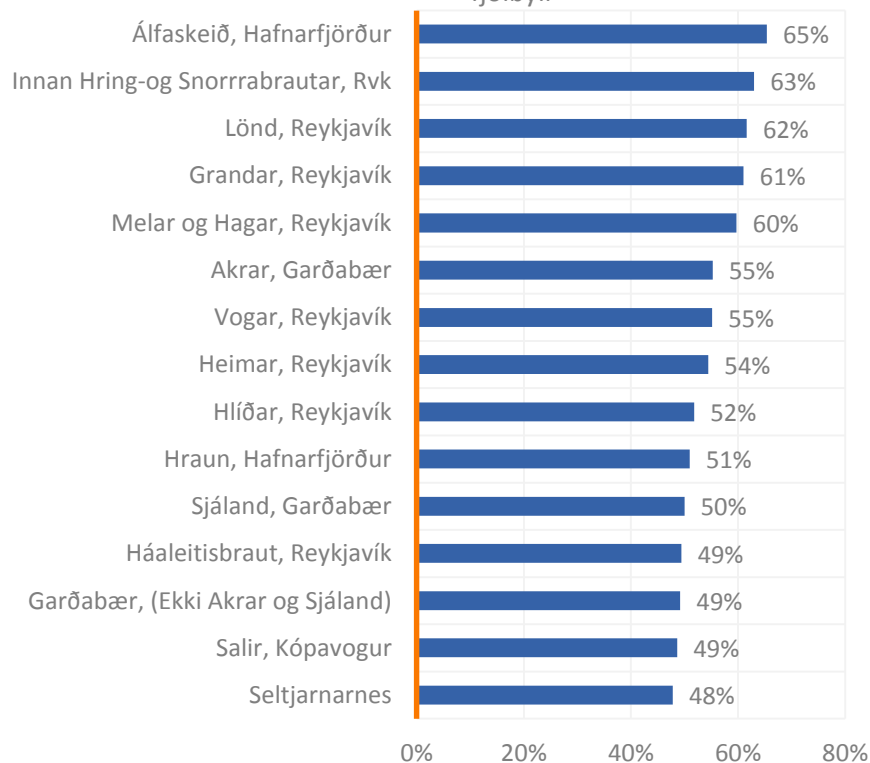


Verð miðsvæðis í Reykjavík hefur einkum hækkað síðustu 5 ár

Í fyrra tóku nokkur svæði nær jaðri höfuðborgarsvæðisins við sér sem gefur vísbendingu um að eftirspurnin sé að dreifast víðar.

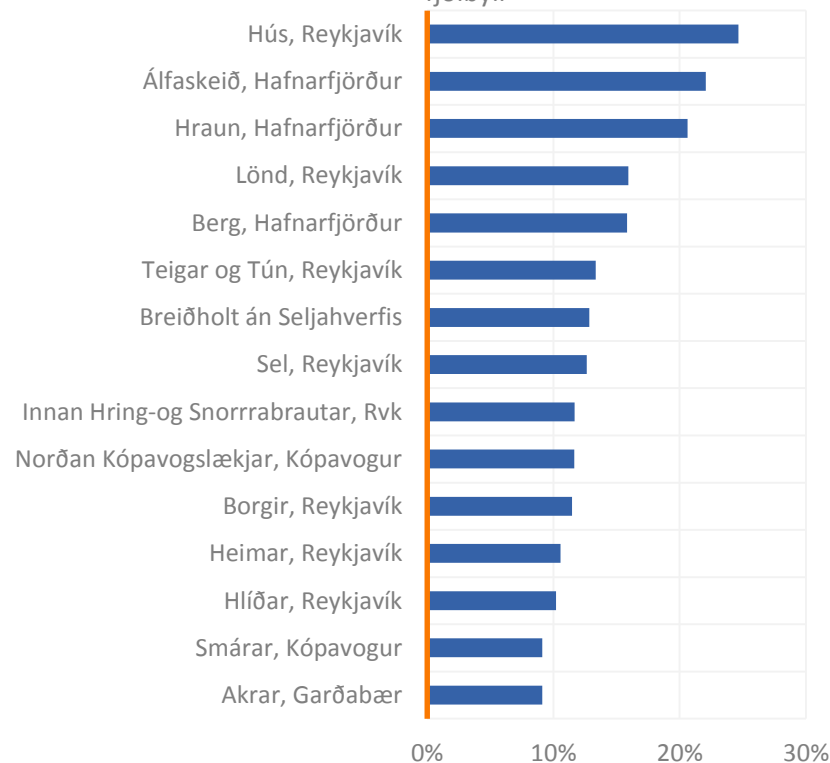
Mestu fermetraverðhækkanir 2010-2015

-fjölbýli



Mestu fermetraverðhækkanir 2014-2015

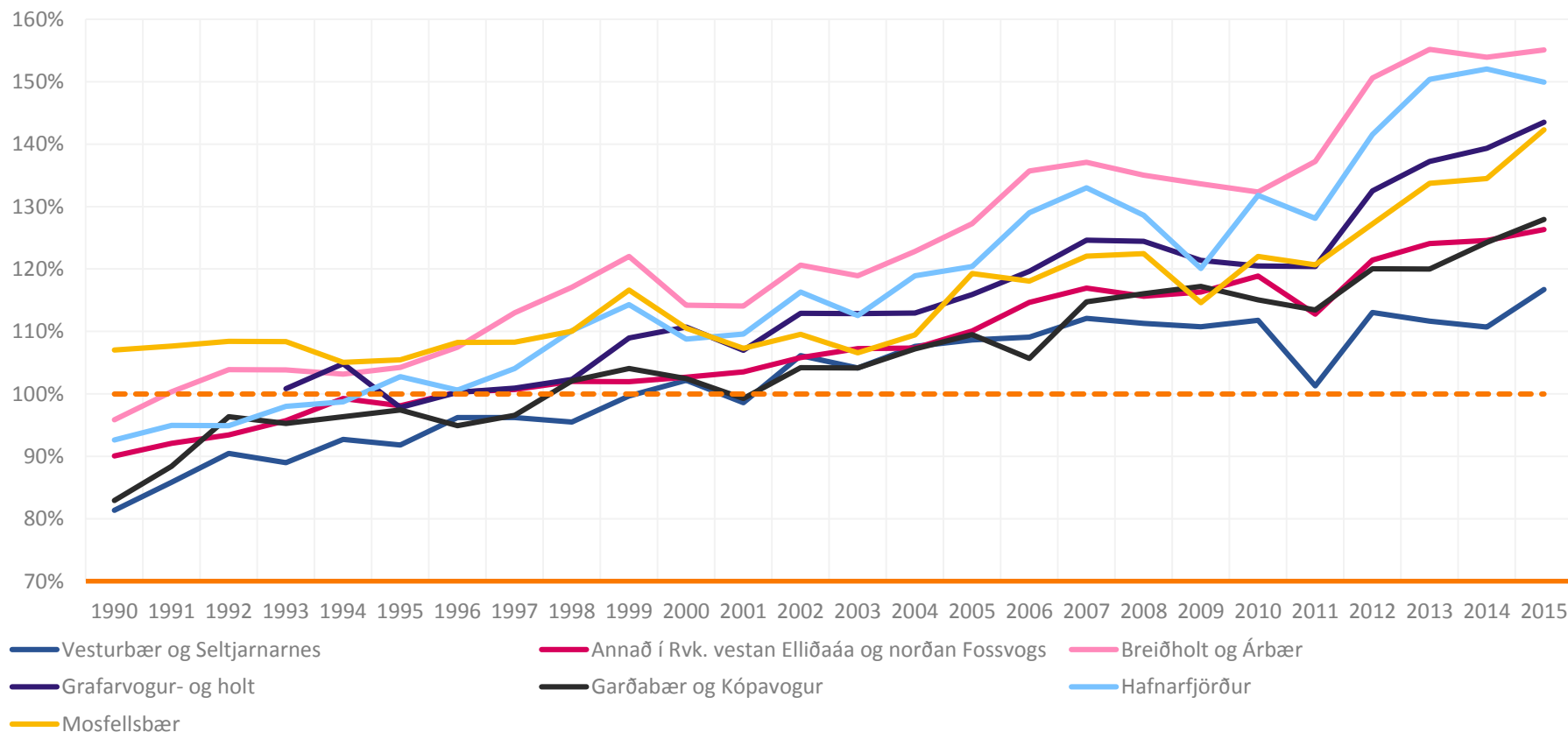
-fjölbýli



Mikill verðmunur er milli svæða á höfuðborgarsvæðinu og hefur verð í miðborginni hækkað hlutfallslega meira en á öðrum svæðum frá 1990

Hversu lengi mun þessi þróun halda áfram? Mun ferðamannastraumurinn viðhalda henni?

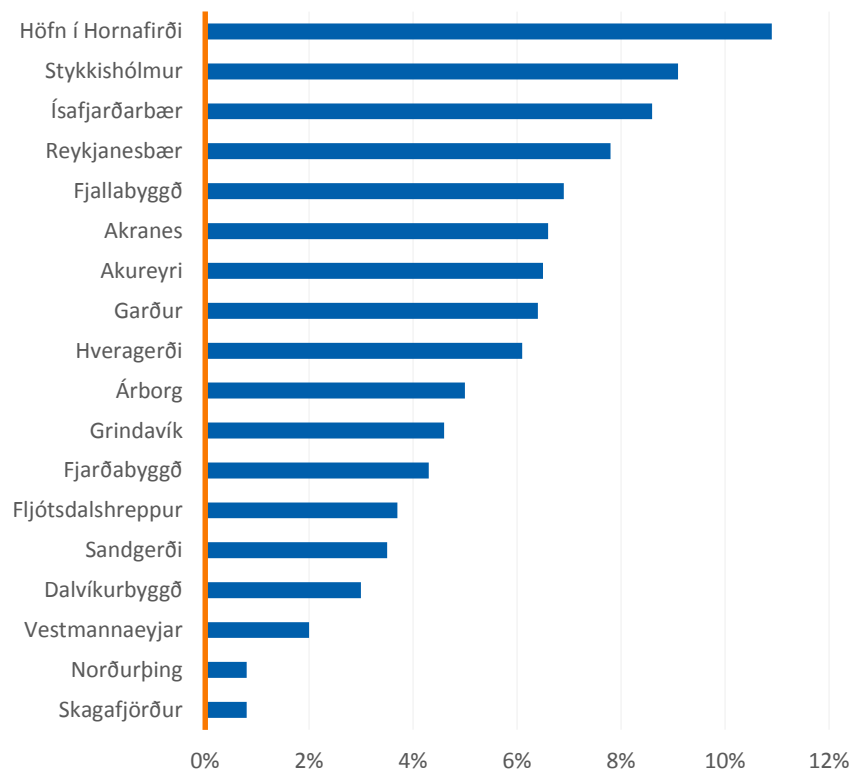
Fermetraverð fjölbýlis í miðborg Reykjavíkur í hlutfalli við önnur svæði



Fasteignaverð hækkaði víðar en á höfuðborgarsvæðinu árið 2015

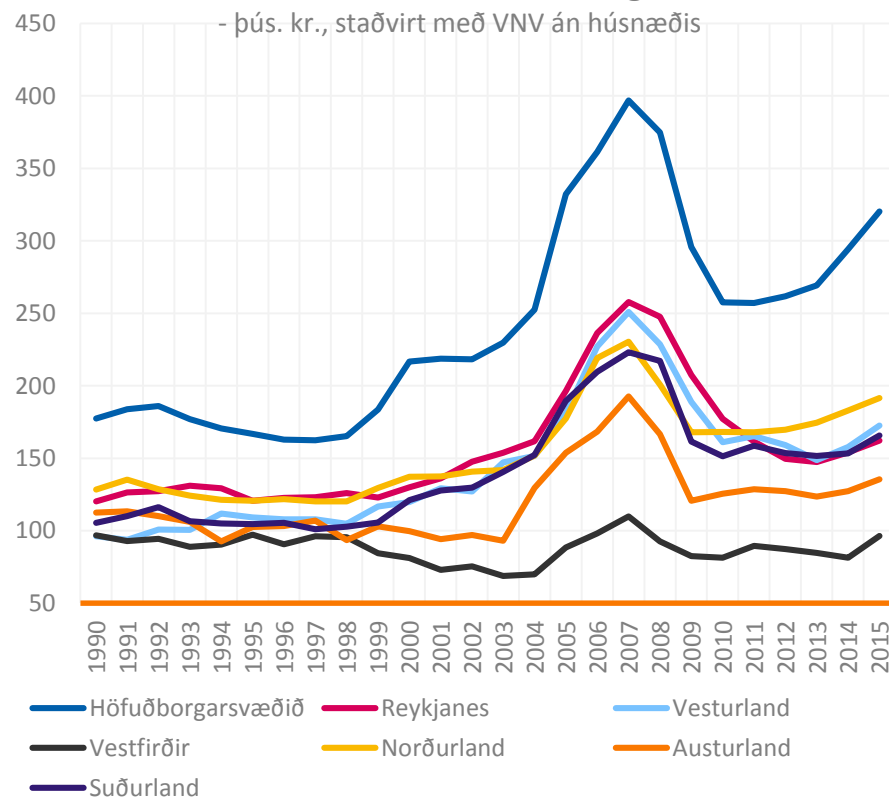
Fasteignaverð hækkaði í öllum landshlutum í fyrra, hlutfallslega mest á Vestfjörðum (+19%)

Hækkun fasteignamats fyrir árið 2017



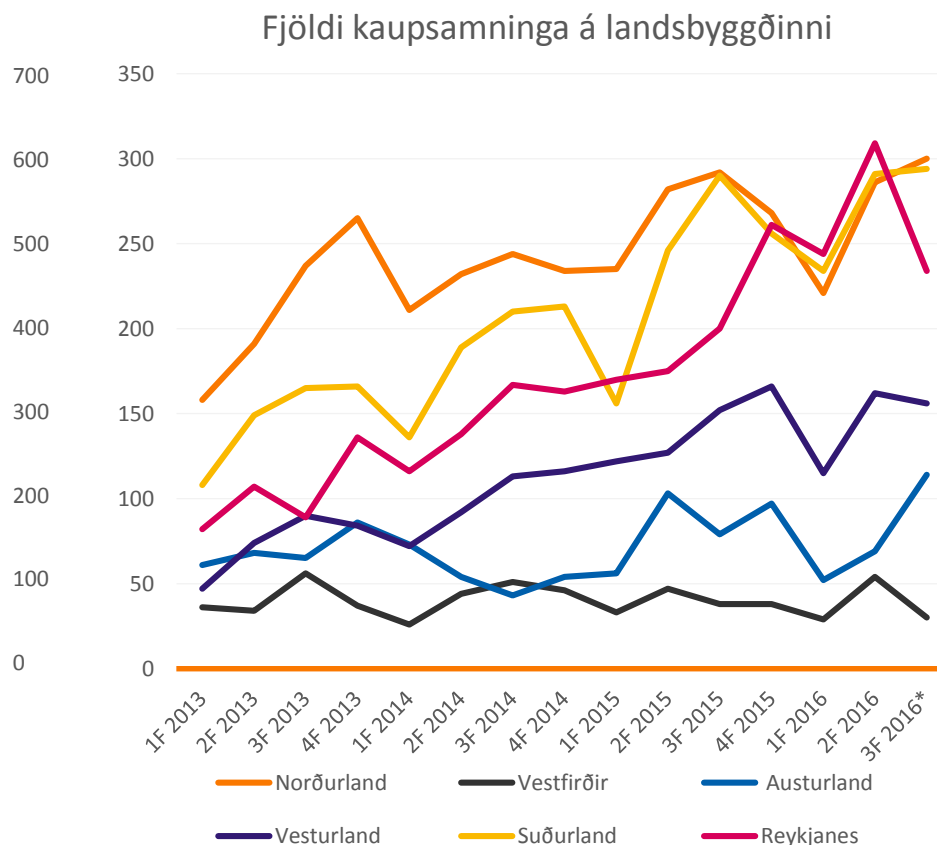
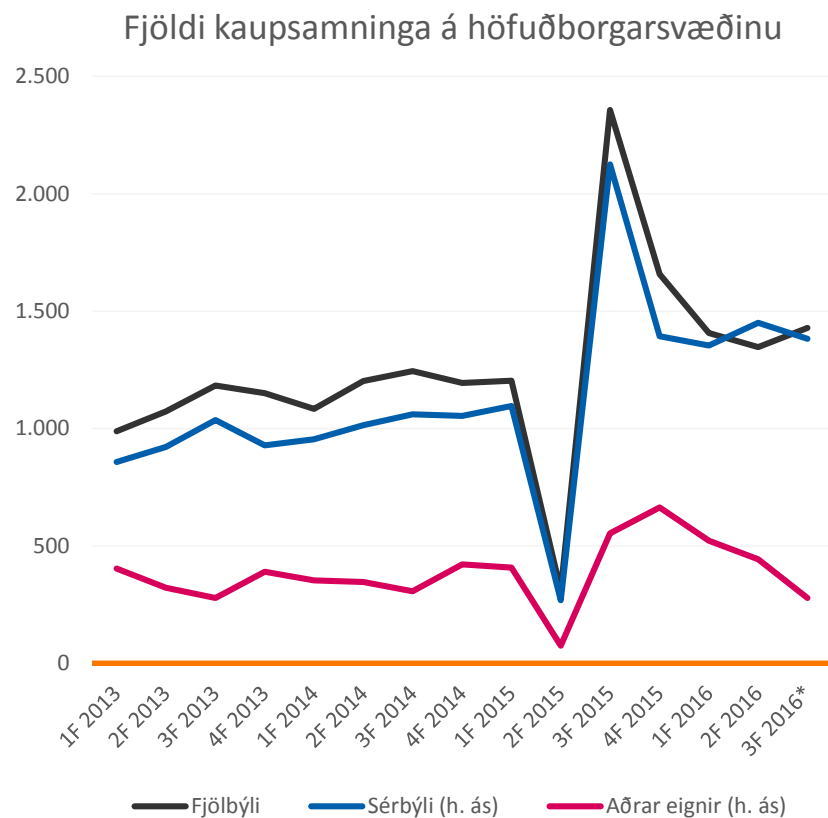
Meðalfermetraverð fasteigna

- þús. kr., staðv. með VNV án húsnæðis



Velta á markaði hefur verið svipuð um nokkurt skeið

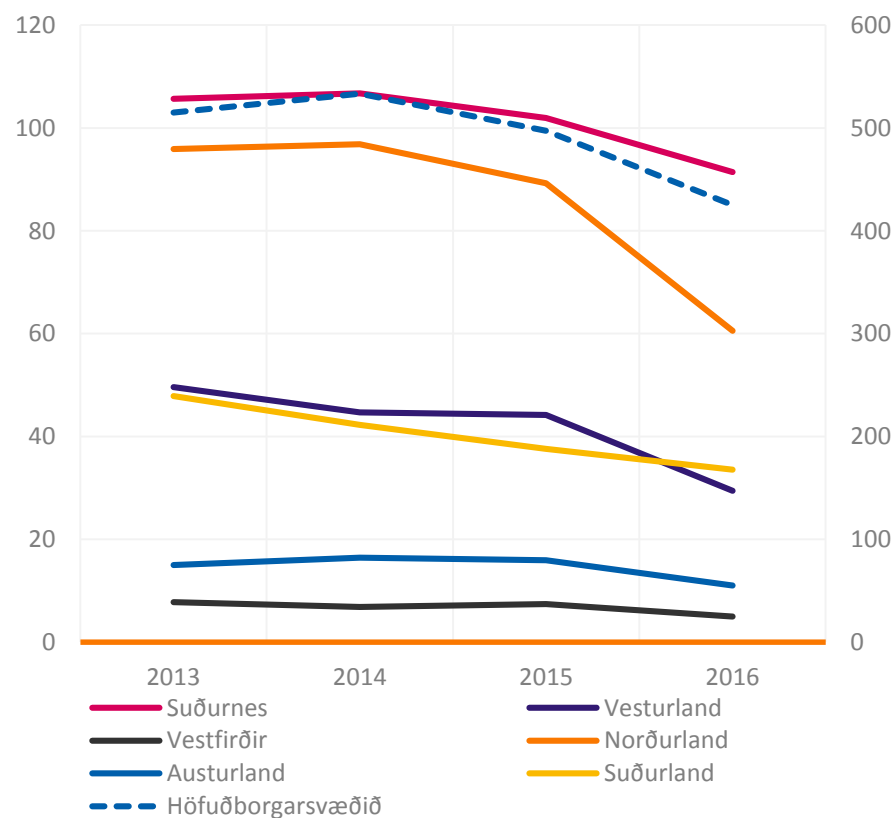
Verkföll í fyrra höfðu mikið að segja. Í flestum landshlutum hefur velta aukist frá 2013.



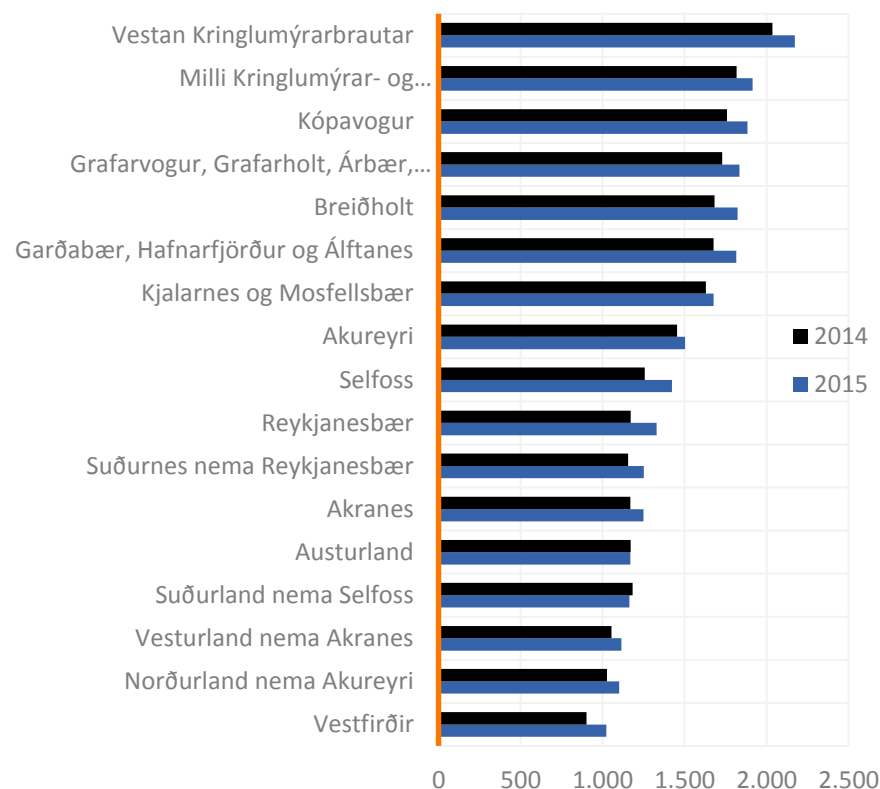
Hægt hefur á veltu og verðhækkunum á leigumarkaði

Leiguverð hækkaði um 6-13 prósent á flestum svæðum í fyrra

Meðalfjöldi þinglýstra leigusamninga á mánuði

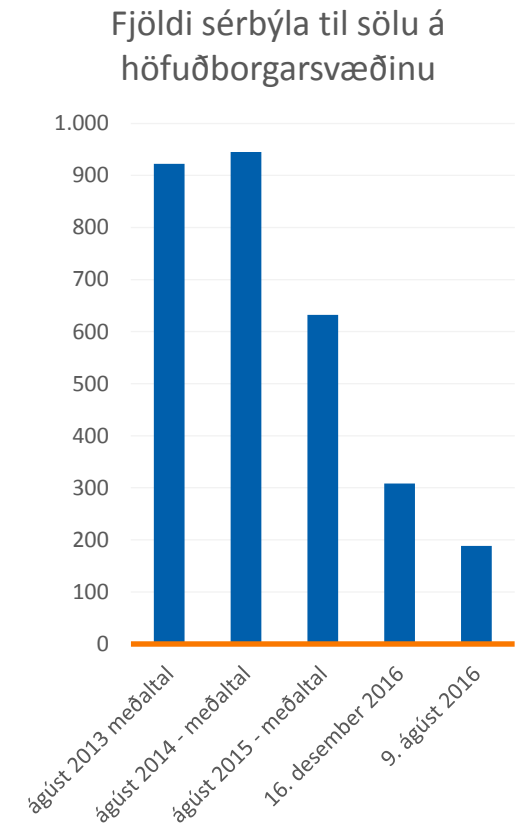
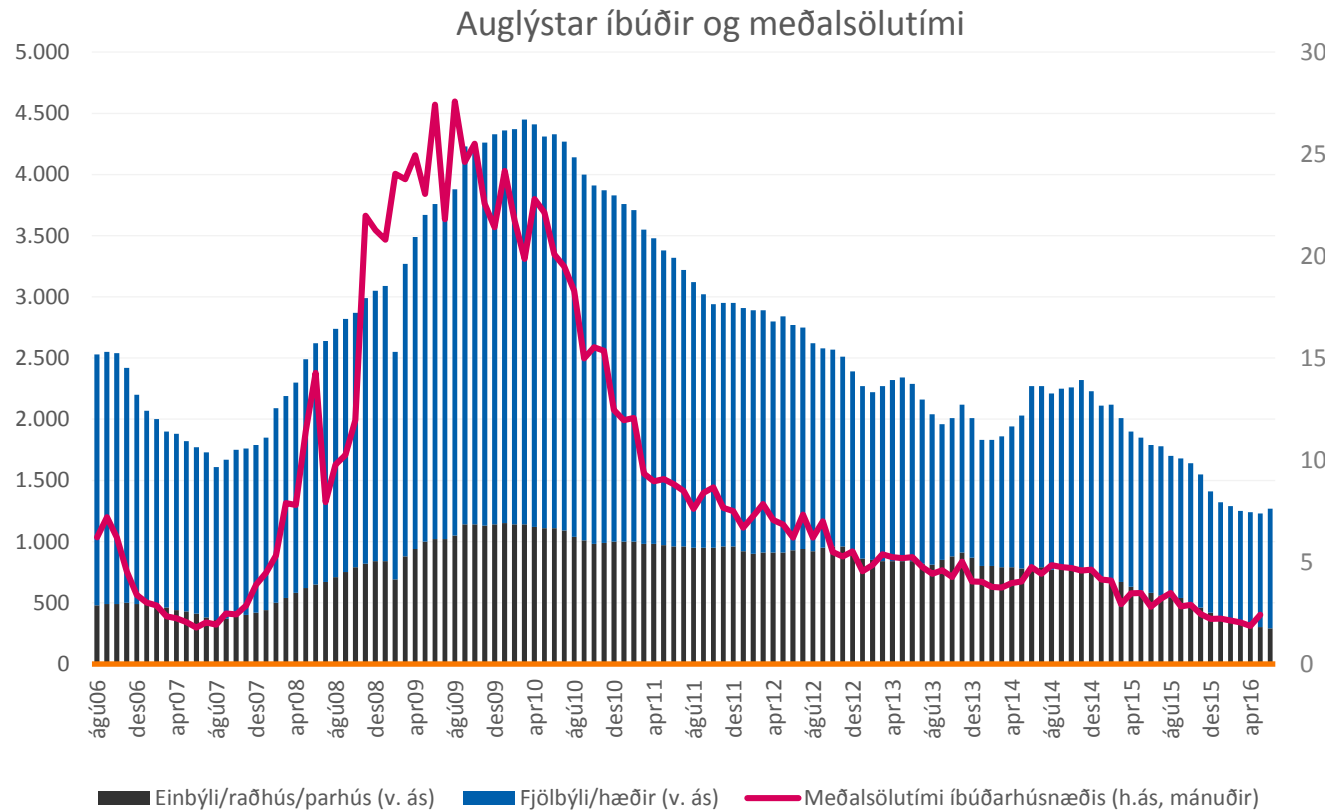


Meðal fermetraleiguverð fyrir 3ja herbergja íbúð



Framboð íbúðarhúsnæðis til sölu hefur dregist saman um nær helming á tveimur árum

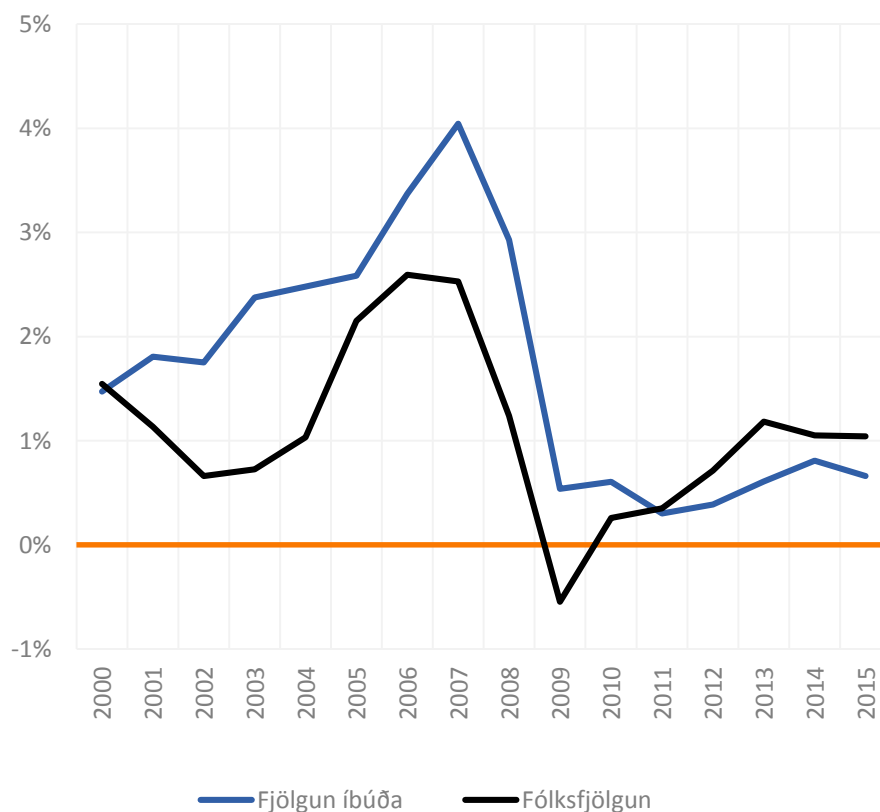
Einkum hefur sérbýlum fækkað á söluskrá, enda vísbendingar um að sá markaður sé að taka við sér.



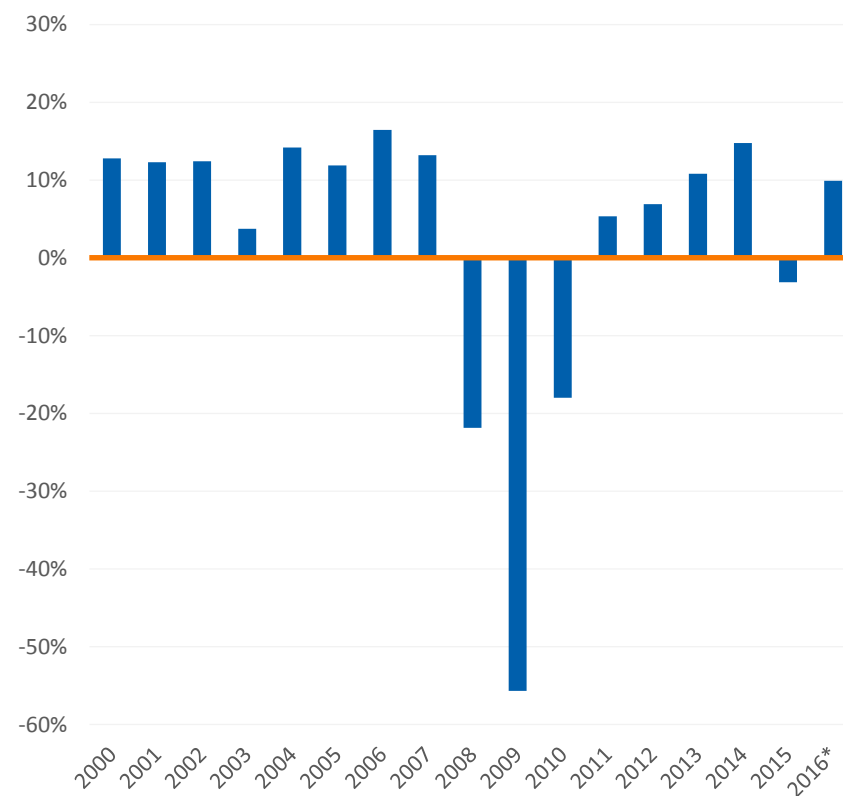
Þrátt fyrir miklar verðhækkanir er íbúðafjárfesting enn of lítil

Það vantar 8 – 10.000 nýjar íbúðir til ársloka 2020 miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar.

Fjölgun íbúða og íbúa

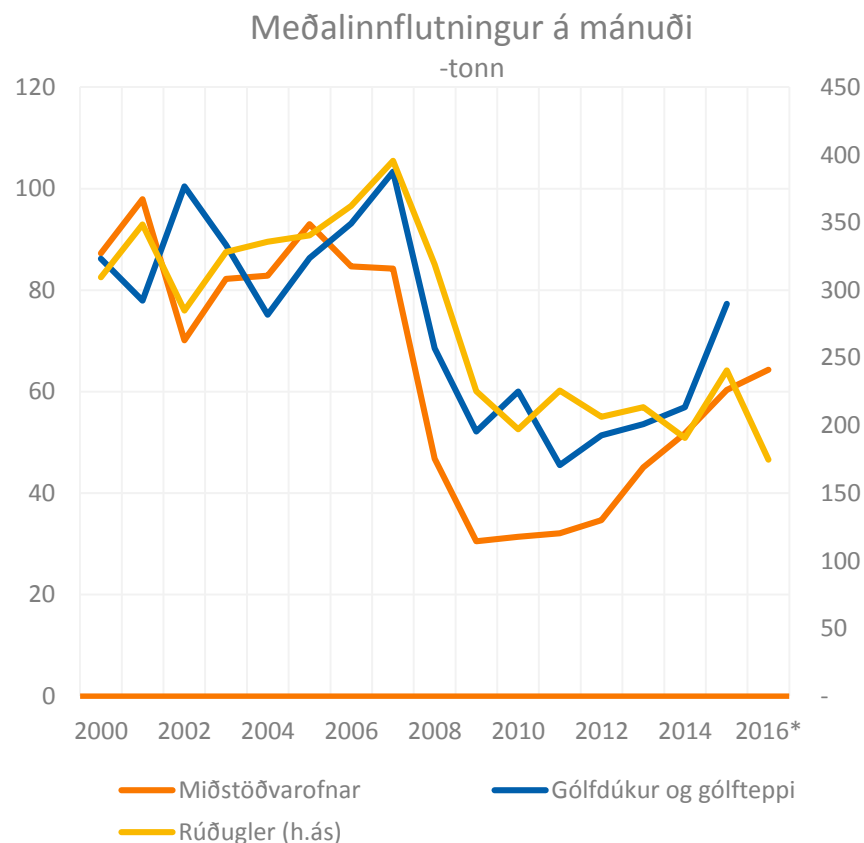
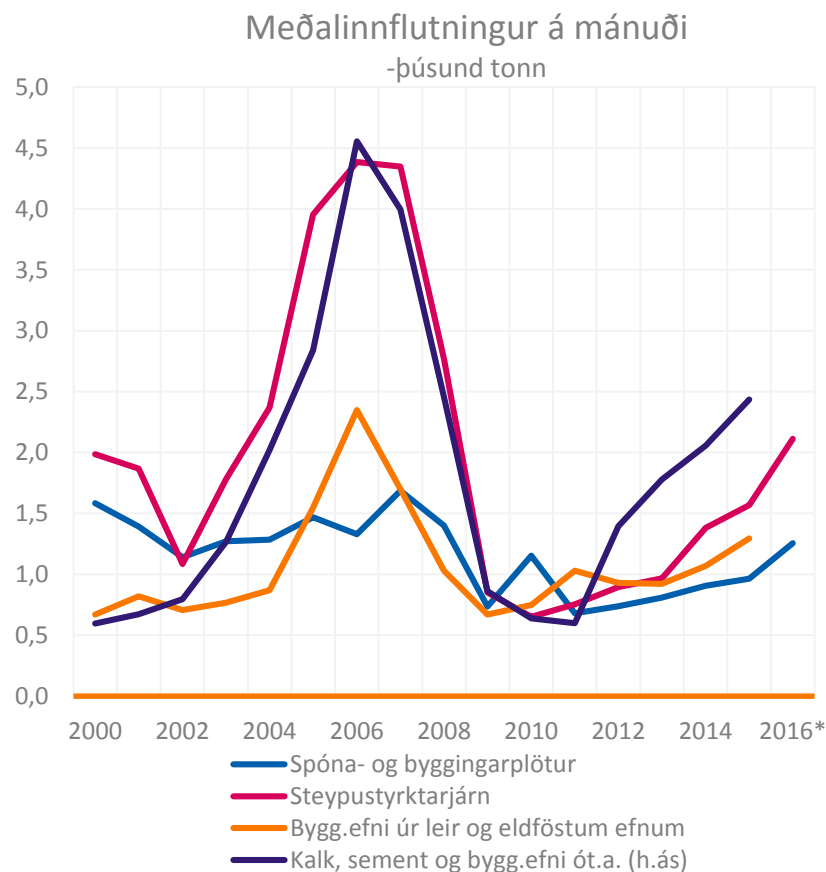


Vöxtur íbúðafjárfestingar



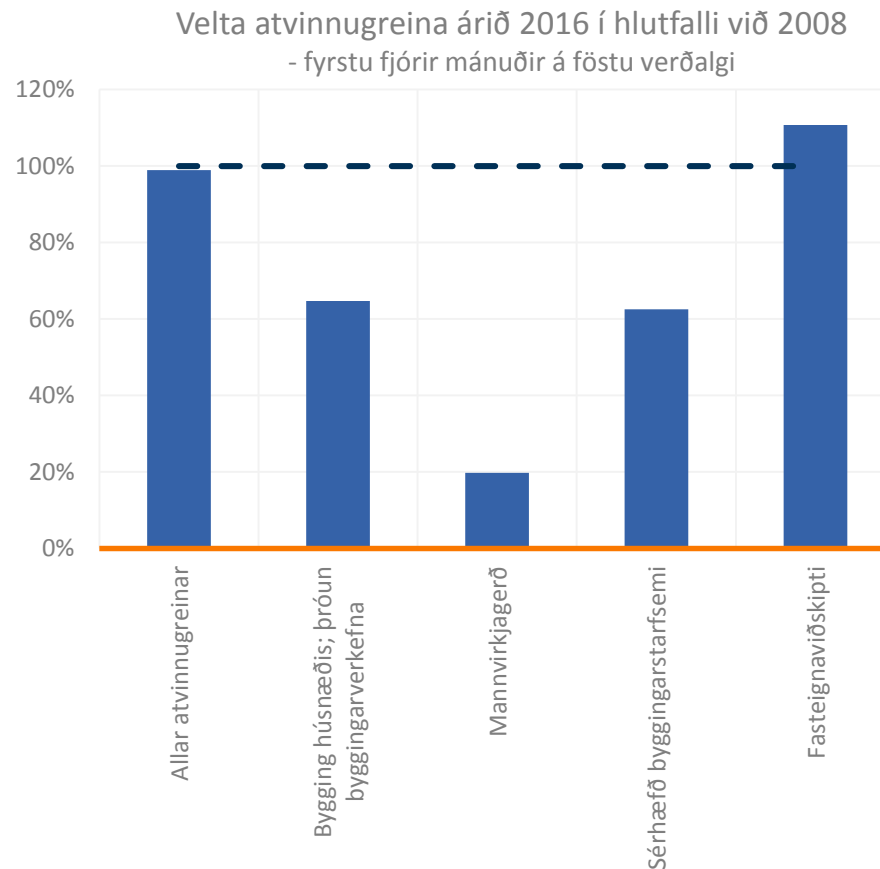
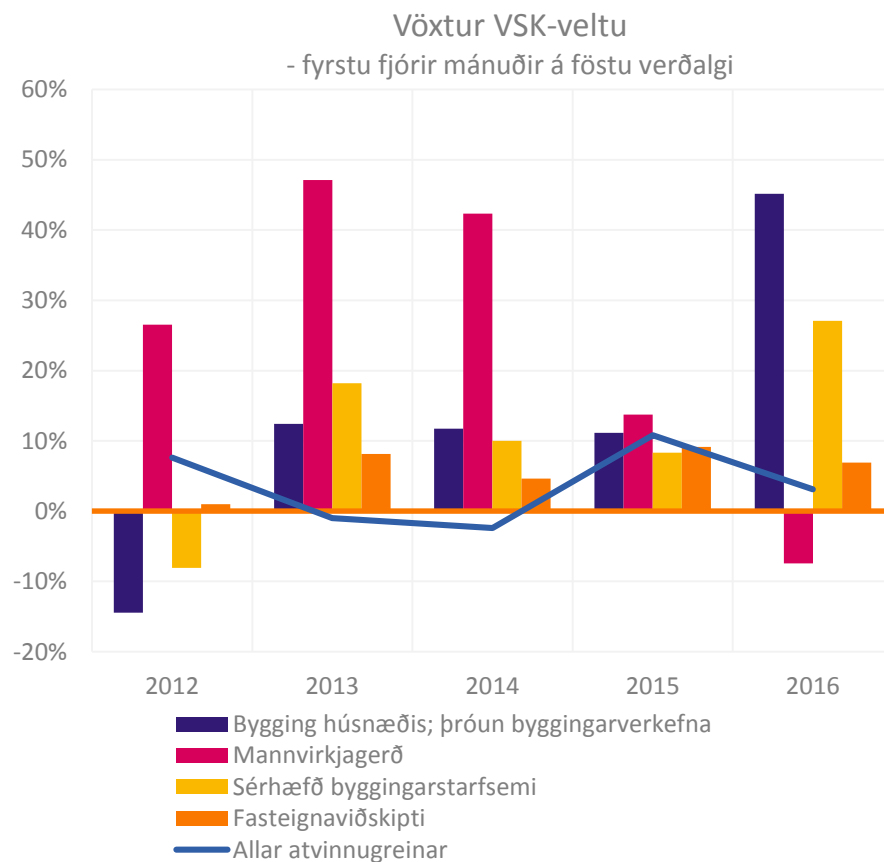
Vöruskiptin gefa þó til kynna að íbúðafjárfesting sé að rétta úr kútnum

En við vitum ekki í hve miklu mæli bygging íbúða stendur undir auknum innflutningi og önnur fjárfesting hefur aukist mikið síðustu misseri.



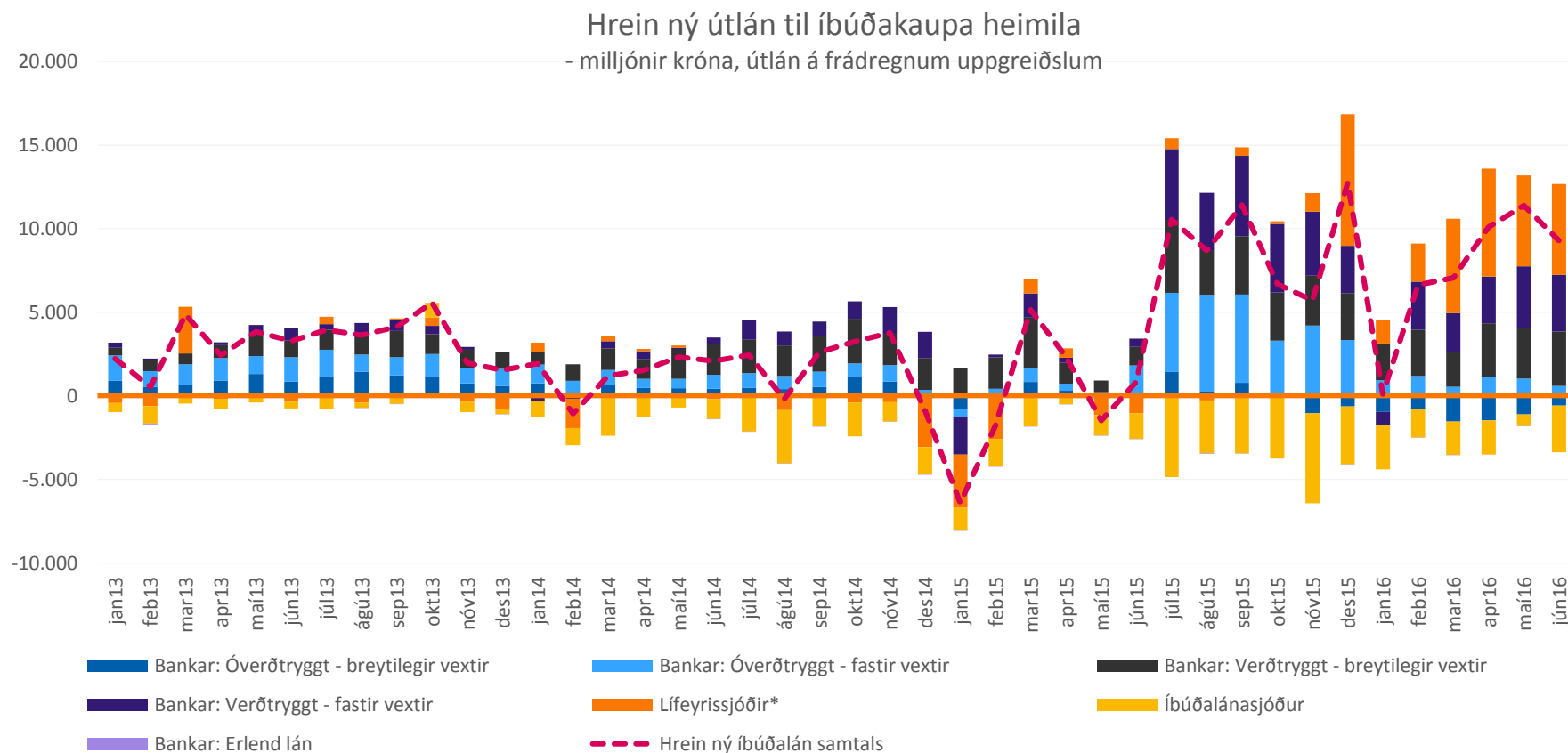
Velta í byggingageiranum jókst um 45% fyrstu 4 mánuði ársins

En er þó enn nokkuð minni en þegar fjármálakreppan hófst



Útlán til fasteignakaupa heimila hafa aukist mikið síðustu 12 mánuði

Innkoma lífeyrissjóða á lánamarkað hefur lækkað vexti og hert samkeppni í íbúðalánnum. Vinsældir óverðtryggðra lána hafa dvínað og voru hrein ný útlán banka nær öll verðtryggð á fyrri helmingi ársins.



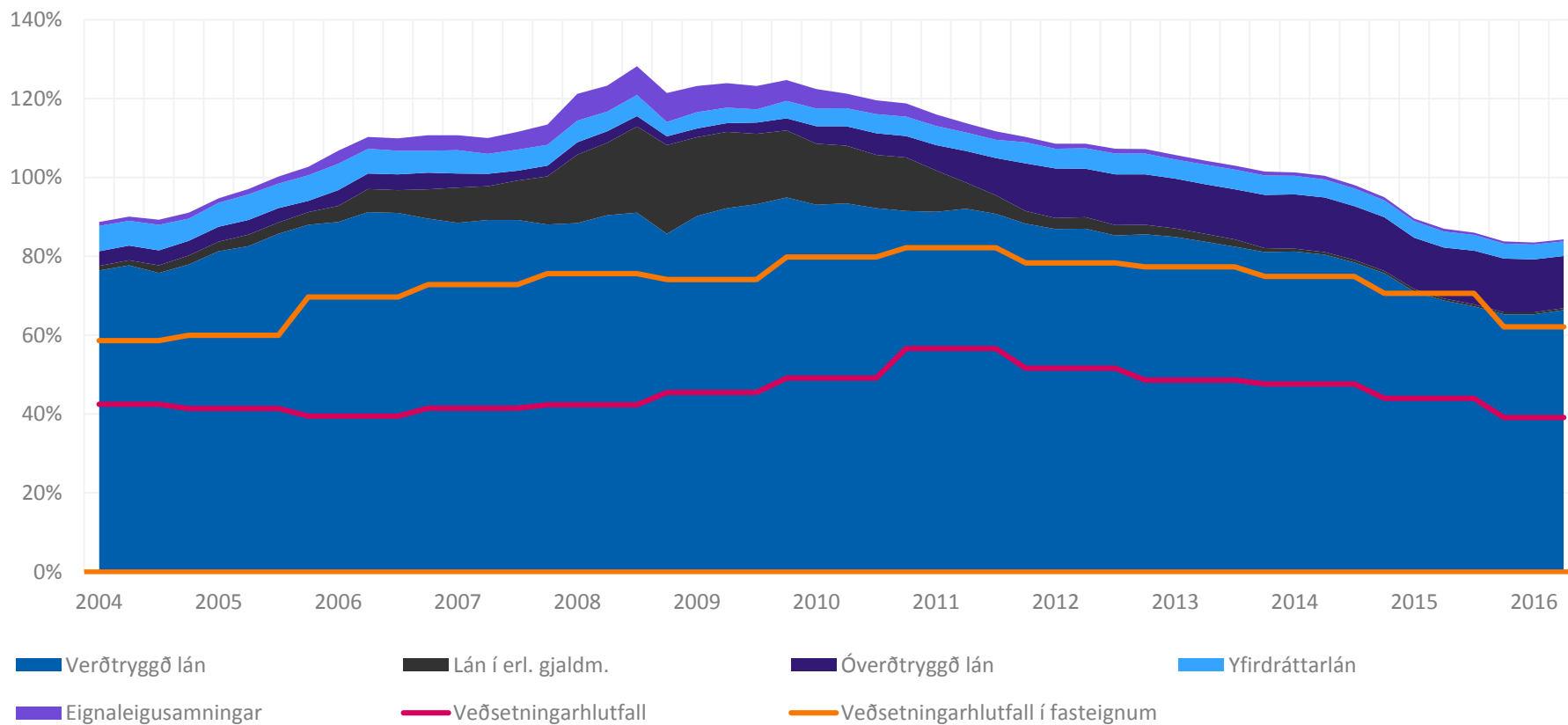
Heimildir: Seðlabanki Íslands, Íbúðalánasjóður, Greiningardeild Arion banka.

*Breyting innlendra útlána er notuð sem staðgöngubreyta fyrir hrein ný íbúðalán lífeyrissjóða. Þær upphæðir eru í ágætum takti við tölur um ný útlán (án uppgreiðslna) lífeyrissjóða til heimila

Skuldir heimila sem hlutfall af VLF eru aftur teknar að aukast

Skuldastigið er þó enn lágt og veðsetningarhlutfall lágt miðað við síðustu 10 ár

Skuldir heimila sem hlutfall af vergri landsframleiðslu



Helstu áhrifabættir fasteignaverðs – hvert stefna þeir?

- Ráðstöfunartekjur og laun: Hafa farið hækkandi og munu gera það áfram ef efnahagsuppgangur heldur áfram -> **Til hækkunar**
- Atvinnuleysi: Hefur farið lækkandi og er svo lítið að erlent vinnuafli streymir til landsins -> **Til hækkunar**
- Aðgengi að lánsfé: Jókst í fyrra þegar lífeyrissjóðir hófu innreið á íbúðamarkaðinn -> **Til hækkunar í bráð**
- Vextir: Verðbólga er innan markmiðs þrátt fyrir að væntingar hafi verið um annað og mun að líkindum vera það áfram vel fram á næsta ár. Aftur á móti gæti hún skriðið upp á við og framleiðsluspenna er í hagkerfinu. -> **Óvíst**
- Byggingarkostnaður: Hækkaði í kjölfar kjarasamninga í fyrra en innflutt verðbólga hefur haldið aftur af frekari hækkunum. Sveigjanlegri reglugerðir og áframhaldandi lítil verðbólga gætu haldið honum í skefjum. -> **Til lækkunar til lengri tíma**
- Nýfjárfesting og viðhald húsnæðis: Of lítið hefur verið byggt miðað við tölur um íbúðafjárfestingu og framboð á markaði. Nýbygging þarf að taka betur við sér til að halda aftur af verðhækkunum. Gæta verður þó þess að byggja ekki of mikið á skömmum tíma líkt og fyrir áratug síðan. -> **Til hækkunar í bráð**
- Lýðfræðilegir þættir: Íslendingum mun fjölga um 19.000 á næstu 5 árum sem eykur eftirspurn. Horfur eru á frekari fjölgun ferðamanna sem ígildi enn frekari fólksfjölgunar fyrir íbúðamarkaðinn. -> **Til hækkunar**
- Væntingar á markaði: Fasteignaverð hefur hækkað nær samfelld þennan áratug og flestir greiningaraðilar spá áframhaldandi hækkunum. Slíkar væntingar geta í sjálfu sér haft áhrif til hækkunar. Á hinn bóginn geta þær breyst hratt og þar með haft áhrif til lækkunar fasteignaverðs. -> **Til hækkunar í bráð**
- Húsnæðisfrumvörp: Húsnæðisbætur gætu leitt til hærra verðs á leigumarkaði. Aftur á móti gæti aukið framboð almennra íbúða o.fl. haft áhrif til lækkunar þegar fram í sækir. -> **Heildaráhrif óviss**
- Framlenging á ráðstöfun séreignasparnaðar inn á fasteignalán: Víkkar veðrými heimila sem eykur greiðslugetu og hækkar verð. -> **Til hækkunar**.
- Afnám eða takmarkanir á verðtryggðum lánum: Gæti dregið úr greiðslugetu kaupenda þar sem slík lán hafa lægri greiðslubyrði. -> **Til lækkunar, a.m.k. í bráð**.

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.