



Hröð uppsveifla á húsnæðismarkaði

Samantekt í nóvember 2016

Greiningardeild Arion banka

Nokkur lykilatriði

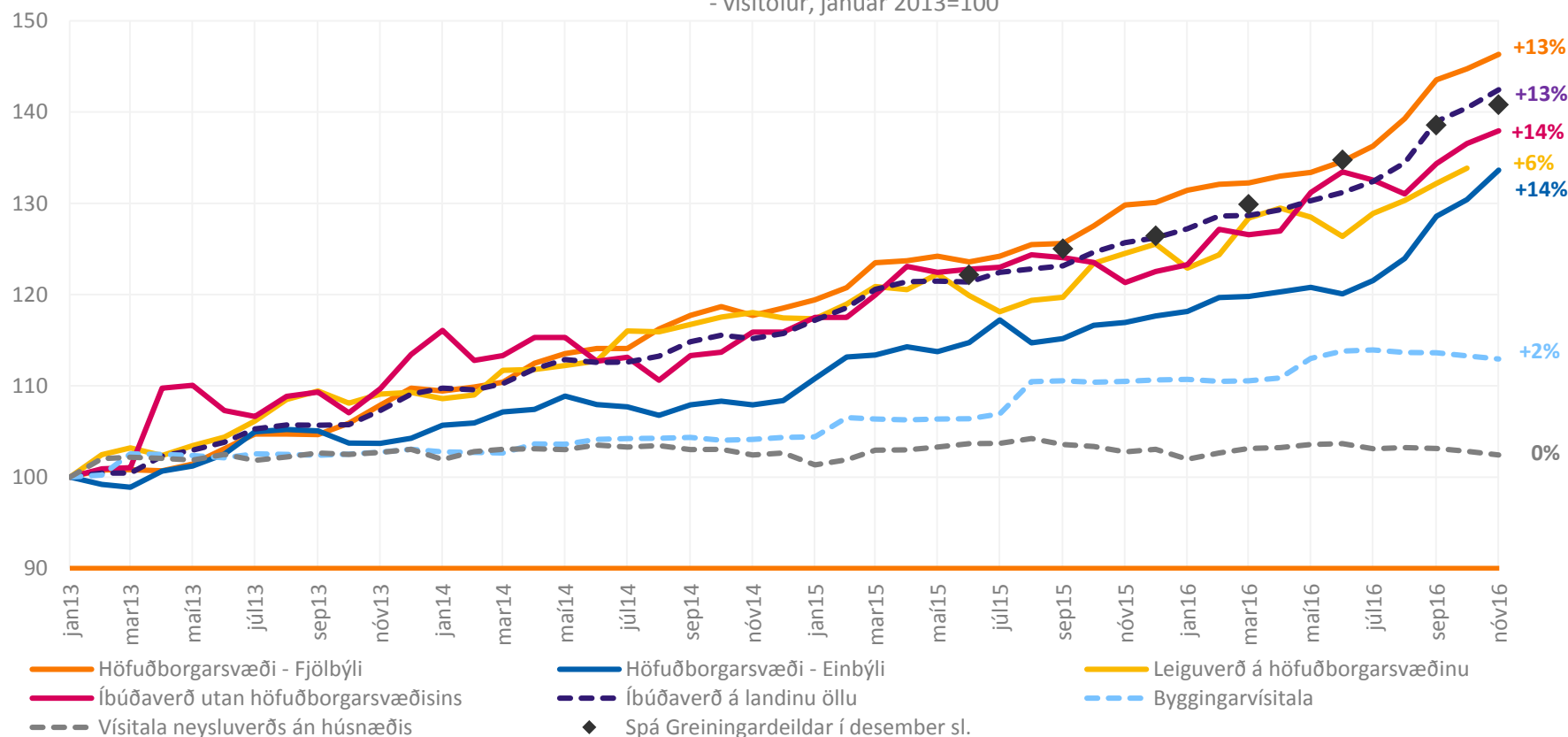
- Húsnæðisverð hefur haldið áfram að hækka, og með meiri hraða en síðustu ár, og hefur vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis hækkað um 13% síðustu 12 mánuði. Verðhækkanir eru mjög misjafnar eftir svæðum og t.d. hafa jaðarsvæði hækkað hraðar síðustu mánuði en miðsvæði á höfuðborgarsvæðinu.
- Markaður fyrir sérbyli virðist vera kominn á fullt skrið hvort sem horft er til verðþróunar, veltu eða fjölda eigna til sölu.
- Söluframboð hefur haldið áfram að minnka sem gefur til kynna að ekki sé verið að auka framboð íbúða nægilega mikið um þessar mundir.
- Íbúðalán heimilanna hafa haldið áfram að vaxa en þó í svipuðum takti og húsnæðisverð og kaupmáttur. Verðtryggð lán njóta meiri vinsælda en óverðtryggð um þessar mundir.
- Almennt hefur íbúðaverð þróast í takt við undirliggjandi hagstærðir. Ákveðin svæði, sérstaklega miðsvæðis í Reykjavík, heyra til undantekningar. Þar virðast aðrir þættir en almenn þróun kaupmáttar, lánskjara og efnahags ráða verðþróun.
- Að okkar mati má fyrst og fremst rekja hraða hækkun húsnæðisverðs til annars vegar aukins kaupmáttar og bætts efnahagsástands en hins vegar að bygging íbúðarhúsnæðis hefur ekki haldið í við fólksfjölgun.
- Útlit er fyrir frekari vöxt efnahagsumsvifa, fjölgun ferðamanna og fólksfjölgun, sem allt ýtir undir þörf fyrir íbúðafjárfestingu. Við spáum því að íbúðafjárfestingin aukist en hvort hún mun aukast hæfilega mikið ræðst m.a. af hraða uppbyggingar og hversu mikið erlent vinnuafli kemur hingað á næstu árum.

Íbúðaverð hefur haldið áfram að hækka síðustu mánuði

Það sem hefur verið markverðast síðustu mánuði er að verð á sérbýli hefur tekið hressilega við sér. Einnig vekur athygli að íbúðaverð er að taka vel við sér utan höfuðborgarsvæðisins.

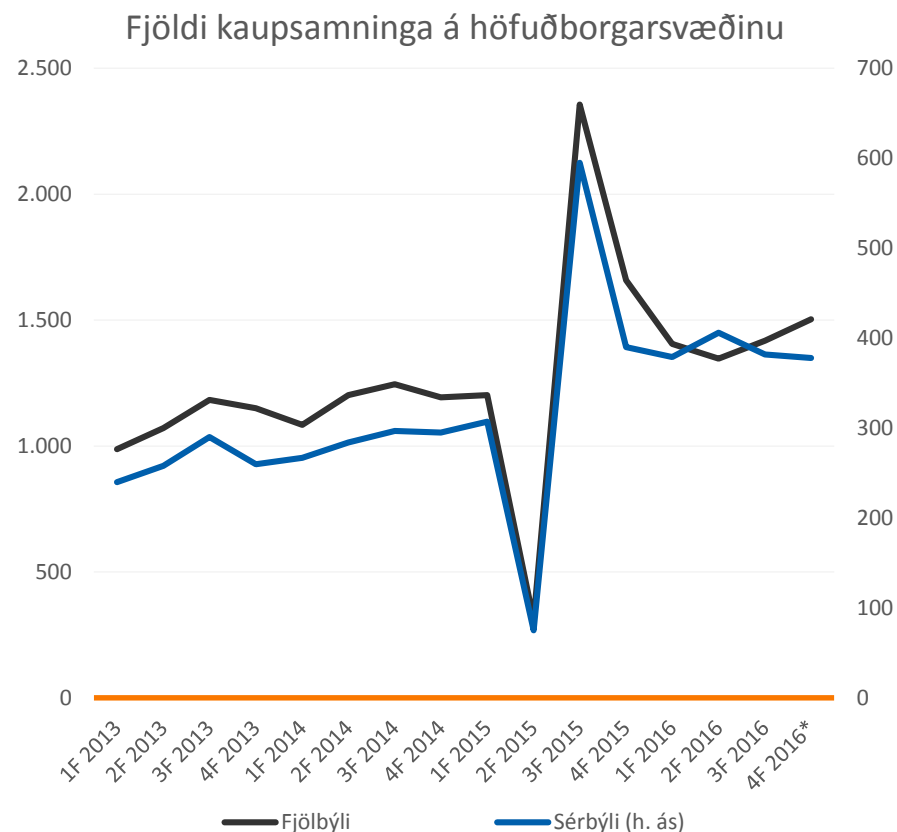
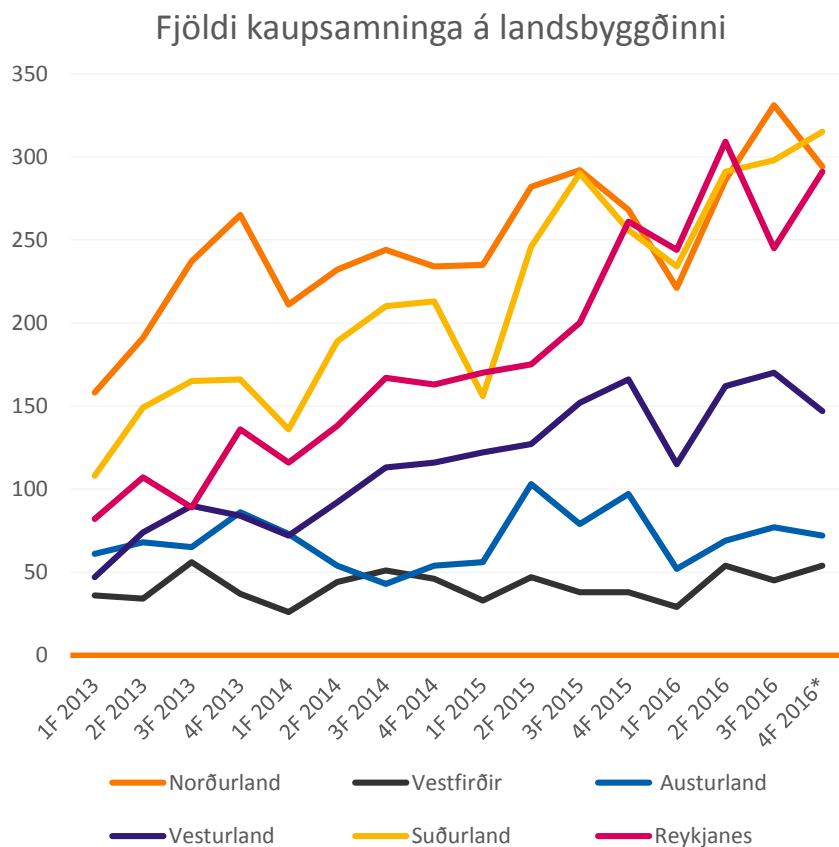
Verð á íbúðarhúsnæði, byggingarkostnaður og verðlag
- vísitölur, janúar 2013=100

12 mánaða
breyting:



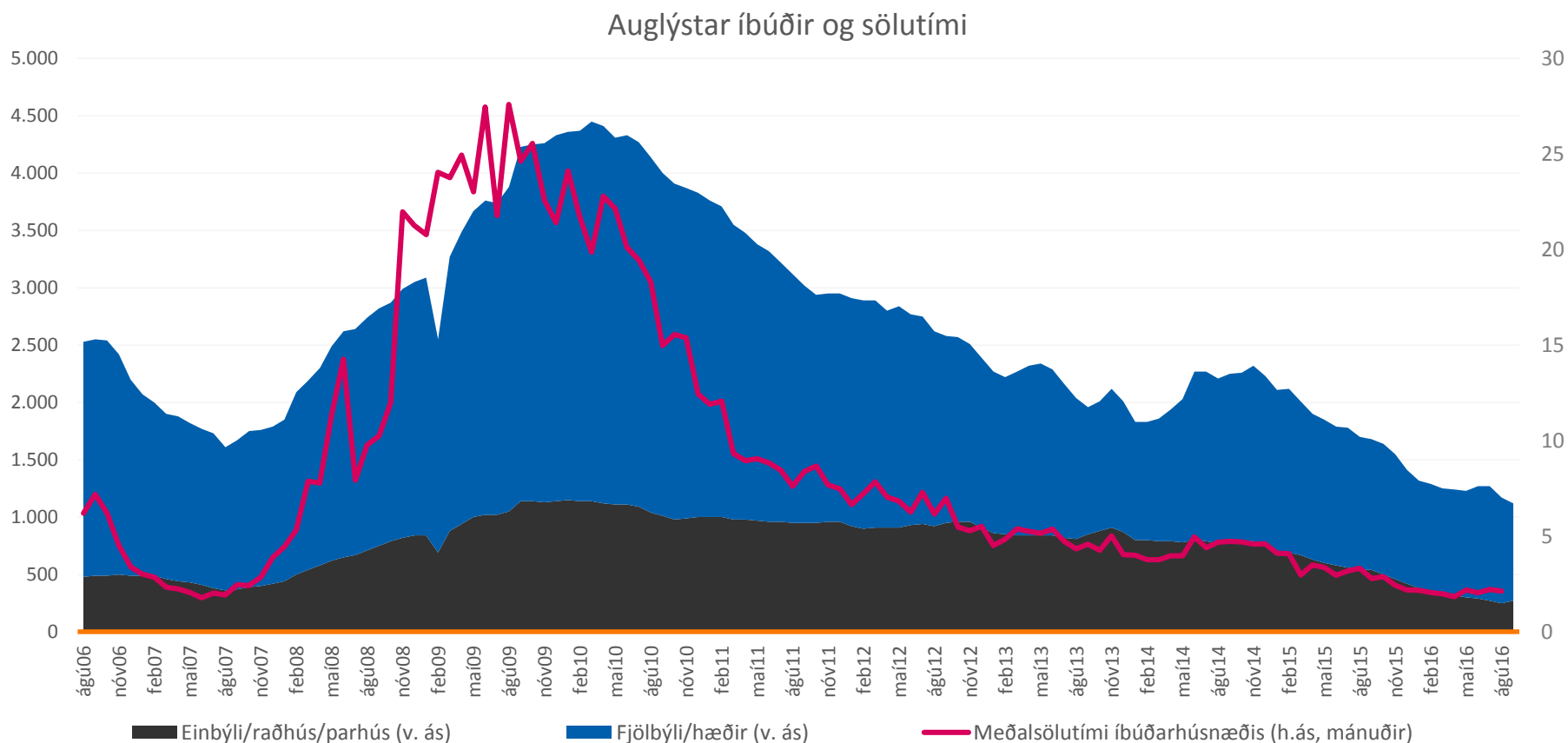
Velta fer vaxandi víðast hvar

Hraðasta veltuaukningin hefur orðið á Reykjanesi og Suðurlandi. Velta má því fyrir sér hvort hér séu á ferðinni vaxandi umsvif ferðapjónustu og/eða smitáhrif hækkunar íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu.



Söluframboð íbúðarhúsnæðis minnkar – næstum helmingssamdráttur á tveimur árum

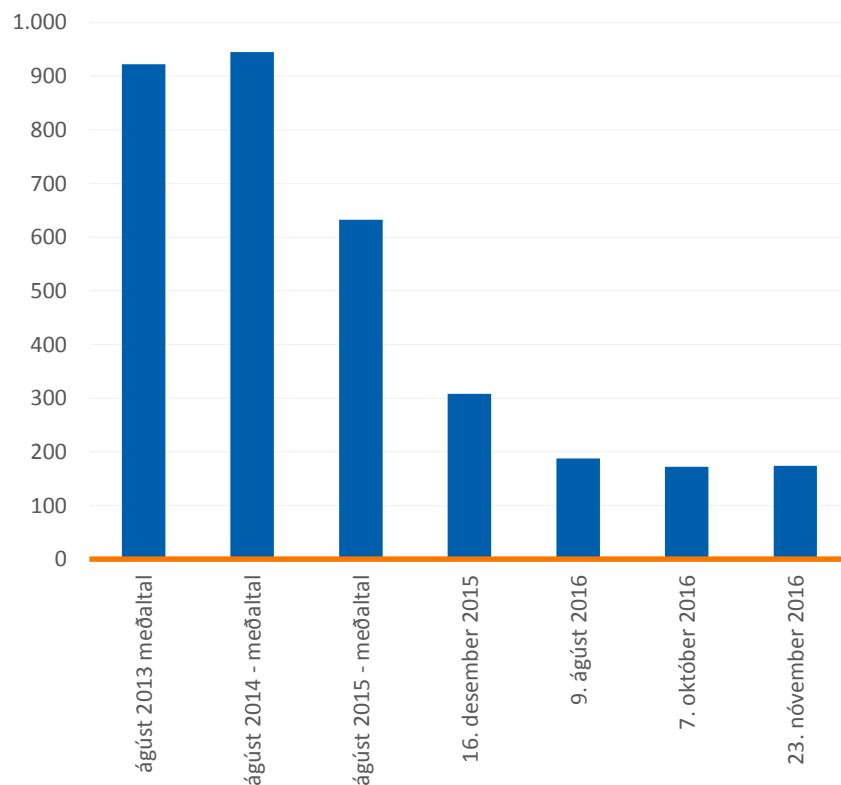
Vísbending um að ekki hafi verið byggt nóg á síðustu misserum



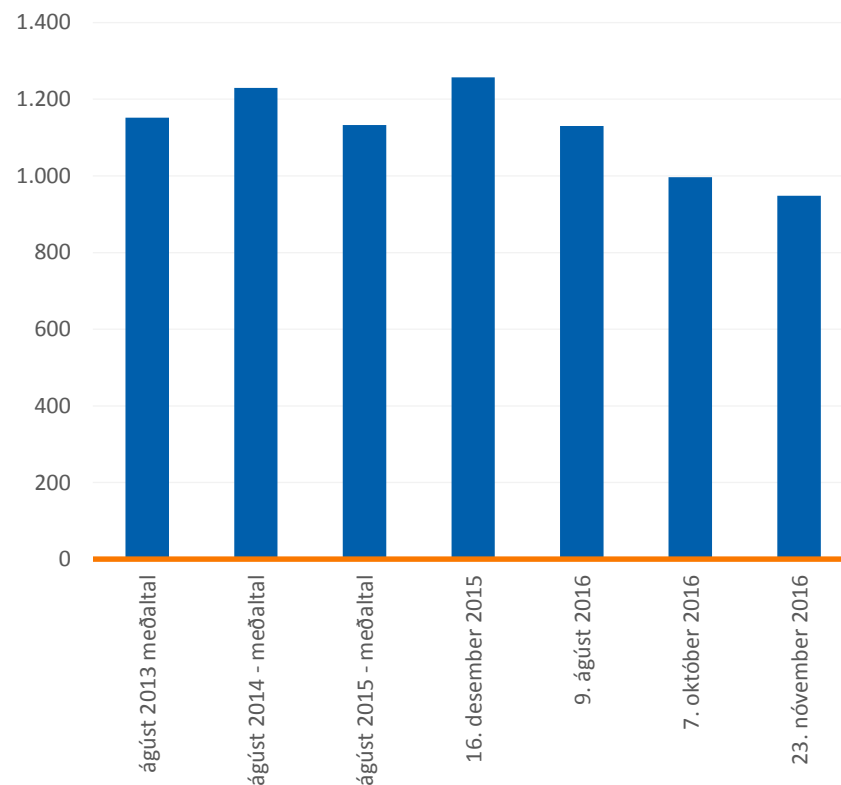
Talningar okkar benda til þess að íbúðum á söluskrá hafi haldið áfram að fækka í haust

Slakinn á markaði fyrir sérbyli virðist hafa horfið – útskýrir að miklu leyti verðhækkanir

Sérbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu



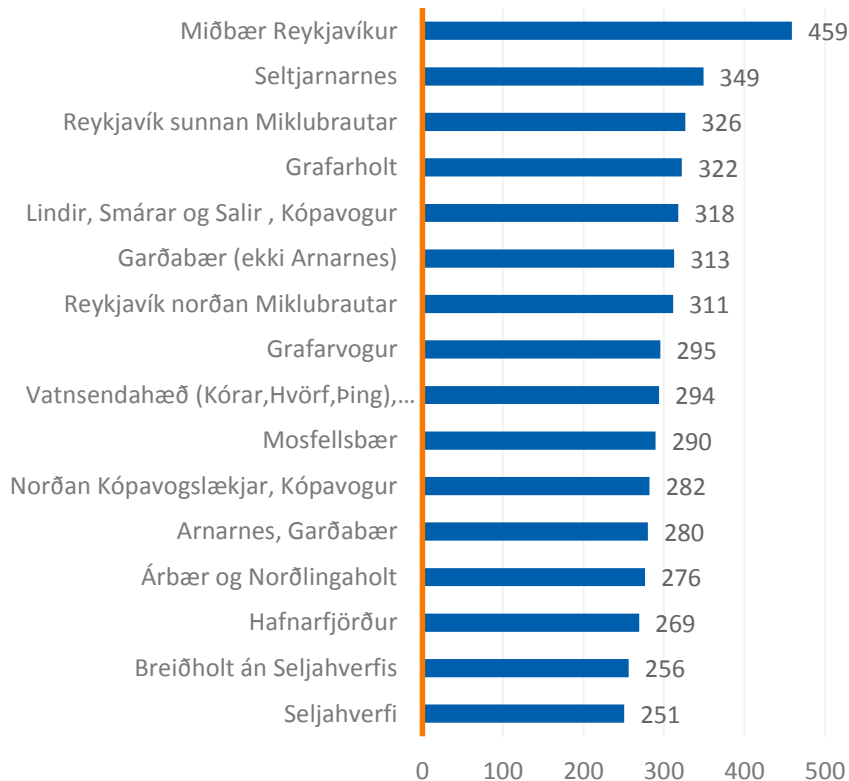
Fjölbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu



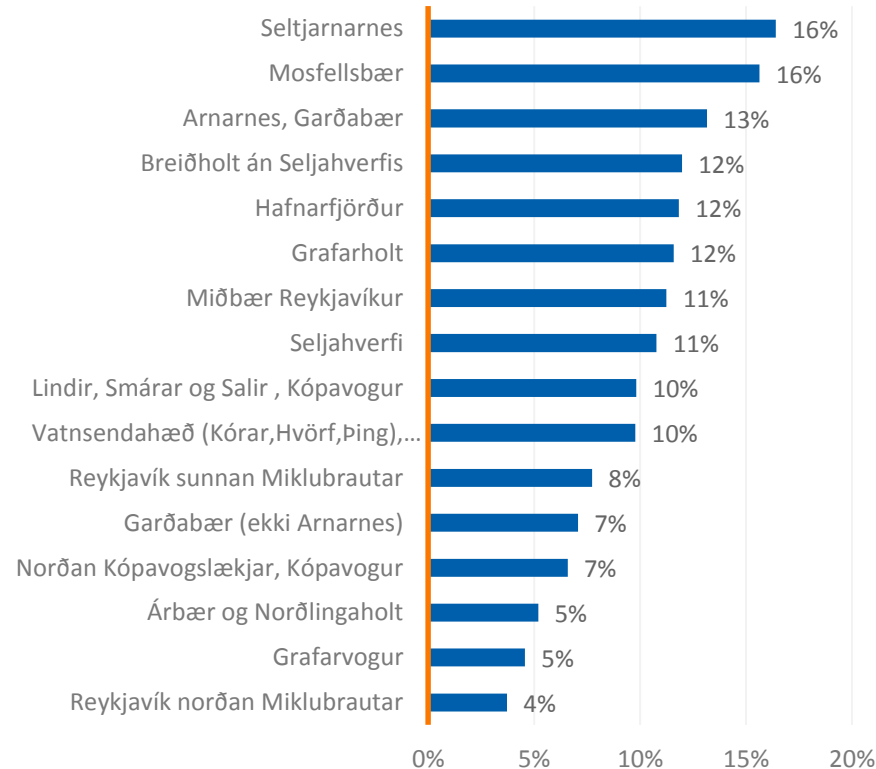
Seltjarnarnes og Mosfellsbær leiða uppsveiflu á markaði fyrir sérbýli

Sérbýlisverð í 101 Reykjavík er í algjörum sérflokki, fermetraverð fjölbýlis í 101 er einungis hærra

Meðalfermetraverð sérbýlis fyrstu 9 mán. 2016
-þ.kr. á höfuðborgarsvæðinu



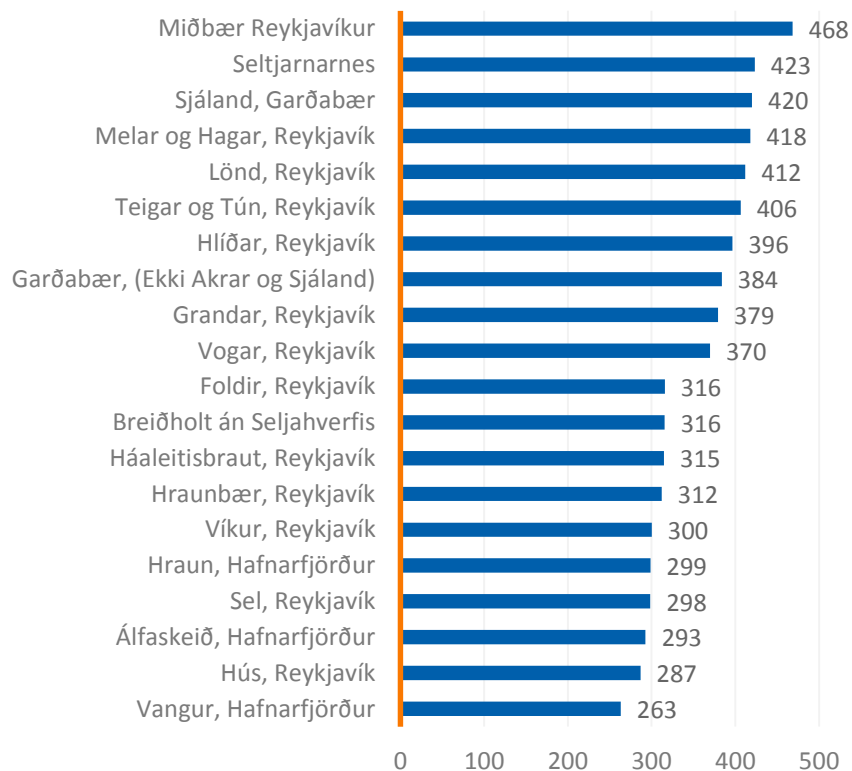
Hækkun sérbýlis fyrstu 9 mánuði 2016 sbr. 2015
-á höfuðborgarsvæðinu



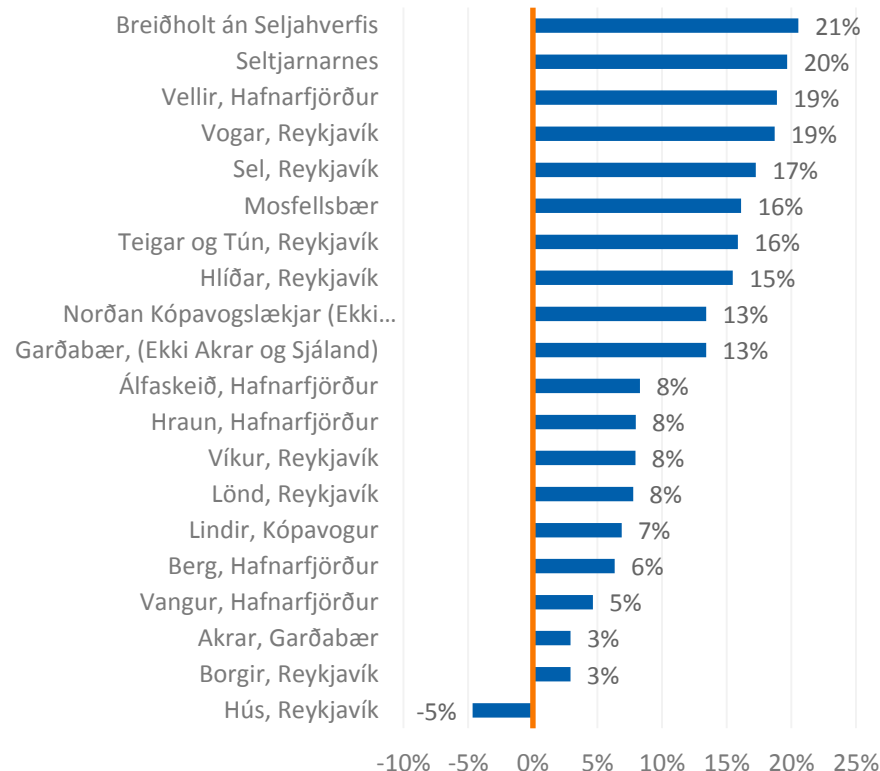
Fjölþýli á höfuðborgarsvæðinu hefur almennt haldið áfram að hækka

Ákaflega misjafnt eftir svæðum – bæði hvað varðar verð og verðhækkanir

Meðfermetralverð fjölþýlis fyrstu 9 mán. 2016
-þ.kr., efstu og neðstu 10 á höfuðborgarsvæðinu

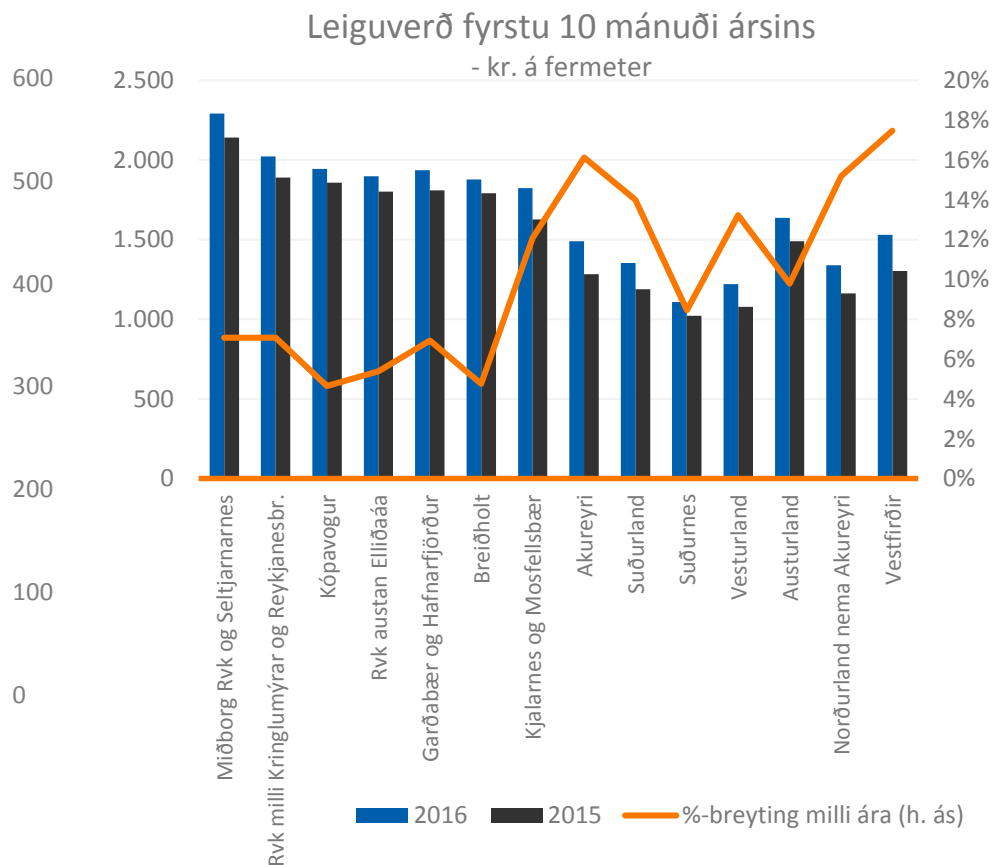
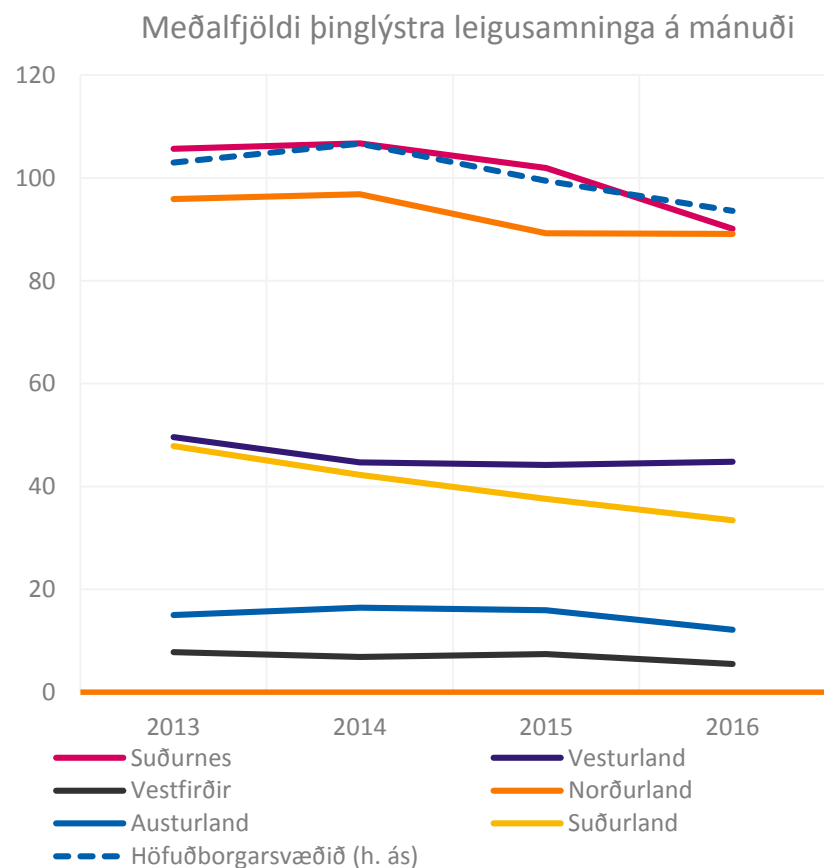


Hækkun fjölþýlis fyrstu 9 mánuði 2016 sbr. 2015
-efstu og neðstu 10 á höfuðborgarsvæðinu



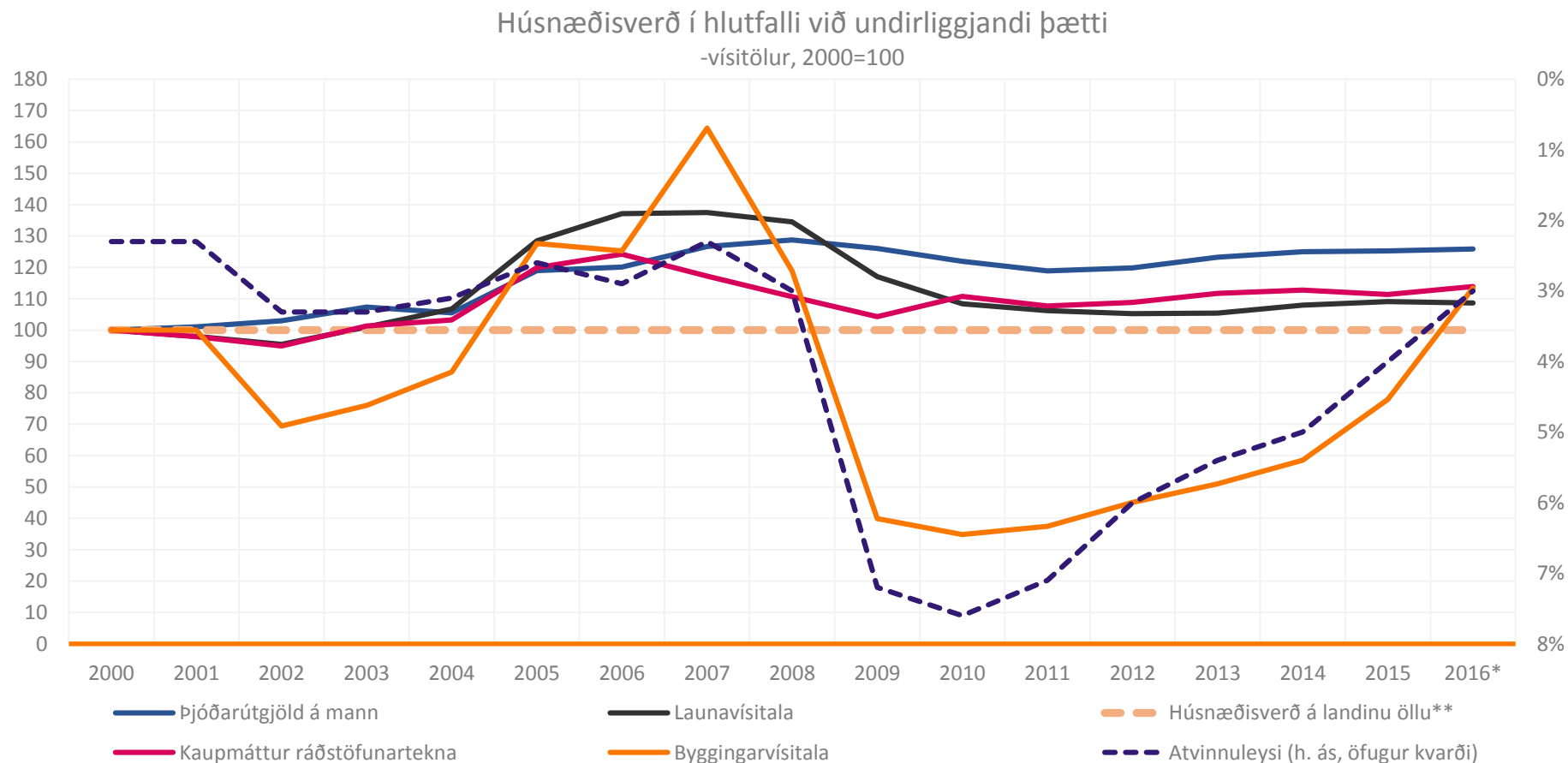
Hægt hefur á veltu og verðhækkunum á leigumarkaði

Leiguverð hefur hækkað mest úti á landi. Er komin mettun á leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu?



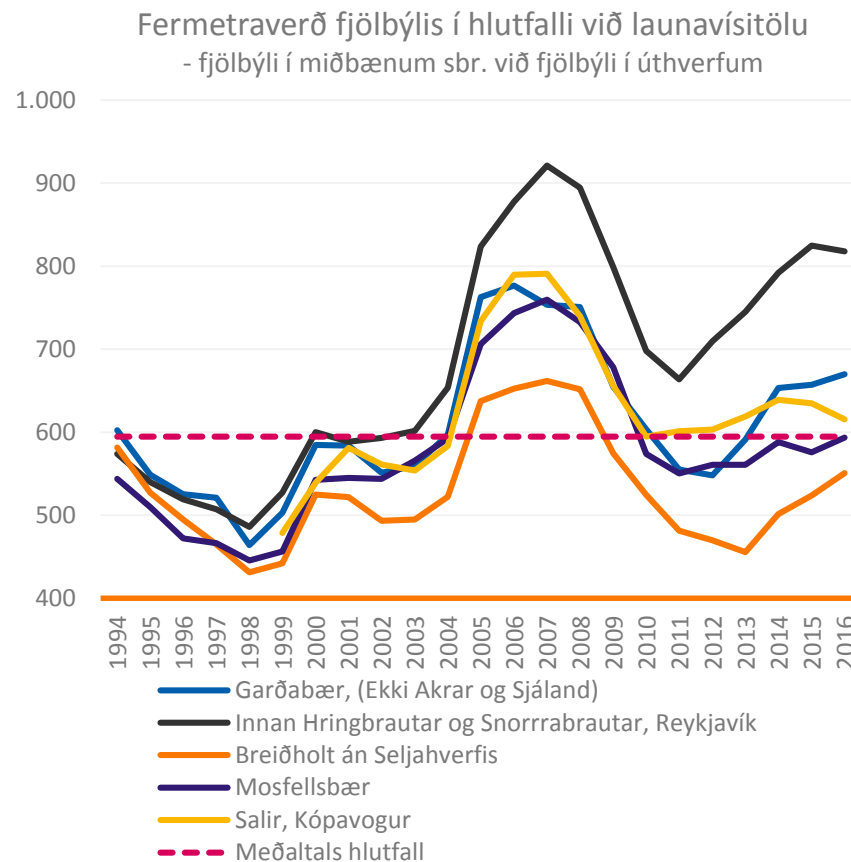
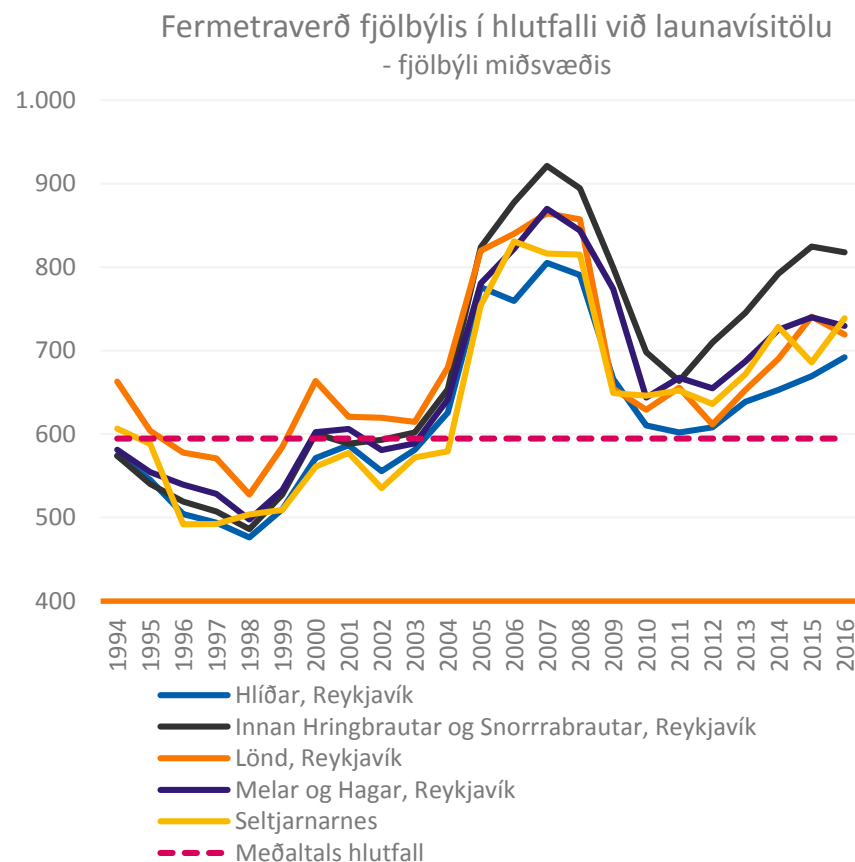
Hversu heitur er íbúðamarkaðurinn?

Verð íbúðarhúsnæðis er í góðum takti við undirliggjandi áhrifabætti þrátt fyrir miklar verðhækkanir



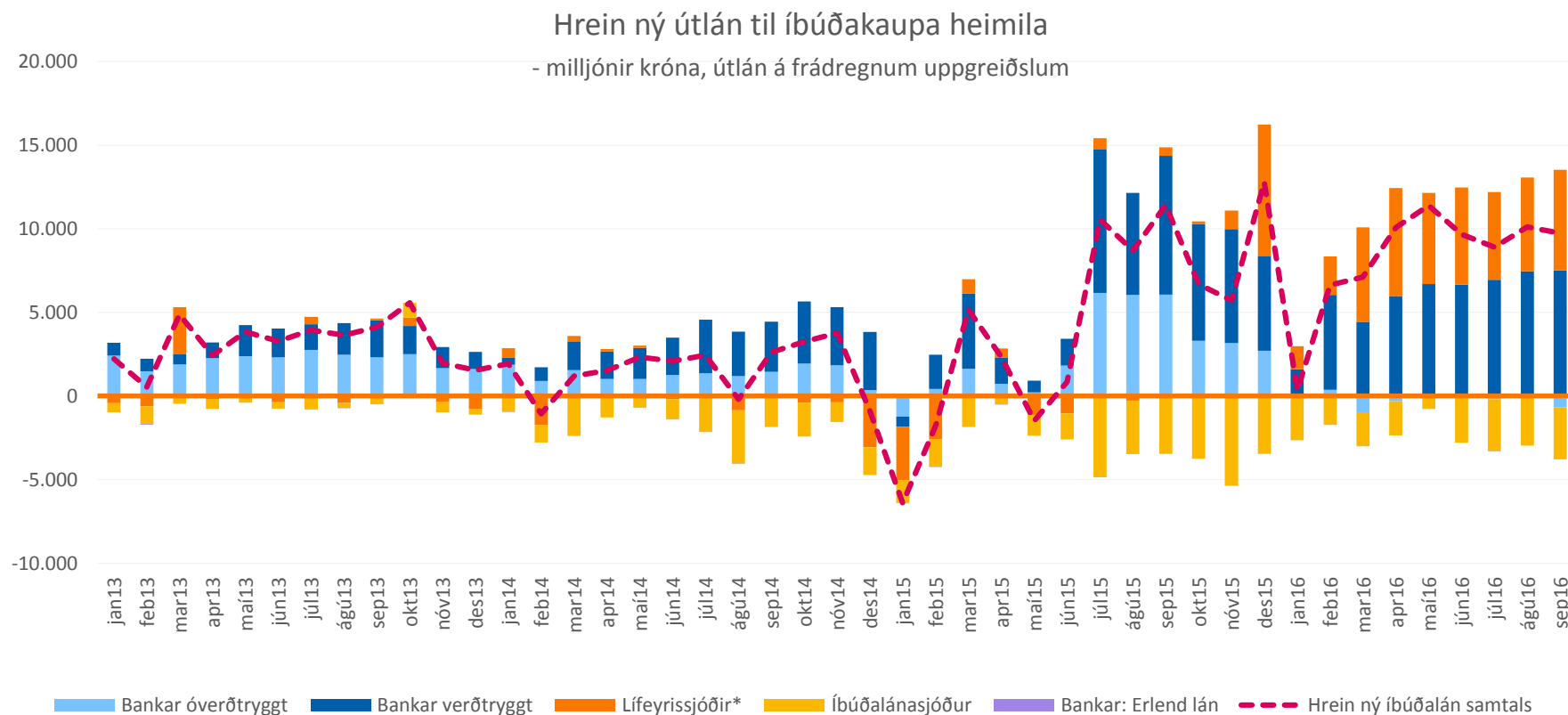
Glittir í gul ljós í mælaborðinu á sumum svæðum

Verð miðsvæðis í hlutfalli við laun er nálægt síðasta góðæri. Hvað verður um Airbnb íbúðir þegar ný lög um heimagistingu taka gildi?*



Viðvörunarbjalla númer eitt hringir ekki enn: Útlán til fasteignakaupa heimila aukast hóflega um þessar mundir

Heimilin skulduðu 1.214 milljarða króna í íbúðalán um síðustu áramót svo þau hafa aukist um ca. 8% síðan þá. Verðtryggð lán hafa verið mun vinsælli en óverðtryggð á þessu ári.

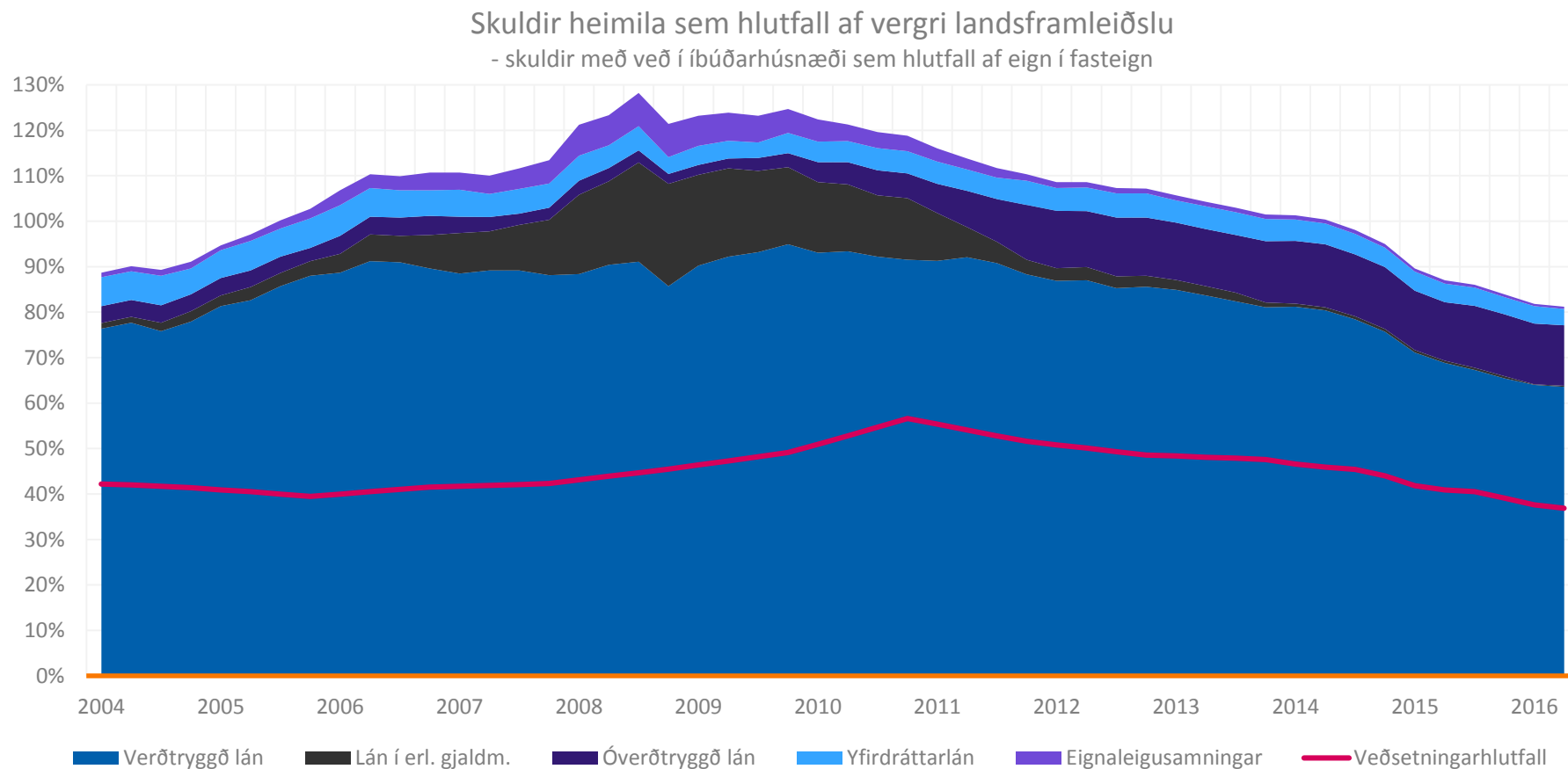


Heimildir: Seðlabanki Íslands, Íbúðalánasjóður, Greiningardeild Arion banka.

*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 hafa lækkað og verið nokkuð stöðugar síðustu mánuði

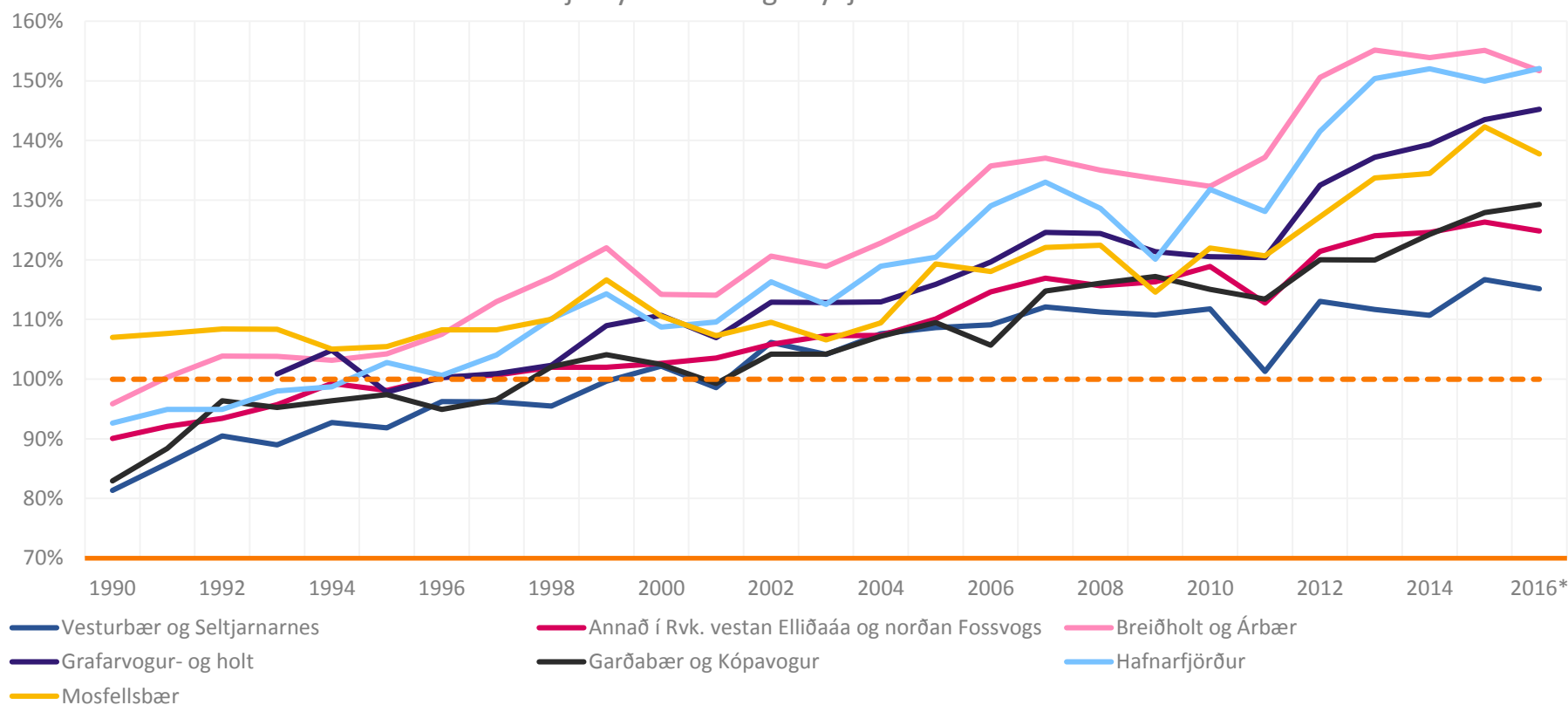
Mun það snúast við í efnahagsuppsveiflunni?



Eiga hverfi miðsvæðis inni meiri hækkun en önnur hverfi? Þróunin hefur verið þannig a.m.k. síðustu 26 ár

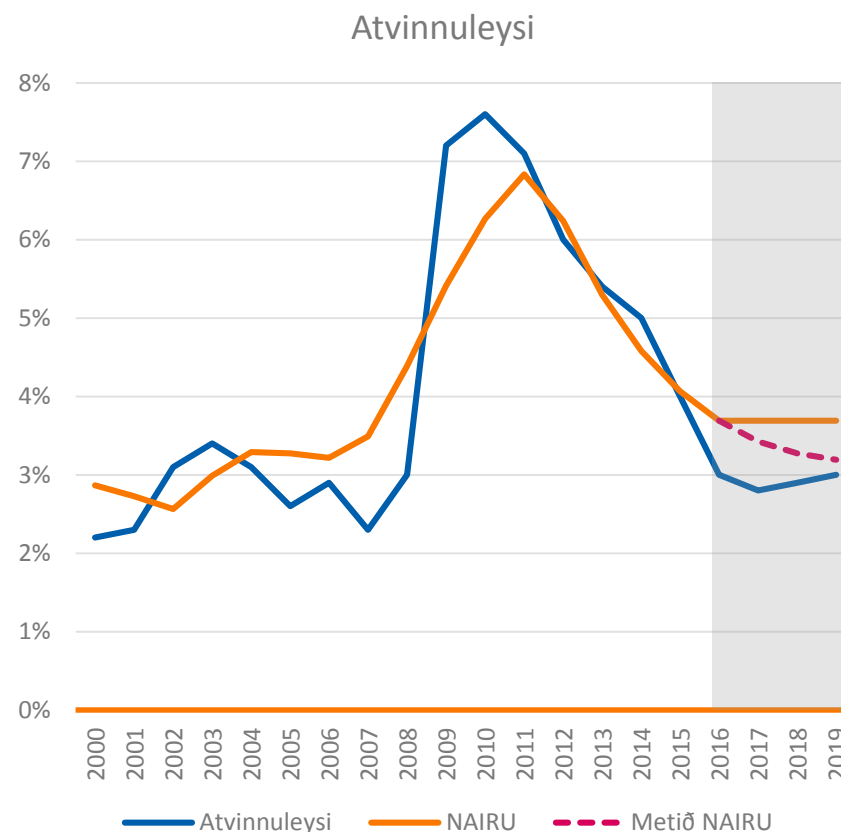
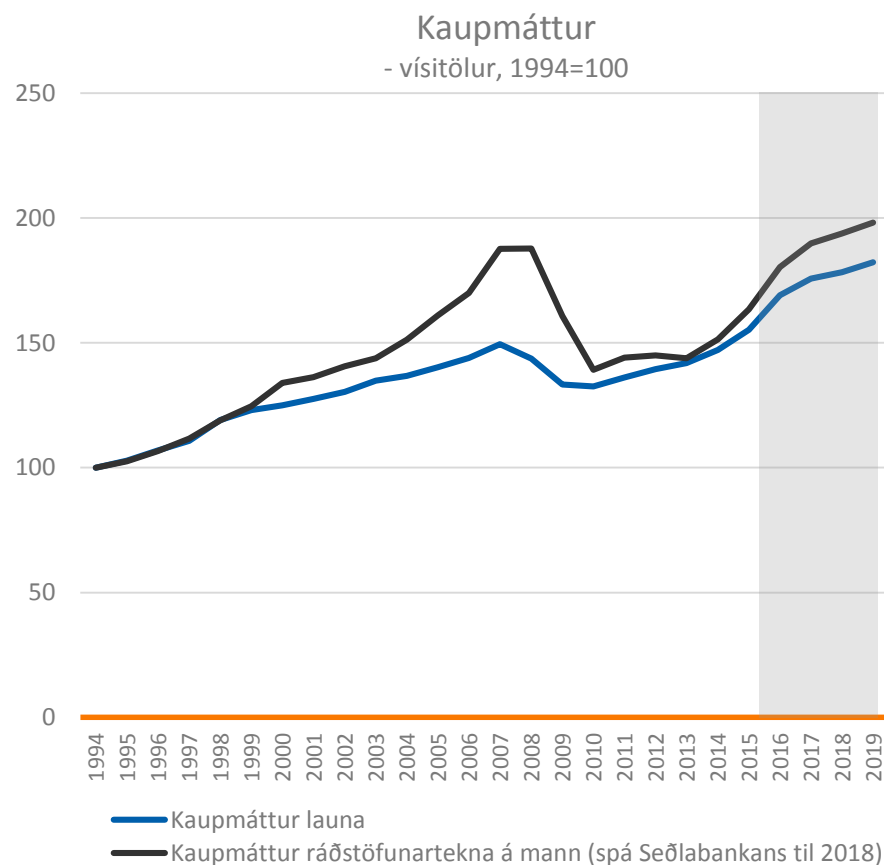
Aukinn verðmunur milli svæða endurspeglar aukið verðmæti staðsetningar. Jaðarsvæðin hafa þó aðeins tekið við sér upp á síðkastið.

Fermetraverð á fjölbýli í miðborg Reykjavíkur í hlutfalli við önnur svæði



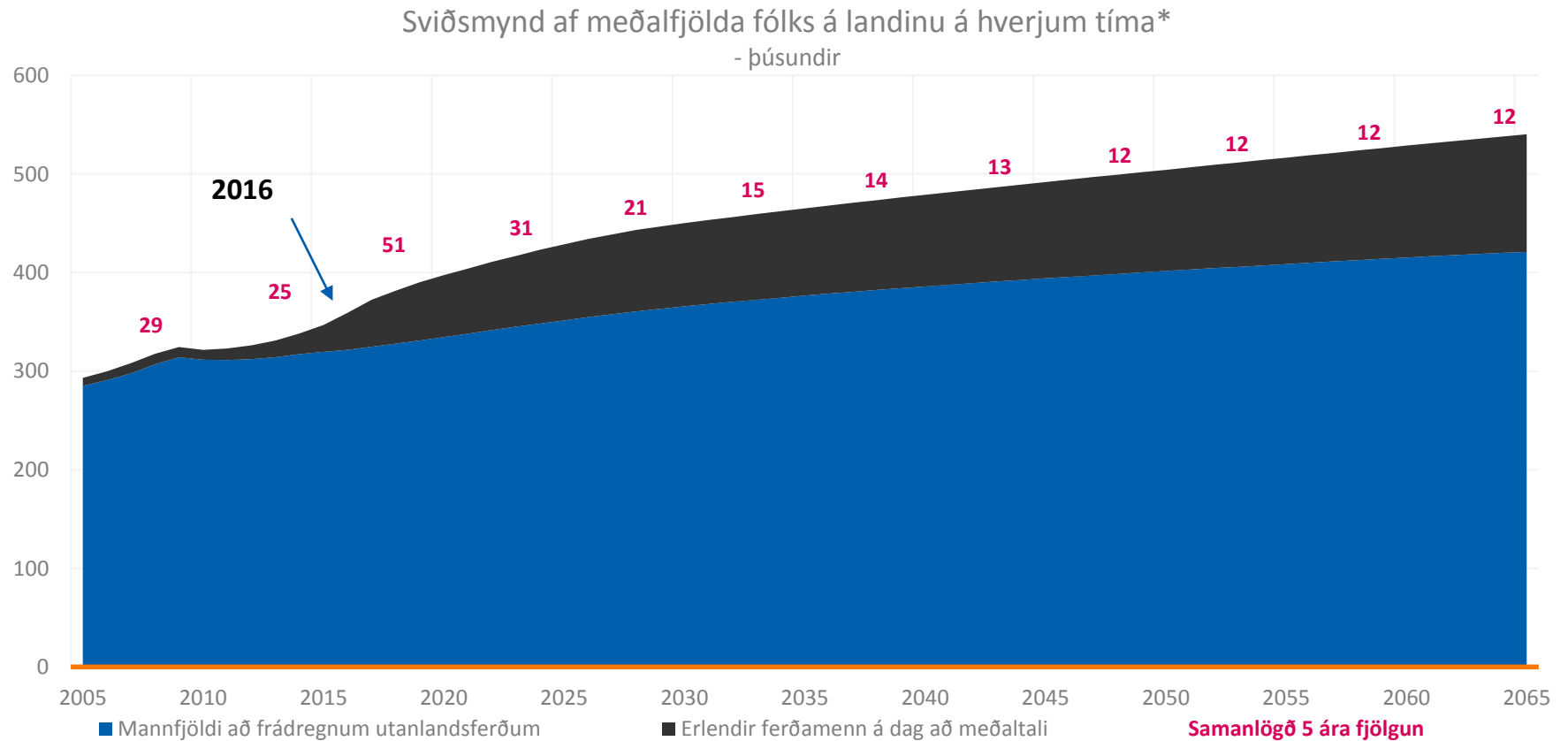
Hvað segir hagspá Greiningardeildar? Horfur á áframhaldandi vexti eftirspurnar í hagkerfinu næstu misseri

Laun fara hækkandi en atvinnuleysi fer minnkandi. Hvort tveggja styður við íbúðaverð og hvetur til fjárfestingar



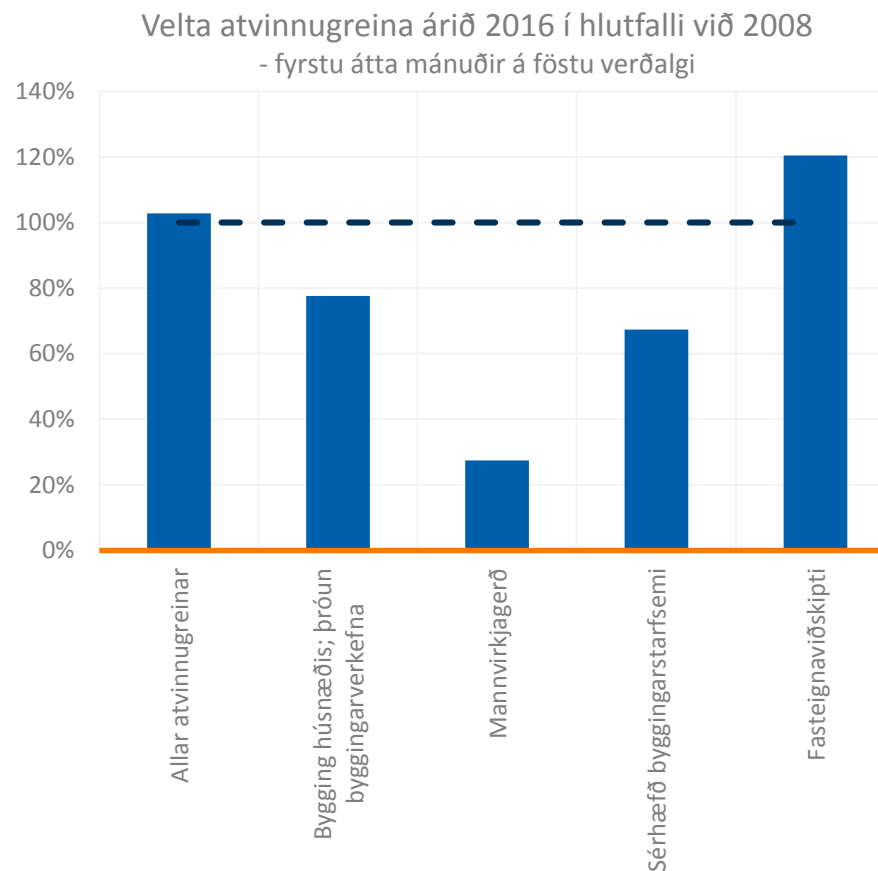
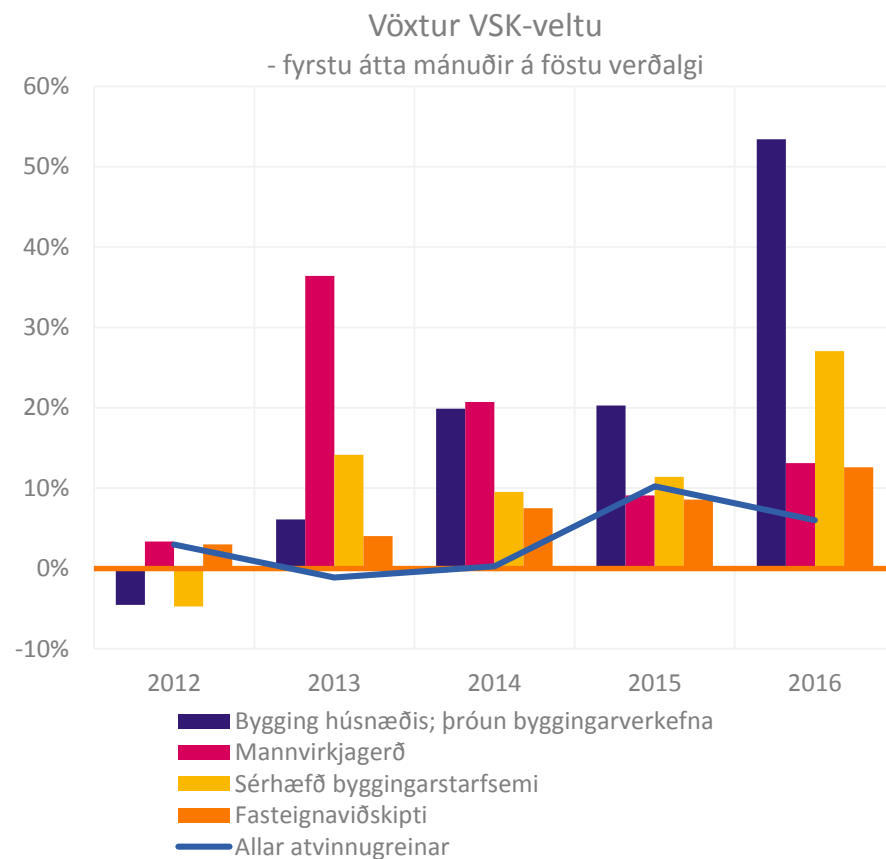
Það vantar almennt meira húsaskjól fyrir heima- og ferðamenn

Horft til framtíðar mun íbúum fjölga og ferðamönnum líklega einnig en með minni hraða. Útlit fyrir að á landinu verði að jafnaði 50.000 fleiri einstaklingar árið 2020 heldur en árið 2015.



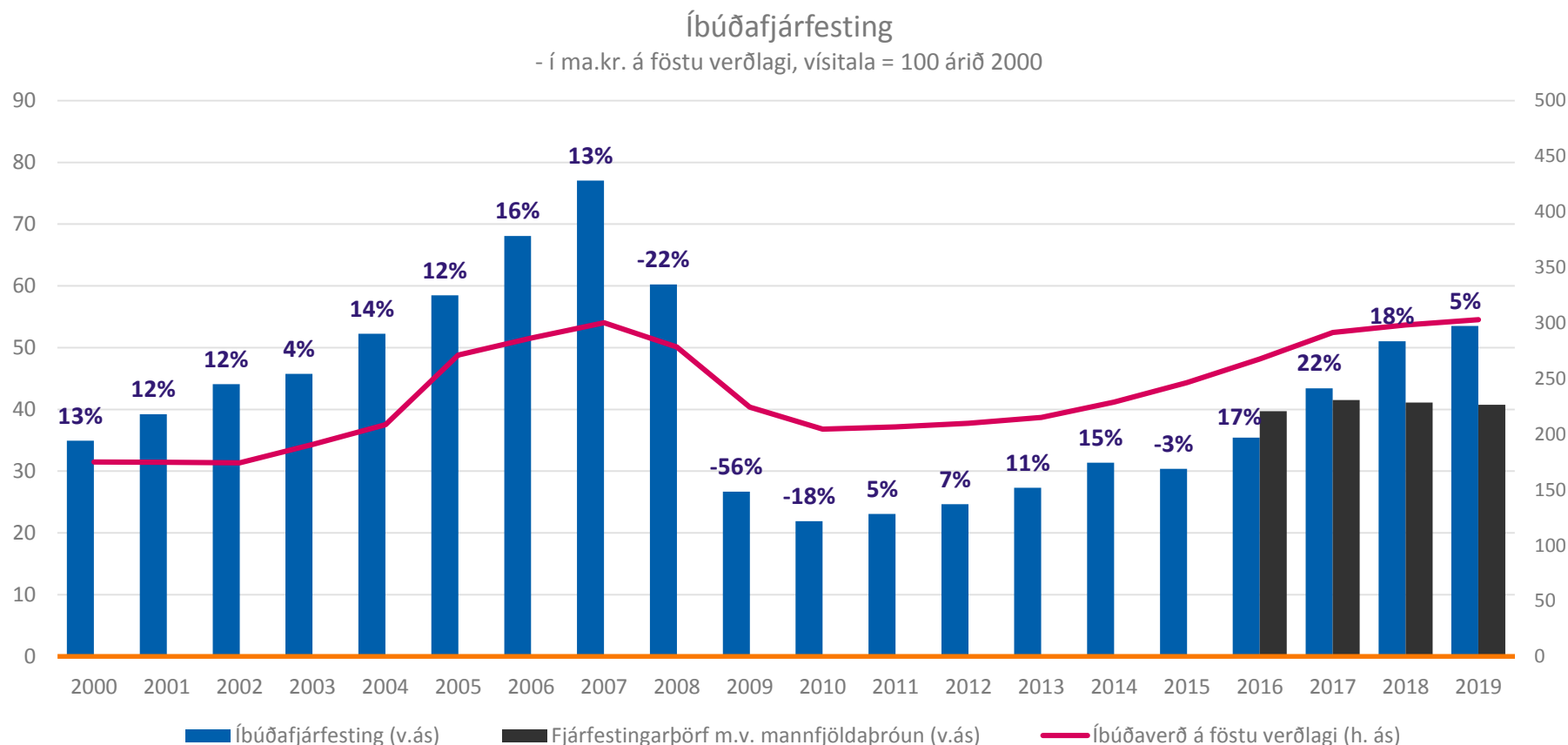
Byggingariðnaðurinn virðist vera að bregðast við þörfinni og umsvif þar fara vaxandi

Velta í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna jókst um 53% fyrstu 8 mánuði ársins



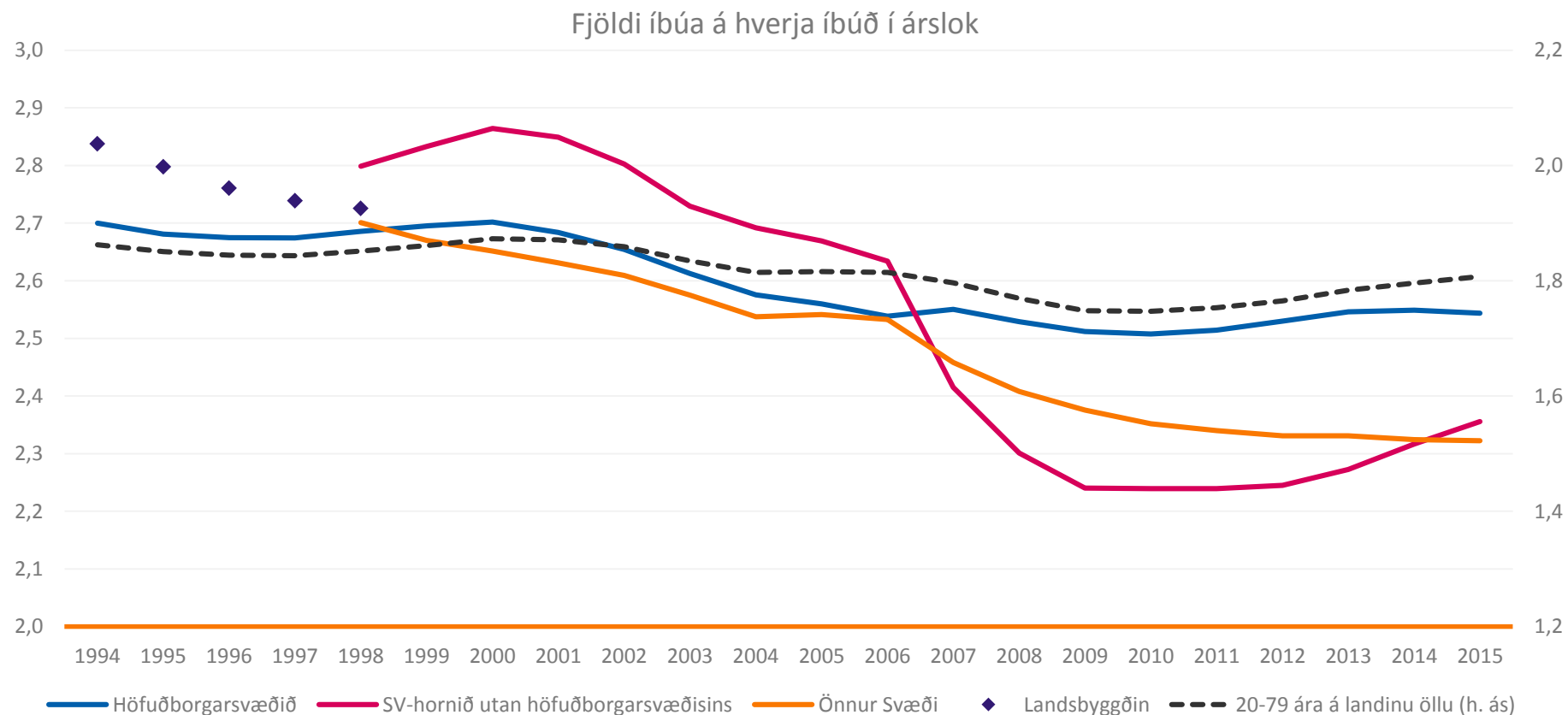
Skv. spá Greiningardeildar mun íbúðafjárfesting taka vel við sér á næstu misserum. Verður það nóg?

Mikil óvissa um fjárfestingu og verðspá. Stærsti gallinn við verðspár er að þær geta verið sjálfsuppfyllandi (e. self-fulfilling).



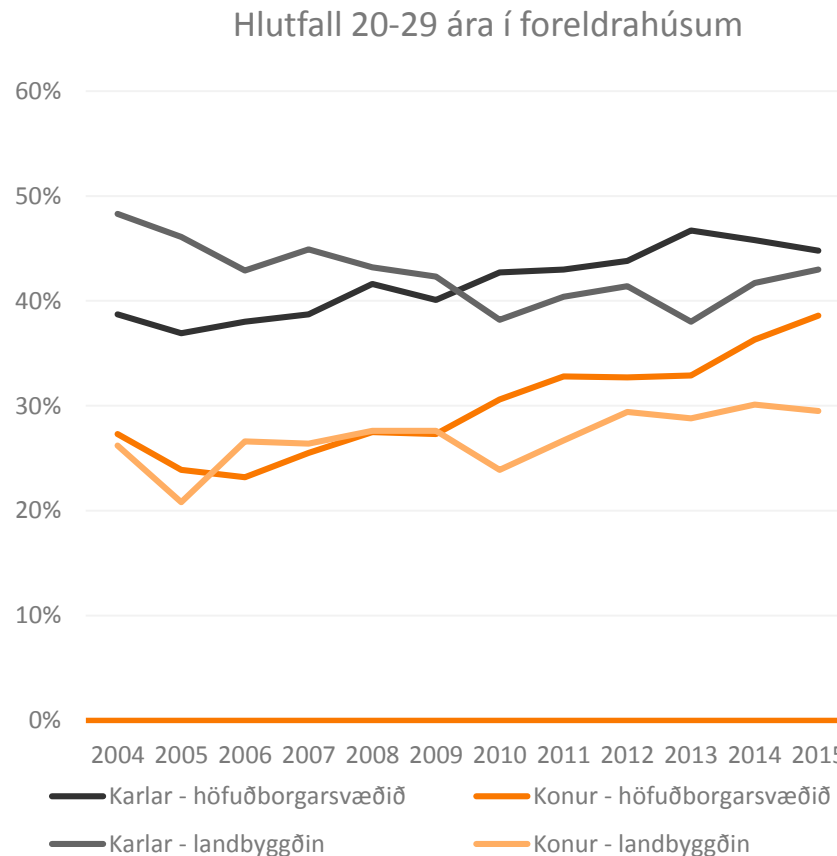
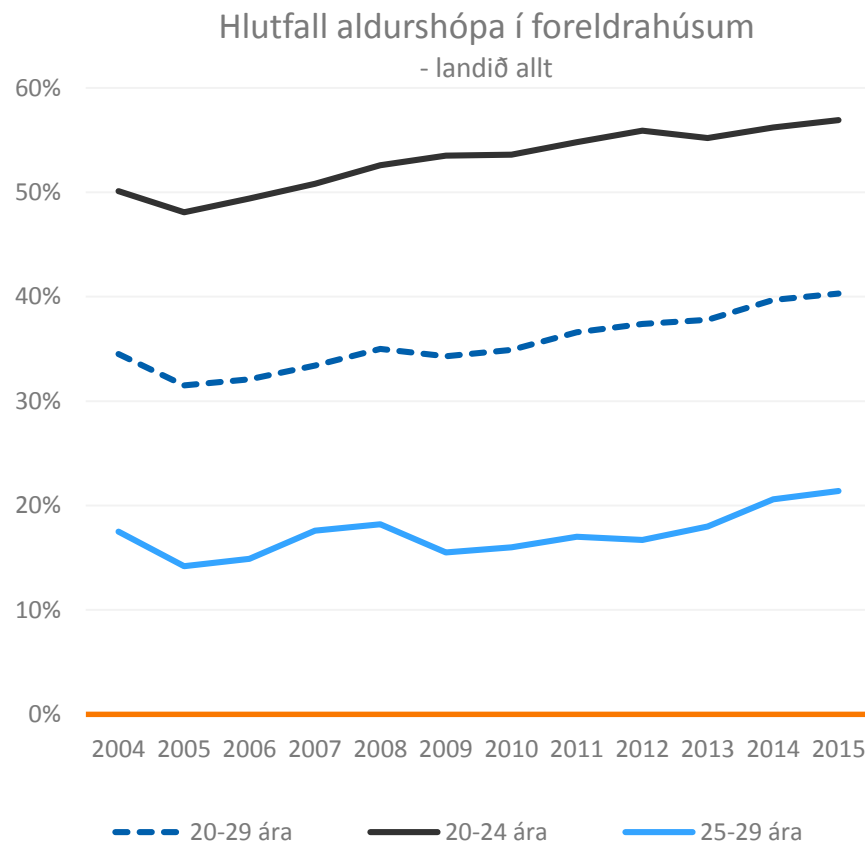
Fjöldi íbúa í hverri íbúð er bæði orsök og afleiðing þróunar á íbúðamarkaði

Breytt fjölskyldumynstur og lægri fæðingartíðni breytir eftirspurn, en hærra verð leiðir til þess að ungt fólk yfirgefur hreiðrið síðar



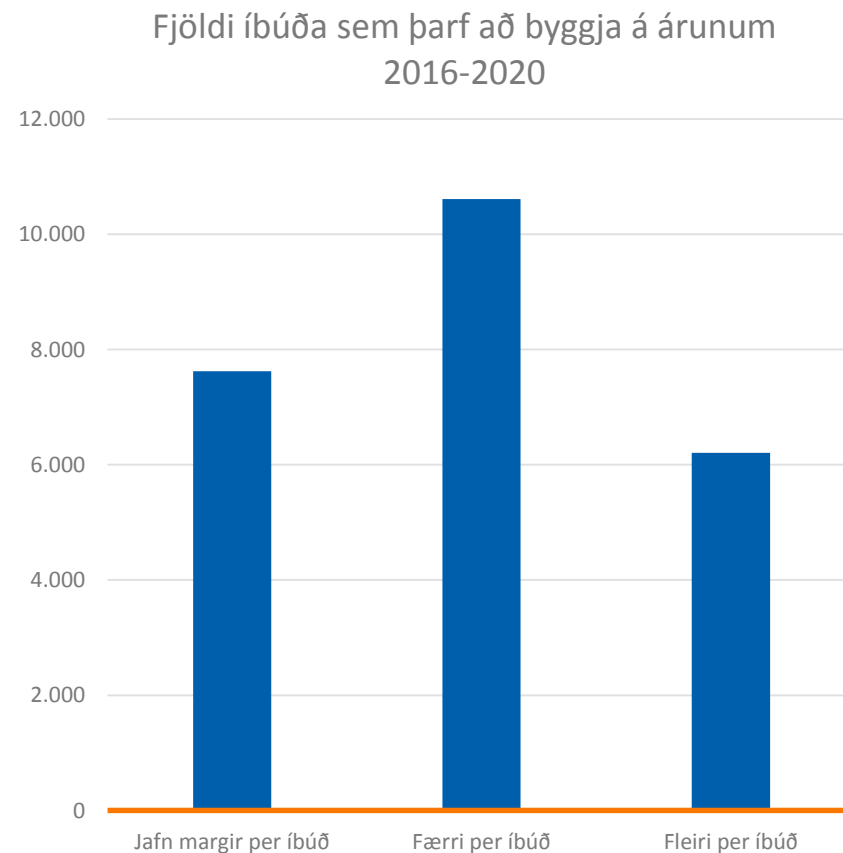
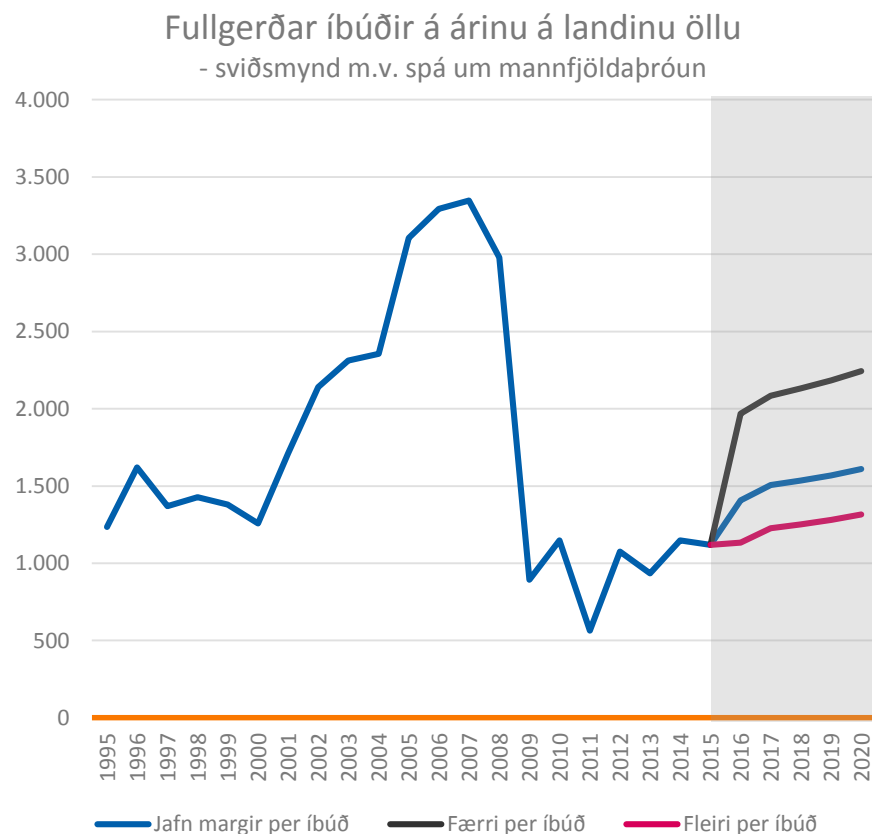
Fólk býr sífelld lengur í foreldrahúsum

Hlutfallið hefur hækkað sérstaklega mikið hjá konum á höfuðborgarsvæðinu en hefur haldist fremur stöðugt hjá báðum kynjum á landsbyggðinni.



Hversu mikið þarf að byggja með hliðsjón af fólksfjölda og fjölda íbúa í hverri íbúð? Allt að 11.000 íbúðir til 2020

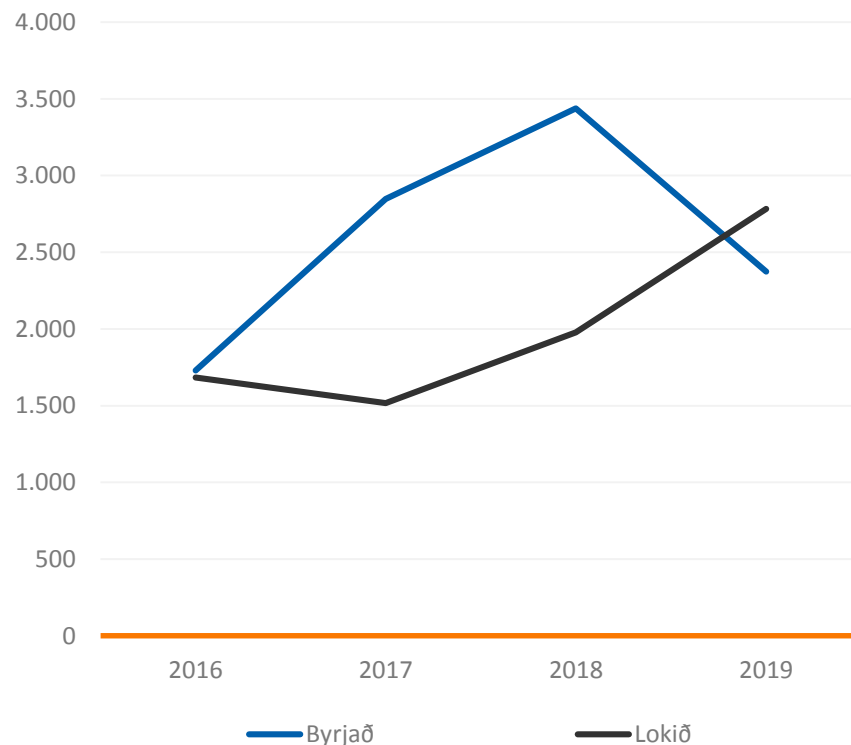
Miðað við hagvaxtarspár og þörf fyrir innfluttu vinnuafli eru efri mörkin líklega raunhæfari



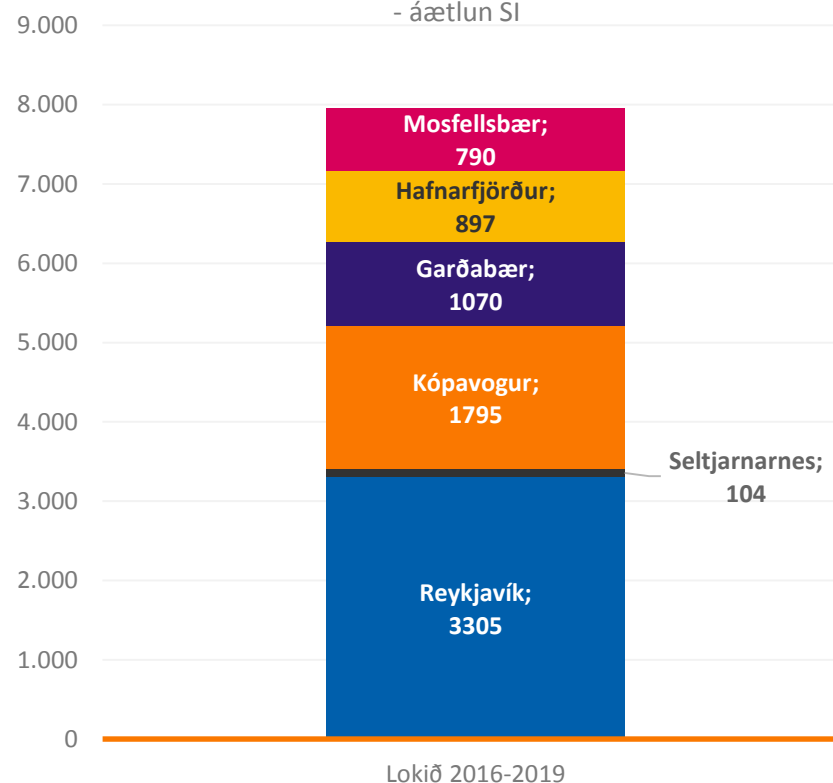
Miðað við áætlanir SI mun þörfinni á höfuðborgarsvæðinu verða mætt á næstu árum

Óvissa um hver þörfin er og framboðsaukningin kemur seint sem gæti ýtt undir verðhækkanir í millitíðinni

Íbúðaframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu
- áætlun SI

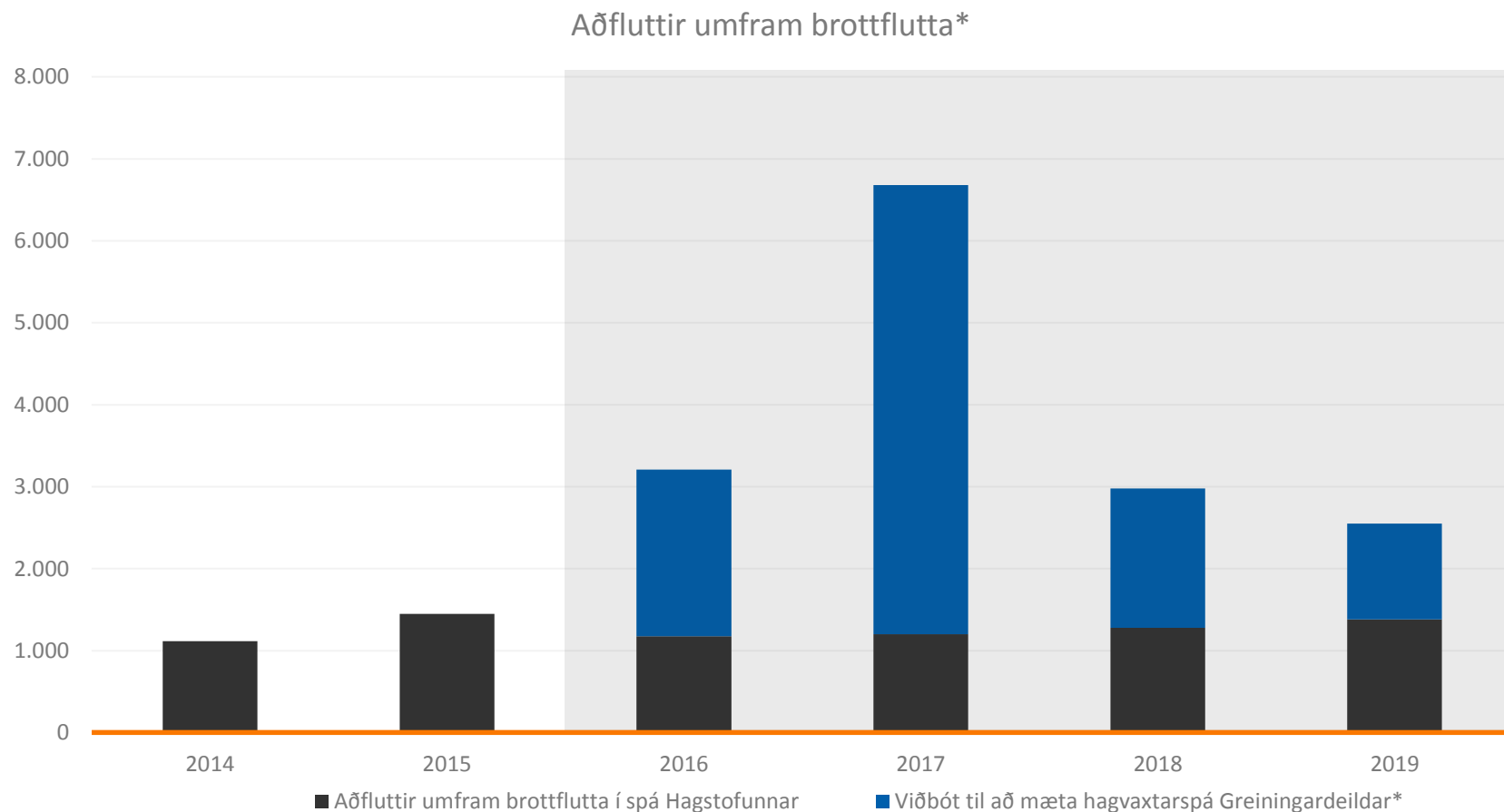


Íbúðir sem lokið er við 2016-2019
- áætlun SI



Hverjir munu vinna að hagvextinum? Atvinnuleysi er mjög lítið svo innflutt vinnuafli er forsenda fyrir miklum áframhaldandi hagvexti

Hvar á það að búa? Gætum verið að vanmeta þörfina á nýjum íbúðum vegna þessa



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