



Of lítið framboð leiðir gjarnan til verðhækkana!

Verk og vit – 3. mars 2016

Ari Skúlason

HAGFRÆÐIDEILD LANDSBANKANS



Verk og vit 2006



Þróun í framboði íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu
- og fleiri punktar um íbúðamarkaðinn

Ari Skúlason – Fyrirtækjasvið Landsbanka Íslands

Verk og vit 2006

Landsbanki vorið 2005

Sáum mikilvægar vísbendingar:

- Mikil starfsemi í gangi – eigin viðskiptavinir og aðrir á fullu
- Stór áform sveitarfélaganna
- Ný og betri kjör fyrir almenning – auknir lánamöguleikar
- Breyting á hegðun fólks – flest í átt til meiri “íbúðanotkunar”
- En þó??
- Mögulega umframframboð á leiðinni?
- Hvaða svæði yrðu eftirsótt – hver yrðu eftir?
- Hvaða íbúðategundir yrðu ofan á?

 Landsbanki

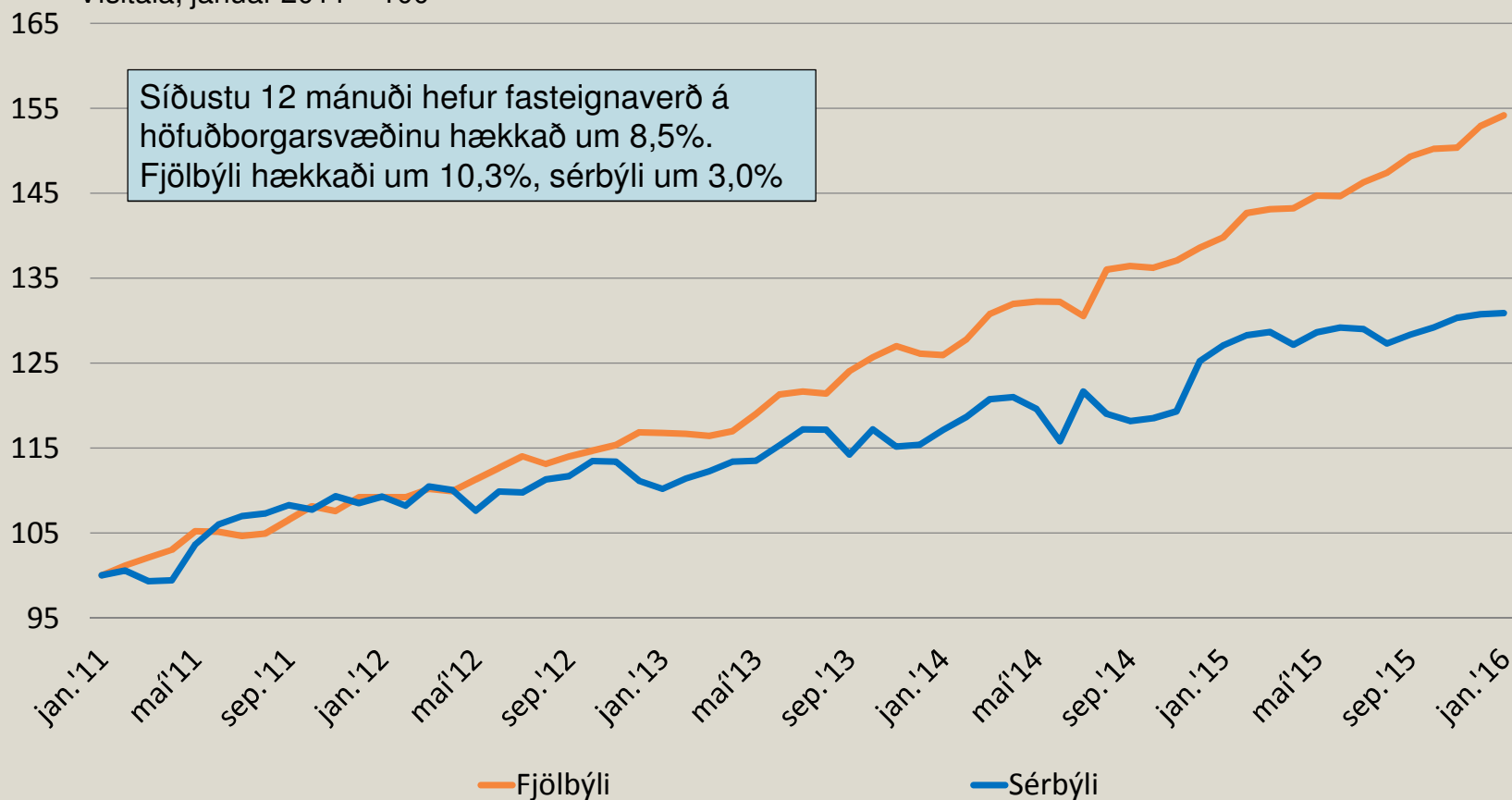
Skilaboð þá: Það stefnir í að menn fari að byggja allt of mikið – umframframboð á leiðinni
Skilaboð nú: Það er verið að byggja allt of lítið – umframeftirspurn og of lítið framboð
„en síðan eru liðin mörg ár“



Höfuðborgarsvæðið – nær stöðugar hækkanir

Þróun nafnverðs

Vísitala, janúar 2011 = 100

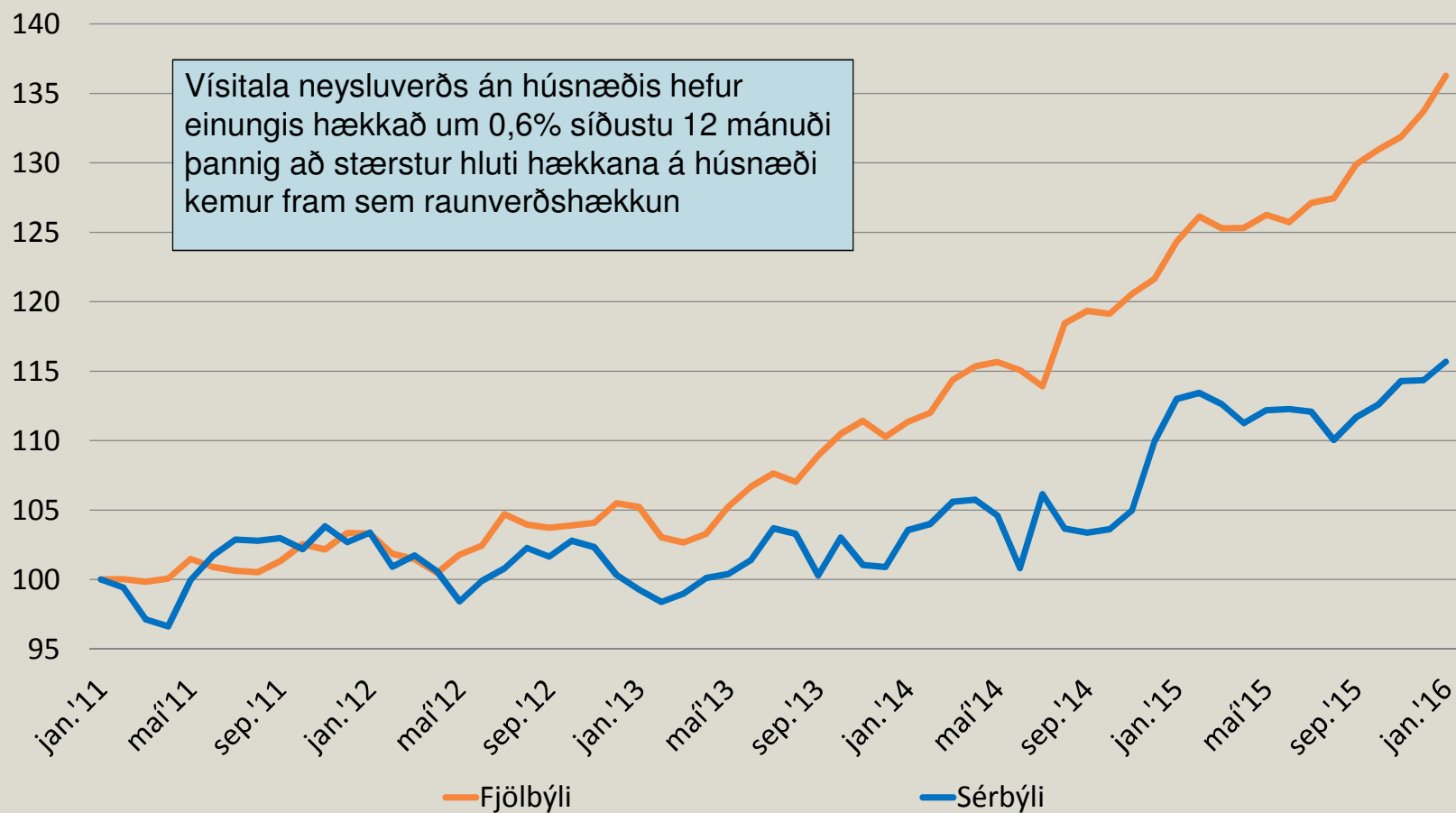


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



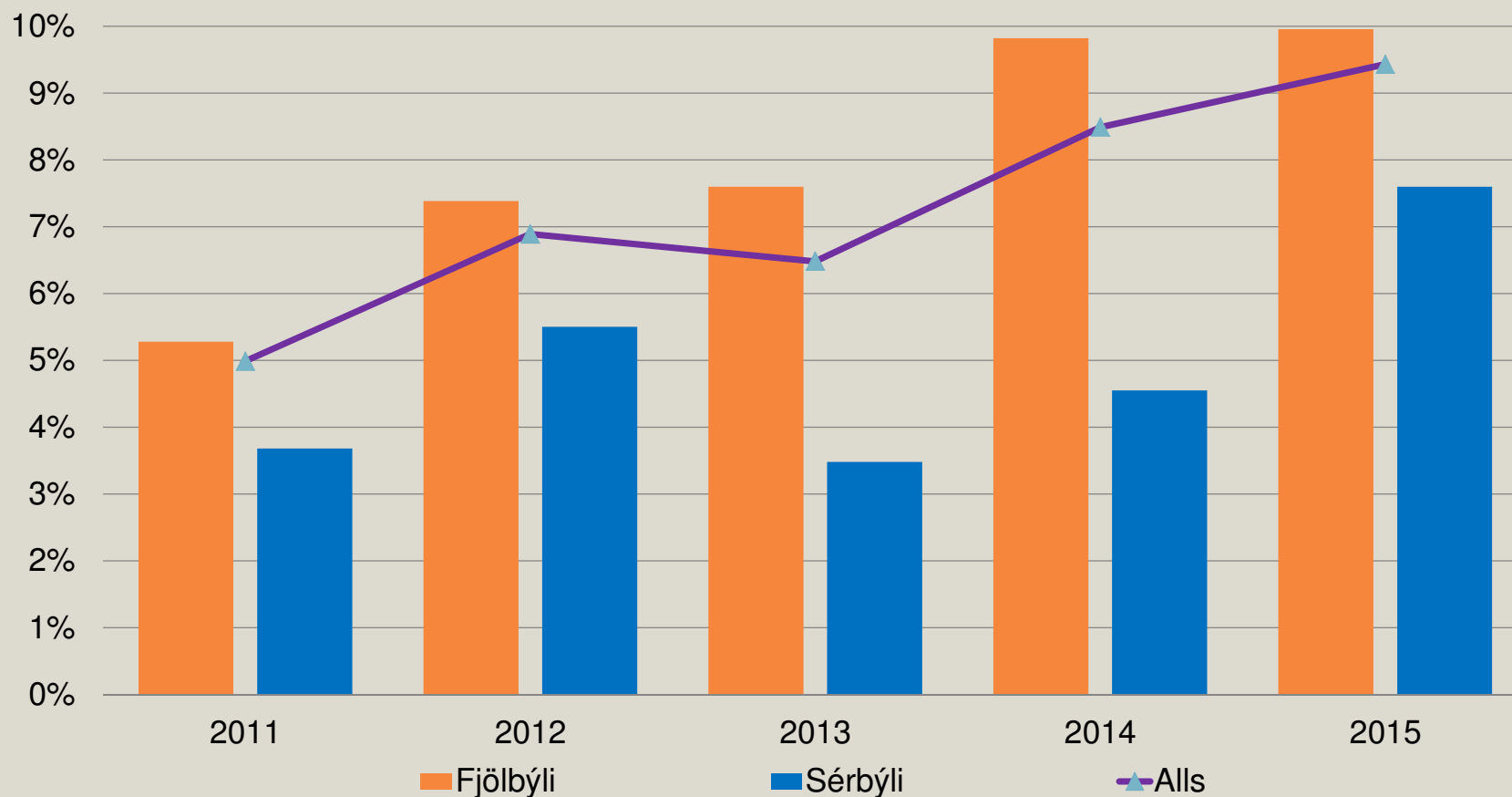
Raunverð og nafnverð næstum það sama

Þróun raunverðs



Mikil og vaxandi hækkun síðustu ár

Hækkun fasteignaverðs frá fyrra ári

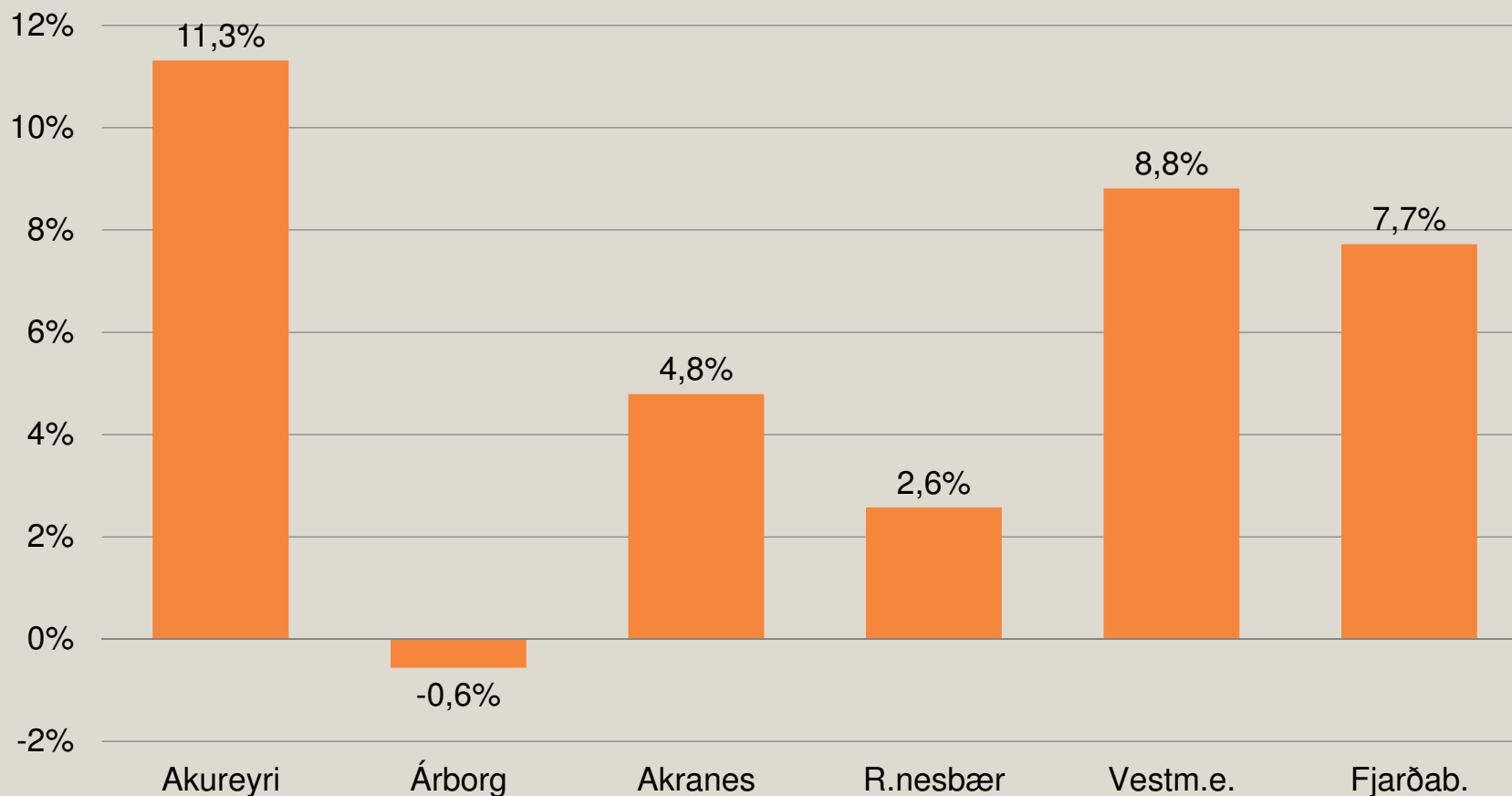


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Höfuðborgarsvæðið er ekki úr takti við aðra bæi

Breyting fasteignaverðs milli 2014 og 2015

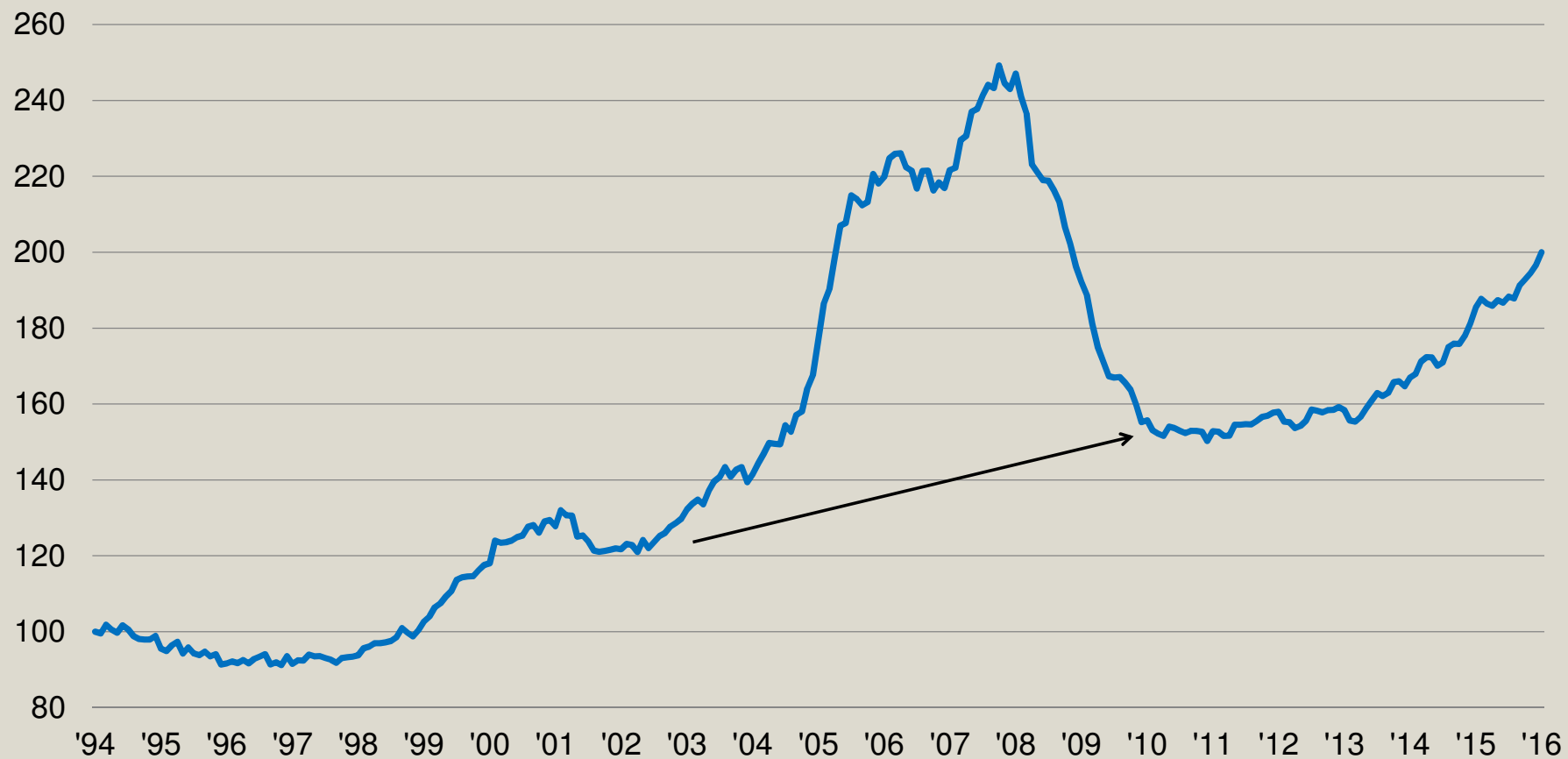


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



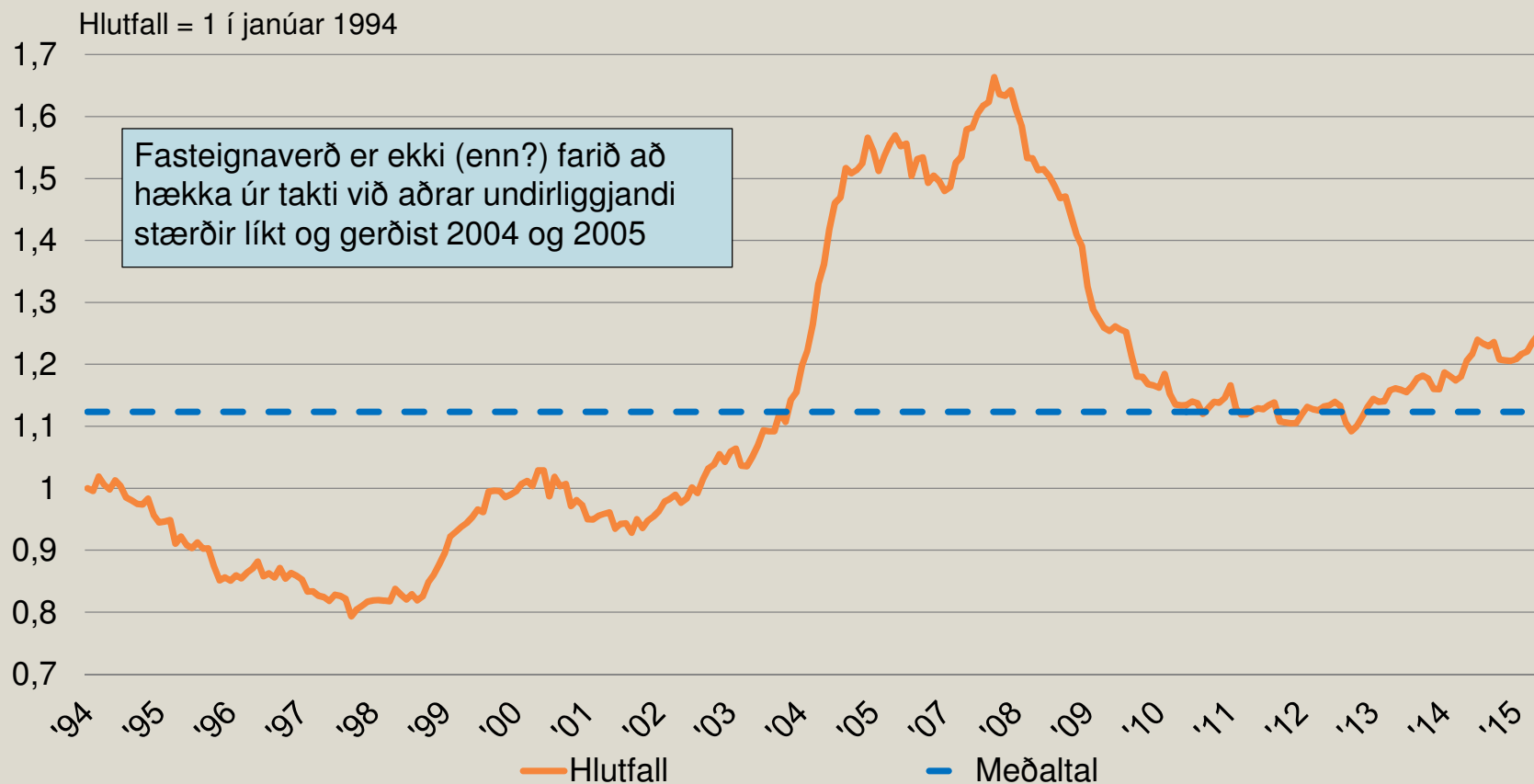
Raunverð er nú álíka og 2005

Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Fasteignaverð hækkar í samhengi við aðrar stærðir

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



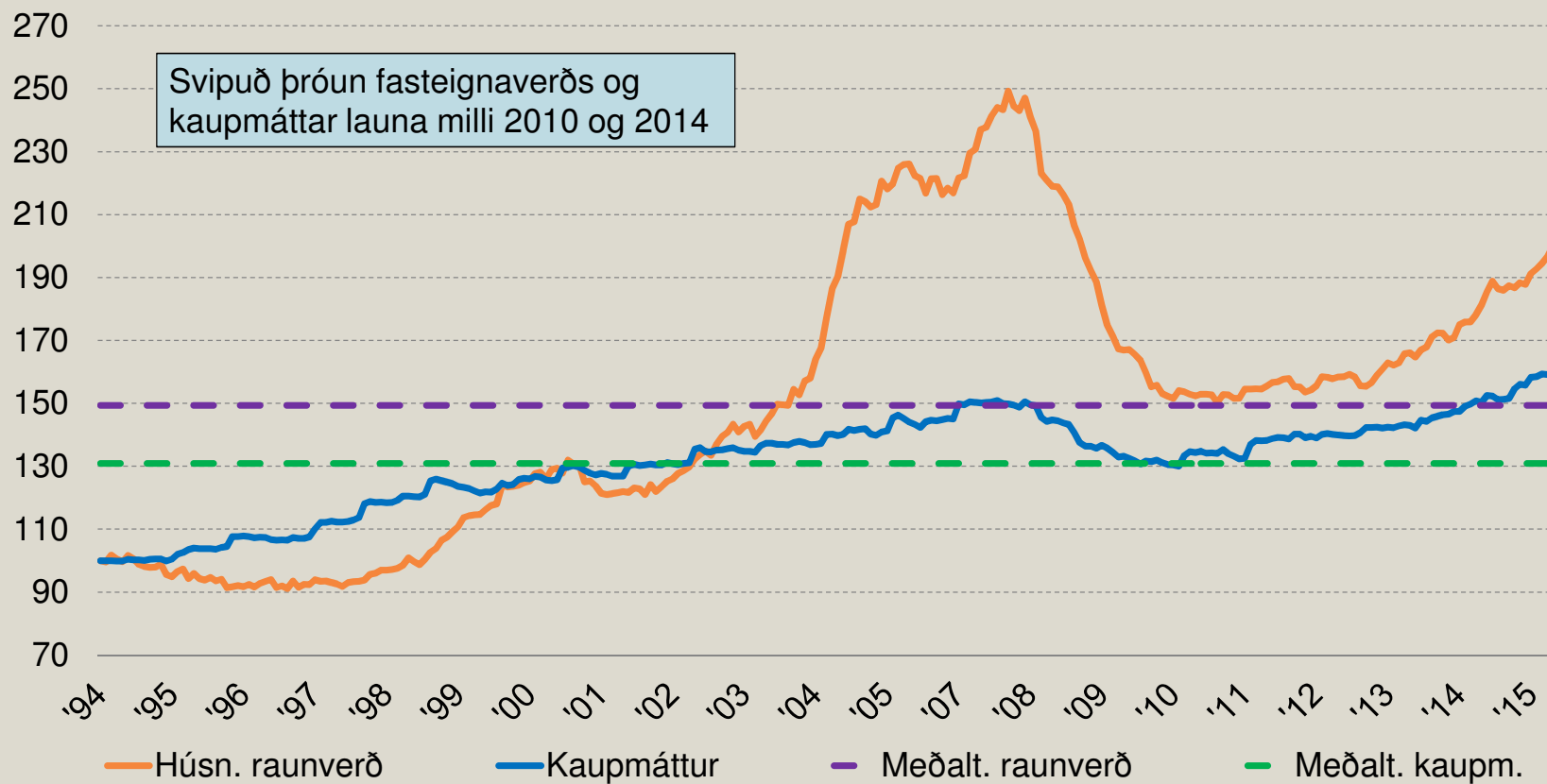
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Fasteignaverð hækkar í takti við kaupmátt

Raunverð húsnæðis og kaupmáttur launa

Vísitölur, janúar 1994 = 100

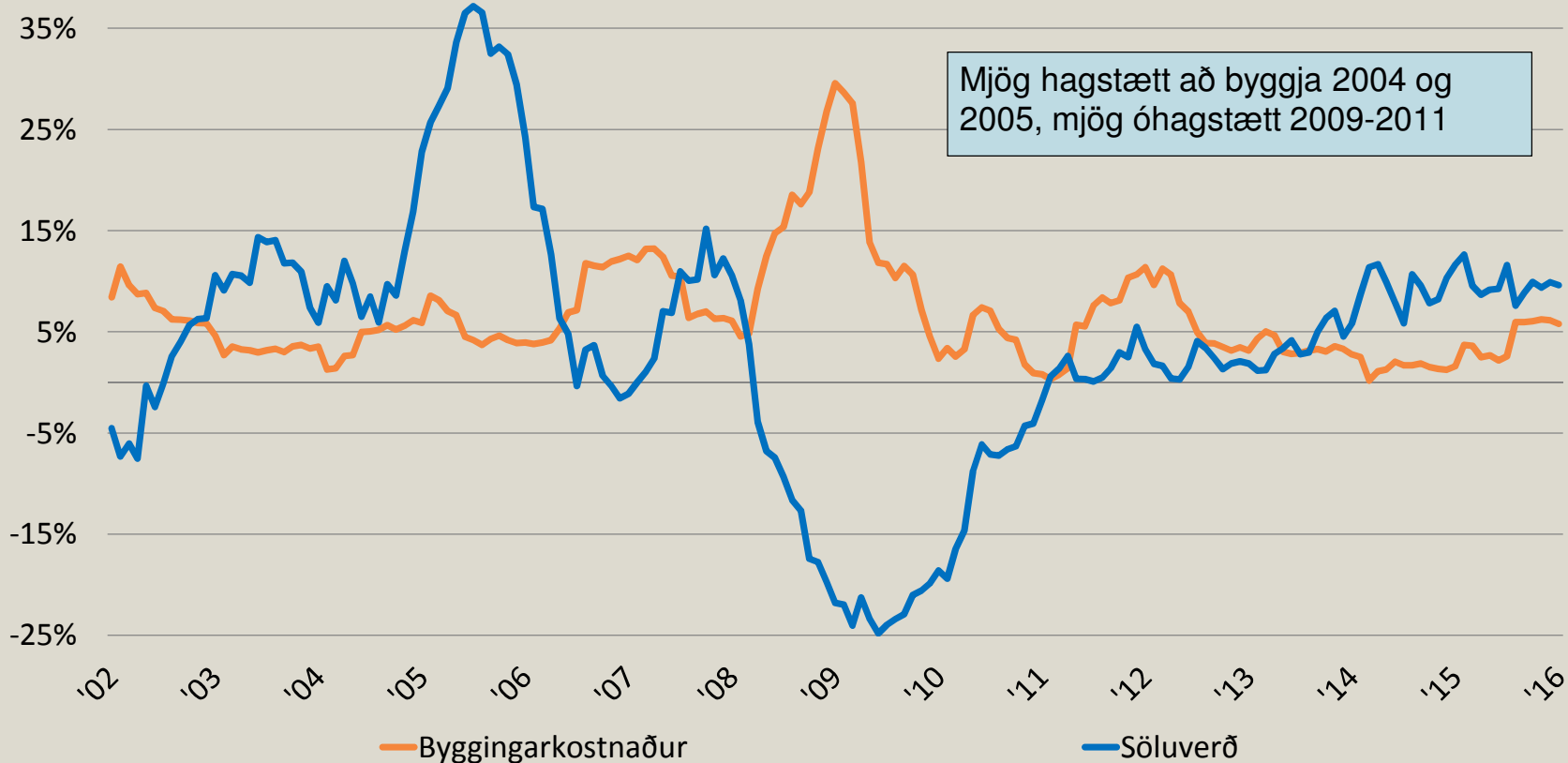


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Borgar sig að byggja – er verðið nógu hátt?

Byggingarkostnaður og raunvirði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu - 12 mánaða breytingar

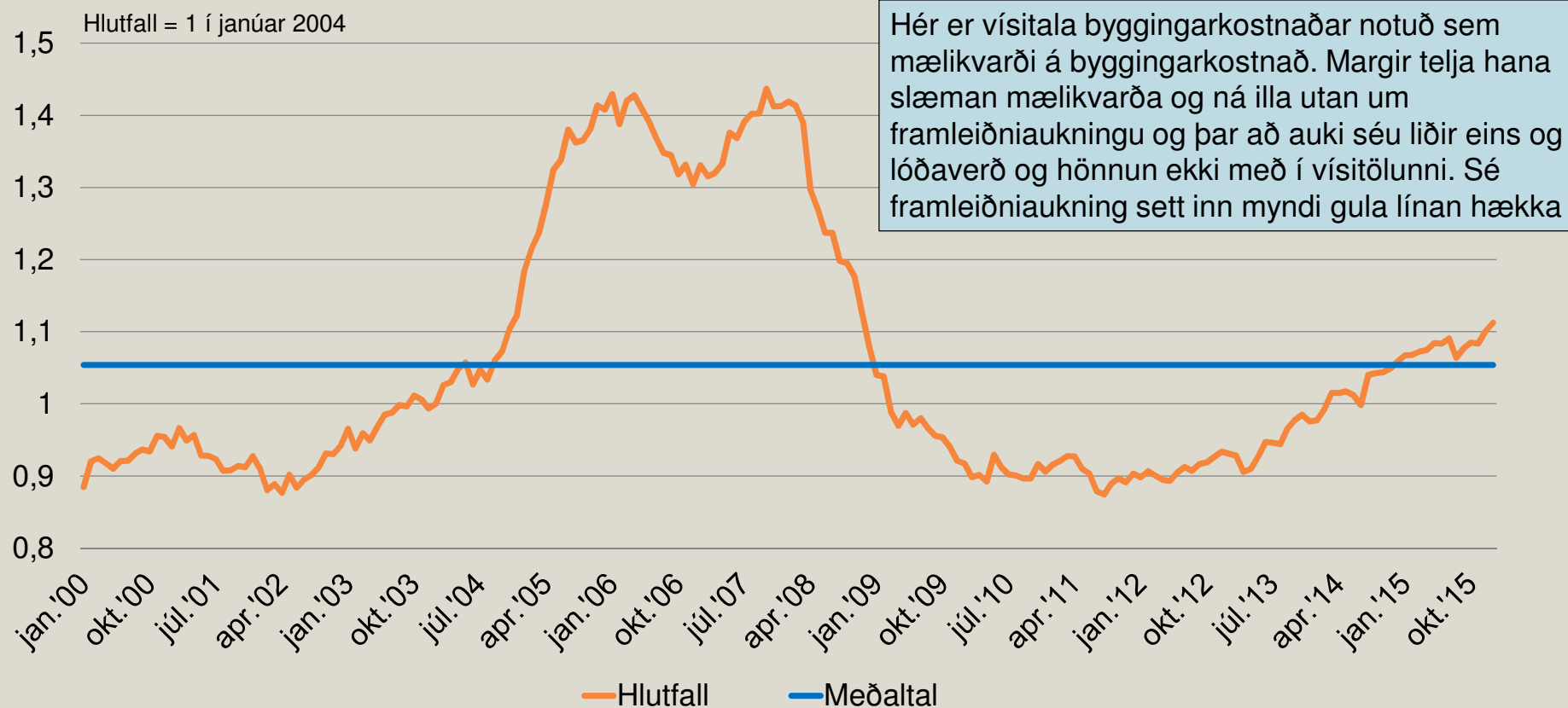


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Söluverð rétt farið að ná framúr byggingakostnaði

Hlutfall söluverðs fjölbýlis og byggingarkostnaðar

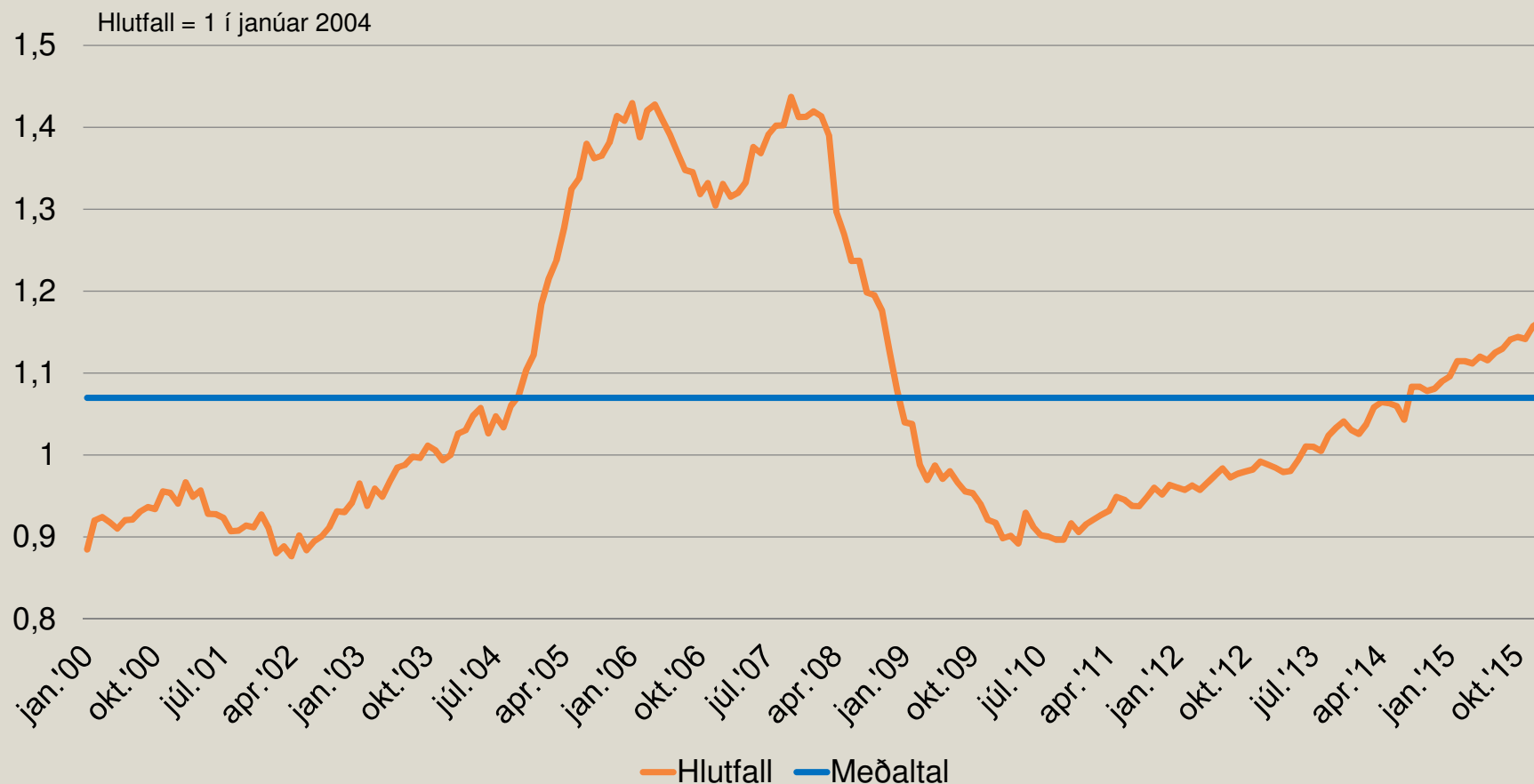


Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



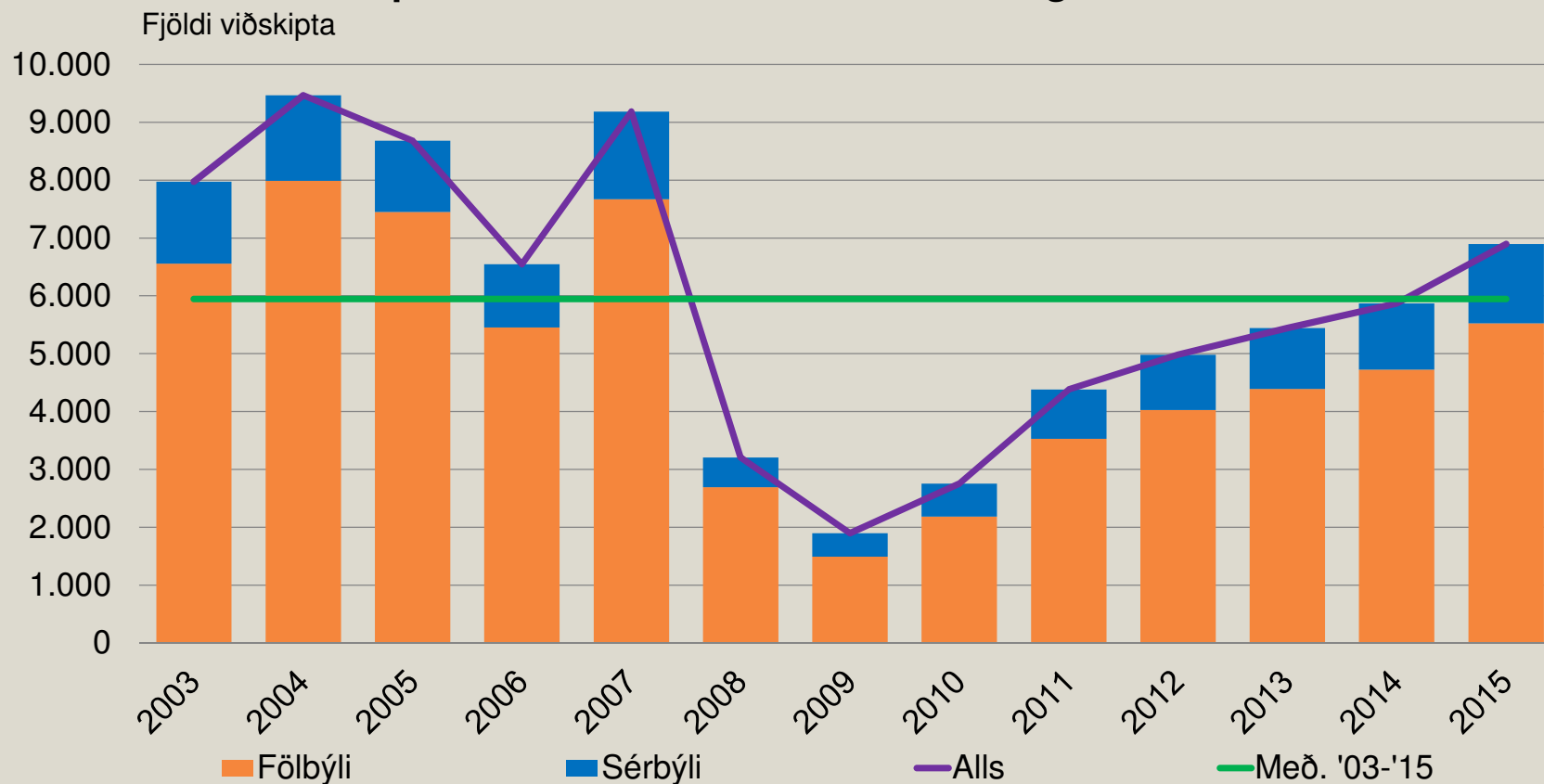
Forsenda um framleiðniaukningu breytir tölurverðu

Hlutfall söluverðs og byggingarkostnaðar með framleiðniaukningu



Mikil aukning viðskipta milli 2014 og 2015

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



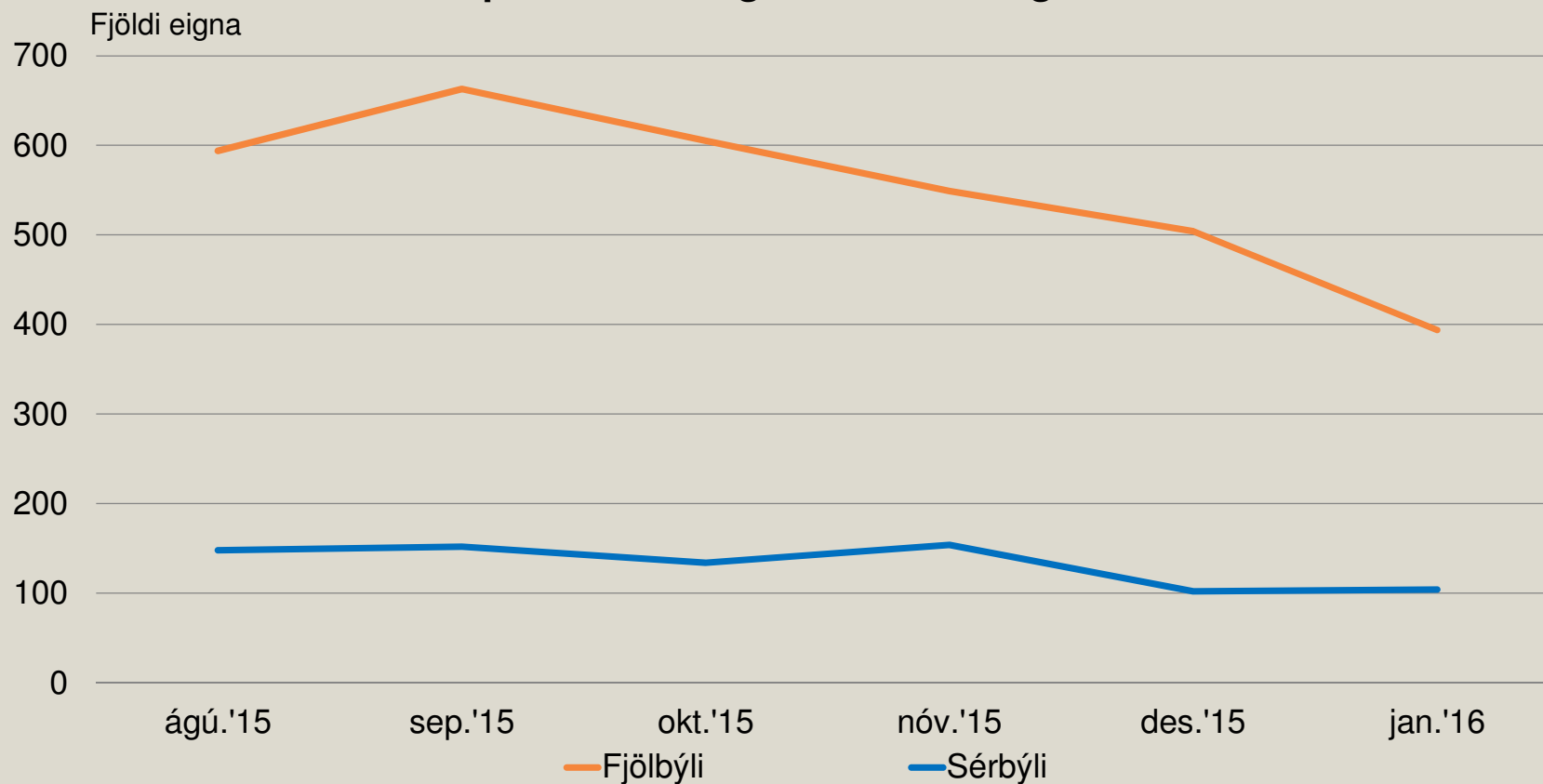
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Samdráttur seinni hluta 2015

Er skortur á framboði íbúða ekki að hafa mikil áhrif á markaðinn?

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands



Þættir sem þrengja að hefðbundnum fasteignamarkaði

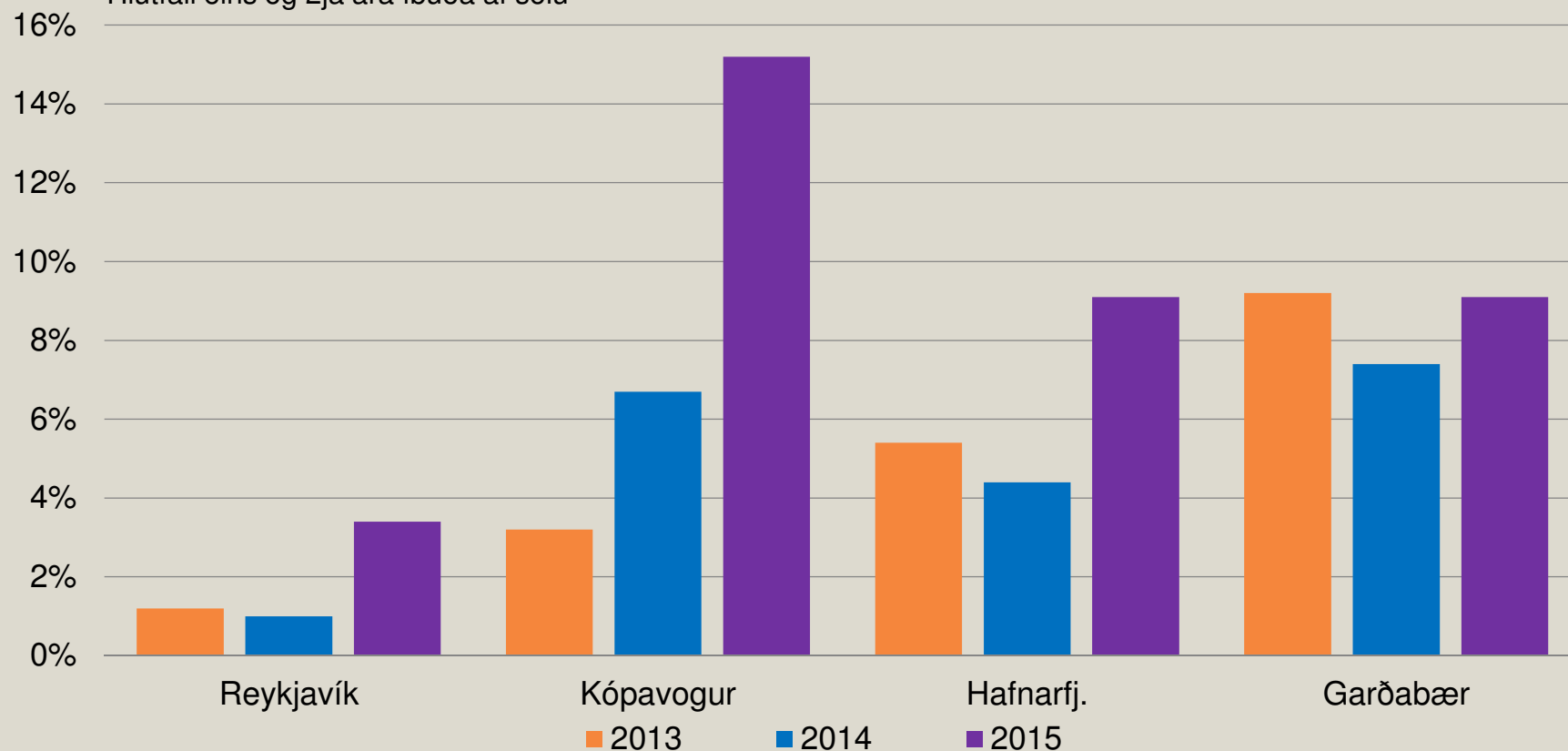
- » Of lítið kemur inn af nýjum íbúðum miðað við eftirspurnina og þá þörf sem hefur myndast
- » Fyrirtæki kaupa upp íbúðir til þess að leigja út – hluti íbúða hverfur úr hefðbundinni veltu
- » Einstaklingar leigja íbúðir til ferðamanna – t.d. talið að skráð gistirými hafi tvöfaldast á milli 2014 og 2015.
- » Niðurstaðan er að framboðið annar ekki eftirspurn sem myndar þrýsting á verð upp á við



Of lítið af nýju húsnæði – þrýstingur á verð

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum á árunum 2013 - 2015

Hlutfall eins og 2ja ára íbúða af sölu

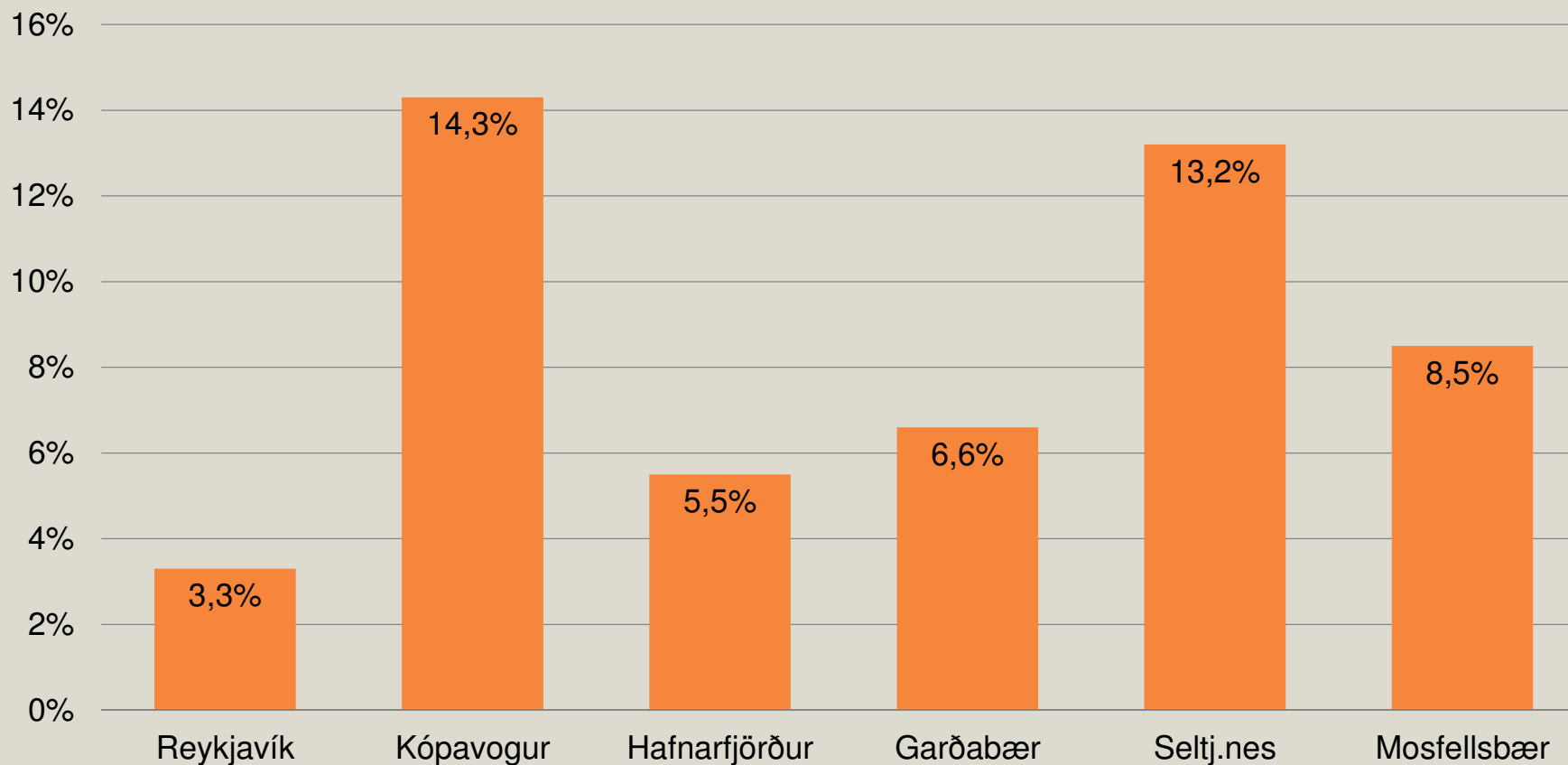


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



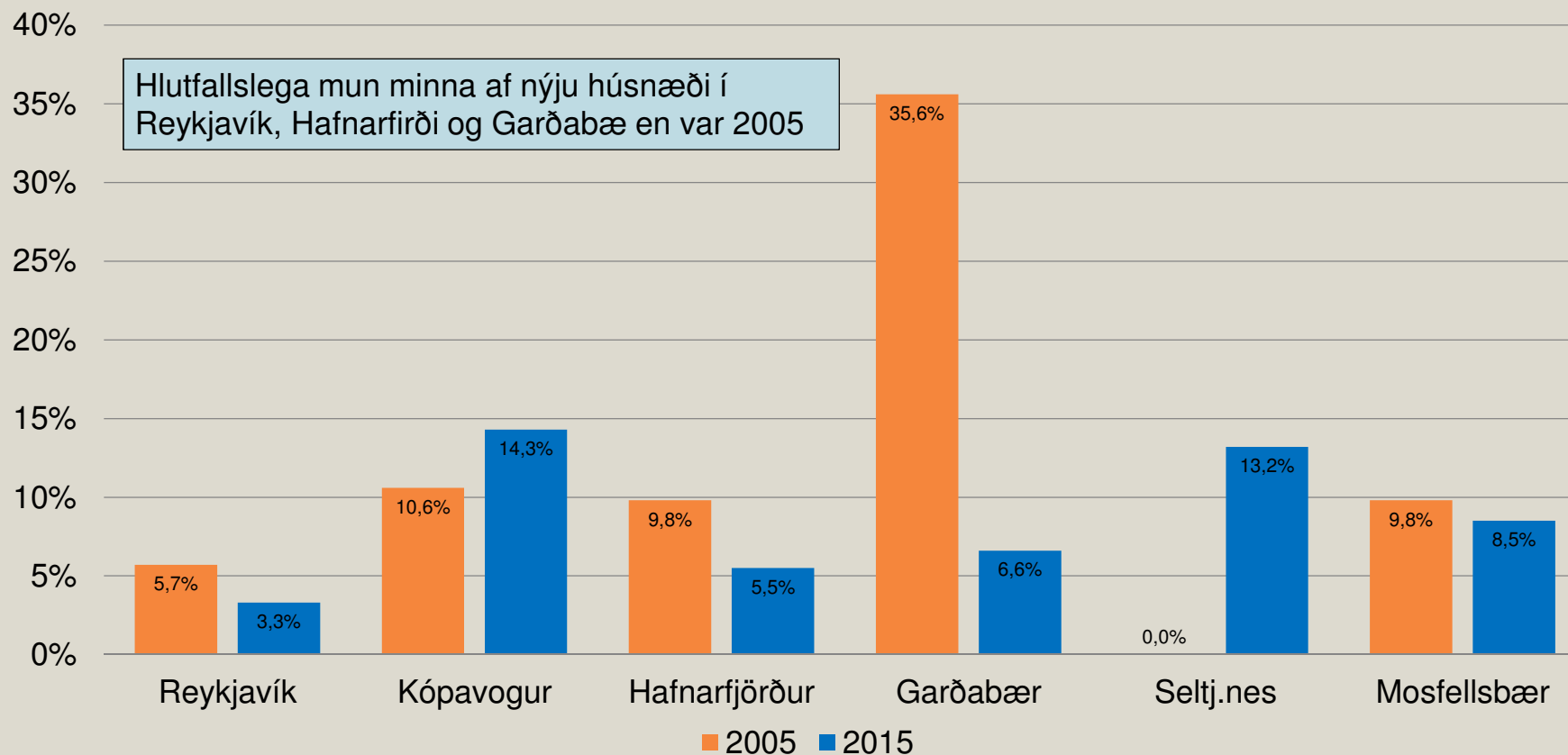
Hlutfallslega mest að gerast í Kópavogi og á Seltjarnarnesi

Hlutfall eins og 2ja ára íbúða af heildarsölu 2015



Samanburður á 2005 og 2015

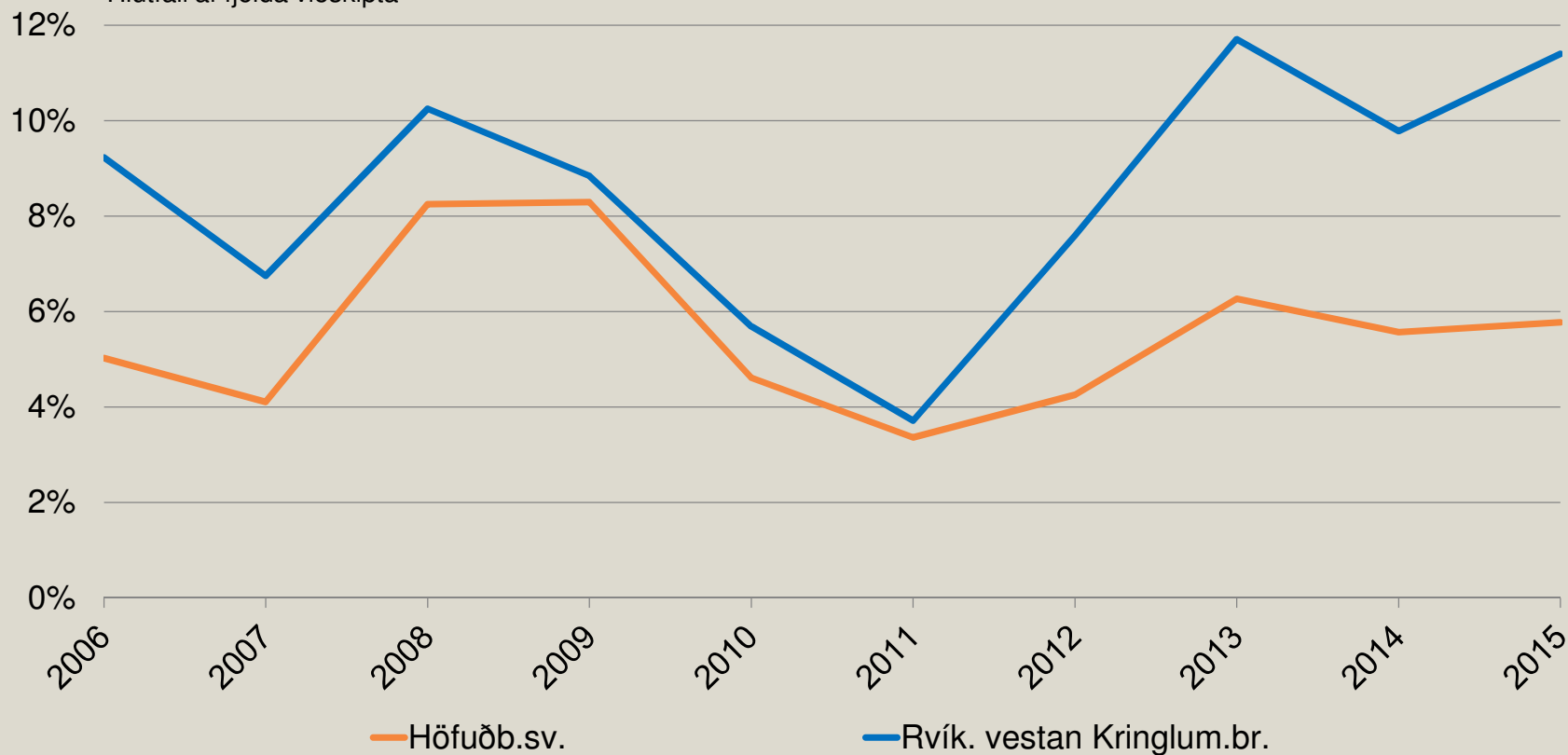
Hlutfall eins og 2ja ára íbúða af heildarsölu



Fyrirtækin líta enn til miðsvæðisins

Íbúðasla einstaklinga til fyrirtækja

Hlutfall af fjölda viðskipta



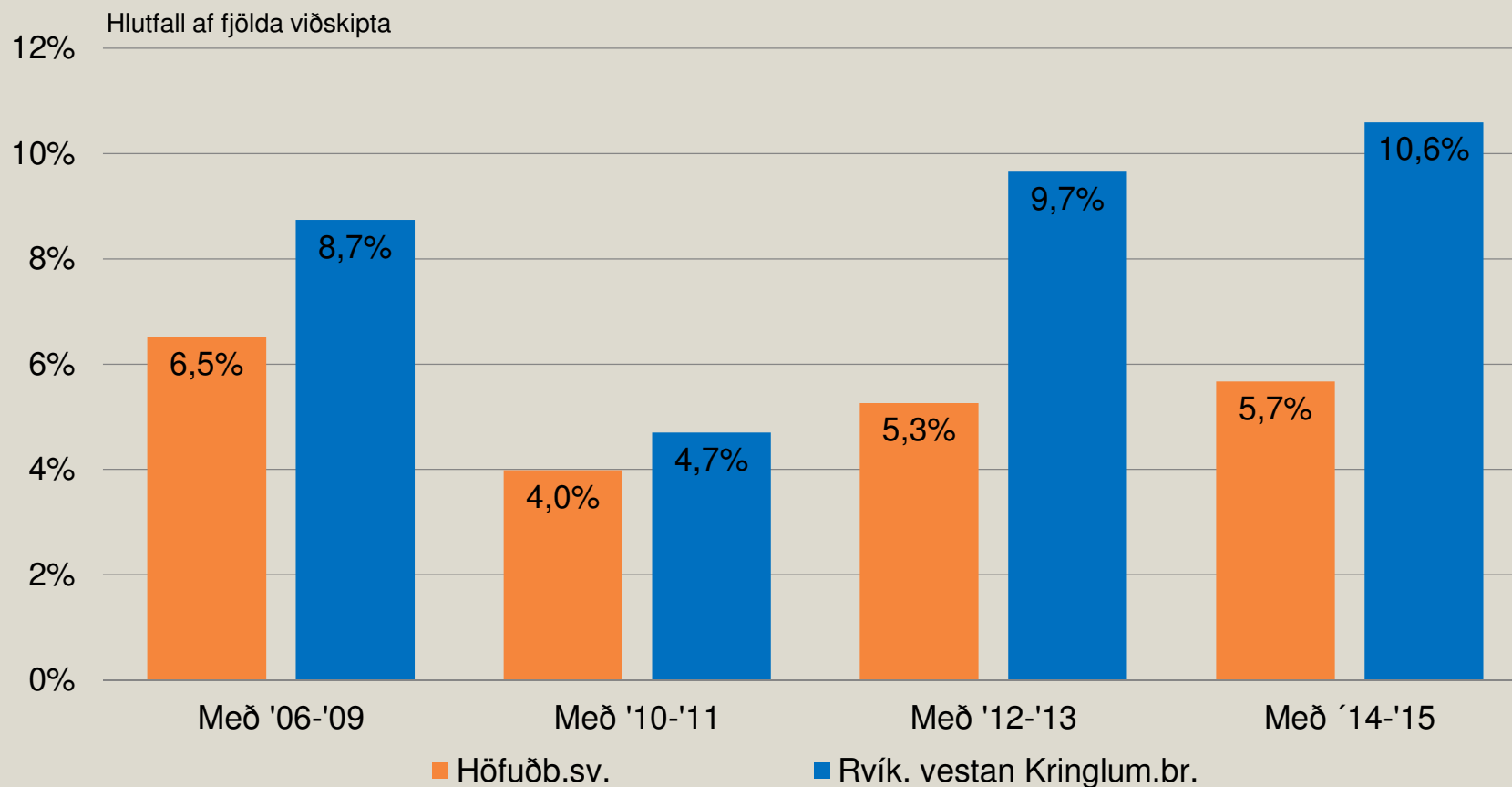
Á öllu höfuðborgarsvæðinu var sala einstaklinga til fyrirtækja 5,8% allra viðskipta á árinu 2015. Þetta eru u.þ.b. 400 íbúðir.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Þróunin er enn upp á við

Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Niðurstöður

- » Engin bóllumyndun enn hvað fasteignaverð varðar – verð í nokkuð góðu samræmi við undirliggjandi þætti – t.d. hefur kaupmáttaraukning verið veruleg á síðustu misserum
- » Engu að síður verulegur þrýstingur á verð til hækkunar
 - › Of lítið af nýju húsnæði inn á markað
 - › Fyrirtæki hafa keypt mikið af íbúðum út af hefðbundnum markaði
 - › Útleiga til ferðamanna hefur aukist mikið
- » Í nóvember sl. spáði Hagfræðideild Landsbankans 8% árlegri hækkun fasteignaverðs næstu 3 ár. Litlar líkur eru á að hækkunin verði minni en við spáðum.



Takk fyrir

