



HÚSNÆÐISMARKAÐURINN - Í LEIT AÐ NÝJU JAFNVÆGI

GREININGARDEILD ARION BANKA

9. DESEMBER 2015

SAMANTEKT

- Verðspá
 - Spáum **áframhaldandi verðhækkunum** íbúðarhúsnæðis a.m.k. fram til ársloka 2018
 - Varast þarf að opinber inngrip skapi ójafnvægi á húsnæðismarkaði
- Eftirspurn
 - **Kaupmáttur ráðstöfunartekna mun vaxa** umtalsvert framundan, skuldastaða heimila hefur batnað og veðhlutfall hefur lækkað
 - Aukinn kaupmáttur og betri fjárhagsstaða heimila mun að óbreyttu **auka eftirspurn á íbúðamarkaði**
- Framboð
 - **Íbúðafjárfesting hefur valdið vonbrigðum** á þessu ári en áætlanir gera ráð fyrir aukningu í fjölda fullkláraðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum, sem við teljum að **muni duga til að mæta þörf til 2018**
- Leigumarkaðurinn
 - Dregið hefur úr verðhækkunum og **hlutfall heimila á leigumarkaði lækkar** milli ára
 - Miðað við horfur í hagkerfinu má gera ráð fyrir að sú þróun haldi áfram næstu misseri



HVERT STEFNIR HÚSNÆÐISVERÐ?

KONRÁÐ S. GUÐJÓNSSON
GREINGARGARDEILD ARION BANKA

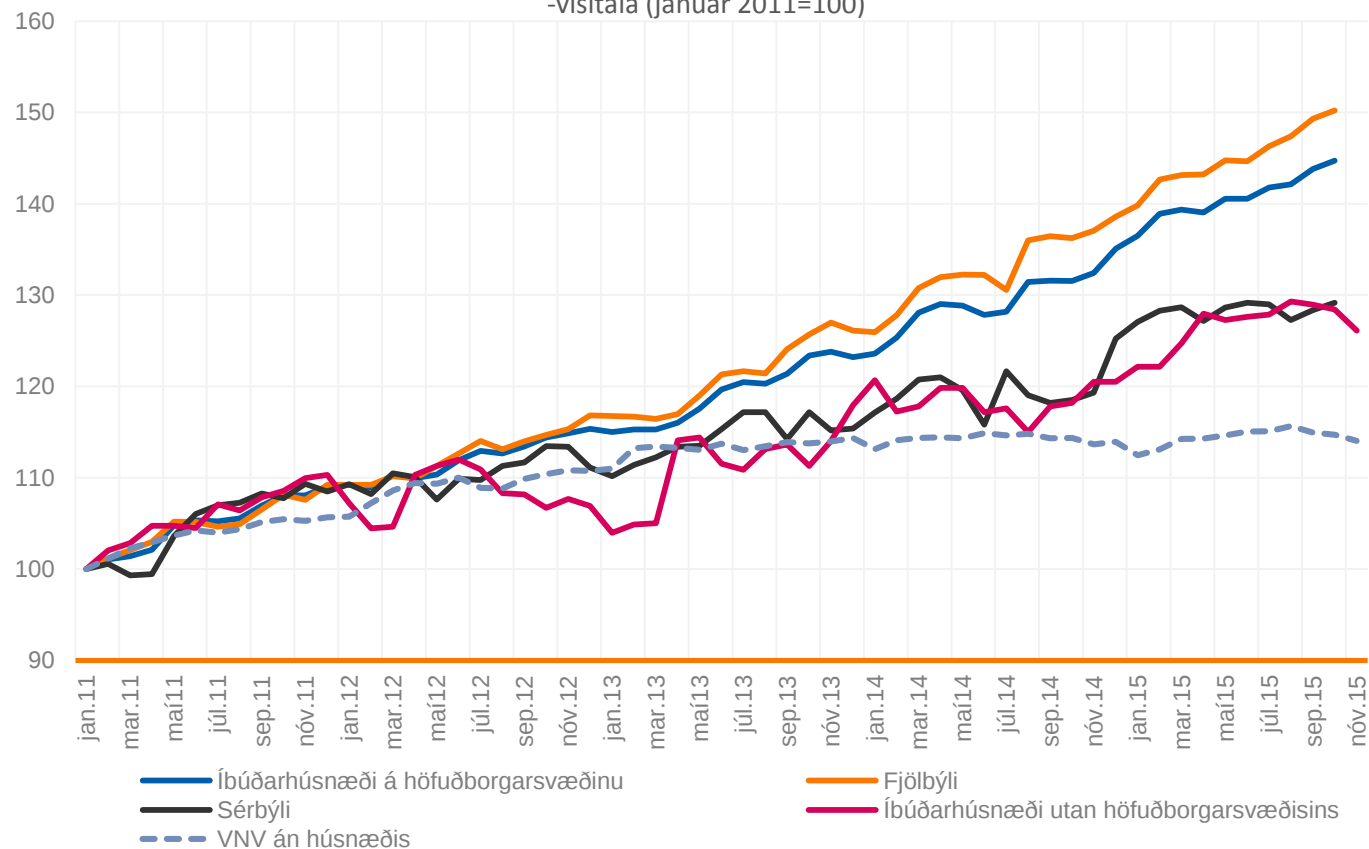
VERÐÞRÓUN SÍÐUSTU ÁRA

TALSVERÐAR HÆKKANIR EN SÉRBYLI OG LANDSBYGGÐIN Hafa SETIÐ EFTIR

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hefur farið hækkandi á undanförunum misserum sem að mestu hefur verið drifið áfram af um 50% hækkun verðs á fjölbýli frá ársbyrjun 2011. Verð á sérbyli hefur einnig hækkað á sama tímabili en þó nokkru minna eða um 30%. Á landsbyggðinni hafa hækkanir á húsnæðisverði verið í takt við hækkun sérbylis á höfuðborgarsvæðinu. Alls staðar hefur húsnæðisverð hækkað meira en almennt verðlag án húsnæðis, sem hefur hækkað um 14% á tímabilinu.

Miðað við reglulegar tölur Þjóðskrár um veltu á fasteignamarkaði, aukna samkeppni á lánamarkaði og aukinn kaupmátt virðist sem framhald verði á hækkunum húsnæðisverðs á næstunni.

Verð á íbúðarhúsnæði
-vísitala (janúar 2011=100)



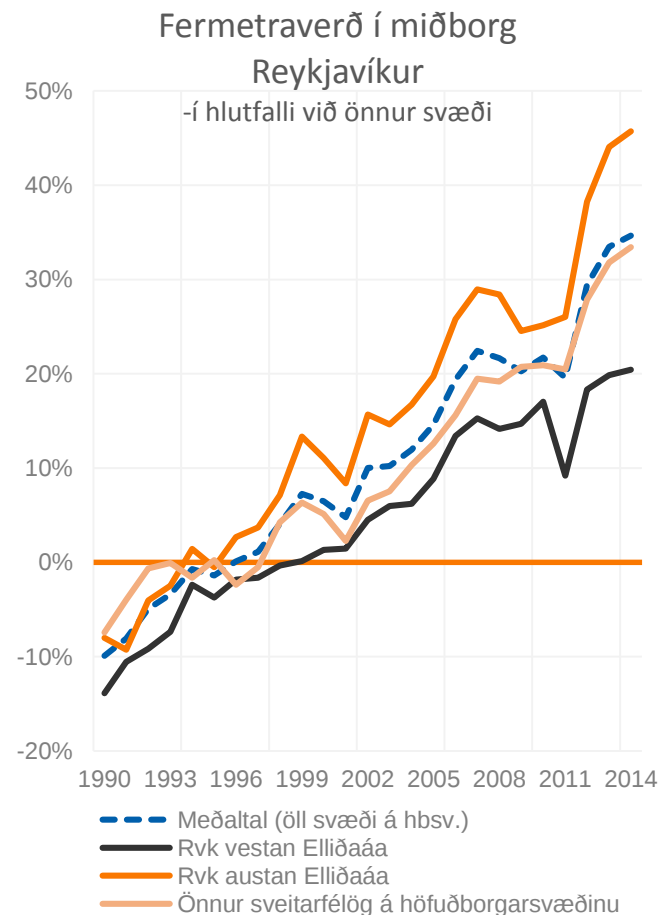
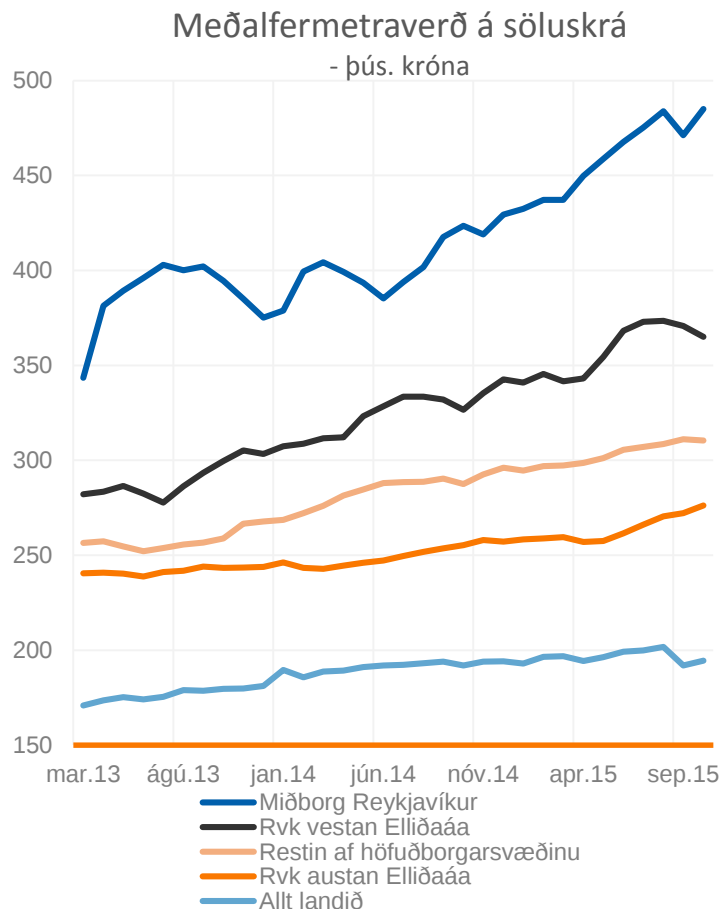
VERÐÞRÓUN BENDIR TIL AÐ FÓLK VILJI BÚA MIÐSVÆÐIS

SPURNINGIN ER HVERSU LENGI SÚ ÞRÓUN HELDUR ÁFRAM?

Á undanföllum árum hefur verð miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkað nær samfelldt umfram verð annars staðar. Ef skoðað er ásett meðalfermetraverð eigna til sölu má sjá að frá mars 2013 til október 2015 hefur það hækkað um 41% í miðborg Reykjavíkur (101), en einungis um 15% í Reykjavík austan Elliðaána.

Sú þróun að verð hækki meira í miðborg Reykjavíkur en annarsstaðar hefur átt sé stað frá byrjun 10. áratugarins skv. gögnum Þjóðskrár. Þá var fermetraverð í miðborg Reykjavíkur að meðaltali 10% lægra en annars staðar, en nú er það 34% hærra en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Ljóst er að hækkan í 101 Reykjavík umfram önnur svæði getur ekki haldið áfram til eilífdarnóns. Spurning er hvort að áherslan á þéttingu byggðar geti slegið á hlutfallslegar verðhækkanir miðssvæðis á næstu árum.



DREGUR SAMAN MEÐ VERÐHÆKKUNUM FJÖLBÝLIS OG SÉRBÝLIS

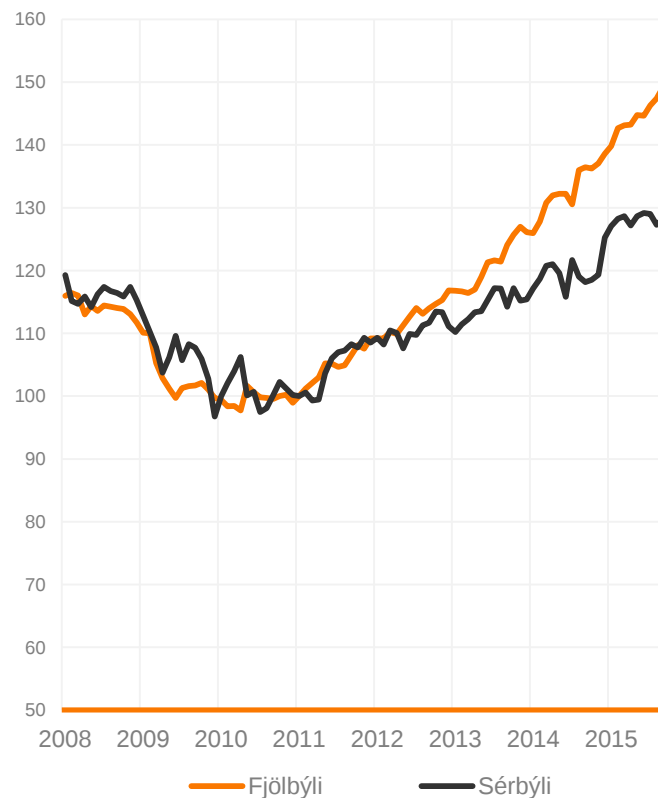
EFTIRSPURN EFTIR SÉRBÝLI AÐ TAKA VIÐ SÉR?

Sem fyrr segir hefur verð á fjölbýli hækkað talsvert meira en sérbylí undanfarin ár. Þó virðist sem verð á sérbylí hafi tekið aðeins við sér, sérstaklega ef myndin hægra megin er skoðuð. Verðhlutfall fjölbýlis og sérbylís hefur verið að leita í átt að fyrra jafnvægi frá því fyrir árið 2004 en þó hægar upp á síðkastið.

Þrátt fyrir að markaður fyrir sérbylí sé mögulega að taka við sér gerum við samt sem áður ráð fyrir að mest verði spurnin eftir íbúðum í fjölbýli á næstu árum.

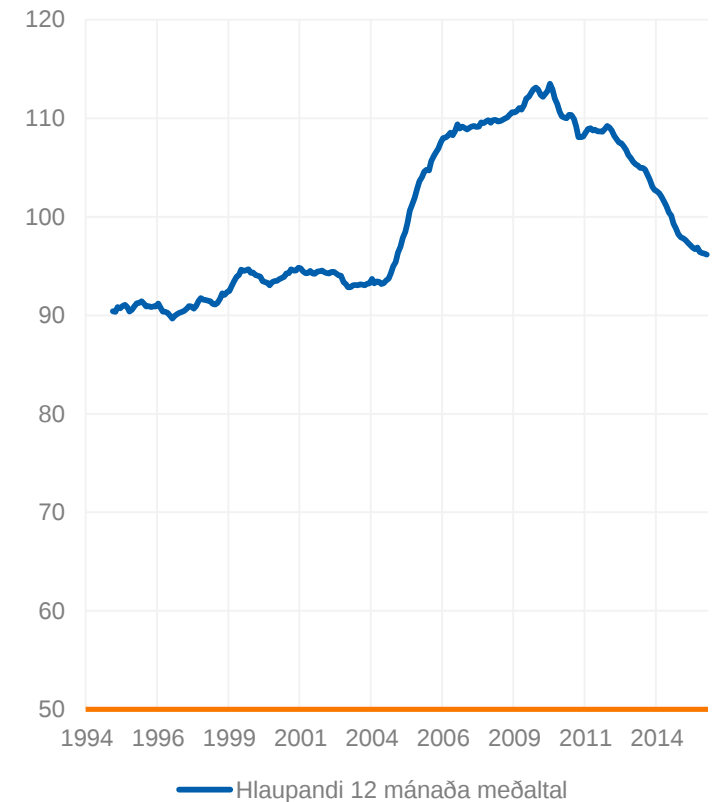
Verðþróun á fasteignamarkaði

- vísitala, janúar 2011 = 100



Verðhlutfall: sérbylí/fjölbýli

- vísitala, meðaltal 1995-2015 = 100



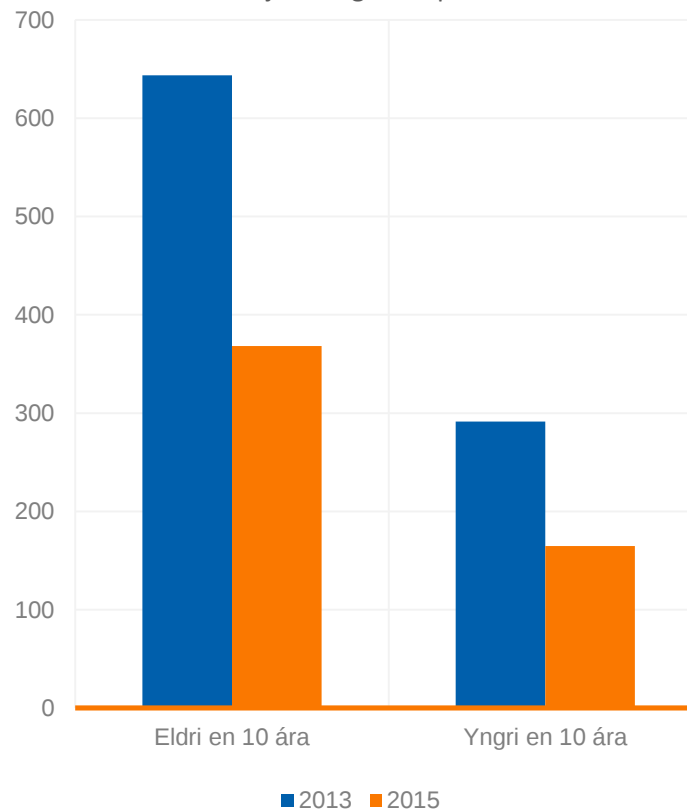
EIGNUM TIL SÖLU Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU ER Í HEILDINA AÐ FÆKKA

SÉRSTAKLEGA SÉRBÝLI – FJÖLGUN NÝLEGS FJÖLBÝLIS TIL SÖLU

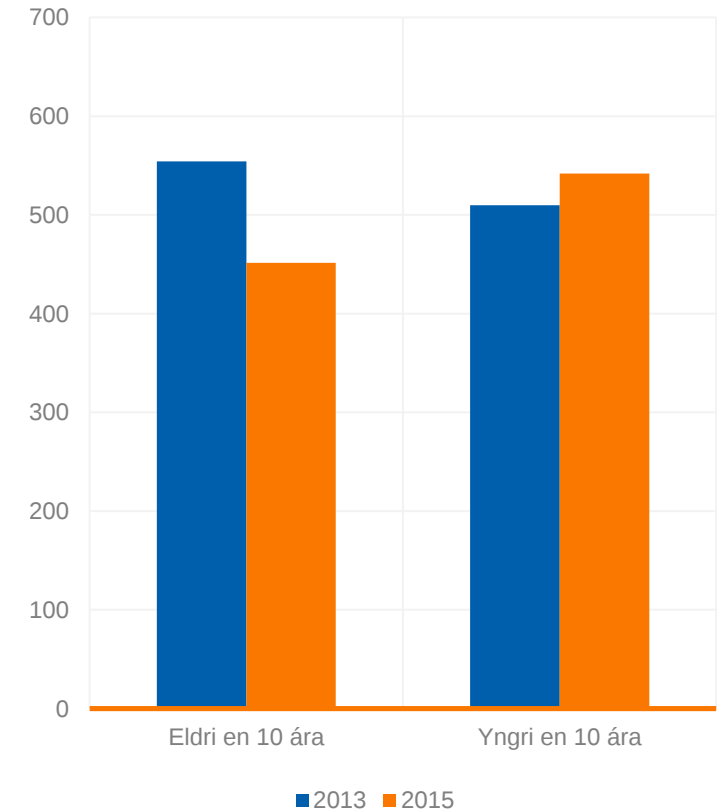
Önnur vísbending um að markaður fyrir sérbýli sé að taka við sér er að fjöldi sérbýla til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur dregist saman um næstum helming á 2 árum. Það gæti þó aftur á móti einnig skýrst af því að einstaklingar taki eignir af sölu einfaldlega vegna þess að eftirspurnin er lítil. Erfitt er að fullyrða um hvað veldur þessum samdrætti.

Fjöldi íbúða til sölu í fjölbýli hefur í heildina dregist lítillega saman á sl. 2 árum (-20%). Samdráttur hefur verið á fjölda eigna til sölu sem eru eldri en 10 ára, en aftur á móti hefur yngri eignum fjölgað um 6%.

Sérbýli á söluskrá
- meðalfjöldi í ágúst-september



Fjölbýli á söluskrá
- meðalfjöldi í ágúst-september

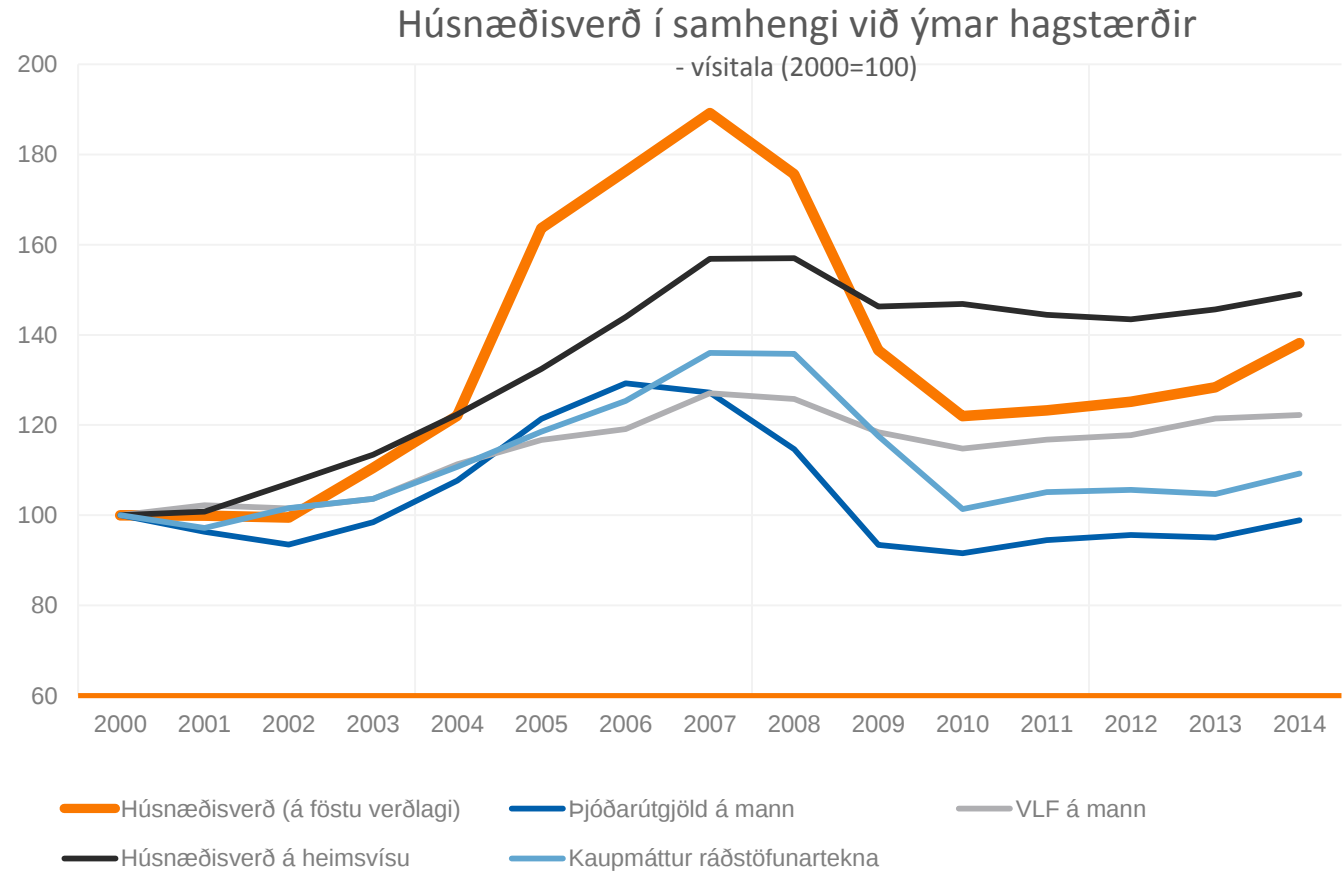


HÚSNÆÐISVERÐ Í GÓÐUM TAKTI VIÐ UNDIRLIGGJANDI HAGSTÆRÐIR

SJÁUM EKKI TEIKN Á LOFTI UM BÓLUMYNDUN

Heilt yfir virðist sem húsnæðisverð sé í góðu jafnvægi miðað við hagkerfið um þessar mundir. Sér horft á þjóðarútgjöld á mann og kaupmátt ráðstöfunartekna, en hvort tveggja hefur sterk undirliggjandi tengsl við húsnæðisverð, má sjá að þessar stærðir hafa fylgt raunhúsnæðisverði nokkuð vel frá 2010.

Á árinu 2015, hingað til, er ekki heldur að sjá að húsnæðisverð sé úr takti við aðrar hagstærðir, enda er því spáð að hagvöxtur verði í kringum 5% og að kaupmáttur hefur aukist verulega með miklum launahækkunum á sama tíma og verðbólga er undir markmiði Seðlabankans.



SPÁ UM VERÐÞRÓUN
ÁFRAMHALDANDI VERÐHÆKKANIR
FRAM TIL 2018

HELSTU ÁHRIFABÆTTIR

FJÖLMARGIR ÞÆTTIR SPILA INN Í OG FORSENDUR SPÁR UM HÚSNÆÐIVERÐ ERU BREYTINGUM HÁÐAR

Ýmsir þættir geta haft áhrif á fasteignaverð og hér til hægri má sjá þá helstu að okkar mati.

Spá okkar byggist annars vegar á eftirspurn eftir húsnæði sem ræðst einna helst eftir ráðstöfunartekjum og kaupmætti auk annarra þátta hér til hægri. Hins vegar byggist hún á væntingum um fjárfestingu í íbúðarhúsnæði.

- Ráðstöfunartekjur
 - Laun
 - Eignaverð
 - Skattar
- Almennt efnahagsástand
 - Atvinnuleysi
 - Þjóðarútgjöld
- Aðgengi að lánsfé
 - Vextir
 - Lánsfjárlutföll
 - Greiðslumat
- Byggingarkostnaður → Nýfjárfesting og viðhald húsnæðis
- Stefna hins opinbera
 - Opinber gjöld, vaxtabætur, lóðir í boði o.s.frv.
- Lýðfræðilegir þættir
 - Mannfjöldi
 - Aldurssamsetning
 - Búseta
- Væntingar um þróun á húsnæðismarkaði
- Og margt fleira...

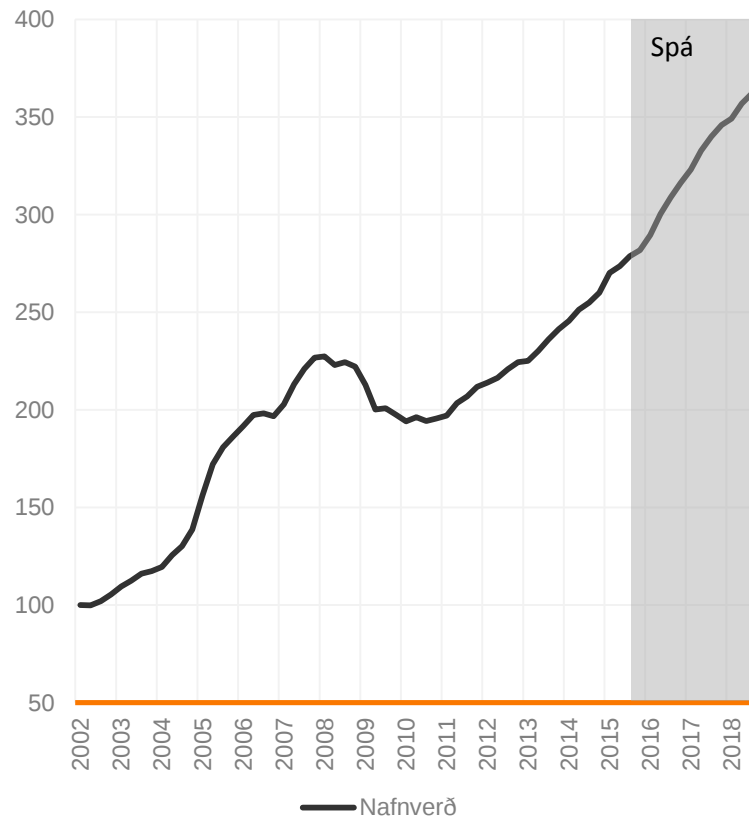
FASTEIGNAVERÐSPÁ GREININGARDEILDAR

SPÁUM SAMTALS 14,7% RAUNVERÐSHÆKKUNUM OG 29,5% NAFNVERÐSHÆKKUNUM FRAM TIL LOKA 2018

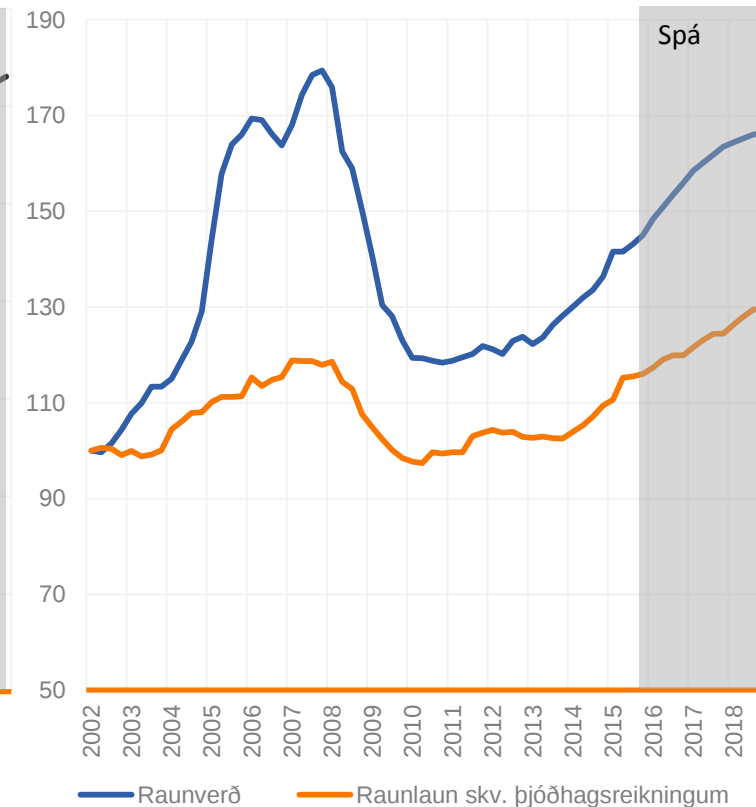
Við spáum því að húsnæðisverð haldi áfram að hækka fram til ársloka 2018 en að þá muni vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hafa hækkað um 28%. Raunverð mun að sama skapi hækka eða um samtals 12% á spátímanum.

Við gerum ráð fyrir að raunlaun, sem eðli málsins skv. hafa mikil áhrif á kaupmátt og ráðstöfunartekjur, muni vera einn helsti drifkraftur hækkunar húsnæðisverðs næstu misseri.

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu
- vísitala (2002 F1=100)



Raunverð* íbúða á hbsv.
- vísitala (2002 F1=100)

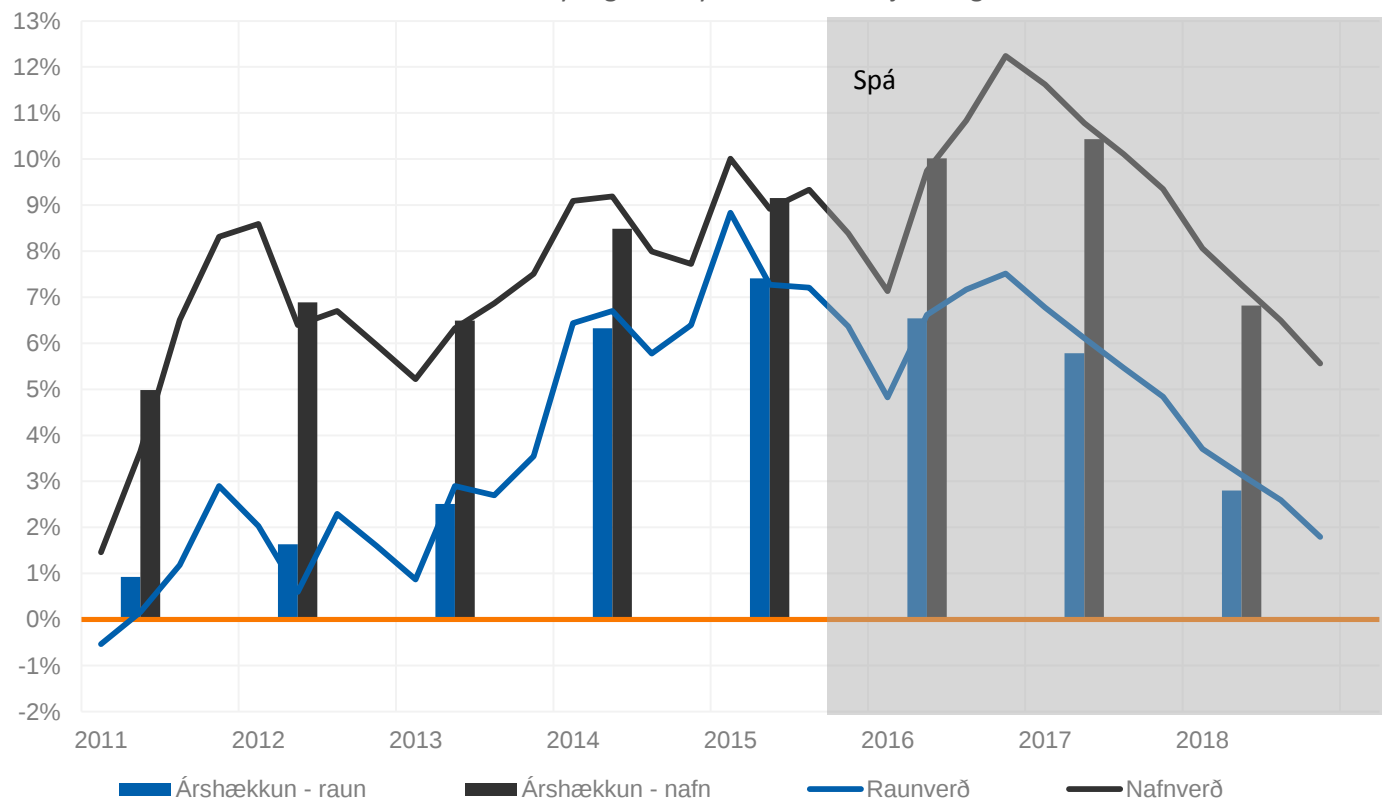


MIKLAR HÆKKANIR TIL ÁRSLOKA 2016 EN HÆGIR SVO Á

HÆGIST Á VERÐHÆKKUNUM ÞEGAR FRAMBOÐ TEKUR VIÐ SÉR Í AUKNU MÆLI

Mestu hækkanirnar verða á næsta ári og árið 2017. Á árinu 2017 fer þó að hægja á verðhækkunum og spáum við 2,8% raunverðshækkunum árið 2018. Árið 2016 gerum við ráð fyrir 6,5% hækkun og 5,8% árið 2017. Ástæðan fyrir því að mestu hækkanirnar eru á fyrri hluta spátímabilsins er fyrst og fremst sú að við gerum ráð fyrir að framboð nýrra íbúða mæti ekki uppsafnaðri eftirspurn fyrr en 2017-2018. Þangað til mun umframeftirspurn þrýsta fasteignaverði upp á við.

Fasteignaverðspá Greiningardeildar
- breytingar frá fyrra ári eftir ársfjórðungum



HELSTU ÓVISSUPÆTTIR

ÓVISSA ER UM FLESTA ÁHRIFAPÆTTI. HÉR ERU NOKKUR DÆMI:

Óvissupættir

- Opinber inngríp og áhrif húsnæðisfrumvarpa (t.d. húsnæðisbætur, lán til fyrstu kaupa, félagslegar íbúðir og einföldun byggingarreglugerðar)
- Húsnæði leigt til ferðamanna
- Mannfjöldapróun
- Efnahagspróun
- Vaxtastig
- Eiginfjákröfur
- Samkeppni á lánamarkaði
- Takmarkanir á verðtryggingu
- Próun annarra eignamarkaða hér- og erlendis
- O.fl.

Hvaða áhrif hefðu ýmsar breytingar?

- *Miðum við breytingar sem myndu auka umsvif á fasteignamarkaði og hafa verið í umræðunni*

- Eftirspurnarhnykkur
 - Dæmi: Lægri vextir, rýmri lánveitingarheimildir, hærri vaxta- eða húsaleigubætur, lán frá ríkinu til fyrstu kaupa, meiri aukning ráðstöfunartekna en spáð er.
- Framboðshnykkur
 - Dæmi: Lækkun byggingarkostnaðar, rýmri reglugerðir og lægri leyfiskostnaður
- Verðstýring
 - Dæmi: Leigubak

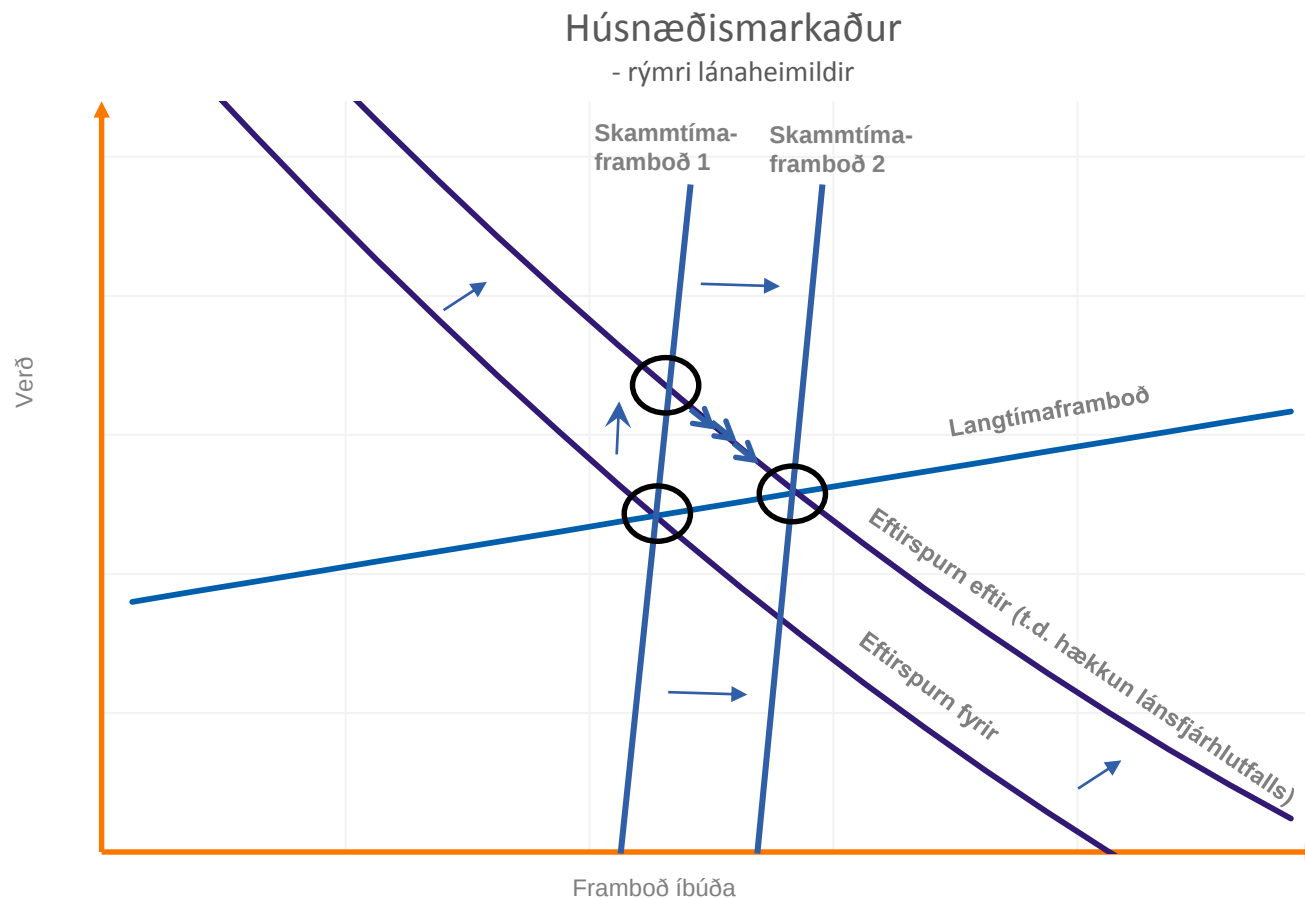
Í dæmunum hér á eftir er markaðurinn einfaldaður til muna og við miðum við að allt annað haldist óbreytt til að einangra áhrifin af ofangreindu.

EFTIRSPURNARHNYKKUR

NÚVERANDI HÚSNÆÐISEIGENDUR TAKA MESTAN ÁBATANN TIL SKEMMRI TÍMA – HÚSNÆÐISVERÐ HÆKKAR

Ýmsir þættir geta aukið eftirspurn á íbúðamarkaði og undanfarið hefur borið talsvert á þáttum í umræðunni sem ýta undir eftirspurn á íbúðamarkaði, t.d. opinber stuðningur við fyrstu kaup, hærri lánsfjárlutföll og liðkun fyrir greiðslumati.

Ef við hugsum okkur að lánsfjárlutföll væru hækkuð þýddi það að fólk gæti tekið hærri lán og greitt þannig meira fyrir húsnæði svo eftirspurn eykst. Til skamms tíma helst framboðið þó hérumbil óbreytt, enda tekur langan tíma að byggja húsnæði. Með tíð og tíma mun þó framboð aukast þar sem þá borgar sig frekar að byggja íbúðarhúsnæði. Að lokum náum við nýju jafnvægi við skammtímaframboð 2 þar sem framboð íbúða hefur aukist og verð líklega hækkað lítillega.

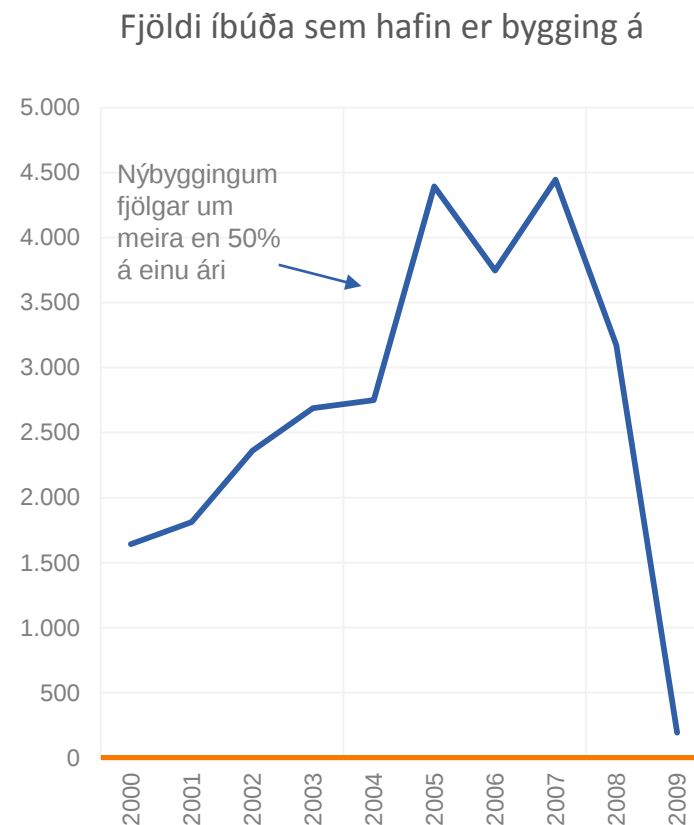
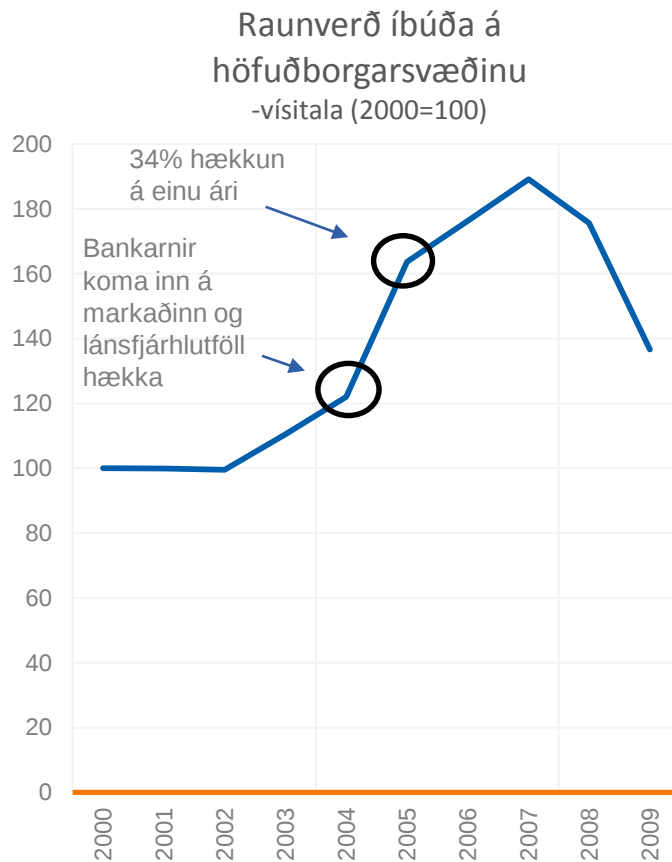


SÁUM ÞETTA EFTIR AUKIÐ AÐGENGI AÐ LÁNSFJÁRMAGNI UPP ÚR 2004

Í KJÖLFARIÐ TÓK ÍBÚÐAFJÁRFESTING HRESSILEGA VIÐ SÉR

Árið 2004 þegar lánsfjárframboð til húsnæðiskaupa jókst verulega virðist það sem lýst var á síðustu blaðsíðu hafa átt sér stað. Aukið aðgengi að lánsfé jók eftirspurn svo húsnæðisverð hækkaði hratt eða um 34% að raunvirði á einu ári. Í kjölfarið var hafin bygging á fjölda íbúða í mun meira mæli en fram til ársins 2004.

Aðlögun markaðarins að nýju jafnvægi var að vísu mun harkalegri og tók lengri tíma heldur en gera má ráð fyrir í líkaninu. Það skýrist að mestu leyti af fjármálakreppunni og aðdraganda hennar.

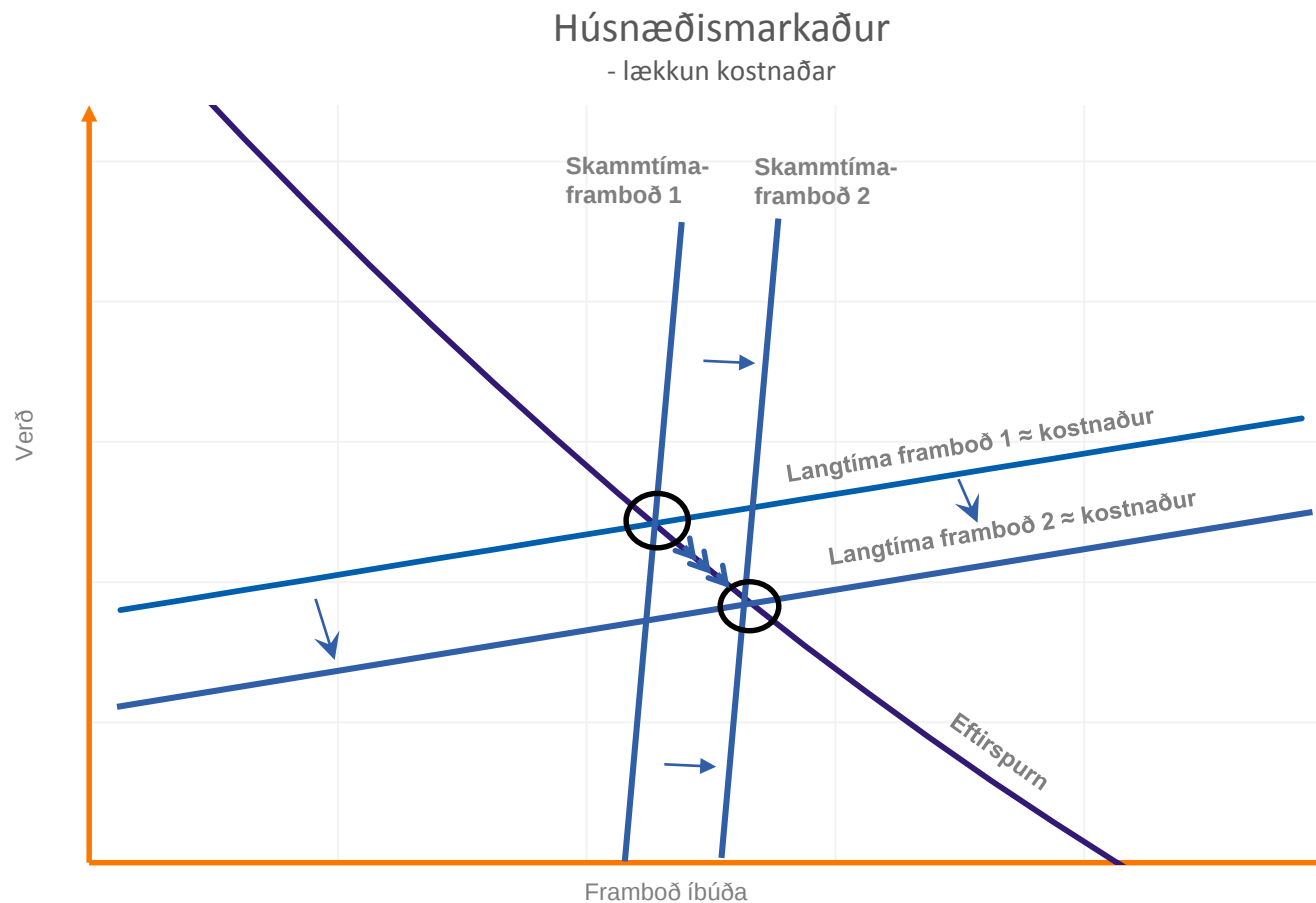


FRAMBOÐSHNYKKUR

MEÐ LÆGRI KOSTNAÐI ER HÆGT AÐ BYGGJA MEIRA FYRIR FLEIRI EINSTAKLINGA OG FJÖLSKYLDUR

Mikið hefur verið rætt um að leita leiða til þess að lækka byggingarkostnað, t.d. með einföldun byggingarreglugerðar. Með einföldu líkani, eins og við notuðum í dæminu um eftirspurnaraukningu, má átta sig á mögulegum áhrifum þess.

Með lægri byggingarkostnaði borgar sig að byggja fleiri íbúðir en áður. Til lengri tíma ræðst framboð íbúða af samspili byggingarkostnaðar og eftirspurnar. Því mun framboð íbúða aukast að öðru óbreyttu ef kostnaður lækkar. Það gerist þó ekki strax, því sem fyrr er skammtímaframboð fast. En með lægri kostnaði skapast hvati til aukinnar íbúðafjárfestingar svo framboð eykst en verð lækkar (eða verður lægra en ella) til lengri tíma.

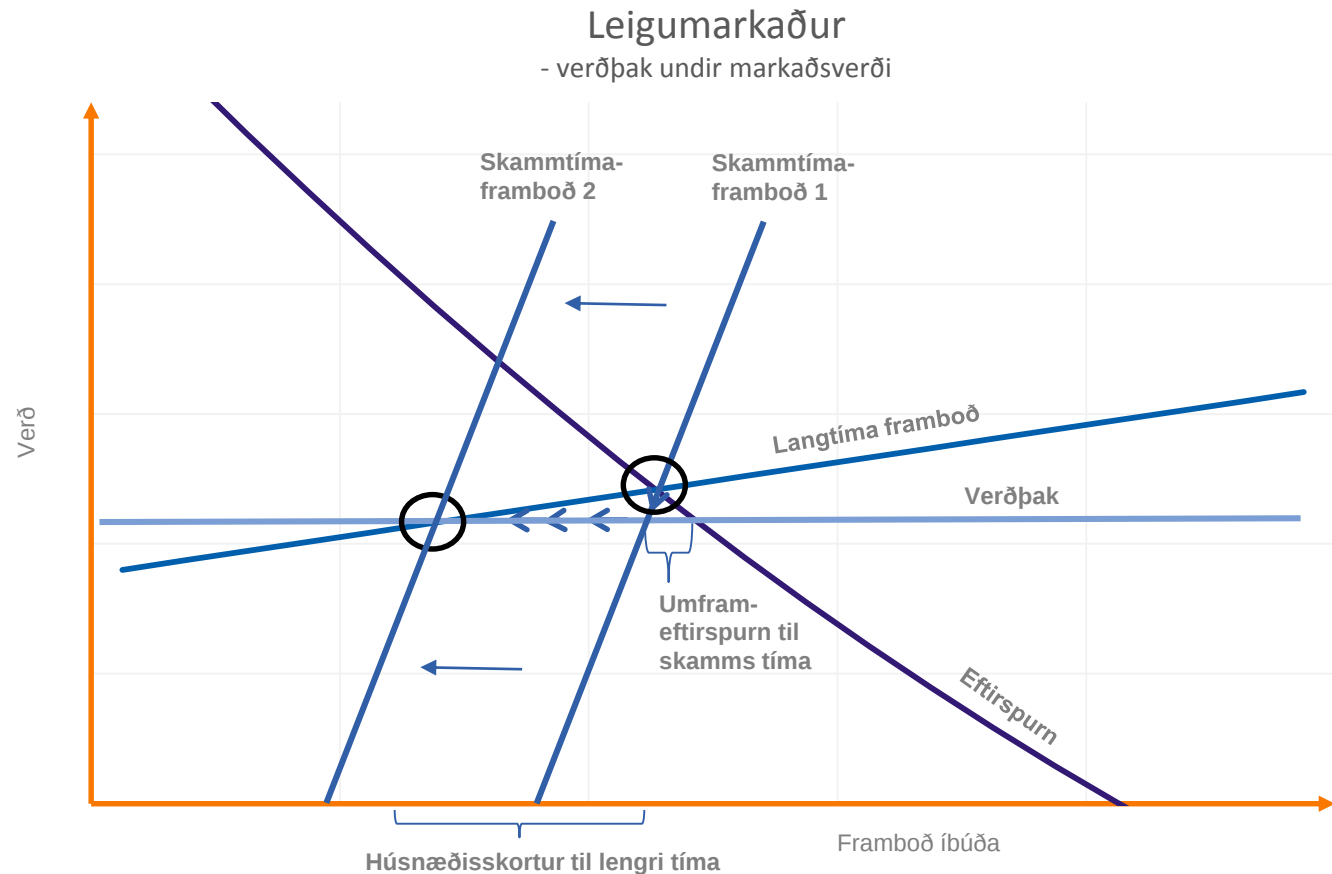


VERÐSTÝRING

HAGFRÆÐINGAR ERU SJALDAN SAMMÁLA, EN VERÐPÖK Á LEIGUMARKAÐI ERU LÍKLEGA UN DANTEKNING

Heyrst hafa hugmyndir um verðþak eða annarskonar verðstýringu á leigumarkaði. Til að kanna áhrif þess notum við svipað líkan og áður en nú af leigumarkaði. Þar er helsta breytingin sú að skammtímaframboð er teygnara.

Ef verðþak er sett lægra en markaðsverð þýðir það að um leið skapast umframeftirspurn eftir leiguhúsnæði, sem myndi óhjákvæmilega mynda biðlista. Þar sem verðið er nú undir langtímaframboði borgar sig ekki fyrir íbúðaeigendur að koma inn/vera inni á markaðinn/markaðnum eða halda húsnæði nægilega vel við. Því mun húsnæðiskostnaður rýrast þar til næst nýtt jafnvægi með ennþá minna framboðnu húsnæði en ella og lengri biðlista eftir leiguhúsnæði en áður. Dæmi um slíka þróun hefur mátt sjá í [Stokkhólmi síðustu ár](#).



VARAST ÞARF AÐ BLÁSA Í NÝJA BÓLU Á FASTEIGNAMARKAÐI

ER LÆKKUN BYGGINGARKOSTNAÐAR TIL LENGRI TÍMA LITIÐ SKYNSAMLEGASTA INNGRIPID?

- Eftirspurnarhnykkur
 - **Verð hækkar** tiltölulega hratt, en **lækkar síðan** eftir því sem framboð tekur við sér með tíð og tíma
 - **Aðeins hærra verð** og áður **til lengri tíma**
- Framboðshnykkur
 - **Litlar breytingar fyrst um sinn** en verð lækkar síðan smá saman.
 - Loks verður **húsnæðisverð almennt lægra** og framleiðsluþættir nýttast betur annars staðar
- Verðstýring
 - Ef leigubak er **bindandi (lægra en markaðsverð)** mun það skapa **biðlista**, hvetja til **svartar starfsemi** og loks **rýra húsnæðiskost** í magni og gæðum



KAUPMÁTTUR OG EFTIRSPURN

HRAFN STEINARSSON
GRENINGARDEILD ARION BANKA

VERÐÞRÓUN Á ÍSLANDI Í TAKT VIÐ ÞRÓUN ERLENDIS

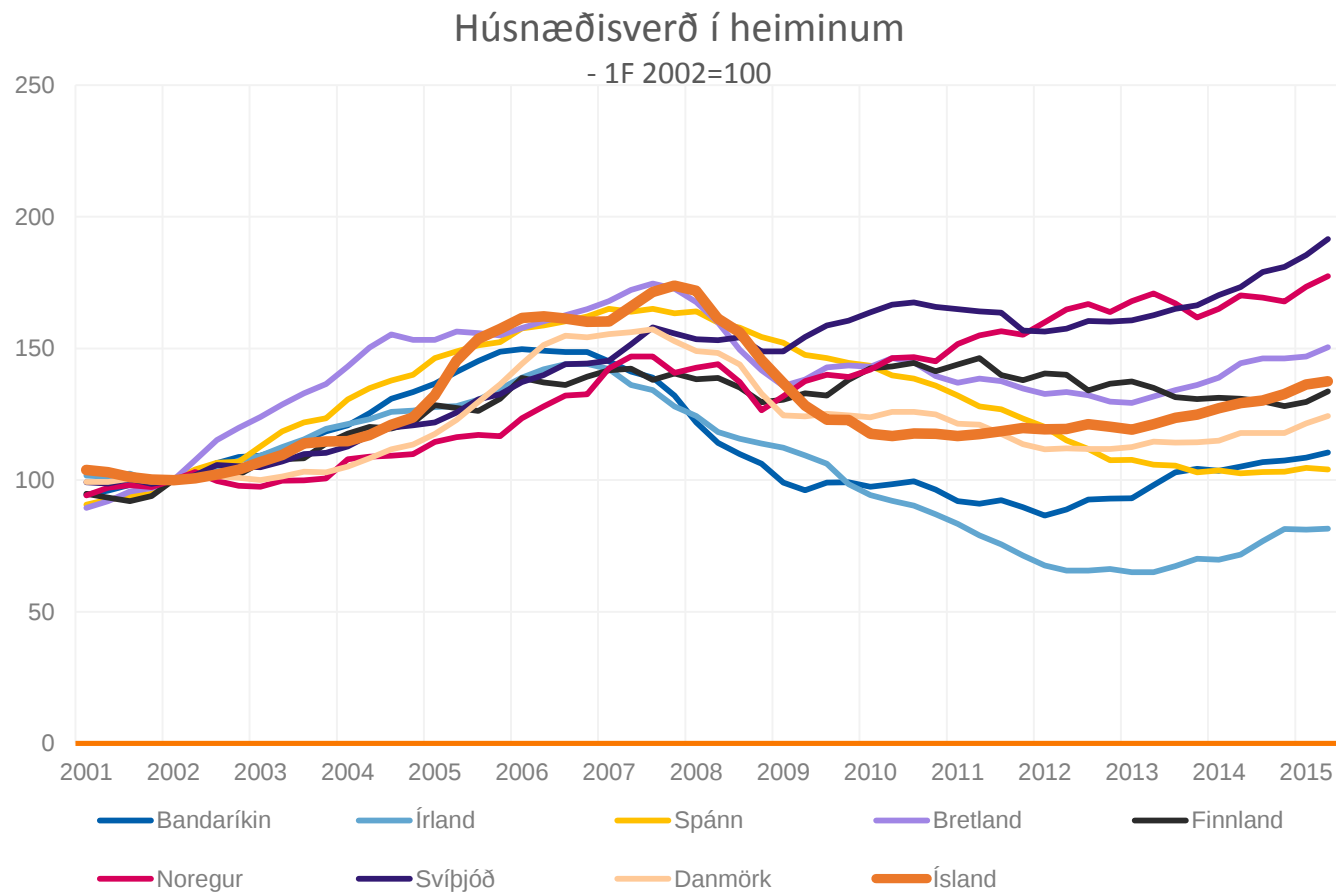
HÚSNÆÐISVERÐ Á ÍSLANDI HEFUR ÞRÓAST SVIPAÐ OG Í DANMÖRKU

Það sem af er ári hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 10% frá sama tíma í fyrra.

Að raunvirði hefur íbúðaverð hækkað um 8% á sama tímabili.

Hækkun íbúðaverðs endurspeglar mikinn vöxt innlendar eftirspurnar, hækkun kaupmáttar ráðstöfunartekna og batnandi efnahag heimila í landinu.

Hækkun raunverðs á Íslandi er nokkuð áþekk þróuninni í Danmörku.

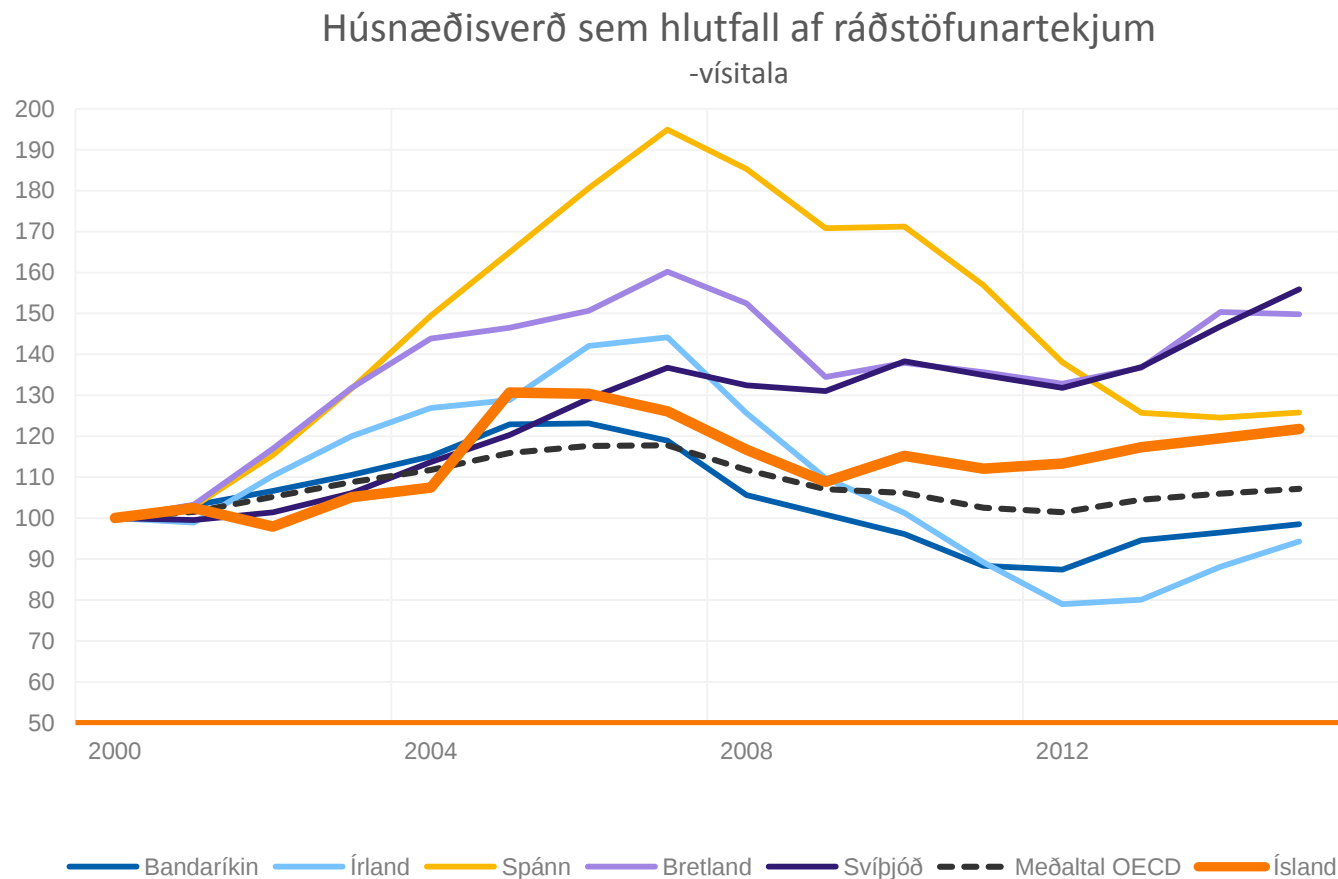


SEM HLUTFALL AF RÁÐSTÖFUNARTEKJUM HEFUR HÚSNÆÐISVERÐ HÆKKAD HÆGT

EIN AF VIÐVÖRUNARBJÖLLUNUM UM BÓLU Á FASTEINGAMARKAÐI

Ef litið er á þróun húsnæðisverðs sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hefur húsnæðisverð á Íslandi hækkað hægt.

Einnig sést að húsnæðisbólán var mest í löndum eins og Spáni og Bretlandi fram að árinu 2008. Jafnframt er húsnæðisverð í Svíþjóð orðið hátt sögulega séð sem hlutfall af ráðstöfunartekjum.



HÆKKUN KAUPMÁTTAR RÁÐSTÖFUNARTEKNA FRAMUNDAN

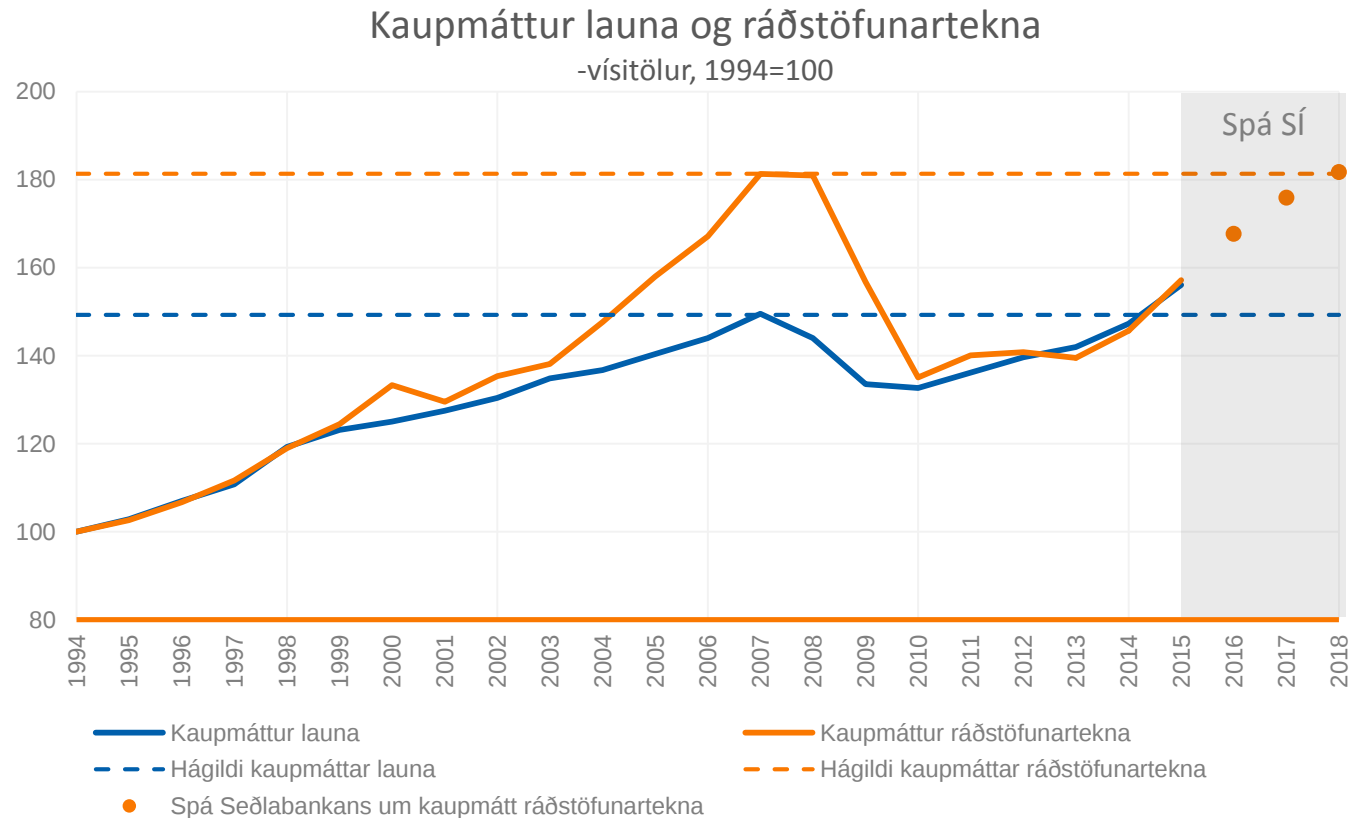
SEÐLABANKINN ÁÆTLAR AÐ KAUPMÁTTUR RÁÐSTÖFUNARTEKNA HÆKKI UM 7,9% Í ÁR

Seðlabankinn áætlar að kaupmáttur ráðstöfunartekna hækki um 7,9% í ár sem er með því hæsta sem hefur sést.

Kaupmáttur ráðstöfunartekna nær því fyrra hámarki í lok spátímans.

Miklar launahækkanir skýra kaupmáttaraukningu en einnig fyrirhugaðar skattalækkanir.

Kaupmáttur ráðstöfunartekna mun aukast umfram einkaneyslu og því er gert ráð fyrir auknum sparnaði heimila á spátímanum.



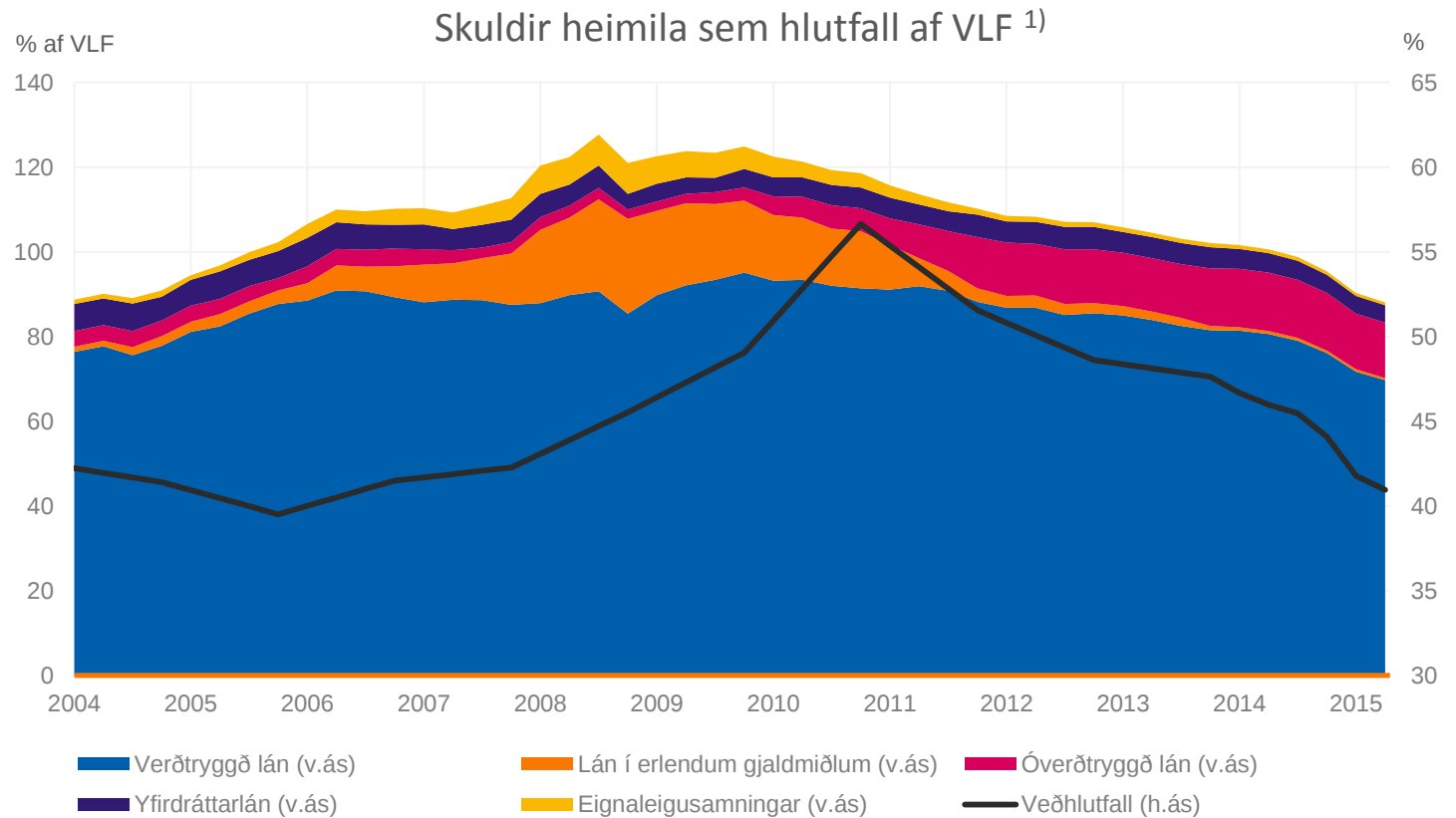
SKULDIR HEIMILA Hafa LÆKKAÐ OG VEÐRÝMI BATNAÐ UMTALSVERT

Skuldir heimila hafa lækkað jafnt og þétt undanfarin ár sem hlutfall af vergri landsframleiðslu.

Skuldir heimila eru svipaðar nú og árið 2004 út frá þeim mælikvarða.

Veðhlutfall hefur einnig batnað umtalsvert og þá sérstaklega á þessu ári. Það skýrist að stórum hluta af skuldaleiðréttingu stjórnvalda.

Batnandi veðhlutfall og aukinn kaupmáttur getur haft örvandi áhrif á útlánamarkaðinn á komandi misserum.



HREIN NÝ ÚTLÁN AÐ AUKAST

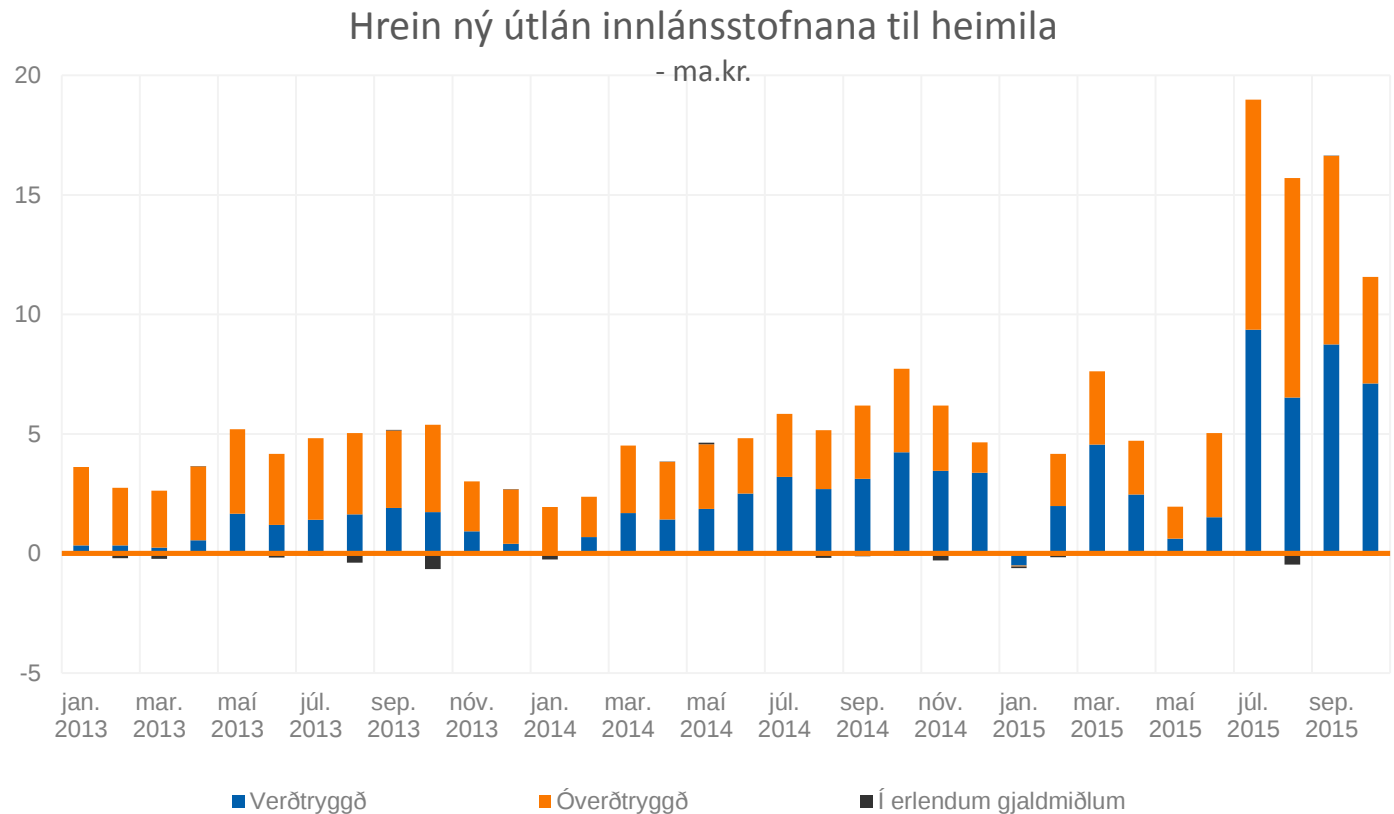
NOKKUÐ JÖFN SKIPTING MILLI VERÐTRYGGÐRA OG ÓVERÐTRYGGÐRA ÚTLÁNA

Á fyrstu tíu mánuðum ársins námu hrein ný útlán til heimila um 87 ma.kr. Það er töluverð aukning frá fyrri árum.

Hraðari aukning kaupmáttar ráðstöfunartekna á þessu ári endurspeglar því að einhverju leyti í sterkari útlánatölum.

Undanfarin ár hafa óverðtryggð lán verið vinsæl. Það sem af er ári er nokkuð jöfn skipting milli verðtryggðra og óverðtryggðra útlána.

Það er því nokkuð meiri ásókn í verðtryggð lán nú samanborið við fyrri ár.



AUKIN ÁSÓKN Í FASTA VEXTI

VERÐBÓLGUVÆNTINGAR AÐ AUKAST OG VÆNTINGAR UM HÆKKANDI VAXTASTIG

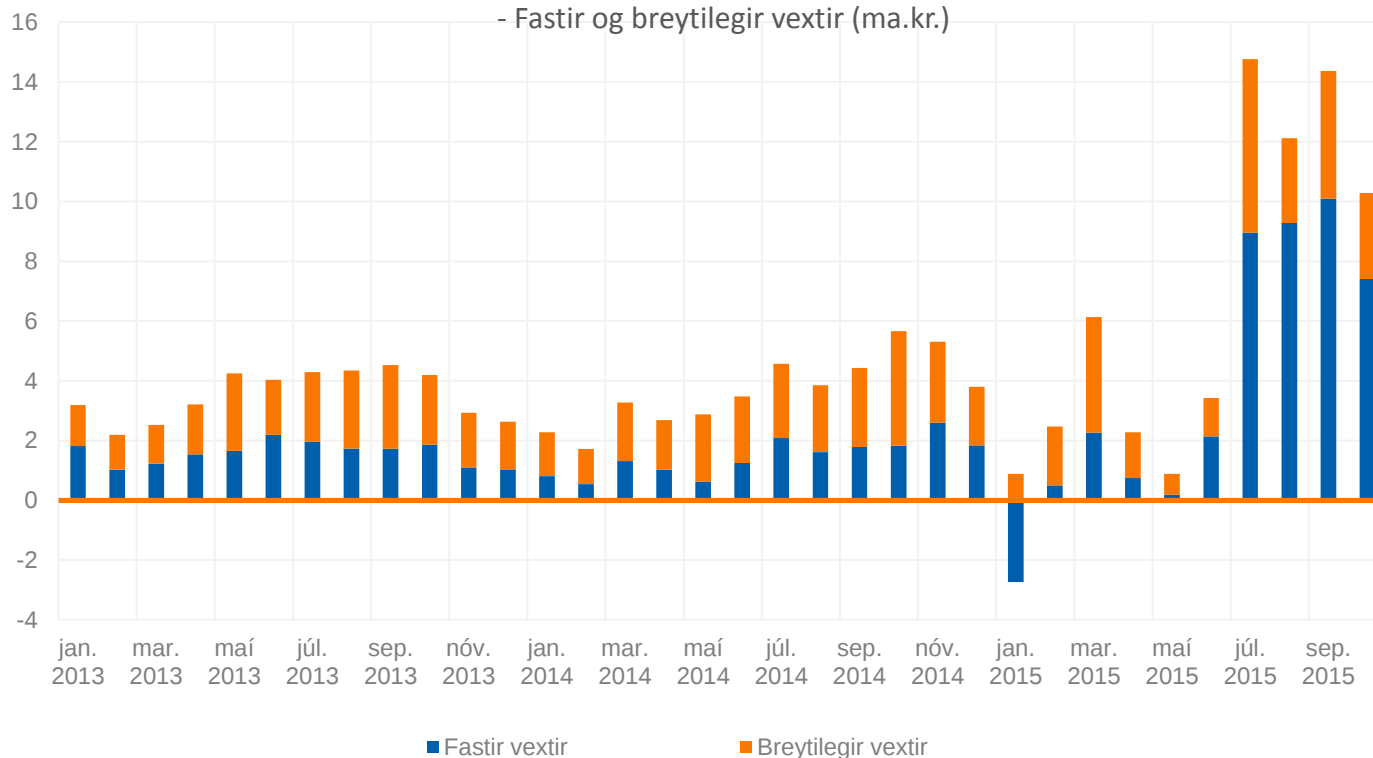
Heimili hafa frekar tekið lán með föstum vöxtum undanfarið. Vextir eru þá gjarnan fastir til þriggja eða fimm ára í senn.

Vaxandi verðbólguvæntingar í kjölfar kjarasamninga og væntingar um hækkandi vaxtastig kunna að skýra aukna ásókn í fasta vexti.

Skuldaleiðrétting stjórnvalda kann að skýra útlánaaukninguna að hluta til en greiðslubyrði heimila lækkaði í kjölfar aðgerðanna og aukið veðrými hefur myndast.

Hrein ný útlán innlánsstofnana til heimila eftir tegund lána

- Fastir og breytilegir vextir (ma.kr.)



LÍFEYRISSJÓÐIRNIR AUKA FJÖLBREYTTNI Á ÍBÚÐALÁNAMARKAÐI

EN ERU ÞÓ LITLIR Í STÓRA SAMHENGINU

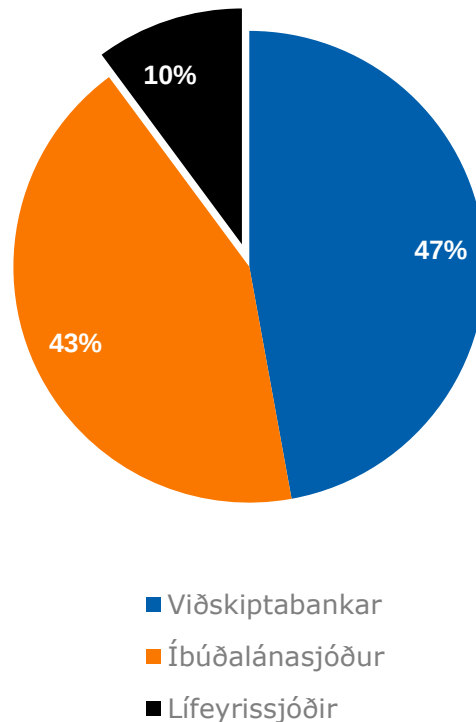
Lífeyrissjóðir hafa undanfarið verið að ryðja sér til rúms á íbúðalánamarkaðinum.

Íbúðalán lífeyrissjóða til heimila nema um 10% af heildarútlánnum fjármálafyrirtækja til heimila.

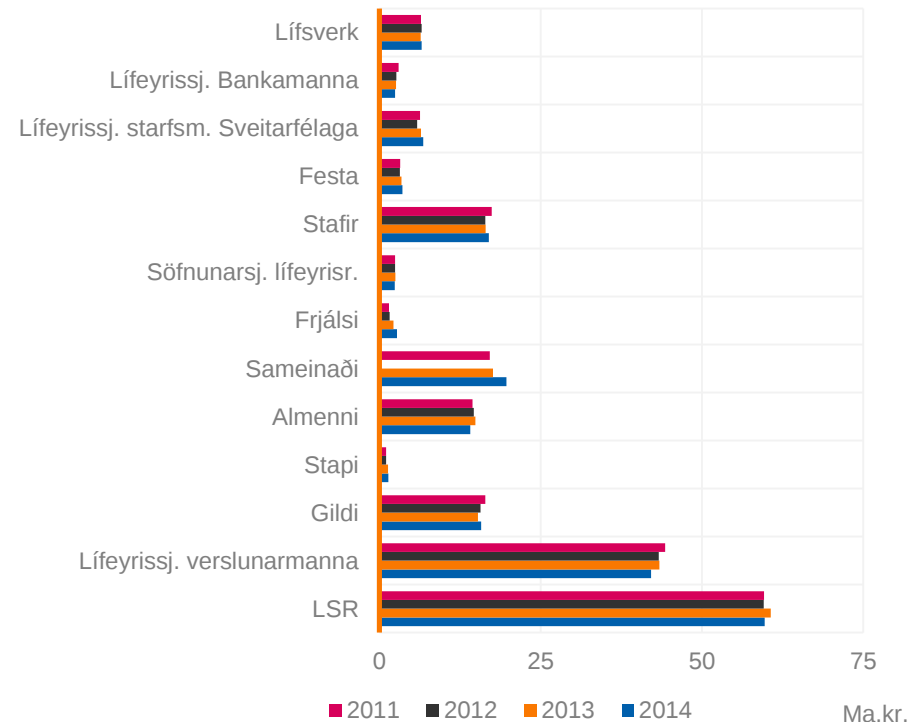
Útlán lífeyrissjóða hafa lítið aukist á árunum 2011 til 2014 ef lítið er á útistandandi sjóðsfélagalán.

Helsta breytingin er sú að þeir hafa verið að lækka vaxtakjör á verðtryggðum lánnum og einnig að bjóða upp á óverðtryggð lán.

Útlán til heimila
- skipting eftir fjármálafyrirtækjum



Veðlán lífeyrissjóðanna
- árin 2011 til 2014



SKORTUR Á FJÁRFESTINGAKOSTUM Á INNLENDUM MÖRKUÐUM

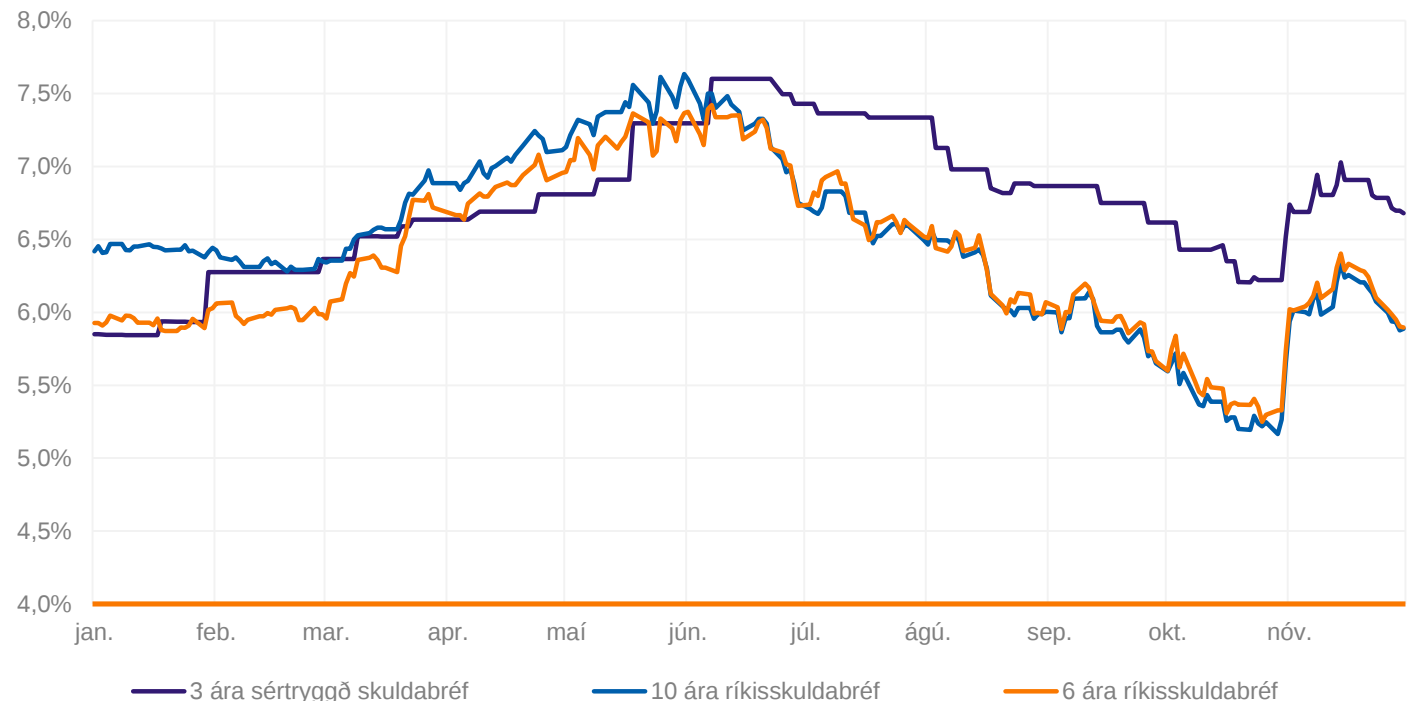
ÁVÖXTUNARKRAFA HEFUR LÆKKAÐ FRÁ ÞVÍ Í SUMAR OG HEFUR ÞAÐ ÓBEIN ÁHRIF Á ÚTLÁNAKJÖR

Ein ástæða þess að lífeyrissjóðir hafa lagt aukna áherslu á sjóðsfélagalán er skortur á fjárfestingakostum.

Frá því í júní fór ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði hratt lækkandi og geta sjóðsfélagalán því verið hagstæðari fjárfestingakostur fyrir lífeyrissjóði.

Ávöxtunarkrafa á sértryggðum skuldabréfum viðskiptabankanna hefur einnig áhrif á fjármögnunarkjör bankanna og hefur því óbeint áhrif á vexti íbúðalána.

Ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði fór lækkandi í sumar

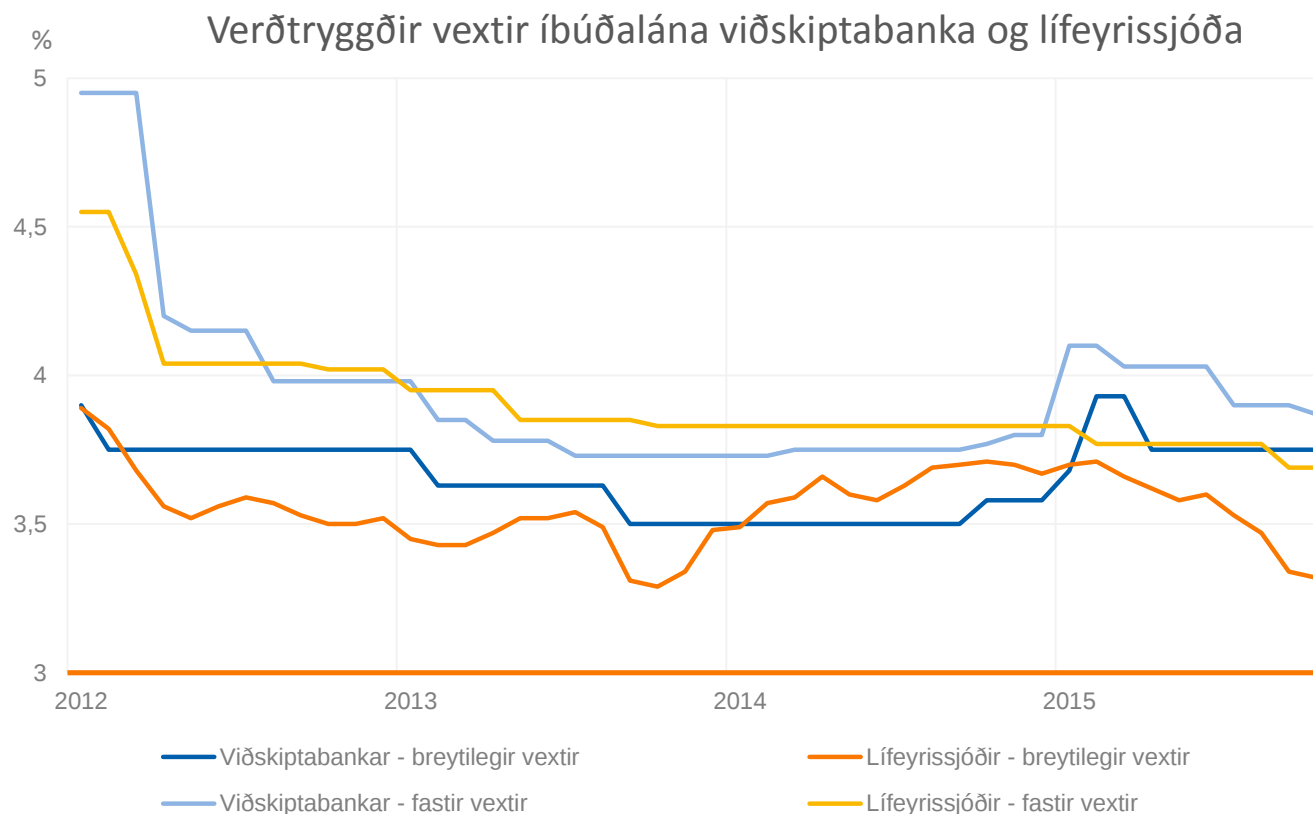


VERÐTRYGGÐIR VEXTIR HAFA LÆKKAÐ UNDAUFARIÐ

Frá byrjun árs hafa lífeyrissjóðir lækkað vexti á verðtryggðum lánum töluvert, bæði breytilegum og föstum vöxtum.

Það er í samræmi við lækkandi ávöxtunarkröfu á skuldabréfamarkaði en hún hefur óbein áhrif á vexti íbúðalána.

Viðskiptabankarnir hafa einnig lækkað vexti að hluta til t.a.m. á föstum verðtryggðum vöxtum en einnig hafa vextir á óverðtryggðum lánum lækkað nýlega.



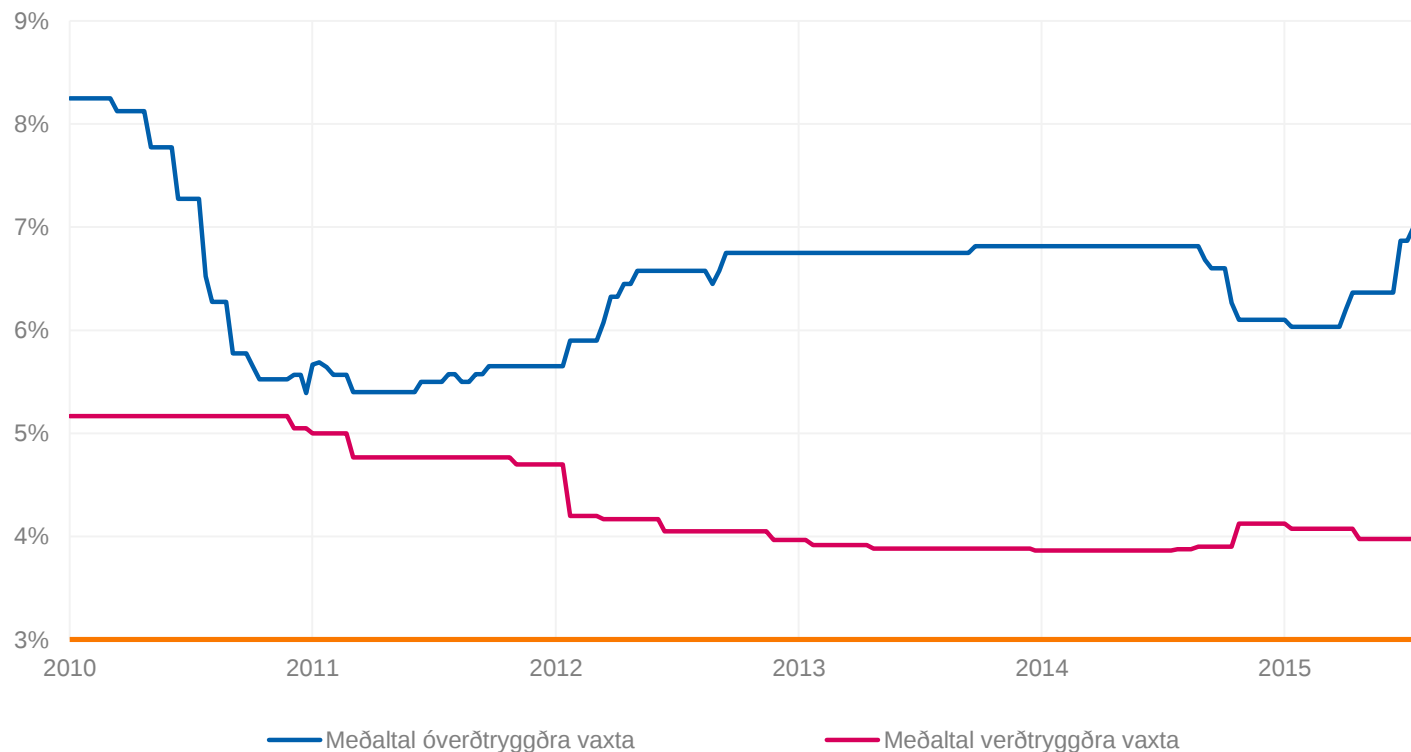
ALMENNT Hafa þó ÓVERÐTRYGGÐIR VEXTIR HÆKKAÐ

Almennt hafa þó vextir á óverðtryggðum lánum hækkað samhliða stýrivaxtahækkunum Seðlabankans frá því í júní.

Ætla má að frekari stýrivaxtahækkanir séu í kortunum og að vextir kunni því að hækka þegar fram í sækir.

Þó verður að hafa í huga að skuldabréfa-markaðurinn hefur óbeint áhrif á vaxtakjör. Ef ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði lækkar frekar kann það að leiða til þess að vextir standi í stað eða lækki.

Meðalvextir íbúðalána hjá viðskiptabönkum



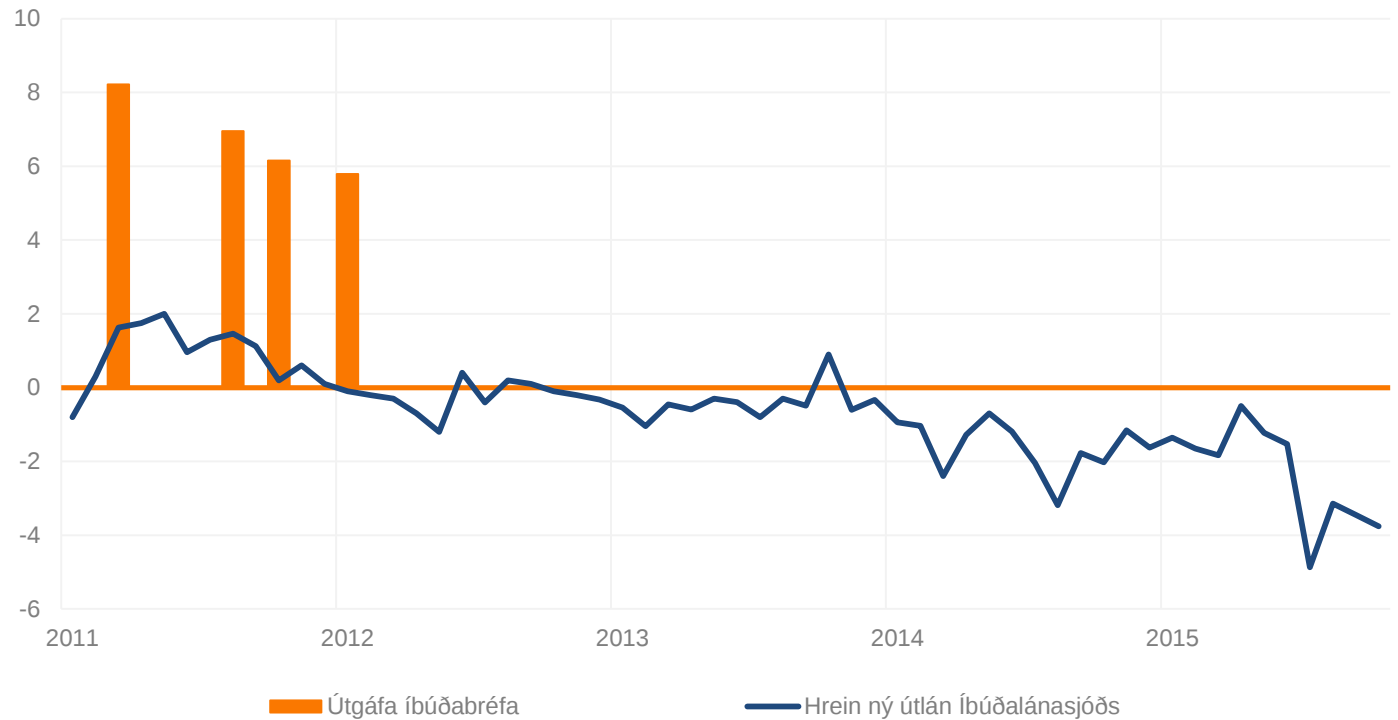
HREIN NÝ ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS HAFA DREGIST SAMAN

Á sama tíma og útlán viðskiptabankanna þriggja hafa verið að aukast hafa hrein ný útlán íbúðalánasjóðs dregist saman.

Á fyrstu tíu mánuðum ársins hafa uppgreiðslur til Íbúðalánasjóðs numið rúmlega 23 ma.kr. umfram ný útlán.

Íbúðalánasjóður hefur ekki gefið út íbúðabréf frá því árið 2012.

Hrein ný útlán Íbúðalánasjóðs og útgáfa íbúðabréfa
- ma.kr.



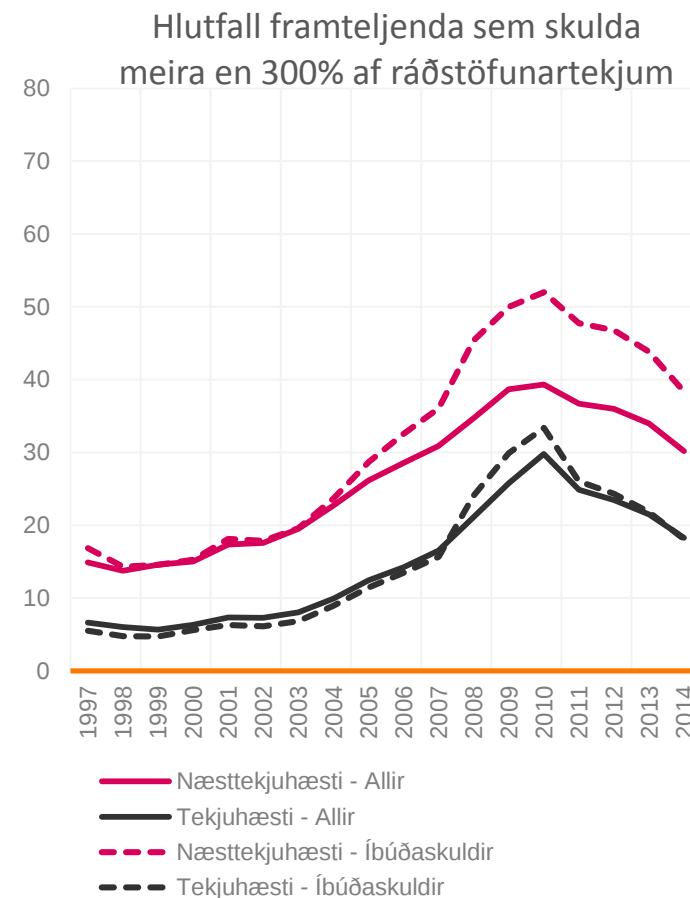
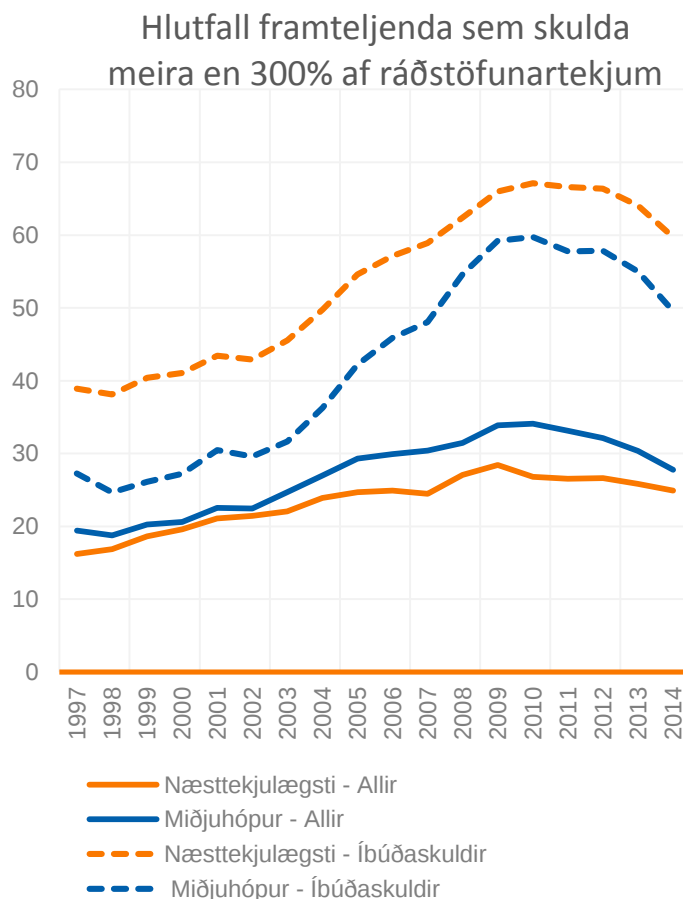
ÍBÚÐASKULDIR ÞYNGSTAR FYRIR TEKJULÆGSTU HÓPANA

HLUTFALL ÞEIRRA SEM SKULDA ÞREFALDAR ÁRSTEKJUR HELDUR ÁFRAM AÐ LÆKKA

Ef lítið er á hlutfall framteljenda með íbúðaskuldir sem skulda meira en 300% af ráðstöfunartekjum er hlutfallið hæst hjá tekjulægri hópum. Hlutfallið er á bilinu 50% til 60%.

Hjá tekjuhærri hópum er hlutfallið lægra eða á bilinu 18% til 38%.

Þetta er því vísbending um að tekjulægri hópar sem kaupa eigið húsnaði skuldsetji sig meira í hlutfalli við tekjur en tekjuhærri hópar. Það eru merki um að erfitt kunni að vera að koma inn á íbúðamarkaðinn.



SKULDIR ERU ENN HÁAR SEM HLUTFALL AF RÁÐSTÖFUNARTEKJUM

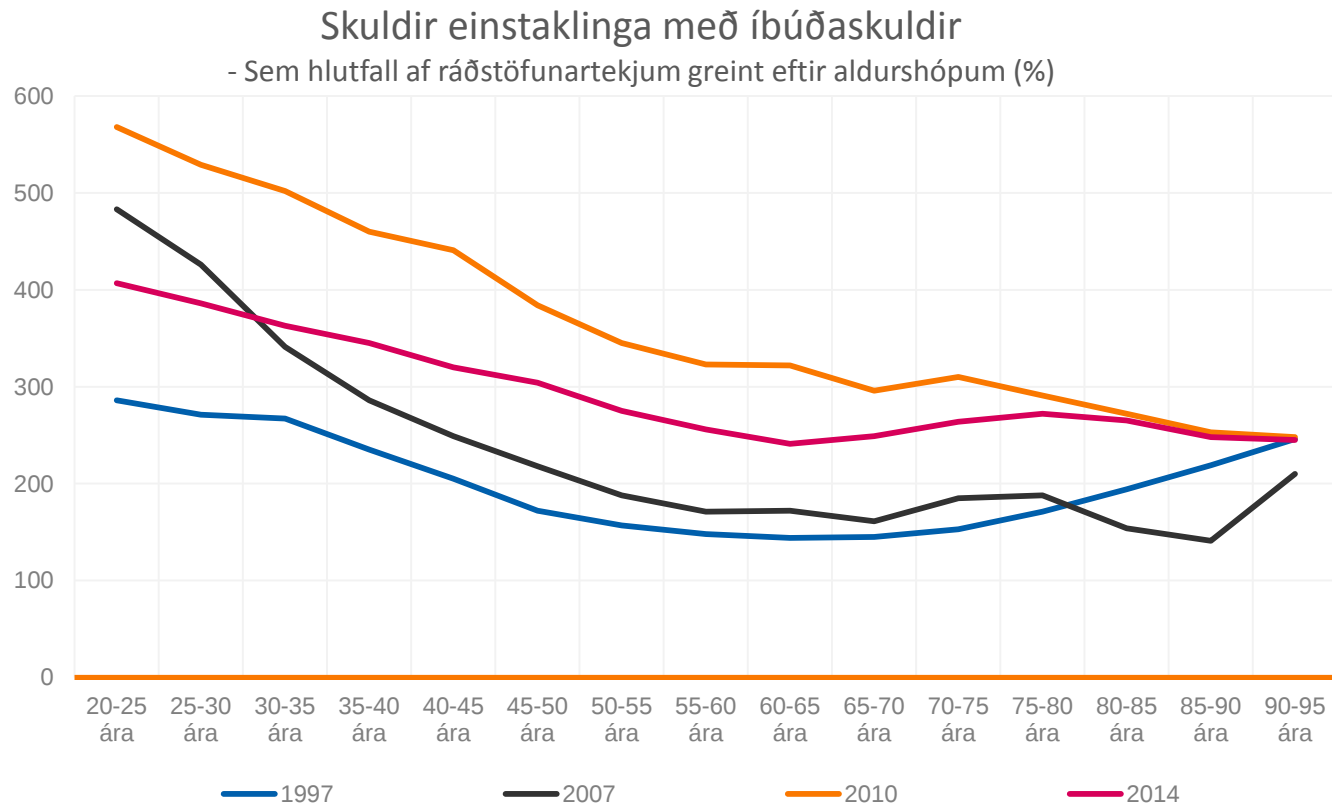
SKULDIR HAFA ÞÓ FARIÐ LÆKKANDI UNANFARIN ÁR OG FJÁRHAGLSLEG STAÐA HEIMILA HEFUR BATNAÐ

Almennt hafa skuldir heimila verið að lækka undanfarin ár og er það mjög jákvæð þróun.

Engu að síður eru skuldir enn háar sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, sérstaklega hjá yngri aldurshópum.

Sem dæmi má nefna að einstaklingar undir 50 ára með íbúðaskuldir skulda meira en 300% af ráðstöfunartekjum að meðaltali.

Sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eru skuldir því ennþá hærri en árin 2007 og 1997.



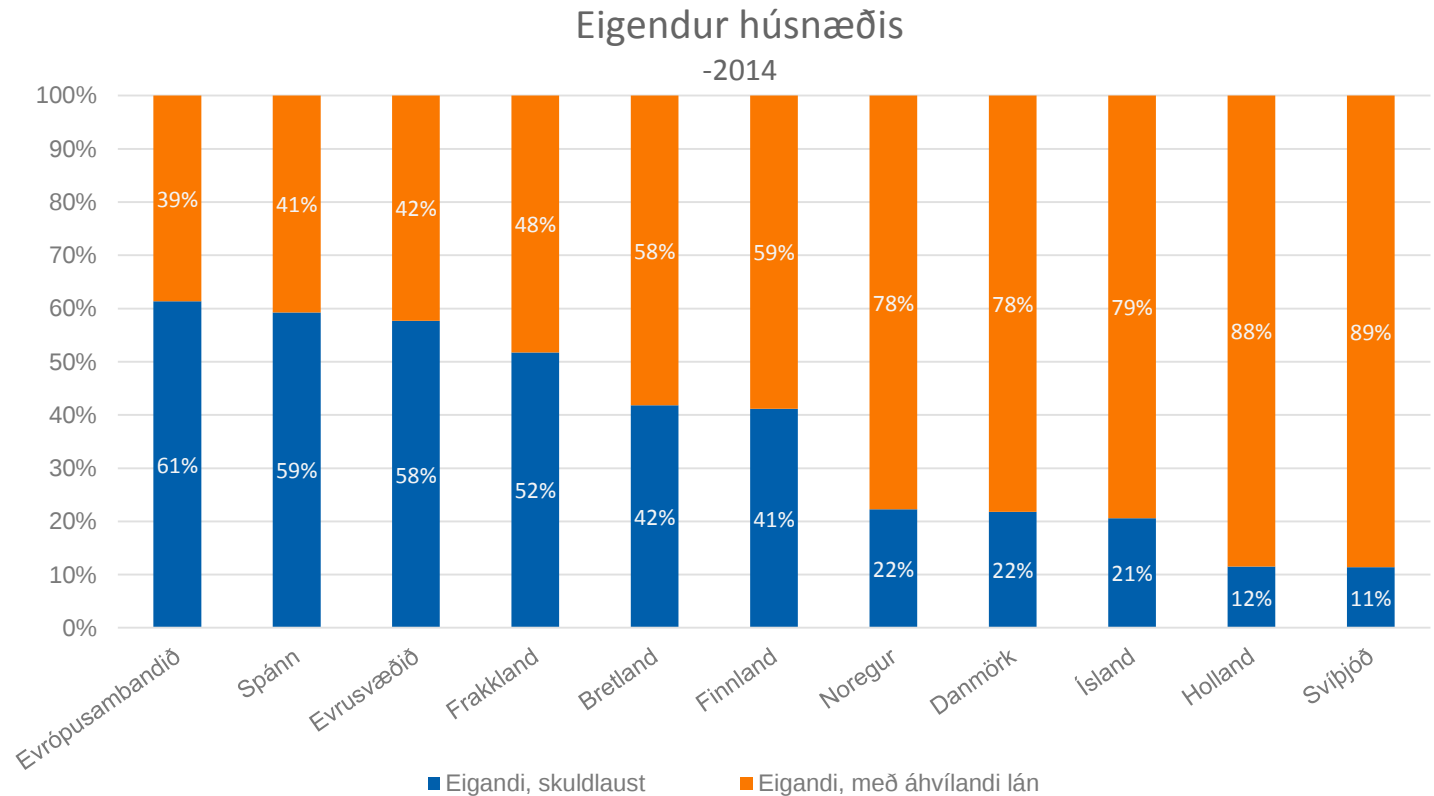
FÁIR EIGA HÚSNÆÐI SKULDLAUST Í ALÞJÓÐLEGUM SAMANBURÐI

Skoðum hlutfall einstaklinga sem eiga húsnæði skuldlaust annars vegar og með áhvílandi lán hins vegar.

Gerum alþjóðlegan samanburð á hve margir eiga skuldlaust húsnæði.

Þá sést að á Íslandi eiga 21% einstaklinga húsnæði skuldlaust og 79% með áhvílandi lán.

Hlutfall eigenda með áhvílandi lán á Íslandi er því hátt á alþjóðlegan mælikvarða en er þó ekki ólíkt því sem gengur og gerist á Norðurlöndunum.

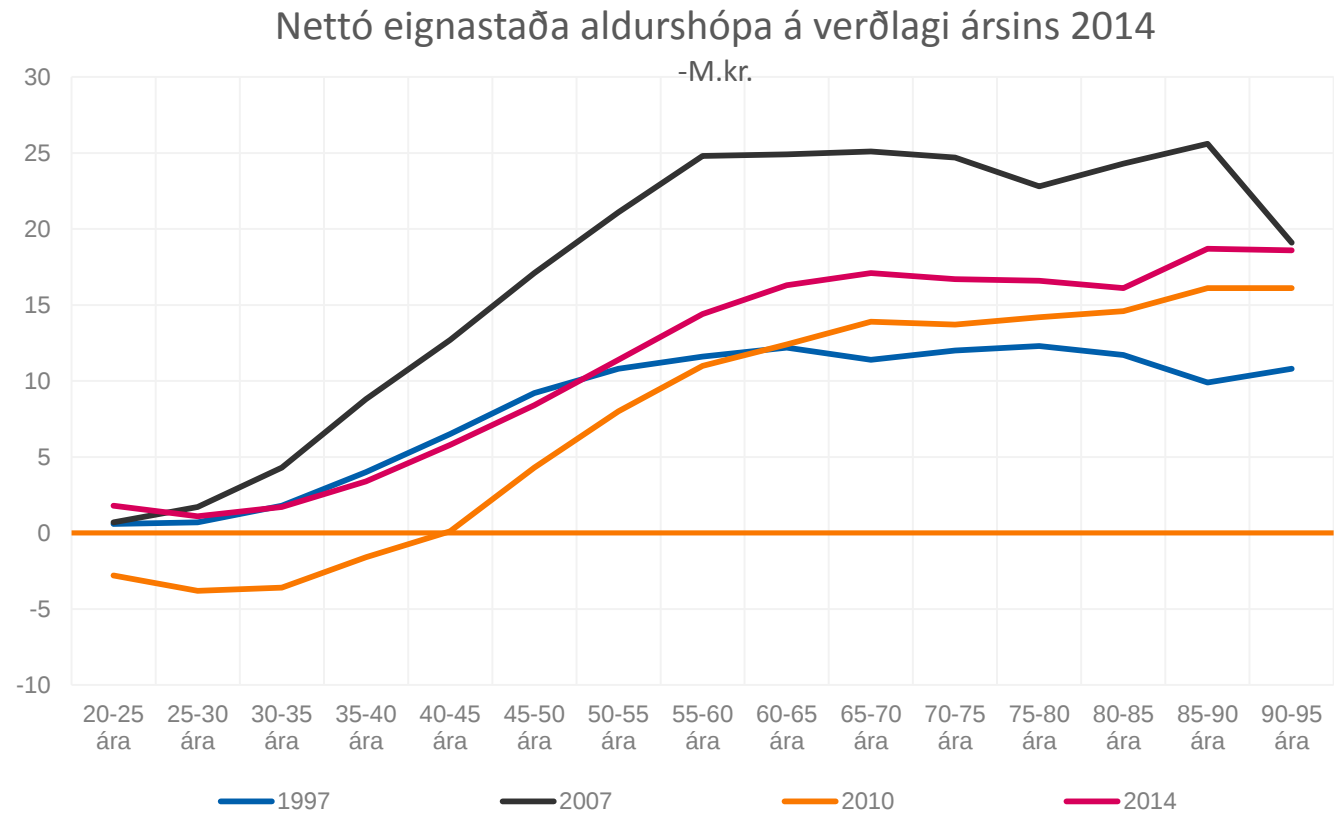


EIGINFJÁRSTAÐA HEIMILA HEFUR BATNAÐ UNÐANFARIN ÁR

Eiginfjárstaða hefur batnað jafnt og þétt undanfarin ár og var eiginfjárstaða jákvæð fyrir alla aldurshópa í árslok 2014.

Til samanburðar voru einstaklingar á aldrinum 20 – 40 ára með neikvæða eiginfjárstöðu árið 2010.

Hækkun húsnæðisverðs hefur því bætt eiginfjárstöðu einstaklinga umtalsvert undanfarin ár.





ÍBÚÐAFJÁRFESTING OG LEIGUMARKAÐURINN

ANNA HREFNA INGIMUNDARDÓTTIR
GREININGARDEILD ARION BANKA



ÍBÚÐAFJÁRFESTING

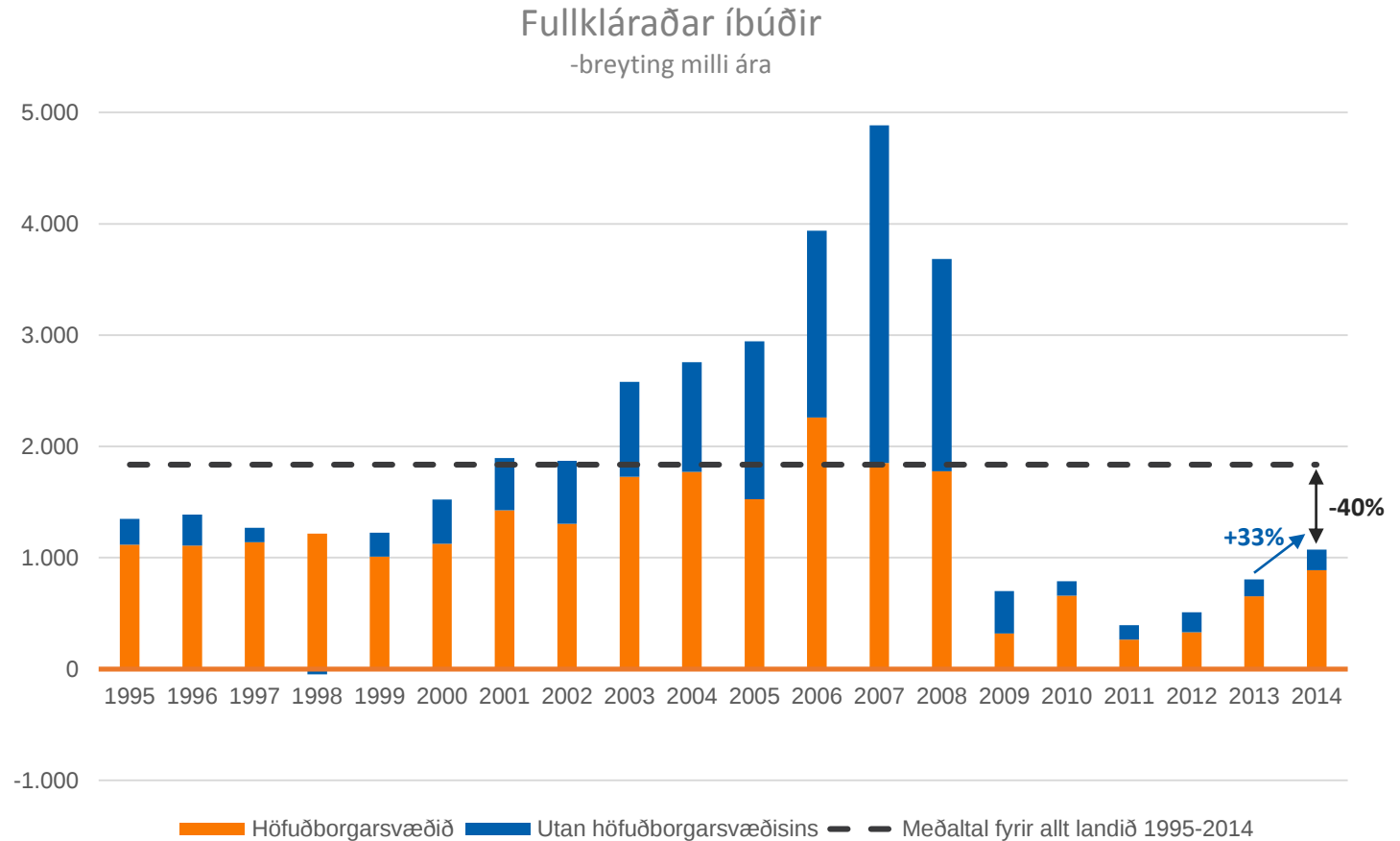
AÐ BYGGJA, EÐA EKKI BYGGJA

FULLKLÁRUÐUM ÍBÚÐUM FJÖLGAR UM 33% MILLI ÁRA Á LANDINU ÖLLU

FJÖLGUNIN ÁRIÐ 2014 ÞÓ 40% UNDIR 20 ÁRA MEÐALTALI

Á árunum 2003-2008 var fjölgun íbúða á landsvísi langt umfram meðaltal sl. 20 ára. Undanfarin sex ár hefur fjölgunin aftur á móti verið vel undir meðaltalinu.

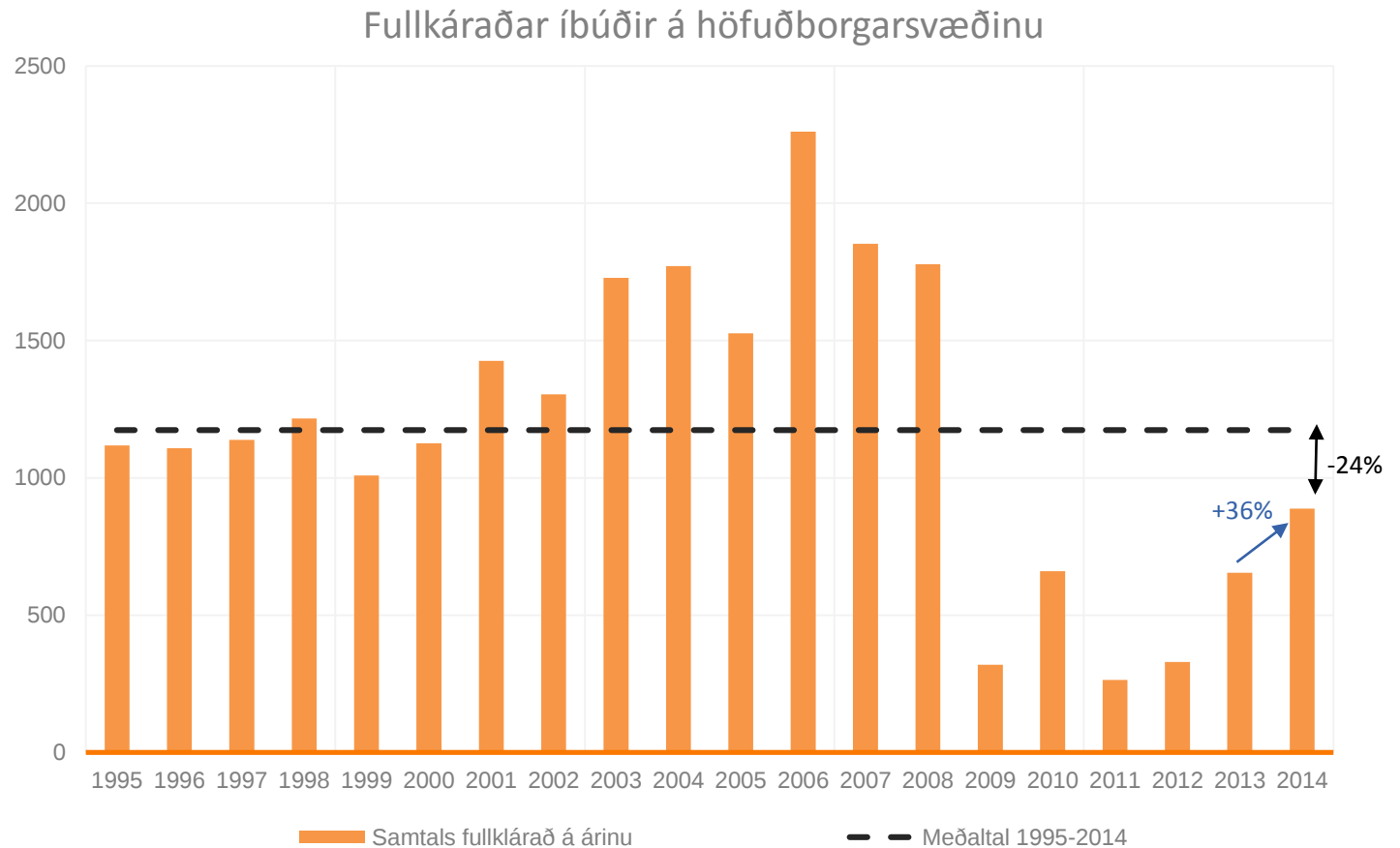
Hlutfallslega hefur mun meira verið byggt á höfuðborgarsvæðinu seinustu ár heldur en á landsbyggðinni, en gríðarlegur fjöldi íbúða var byggður utan höfuðborgarsvæðisins á árunum fyrir fjármálakreppu. Því má áætla að ekki hafi verið jafnmikil þörf fyrir íbúðafjárfestingu þar og í höfuðborginni að undanfögnu.



FJÖLGUN FULLKLÁRAÐRA ÍBÚÐA ER 36% MILLI ÁRA Í HÖFUÐBORGinni

FJÖLGUNIN ÁRIÐ 2014 ÞÓ 24% UNDIR 20 ÁRA MEÐALTALI

Svipaða sögu er að segja af höfuðborgarsvæðinu einu og sér: þó nokkuð var byggt umfram 20 ára meðaltal á árunum 2003-2008, en fjölgun íbúða síðan þá hefur verið talsvert undir langtímameðaltali.



AUKIN SEMENTSSALA... EN EKKI AUKIN ÍBÚÐAFJÁRFESTING?

ER SEMENTIÐ NOTAÐ TIL HÓTELBYGGINGAR?

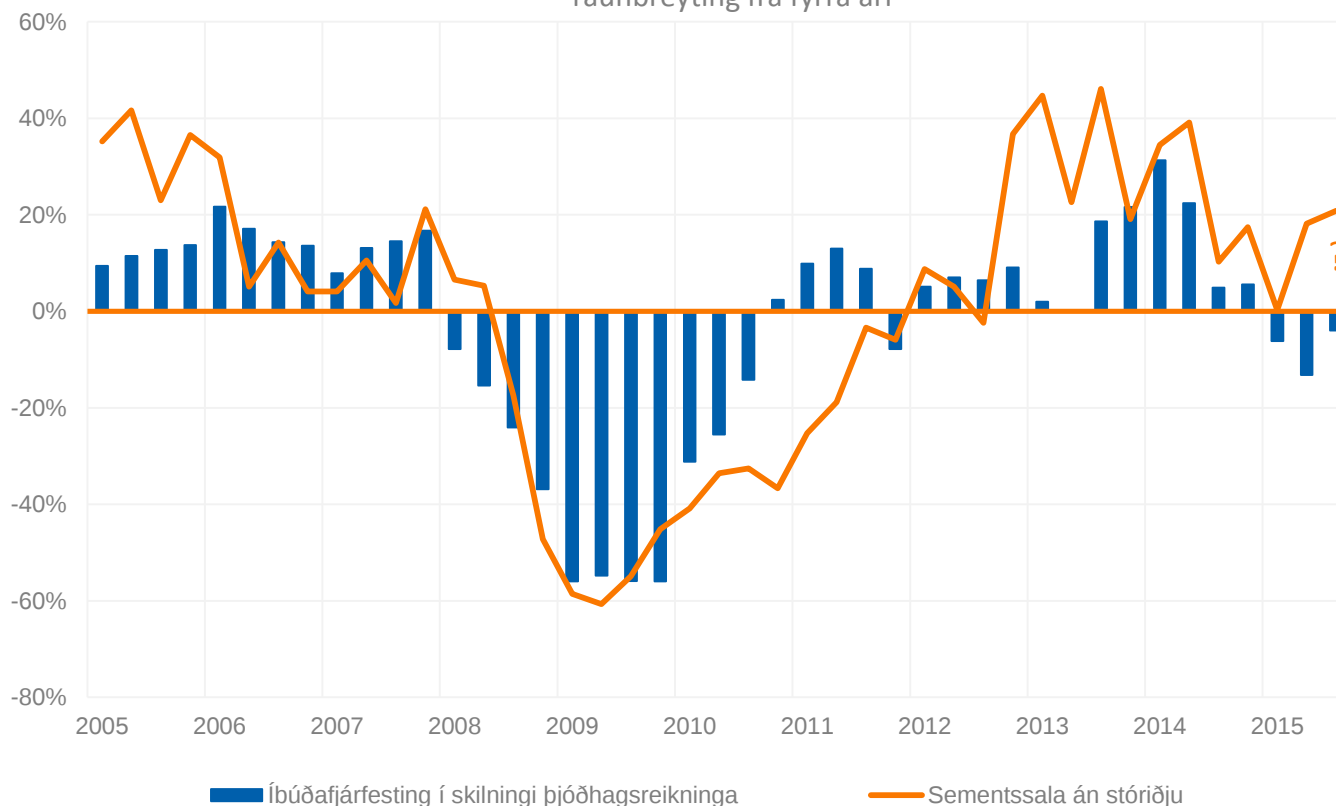
Íbúðafjárfesting og sementssala hafa fylgst nokkuð vel að í gegnum tíðina þó undantekningar hafi verið þar á, eins og árið 2013 þegar vöxtur sementssölu var mun meiri en vöxtur íbúðafjárfestingar.

Það sem af er ári hefur verið nokkur aukning í sementssölu, en samdráttur hefur verið í íbúðafjárfestingu.

Atvinnuvegafjárfesting hefur vaxið skarpt á tímabilinu svo hugsanlegt er að hótélbyggingar skýri þennan mun að hluta til.

Íbúðafjárfesting og sementssala án stóriðju

-raunbreyting frá fyrra ári



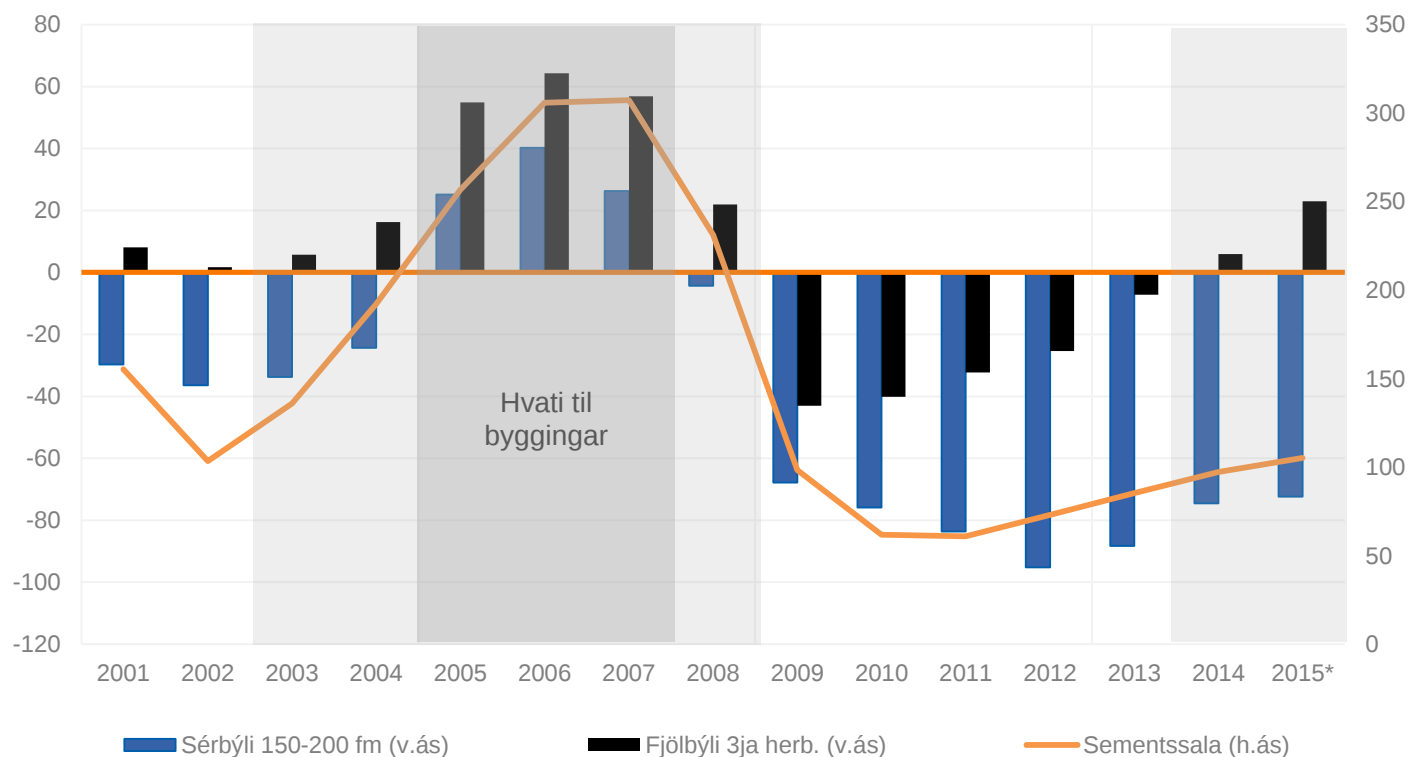
HVATI TIL FRAMKVÆMDA ER ENN AÐ AUKAST

ÞÓ AÐALLEGA FYRIR FJÖLBÝLI

Hvati til íbúða-
fjárfestingar myndast
þegar söluverð
húsnæðis er umfram
byggingarkostnað þess.
Ef við horfum á
meðaltöl má sjá að
hvati til að byggja
fjölbýli er að aukast á
milli ára, en hvatin er
lítið að aukast fyrir
nýbyggingu sérbýlis.

Þetta endurspeglast
einnig að nokkru leyti í
sementssölu sem hefur
fylgt þessari þróun
nokkuð vel sl. ár.
Sementssala var t.a.m.
mjög mikil á þeim
árum þegar söluverð
íbúðarhúsnæðis var vel
umfram byggingar-
kostnað.

Söluverð að fráðregnum byggingarkostnaði og sementssala
-þús. kr. á m², þús.tonn

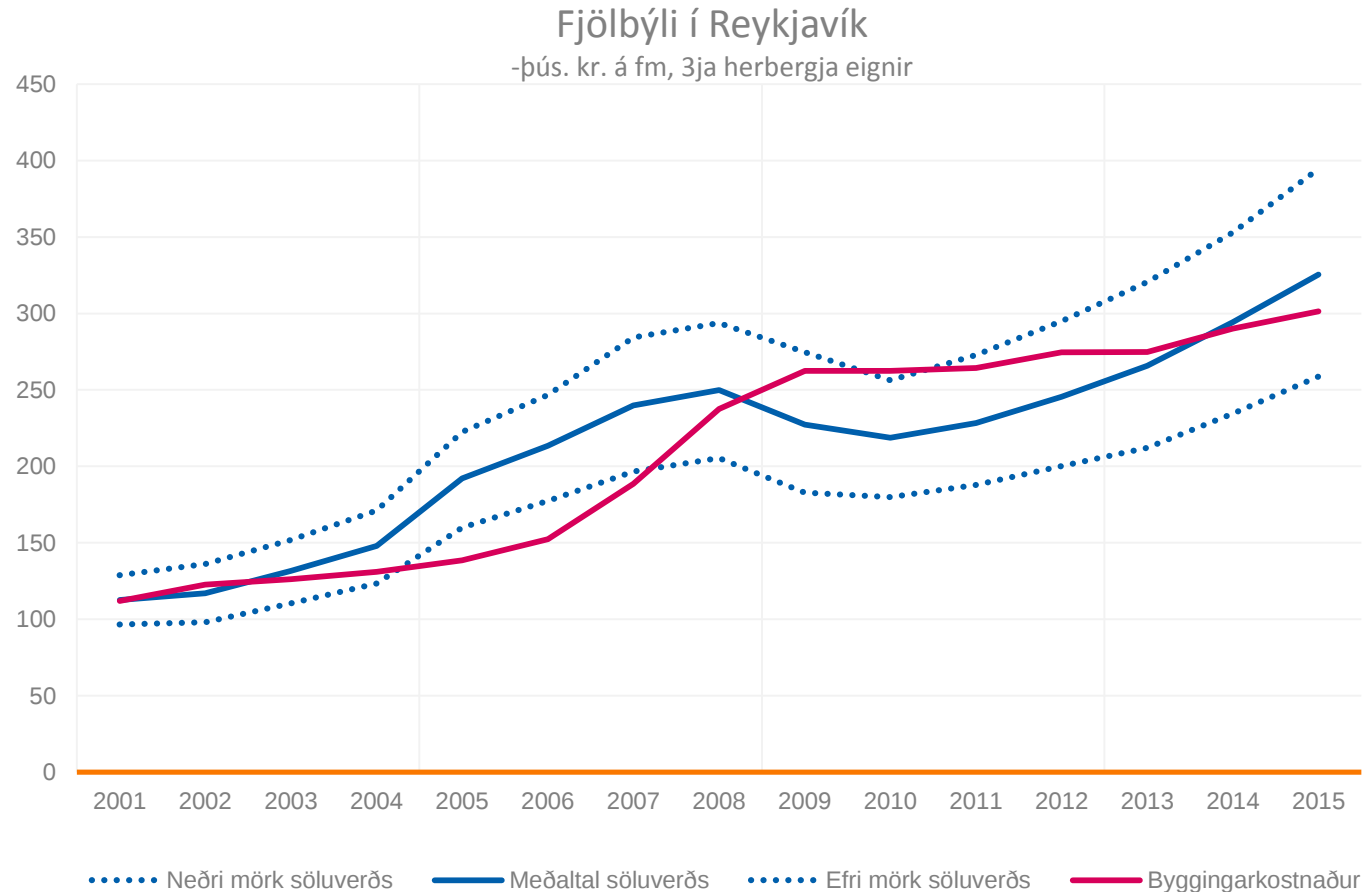


MEÐALVERÐ Í FJÖLBÝLI Í REYKJAVÍK ER NÚ YFIR BYGGINGARKOSTNAÐI

ÞEGAR HORFT ER Á MEÐALVERÐ ÞRIGGJA HERBERGJA ÍBÚÐA Í REYKJAVÍK

Ef við tökum sem dæmi söluverð þriggja herbergja íbúða í fjölbýli í Reykjavík (algengustu kaupsamningar um fjölbýli) má sjá að meðalverð er nú orðið hærra en byggingarkostnaður (að fjármagnskostnaði undanskildum).

Hér er einungis horft á meðalverð í Reykjavík, en þetta gefur þó ágæta mynd af þróuninni.



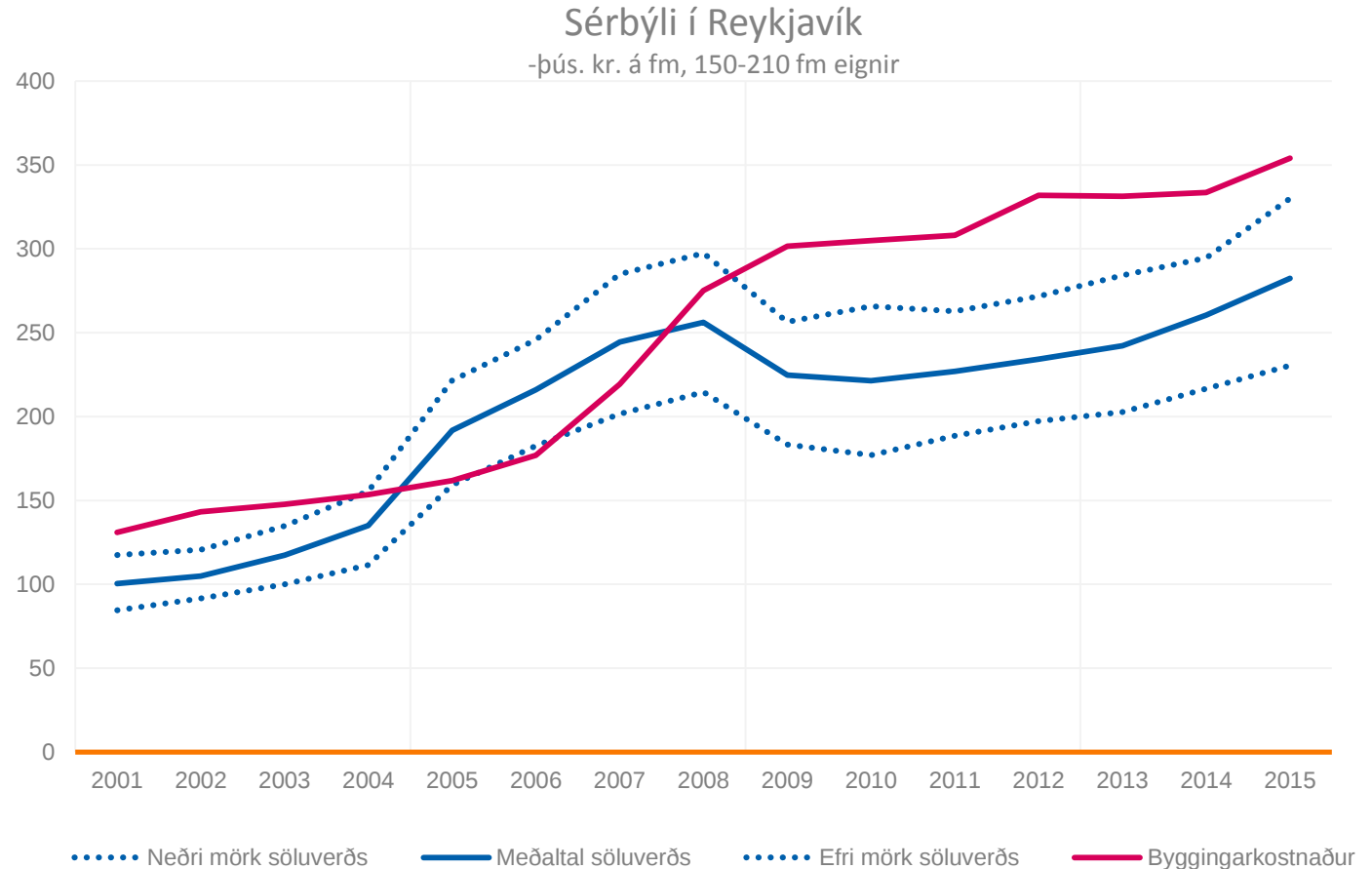
BYGGINGARKOSTNAÐUR SÉRBÝLIS ENN TALSVERT HÆRRI EN SÖLUVERÐ

ÞEGAR HORFT ER Á 150-210 FM EIGNIR HEFUR LÍTIÐ DREGIÐ SAMAN MEÐ BYGGINGARKOSTN. OG SÖLUVERÐI

Athygli vekur að byggingarkostnaður 150-210 fm sérbýlis er enn nokkuð langt umfram efri mörk söluverðs í Reykjavík.

Þá er ekki mikill hvati til staðar til byggingar sérbýlis, nema hugsanlega í einstaka hverfum og einstaka tilvikum.

Því sjáum við ekki fyrir okkur að framboð aukist að ráði af slíkum eignum fyrir en verð hækkar þó nokkuð til viðbótar.



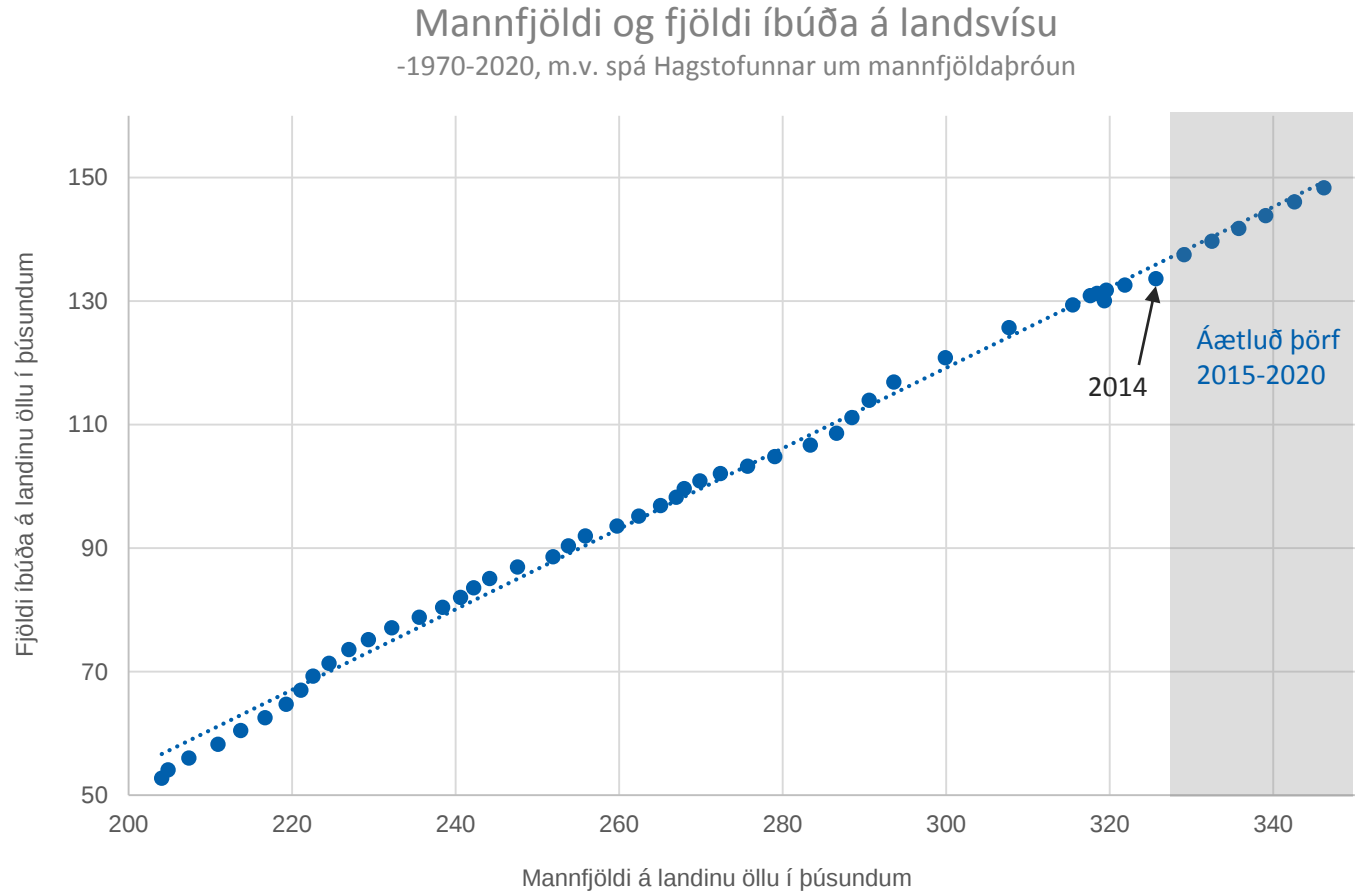
STERK FYLGNI ER Á MILLI ÞRÓUNAR MANNFJÖLDA OG FJÖLDA ÍBÚÐA

FJÖLDI ÍBÚA Í HVERRI ÍBÚÐ HEFUR HALDIST NOKKUÐ STÖÐUGUR YFIR TÍMA (2,7 ÁRIÐ 1994 EN 2,4 ÁRIÐ 2014)

Til að áætla þörf fyrir íbúðarhúsnæði er gagnlegt að skoða sögulegt sambengi mannfjölda og íbúða, en sjá má sterkt sambengi þar á milli.

Árið 2014 vorum var íbúðafjöldi m.v. fólksfjölda ögn undir leitnilínunni sem gefur til kynna uppsafnaða þörf íbúða á landsvísu.

Ef við tökum mið af mannfjöldaspá Hagstofunnar má áætla íbúðapörf út frá þessari einföldu aðferðafræði.



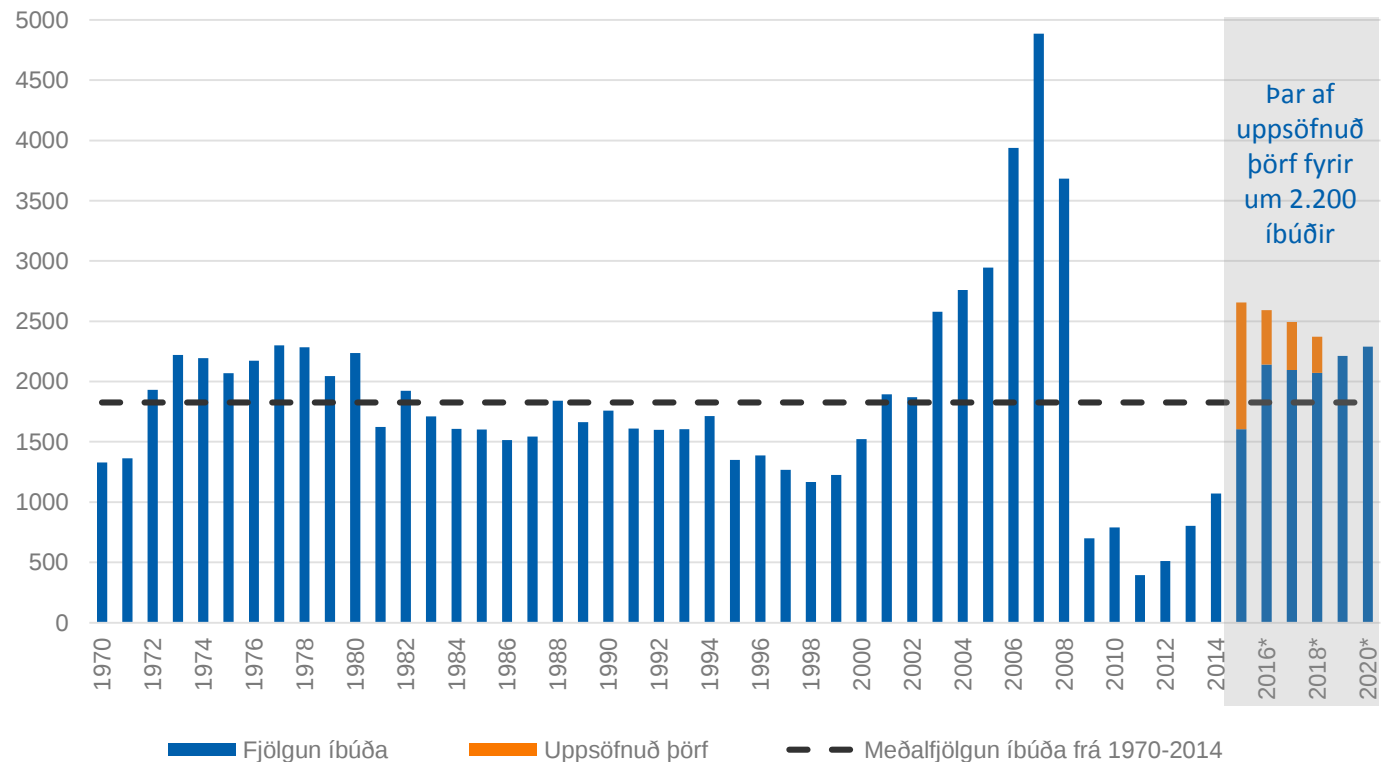
GERUM RÁÐ FYRIR UM 2.400 ÁRLEGRI ÞÖRF ÍBÚÐA TIL 2020 Á LANDINU

SÉ TEKID MIÐ AF MANNFJÖLDASPÁ HAGSTOFUNNAR

Þannig gerum við ráð fyrir þörf fyrir fjölgun íbúða upp á 2.200-2.600 á landsvísu fram til 2020, en þar af er uppsöfnuð þörf fyrir um 2.200 íbúðir sem við dreifum á árin 2015-2018.

Sé tekið tillit til þessarar uppsöfnuðu þarfar er áætlunin fyrir ákjósanlega fjölgun íbúða nokkuð umfram meðalfjölgun íbúða frá árinu 1970.

Fjölgun íbúða og íbúðarþörf á landinu öllu



SÖMU AÐFERÐAFRÆÐI BEITT Á HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ

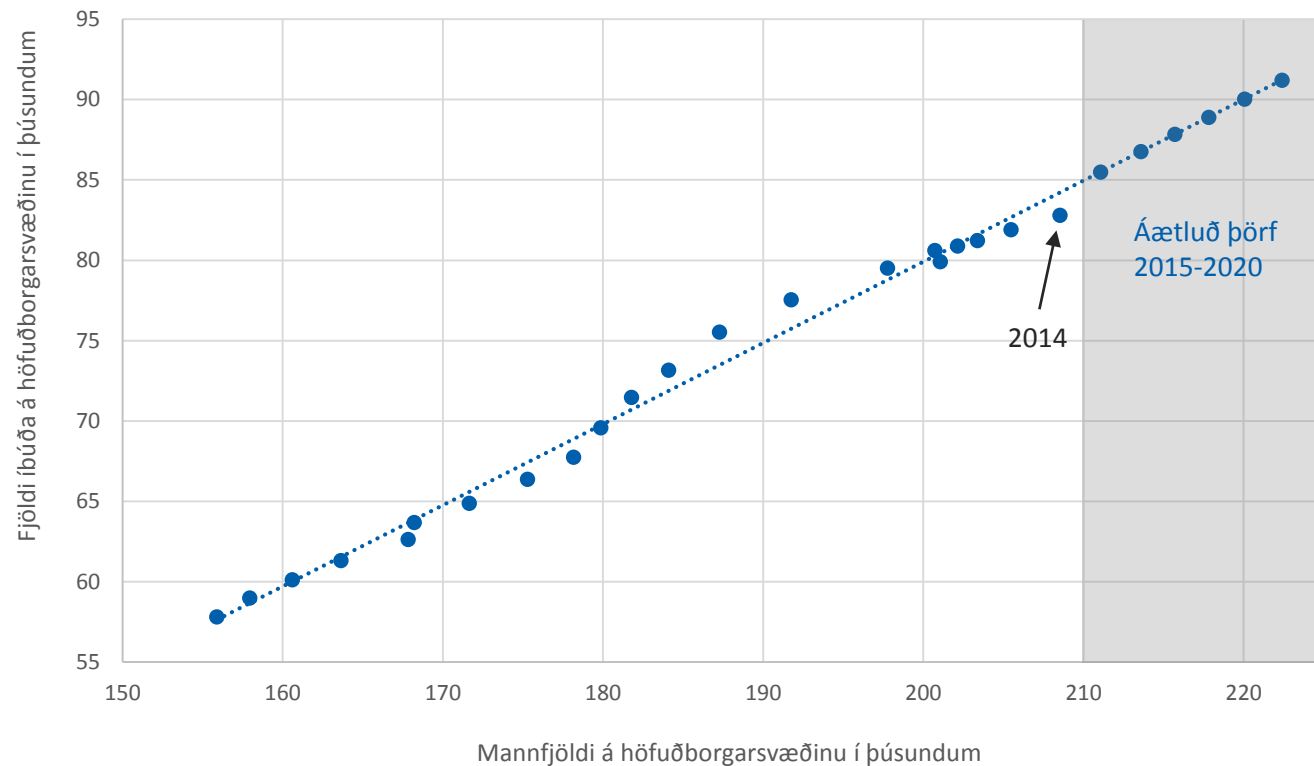
ÞÓ MEÐ STYTTRA TÍMABIL

Sömu aðferðafræði er beitt á höfuðborgarsvæðið, en með styttra tímabili, þar sem gögnin ná aðeins aftur til 1994.

Á höfuðborgarsvæðinu má einnig sjá uppsafnaða þörf eins og stendur þar sem árið 2014 er undir leitnilínunni.

Mannfjöldi og fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu

-1994-2020, m.v. spá um mannfjöldaþróun



TÆPLEGA 1.600 NÝJAR ÍBÚÐIR VANTAR AÐ MEÐALTALI ÁRLEGA TIL ÁRSINS 2020 TIL AÐ UPPFYLLA ÞÖRF Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

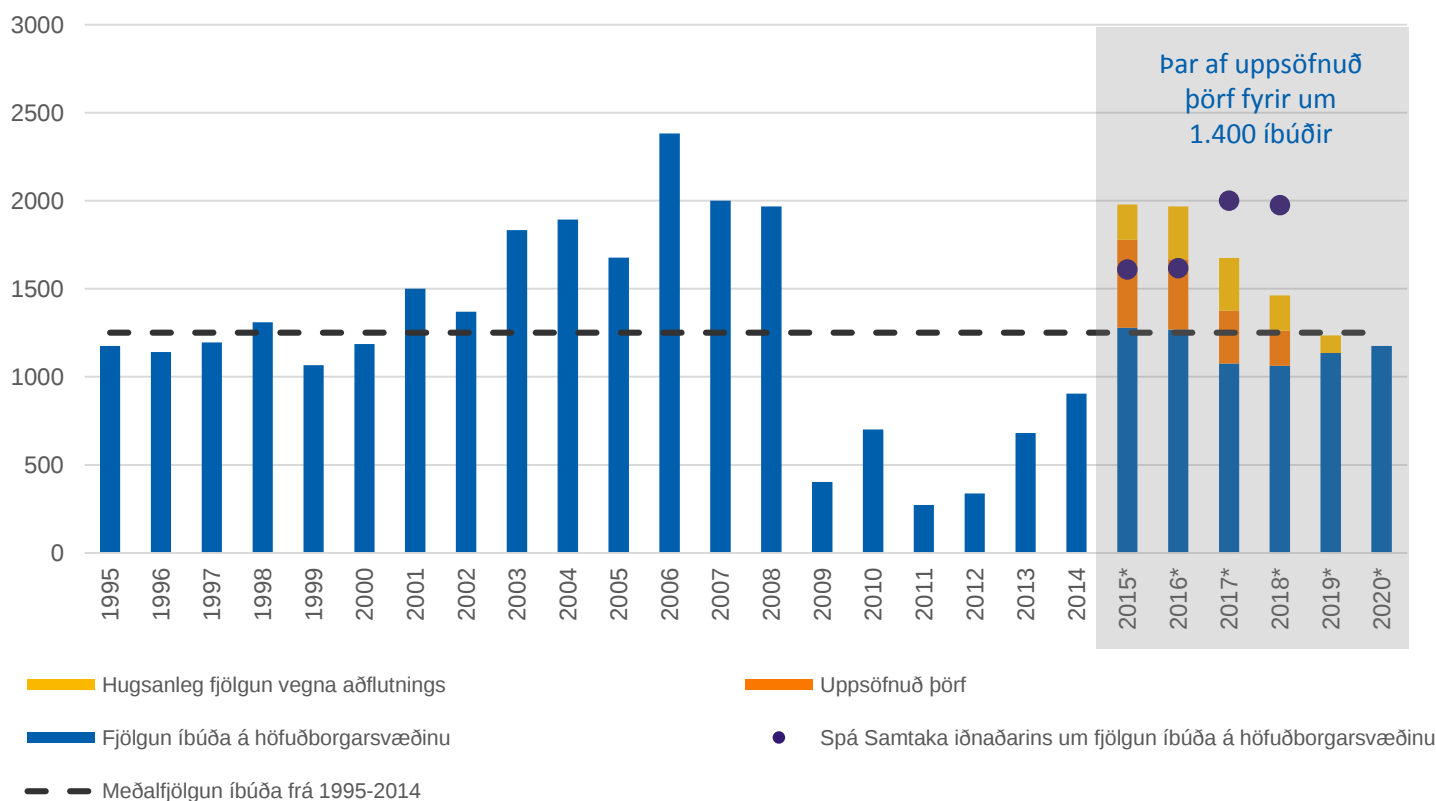
UPPSÖFNUN ÞÖRF Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU ER METIN SEM 1.400 ÍBÚÐIR

Fyrir utan uppsafnaða þörf fyrir 1.400 íbúðir má gera ráð fyrir auknum aðflutningi í höfuðborgina á næstu árum. Að teknu tilliti til þess má gera ráð fyrir árlegri þörf fyrir um 1.580 íbúðir að meðaltali á tímabilinu.

Spá Samtaka lðnaðarins um fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu er ekki mjög fjarri áætlun okkar, en gert er ráð fyrir meiri fjölgun árin 2017-2018 en 2015-2016. Það rímar vel við verðspá okkar þar sem gert er ráð fyrir meiri hækkunum til 2016 en árin þar á eftir.

Fjölgun íbúða og áætluð íbúðapörf á höfuðborgarsvæðinu

-m.v. spá um mannfjöldaþróun





LEIGUMARKAÐURINN

VINSÆLDIR DVÍNA

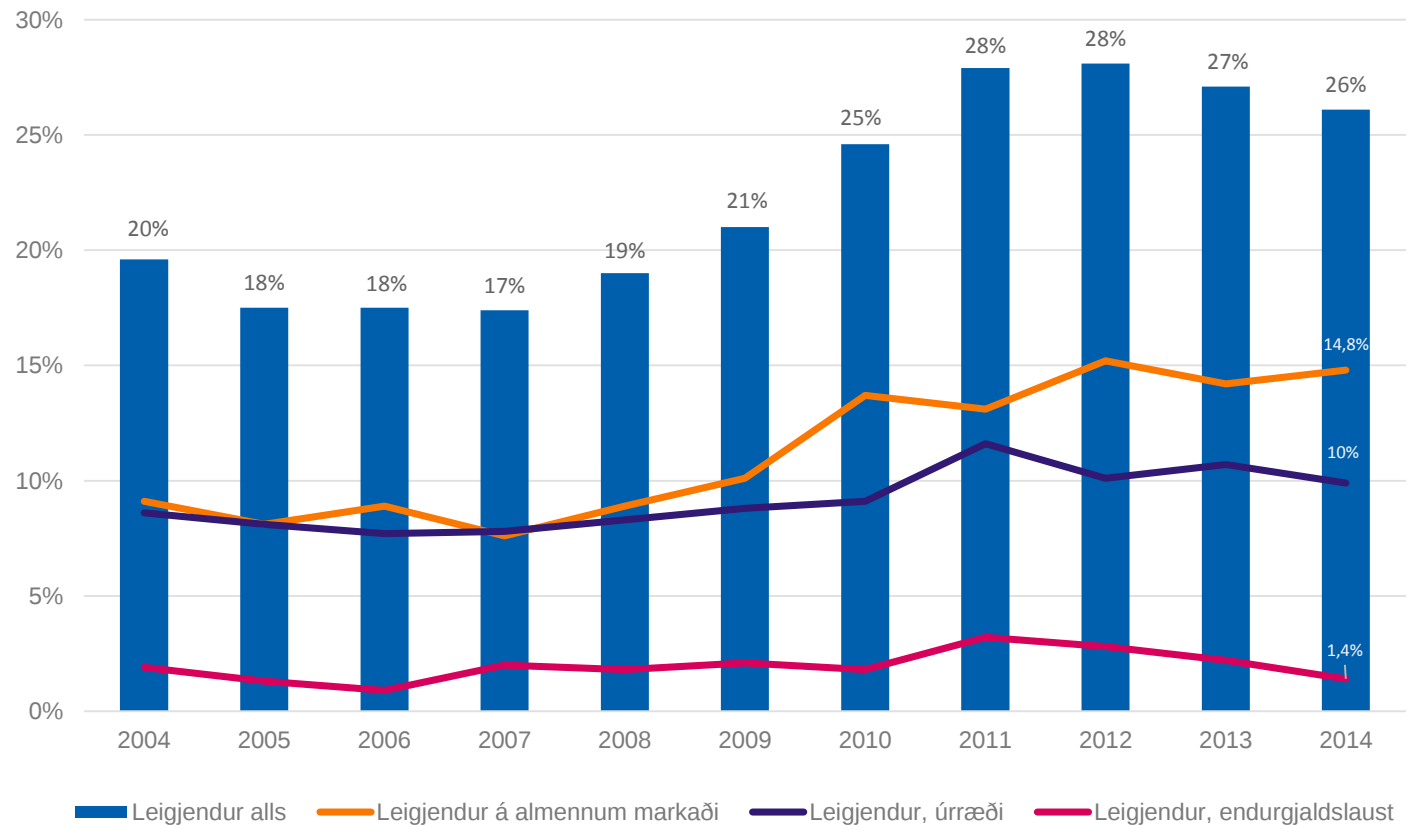
HLUTFALL HEIMILA Á LEIGUMARKAÐI HELDUR ÁFRAM AÐ LÆKKA

LEIGJENDUM Á ALMENNUM MARKAÐI FJÖLGAR LÍTILLEGA EN LEIGJENDUM MEÐ SÉRSTÖK ÚRRÆÐI FÆKKAR

Hlutfall heimila í leiguhúsnæði hélt áfram að lækka milli ára 2013-2014, en þó fjölgaði leigjendum á almennum markaði lítillega.

Á sama tíma fækkaði þeim heimilum sem styðjast við sérstök úrræði eða eru í endurgjaldslausu húsnæði.

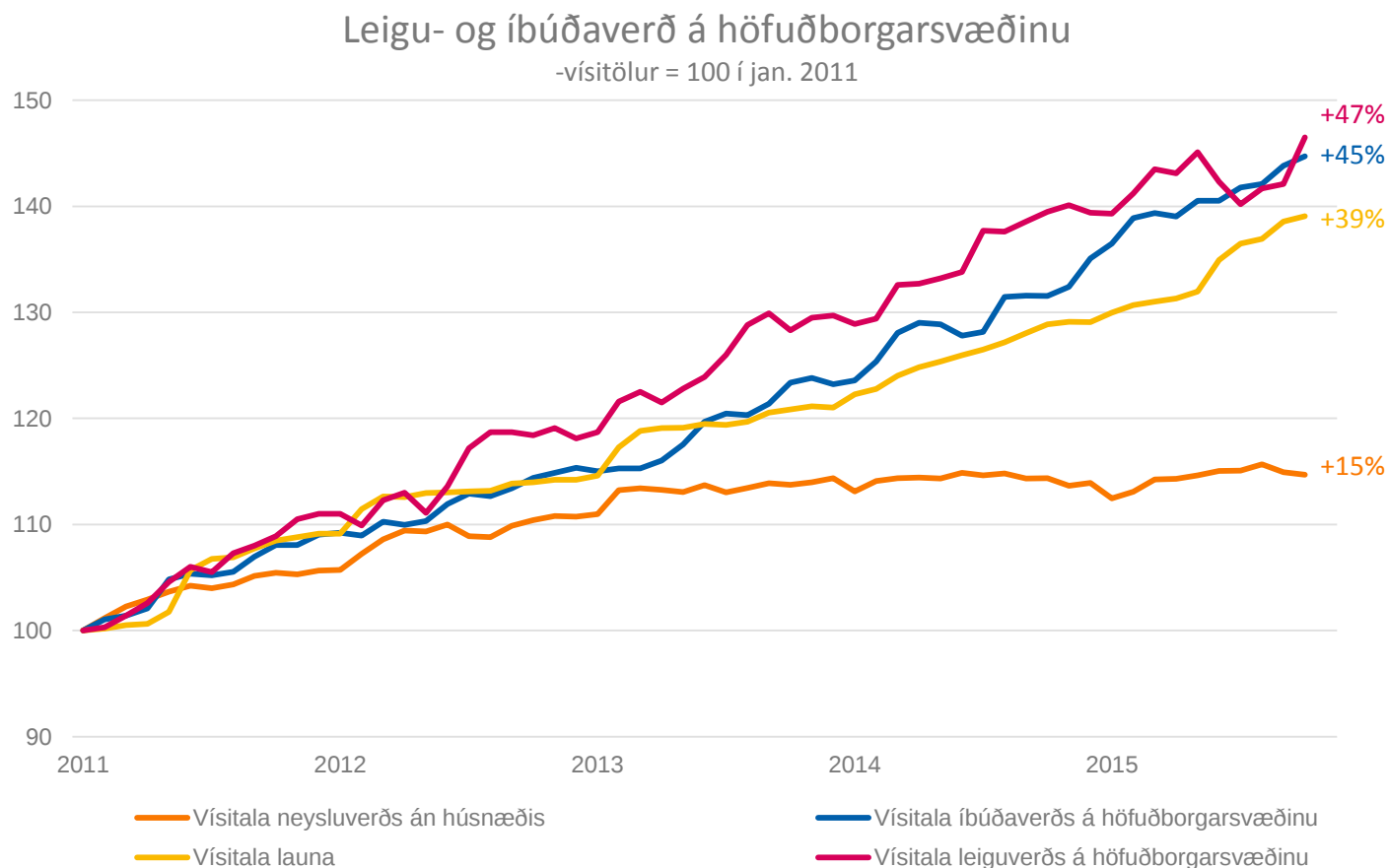
Hlutfall heimila í leiguhúsnæði



LEIGUVERÐ OG ÍBÚÐAVERÐ Hafa HÆKKAÐ NOKKUÐ UMFRAM LAUN Á SEINUSTU FIMM ÁRUM

OG LANGT UMFRAM ALMENNT VERÐLAG ÁN HÚSNÆÐIS

Frá ársbyrjun 2011 hafa leigu- og íbúðaverð hækkað um 45-47%. Á sama tímabili hafa laun hækkað um 39%, en almennt verðlag án húsnæðis hefur hækkað langtum minna, eða einungis um 15%.



Á ÞESSU ÁRI HAFA LAUN ÞÓ HÆKKAÐ UMFRAM ÍBÚÐA- OG LEIGUVERÐ

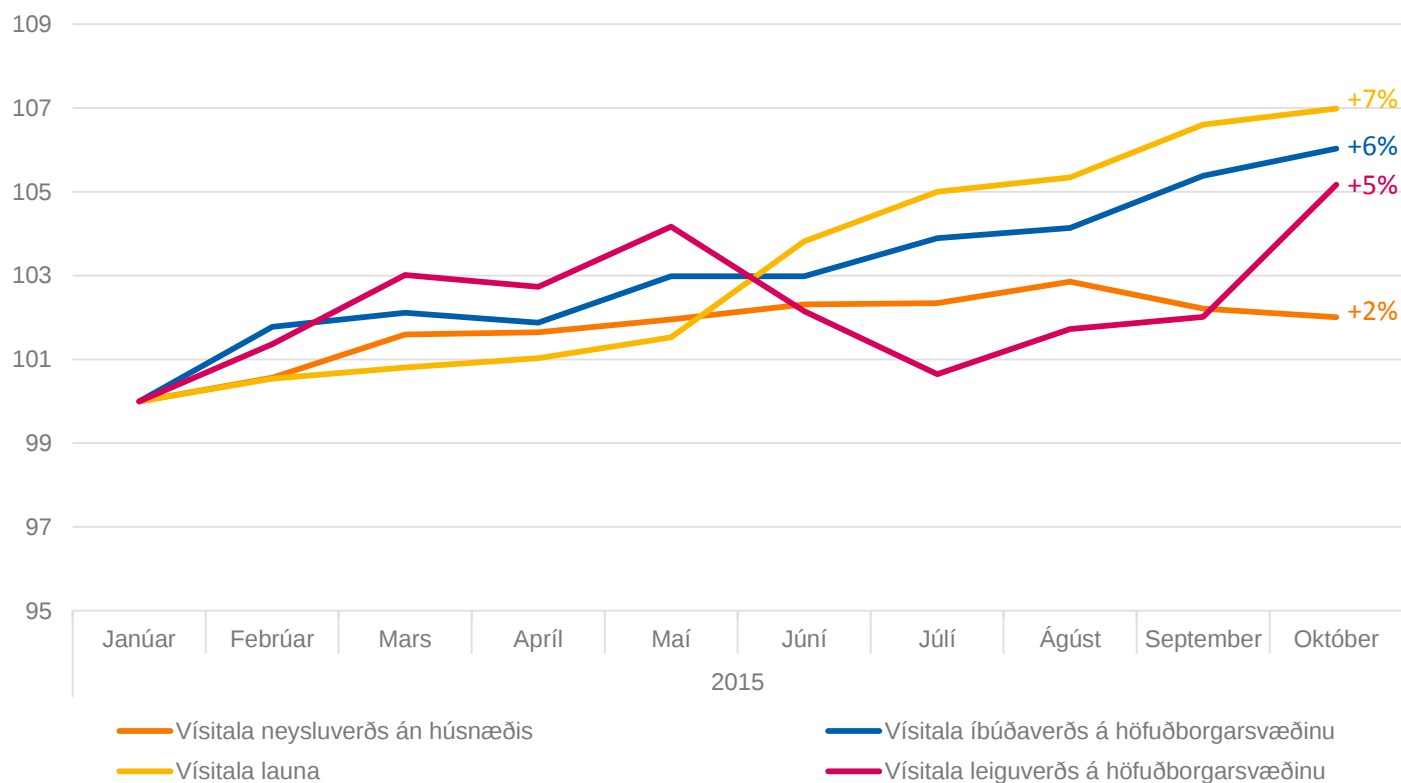
EN VÍSITALA NEYSLUVERÐS ÁN HÚSNÆÐIS HEFUR HÆKKAÐ MUN MINNA

Á þessu ári hefur launavísitalan þó hækkað mest, en hún hækkaði um 7% frá janúar til október. Á sama tímabili hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 6%, en leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 5%. Þar til í september hafði leiguverð þó aðeins hækkað um 2% á árinu.

Almennt verðlag án húsnæðis hækkaði um 2% á tímabilinu.

Leigu- og íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

-vísitölur = 100 í jan. 2015



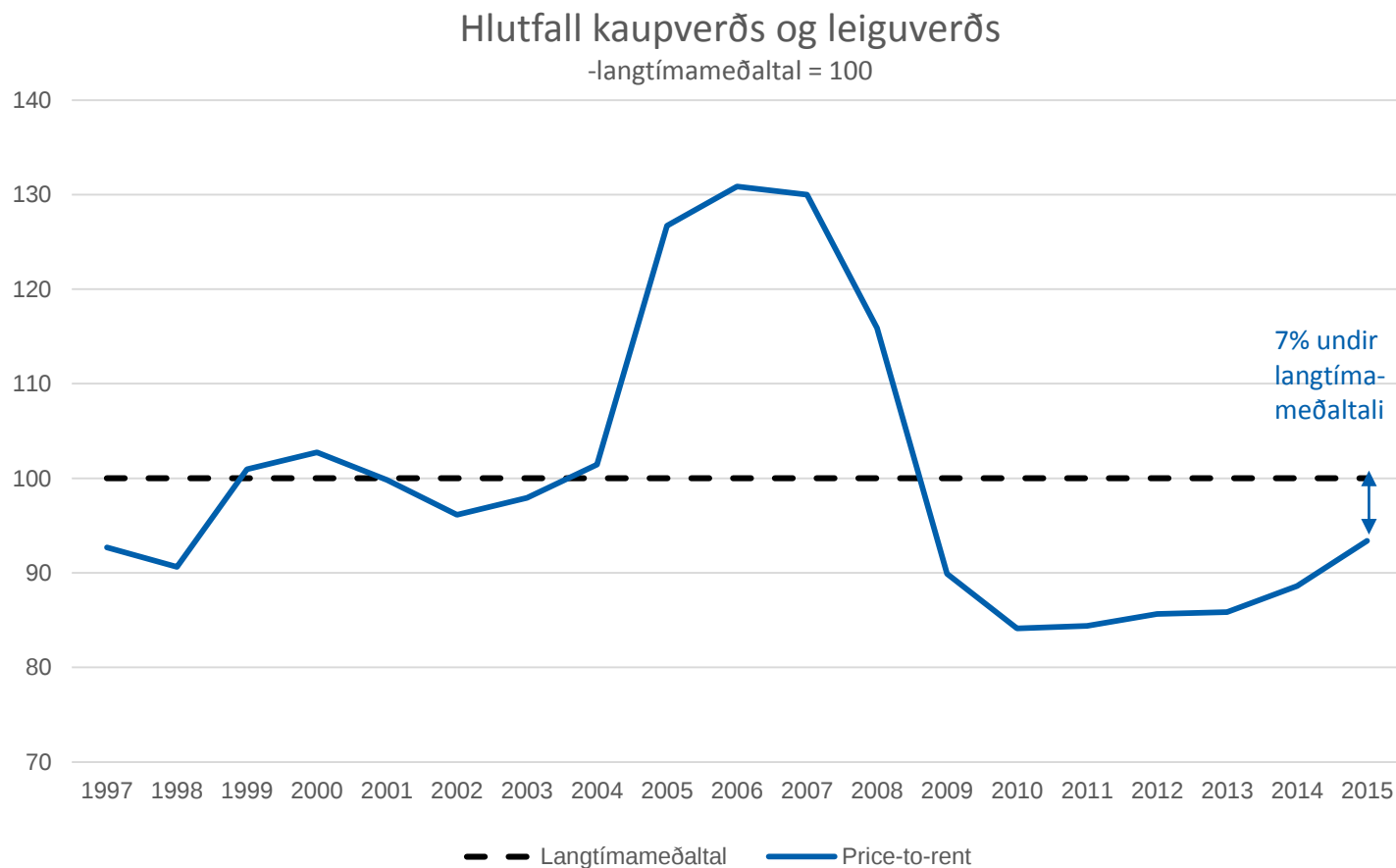
HLUTFALL KAUP- OG LEIGUVERÐS NÁLGAST LANGTÍMAMEÐALTAL

„PRICE-TO-RENT“ HLUTFALLIÐ HEFUR VERIÐ LÁGT SÍÐAN 2009 EN HEFUR AUKIST NOKKUÐ Á ÞESSU ÁRI.

Undanfarin ár hefur verið talið hagstæðara að kaupa en leigja skv. „price-to-rent“ hlutfallinu, sem breyttist lítið á árabílinu 2010-2013.

Sökum nýlegrar verðþróunar er hlutfallið nú að þökast nær langtímameðaltali og mælist nú um 7% undir því.

Því er enn talið hagstæðara að kaupa en leigja m.v. þetta einfalda hlutfall.

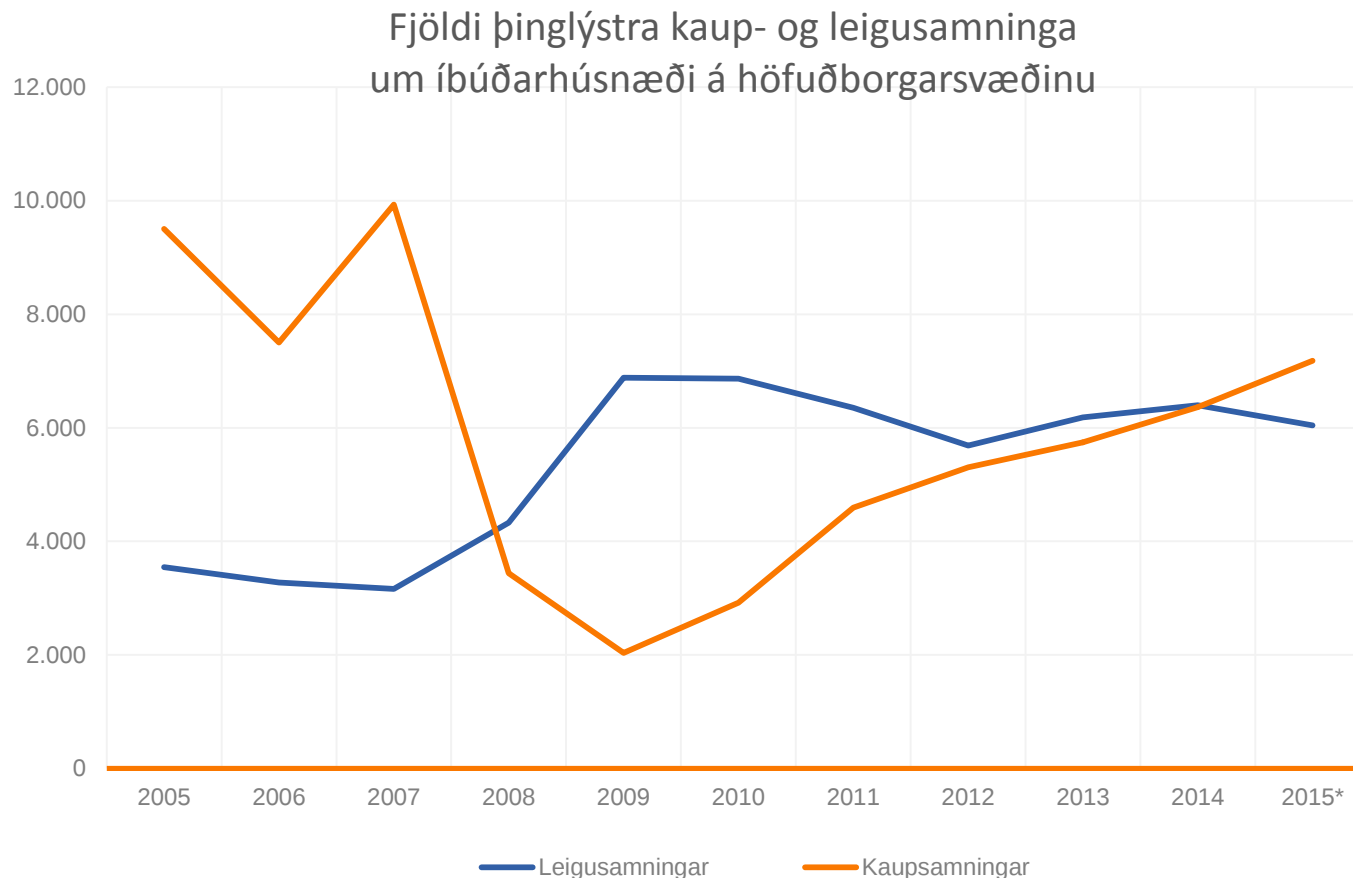


KAUPSAMNINGAR AFTUR ORÐNIR FLEIRI EN LEIGUSAMNINGAR

Í FYRSTA SINN SÍÐAN 2007

Fjöldi kaupsamninga er nú orðinn meiri heldur en fjöldi leigusamninga um íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í fyrsta sinn síðan 2007.

Þetta rímar ágætlega við þær staðreyndir að verðhækkanir á leigumarkaði virðast vera að temprast og hlutfall heimila á leigumarkaði að lækka. Því lítur út fyrir að í kjölfar mikilla verðhækkana á leigumarkaði undanfarin ár sé hann hugsanlega tekinn að mettast.



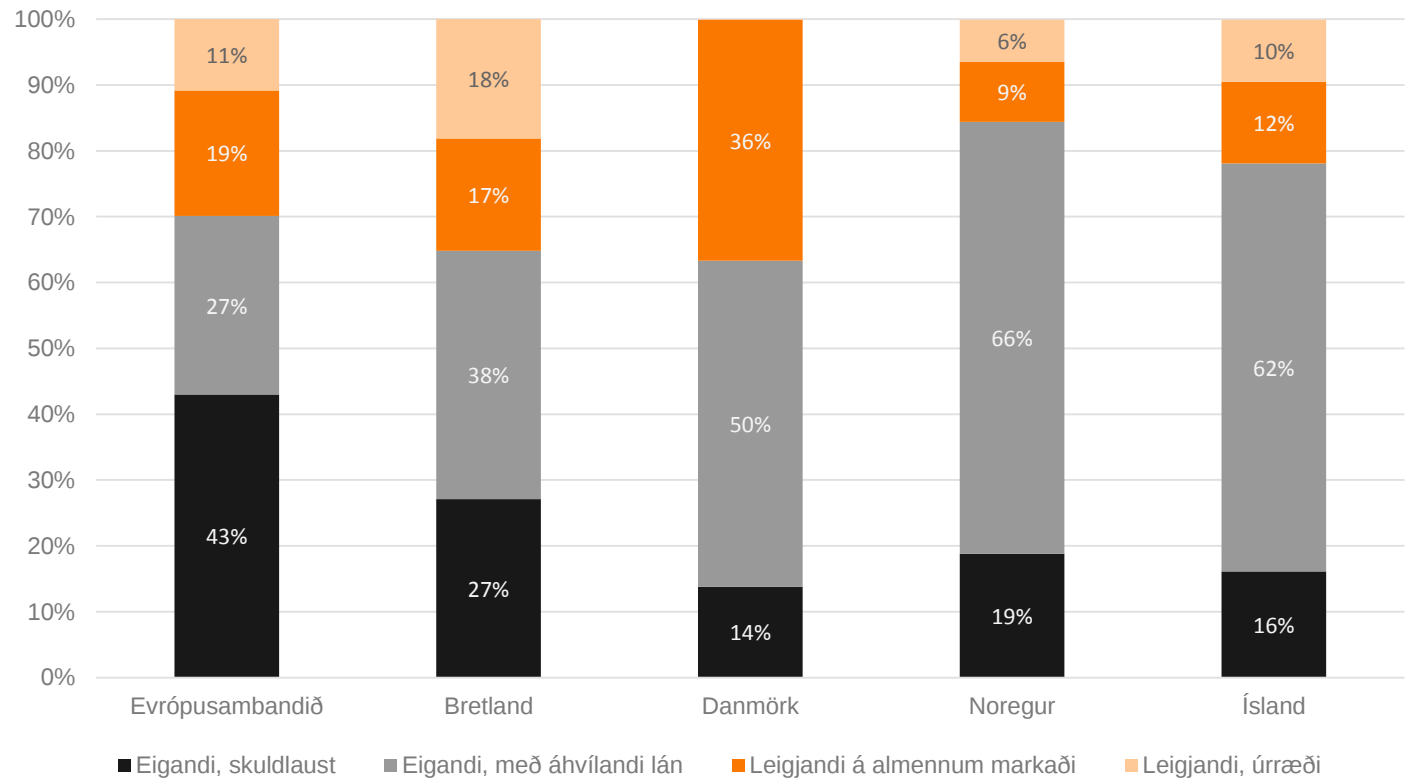
STÆRSTI HÓPURINN Á ÍSLANDI ER EIGENDUR MEÐ HÚSNÆÐISLÁN

STÆRSTI HÓPURINN Í ESB ER SKULDLAUS EIGANDI

Þegar skipting einstaklinga á húsnæðismarkaði eftir tegund húsnæðis er skoðuð í alþjóðlegum samanburði má sjá að leigumarkaðurinn á Íslandi er ekki sérlega stór.

Aftur á móti er nokkuð hátt hlutfall húsnæðiseigenda hér á landi, og af þeim sem eiga húsnæði eru hlutfallslega margir með áhvílandi lán. Hlutfall eigenda t.d. í ESB er nokkuð lægra á meðan hlutfall þeirra sem eiga húsnæði sitt skuldlaust er nær þrefalt hærra en á Íslandi.

Skipting einstaklinga eftir tegund húsnæðis
-2014



HLUTFALL EINSTAKLINGA Á LEIGUMARKAÐI EKKI MJÖG HÁTT Á ÍSLANDI

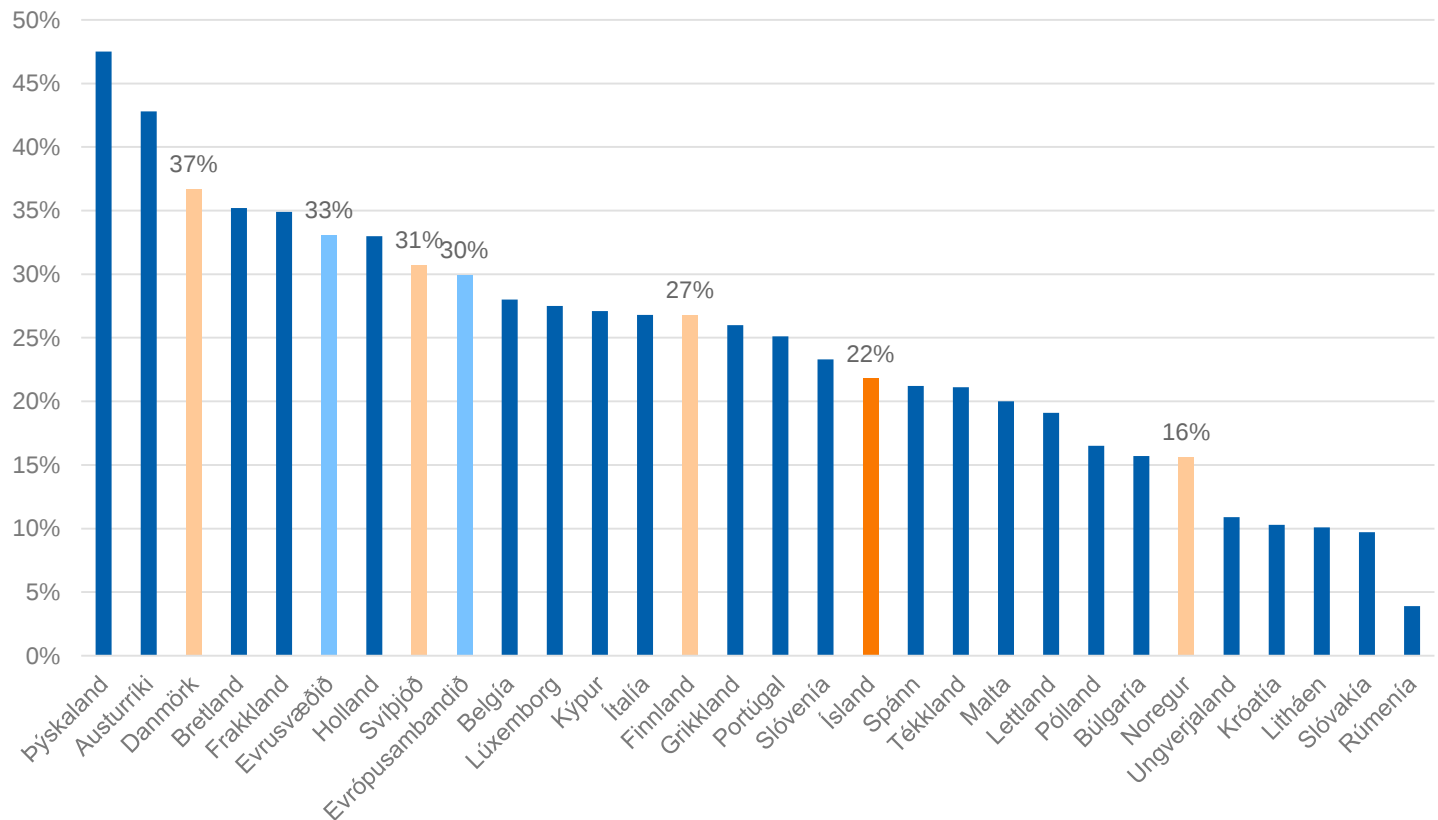
Í EVRÓPSKUM SAMANBURÐI ER ÍSLAND UNDIR MEÐALTALI

Ísland er í raun undir meðaltali Evrópuþjóða þegar kemur að hlutfallslegri stærð leigumarkaðar, en hlutfall einstaklinga á leigumarkaði á Íslandi var 22% árið 2014 á meðan meðaltalið í Evrópusambandinu var 30%.

Leigumarkaðurinn á hinum Norðurlöndunum er almennt stærri, að Noregi undanskildum.

Athugið að hér er verið að skoða fjölda einstaklinga, en ekki heimila, á leigumarkaði til samanburðar við fánleg evrópsk gögn.

Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði
-2014



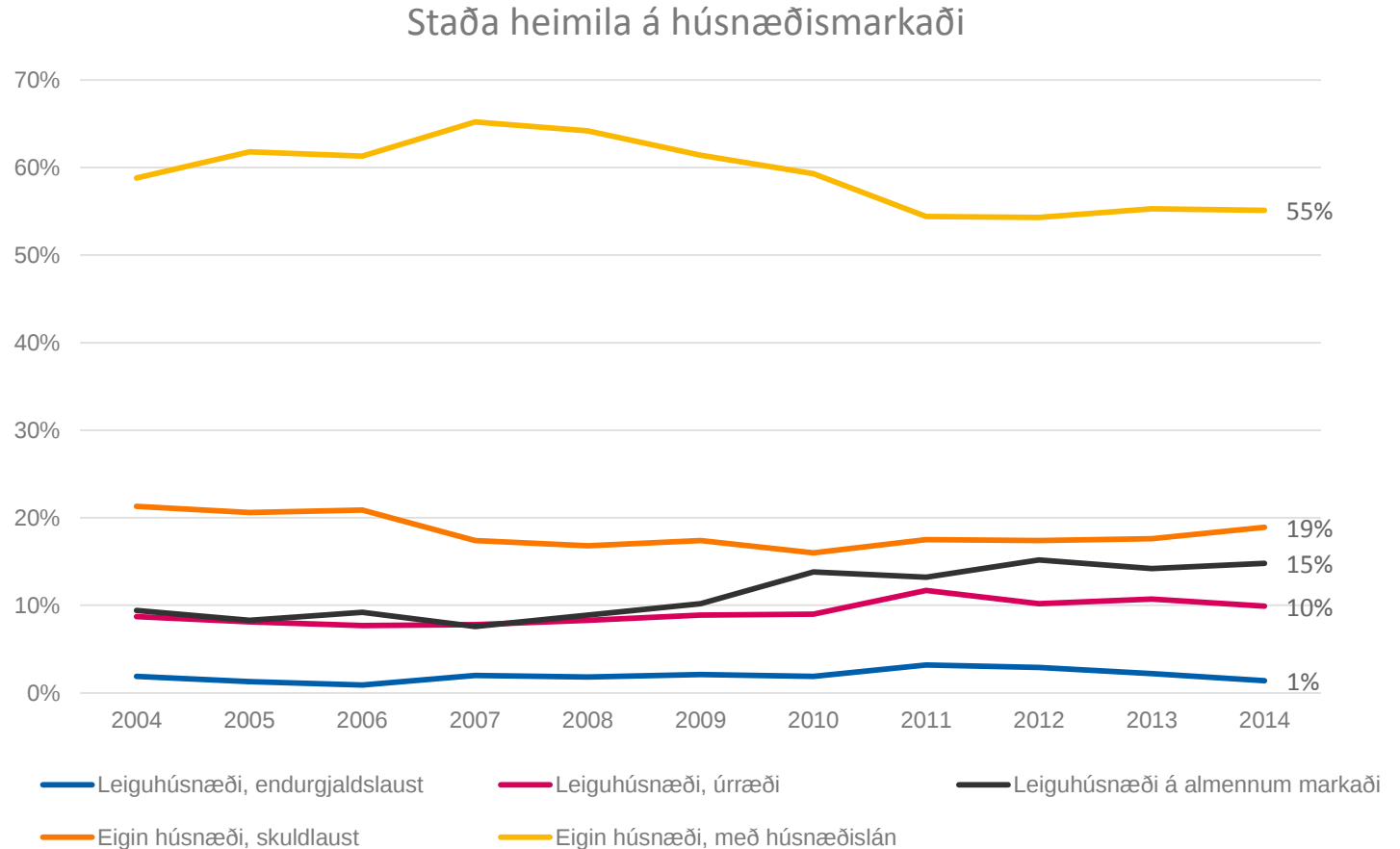
STAÐA Á HÚSNÆÐISMARKAÐI – ÞRÓUN YFIR TÍMA

UM 10% HEIMILA HAFA FLUST ÚR EIGIN HÚSNÆÐI YFIR Á LEIGUMARKAÐ FRÁ ÞVÍ 2007

Frá 2007 til 2011 fluttust um 10% heimila af eigendamárkði á leigjendamarkað, í kjölfar mikilla sviptinga á húsnæðisverði og skuldastöðu heimila.

Hlutfall heimila á leigumarkaði hefur þokast niður á við undanfarin tvö ár.

M.v. efnahagshorfur má gera ráð fyrir að hlutfall íslenskra heimila á leigumarkaði hafi náð hámarki árið 2012, a.m.k. í bili.

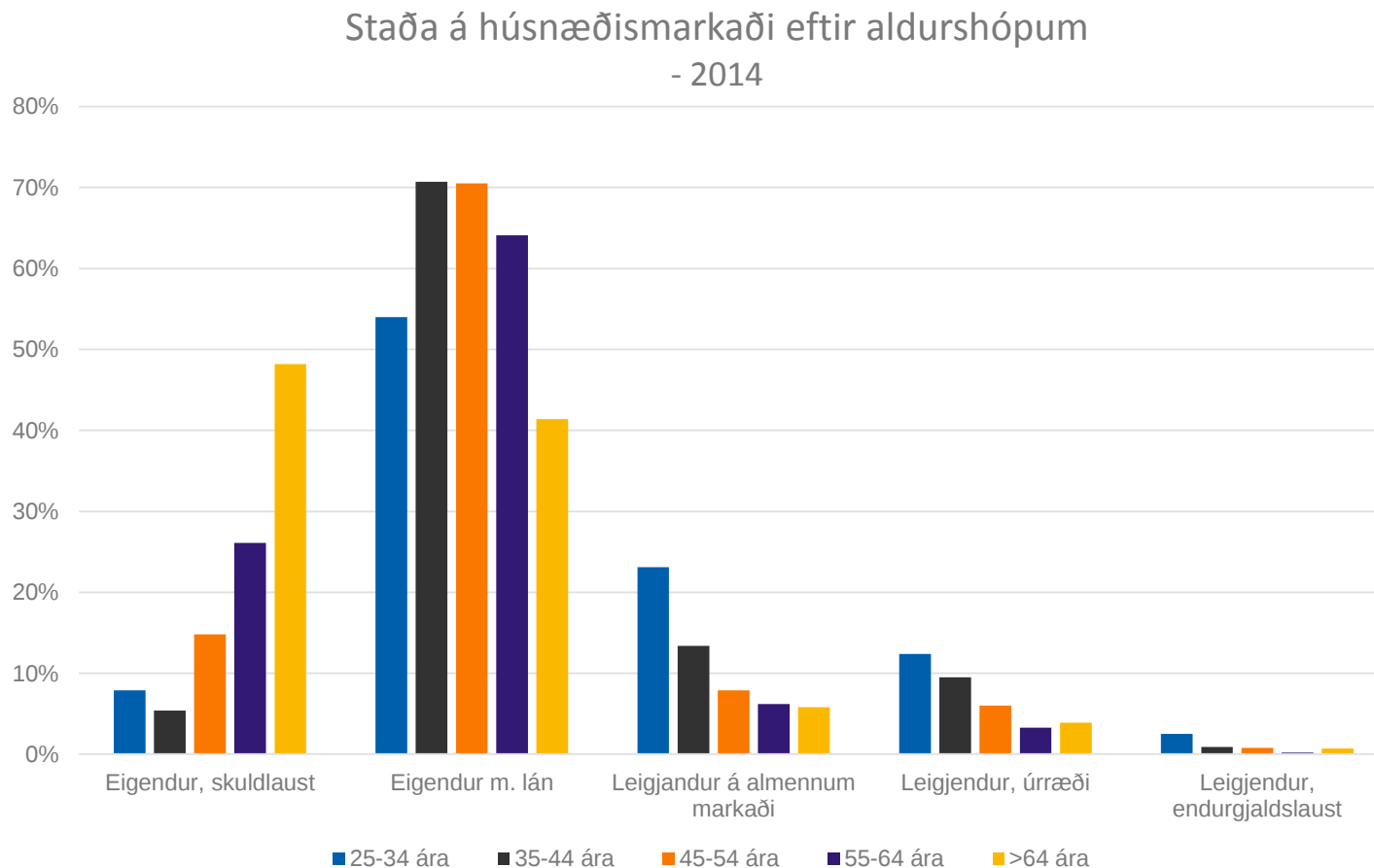


FLESTIR Í ÖLLUM ALDURSHÓPUM Í EIGIN HÚSNÆÐI MEÐ ÁHVÍLANDI LÁNI

NEMA ELDRI EN 64, ÞAR SEM FLESTIR EIGA HÚSNÆÐI SKULDLAUST

Þegar staða á húsnæðismarkaði er skoðuð eftir aldurshópum má sjá að í öllum aldurshópum upp að 64 ára og eldri er stærsti hópurinn „eigendur með lán“. Í elsta aldurshópnum eru þó flestir sem eiga húsnæði skuldlaust.

Eins og við má búast er aldurshópurinn 25-34 ára áberandi á leigumarkaði, enda um að ræða þann hóp sem er með lökustu eiginfjárstöðuna.

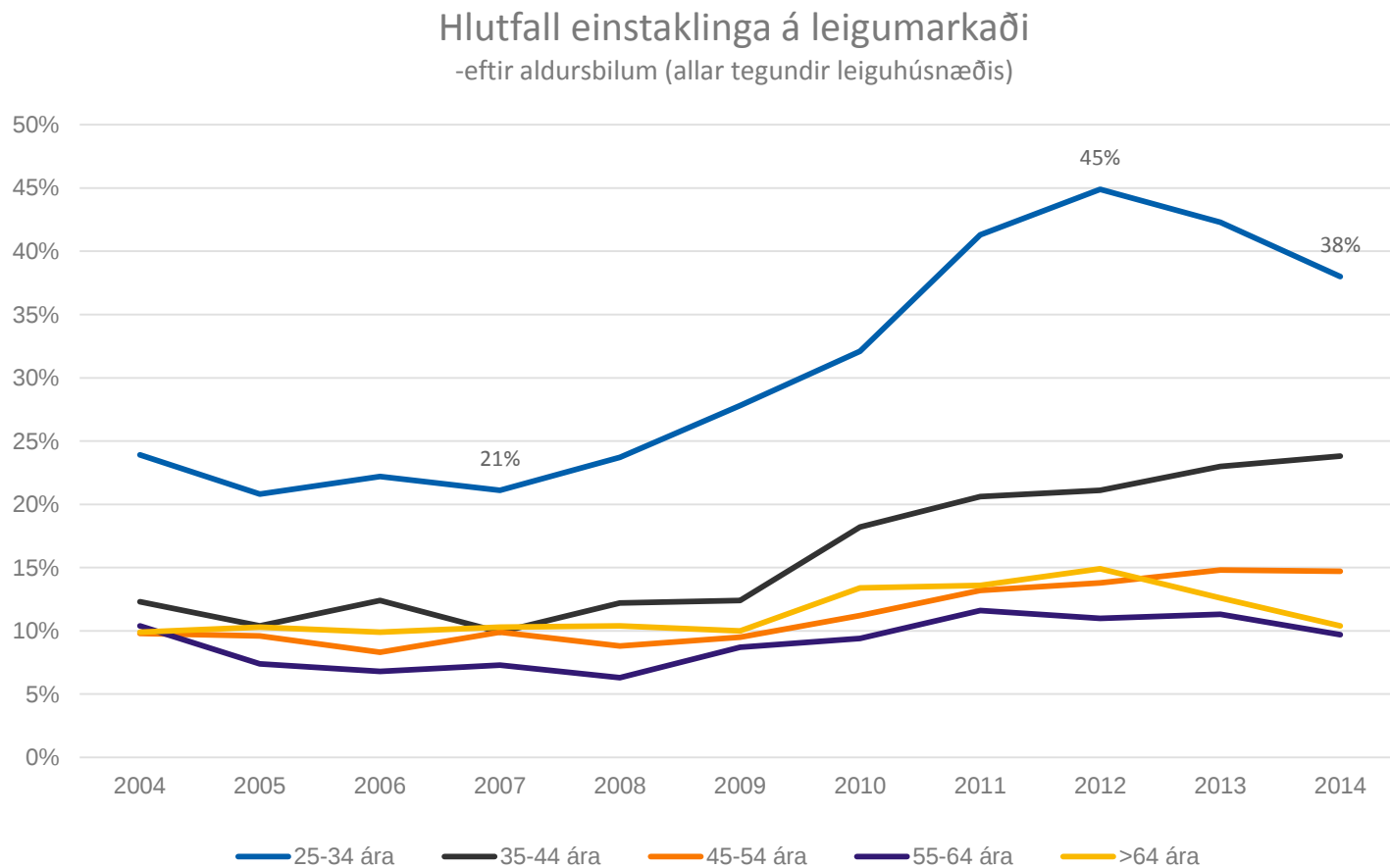


TÆP 38% ALDURSHÓPSINS 24-34 ÁRA ERU Á LEIGUMARKAÐI

HLUTFALLIÐ STÓÐ Í 45% ÁRIÐ 2012 EN AÐEINS 21% ÁRIÐ 2007

Á seinustu tveimur árum hefur þó fækkað nokkuð í yngsta aldurshópnum á leigumarkaði, á meðan fjölgun hefur átt sér stað í aldurshópnum 35-44 ára árlega frá 2009.

Ein hugsanleg skýring á því er að meiri hreyfing hafi verið á smærri íbúðum í fjölbýli, en að erfitt hafi reynst fyrir fjölmennari barnafjölskyldur að finna sér ákjósanlegt húsnæði á viðráðanlegu verði á undanförunum árum.



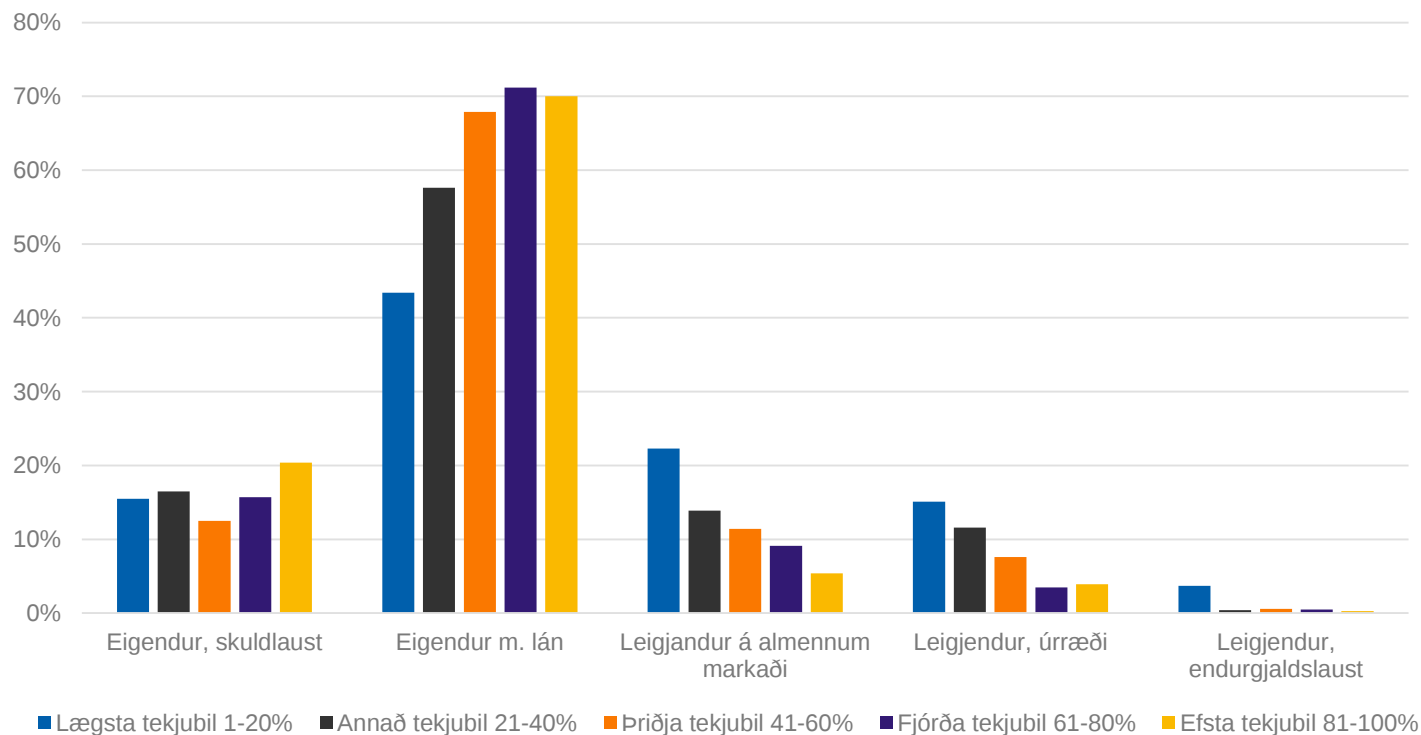
43% Í LÆGSTA TEKJUBILI ERU EIGENDUR MEÐ HÚSNÆÐISLÁN

70% Í EFSTA TEKJUBILINU ERU EIGENDUR MEÐ LÁN.

Innan allra tekjuhópa er stærsti hópurinn „eigendur með lán“. Tæplega 59% lægsta tekjufimmtungsins eiga húsnæði á meðan 90% efsta tekjufimmtungsins eiga húsnæði. Þeir tekjumestu eru þó mun líklegri til að eiga skuldsett húsnæði heldur en að eiga það skuldlaust.

Eins og gefur að skilja er tekjulægsti fimmtungurinn líklegri til að vera á leigumarkaði en aðrir tekjuhópar, enda þarf enn að standast nokkuð strangar kröfur í greiðslumati lánveitenda.

Staða á húsnæðismarkaði eftir tekjum
2014



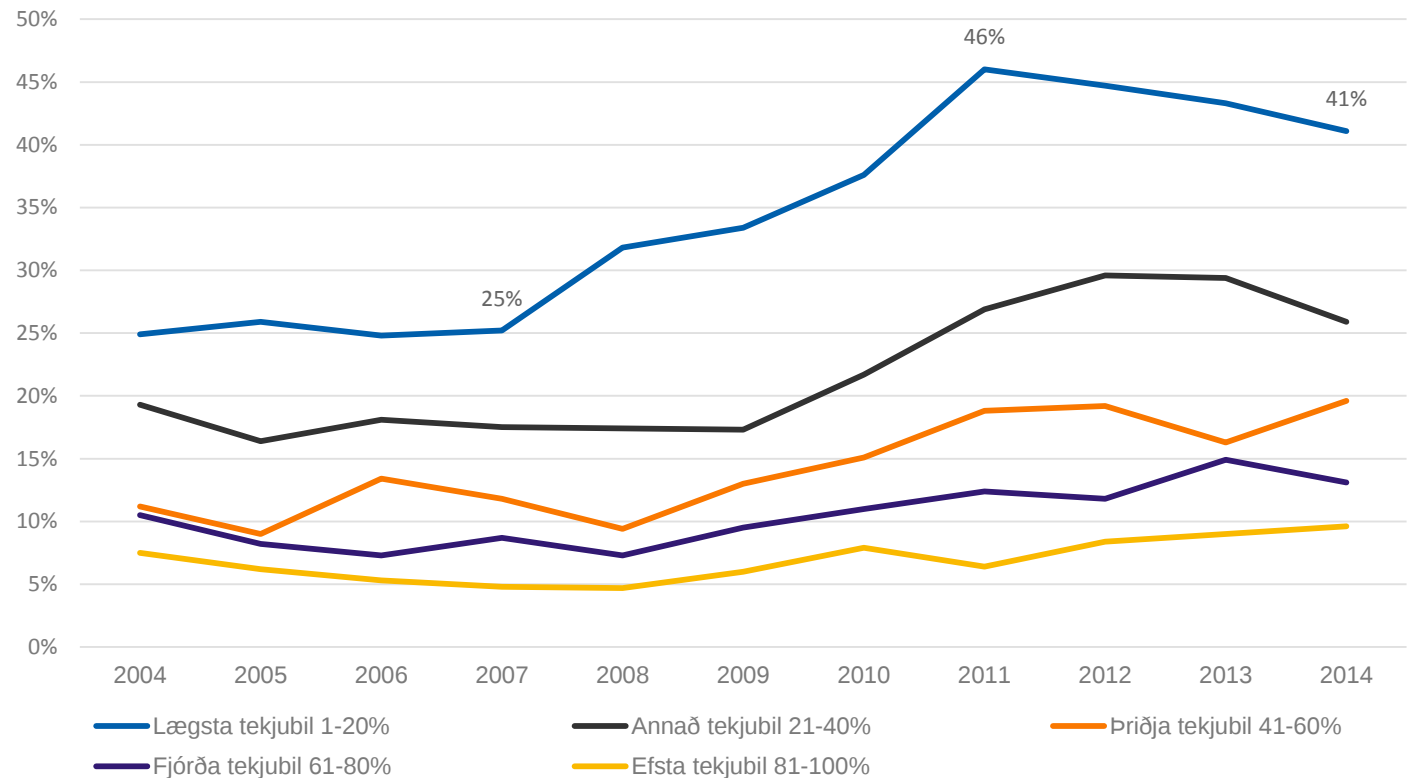
UM 41% TEKJULÆGSTA FIMMTUNGSINS ERU Á LEIGUMARKAÐI

HLUTFALLIÐ STÓÐ Í 46% ÁRIÐ 2011 EN 25% ÁRIÐ 2007

Hlutfall tekjulægsta fimmtungsins á leigumarkaði hefur farið lækkanði frá 2011 á meðan þróunin í öðrum tekjuhópum hefur ekki verið eins afgerandi. Hlutfallið var þó mun lægra árið 2007 þegar það stóð í 25%.

Hlutfall allra tekjuhópa á leigumarkaði er nokkuð hærra en það var árið 2007, einnig tekjuhæsta fimmtungsins.

Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði
-eftir tekjubilum, allar tegundir leiguhúsnæðis



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 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 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.

