



Húsnæðismál

Ari Skúlason
Hagfræðingur í Landsbankanum

Þing BSRB
18. október 2018

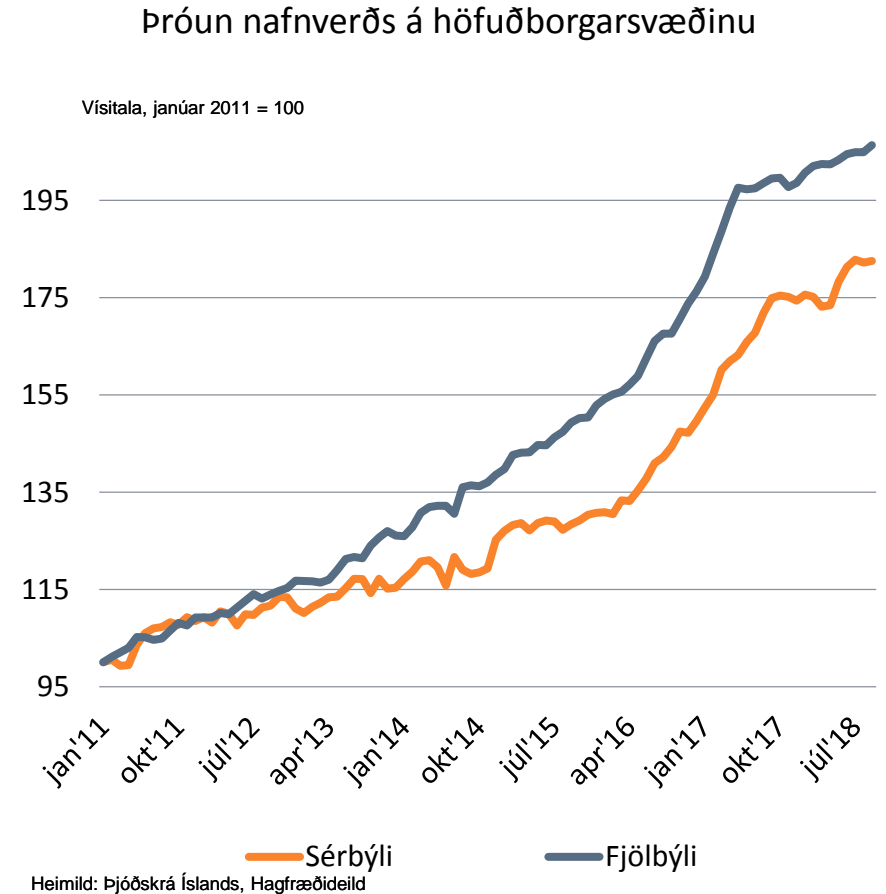
Húsnæðismál á þingi BSRB

- Verð og viðskipti
- Hvað er að gerast
- Húsnæðismálin – mál málanna.
Hvað skiptir máli?



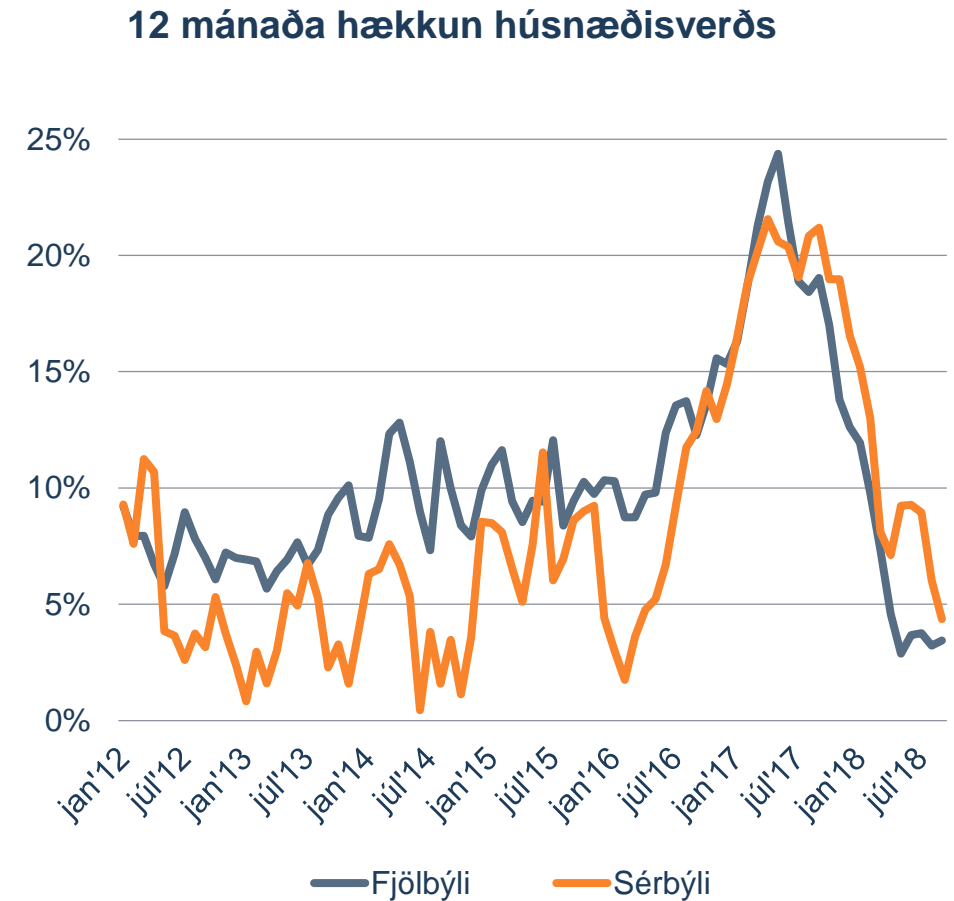
Verðhækkunum hefur linnt

- Hamagangurinn á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu stoppaði um mitt ár í fyrra
- Fólk hætti að elta síðustu íbúðina
- Síðan hefur allt verið með rólegri og eðlilegri hætti
- Fasteignaverð er samt orðið mjög hátt



Hækkunartakturinn kominn langt niður

- Árshækkunin fór yfir 23% í maí 2017
- Er nú komin undir 4%, hækkun milli 2017 og 2018 verður um 4%
- Meðalhækkun nafnverðs frá aldamótum fram til 2017 er yfir 9% - meðalhækkun raunverðs yfir 5%
- Vegna lítillar verðbólgu er raunverð enn að hækka, 2,1% frá ágúst í fyrra

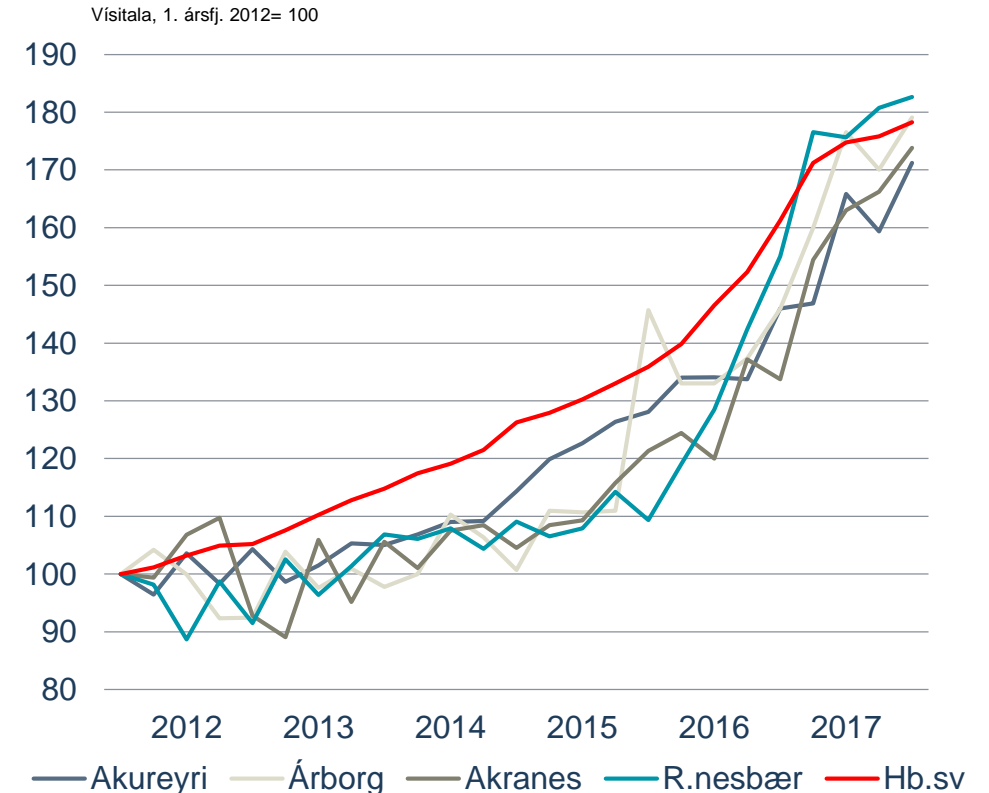


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Ekki bara höfuðborgarsvæðið

- Verðþróun hefur verðið svipuð í stærri bæjum úti á landi og á höfuðborgarsvæðinu
- Eftir að verðhækkunir hættu á höfuðborgarsvæðinu héldu þær áfram úti á landi
- Verðhækkunir fóru reyndar fyrr af stað eftir hrun á höfuðborgarsvæðinu
- Meiri kyrrstaða á höfuðborgarsvæðinu nú

Þróun fasteignaverðs

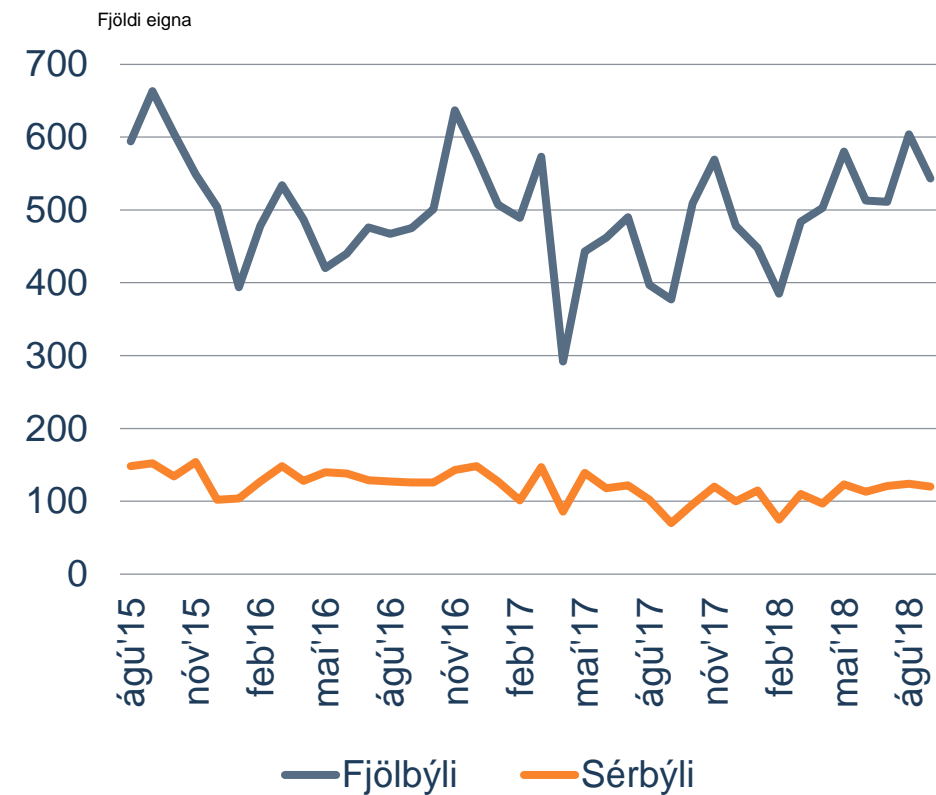


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta nokkuð stöðugur

- Fjöldi viðskipta sveiflast mikið milli mánaða
- Nokkuð stöðug viðskipti ef horft er á fleiri mánuði saman
- Nýjar íbúðir hafa komið seint inn. 6% af viðskiptum í fyrra, u.þ.b. 17% það sem af er ári
- Nýjar íbúðir eru um 16% dýrari en eldri og stærri
- Nýjar íbúðir hafa samt farið minnkandi, voru 20% stærri en eldri í fyrra, 3,5% stærri í ár

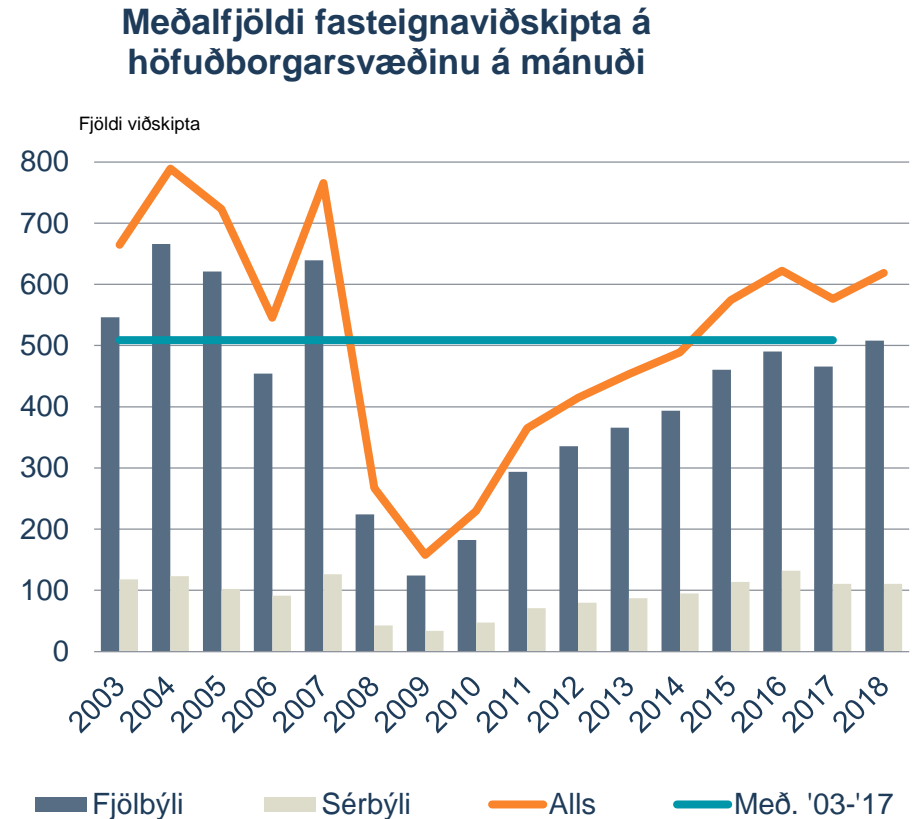
Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi viðskipta nokkuð yfir langtímameðaltali

- Fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu er yfir langtímameðaltali
- Álíka mikil viðskipti það sem af er árinu og var 2016 - Var minna 2017
- Miðað við fjölgun þjóðarinnar ætti þetta að vera meira
- Útleiga til ferðamanna og mikil stækkun leigufélaga hefur tekið fjölda íbúða út af okkar hefðbunda markaði þar sem við seljum hvert öðru

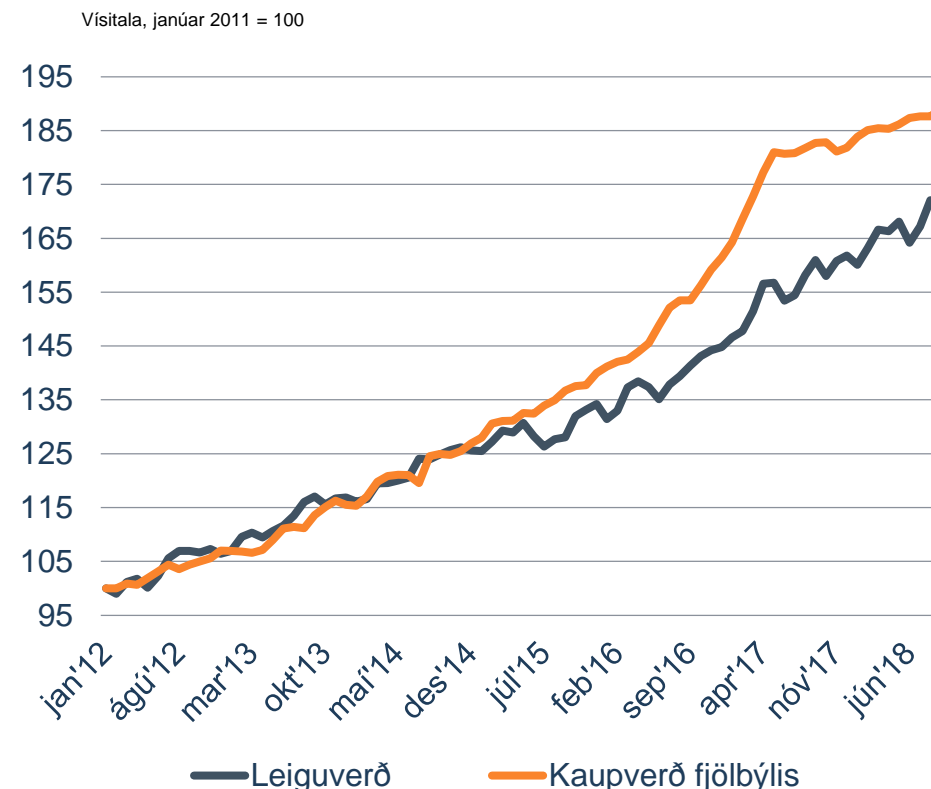


Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Leiguverð hækkað minna

- Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hefur heldur gefið eftir á síðustu árum m.v. kaupverð
- Meðalleiguverð á 2ja herbergja íbúð í Reykjavík er nú u.þ.b. 160 þ.kr. á mánuði og 200 þ.kr. fyrir 3ja herbergja.
- Leigumarkaður hefur breyst mikið á síðustu árum og á eftir að breytast meira

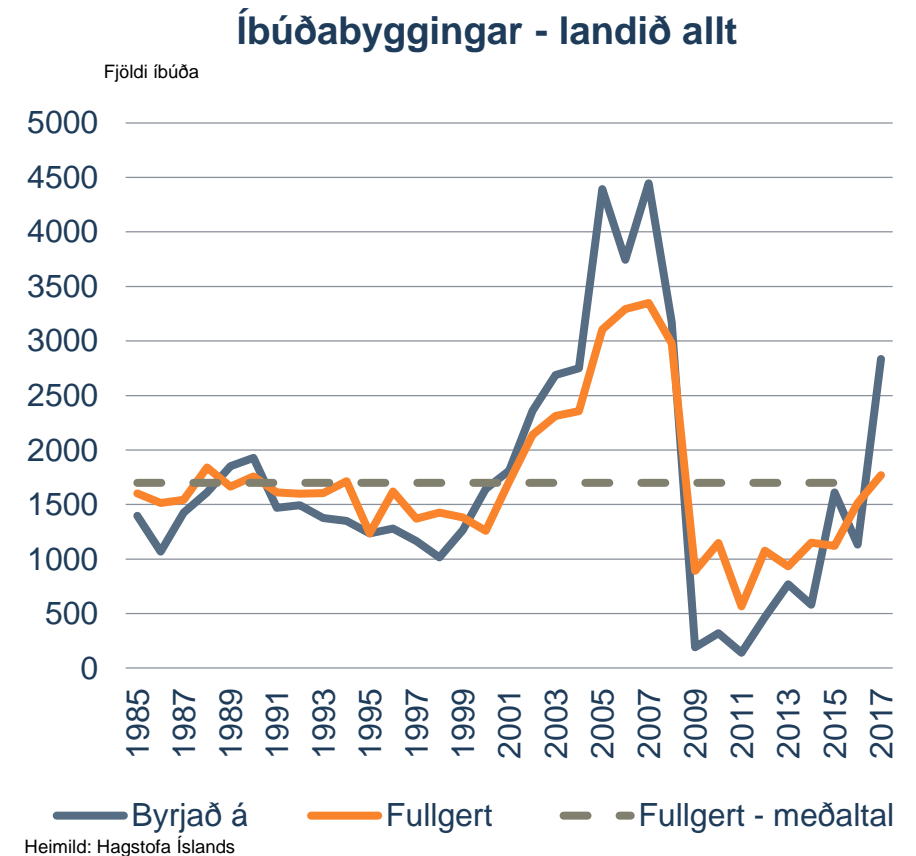
Leiguverð og kaupverð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Byggingastarfsemi dó næstum

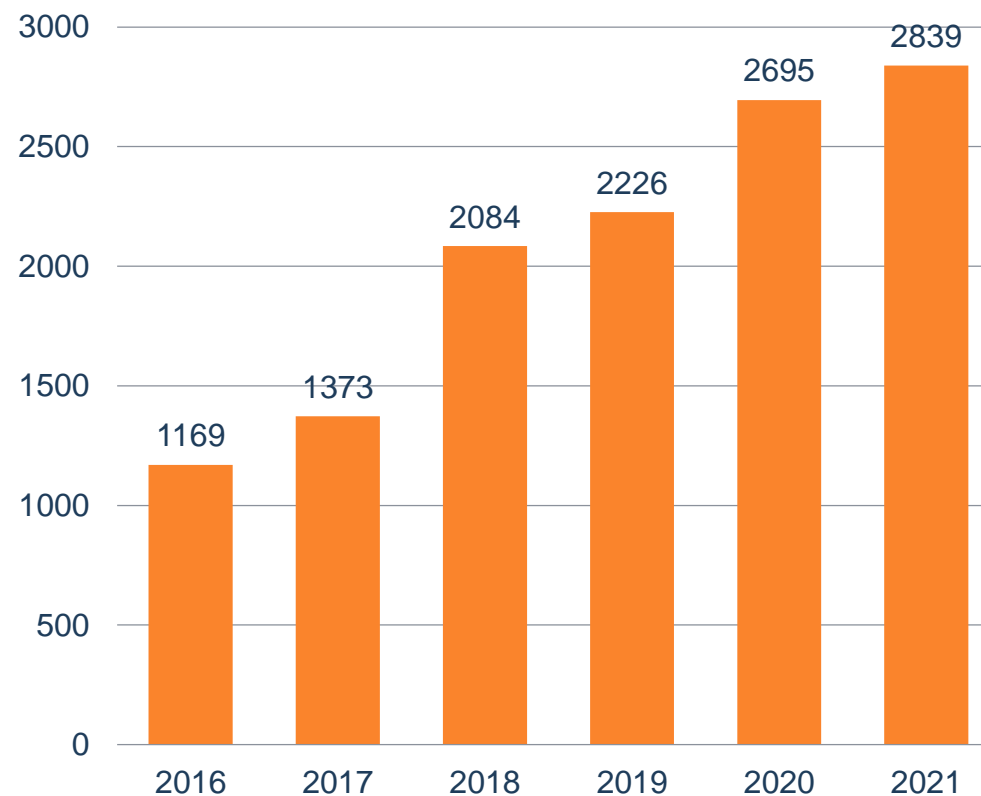
- Byggingastarfsemi fór niður í ekki neitt eftir hrun og var lengi af stað aftur
- Mikið var til af óbullbyggðu húsnæði eftir hrun, tók tíma að klára í lægðinni
- Áfram var haldið að byggja stórar íbúðir
- Erfitt að sveigja þennan markað inn á nýja leið



Upplýsingaskortur áfram vandamál

- Fyrir tíu árum vissu fáir hvað var verið að byggja mikið og hvar
- Það hefur ekkert breyst – mikil þörf er fyrir heildaryfirsýn á þennan markað – hún er ekki til
- Hvað koma margar 3ja herbergja íbúðir á markað í Reykjavík á seinnihluta ársins 2018???
- Einu haldbæru tölurnar eru frá Samtökum Iðnaðarins sem keyra um og telja – líkt og Landsbankinn gerði fyrir hrún

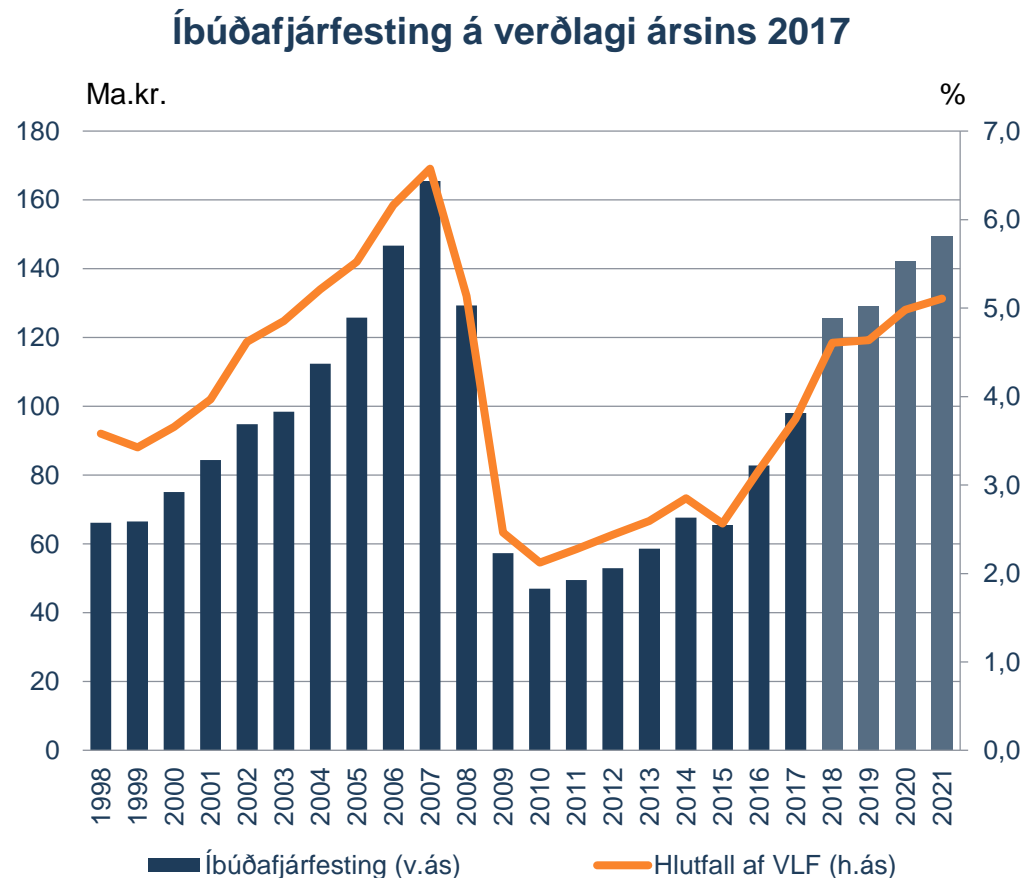
Spá SI - fullkláraðar íbúðir



Heimild: Samtök iðnaðarins

Íbúðafjárfesting mun áfram verða mikil

- Íbúðafjárfesting mun aukast mikið í ár, minna á næsta ári en svo meira eftir það
- Ákveðin hættu á að það sé verið að byggja of mikið af íbúðategundum sem fáir hafa áhuga á
- Nýjar íbúðir eru þar að auki of dýrar fyrir kaupgetu flestra

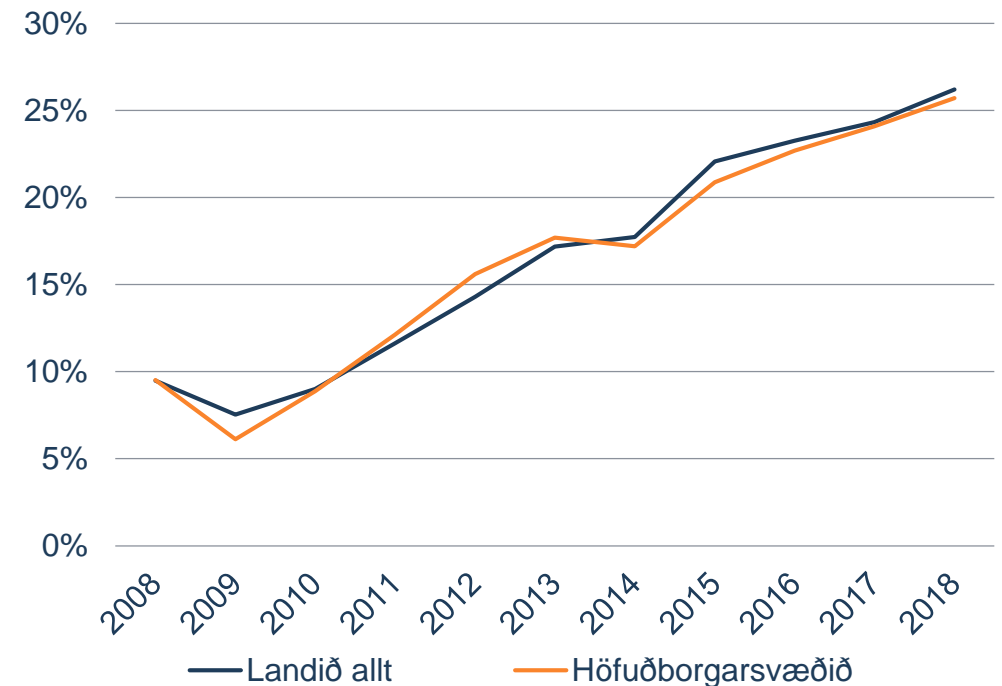


Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild. 2018-2021 er spá.

Ungt fólk virðist nokkuð virkt

- Umræðan gengur út á að erfitt sé að fara út í fyrstu kaup
- Hefur alltaf verið erfitt nema rétt fyrir hrun, mjög erfitt núna
- Fyrstu kaupum hefur fjölgað hlutfallslega mikið á síðustu árum – væntanlega ungt fólk í flestum tilvikum
- Lítil munur á svæðum – þróunin alls staðar sú sama
- Eiginfjárfkrafa er erfiður hjalli fyrir flesta – væntanlega oft þörf á aðstoð

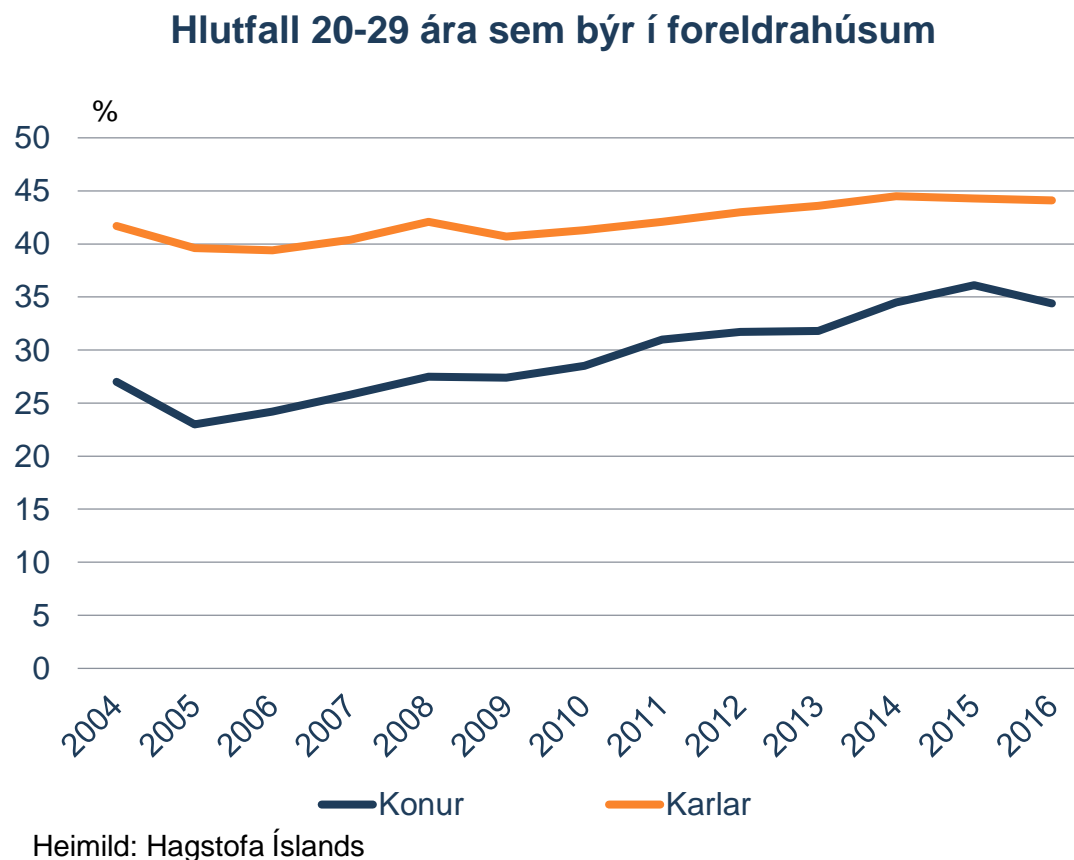
Fyrstu kaup sem hlutfall af öllum viðskiptum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Foreldrahús – umræða og staðreyndir

- Flutti heil kynslóð inn á foreldra eftir hrun og bíður eftir að komast út?
- Lífskjarakönnun Hagstofunnar
- 40-45% karla á aldrinum 20-29 ára hafa alltaf búið í foreldrahúsum.
- Hlutfall kvenna er mun lægra – það hefur hækkað nokkuð jafnt úr ca. 25% í 35% á síðustu 12 árum. Hækkaði ekki meira eftir hrun en á öðrum tímum.
- Umræðan er því ekki í takt við það sem mælingarnar segja.
- Auðvitað býr margt fólk í foreldrahúsum – en það hefur alltaf gert það.



Hvað kostar að flytja að heiman?

- Meðalverð á lítilli íbúð 2018 – 34 milljónir.
- Lánsfjármögnun 29 milljónir.
- Eiginfjárfkrafa 5 milljónir.
- Afborganir á mánuði 150 þúsund.
- Þar að auki ýmis annar kostnaður, t.d. fasteignagöld og tryggingar.



Hvað stendur til boða?

- Nýjar litlar íbúðir eru mjög dýrar – 42 milljónir hafa verið nefndar.
- Nær ekkert verið byggt af litlum og ódýrari íbúðum.
- Möguleikinn er notaðar íbúðir.
- Miðlæg svæði þar sem fólk vill búa eru dýr.
- Fasteignaverð er mjög hátt um þessar mundir.
- Nafnverð mun tæplega lækka, raunverð mun hugsanlega lækka.



Hlíðarendabyggð

Hinn möguleikinn er að leigja

- Leiguverð á svipaðri íbúð og stóð til að kaupa var 156 þúsund kr. í austurhluta Reykjavíkur.
- Að fara inn á leigumarkað dregur verulega úr möguleikum til sparnaðar.
- Hætta á að festast á leigumarkaði.
- Leigumarkaður er þó orðinn mun öruggari en áður var. Meiri stöðugleiki hjá leigufélögum.



Húsnæðismálin eru einn stærsti vandi samtímans

- Mikið er spáð og spjallað um húsnæðismál – margir hafa skoðanir og lausnir
- Nú er verið að byggja mjög mikið – En hættan er sú að það sé verið að byggja allt of mikið af íbúðategundum sem fáir hafa áhuga á
- Það vantar klárlega minni og einfaldari íbúðir
- Þó má ekki gefa afslátt á gæðum – sérhver íbúð er fyrir margar fjölskyldur í a.m.k. 100 ár
- Aðal vandamálið er að það er allt of mikið bil á milli kaupgetu venjulegs fólks og verðsins sem sett er upp fyrir íbúðirnar.
- Lækka þarf verð, eða auka tekjur, eða finna aðrar lausnir. Það verður að brúa þetta bil til þess að við komumst áfram.

