Október 2016

Íslenskur íbúðamarkaður

Íslandsbanki

Umsjón:

Greining Íslandsbanka, greining@islandsbanki.is

Birna Helga Jóhannesdóttir 440 2792, Elvar Orri Hreinsson 440 4747

Finnur Bogi Hannesson 440 4680, Hildur Kristín Þorbjörnsdóttir 440 3604

Ingólfur Bender 440 4635, Sváfnir Gíslason 440 4257

Útgáfudagur: 17. október 2016

Ábyrgðarmaður:

Ingólfur Bender, forstöðumaður Greiningar Íslandsbanka

Formáli

Matur, fatnaður og húsnæði er venjulega tengt við grunnþarfir fólks. Þannig er íbúðarhúsnæði ein af grunnþörfum mannsins og á það ekki síst við á köldum landsvæðum líkt og á Íslandi. En húsnæði er einnig mikilvægur þáttur í eignauppbyggingu heimilanna og sennilega stærsta fjárfesting sem flestir leggja í á lífsleiðinni. Þannig er stór hluti af sparnaði heimilanna í húsnæði. Þetta á sérstaklega við hér á landi þar sem séreignarstefnan í húsnæðismálum hefur lengi verið ríkjandi. Um 78% af íbúum landsins búa í eigin húsnæði og íbúðaeign er um ¾ af heildareignum heimilanna. Á móti kemur að mestur hluti skulda heimilanna eru húsnæðisskuldir eða um 66% og hefur húsnæðismarkaðurinn leikið lykilhlutverk við uppbyggingu skuldabréfamarkaðarins hér á landi þar sem meirihluti skráðra verðtryggðra skuldabréfa tengist íbúðaskuldum heimilanna. Eigendur þessara skuldabréfa eru að stærstum hluta lífeyrissjóðirnir og þannig heimilin sjálf.

Íbúðamarkaðurinn er einnig stór hluti af miðlun peningastefnunnar bæði vegna áhrifa stjórntækja Seðlabankans á íbúðaverð, vexti húsnæðislána, byggingu nýs húsnæðis og fleiri þátta íbúðamarkaðarins. Með áhrifum sínum á þessa þætti hafa stýrivextirnir áhrif á heildareftirspurn í hagkerfinu og verðbólgu. Vegna mikilvægis húsnæðiskostnaðar í vísitölu neysluverðs hefur þróun íbúðaverðs einnig umtalsverð áhrif á verðbólgu og verðbólguvæntingar líkt og verið hefur hér á landi undanfarið. Verðþróun íbúðarhúsnæðis hefur þannig áhrif á viðeigandi aðhald í peningamálum.

Framboð af íbúðarhúsnæði getur einnig haft áhrif á það hversu færanlegt vinnuafl er á milli atvinnusvæða og þannig m.a. hjálpað hagkerfinu að takast á við áföll. Í því skiptir einnig máli hversu virkur íbúðamarkaðurinn er en segja má að virkur íbúðamarkaður sé nauðsynlegur fyrir heilnæmi hagkerfisins og að íbúðamarkaðurinn þróist með hagkerfinu.

Mikill fjöldi fólks starfar við íbúðamarkaðinn með einum eða öðrum hætti. Eru störfin m.a. í íbúðabyggingum, verslun tengdri slíkum framkvæmdum og í kaupum og sölu íbúða. Stendur greinin þannig undir stórum hluta af atvinnutekjum heimilanna og veltu fyrirtækja.

Hér er einungis talinn hluti af þeim áhrifum sem íbúðamarkaðurinn hefur á hagkerfið. Af upptalningunni má ljóst vera að þróun íbúðamarkaðarins er afar mikilvæg fyrir þróun hagkerfisins í heild sinni. Því ríður á að greinargóðum upplýsingum um íbúðamarkaðinn sé miðlað með reglubundnum hætti. Það er einmitt von okkar hjá Íslandsbanka að þær upplýsingar sem koma fram í skýrslu þessari leggi lóð á vogarskálarnar og hjálpi einstaklingum jafnt sem fyrirtækjum við að taka upplýstari ákvarðanir sem tengjast íbúðamarkaðinum með einum eða öðrum hætti.

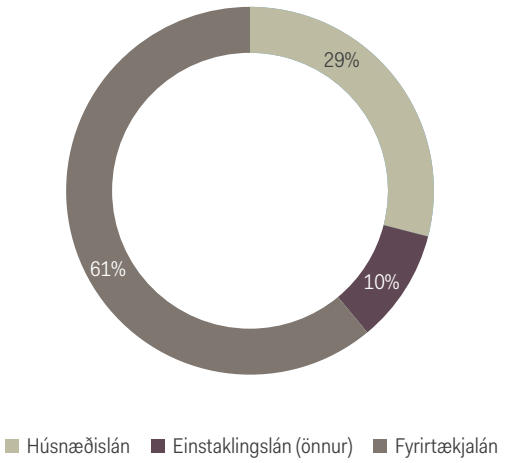
Finnur Bogi Hannesson
Útibússtjóri húsnæðislána

Íslandsbanki og íbúðamarkaðurinn

Íslandsbanki býður einstaklingum fjölbreytt úrval húsnæðislána sem henta ólíkum hópum. Í öllum útibúum Íslandsbanka eru starfandi sérhæfðir húsnæðislánaráðgjafar sem flestir eru vottaðir fjármálaráðgjafar frá Háskólanum í Reykjavík ásamt því að búa yfir langri starfsreynslu við lánveitingar vegna húsnæðiskaupa. Á vefslóðinni www.islandsbanki.is er að finna greinargóðar upplýsingar og reiknivélar sem aðstoða fólk í fasteignahugleiðingum við að velta fyrir sér ólíkum lánamöguleikum.

Samhliða aukinni veltu á íbúðamarkaði hefur orðið mikill vöxtur í nýjum húsnæðislánveitingum hjá Íslandsbanka. Húsnæðislán telja nú þriðjung af útlánasafni bankans. Auk þess ber að nefna að fjölmörg fyrirtæki sem starfa á fasteignamarkaði eru í viðskiptum við Íslandsbanka, svo sem byggingaverktakar, fasteignasalar og verkfræðistofur svo dæmi séu tekin. Það er því ljóst að íbúðamarkaðurinn er bankanum afar mikilvægur.

Mynd 1. Skipting lánasafns Íslandsbanka um mitt árið 2016



Heimild: Íslandsbanki

Efnisyfirlit

Samantekt 7

Að hverju þarf að huga við íbúðakaup? 9

Eigið fé 9

Eignauppbygging í íbúðarhúsnæði 9

Séreignarsparnaður og nýting hans til niðurgreiðslu húsnæðislána 10

Gildandi lög um ráðstöfun séreignarsparnaðar 10

Hlutfall eigin fjár í íbúðum landsins hefur aukist og er nú um 60% 10

Lánsfé 11

Lægri grunnviðmið um framfærslukostnað gætu auðveldað greiðslumat 11

Lánafyrirkomulag ólíkt eftir markmiði og fjárhagslegri stöðu kaupenda 12

Verðtryggð fjármögnun eykur mögulegt hámarkskaupverð 13

Fleiri vilja óverðtryggða fjármögnun og fasta vexti 14

Kostnaður við íbúðarkaup 14

Hvaða þættir hafa áhrif á íbúðaverð? 15

Spáum áframhaldandi hækkun íbúðaverðs 15

Eftirspurnaráhrif 16

Aukinn kaupmáttur launa hækkar íbúðaverð 17

Skuldastaða heimilanna ekki verið lægri í rúman áratug 18

Lág verðbólga eykur ásókn í verðtryggða skuldsetningu 19

Lýðfræðileg þróun undirstöðuatriði á íbúðamarkaðinum 20

Fólksfjölgun á suðvesturhorni landsins 20

Meiri eftirspurn eftir smærri íbúðum nú en áður 21

Aukinn fjöldi ferðamanna myndar þrýsting til hækkunar á íbúðaverði 23

Deilihagkerfið vex með ógnarhraða 23

Ein af hverjum átta íbúðum í miðbænum í útleigu á Airbnb 24

Ný lög um heimagistingu auðvelda eftirlit með Airbnb 24

Aukin þörf á erlendu vinnuafli ýtir undir verðhækkanir 25

Umfang viðskipta á íbúðamarkaði að aukast 25

Eigendaskipti íbúða tíðust á Suðurnesjum 26

Fjöldi íbúða til sölu og meðalsölutími í sögulegu lágmarki 26

Aðgerðir stjórnvalda 27

Framboðsáhrif 30

Nýbyggingar í sögulegu lágmarki á landinu undanfarin ár 30

Spáum vaxandi íbúðafjárfestingu 31

Lítil hlutfallsleg aukning íbúða í Reykjavík þrátt fyrir að þar séu flestar íbúðir á áætlun 31

Byggingarkostnaður hækkar aðallega vegna hækkunar á launum 34

Ný reglugerð eykur sveigjanleika og skapar svigrúm til lækkunar á byggingarkostnaði 35

Fjármagnskostnaður 12% af heildar framkvæmdakostnaði byggingaraðila 35

Lóðaframboð takmarkandi þáttur nýbygginga 35

Byggð hefur þynnst umtalsvert undanfarna þrjá áratugi 36
Íbúðum í eigu fjármálastofnanna að fækka 36
Framboðs- og eftirspurnaráhrif ólík á milli landshluta 37
Íbúðum fjölgað hlutfallslega meira en íbúum á öllum landshlutum 37
Skortur á smærri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu 38
Hlutfallslega meira byggt af stærri íbúðum sem eykur skort á smærri íbúðum 39
Á að kaupa eða leigja? 40
Þróun íbúða- og leiguverðs 40
Hærra hlutfall leigjenda hjá lágtekjufólki 41
Húsnæðisbyrði að lækka innan allra tekjubila 44
Kostir og gallar við að kaupa eða leigja 46
Flestir leigjendur myndu frekar vilja eiga 47
Hvar á að kaupa eða leigja? 48
Er verðbóla á markaði? 51
Sérstaða þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð 55
Hvernig hefur íbúðaverð verið að þróast? 57
Staðbundnir áhrifaþættir ráða öðru fremur mismunandi verði íbúða á milli landshluta 58
Laun hækka umfram íbúðaverð alls staðar á landsbyggðinni nema á Norðurlandi eystra 58
Íbúðaverð miðað við laun hæst á höfuðborgarsvæðinu 59
Höfuðborgarsvæðið 60
Fermetraverð hæst í 101 Reykjavík og lægst í 109 Breiðholti 60
Fermetraverð smærri íbúða hæst og hefur hækkað mest 61
Norðurland eystra 62
Vesturland 62
Suðurland 63
Suðurnes 63
Austurland 64
Norðurland vestra 64
Vestfirðir 65

Samantekt

- Mikilvægt er að huga vel að þeim kostnaði sem fellur til við fasteignaviðskipti. Kostnaður við fyrstu kaup hefur lækkað töluvert á síðustu árum en kostnaður þeirra sem eru að kaupa sína aðra eign er nokkuð hærri og þá sér í lagi vegna sölulauna á eign sem verið er að selja.
- Við spáum því að verð íbúðarhúsnæðis hækki um 9,3% í ár, 11,4% á næsta ári og um 6,6% á árinu 2018. Jafnframt spáum við því að raunverð íbúðarhúsnæðis muni hækka um 7,8% í ár, 9,7% á næsta ári og um 3,4% á árinu 2018.
- Ein ástæða hækkunar húsnæðisverðs um þessar mundir er hröð hækkun kaupmáttar launa. Gerum við ráð fyrir að kaupmáttur launa muni aukast um 10,0% á þessu ári, 5,2% á því næsta og 2,3% á árinu 2018. Aukinn kaupmáttur launa mun því áfram skapa þrýsting til hækkunar á verði íbúða.
- Skuldastaða heimilanna hefur batnað mikið á síðustu árum sem auðveldar heimilum nú íbúðarkaup. 61% af fjármögnun íbúða heimilanna er eigið fé og 39% lán frá lánastofnunum. Hefur eigið fé heimilanna í íbúðarhúsnæði aukist um 12 prósentustig frá árinu 2012.
- Skuldir vegna íbúða voru 62,1% af vergri landsframleiðslu (VLF) á árinu 2015 og höfðu þá lækkað um rúm 20 prósentustig frá árinu 2010 þegar húsnæðislán heimilanna stóðu hæst eftir hrun í 82,2% af VLF.
- Lýðfræðileg þróun hefur haft umtalsverð áhrif á íbúðamarkaðinn. Gerbreytt aldurssamsetning þjóðarinnar á rúmum fjórum áratugum er meðal þeirra þátta. Hefur hlutfallslega fækkað í öllum aldurshópum undir þrítugu en fjölgað í öllum aldurshópum yfir þrítugu. Hefur hlutfall einstaklinga á ellilífeyrisaldri aldrei verið hærra en það hefur vaxið úr 9% í 14% frá árinu 1970.
- Flestir íbúar landsins, eða tæplega 15% eru nú á aldrinum 20-29 ára sem er algengur fyrstu kaupa aldur. Tíðni hjónaskilnaða og hlutfall einhleypra hefur aukist. Aðilar í hjónabandi eða óvígðri sambúð með börn eru nú 5,3 prósentustigum færri en á árinu 1998 og hefur yfir sama tímabil fjölgað mest í hópi einstaklinga eða um 2,8 prósentustig.
- Mannfjöldaspá Hagstofunnar bendir til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum muni að öllum líkindum aukast enn frekar. Með áðurgreinda þróun til hliðsjónar hefur þörf á smáum íbúðum að öllum líkindum aldrei verið meiri en nú.
- Deilihagkerfið hefur vaxið hratt undanfarin ár með fjölgun ferðamanna. Hefur þetta hækkað íbúðaverð. 3.049 eignir voru skráðar til útleigu á Airbnb í ágúst 2016 í Reykjavík svo dæmi sé tekið. Hafði þeim þá fjölgað um tæp 80% frá ágúst 2015. Þrátt fyrir að skráðum eignum á Airbnb hafi fjölgað hratt síðustu ár hefur nýtingarhlutfall þeirra einnig hækkað mest frá árinu 2010.
- Á hverjum degi í júlí árið 2016 var ein af hverjum átta íbúðum í 101 Reykjavík í leigu til ferðamanna í gegnum Airbnb. Voru því tæp 12,5% íbúða á því svæði tileinkuð ferðamönnum.
- Íbúðamarkaðurinn hefur nú mörg einkenni þenslu. Heildarfjöldi íbúða á söluskrá hefur ekki verið minni svo langt sem gögn Þjóðskrár Íslands ná. Á árinu 2016 hafa að meðaltali verið 1.270 íbúðir auglýstar til sölu en þeim hefur fækkað um 71% frá hámarkinu eftir efnahagsáfallið 2008 þegar 4.450 íbúðir voru auglýstar til sölu í mars árið 2010.
- Meðalsölutími íbúða hefur verið 2,13 mánuðir að jafnaði á árinu og er það lægra en meðalsölutími árið 2007 (2,49 mánuðir). Í apríl 2016 fór meðalsölutíminn niður fyrir 2 mánuði (1,87 mánuðir) en frá 2006 hefur það aðeins tvisvar áður gerst og var það í júní og ágúst 2007.
- Þenslan í íslensku hagkerfi fer nú vaxandi og er auknum hluta vinnuaflsþarfar hagvaxtarins mætt með innflutningi vinnuafls. Aukning erlends vinnuafls ýtir undir eftirspurn eftir íbúðum, kallar á auknar íbúðabyggingar og hækkar húsnæðisverð. Árið 2015 voru rúmir 17.700 erlendir einstaklingar á íslenskum vinnumarkaði eða 9,3% af vinnuafli. Reiknum við með að í ár verði umfang erlends vinnuafls á íslenskum vinnumarkaði orðið meira en það var á hápunkti síðustu uppsveiflu í efnahagslífinu.
- Samhliða vaxandi íbúafjölda og hraðri hækkun íbúðaverðs hefur fjárfesting í íbúðarhúsnæði verið að færast í aukanna. Við reiknum með að fjárfesting í íbúðarhúsnæði aukist um 17,7% í ár, 16,0% á næsta ári og um 8,5% á árinu 2018.
- Um 3.000 íbúðir eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir og er gert ráð fyrir að tæplega 8.000 íbúðir verði fullbyggðar á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2016-2019. Nemur það auknu framboði um tæplega 2.000 íbúðir að meðaltali á hverju ári á tímabilinu sem er þó ennþá undir áætlaðri uppsafnaðri þörf.
- Útlit er fyrir að á höfuðborgarsvæðinu verði flestar íbúðir byggðar í Reykjavík, eða 3.305 talsins, og fæstar á Seltjarnarnesi, eða 104. Sé hlutfallsleg aukning íbúða skoðuð er hún aftur á móti mest í Mosfellsbæ (25,1%) og minnst í Reykjavík (6,5%) og á Seltjarnarnesi (6,2%) yfir tímabilið.
- Athyglisvert er að hlutfallsleg aukning íbúða yfir spátímabilið sé ekki meiri í Reykjavík en verðþróun í miðbænum og á nærliggjandi svæðum í Reykjavík ber þess merki að þar sé þörf nýbygginga hvað mest.
- Aukning íbúðarhúsnæðis innan Reykjavíkur er mest í miðbænum og á nærliggjandi svæðum (póstnúmer 101, 105 og 107) eða sem nemur 8,2% yfir spátímabilið. Engu að síður er sú aukning rúmlega einu prósentustigi lægri en á höfuðborgarsvæðinu í heild og því fjölgun íbúða hraðari í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.
- Íbúðum í miðbænum fjölgar hlutfallslega mest seint á spátímabilinu eða á árinu 2019. Að öðru óbreyttu er því óhætt að gera ráð fyrir að framhald verði á hækkun verðs íbúðarhúsnæðis í miðbænum og á nærliggjandi svæðum umfram hækkanir annars staðar á höfuðborgarsvæðinu í nánustu framtíð.

- Verð á íbúðarhúsnæði hefur hækkað umfram byggingarkostnað í fjórum landshlutum frá árinu 2010; á höfuðborgarsvæðinu, Norðurlandi eystra, Suðurlandi og Vesturlandi. Er því hagkvæmara að byggja í þessum landshlutum um þessar mundir en var á árinu 2010.
- Lóðaverð hefur hækkað mikið og þá sérstaklega miðsvæðis í Reykjavík þar sem meiri eftirspurn er eftir lóðum. Þá telur SI einnig að um sé að ræða almennan skort á lóðum sem er einn stærsti þátturinn í hækkandi lóðaverði. Hannarr og SI áætla kostnað við lóðarverð um 20% af heildarbyggingarkostnaði. Leiðir því hækkandi lóðarverð af sér hækkandi framleiðslukostnað nýrra íbúða sem myndar þrýsting til hækkunar íbúðaverðs.
- Byggð hefur þynnst verulega undanfarna þrjá áratugi eða svo og fer nú meira landrými undir hvern íbúa en nokkru sinni fyrr. Á árinu 2012 voru 35 íbúar á hverjum hektara en á árinu 1985 voru 54 íbúar á hvern hektara.
- Hlutfall leigjenda árið 2015 stóð í 22,2% og hefur farið lækkandi. Er það engu að síður ennþá fremur hátt í sögulegu samhengi. Ætla má að hlutfallið hafi lækkað frekar undanfarið m.a. vegna batnandi fjárhagsstöðu heimilanna og væntinga um frekari hækkun húsnæðisverðs.
- Heimili með lægri tekjur eru hlutfallslega fleiri á leigumarkaðinum. Tæpur helmingur (41,1%) af þeim sem eru í lægsta tekjubili eru á leigumarkaði á meðan tæplega einn af hverjum tíu þeirra sem eru í efsta tekjubili á leigumarkaði.
- 77% leigjenda og 95% eigenda kjósa að eiga húsnæði sitt fremur en að leigja að því gefnu að nægilegt framboð sé á bæði öruggu leiguhúsnæði og húsnæði til kaups. Myndi því einungis um fjórðungur (23%) þess fólks sem þegar er á leigumarkaði kjósa fremur að leigja en að eiga.
- Um 90% leigjenda telja það óhagstætt að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir. Gefur það til kynna að leigumarkaðurinn samanstandi að miklu leyti af einstaklingum sem myndu heldur kjósa að eiga sitt eigið húsnæði hefðu þeir fjárhagslega burði til þess.
- Verð íbúðarhúsnæðis á móti launum, leiguverði og byggingarkostnaði er ekki langt frá langtíma meðaltali. Gefur það til kynna að ekki sé verðbóla á íbúðamarkaði. Í samanburði á milli aðildarríkja OECD er Ísland eitt fárra landa þar sem verð er nú nálægt jafnvægi m.v. áðurgreinda mælikvarða.
- Tæplega 90% fyrstu íbúðakaupenda eru á aldrinum 18-34. Er hlutfall einstaklinga á þeim aldri sem búa í foreldrahúsum rúmlega 36% um þessar mundir. Hefur þetta hlutfall hækkað á undanförnum árum og hefur ekki verið hærra svo langt sem gögnin ná. Er því fyrstu kaupendum í foreldrahúsum að fjölga þrátt fyrir aukin umsvif þeirra á íbúðamarkaðinum. Má því ætla að hlutfall fyrstu kaupenda muni hækka enn frekar í náinni framtíð.
- Fermetraverð er hæst á höfuðborgarsvæðinu (346 þús. kr.) og hefur verð íbúða hækkað hlutfallslega meira þar en í öðrum landshlutum undanfarin ár.
- Fermetraverð íbúða innan höfuðborgarsvæðisins er hæst í 101 Reykjavík (462 þús. kr.) og hefur fermetrinn í þessu hverfi hækkað mest frá árinu 2010.
- Fermetraverð íbúða innan höfuðborgarsvæðisins er lægst í Breiðholtinu (póstnúmer 109 og 111) og á Álftanesi (póstnúmer 225) eða á bilinu 281-299 þús. kr. Verð íbúða á Álftanesi hefur hækkað minnst frá árinu 2010 eða sem nemur 13%.
- Fermetraverð á landsbyggðinni er hæst á Norðurlandi eystra (222 þús. kr.) og lægst á Vestfjörðum (90 þús. kr.).
- Fermetraverð smærri íbúða hefur alla jafnan hækkað umfram verð þeirra sem stærri eru. Hefur verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu í stærðarflokkunum 0-70m² til að mynda hækkað um 42% og 70-110 m² um 32% frá árinu 2010. Til samanburðar hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu í heild hækkað um 29% yfir sama tímabil.
- Hlutfall smærri íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur lækkað úr 60% í 55% frá árinu 2000 og útlit er fyrir að hlutfallið muni lækka enn frekar m.v. stærðarskiptingu íbúða í byggingu. Gefur þetta til kynna að ekki sé verið að bregðast við aukinni þörf á smærri íbúðum.
- Íbúðaverð hefur hækkað 12 prósentustigum umfram laun á höfuðborgarsvæðinu og 10 prósentustigum á Norðurlandi eystra frá árinu 2010. Má því segja að erfiðara sé fyrir íbúa þessara landshluta að kaupa sér íbúð um þessar mundir en á árinu 2010.
- Í öllum öðrum landshlutum hafa laun hækkað hlutfallslega meira en íbúðaverð og því auðveldara að kaupa íbúð í þeim landshlutum en á árinu 2010.
- Íbúð er dýrust á höfuðborgarsvæðinu og ódýrust á Vestfjörðum í hlutfalli við laun. Kostar 100 fermetra íbúð á höfuðborgarsvæðinu 6,9 árslaun á meðan sambærileg íbúð á Vestfjörðum kostar 1,8 árslaun.

Að hverju þarf að huga við íbúðarkaup?

Að ýmsu þarf að hyggja þegar ráðist er í íbúðarkaup. Segja má að fjárhagslega séu grunnforsendur fyrir íbúðarkaupum í meginatriðum tvær; annars vegar eiginfjárframlag kaupanda og hinsvegar geta hans til þess að standa straum af greiðslubyrði lánsfjárhæðar. Lánsfjárhæð ræðst af bili á milli eiginfjárframlags og kaupverðs íbúðar. Mikilvægt er að gera sér grein fyrir ofangreindum atriðum ásamt þeim kostnaði sem fylgir fasteignaviðskiptum.

Eigið fé

Hvað er nákvæmlega átt við þegar talað er um eigið fé í fasteignaviðskiptum? Í sinni einföldustu mynd er eigið fé fundið út með því að draga heildarskuldir frá heildareignum. Eigið fé getur verið í formi peninga á bankareikningum, fasteigna, verðbréfaeigna og tækja. Í greiðslumati er tekið tillit til peninga á bankareikningum, auðseljanlegra verðbréfa og eignar í þeirri fasteign sem verið er að selja en ekki er tekið tillit til eignar í tækjum.

Eigið fé þeirra sem eru að kaupa sér sína fyrstu íbúð liggur oft í uppsöfnuðum sparnaði á bankareikningum, s.s. sparnaði sem lagður hefur verið reglulega inn á sparnaðarreikning. Einnig geta þeir sem ekki eiga fasteign fyrir nýtt sér uppsafnaðan séreignarsparnað allt frá júlí 2014 til útborgunar í fasteign. Um það gilda þó ákveðin fjárhæðarmörk sem eru 500 þús. kr. á ári á einstakling og 750 þús. kr. á sambúðarfólk.

Dæmi 1a. Eigið fé sambúðarfólks til kaupa í fyrstu fasteign

Peningar á bankareikningi	2.500.000 kr.
Inneign í séreignarsparnaði til fyrstu kaupa*	1.000.000 kr.
Samtals (eigið fé í formi peningalegra eigna)	**3.500.000 kr.**
Samtals eigið fé til kaupa á nýrri fasteign	**3.500.000 kr.**

*Gert er ráð fyrir að par sé með 650 þús. í brúttólaun og með fullnýttan séreignarsparnað (4% eigið framlag og 2% framlag atvinnurekanda) frá júlí 2014.

Eigið fé þeirra sem eru að skipta um fasteign liggur oft að stórum hluta í þeirri fasteign sem á að selja. Fólk getur verið búið að byggja upp eigið fé í fasteign sinni og nýtt það ásamt öðrum sparnaði til útborgunar í annarri fasteign sbr. dæmi 2a. Eigið fé sem liggur í fasteign er þá söluverð eignar að frádregnum áhvílandi húsnæðislánum (veðskuldum).

Dæmi 2a. Eigið fé sambúðarfólks til kaupa á annarri fasteign

	Verð
Fasteign sem á að selja	30.000.000 kr.
Áhvílandi veðskuldir fasteignar	20.000.000 kr.
Mismunur (eigið fé í formi fasteignar)	**10.000.000 kr.**
Peningar á bankareikningi	2.000.000 kr.
Peningar í verðbréfasjóði	500.000 kr.
Samtals (eigið fé í formi peningalegra eigna)	**2.500.000 kr.**
Samtals eigið fé til kaupa á nýrri fasteign	**12.500.000 kr.**

Eignauppbygging í íbúðarhúsnæði

Fasteignir eru hluti af heildarsparnaði einstaklinga og alla jafna er það stærsta eign þeirra. En hvernig byggir fólk upp eign í íbúðarhúsnæði? Þegar húsnæðisverð hækkar umfram annað verðlag þá á sér sjálfkrafa stað eignamyndun í fasteign en að sama skapi verður neikvæð eignamyndun ef húsnæðisverð stendur í stað eða lækkar umfram niðurgreiðslur lána. Alla jafna byggist upp aukið eigið fé í fasteign eftir því sem líður á lánstíma áhvílandi húsnæðislána. Eðli málsins samkvæmt tekur það meiri tíma ef lengri lánstími er valinn. Þó er hægt að grípa til aðgerða til að auka eignamyndun. Dæmi um það er hraðari niðurgreiðsla lána með styttingu lánstíma eða með aukainnborgunum inn á höfuðstól lána.

Kostir þess að greiða inn á höfuðstól láns

- Minni vaxtakostnaður af láni
- Lækkar framtíðar greiðslubyrði
- Myndar aukið eigið fé í fasteign
- Meðal bestu valkosta við ávöxtun sparifjár, því alla jafna eru útlánsvextir hærri en vextir sparireikninga

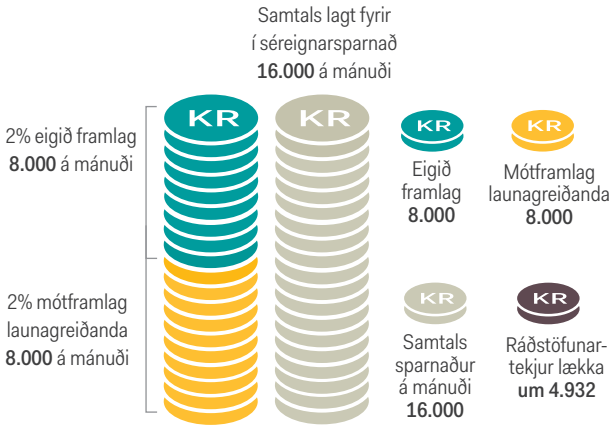
Séreignarsparnaður og nýting hans til niðurgreiðslu húsnæðislána

Óhætt er að fullyrða að viðbótarlífeyrissparnaður sé eitt besta sparnaðarform sem einstaklingar geta nýtt sér. Einstaklingar geta greitt allt að 4% af heildarlaunum í séreignalífeyrissjóð og greiðir atvinnurekandi 2% mótframlag.

Kostir þess að vera með viðbótarlífeyrissparnað

- Atvinnurekandi leggur fram mótframlag sem einstaklingur myndi annars ekki fá
- Séreignarsparnaður fer óskattlagður inn á þá fjárfestingarleið sem einstaklingur velur sér
- Séreignarsparnaður hefur minni áhrif á ráðstöfunartekjur (útborguð laun) en annar sparnaður
- Heimilt að nýta séreignarsparnaðinn skattfrjálst til útborgunar í fyrstu fasteign eða til niðurgreiðslu húsnæðisskulda

Mynd 2. Dæmi um séreignarsparnað



Heimild: Íslandsbanki

Gildandi lög um ráðstöfun séreignarsparnaðar

Nú eru í gildi lög þar sem einstaklingar sem eru með séreignarsparnað hafa heimild til að ráðstafa þeim sparnaði skattfrjálst til greiðslu inn á húsnæðislán eða sem útborgun í fyrstu íbúð. Samkvæmt núgildandi lögum geta einstaklingar nýtt sér allt að 500.000 kr. á ári sem greiðslu inn á húsnæðislán sitt og hjón allt að 750.000 kr. Tímabilið sem núgildandi lög ná yfir er frá 15. júlí 2014 til 15. júlí 2017.

Hægt er að nýta uppsafnaðan séreignarsparnað frá 15. júlí 2014 til 15. júlí 2017 sem hluta af útborgun þegar fasteign er keypt. Hafa ber í huga að einstaklingar hafa samkvæmt núgildandi lögum tíma fram undir mitt ár 2019 til að kaupa fasteign og nýta sér úrræðið. Skilyrðið er að rétthafi sé ekki eigandi að íbúðarhúsnæði á því tímabili þegar heimildin er nýtt. Þegar þetta er ritað liggur fyrir frumvarp til laga á Alþingi þar sem lagt er til að úrræðið verði framlengt.

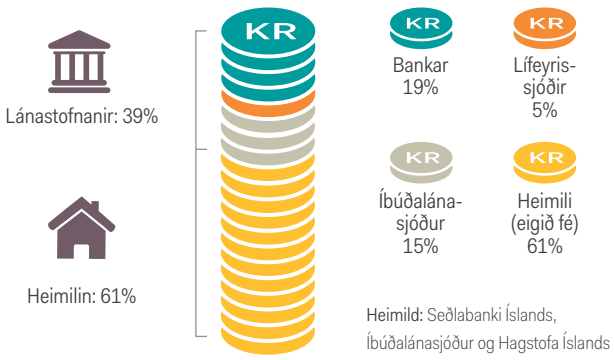
Ljóst er að skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar til niðurgreiðslu veðskulda er álitlegur kostur fyrir marga og þá kannski sér í lagi þá sem taka há lán til að fjármagna útborgun í fyrstu íbúð. Með þessu gefst fólki kostur á að lækka skuldir sínar hraðar en ella sem hefur töluverða hagræðingu í för með sér sem og bætta eiginfjárstöðu sem t.d. getur auðveldað fólki að stækka við sig síðar.

Hlutfall eigin fjár í íbúðum landsins hefur aukist og er nú um 60%

Með því að horfa til veðsetningarhlutfallsins síðustu ár sést að hlutfall eigin fjár heimilanna í íbúðum landsins hefur verið að hækka. Í árslok 2015 voru íbúðir fjármagnaðar að mestu leyti (61%) með eigin fé en 39% var fjármagnað í gegnum lánastofnanir en bankarnir áttu stærstan hluta útlána til heimilanna. Vert er þó að taka fram að við þessa útreikninga er miðað við fasteignamat íbúða en ekki markaðsvirði, en markaðsvirði er gjarnan hærra en fasteignamat og sérstaklega á þeim svæðum þar sem eftirspurnin er mest. Má því ætla að hlutfall eigin fjár í íbúðum landsins sé vanmetið.

Frá árinu 2012 hefur mesta breyting á fjármögnun íbúða landsins verið á hlutfalli eigin fjár, en eigið fé heimilanna í íbúðarhúsnæði hefur aukist um 12 prósentustig á umræddu tímabili (úr 49% í 61%). Af lánastofnunum hafa bankarnir verið að auka hlutdeild sína í útlánum til heimilanna á meðan hlutdeild Íbúðalánasjóðs hefur minnkað. Frá 2012 hafa útlán bankanna til heimilanna verið að aukast á hverju ári og sú þróun hefur haldið áfram á fyrsta helmingi ársins 2016 þar sem bankarnir fjármagna nú um 19% af íbúðum landsins. Á sama tímabili hefur Íbúðalánasjóður verið að minnka útlán sín til heimilanna og má gera ráð fyrir sömu þróun á fyrsta helmingi ársins 2016 vegna uppgreiðslna lána sjóðsins. Á árinu 2016 hafa lífeyrissjóðirnir verið að taka við sér og útlán til heimilanna aukist um 26 ma.kr. fyrstu 6 mánuði ársins. Vert er að benda á að lífeyrissjóðirnir eiga um 80% íbúðabréfa Íbúðalánasjóðs ásamt því að eiga hluta af sértryggðum bréfum bankanna. Nú eru lífeyrissjóðirnir í eigu einstaklinga í landinu (sjóðfélaga) og því beinn og óbeinn hluti heimilanna hærri en gefið er til kynna á mynd 3.

Mynd 3. Fjármögnun íbúða landsins í árslok 2015



Heimild: Seðlabanki Íslands, Íbúðalánasjóður og Hagstofa Íslands

Lánsfé

Algengt er að lánastofnanir láni allt að 80% af kaupverði íbúðarhúsnæðis. Þá er kaupandi að leggja sjálfur fram 20% af kaupverðinu (eigið fé). Þó er hámarks lánsfjárhlutfall oft á tíðum hærra fyrir fyrstu íbúðarkaupendur. Sumar lánastofnanir lána allt að 90% af kaupverði fyrstu íbúðar og fyrstu íbúðarkaupendur leggja þá að lágmarki fram 10% af kaupverðinu.

Ætli sambúðarfólkið í dæmi 1b hér að neðan að kaupa sína fyrstu íbúð á 25 milljónir króna og nota til þess 3,5 milljónir kr. eigið fé þá þarf það á 21,5 m.kr. húsnæðisláni að halda (86% af kaupverðinu).

Dæmi 1b. Fyrstu íbúðarkaup

Kaupverð fyrstu íbúðar	25.000.000 kr.	
Eigið fé	3.500.000 kr.	14%
Mismunur (lánsfjárþörf)	**21.500.000 kr.**	86%

Ætli sambúðarfólkið í dæmi 2b hins vegar að kaupa sína aðra eign á 45 milljónir kr. og nýta til þess 12,5 milljóna kr. eigið fé þarf það samtals 32,5 milljón kr. í lánsfé (72% af kaupverðinu). Það getur vissulega flutt með sér eldra lán af fyrri eign og tekið nýtt lán fyrir því sem upp á vantar.

Dæmi 2b. Önnur kaup

Kaupa aðra íbúð, kaupverð	45.000.000 kr.	
Eigið fé	12.500.000 kr.	28%
Lánsfjárþörf	32.500.000 kr.	72%
Eldra lán flutt af eldri eign yfir á nýja	20.000.000 kr.	
Mismunur (nýtt lán)	**12.500.000 kr.**	

Það er eitt að gera sér grein fyrir því hversu mikil lánsfjármögnunarþörfin er en annað að gera sér grein fyrirþví hvort greiðslugetan til þess að greiða af lánunum sé til staðar.

Til þess að meta greiðslugetuna gera lánastofnanir greiðslumat*.

*Greiðslumat

Við gerð greiðslumats er mat lagt á hversu dýra eign einstaklingar geta keypt sér. Til grundvallar greiðslumatinu liggja fyrir upplýsingar um fjölskyldustærð, launatekjur síðustu þriggja mánaða, mánaðarlegar afborganir af núverandi skuldbindingum og heildareignir. Framfærsluviðmið velferðarráðuneytisins, grunnviðmið er haft til grundvallar framfærsluviðmiða í greiðslumatinu. Greiðslumatið gefur til kynna hversu dýra eign umsækjandi getur keypt ásamt því að sýna greiðslugetu umsækjanda til mánaðarlegra greiðslna af húsnæðisláni.

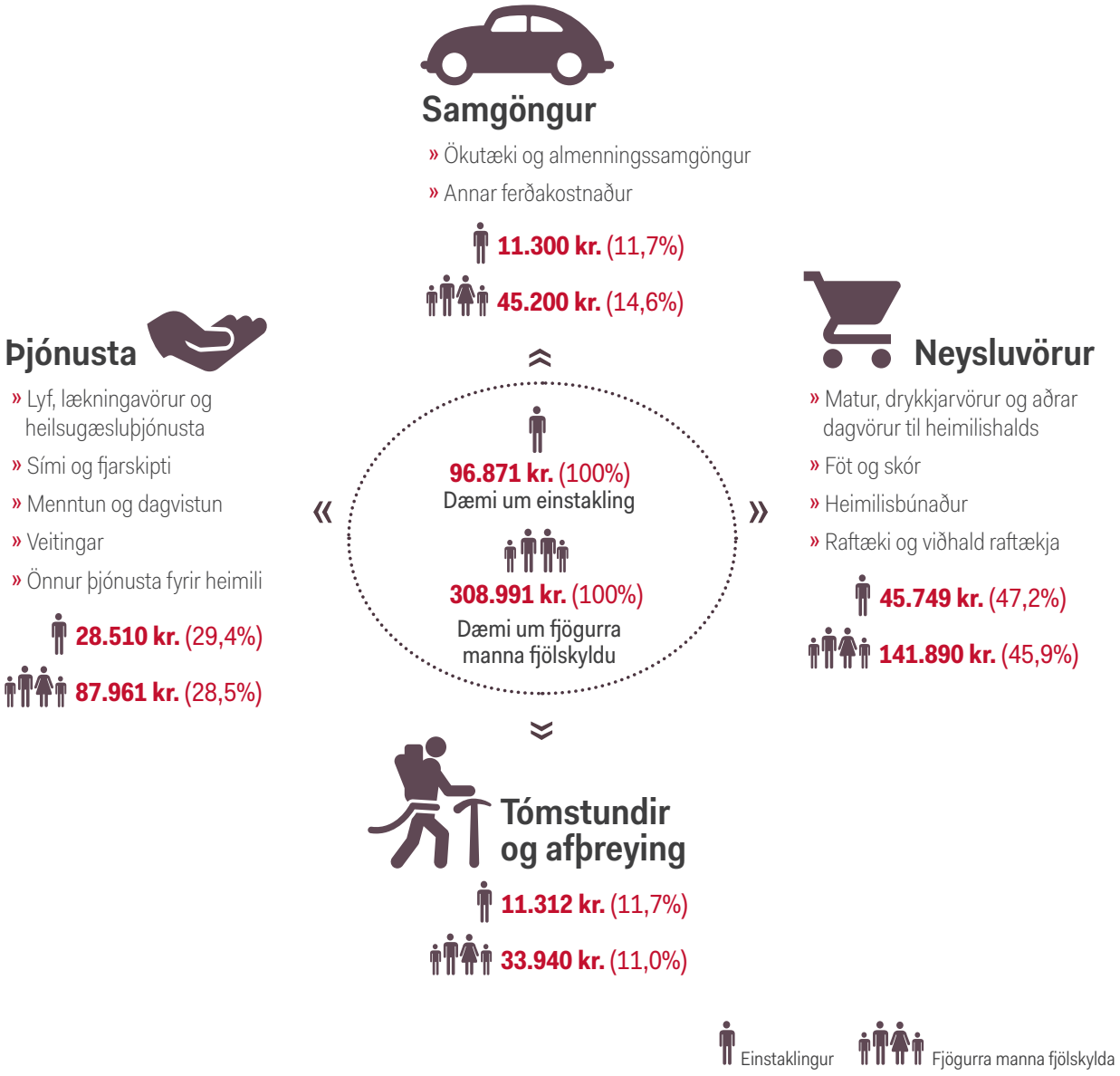
Sumir kjósa að fara í formlegt greiðslumat áður en lagt er af stað á fasteignamarkaðinn og óhætt er að mæla með því. Þá má einnig benda á að hægt er að gera bráðabirgðagreiðslumat á netinu með því að slá inn sínar forsendur og sjá þá gróflega hvernig niðurstaða greiðslumats gæti litið út. Í því samhengi er mikilvægt að vanda til verka við innslátt á forsendum svo niðurstaðan gefi sem réttasta mynd af mögulegri niðurstöðu greiðslumats.

Lægri grunnviðmið um framfærslukostnað gætu auðveldað greiðslumat

Grunnviðmið velferðarráðuneytis um framfærslukostnað hafa lækkað frá því í fyrra en viðmiðin eru uppfærð á grunni rannsóknar Hagstofu Íslands á útgjöldum heimilanna. Lækkun var í eftirfarandi útgjaldaflokkum: Ökutæki og samgöngur, fatnaður og skór, heimilisbúnaður, sími og fjarskiptaþjónusta og tómstundir. Kemur þetta til vegna lítillar verðbólgu eða verðhjöðnunar í einstökum útgjaldaflokkum, skattalækkana og vegna þess að fyrri neysluviðmið voru unnin úr gögnum frá 2003-2008 þegar neysla á Íslandi var mikil. Sé dæmi tekið um grunnneysluviðmið fyrir einstakling búsettan á höfuðborgarsvæðinu er það tæpar 97 þús.kr. án húsnæðiskostnaðar (tæpar 86 þús.kr. án samgangna og húsnæðiskostnaðar) en fyrir fjögurra manna fjölskyldu þar sem gert er ráð fyrir að annað barnið sé á leikskóla eða í dagvistun og hitt sé í skólamötuneyti er viðmiðið um 309 þús. kr. án húsnæðiskostnaðar (tæpar 264 þús.kr. án samgangna og húsnæðiskostnaðar).

Hefur ofangreint þau áhrif að auðveldara er að standast greiðslumat nú en fyrir lækkun á grunnviðmiði velferðarráðuneytisins varðandi framfærslukostnað en hafa ber í huga að lánveitendum er í sjálfsvald sett hvort þeir byggi á hærri viðmiðum við gerð greiðslumata.

Mynd 4. Grunnviðmið um framfærslukostnað miðað við búsetu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Velferðarráðuneytið

Lánafyrirkomulag ólíkt eftir markmiði og fjárhagslegri stöðu kaupenda

Þegar kemur að vali lána sem einstaklingar hyggjast taka við fasteignakaup er æskilegt að skoða þá lánamöguleika sem í boði eru á markaði. Í boði eru bæði óverðtryggð og verðtryggð húsnæðislán.

- Lánstími allt að 40 ár
- Val um jafnar greiðslur (annuity) eða jafnar afborganir
- Val um fasta og breytilega vextir

Hvernig lán á að taka og hvaða lánsform er best? Þessu er ekki hægt að svara með vissu þar sem ekki er vitað fyrir víst um þróun vaxta og verðbólgu í framtíðinni. Engu að síður er mikilvægt að íbúðarkaupendur myndi sér skoðun á því hvernig lán þeir vilja taka og þá sérstaklega út frá þeirra eigin markmiðum. Er ætlunin að byggja upp eigið fé í eigninni eða er einungis verið að tryggja sér örugga búsetu? Greiðslugetan getur vissulega verið takmarkandi þáttur í vali lántaka og hann orðið að taka verðtryggt lán til langs tíma þar sem greiðslubyrði þess er í upphafi lægri en láns sem ber óverðtryggða vexti eða lána sem eru til skemmri tíma.

Tafla 1. Dæmi um ólík markmið með íbúðarfjármögnun

Númer	Markmið	Dæmi um leiðir að markmiði
1	Tryggja sér fasta búsetu – líta á greiðslur á lánum sem leigugreiðslur í stað eignauppbyggingar	a. Lágmarka greiðslubyrði með verðtryggðu jafngreiðsluláni b. Velja lengstan lánstíma fyrir léttari greiðslubyrði c. Nota séreignarsparnað til niðurgreiðslu húsnæðislána þar sem það skerðir ráðstöfunartekjur mjög lítið en hefur áhrif til lækkunar á greiðslubyrði til framtíðar litið
2	Eignauppbygging – byggja upp eigið fé í fasteign til að geta stækkað við sig innan nokkurra ára	a. Nýta séreignarsparnað til að greiða inn á lán b. Stytta lánstímann eins og greiðslugetan þolir c. Hafa einhvern hluta lánsfjármögnunar óverðtryggðan og takmarka þannig uppsöfnun verðbóta á höfuðstól
3	Lækka skuldir fyrir efri árin — komin í framtíðarhúsnæði	a. Stytta lánstímann b. Nýta séreignarsparnaðinn skattfrjálst til að greiða inn á lán (þó mikilvægt að einstaklingar fari vel yfir lífeyrisréttindi sín og horfi á þau í samhengi við uppbyggingu eigna í húsnæði)
4	Draga úr áhættu við óhagstæða verðbólgu- og/eða vaxtaþróun	a. Blanda húsnæðisfjármögnuninni með bæði verðtryggðum og óverðtryggðum lánum b. Vera bæði með fasta og breytilega vexti á húsnæðisfjármögnuninni c. Greiða höfuðstólinn hraðar niður en ella, s.s. með styttingu lánstíma og/eða auka-innborgunum á höfuðstól lánsins.

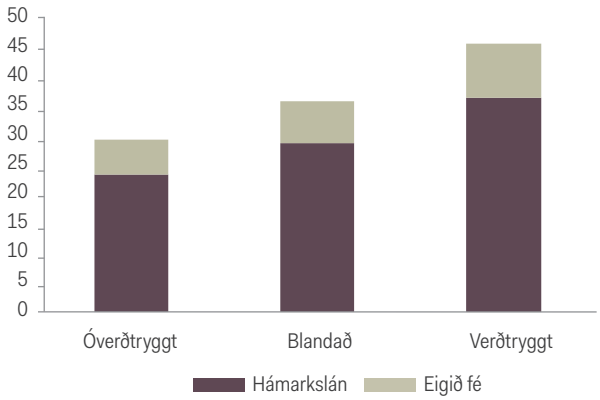
Verðtryggð fjármögnun eykur mögulegt hámarkskaupverð

Þegar hinir takmarkandi þættir fyrir aðgengi að lánsfjármagni eru bornir saman við mat á greiðslugetu sést að auðveldara er að standast greiðslumat fyrir verðtryggðum lánum heldur en óverðtryggðum lánum enda vaxtabyrði stór áhrifaþáttur á greiðslugetu og þá um leið getu til að kaupa íbúðarhúsnæði.

Ef dæmi er tekið um hjón með tvö börn sem reka einn fjölskyldubíl, greiðslubyrði annarra lána þeirra er 60 þús. kr. á mánuði og ráðstöfunartekjur eru 600 þús. kr. á mánuði er greiðslugeta þeirra til að borga af húsnæðislánum skv. greiðslumatsviðmiðum Íslandsbanka tæplega 157 þús. kr. á mánuði. Eins og fram hefur komið hefur grunnviðmið velferðarráðuneytis um framfærslukostnað lækkað frá fyrra ári og því hefur greiðslugeta einstaklinga/fjölskyldna hækkað. Með hærri greiðslugetu geta einstaklingar/fjölskyldur tekið hærra lán.

Miðað við greiðslugetu hjónanna í áðurgreindu dæmi geta þau tekið að hámarki 23,2 m.kr. í óverðtryggt lán, 28,5 m.kr. í blandað lán og 36,2 m.kr. í verðtryggt lán. Miðað við 80% lánsfjárhlutfall og að því gefnu að eigið fé sé ekki takmarkandi þáttur heldur eingöngu greiðslugeta, er hámarkskaupverð íbúðarhúsnæðis 29 m.kr. ef húsnæðið er eingöngu fjármagnað með óverðtryggðu láni, og 45,3 m.kr. ef lánsfjármögnun er að fullu verðtryggð.

Mynd 5. Hámarkskaupverð (í m.kr.) fyrir hjón með tvö börn, einn bíl og 600 þ. kr. í ráðstöfunartekjur á mánuði

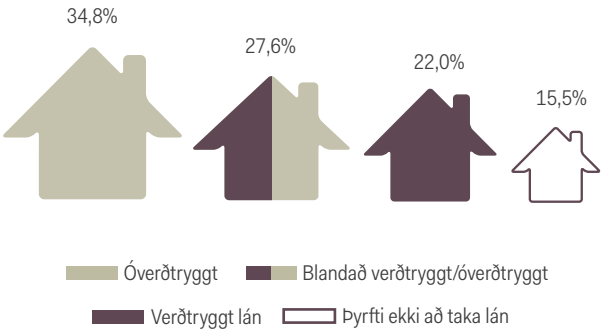


Heimild: Íslandsbanki

Fleiri vilja óverðtryggða fjármögnun og fasta vexti

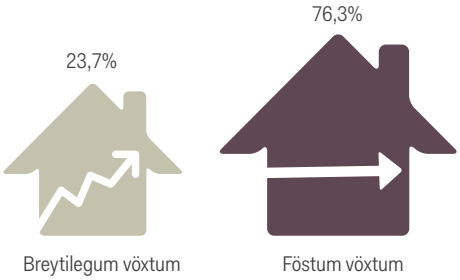
Tvær viðamiklar kannanir á húsnæðismálum voru framkvæmdar af Gallup fyrir velferðarráðuneytið á tímabilinu 19. nóvember til 9. desember 2015. Í könnun Gallup kom fram að um 35% húsnæðiseigenda myndi taka óverðtryggt lán ef þeir væru að taka húsnæðislán í dag, 27,6% eigenda myndu taka blandað lán og 22% verðtryggt lán. Fastir vextir er álitlegri kostur meðal húsnæðiseigenda, en 77% þeirra húsnæðiseigenda sem þyrftu að taka húsnæðislán í dag myndu taka lán með föstum vöxtum. Tæpur helmingur húsnæðiseigenda (47,7%) sem tóku þátt í könnuninni voru með verðtryggt íslenskt lán með föstum vöxtum. Benda niðurstöðurnar til þess að nokkuð sé um einstaklinga sem vilja vera með óverðtryggða fjármögnun á föstum vöxtum en neyðast til að taka verðtryggða fjármögnun vegna þess að henni fylgir lægri greiðslubyrði.

Mynd 7. Ef þú værir að taka húsnæðislán í dag, hvernig lán er líklegast að þú myndir taka?



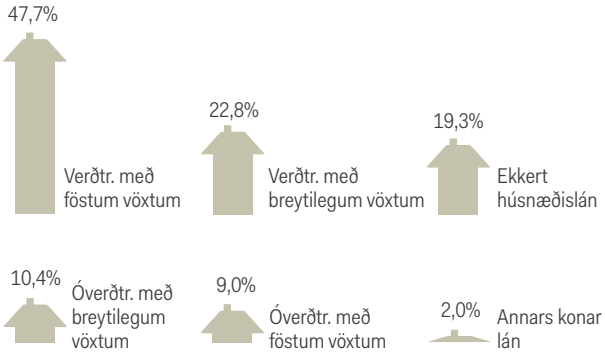
Heimild: Gallup

Mynd 6. Hvort er líklegra að þú myndir taka lán með föstum vöxtum eða breytilegum vöxtum?



Heimild: Gallup

Mynd 8. Hvernig húsnæðislán ertu með?



Heimild: Gallup

Kostnaður við íbúðarkaup

Það vill oft gleymast að fasteignaviðskiptum fylgir töluverður kostnaður, þá sérstaklega fyrir þá sem eru að skipta um fasteign. Vissulega er ákveðinn stofnkostnaður við fyrstu íbúðarkaupin en þó hefur dregið mjög úr honum þar sem fyrstu kaupendur greiða einungis hálft stimpilgjald af kaupsamningum og svo hafa margir lánveitendur veitt hópnum afslátt af lántökugjöldum. Jafnframt greiðast ekki lengur stimpilgjöld af veðlánum.

Dæmi 1c. Fyrstu íbúðarkaup – dæmi um útlagðan kostnað við kaup á 25 m.kr. íbúð (fasteignamat eignar 22 m.kr.)

Stimpilgjald af kaupsamningi[1]	88.000 kr.
Þóknun til fasteignasala vegna kaupa[2]	50.000 kr.
Lántökugjald[3]	0 kr.
Skjalagerðargjald og kostnaður við greiðslumat[4]	14.700 kr.
Þinglýsing skjala (3 lán og kaupsamningur)	8.000 kr.
	160.700 kr.

1) 0,40% af fasteignamati eignar sem er 22 m.kr
2) Þóknun fasteignasala er mismunandi
3) Lántökugjald lánastofnana er í flestum tilfellum fellt niður við fyrstu íbúðarkaup
4) Að meðaltali

Kostnaður þeirra sem eru að skipta um fasteign er töluvert meiri og felst viðbótarkostnaðurinn þá aðallega í þeim kostnaði sem fellur til við sölu á fyrri fasteign. Þá eru ekki sömu afsláttarkjör í boði eins og við fyrstu íbúðarkaup. Því getur kostnaður við greiðslu fulls stimpilgjalds verið umtalsverður og lántökugjald fellur til við viðbótarlánsfé.

Dæmi 2c. Önnur kaup – útlagður kostnaður við kaup á 45 m.kr. íbúð (fasteignamat 40 m.kr.) og sölu á fyrri eign á 30 m.kr.

Söluþóknun til fasteignasala[1]	675.000 kr.
Stimpilgjald af kaupsamningi[2]	320.000 kr.
Lántökugjald vegna nýrra lán[3]	93.750 kr.
Skjalagerðargjald og kostnaður við greiðslumat[4]	15.000 kr.
Þinglýsing skjala (2 lán og kaupsamningur)	6.000 kr.
Kostnaður við veðflutning láns	7.000 kr.
Þóknun til fasteignasala vegna kaupa[5]	50.000 kr.
	1.166.750 kr.

1) 2,25% af söluverði eldri eignar (algengasta söluþóknun fasteignasala skv. könnun Neytendastofu árið 2014)
2) 0,8% af fasteignamati nýrrar eignar sem er 40 m.kr.
3) 0,75% lántökuþóknun af 12,5 m.kr. láni
4) Að meðaltali
5) Þóknun fasteignasala er mismunandi

Hvaða þættir hafa áhrif á íbúðaverð?

Fjölmargir áhrifaþættir koma til álita þegar þróun á íbúðaverði er skoðuð. Má þar nefna lýðfræðilega þætti á borð við fólksfjölgun, fólksflutninga og fjölskyldustærð. Einnig hafa áhrif fjárhagslegir þættir á borð við kaupmátt launa heimilanna ásamt eigna- og skuldastöðu heimilanna. Þá hefur framboð af byggingarlandi áhrif o.fl. þættir. Í þessari skýrslu er litið til helstu áhrifaþátta framboðs og eftirspurnar á þessum markaði.

Spáum áframhaldandi hækkun íbúðaverðs

Við spáum því að verð íbúðarhúsnæðis hækki á landinu öllu um 9,3% í ár, 11,4% á næsta ári og um 6,6% á árinu 2018. Vaxandi kaupmáttur ráðstöfunartekna ásamt lýðfræðilegum þáttum, vexti í ferðaþjónustu og takmörkuðu framboði nýbygginga mun þrýsta verði upp. Mun raunverð íbúðarhúsnæðis hækka um 7,8% í ár, 9,7% á næsta ári og um 3,4% á árinu 2018. Raunverðshækkunin verður hröðust á fyrri hluta spátímans bæði vegna þess að þá mun, samkvæmt okkar spá, nafnverðshækkunin verða meiri og verðbólgan lægri. Einnig er ástæðan sú að á fyrri hluta spátímabilsins reiknum við með meiri vexti kaupmáttar ráðstöfunartekna, meiri fólksfjölgun og meiri vexti í ferðaþjónustu. Undir lok spátímabilsins mun raunverð íbúðarhúsnæðis að okkar mati standa nokkuð hátt sögulega séð og sérstaklega þar sem ferðaþjónustan hefur vaxið ört líkt og í miðbæ Reykjavíkur. Verð á móti launum, sem er einn af mælikvörðum verðbólu, mun hins vegar haldast nokkuð stöðugt á spátímabilinu en m.a. vegna þess teljum við að ekki muni myndast verðbóla á íbúðamarkaðinum á spátímabilinu.

Eftirspurnaráhrif

Eftirfarandi eru nokkrir helstu áhrifaþættir á eftirspurn sem síðan eru teknir til nánari umfjöllunar í þessum kafla:

Kaupmáttur launa

- Undanfarið hefur kaupmáttur launa aukist sem leitt hefur til hækkunar á íbúðaverði.
- Launatekjur eru stærsti þáttur heildartekna heimilanna og hefur því ríkt sterkt samband á milli launaþróunar og íbúðaverðs
- Fjöldi starfandi hefur aukist og þar með stækkar hópur þeirra sem hafa fjárhagslega burði til að standa undir reglulegum afborgunum húsnæðislána.

Eiginfjár- og skuldastaða heimilanna

- Hefur aukið getu til íbúðarkaupa og þannig haft áhrif til hækkunar á íbúðaverði.

Framboð lánsfjár og vaxtakjör

- Vaxtastigið hefur áhrif á greiðslubyrði lána. Þannig leiða t.d. lægri vextir til hagstæðari vaxtakjara og auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði sem hefur áhrif til hækkunar á íbúðaverði.
- Framboð lána og kvaðir um eiginfjárframlag hafa mikil áhrif á það svigrúm sem heimilum er skapað til íbúðarkaupa. Þannig hefur t.d. aukið framboð lána og minni kvaðir um eiginfjárframlag áhrif til hækkunar á íbúðaverði.

Lýðfræðilegir þættir

- Fjölskyldur eru að minnka, meðalaldur Íslendinga er að hækka og íbúafjöldi á suðvesturhorni landsins eykst hlutfallslega hraðar en í öðrum landshlutum. Hafa þessi atriði m.a. þau áhrif að eftirspurn eftir húsnæði og ekki síst smærri íbúðum hefur að öllum líkindum aldrei verið meiri.
- Íbúum landsins er að fjölga m.a. vegna þess að fleiri flytjast nú til landsins en frá því og hefur það áhrif til hækkunar á íbúðaverði.

Erlendir ferðamenn

- Fjölgun erlendra ferðamanna eykur eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í gegnum deilihagkerfið.
- Leiðir þetta til hækkunar á íbúðarhúsnæði og gætir þessara áhrifa einna mest á þeim svæðum sem ferðamenn vilja gista t.d. miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Aðgerðir stjórnvalda

- Hið opinbera hefur áhrif á íbúðamarkaðinn með ýmsum hætti t.a.m. með húsaleigubótum, vaxtabótum og ívilnunum fyrir fyrstu kaupendur.

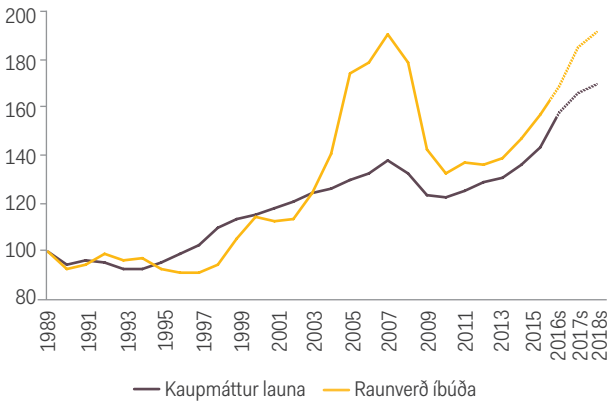
Aukinn kaupmáttur launa hækkar íbúðaverð

Hækkun launa umfram verðbólgu undanfarin ár hefur aukið kaupmátt launa sem stuðlað hefur að hækkun á verði íbúða. Sést samband kaupmáttar launa og raunverðs íbúða (verð íbúðarhúsnæðis þegar búið er að taka tillit verðbólgu) nokkuð greinilega á myndum 9 og 11. Þannig hefur kaupmáttur launa hækkað um 17% frá árinu 2010 og raunverð íbúða um 18% yfir sama tímabil. Hafa þessar tvær stærðir því fylgst nokkuð vel að yfir tímabilið. Gerum við ráð fyrir að kaupmáttur launa muni aukast um 10,0% á þessu ári, 5,2% á því næsta og 2,3% á árinu 2018. Mun raunverð íbúðarhúsnæðis að okkar mati hækka um 9,3% í ár, 11,4% á næsta ári og um 3,4% á árinu 2018, líkt og áður segir. Erum við því að gera ráð fyrir að báðar þessar stærðir muni fylgjast nokkuð vel að út spátímabilið þ.e. til ársins 2018. Aukinn kaupmáttur launa til næstu þriggja ára mun því áfram skapa þrýsting til hækkunar á verði íbúða.

Hækki íbúðaverð umfram kaupmátt launa þannig að hækkunin verði ekki skýrð með öðrum áhrifaþáttum má líta á slíkt sem vísbendingu um verðbólu. Á árunum fyrir efnahagsáfallið 2008 sést að hækkun á íbúðaverði er töluvert umfram hækkun kaupmáttar launa. Gaf því sá mælikvarði nokkuð skýrt til kynna einkenni um verðbólu. Á þeim tíma voru aðrir áhrifaþættir að mynda þrýsting til hækkunar á verði íbúða en kaupmáttarþróun. Má þar m.a. nefna aukið framboð lánsfjár til íbúðakaupa, rýmri kröfur um eiginfjárframlag og aukningu erlends vinnuafls sem dæmi.

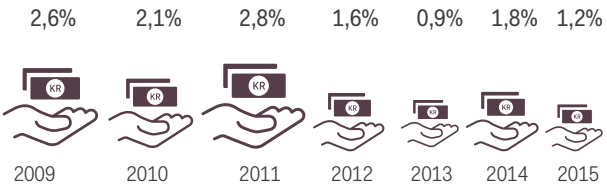
Fjöldi starfandi er einnig mælikvarði sem hefur talsverð áhrif á íbúðaverð. Fleiri eru nú starfandi en undanfarin ár en atvinnuþátttaka hefur aukist, atvinnuleysið minnkað og talsvert verið um innflutning vinnuafls. Þannig eru fleiri sem geta sýnt fram á tekjustreymi, staðið undir afborgunum lána og ráðist í íbúðarkaup. Þá hafði það einnig talsverð áhrif á ráðstöfunartekjur heimilanna þegar þeim var heimilað að nýta hluta séreignarsparnaðar síns til neyslu á árinu 2009. Áhrif þessa á tekjur heimilanna átti eflaust sinn þátt í því að hleypa nýju lífi í íbúðamarkaðinn á þeim tíma.

Mynd 9. Raunverð íbúða og kaupmáttur launa, vísitölur



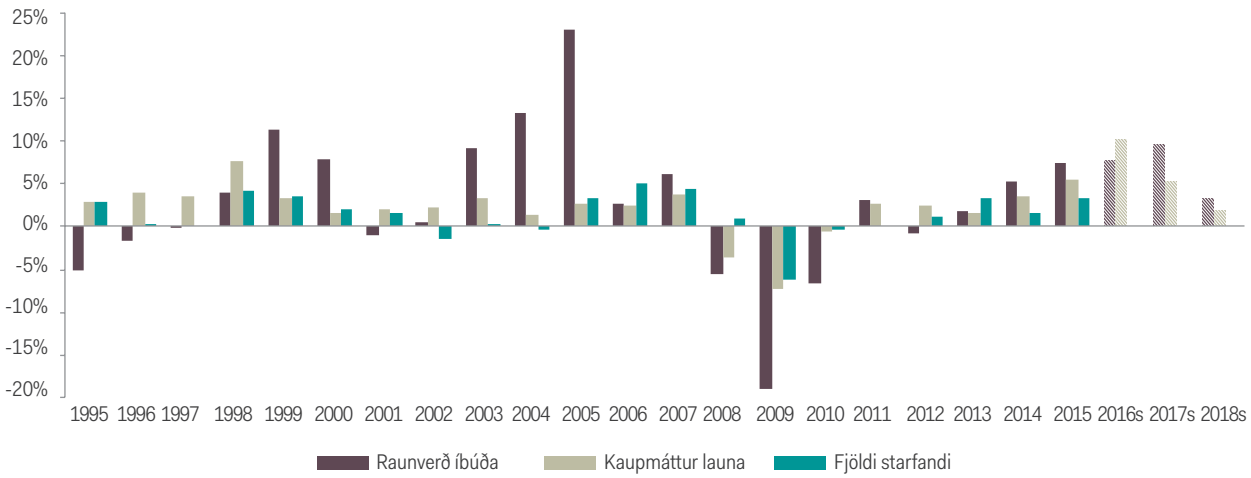
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og Greining Íslandsbanka

Mynd 10. Úttekt séreignarsparnaðar sem hlutfall af ráðstöfunartekjum



Heimild: Hagstofa Íslands

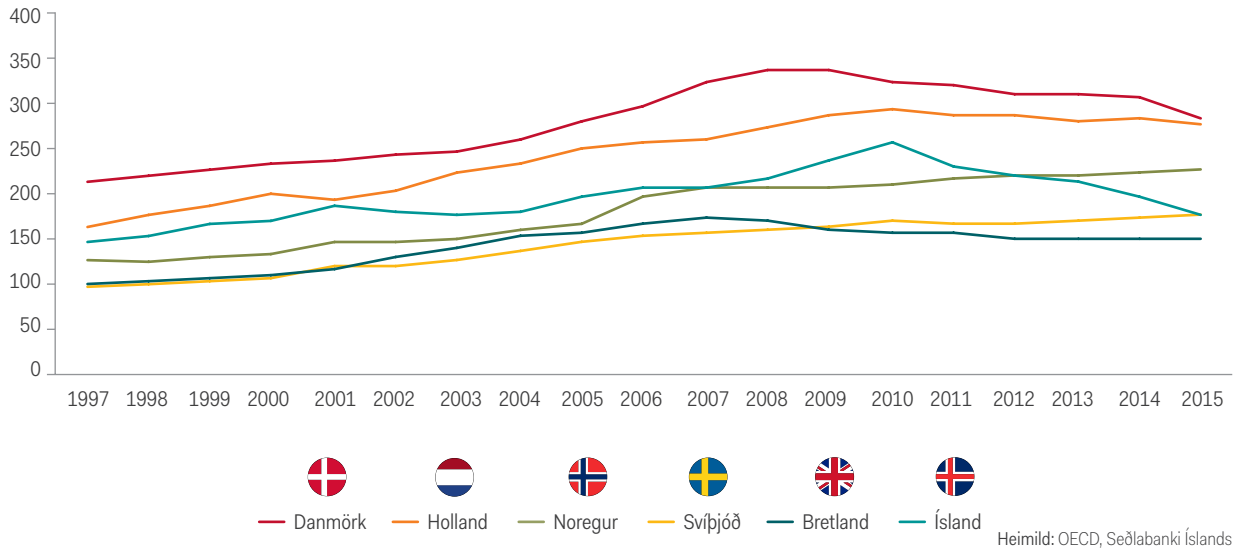
Mynd 11. Raunverð íbúða, kaupmáttur launa og fjöldi starfandi, breyting á milli ára



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og Greining Íslandsbanka

Skuldastaða heimilanna ekki verið lægri í rúman áratug

Mynd 12. Skuldir heimilanna í alþjóðlegum samanburði (% af ráðstöfunartekjum)



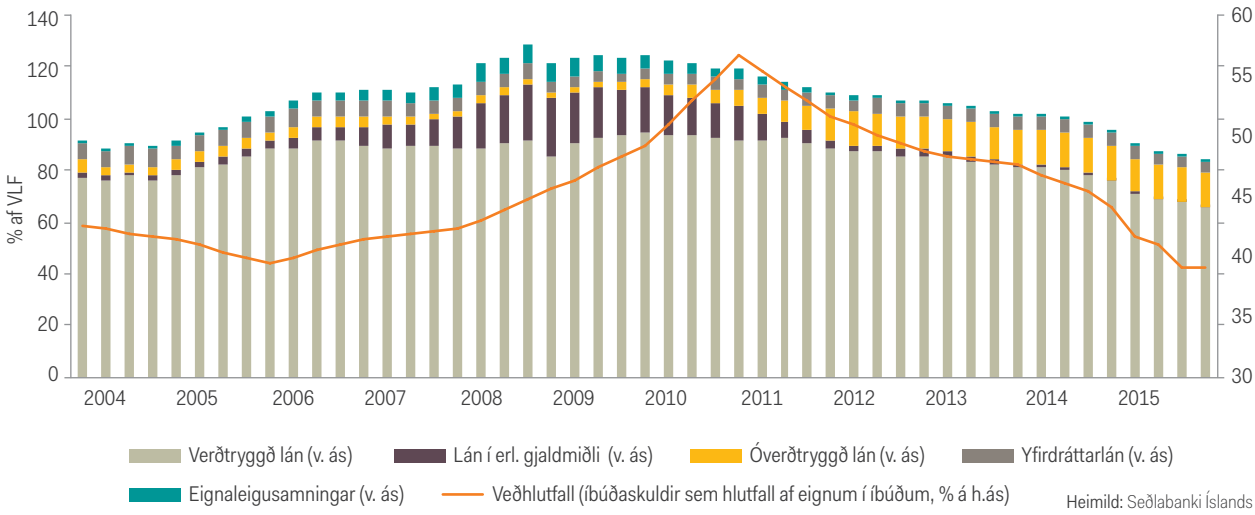
Heimild: OECD, Seðlabanki Íslands

Skuldastaða heimilanna var há í ársbyrjun 2009 í sögulegum jafnt sem alþjóðlegum samanburði. Var það áhyggjuefni þar sem svo mikil skuldsetning getur hamlað efnahagsbata. Það hefur því verið afar mikilvægt fyrir áframhaldandi vöxt hagkerfisins sem og viðsnúning íbúðamarkaðsins að ná skuldsetningunni niður. Er skuldsetning heimilanna nú orðin nokkuð viðráðanleg og ekki lengur há hvorki í alþjóðlegum né í sögulegum samanburði. Skuldir heimilanna eru þannig, bæði sem hlutfall af vergri landsframleiðslu (VLF) og ráðstöfunartekjum, komnar í svipaða stöðu og þær voru fyrir rúmum áratug. Nú eru skuldir heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum t.d. í Danmörku, Hollandi, Noregi og Svíþjóð meiri en hér á landi svo dæmi séu tekin af nálægum löndum.

Inn í þennan samanburð þarf raunar að taka með að hér er íbúðareign almennari en gengur og gerist í nálægum ríkjum en á móti eru vaxtagreiðslur þyngri þar sem raunvextir langtímalána eru hér hærri.

Skuldir heimilanna stóðu hæst eftir efnahagsáfallið 2008, í 128,2% af VLF á þriðja fjórðungi ársins 2008. Fyrir skuldaleiðréttingu stjórnvalda í lok ársins 2014 höfðu skuldir heimilanna lækkað um rúmlega 200 ma.kr. vegna hinna ýmsu úrræða til skuldalækkana og dóma. Voru skuldir heimilanna þannig komnar í 83,8% af VLF undir lok ársins 2015 og hafa lækkað um 16,6 prósentustig frá því í júní 2014. Hefur hlutfallið ekki verið lægra í rúman áratug.

Mynd 13. Skuldir heimilanna sem hlutfall af VFL



Heimild: Seðlabanki Íslands

Skuldir heimilanna með veði í íbúðarhúsnæði sem hlutfall af heildareignum heimila í íbúðum (veðsetningarhlutfall) var komið í 39,1% í lok ársins 2015 og er það hlutfall orðið nokkuð lágt í sögulegu samhengi. Hefur veðsetningarhlutfallið til að mynda lækkað um 17,5 prósentustig frá því að það stóð hæst á árinu 2010 og er um þessar mundir sambærilegt því sem það var á árinu 2005. Skuldir heimilanna í íbúðarhúsnæði hafa því minnkað umtalsvert og þannig nokkuð veðrými til staðar hjá heimilunum um þessar mundir. Má reikna með að það aukist frekar á næstunni m.a. vegna hækkunar á íbúðaverði.

Í maí 2014 voru samþykkt á Alþingi lög sem stuðla að lækkun á verðtryggðum skuldum heimila vegna íbúðalána. Aðgerðirnar snúast annars vegar um beina niðurfærslu lána og hins vegar heimild til skattfrjálsrar ráðstöfunar iðgjalda séreignarsparnaðar inn á húsnæðislán eða til húsnæðiskaupa. Mun heildarlækkun skulda heimilanna vegna þessa nema um 80 mö.kr. Hefur þetta áhrif til aukinnar eftirspurnar eftir íbúðarhúsnæði og því til hækkunar á húsnæðisverði. Áhrifa af skattfrjálsri ráðstöfun iðgjalda séreignarsparnaðar mun gæta á næstu misserum til hækkunar á húsnæðisverði en stjórnvöld hafa lagt fram áætlanir um að auka á slíkar heimildir fyrir fyrstu kaupendur og framlengja heimildum fyrir aðra. Frekari upplýsingar um aðgerðir stjórnvalda er að finna í kaflanum „Aðgerðir stjórnvalda".

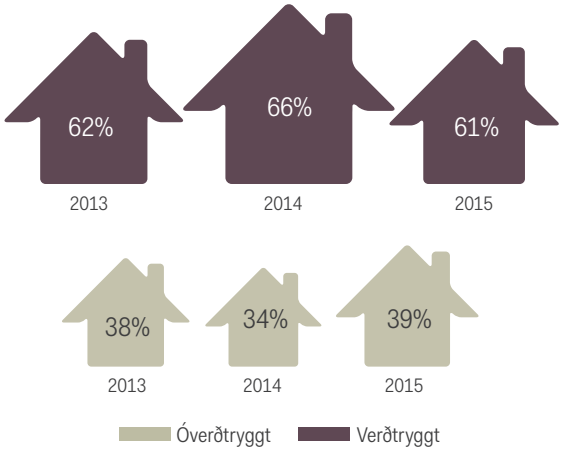
Lág verðbólga eykur ásókn í verðtryggða skuldsetningu

Lægstu vextir á íbúðarlán fjármálastofnana hérlendis eru um þessar mundir 3,8% fyrir verðtryggð lán og 6,75% fyrir óverðtryggð lán. Eru þá lífeyrissjóðir undanskildir sem í sumum tilfellum bjóða upp á lægri vexti en fjármálastofnanir til sjóðfélaga sinna. Í kjölfar lækkandi vaxta, þrálátrar og sveiflukenndrar verðbólgu og óstöðugleika í efnahagsmálum á árunum eftir efnahagsáfallið 2008 urðu óverðtryggð lán álitlegri kostur en áður.

Höfuðstóll verðtryggðra lána hafði í mörgum tilfellum hækkað umtalsvert umfram íbúðaverð og ráðstöfunartekjur heimilanna. Með lækkandi óverðtryggðum vöxtum sáu margir tækifæri í því að endurskipuleggja fjármálin sín og endurfjármagna verðtryggð og gengistryggð lán með óverðtryggðum húsnæðislánum sem bankarnir hófu að bjóða upp á.

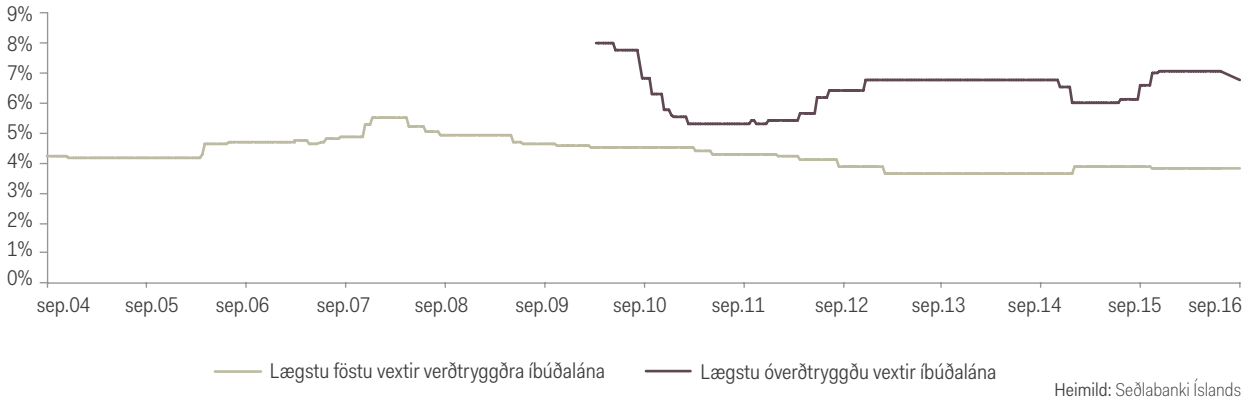
Hlutfall óverðtryggðra lána af nýjum lánveitingum var því mjög hátt frá 2010 til 2012. Hins vegar var veltan á íbúðamarkaði ekki mikil á þeim tíma. Síðan þá hefur hlutdeild verðtryggðra lána verið ríflega 60% af nýjum lánveitingum innlánsstofnana og raunar allt upp í 66% á árinu 2014. Ef hrein ný íbúðalán innlánsstofnana eru skoðuð sést að hlutdeild verðtryggðra lána hefur aukist frá árinu 2015. Hrein ný verðtryggð íbúðalán á tímabilinu september 2015 til febrúar 2016 voru tæpir 35 ma.kr. en hrein ný óverðtryggð íbúðalán voru á sama tíma tæpir 16 ma.kr. Aukna hlutdeild verðtryggðra lána á þessu tímabili er helst hægt að skýra með lágri verðbólgu síðustu ár en frá febrúar 2014 eða í tvö og hálft ár hefur verðbólga haldist undir 2,5% verðbólgumarkmiði Seðlabankans.

Mynd 15. Ný íbúðalán innlánsstofnana til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands

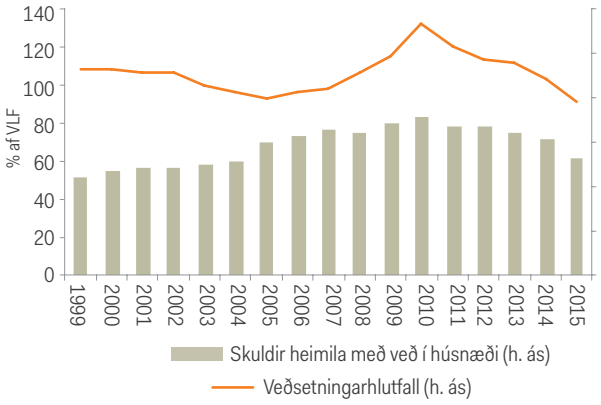
Mynd 14. Þróun íbúðalánavaxta hjá fjármálastofnunum



Heimild: Seðlabanki Íslands

Húsnæðislán heimilanna árið 2015 voru 62,1% af VLF og hafa lækkað um rúm 20 prósentustig frá árinu 2010 þegar húsnæðislán heimilanna voru rúm 82%. Er það til marks um lækkandi skuldastöðu heimilanna. Er því eftirspurn eftir íbúðum ekki drifin áfram um þessar mundir af aukinni skuldsetningu heimilanna. Hafa ber í huga að það veðrými sem myndast hefur hjá heimilunum í kjölfar lækkandi skuldastöðu hefur skapað svigrúm fyrir auknar lántökur. Í því samhengi hefur vaxtastig mikil áhrif á hvata heimilanna til lántöku og hvetur lægra vaxtastig að öðru óbreyttu til aukinnar lántöku. Við slíkt ástand getur myndast þrýstingur til hækkunar á íbúðaverði líkt og sást á árunum fyrir efnahagsáfallið 2008 en aukin skuldsetning átti ríkan þátt í hækkun íbúðaverðs á þeim tíma.

Mynd 16. Íbúðaskuldir heimilanna sem hlutfall af VLF og fasteignum



Heimild: Seðlabanki Íslands

Lýðfræðileg þróun undirstöðuatriði á íbúðamarkaðinum

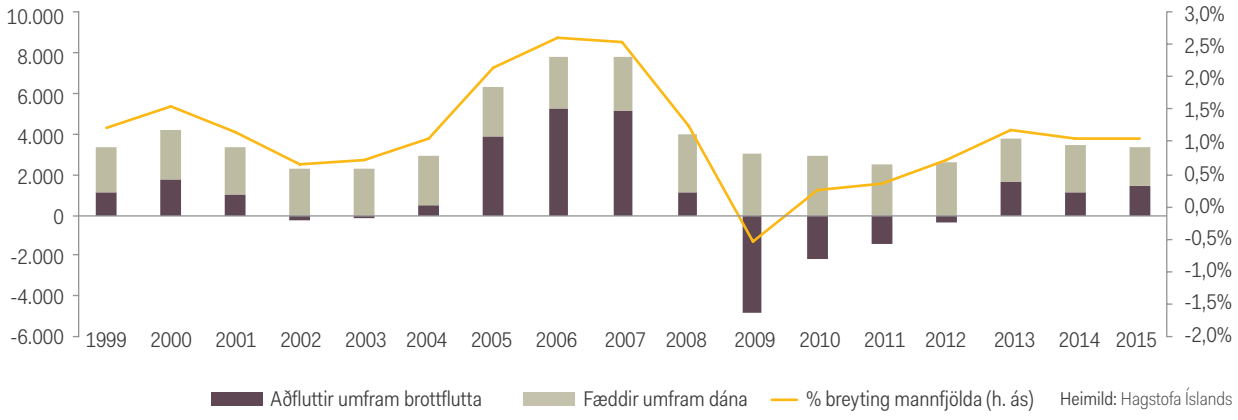
Lýðfræðilegir þættir eru meðal þeirra þátta sem eru ráðandi um þróun íbúðaverðs til lengri tíma litið. Má þar nefna fólksfjölgun, aldurssamsetningu og fjölskyldustærð ásamt fólksflutningum á milli landshluta og landa. Íbúum hér á landi hefur verið að fjölga á síðustu árum og nemur vöxturinn 1,1% að meðaltali á ári síðustu 10 árin. Talsverður vöxtur var í íbúafjölda í efnahagsuppsveiflunni fyrir árið 2008. Nam vöxturinn 2,4% að meðaltali á ári á tímabilinu 2005-2007 og skýrist sá hraði vöxtur af miklum innflutningi á vinnuafli á þeim tíma enda var þá talsverð umframeftirspurn eftir vinnuafli. Aukið atvinnuleysi og lakari innlend launakjör í samanburði við erlend eru meðal þeirra þátta sem leiddu til þess að umtalsverður fjöldi fólks flutti af landi brott í kjölfar efnahagsáfallsins 2008. Mældist fólksfækkun í landinu á árinu 2009 en það hafði ekki átt sér stað síðan 1888. Með uppsveiflunni í hagkerfinu síðustu árin hefur íbúum fjölgað á ný og hefur fólksfjölgun verið um og yfir 1,0% frá því að aðfluttir urðu á ný fleiri en brottfluttir á árinu 2013. Hefur innflutningur vinnuafls færst í aukana og hefur fólksfjölgunin vaxið samhliða. Í mannfjöldaspá Hagstofunnar eru sett upp lágspá, miðspá og háspá sem byggja m.a. á mismunandi forsendum um hagvöxt, frjósemishlutfall og búferlaflutninga. Gerir miðspáin ráð fyrir því að mannfjöldi á Íslandi verði um 442 þúsund á árinu 2065 sem nemur 0,7% fólksfjölgun að meðaltali á ári.

Fólksfjölgun á suðvesturhorni landsins

Ekki nægir að horfa einungis á fólksfjölgun á landinu öllu þegar þróun íbúðamarkaðsins er skoðuð þar sem þróun á fjölda íbúa er afar ólík eftir landshlutum. Fólksflutningar á milli landshluta sýna hlutfallslega meiri ásókn í suðvesturhorn landsins en aðra landshluta. Undanfarin áratug hefur fólksfjölgun að meðaltali á hverju ári verið mest á Suðurnesjum (2,6%) og á höfuðborgarsvæðinu (1,4%) en báðir þessir landshlutar sýna hlutfallslega fólksfjölgun umfram fjölgun á landinu öllu yfir sama tímabil (1,1%). Þannig hefur hlutfall heildarfjölda íbúa á Íslandi sem búa á ofangreindum svæðum vaxið úr 68,5% í 71% eða um 2,5 prósentustig. Íbúafjöldi í öðrum landshlutum stendur því hlutfallslega ýmist í stað eða minnkar. Að öðru óbreyttu stuðlar þessi þróun að ríkari hvata til að byggja íbúðarhúsnæði á suðvesturhorni landsins en annars staðar á landinu. Einnig verður að öðru óbreyttu mestur þrýstingur á verð til hækkunar þar sem fólksfjölgunin er mest.

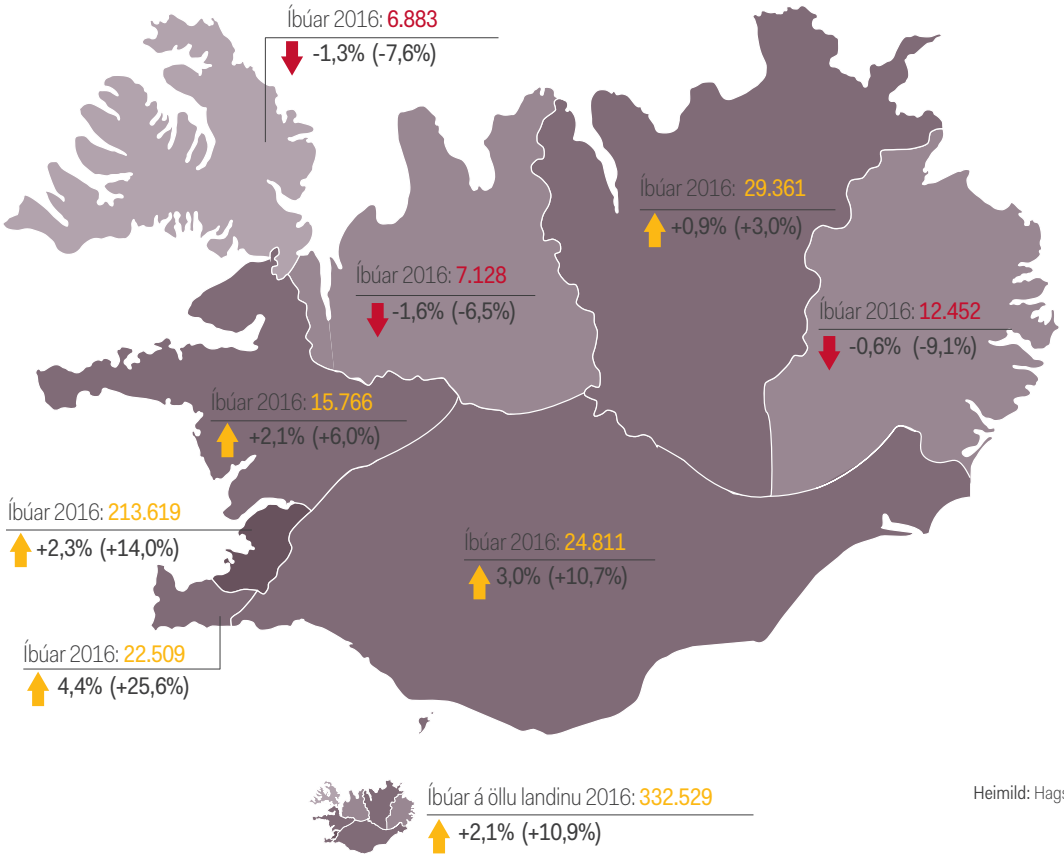
Mynd 18. 7 af hverjum 10 íbúum landsins búa á höfuðborgarsvæðinu eða á Suðurnesjum

Mynd 17. Mannfjöldaþróun



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 19. Hlutfallsleg fólksfjölgun/-fækkun sl. 2 ár (og sl. 10 ár) m.v. 1. jan. 2016



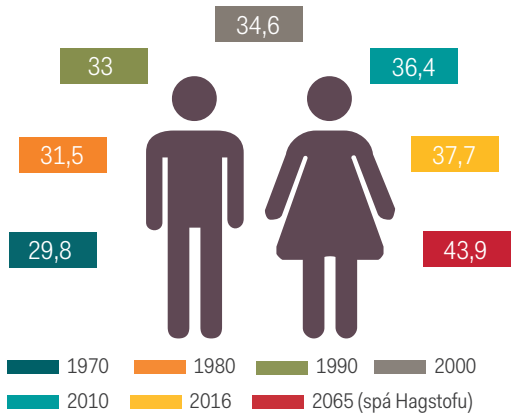
Heimild: Hagstofa Íslands

Líkt og sjá má á mynd 19 hefur orðið hlutfallsleg fólksfjölgun í öllum landshlutum nema þremur, Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og Austurlandi. Mest var aukningin á Suðurnesjum (4,4%) en þar á eftir komu höfuðborgarsvæðið, Suðurland og Vesturland. Ef horft er á síðastliðin tíu ár kemur í ljós að mesta fjölgunin á sér stað innan fyrrgreindra landshluta, þ.e. Suðurnesja (25,6%), höfuðborgarsvæðisins (14,0%), Suðurlands (10,7%) og Vesturlands (6,0%). Þessi mikla fólksfjölgun síðastliðin tíu ár á Suðurnesjum skýrist einna helst af uppbyggingu í Innri-Njarðvík og nýrri íbúðabyggð á Varnarstöðinni, erlendu vinnuafli og auknum fólksflutningum af höfuðborgarsvæðinu vegna ódýrara íbúðarhúsnæðis á Suðurnesjum. Fólksfækkun varð á Austurlandi (9,1%), Vestfjörðum (7,6%) og Norðurlandi vestra (6,5%). Meðal ástæðna fyrir fólksfækkun á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra eru einsleitt atvinnulíf og lakar samgöngur. Bygging Kárahnjúkavirkjunar hafði mikil áhrif á íbúaþróun á Austurlandi á árunum 2005-2009 sem útskýrir að mestu leyti fólksfækkunina sem hefur verið síðastliðin 10 ár eftir að áhrifa Kárahnjúka hætti að gæta.

Meiri eftirspurn eftir smærri íbúðum nú en áður

Meðalaldur Íslendinga hefur hækkað mikið undanfarna áratugi eins og sjá má á mynd 20 og er þjóðin langlífari en áður. Sé tekið mið af miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar mun þessi þróun halda áfram og mun meðalaldur Íslendinga standa í tæpum 44 árum undir lok spátímabilsins árið 2065.

Mynd 20. Meðalaldur Íslendinga



Heimild: Hagstofa Íslands

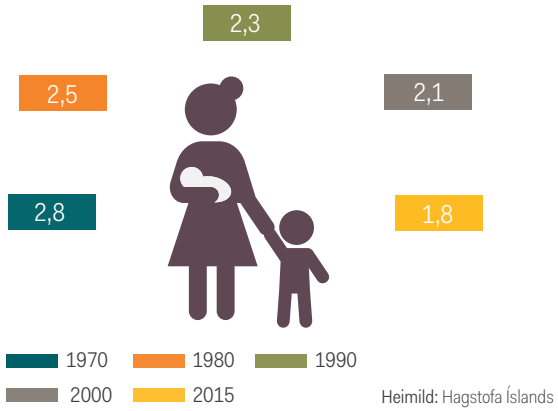
Einnig hefur dregið úr fæðingartíðni þannig að fædd börn á hverja konu í dag eru um einu barni færra en á árinu 1970 líkt og sést á mynd 21. Meðalaldur mæðra hefur einnig hækkað talsvert síðustu áratugi og eignast konur nú sitt fyrsta barn síðar á ævinni en áður. Meðalaldur frumbyrja var til að mynda 21,3 ár á árinu 1970 samanborið við 27,4 ár á árinu 2015.

Ofangreind þróun hefur gerbreytt aldurssamsetningu þjóðarinnar á rúmum fjórum áratugum líkt og sést á mynd 23. Hefur til að mynda hlutfall einstaklinga á ellilífeyrisaldri (65 ára og eldri) á Íslandi aldrei verið hærra en það hefur vaxið úr 9% í 14% frá árinu 1970. Miðspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir að þetta hlutfall muni vaxa enn frekar og að það muni standa í 26% á árinu 2065.

Mikil hlutfallsleg fækkun hefur orðið í hópi þeirra sem eru 0-9 ára og 10-19 ára en þessir tveir hópar námu samtals um 43% af íbúum þjóðarinnar á árinu 1970 en eru í dag tæp 27% af íbúum þjóðarinnar. Hefur hlutfall þeirra sem eru á bilinu 50-59 og 60-69 ára aukist mest yfir sama tímabilið en þeir hópar námu samtals um 15% af íbúum þjóðarinnar á árinu 1970 en eru í dag um 23%. Þá hefur hlutfallslega fækkað í öllum hópum undir þrítugu en fjölgað í öllum hópum yfir þrítugu.

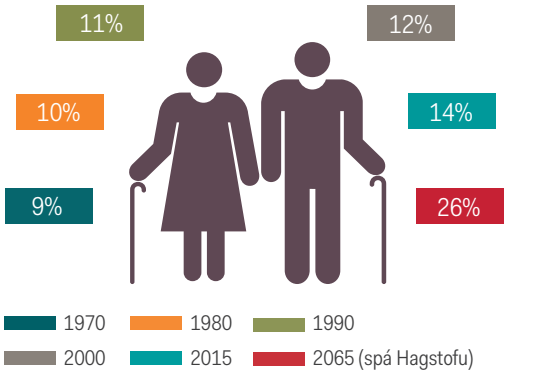
Eru nú flestir íbúar landsins, eða tæplega 15%, á aldrinum 20-29 ára sem er sá aldur þegar fyrstu skrefin á húsnæðismarkaði eru iðulega tekin. Fyrstu kaupendur leita meira í minni íbúðir m.a. vegna þess að þeir hafa almennt minna eigið fé en eldri hópar þjóðfélagsins. Þessu til viðbótar hefur tíðni hjónaskilnaða aukist og hefur hlutfall einhleypra af þeim sem eru 16 ára og eldri vaxið úr 40,8% í 43,4% frá árinu 2008.

Mynd 21. Fædd börn á hverja konu



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 22. Hlutfall fólks á ellilífeyrisaldri



Heimild: Hagstofa Íslands

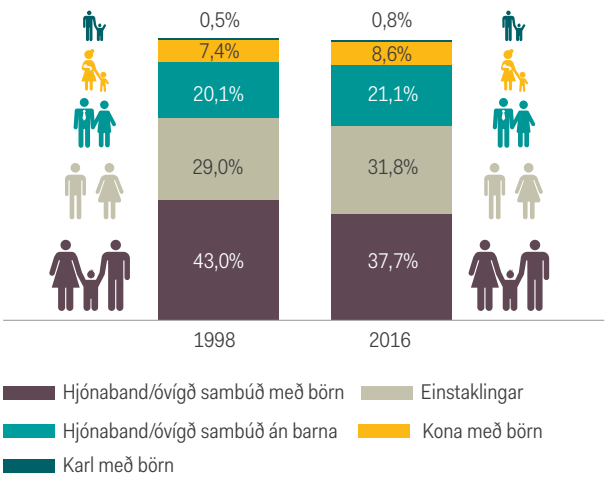
Mynd 23. Þróun á aldurssamsetningu íslensku þjóðarinnar

Heimild: Hagstofa Íslands

Samsetning þjóðarinnar eftir fjölskyldugerð hefur þróast í átt að minnkandi fjölskyldustærð. Aðilar í hjónabandi eða óvígðri sambúð með börn eru nú 5,3 prósentustigum færri en á árinu 1998 eða svo langt aftur sem gögn Hagstofunnar ná. Þá hefur fjölgað mest í hópi einstaklinga eða um 2,8 prósentustig.

Minnkandi fjölskyldustærð ætti að öllu óðru óbreyttu að benda til þess að þörf á minni íbúðum sé nú hlutfallslega meiri en áður. Spá Hagstofunnar bendir jafnframt til þess að lýðfræðileg þróun muni halda áfram að ýta enn frekar undir eftirspurn eftir slíkum íbúðum. Flestir íbúar landsins eru nú á þeim aldri þegar fyrsta eign er keypt og hefur hlutfall aðila á ellilífeyrisaldri aldrei verið eins hátt og ljóst að það mun hækka enn frekar. Með lýðfræðilega þróun til hliðsjónar má því ætla að þörfin fyrir minni eignir hafi aldrei verið meiri.

Mynd 24. Íbúafjöldi landsins eftir fjölskyldugerð



Heimild: Hagstofa Íslands

Aukinn fjöldi ferðamanna myndar þrýsting til hækkunar á íbúðaverði

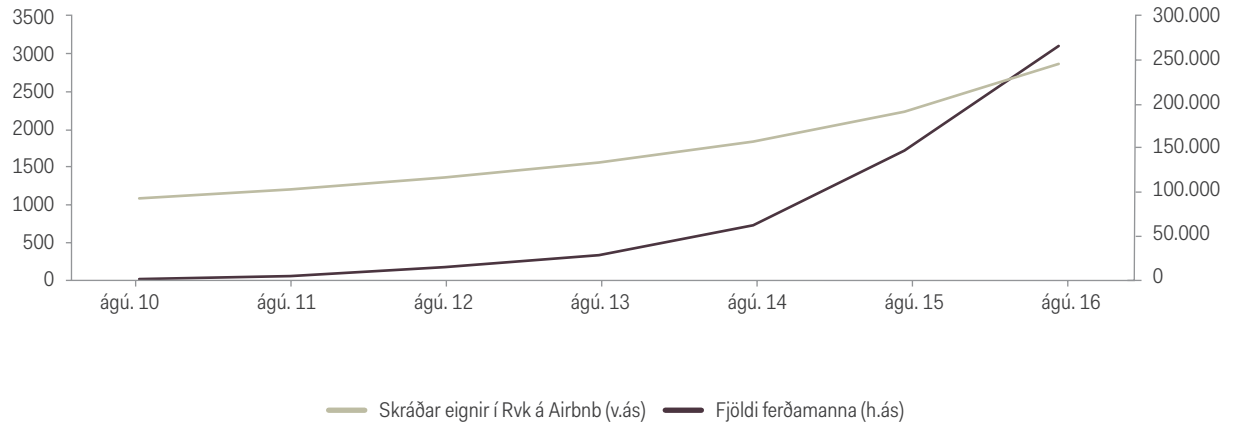
Fjölgun ferðamanna og vöxtur ferðaþjónustunnar hér á landi hefur haft umtalsverð áhrif á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á síðustu árum. Þar sem fjárfestingar í hótel- og gistirými hafa ekki fylgt eftir vextinum í fjölda ferðamanna, og sérstaklega ekki á vinsælustu gistisvæðunum t.d. á höfuðborgarsvæðinu, hefur skapast grundvöllur fyrir mikinn vöxt deilihagkerfisins undanfarið. Aukinni eftirspurn eftir gistirými hefur verið mætt að stórum hluta með framboði af íbúðarhúsnæði í gegnum deilihagkerfið. Má því segja að tilurð deilihagkerfisins hafi orðið á heppilegum tíma fyrir Ísland þar sem að óvíst er hvernig og hvort hægt hefði verið að taka á móti þeim fjölda sem ferðast hefur hingað til lands undanfarin ár án þess. Hefur deilihagkerfið þannig stutt dyggilega við vöxt íslenskrar ferðaþjónustu og sérstaklega á háannatímum þegar hótel og önnur gistiaðstaða er við nýtingarþolmörk.

Vöxtur ferðaþjónustunnar hefur einnig verið stór þáttur í atvinnusköpun og hagvexti hér á landi síðustu ár og þannig stuðlað að bættri fjárhagslegri stöðu heimilanna. Uppgangur ferðaþjónustunnar hefur því ekki bara valdið talsverðri fólksfjölgun hér á landi, sérstaklega yfir háannatíma ferðaþjónustunnar, heldur einnig stuðlað að fjölgun í þeim hópi íslenskra heimila sem hefur tök á því að kaupa sér íbúð.

Deilihagkerfið vex með ógnarhraða

Í ágúst árið 2010 voru þrjár eignir í Reykjavík skráðar til útleigu á Airbnb. Sex árum síðar var fjöldi skráðra eigna í Reykjavík búinn að þúsundfaldast, en 3.049 eignir voru skráðar til útleigu á Airbnb í ágúst 2016. Hafði þeim þá fjölgað um tæp 80% frá ágúst 2015. Þrátt fyrir að skráðum eignum á Airbnb hafi fjölgað hratt síðustu ár hefur nýtingarhlutfall þeirra einnig hækkað og umfang deilihagkerfisins í Reykjavík því vaxið mikið á skömmum tíma.

Mynd 25. Fjöldi skráðra eigna í Reykjavík á Airbnb og fjöldi ferðamanna til Íslands

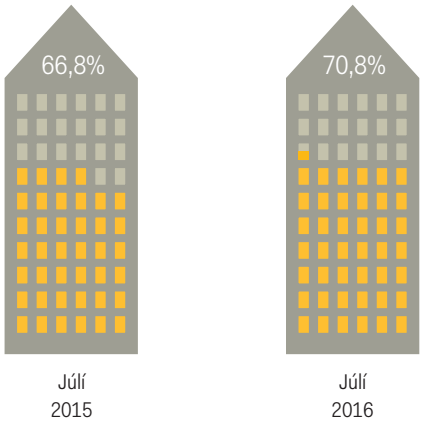


Heimild: AirDNA og Ferðamálastofa

Ein af hverjum átta íbúðum í miðbænum í útleigu í gegnum Airbnb

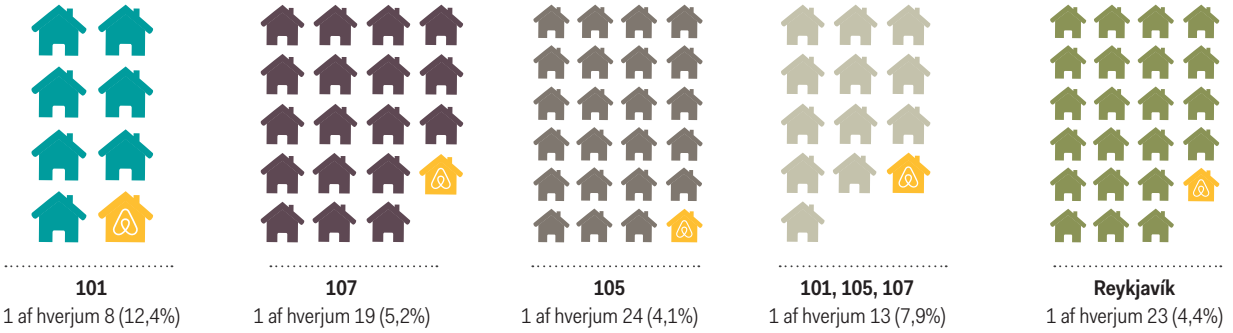
Á hverjum degi í júlí árið 2016 var 1 af hverjum 23 íbúðum í Reykjavík í útleigu til ferðamanna í gegnum Airbnb, sem þýðir að um 4,4% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík í júlí var lögð undir þessa starfsemi. Eins og áður hefur komið fram hefur íbúðaverð verið hæst í miðborg Reykjavíkur, þá sérstaklega í póstnúmeri 101 þar sem eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er mest. Þegar hlutfall íbúða í útleigu á Airbnb af heildaríbúðum eftir póstnúmerum í Reykjavík er skoðað virðist hátt íbúðaverð og hátt hlutfall íbúða í útleigu á Airbnb fylgjast að einhverju leyti að. Þannig var t.d. ein af hverjum átta íbúðum í 101 í útleigu í gegnum Airbnb á hverjum degi í júlí árið 2016, sem þýðir að tæp 12,5% af heildarfjölda íbúða á svæðinu hafi verið verið lögð undir þennan þátt ferðaþjónustunnar. Þessu til viðbótar hefur fjölgun hótela og annars konar gistiþjónustu skert það lóðarframboð sem annars væri hægt að nýta fyrir fjölgun íbúðarhúsnæðis. Hefur því fjölgun ferðamanna og uppgangur ferðaþjónustunnar myndað þrýsting til hækkunar á íbúðaverði, sérstaklega miðsvæðis þar sem að ferðamenn vilja helst gista.

Mynd 26. Nýtingarhlufall skráðra eigna á Airbnb



Heimild: AirDNA, Expectus og Greining Íslandsbanka

Mynd 27. Hlutfall íbúða í útleigu á Airbnb í júlí 2016 milli póstnúmera



Heimild: AirDNA, Expectus og Greining Íslandsbanka

Ný lög um heimagistingu auðvelda eftirlit með Airbnb

Á árinu 2017 taka í gildi lög sem heimila einstaklingum, hjónum eða sambúðarfólki að starfrækja heimagistingu gegn endurgjaldi á lögheimilum sínum, eða í einni annarri fasteign í þeirra eigu, að hámarki í 90 daga á ári. Heimildin miðast við samþykkt íbúðarhúsnæði til 90 daga, hvort sem um er að ræða eina eða fleiri fasteignir, og mega tekjur af starfseminni að hámarki nema tveimur m. kr. á ári. Verður starfsemin skráningarskyld og ber að tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi um starfsemina, greiða skráningargjald sem nemur 8.000 krónum og uppfylla kröfur um brunavarnir á heimili og/eða í fasteign. Starfsemin er jafnframt starfsleyfisskyld samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og því verður einnig nauðsynlegt að afla sér starfsleyfis frá heilbrigðiseftirliti á viðkomandi svæði.

Endurnýja þarf skráningu árlega og þarf aðili með skráða heimagistingu að skila til sýslumanns yfirliti yfir þá daga sem húsnæði var leigt út ásamt upplýsingum um leigutekjur. Skil á upplýsingum er skilyrði fyrir endurnýjun skráningar. Sýslumanni er heimilt að senda upplýsingarnar til skattyfirvalda.

Við skráningu heimagistingar úthlutar sýslumaður aðila númeri skráningar sem skal nota í allri markaðssetningu og kynningu, þ.m.t. á vefsíðum, bókunarsíðum, á sjálfri fasteigninni og í auglýsingum hvers konar. Sé númerið ekki notað er sýslumanni heimilt að beita stjórnvaldssektum á bilinu 10 þús. kr. til 1 m. kr. Með nýjum lögum þarf ekki lengur að fá rekstrarleyfi fyrir heimagistingu útgefið og fara í gegnum umsagnarferli samkvæmt lögunum og ætti ferlið því að vera einfaldara og fljótlegra en áður. Eftirfylgni með heimagistingu ætti einnig að verða skilvirkari sem gerir það að verkum að auðveldara verður að uppræta starfsemi sem hefur ekki tilskilin starfsleyfi og draga þannig úr svartri útleigustarfsemi. Lækkun á skattbyrði leigutekna eykur hvata til skráningar á útleigustarfsemi og ætti að öðru óbreyttu að auka framboð á leiguhúsnæði leigumarkaðinum til hagsbóta.

Forsvarsmenn Airbnb greindu frá því í mars sl. í umsögn sinni við lögin að 211 þúsund ferðamenn hefðu nýtt sér þeirra þjónustu á Íslandi á ársgrunvelli. Er það ígildi þess að um 16% allra ferðamanna sem hingað ferðast nýti sér Airbnb til að verða sér úti um gistingu hér á landi. Miðað við öran vöxt Airbnb á landinu undanfarið má gera ráð fyrir því að þetta hlutfall sé hærra um þessar mundir.

Aukin þörf á erlendu vinnuafli ýtir undir verðhækkanir

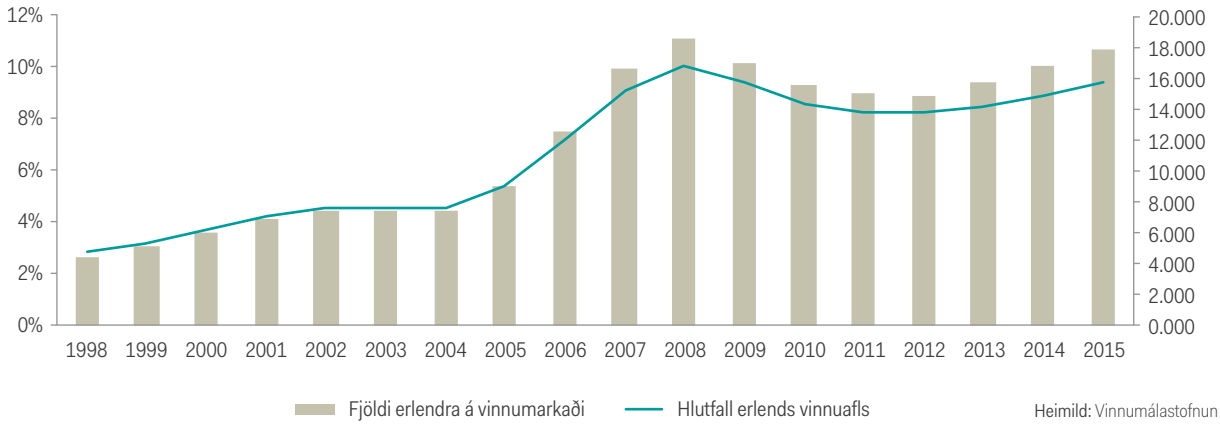
Á árunum 1998-2005 voru erlendir ríkisborgarar á íslenskum vinnumarkaði að meðaltali ríflega 4% af heildarvinnuafli. Mikil aukning varð á uppsveifluárunum 2006 og 2007 en þá jókst fjöldi erlendra ríkisborgara á innlendum vinnumarkaði um 43%. Í kjölfar efnahagsáfallsins 2008 flutti hluti þessa vinnuafls aftur af landi brott. Samhliða því að vinnuaflsskortur fór að myndast í núverandi efnahagsuppsveiflu á ýmsum sviðum efnahagslífsins s.s. í ferðaþjónustu og byggingariðnaði jókst innflutningur vinnuafls á ný. Árið 2015 voru rúmlega 17.700 erlendir einstaklingar á íslenskum vinnumarkaði eða 9,3% af vinnuafli og staða erlends vinnuafls á Íslandi því að færast nær stöðunni árið 2008 þegar tæplega 18.400 erlendir ríkisborgarar voru á vinnumarkaði eða um 9,9% af vinnuafli. Reiknum við með því að í ár verði umfang erlends vinnuafls á íslenskum vinnumarkaði orðið meira en það var á árinu 2008 þ.e.a.s. á hápunkti síðustu uppsveiflu í efnahagslífinu. Aukning erlends vinnuafls ýtir undir eftirspurn eftir íbúðum, kallar á auknar íbúðabyggingar og hækkar verð íbúða.

Umfang viðskipta á íbúðamarkaði að aukast

Fjöldi kaupsamninga á árinu 2015 var 9.385 og hafði þá fjölgað um 1.780 eða 23% frá fyrra ári. Velta á íbúðamarkaði nam tæpum 304 mö. kr. á árinu 2015. Á fyrstu 9 mánuðum ársins hefur velta á íbúðamarkaði verið um 14% hærri og fjöldi kaupsamninga um 4% fleiri en á fyrstu 9 mánuðum ársins 2015. Gerum við ráð fyrir að þessi þróun haldist út árið 2016 og að velta þessa árs muni verða um 350 ma. kr. og að fjöldi kaupsamninga verði um 9.800.

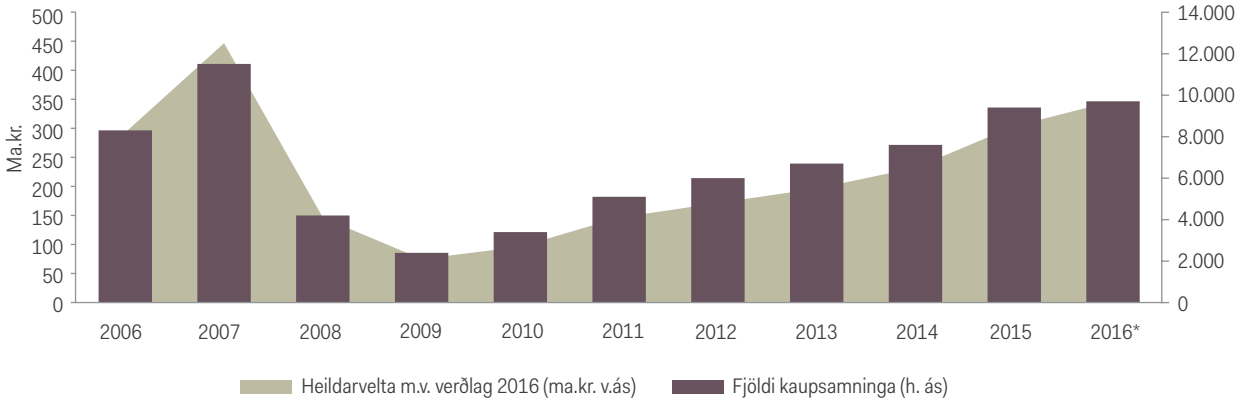
Flestir kaupsamningar fyrir fyrstu þrjá fjórðunga ársins voru gerðir á höfuðborgarsvæðinu eða um 4.503 (67% af heild). Þá eru um 85% allra kaupsamninga á landinu gerðir á höfuðborgarsvæðinu, Suðurnesjum (9,1% af heild) og á Norðurlandi eystra (8,5% af heild).

Mynd 28. Þróun erlends vinnuafls



Heimild: Vinnumálastofnun

Mynd 29. Heildarvelta og heildarfjöldi kaupsamninga á íbúðamarkaðinum



*Áætluð heildarvelta og heildarfjöldi kaupsamninga fyrir árið 2016

Heimild: Þjóðskrá Íslands og Greining Íslandsbanka

Eigendaskipti íbúða tíðust á Suðurnesjum

Fjöldi kaupsamninga í hverjum landshluta sem hlutfall af fjölda íbúða er hæst á Suðurnesjum, höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi eystra. Segir það til um það hversu ört hver íbúð í hverjum landshluta skiptir um eigendur. Eru eigendaskipti íbúða tíðust á Suðurnesjum þar sem ein af hverjum 11 íbúðum á svæðinu var seld á árinu 2016. Eigendaskipti íbúða eru svo fátíðust á Norðurlandi vestra þar sem ein af hverjum 32 íbúðum var seld á árinu 2016.

Mynd 30. Eigendaskipti með 1 af hverjum X íbúðum á árinu 2016

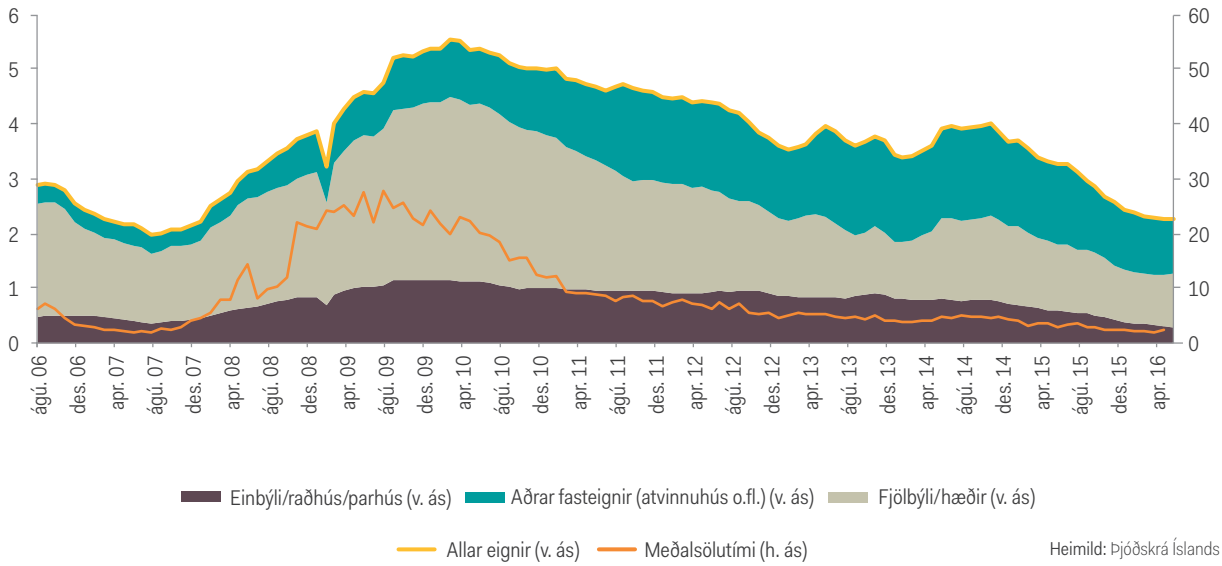
Heimild: Þjóðskrá Íslands og Greining Íslandsbanka

Fjöldi íbúða til sölu og meðalsölutími í sögulegu lágmarki

Heildarfjöldi íbúða á söluskrá hefur undanfarin ár minnkað umtalsvert og hafa þær ekki verið færri svo langt sem gögn Þjóðskrár Íslands ná. Á árinu 2016 hafa að meðaltali verið 1.270 íbúðir auglýstar til sölu. Fjöldi íbúða á söluskrá náði hámarki í mars 2010 þegar um 4.450 íbúðir voru á skrá og hefur íbúðum á söluskrá því fækkað um tæp 71% frá hámarki. Fækkun íbúða til sölu hefur verið hröð frá því í nóvember 2014 eða úr 2.320 í 1.270 (-44%). Þar af hefur framboð einbýla, raðhúsa og parhúsa dregist saman um 63,3% (úr 790 í 290) og fjölbýli dregist saman um 35,9% (úr 1.530 í 980).

Fækkun á íbúðum til sölu endurspeglar að meðaltíminn sem tekur að selja íbúð er að minnka. Þannig endurspeglar þessi þróun umtalsverða og vaxandi eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Meðalsölutími íbúða hefur verið 2,13 mánuðir að jafnaði á árinu og er það lægra en meðalsölutími árið 2007 (2,49 mánuðir). Í apríl 2016 fór meðalsölutíminn niður fyrir 2 mánuði (1,87 mánuðir) en frá 2006 hefur það aðeins tvisvar áður gerst og var það í júní og ágúst 2007. Árið 2009 náði meðalsölutími íbúða hámarki í júní þess árs (27,43 mánuðir) en meðalsölutími á árinu var 23,96 mánuðir. Meðalsölutíminn á árinu 2016 er því tæpu 91% minni en á árinu 2009.

Mynd 31. Auglýstar fasteignir og meðalsölutími íbúðarhúsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Aðgerðir stjórnvalda

Öll ríki Evrópu eru með skatta- og styrkjakerfi sem hafa með beinum hætti áhrif á íbúðamarkaðinn. Kerfin endurspegla hinn félagslega þátt húsnæðismarkaðsins í stefnu stjórnvalda. Skatta- og styrkjakerfin hafa almennt hvatt til sparnaðar í fasteignum frekar en í öðrum eignum líkt og verðbréfum. Umtalsverðar breytingar hafa verið gerðar á þessum kerfum í flestum ríkjum Evrópu á síðustu áratugum og hafa þau verið gerð hlutlausari með tilliti til tegunda eigna.

Frumvörp félags- og húsnæðismálaráðherra um almennar íbúðir, húsnæðisbætur, húsaleigulög og húsnæðissamvinnufélög voru samþykkt á Alþingi á fyrri hluta ársins 2016. Frumvarp um lækkun fjármagnstekjuskatts á leigutekjur var einnig samþykkt fyrir árslok 2015.

Markmið þessara frumvarpa er að draga úr húsnæðiskostnaði efnaminni leigjenda og að auka aðgengi þess hóps að ódýrara og hentugu húsnæði til lengri tíma. Miðað er við að húsnæðiskostnaður verði ekki yfir 25% af tekjum heimilis. Miklar breytingar munu eiga sér stað ef frumvörp þessi verða samþykkt á Alþingi en ný umgjörð verður um fjármögnun, rekstur og úthlutun almennra íbúða en ríki og sveitarfélög geta veitt stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum. Þessar breytingar eru gerðar til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá einstaklinga og þau heimili sem eru í tveimur lægstu tekjufimmtungunum, en markmiðið er að reisa 2.300 félagslegar leiguíbúðir fyrir árslok 2019. Rétt tæplega 5.000 félagsleg íbúðarhúsnæði eru á landinu í dag og munu 2.300 félagslegar íbúðir til viðbótar því nema 46% aukningu. Aðrar breytingar sem fylgja er m.a. að umsýsla um almennar húsaleigubætur flyst frá sveitarfélögum yfir á ríkið, eins munu húsaleigubæturnar hækka næstu ár.

Frumvarp um húsaleigulög á að hafa í för með sér aukið réttaröryggi leigjenda og koma samskiptum leigjenda og leigusala í fastara horf, til að reyna að komast hjá myndun ágreinings. Frumvarp um húsnæðissamvinnufélög á að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi, skýra betur réttarstöðu búseturétthafa og auka vernd þeirra. Frumvarp um lækkun fjármagnstekjuskatts á leigutekjur skýrir hvernig skattlagningu af leigutekjum íbúða í eigu einstaklinga verður breytt í þeim tilgangi að lækka leiguverð, auka framboð leiguíbúða og hvetja til langtímaleigu. Í tekjuskattslögum kemur fram að greiða skuli tekjuskatt af fjármagnstekjum utan atvinnurekstrar sem nemur 20% af þeim tekjum. Í fjárlögum ársins 2016 var lagt til að frítekjumark fjármagnstekjuskatts af leigutekjum einstaklinga af íbúðarhúsnæði yrði hækkað úr 30% í 50% og mun því virk skattbyrði leigutekna lækka úr 14% í 10%.

Ásamt þessum aðgerðum stjórnvalda til að auðvelda einstaklingum að fóta sig á leigumarkaði lagði fjármálaráðuneytið fram frumvarp um stuðning við fyrstu kaupendur þann 15. ágúst síðastliðinn. Verði frumvarpið samþykkt munu fyrstu kaupendur geta ráðstafað séreignarsparnaði sínum skattfrjálst til söfnunar eigin fjár, niðurgreiðslu höfuðstóls eða lækkunar greiðslubyrðar fasteignaveðlána yfir 10 ára tímabil. Hvatt verður til sparnaðar, en úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar verður framlengt um tvö ár fyrir alla og gildir til 2019. Þeir sem sparað hafa tilgreint hámarkshlutfall af tekjum í formi séreignarsparnaðar í tiltekinn tíma munu geta tekið sparnaðinn út skattfrjálst. Til viðbótar við frumvarp um stuðning við fyrstu kaupendur lagði fjármálaráðuneyti fram frumvarp um takmörkun 40 ára verðtryggðra jafngreiðslulána. Verði frumvarpið samþykkt verður almenna reglan sú að óheimilt verður að veita neytendalán í formi verðtryggðra jafngreiðslulána til lengri tíma en 25 ára. Undanþága frá þessu er veitt fyrir yngra fólk (44 ára og yngri), tekjulága (skattskyldar tekjur 3,5 m. kr. eða lægri fyrir einstakling og 6 m. kr. ef lántakar eru fleiri en einn) og lántaka með lágt veðsetningarhlutfall (50% eða lægra). Markmið frumvarpsins er að stemma stigu við þeirri hættu sem felst í verðtryggðum langtímafasteignalánum. Upphæð vaxtabóta og skerðingarákvæði eiga einkum að aðstoða fjölskyldur með tekjur undir meðallagi. Sett verða sérlög um fasteignalán til neytenda og lánveitendum veitt svigrúm til að horfa til fleiri þátta en niðurstöðu greiðslumats við ákvörðun um lánveitingu.

	Markmið laga	Breytingar í kjölfar nýsamþykkts frumvarps
Lög um almennar íbúðir	• Bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir ákveðnum tekju- og eignaviðmiðum. • Auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði. • Húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda (ekki meira en 25% af tekjum).	• Ný umgjörð um fjármögnun, rekstur og úthlutun almennra íbúða. • Ríki og sveitarfélög hafa heimild til að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum og íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. • Leiguíbúðir fyrir fjölskyldur og einstaklinga sem eru undir tilteknum tekju- og eignamörkum verða að hluta fjármagnaðar með stofnframlögum úr ríkissjóði og frá sveitarfélögum.
Lög um húsnæðisbætur	• Lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda.	• Stjórnsýsla og umsýsla með almennum húsnæðisstuðningi til leigjenda flyst frá sveitarfélögum til ríkisins. • Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta hærri en húsaleigubætur, verða greiddar mánaðarlega og grunnfjárhæð bótanna tekur mið af fjölda heimilismanna óháð aldri.
Lög um húsaleigu	• Aukið réttaröryggi leigjenda. • Að koma samskiptum leigjenda og leigusala í fastara horf, til að reyna að komast hjá ágreiningi síðar. • Bæta eftirlit með leigumarkaði.	• Skýrari fyrirmæli um samskipti leigusala og leigjenda. • Almenn undanþága frá ákvæðum húsaleigulaga þrengd. • Breytt ákvæði um ástand leiguhúsnæðis, þ.á m. brunavarnir. • Breytt ákvæði um skiptingu viðhaldsskyldna og skiptingu rekstrarkostnaðar á milli leigjanda og leigusala. • Ákvæði tryggingar fyrir efndum leigusamnings. • Ef leiguíbúð er seld nauðungarsölu hefur leigjandi möguleika á að vera tímabundið áfram í íbúðarhúsnæði eftir nauðungarsölu gegn greiðslu hæfilegrar húsaleigu. • Úrlausnir kærunefndar húsamála í málum sem lúta að gerð og framkvæmd leigusamnings verða bindandi fyrir aðila máls.
Lög um húsnæðis-samvinnufélög	• Auðvelda húsnæðissamvinnu-félögum að starfa á Íslandi. • Að auka vernd búseturéttarhafa skýra betur réttarstöðu þeirra, annarra félagsmanna og húsnæðissamvinnufélaganna sjálfra. • Stuðla að sjálfbærum rekstri húsnæðissamvinnufélaga. • Auka svigrúm fyrir fjölbreytileika húsnæðissamvinnufélaga.	• Krafa gerð um nákvæmari ákvæði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra. • Félögunum óheimilt að kveða á um kaupskyldu á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum. • Gerð krafa um reglubundnar úttektir á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félaganna. • Breytt ákvæði um inngöngu félagsmanna í félagið, hjónaskilnaði og andlát félagsmanna, þar á meðal búseturéttarhafa, ábyrgðarskiptingu á viðhaldi fasteigna og réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings. • Breytt ákvæði um réttarstöðu aðila við lok búsetusamnings. Fjallað verði um sölu búseturéttar og ákvörðun búseturéttargjalds í samþykktum félaganna en mælt fyrir um tilteknar grundvallarreglur sem gilda um lok búsetusamnings í lögunum sjálfum.

	Markmið frumvarps	Breytingar á núverandi lögum
Frumvarp til laga um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð	• Styrkja séreignarstefnu. • Auðvelda ungu fólki að kaupa sína fyrstu eign.	• Skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar í 10 ár til söfnunar eigin fjár, niðurgreiðslu höfuðstóls eða lækkunar greiðslubyrði fasteignaveðlána við fyrstu kaup. • Hámarksupphæð sem par getur nýtt skv. þessum leiðum er 10 m.kr. á 10 ára tímabili. Fyrir einstakling er hámarkið 5 m.kr. • Ótímabundin heimild til að nýta úrræðið.
Úrræði um nýtingu séreignarsparnaðar	• Styrkja séreignarstefnu. • Auðvelda einstaklingum að kaupa húsnæði.	• Úrræðið um skattfrjálsa nýtingu séreignarsparnaðar framlengt um tvö ár (til 2019) fyrir alla.
Frumvarp um takmörkun 40 ára verðtryggðra jafngreiðslulána	• Draga úr vægi verðtryggingar	• Neytendalán í formi verðtryggðra jafngreiðslulána verði ekki lengri en til 25 ára nema undanþága er veitt fyrir yngra fólk, tekjulága og lántaka með lágt veðsetningarhlutfall.
Frumvarp til breytinga á lögum um húsnæðismál	• Aðstoða einstaklinga sem eiga erfitt með að afla sér húsnæðis að kaupa eða leigja húsnæði með lánveitingum á betri kjörum.	• Ríkari áhersla lögð á skyldu sveitarfélaga til að aðstoða einstaklinga sem eiga erfitt með að afla sér húsnæðis. • Íbúðalánasjóður hefur umsjá með veitingu stofnframlaga og eftirlit með þeim sem hafa fengið framlög. • Lánveitingar ÍLS takmarkaðar við sértæk lán á félagslegum forsendum eða vegna markaðsbrests. • Lánveitingar ÍLS til einstaklinga munu vera aðeins fyrir þá sem ekki eiga kost á láni hjá öðrum lánastofnunum á ásættanlegum kjörum.
Frumvarp til laga um fasteignalán til neytenda	• Tryggja neytendavernd við kynningu, ráðgjöf, veitingu og miðlun fasteignalána til neytenda. • Stuðla að ábyrgum lánveitingum og reyna að koma í veg fyrir óhóflega skuldsetningu neytenda.	• FME heimilt að setja þak á veðsetningarhlutfall fasteignalána, að fengnum tilmælum fjármálastöðugleikaráðs. • Hámark veðsetningarhlutfalls getur verið frá 60% - 90% og verið mismunandi eftir lánaflokkum og/eða hópum neytenda.

Framboðsáhrif

Eftirfarandi eru nokkrir af helstu áhrifaþáttum á framboð af íbúðum sem síðan eru teknir til nánari umfjöllunar í þessum kafla:

Nýbyggingar og íbúðarfjárfesting

» Nýbyggingar hafa verið í sögulegu lágmarki undanfarin ár og er aukning íbúða miðsvæðis í Reykjavík hlutfallslega lág þótt þar sé eftirspurnin hvað mest.

» Spá okkar um íbúðafjárfestingu gefur til kynna að framboð nýbygginga muni aukast töluvert á næstu árum.

Byggingarkostnaður

» Byggingarkostnaður hefur hækkað og vega þar launahækkanir þyngst. Verður fyrir vikið óhagkvæmara að byggja og sérstaklega á þeim svæðum þar sem verðhækkanir hafa verið lægri.

Fjármagnskostaður byggingaraðila

» Með nýlegri vaxtalækkun Seðlabankans hafa skapast skilyrði fyrir lægri fjármagnskostnað byggingaraðila. Mun þetta að öðru óbreyttu auka umsvif byggingaraðila og framboð nýbygginga.

Lóðaframboð

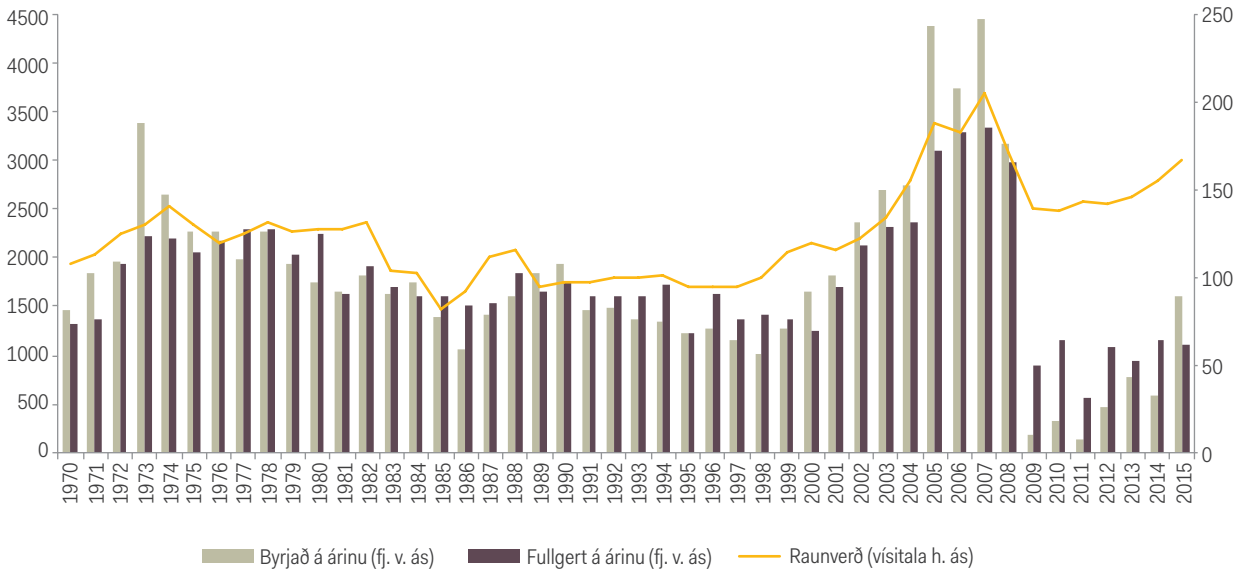
» Lóðum er í auknum mæli ráðstafað til hótela og annars konar gistiþjónustu sem skerðir að einhverju leyti aukið framboð íbúða vegna takmarkaðs lóðaframboðs.

» Lóðaverð hefur verið að hækka mikið og þá sérstaklega miðsvæðis í Reykjavík þar sem meiri eftirspurn er eftir lóðum, m.a. vegna uppgangs ferðaþjónustunnar. Leiðir slíkt af sér hærri kostnað nýrra íbúða og myndar þrýsting til hækkunar á íbúðaverði.

Nýbyggingar í sögulegu lágmarki á landinu undanfarin ár

Á árunum 1970-2008 var að meðaltali byrjað á um 2.000 íbúðum á hverju ári, en frá 2005-2008 var meðaltalið 4.000 íbúðir. Frá 2009-2014 lækkaði meðaltalið niður í 400 íbúðir árlega. Hefur því skapast uppsöfnuð þörf sökum þess hve lítið var byggt á árunum eftir efnahagsáfallið. Samtök iðnaðarins (SI) hafa áætlað uppsafnaða þörf nýbygginga vegna þessa og telja að það þurfi um 2.500 til 3.000 íbúðir árlega um þessar mundir. Árið 2015 var byrjað á 1.612 íbúðum. Hafa ekki mælst fleiri íbúðir á því byggingarstigi frá árinu 2008.

Mynd 32. Bygging íbúðarhúsa á öllu landinu 1970-2015



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands

Spáum vaxandi íbúðafjárfestingu

Eins og sjá má á mynd 33 þá hreyfist verð íbúða og fjárfesting í íbúðum í sömu átt. Þegar verð hækkar fjölgar nýjum íbúðum og öfugt. Bendir þetta til þess að verktakar og aðrir sem standa að nýbyggingum bregðist við hærra íbúðaverði eða væntingum um hækkandi íbúðaverð með auknu framboði nýbygginga. Talsvert hraður vöxtur var í fjárfestingu í íbúðarhúsnæði á fyrri helmingi ársins 2016 og mældist hann 17,3%. Hefur verið vöxtur í fjárfestingu í íbúðarhúsnæði frá árinu 2010 að frádregnu síðastliðnu ári þegar 3,1% samdráttur mældist. Lóðaskortur, hár byggingarkostnaður, fyrirhugaðar breytingar á byggingarreglugerð og mikið umfang fjárfestinga í hóteluppbyggingu eru meðal þeirra þátta sem ollu þessum samdrætti. Í þjóðhagsspá okkar í júní sl. sögðum við að samdrátturinn í fyrra væri tímabundinn og að íbúðafjárfestingin tæki við sér á ný á þessu ári.

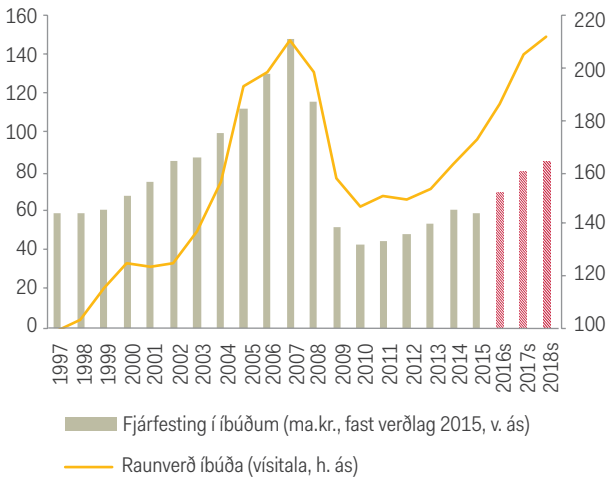
Gaf sú staða fyrirheit um góðan vöxt á þessu ári. Hækkun byggingarkostnaðar hefur verið nokkuð undir verðhækkun húsnæðis undanfarið m.a. vegna hækkunar á gengi krónunnar og hefur það hvatt til aukinnar fjárfestingar í íbúðarhúsnæði. Reiknum við með framhaldi á þessari þróun. Þá hefur fjárhagsleg staða heimilanna batnað talsvert undanfarið m.a. vegna mikils vaxtar í kaupmætti ráðstöfunartekna.

Einnig kallar nokkuð hröð fólksfjölgun um þessar mundir, m.a. vegna talsverðs innflutnings á vinnuafli, á auknar fjárfestingar á þessu sviði. Breytt byggingarreglugerð er svo til þess fallin að auka sveigjanleika við nýbyggingar og lækka byggingarkostnað sem mun einnig stuðla að aukinni fjárfestingu í íbúðum. Til viðbótar hefur hluti af íbúðarhúsnæði farið í að sinna gistiþörf erlendra ferðamanna sem hingað hafa komið en þar hefur verið mikill vöxtur undanfarið og líkur eru á að sá vöxtur haldi áfram. Í þessu ljósi reiknum við með því að fjárfesting í íbúðarhúsnæði aukist um 17,7% í ár, 16,0% á næsta ári og um 8,5% á árinu 2018.

Lítil hlutfallsleg aukning íbúða í Reykjavík þrátt fyrir að þar séu flestar íbúðir á áætlun

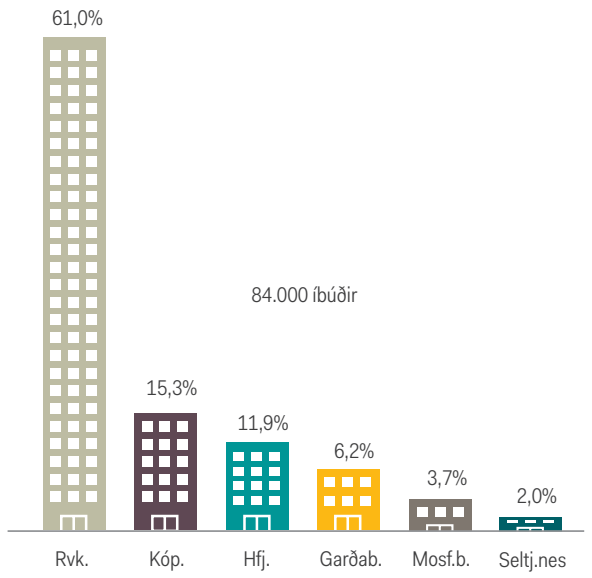
Samtök iðnaðarins (SI) mæla árlega umfang framleiðslu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu með talningu. SI spá einnig fyrir um byggingu íbúðarhúsnæðis og eru forsendur spárinnar skipulag sveitarfélaga, álit lóðaeigenda, hönnuða og framkvæmdaaðila. Samkvæmt talningu SI eru um 3.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir. Jafnframt gerir spá SI ráð fyrir að tæplega 8.000 íbúðir verði fullbyggðar á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2016-2019. Nemur það auknu framboði um tæplega 2.000 íbúðir að meðaltali á hverju ári á tímabilinu sem er þó ennþá undir áætlaðri uppsafnaðri þörf samtakanna sem nemur að þeirra mati 2.500-3.000 íbúðum árlega.

Mynd 33. Íbúðafjárfesting og raunverð íbúða



Heimild: Hagstofa Íslands og Greining Íslandsbanka

Mynd 34. Fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir sveitarfélögum í árslok 2015



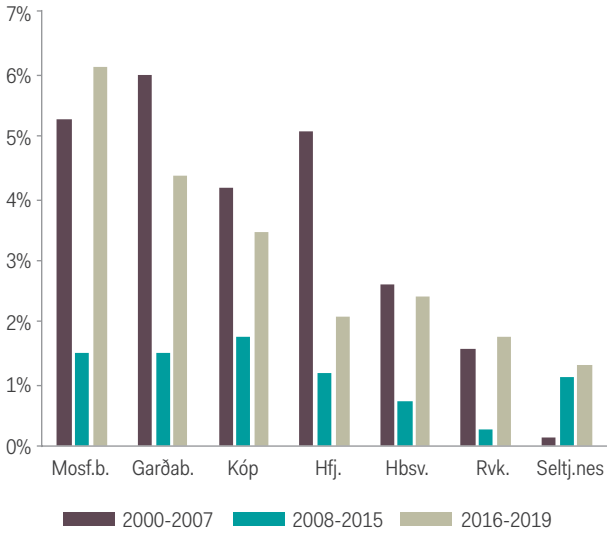
Heimild: Samtök iðnaðarins

Skiptast íbúðirnar sem áætlað er að verði byggðar á árunum 2016-2019 niður á höfuðborgarsvæðið líkt og sést á mynd 37. Gangi spá SI varðandi höfuðborgarsvæðið eftir munu flestar íbúðir verða byggðar í Reykjavík, eða 3.305 talsins, og fæstar á Seltjarnarnesi, eða 104.

Á höfuðborgarsvæðinu eru um 84.000 íbúðir og skiptast þær á milli sveitarfélaga líkt og sést á mynd 34. Munu því áðurgreindar 8.000 íbúðir auka fjölda íbúða um 9,5% yfir spátímabilið eða sem nemur 2,4% árlegri aukningu. Sé sú aukning skoðuð í sögulegu samhengi þá er hún 1,6 prósentustigi hærri en á árunum eftir efnahagsáfallið (2008-2015) þegar hún nam 0,8% árlega og sambærileg þeirri árlegu aukningu sem átti sér stað á árunum fyrir efnahagsáfallið (2001-2007) sem var um 2,6%. Verði spá SI að veruleika er því fjöldi íbúða að aukast hraðar en á undanförnum árum á höfuðborgarsvæðinu. Líkt og sést á mynd 36 er aukning íbúða yfir spátímabilið (2016-2019) meiri hjá stærstu sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu en á undanförnum árum (2008-2015). Er hlutfallsleg fjölgun íbúða á spátímabilinu aðeins undir þeirri fjölgun sem átti sér stað á árunum fyrir efnahagsáfallið hjá flestum sveitarfélögum. Í Mosfellsbæ, Reykjavík og á Seltjarnarnesi er aftur á móti gert ráð fyrir meiri uppbyggingu á spátímabilinu en á árunum fyrir efnahagsáfallið 2008. Í Hafnarfirði er svo gert ráð fyrir að aukning íbúða á spátímabilinu verði talsvert undir því sem átti sér stað á árunum fyrir 2008.

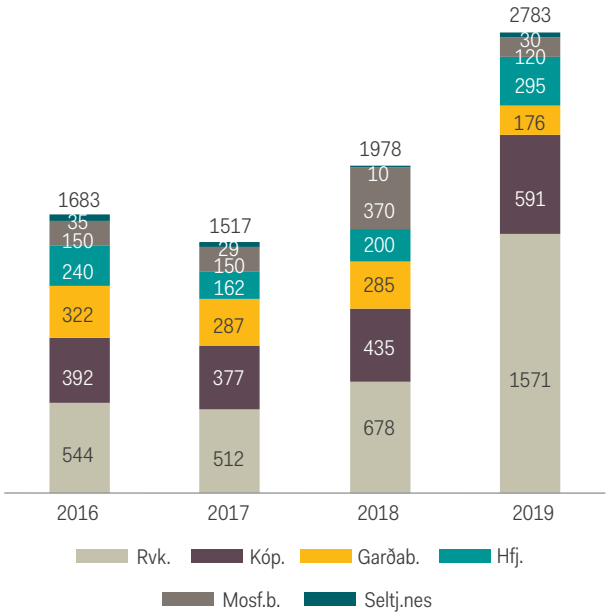
Á spátímabilinu verður aukning íbúðarhúsnæðis meiri á höfuðborgarsvæðinu eftir því sem að líður á tímabilið líkt og sést á mynd 38 en hún er 2,0% árið 2016, 1,8% árið 2017, 2,3% á árinu 2018 og 3,1% á árinu 2019. Aukning íbúða verður einnig hlutfallslega mest í Mosfellsbæ (25,1%), Garðabæ (20,7%) og Kópavogi (14%) yfir tímabilið. Fjölgun íbúða í Hafnarfirði nemur 9% yfir tímabilið og er því í takt við höfuðborgarsvæðið í heild. Fjölgun íbúða er svo minnst í Reykjavík (6,5%) og á Seltjarnarnesi (6,2%) yfir tímabilið.

Mynd 36. Árleg aukning íbúða á höfuðborgarsvæðinu á völdum tímabilum og á spátímabili



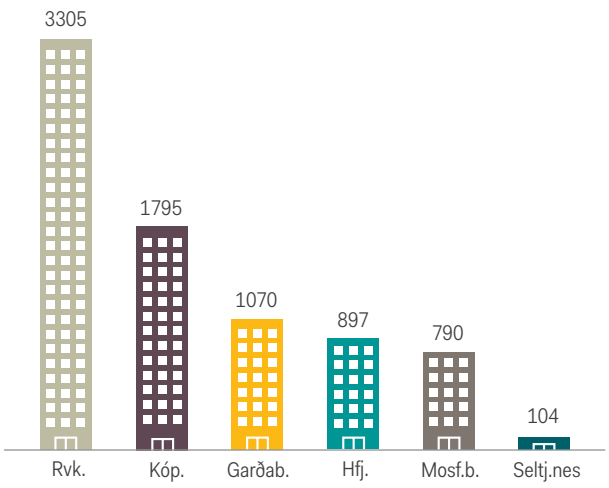
Heimild: Samtök iðnaðarins

Mynd 35. Áætlaður fjöldi nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu á hverju ári spátímabils eftir sveitarfélögum 2016-2019



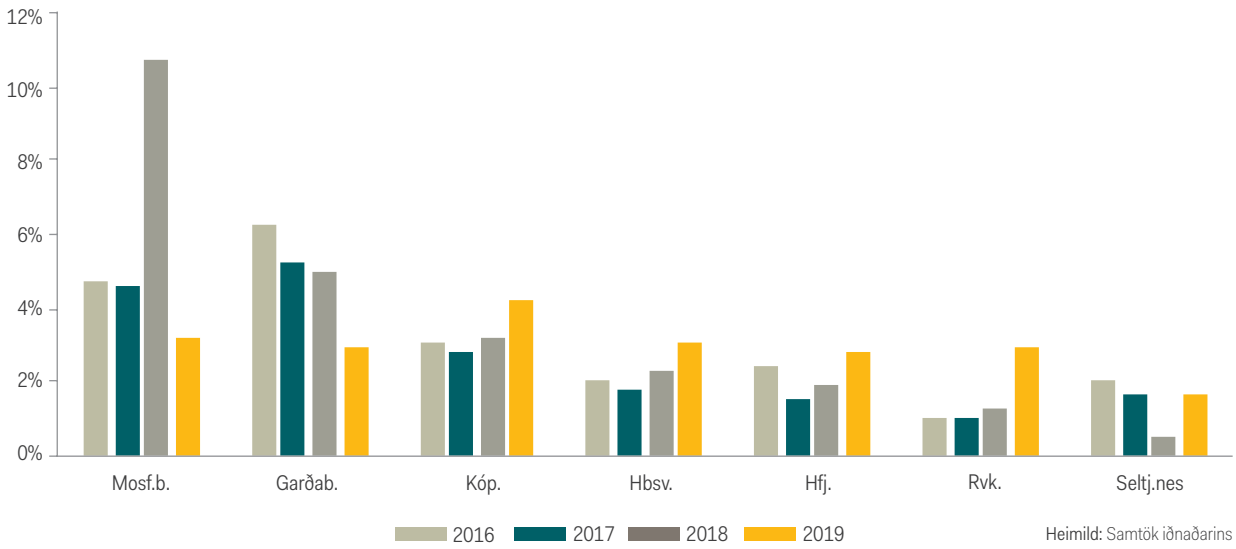
Heimild: Samtök iðnaðarins

Mynd 37. Áætlaður heildarfjöldi nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu eftir sveitarfélögum 2016-2019



Heimild: Samtök iðnaðarins

Mynd 38. Spá um aukningu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

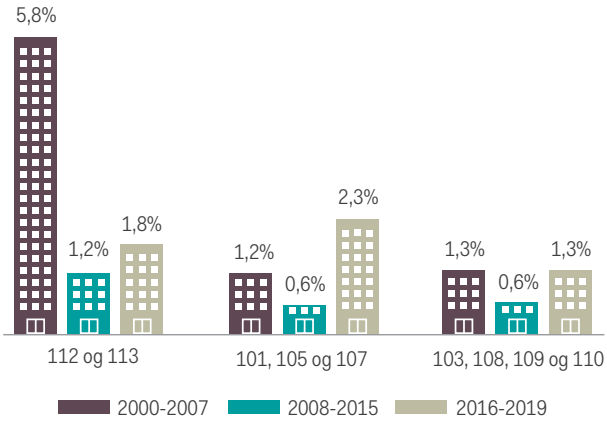


Heimild: Samtök iðnaðarins

Mesta verðhækkun íbúðarhúsnæðis á landinu hefur átt sér stað á höfuðborgarsvæðinu en líkt og komið hefur fram er verðþróunin afar misjöfn innan höfuðborgarsvæðisins og hefur sem dæmi verð hækkað hraðar í miðbænum og á nærliggjandi svæðum en á öðrum svæðum. Bendir það til þess að þar sé meiri þörf fyrir fjölgun íbúðarhúsnæðis en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Það vekur því athygli að hlutfallsleg aukning íbúða yfir spátímabilið sé ekki meiri í Reykjavík.

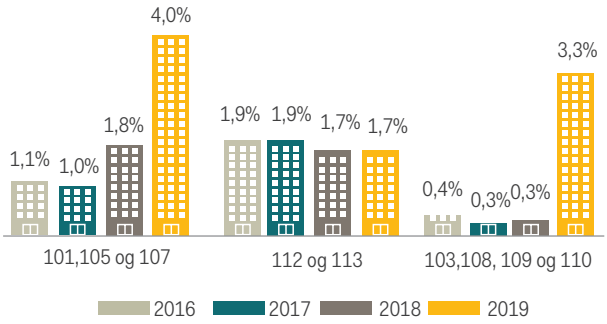
Sé Reykjavík skoðuð eftir póstnúmerum þar sem tiltækar upplýsingar liggja fyrir sést að aukning íbúðarhúsnæðis er mest í miðbænum og á nærliggjandi svæðum (póstnúmer 101, 105 og 107) eða sem nemur 8,2% yfir spátímabilið. Engu að síður er sú aukning rúmlega einu prósentustigi lægri en á höfuðborgarsvæðinu í heild og fjölgun íbúða því hraðari í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Enn fremur er mesta aukningin í miðbænum að eiga sér stað seint á spátímabilinu eða á árinu 2019. Er því óhætt að gera ráð fyrir að framhald verði á hækkunum í miðbænum og á nærliggjandi svæðum umfram hækkanir annars staðar á höfuðborgarsvæðinu í nánustu framtíð.

Mynd 39. Árleg aukning íbúða í Reykjavík á völdum tímabilum og á spátímabili



Heimild: Samtök iðnaðarins

Mynd 40. Spá um framboðsaukningu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík



Heimild: Samtök iðnaðarins

Byggingarkostnaður hækkar aðallega vegna hækkunar á launum

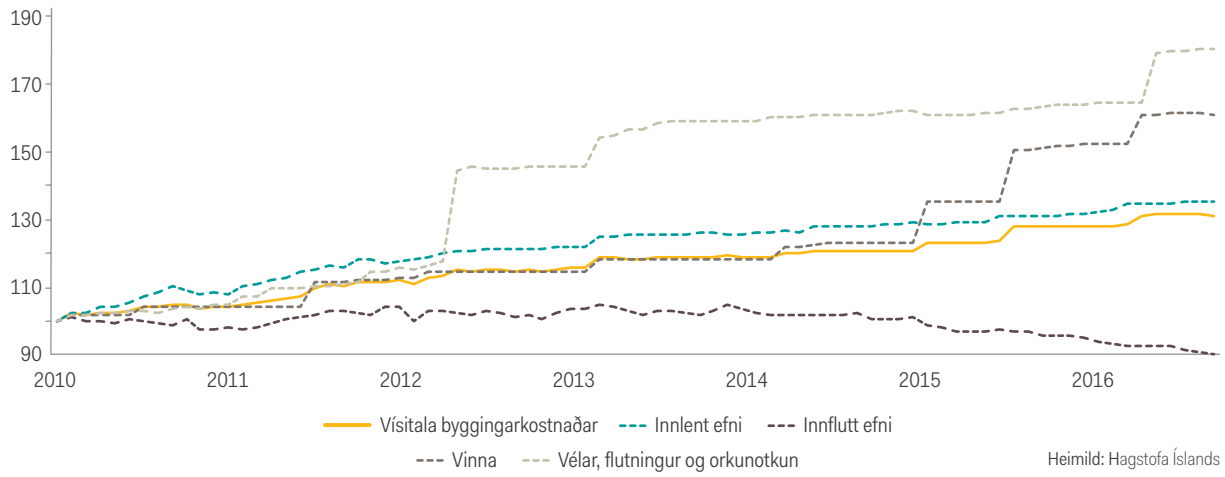
Í kjölfar efnahagsáfallsins 2008 var lengi vel óarðbært að ráðast í byggingaframkvæmdir. Byggingarkostnaður hafði hækkað sökum gengisfalls sem olli miklum hækkunum á innfluttu efni og íbúðaverð hafði lækkað. Nú þegar íbúðaverð hefur tekið við sér er orðið arðbærara að ráðast í framkvæmdir, sérstaklega á þeim svæðum þar sem íbúðaverð hefur hækkað mest þ.e. á höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi eystra. Byggingarkostnaður hefur hækkað minna en húsnæðisverð sem hvetur til nýbygginga.

Byggingarvísitalan hefur hækkað um 31,2% frá því í janúar 2010. Þegar undirvísitölur á tímabilinu eru skoðaðar hefur mesta hækkunin verið á undirvísitölunni vélar, flutningur og orkunotkun eða um 80,2%. Jarðvegslosun fyrir höfuðborgarsvæðið var flutt frá Hólmsheiði í Bolaöldur í mars 2012 og þarf því að flytja jarðveg um lengri veg en áður sem skýrir þá miklu hækkun sem á sér stað á undirvísitölunni í maí 2012. Einnig hefur orðið töluverð hækkun á vinnuliðnum, eða um 60,6%, sem vegur þyngra í byggingarvísitölunni en vélar, flutningur og orkunotkun. Vegur því hækkun á vinnuliðnum þyngst þegar ástæður hækkunar á byggingarkostnaði eru skoðaðar.

Frá upphafi ársins 2015 hefur byggingarvísitalan til að mynda hækkað um 8,5% og má rekja þá hækkun að mestu leyti til hækkunar á vinnukostnaði en vinnuliðurinn hækkaði um 30,6% yfir sama tímabil. Ástæða þessarar hækkunar er fyrst og fremst kjarasamningar sem undirritaðir voru á árinu 2015.

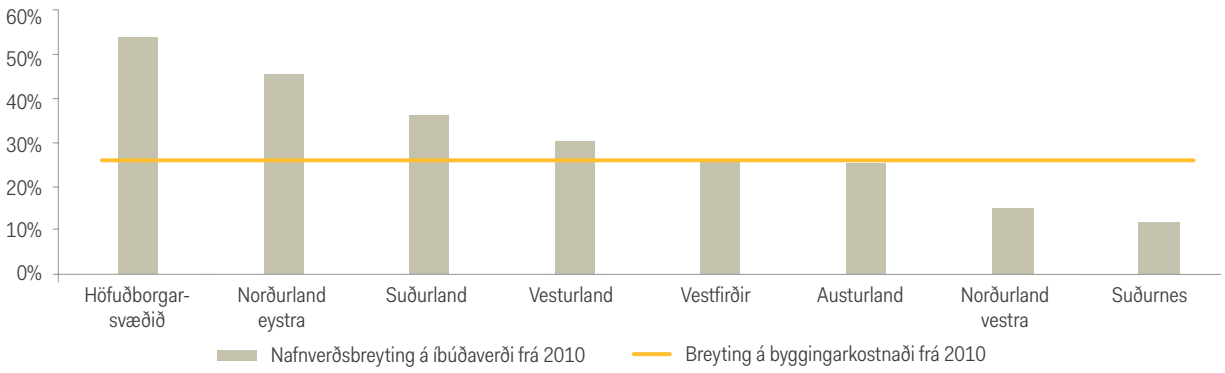
Hækkun á byggingarkostnaði gæti hafa komið niður á íbúðafjárfestingu á einhverjum stöðum landsins. Miðað við kaupsamninga fyrstu þrjá fjórðunga ársins 2016 hefur nafnverð á íbúðarhúsnæði hækkað umfram byggingarkostnað í fjórum landshlutum frá árinu 2010 þ.e. á höfuðborgarsvæðinu, Norðurlandi eystra, Suðurlandi og Vesturlandi. Er því hagkvæmara að byggja í áðurgreindum landshlutum um þessar mundir en var á árinu 2010. Sambærileg hækkun hefur orðið á íbúðaverði á Vestfjörðum og á byggingarkostnaði frá árinu 2010. Er því, að öllu öðru óbreyttu, orðið óhagkvæmara nú en á árinu 2010 að byggja í þeim landshlutum þar sem hækkun á verði íbúðarhúsnæðis hefur ekki haldið í við hækkun á byggingarkostnaði þ.e. á Austurlandi og Norðurlandi vestra og á Suðurnesjum. Hafa ber í huga að byggingarvísitalan tekur ekki tillit til alls þess kostnaðar sem fellur til við byggingu íbúða og má í því samhengi nefna fjármagnskostnað, kostnað við hönnun, leyfisgjöld og lóðaverð sem dæmi um vantalda kostnaðarliði.

Mynd 41. Vísitala byggingarkostnaðar og undirvísitölur



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 42. Þróun byggingarkostnaðar og íbúðaverðs eftir landshlutum



Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

Ný reglugerð eykur sveigjanleika og skapar svigrúm til lækkunar á byggingarkostnaði

Í júní á árinu 2016 tóku að fullu gildi breytingar á byggingarreglugerð sem hafa það að markmiði að lækka byggingarkostnað vegna íbúðarhúsnæðis. Nákvæmar formkröfur um lágmarksstærðir rýma í reglugerðinni ollu því að óhagkvæmt var að byggja smærri íbúðir. Með breytingunum eru slíkar formkröfur felldar á brott og í staðinn eru sett inn markmið sem veita meira frelsi við útfærslu hönnunar svo lengi sem markmiðin eru uppfyllt. Hefur lágmarksstærð íbúða minnkað verulega fyrir vikið og því sveigjanleiki við gerð íbúðarhúsnæðis aukist.

Smærri íbúðir hafa undanfarin ár hækkað mest sem bendir til þess að þörfin á auknu framboði smærri íbúða sé meiri en á þeim sem stærri eru. Einnig bendir lýðfræðileg þróun til þess að þörfin á smærri íbúðum muni aukast enn frekar á næstu árum. Eru áðurgreindar breytingar á byggingarreglugerð til þess fallnar að auka framboð á smærri eignum og stuðla að auknu jafnvægi á milli framboðs og eftirspurnar með smærri íbúðir. Þannig munu þessar breytingar að öllum líkindum gefa fleiri einstaklingum færi á að eignast húsnæði á komandi árum.

Fjármagnskostnaður 12% af heildar framkvæmdakostnaði byggingaraðila

Fjármagnskostnaður byggingaframkvæmda getur verið mjög misjafn eftir áhættu, eðli og stærð framkvæmda. Hann á það þó sameiginlegt að í flestum tilfellum er hann beintengdur við stýrivaxtaákvarðanir Seðlabankans. Þannig fylgir vaxtastig vegna byggingaframkvæmda yfirleitt sveiflum í vaxtastigi Seðlabankans. SI hafa áætlað að almennt séð sé fjármagnskostnaður um 12% af heildar framkvæmdakostnaði. Hefur aðgengi að lánsfé verið nokkuð gott fyrir byggingaraðila á síðustu árum m.a. vegna góðrar lausafjárstöðu og hefur aðgengi að lánsfé bankanna einnig aukist með batnandi fjárhagslegri stöðu fyrirtækja í greininni.

Eftir að hafa haldið stýrivöxtum óbreyttum frá nóvember í fyrra lækkaði Seðlabankinn óvænt vexti um 0,5 prósentur í ágúst sl. Í ljósi ofangreinds gæti það lækkað byggingarkostnað um 1%. Peningastefnunefndin tók auk þess upp hlutlausan tón varðandi næstu skref, en hafði áður boðað hert aðhald á komandi fjórðungum. Breytta stefnu rökstuddi nefndin á þá leið að peningastefnan hefði náð meiri árangri undanfarið en vænst var sem m.a. sýndi sig í lækkun verðbólgu og verðbólguvæntinga, og því væri útlit fyrir að hægt væri að halda verðbólgu nærri markmiði bankans á komandi misserum með lægri vöxtum en áður var talið. Gat nefndin þess að það myndi ráðast af efnahagsþróun og því hvernig til tekst við losun fjármagnshafta hvort næstu skref yrðu til hækkunar eða lækkunar vaxta. Ákvörðunin hafði mikil áhrif á markaði og hafa bæði raunvextir og verðbólguálag lækkað talsvert frá því að ákvörðunin var kynnt.

Peningastefnunefnd Seðlabankans hélt stýrivöxtum bankans óbreyttum 5. október sl. í takti við spá okkar og flestra annarra sem spá opinberlega fyrir um stýrivexti. Rök nefndarinnar fyrir óbreyttum stýrivöxtum eru í takti við það sem við reiknuðum með, þ.e. verðbólgan hefur aukist töluvert frá síðustu vaxtaákvörðun og hagvöxtur er mikill og hagvaxtarhorfur heldur að batna. Það, ásamt áhrifum af leiðréttingu Hagstofunnar, vegur að mati nefndarinnar á móti áhrifum nýlegrar styrkingar krónu og því að verðbólguvæntingar eru áfram við verðbólgumarkmið.

Í yfirlýsingu peningastefnunefndar er framsýna leiðsögnin hlutlaus líkt og áður og segir nefndin að varfærni þurfi um þessar mundir við ákvörðun vaxta. Aðhaldsstig peningastefnunnar á komandi misserum mun ráðast af efnahagsþróuninni og því hvernig tekst til við losun fjármagnshafta.

Lóðaframboð takmarkandi þáttur nýbygginga

Á árunum 2009-2012 hélt það aftur af byggingu nýrra íbúða að byggingarkostnaður var í mörgum tilfellum hærri en markaðsverð íbúða. Byggingaframkvæmdaverkefnin voru því fá í sögulegu ljósi og með tilliti til þarfa markaðsins. Þar sem að íbúðaverð hefur undanfarið hækkað hraðar en byggingarkostnaður hefur verkefnunum fjölgað mikið. Ný hverfi hafa verið að spretta upp og má þar t.d. nefna Urriðaholtið í Garðabæ, Helgafellsland í Mosfellsbæ og þá hefur fjöldi íbúða sem byrjað var á í Reykjavík sjaldan verið meiri en árið 2015 skv. ársskýrslu byggingarfulltrúa en þá var þar hafin smíði á 926 íbúðum. Einu árin þar sem fleiri íbúðir hafa farið í byggingu í Reykjavík eru 2005 (983 íbúðir), 1986 (992 íbúðir) og 1973 (1113 íbúðir).

Á sama tíma og skilyrðin fyrir nýbyggingu íbúða hafa verið að batna m.a. vegna hækkandi söluverðs þá hafa byggingaraðilar talið of lítið lóðaframboð á ásættanlegu verði. Lóðaverð hefur hækkað mikið og þá sérstaklega miðsvæðis í Reykjavík þar sem meiri eftirspurn er eftir lóðum. Þá telur SI einnig að um sé að ræða almennan skort á lóðum sem er einn stærsti þátturinn í hækkandi lóðaverði. Hannarr og SI áætla kostnað við lóðarverð um 20% af heildarbyggingarkostnaði. Leiðir því hækkandi lóðarverð af sér hækkandi framleiðslukostnað nýrra íbúða sem myndar þrýsting til hækkunar íbúðaverðs. Reykjavíkurborg og Kópavogur hafa sett áherslu á þéttingu byggðar og ljóst að lóðir í þéttri byggð eru dýrari en auðar lóðir í úthverfum. Við þessi skilyrði reynist byggingaraðilum erfitt að reisa íbúðir á ásættanlegu verði fyrir markaðinn. Í þessu ljósi er ekki að undra að nýbyggingarhverfi í úthverfum Hafnarfjarðar (Vellirnir) og Mosfellsbæjar (Helgafellsland) hafa risið hratt.

Töluvert af þeim lóðum sem nú er beðið eftir að fari í byggingu eða sölu eru í eigu einkaaðila í dag og Reykjavíkurborg og Kópavogur eru ekki að fara að úthluta mörgum lóðum á næstunni. Stærsta úthlutunin í Reykjavík mun verða í Vesturbugt og Úlfarsárdal. Stærstu þróunarsvæðin, Vogabyggðin, Ártúnshöfðinn, Hlíðarendabyggðin, Kirkjusandur, Smárabyggðin, Kársnes, Auðbrekka, Blikastaðaland, Setbergsland er að langmestu í eigu einkaaðila þar sem verið er að þróa hverfin með sveitarfélögunum. Í þessu ljósi má telja líklegt að úthverfin muni leiða fólksfjölgunarhlutann hlutfallslega á næstu árum ef skipulagsvinna einkaaðila og sveitarfélaga heldur áfram að dragast á langinn.

Byggð hefur þynnst umtalsvert undanfarna þrjá áratugi

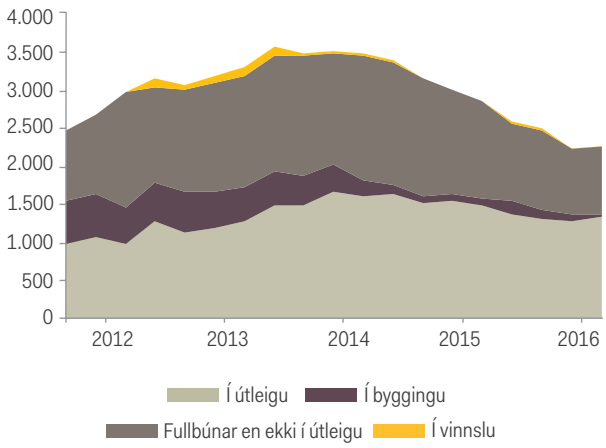
Í núverandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er lögð áhersla á þá hagræðingu sem fólgin er í þéttingu byggðar. Þegar þróunin er skoðuð með hliðsjón af þéttleika byggðar á höfuðborgarsvæðinu kemur í ljós að hún hefur verið í átt að auknu óhagræði. Á milli áranna 1985 og 2012 fjölgaði íbúum á höfuðborgarsvæðinu um 70.000 og tók sú fólksfjölgun undir sig mikið landsvæði. Hefur byggð því þynnst verulega undanfarna þrjá áratugi eða svo og fer nú töluvert meira landrými undir hvern íbúa en nokkru sinni fyrr. Á árinu 2012 voru til að mynda 35 íbúar á hverjum hektara sem er mjög dreifð byggð fyrir borgarsvæði. Óhagræði dreifðrar byggðar felst m.a. í auknum samgöngukostnaði og lakari nýtingu á almannaþjónustu.

Íbúðum í eigu fjármálastofnana að fækka

Í mars 2016 voru 2.278 íbúðir í eigu fjármálastofnana, en tæp 60% af þeim voru í útleigu. Meira en helmingur íbúða er í eigu Íbúðalánasjóðs (56%) en sjóðurinn átti 1.287 íbúðir í mars 2016. Fjöldi íbúða í eigu fjármálastofnana hefur minnkað síðustu ár, en árið 2013 áttu fjármálastofnanir að meðaltali 3.500 íbúðir. Í júlí 2016 átti Íbúðalánasjóður 809 eignir og um 41% þeirra voru í söluferli en sala á íbúðum sjóðsins hefur gengið vel á árinu en seldar hafa verið um 698 íbúðir. Íbúðalánasjóður stefnir á að vera búinn að ljúka sölu á flestöllum sínum íbúðum undir árslok 2016. Gera má ráð fyrir að fjöldi íbúða í eigu fjármálastofnana hafi því minnkað enn frekar en tölur frá mars 2016 gefa til kynna. Flestar íbúðir Íbúðalánasjóðs eru á Suðurnesjum, eða um 24,7%. Aðeins tæp 16,7% af íbúðum í eigum sjóðsins eru á höfuðborgarsvæðinu.

Meira en helmingur allra íbúða í eigu fjármálastofnana er í útleigu (59%) sem minnkar söluþrýsting á þær að einhverju leyti. Engu að síður má gera ráð fyrir að megnið af þessum íbúðum sé ýmist nú þegar til sölu eða verði seldar eins skjótt og auðið er þar sem rekstur fasteigna er alla jafna ekki hluti af reglulegri starfsemi þessara stofnanna.

Mynd 44. Fjöldi íbúða í eigu fjármálastofnana



Heimild: Seðlabanki Íslands

Mynd 43. Þróun á dreifingu byggðar á höfuðborgarsvæðinu

	1985	2012
Íbúafjöldi	135.000	205.000
Hektarar	2.500	5.857
Fjöldi íbúa á hvern hektara	54	35

Heimild: Þjóðskrá Íslands

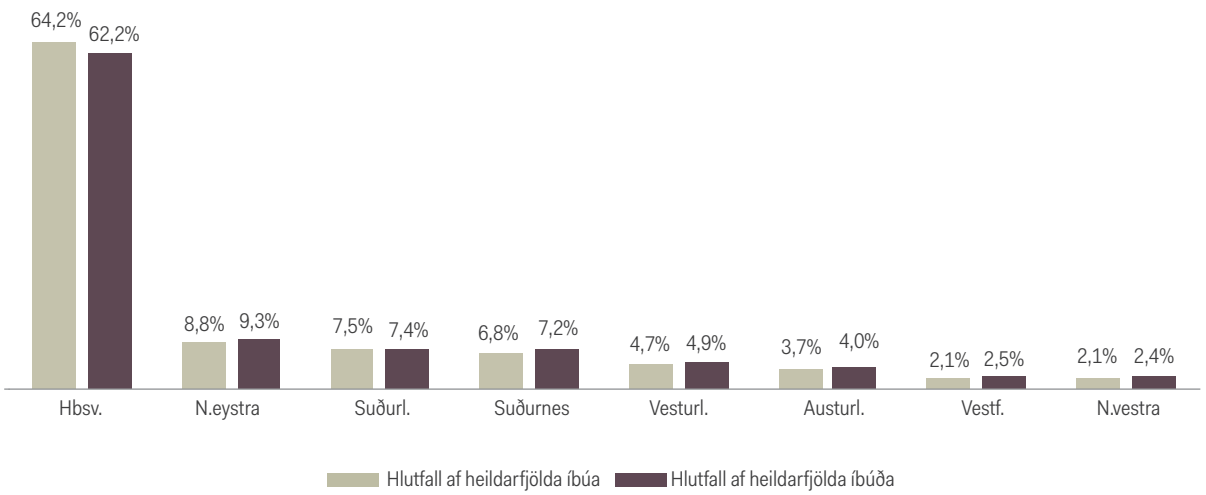
Framboðs- og eftirspurnaráhrif ólík á milli landshluta

Í árslok 2015 voru tæplega 135 þúsund íbúðir á landinu öllu og skiptast þær niður á landshluta eins og sýnt er á mynd 45. Stærsti hluti þeirra er á höfuðborgarsvæðinu eða um 62% allra íbúða. Norðurland eystra hefur svo næstflestar íbúðir, en um 61% íbúða á Norðurlandi eystra eru á Akureyri eða rúmar 7.600 íbúðir. Er þetta í samræmi við íbúafjölda á landinu en flestir íbúar landsins (64%) búa á höfuðborgarsvæðinu og næstflestir á Norðurlandi eystra (9%). Þegar skipting íbúða er borin saman við hvernig íbúar landsins dreifast niður á landshlutana er í flestum tilfellum samræmi þar á milli. Höfuðborgarsvæðið sker sig þó úr þar sem hlutfall íbúa af heildaríbúum landsins er hærra en hlutfall íbúða af heildaríbúðum. Sé eingöngu horft á þennan mælikvarða bendir hann til að skortur sé á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, sem er þó mikil einföldun þar sem taka þarf tillit til stærðar íbúða, lýðfræðilegra og annarra staðbundinna þátta þegar lagt er mat á það hvort um sé að ræða skort eða offramboð íbúða í tilteknum landshlutum.

Íbúðum fjölgað hlutfallslega meira en íbúum í öllum landshlutum

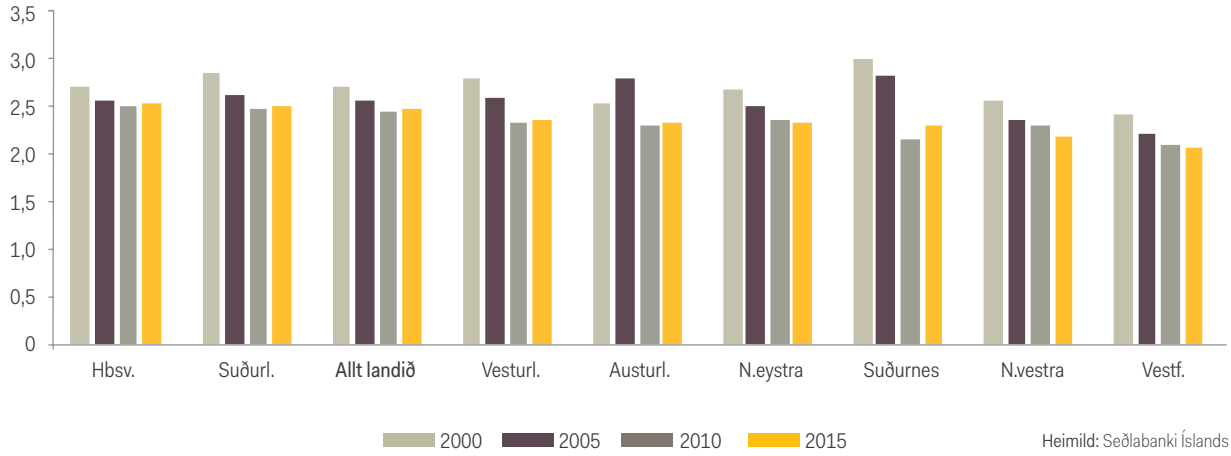
Um 2,5 íbúar eru á hverja íbúð á Íslandi og á mynd 46 sést hvernig þetta hlutfall hefur þróast síðastliðin 15 ár. Sýnir þróunin að íbúðum fjölgaði hraðar en íbúum á öllu landinu á fyrstu tíu árum tímabilsins (2000-2010). Snérist sú þróun við á síðustu fimm árum tímabilsins (2010-2015) og fjölgaði íbúum hlutfallslega hraðar en íbúðum. Undirstrikar þetta lítið framboð nýbygginga undanfarin ár líkt og bent hefur verið á. Í árslok 2015 voru fæstir íbúar á hverja íbúð á Vestfjörðum, eða um 2 íbúar á íbúð. En eins og ofangreint gefur til kynna eru flestir íbúar á hverja íbúð á höfuðborgarsvæðinu, eða um 2,5 íbúar á íbúð. Hvar jafnvægi næst í þessu hlutfalli veltur m.a. á stærð íbúða, lýðfræðilegum og öðrum staðbundnum þáttum.

Mynd 45. Hlutfallsleg skipting íbúða og íbúa eftir landshlutum



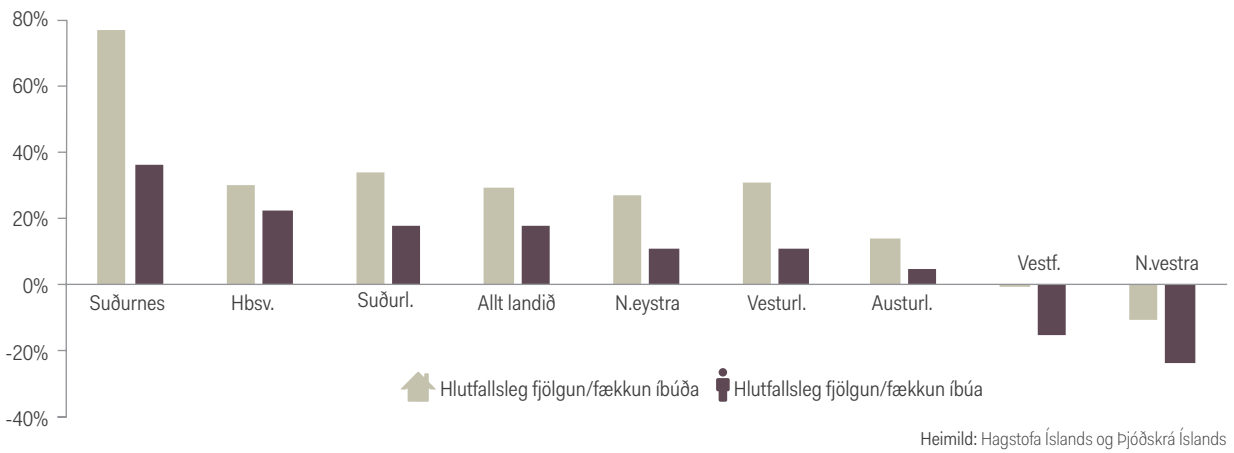
Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

Mynd 46. Fjöldi íbúa á hverja íbúð eftir landshlutum, áramótastöður



Heimild: Seðlabanki Íslands

Mynd 47. Þróun íbúða- og íbúafjölda eftir landshlutum frá árinu 2000



Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

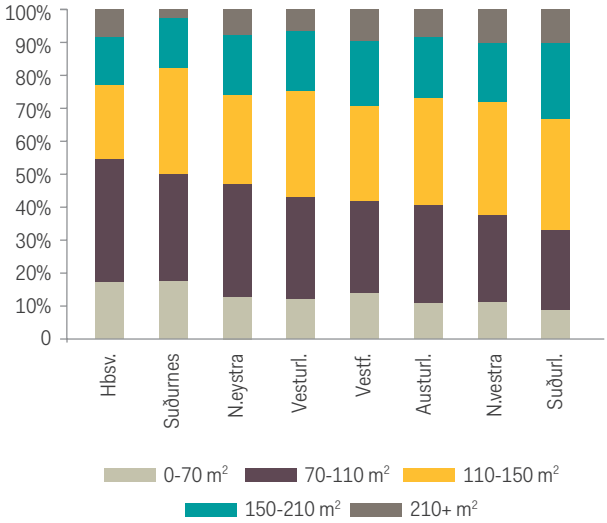
Frá árinu 2000 hefur fjöldi íbúða á landinu öllu aukist um tæp 29%, sem nemur um 1,7% árlegri aukningu en íbúum hefur fjölgað tæpum 11,5 prósentustigum minna yfir allt tímabilið, eða um 7,4% (1,1% árleg aukning). Eru því færri íbúar á hverja íbúð um þessar mundir en voru á árinu 2000. Er sú þróun í takt við minnkandi fjölskyldustærðir og aðra lýðfræðilega þróun. Þegar þróun íbúða- og íbúafjölda eftir landshlutum er skoðuð sjást einkenni um offramboð á Suðurnesjum þar sem að hlutfallsleg fjölgun íbúða hefur verið talsvert umfram hlutfallslega fjölgun íbúa. Þar hefur íbúðum fjölgað um rúm 76% frá árinu 2000 (3,9% árleg aukning) meðan íbúum hefur fjölgað um rúm 36% (2,1% árleg aukning). Umtalsverð fjölgun íbúða átti sér stað á árunum 2007 (27%) og 2008 (11%). Frá 2008 hefur íbúðum einungis fjölgað um 0,6% á Suðurnesjum. Í kjölfarið varð skörp lækkun á fjölda íbúa á hverja íbúð og hefur fermetraverð á Suðurnesjum verið lengur að taka við sér eftir efnahagsáfallið 2008 en í öðrum landshlutum.

Yfir tímabilið hefur íbúðum og íbúum fjölgað í öllum landshlutum nema á Vestfjörðum og á Norðurlandi vestra þar sem um er að ræða fólksfækkun yfir tímabilið. Athygli vekur að á höfuðborgarsvæðinu hefur íbúðum fjölgað hlutfallslega meira en íbúum frá árinu 2000 sem ætti að öðru óbreyttu að vega á móti verðhækkun íbúða. Engu að síður hefur verðhækkun þar verið mest og þá sérstaklega miðsvæðis. Má því ætla að þau eftirspurnaráhrif sem rakin eru hér að ofan vegi þyngra en áhrif aukins framboðs. Hafa þar þættir á borð við fjölgun erlendra ferðamanna og aukning í erlendu vinnuafli áhrif til hækkunar á íbúðaverði. Einnig hefur lýðfræðileg þróun orðið til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum er meiri nú en áður.

Skortur á smærri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu

Þrátt fyrir að hlutfall smærri íbúða (íbúðir undir 110 fermetrum) sé hæst á höfuðborgarsvæðinu (55%) af öllum landshlutum bendir verðþróun á slíkum íbúðum til þess að um sé að ræða skort á þeim og að hlutfall smærri íbúða þurfi því að vera enn hærra. Hefur verð smærri íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkað umfram þeirra sem stærri eru. Þannig hefur verð íbúða í stærðarflokkunum 0-70m^2 hækkað um 42% og 70-110m^2 um 32% frá árinu 2010. Til samanburðar hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu í heild hækkað um 29% yfir sama tímabil. Vega því smærri íbúðir alla jafna til hækkunar á meðalverði íbúða á höfuðborgarsvæðinu og þá sérstaklega íbúðir í minnsta stærðarflokknum (0-70m^2). Skýrist það að einhverju leyti af því að skortur er á framboði smærri íbúða og einnig af því að hlutfall smærri íbúða er hæst í miðbænum og á nærliggjandi svæðum þar sem fermetraverð hefur hækkað mest.

Mynd 48. Hlutfallsleg stærðarskipting íbúða eftir landshlutum

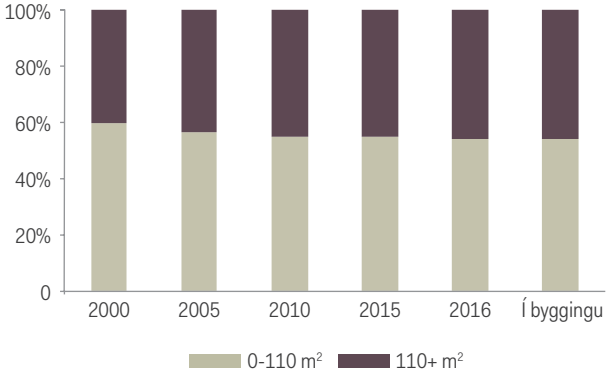


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfallslega meira byggt af stærri íbúðum sem eykur skort á smærri íbúðum

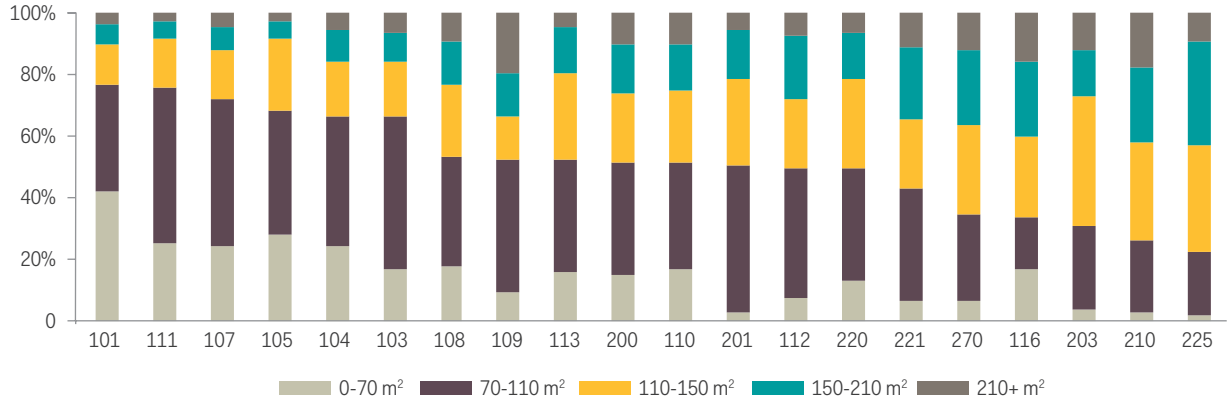
Á mynd 50 er íbúðum á höfuðborgarsvæðinu skipt upp í íbúðir sem eru annars vegar minni en 110m² (smærri íbúðir) og hins vegar stærri en 110m² (stærri íbúðir). Hlutfall smærri íbúða hefur lækkað úr 60% í 55% frá árinu 2000. Hefur því verið hlutfallslega meira byggt af stórum íbúðum yfir tímabilið. Líkt og komið hefur fram þá hefur lýðfræðileg þróun orðið til þess að ríkari þörf er nú fyrir smærri íbúðir en áður. Þá sýnir verðþróun smærri íbúða einnig nokkuð skýr merki um að meiri þörf sé á slíkum íbúðum en þeim sem stærri eru. Þróun á hlutfalli smærri íbúða á höfuðborgarsvæðinu gefur til kynna að ekki sé verið að bregðast við aukinni þörf á smærri íbúðum. Einnig gefur hlutfall smærri íbúða í byggingu um þessar mundir til kynna að ekki verði brugðist við þörfinni í nánustu framtíð en gera má ráð fyrir að það taki um 18-24 mánuði að fullklára íbúðir í byggingu. Með nýrri byggingarreglugerð hefur sveigjanleiki og hagkvæmni við byggingu smærri íbúða aukist sem gæti stuðlað að aukningu þeirra íbúða á komandi tímum og þar með snúið áðurgreindri þróun við a.m.k. að einhverju leyti.

Mynd 50. Þróun á hlutfallslegri stærðarskiptingu íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 49. Hlutfallsleg stærðarskipting íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Á að kaupa eða leigja?

Horfa þarf til margra þátta þegar tekin er ákvörðun um hvort betra sé að kaupa eða leigja íbúðarhúsnæði til búsetu. Fjárhagsstaða viðkomandi hefur mikil áhrif á möguleika til kaupa, þ.e. bæði tekju- og eignastaða. Aðrir þættir sem skipta máli eru m.a. væntingar um verðbreytingar á húsnæðis- og leigumarkaði, lánskjör íbúðalána, útgjöld vegna húsnæðis og ávöxtunarmöguleikar í öðrum tegundum fjárfestinga. Einnig koma til álita þættir sem snúa ekki beint að fjárhag eins og búsetuöryggi og sveigjanleiki varðandi húsnæðisstærð og staðsetningu.

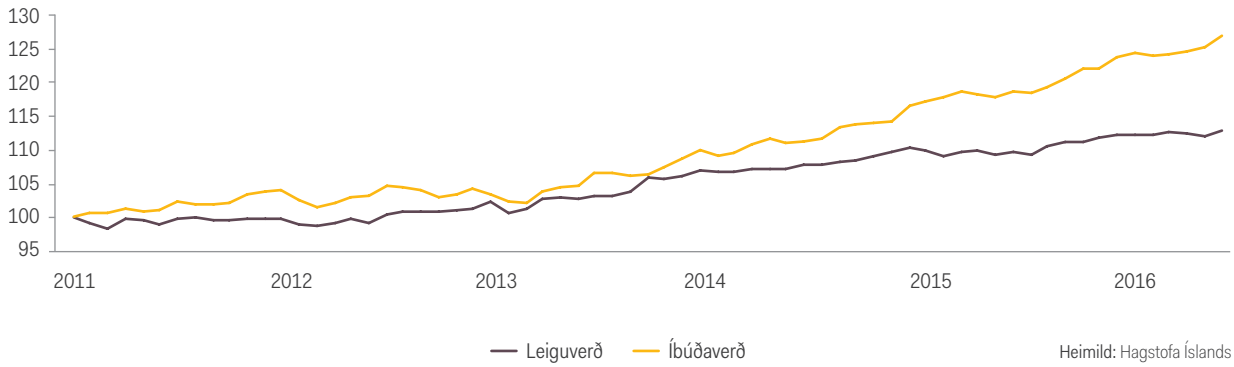
Þróun íbúða- og leiguverðs

Mynd 51 sýnir þróun íbúðaverðs og leiguverðs frá árinu 2011. Hækkanir á íbúða- og leiguverði voru nokkuð hóflegar og héldust í hendur á árunum 2011-2014. Frá 2014 hefur íbúðaverð hækkað hraðar en leiguverð, eða um 26,9% að raunvirði frá byrjun árs 2011 á meðan leiguverð hefur hækkað um 12,9% á sama tíma.

Við spáum áframhaldandi hækkun á íbúðaverði og teljum að leiguverð muni fylgja þeirri þróun.

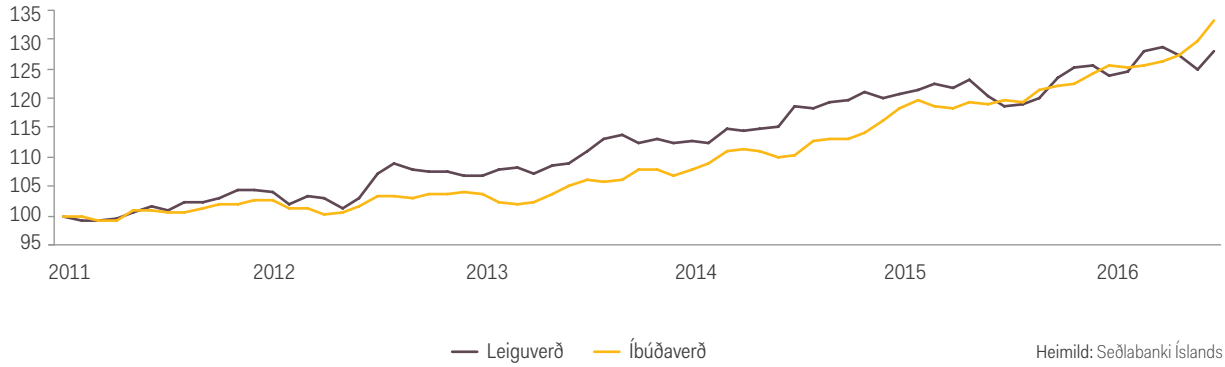
Þróun íbúða- og leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hefur aftur á móti haldist betur í hendur frá árinu 2011 en þróunin á landsvísu. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði leiguverð umfram íbúðaverð frá árinu 2011 þar til í júní 2015. Meiri sveiflur voru á leiguverði á tímabilinu júní 2015 til maí 2016 og hækkaði það minna hlutfallslega en íbúðaverð yfir þann tíma. Raunbreyting íbúðaverðs yfir allt tímabilið (janúar 2011-júlí 2016) er 33,1% á höfuðborgarsvæðinu en leiguverð hefur hækkað um 27,8% á sama tíma. Bendir þetta til þess að framboð á leiguhúsnæði anni síður eftirspurn á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni sem veldur þar af leiðandi meiri hækkun á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu.

Mynd 51. Raunvirði leiguverðs og íbúðaverðs á öllu landinu



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 52. Raunvirði leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



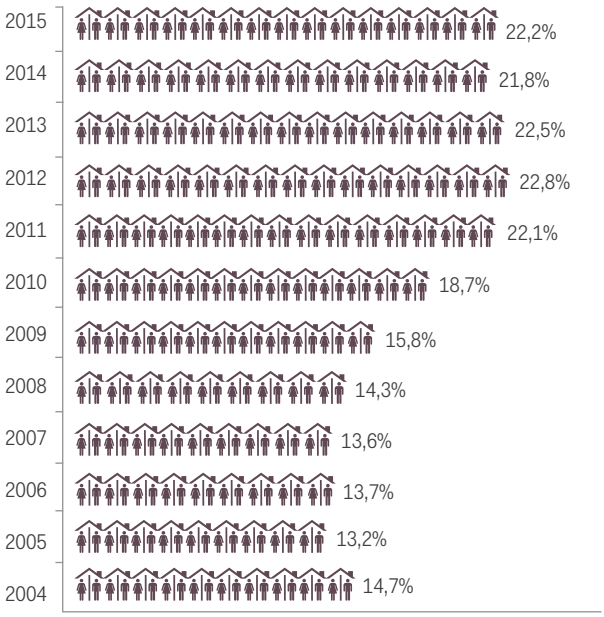
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hærra hlutfall leigjenda meðal lágtekjufólks

Þegar staðan á húsnæðismarkaði yfir tímabilið 2004-2014 er skoðuð má sjá að mun færri hafa verið í leiguhúsnæði en í eigin húsnæði, en meðalhlutfall leigjenda á tímabilinu er 17,6%. Hlutfall leigjenda náði lágmarki árið 2005 (13,2%) en á árunum 2004-2008 var hlutfallið um 14%. Árið 2008 fór hlutfall leigjenda að hækka en á þeim tíma versnaði fjárhagsstaða margra heimila sem olli aukinni eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Einnig tók raunverð íbúðarhúsnæðis að lækka og væntingar um frekari þróun í þá átt hélt fólki frá kaupum. Þessi þróun hélt áfram til ársins 2012 þegar hlutfall leigjenda náði hámarki í 22,8%. Hlutfall leigjenda árið 2015 stóð í 22,2% og er ennþá fremur hátt í sögulegu samhengi. Ætla má að hlutfallið hafi lækkað undanfarið samhliða batnandi fjárhagsstöðu heimilanna og væntingum um frekari hækkun húsnæðisverðs. Því til stuðnings hefur t.d. fjöldi þinglýstra kaupsamninga aukist hlutfallslega meira en fjöldi þinglýstra leigusamninga undanfarið og fyrstu átta mánuði ársins hafa þinglýstir kaupsamningar verið fleiri en þinglýstir leigusamningar en það hefur ekki gerst frá árinu 2007 eins og sést á mynd 54.

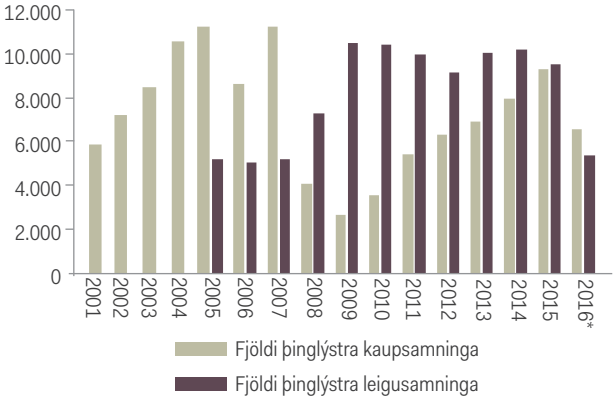
Líkur eru á því að hlutfall leigjenda haldi áfram að lækka samhliða uppsveiflunni í efnahagslífinu og bættum hag heimilanna. Á móti kemur að framboð á íbúðarhúsnæði til leigu hefur verið afar takmarkað og stór hluti þess farið í útleigu til ferðamanna sem hafa tekið vaxandi hluta af framboðinu samhliða þeim öra vexti sem verið hefur í komum ferðamanna til landsins undanfarin ár. Spáum við enn frekari vexti í komu ferðamanna á árinu 2016 sem mun valda meiri þrýstingi til hækkunar á leiguverði.

Mynd 53. Hlutfall leigjenda



Heimild: Hagstofa Íslands

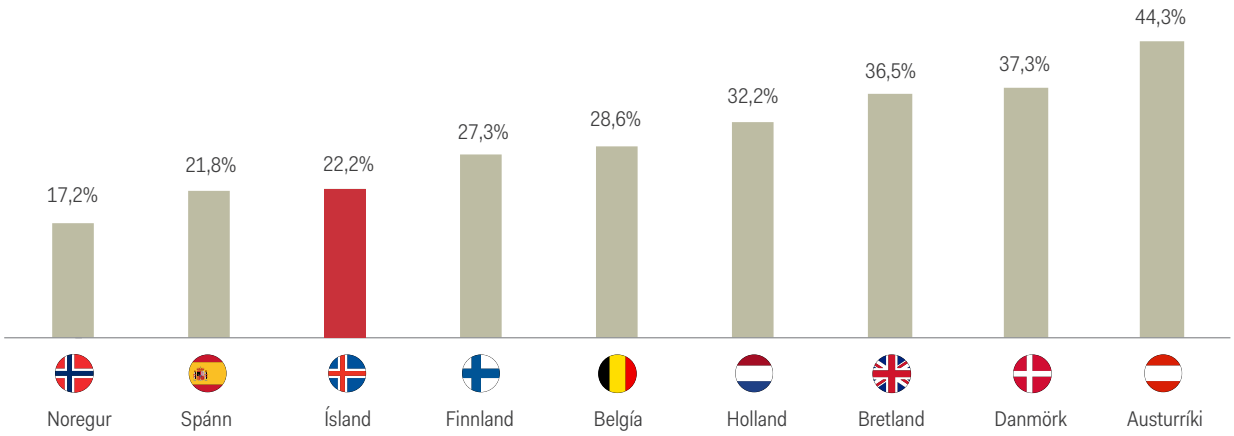
Mynd 54. Fjöldi þinglýstra kaup- og leigusamninga



*M.v. fyrstu 8 mánuði ársins 2016

Heimild: Þjóðskrá Íslands

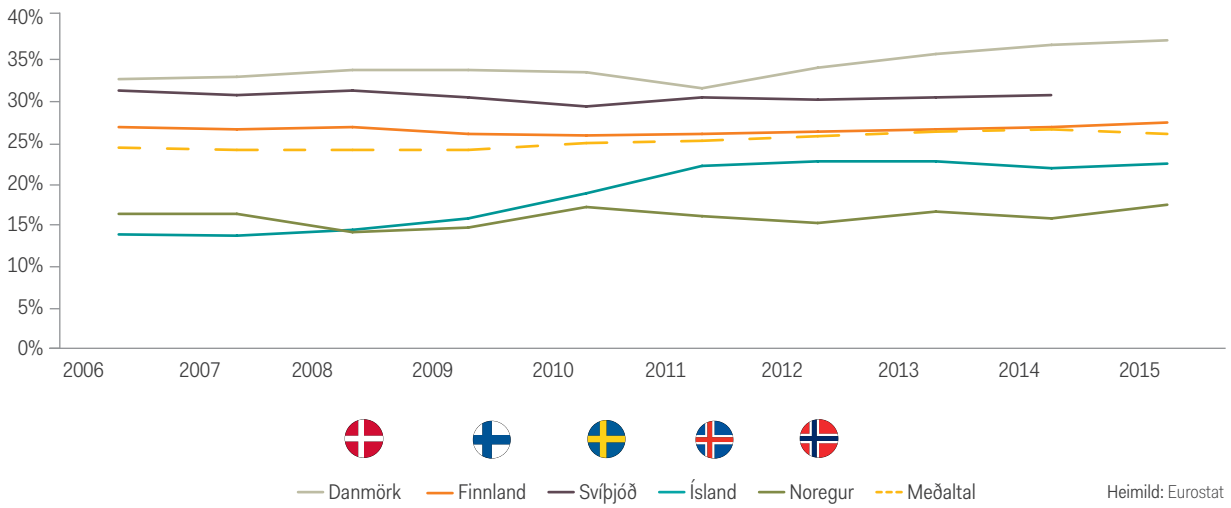
Mynd 55. Hlutfall leigjenda 2015 í alþjóðlegum samanburði



Heimild: Eurostat

Í alþjóðlegum samanburði er hlutfall leigjenda á Íslandi rúmum 8 prósentustigum undir meðaltali í aðildarríkjum Evrópusambandsins sem var 30% árið 2014. Ef horft er á Norðurlöndin var hlutfall leigjenda á Íslandi árið 2015 næstlægst (22,2%), en í Noregi var hlutfallið lægst (17,2%) og í Danmörku var það hæst í 37,3%. Á Norðurlöndum hefur hlutfallið á árunum 2006-2015 verið að meðaltali 25% og hlutfallið á Íslandi því lægra en meðaltalið á Norðurlöndunum.

Mynd 56. Þróun á hlutfalli leigjenda í alþjóðlegum samanburði



Heimild: Eurostat

Hlutfall leigjenda er mjög ólíkt milli tekjubilanna fimm sbr. tafla 2 en hlutfallslega fleiri heimili í lægri tekjubilum eru í leiguhúsnæði og öfugt. Tæpur helmingur (41,1%) af þeim sem eru í lægsta tekjubili eru á leigumarkaði á meðan undir 10% þeirra sem eru í efsta tekjubili eru á leigumarkaði. Á árunum 2004-2007 var lítil breyting á hlutfalli leigjenda og fremur svipuð milli tekjubilanna. Árið 2007 byrjar hlutfall leigjenda að hækka gífurlega hratt innan lægsta tekjubilsins og heldur áfram að hækka til ársins 2011 þegar það nær hámarki í 46% en það hefur verið að lækka síðan þá. Svipaða sögu má segja um annað tekjubil þó svo að þróunin hafi verið mun mildari þar. Í kjölfar efnahagshrunsins varð erfiðara fyrir fólk með lágar tekjur að kaupa húsnæði og því varð það að leita á leigumarkaðinn en þróunin síðustu ár sýnir jákvæðar breytingar hvað þetta varðar. Hlutfall skuldlausra eigenda innan fyrsta og annars tekjubils hefur hækkað hlutfallslega mest, en hlutfall skuldlausra eigenda í lægsta tekjubili hækkar um 6,4 prósentustig frá 2010 (úr 9,1% í 15,5%) og í öðru tekjubili hækkar það um 5,8 prósentustig (úr 10,7% í 16,5%).

Með tilkomu nýrra neytendalánalaga sem tóku gildi í nóvember 2013 var fjármálafyrirtækjum settar strangari skorður við greiðslumat. Þannig er lánveitendum m.a. skylt að fara ekki niður fyrir grunnviðmið sem velferðarráðuneytið gefur út varðandi framfærslukostnað lántakenda og sett hafa verið fram lágmarksviðmið um rekstrarkostnað bifreiðar svo dæmi sé tekið.

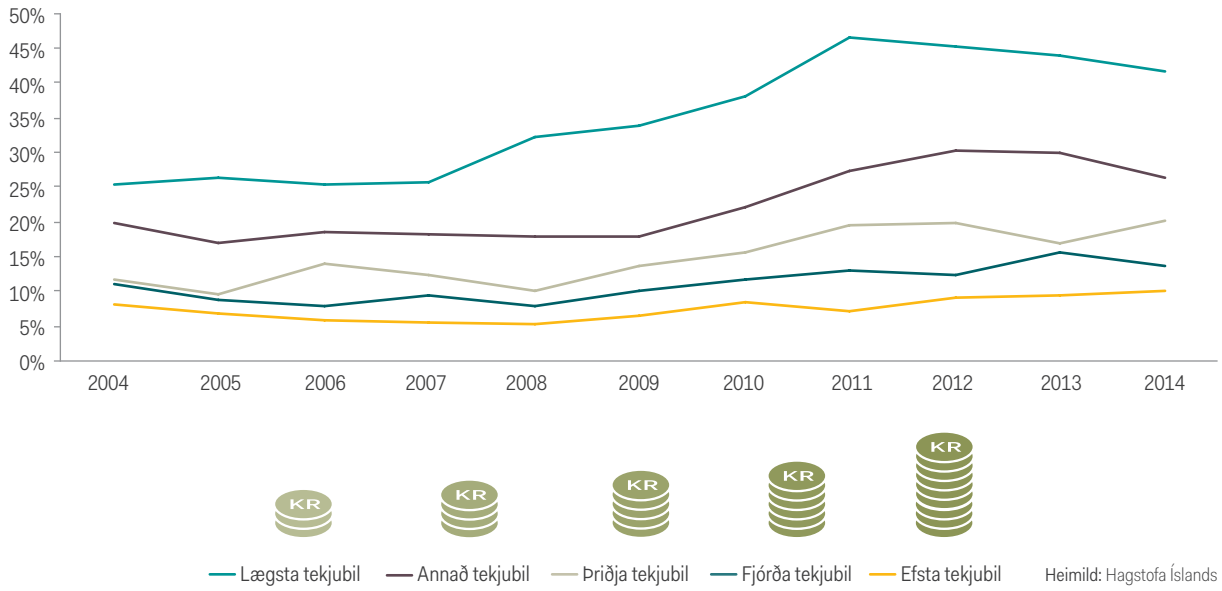
Það er undir hverjum lánveitanda komið hvort sett viðmið séu hærri en reglurnar segja til um. Þrátt fyrir strangari kröfur um fjárhagsstöðu við íbúðarkaup hefur hlutfall eigenda hækkað á meðal þeirra sem eru í lægsta tekjubilinu sem gefur vísbendingu um að tekjur og eiginfjárstaða þeirra hafi verið að styrkjast síðustu ár.

Tafla 2. Hlutfall leigjenda eftir tekjubilum árið 2014

Tekjubil	Hlutfall leigjenda	Hlutfall leigjenda alls
Lægsta tekjubil 1-20%	41,1%	21,8%
Annað tekjubil 21-40%	25,9%	
Þriðja tekjubil 41-60%	19,6%	
Fjórða tekjubil 61-80%	13,1%	
Efsta tekjubil 81-100%	9,6%	

Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 57. Þróun á hlutfalli leigjenda eftir tekjubilum



Heimild: Hagstofa Íslands

Húsnæðisbyrði að lækka innan allra tekjubila

Þegar bornir eru saman kostirnir að kaupa eða leigja er mikilvægt að telja til alla þætti sem ákvarða kostnað hvors valkostar fyrir sig. Undir húsnæðiskostnað leigjenda fellur húsaleiga og þátttaka í rekstrarkostnaði í samræmi við samkomulag við leigusala t.d. rafmagn, hiti og hússjóður. Kostnaður húsnæðiskaupenda er vaxtakostnaður og eftir atvikum verðbætur vegna lána ásamt viðhaldskostnaði, opinberum gjöldum og öðrum gjöldum sem falla til við rekstur íbúðar eins og tryggingar, hiti, rafmagn o.þ.h. Húsaleigubætur og vaxtabætur eru dregnar frá húsnæðiskostnaði hjá þeim sem fá slíkar bætur greiddar. Húsnæðisbyrði er síðan reiknuð sem hlutfall af heildar ráðstöfunartekjum heimilis sem er varið í húsnæðiskostnað.

Þegar skoðuð eru gögn frá Hagstofu Íslands um byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði á árunum 2004-2014 kemur í ljós að meðal húsnæðisbyrði eigenda hefur verið lægri en meðal húsnæðisbyrði leigjenda frá árinu 2007. Á árunum 2004-2006 er húsnæðisbyrði eigenda hærri en leigjenda og er í kringum 16-19% en á árinu 2007 fer hinsvegar húsnæðisbyrði eigenda að minnka og leigjenda að hækka. Húsnæðisbyrði eigenda nær lágmarki árið 2011 í 14,5%, en á sama tíma nær húsnæðisbyrði leigjenda hámarki í 23,9%. Frá árinu 2011 hefur húsnæðisbyrði bæði eigenda og leigjenda lækkað og stóð húsnæðisbyrði eigenda árið 2014 í 14,6% og leigjenda í 21,9%.

Kaupa

- Vaxtakostnaður að frádregnum verðbótum v/lána
- Fórnarkostnaður fjármagns sem bundið er í húsnæði
- Viðhaldskostnaður
- Opinber gjöld
- Rekstrarkostnaður

Húsnæðisbyrði 2014

- Skuldlausir eigendur 8%
- Eigendur með lán 16,3%

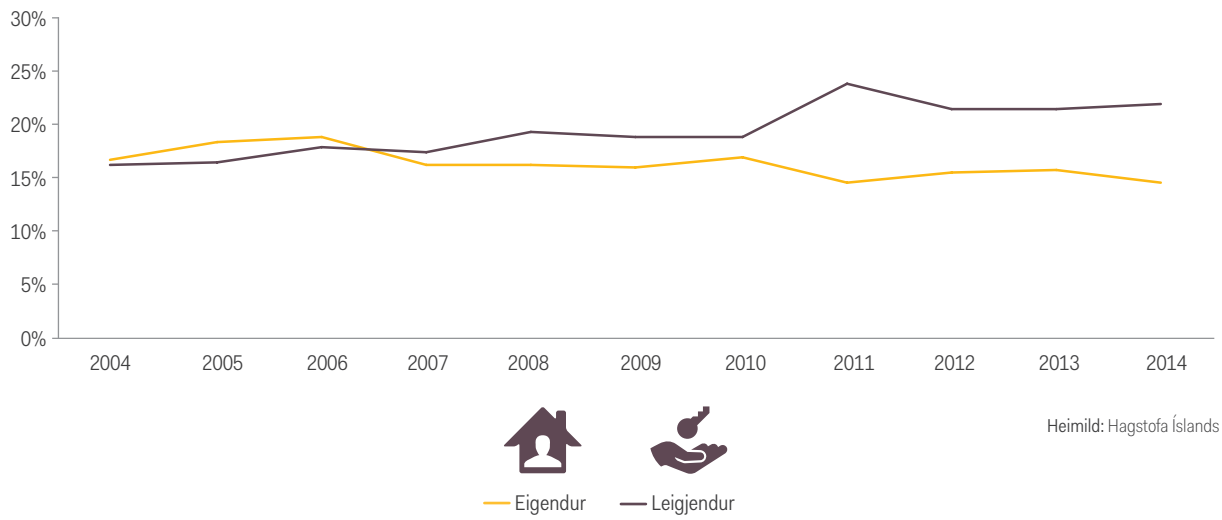
Leigja

- Leiguverð að frádregnum húsaleigubótum
- Rekstrarkostnaður

Húsnæðisbyrði 2014

- Leigjendur á almennum markaði 24,3%
- Leigjendur með úrræði 18,7%

Mynd 58. Þróun á húsnæðisbyrði eftir stöðu á húsnæðismarkaði



Heimild: Hagstofa Íslands

Eins og sést í töflu 3 er húsnæðisbyrði töluvert hærri hjá heimilum með lægri tekjur. Eins og fram hefur komið er húsnæðisbyrði þeirra heimila sem eru í leiguhúsnæði hærri en þeirra sem eru í eigin húsnæði, einnig höfum við séð að hlutfall leigjenda er hærra á meðal tekjulægri heimila og skýrir það að einhverju leyti hærri húsnæðisbyrði þess hóps. Heimili í lægri tekjubilum þurfa alla jafna að fá hærra lánshlutfall við fjármögnun húsnæðiskaupa og felur hærri vaxtakostnaður í för með sér aukna húsnæðisbyrði.

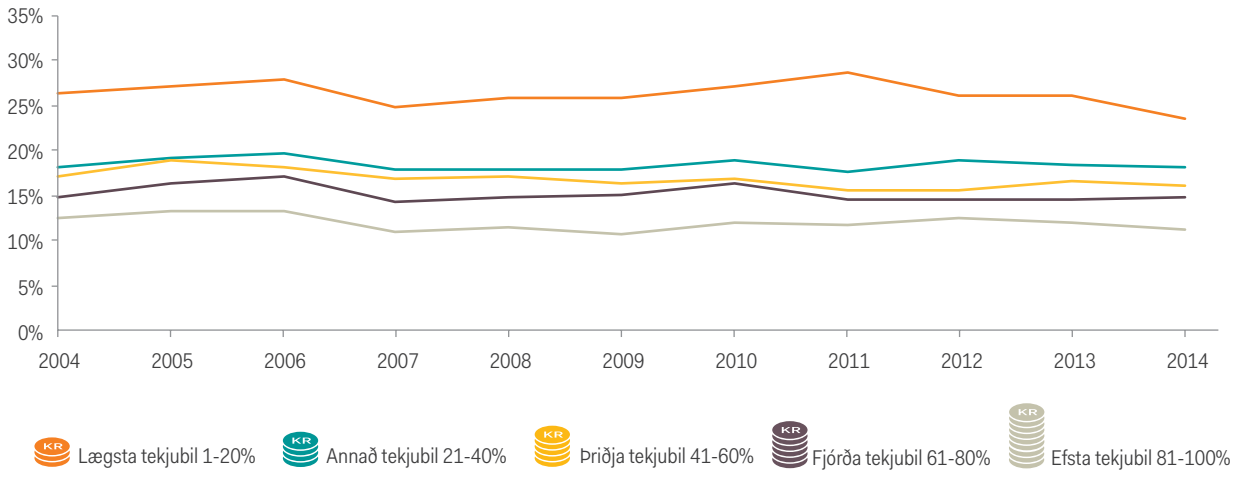
Húsnæðisbyrðin hefur lækkað frá árinu 2010, en vert er að taka fram að húsnæðisbyrði árið 2014 er lægri eða sú sama og árið 2004 innan allra tekjubilanna. Mest hefur breytingin verið hjá lægsta tekjubilinu en húsnæðisbyrði þess lækkar um 3,6 prósentustig frá árinu 2010 eða 13,3% á tímabilinu og hefur ekki verið lægri frá árinu 2004. Er því um að ræða jákvæða þróun á íbúðamarkaði fyrir alla tekjuhópa og hefur hún verið jákvæðust hjá þeim hópi sem minnst hefur handa á milli. Skýrist þetta einna helst af hækkandi ráðstöfunartekjum, bættri eiginfjárstöðu og lækkandi hlutfalli íbúa á leigumarkaði þar sem húsnæðisbyrðin er meiri. Ætla má að þessi þróun hafi haldið áfram á árinu 2015 og það sem af er árinu 2016 af margvíslegum ástæðum. Má þar nefna leiguverð sem hefur ekki hækkað eins mikið og á tímabilinu frá 2010-2014, fækkað hefur í hópi leigjenda sem hafa lægri tekjur og hafa ráðstöfunartekjur þessa hóps aukist.

Tafla 3. Húsnæðisbyrði tekjubila

Tekjubil	Húsnæðisbyrði 2014	Þróun á húsnæðisbyrði frá 2010
Lægsta tekjubil 1-20%	23,5%	-3,6% stig
Annað tekjubil 21-40%	18,2%	-0,7% stig
Þriðja tekjubil 41-60%	16,2%	-0,7% stig
Fjórða tekjubil 61-80%	14,9%	-1,5% stig
Efsta tekjubil 81-100%	11,2%	-0,7% stig

Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 59. Þróun á húsnæðisbyrði eftir tekjubilum



Heimild: Hagstofa Íslands

Kostir og gallar við að kaupa og að leigja

Kaupa	Leigja
Kostir	**Kostir**
Búsetuöryggi	Takmörkuð ábyrgð varðandi viðhald á eign
Ávöxtun eigin fjár með hækkandi verði húsnæðis	Takmörkuð fjárbinding og því meiri sveigjanleiki
Frjálsar hendur varðandi viðhald á eign og innréttingum	Minni kröfur til eiginfjár og tekna leigjenda
Gallar	**Gallar**
Ábyrgð varðandi viðhald á eign	Hættan á að missa húsnæði með skömmum fyrirvara
Mikil fjárbinding og seljanleiki misjafn eftir staðsetningu	Engin eignamyndun
Kröfur til eiginfjár og tekna takmarka kaupendur	Þörf á leyfi frá leigusala til að gera breytingar á eign og innréttingu

Þegar ákvörðun er tekin um hvort eigi að kaupa eða leigja þarf einnig að taka tillit til viðskiptakostnaðar þ.e. kostnaðar við að kaupa og selja íbúðarhúsnæði á móti því að leigja og segja upp leigu á sambærilegu húsnæði. Útreikningur á þessu og samanburður getur oft verið flókinn og ekki síst þegar taka þarf með í reikninginn væntanlega þróun leiguverðs, vaxta, skatta og gjalda og síðan staðbundinna þátta sem geta ráðið miklu hvað þessi atriði varðar.

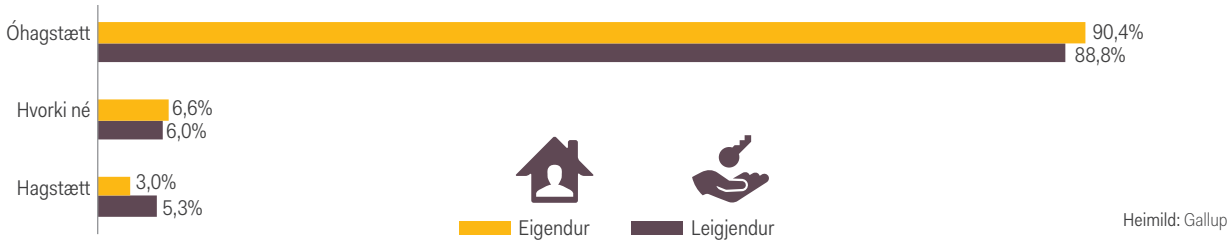
Stjórnvöld geta haft talsvert um það að segja hversu álitlegt er á hverjum tíma að kaupa eða leigja íbúðarhúsnæði. Taka þarf því tillit til aðgerða stjórnvalda í peningamálum og opinberum fjármálum, m.a. um yfirvofandi vaxtahækkanir eða væntanlegar lagabreytingar sem auðvelda annaðhvort kaup eða leigu.

Flestir leigjendur myndu frekar vilja eiga

Tvær viðamiklar kannanir á húsnæðismálum voru framkvæmdar á meðal eigenda og leigjenda á húsnæðismarkaðinum af Gallup fyrir velferðarráðuneytið á tímabilinu 19. nóvember til 9. desember 2015. Kom þar m.a. í ljós að um 90% leigjenda töldu að óhagstætt væri að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir. Ef nægilegt framboð væri á bæði öruggu leiguhúsnæði og húsnæði til kaups myndu 77% leigjenda og 95% eigenda frekar vilja eiga húsnæði sitt. Gefur þetta til kynna að einungis um fjórðungur (23%) af því fólki sem er á leigumarkaði kjósi fremur að leigja en að eiga.

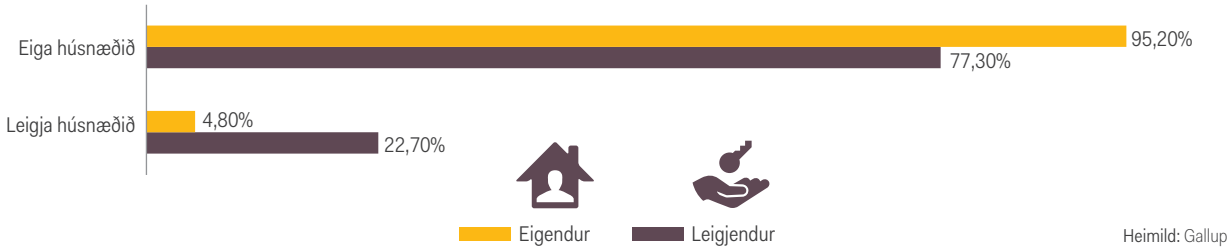
Meirihluti þeirra sem leigja, eða um þrír af hverjum fjórum, myndi því kjósa að eiga sitt eigið húsnæði frekar en að leigja. Virðist því flest benda til þess að leigumarkaðurinn á Íslandi sé óaðlaðandi valkostur í samanburði við eignamarkaðinn og hann samanstandi að mestu leyti af fólki sem myndi heldur kjósa að eiga sitt eigið húsnæði hefði það fjárhagslega burði til þess. Breyting á hlutfalli leigjenda segir þannig talsverða sögu um þróun fjárhagslegrar stöðu heimilanna þar sem lækkun þess nú gefur vísbendingu um að fjárhagsleg staða heimilanna fari batnandi. Einnig getur samanburður á hlutfalli leigjenda við það sem var hér á árunum rétt fyrir hrun bent til þess að aðgengi að lánsfjármagni til húsnæðiskaupa sé ekki jafn gott og þá var enda eru kröfur um eiginfjárframlag við húsnæðiskaup t.d. meiri nú en þá.

Mynd 60. Telur þú að það sé hagstætt eða óhagstætt að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir?



Heimild: Gallup

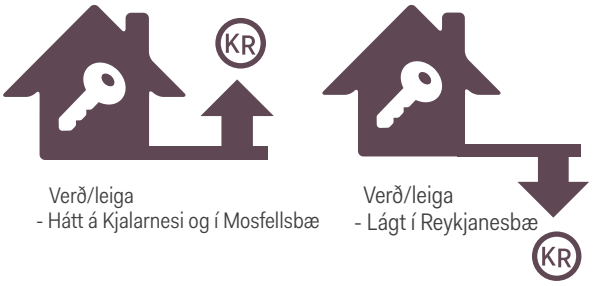
Mynd 61. Hvort myndir þú velja að vera á leigumarkaði eða að eiga húsnæðið sem þú byggir í ef nægilegt framboð væri af leiguhúsnæði og jafnframt húsnæði til kaups?



Heimild: Gallup

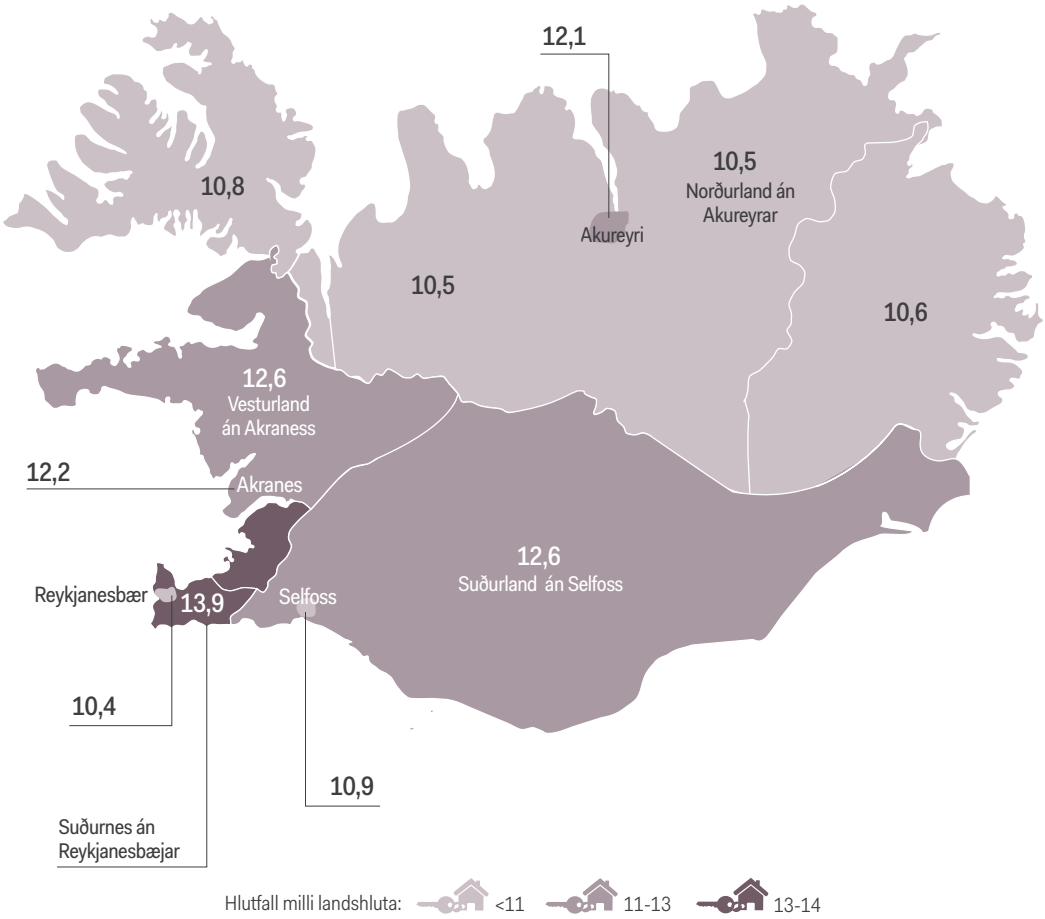
Hvar á að kaupa eða leigja?

Hlutfallið verð/leiga er oft notað sem mælikvarði á hversu langan tíma það tekur að greiða upp verð eignar með leigutekjunum af þeirri eign. Hlutfallið er fundið með því að deila ársleiguverði á m^2 upp í kaupverði eignar á m^2. Almennt gildir að lægra hlutfall gefur til kynna að skemmri tíma taki að fjármagna verð íbúðar með leigutekjum á umræddu svæði, en þá er leiguverð hátt í samanburði við kaupverð. Hærra hlutfall gefur hins vegar til kynna að leiguverð sé lágt m.v. verð íbúða á svæðinu. Við útreikninga á þessu hlutfalli skiptum við landinu upp í eftirfarandi landsvæði og fundum meðal leiguverð á m^2, sem var vegið meðaltal af öllum þinglýstum leigusamningum á svæðinu árið 2015 ásamt því að finna meðal kaupverð á m^2, sem var vegið meðaltal af öllum þinglýstum kaupsamningum á svæðinu fyrir sama ár.



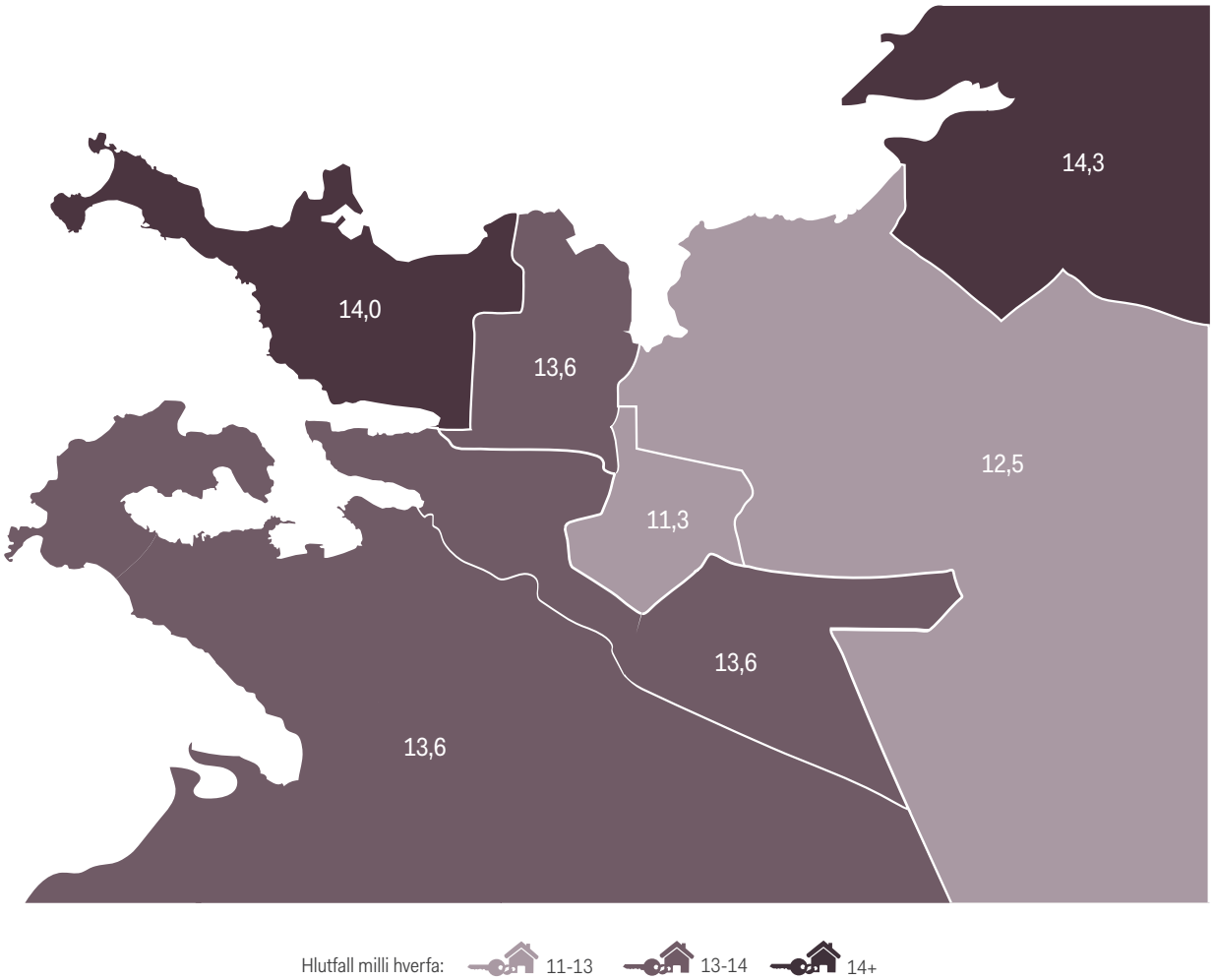
Þegar hlutfallið er borið saman milli svæða bendir það til þess að það taki skemmri tíma m.v. önnur svæði að greiða upp verð íbúðar með leigutekjum í Reykjanesbæ. Þar er hlutfallið 10,4 sem þýðir að ef ekki er tekið tillit til núvirðingar eða annars kostnaðar þá þurfi 10,4 ársleigur til þess að kaupa eign í Reykjanesbæ. Leiguverð í Reykjanesbæ getur því talist hátt í samanburði við kaupverð á svæðinu en kaupverð á m^2 hefur lækkað um 1,4% að raunvirði frá 2011 á meðan leiguverð á svæðinu hefur hækkað um 27,8% að raunvirði sem er jafnframt mesta raunhækkun sem hefur orðið á leiguverði á landinu frá árinu 2011. Ásamt Reykjanesbæ eru Vestfirðir, Norðurland fyrir utan Akureyri, Austurland og Selfoss með hlutfall undir 11 sem bendir til þess að í samanburði við önnur svæði taki skamman tíma að fjármagna íbúðarkaup með leigutekjum. Á landsbyggðinni er hlutfallið undir 14 á öllum stöðum og það er aðeins á Suðurnesjum fyrir utan Reykjanesbæ sem hlutfallið er hærra en 13. Þetta gefur til kynna að leiguverð á íbúðum á landsbyggðinni sé tiltölulega hátt í samanburði við kaupverð.

Mynd 62. Verð/leiga hlutfall 2015 landsbyggðin



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Greining Íslandsbanka

Mynd 63. Verð/leiga hlutfall 2015 höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Greining Íslandsbanka

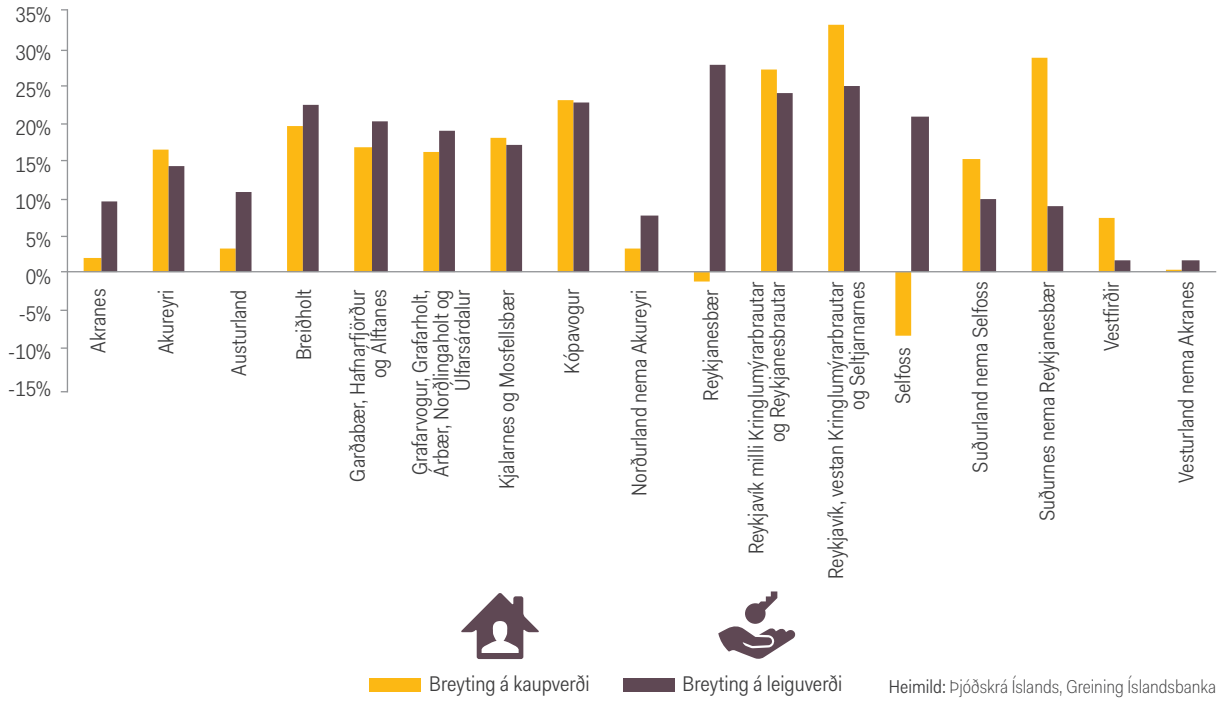
Á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið í öllum hverfum yfir 11 en þó undir 15. Þessi mælikvarði bendir til að skemmstan tíma taki að fjármagna íbúðarkaup með leigutekjum í Breiðholtinu og Grafarvogi, Grafarholti, Árbæ, Norðlingaholti og Úlfarsárdal. Á Kjalarnesi og í Mosfellsbæ og Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi er hlutfallið hæst (yfir 14).

Það þarf því að skoða fleiri þætti en hlutfallið verð/leiga til að hægt sé að fá hugmynd um hvort betra sé að kaupa eða leigja á einstökum svæðum. Hlutfallið verð/leiga er þannig ekki fullnægjandi mælikvarði á fjárhagslegan ávinning af því að kaupa íbúðir á einstökum svæðum. Til að svara þeirri spurningu hvar sé fjárhagslega best að kaupa húsnæði þarf að horfa á mun fleiri þætti þó að hlutfallið verð/leiga sé hluti af svarinu. Hlutfallið tekur til að mynda ekki tillit til væntrar verðþróunar íbúða og leiguverðs á hverju svæði eða til fyrrnefnds kostnaðar sem fylgir því að kaupa og eiga eign.

Ljóst er að horfa þarf til margra þátta þegar kemur að ákvörðun um hvort og hvar eigi að kaupa eða leigja. Ef verðþróun er skoðuð, má sjá að breytingar á kaup- og leiguverði frá árinu 2011 hafa haldist nokkuð í hendur á flestum stöðum landsins en Reykjanesbær, Selfoss og Suðurnes fyrir utan Reykjanesbæ skera sig úr hvað það varðar. Í Reykjanesbæ og á Selfossi hefur leiguverð

hækkað mun hraðar en kaupverð sem hefur lækkað á þessum svæðum, en á Suðurnesjum fyrir utan Reykjanesbæ hefur þróunin verið í öfuga átt. Í Reykjanesbæ hefur leiguverð hækkað um 27,8% að raunvirði frá árinu 2011 (sem er mesta hækkun á leiguverði yfir þennan tíma á öllu landinu) en kaupverð lækkað um 1,4% að raunvirði. Á Selfossi hefur hækkunin verið aðeins minni, en leiguverð hefur hækkað um 20,7% og á sama tíma hefur kaupverð lækkað um 8,5% (sem er mesta lækkun á kaupverði yfir þennan tíma á öllu landinu). Á Suðurnesjum fyrir utan Reykjanesbæ hefur kaupverð hækkað um 28,5% frá árinu 2011 en leiguverð um 8,6%. Mesta hækkun íbúðaverðs frá 2011 er í Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi en þar hefur íbúðaverð hækkað um 33,1% og er fermetrinn á því svæði mun dýrari en annars staðar á landinu.

Mynd 64. Raunbreyting á kaup- og leiguverði frá 2011



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Greining Íslandsbanka

Tafla 4. Kaup- og leiguverð

Kr. á m²		Landsbyggðin	Höfuðborgarsvæðið
Kaupverð	Meðaltal	200.000	~300.000
	Dýrast ↑	Akureyri (227 þ.)	Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes (386 þ.)
	Ódýrast ↓	Vestfirðir (113 þ.)	Breiðholt (253 þ.)
Leiguverð	Meðaltal	~1.200	~2.000
	Dýrast ↑	Akureyri (1.558)	Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes (2.295)
	Ódýrast ↓	Vestfirðir (874)	Kjalarnes og Mosfellsbær (1.643)

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Greining Íslandsbanka

Er verðbóla á markaði?

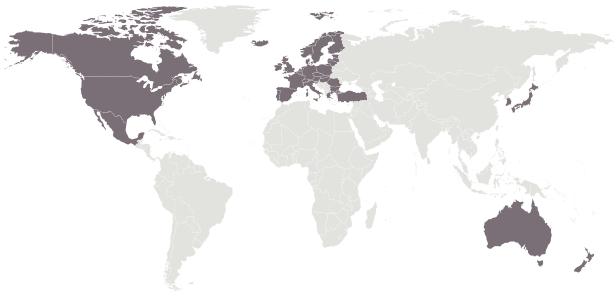
» Verð íbúðarhúsnæðis á móti launum, leiguverði og byggingarkostnaði er ekki langt frá langtíma meðaltali.
Gefur það til kynna að ekki sé verðbólga á íbúðamarkaði.

» Á Íslandi er frávik frá sögulegu meðaltali hlutfallanna verð íbúðarhúsnæðis á móti launum og leiguverði lítið.
Það gefur til kynna að ekki sé verðbólga á íbúðamarkaði.

Vegna mikilvægis íbúðamarkaðarins fyrir efnahagslífið hafa sveiflur á honum haft umtalsverð áhrif bæði á hagkerfið í heild og fjármálakerfið. Bólumyndun á íbúðamarkaði hefur þannig oft alvarleg eftirköst í formi samdráttar hagkerfisins og fjármálaóstöðugleika. Í gegnum söguna hafa erfiðleikar í bankakerfum víða um heim tengst því þegar verðbólur á íbúðamarkaði springa. Rannsókn Alþjóðagjaldeyrissjóðsins sýnir að um tveir þriðju allra bankaáfalla í nýlegri hagsögu komu í kjölfar bólumyndunar á íbúðamarkaði. Kostnaðurinn við að vinna úr slíkum áföllum getur verið mikill. Það er því afar mikilvægt að fylgjast náið með þeim mælikvörðum sem geta gefið vísbendingu um hvort slík bóla sé að myndast.

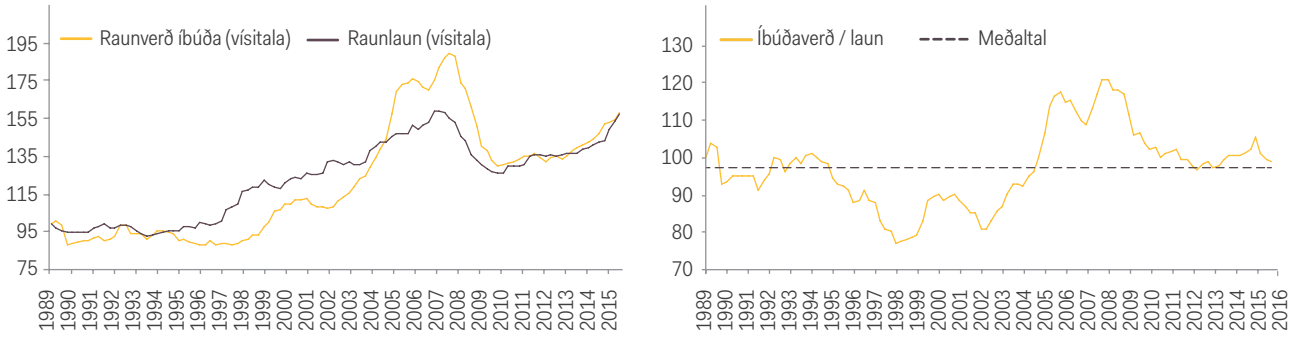
Einn mögulegur kostnaður við langvarandi fjármagnshöft er myndun eignaverðsbólu en höftin skapa skilyrði fyrir lægri innlenda vexti og læsa inni fjármagn sem er að keppa um fáa fjárfestingarkosti en hvort tveggja ætti að ýta verði á íbúðarhúsnæði upp. Hækkun húsnæðisverðs hér á landi hefur verið nokkuð hröð undanfarið og hefur það vakið upp spurningar um hvort hún sé umfram það sem er stutt efnahagslegum grunnþáttum. Rétt er þó að rifja upp í þessu samhengi að síðast þegar hraðar verðhækkanir á íbúðamarkaði áttu sér stað voru engin gjaldeyrishöft til staðar. Einkenni um verðbólu á þessum markaði geta því myndast bæði innan og utan gjaldeyrishafta.

» Í samanburði á milli aðildarríkja OECD er Ísland eitt fárra landa þar sem verð er nú nálægt jafnvægi.



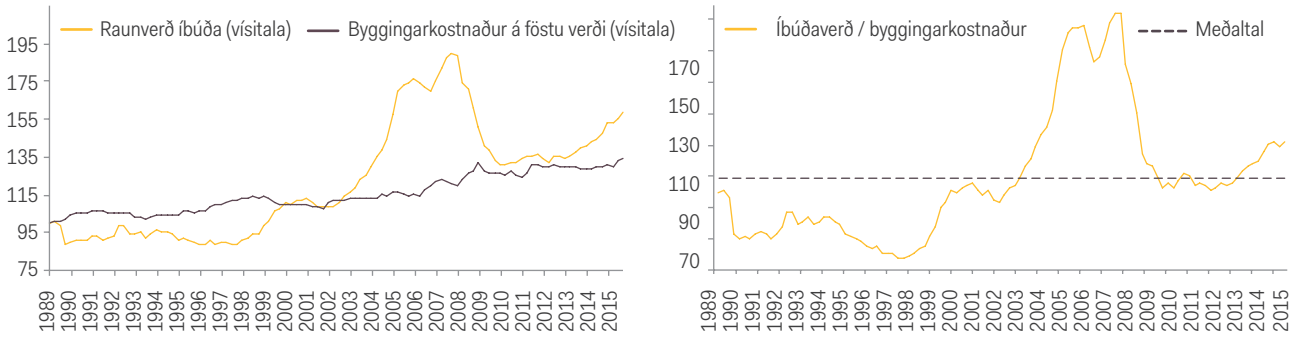
Erfitt getur verið að meta hvort verðmæti eigna sé í jafnvægi en sögulegt hlutfall milli íbúðaverðs og launa, leiguverðs og byggingarkostnaðar getur gefið nokkuð góða vísbendingu. Verð íbúðarhúsnæðis á móti launum, leiguverði og byggingarkostnaði er ekki langt frá langtíma meðaltali sem bendir til þess að ekki sé verðbóla á íbúðamarkaði. Þegar þessi hlutföll eru skoðuð aftur í tímann sjáum við að á árunum 2006-2009 voru hlutföllin langt frá langtíma meðaltali, sem er vísbending um að verðbóla sé á íbúðamarkaði.

Mynd 65. Íbúðaverð og laun



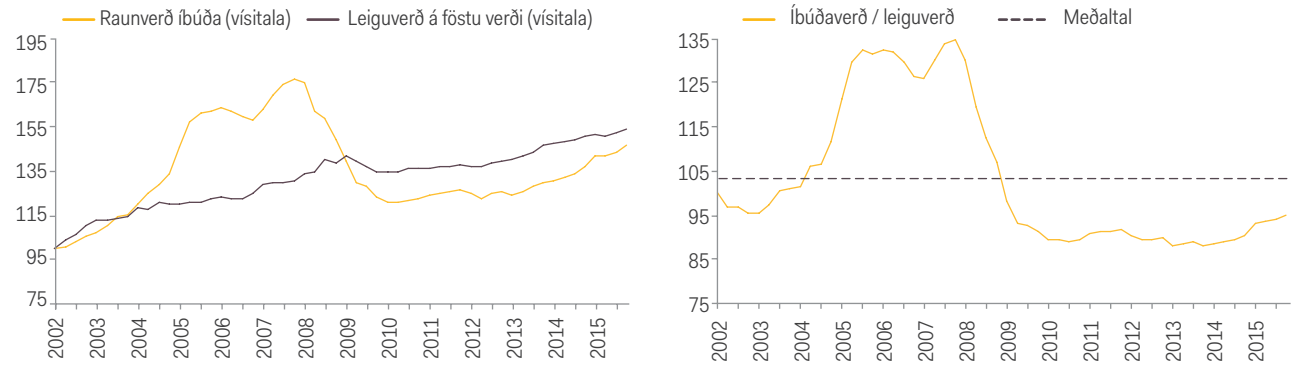
Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagstofa Íslands

Mynd 66. Íbúðaverð og byggingarkostnaður



Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagstofa Íslands

Mynd 67. Íbúðaverð og leiguverð



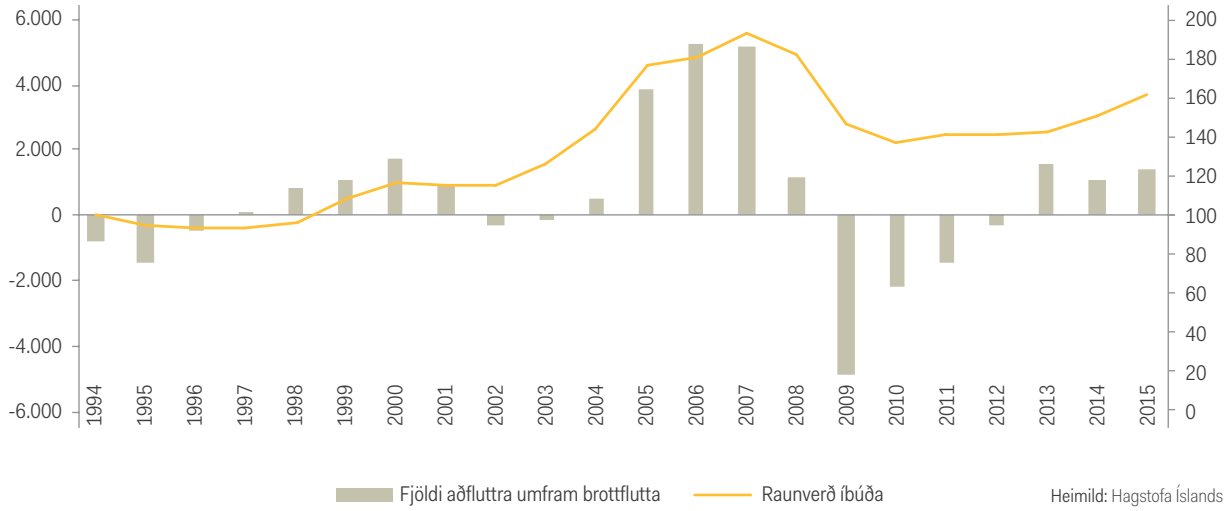
Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagstofa Íslands

Til fleiri þátta er vert að horfa í þessu samhengi en í ritinu Icelandic boom and bust: immigration and the housing market greinir Lúðvík Elíasson frá því hvernig hægt sé að skýra verðhækkanir íbúða á árunum 2004-2008 með efnahagslegum grunnþáttum.

Niðurstöður úr rannsókn Lúðvíks benda til þess að aukinn fjöldi aðfluttra umfram brottflutta á árunum 2004-2007 skýri að stórum hluta hækkun íbúðaverðs í landinu á þeim tíma. Þetta bendir til þess að einnig þurfi að horfa til þróunar á fólksflutningum til og frá landinu til að fá betri sýn á hvort verðbóla sé á íbúðamarkaði.

Þegar við skoðum fjölda aðfluttra umfram brottflutta aftur í tímann má sjá að raunverð íbúða hefur haldist nokkuð þétt í hendur við þróun fólksflutninga í landinu. Aukning í erlendu vinnuafli síðustu ár styður því við hækkun íbúðaverðs og þessi mælikvarði eins og þeir ofangreindu gefa til kynna að ekki sé um að ræða verðbólu á íbúðamarkaði um þessar mundir.

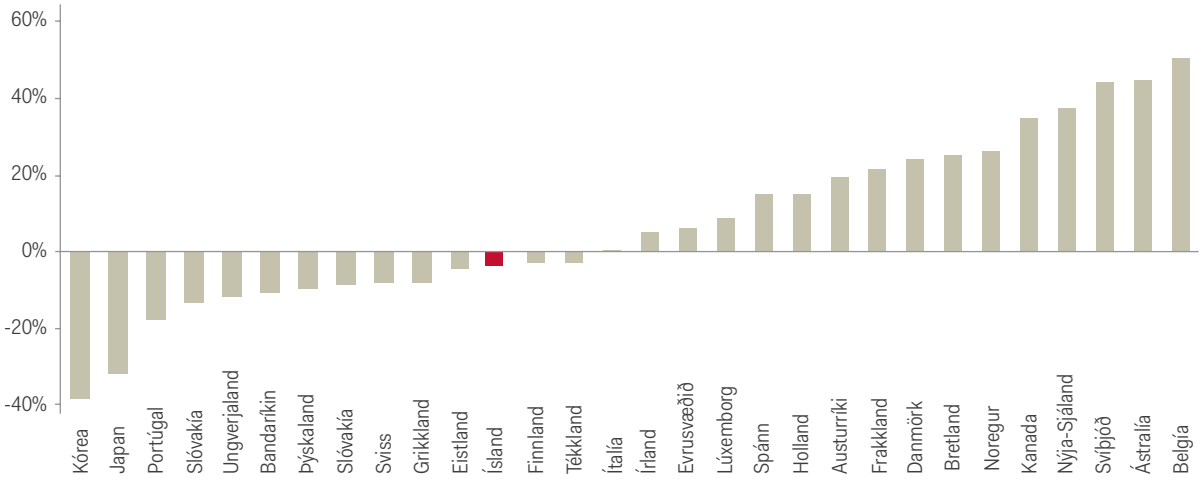
Mynd 68. Fólksflutningar og íbúðaverð



Heimild: Hagstofa Íslands

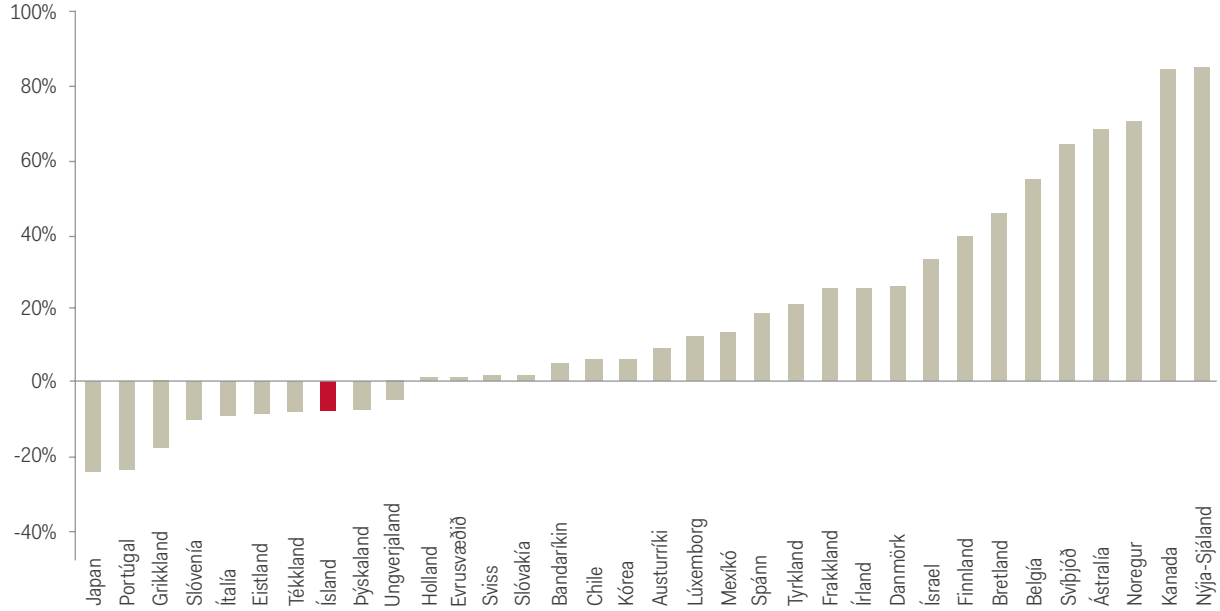
Hlutföllin verð á móti leiguverði og byggingarkostnaði hafa hinsvegar verið að hækka undanfarið sem gefur ástæðu til að vera sérstaklega á varðbergi gagnvart því að verðbóla myndist á íbúðamarkaði á næstu misserum. Breytingar hafa verið gerðar á byggingarreglugerð sem geta leitt til lækkunar á byggingarkostnaði og frekari hækkunar á hlutfallinu ef spá okkar um hækkandi íbúðaverð reynist rétt. Hlutfallið verð á móti launum hefur hinsvegar verið að lækka undanfarið, en það skýrist einna helst af kjarasamningum sem voru samþykktir á síðasta ársfjórðungi 2015 og þeim miklu launahækkunum sem urðu í kjölfarið. Eins og komið hefur fram þá hefur íbúðaverð hækkað hlutfallslega meira á höfuðborgarsvæðinu en í öðrum landshlutum og hverfi innan höfuðborgarsvæðisins hafa hækkað meira en önnur. Eru því sérstakar ástæður til þess að hafa gætur á þeim svæðum þar sem hækkunin hefur verið mest.

Mynd 69. Íbúðaverð/laun í alþjóðlegum samanburði



Heimild: OECD, Seðlabanki Íslands

Mynd 70. Íbúðaverð/leiguverð í alþjóðlegum samanburði



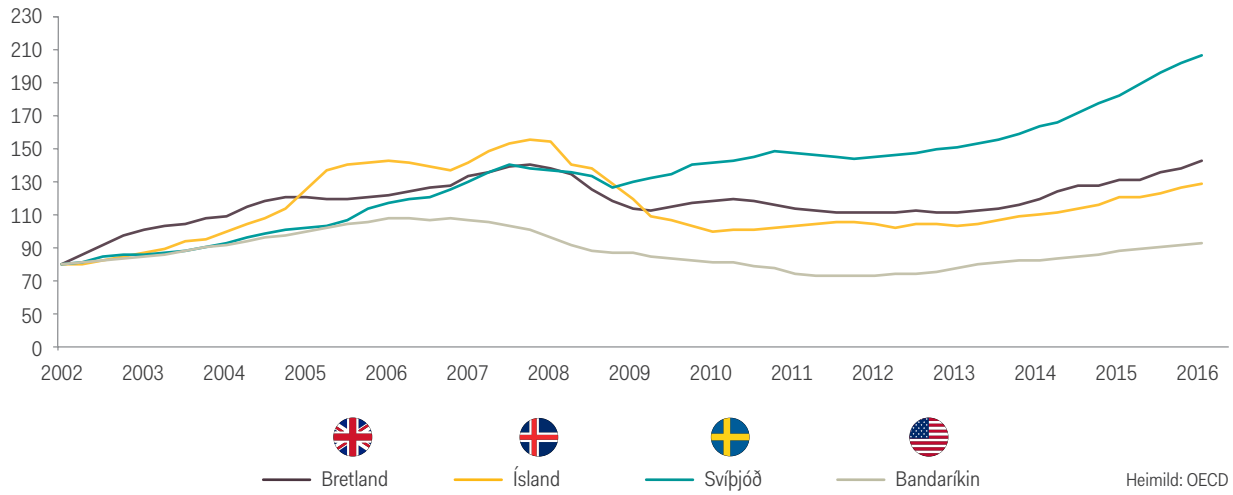
Heimild: OECD, Hagstofa Íslands

Í samanburði á milli aðildarríkja OECD er Ísland eitt fárra landa þar sem verð er nú nálægt jafnvægi. OECD notar tvo mælikvarða til að meta hvort húsnæði sé undir- eða yfirverðlagt. Annars vegar er notað verð íbúðarhúsnæðis á móti leiguverði, sem er mælikvarði á arðsemi þess að eiga sitt eigið húsnæði, og hins vegar verð íbúðarhúsnæðis á móti tekjum sem mælir hversu vel heimilin í viðkomandi landi hafa efni á að búa í eigin húsnæði.

Á Íslandi er frávik frá sögulegu meðaltali þessara hlutfalla lítið, en íbúðaverð á móti tekjum var í árslok 2015 3,4% undir sögulegu meðaltali (2002-2015) og á sama tíma var hlutfallið íbúðaverð á móti leiguverði 7,96% undir sögulegu meðaltali. Hlutföllin gefa hins vegar vísbendingar um að bólumyndun sé á íbúðamarkaðinum í Nýja-Sjálandi, Kanada, Noregi og Svíþjóð svo dæmi séu tekin. Þá gefa hlutföllin til kynna að íbúðarhúsnæði sé undirverðlagt m.a. í Japan, Portúgal og Grikklandi.

Hagvöxtur hefur verið hægur í helstu iðnríkjum heims undanfarið og hagvaxtarhorfur frekar að versna. Þrátt fyrir það hefur eignaverð og þar með talið íbúðaverð verið að hækka umtalsvert. Ástæðan liggur í mjög lágum vöxtum sem hafa verið að lækka í þessum löndum sökum viðleitni Seðlabanka víða um heim að örva hagkerfin til vaxtar með hvetjandi aðgerðum í peningamálum. Þannig hefur húsnæðisverð víða verið að hækka hratt þrátt fyrir hægan hagvöxt og versandi horfur. Snúa áhyggjur greiningaraðila að því hvernig eignaverð muni þróast þegar vextir taka að hækka á ný. Hér á landi er þessu öfugt farið þ.e. hagvaxtarhorfur hafa verið að batna og hagvöxtur talsvert hraður í bæði sögulegum og alþjóðlegum samanburði. Vaxtastigið hefur einnig verið nokkuð hátt og aðhaldið í peningastjórnun umtalsvert. Aðrir þættir hafa því verið að kalla fram hækkun húsnæðisverðs hér á landi undanfarið en víðast hvar í viðskiptalöndunum.

Mynd 71. Raunverð íbúða, alþjóðasamanburður



Heimild: OECD

Sérstaða þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð

» Sérstaða fyrstu kaupenda felur í sér betri kjör en ella, m.a. með niðurfellingu lántökugjalda.

» Geta fengið hærra lánshlutfall en almennt býðst.

» Hafa kost á að ráðstafa séreignarsparnaði sínum skattfrjálst yfir tíu ára tímabil til að safna fyrir íbúð eða til lækkunar á höfuðstól/ greiðslubyrði íbúðalána.

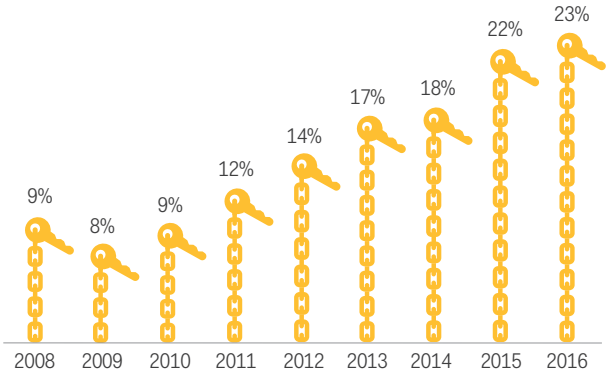
» Hlutfall fyrstu kaupa 10,6 prósentustigum hærra fyrstu 6 mánuði ársins 2016 en meðaltal á árunum 2008-2012.

Þeir sem standa frammi fyrir sínum fyrstu íbúðarkaupum hafa ákveðna sérstöðu á íbúðamarkaði. Sérstaðan felur í sér betri lánakjör en ella, en lánveitendur hafa verið að koma til móts við fyrstu kaupendur og boðið þeim m.a. niðurfellingu lántökugjalda. Fyrstu kaupendum býðst einnig hærra lánshlutfall en almennt býðst. Þann 15. ágúst síðastliðinn lagði fjármálaráðuneytið fram frumvarp um frekari stuðning við fyrstu kaupendur. Ef frumvarpið verður samþykkt munu fyrstu kaupendur hafa 10 ára tímabil þar sem þeir geta ráðstafað séreignarsparnaði sínum skattfrjálst með þremur mismunandi leiðum: Sparnaðarleið, höfuðstólsleið og blönduð leið. Sparnaðarleiðin er hugsuð fyrir þá fyrstu kaupendur sem vilja nýta séreignarsparnað sinn til að safna fyrir útborgun í íbúð. Höfuðstólsleiðin er fyrir þá sem vilja nýta séreignarsparnaðinn til að greiða alfarið inn á höfuðstól láns. Blandaða leiðin er svo eingöngu fyrir fyrstu kaupendur með óverðtryggð lán þar sem leiðin er hugsuð til þess að lækka greiðslubyrði þeirra lána fyrstu árin. Fyrsta árið fer 100% greiðsla til að minnka afborgun en ekkert inn á höfuðstól, á ári tvö fer 90% í afborgun og 10% inn á höfuðstól, sem endar svo í 10% upp í afborgun og 90% inn á höfuðstól á ári 10.

Á árunum 2008-2010 var hlutfall fyrstu kaupa 8,8% af öllum kaupum. Um þær mundir hafði eiginfjárstaða versnað til muna sem olli því að kaupendur, sér í lagi fyrstu kaupendur, áttu erfitt með að leggja út fyrir þeim hluta íbúðarhúsnæðis sem ekki er fjármagnaður með lánsfé. Hlutfall fyrstu kaupenda hefur hækkað töluvert síðan þá og er nú tæplega fjórði hver kaupandi að kaupa sína fyrstu eign. Helst þetta í hendur við batnandi eiginfjárstöðu en allir aldurshópar á mynd 72 eru á árinu 2015 með jákvætt eigið fé að meðaltali á mann.

Þegar fyrstu kaup eru skoðuð sést að hæsta hlutfall fyrstu kaupenda er á Suðurnesjum (30%) og á Norðurlandi vestra (30%) á fyrri hluta ársins 2016 og lægst er hlutfallið á Norðurlandi eystra (20%) og á Vestfjörðum (21%). Hefur hlutfall fyrstu kaupenda vaxið mest á Suðurnesjum (20 prósentustig) og á Austurlandi (16 prósentustig) en minnst á Vestfjörðum (10 prósentustig) og á Suðurlandi (11 prósentustig).

Mynd 73. Hlutfall fyrstu kaupenda af heildarfjölda kaupsamninga



*M.v. fyrri helming ársins 2016

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 72 Eiginfjárstaða á mann eftir aldurshópum

Heimild: Hagstofa Íslands

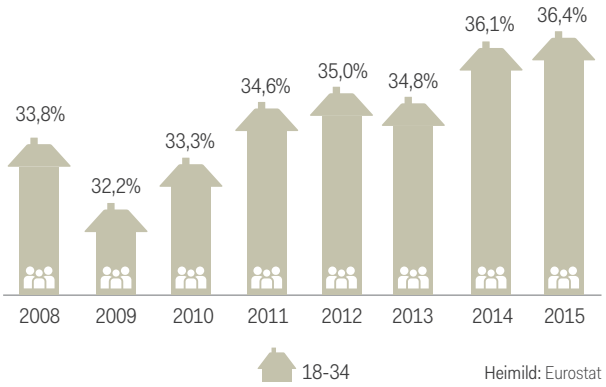
Mynd 74. Þróun á hlutfalli fyrstu kaupenda eftir landshlutum

*M.v. fyrri helming ársins 2016

Heimild: Þjóðskrá Íslands

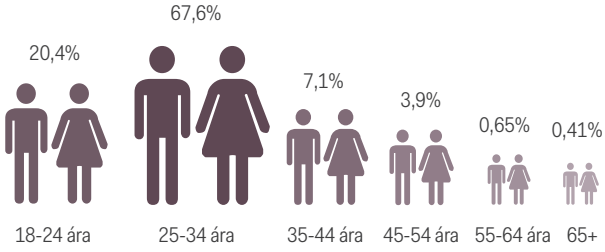
Í kjölfar erfiðrar eiginfjárstöðu kaupenda á árunum eftir efnahagsáfallið hefur ungt fólk búið lengur í foreldrahúsum en áður. Tæplega 90% fyrstu kaupenda eru á aldrinum 18-34 og er hlutfall fólks á þeim aldri sem býr í foreldrahúsum rúmlega 36% um þessar mundir. Hefur þetta hlutfall hækkað á undanförnum árum og hefur ekki verið hærra svo langt sem gögnin ná. Er því fyrstu kaupendum í foreldrahúsum að fjölga þrátt fyrir aukin umsvif þeirra á íbúðamarkaðinum. Því má ætla að hlutfall fyrstu kaupenda gæti hækkað enn frekar í náinni framtíð.

Mynd 75. Hlutfall aðila sem búa í foreldrahúsum



Heimild: Eurostat

Mynd 76. Aldur fyrstu kaupenda



Heimild: Capacent Gallup

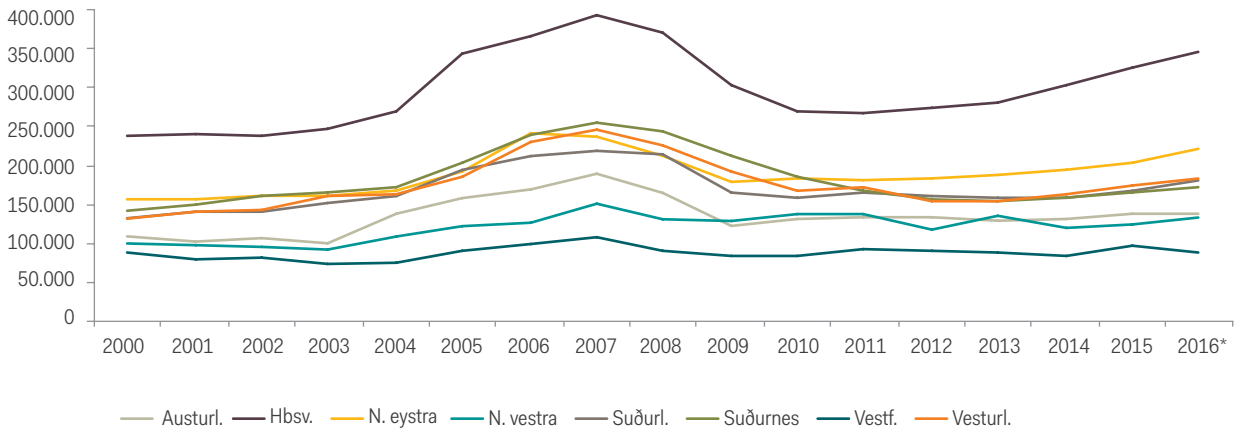
Hvernig hefur íbúðaverð verið að þróast?

Verð íbúða hefur þróast mismunandi eftir landshlutum undanfarið. Sker höfuðborgarsvæðið sig talsvert úr hvað það varðar en verðið er hæst þar og hefur einnig hækkað hlutfallslega meira en í öðrum landshlutum. Þannig er meðalfermetraverð á dýrasta landshlutanum (höfuðborgarsvæðið) til að mynda tæplega fjórum sinnum hærra en á því ódýrasta (Vestfirðir) eða sem nemur 286%. Sögulega hefur munur á milli dýrasta landshlutans og þess ódýrasta aukist þegar almennar hækkanir á íbúðaverði eiga sér stað. Þannig nam munur á ódýrasta og dýrasta landshlutum um 305% þegar íbúðaverð náði hæstu hæðum á árunum fyrir efnahagsáfallið 2008. Því má gera ráð fyrir að þessi munur aukist enn frekar samhliða frekari hækkunum á íbúðaverði sem við spáum á næstu árum.

Í þessum hluta er stuðst við meðalfermetraverð samkvæmt kaupsamningum. Við greiningu á verðþróun er um að ræða raunverð (nema annað sé tekið fram) þar sem tekið hefur verið tillit til verðbólgu og verðþróun því á verðlagi ársins 2016.

Í kjölfar efnahagsáfallsins 2008 lækkaði íbúðaverð í öllum landshlutum. Hafa landshlutarnir tekið misvel við sér síðan. Náði fermetraverð að meðaltali lágmarki í flestum landshlutum á tímabilinu frá 2009-2012. Fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu náði lágmarki á árinu 2011 en þar hefur fermetraverð hækkað mest frá lágmarki eða um rúm 29% og hefur verð þar einnig tekið hraðast við sér en það hefur hækkað um rúm 5% á hverju ári síðan. Norðurland eystra hefur hækkað næstmest frá lágpunkti sem átti sér stað á árinu 2009. Hefur verðhækkunin í kjölfarið ekki verið eins hröð og á höfuðborgarsvæðinu eða sem nemur 3,2% árlegri hækkun. Verðhækkunin frá lágmarki hefur svo verið lægst á Vestfjörðum (7,6%), Austurlandi (11,3%) og á Suðurnesjum (12%). Fermetraverð náði lágmarki talsvert seinna á Vestfjörðum (2014) og á Suðurnesjum (2013) en á Austurlandi (2009). Hefur verð því hækkað hraðar frá lágmarki á Vestfjörðum (3,7% árleg hækkun) og á Suðurnesjum (3,8% árleg hækkun) en á Austurlandi (1,5% árleg hækkun). Um þessar mundir er verð á Norðurlandi eystra næst sögulegu hámarki (8% lægra), höfuðborgarsvæðið kemur þar á eftir (12% lægra). Fermetraverð er lengst frá hámarki á Suðurnesjum (32% lægra), Austurlandi (28% lægra) og á Vesturlandi (26%).

Mynd 77. Þróun fermetraverðs eftir landshlutum á verðlagi ársins 2016



*M.v. fyrstu 9 mánuði ársins 2016

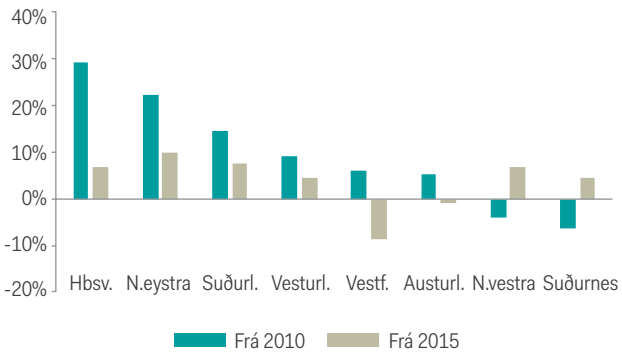
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Staðbundnir áhrifaþættir ráða öðru fremur mismunandi verði íbúða á milli landshluta

Íbúðaverð á landinu hóf að taka við sér eftir árið 2010 og síðan þá hefur meðalverð á hvern fermetra hækkað mest á höfuðborgarsvæðinu (29%). Þar á eftir koma Norðurland eystra (22%), Suðurland (14%) og Vesturland (9%). Minnsta hækkunin hefur svo átt sér stað á Vestfjörðum (6%), Austurlandi (5%), Norðurlandi vestra (-4%) og á Suðurnesjum (-7%). Líkt og áður segir var fermetraverð misjafnlega lengi að taka við sér eftir landshlutum og nær það til að mynda lágmarki í fjórum landshlutum á tímabilinu 2012-2014.

Helgast þetta af mismunandi áhrifum áðurtalinna eftirspurnar- og framboðsþátta í landshlutum og þá sér í lagi þeirra þátta sem teljast nokkuð staðbundnir. Sem dæmi má nefna íbúafjölgun á suðvesturhorni landsins en fækkun íbúa á Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og á Austurlandi. Erlendir ferðamenn gista síður á landsbyggðinni og því umsvif deilihagkerfisins meiri á höfuðborgarsvæðinu og þá sérstaklega í miðbænum og á nærliggjandi svæðum. Þessu til stuðnings er vinsælasti gististaður ferðamanna í Reykjavík og nágrenni en þar gista um 94% allra ferðamanna samkvæmt könnun Ferðamálastofu á meðal erlendra ferðamanna. Næst vinsælasti dvalarstaðurinn er svo Suðurland þar sem að einungis 44% allra ferðamanna dvelja. Atvinnulíf á höfuðborgarsvæðinu er svo umsvifameira og mannaflsfrekara en á landsbyggðinni og því meiri þörf á erlendu vinnuafli þar. Þá hefur framboð íbúða þróast með afar mismunandi hætti og er lóðaframboð, kostnaður lóða og hversu hagfellt það er fyrir byggingaraðila að byggja einnig misjafnt eftir landshlutum líkt og greint hefur verið frá.

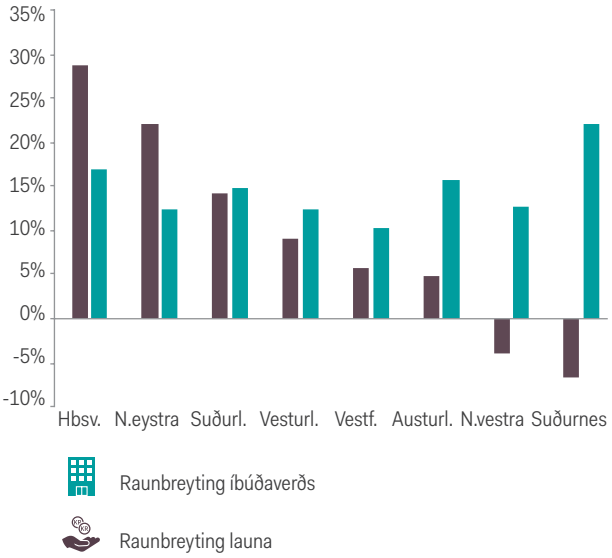
Mynd 78. Breyting á meðalfermetraverði eftir landshlutum á föstu verðlagi



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Laun hækka umfram íbúðaverð alls staðar á landsbyggðinni nema á Norðurlandi eystra

Mynd 79. Raunbreyting íbúðaverðs og launa eftir landshlutum frá 2010



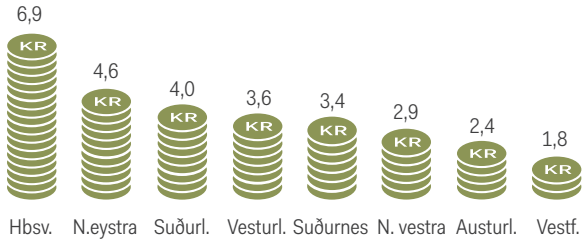
Heimild: Þjóðskrá Íslands og RSK

Laun hafa hækkað á bilinu 10-22% eftir landshlutum frá árinu 2010. Hefur mesta launahækkunin átt sér stað á Suðurnesjum (22%), þar á eftir koma höfuðborgarsvæðið (17%), Austurland (16%) og Suðurland (15%). Sé launaþróun skoðuð í samhengi við þróun á íbúðaverði sést að íbúðaverð hefur hækkað 12 prósentustigum umfram laun á höfuðborgarsvæðinu og 10 prósentustigum á Norðurlandi eystra. Má því segja að erfiðara sé fyrir íbúa þessara landshluta að kaupa sér íbúð um þessar mundir en á árinu 2010. Þessu er öfugt farið í öllum öðrum landshlutum en þar hafa laun hækkað hlutfallslega meira en íbúðaverð. Mesti munurinn er á Suðurnesjum þar sem laun hafa hækkað 29 prósentustigum umfram íbúðaverð. Því næst koma Norðurland vestra þar sem að laun hafa hækkað 17 prósentustigum umfram íbúðaverð og Austurland þar sem að laun hafa hækkað 11 prósentustigum umfram íbúðaverð. Talsvert auðveldara er því að kaupa íbúð í þessum landshlutum nú en á árinu 2010 sé einungis horft til þróunar á launum og íbúðaverði. Á Vestfjörðum, Vesturlandi og á Suðurlandi hefur verð íbúða fylgt þróun launa nokkuð vel eftir en laun hafa engu að síður vaxið lítillega umfram íbúðaverð í öllum þessum landshlutum.

Íbúðaverð miðað við laun hæst á höfuðborgarsvæðinu

Þegar fermetraverð er skoðað í samhengið við laun kemur í ljós afar svipuð uppröðun og þegar fermetraverð er skoðað eitt og sér, þ.e. verð íbúða er hæst m.v. laun á höfuðborgarsvæðinu og lægst á Vestfjörðum í hlutfalli við laun. Líkt og sést á mynd 80 þá kostar 100 fermetra íbúð á höfuðborgarsvæðinu 6,9 árslaun á meðan sambærileg íbúð á Vestfjörðum kostar 1,8 árslaun. Það tekur því, að öllu öðru óbreyttu, um 3,8 sinnum lengri tíma að safna fyrir húsnæði á höfuðborgarsvæðinu en það tekur að safna fyrir sambærilegu húsnæði á Vestfjörðum. Sé tekið tillit til launa verða kaup á íbúð á Suðurlandi dýrari en á Vesturlandi, þrátt fyrir lægra fermetraverð, og má rekja ástæðuna til lægri meðallauna á Suðurlandi en á Vesturlandi. Sömu sögu er svo að segja af Norðurlandi vestra þar sem laun þar eru að meðaltali lægri en á Austurlandi og verður því dýrara að kaupa íbúð þar en á Austurlandi þrátt fyrir lægra fermetraverð. Auðveldast er svo, miðað við laun, að kaupa íbúð á Vestfjörðum og á Austurlandi. Munurinn á milli dýrasta og ódýrasta fermetrans eftir landshlutum á árinu 2015 var um 286% á meðan munur á milli hæstu og lægstu launa nam 24%. Þessi mikli munur á fermetraverði á milli landshluta á sér því ekki hliðstæðu þegar horft er á tekjur eftir landshlutum og því ljóst að það eru aðrir áhrifaþættir sem valda þeim mikla mun sem sést á fermetraverði eftir landshlutum.

Mynd 80. Hversu mörg árslaun þarf að greiða fyrir 100 m^2 íbúð eftir landshlutum á árinu 2015



Heimild: Þjóðskrá Íslands og RSK

Höfuðborgarsvæðið

Fermetraverð hæst í 101 Reykjavík og lægst í 109 Breiðholti

Fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu er hæst um þessar mundir í 101 Reykjavík eða um 462 þús. kr. og hefur fermetrinn í þessu hverfi einnig hækkað mest frá árinu 2010. Fermetraverð er svo næsthæst á Seltjarnarnesi (411 þús. kr.) og þriðja hæst í 107 Reykjavík (406 þús. kr.). Þar á eftir kemur svo 105 Reykjavík þar sem að fermetraverð er um 385 þús. kr. Áðurgreind svæði eru jafnframt þau sem hækkað hafa mest allra svæða á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010 eða á bilinu 40,5%-48,3%. Fermetraverð er lægst í Breiðholtinu (póstnúmer 109 og 111) og á Álftanesi (póstnúmer 225) eða á bilinu 281-299 þús. kr. Verð íbúða á Álftanesi hefur hækkað minnst frá árinu 2010 eða sem nemur 13%. Hátt fermetraverð og verðhækkanir fylgjast nokkuð vel að frá árinu 2010 og því fermetraverð almennt að hækka meira í dýrari hverfunum. Þó eru nokkrar undantekningar þar á og t.d. áhugavert að sjá að verð í Breiðholtinu (póstnúmeri 111), sem er þriðja ódýrasta hverfið, hefur hækkað um 30% frá árinu 2010. Skýringin gæti falist í því að í póstnúmeri 111 er talsvert um smærri íbúðir en þær hafa hækkað hlutfallslega meira en þær sem stærri eru líkt og sést á mynd 49. Um 75% íbúða í póstnúmeri 111 eru minni en 110m² að stærð og er hlutfallið þar því svipað og í miðbænum þar sem að um 77% allra íbúða eru undir 110 fermetrum. Til samanburðar þá stendur þetta hlutfall í rúmlega 52% í póstnúmeri 109 sem er einnig í Breiðholtinu.

Fermetraverð: **346 þús. kr.**

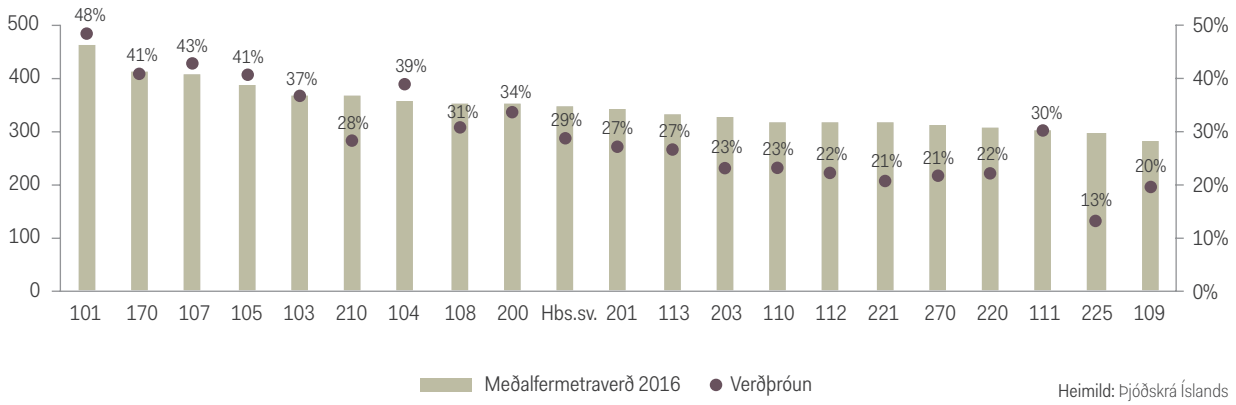
Fjöldi íbúa per íbúð: **2,5**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **6,9**

Dýrasta hverfi: **101 Reykjavík** (462 þús.)

Ódýrasta hverfi: **Breiðholt - 109 Reykjavík** (281 þús.)

Mynd 81. Meðalfermetraverð 2016 (í þús. kr.) og verðþróun frá 2010

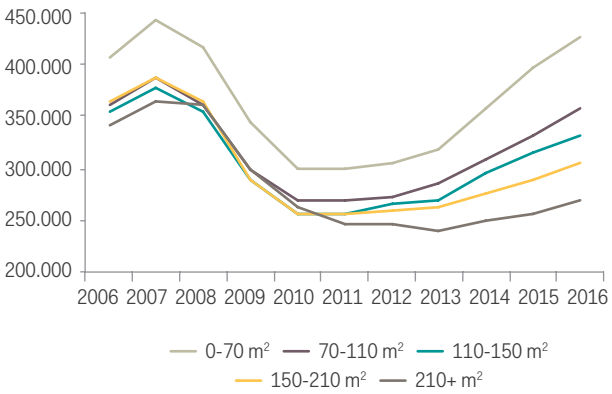


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fermetraverð smærri íbúða hæst og hefur hækkað mest

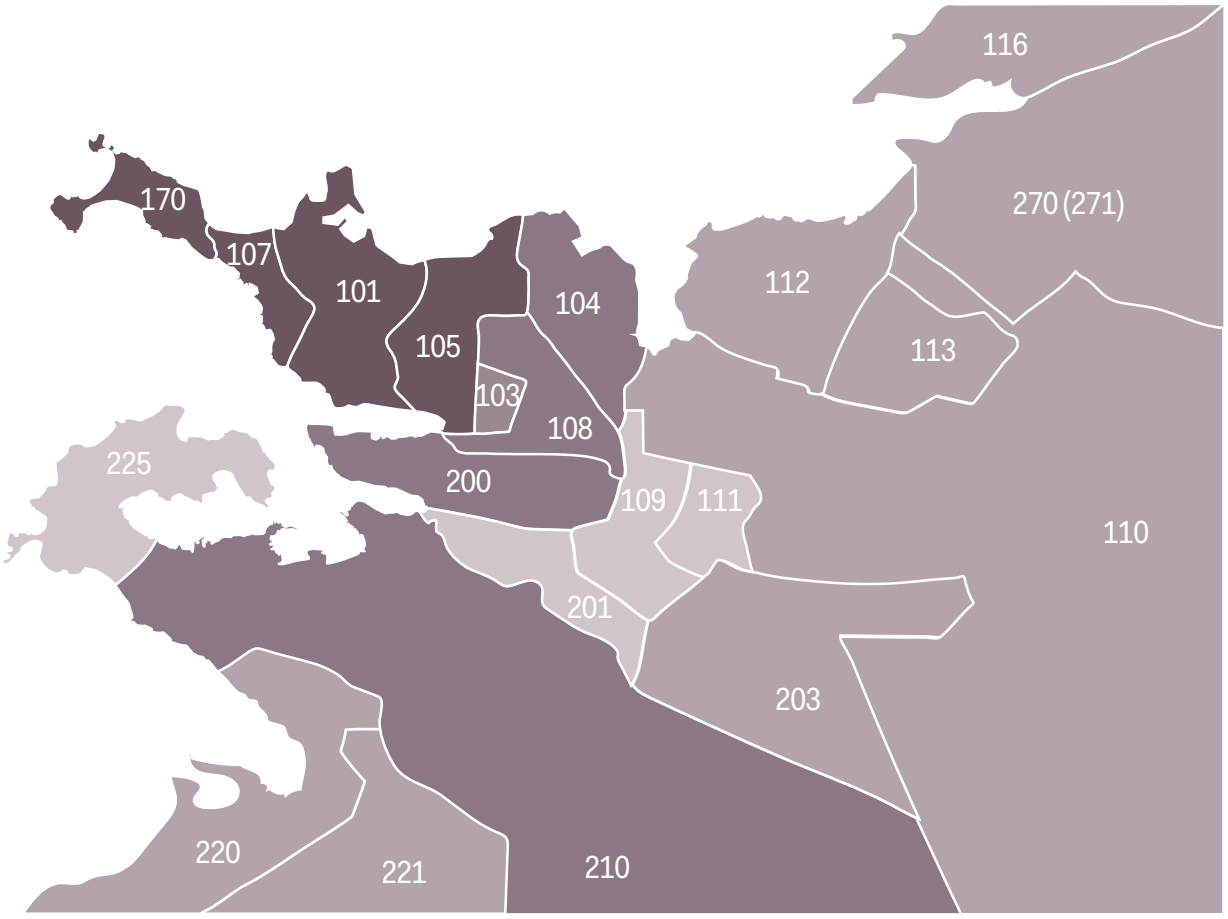
Fermetraverð á minni íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað talsvert hraðar en á þeim stærri. Meðalfermetraverð íbúða í stærðarflokknum 0-70m² var tæplega 426 þús. kr. fyrstu þrjá fjórðunga ársins 2016 og hefur það hækkað um 42% frá því á árinu 2010 að raunvirði. Íbúðir í stærðarflokknum 210+m² kostuðu að meðaltali tæplega 255 þús. kr. og munar því um 58% á fermetraverði íbúða í stærsta og minnsta stærðarflokknum. Nam þessi munur 22% þegar íbúðaverð var með hæsta móti fyrir efnahagsáfallið. Hefur því munur á fermetraverði smærri íbúða og þeirra sem stærri eru vaxið umtalsvert á undanförnum árum sem undirstrikar skort á smærri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfall smærri íbúða er hátt í miðbænum og á nærliggjandi svæðum líkt og sést á mynd 49. Eru það dýr svæði sem skýra að einhverju leyti hvers vegna fermetraverð smærri íbúða er hærra.

Mynd 82. Þróun á fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu eftir stærð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 83. Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum 2016

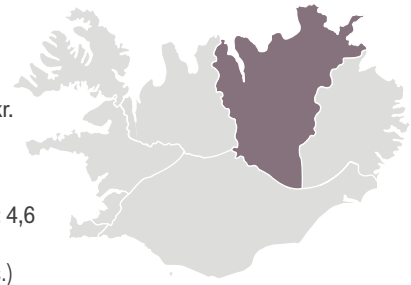


Fermetraverð: 400+ þús. 350-400 þús. 300-350 þús. 250-300 þús.

Norðurland eystra

Fermetraverð á landsbyggðinni er hæst á Norðurlandi eystra þar sem meðalfermetraverð hefur verið um 222 þús. kr. á árinu 2016. Mestu fasteignaviðskiptin eiga sér stað á Akureyri (um 70% allra kaupsamninga) og er fermetraverðið hæst þar. Á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016 var meðalfermetraverð á Akureyri 248 þús. kr. Ódýrast hefur verið að kaupa íbúð í Dalvíkurbyggð á árinu 2016 þar sem fermetrinn kostaði að meðaltali 136 þús. kr. en um 5% af kaupsamningum í landshlutanum hafa átt sér stað þar.

Íbúðir í stærðarflokknum 0-70m² eru dýrastar á hvern fermetra í landshlutanum og íbúðir sem eru stærri en 210m² ódýrastar rétt eins og á höfuðborgarsvæðinu. Fermetraverð íbúða í minnsta stærðarflokknum nam að meðaltali rúmlega 265 þús. kr. á meðan fermetraverð íbúða í stærsta flokknum nam um 147 þús. kr. Er því um 80% verðmunur á þessum tveimur flokkum sem er 22 prósentustigum meiri munur en á höfuðborgarsvæðinu þar sem munurinn nemur 58%. Skýrist það einna helst af því að stórar eignir (>210m²) hafa lækkað um 4% í verði frá árinu 2010 á meðan minni eignir (<70m²) hafa hækkað um 22% yfir sama tímabil. Minnsti flokkurinn hefur hins vegar ekki skorið sig úr með eins afgerandi hætti á Norðurlandi eystra eins og á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðir í stærðaflokknum 70-110m² hafa hækkað mest af öllum stærðarflokkum frá árinu 2010 eða um 29% og er fermetraverð slíkra íbúða að meðaltali tæplega 246 þús. kr. um þessar mundir.



Fermetraverð: **222 þús. kr.**

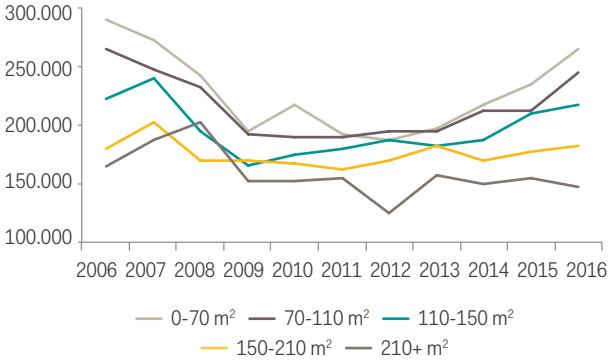
Fjöldi íbúa per íbúð: **2,3**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **4,6**

Dýrast: **Akureyri** (248 þús.)

Ódýrast: **Dalvíkurbyggð** (136 þús.)

Mynd 84. Þróun á fermetraverði á Norðurlandi eystra eftir stærð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Vesturland

Á Vesturlandi er fermetraverð að meðaltali um 183 þús. kr. um þessar mundir. Hafa íbúðaviðskipti verið mest á Akranesi á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016 en þar er verð á fermetra einnig hæst og í kringum 195 þús. kr. Í Borgarbyggð er ódýrast að kaupa íbúð á Vesturlandi og er fermetraverð þar 177 þús. kr.

Sé þróun á fermetraverði á Vesturlandi skoðuð eftir stærð íbúða sést að hæsta fermetraverð er á íbúðum í stærðarflokknum 0-70m² og er meðalverð um 231 þús.kr. Á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016 hefur verð á íbúðum í þessum stærðarflokki hækkað um 25% að raunvirði. Er þessi hækkun á íbúðum í stærðarflokki 0-70m² langt umfram hækkun meðalfermetraverðs í landshlutanum, sem er ekki nema 4%. Skýrist þetta af því að íbúðir í stærðarflokki 70-110m² hafa lækkað um 4% í verði á fyrstu 9 mánuðum ársins og um þriðjungur kaupsamninga á Vesturlandi voru með íbúðir í þeim stærðarflokki. Ódýrasta fermetraverðið er í stærðarflokknum 210m² eða stærra og er um 146 þús. kr. Á fyrstu 9 mánuðum ársins hefur þessi stærðarflokkur þó hækkað um 12% að raunvirði.

Fermetraverð: **183 þús. kr.**

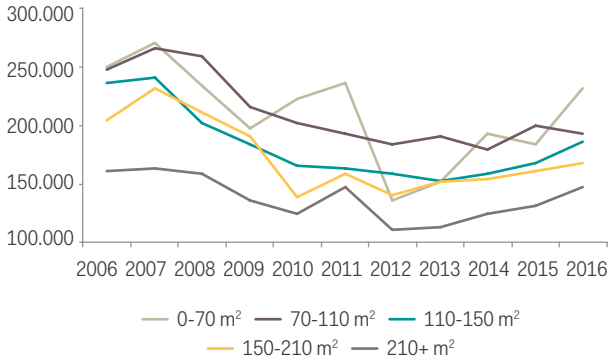
Fjöldi íbúa per íbúð: **2,4**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **3,6**

Dýrast: **Akranes** (195 þús.)

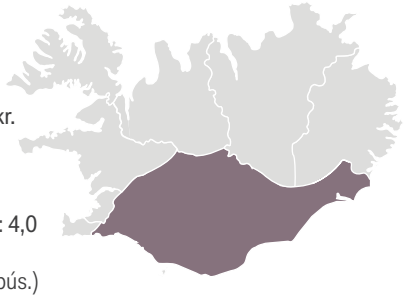
Ódýrast: **Borgarbyggð** (177 þús.)

Mynd 85. Þróun á fermetraverði á Vesturlandi eftir stærð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Suðurland



Fermetraverð: **180 þús. kr.**

Fjöldi íbúa per íbúð: **2,5**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **4,0**

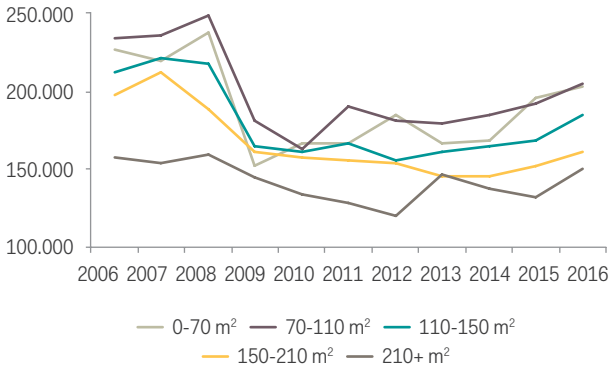
Dýrast: **Hveragerði** (216 þús.)

Ódýrast: **Sveitarfélagið Ölfus** (129 þús.)

Á Suðurlandi hefur verið dýrast að kaupa í Hveragerði á árinu 2016 en meðalverð á fermetra hefur verið um 216 þús.kr. fyrstu 9 mánuði ársins. Aftur á móti hafa einungis 12% af öllum kaupsamningum á Suðurlandi átt sér stað þar, en flestir kaupsamningar í landshlutum áttu sér stað í Árborg eða um 42% af heildinni. Meðalfermetraverð á Suðurlandi er lægst í Sveitarfélaginu Ölfusi, en á árinu 2016 hefur meðalfermetrinn verið um 129 þús.kr. Um 50 kaupsamningar liggja þar að baki eða um 11% af heild.

Á Suðurlandi er fermetraverð í stærðarflokknum 70-110m² hæst eða um 205 þús.kr. Hefur verð í þeim stærðarflokki hækkað um 7% á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016 sem er sama hækkun og á meðalfermetraverði í landshlutanum. Fermetraverð hækkar á árinu í öllum stærðarflokkum. Lægst er fermetraverð, eins og í flestum landshlutum, á íbúðum í stærðarflokknum 210m² og stærra og meðalfermetraverð 151 þús.kr. Á árinu 2016 hefur mesta verðhækkun á Suðurlandi verið á íbúðum í þessum stærðarflokki og hefur verð á þeim hækkað um 14%. Fjöldi kaupsamninga með íbúðir í þessum stærðarflokki á árinu 2016 nam 9% af heild og hefur dregist saman frá árinu 2015. Frá árinu 2008 hafa flestir kaupsamningar verið með íbúðir í stærðarflokknum 150-210m² en á árinu 2016 voru slíkir samningar rúmlega 35% af heild.

Mynd 86. Þróun á fermetraverði á Suðurlandi eftir stærð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Suðurnes

Fermetraverð: **172 þús. kr.**

Fjöldi íbúa per íbúð: **2,3**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **3,5**

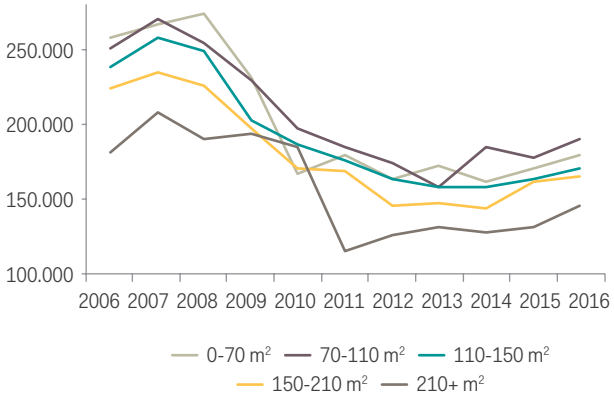
Dýrast: **Grindavík** (185 þús.)

Ódýrast: **Sandgerði** (121 þús.)

Um 7 af hverjum 10 íbúðaviðskiptum á Suðurnesjum hafa átt sér stað í Reykjanesbæ (Keflavík, Njarðvík og Hafnir) á árinu 2016 en þar er meðalfermetraverð rúmlega 179 þús.kr. Um 166 kaupsamningar hafa verið í Grindavík, Sandgerði og Garði á árinu og skiptist fjöldinn nokkuð jafnt niður á bæjarfélögin. Hæst hefur verð á fermetra á Suðurnesjum verið í Grindavík á árinu 2016 og meðalfermetraverð þar 185 þús. kr. Á Suðurnesjum er ódýrast að kaupa í Sandgerði og hefur fermetrinn þar verið á 121 þús. kr.

Sé fermetraverð á Suðurnesjum eftir stærð íbúða skoðað sést að verð á íbúðum er hæst í stærðarflokknum 70-110m² og um 190 þús. kr. á árinu 2016. Verð á íbúðum í þessum stærðarflokki hefur á árinu hækkað um 7% að raunvirði. Líkt og á Suðurlandi hefur fermetraverð íbúða hækkað á Suðurnesjum í öllum stærðarflokkum. Mest hefur hækkunin verið í stærðarflokki 210m² og stærra, eða um 11%. Lægst er meðalfermetraverð í þeim stærðarflokki eða um 146 þús. kr. Viðskipti með íbúðir í stærsta stærðarflokknum hefur verið að aukast á Suðurnesjum og á árinu 2016 er 1 af hverjum 10 kaupsamningum á Suðurnesjum um íbúðir 210m² eða stærri. Flestir kaupsamningar á Suðurnesjum á árinu 2016 hafa verið með íbúðir af stærðinni 150-210m² eða um 30%.

Mynd 87. Þróun á fermetraverði á Suðurnesjum eftir stærð

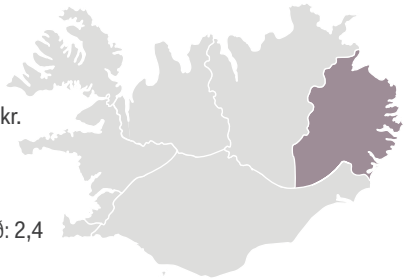


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Austurland

Mestu íbúðaviðskipti á árinu 2016 á Austurlandi hafa átt sér stað í Fjarðabyggð (41%) en þar hefur hinsvegar meðalfermetraverð verið lægst, eða tæpar 120 þús.kr. Á Fljótsdalshéraði hefur meðalfermetraverð verið hæst á Austurlandi eða um 169 þús.kr. Um 44 kaupsamningar liggja þar að baki eða um 30% af heild.

Á Austurlandi eru dýrustu íbúðirnar á bilinu 70-110m² og fermetraverð á slíkum íbúðum um 156 þús. kr. á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016. Hefur fermetraverð í þessum stærðarflokki staðið í stað á árinu 2016 en á sama tíma hefur verð í stærðarflokki 0-70m² lækkað um 20% að raunvirði. Fjöldi kaupsamninga um íbúðir sem eru 0-70m² af heild hefur aukist á árinu 2016 og er um 10%. Hækkar fermetraverð mest á íbúðum 210m² eða stærri á árinu 2016 eða um 6%. Lægst er þó fermetraverð á íbúðum í þessum stærðarflokki eða um 100 þús.kr. Meðalfermetraverð á Austurlandi lækkar um 1% á árinu 2016 og vegur þar þyngst lækkun á fermetraverði minnstu íbúðanna ásamt því að hlutfallslega fleiri kaupsamningar eru um þær íbúðir en árið 2015.



Fermetraverð: **137 þús. kr.**

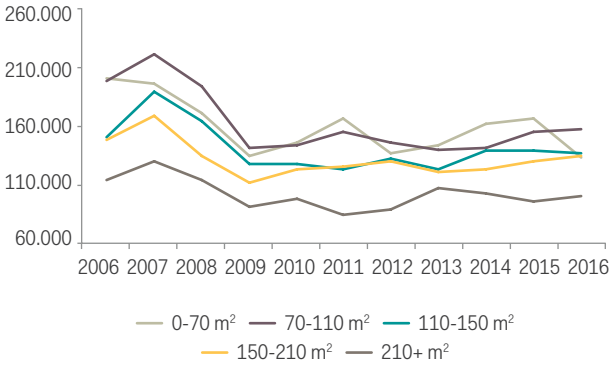
Fjöldi íbúa per íbúð: **2,3**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **2,4**

Dýrast: **Fljótsdalshérað** (169 þús.)

Ódýrast: **Fjarðabyggð** (119 þús.)

Mynd 88. Þróun á fermetraverði á Austurlandi eftir stærð

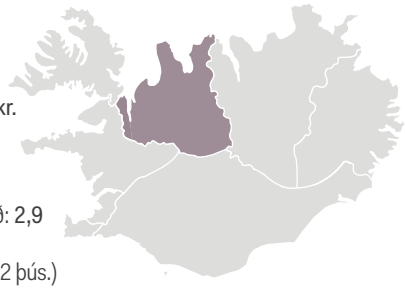


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Norðurland vestra

Sveitarfélagið Skagafjörður er dýrasta sveitarfélagið á Norðurlandi vestra og á árinu 2016 hefur fermetraverð þar verið að meðaltali 162 þús. kr. Tæplega 6 af hverjum 10 íbúðaviðskiptum í landshlutanum eiga sér stað í sveitarfélaginu. Á árinu 2015 var meðalfermetraverð á Norðurlandi vestra lægst á Blönduósi og ef við gerum ráð fyrir sömu verðþróun þar og í landshlutanum í heild þá hefur meðalfermetraverð á Blönduósi verið um 100 þús.kr. á árinu 2016. Aðeins 12 kaupsamningar áttu sér stað á Blönduósi á árinu 2015 sem nemur þó um 12% af öllum íbúðaviðskiptum í landshlutanum. Opinber gögn Þjóðskrár ná einungis til Skagafjarðar og Blönduóss og bjóða ekki upp á frekara niðurbrot eftir bæjum á Norðurlandi vestra.

Þegar þróun fermetraverðs eftir stærð íbúða er skoðuð kemur í ljós að dýrustu íbúðirnar eru á bilinu 70-110m² en fermetrinn í slíkum íbúðum kostaði að meðaltali um 153 þús. kr. á fyrstu 9 mánuðum ársins 2016. Ekki fengust gögn fyrir íbúðir af stærðinni 0-70m² sökum fárra kaupsamninga en á árinu 2015 var fermetraverð í minnstu íbúðum hæst. Ólíkt öðrum landshlutum þá var fermetraverð lægst á Norðurlandi vestra í íbúðum sem eru 150-210m² að stærð og á árinu 2016 var það að meðaltali 153 þús. kr. Er þetta töluverð breyting frá árinu 2015 þar sem fermetraverð var mun lægra í íbúðum 210m² eða stærri, eða tæpum 40 þús. kr. ódýrari en fermetraverð í íbúðum 150-210m². Stafar þessi breyting af því að fermetraverð íbúða 210m² eða stærri hefur hækkað um 34% á meðan fermetraverð hefur lækkað um 14% á íbúðum 150-210m². Aðeins átta kaupsamningar hafa verið með íbúðir 210m² eða stærri og er marktækni gagna eftir því.



Fermetraverð: **132 þús. kr.**

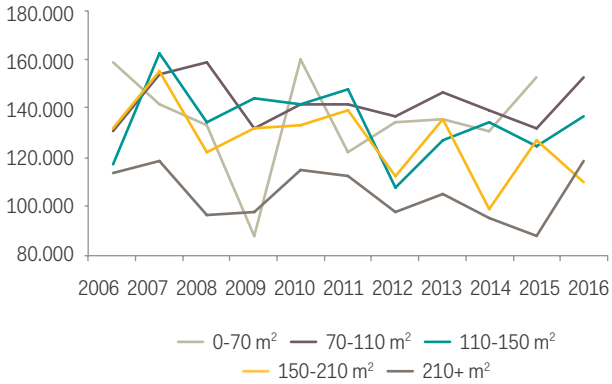
Fjöldi íbúa per íbúð: **2,2**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **2,9**

Dýrast: **Skagafjörður** (162 þús.)

Ódýrast: **Blönduós** (100 þús.)

Mynd 89. Þróun á fermetraverði á Norðurlandi vestra eftir stærð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Vestfirðir

Fermetraverð á landinu er ódýrast á Vestfjörðum eða um 90 þús. kr. en verð þó ólíkt milli sveitarfélaga í landshlutanum. Dýrastur hefur fermetrinn verið á Ísafirði á árinu 2016 en meðalfermetraverð hefur verið um 100 þús. kr. Helmingur allra íbúðaviðskipta á Vestfjörðum á sér stað á Ísafirði. Á árinu 2015 var fermetraverð á Vestfjörðum lægst í Bolungarvík og ef við gerum ráð fyrir sömu verðþróun þar og í landshlutanum hefur meðalfermetraverð í Bolungarvík á árinu 2016 verið um 74 þús. kr. Aðeins 10 kaupsamningar áttu sér stað í Bolungarvík á árinu 2015 eða um 9% af heildarfjölda kaupsamninga á Vestfjörðum og því marktækni gagna eftir því. Gögn Þjóðskrár ná einungis til Ísafjarðar og Bolungarvíkur og bjóða ekki upp á frekara niðurbrot eftir bæjum á Vestfjörðum.

Á Vestfjörðum eru dýrustu íbúðirnar í stærðaflokkum 0-70m², en í þeim stærðarflokki hefur fermetraverð hækkað um 75% frá árinu 2014 og er meðalfermetraverð á slíkum íbúðum 154 þús. kr. á árinu 2016. Vert er þó að taka fram að aðeins 4 kaupsamningar hafa verið um íbúðir 0-70m² á árinu 2016. Meðalfermetraverð á Vestfjörðum lækkar um 8% á árinu 2016 en fermetraverð íbúða í stærðarflokki 0-70m² er það eina sem hækkar á árinu og vægi þeirra íbúða lítið vegna fárra kaupsamninga. Ódýrastar eru íbúðir í stærsta stærðarflokknum eða 210m² og stærra og var meðalfermetraverð á árinu 2016 um 73 þús.kr. Mest hefur lækkunin verið á slíkum íbúðum en fermetraverð hefur lækkað um 16% á árinu. Á sama tíma hefur kaupsamningum með slíkar íbúðir hlutfallslega fækkað á árinu og er um 14% af heild. Kaupsamningum með íbúðir í stærðarflokkunum 110-150 og 150-210m² fjölgar hlutfallslega mest og hafa um 55% af öllum íbúðaviðskiptum á Vestfjörðum á árinu 2016 verið með slíkar íbúðir.

Fermetraverð: **90 þús. kr.**

Fjöldi íbúa per íbúð: **2,1**

Árslaun fyrir 100 m² íbúð: **1,8**

Dýrast: **Ísafjörður** (100 þús.)

Ódýrast: **Bolungarvík** (74 þús.)

Mynd 90. Þróun á fermetraverði á Vestfjörðum eftir stærð

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Myndir

Mynd 1. Skipting lánasafns Íslandsbanka um mitt árið 2016
Mynd 2. Dæmi um séreignarsparnað
Mynd 3. Fjármögnun íbúða landsins í árslok 2015
Mynd 4. Grunnviðmið um framfærslukostnað miðað við búsetu á höfuðborgarsvæðinu
Mynd 5. Hámarkskaupverð (í m.kr.) fyrir hjón með tvö börn, einn bíl og 600 þ. kr. í ráðstöfunartekjur á mánuði
Mynd 6. Hvort er líklegra að þú myndir taka lán með föstum vöxtum eða breytilegum vöxtum?
Mynd 7. Ef þú værir að taka húsnæðislán í dag, hvernig lán er líklegast að þú myndir taka?
Mynd 8. Hvernig húsnæðislán ertu með?
Mynd 9. Raunverð íbúða og kaupmáttur launa, vísitölur
Mynd 10. Úttekt séreignarsparnaðar sem hlutfall af ráðstöfunartekjum
Mynd 11. Raunverð íbúða, kaupmáttur launa og fjöldi starfandi, breyting á milli ára
Mynd 12. Skuldir heimilanna í alþjóðlegum samanburði (% af ráðstöfunartekjum)
Mynd 13. Skuldir heimilanna sem hlutfall af VFL
Mynd 14. Þróun íbúðalánavaxta hjá fjármálastofnunum
Mynd 15. Ný íbúðalán innlánsstofnana til heimila
Mynd 16. Íbúðaskuldir heimilanna sem hlutfall af VLF og fasteignum
Mynd 17. Mannfjöldaþróun
Mynd 18. 7 af hverjum 10 íbúum landsins búa á höfuðborgarsvæðinu eða á Suðurnesjum
Mynd 19. Hlutfallsleg fólksfjölgun/-fækkun sl. 2 ár (og sl. 10 ár) m.v. 1. jan. 2016
Mynd 20. Meðalaldur Íslendinga
Mynd 21. Fædd börn á hverja konu
Mynd 22. Hlutfall fólks á ellilífeyrisaldri
Mynd 23. Þróun á aldurssamsetningu íslensku þjóðarinnar
Mynd 24. Íbúafjöldi landsins eftir fjölskyldugerð
Mynd 25. Fjöldi skráðra eigna í Reykjavík á Airbnb og fjöldi ferðamanna til Íslands
Mynd 26. Nýtingarhlufall skráðra eigna á Airbnb
Mynd 27. Hlutfall íbúða í útleigu á Airbnb í júlí 2016 milli póstnúmera
Mynd 28. Þróun erlends vinnuafls
Mynd 29. Heildarvelta og heildarfjöldi kaupsamninga á íbúðamarkaðinum
Mynd 30. Eigendaskipti með 1 af hverjum X íbúðum á árinu 2016
Mynd 31. Auglýstar fasteignir og meðalsölutími íbúðarhúsnæðis
Mynd 32. Bygging íbúðarhúsa á öllu landinu 1970-2015
Mynd 33. Íbúðafjárfesting og raunverð íbúða
Mynd 34. Fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir sveitarfélögum í árslok 2015
Mynd 35. Áætlaður fjöldi nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu á hverju ári spátímabils eftir sveitarfélögum 2016-2019
Mynd 36. Árleg aukning íbúða á höfuðborgarsvæðinu á völdum tímabilum og á spátímabili
Mynd 37. Áætlaður heildarfjöldi nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu eftir sveitarfélögum 2016-2019
Mynd 38. Spá um aukningu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu
Mynd 39. Árleg aukning íbúða í Reykjavík á völdum tímabilum og á spátímabili
Mynd 40. Spá um framboðsaukningu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík
Mynd 41. Vísitala byggingarkostnaðar og undirvísitölur
Mynd 42. Þróun byggingarkostnaðar og íbúðaverðs eftir landshlutum
Mynd 43. Þróun á dreifingu byggðar á höfuðborgarsvæðinu
Mynd 44. Fjöldi íbúða í eigu fjármálastofnana
Mynd 45. Hlutfallsleg skipting íbúða og íbúa eftir landshlutum
Mynd 46. Fjöldi íbúa á hverja íbúð eftir landshlutum, áramótastöður
Mynd 47. Þróun íbúða- og íbúafjölda eftir landshlutum frá árinu 2000
Mynd 48. Hlutfallsleg stærðarskipting íbúða eftir landshlutum
Mynd 49. Hlutfallsleg stærðarskipting íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum
Mynd 50. Þróun á hlutfallslegri stærðarskiptingu íbúða á höfuðborgarsvæðinu
Mynd 51. Raunvirði leiguverðs og íbúðaverðs á öllu landinu
Mynd 52. Raunvirði leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu
Mynd 53. Hlutfall leigjenda
Mynd 54. Fjöldi þinglýstra kaup- og leigusamninga
Mynd 55. Hlutfall leigjenda 2015 í alþjóðlegum samanburði
Mynd 56. Þróun á hlutfalli leigjenda í alþjóðlegum samanburði
Mynd 57. Þróun á hlutfalli leigjenda eftir tekjubilum
Mynd 58. Þróun á húsnæðisbyrði eftir stöðu á húsnæðismarkaði
Mynd 59. Þróun á húsnæðisbyrði eftir tekjubilum
Mynd 60. Telur þú að það sé hagstætt eða óhagstætt að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir?
Mynd 61. Hvort myndir þú velja að vera á leigumarkaði eða að eiga húsnæðið sem þú byggir í ef nægilegt framboð væri af leiguhúsnæði og jafnframt húsnæði til kaups?
Mynd 62. Verð/leiga hlutfall 2015 landsbyggðin
Mynd 63. Verð/leiga hlutfall 2015 höfuðborgarsvæðið
Mynd 64. Raunbreyting á kaup- og leiguverði frá 2011
Mynd 65. Íbúðaverð og laun
Mynd 66. Íbúðaverð og byggingarkostnaður
Mynd 67. Íbúðaverð og leiguverð
Mynd 68. Fólksflutningar og íbúðaverð
Mynd 69. Íbúðaverð/laun í alþjóðlegum samanburði
Mynd 70. Íbúðaverð/leiguverð í alþjóðlegum samanburði
Mynd 71. Raunverð íbúða, alþjóðasamanburður
Mynd 72. Eiginfjárstaða á mann eftir aldurshópum
Mynd 73. Hlutfall fyrstu kaupenda af heildarfjölda kaupsamninga
Mynd 74. Þróun á hlutfalli fyrstu kaupenda eftir landshlutum
Mynd 75. Hlutfall aðila sem búa í foreldrahúsum
Mynd 76. Aldur fyrstu kaupenda
Mynd 77. Þróun fermetraverðs eftir landshlutum á verðlagi ársins 2016
Mynd 78. Breyting á meðalfermetraverði eftir landshlutum á föstu verðlagi
Mynd 79. Raunbreyting íbúðaverðs og launa eftir landshlutum frá 2010
Mynd 80. Hversu mörg árslaun þarf að greiða fyrir 100 m2 íbúð eftir landshlutum á árinu 2015
Mynd 81. Meðalfermetraverð 2016 (í þús. kr.) og verðþróun frá 2010
Mynd 82. Þróun á fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu eftir stærð
Mynd 83. Meðalfermetraverð 2016
Mynd 84. Þróun á fermetraverði á Norðurlandi eystra eftir stærð
Mynd 85. Þróun á fermetraverði á Vesturlandi eftir stærð
Mynd 86. Þróun á fermetraverði á Suðurlandi eftir stærð
Mynd 87. Þróun á fermetraverði á Suðurnesjum eftir stærð
Mynd 88. Þróun á fermetraverði á Austurlandi eftir stærð
Mynd 89. Þróun á fermetraverði á Norðurlandi vestra eftir stærð
Mynd 90. Þróun á fermetraverði á Vestfjörðum eftir stærð

Töflur

Tafla 1. Dæmi um ólík markmið með íbúðarfjármögnun
Tafla 2. Hlutfall leigjenda eftir tekjubilum árið 2014
Tafla 3. Húsnæðisbyrði tekjubila
Tafla 4. Kaup- og leiguverð

Lagalegur fyrirvari

Skýrsla þessi er tekin saman af Greiningu Íslandsbanka hf.

Upplýsingar í skýrslu þessari eru upprunnar frá innlendum og erlendum upplýsinga- og fréttaveitum, sem taldar eru áreiðanlegar, ásamt opinberum upplýsingum, eigin úrvinnslu Greiningar og mati á hverjum tíma. Upplýsingarnar hafa ekki verið kannaðar sjálfstætt af Íslandsbanka og ábyrgist bankinn ekki nákvæmni upplýsinganna, áreiðanleika eða réttmæti þeirra. Skoðanir höfunda geta breyst án fyrirvara og ber Íslandsbanka ekki skylda til að uppfæra, lagfæra eða breyta skýrslunni við breyttar forsendur.

Skýrslan er einungis birt í upplýsingaskyni og skal því ekki litið á hana sem ráðleggingu/ráðgjöf um að ráðast eða ráðast ekki í tiltekna fjárfestingu eða tilboð um að kaupa, selja eða skrá sig fyrir tilteknum fjármálagerningum. Íslandsbanki og starfsmenn bankans bera ekki ábyrgð á viðskiptum sem kunna að vera gerð á grundvelli þeirra upplýsinga sem fram koma í skýrslunni. Þeim aðilum sem hafa hug á viðskiptum er bent á að leita sér sérfræðilegrar ráðleggingar og kynna sér vel hina ýmsu fjárfestingarkosti sem í boði eru. Fjárfestingum fylgir ávallt fjárhagsleg áhætta og ber m.a. að hafa í huga áhættu vegna alþjóðlegra fjárfestinga og gengisflökts gjaldmiðla. Fjárfestingamarkmið og fjárhagsstaða fjárfesta er mismunandi. Bent skal á að árangur í fortíð er ekki trygging um árangur í framtíð.

Skýrslur og aðrar upplýsingar sem berast frá Íslandsbanka eru einungis ætlaðar til einkanota.

Hvorki má afrita efnið, vitna í það né dreifa því, í heild eða að hluta, án skriflegs leyfis frá Íslandsbanka.

Skýrsla þessi er stutt samantekt og ber ekki að líta svo á að í henni sé að finna allar tiltækar upplýsingar um þau viðfangsefni sem hún fjallar um.

Eftirlitsaðili: Fjármálaeftirlitið (www.fme.is).

Bandaríkin

Skýrslu þessari eða afritum hennar má ekki dreifa í Bandaríkjunum eða til viðtakenda sem eru bandarískir ríkisborgarar í andstöðu við takmarkanir sem kveðið er á um í bandarískum lögum. Dreifing skýrslunnar í Bandaríkjunum kynni að teljast brot á þeim lögum.

Kanada

Upplýsingarnar í skýrslu þessari eru ekki ætlaðar til dreifingar eða útbreiðslu með neinum hætti í Kanada og því ber ekki að líta á þær sem fjármálaráðgjöf eða ráðleggingu um fjárfestingar í skilningi kanadískra verðbréfalaga.

Önnur lönd

Lög og reglugerðir í öðrum löndum kunna einnig að takmarka dreifingu skýrslu þessarar.

Frekari upplýsingar varðandi efni Greiningar Íslandsbanka má finna á vefsíðunni: http://islandsbanki.is

Íslenskur íbúðamarkaður
Íslandsbanki Kirkjusandi 155 Reykjavík, Ísland Sími: +354 440 4000 islandsbanki@islandsbanki.is islandsbanki.is

Íslandsbanki