



Fasteignamarkaður – margt í gangi samtímis

Áform og umræða hafa áhrif

Ástand á íbúðamarkaði var töluvert í umræðunni fyrir síðustu sveitarstjórnarkosningar. Þá hafa áform um skuldaleiðréttingar, ný sparnaðarform vegna húsnæðis og tillögur um framtíðarskipan húsnæðismála verið í deiglu. Allir þessir þættir hafa áhrif fasteignamarkaðinn, og þessi áhrif munu aukast stórum ef áform um byggingu á leiguhúsnæði ná fram að ganga að ekki sé talað um mögulegt afnám verðtryggingar.

Íbúðalán kynda ekki undir bólu

Mörgum finnst boltinn vera farinn að rúlla hratt. En samkvæmt nýjustu tölum Seðlabankans um íbúðalán, sem ná fram í febrúar í ár, virðast útlán til íbúðakaupa ekki vera sérstakur drifkraftur á bak við þenslu á íbúðamarkaði.

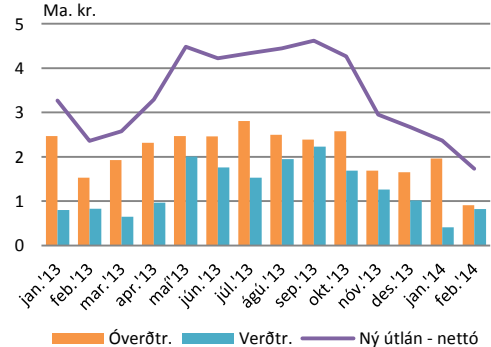
Sé litið á nettóbreytingu á íbúðalánnum bankanna sést að heildarútlán hvers mánaðar hafa farið sífellt minnkandi frá haustmánuðum í fyrra. Alls hafa nettóútlán, þ.e.a.s. útlán umfram uppgreiðslur, aukist um tæpa 48 ma.kr. á þessum 13 mánuðum, þarf af um 30 ma. kr. óverðtryggt og um 18 ma.kr. verðtryggt.

Íbúðalán fjármagna einungis hluta veltunnar

Íbúðalán bankanna jukust þannig um 48 ma.kr. frá janúar 2013 til febrúar 2014. Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár má ætla að velta vegna viðskipta með íbúðarhúsnæði hafi numið um 290 ma.kr. á sama tímabili. Nettóaukning íbúðalána nemur því vel innan við 20% af veltunni fyrir tímabilið allt.

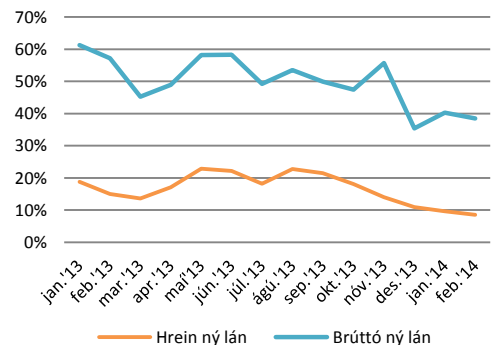
Íbúðalán hafa því verið sífellt minni hluti veltu á þessum tíma og er breytingin veruleg. Þetta þýðir að vaxandi hluti viðskipta á markaði er fjármagnaður eftir öðrum leiðum en íbúðalánnum. Ein skýringin er eflaust aukin þátttaka lögaðila (t.d. fyrirtækja og fjárfestingasjóða) á fasteignamarkaði, en á fjórða ársfjórðungi 2013 voru 12% viðskipta á

Nettóbreyting íbúðalána
innlánsstofnana



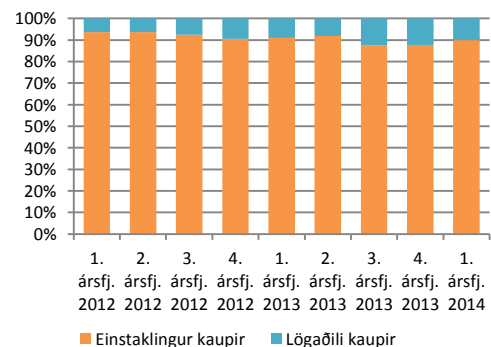
Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall nýrra íbúðalána af veltu á
íbúðamarkaði



Heimild: Seðlabanki Íslands, Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hver á viðskipti



Heimild: Þjóðskrár Íslands



höfuðborgarsvæðinu sala til lögaðila í samburði við 9% á fyrsta ársfjórðungi. Þá kunna efnameiri einstaklingar sem ekki taka íbúðalán að vera hlutfallslega umfangsmeiri í viðskiptum en verið hefur.

Einnig hefur fjármagn sem kemur inn í landið í gegnum fjárfestingarleið Seðlabankans áhrif. Samkvæmt upplýsingum Seðlabankans höfðu 13% fjárfestinga í gegnum fjárfestingarleiðina farið til fasteignakaupa í árslok 2012, alls 11,8 ma.kr. Þetta þýðir að um 900 m.kr. hafi að jafnaði farið til fasteignakaupa í hverjum mánuði. Miðað við fyrirliggjandi upplýsingar má ætla að upphæðin hafi verið svipuð á árinu 2013. Erlent fjármagn sem kemur í gegnum fjárfestingarleið Seðlabankans gæti því samsvarað a.m.k. fjórðungi af nettóaukningu íbúðalána á árinu 2013. Það lítur því ekki út fyrir að aukning íbúðalána af hálfu fjármálafyrirtækja sé helsti drifkraftur í þenslu á íbúðamarkaði.

Íbúðafjárfesting

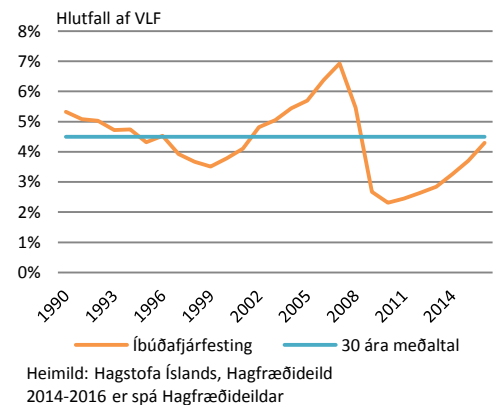
Samkvæmt nýjustu tölum Hagstofunnar jókst íbúðafjárfesting um tæp 11% á árinu 2013 eftir að hafa aukist um 6,9% á árinu 2012. Tölur um íbúðafjárfestingu hækka reyndar oft en ekki við endurskoðun þjóðhagsreikninga og því líklega ekki öll kurl komin til grafar enn.

Miðað við umræðu um framkvæmdir má ætla að aukning íbúðafjárfestingar verði töluverð í ár og næstu ár. Sagan sýnir þó að stórum verkefnum seinkar oft en ella, og því hefur þróunin verið hægari en búist var við. Talningar Samtaka iðnaðarins á húsnæði í byggingu sýna að um 1.700 fjölbýlisíbúðir voru í byggingu nú í vor, þar af um 1.000 sem ekki eru orðnar fokheldar. Lengra komnum íbúðum í byggingu fækkaði reyndar milli ára sem er vísbending um að framboð nýrra íbúða aukist ekki mikið á allra næstu mánuðum.

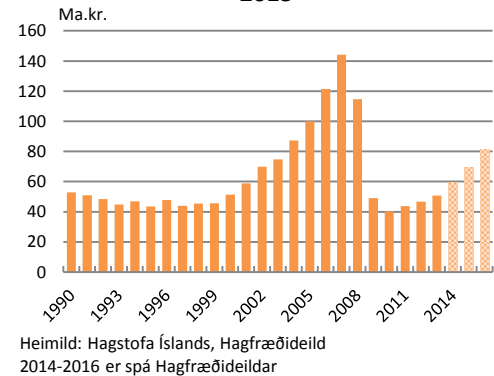
Fleiri vísbendingar eru um að íbúðafjárfesting muni aukast á næstu árum, t.d. aukin sementssala og innflutningur á steypustyrktarjárn.

Í nóvember spáðum við 10% aukningu íbúðafjárfestingar árið 2013 sem virðist ætla að ganga nokkuð vel eftir. Þá spáðum við 15% aukningu á árunum 2014 og 2015 og 10% 2016. Í ljósi þess að ýmis verkefni hafa tafist spáum við nú 18%

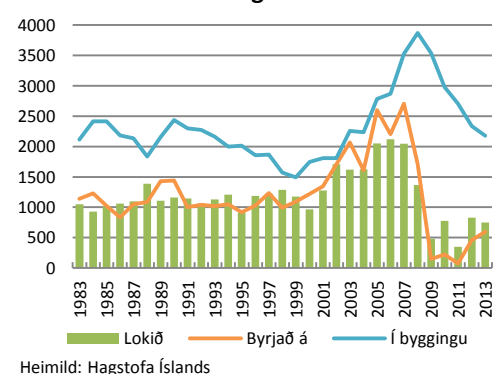
Íbúðafjárfesting sem hlutfall af VLF



Íbúðafjárfesting á verðlagi ársins 2013



Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu





aukningu íbúðafjárfestingar í ár og 20% á árunum 2015 og 2016.

Íbúðafjárfesting var 1,5% af landsframleiðslu árið 2013. Meðaltal síðustu 30 ára var 4,5%. Á árunum 2001-2007 var íbúðafjárfestingin alltaf yfir 5% af VLF, að meðaltali 5,5%. Meðaltal árunna 2009-2013 var hins vegar 2,6%. Gangi spá okkar eftir mun íbúðafjárfesting verða 4,3% af VLF árið 2016.

Engin merki þenslu í íbúðabyggingum

Ætla má að 1500-1800 nýjar íbúðir þurfi árlega inn á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu til þess að sinna eðlilegri eftirspurn. Miðað við það þyrftu a.m.k. 3.000 íbúðir að vera í byggingu núna en eru væntanlega um 2.000. Þá er ekki tekið tillit til þess að nýbyggingar hafa verið í lágmarki allra síðustu ár og því væntanlega einhver uppsöfnuð eftirspurn. Þessar tölur benda því til þess að það sé afar langsótt að offramboð sé framundan á nýju íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Velta eykst - en framboð hamlar

Sala á íbúðarhúsnæði heldur áfram að aukast. Þinglýstum kaupsamningum fjölgaði töluvert á fyrstu mánuðum ársins bæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu. Þá hefur meðalsöluverði íbúða á höfuðborgarsvæðinu einnig styst töluvert miðað við sama tímabil í fyrra. Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði er nú að nálgast meðaltal síðustu 11 ára.

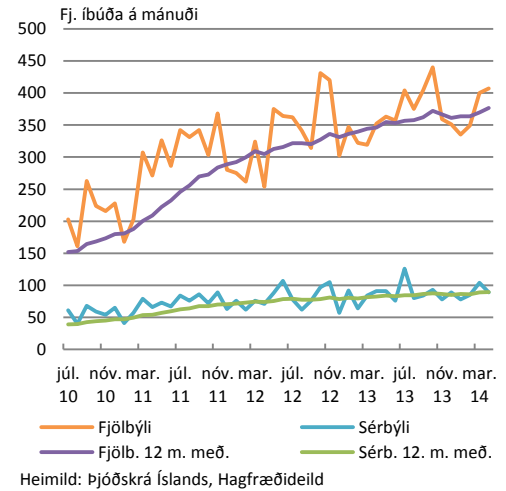
Nýframboð eigna er lítið. Umframbyggingarmagn árunna fyrir hrun er að mestu eða öllu leyti komið í notkun og hlutfall lögaðila af íbúðakaupendum hækkaði milli ára. Það virðist því ljóst að verulega vantar upp á fjölda nýrra íbúða til þess að þjóna eðlilegri eftirspurn, bæði fyrir eignar- og leiguhúsnæði. Auk þess er eftirspurn ekki almenn þar sem kaupgeta stórra hópa er lítil, einkum í tekjulægstu hópnum.

Húsnæðisverð heldur áfram að hækka

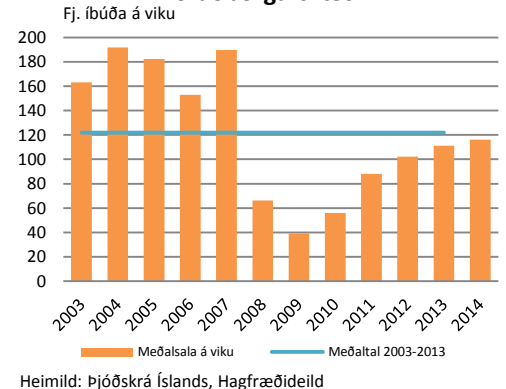
Húsnæðisverð hefur hækkað mikið að undanfögnu, sérstaklega á fjölbýli, en í apríl var 12 mánaða hækkun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu 12,8%.

Í ljósi alls sem hér hefur komið fram spáum við áframhaldandi mikilli hækkun húsnæðisverðs, eða um 9% á þessu ári, 7,5% á árinu 2015 og 7% á árinu 2016. Það sem helst ýtir undir verðhækkanir er of

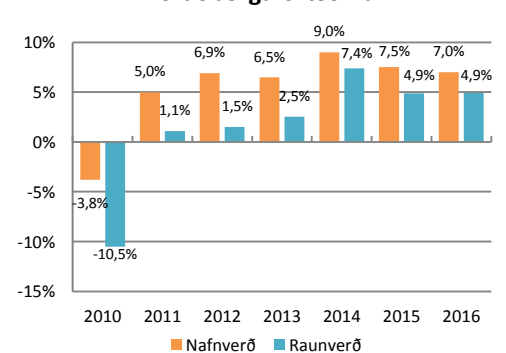
Sala á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Fjöldi seldra fasteigna á höfuðborgarsvæði



Verðhækkun fasteigna á höfuðborgarsvæðinu





lítið framboð af íbúðum og nýtt húsnæði sem togar verð eldra húsnæðis upp, m.a. vegna hærri byggingakostnaðar. Þá er einnig ljóst að kaupsterkir aðilar hafa ýtt undir verðhækkunir á eftirsóttum svæðum. Það sem gæti verið að halda aftur af verðhækkunum eru tiltölulega lág hámarkslánshlutföll og ströng skilyrði greiðslumats við lánsfjármögnun. Þá myndu áform um bann við verðtryggingu langra íbúðalána einnig hamla verðhækkunum, yrðu þau að veruleika. Einnig er hugsanlegt að aukin notkun séreignar-lífeyrissparnaðar til niðurgreiðslu lána, eða húsnæðissparnaður, kunnir að draga úr eftirspurn eftir húsnæði á meðan á þeim aðgerðum stendur.

Leiguverð fylgir kaupverði nokkuð náið

Leiguverð hækkaði um rúm 8% fyrstu fjóra mánuði ársins frá sama tíma í fyrra. Stórir hópar fólks, sér í lagi ungt fólk, hefur þurft að leita á leigumarkað síðustu ár. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði er meiri en framboð, sérstaklega eftir minni íbúðum. Sé lítið til síðustu tveggja ára hafa breytingar á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu haldist nokkuð vel í hendur við kaupverð fjölbýlis og verður það að teljast eðlileg þróun.

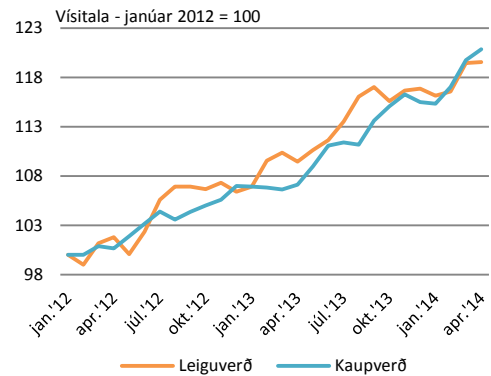
Hlutfall íbúðaverðs og tekna nálægt langtímameðaltali

Þróun íbúðaverðs hefur verið í ágætu samræmi við aðrar efnahagsstærðir á síðustu árum. Hlutfall íbúðaverðs af launum, ráðstöfunartekjum og byggingarkostnaði hefur að undanförunni verið nálægt langtímameðaltölum. Þannig er athyglisvert að sjá hvernig þróun íbúðaverðs og kaupmáttar hefur verið samstíga á undanförunum fjórum árum.

Eiginfjárstaða heimilanna fer batnandi

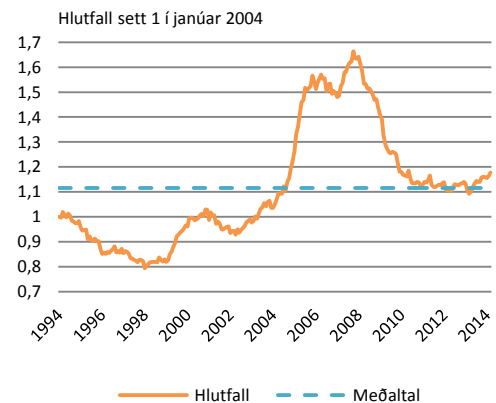
Skuldir heimilanna hafa lækkað mikið frá því þær voru hvað mestar í ársbyrjun 2009. Eiginfjárstaða heimilanna fer líka sífellt batnandi. Í árslok 2013 var eiginfjárlutfall heimilanna, þ.e. hrein eign í hlutfalli af heildareignum 73,2% og hafði ekki verið hærri síðan 2005. Ætla má að hlutfallið fari enn lækandi í ár, m.a. vegna væntanlegra höfuðstólslækkana verðtryggðra lána og talsverðrar hækkunar fasteignamatats.

Leiguverð og kaupverð íbúða



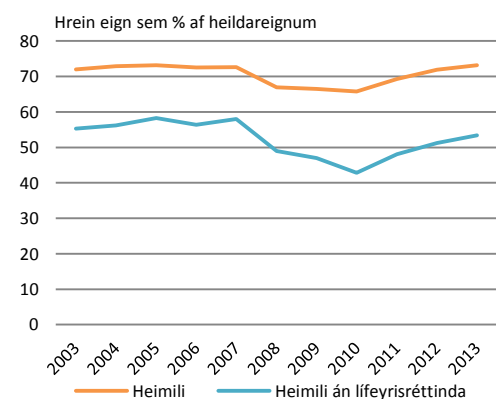
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Eiginfjárstaða heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.