



Íbúðafjárfesting mun aukast á næstu misserum

Íbúðafjárfesting var einungis 2,6% af landsframleiðslu á árinu 2015, en hafði verið á bilinu 4-6% frá aldamótum fram til ársins 2008. Hlutfallið fór lágst niður í 2,2% árið 2010 og síðustu 3 ár hefur íbúðafjárfesting verið að meðaltali um 2,8% af VLF, sem er langt fyrir neðan meðalhlutfallið 3,9% á árunum 2000-2014.

Á fyrri árhelmingi 2016 jókst íbúðafjárfesting um 17% miðað við sama tíma árið áður. Þessi aukning er kærkomin eftir að opinberar tölur um íbúðafjárfestingar höfðu valdið vonbrigðum um nokkra hríð. Íbúðafjárfesting jókst stöðugt fram til loka ársins 2007 og var þá rúmir 148 ma.kr. á verðlagi ársins 2015. Íbúðafjárfesting hrundi svo niður í u.þ.b. 44 ma.kr. á árinu 2010 en jókst á ný og var um 60 ma.kr. árið 2014 og eilítið minni í fyrra. Hún jókst svo töluvert á fyrstu tveimur ársfjórðungunum í ár.

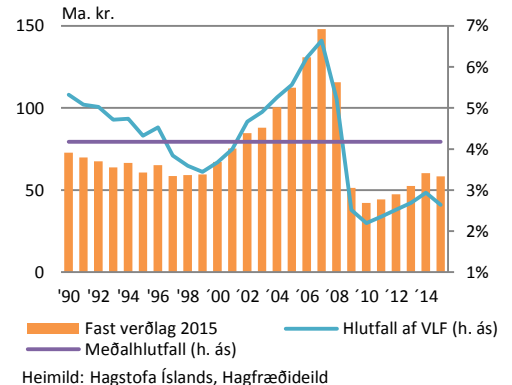
Tölur um íbúðabyggingu segja sömu sögu

Upplýsingar um fjölda íbúða í byggingu segja sömu sögu. Byggingarstarfsemi hrundi gersamlega árið 2008 og var lengi að ná sér á strik. Árið 2014 var, samkvæmt upplýsingum frá Hagstofunni, einungis byrjað á um 580 íbúðum á landinu öllu og byggingu um 1.150 íbúða lokið. Á árunum 1985-2014 var að meðaltali byrjað á um 1.700 íbúðum á ári og lokið var við að byggja svipað magn. Á árinu 2014 var því einungis byrjað að byggja um 35% af meðalfjölda íbúða í byggingu síðustu 30 ár. Tölur Hagstofunnar tóku hins vegar kipp upp á við í fyrra, þegar byrjað var á rúmlega 1.600 íbúðum.

Talningar Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru á sömu lund, t.d. fjölgaði íbúðum í byggingu töluvert nú í haust miðað við sama tíma í fyrra.

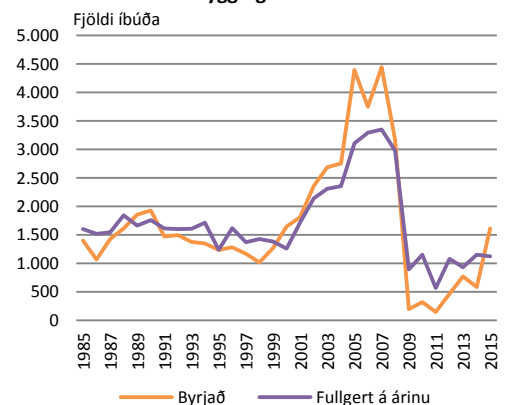
Þá hefur einnig orðið mikil aukning á innflutningi helstu byggingarefnum sem tengjast byggingarstarfsemi. Helstu vísbendingar benda þannig til þess að á næstu misserum komi fleiri

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi ársins 2015 og sem hlutfall af VLF



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Íbúðabygging - landið allt



Heimild: Hagstofa Íslands



nýjar íbúðir inn á markaðinn en raunin hefur verið lengi.

Það er orðið hagstæðara að byggja

Samhengi byggingarkostnaðar og sölulverðs íbúða raskaðist mikið í kringum hrúnið og í kjölfar þess. Íbúðaverð lækkaði og byggingarkostnaður hækkaði mikið, einkum vegna falls krónunnar. Niðurstaðan varð að byggingar á nýjum íbúðum stöðvaðist nær alveg. Aukið jafnvægi náðist á milli þessara stærða á árunum eftir 2011 og sérstaklega frá miðju ári 2013, þegar kaupverð hækkaði mun meira en byggingarkostnaður. Byggingarvísitalan hefur hækkað um u.þ.b. 4% milli ára síðustu tvö ár sem er innan við helmingur hækkunar á verði á fjölbýli. Það hefur því orðið sífellt hagstæðara að byggja á síðustu árum og staðan er ekki slæm sé litið á langtímasamhengi þessara stærða.

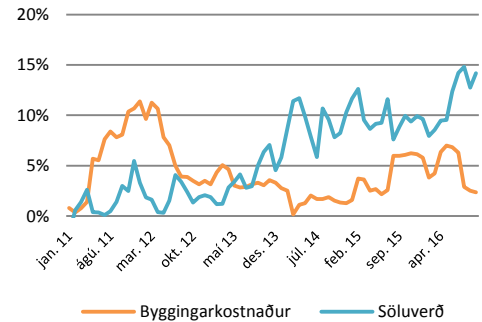
Stóraukin bygging leiguíbúða

Svo virðist sem hvatar hafi verið töluverðir í þá átt að byggja stærri og dýrari íbúðir og það þrátt fyrir mikla umræðu og heitstrengingar ráðamanna um að þörf sé á smærri og ódýrum íbúðum. Mikil umræða hefur farið fram um stöðuna á húsnæðismarkaði, t.d. gaf ríkisstjórnin út yfirlýsingu í tengslum við kjarasamningana í maí 2015 um mikið átak til fjölgunar leiguíbúða og sett hafa verið lög til að styðja við þessa stefnumörkun. Í upphafi var stefnt að byggingu 2.300 leiguíbúða á fjórum árum. Ljóst er að þau áform muni ekki ná fram að ganga, en engu að síður virðist margt vera í gangi við að undirbúa byggingu félagslegra leiguíbúða.

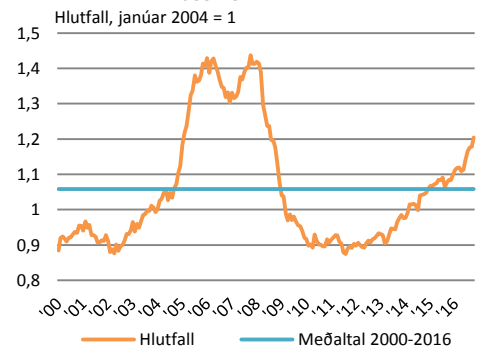
Spáum töluverðri aukningu íbúðafjárfestingar

Í ljósi alls þessa spáir Hagfræðideild því að íbúðafjárfesting aukist um 18% á árinu 2016 og svo um 20% á ári á árunum 2017 og 2018 og 15% árið 2019. Gangi spáin eftir mun íbúðafjárfesting nema 3,9% af landsframleiðslu á árinu 2018, sem er svipað og meðaltal síðustu 15 ára, og fara upp í 4,3% á árinu 2019.

Byggingarkostnaður og sölulverð, 12 mánaða hækkunir

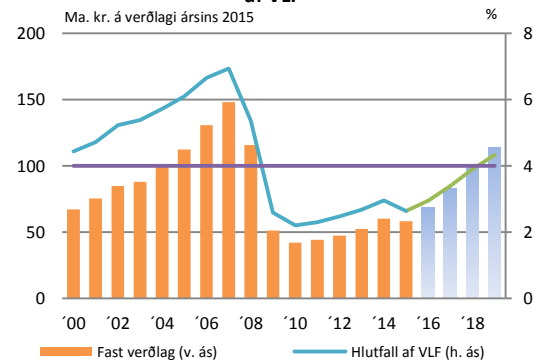


Hlutfall raunverðs á fjölbýli og byggingarkostnaðar



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi og hlutfall af VLF



Heimild: Hagstofa Íslands. 2016-2019 er spá Hagfræðideildar



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.