



Meiri sveiflur á íbúðamarkaði hér á landi en hjá nágrannarþjóðum

Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað nokkuð hraðar hér á landi en meðal nágrannarþjóða á síðustu árum. Covid-19-faraldurinn virðist þó hafa meiri áhrif til hækkunar víða í kringum okkur en reyndin er hér. Mikil uppbygging síðustu ára hér á landi gæti hafa mildað verðhækkunir, en mikil og sveiflukennnd uppbygging hefur einkennt íslenskan byggingarmarkað í samanburði við önnur lönd.

Á síðustu 5 árum hefur raunverð íbúða hækkað nokkuð meira hér á landi en í löndunum í kringum okkur. Hækkunin mælist yfir 40% í heildina frá 2015 á Íslandi en er á bilinu 1-20% á hinum Norðurlöndunum. Lægst í Finnlandi þar sem verð hefur haldist nær óbreytt. Meiri sveiflur einkenna húsnæðismarkaðinn hér á landi samanborið við nágrannarþjóðirnar, hvort sem litið er til verðþróunar eða uppbyggingar íbúða.

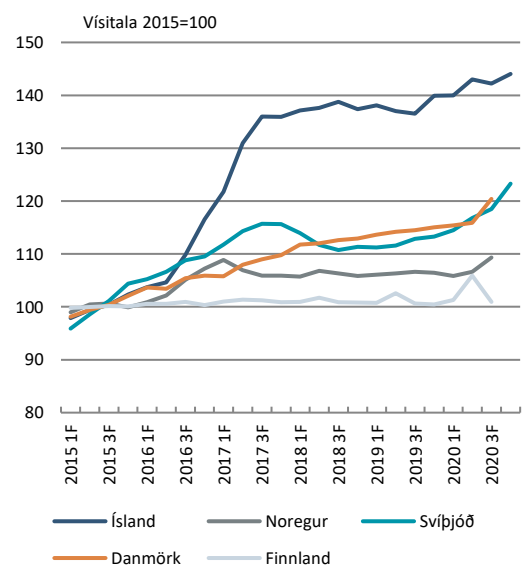
Hækkunir víða meiri í nágrannalöndum eftir að heimsfaraldurinn hófst

Hækkunin hér á landi er nær öll vegna hækkana á seinni hluta árs 2016 og 2017. Síðan þá hefur þróunin verið nokkuð áþekkt hér á landi og í löndunum í kringum okkur, þó með undantekningum. Nýjustu mælingar um þróunina á árinu 2020 gefa til kynna að verð sé að hækka nokkuð hraðar víða í kringum okkur, en hér á landi. 12 mánaða hækkun mældist um 5% milli ára í Svíþjóð og Danmörku á þriðja ársfjórðungi síðasta árs en 4% hér. Sambærilegar mælingar vegna fjórða ársfjórðungs eru einungis fánlegar fyrir Svíþjóð og Ísland enn sem komið er og mælist hækkunin 3% hér á landi en tæp 9% í Svíþjóð samkvæmt mælingum OECD. Samkvæmt þessu eru vísbendingar um að nágrannalöndin séu sum að finna fyrir meiri spennu á fasteignamarkaði en við búum við hér eftir að faraldurinn hófst.

Mismikið svigrúm til vaxtalækkana

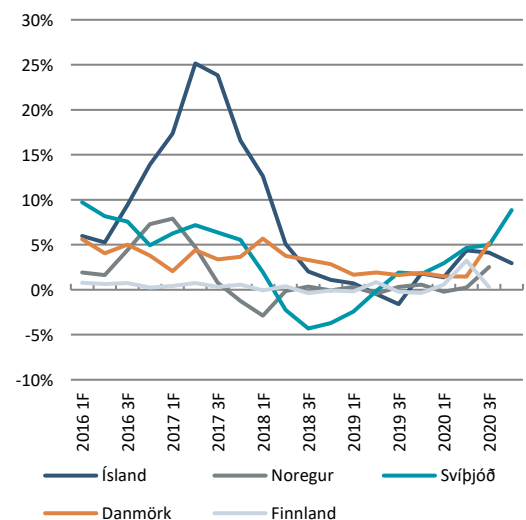
Líkt og margoft hefur verið rakið eru vaxtalækkunir sem Seðlabanki Íslands greip til við upphaf faraldursins talin vera ein ástæða verðhækkana hér

Þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis



Heimild: OECD, Macrobond

12 mánaða breyting raunverðs



Heimild: OECD, Macrobond, Hagfræðideild Landsbankans



á landi á síðasta ári. Það sama virðist ekki gilda um verðhækkanir hjá nágrannaþjóðum okkar þar sem stýrivextir voru víða komnir niður í 0% áður en faraldurinn hófst og hafa ekki verið lækkaðir. Í Svíþjóð hækkðu þeir raunar úr neikvæðu gildi upp í núll í byrjun síðasta árs. Í Danmörku hafa þeir haldist jákvæðir í 0,05% og í Noregi héldust þeir jákvæðir fram í maí þegar þeir lækkuðu niður í núll.

Það er ólíklegt að hægt sé að skýra hækkanir á íbúðaverði á seinni hluta árs 2020 með breytingum á vöxtum einu og sér, hvorki hér á landi né annars staðar. Faraldurinn hafði margt fleira í för með sér en vaxtalækkun. Samkomutakmarkanir hafa til að mynda gert neyslumöguleika víða um heim takmarkaða og sparnaður margra því ef til vill ratað inn á fasteignamarkað með tilheyrandi þrýstingi á verðlag.

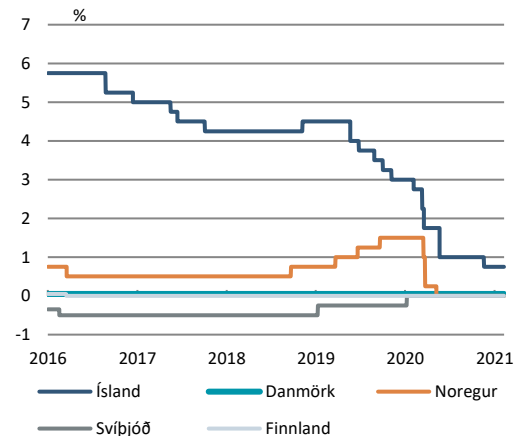
Framboð nýrra íbúða sveiflukennt

Framboð íbúðarhúsnæðis er önnur stærð sem hefur áhrif á verðlag og voru verðhækkanir árána 2016 og 2017 hér á landi m.a. raktar til skorts á framboði íbúða, í það minnsta ákveðinna tegunda. Ef við skoðum íbúðauppbyggingu hér á landi í samanburði við önnur lönd má þó sjá að hér á landi hefur að jafnaði verið hafin bygging á fleiri íbúðum á hverja 100.000 íbúa samanborið við nágrannalöndin. Hér hefur að meðaltali verið hafin bygging á tæplega 670 íbúðum á hverja 100.000 íbúa á ári frá aldamótum, meðan að fjöldinn er á bilinu 350-580 í Svíþjóð, Danmörku og Noregi.

Athygli vekur að þó uppbyggingin sé að jafnaði meiri hér en annars staðar, eru sveiflurnar það einnig. Á árunum 2005-2008 var hafin bygging á um 1.300 íbúðum á hverja 100.000 íbúa á ári og fór svo niður í 45 þegar minnst var árið 2011. Síðan þá hefur fjöldi nýrra íbúða farið sífellt vaxandi og höfum við frá 2017 verið í farabroddi hvað uppbyggingu varðar.

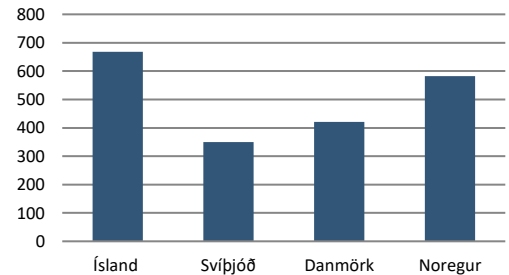
Tölur um ný verkefni á árinu 2020 liggja ekki fyrir, en samkvæmt talningu Samtaka iðnaðarins fækkar þeim sem eru á fyrstu byggingarstigum. Hagstofan greindi einnig frá því að útgefin byggingarleyfi á þriðja ársfjórðungi síðasta árs höfðu ekki mælst færri í a.m.k. áratug. Það eru því líkur á að sveiflur í uppbyggingu muni halda áfram hér á landi og vera meiri en hjá nágrannaþjóðum okkar. Þau verkefni sem hafa farið af stað á síðustu árum hafa þó komið sér vel og ef til vill mildað verðhækkanir á síðasta ári þegar eftirspurn tók við sér.

Stýrivextir



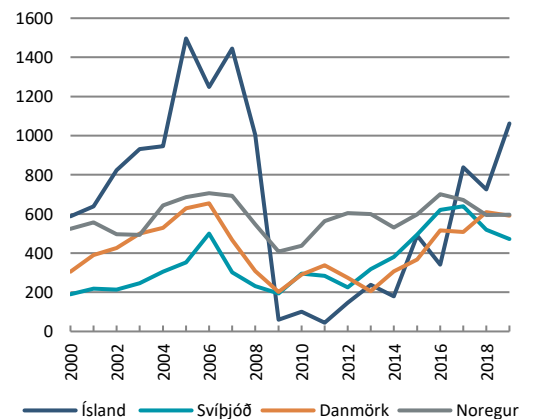
Nýjasta gildi frá 8.feb. 2021. Heimild: Macrobond

Meðaluppbygging á ári, frá aldamótum, á hverja 100.000 íbúa



Fjöldi íbúða sem byrjað er á, á árinu sem hlutfall af mannfjölda 1. janúar sama árs. Meðaltal 2000-2019. Heimild: Macrobond, Eurostat, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðauppbygging á hverja 100.000 íbúa



Fjöldi íbúða sem byrjað er á, á árinu sem hlutfall af mannfjölda 1. janúar sama árs. Nýjustu gögn eiga við 2019. Heimild: Macrobond, Eurostat, Hagfræðideild Landsbankans



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.