



Er verið að bjóða réttu vöruna?

Ari Skúlason

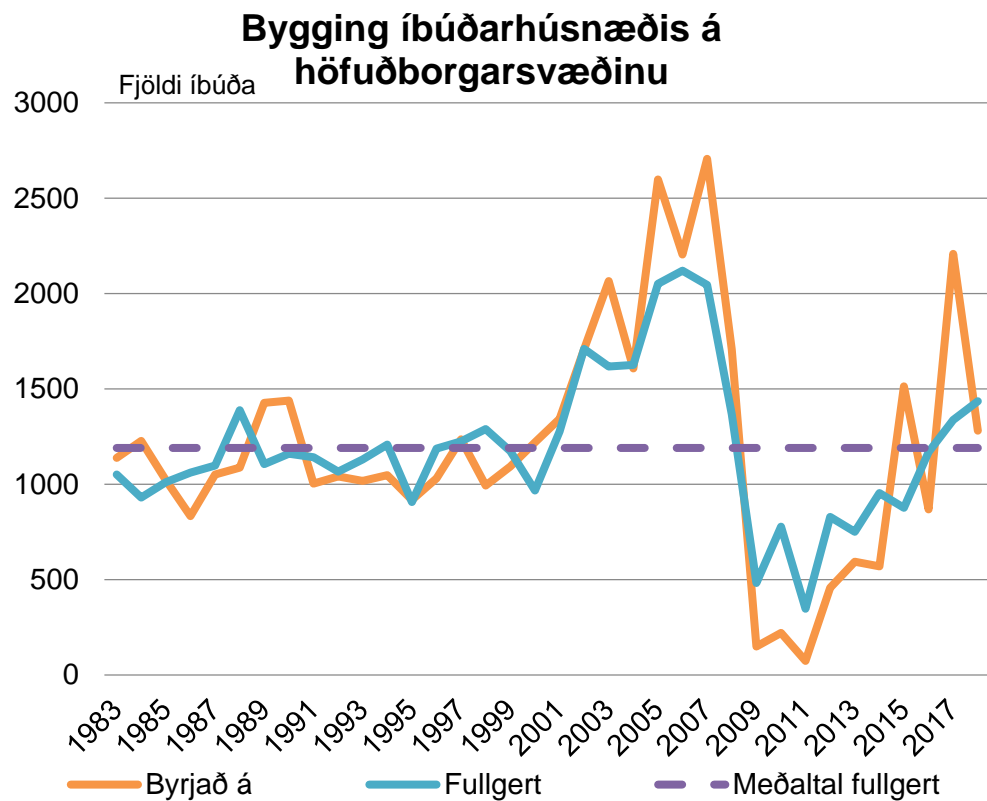
Hagfræðideild Landsbankans

Hvaðan koma gögn til að greina fasteignamarkað?

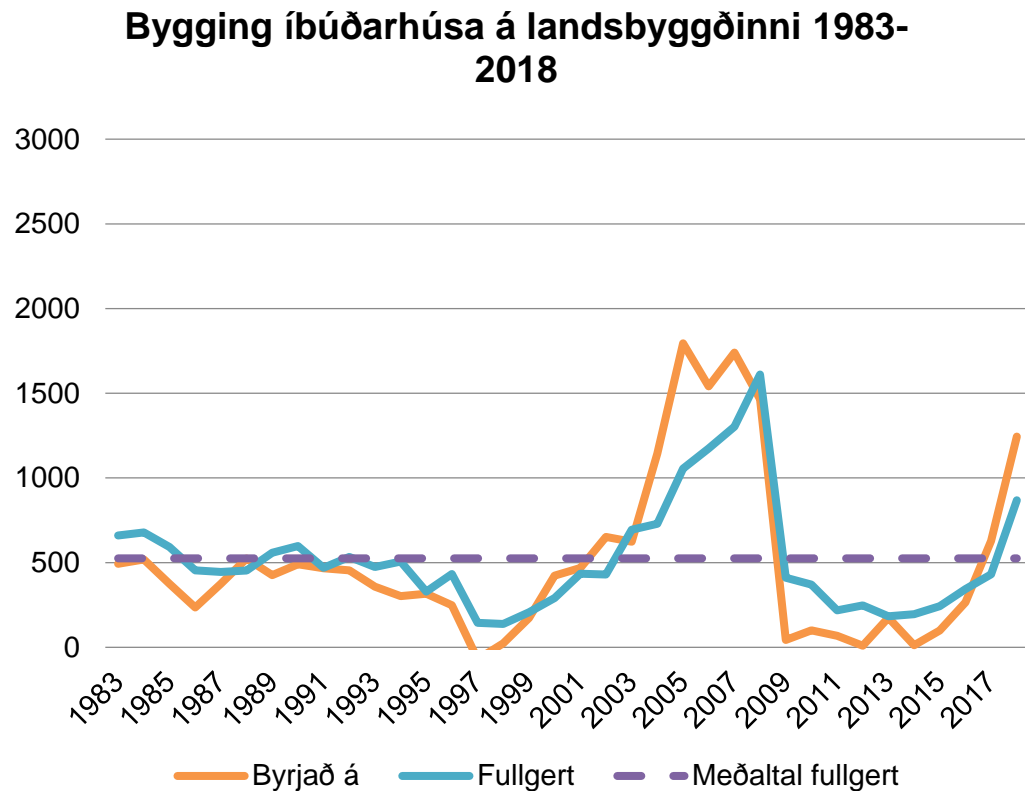
- **Þjóðskrá Íslands** – verðþróun og viðskipti þar sem gögn og niðurstöður byggja á þinglýstum kaup- og leigusamningum
- **Hagstofa Íslands** – hversu mikið var byggt af íbúðarhúsnæði í fyrra
- **Samtök iðnaðarins** – hversu mikið er verið að byggja, hvar og hvernig húsnæði og hvers má vænta



Hvað hefur gerst í áranna rás?



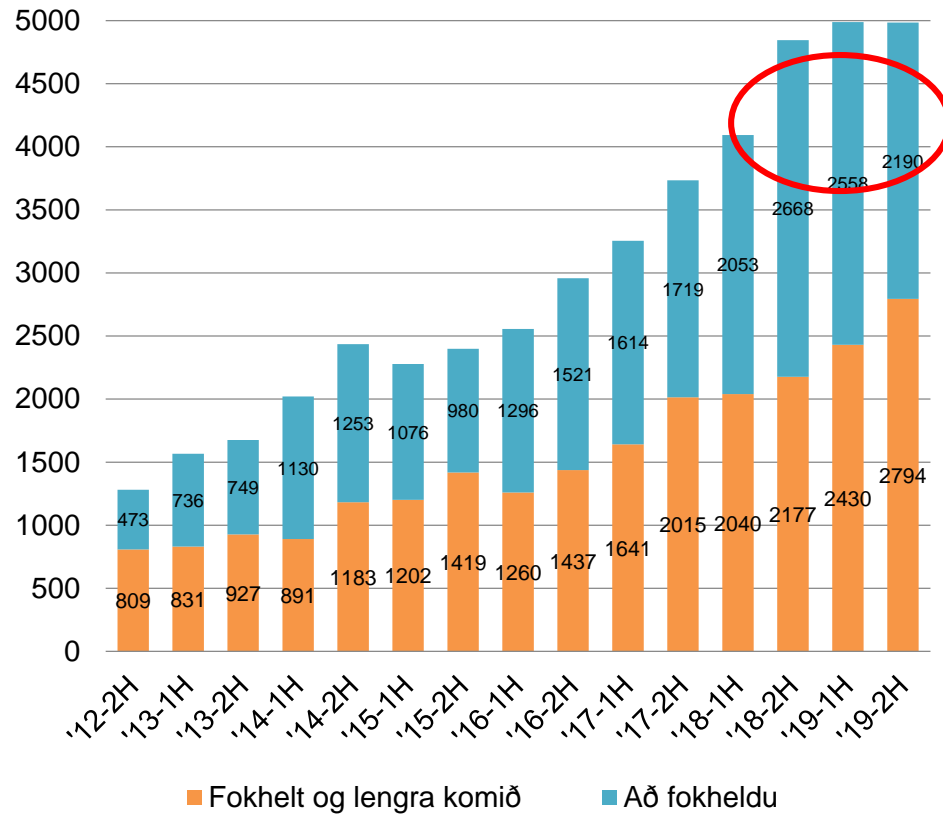
Lokið við að byggja ca. 1.200 að meðaltali á ári allt tímabilið. Þekkjum fortíðina alltaf nokkuð vel, vitum lítið um nútímann og framtíðina.



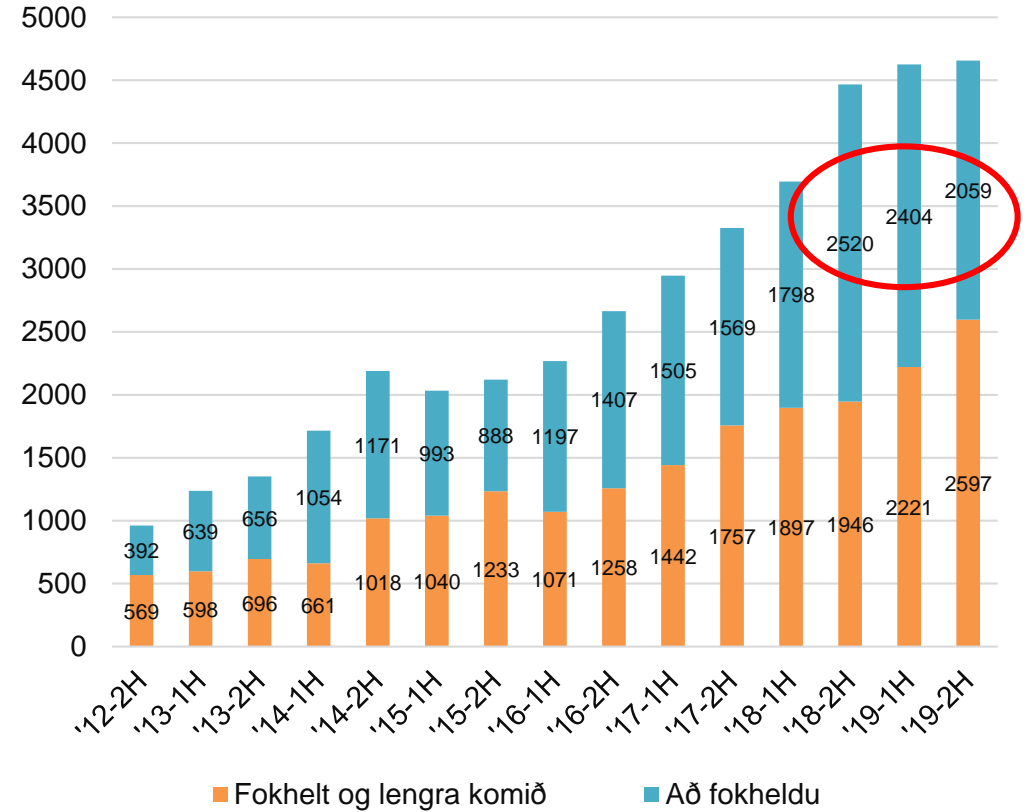
U.p.b. 500 lokið árlega að meðaltali utan höfuðborgarsvæðis. Stöðnunin ríkti lengur þar, en hefur tekið hressilega við sér. Jafnari þróun en á höfuðborgarsvæðinu

Talningar Samtaka iðnaðarins

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

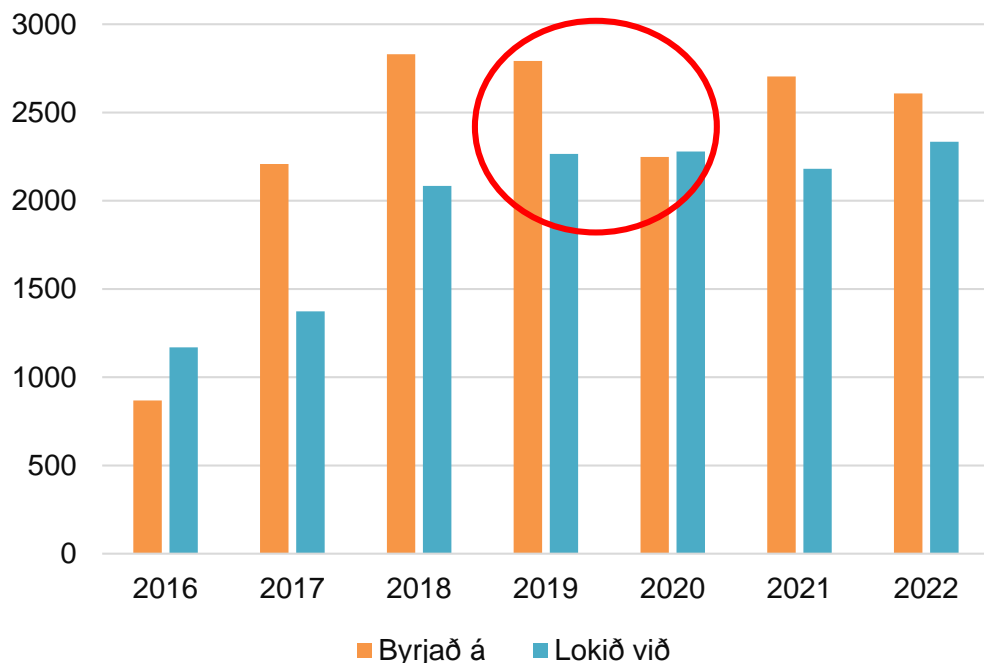


Talningar SI á fjölbýli í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



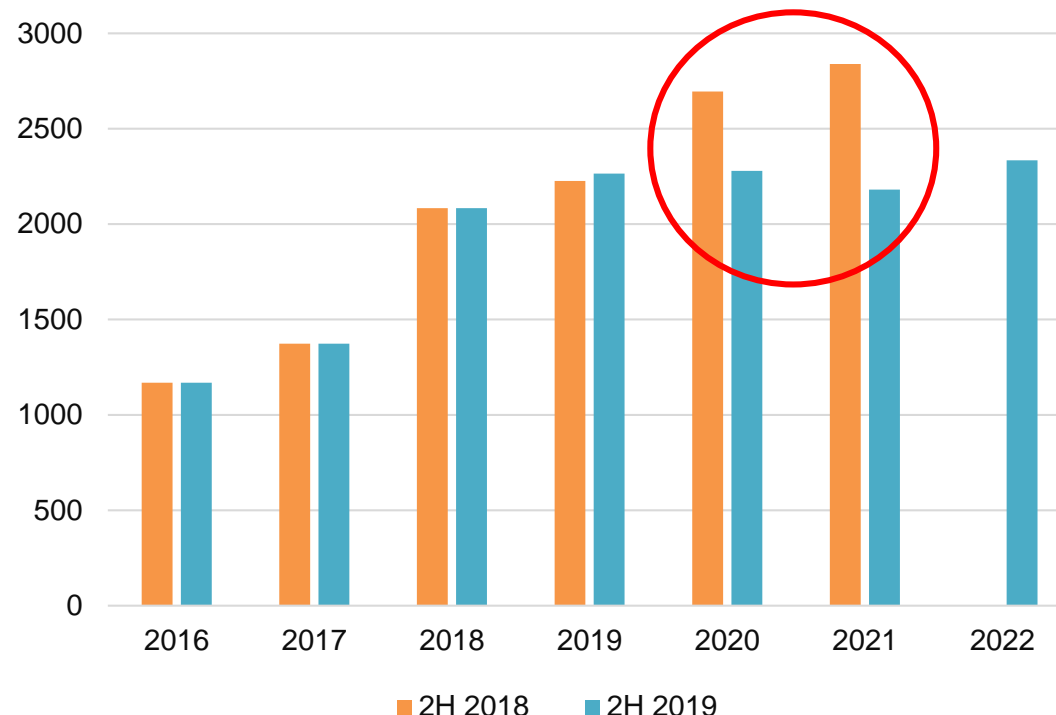
Spá SI um framhaldið

Íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu og spá SI - sept 2019



Samkvæmt spá SI verður byrjað á færri íbúðum á næsta ári en í ár, en síðan verður aftur aukning. Fjöldi fullbyggðra íbúða verður vel yfir 2.000 íbúðir á ári næstu ár.

Tvær spár SI um fullkláraðar íbúðir



Séu nýjasta spá SI og sú árgamla bornar saman má sjá að í fyrra var spáð mun fleiri fullbyggðum íbúðum fyrir 2020 og 2021 en nú er gert. Markaðsaðstæður hafa breyst töluvert.

Eyðum miklu í að skoða framboð húsnæðis, en hvað með eftirspurnina?

- Umræða síðustu ár hefur gengið út á að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði hafi verið mjög mikil, sem að öllu jöfnu ýtir undir framboð.
- Tölur um allt að 17 þúsund íbúðir á næstu árum hafa verið nefndar.
- Það samsvarar 7 til 8 ára uppbyggingu skv. spám um SI um fullkláraðar íbúðir.
- Væntanlega töluvert ofmat á eftirspurn.
- Ýmsir brestir hafa komið í ljós:
 - Eftirspurn eftir dýrum íbúðum á miðsvæði sennilega ofmetin.
 - Væntanlega ekki verið að svara eftirspurn eftir minni og einfaldari íbúðum – og ódýrari.

Áttföld eftirspurn eftir litlum og hagkvæmum íbúðum í Gufunesi

Margrét Helga Erlingsdóttir skrifar · 17. september 2019 13:15



Áfram mikil eftirspurn eftir minni íbúðum

Minni íbúðir eru líklegri til þess að seljast yfir ástættu verði en stærri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Minni íbúðir

Viðskipti | mbl | 23.2.2018 | 8:57 | Uppfært 10:18

Er eftirspurn eftir íbúðum ofmetin?



Hagsjá Er eftirspurn eftir íbúðum ofmetin?



Yfir 6.000 íbúðir skortir nú þegar, og alls 17.000 á næstu tveimur árum, segir Íbúðalánasjóður

Ritstjórn Kvinnablaðsins skrifar

ÝMISLEGT Birt 30 jan

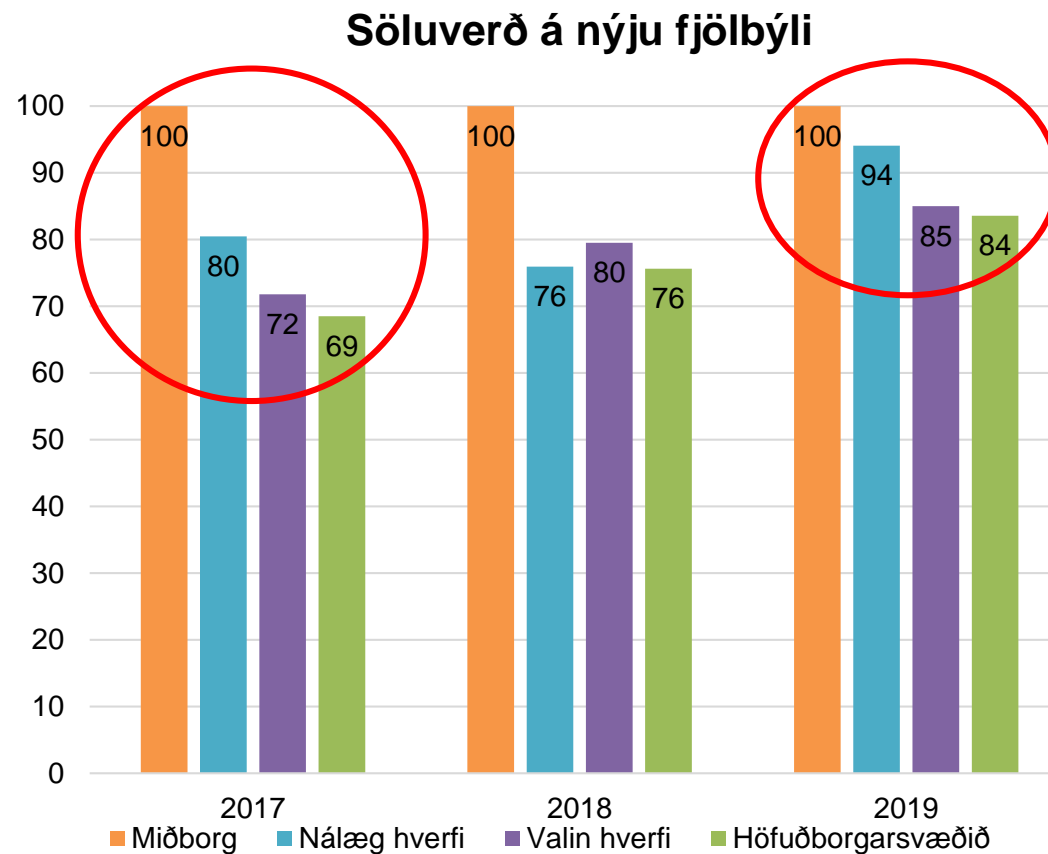
ÞÚ BYGGT ALLT OF MIKIÐ
ÍBÚÐUM Á
HÖFUÐBORGARSVÆÐINU?

119

Hagfræðideild Landsbanka Ísland

Miðborgarálag nýrra íbúða hefur minnkað verulega

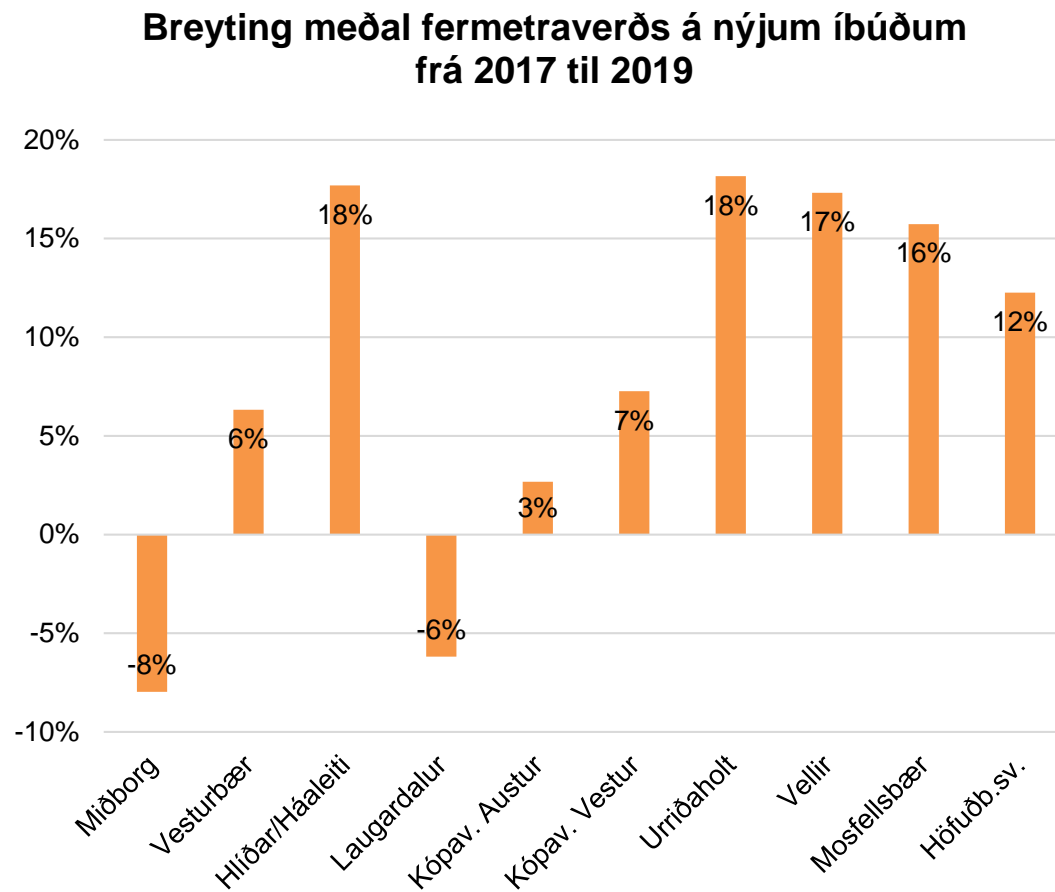
- 2017 var meðalverð í miðborg 20% hærra en í nálægum hverfum og um 30% hærra en á höfuðborgarsvæðinu öllu.
- 2019 var meðalverð í miðborg 6% hærra en í nálægum hverfum og 16% hærra en á höfuðborgarsvæðinu öllu.
- Seldar íbúðir í miðborg voru verulega minni á árinu 2019 en var 2017, sem ætti að öðru jöfnu að skila hærra meðalverði.
- Miðborgarálag íbúða hefur því lækkað verulega á síðustu tveimur árum.
- Líkleg ástæða er mikið framboð vegna ofmats á áhuga á slíkum íbúðum og/eða getu til þess að kaupa þær.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfæðideild Landsbankans

Mjög mismunandi verðþróun á nýjum íbúðum innan höfuðborgarsvæðisins

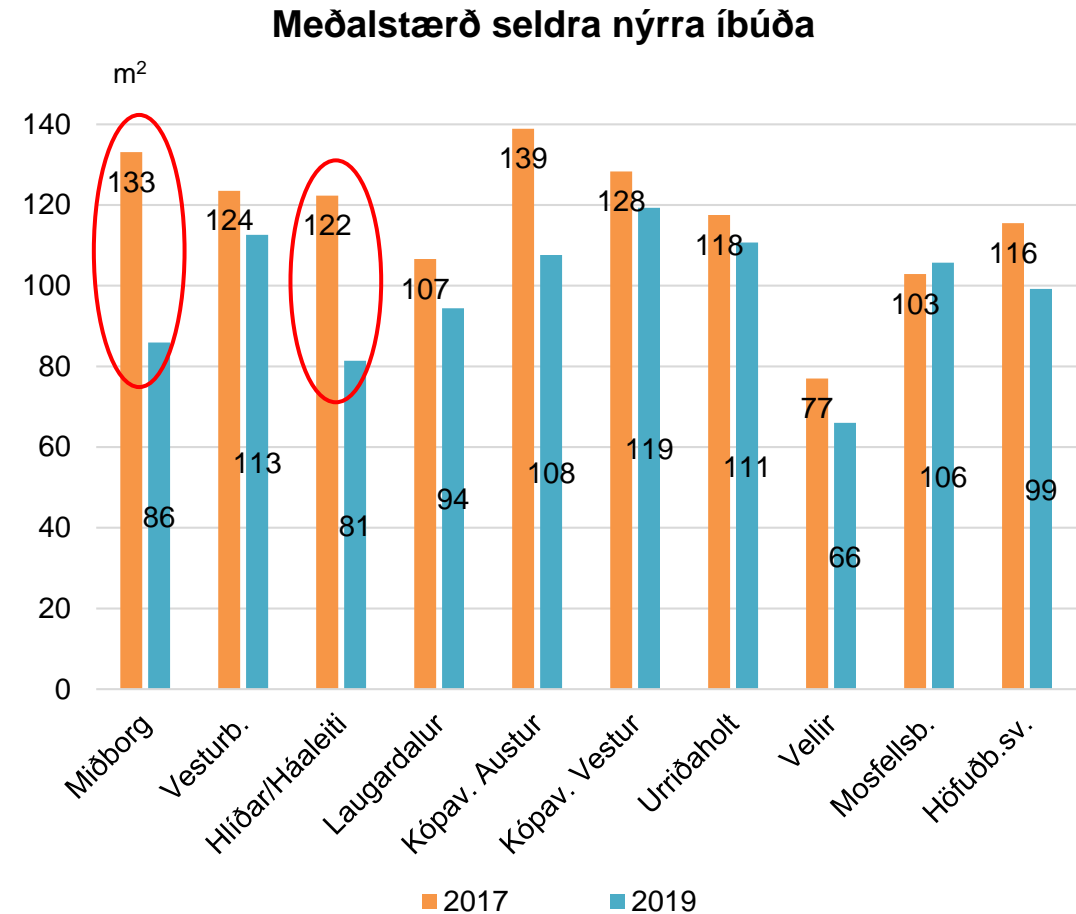
- Miðað við tölur úr vefsjá Þjóðskrár hefur fermetraverð á nýjum íbúðum lækkað í miðborg og í Laugardal milli 2017 og 2019.
- Mest hækkun í Hlíðum/Háaleiti og Urriðaholti
- Meðalhækkun nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 12% á sama tíma.
- Hækkun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu á sama tíma hefur verið um 10%.



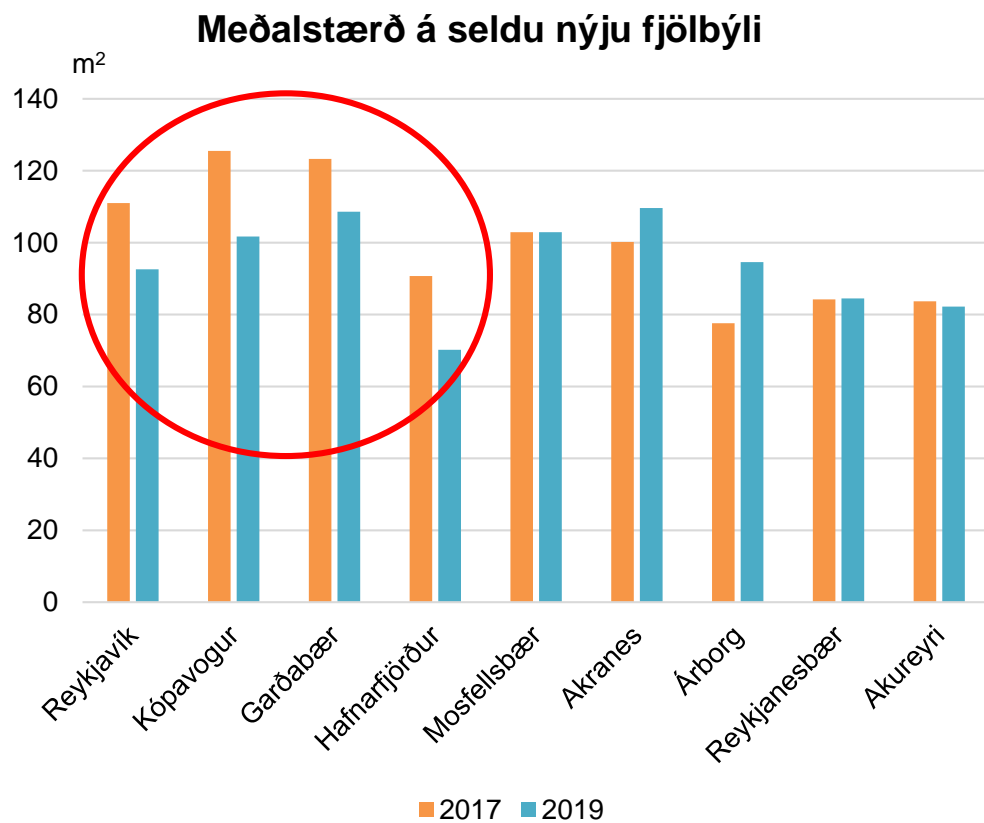
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfæðideild Landsbankans

Höfuðborgarsvæðið - nýjar íbúðir hafa minnkað, en er nóg komið?

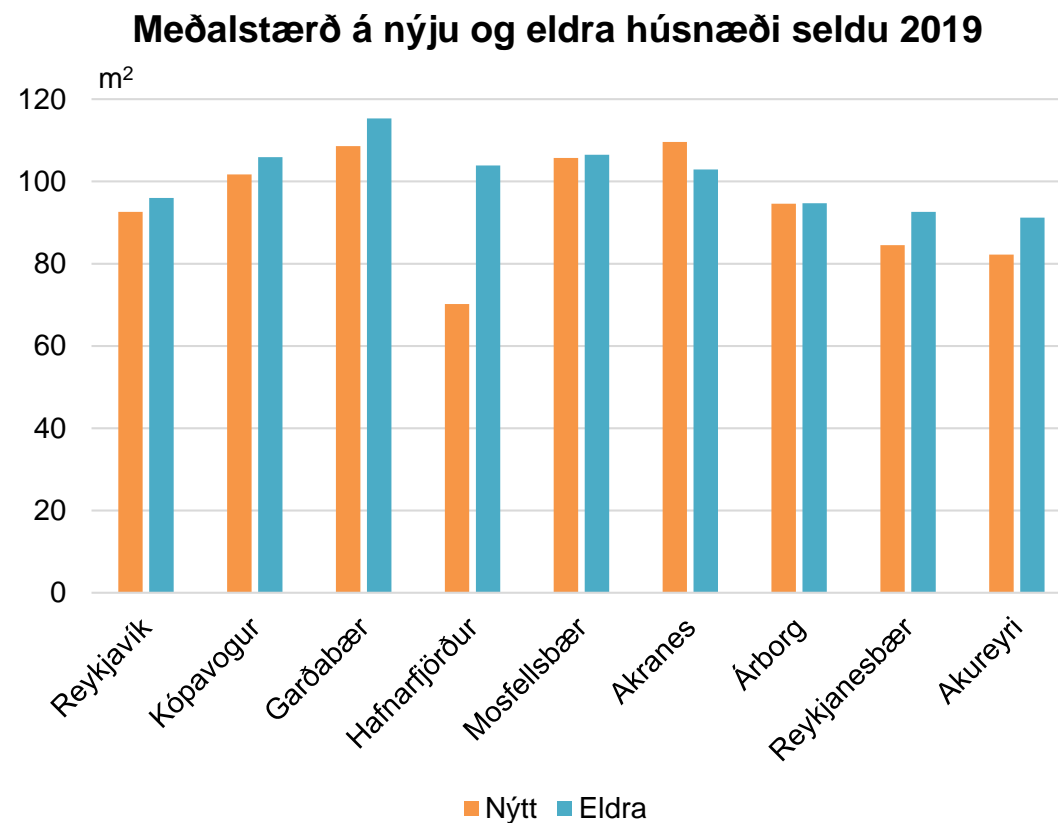
- Svo virðist sem miðborgin hafi svarað kallinu um minnkun nýrra íbúða – en þó hefur meðalverð þar ekki hækkað vegna þess.
- Mikil verðhækkun í Hlíðum/Háaleiti sem fer líka saman við mikla minnkun íbúða.
- Það sem af er árinu 2019 eru nýjar seldar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu 0,7% minni en þær eldri sem seldar eru.
- Nýjar íbúðir eru líka u.þ.b. 25% dýrari.
- Íbúðir eru því ekki að minnka miðað við það húsnæði sem er nú þegar í notkun.



Nýjar íbúðir minnka, en eru álíka stórar og þær eldri



Nýjar seldar íbúðir hafa minnkað alls staðar á höfuðborgarsvæðinu nema í Mosfellsbæ. Myndin er ekki eins skýr utan höfuðborgarsvæðisins.

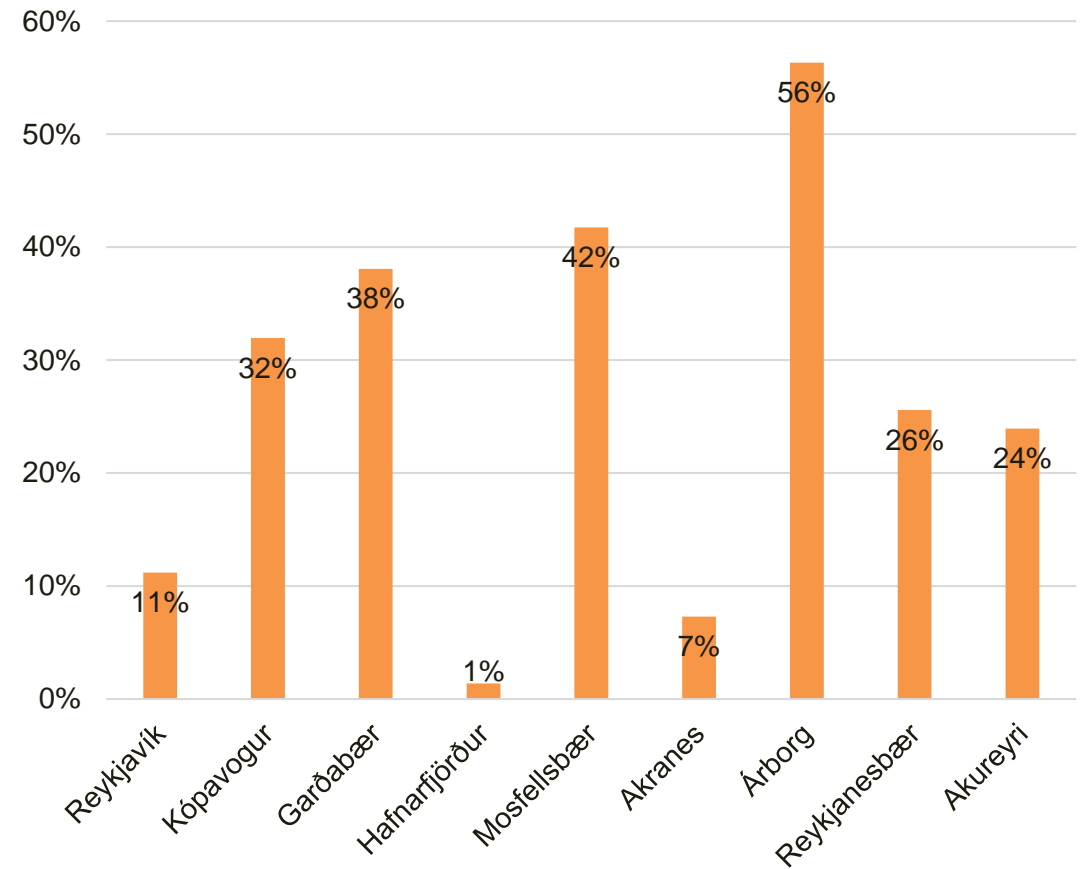


Nýjar íbúðir sem hafa verið seldar í ár eru yfirleitt ívið minni en þær eldri, en samt munar ekki miklu. Minnstu íbúðirnar eru á Akureyri, Reykjanesbæ og Hafnarfirði.

Nýjar íbúðir vega misþungt í viðskiptum

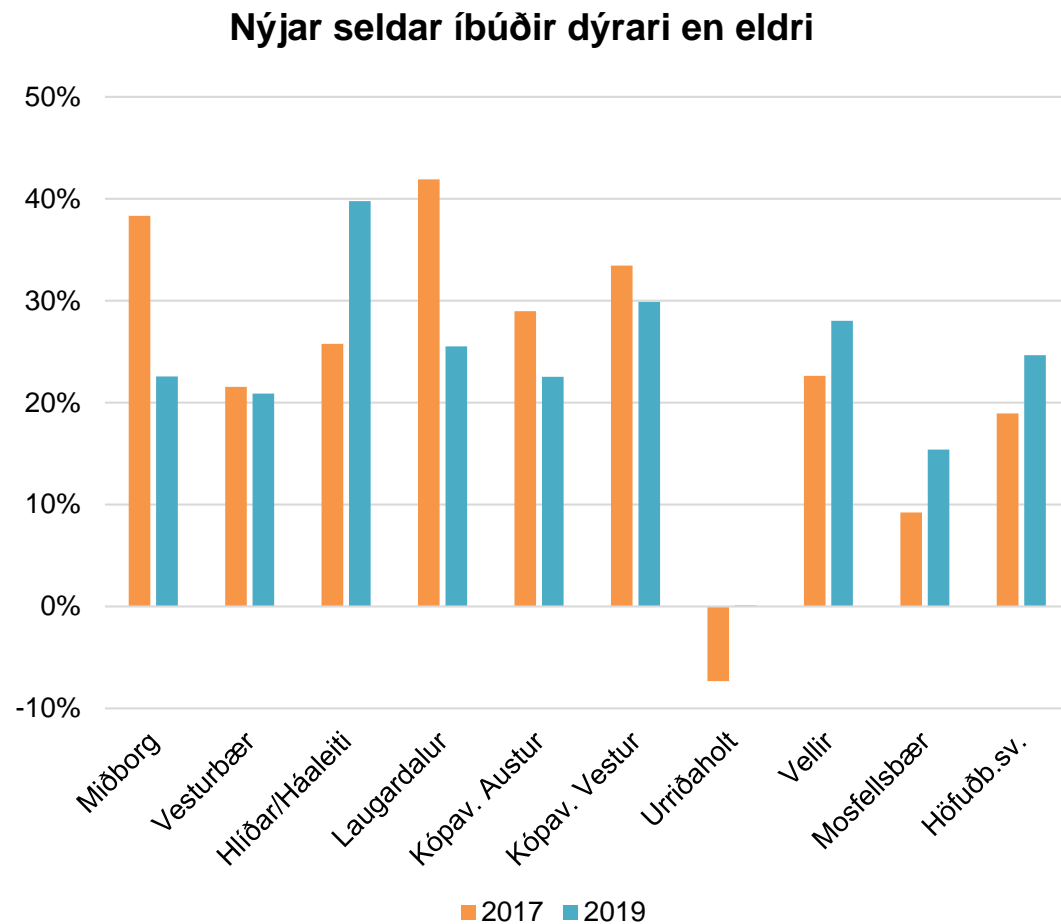
- Sé litið á viðskipti með fasteignir það sem af er ári sker Árborg sig nokkuð úr, en þar er yfir helmingur seldra íbúða nýr.
- Mikið selt af nýju í Mosfellsbæ, Kópavogi og Garðabæ.
- Staðan í Reykjavík hefur auðvitað mikil áhrif á hvernig höfuðborgarsvæðið lítur út gagnvart bæjum úti á landi.

Nýjar íbúðir sem hlutfall af viðskiptum 2019



Aftur að höfuðborgarsvæðinu – hve miklu dýrari eru nýju íbúðirnar en þær eldri?

- Fermetraverð nýrra íbúða nær alltaf hærra en á þeim eldri.
- 2017 voru nýjar íbúðir 38% dýrari en eldri í miðborginni. Í ár eru þær 23% dýrari.
- Þróunin er öfug í Hlíðum/Háaleiti, enda hafa nýjar seldar íbúðir minnkað mikið þar, sem gefur hærra meðalverð. Nú eru nýjar seldar íbúðir 40% dýrari en þær eldri.
- Staðan í Laugardal er álíka og í miðborginni. Verðmunur á nýju og eldra hefur minnkað á tveimur árum.
- Urriðaholt er sérstakt – sama verð á nýju og eldra 2017 og eldra dýrara nú. Ekki mikið af eldra húsnæði.



Er verið að bjóða réttu vöruna?

- Rannsóknir á því hvernig húsnæði fólk vill eru hvorki sérlega miklar né nákvæmar.
- Á síðustu árum hefur yfirleitt verið gengið út frá því að mest eftirspurn sé eftir mun minna og einfaldara húsnæði – og ódýrara.
- Sé það rétt hefur framboðið tekið skref í rétta átt, allavega hvað stærðina varðar.
- Engu að síður er nýtt selt húsnæði enn álíka stórt og það húsnæði sem fyrir er. Ekki hafa verið stigin stór skref í átt til minnkunar – mögulega þarf stærri skref.
- Nokkuð augljóst að eftirspurn eftir dýrum eignum á miðsvæði hefur verið ofmetin allverulega.
- Miðborgin hefur gefið mikið eftir í verði miðað við önnur svæði á höfuðborgar-svæðinu.