



Hversu stöðugur er stöðugleikinn?

Una Jónsdóttir

Hagfræðingur í Hagfræðideild Landsbankans

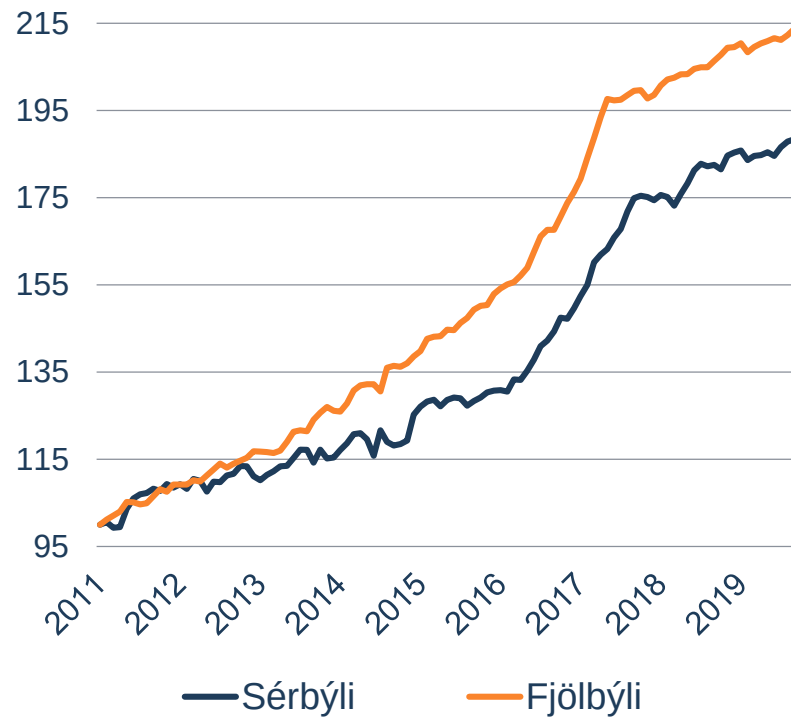
A photograph of a residential street in Höfuðborgarsvæðinu, Iceland. The street is lined with multi-story houses in various colors, including grey, yellow, and green. The sky is a pale, hazy blue. The text "Verðþróun á höfuðborgarsvæðinu" is overlaid in the center in a dark blue, sans-serif font.

Verðþróun á höfuðborgarsvæðinu

Hægir á hækkunum íbúðaverðs

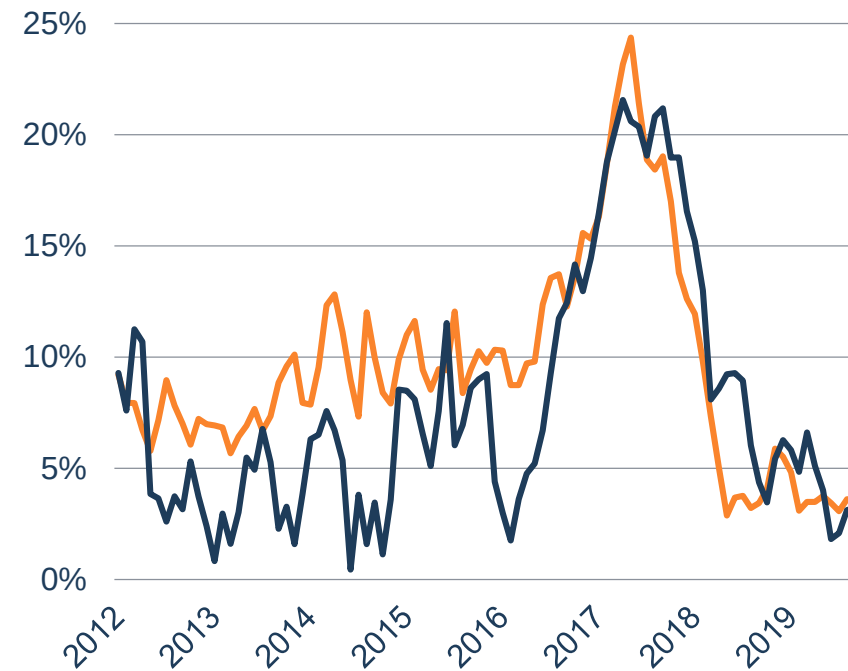
Þróun nafnverðs á
höfuðborgarsvæðinu

Vísitala, janúar 2011 = 100



Óvenju mikil
hækkun þó á
fjölbyli milli
mánaða í
september.

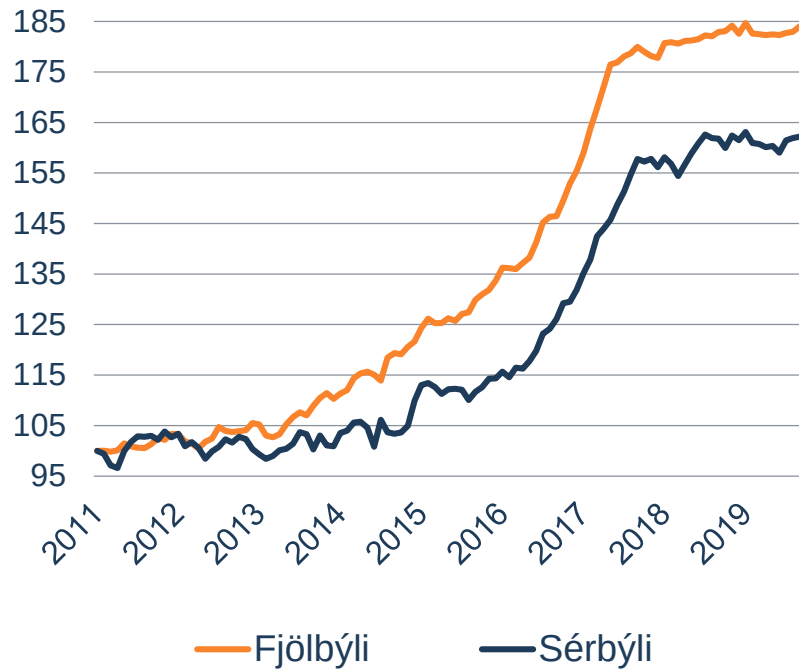
12 mánaða hækkun á
höfuðborgarsvæðinu



Raunverð og kaupmáttur þróast með svipuðum hætti

Þróun raunverðs á höfuðborgarsvæðinu

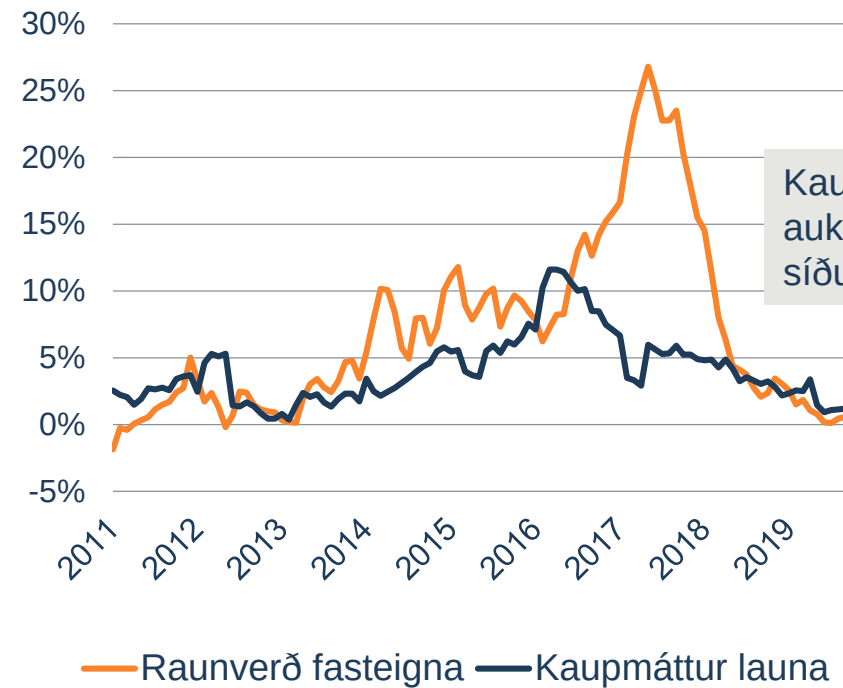
Vísitala, janúar 2011=100



Raunverð
stendur í
stað.

Raunverð og kaupmáttur launa

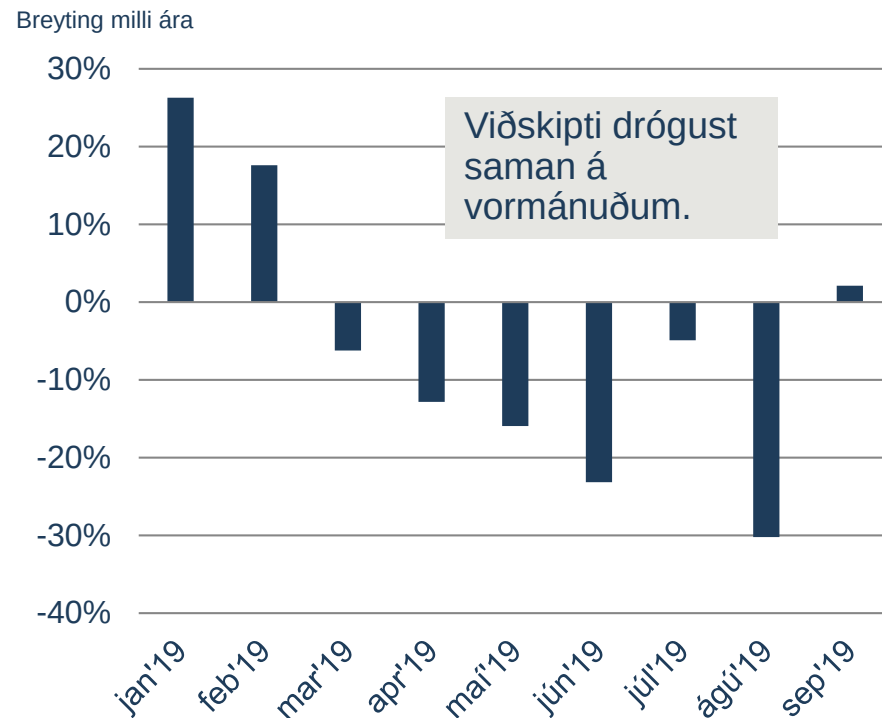
Breyting milli ára



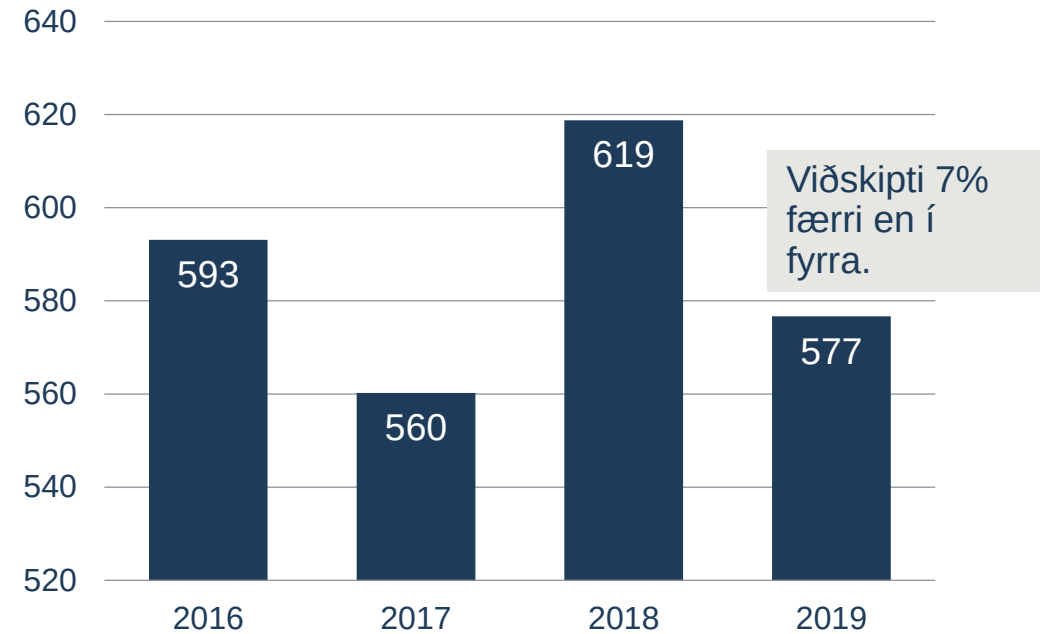
Kaupmáttur hefur
aukist hraðar
síðustu mánuði.

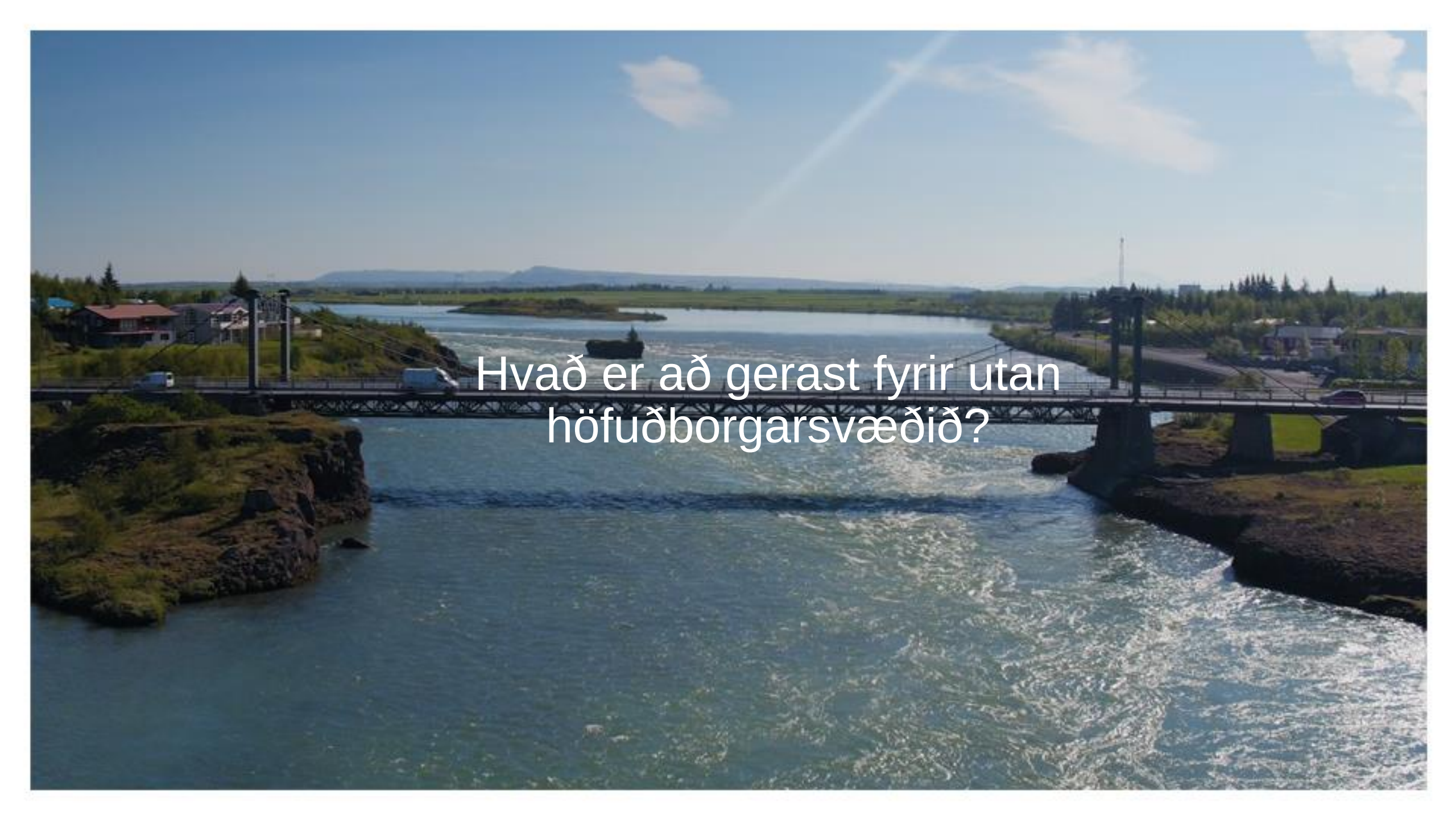
Viðskipti færri en í fyrra

Viðskipti með íbúðarhúsnæði



Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta fyrstu 9 mánuði ársins



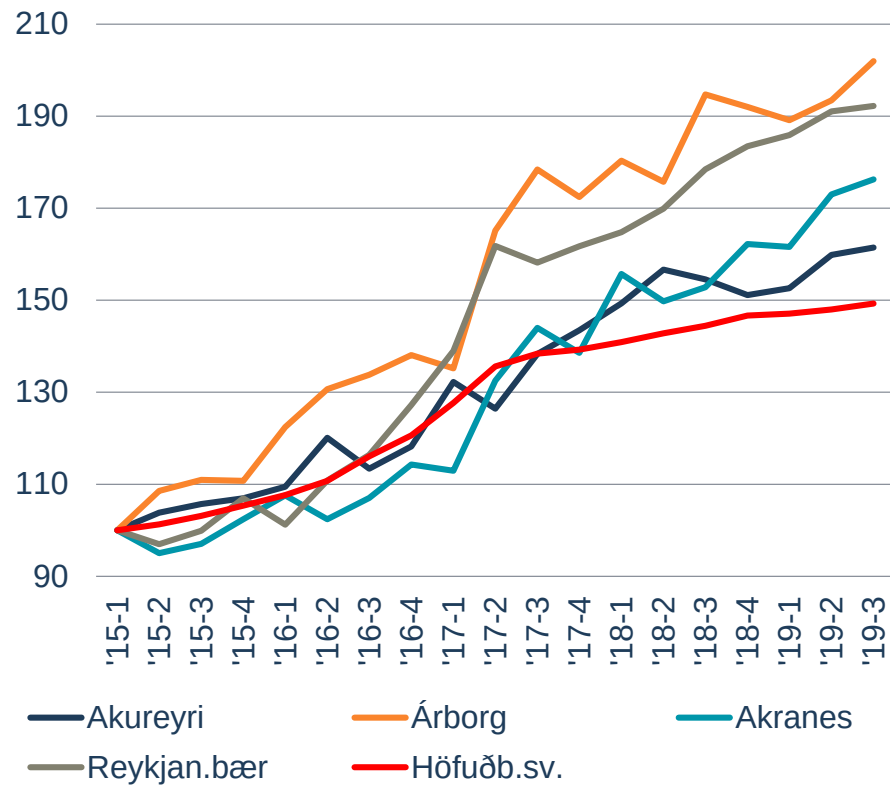
A wide-angle photograph of a suspension bridge crossing a river. The river has white-water rapids in the foreground. On the left bank, there are several houses with red roofs. In the background, there are rolling hills under a blue sky with some clouds. A tall antenna or tower is visible on the right bank. The text 'Hvað er að gerast fyrir utan höfuðborgarsvæðið?' is overlaid in the center of the image.

Hvað er að gerast fyrir utan
höfuðborgarsvæðið?

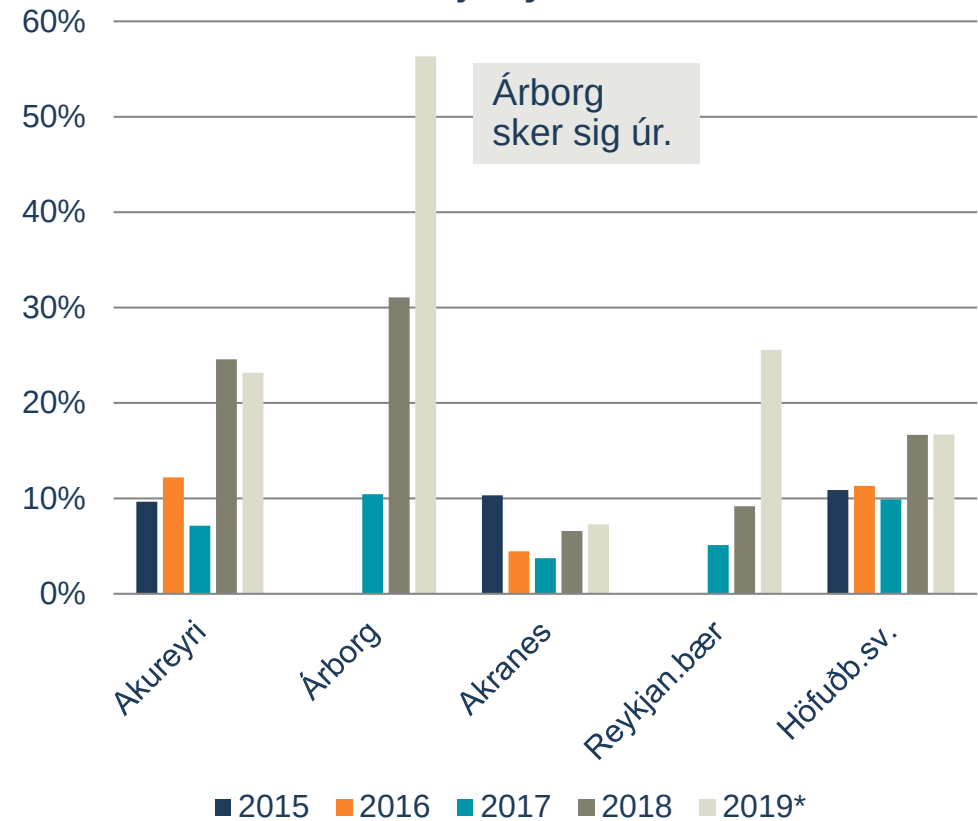
Mikill uppgangur fyrir utan höfuðborgarsvæðið

Þróun fasteignaverðs eftir svæðum

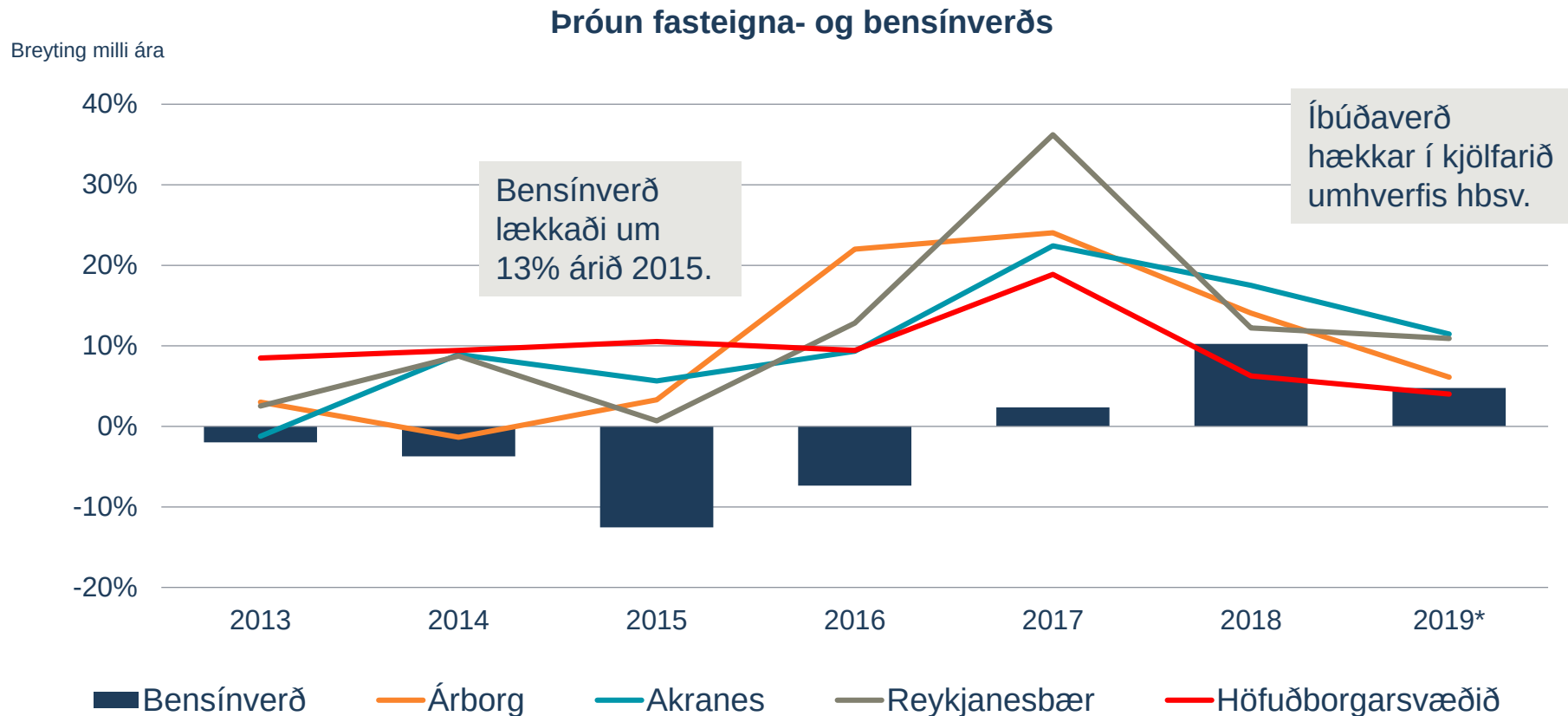
Vísitala, 1. ársfj. 2015= 100



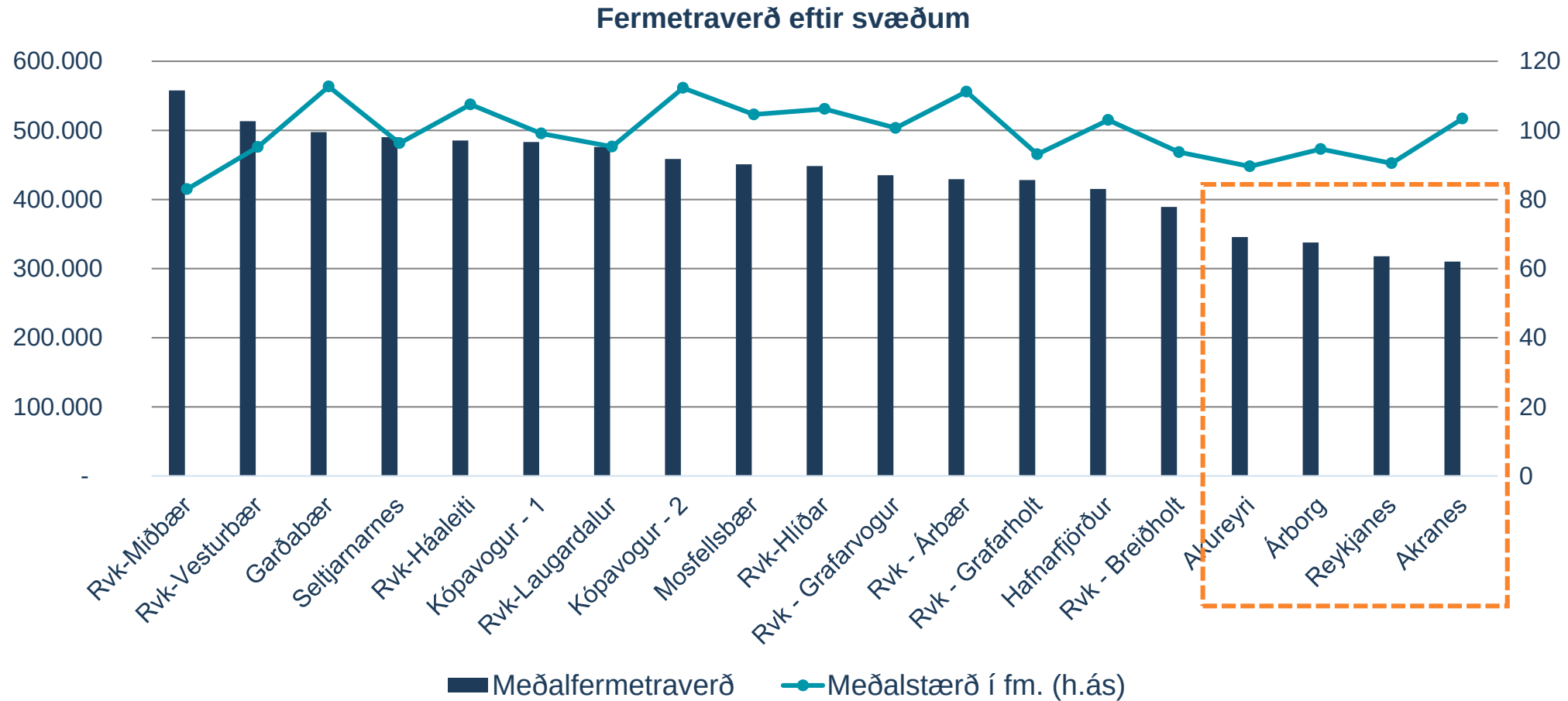
Hlutfall nýbygginga af viðskiptum með fjölbýli



Lægra bensínverð gæti hafa leitt hækkun íbúðaverðs



Fermetraverð talsvert lægra utan höfuðborgarsvæðisins



Um 40% lægra fermetraverð en í miðbæ Reykjavíkur.



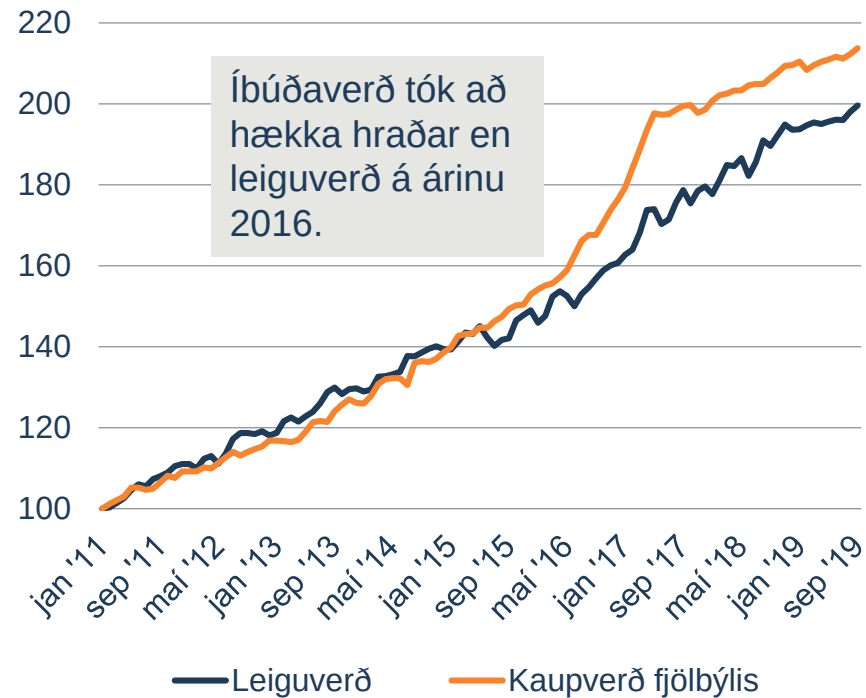
Þróun á leigumarkaði og áform stjórnvalda



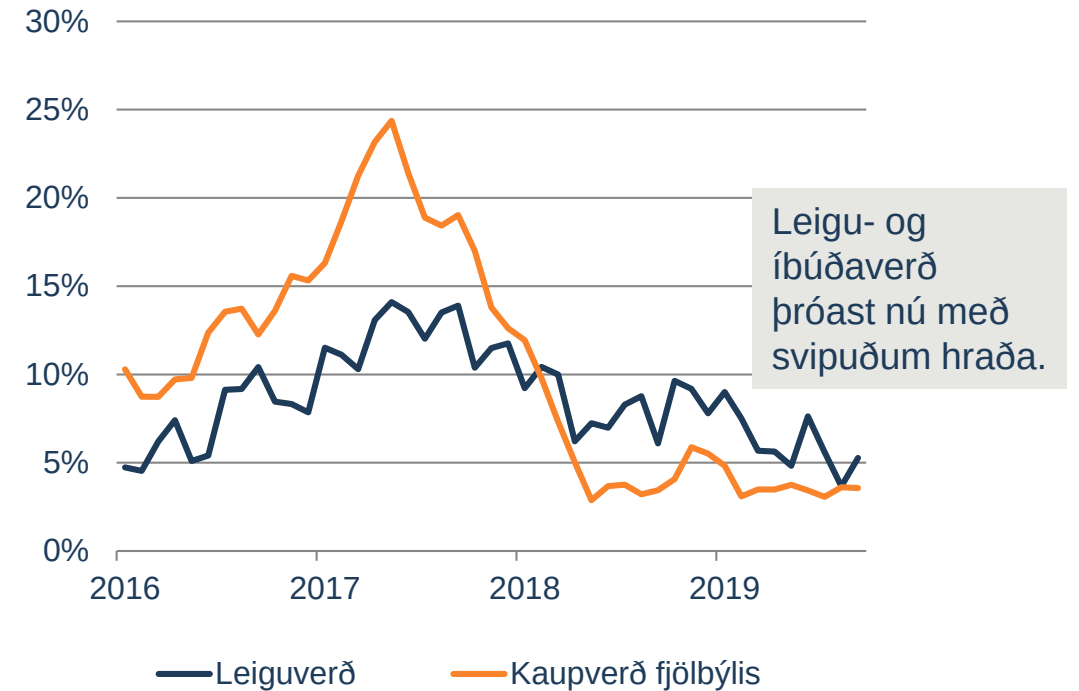
Leigu- og íbúðaverð þróast í takt

Þróun leigu- og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala, janúar 2011 = 100



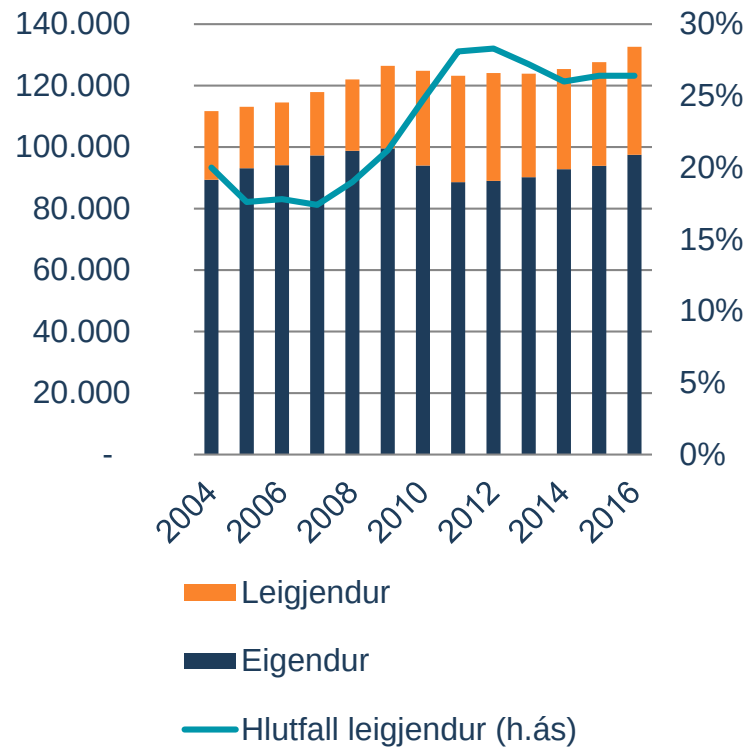
12 mánaða hækkun leigu- og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



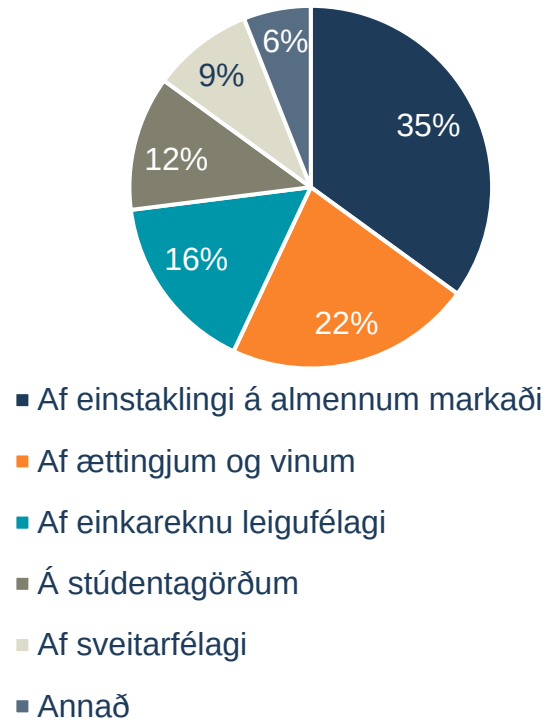
Ásýnd leigumarkaðarins að breytast?

Heimili í landinu

Áætlaður fjöldi heimila



Hvar leigir fólk?*



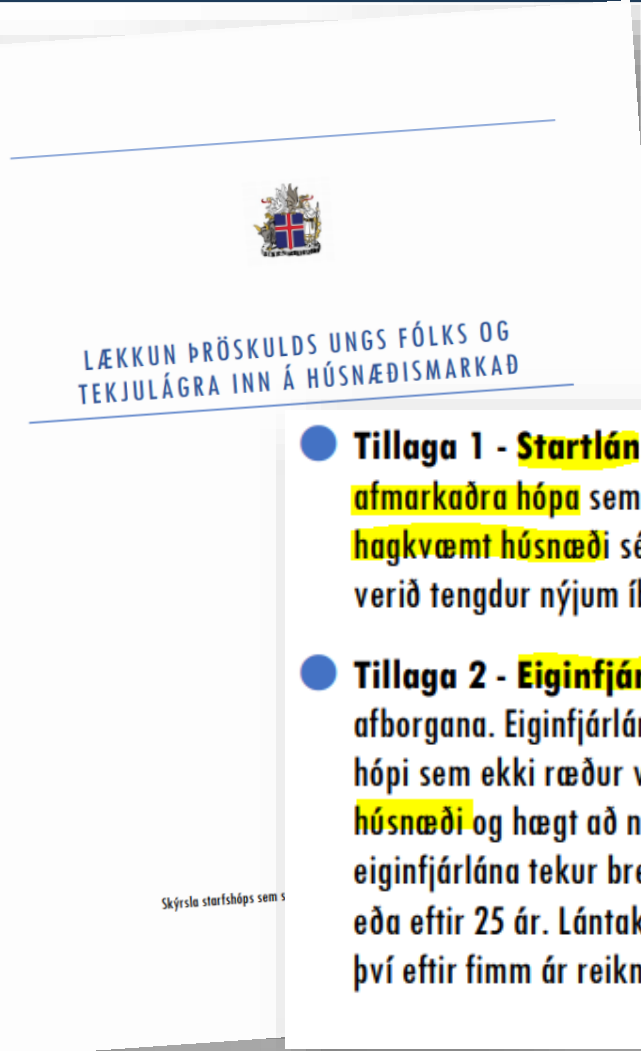
Ríkið hefur úthlutað **8,5 mö.kr.** ár árunum 2016-2018 til kaupa eða uppbyggingar á tæplega **1.600** leiguíbúðum.

Gert ráð fyrir **600** íbúðum á næsta ári samkvæmt fjárlagafrumvarpi.

86% leigjenda segjast vilja búa í eigin húsnæði.*

Stjórnvöld ætla auðvelda kaup

- Á meðal helstu verkefna í málaflokki húsnæðisstuðnings samkvæmt frumvarpi til fjárlaga 2020:
 - „Lög sett um úrræði til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu kaup íbúðarhúsnæðis.“

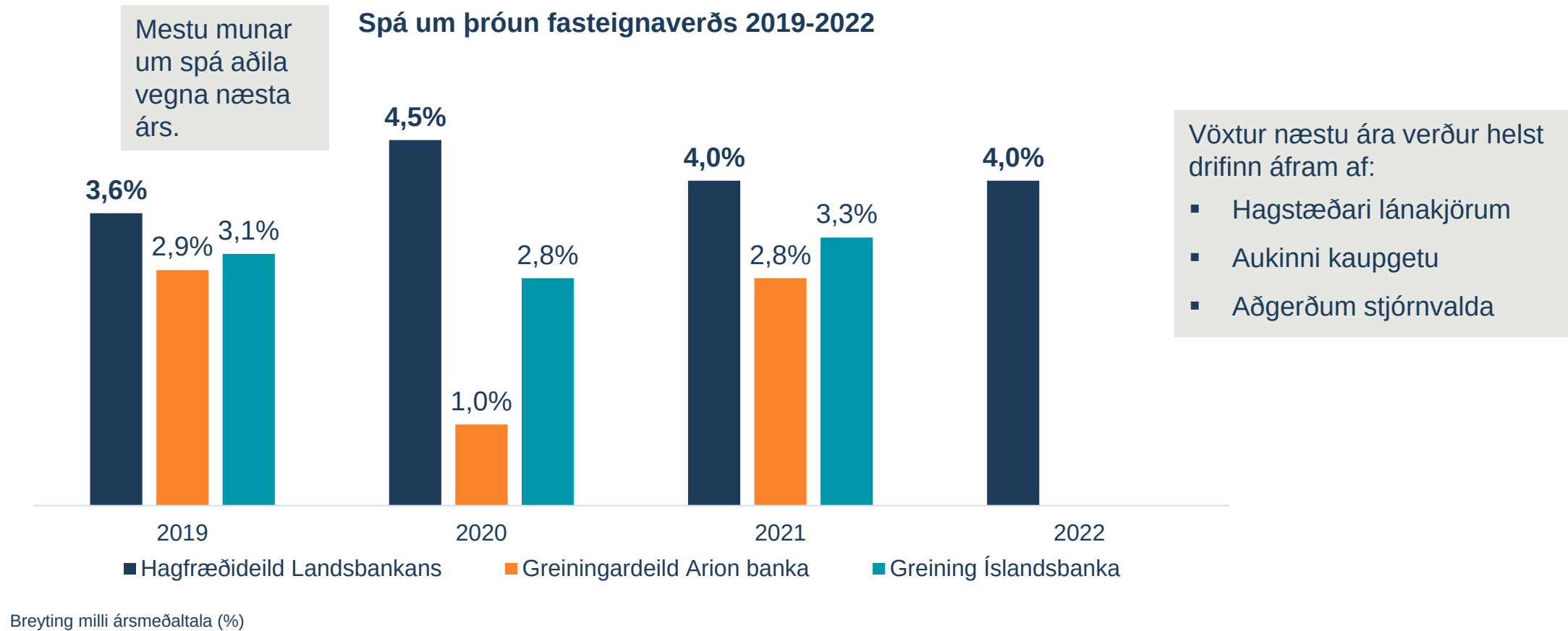


18. september 2019 / Félagsmálaráðuneytið

Hlutdeildarlán auðvelda fyrstu kaup - nýtt úrræði fyrir unga og tekjulága

- **Tillaga 1 - Startlán.** Ríkið veiti viðbótarlán með háum veðhlutföllum og **hagstæðum vöxtum til afmarkaðra hópa** sem eiga sérstaklega erfitt með að eignast húsnæði. Startlán verði háð því að um **hagkvæmt húsnæði** sé að ræða sem er í samræmi við þarfir lántaka. Tiltekinn hluti startlána gæti verið tengdur nýjum íbúðum til þess að auka framboð nýs, hagkvæms húsnæðis.
- **Tillaga 2 - Eiginfjárlán.** Ríkið veiti eiginfjárlán sem geta numið **15-30% af kaupverði** og eru án afborgana. Eiginfjárlán lækka bæði þröskuld útborgunar og greiðslugetu og gætu nýst t.d. þeim hópi sem ekki ræður við greiðslubyrði startlána. Eiginfjárlán verði afmörkuð við **hagkvæmt húsnæði** og hægt að nota þau til að skapa aukinn hvata til byggingar slíks húsnæðis. Höfuðstóll eiginfjárlána tekur breytingum með markaðsvirði íbúðarinnar. Lánið endurgreiðist við sölu íbúðar eða eftir 25 ár. Lántaki má greiða lánið upp fyrr á matsvirði eða í áföngum og hefur hvata til þess því eftir fimm ár reiknast hóflegir vextir á lánið.

Flestir sammála um hóflegar hækkanir næstu árin...



Fyrirvari

- 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.