



Fasteignaverð virðist ekki óeðlilega hátt

Raunverð í samræmi við langtímaferli

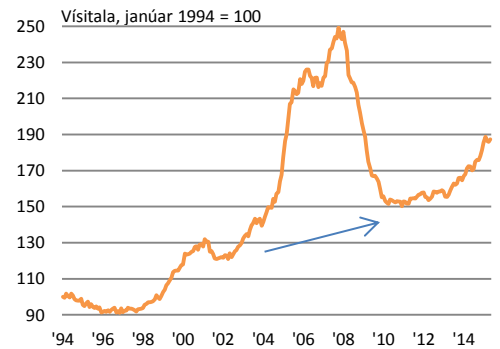
Fasteignaverð hefur hækkað mikið á síðustu misserum og ef væri ekki um þær hækkanir að ræða hefði verðbólga hér á landi verið óveruleg á þessu tímabili. Þó þarf þó að hafa í huga að raunverð fasteigna lækkaði verulega á árunum 2008 og 2009. Raunverð fasteigna var hæst í október 2007 og lækkaði um 40% fram til ársloka 2009. Frá þeim tíma hefur það hækkað um 25% þannig að enn vantar þriðjung upp á að raunverðið verði eins og það var hæst. Sé horft myndrænt á þróun raunverðsins, og árunum 2005-2007 sleppt, sést að þróunin hefur verið nokkuð jöfn upp á við. Þá má einnig sjá að hækkunartímabilið síðustu 2 ár er ekki ólíkt tímabilunum 1999-2001 og 2002-2004.

Erfið staða ungra kaupenda – samhengi við tekjur

Það er ljóst að hjallinn til þess að eignast húsnæði er hærri nú en var á árunum 2004-2008, m.a. vegna þess að kröfur tengdar lánveitingum hafa verið hertar. Sé húsnæðisverð hins vegar borið saman við kaupmátt launa¹ sést að húsnæðisverð er hlutfallslega eilítið herra en raunlaun nú en var að meðaltali síðustu 20 ár en langt frá því að vera jafn hátt og það fór hæst á árunum 2005-2008.

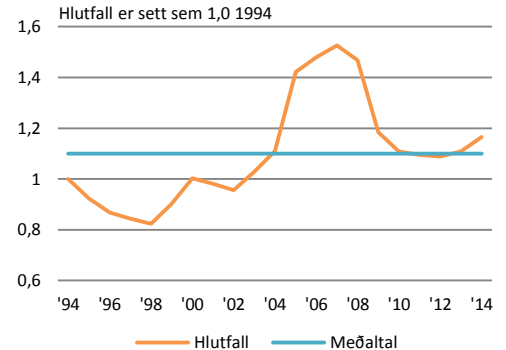
Einnig má bera raunverð húsnæðis saman við þróun ráðstöfunartekna á mann sem ætti að gefa betri mynd af tekjustöðu einstaklinga. Þar sem tölur um ráðstöfunartekjur eru ekki komnar fyrir árið 2014 er gert ráð fyrir að kaupmáttur ráðstöfunartekna hafi breyst með sama hætti og kaupmáttur launavísitölu á því ári. Myndin sem fæst er dálítið önnur. Í fyrsta lagi er kúfurinn á árunum 2005-2008 mun lægri, sem sýnir að húsnæðisverð fór minna fram úr ráðstöfunartekjum á mann en launavísitölu. Í öðru lagi er raunverð húsnæðis nú hlutfallslega herra miðað við ráðstöfunartekjur en var að meðaltali síðustu 20 ár, var t.d. um 15% herra á árinu 2013 og um 20% herra á árinu 2014.

Raunverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



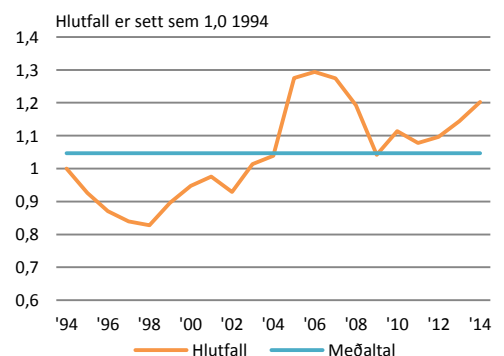
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launavísitölu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs og kaupmáttar ráðstöfunartekna á mann



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

¹ Hér er miðað við launavísitölu sem er góður mælikvarði fyrir meðallaunabreytingar í landinu.



Munurinn á þróun ráðstöfunartekna á mann og launavísitölu liggur væntanlega fyrst og fremst í þróun fjármagnstekna sem jukust mikið á árunum fyrir hrun og drógust síðan verulega saman. Fyrir fyrstu kaupendur og þá tekjulægri ætti viðmiðunin við kaupmátt launavísitölu því betur við í flestum tilfellum.

Samhengi íbúðaverðs og byggingakostnaðar

Byggingarkostnaður skiptir auðvitað miklu máli fyrir þróun íbúðaverðs. Þegar söluverð hækkar meira en byggingarkostnaður myndast hvati til þess að byggja meira og framboð eykst. Hækkandi byggingarkostnaður dregur svo úr framboði ef verð þróast ekki með sama hætti.

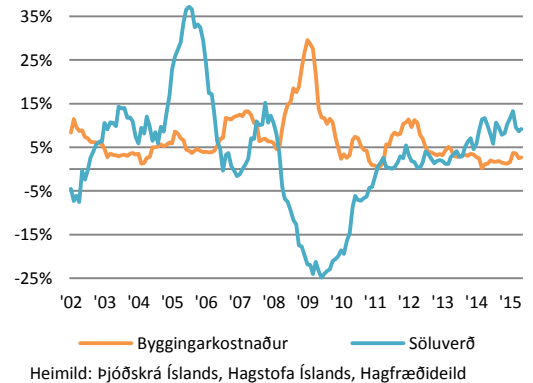
Eins og gildir um margt í íslensku efnahagslífi hafa orðið miklar sveiflur í þessum stærðum í gegnum tíðina. Söluverð hækkaði verulega umfram byggingarkostnað á árinu 2005 og á þeim tíma jókst byggingastarfsemi mikið. Byggingarkostnaður hækkaði mikið á árinu 2008 samhliða verulegri lækkun íbúðaverðs sem varð til þess að hrun varð í byggingarstarfsemi á næstu árum þar á eftir. Frá árinu 2013 hefur íbúðaverð hækkað meira en byggingarkostnaður þannig að hagstæðara hefur verið að byggja. Nýgerðir kjarasamningar ollu hins vegar verulegri hækkun á byggingarvísitölu þannig að töluvert hefur dregið saman með þessum tveimur stærðum. Byggingarkostnaður hefur því hækkað og þar með hefur hvati til nýbygginga mögulega minnkað nema verðhækkningar fylgi auknum kostnaði.

Verðþróun ekki úr korti

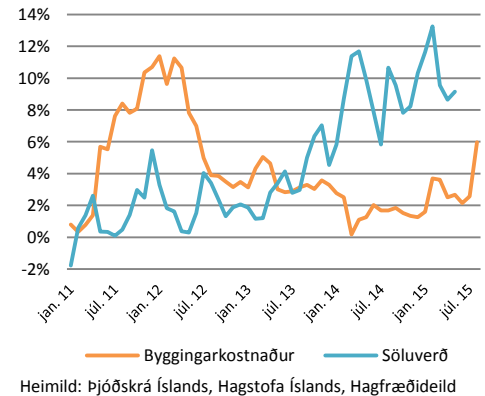
Samantekið virðist þróun fasteignaverðs vera í nokkuð góðu samræmi við langtímaþróun. Enn er langt í land með að raunverð fasteigna nái þeim hæðum sem það náði í aðdraganda hrunsins. Sé litið til lengri tíma og horft framhjá tímabilinu 2005-2007 virðist nokkuð gott samhengi í þróuninni.

Raunverð íbúða virðist í nokkuð góðu samræmi við kaupmátt launa sé litið til lengra tímabils. Eftir langt tímabil nokkuð stöðugs byggingarkostnaðar tók hann nokkuð stökk upp á við í kjölfar nýgerðra kjarasamninga. Byggingarvísitala hækkaði mikið og ætla má að hærri byggingarkostnaður geti myndað þrýsting á verð upp á við.

Byggingarkostnaður og raunvirði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu - 12 mán. hækkunar



Byggingarkostnaður og söluverð, 12 mánaða hækkunar





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.