



Lítill þörf en mikil eftirspurn

Miðað við stöðuga mannfjöldaþróun þurfa um 1.700 íbúðir að komast á það byggingarstig að verða fokheldar á ári hverju til þess að mæta þörf. Á síðustu tveimur árum hafa yfir 3.000 íbúðir komist á það stig á ári hverju. Við sjáum ekki merki um mikla uppsafnaða þörf fyrir nýjar íbúðir um þessar mundir þó íbúðasala sé mikil og verð hækki. Það er vegna þess að eftirspurn, sem er ekki það sama og þörf, hefur aukist mikið m.a. vegna vaxtalækkana. Sú eftirspurn getur þó allt eins horfið jafn fljótt og hún birtist ef aðstæður breytast eða aðrir fjárfestingakostir verða ákjósanlegri fyrir einstaklinga.

Vextir lækkuðu og eftirspurn jókst

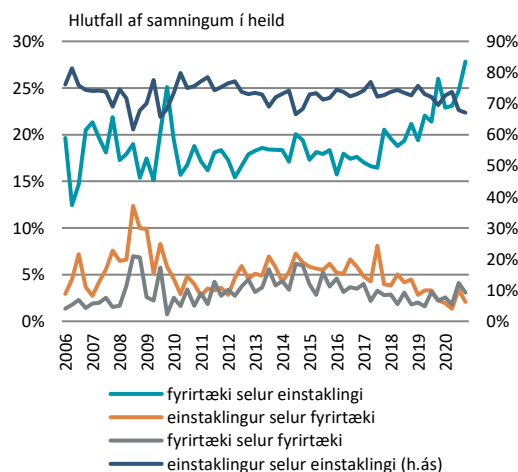
Fyrir um ári síðan hóf Seðlabankinn að lækka vexti sem viðbragð við þeirri kreppu sem heimsfaraldurinn olli. Það skilaði sér m.a. í formi lægri vaxta á íbúðalánnum til almennings og við það jókst svigrúm margra til íbúðakaupa. Viðbrögðin voru ef til vill meiri en nokkurn óraði fyrir. Íbúðasala hefur aukist verulega, sölutími styst og sífellt algengara er að íbúðir seljist yfir ásettu verði. Í mars voru 57% fleiri kaupsamningar undirritaðir en í marsmánuði í fyrra og [íbúðaverð hækkaði um 1,6%](#) milli mánaða, sem er mesta hækkun milli mánaða síðan 2017.

Það eru þó ekki bara lægri vextir sem hafa aukið ásókn fólks í fasteignir, heldur hefur Covid-faraldurinn breytt neysluvenjum margra þannig að meiri tíma er varið heima, ferðalög eru fátíðari og sparnaður hefur aukist. Sá sparnaður hefur í mörgum tilfellum ratað inn á húsnæðismarkað þar sem sagan segir okkur að oft megi njóta hærri ávöxtunar á eigið fé en víða annars staðar.

Fyrstu kaupendur aldrei fleiri

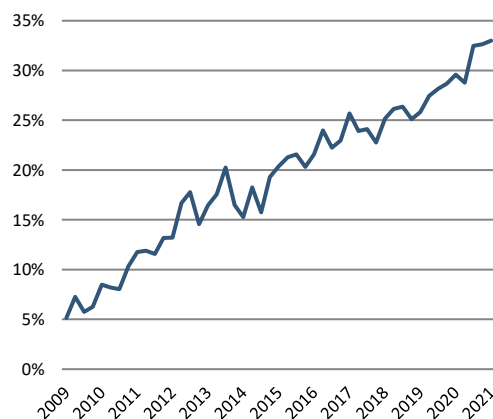
Sem fyrr segir er eftirspurnin mjög mikil um þessar mundir og fréttir berast um nokkurs konar ófremdarástand á markaði. Þrátt fyrir það er ekki annað að sjá úr opinberum gögnum en að möguleikar fyrstu kaupenda á að komast inn á markað séu óvenju góðir. Þjóðskrá birti í gær gögn um hverjir eiga viðskipti með íbúðarhúsnæði og eins upplýsingar um hlutfall fyrstu kaupenda. Svo virðist sem í langflestum tilfellum séu það einstaklingar sem hafa verið að selja öðrum einstaklingum,

Hverjir eiga viðskipti á íbúðamarkaði



Viðskipti á höfuðborgarsvæðinu. Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfall fyrstu kaupenda



Hlutfall fyrstu kaupenda á meðal viðskipta á höfuðborgarsvæðinu. Heimild: Þjóðskrá Íslands



fyrirtæki virðast umsvifalítill á þessum markaði og hlutfall fyrstu kaupenda hefur aldrei verið hærra. 33% viðskipta á fyrsta fjórðungi ársins á höfuðborgarsvæðinu voru vegna fyrstu kaupa og hefur hlutfallið aukist nær stöðugt frá upphafi gagnasöfnunar. Þetta er vísbending um að vel hafi tekist að auka framboð og mæta þörfum þeirra sem vilja komast inn á eigendamákað, þrátt fyrir að oft á tíðum heyrir umræða um annað.

Þrýstingur vegna mannfjöldaaukningar lítill

Á síðustu árum hefur mikill fjöldi fólks flutt hingað til lands til þess að starfa við ferðaþjónustu. Eðli málsins samkvæmt skapar það þrýsting á húsnæðismarkað sem ætti að endurspeglast í hækkun íbúðaverðs, sé framboð ekki nóg. Í ljósi þess er mjög athyglisvert að sjá að á síðustu árum hefur met verið slegið hvað aðflutning hingað til lands varðar, en þrátt fyrir það eru hækkanir íbúðaverðs mun minni en sáust á uppsveifluárunum 2005-2007, þegar færri fluttu hingað. Að íbúðaverð hækki minna nú en áður, þrátt fyrir meiri fólksfjölgun, er vísbending um að vel hafi tekist að mæta þeirri þörf sem myndast hefur vegna fólksfjölgunar.

Íbúðaðörf dregst saman tvö ár í röð vegna mikillar uppbyggingar

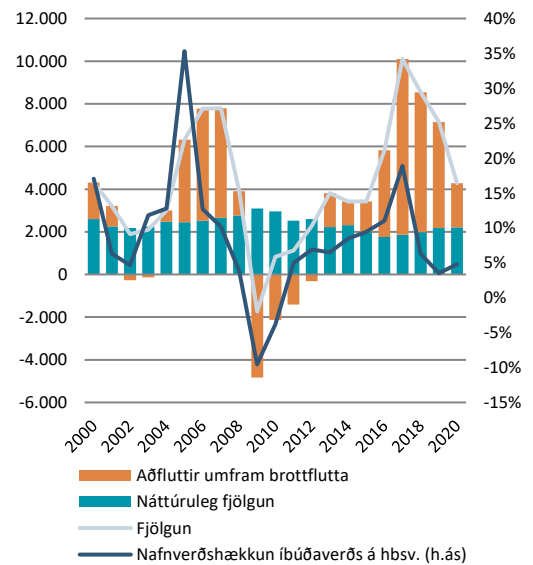
Í fyrra og árið 2019 skiluðu yfir 3.000 íbúðir sér á markað á byggingarstigi 4 (fokhelt) eða hærra á hvoru ári fyrir sig, samkvæmt gögnum Þjóðskrár. Aðeins þrisvar áður hefur það gerst frá aldamótum og það voru hin miklu uppbyggingarár 2006-2008. Það var mat margra að þá hefði of mikið verið fjárfest í íbúðarhúsnæði og var sáralítið byggt á árunum sem á eftir fylgdu.

Það er mikilvægt að sagan endurtaki sig ekki og til þess að meta hvort byggingarmagn sé í takt við þörf getur reynst gagnlegt að skoða fjölda íbúa á hverja íbúð.¹ Frá 2019 hefur fjöldi íbúa á íbúð dregist stöðugt saman milli ára þar sem fjölgun íbúða hefur verið hraðari en mannfjöldaaukning. Þetta mætti túlka sem svo að íbúðaðörf hafi dregist saman á síðustu árum.

En samt er mikil eftirspurn

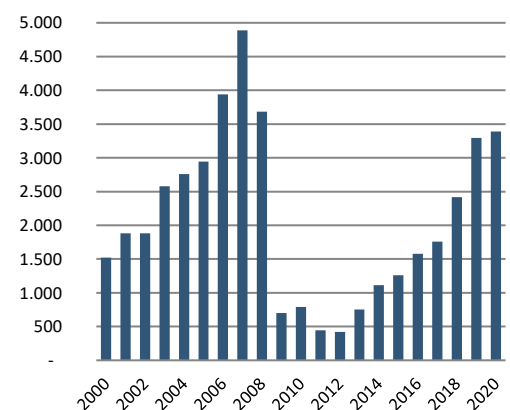
Það kann að koma mörgum á óvart að íbúðaðörf sé að dragast saman á tímum þar sem íbúðir seljast

Fólksfjölgun og þróun íbúðaverðs



Tölur fyrir 2020 til bráðabirgða, byggðar á samtölu ársfjórðungstalna Hagstofunnar. Gögn ná til landsins í heild. Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Árleg viðbót við húsnæðisstofn landsins



Til húsnæðisstofns teljast allar þær íbúðir sem eru komnar á matsstig fjögur eða hærra og teljast til gagnagrunns Þjóðskrár. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Um mjög einfaldan samanburð er að ræða þar sem horft er til mannfjölda alls óháð aldri á móti stærð húsnæðisstofns eins og hann birtist hjá Þjóðskrár.

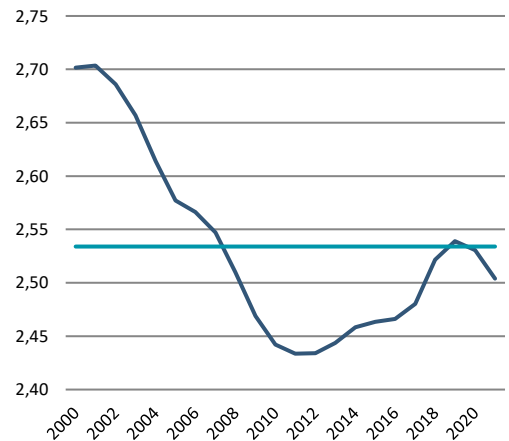


hraðar en áður og verð hækkar. Það er vegna þess að það eru kraftar sem eru yfirleitt sterkari en mannfjöldaaukning sem ráða eftirspurn og þar með verðþróun á markaði. Núna eru það vaxtalækkanir, aukinn sparnaður og ef til vill skortur á öðrum fjárfestingarkostum sem drífa fasteignakaup áfram. Það er varasamt að byggja mikið nýtt framboð inn í slíka eftirspurn þar sem hún gæti breyst á einni nóttu þegar faraldrinum linnir. Skynsamlegast væri að horfa í gegnum skammtímasveiflur sem verða á eftirspurn vegna utanaðkomandi þátta og byggja í takt við langtímaþörf sem ræðst af mannfjölda.

Þurfum 1.700 nýjar íbúðir á ári miðað við stöðuga þróun

Á síðustu 20 árum hefur fólksfjölgun hér á landi verið um 4.300 einstaklingar að jafnaði á ári. Náttúruleg fjölgun er í kringum 2.400 einstaklingar og aðfluttir umfram brottflutta hafa að jafnaði verið um 1.900 talsins. Ef við gefum okkur að mannfjöldaaukning verði svipuð á næstu árum og æskilegur fjöldi íbúa á hverja íbúð sé 2,53, sem er í takt við langtíma meðaltalið frá aldamótum, þurfa að jafnaði tæplega 1.700 íbúðir að komast á byggingarstig 4 á ári hverju til þess að hér ríki jafnvægi á markaði.

Fjöldi íbúa á sérhverja íbúð



Staða við upphaf hvers árs. Lárétta línan sýnir meðaltalið frá aldamótum. Gögn ná til alls landsins. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, 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 starfsviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.