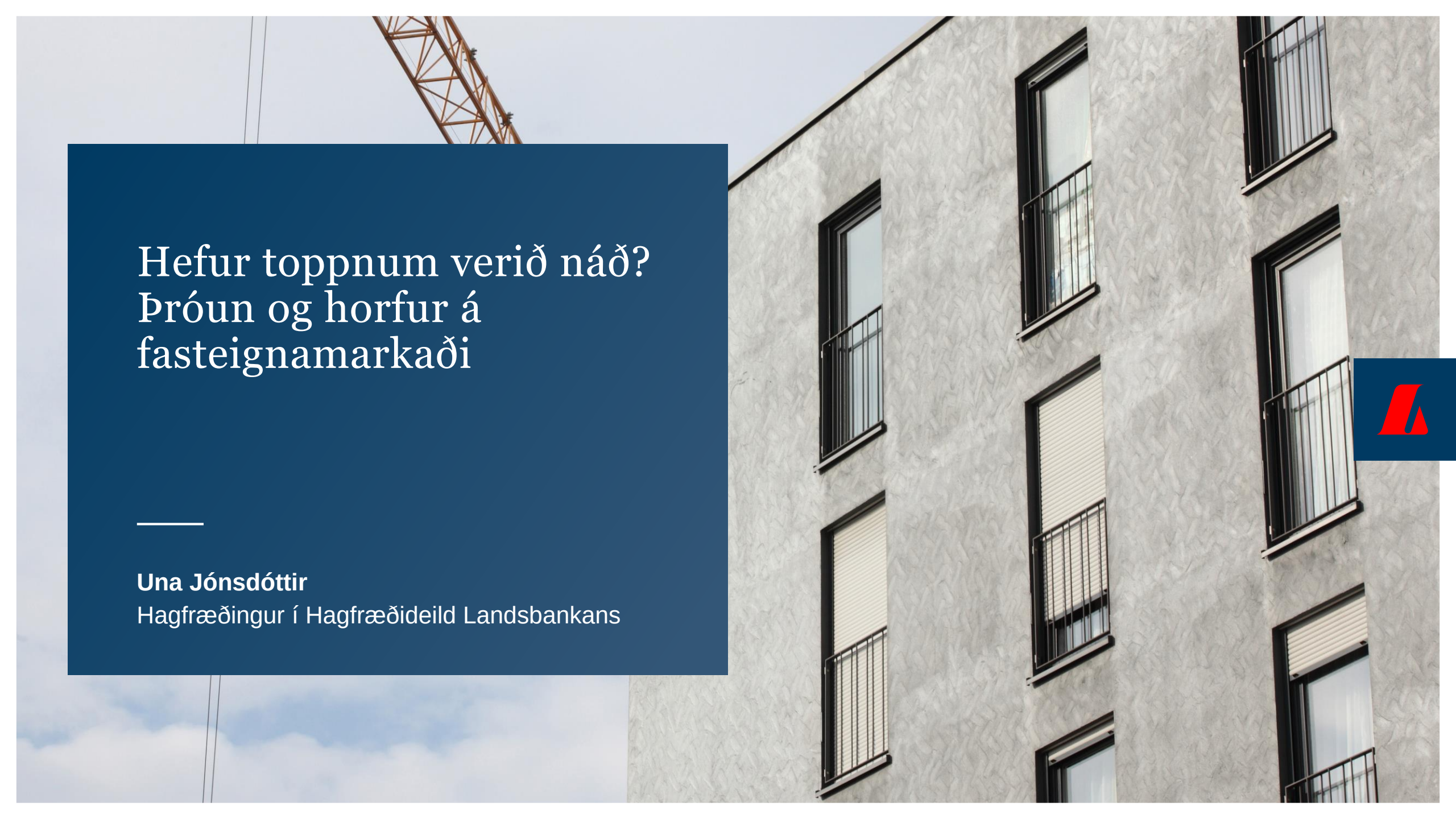


The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story building with a light-colored, textured facade. Several windows with black frames and balconies are visible. In the upper left corner, a portion of a yellow construction crane is visible against a clear sky. A dark blue rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

Hefur toppnum verið náð? Þróun og horfur á fasteignamarkaði

Una Jónsdóttir

Hagfræðingur í Hagfræðideild Landsbankans

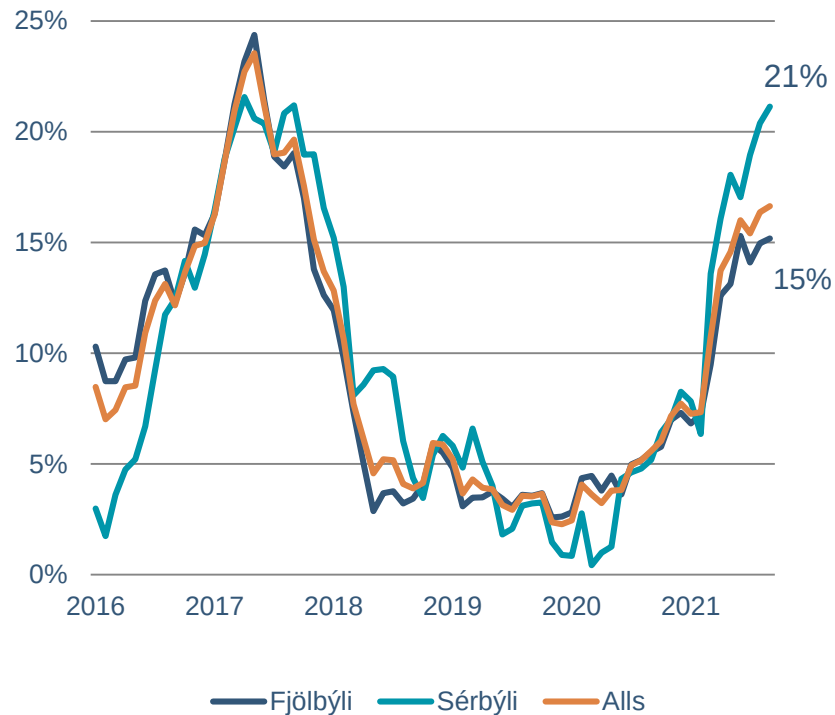


Lágir vextir, aukin
eftirspurn og miklar
verðhækkanir

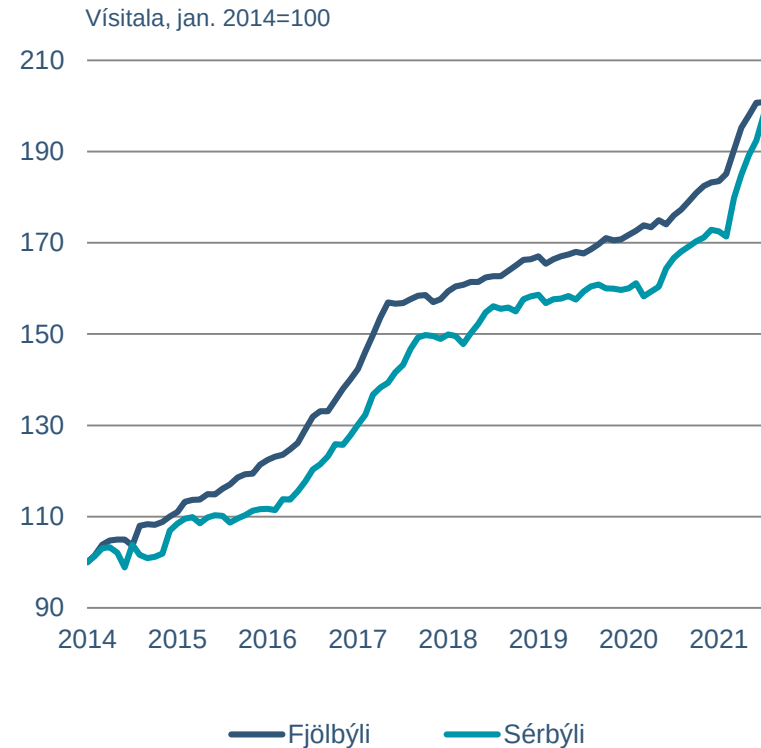


Miklar hækkanir, sérstaklega á sérbýli

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



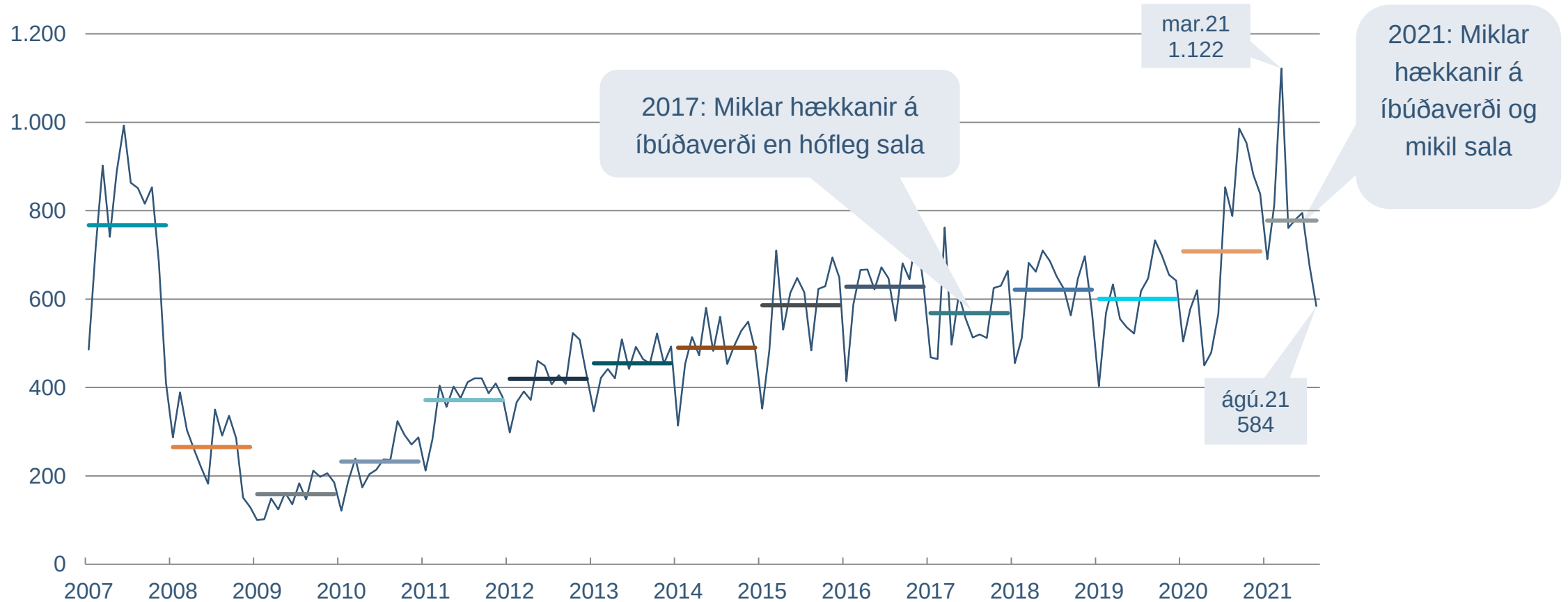
Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Sérbýli hefur nú náð fjölbýli. Tímabundin breyting á eftirspurn eða varanlegt ástand?

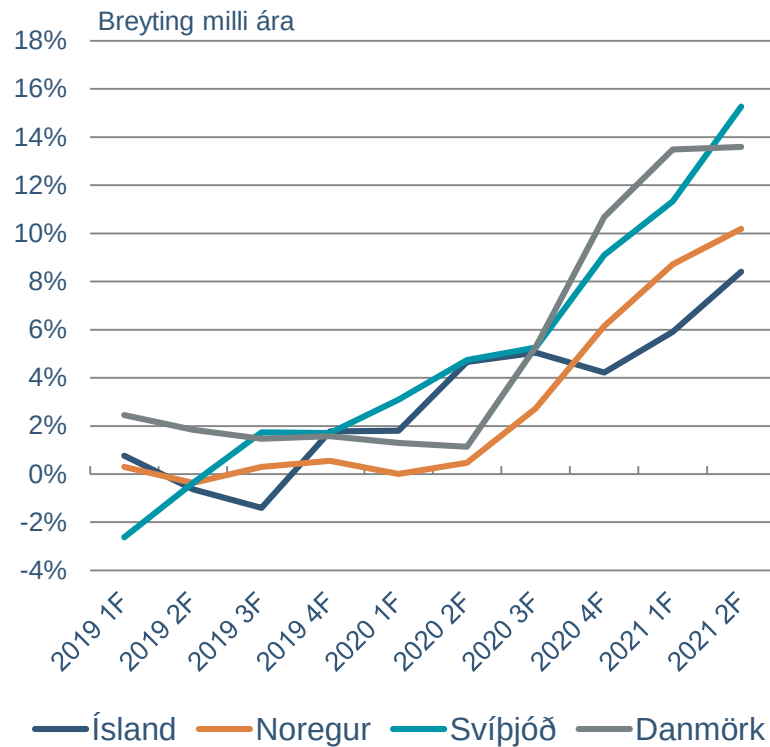
Mikil eftirspurn eykur sölu

Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu



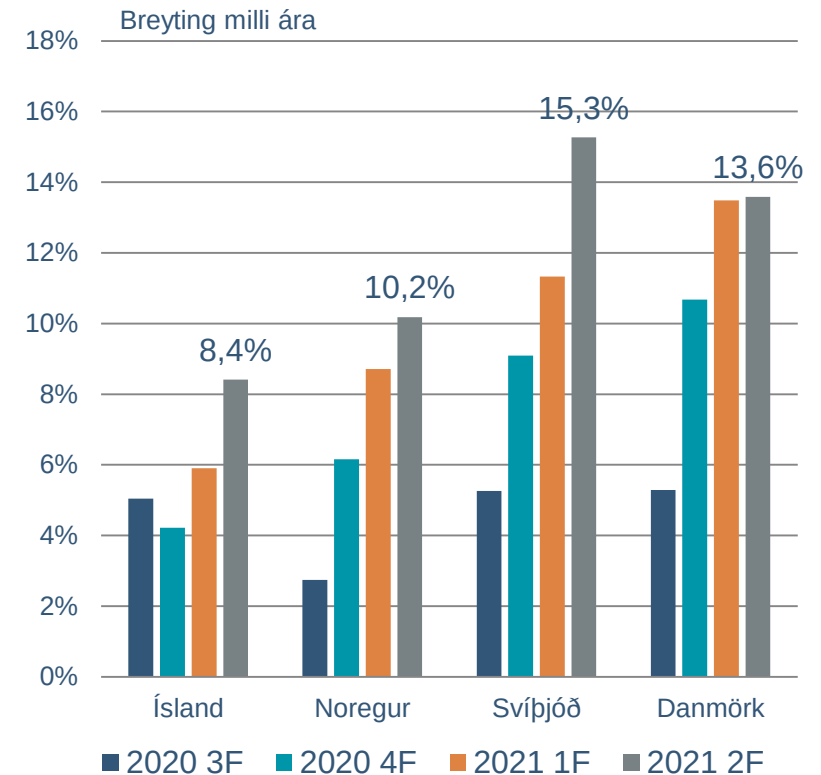
Covid-19-faraldurinn olli hækkunum víða

Raunverðspróun á Norðurlöndunum



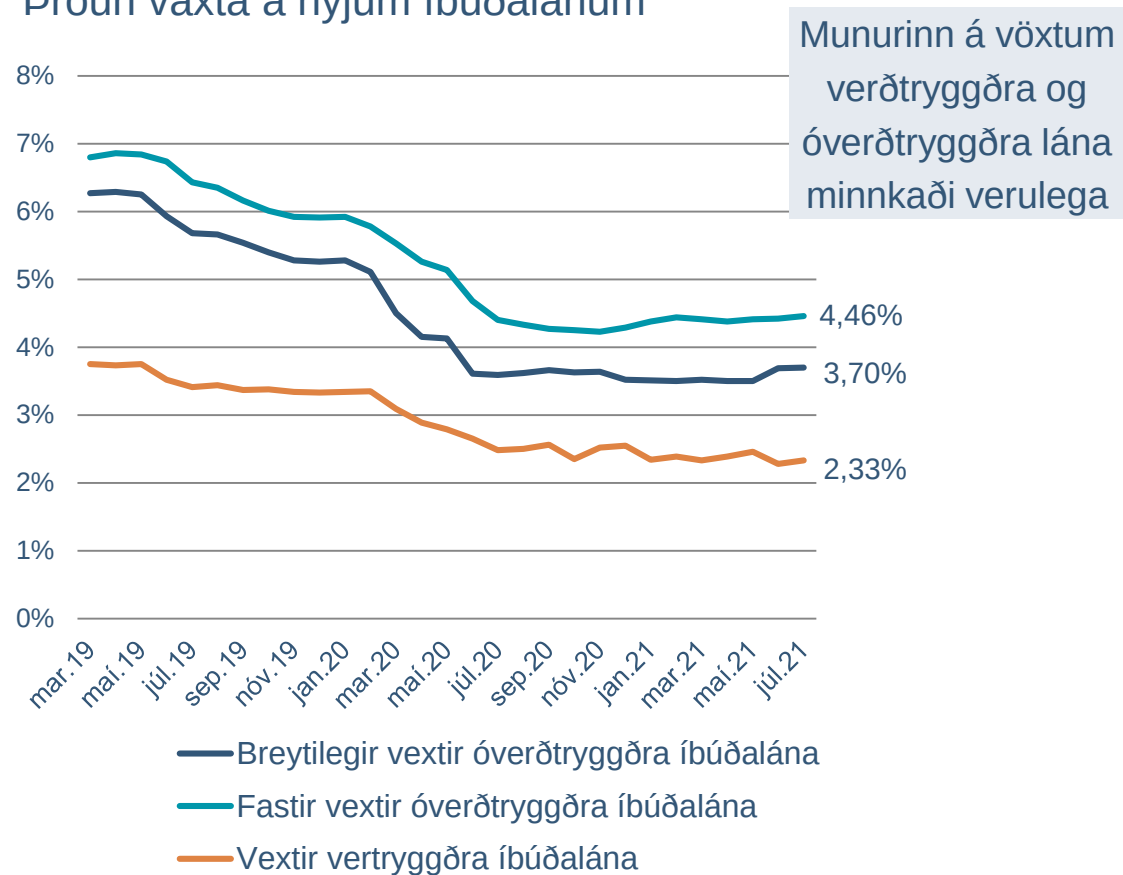
Verð hækkar hraðar í Noregi, Svíþjóð og Danmörku en hér á landi. Flest þessara landa hafa ekki lækkað vexti.

Hækkun raunverðs

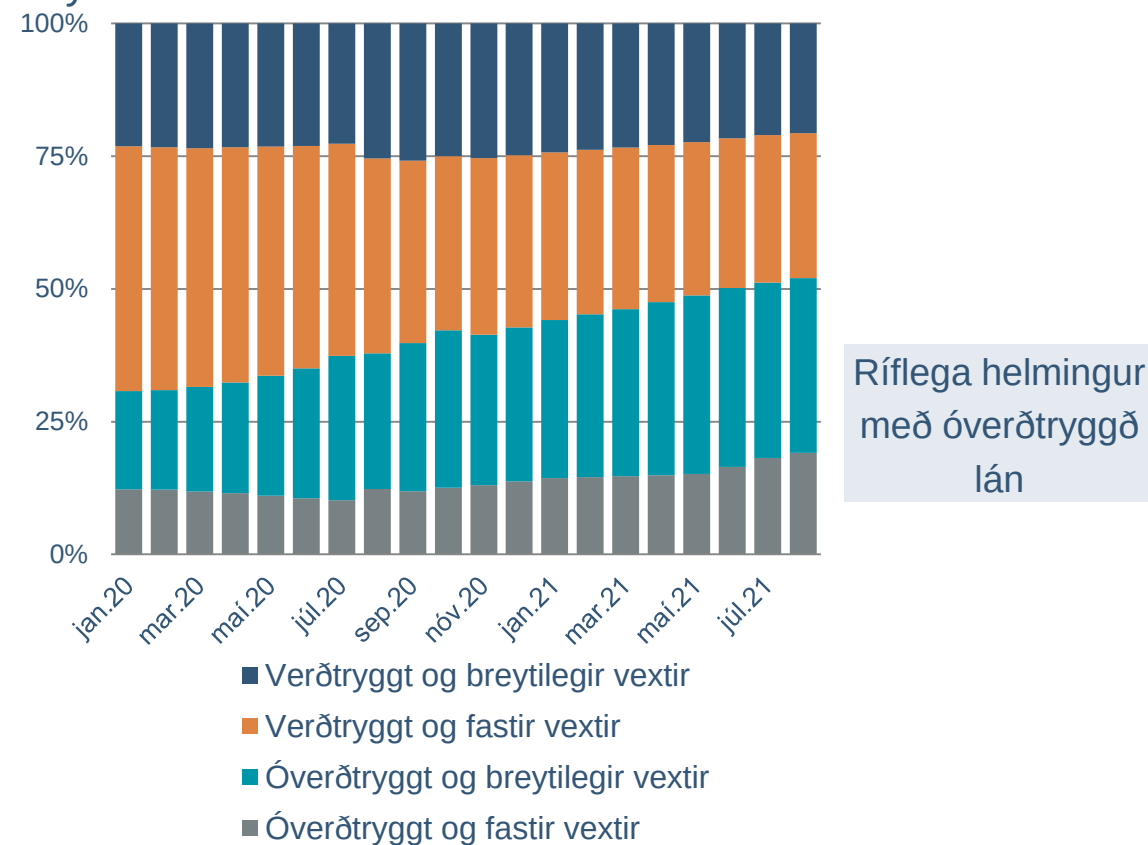


Vaxtalækkanir juku ásókn fólks í óverðtryggð lán

Þróun vaxta á nýjum íbúðalánum



Hlutfallsleg skipting fasteignalána til neytenda

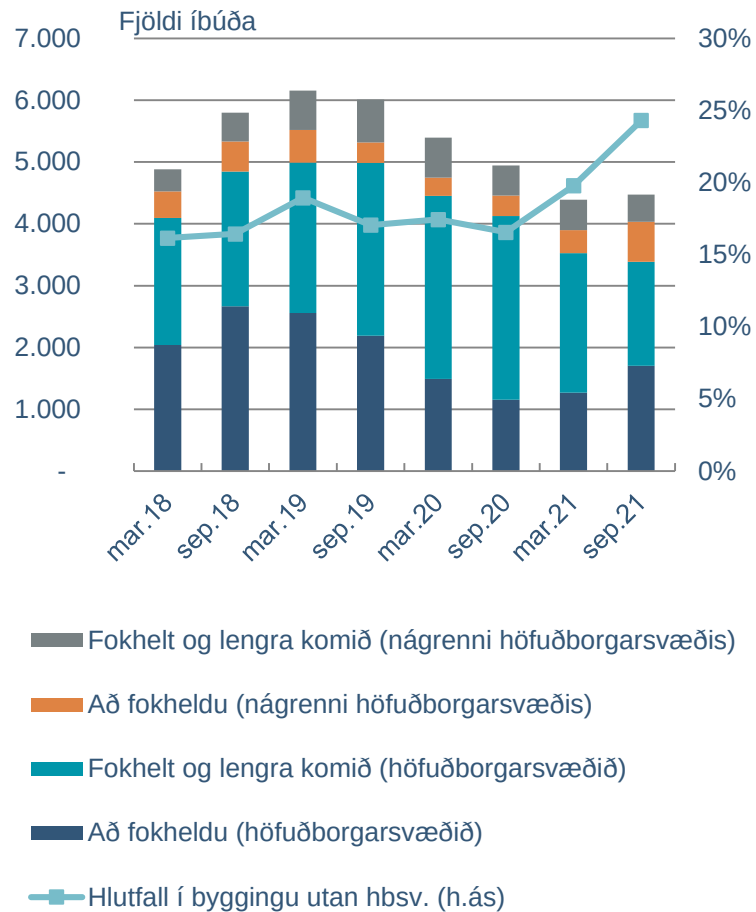


Hvernig bregst
byggingamarkaður við?

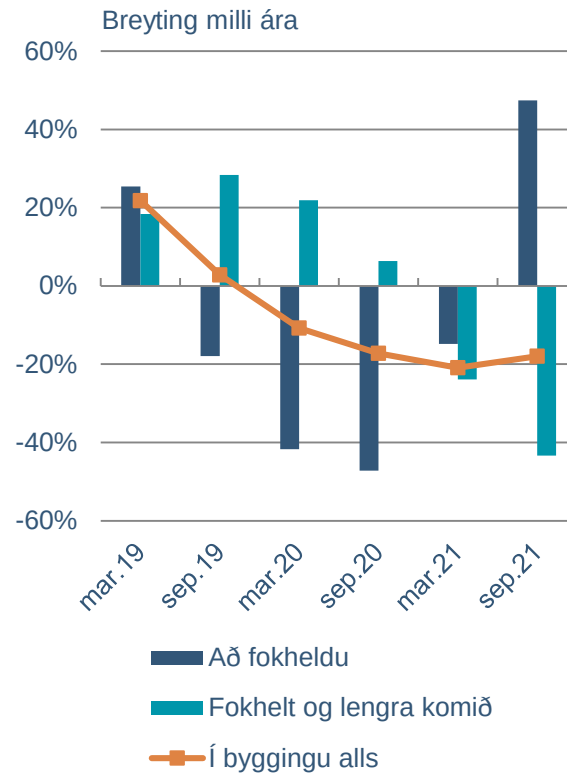


Mikil fjölgun íbúða á fyrstu byggingarstigum

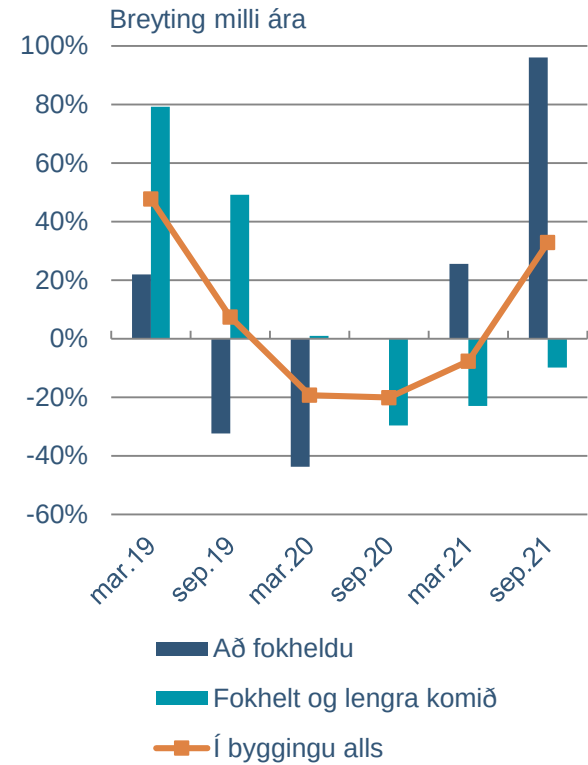
Íbúðir í byggingu eftir stigum



Höfuðborgarsvæðið

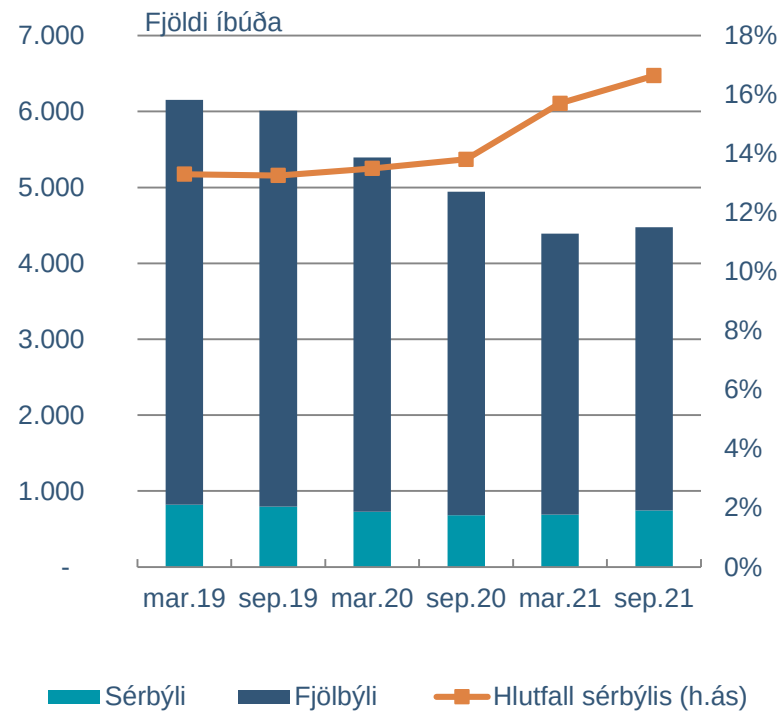


Nálgrenni höfuðborgarsvæðis

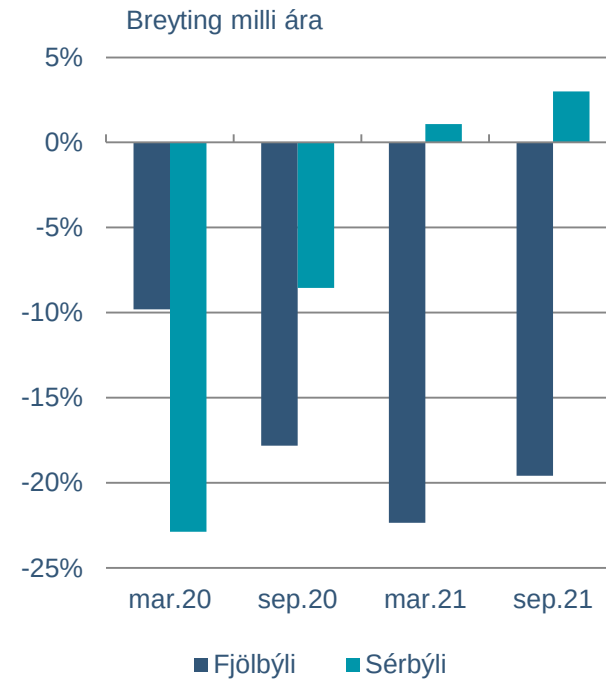


Uppbygging sérbýla eykst

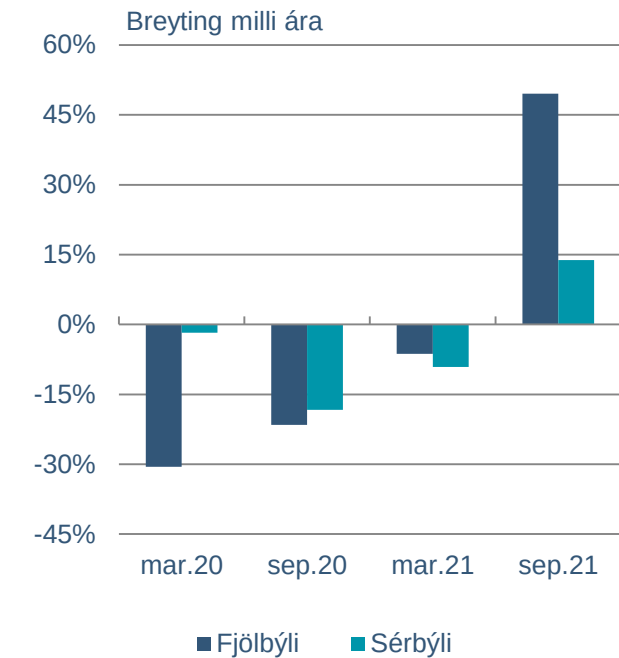
Fjölþýli og sérþýli í byggingu



Höfuðborgarsvæðið

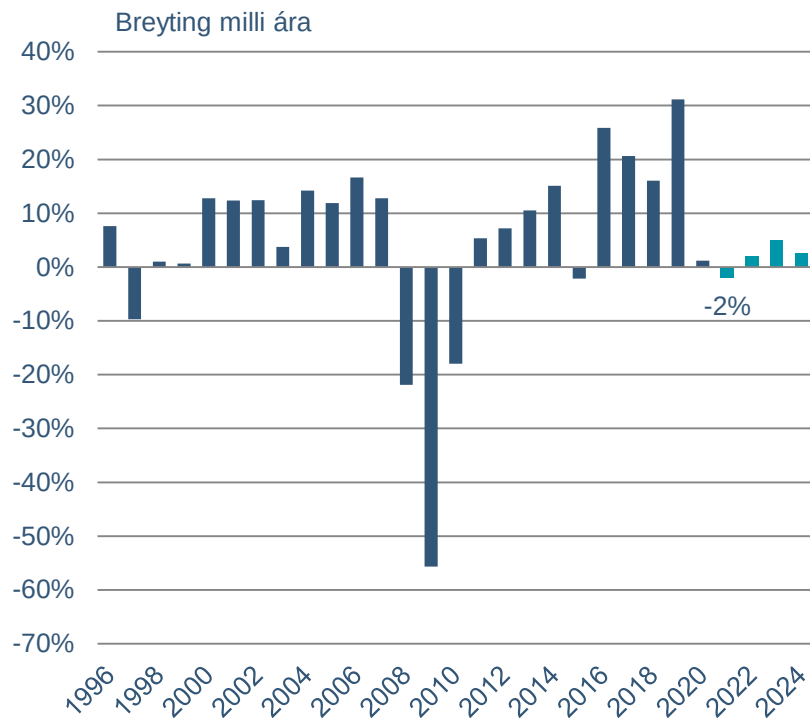


Nágrenni höfuðborgarsvæðis

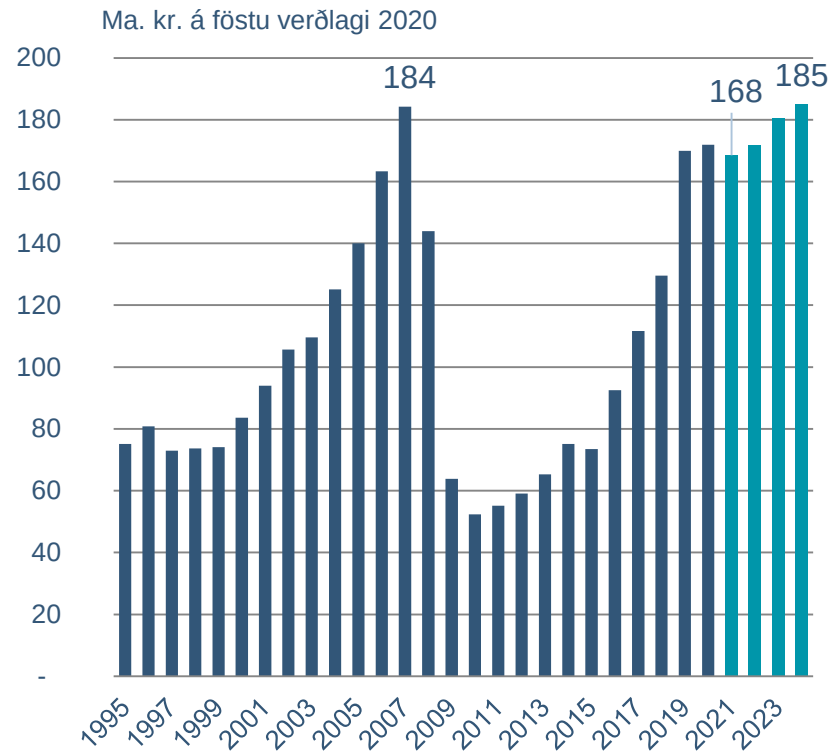


Spáum nokkuð stöðugri íbúðafjárfestingu næstu árin

Íbúðafjárfesting - þróun og spá



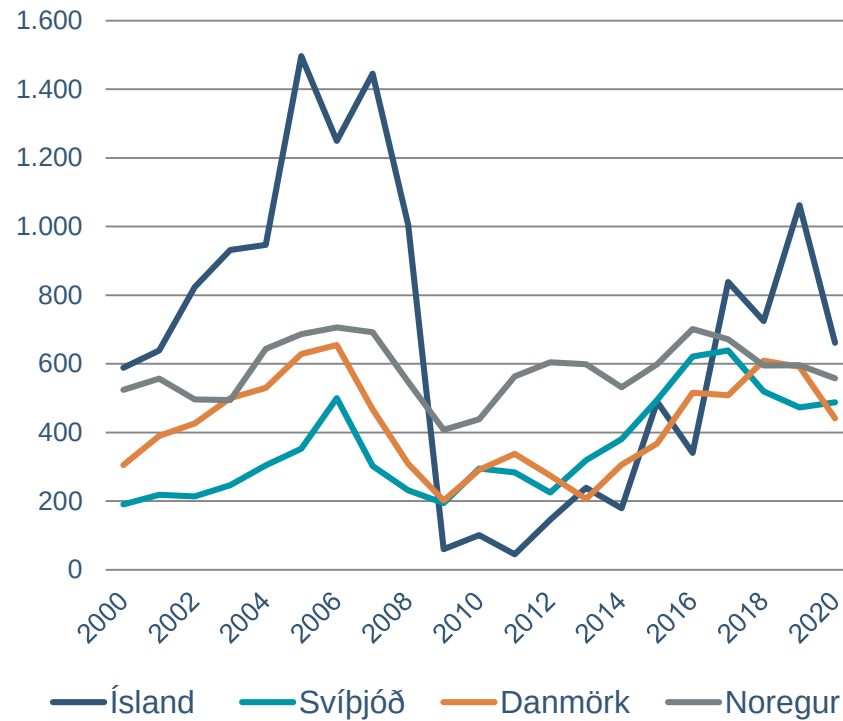
Íbúðafjárfesting



Undir lok spátímans verðum við farin að byggja jafn mikið og árið 2007.

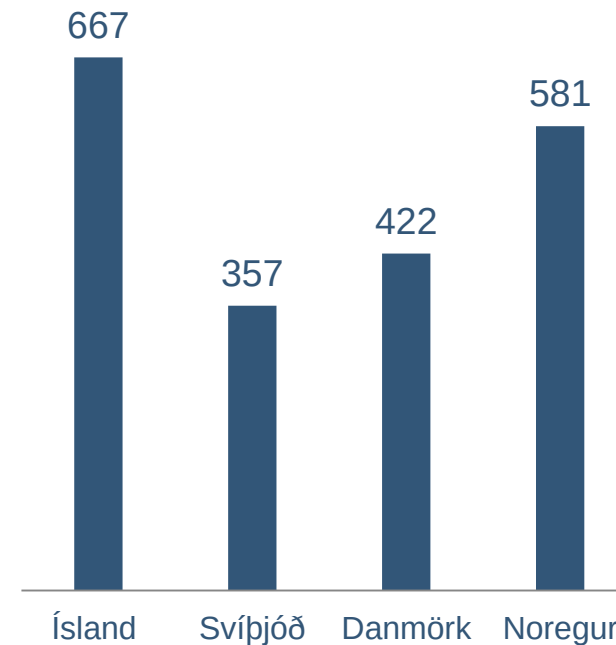
Erum Norðurlandameistarar í sveiflum á byggingamarkaði

Íbúðauppbýgging á hverja 100.000 íbúa



Fjöldi íbúða sem byrjað er á, á árinu á móti mannfjölda 1. jan þess árs.

Árleg uppbygging á hverja 100.000 íbúa



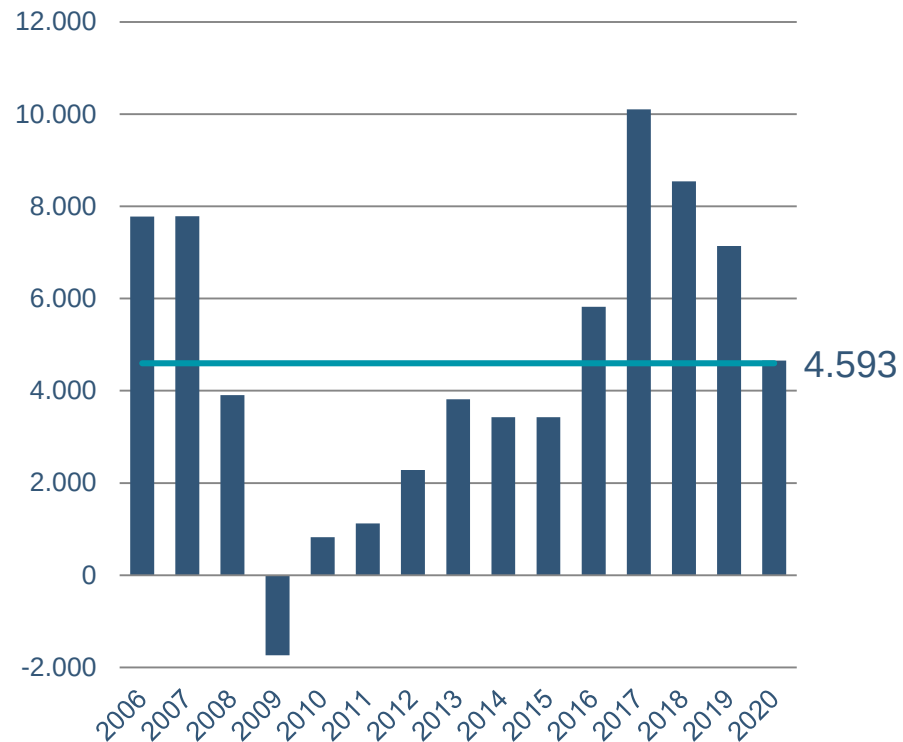
Að jafnaði byggjum við fleiri íbúðir en nágrannapjóðir okkar.

Byggjum við betur að framboði þegar eftirspurnin jókst skyndilega?

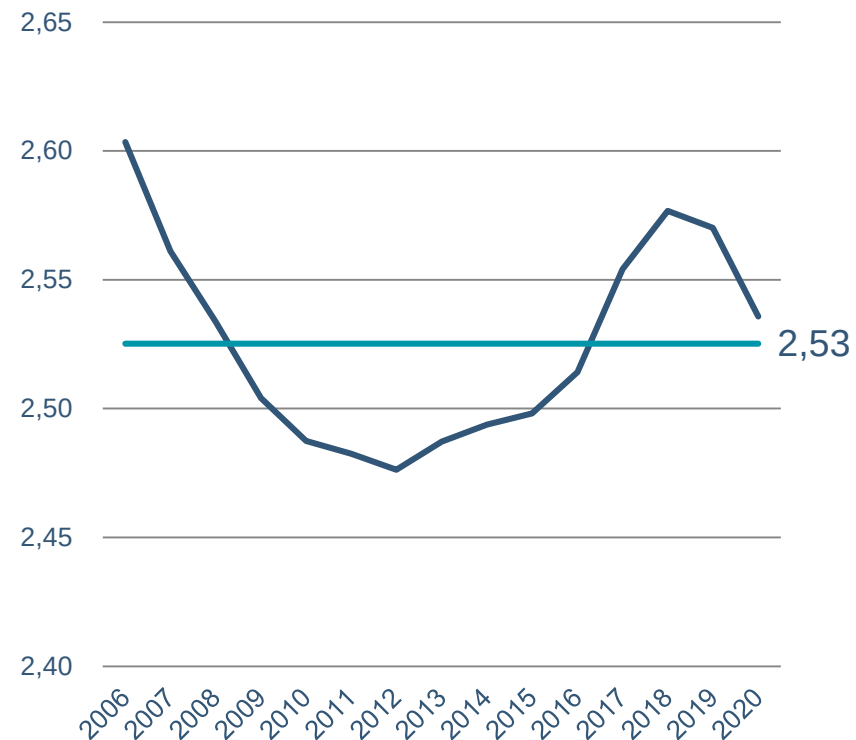
Meðalfjöldi íbúða sem hafin hefur veirð bygging á. Mannfjöldi 1. jan. hvers árs. Meðaltal 2000-2020.

Ólíklegt að hér myndist íbúðaskortur verði þróunin stöðug

Árleg mannfjöldaaukning



Fjöldi íbúa á sérhverja fullbúna íbúð



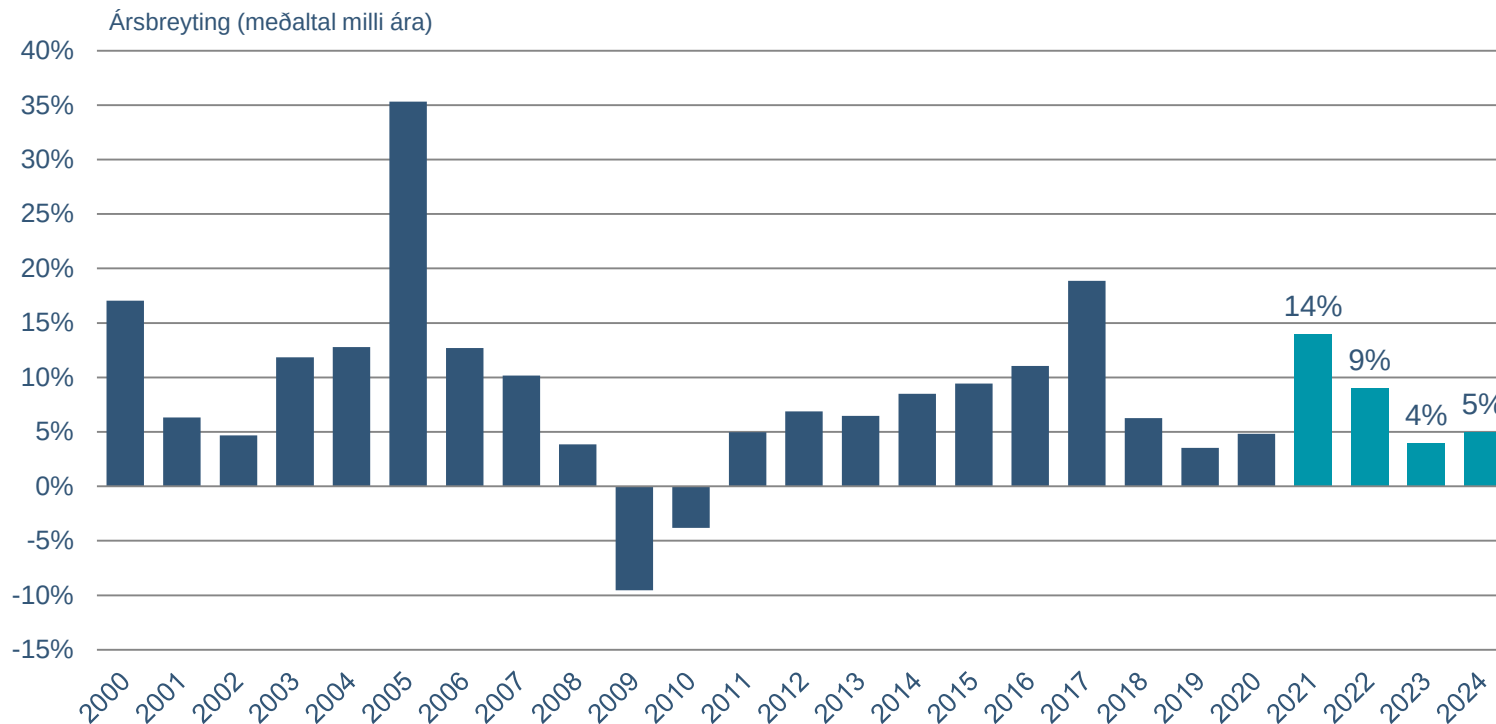
Miðað við stöðuga mannfjöldaaukningu og jafnan fjölda íbúa á hverja íbúð þurfa um 1.800 íbúðir að verða fullbúnar á ári hverju.

En hvert stefnir verðið?



Toppnum náð, hóflegri hækkanir framundan

Íbúðaverð - þróun og spá



Hvað þarf til þess að spáin gangi upp?

- Aðgerðir Seðlabankans fái tíma til þess að virka.
- Daglegt líf og neysluvenjur komist í sama horf og var fyrir faraldur.
- Stöðug íbúðauppbygging.

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 viðskiptavina, 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.