



---

# Mun þróun fasteignaverðs stefna stöðugleikanum í hættu?

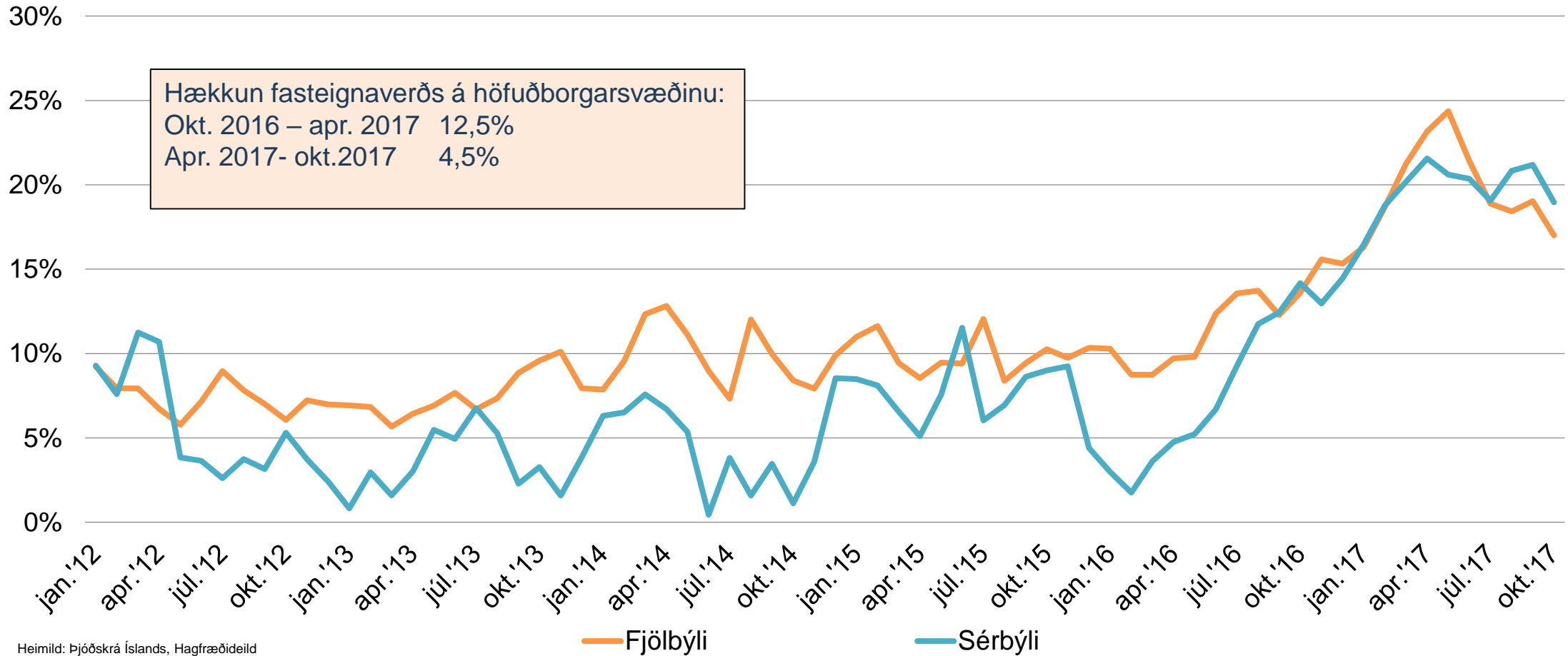
---

**Ari Skúlason**  
Hagfræðideild Landsbankans

---

# Hækkunir út úr korti frá miðju ári 2016

## 12 mánaða hækkun húsnæðisverðs

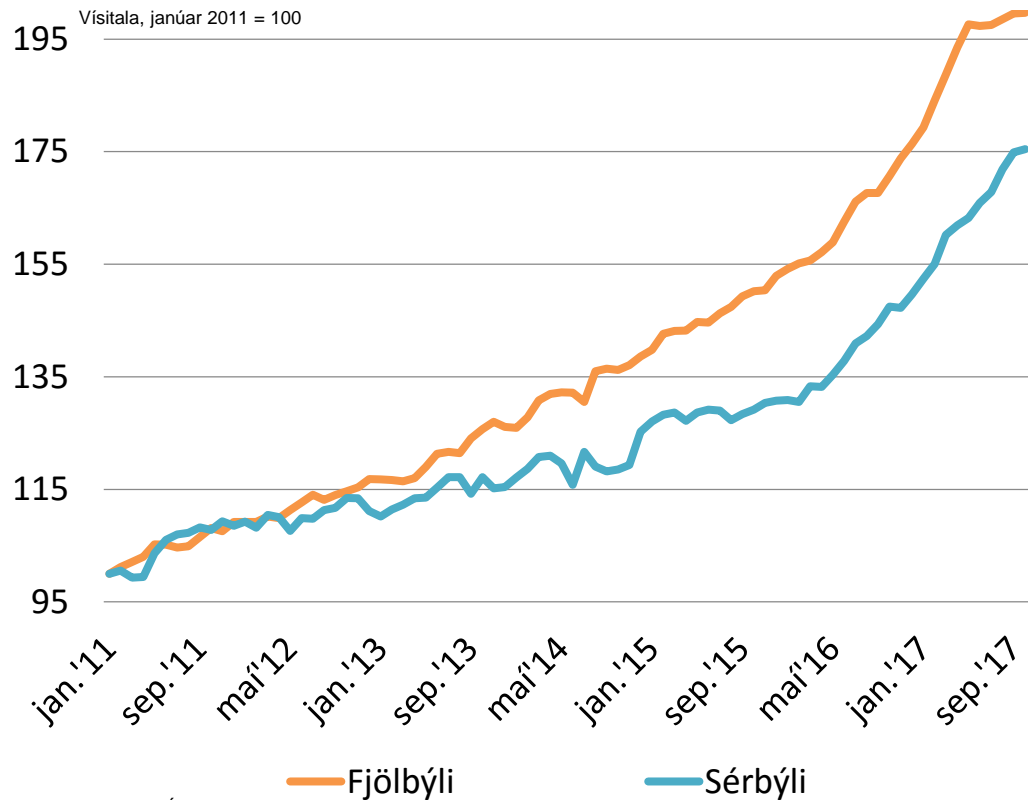


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



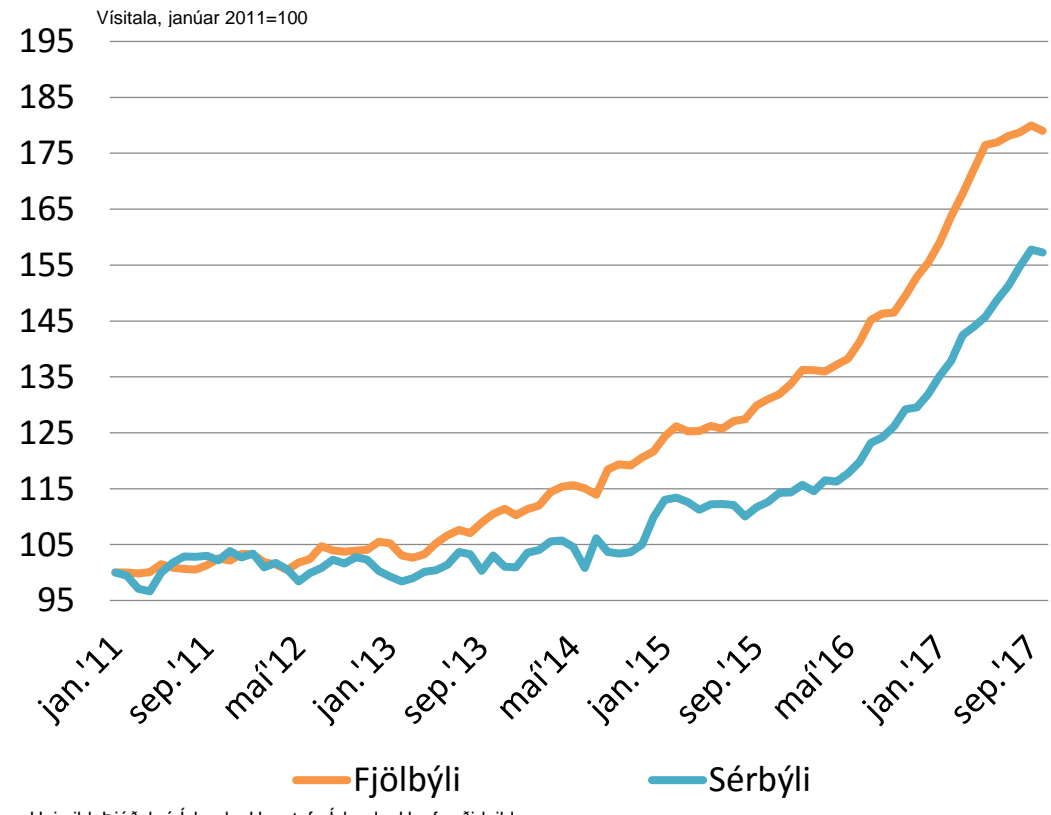
# Ótrúleg þróun nafnverðs – en sérstaklega raunverðs

## Þróun nafnverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

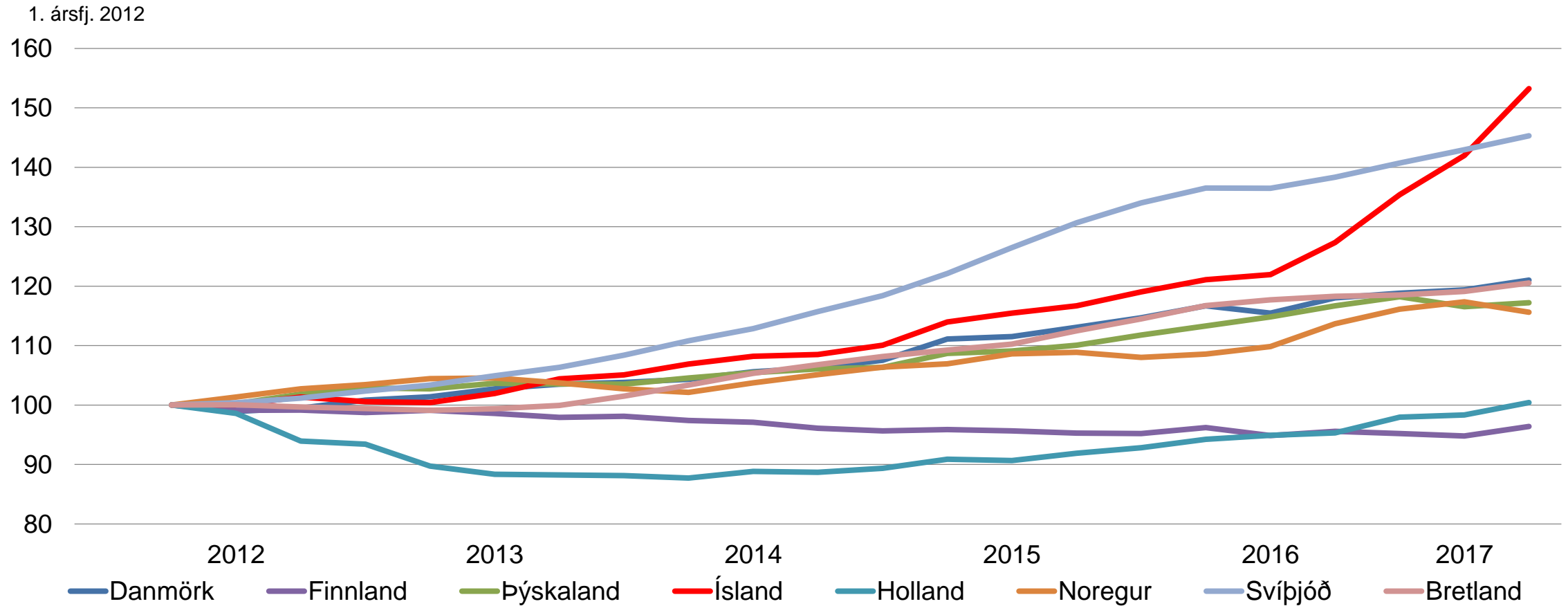
## Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

## Til skamms tíma vorum við ekki mjög frábrugðin samanburðarlöndum

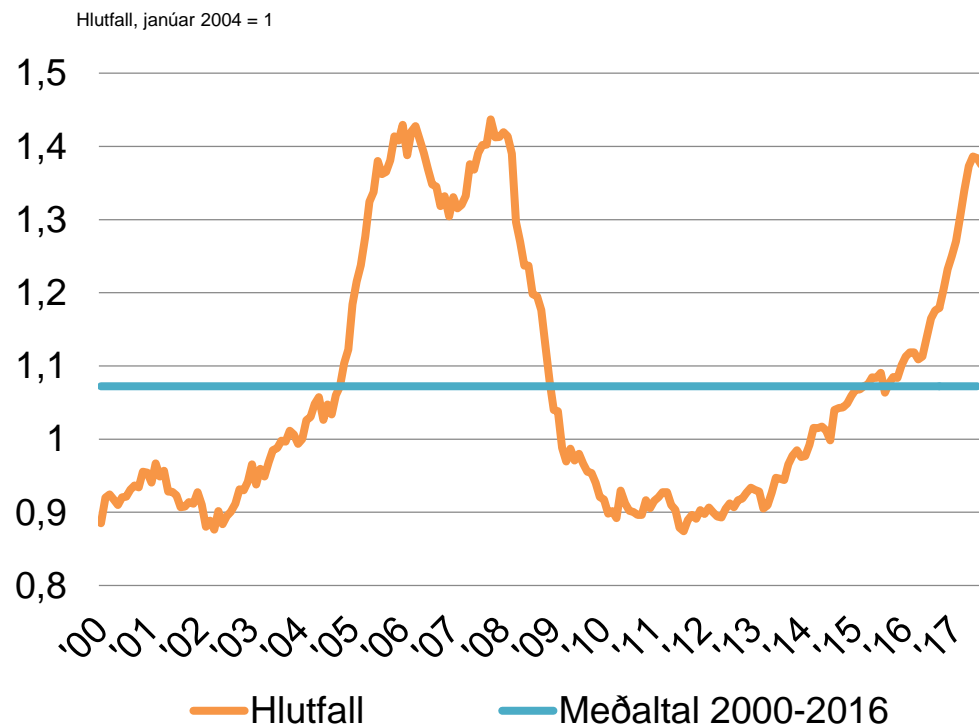
### Raunverð íbúðarhúsnæðis



Heimild: OECD

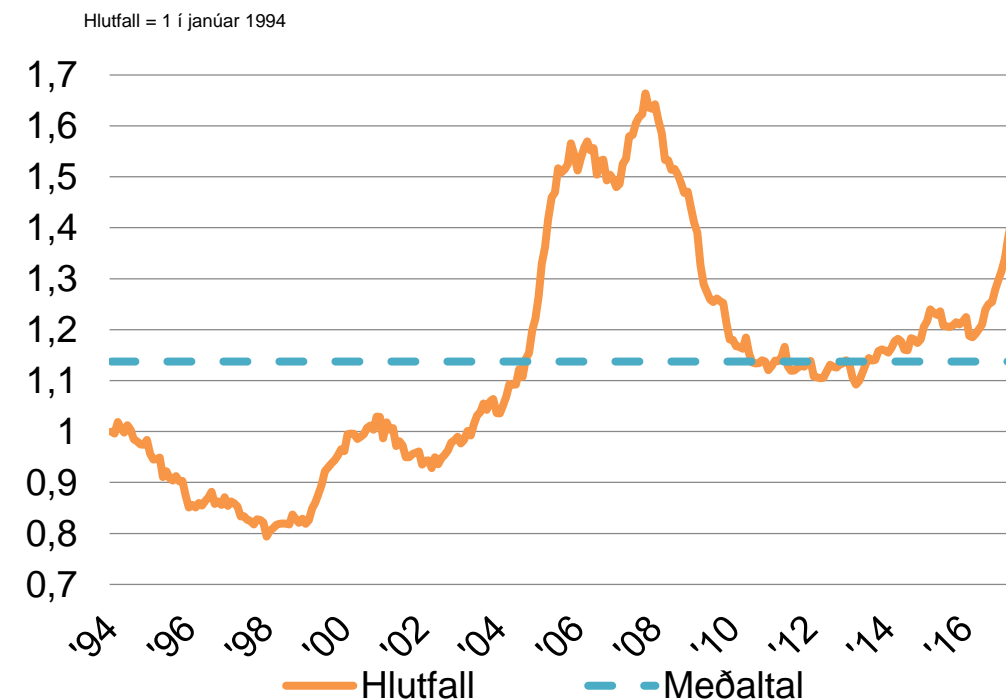
## Lítið samhengi við undirliggjandi þætti

### Hlutfall raunverðs á fjölbýli og byggingarkostnaðar



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

### Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa

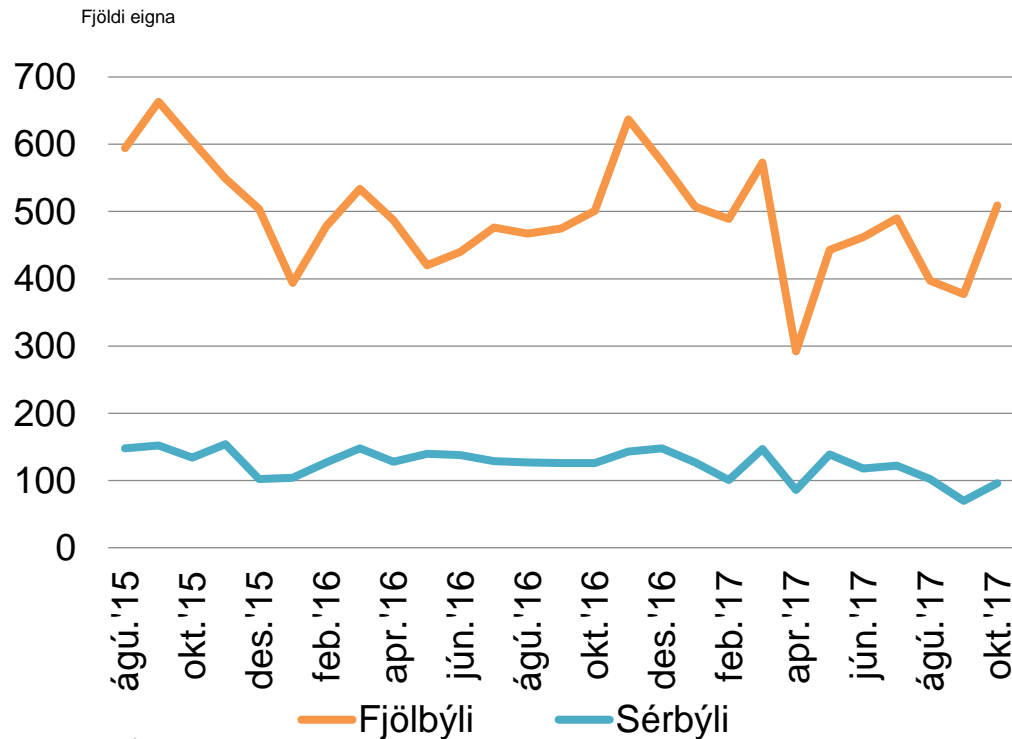


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Er þróunin að snúast við eins og í síðasta toppi?

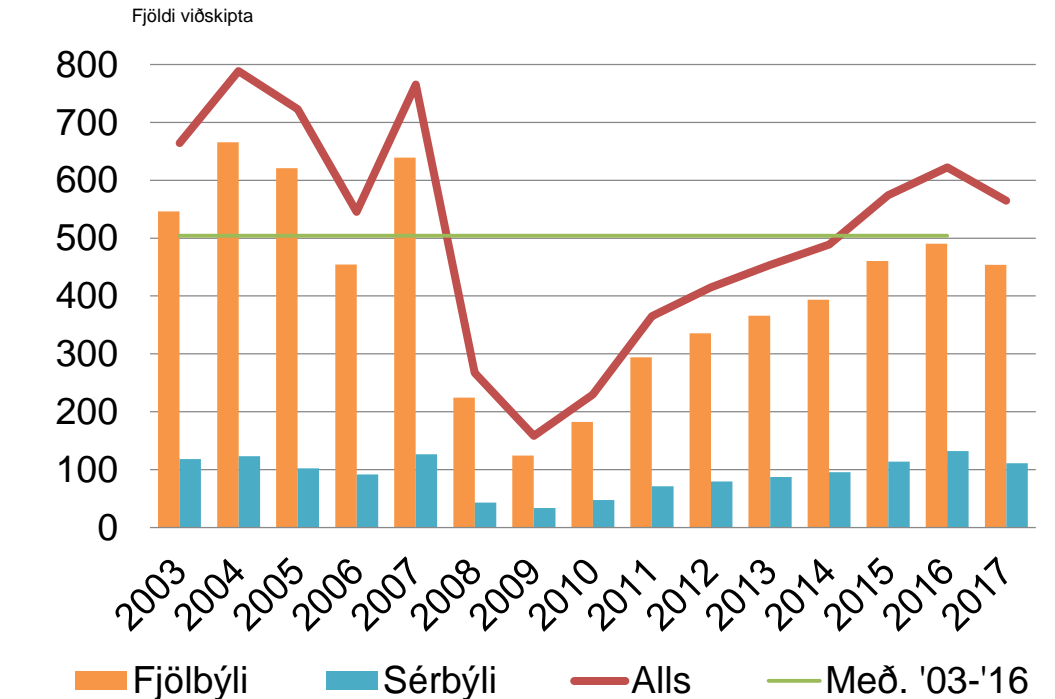
## Viðskiptum hefur fækkað

### Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

### Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði

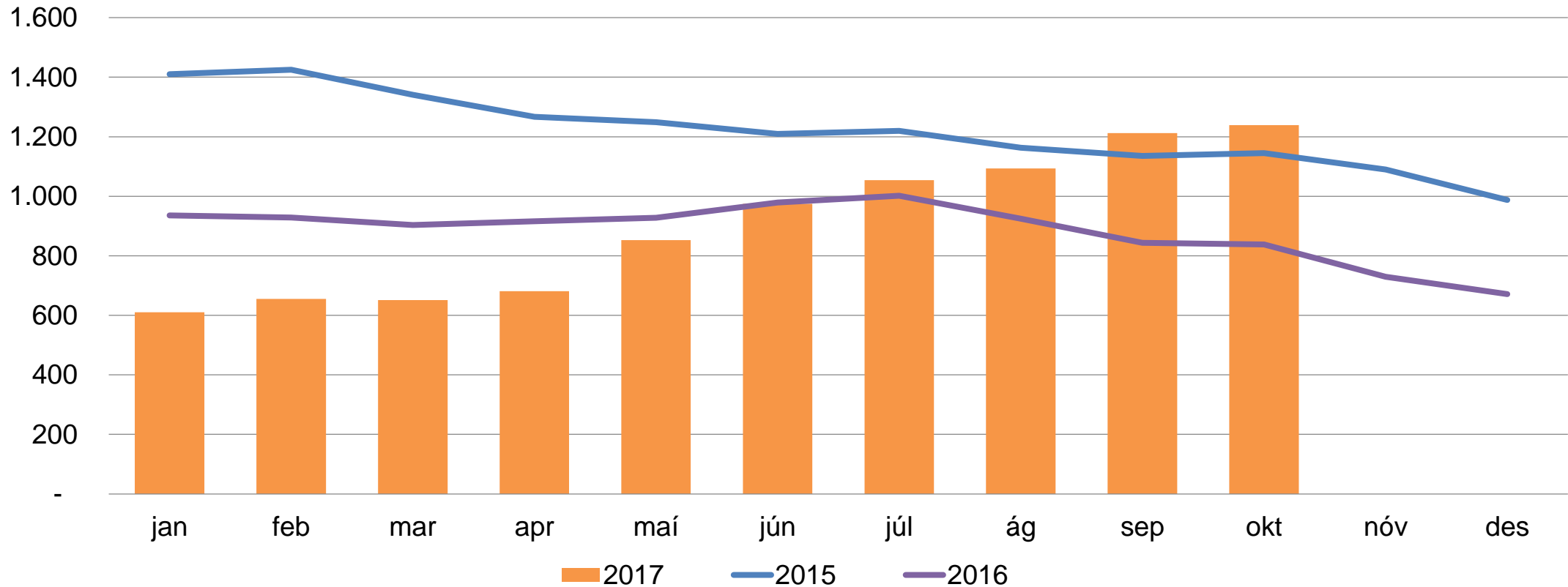


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

## Fleiri íbúðir koma inn á markaðinn og staldra lengur við

### Fjöldi íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu - fjölbýli

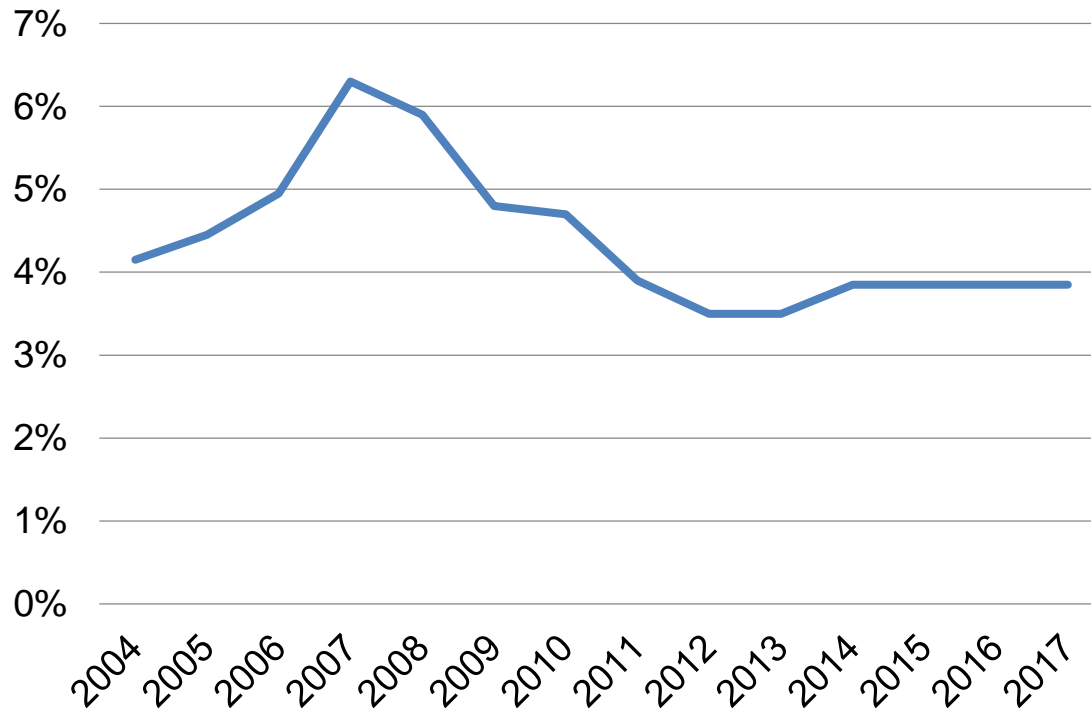
Fjöldi íbúða



Heimild: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Seðlabanki Íslands

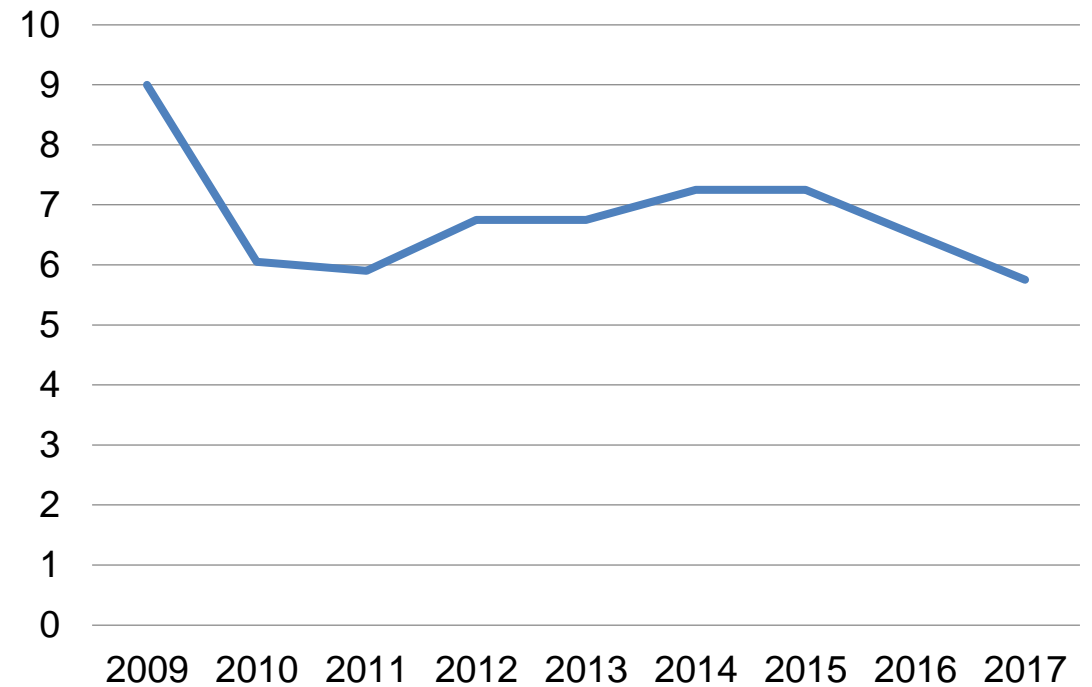
## Vextir hafa farið lækkandi

### Vextir verðtryggðra íbúðalána Landsbankans með föstum vöxtum



Heimild: Landsbankinn. Breytilegir vextir milli 2010 og 2013.

### Vextir óverðtryggðra íbúðalána Landsbankans með föstum vöxtum



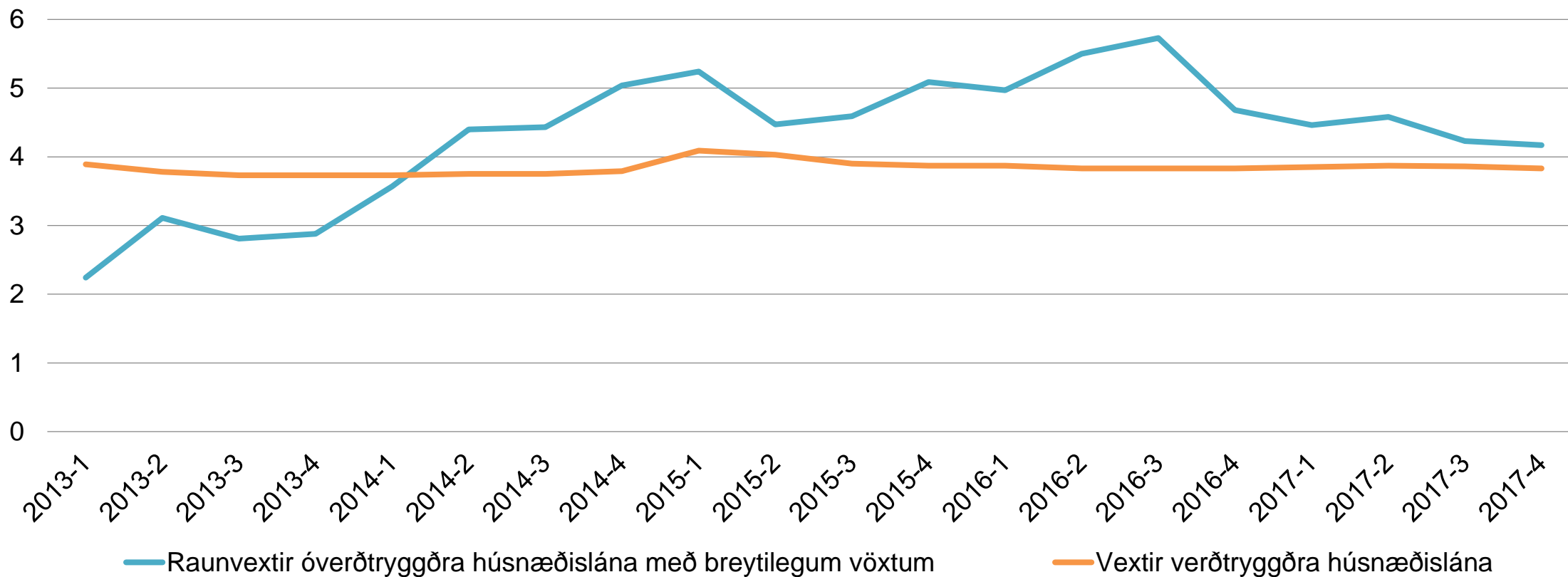
Heimild: Landsbankinn

Fjölbreytileikinn í íbúðalánunum hefur aukist mikið: Val um lánstíma, verðtryggingu/ekki verðtryggingu, fasta/breytilega vextir, vextir á niðurleið.



## Raunvaxtastig óverðtryggðra húsnæðislána á niðurleið

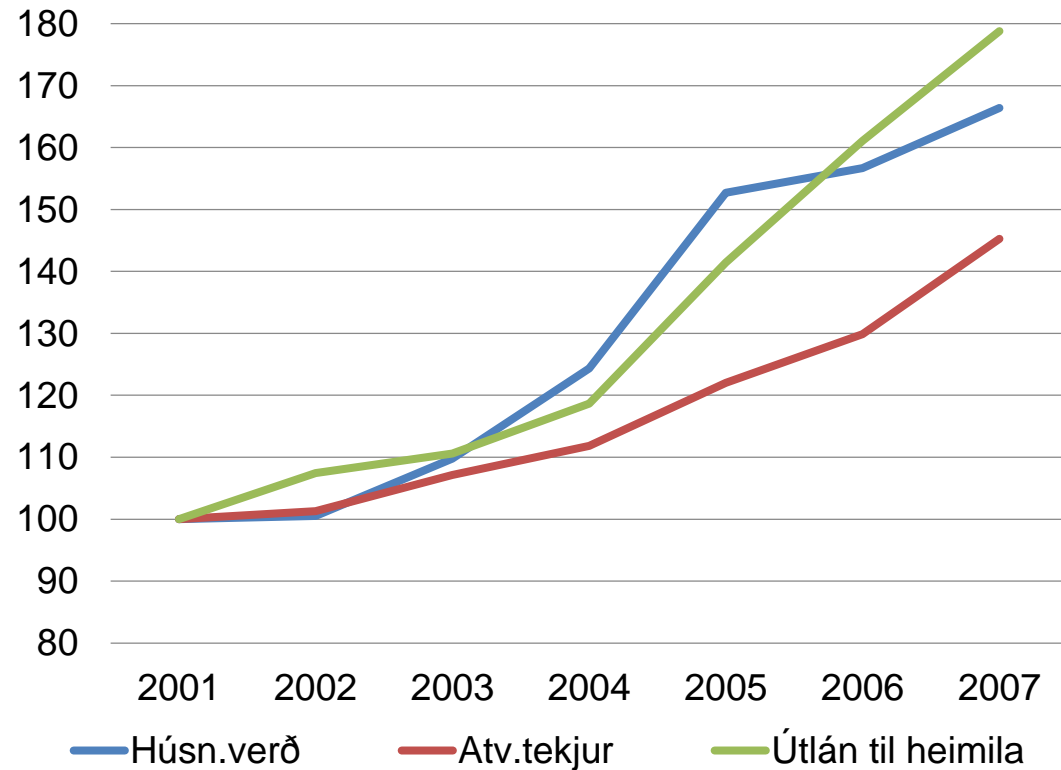
### Raunvextir á markaði



Heimild: Seðlabanki Íslands. Einfalt meðaltal lægstu útlánavaxta þriggja stærstu viðskiptabankanna. Vextir verðtryggðra húsnæðislána eru fastir frá 5 árum og allt upp í allan lánstímann

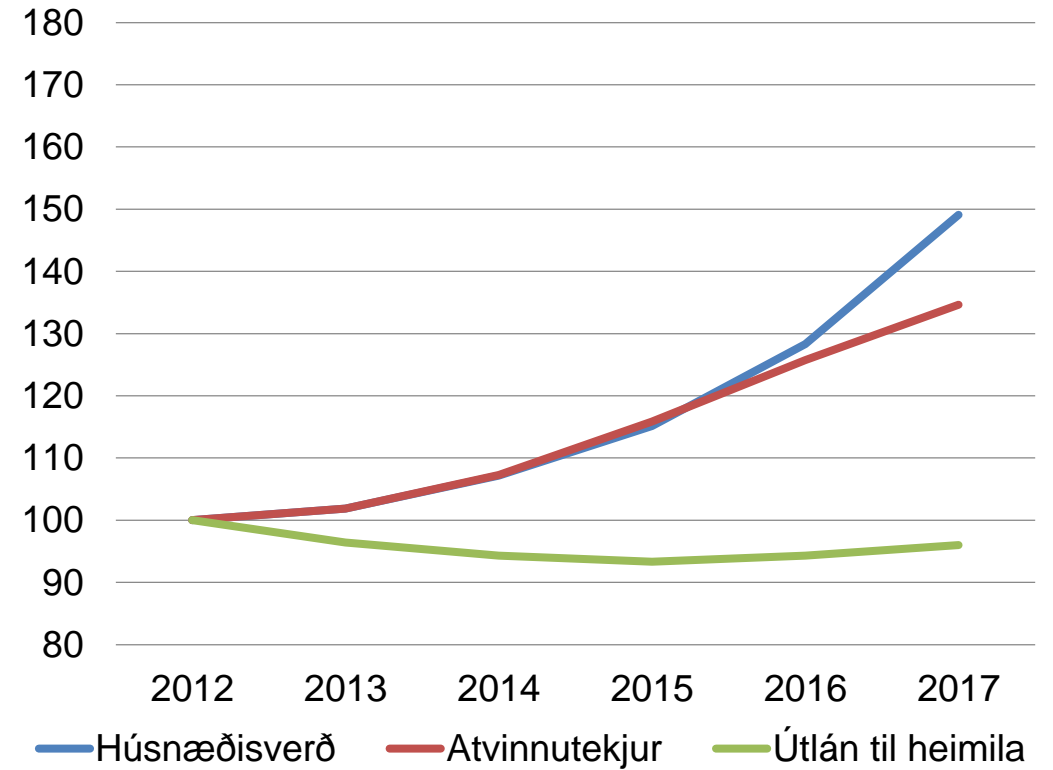
## Grunnur fasteignamarkaðarins mun traustari nú

### Húsnæðisverð, tekjur og útlán - þá



Heimild: Seðlabanki Íslands

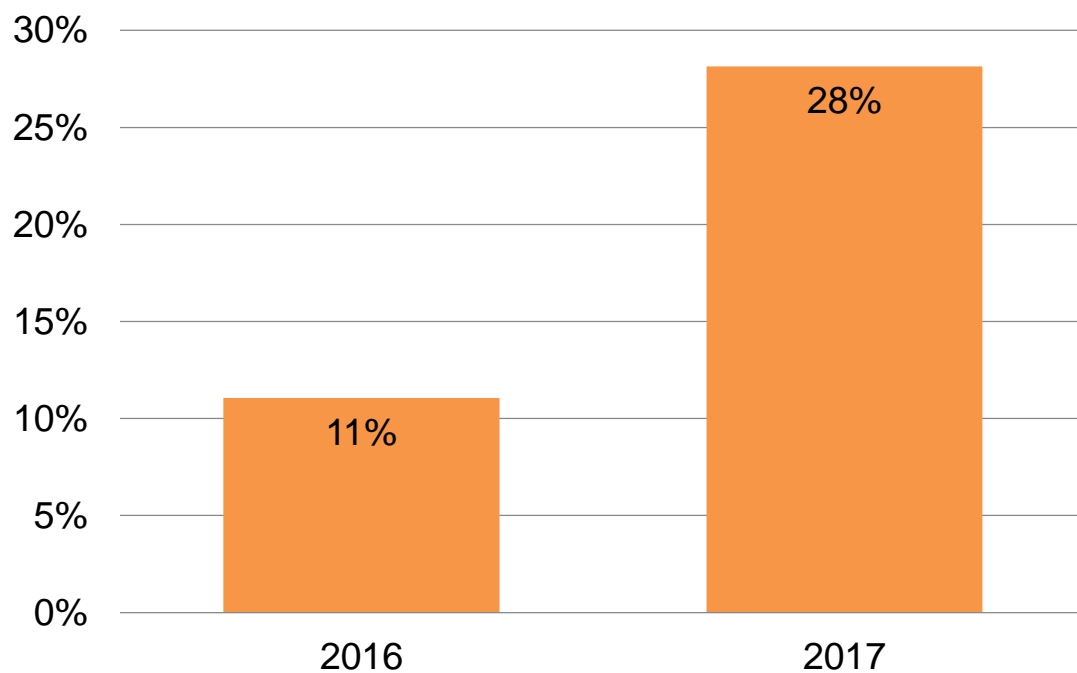
### Húsnæðisverð, tekjur og útlán - nú



Heimild: Seðlabanki Íslands

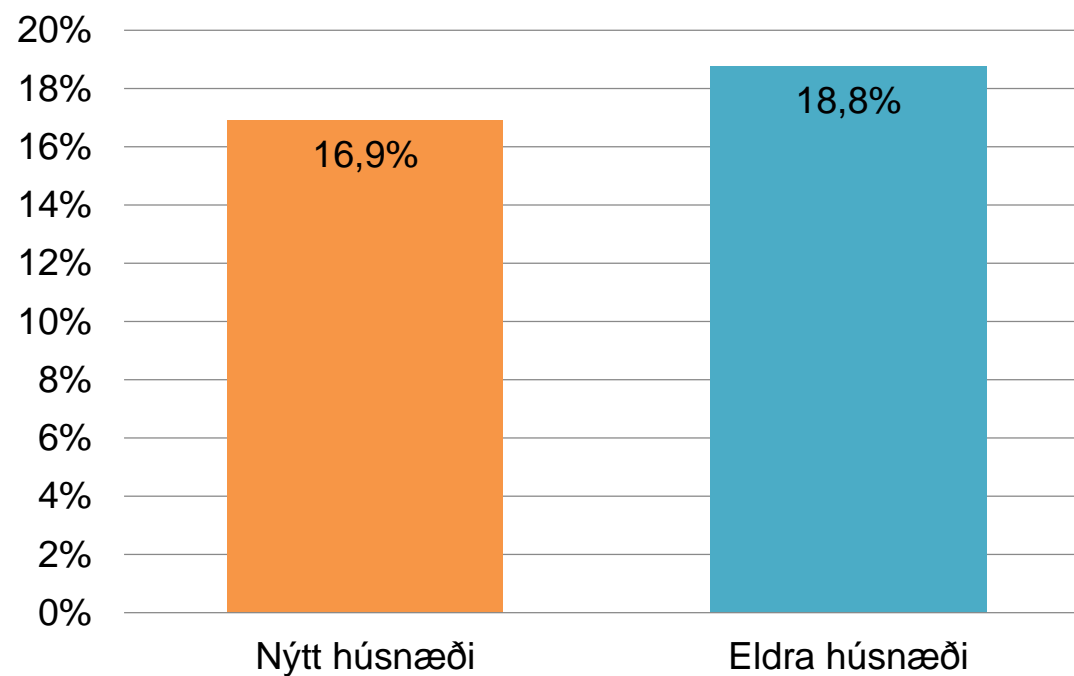
## Viðskipti með nýjar og eldri íbúðir

### Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

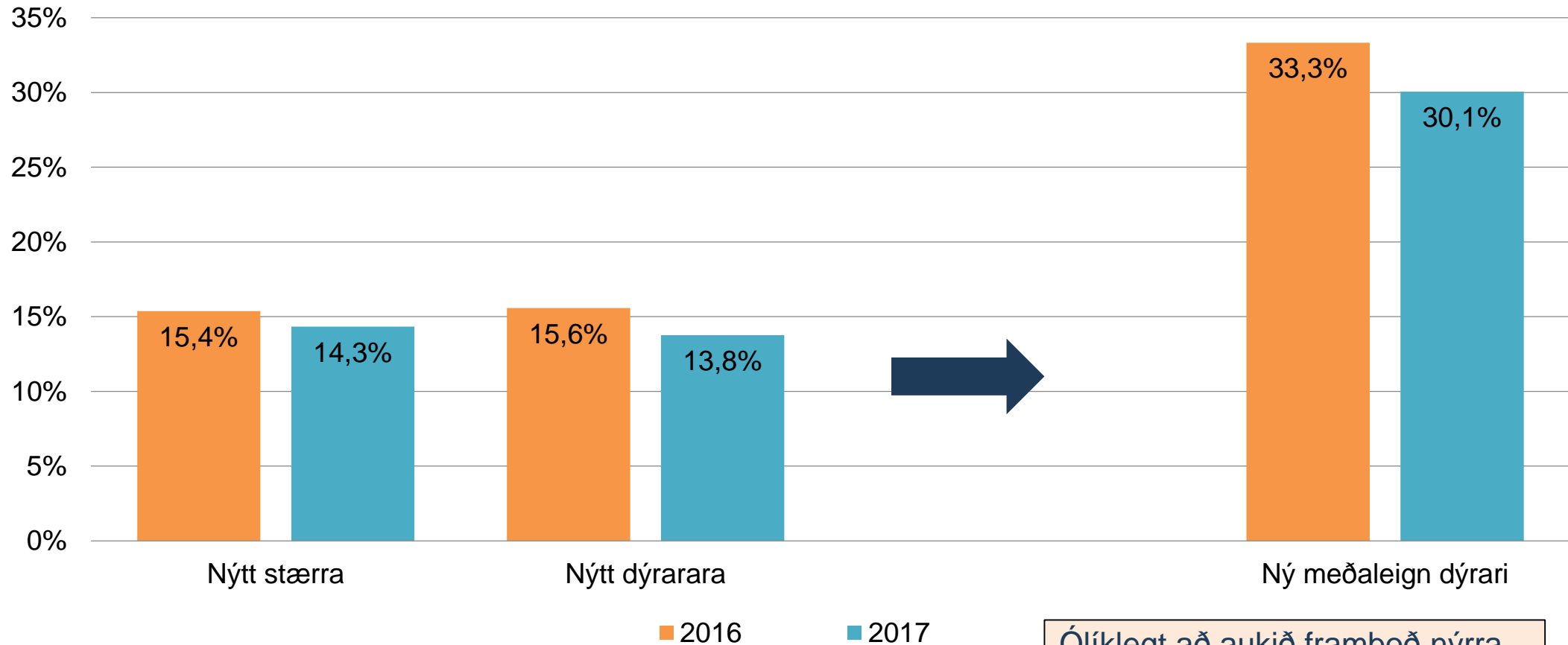
### Verðhækkun íbúða milli 2106 og 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

## Nýjar eignir inn á markað eru að meðaltali bæði stærri og dýrari

### Viðskipti með nýtt og eldra húsnæði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Ólíklegt að aukið framboð nýrra íbúða muni leiða til verðlækkana

---

## Að lokum

---

- Þrátt fyrir mikinn hamagang er markaðurinn heilbrigðari nú en fyrir 10 árum.
- Einhver okkar hafa lært af reynslunni - undirstaðan er betri nú og því verður stöðugleika tæplega ógnað í sama mæli og þá.
- Sama gildir ekki um upplýsingar um áætlað framboð. Skortur á haldbærum upplýsingum um byggingarstarfsemi er ótrúleg staða.
- Við spáum því að markaðurinn verði rólegri á næstu mánuðum. Snögg og skörp leiðrétting á húsnæðisverði eins og við upplifðum í tengslum við hrunið er ekki líkleg. Vegna þess að grunnurinn er tiltölulega traustur er líklegt að hægja muni hægt og rólega á hækkun húsnæðisverðs og markaðurinn finni smám saman jafnvægi.
- Nýtt húsnæði inn á markað mun halda verði uppi – því verður ekki um lækkanir að ræða.
- Tekju- og launabreytingar munu skipta miklu um framhaldið og sama má segja um lánakjör og aðgang að lánsfé. Verð munu ekki æða af stað nema vinnumarkaðurinn geri það líka og lánveitingar aukist mikið samtímis. Fasteignamarkaðurinn mun því tæplega ógna stöðugleikanum – það þarf annað til.
- Við spáum 19% hækkun fasteignaverðs í ár, 8,5% á árinu 2018, 7% á árinu 2019 og 6% á árinu 2020.