

HORFUR Á FASTEIGNAMARKAÐI TIL 2017

BÓLA EÐA BJARTAR HORFUR?

Greiningardeild Arion banka

 Arion banki

EFNISYFIRLIT

ÁFRAMHALDANDI VERÐHÆKKUN Á FASTEIGNAMARKAÐI (BLS. 3-6)

Greiningardeild spáir árlegri 7-8 % hækkun á verði íbúðarhúsnæðis næstu tvö árin. Aukin innlend eftirspurn, vaxandi kaupmáttur og bati á vinnumarkaði mun styðja við áframhaldandi hækkun fasteignaverðs. Við teljum að fasteignaverð í fjölbýli muni halda áfram að hækka hraðar en verð á sérbýli, a.m.k. til skamms tíma. Eftirspurn mun halda áfram að aukast og byggingaframkvæmdir munu fylgja í kjölfarið. Umfangsmiklar byggingaframkvæmdir sem skipulagðar hafa verið á höfuðborgarsvæðinu munu í framhaldinu tempra áframhaldandi hækkun fasteignaverðs.

FASTEIGNAMARKAÐURINN HÓFLEGA VERÐLAGÐUR ENN SEM KOMIÐ ER (BLS. 7-10)

Mat greiningardeildar á íslenska fasteignamarkaðinum er að hann sé enn hóflega verðlagður og því ekki tímabært að tala um nýja verðbólgu. Við teljum að hægt sé að rökstyðja þá hækkun sem verið hefur með mikilli uppsafnaðri eftirspurn og mjög litlu nýju framboði. Þróun fasteignaverðs hér á landi er í takt við reynslu annarra ríkja sem máttu þola töluverða raunverðslækkun á fasteignamarkaði í kjölfar alþjóðlegu fjármálakreppunar.

ER LEIGUMARKAÐURINN AÐ METTAST (BLS. 11-16)

Þótt leigumarkaðurinn hafi vaxið hratt á Íslandi undanfarin ár virðist sem sú þróun sé að snúast við að einhverju leyti um þessar mundir og að leigumarkaðurinn sé e.t.v. að mettast, enda eiginfjárstaða margra hugsanlegra kaupenda að batna. Hlutfall þeirra fjölskyldna sem búa í leiguhúsnæði hefur tekið að lækka frá því að það náði hámarki. Biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði eru þó enn langir.

ÍBÚÐAFJÁRFESTING KOMIN Á SKRÍÐ Á NÝ (BLS. 17-21)

Svo virðist sem að aukinn þróttur sé kominn í íbúðafjárfestingu eftir mikla lægð undanfarin ár. Hár byggingarkostnaður hefur haldið aftur af framboði, en hækkun fasteignaverðs í fjölbýli virðist hafa ýtt við framkvæmdaaðilum. Þó er ekki víst að nýbygging fjölbýlishúsa sé orðin arðbær nema í vissum tilfellum og á þeim svæðum þar sem söluverð er hvað hæst. Byggingarkostnaður sérbýlis er enn vel umfram söluverð og virðist nokkuð í að hvati myndist til byggingar slíkra eigna.

AUKIN KAUPMÁTTUR STYÐUR VIÐ EFTIRSPURN Á MARKAÐI (BLS. 22-29)

Búast má við áframhaldandi vexti í eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum sökum lýðfræðilegrar þróunar. Skuldastaða heimila hefur haldið áfram að batna og fjölskyldum með neikvæða eiginfjárstöðu í fasteign hefur fækkað. Skuldaleiðrétting ríkisstjórnarinnar mun einnig hafa jákvæð áhrif á fasteignamarkaðinn á komandi misserum. Engu að síður er hrein eign í húsnæði lægri hjá þeim sem eru yngri en 55 ára nú en hún var fyrir áratug. Því teljum við að áfram verði meiri eftirspurn eftir litlum íbúðum í fjölbýli frekar en sérbýli. Á móti vegur að stefnt er á umtalsverða aukningu í framboði af minni íbúðum á sama tíma og úthlutun nýrra einbýlishúsalóða verður haldið í lágmarki. Framboðið mun því aðlagast að eftirspurninni á komandi árum og mun þá hægja á verðhækkun fjölbýlis.

Greiningardeild Arion banka

**Anna Hrefna
Ingimundardóttir**

444-6997

anna.ingimundardottir@arionbanki.is

Hrafn Steinarsson

444-6910

hrafn.steinarsson@arionbanki.is

Regína Bjarnadóttir

444-6969

regina.bjarnadottir@arionbanki.is

Ábyrgðarmaður

Regína Bjarnadóttir

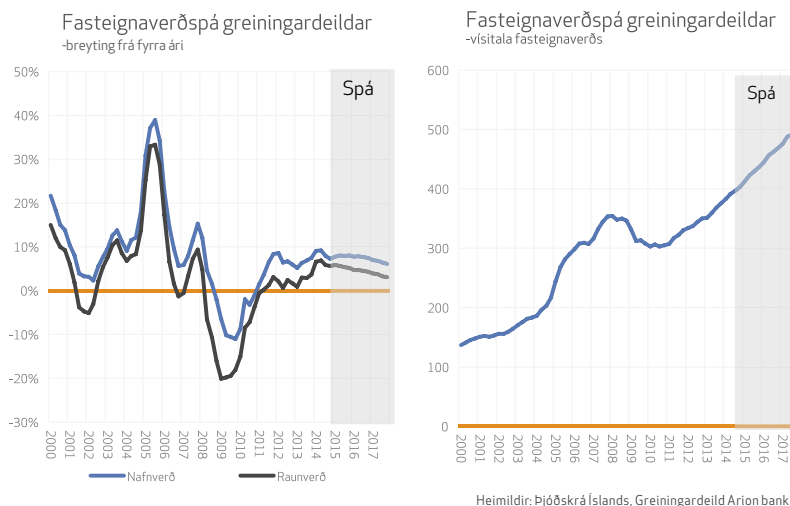
Efni og innihald þessarar útgáfu er unnið af starfsmönnum Greiningardeildar Arion banka hf. Ráðgjöf og spár Greiningardeildar geta breyst án fyrirvara en þær endurspeglar skoðanir starfsmanna Greiningardeildar á þeim

ÁFRAMHALDANDI VERÐHÆKKUN Á FASTEIGNAMARKAÐI

Mikil verðhækkun hefur átt sér stað á fasteignamarkaðinum á yfirstandandi ári. Sú hækkun skýrist að miklu leyti af bættri eignastöðu heimila, kaupmáttaraukningu og vexti í innlendri eftirspurn. Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um rúm 9% á fyrri helmingi ársins, en eitthvað hefur hægt á hækkunum að undanförunu. Það er engu að síður ljóst að verðhækkun ársins verður tæplega 8% sem samsvarar 6-7% raunhækkun enda hefur verðbólga verið í lágmarki.

Við gerum ráð fyrir áframhaldandi hækkun fasteignaverðs, en að hraði nafnhækkunarinnar hafi náð hámarki á fyrri hluta ársins 2014.

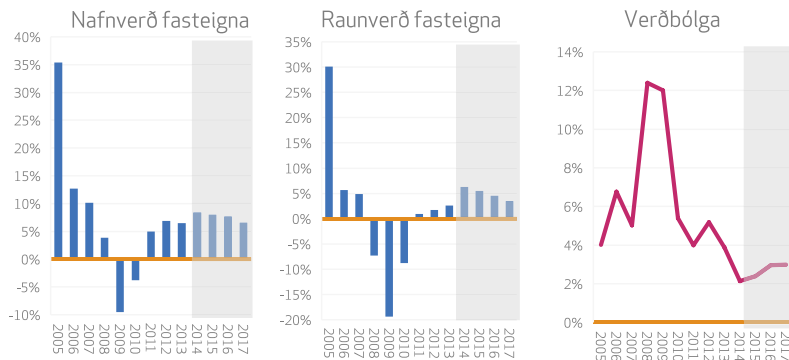
Við spáum 7-8% nafnhækkun fasteignaverðs á ársgrundvelli á árunum 2015 og 2016 en að smám saman hægi á og að árshækkunin verði 6-7% á árinu 2017. M.v. verðbólguþspá greiningardeildar samsvarar það nokkuð minni raunhækkunin en verið hefur undanfarið ár, eða á bilinu 3-5%. Þá gerum við ráð fyrir að mesta raunhækkunin verði á fyrri hluta spátímans.



Spá okkar hvílir á Hagspá greiningardeildar sem gerir ráð fyrir aukinni innlendri eftirspurn, kaupmáttaraukningu og bata á vinnumarkaði, svo fátt eitt sé nefnt. Þar að auki mun skuldaleiðrétting ríkisstjórnarinnar veita ákveðnum hópum meira svigrúm og því ýta undir aukna veltu á markaði sem síðan mun styðja við frekari verðhækkunir.

Eftirspurn mun halda áfram að aukast út frá lýðfræðilegri þróun, þar sem bæði Íslendingum er að fjölga og fleiri eru farnir að flytja til landsins en frá því. Þá er byggingakostnaður ennþá töluvert yfir verði í sérþýli og hefur verð á fjölbýli einungis náð að skriða lítillega yfir byggingakostnað þess. Því má vænta enn frekari þrýstings á verð þar sem framboð mun ekki taka verulega við sér fyrir en það verður hagkvæmara að byggja. Á móti kemur að ströng skilyrði fyrir greiðslumati og kröfur um eigið fé munu að einhverju leyti halda aftur af verðhækkunum.

Töluverður fjöldi nýbygginga er á skipulagi, einkum í Reykjavík. Áframhaldandi verðhækkunir munu hvetja til nýbygginga sem síðar munu tempra frekari verðhækkunir.

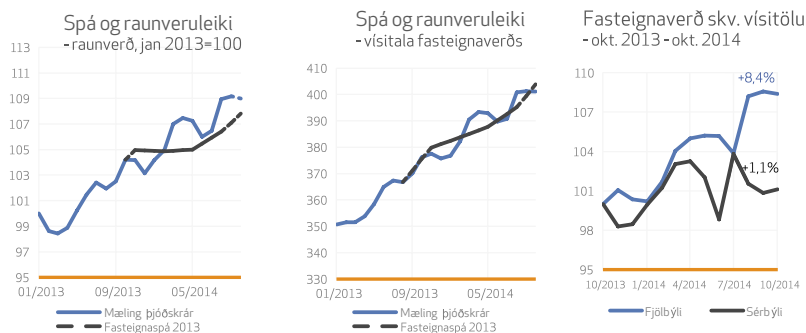


Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands, Greiningardeild Arion banka

SPÁ GREININGARDEILDAR FRÁ ÞVÍ FYRIR ÁRI GEKK ÁGÆTLEGA EFTIR

Í grófum dráttum gekk síðasta spá greiningardeildar um þróun fasteignaverðs eftir. Spáin var gefin út í desember 2013. Segja má að spá um nafnverðshækkun hafi gengið eftir en mun lægri verðbólga en við gerðum ráð fyrir ýtti raunverði á húsnæðismarkaði nokkuð hærra en við höfðum spáð.

Við spáðum því þá, líkt og nú, að íbúðir í fjölbýli myndu hækka meira í verði en sérþýli. Sú spá gekk eftir.



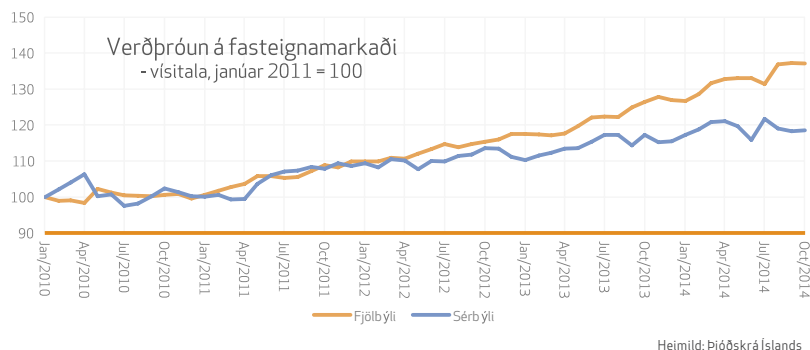
Heimildir: Þjóðskrár Íslands, Greiningardeild Arion banka

MEIRI VERÐÞRÝSTINGUR HEFUR VERIÐ Á FJÖLBÝLI EN SÉRÞÝLI

Spá okkar um þörf fyrir nýtt húsnæði til að mæta eftirspurn vegna lýðfræðilegrar þróunar er svipuð og hún var fyrir ári. Nýbyggingar eru byrjaðar að taka við sér, en enn vantar upp á að framboðið mæti eftirspurn. Hvati til nýbygginga virðist vera að aukast en hluti hvatans hefur komið í gegnum hækkun leiguverðs frekar en fasteignaverðs, enda hækkaði leiguverð umfram hækkun kaupverðs á árunum 2012 og 2013. Undanfarið ár hefur hækkun leiguverðs þó verið í takt við hækkun fasteignaverðs og því virðist jafnvægi vera að skapast milli leigu- og fasteignamarkaðar.

Mikil hækkun á leigumarkaði kemur ekki á óvart enda er ekki sjálfgefið að ungt fólk í dag geti uppfyllt kröfur lánastofnana um eigið fé til þess að geta skuldsett sig fyrir fasteignakaupum. Jafnvel þótt fjárhagsstaða fólks hafi batnað umtalsvert á undanförunum tveimur árum er staða innan hvers hóps misjöfn og er eiginfjárstaða yngsta kaupendahópsins ennþá nokkuð lág (sjá nánar í kaflanum *Aukinn kaupmáttur styður við eftirspurn á markaði*). Á endanum verða þó áhrif á fasteignamarkað svipuð, þ.e. markaðsverð og leiguverð munu laga sig hvort að öðru.

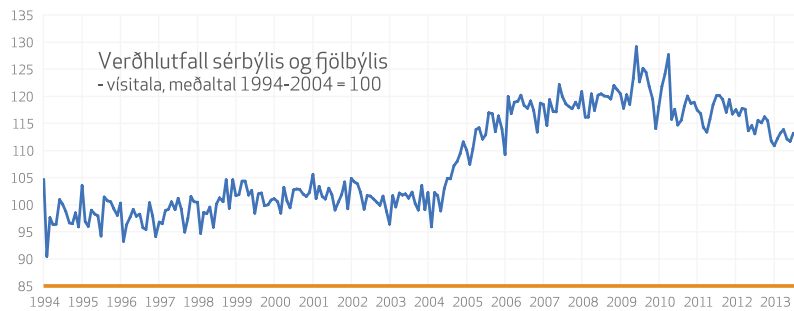
Á hvorn veginn sem aðlögunin á sér stað þá teljum við að sá hópur sem knúði hefur fram mestu eftirspurnina sé að óska eftir ódýrari íbúðum. Við teljum að þessi hópur muni halda áfram að ýta undir eftirspurnina í bráð og því muni þrýstingur á verð minni eigna (einkum í fjölbýli) halda áfram að vera mestur. Þetta á einkum við á meðan lítið framboð er af ódýrari eignum. Meiri þrýstingur á verð minni eigna er sú þróun sem við höfum verið að sjá undanfarið, enda hefur verð fasteigna í fjölbýli hækkað um rúm 8% undanfarið ár, á meðan verð sérbýlis hefur einungis hækkað um rúmt 1%.



Eiginfjárstaða heimila í landinu hefur haldið áfram að batna en fjárhagsstaða fólks á aldrinum 25-40 ára virðist enn vera nokkuð viðkvæm. Mikil skuldsetning vegna annarra fjárfestinga en íbúðakaupa veldur því að hópurinn er aðþrengdur, enda er þetta sá aldur þar sem verið er að sækja sér menntun, stækka fjölskyldu, koma sér þaki yfir höfuðið og hefja starfsferilinn og því ekki skýrt að þetta sé erfiðasta aldursbilið fjárhagslega í raun. En eldri hluti þessa hóps ætti að öðru jöfnu að vera að stækka við sig og valda aukinni eftirspurn eftir stærri eignum. Svo virðist sem fjárhagslegt bolmagn þessa hóps geri því enn ekki kleift að stækka við sig að verulegu leyti.

Skuldaleiðrétting ríkisstjórnarinnar mun vissulega hafa einhver áhrif, einkum á þennan hóp, þar sem eigið fé í fasteign mun aukast og þar með ætti kaupgeta á fasteignamarkaði að vaxa. Það að ferlinu hefur verið flýtt, en í stað fjögurra ára munu skuldirnar verða lækkaðar á rúmu ári, getur einnig haft meiri áhrif á fasteignamarkaðinn til skamms tíma, þar sem eiginfjárstaða heimila mun batna hraðar en ella. Aftur á móti teljum við ekki líklegt að hún skili sér að fullu í auknum eftirspurnarþrýstingi á fasteignamarkaði, þar sem mörg heimilanna verða enn of veðsett til að geta tekið eigið fé út úr fasteignum sínum á meðan önnur hafa nú þegar umtalsvert veðrymi án þess að hafa séð sérstaka ástæðu til að gíra það upp. Helst má ætla að áhrifin verði sterkust hjá þeim heimilum sem eiga lítið eigið fé en munu í framhaldi af aðgerðunum öðlast svigrúm til að hreyfa sig á markaðnum. Við reiknum með að áhrifa af þessum aðgerðum gæti einna mest hjá aldurshópnum 25-40 ára. Stóra spurningin er hvort aðrar skuldir þessa hóps hamli enn fasteignakaupum.

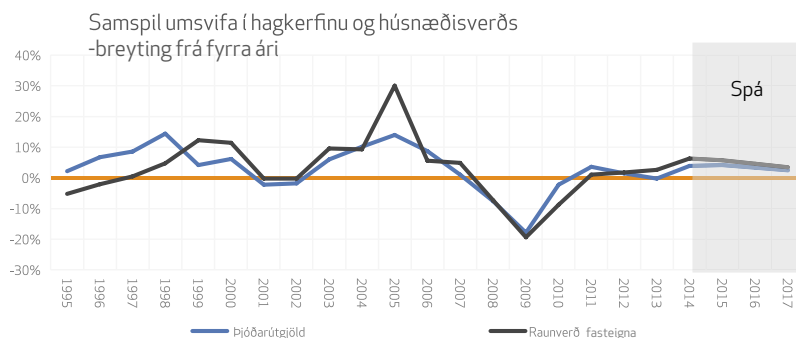
Við teljum að verðhlutfall sérbylis og fjölbylis muni halda áfram að lækka til skamms tíma, en það vék frá því jafnvægi sem ríkt hafði á árunum 1994-2004 þegar láns hlutfall hækkaði og aðgengi að lánsfé jókst. Þar sem verðþrýstingur undanfarin 2-3 ár á minni eignir hefur verið umtalsvert meiri en á sérbyli hefur verðhlutfall þessara eigna verið að færast nær fyrra jafnvægi. Við spáum því að verðþrýstingur á minni eignir verði áfram meiri til skamms tíma en að með bættri eiginfjárstöðu fólks á aldrinum 35-45 ára muni verðþrýstingur á sérbyli smám saman aukast og markaðurinn leita fyrra jafnvægis.



Heimild: Þjóðskrá Íslands

FASTEIGNAMARKAÐURINN HÓFLEGA VERÐLAGÐUR ENN SEM KOMIÐ ER

Svo virðist sem að íslenski fasteignamarkaðurinn sé enn hóflega verðlagður og því ekki tímabært að tala um nýja verðbólgu á markaðinum. Verð hefur vissulega hækkað umtalsvert undanfarið ár en við teljum að hægt sé að rökstyðja þá hækkun með mikilli uppsafnaðri eftirspurn og mjög litlu nýju framboði. Einnig er hækkun fasteignaverðs í takt við aukin umsvif í hagkerfinu, en eins og sést á myndinni hér að neðan hefur þróun fasteignaverðs nokkurn veginn haldist í hendur við aukin umsvif almennt. Oft er talað um að eignaverðsbóla hafi átt sér stað þegar hækkun eignaverðs eins og húsnæðisverðs verður töluvert umfram það sem hægt er að skýra með efnahagslegum grunnþáttum eins og t.d. þjóðarútgjöldum. Eins og sést á myndinni hér að neðan hækkaði raunverð fasteigna umtalsvert hraðar en þjóðarútgjöld um síðustu aldamót og svo aftur í aðdraganda fjármálahrunsins. Ætla má að rétt fyrir síðustu aldamót hafi eignaverðsbóla myndast í kringum netbóluna miklu og flestum ætti ennþá að vera í fersku minni húsnæðisverðbólun sem hófst árið 2004.

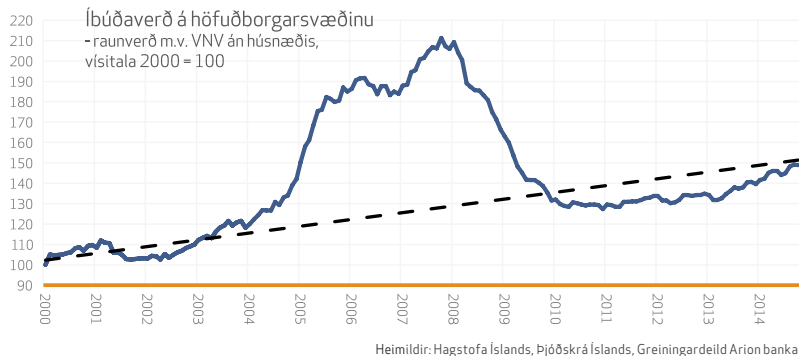


Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, Greiningardeild Arion banka

Hækkunin undanfarið er vissulega eitthvað meiri en vöxtur þjóðarútgjalda en við teljum samt sem áður ekki tímabært að tala um að bólu myndun sé að eiga sér stað. Fasteignamarkaðurinn hefur verið að ná sér aftur eftir lægð og virðist sem hækkun fasteignaverðs sé fyrst nú að mynda verulegan hvata til nýbygginga og því teljum við að aukið framboð muni tempra verðhækkunir fram á við.

Við teljum því að hraði verðhækkunar hafi náð hámarki á fyrri hluta árs 2014 og að verðlagning á fasteignamarkaði í heild sinni sé nú nokkuð á réttu róli, þótt vissulega sé þróun innan hverfa og sveitarfélaga misjöfn. Eins og í síðustu fasteignaskýrslu höfum við skoðað verðþróunina undanfarið og miðað við leitni árunna 2000-2003, þ.e. ef við ímyndum okkar að fasteignaverðbólun árunna 2004-2008 hafi ekki átt sér stað heldur að verðþróun hefði þess í stað fylgt eftir leitni árunna 2000-2003. Á tímabilinu 2000-2003 virðist fasteignamarkaðurinn hafa verið í sæmilegu jafnvægi og verðhækkunir voru ekki drifnar áfram af ósjálfbærri skuldsetningu eins og síðar varð. Miðað við þessa leitni er fasteignamarkaðurinn nokkuð „rétt“ verðlagður um þessar mundir.

Við teljum því að með auknum umsvifum í hagkerfinu sé svigrúm fyrir áframhaldandi hækkun á fasteignamarkaði. Ef verðhækkun á næsta ári verður mun meiri en við erum að spá, eða í líkingu við fyrri hluta árs 2014 teljum við aftur á móti að viðvörunarþjöllur hljóti að hljóma.

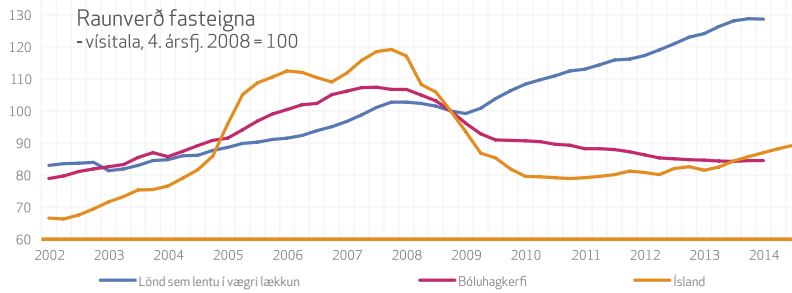


RAUNVERÐ HÉR Á LANDI HEFUR ÞRÓAST Í TAKT VIÐ REYNSLU ANNARRA RÍKJA

Þróun fasteignaverðs hér á landi er í takt við reynslu annarra ríkja sem máttu þola töluverða raunverðslækkun á fasteignamarkaði í kjölfar alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn hefur verið að vara við því að húsnæðisverð á heimsvísu sé að hækka mjög hratt og að húsnæðisverð sé komið langt yfir langtíameðalverð í mörgum löndum. Telur Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn að hækkan húsnæðisverðs sé einn af helstu áhættuþáttunum á að ný eignaverðsbóla sé í uppsiglingu. Mörg lönd eru að sjá fasteignaverð sem hlutfall af tekjum eða leigu langt fyrir ofan langtíameðaltöl sín, þar með talið Ástralía, Belgía, Kanada, Noregur og Svíþjóð.

Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn bendir á að flest ríki falli í annan hvorn tveggja hópa, annars vegar þau lönd sem urðu fyrir mildri aðlögun í kjölfar fjármálakreppunnar - þar hafa útlán aukist nokkuð hratt og verð er nú komið langt yfir langtíameðaltöl. Í hinum hópnum eru þau lönd þar sem veruleg raunlækkun átti sér stað í kjölfar fjármálakreppunnar. Í þessum löndum er raunverð fasteigna ennþá töluvert undir því sem það fór hæst í aðdraganda kreppunnar. Ísland er í þessum síðari hópnum og er verð á fasteignamarkaði hér enn um 30% lægra að raunvirði en það var þegar verð náði hámarki á seinni hluta árs 2007. Raunverð á Íslandi í dag er ennþá um 20% lægra en það var að meðaltali á árinu 2008, sem er í takt við greiningu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins. En í þeim 33 löndum, sem eru með Íslandi í þessum seinni hópnum, er húsnæðisverð að meðaltali ennþá um 20% lægra en það var á árinu 2008. Til samanburðar er húsnæðisverð í fyrri hópnum nú um 25% hærra en það var að meðaltali á árinu 2008.

Eins og sést á myndinni hér að neðan varð raunverðshækkunin hér þó nokkuð meiri en almennt í bóluhagkerfunum og að sama skapi náði raunverð fasteigna mun hraðar botni á Íslandi vegna gengisfalls krónunnar og verðbólguþróunar sem fylgdi í kjölfarið. Raunverð hefur því verið í hækkunarfasa hér undanfarin ár, á meðan það virðist rétt hafa verið að ná botninum í samanburðarríkjunum og þar er hækkunarfasi almennt ekki hafinn. Á meðan hefur raunverð hækkað gífurlega hratt í öðrum ríkjum.

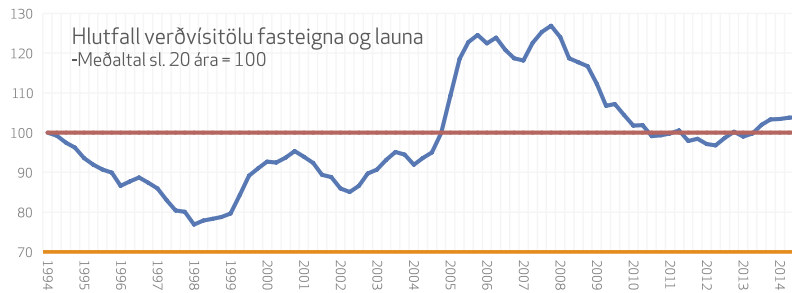


Heimildir: Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn, Þjóðskrá Íslands

Bóluhagkerfi: Hagkerfi sem glímdu við hækkun fasteignaverðs umfram 10% í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar og hrun þess í kjölfarið. Belgía, Búlgaría, Króatía, Kýpur, Tékkland, Danmörk, Eistland, Finnland, Frakkland, Grikkland, Indland, Indoneísía, Ísland, Írland, Ítalía, Japan, Kórea, Lettland, Litháen, Malta, Mexíkó, Holland, Pólland, Portúgal, Rússland, Slóvakía, Slóvenía, Suður-Afríka, Spánn, Tæland, Bretland, Bandaríkin. Lönd sem lentu í vægri lækkun: Ástralía, Austurríki, Brasílía, Kanada, Kína, Kolumbía, Þýskaland, Hong Kong, Ísrael, Luxembourg, Malasía, Nýja Sjáland, Noregur, Filippseyjar, Singapúr, Svíþjóð og Svíss.

ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS OG LAUNA Í ÁGÆTIS JAFNVÆGI

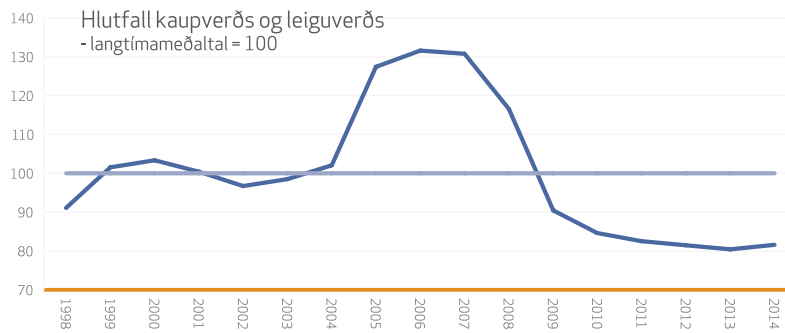
Sé horft til ýmissa kennitalna sem gefa hugmynd um yfir- eða undirverðlagningu markaðarins virðist sem svo að þær séu flestar nálægt langtímeðaltali sínu hér á landi. Hlutfall fasteignaverðs og launa hefur t.d. þróast nokkuð vel í takt undanfarin 3-4 ár og verið nálægt langtímeðaltali. Þessi mikla hækkun sem hefur verið undanfarið ár hefur ýtt hlutfallinu lítillega yfir meðaltalið, en við teljum ekki að um verulegt frávik sé hér að ræða. Þetta er þó vissulega enn einn mælikvarðinn sem vert er að fylgjast með og gefur þetta vísbendingu um að fasteignaverð geti ekki hækkað verulega umfram laun á næstu árum án þess að við stefnum í ójafnvægi á ný.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

FASTEIGNIR ENNÞÁ UNDIRVERÐLAGÐAR MIÐAÐ VIÐ ÞRÓUN LEIGUMARKAÐAR

Ein leið til að meta verðlagningu fasteignamarkaðarins er að reikna út hlutfallið á milli kaupverðs og leiguverðs, gjarnan nefnt price to rent ratio. Þá er markaðsverð eignaborið samanvið árlegar leigutekjur sambærilegra eigna. Þannig gefur hlutfallið vísbandingu um þær væntu tekjur sem fjárfestingin ætti að skila eigendum sínum. Hækki hlutfallið langt umfram langtírameðaltal, líkt og það gerði á bóluárunum, er talað um að fasteignir séu yfirverðlagðar en undirverðlagðar ef hlutfallið fer niður fyrir langtírameðaltal. Til langs tíma hefur hlutfallið tilhneigingu til að leita aftur að meðaltali sínu. Sögulega séð hefur hlutfall kaupverðs og leiguverðs hér á landi aldrei verið lægra en það var á árinu 2013. Það sem af er ári hefur hlutfallið þokast lítt tillega uppá við. Engu að síður bendir hlutfallið til þess að fasteignir séu nokkuð undirverðlagðar m.v. verðlag á leigumarkaði og því sé hagkvæmara að meðaltali að kaupa fasteign heldur en að leigja enn um sinn.

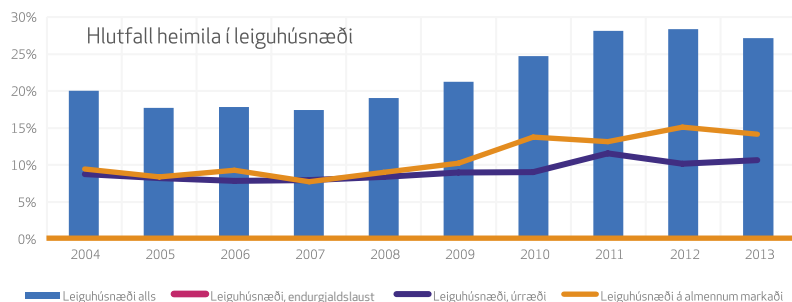


Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

Fram til ársloka 2010 er stuðst við vísitölu greiddrar húsaleigu er Hagstofa Íslands birtir til að meta þróun leiguverðs en eftir þann tíma er notast við vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu er Þjóðskrá Íslands birtir. Miðað er við þróun kaupverðs fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu.

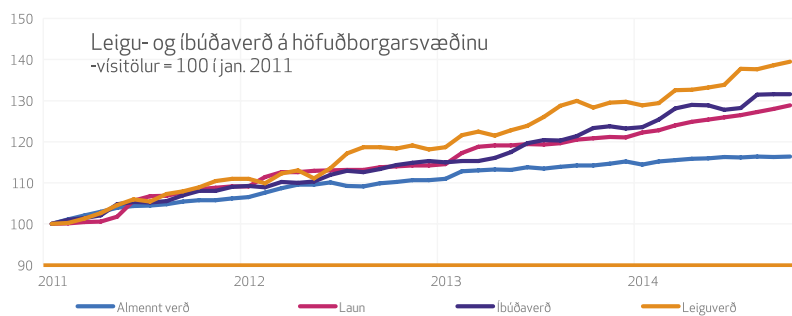
ER LEIGUMARKAÐURINN AÐ METTAST?

Árið 2007 voru um 17% allra íslenskra heimila á leigumarkaði, en hlutfallið var nær 27% árið 2013. Þetta þýðir að rúmlega 13.000 fleiri íslensk heimili voru í leiguhúsnæði árið 2013 heldur en rétt fyrir hrun. Á sama tímabili fjölgaði heimilum um rúmlega 6.000, svo fjölgun heimila í leiguhúsnæði umfram fjölgun heimila var um 7.000.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

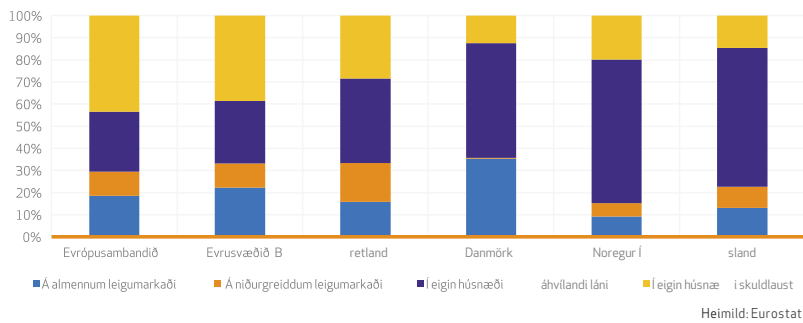
Samhliða stóraukinni eftirspurn eftir leiguíbúðum hefur skapast mikill verðþrýstingur á leiguhúsnæði, enda hefur lítil framboðs aukning fylgt eftirspurnar aukningunni sökum mikils frosts í íbúðaframkvæmdum, þar til nú (sjá nánar í kaflanum *Íbúðafjárfesting komin á skrið á ný*). Síðan í byrjun árs 2011 hefur leiguverð að jafnaði hækkað um 7% umfram íbúðaverð, 11% umfram laun og 23% umfram almennt verðlag. Í október á þessu ári hafði leiguverð hækkað um 8,7% frá sama tíma í fyrra á meðan íbúðaverð og laun hækkuðu um 6,6%. Almennt verðlag hækkaði aðeins um 1,9% á sama tímabili og er því um tilfínanlega raunverðshækkun að ræða.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

Þótt leiguverð hafi hækkað nokkuð umfram íbúðaverð eru ýmsar ástæður fyrir því að heimili hafa hingað til kosid að vera á leigumarkaði heldur en í eigin húsnæði. Á sama tíma og eiginfjárstaða hefur haldist talsvert lakari en rétt fyrir hrun fjármálakerfisins (þó hún hafi farið batnandi undanfarin ár) er aðgengi að lánsfé orðið takmarkaðra (sjá nánar í kaflanum *Aukinn kaupmáttur styður við eftirspurn á markaði*). Þar að auki er greiðslumat orðið varfærnara og vextir fara stighækkandi með lánshlutfalli. Þessir þættir þrengja því kosti margra á húsnæðismarkaði, sér í lagi ungs fólks, námsmanna, nýrra kaupenda og heimila með lága eiginfjárstöðu. Hafa þessir aðilar í auknum mæli leitað inn á leigumarkaðinn.

Skipting einstaklinga eftir tegund húsnæðis í nokkrum löndum
2012

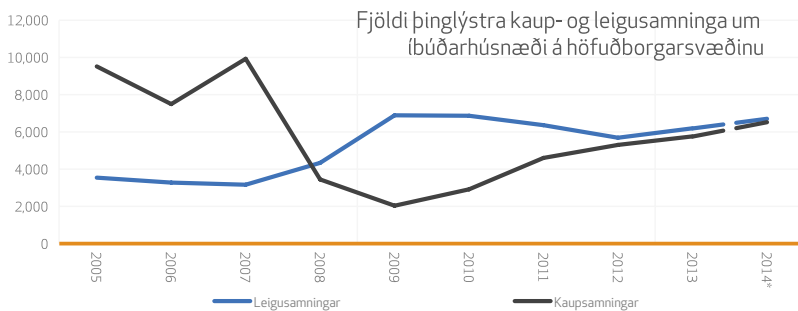


Það er athyglisvert að skoða hversu fáir búa skuldlaust í eigin húsnæði hér á landi í samanburði við helstu nágrennaríki okkar. Tiltölulega hátt hlutfall býr þó í eigin húsnæði, en með áhvílandi láni. Einnig er umfang leigumarkaðar ekki mikið á Íslandi hlutfallslega þrátt fyrir mikinn vöxt undanfarin ár. Í Evrópusambandinu voru t.d. tæp 30% einstaklinga á leigumarkaði m.v. tæp 23% einstaklinga hér á landi árið 2012. Athygli vekur einnig hversu margir í Evrópu búa í eigin húsnæði skuldlaust, en í Evrópusambandinu voru það 43,4% árið 2012 m.v. 14,6% Íslendinga.

FÓLK FLYST ÚR LEIGUHÚSNÆÐI Í EIGIN HÚSNÆÐI

Þótt leigumarkaðurinn hafi vaxið hratt á Íslandi undanfarin ár virðist sem sú þróun sé að snúast við að einhverju leyti um þessar mundir. Leigumarkaðurinn er því e.t.v. að mettast, enda eiginfjárstaða margra hugsanlegra kaupenda að batna. Einnig er verðlagning leiguhúsnæðis orðin slík að fyrir marga sem eiga möguleika á að fjárfesta í eigin húsnæði án þess að skuldsetja sig um of gæti verið skynsamlegt að hugsa sér til hreyfings.

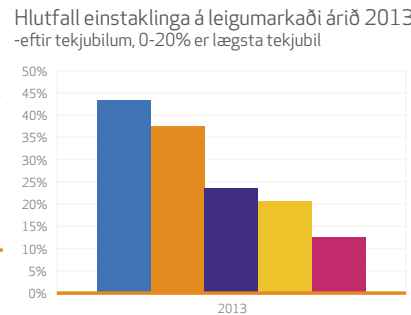
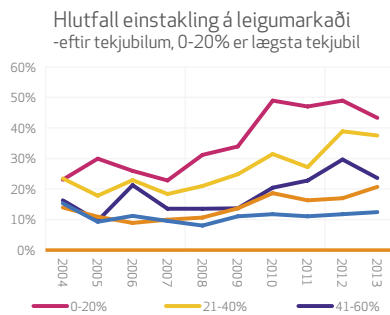
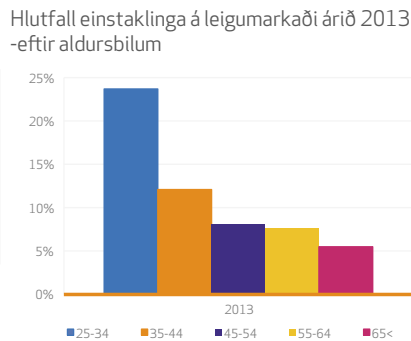
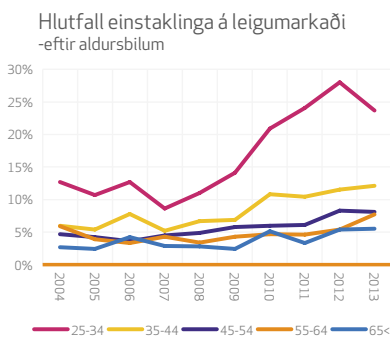
Fjöldi þinglýstra leigusamninga óx hratt eftir 2007 á meðan kaupsamningum snarfækkaði. Síðan þá hefur dregið saman með fjölda kaup- og leigusamninga og hefur fjöldi hvors um sig haldist nokkurn veginn (hendur frá árinu 2012). Þó skal varast að draga of miklar ályktanir af fjölda þinglýsinga þar sem ekki er skylt hér á landi að þinglýsa leigusamningum. Líklegt er að inn í gagnasafnið vanti að einhverjum hluta þá leigusamninga þar sem leiguverð er hvað hæst, þar sem líttill fjárhagslegur hvati er til að þinglýsa samningum sem ekki leiða t.d. til húsaleigubóta.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, Greiningardeild Arion banka
*Mat fyrir nóvember og desember

En hverjir eru það sem mynda mestu eftirspurnina á leigumarkaði? Það þarf e.t.v. ekki að koma á óvart að fólk undir 34 ára aldri, sem og tekjulægsti fimmtingurinn, hefur sögulega verið stærsti hópurinn á leigumarkaði. Ungt fólk, námsmenn og heimili með lágar tekjur og lága eiginfjárstöðu mynda því eðlilega mestu eftirspurnina eftir leiguhúsnæði, en fyrir marga er leigumarkaðurinn milliskref frá því að flutt er að heiman og þar til fjárfest er í eigin húsnæði.

Á árunum rétt fyrir efnahagshrun var aðgengi að lánsfé greiðara og því hægara að brúa bilið milli eigin fjár og kaupverðs íbúðar. Fyrir þá sem voru með takmarkað eigið fé var þar að auki hægt að fá lánsveð (s.s. lán út á fasteign aðstandanda), en t.d. Íbúðalánasjóður og lífeyrissjóðirnir hafa algerlega lokað fyrir slíkt. Í kjölfar hrunsins hafa skilyrði fyrir fasteignalánnum verið hert verulega og ungt fólk hefur því í auknum mæli leitað út á leigumarkaðinn líkt og sést hér að neðan. Á myndunum til vinstri sést hversu hátt hlutfall allra á vissu aldersbili eru á leigumarkaði og hversu hátt hlutfall allra á vissu tekjubili eru á leigumarkaði.

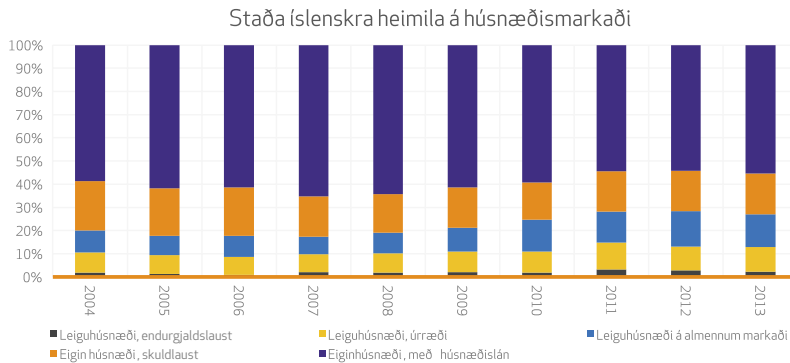


Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

Eftir hrun fjölgaði heimilum á leigumarkaði töluvert og virðist það hafa verið gegnumgangandi fyrir fólk á aldrinum 25-54, en síður fyrir fólk 55 ára og eldra. Fyrir öll tekjubil hefur hlutfall þeirra sem leigir farið hækkandi eftir hrun, en þó mest hjá tekjulægstu 40%. Árið 2007 voru einungis 8,6% einstaklinga á aldersbilinu 25-34 ára á leigumarkaði, en það hlutfall fór hæst í 28% árið 2012. Hlutfall tekjulægsta fimmtingsins fór lægst í tæplega 23% árið 2007, en náði hámarki í 49% árið 2012. Bæði hlutföllin hafa farið lækkandi síðan, sem gefur vísbendingu um að leigumarkaðurinn sé e.t.v. að mettast.

En hvað verður um þá sem flytja af almennum leigumarkaði? Á milli 2012-2013 fækkaði fólki á leigumarkaði um eitt prósentustig en þeim heimilum sem fluttust í eigin húsnæði með húsnæðisláni fjölgaði um eitt prósentustig. Einnig fækkaði leigjendum á niðurgreiddum leigumarkaði um 0,2 prósentustig, en þeim sem

áttu eigin húsnæði skuldlaut fjölgaði um sama hlutfall. Því virðist fólk í ríkari mæli meta horfur sínar sem svo að skynsamlegra sé að fjárfesta í fasteign en að vera á leigumarkaði ef ráð er á. Tölum Hagstofunnar og Eurostat fyrir Ísland ber ekki saman, enda tekur könnun Hagstofunnar til heimila en könnun Eurostat til einstaklinga. Fámenn heimili, s.s. þau með einstæðum foreldrum, eru líklegri til að vera á leigumarkaði og því er eðlilegt að hlutfall heimila á leigumarkaði sé hærra en hlutfall einstaklinga.

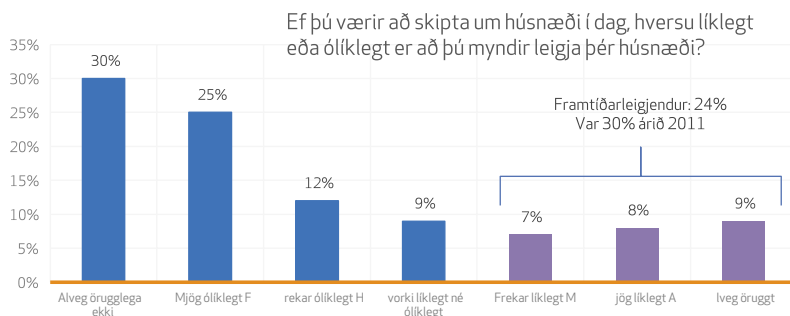


Heimild: Hagstofa Íslands

Árið 2004 bjuggu um 80% þjóðarinnar í eigin húsnæði. Af þeim áttu um 27% húsnæði sitt skuldlaut, en 73% voru með áhvílandi húsnæðisíslán. Sama ár voru því um 20% þjóðarinnar á leigumarkaði. Af þeim voru um 47% á almennum leigumarkaði, 43,5% að fá niðurgreidda leigu og 9,5% bjuggu í endurgjaldslausu húsnæði. Árið 2013 hafði hins vegar orðið töluverð fjölgun á leigumarkaðinum. Það ár bjuggu um 73% þjóðarinnar í eigin húsnæði, af þeim áttu 24% húsnæði sitt skuldlaut. Í fyrra voru því 27% heimila á leigumarkaði. Af þeim voru 52% á almennum leigumarkaði, 39% borguðu niðurgreidda leigu og 8% bjuggu í endurgjaldslausu húsnæði.

FRAMTÍÐAREFTIRSPURN FER MINNKANDI

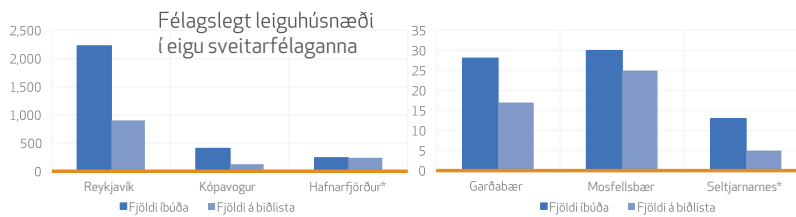
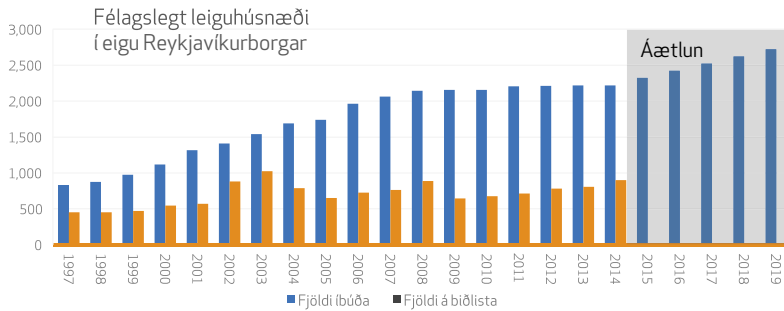
Mat á framtíðareftirspurn styður við þessa mynd. Samkvæmt könnun sem Capacent gerði hefur hlutfall þeirra sem myndu leigja, ef þeir þyrftu að skipta um húsnæði í dag, farið lækkandi frá 2011. Árið 2011 var spurt: „ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?“ Þá svöruðu 30% aðspurðra: frekar líklegt, mjög líklegt eða alveg öruggt, á meðan hlutfallið í könnuninni frá 2013 var 24%. Af því mætti ráða að fleiri sjái fyrir sér að næsta húsnæði verði eigin eign nema hjá þeim sem ekki lengur ráða við leiguverðið og ætlunin er að flytja aftur í foreldrahús. Hugsanlega þykir einhverjum leigjendum þá vera að rofa nægilega til á fasteignamarkaðinum eða eiginfjárstaðan orðin nógu sterk til að æskilegt sé að fjárfesta í eigin húsnæði.



Heimildir: Capacent, Greiningardeild Arion banka

ENN MIKIL ÞÖRF Á FÉLAGSLEGU HÚSNÆÐI

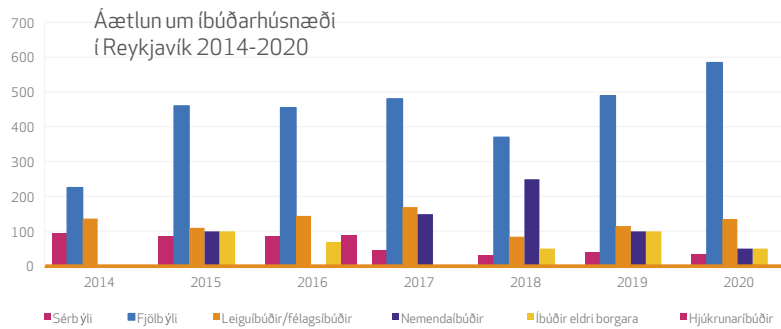
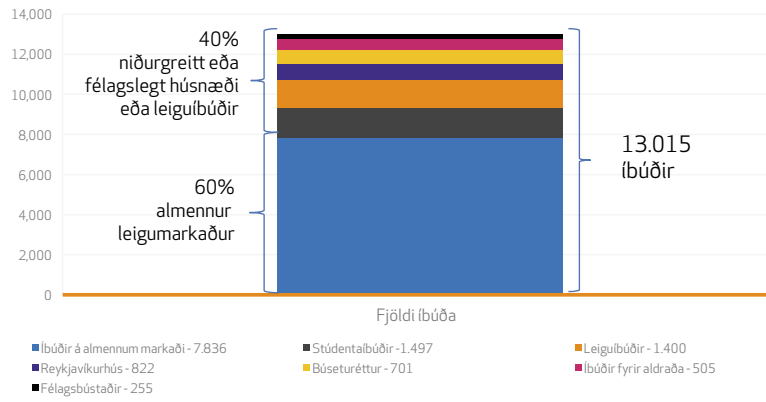
Á sama tíma og eftirspurn á almennum leigumarkaði hefur aukist lengjast biðlistar eftir félagslegu húsnæði víða. Þeim leigjendum sem fá niðurgreidda leigu hefur ekki fjölgað hlutfallslega jafnmikið og leigjendum á almennum leigumarkaði, enda hefur verið afar lítil framboðs aukning á félagslegu leiguhúsnæði á seinustu árum.



Heimildir: Félagshúsnæði, Reykjavíkurborg, sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins, Greiningardeild Arion banka

Ætlanir standa þó til að auka talsvert félagslegt húsnæði, sem og stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða á næstu árum í Reykjavík og er stefna borgarinnar sú að 25% af íbúðarhúsnæði í hverju hverfi verði ætlað fyrir leigumarkaðinn. Borgarráð samþykkti t.d. nýverið að fjölga félagslegum leiguíbúðum Reykjavíkurborgar á vegum Félagshúsnæðis um 500 á árunum 2015-2019 svo unnt verði að grynka á biðlistanum sem hefur lengst stöðugt síðan 2009. Af þeim íbúðum sem eru á lengri tíma áætlan hjá borginni er áætlað að um 40% verði fyrir niðurgreitt eða félagslegt húsnæði eða leiguíbúðir, en 60% á almennum markaði. Sjá nánar í kaflanum Íbúðafjárfesting komin á skrið á ný.

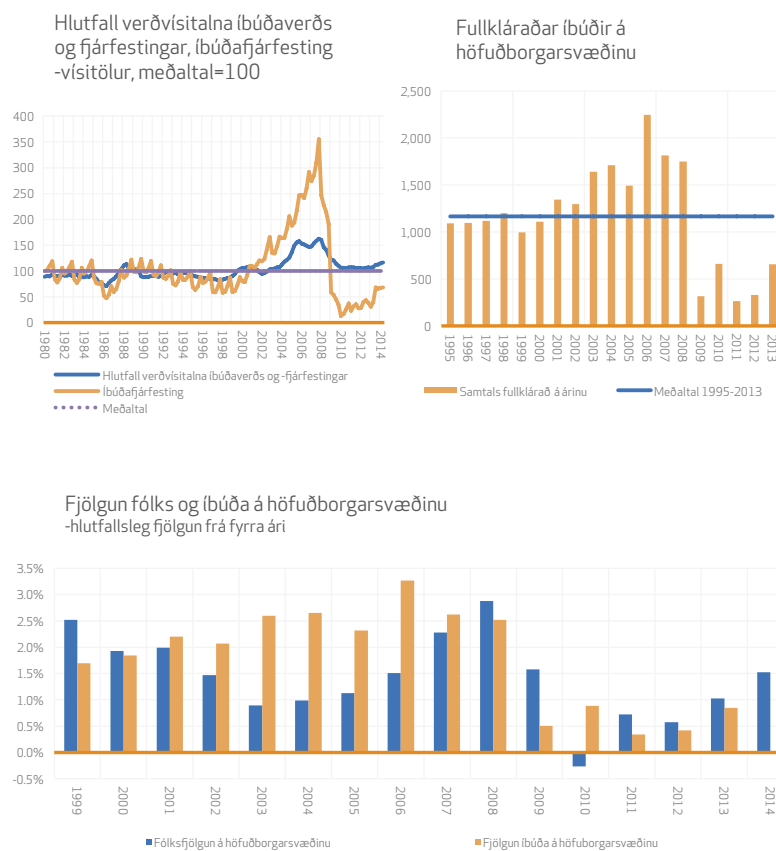
Skipting nýrra íbúða í Reykjavík
-frankvæmdir gætu hafist á tímabilinu 2015 til 2030



Heimild: Reykjavíkurborg, skrifstofa eigna og atvinnubrúnar

ÍBÚÐAFJÁRFESTING KOMIN Á SKRIÐ Á NÝ

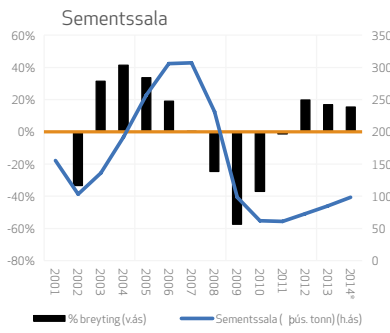
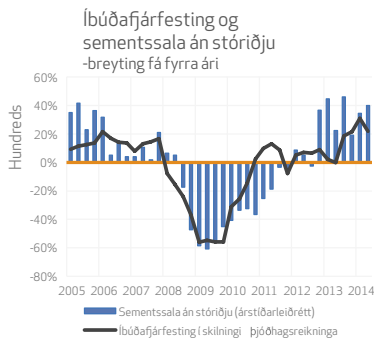
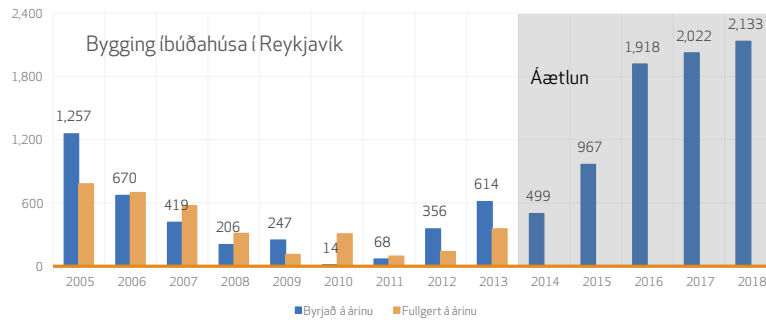
Frá árinu 2003 og allt til ársins 2008 var þróun fasteignaverðs slík að verulegur hvati var til nýbygginga, bæði í byggingu fjölbýlis og sérþýlis. Umfang íbúðafjárfestingar jókst því jafnt og þétt frá 2001 til 2007 samhliða hækkandi fasteignaverði. Þótt fólki hafi fjölgað á höfuðborgarsvæðinu á þessum árum var fjölgunin ekki með sama hraða og fjölgun íbúða, en á árunum 1998-2008 fjölgaði íbúum á höfuðborgarsvæðinu um 19% á meðan fjölgun íbúða hljóðaði upp á tæp 27%.



Heimildir: Fasteignaskrá, Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands, Greiningardeild Arion banka

Því var töluverð offjárfesting í íbúðahúsnæði á árunum 2003-2008. Þrátt fyrir að framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hafi aukist talsvert á þessum árum hægði ekkert á verðhækkunum íbúðarhúsnæðis, þvert á móti gáfu þær verulega í. Í kjölfar fjármálakreppunnar árið 2008 lækkaði fasteignaverð aftur á móti hratt á meðan byggingarkostnaður hélt áfram sínum hækkunarferli, enda féll krónan töluvert á þessum tíma. Þessi þróun leiddi til mikils frostaveturs í byggingariðnaði og nánast ekkert var um að framkvæmdir hæfust á nýju íbúðarhúsnæði á árunum 2010 og 2011. Á árinu 2012 virðist sem hvati hafi skapast til að hefja framkvæmdir að nýju. Þá var hafist handa við byggingu 356 nýrra íbúðarhúsa í Reykjavík, þegar nýbyggingarnar höfðu aðeins verið 14 árið 2010 og 68 árið 2011. Á síðasta ári færðist enn meiri þróttur í íbúðafjárfestingu og hafnar voru framkvæmdir á 614 íbúðahúsum í

Reykjavík. Áætlað er að talan fyrir 2014 verði nær 500, en að hún vaxi svo gífurlega á næstu árum – verði tæplega 1.000 árið 2015, en um 1.900 og 2.000 árin 2016 og 2017 skv. áætlun skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg.



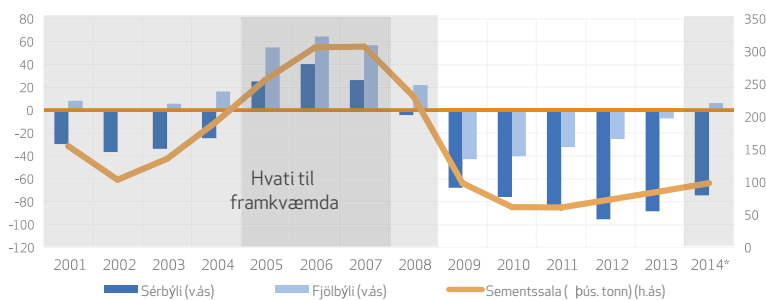
Heimildir: Hagstofa Íslands, Reykjavíkurborg, skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar, Seðlabanki Íslands
*áætluð sementssala fyrir 2014 m.v. fyrstu 9 mánuði ársins

Hagvísar, sem birtir eru með hærrí tíðni en upplýsingar um fjölda nýrra íbúða, eins og íbúðafjárfesting og sementssala styðja við þessa mynd. Árið 2012 varð t.a.m. í fyrsta sinn aukning í sementssölu frá árinu 2007 og hefur hún haldið áfram að aukast, sem og íbúðafjárfesting í skilningi þjóðhagsreikninga.

HVATI AÐ MYNDAST TIL BYGGINGAR FJÖLBÝLIS

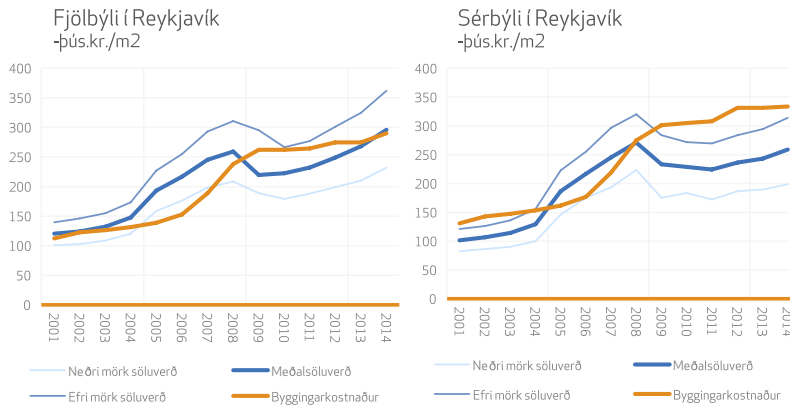
Ef við viljum reyna að gera okkur grein fyrir því nákvæmlega hvenær hvati myndast til íbúðafjárfestingar þurfum við að geta áætlað hvenær fjárfestingin muni teljast arðbær. Til einföldunar er því unnt að líta á jákvæðan mun meðaltals söliverðs og byggingarkostnaðar sem fjárhagslegan hvata til framkvæmda. Þótt varast beri að horfa um of á meðaltöl í þessu samhengi, þar sem dreifni söliverðs og byggingarkostnaðar er mikil og veltur á þáttum eins og staðsetningu og gæðum íbúða o.s.frv., virðist vera nokkur fylgni á milli sementssölu og söliverðs íbúða að frádregnum byggingarkostnaði á hvern fermetra.

Söliverð í Reykjavík að frádregnum byggingarkostnaði, sementssala
-þús.kr. á m², þús. tonn



Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hannarr ehf., Seðlabanki Íslands

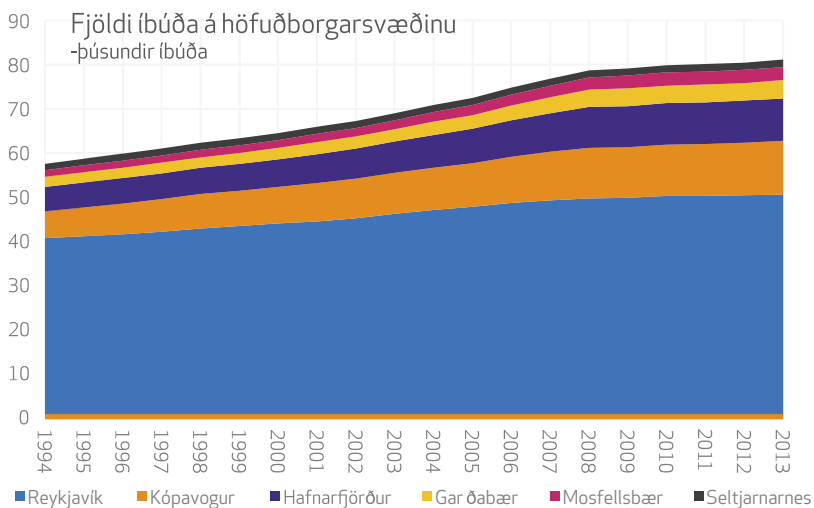
Færa má rök fyrir því að byggingarkostnaður sé heldur vanmetinn í þessari sviðsmynd þar sem ekki er tekið tillit til ýmissa kostnaðarliða líkt og fjármagnskostnaðar, stjórnunar- og markaðskostnaðar og kostnaðar við lóðafrágang. Því er ekki víst að nýbygging fjölbýlishúsa sé orðin arðbær nema í vissum tilfellum eins og á svæðum þar sem söliverð er hvað hæst, s.s. í miðbæ Reykjavíkur, þar sem slíkar framkvæmdir eru reyndar þegar komnar á fullan skrið. Þó er vert að minnast á að meðalsöliverð á fermetra í fjölbýli í Reykjavík er komið yfir meðalbyggingarkostnað í fyrsta sinn síðan 2008.

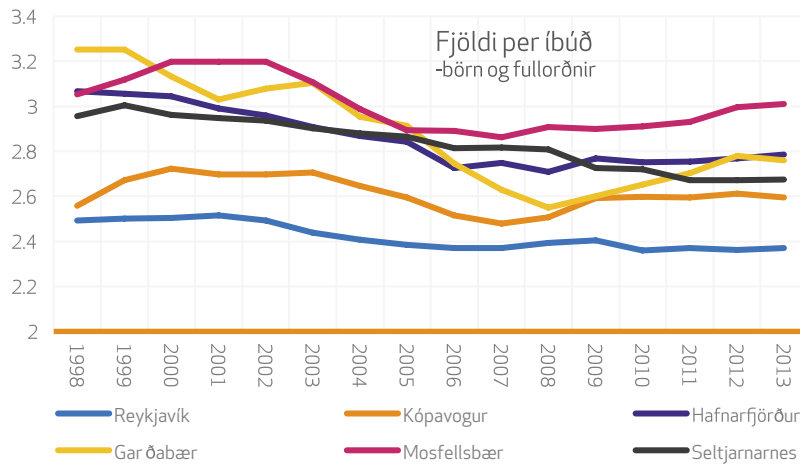


Heimildir: Hannarr ehf., Þjóðskrá Íslands

Byggingarkostnaður sérbýlis er þó enn vel umfram söliverð í Reykjavík, jafnvel þegar efri mörk söliverðs eru skoðuð, og virðist nokkuð í að hvati myndist til byggingar slíkra eigna. Þar sem eftirspurn eftir sérbýli er ennþá fremur lítil (sjá kaflann *Aukinn kaupmáttur styður við eftirspurn á markaði*) og byggingarkostnaður er enn vel umfram söliverð á hvern fermetra að meðaltali eigum við ekki von á mikilli framboðsaukningu sérbýla á næstunni, a.m.k. ekki þar til draga fer saman með byggingarkostnaði og söliverði.

Sökum eiginfjástöðu og lýðfræðilegrar þróunar gerum við ráð fyrir að mesta eftirspurnin í náinni framtíð verði á markaði fyrir smærri íbúðir og samkvæmt könnun Capacent virðist hún helst vera eftir tveggja herbergja íbúðum á stærðarbilinu 50-150 m². Þó almennt sé gert ráð fyrir að meðalfjöldi fólks (þ.m.t. bæði börn og fullorðnir) í húsnæði fari minnkandi til lengri tíma litið varð nokkur aukning í meðaltalinu á árunum eftir hrun, enda fólksfjöldaaukning á sama tíma og aukning íbúðarhúsnæðis var nánast engin.





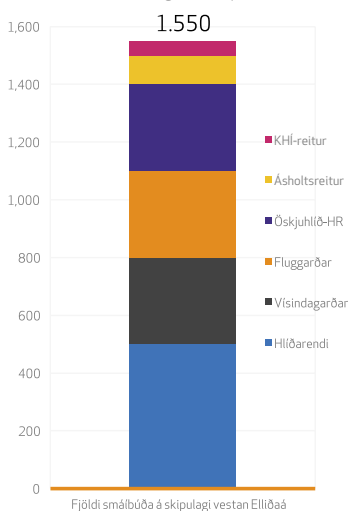
Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

BREYTT STEFNA BORGARYFIRVALDA GÆTI TEMPRAD VERÐHÆKKANIR

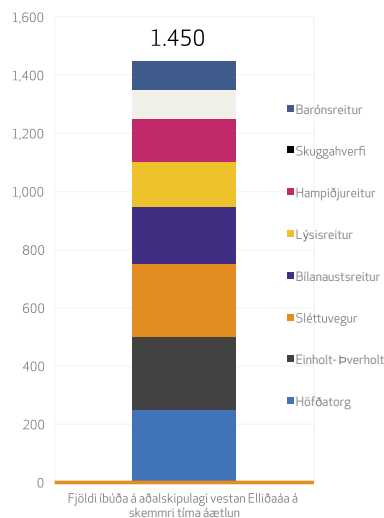
Almennt mætti ætla að þegar umframeftirspurn er orðin eftir íbúðum hækki verð í miðbæ eða öðrum þéttbýlum svæðum borgarinnar mest þar sem framboð á slíkum svæðum er yfirleitt nokkuð fast sökum lóðaskorts. Skipulagsyfirlönd borgarinnar hafa breytt um stefnu á undanförunum árum og er nú lögð áhersla á að þetta byggð í borginni fremur en að þenja út úthverfin. Skipulag Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu á næstu árum og áratugum og að 90% af henni muni fara fram innan núverandi þéttbýlismarka. Því má ætla að þegar fjárhagslegur hvati myndast til byggingaframkvæmda muni verðhækkanir á dýrari svæðum temprast að einhverju leyti.

Meira en 16.000 íbúðir eru á aðalskipulaginu í Reykjavík vestan Elliðaáa, þar af eru

Smáíbúðir vestan Elliðaáa
-stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða



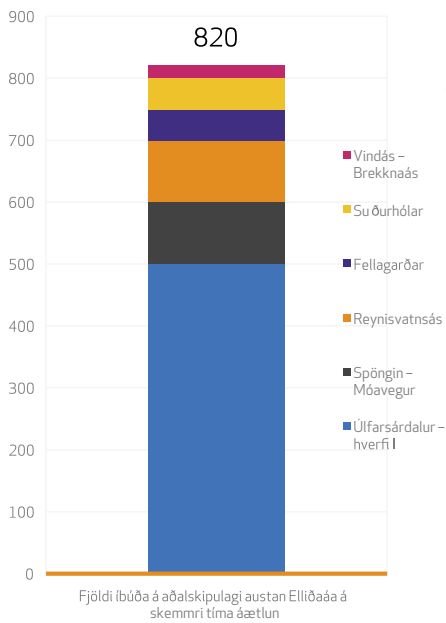
Almennar íbúðir vestan Elliðaáa
-á skemmri tíma áætlun, til u.þ.b. 2016



Heimildir: Reykjavíkurborg – Aðalskipulag, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Greiningardeild Arion banka

1.550 smábúðir ráðgerðar fyrir m.a. stúdenta og aldraða. Að auki er gert ráð fyrir að um 1.450 íbúðir geti komið á almenna markaðinn innan nokkurra ára, þar af 250 íbúðir hverjar um sig við Höfðatorg, Einholt-Þverholt og Sléttuveg, sem eru reyndar að miklu leyti ætlaðar fyrir aldraða. Einnig er gert ráð fyrir verulegu byggingamagni við Vesturbugt þegar fram líða stundir. Ögn lengra fram í tímann eru t.d. verkefni í Vogabyggð og á Slippsvæðinu. Á langtímaplani eru svo stór verkefni eins og Vatnsmýrin og Skerjafjörður, en þau velta á mörgum óvissuþáttum sem tímafrekt verður að greiða úr, s.s. staðsetningu flugvallarins. Einnig eru fyrirhugaðar töluverðar breytingar á Skeifunni, en áætlað er að þær muni einnig gerast hægum skrefum.

Almennar íbúðir austan Elliðaáa
-á skemmri tíma áætlun



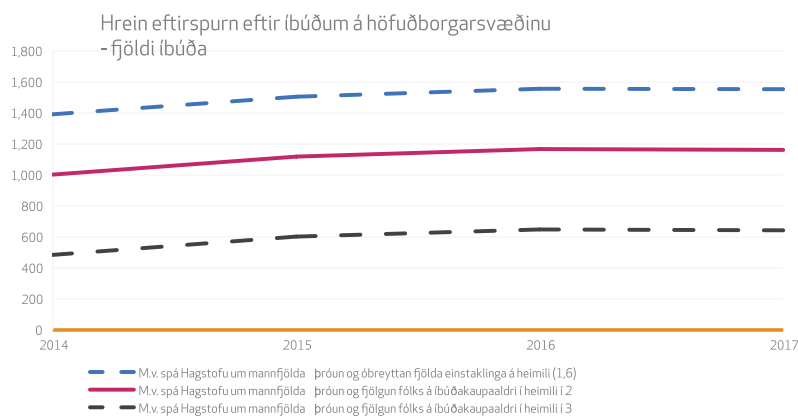
Rúmlega 5.000 íbúðir eru á skipulagi í Reykjavík austan Elliðaáa, þar af samtals 200 smábúðir. Ber þar helst að nefna gríðarlega uppbyggingu í Úlfarsárdal, sem og samtals 2.800 íbúðir við Elliðaárvog, en þær eru á langtímaáætlun borgaryfirvalda, eða til um 2030.

AUKINN KAUPMÁTTUR STYÐUR VIÐ EFTIRSPURN Á MARKAÐI

Gert er ráð fyrir að eftirspurn eftir húsnæði á höfuðborgarsvæðinu muni þróast í takt við lýðfræðilega þróun og byggir spá okkar á mannfjöldaspá Hagstofunnar. Mikilvæg forsenda við greiningu á eftirspurn á fasteignamarkaði er hver fjöldi fullorðinna er á hverju heimili. Gjarnan hefur verið gert ráð fyrir einsleitum hóp þar sem 1,6 fullorðnir einstaklingar eru að meðaltali á heimili. Þróunin undanfarin ár þar sem ungt fólk leitar í auknum mæli inn á leigumarkað og er lengur í námi en áður gefur ástæðu til að endurskoða matið. Í mati okkar tókum við tillit til þess að ungt fólk á leigumarkaði búi nú frekar fleiri í heimili til að draga úr mánaðarlegri greiðslubyrði. Það má því leiða líkur að því að fjöldi fullorðinna sé nær 2 á heimili og jafnvel má skoða sviðsmynd þar sem 3 fullorðnir eru á hverju heimili.

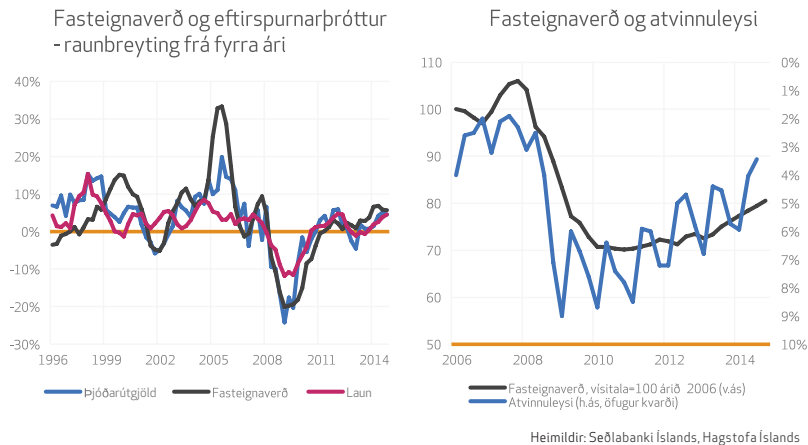
Út frá lýðfræðilegri þróun má gera ráð fyrir því að þörf verði fyrir um 500 til 1.600 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á ári hverju. Við teljum líklegustu sviðsmyndina að í kringum 2 fullorðnir verði á hverju heimili sem mun skapa þörf fyrir um 1.000 íbúðir á ári. Aðrar sviðsmyndir benda til þess að þörfin sé nær 1.600 íbúðum á ári ef gert er ráð fyrir 1,6 fullorðnum einstakling á heimili að meðaltali og allt niður í 500 íbúðir ef gert er ráð fyrir 3 á heimili.

Mögulegt er að hluti ungs fólks fresti því að flytja að heiman og dragi þannig tímabundið úr eftirspurn eða beini henni inn á leigumarkaðinn. Engu að síður hefur bygging leiguhúsnæðis ekki verið mikil hingað til og hafa því fjárfestingafélög að einhverju leyti keypt íbúðir til útleigu og aukið þannig eftirspurn á mót.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

Til lengri tíma litið þróast fasteignaverð gjarnan í takt við atvinnustig, kaupmáttarþróun og eftirspurnarþrótt í hægkerfinu. Það sem af er ári hefur atvinnuleysi haldið áfram að lækka, kaupmáttur hefur aukist hratt og merki eru um kröftugan vöxt eftirspurnar um þessar mundir. Við spáum því að svipaður gangur verði þegar horft er fram á við og áætlum við að kaupmáttaraukning, lækkandi atvinnuleysi og vöxtur einkaneyslu á komandi misserum muni ýta undir hækkun fasteignaverðs.

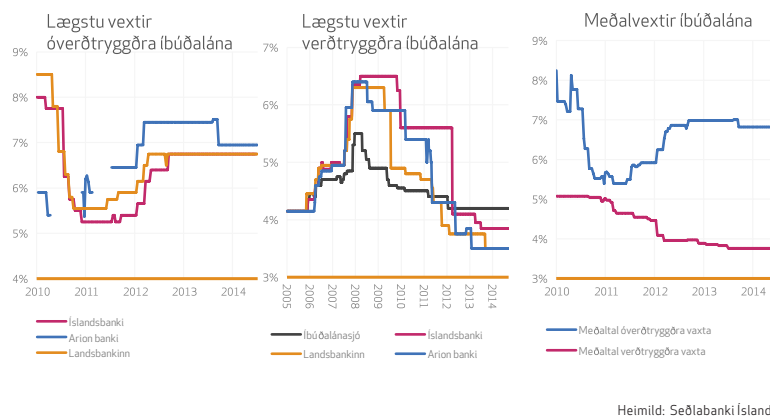


FJÖLBREYTT FRAMBOÐ AF LÁNSFJÁRMAGNI

Framboð af lánsfjármagni er mun fjölbreyttara nú en á árum áður og gefst færi á að fjármagna húsnæðis kaup að hluta til með verðtryggðu láni og að hluta til með óverðtryggðu. Óverðtryggðu lánin fela í sér hærri greiðslubyrði en hraðari eignamyndun heldur en verðtryggðu lánin og getur því hver og einn valið fjármögnunarkosti sem hentar hverju sinni.

Á árunum 2010 og 2011 fór munur á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum minnkandi og jókst eftirspurn eftir óverðtryggðum lánnum. Síðan þá hefur munur á vaxtakjörum verðtryggðra og óverðtryggðra lána aukist á ný. Þrátt fyrir að verðbólga hafi minnkað og verðbólguvæntingar lækkað hafa óverðtryggðu lánin verið vinsæl en nú virðist vera viðsnúningur í þeirri þróun.

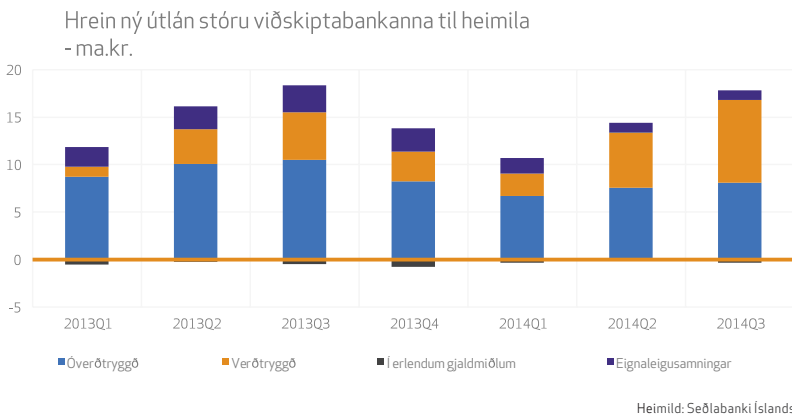
Útlánavextir hafa lítið sem ekkert breyst það sem af er þessu ári ef lítið er til viðskiptabankanna þriggja og Íbúðalánasjóðs. Þróunin síðustu ár hefur aftur á móti falið í sér hækkan óverðtryggðra vaxta, sem koma samhliða hækkan stýrivaxta Seðlabankans eftir kjarasamninga 2011. Á komandi misserum getur þó verið að lækkun komi fram á óverðtryggðum vöxtum í kjölfar nýlegrar stýrivaxtalækkunar Seðlabankans. Á sama tíma hafa verðtryggðir vextir lækkað síðustu ár og eru kjör á verðtryggðum vöxtum með því besta sem gerst hefur samanborið við vaxtakjör síðastliðinn áratug.



EFTIRSPURN EFTIR VERÐTRYGGÐUM LÁNUM AÐ AUKAST Á NÝ

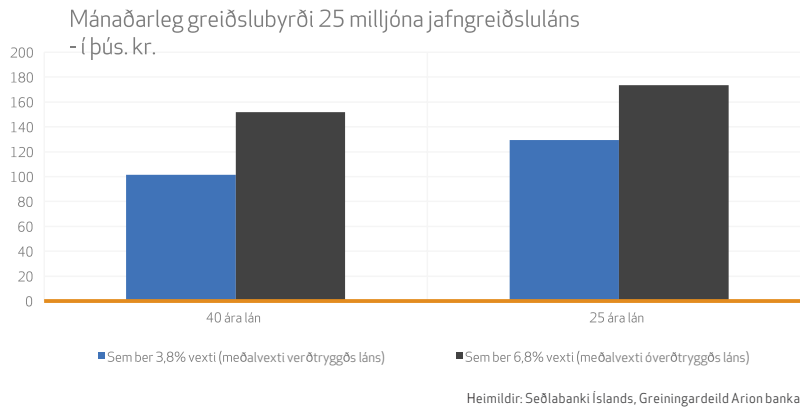
Hrein ný útlán innlánsstofnana til heimila, þ.e. útlán að frádregnum uppgreiðslum, námu rúmlega 42 ma.kr. á fyrstu þremur fjórðungum ársins. Þetta er lítið minna en á sama tíma í fyrra en þá námu hrein ný útlán rúmum 45 ma.kr. Samsetningin hefur einnig breyst en í fyrra voru einungis um 20% hreina nýrra útlána verðtryggð lán og óverðtryggð lán voru um tveir þriðju hlutar. Það sem af er þessu ári eru um 40% nýrra lána verðtryggð lán en rétt rúmur helmingur óverðtryggð lán.

Eftir þann mikla verðbólguþrá sem kom í kringum efnahagshrunið og þá verðbólgu sem mældist í kjölfar kjarasamninga 2011 er ekki skýtið að eftirspurn eftir óverðtryggðum lánnum hafi farið vaxandi. Vaxtakjör á óverðtryggðum lánnum voru einnig nokkuð hagstæð í kringum 2011. Nú hefur verðbólgan hins vegar leitað niður á við og eru verðbólguhorfur nokkuð góðar. Eftirspurnin virðist því fylgja því hver takturinn er í efnahagslífinu hverju sinni og hverjar verðbólguvæntingarnar eru og beinist eftirspurnin því nú í auknum mæli að verðtryggðum lánnum.



Ef lítið er til þess hvernig vaxtakjör mismunandi lánaforma hafa þróast undanfarin ár má segja að nýlegar vinsældir verðtryggðra lána komi ekki á óvart. Þá sést að dregið hefur nokkuð í sundur með vaxtakjörum og eru vaxtakjör á verðtryggðum lánnum nú með lægsta móti. Það getur því verið freistandi fyrir heimili að sækja í verðtryggð lán sökum þess að greiðslubyrði verðtryggðra lána er nokkuð lægri en óverðtryggðra og raunvextir óverðtryggðra lána mun hærri.

Ef við reiknum út greiðslubyrði af 25 m.kr. fasteignaláni sem ber meðaltals verðtryggða vexti (3,8%) annars vegar og meðaltals óverðtryggða vexti (6,8%) hins vegar. Þá kemur í ljós að munurinn á greiðslubyrði getur legið á bilinu 40 til 50 þúsund á mánuði eftir því hvort heimili velja verðtryggða eða óverðtryggða vexti. Verðtryggða lánið er með greiðslubyrði á bilinu 100 til 130 þúsund kr. á mánuði eftir því hvort valið er 40 eða 25 ára lán. Til samanburðar er óverðtryggða lánið með greiðslubyrði á bilinu 150 til 174 þúsund kr. eftir því hvort valið er 40 eða 25 ára lán. Taka þarf þó með í reikninginn að greiðslubyrði verðtryggða lánsins fer að öllum líkindum vaxandi vegna verðbólgu á meðan greiðslubyrði óverðtryggða lánsins standur í stað.

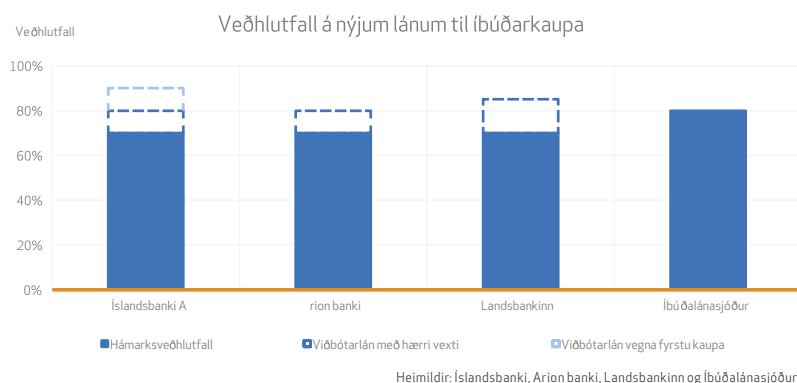


LÁNSHLUTFALL SVIPAÐ OG TÍÐKAÐIST ÁÐUR AÐ FRÁTÖLDUM EIGNABÓLUÁRUNUM

Í sögulegu samhengi er það lánshlutfall sem boðið er upp á þökkalegt ef litið er til stóru viðskipta-bankanna þriggja og Íbúðalánasjóðs. Almenn séð eru flestir viðskiptabankanna með hámarksveðhlutfall í kringum 80% af kaupverði fasteignar og sama á við um Íbúðalánasjóð. Vaxtakjörin eru svo mismunandi eftir því hve hátt veðhlutfallið er.

Hjá Íbúðalánasjóði eru sömu vaxtakjörin óháð því hvert veðhlutfallið er en hjá stóru viðskiptabönkunum þremur er skipting á þann veg að bestu vaxtakjörin eru í boði fyrir lán undir 70% veðhlutfalli. Þá er ýmist miðað við markaðsvirði fasteignar, fasteignamat eða brunabótamat að viðbættu lóðarmati. Til viðbótar er mögulegt að taka aukalán með veð í allt að 80-85% af markaðsvirði. Hæsta lánshlutfallið er hjá Landsbankanum sem veitir lán fyrir um 85% af kaupverði fasteignar. Íslandsbanki og Arion banki veita viðbótarlán upp í 80% af kaupverðinu en við fyrstu kaup veitir Íslandsbanki sérstakt aukalán sem nemur að hámarki 1,5 m.kr. eða 90% af markaðsvirði fasteignar. Vaxtaálag á viðbótarlánum er mismunandi hjá bönkunum eftir því hver veðþekjan er en álag á viðbótarlán virðist vera í kringum 1% almennt séð.

Ef lánshlutfallið er borið saman við það sem tíðkast hefur er ekki sérstaklega hægt að segja að eiginfjárkröfur lánastofnana séu mikið strangari nú en áður, ef horft er framhjá bóluárunum. Lánshlutfallið hefur gjarnan verið á bilinu 80% til 90% síðastliðinn áratug en fór tímabundið upp í 100% á árunum 2004 til 2006. Jafnframt er eftirtektarvert að Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn hefur nýlega bent á mikilvægi þess að slaka ekki á kröfum eins og hámarksveðhlutfalli á þeim mörkuðum þar sem fasteignaverð er að hækka. Með því móti megi að einhverju leyti sporna við óhóflegum hækkunum fasteignaverðs.



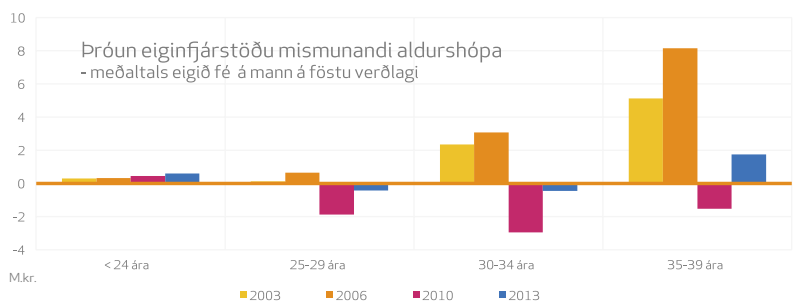
EIGINFJÁRSTAÐA UNGS FÓLKS ER LAKARI NÚ EN FYRIR ÁRATUG SÍÐAN

Hins vegar bendir ýmislegt til þess að erfiðara sé að brúa bilið milli hámarksupphæðar íbúðaláns og kaupverðs fasteignar en áður. Þar vegur þyngst sú breyting að lífeyrissjóðir eru flestir, ef ekki allir, búnir að loka fyrir lánveitingu með veði í annarri fasteign en þeirri sem verið er að kaupa, svokölluð lánsveð. Það sama á við hjá íbúðalánasjóði og þótt viðskiptabankar bjóði upp á lánsveð að einhverju leyti er það þó ýmsum takmörkum háð. Breytingin er því töluverð frá því fyrir efnahagshrun en þá gat ungt fólk með lítinn sparnað milli handanna tekið veð í húsi ættingja sem höfðu umframveðrými.

Á sama tíma og aðgengi að lánsveði er takmarkað er yngri kynslóðin einnig með takmarkaðan sparnað milli handanna. Ef horft er á þróun eigna umfram skuldir hjá yngri hópunum, á föstu verðlagi, hefur hún versnað frá því fyrir áratug. Árið 2003 var meðaltals eiginfjárstaða fólks á fertugsaldri á bilinu 2,4 m.kr. til 5,1 m.kr. á mann. Þá er fjárhæðin uppreiknuð út frá föstu verðlagi ársins 2013. Sú breyting hefur orðið að fólk á aldrinum 30 til 34 ára er með neikvæða eiginfjárstöðu um 0,5 m.kr. en fólk á aldrinum 35 til 39 ára er með jákvæða eiginfjárstöðu um 1,7 m.kr. að meðaltali. Á sama tíma hefur fasteignaverð hækkað að raunvirði frá 2003 og eru kaup á fyrstu íbúð því erfiðari.

Eina undantekningin hvað eiginfjárstöðu yngri kynslóðanna varðar er hópur 24 ára og yngri en þar hefur eiginfjárstaðan batnað enda er um að ræða þá kynslóð sem var lítið sem ekkert skuldssett í kringum verðbólguáttíð á árunum 2008 til 2009. Eiginfjárstaða þessa hóps er um 0,6 m.kr. að meðaltali árið 2013 en var um 0,3 m.kr. árið 2003 á föstu verðlagi. Engu að síður eru fyrstu íbúðarkaup erfið í ljósi þess hvert hámarksveðhlutfall er hjá lánastofnunum og þeirrar staðreyndar að lánsveð eru takmörkuð.

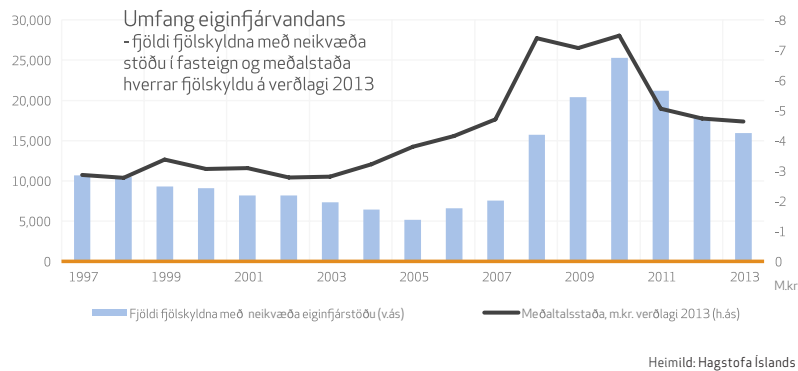
Ef horft er á miðgildi eigin fjár annars vegar og meðaltal eigin fjár hins vegar sést einnig að nokkur þjöggun er í gögnunum. Það bendir til þess að umtalsverð dreifni sé hvað varðar fjárhagsstöðu heimila. Það er því líklegt að stór hluti yngri kynslóðarinnar sé með lakari eiginfjárstöðu en meðaltalið gefur til kynna og eigi frekar erfitt með að festa kaup á fasteign og leiti því á leigumarkaðinn í staðinn.



Eins og fjallað er um í kaflanum Er leigumarkaðurinn að mettast? hefur eftirspurn ungs fólks eftir húsnæði að miklu leyti leitað inn á leigumarkaðinn undanfarin ár. Ef lítið er á hlutfall leigjenda á almennum markaði eftir aldursbilum var hlutfall leigjenda á aldrinum 25-34 ára fyrir hrun um 10-13% en síðustu ár hefur hlutfallið leitað upp í 24-28%. Það má því segja að eftirspurn ungs fólks eftir leiguhúsnæði hafi tvöfaldast undanfarin ár. Þá þróun má að stórum hluta rekja til tveggja fyrrnefndra þátta; annars vegar takmarkaðan aðgang að lánsveði og hins vegar verri eiginfjárstöðu.

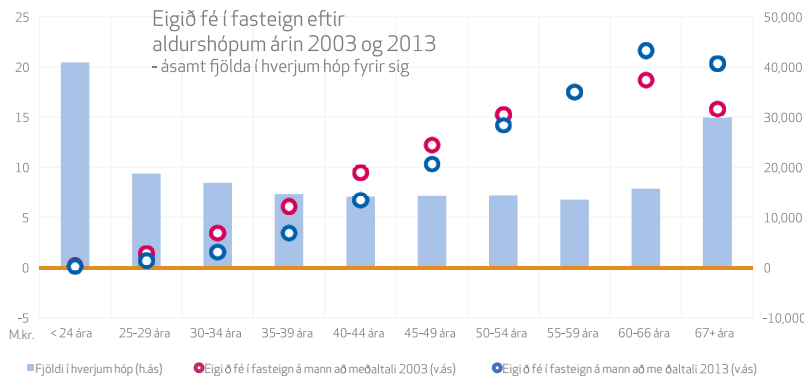
FJÁRHAGSSTAÐA HEIMILA HEFUR ÞÓ ALMENNT FARIÐ BATNANDI UNDAFARIN ÁR

Ef horft er á fjárhagsstöðu annarra hópa en einungis yngstu kynslóðarinnar hefur staðan þó heilt yfir farið batnandi undanfarin ár. Fjölskyldum með neikvæða stöðu í fasteign hefur fækkað frá árinu 2010 fram til 2013 en raunhækkun fasteignaverðs undanfarin ár skýrir hluta af þeirri þróun. Meðalstaða hvernar fjölskyldu er nú neikvæð um talsvert lægri fjárhæð en var á árunum 2008-2010. Búast má við að þessi þróun haldi áfram bæði vegna áframhaldandi raunhækkunar fasteignaverðs en einnig mun skuldaleiðrétting stjórnvalda að hluta til renna til þeirra sem búa við neikvætt eigið fé. Miðað við þær tölur sem stjórnvöld hafa gefið upp virðist sem um 20% af leiðréttingunni renni til heimila með neikvæða eiginfjárstöðu. Jafnframt rennur um 55% leiðréttingarinnar til einstaklinga sem eiga minna en 4 m.kr. eigið fé í sínu húsnæði og hjóna sem eiga 13 m.kr. eða minna í sínu húsnæði.



Ef horft er á eigið fé alls eftir aldurshópum þarf að hafa í huga að námslán hafa vissulega áhrif á stöðu yngri hópanna. Það getur því verið gagnlegt að skoða einungis hvert eigið fé í fasteign er eftir aldurshópum og hvernig það hefur þróast. Þá kemur í ljós að allir hópar eru með jákvæða eiginfjárstöðu í sínum heimilum árið 2013, að meðaltali. Á síðastliðnum áratug hefur þó munur á eiginfjárstöðu í fasteignum breikkað þó nokkuð. Hrein eign í húsnæði hefur batnað hjá fólki sem er 55 ára eða eldra en versnað hjá þeim sem eru yngri en 55 ára.

Það má því leiða líkur að því að geta yngra fólks til að festa kaup á dýrari eignum eins og sérbylí verði áfram takmarkað vegna lakari eiginfjárstöðu en áður. Við teljum því að áfram verði takmörkuð eftirspurn eftir stærri eignum, einkum í sérbylí, og því eigi minni eignir í fjölbýli enn inni meiri hækkun en aðrar eignir.

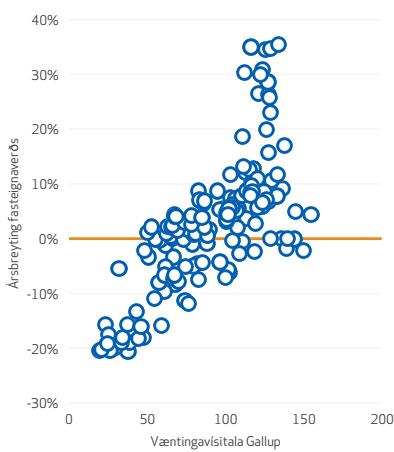


Þótt mörg heimili séu enn mjög aðþrengd teljum við engu að síður útlit fyrir að fjárhagsleg staða heimila hafi batnað nægilega mikið til að slæm eiginfjárstaða verði ekki ráðandi þáttur í þróun fasteignaverðs á komandi árum. Á síðustu árum hafa skuldir verið færðar niður um tæplega 200 ma.kr. vegna ólögmætis gengistryggingar lána, sértækra aðgerða eins og 110% leiðarinnar og úttekt séreignasparnaðar. Framundan er einnig skuldaleiðrétting stjórnvalda og mun það bæta fjárhagsstöðu heimila enn frekar á komandi árum. Við teljum því líkur á að verðmyndun eigi sér sér stað í takt við fólksfjölgun, aukin umsvif og vaxandi kaupmátt.

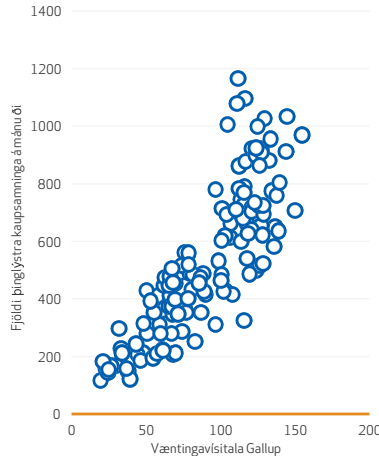
Eins og komið var inn á hér að framan er þó eftirtektarvert að fjárhagsstaðan hefur þróast mjög mismunandi eftir aldurshópum og hefur staðan batnað einna helst hjá elstu kynslóðinni. Sú staðreynd mun hafa áhrif á hlutfallslegt verð eigna innbyrðis. Eftirspurn eftir litlum íbúðum verður því áfram töluverð og eykur líkur á því að fjölbýli muni hækka umfram sérþýli í verði. Á móti vegur þó að Reykjavíkurborg stefnir á umtalsverða aukningu í framboði af minni íbúðum á sama tíma og úthlutun nýrra einbýlishúsalaða verður haldið í lágmarki. Framboðið mun því aðlagast að eftirspurninni á komandi árum og mun þá hægja á verðhækkun fjölbýlis.

Kaup á fasteign er stór fjárhagsleg skuldbinding og skipta því væntingar um framtíðarþróun fasteignaverðs, verðbólgu og vaxta miklu máli eins og á öðrum mörkuðum. Þegar heimili hafa væntingar um kaupmáttaraukningu framundan og hækkan fasteignaverðs eru þau tilbúnari að taka á sig meiri fjárhagslegar skuldbindingar en ella. Einnig hefur þetta áhrif á áhættusækni og hversu dýrar eignir fólk er tilbúið að kaupa. Þegar litið er á samband væntingavísitölu Gallups við ársbreytingu fasteignaverðs annars vegar og veltu hins vegar má greina töluverða fylgni þar á milli.

Fylgni milli væntinga og fasteignaverðs
- frá 2002 til 2013

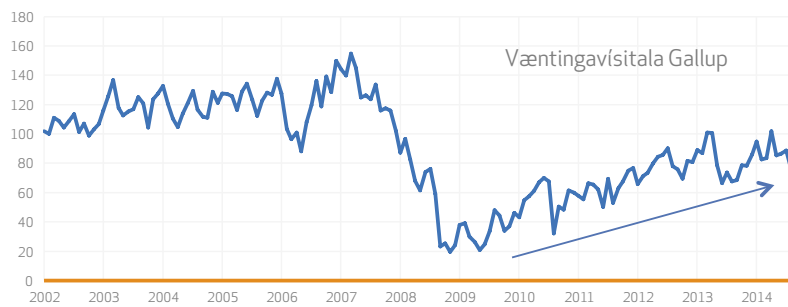


Fylgni milli væntinga og veltu
- frá 2002 til 2013



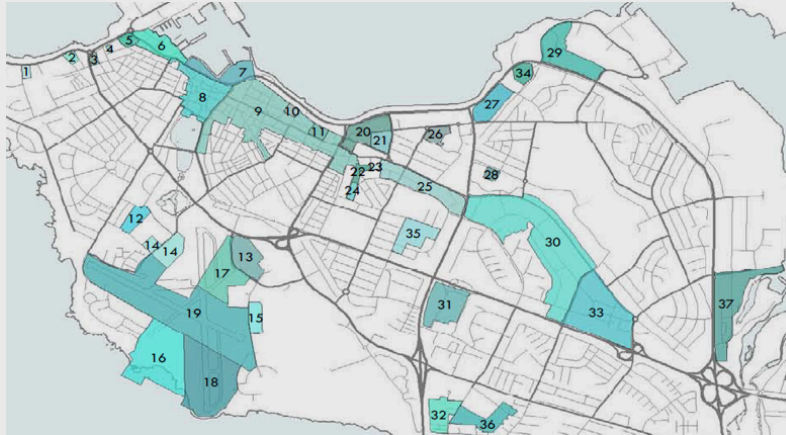
Heimildir: Gallup Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

Þróun væntingavísitölu Gallup það sem af er ári er mjög svipuð og í fyrra og má segja að vísitalan standi nánast í stað milli ára. Engu að síður fór vísitalan yfir 100 stiga múrinn í júní á þessu ári, líkt og í fyrra. Við áætlum að áframhaldandi bati í væntingum verði á komandi árum samhliða auknum kaupmætti og umsvifum en batinn verði þó hægari en síðastliðin ár. Við teljum því að hóflegar hækkanir á væntingum landsmanna styðji við áframhaldandi raunhækkun á fasteignamarkaði en án þess þó að bóla sé að eiga sér stað á fasteignamarkaði.



Heimild: Gallup

VIÐAUKI



Skipulagðir byggingareitir vestan Elliðaáa í Reykjavík

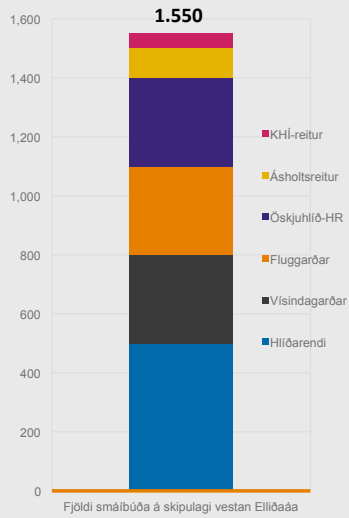
Reitur	Svæði	Íbúðir	Hæðir	Tímabil	Reitur	Svæði	Íbúðir	Hæðir	Tímabil
1	Keilugrandi	65	4-6	2012-2016	20	Sætún-Lögreglustöð	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	3-9	2012-2016	21	Höfðatorg	250	7-16	2012-2016
3	Byko-reitur	70	5-7	2012-2016	22	Hampiðjureitur	150	2-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	3-5	2012-2016	23	Ásholtsreitur	100s	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	5-7	2012-2016	24	Einholt-Þverholt	250	4-6	2012-2016
6	Slíppasvæði- Nýlendureitur	330	1-5	2012-2016	25	Laugavegur-Skipholt	100	3-5	2012-2030
7	Miðbakkí-Harpa	150	1-5	2016-2024	26	Blílanautsreitur	200	5-10	2012-2016
8	Kvosin	100	3-5	2012-2030	27	Kirkjusandur-SVR-lóð	150	2-5	2016-2020
9	Laugavegur+	250	2-5	2012-2030	28	Blómavalsreitur	100	3-5	2016-2020
10	Skuggahverfi	100	6-16	2012-2016	29	Köllunarklettur	200	3-5	2016-2020
11	Barónsreitur	100	4-6	2012-2020	30	Suðurlandsbraut- Laugardalur	450	3-8	2016-2030
12	Vísindagarðar	300s	3-5	2012-2016	31	Kringlan	150	6-12	2020-2024
13	Hlíðarendi	500s	3-5	2012-2020	32	Sléttuvegur	250	2-4	2012-2016
14	Fluggarðar	300s	3-5	2012-2020	33	Skeifan	500	4-6	2016-2030
15	Öskjuhlíð-HR	300s	3-4	2012-2020	34	SS-reitur	150	3-5	2016-2020
16	Skerjafjörður	800	3-5	2012-2020	35	KHÍ-reitur	50s	6-8	2012-2020
17	Vatnsmýri - N/S I	950	3-5	2022-2030	36	Borgarspítalareitur	150	2-3	2012-2030
18	Vatnsmýri - N/S II	700	3-5	2022-2030	37	Vogabyggð	400	3-5	2012-2016
19	Vatnsmýri - A/V	3300	3-5	2024+					



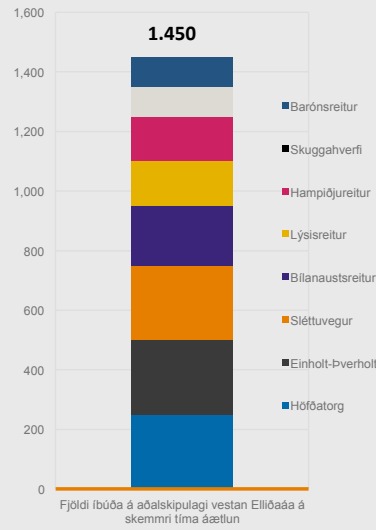
Skipulagðir byggingareitir austan Elliðaáa í Reykjavík

Reitur	Svæði	Íbúðir	Hæðir	Tímabil
38	Elliðaárvogur – Bryggjuhverfi II	900	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur – Vogur	1200	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur – Höfðar	700	3-5	2014-2024
41	Spöngin – Móavegur	100	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	1-3	2016-2020
44	Ártúnsholt – Rafstöðvarvegur	50	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	100s	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	2-4	2012-2016
49	Suðurlólar	50	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	1-2	2016-2020
51	Vindás – Brekknaás	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	1-2	2012-2016
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	2-4	2012-2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	2-6	2016-2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	2-4	2024-2030
56	Grundarhverfi – Kjalarnes	200	1-2	2012-2030

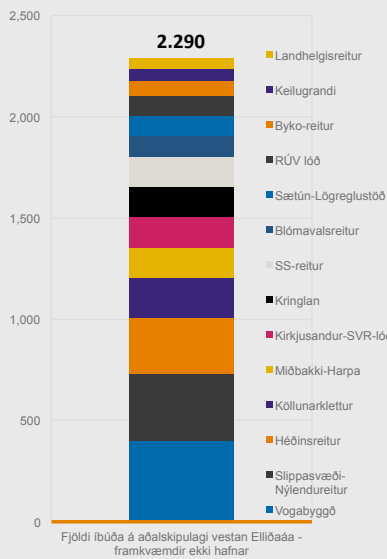
Smáíbúðir vestan Elliðaáa
-stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða



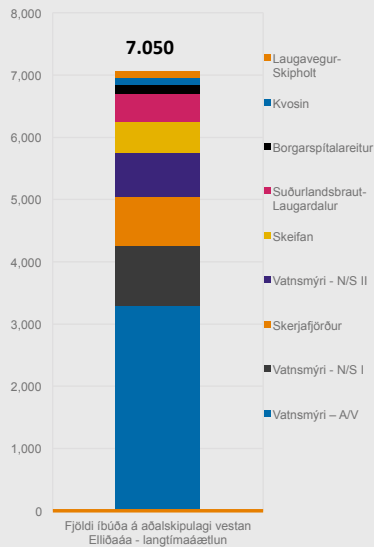
Almennar íbúðir vestan Elliðaáa
-á skemmri tíma áætlun, til u.þ.b. 2016



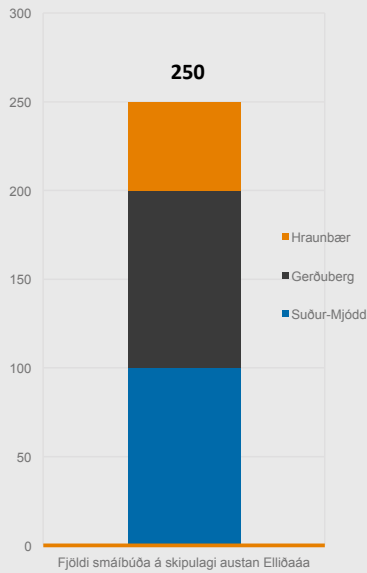
Íbúðir vestan Elliðaáa
-framkvæmdir ekki hafnar



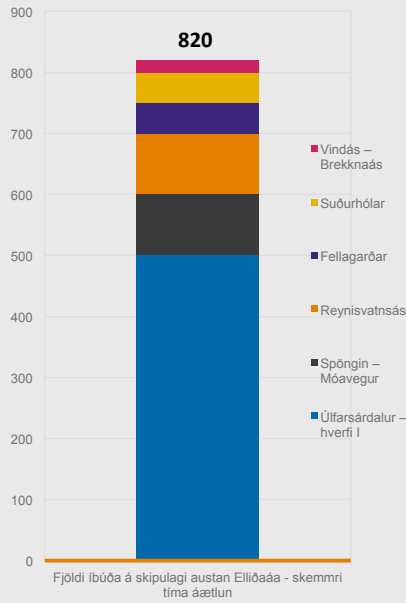
Íbúðir vestan Elliðaáa
-langtímaáætlun



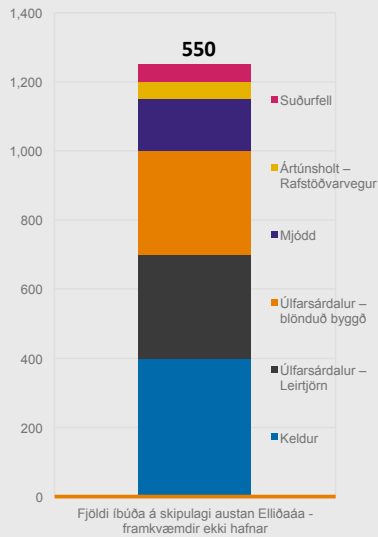
Smáíbúðir austan Elliðaáa
-stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða



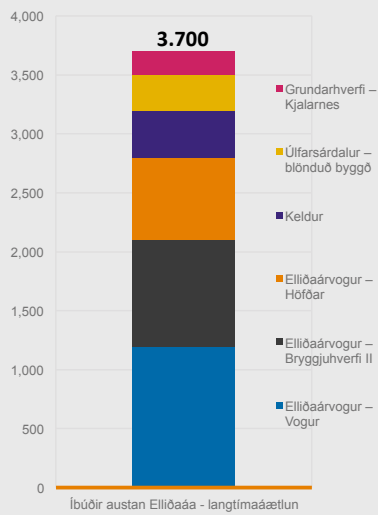
Almennar íbúðir austan Elliðaáa
-á skemmri tíma áætlun, til u.þ.b. 2016



Íbúðir austan Elliðaáa
-framkvæmdir ekki hafnar



Íbúðir austan Elliðaáa
-langtímaáætlun

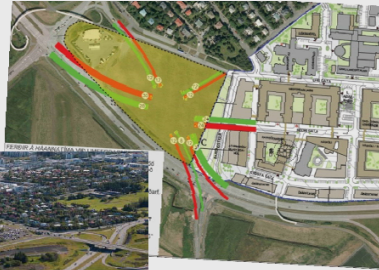


Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar



Próunarárs skv. Reykjavíkurborg, Aðalskipulag

Ný samgöngumiðstöð með fjölbreyttum möguleikum fyrir almenningssamgöngur, hjólaleigur og snjallbílum mun rísa í Vatnsmýrinni á næstu árum. Reykjavíkurborg hefur leyst til sín landsvæðið og keypt húsnæði núverandi BSI. Ráðgert er að efna til samkeppni um skipulag samgöngumiðstöðvar og nánasta nógrennis árið 2014.



Allar leiðir munu liggja um U-reit, þar sem nú stendur BSI.



Ný samgöngumiðstöð mun rísa í Vatnsmýrinni

FYRIRVARI

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum sem Greiningardeild Arion banka hefur undirhöndum þegar þessi útgáfa er rituð. Greiningardeild styðst við upplýsinga- og fréttaveitur, innlendur og erlendur, sem hún telur áreiðanlegar ásamt eigin úrvinnslu og mati á opinberum upplýsingum. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og ekki skal líta á efnið sem ráðgjöf um kaup, sölu eða aðra ráðstöfun fjármálagerna sem umfjöllunin kann að varða, beint eða óbeint. Skoðanir og spár geta breyst án fyrirvara. Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Arion banki, eða starfsmenn Arion banka ekki tekið ábyrgð á villum. Vinsamlegast hafið samband við markaðsviðskipti Arion banka eða ráðgjafa áður en gengið er frá viðskiptum sem byggja á þessari útgáfu. Einnig skal bent á að árangur í fortíð er ekki örugg vísibending eða trygging fyrir árangri í framtíð.

Arion banki, starfsmenn Arion banka, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Arion banka kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi markaði og félög sem greiningar og annað útgáfuefni Greiningardeildar Arion banka lýtur að hverju sinni.

Athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir tengdar þessari útgáfu sendist á netfangið greiningardeild@arionbanki.is