



Íbúðalána
sjóður

Er kólnun á fasteignamarkaði?

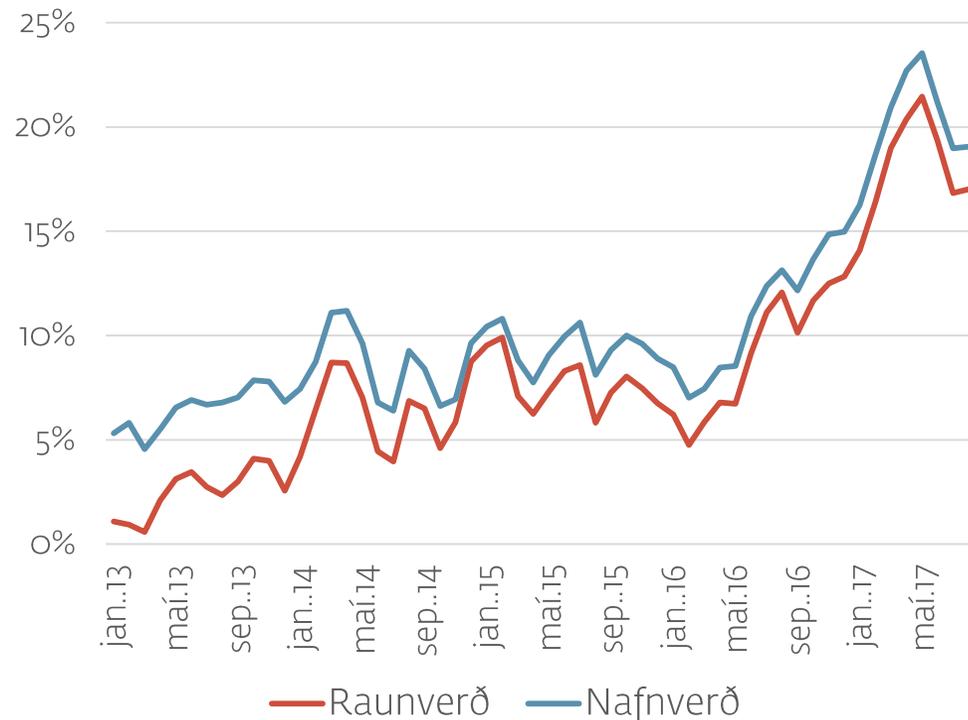
20. september 2017

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur

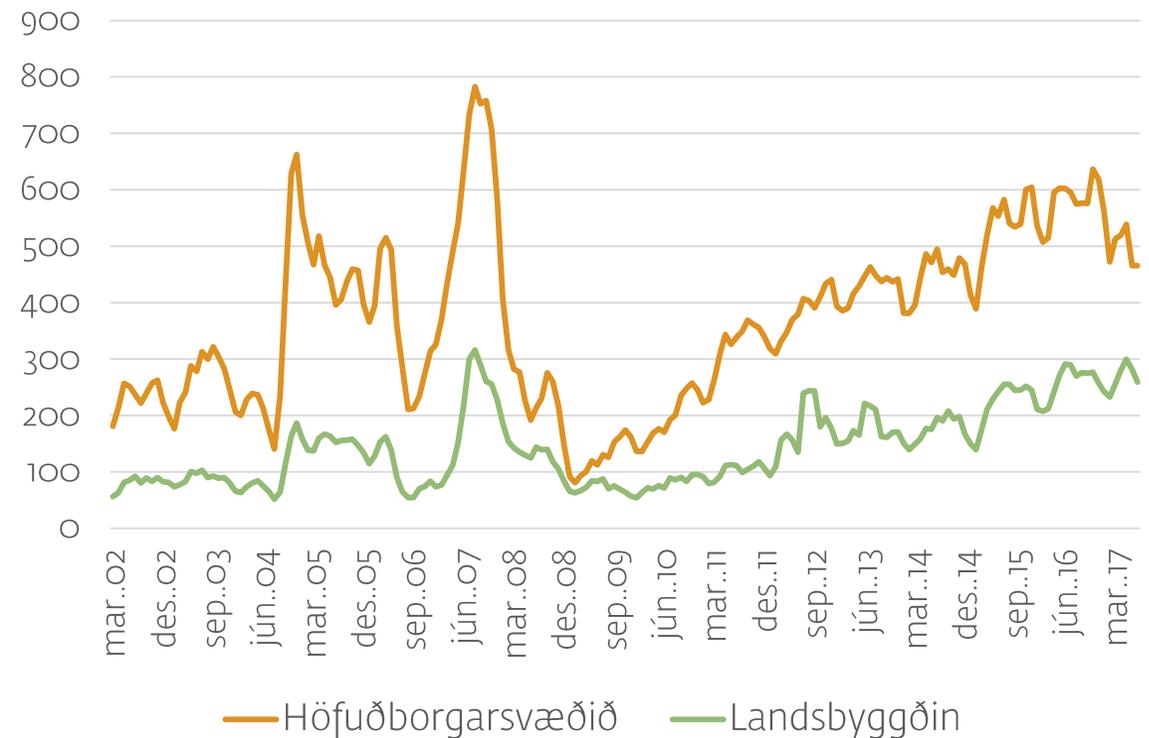


Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,0% milli mánaða í ágúst

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á
höfuðborgarsvæðinu

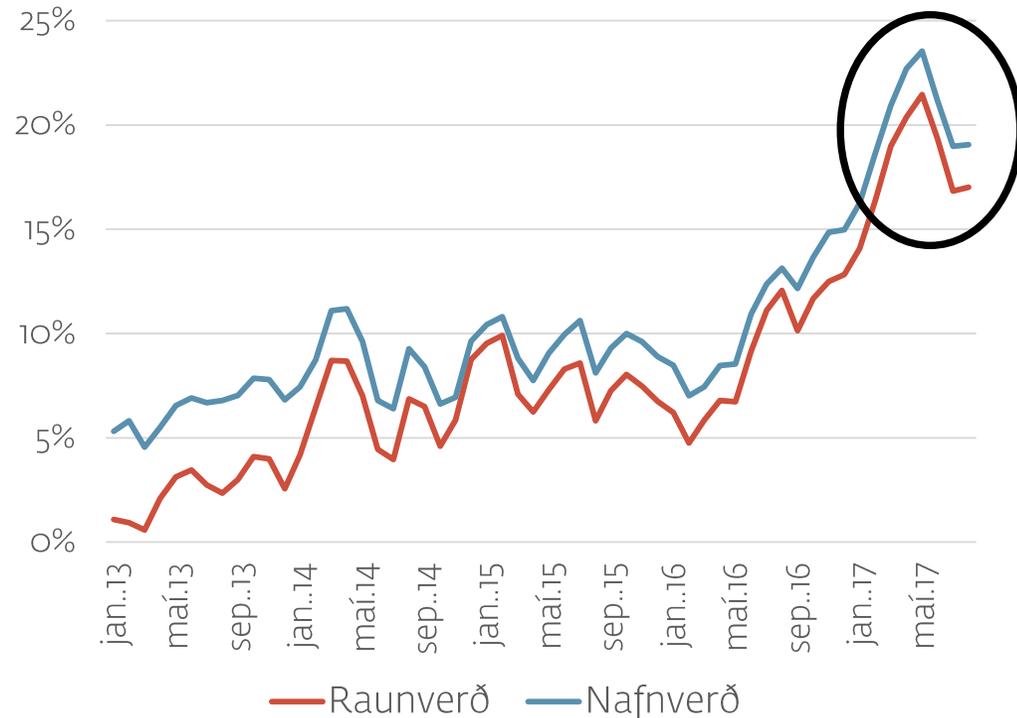


Fjöldi undirritaðra kaupsamninga
3 mánaða hlaupandi meðaltal

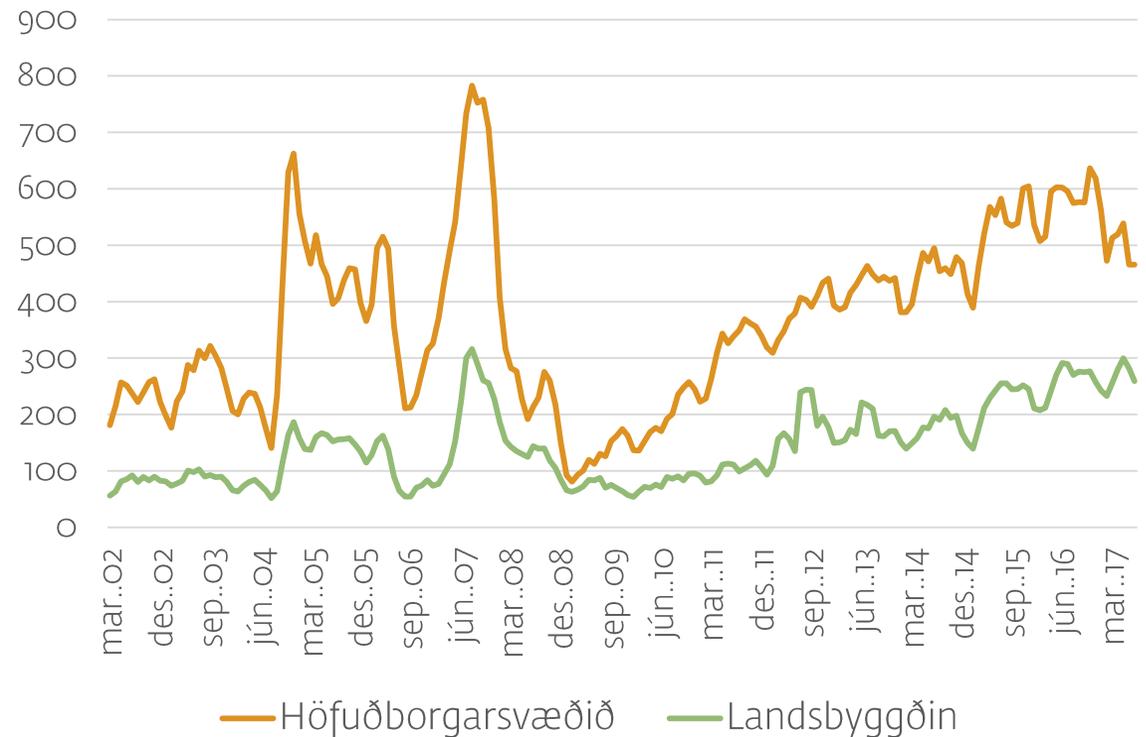


Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,0% milli mánaða í ágúst

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á
höfuðborgarsvæðinu

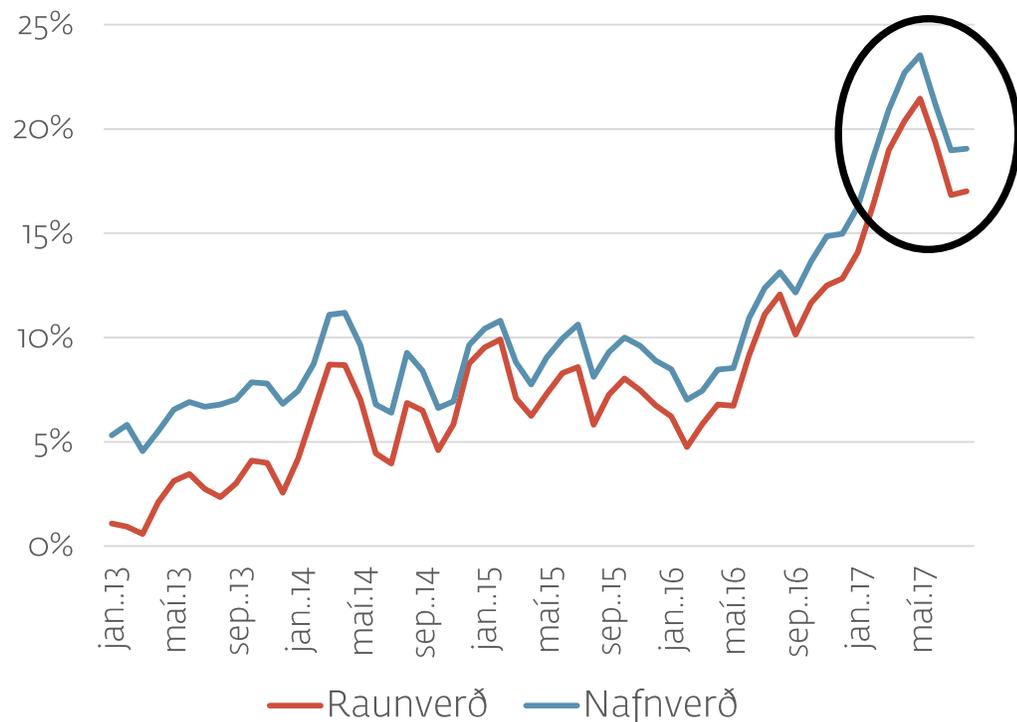


Fjöldi undirritaðra kaupsamninga
3 mánaða hlaupandi meðaltal

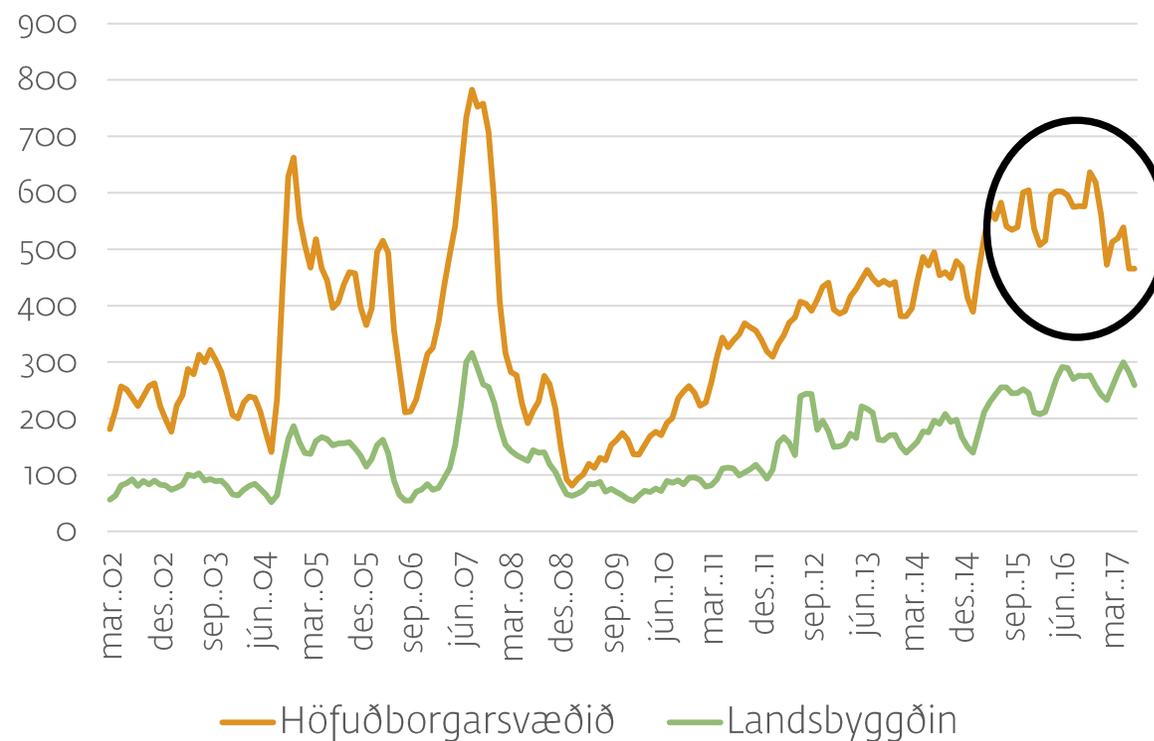


Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,0% milli mánaða í ágúst

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

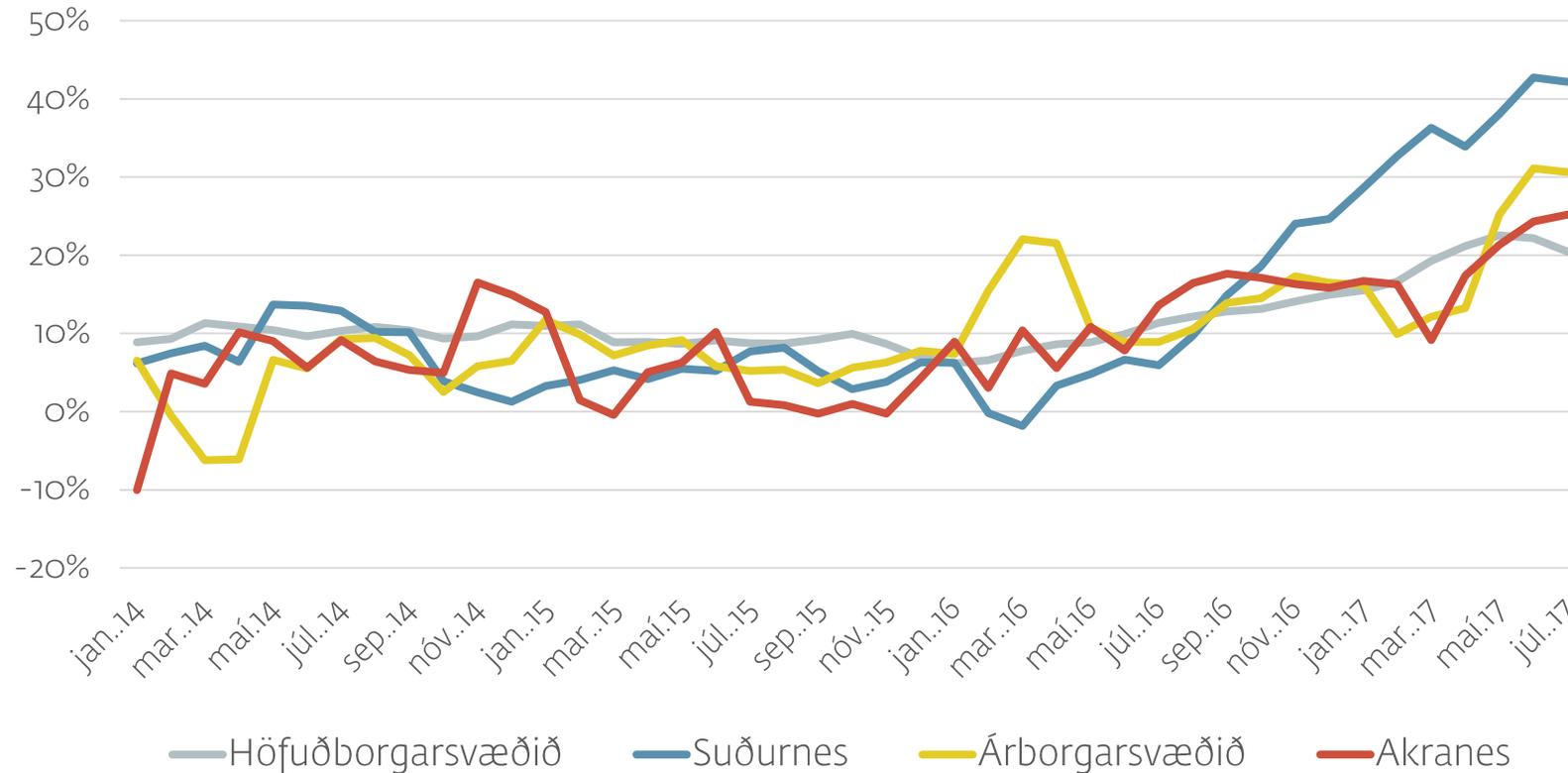


Fjöldi undirritaðra kaupsamninga 3 mánaða hlaupandi meðaltal



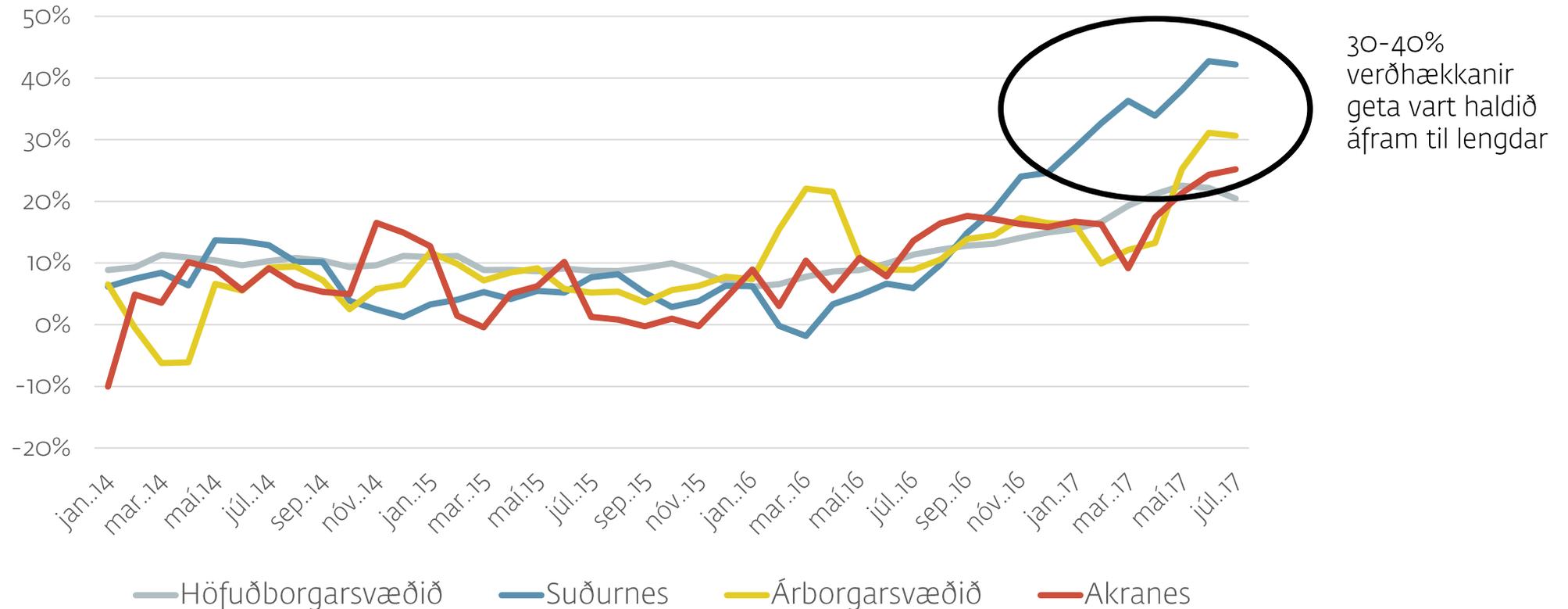
Mjög miklar hækkunir á jöðrum höfuðborgarsvæðisins

12 mánaða hækkun íbúðaverðs

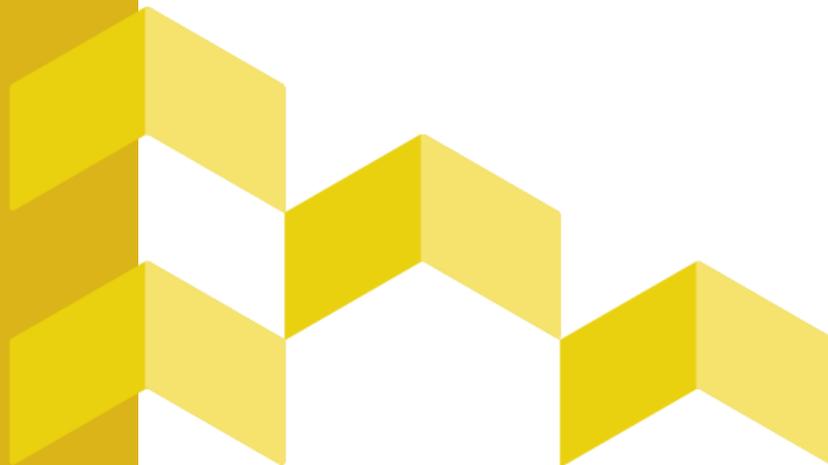


Mjög miklar hækkunir á jöðrum höfuðborgarsvæðisins

12 mánaða hækkun íbúðaverðs



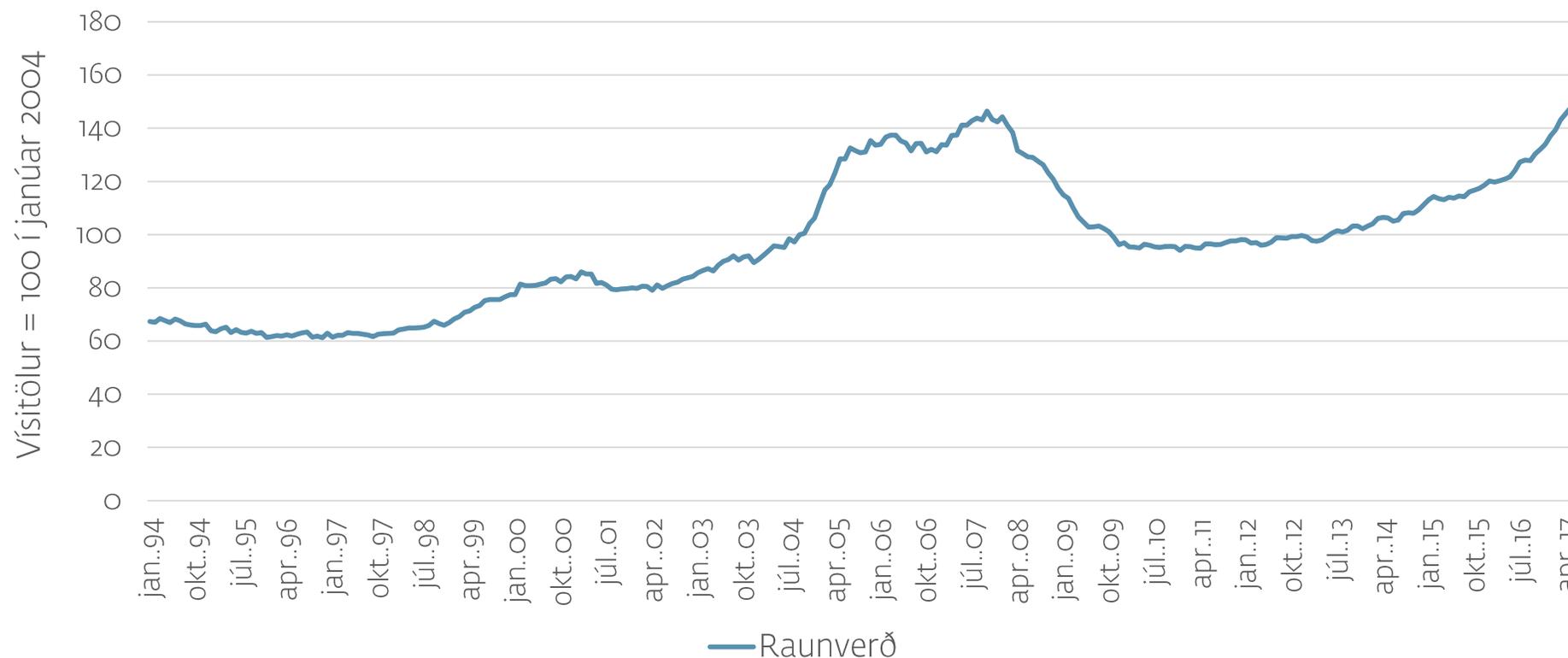
Er innstæða
fyrir frekari
hækkunum?



Raunverð fasteigna er í hæstu hæðum

Verðlag á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu

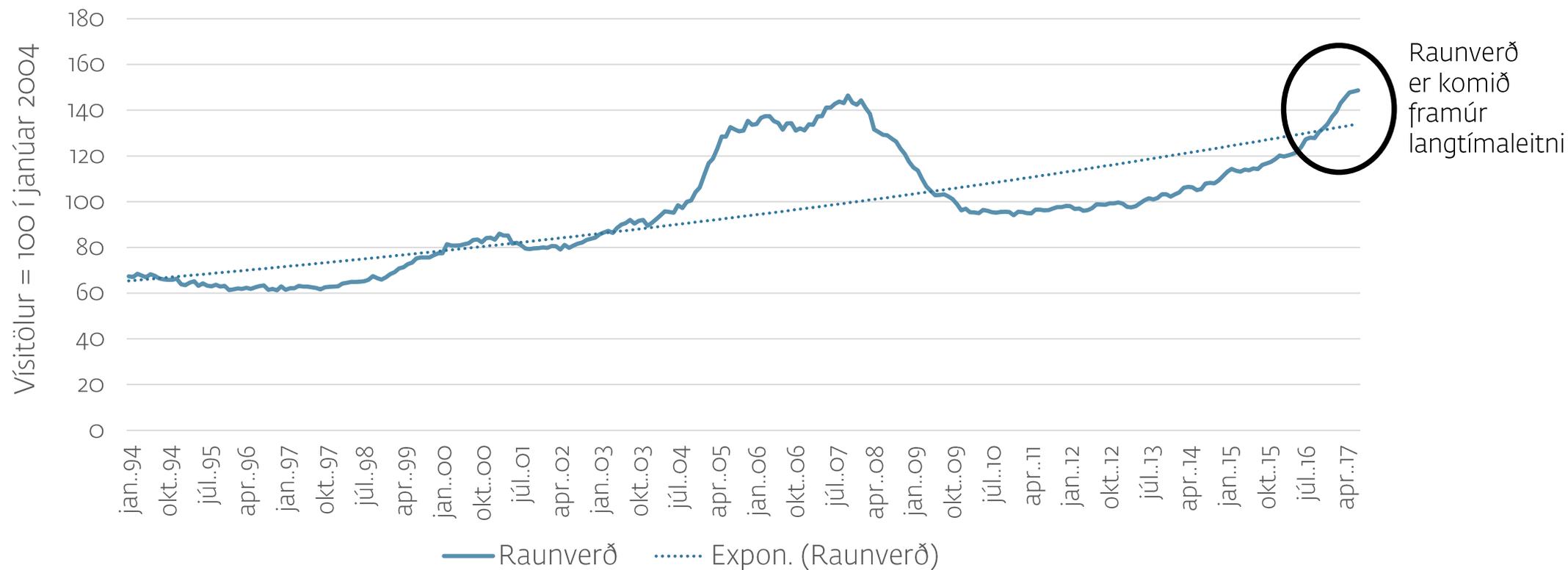
1994-2017



Raunverð fasteigna er í hæstu hæðum

Verðlag á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu

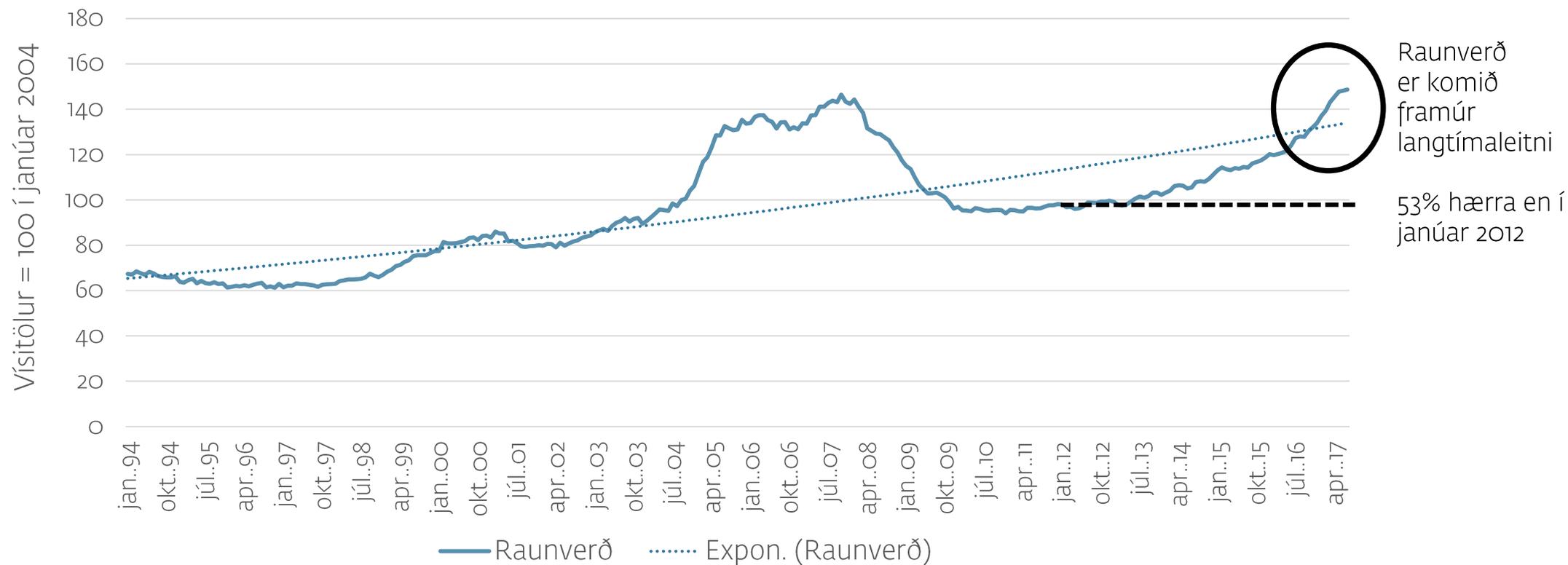
1994-2017



Raunverð fasteigna er í hæstu hæðum

Verðlag á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu

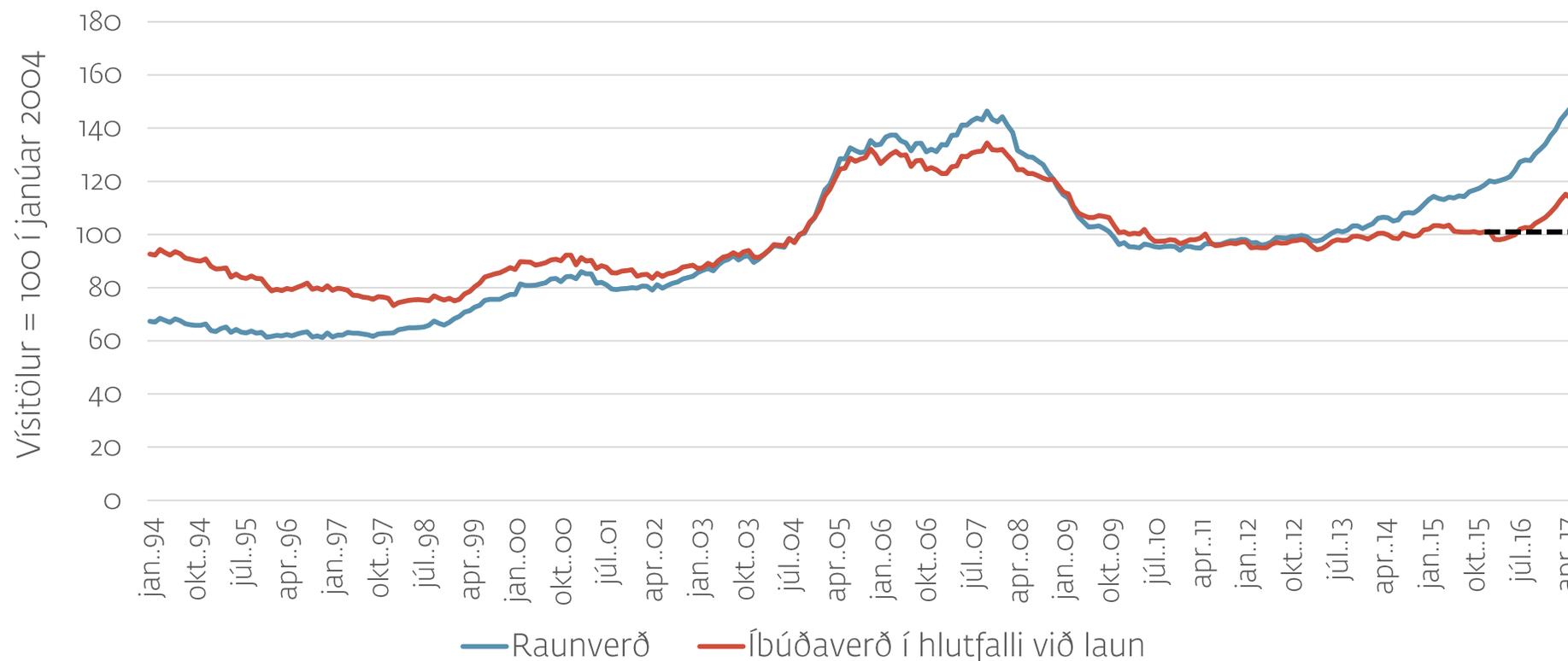
1994-2017



Íbúðaverð hefur hækkað hraðar en laun síðustu misseri...

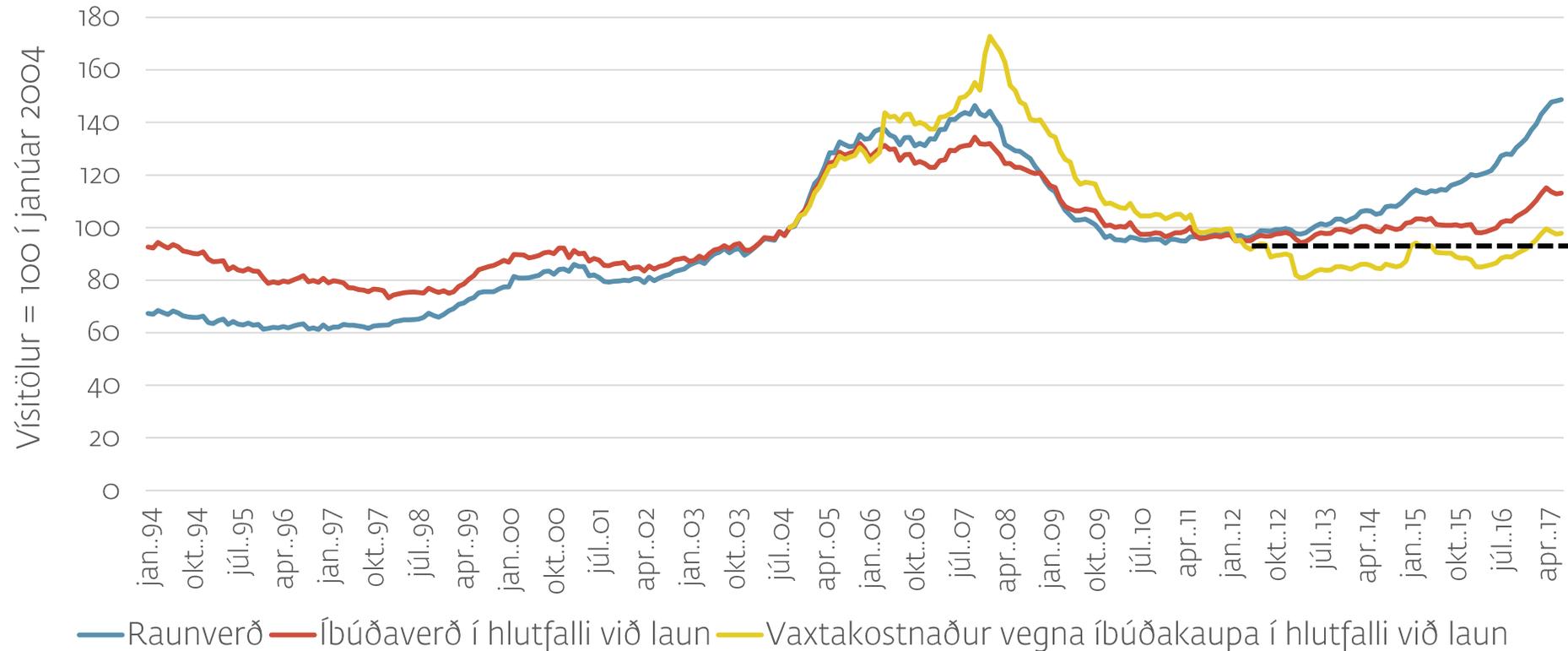
Verðlag á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu

1994-2017



... en vextir íbúðalána hafa lækkað

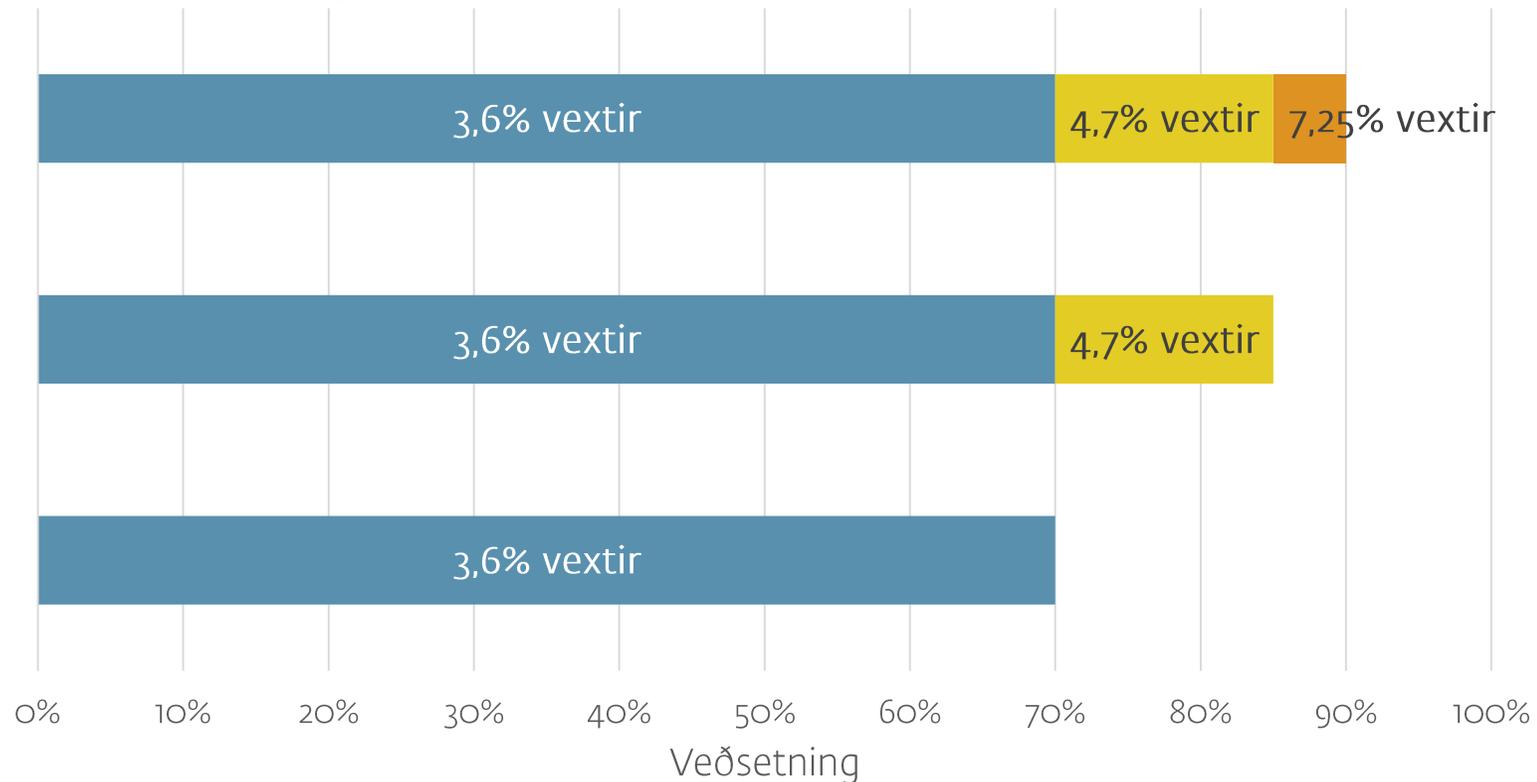
Verðlag á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu
1994-2017



Byrði vaxta-
kostnaðar er
svipuð og í
janúar 2012

Lágir vextir á grunnlánum, en hærrí á viðbótarlánum

Samsetning verðtryggðs íbúðaláns
Dæmi um vaxtakjör á markaði

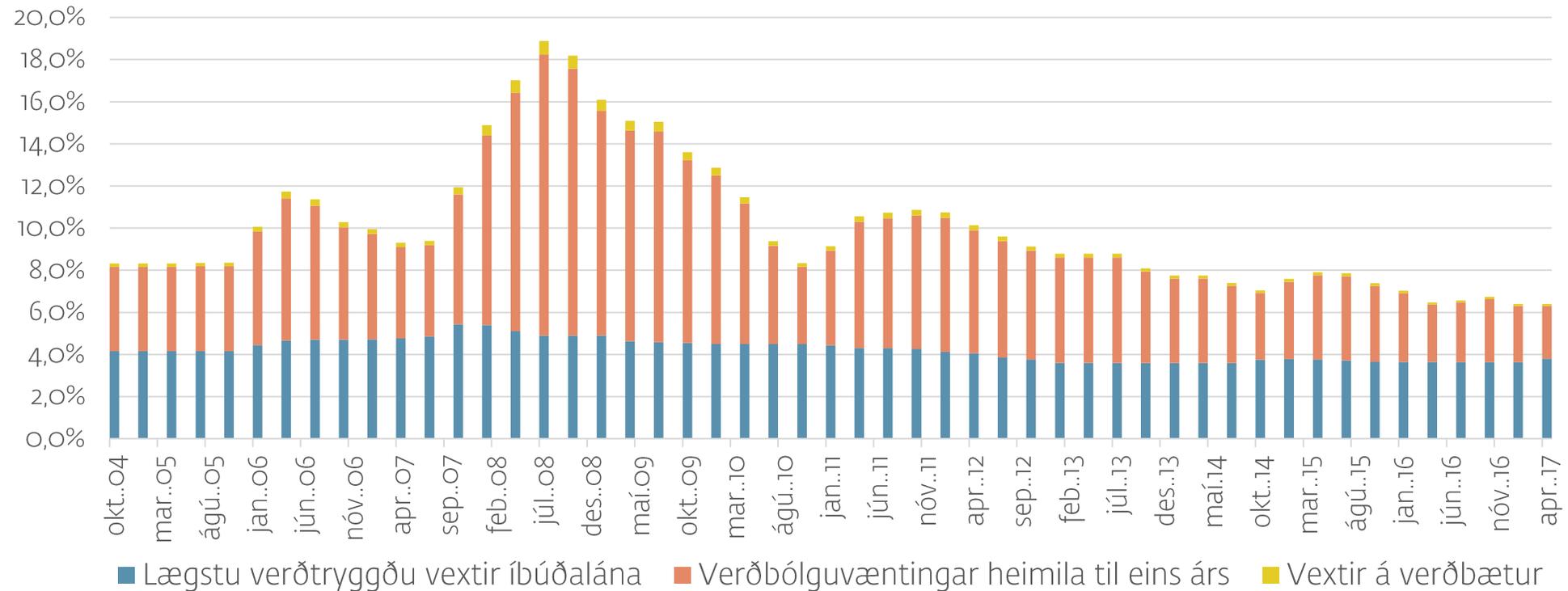


0-70%: algengir vextir hjá lífeyrissjóðum
70-85%: algengir vextir á viðbótarlánum hjá viðskiptabönkum
85-90%: dæmi um vaxtakjör hjá Framtíðinni

Væntur fjármagnskostnaður hefur ekki verið lægri í áratug

Væntingar heimila um fjármagnskostnað af verðtryggðu íbúðaláni með föstum vöxtum

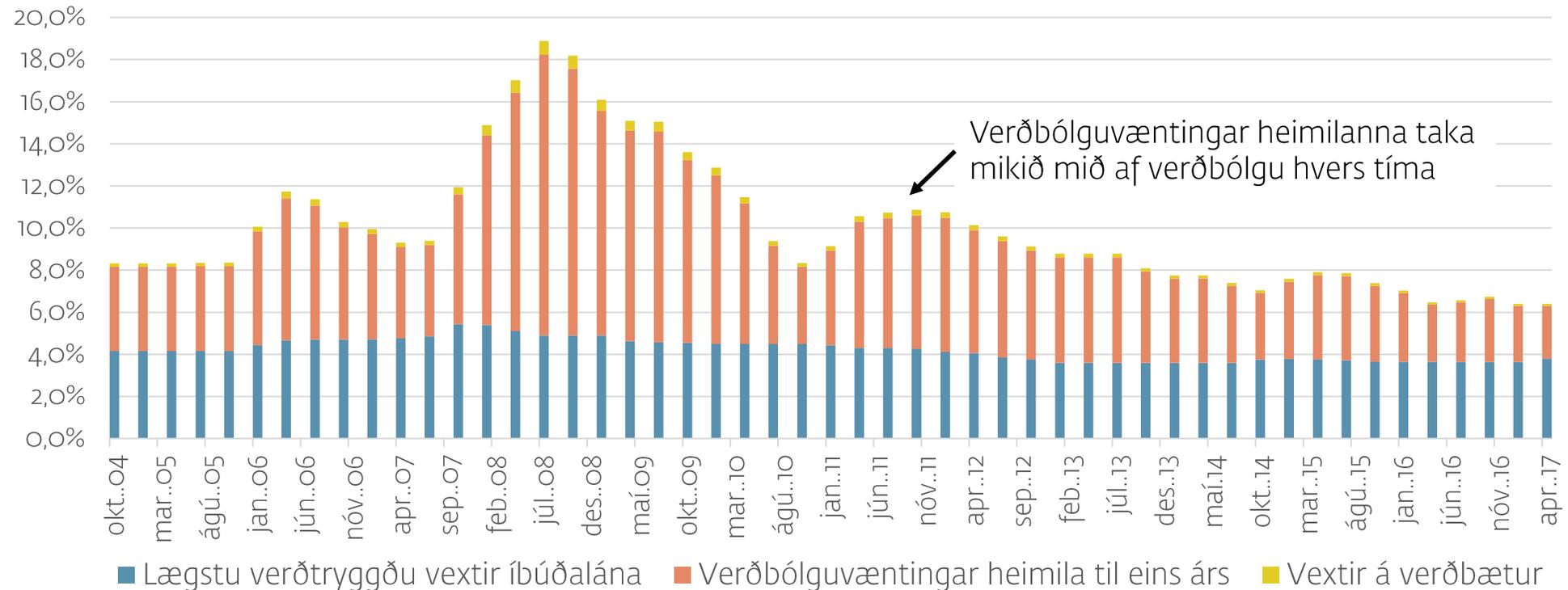
Fyrsta ár lánstímans



Væntur fjármagnskostnaður hefur ekki verið lægri í áratug

Væntingar heimila um fjármagnskostnað af verðtryggðu íbúðaláni með föstum vöxtum

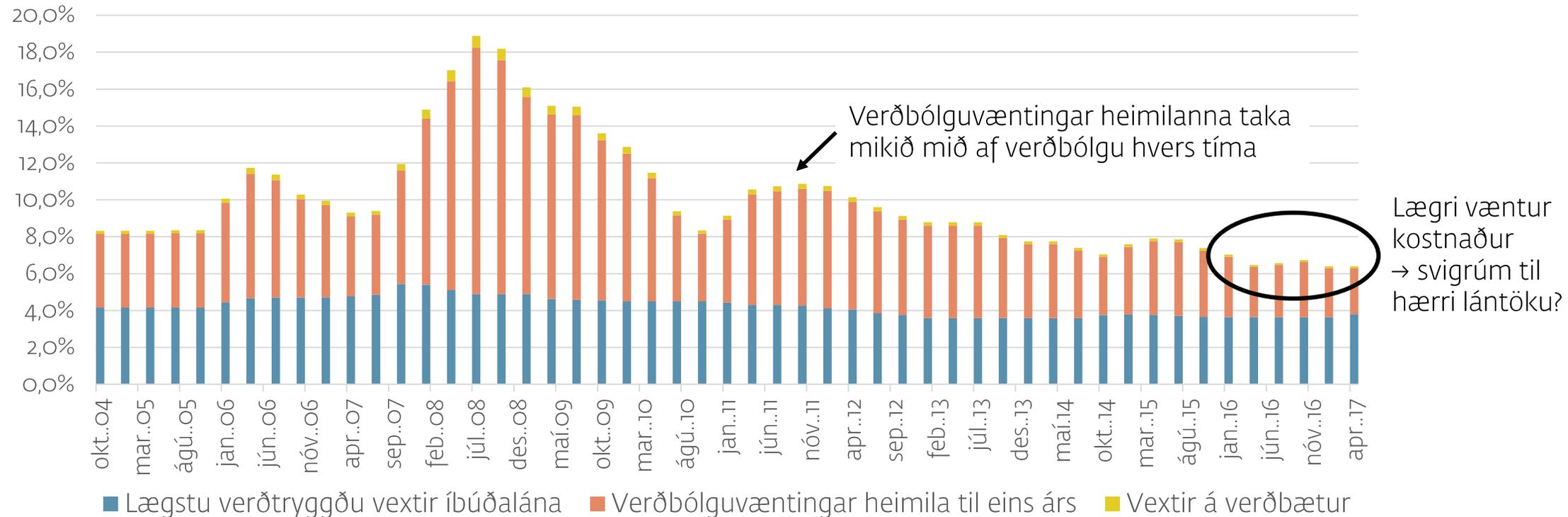
Fyrsta ár lánstímans



Væntur fjármagnskostnaður hefur ekki verið lægri í áratug

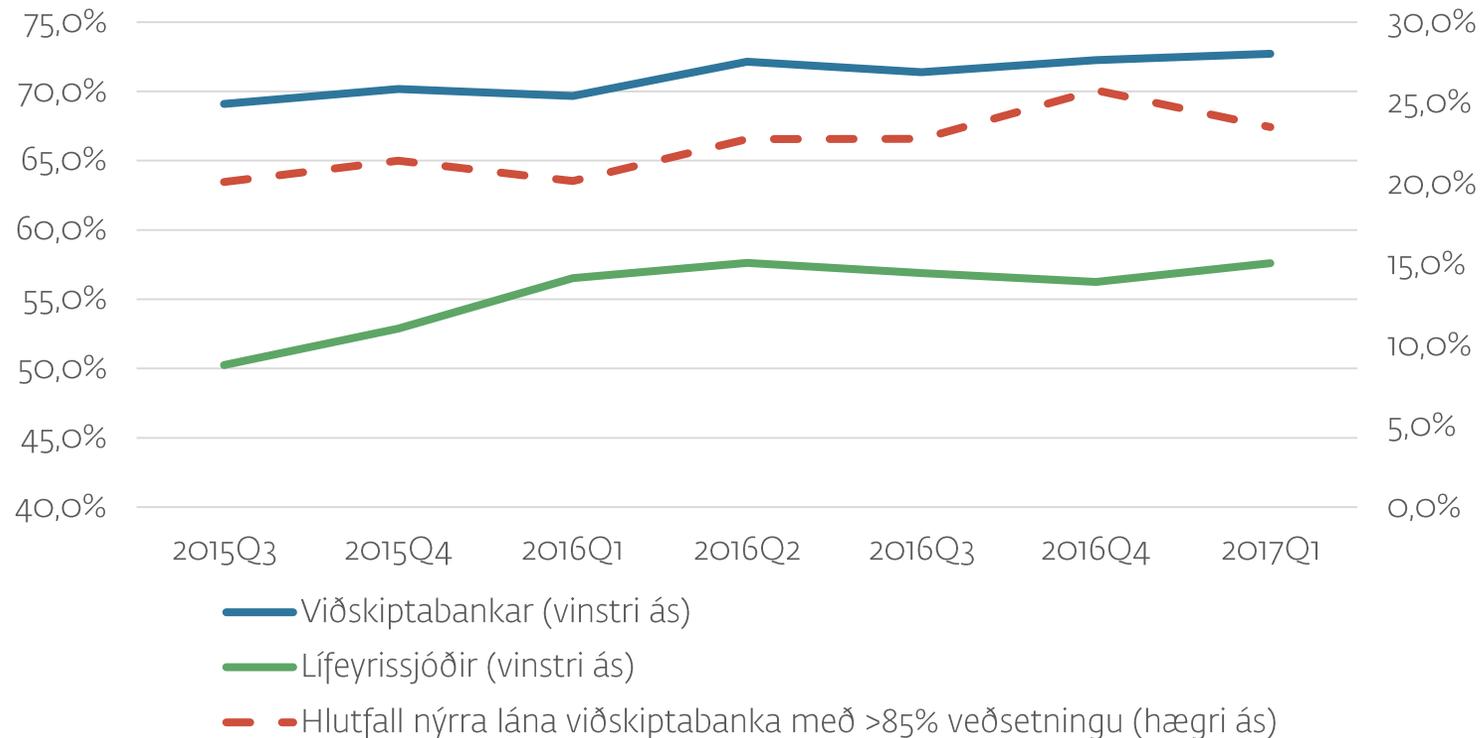
Væntingar heimila um fjármagnskostnað af verðtryggðu íbúðaláni með föstum vöxtum

Fyrsta ár lánstímans



Hófleg aukning veðsetningar og enn er svigrúm til staðar

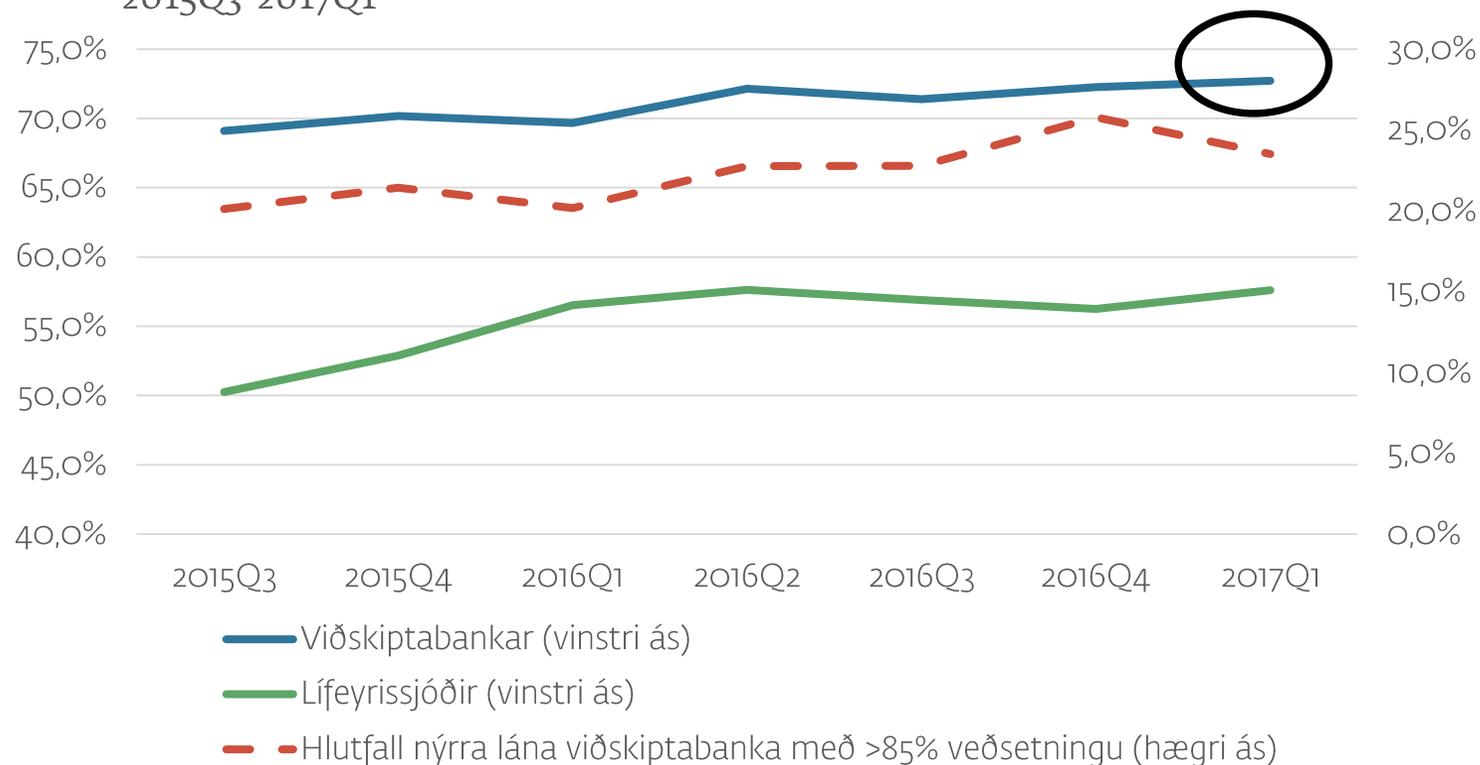
Meðaltal veðsetningarhlutfalls nýrra
fasteignalána
2015Q3-2017Q1



Hófleg aukning veðsetningar og enn er svigrúm til staðar

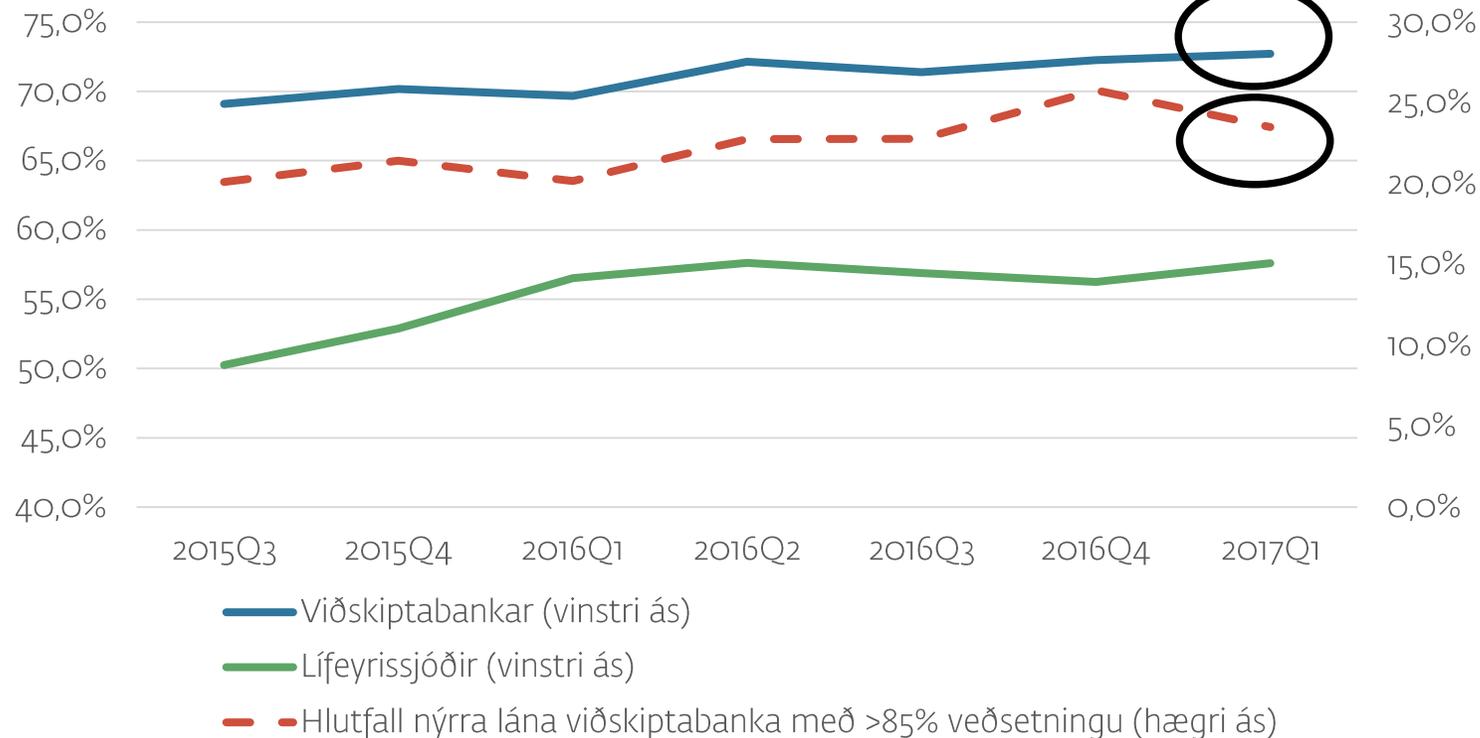
Meðaltal veðsetningarhlutfalls nýrra
fasteignalána
2015Q3-2017Q1

Hámark samkvæmt reglum FME er
85-90% - enn er talsvert í það þak...



Hófleg aukning veðsetningar og enn er svigrúm til staðar

Meðaltal veðsetningarhlutfalls nýrra
fasteignalána
2015Q3-2017Q1



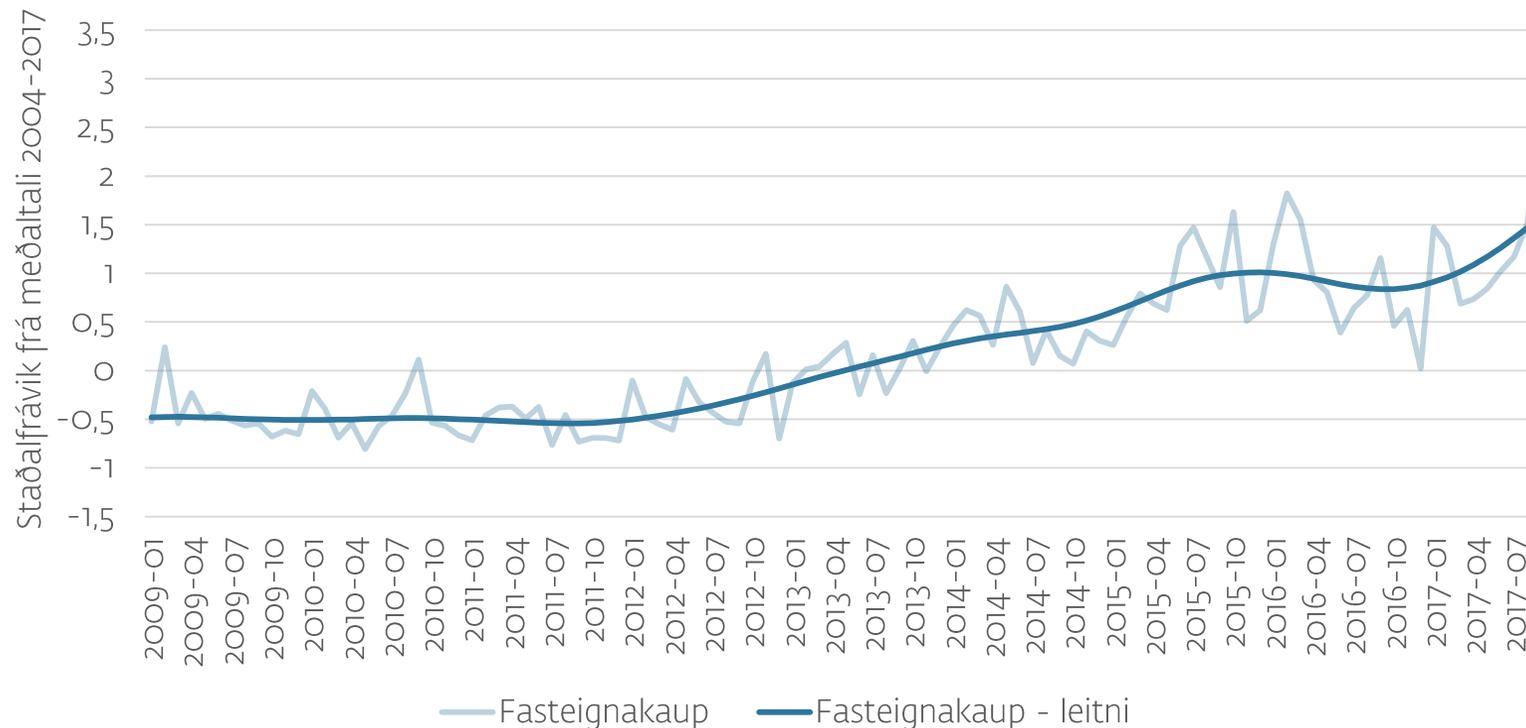
Hámark samkvæmt reglum FME er
85-90% - enn er talsvert í það þak...

...og hófleg fjölgun í hópi
þeirra sem taka lán með
hárri veðsetningu.

Heimilin virðast enn vera að skoða markaðinn

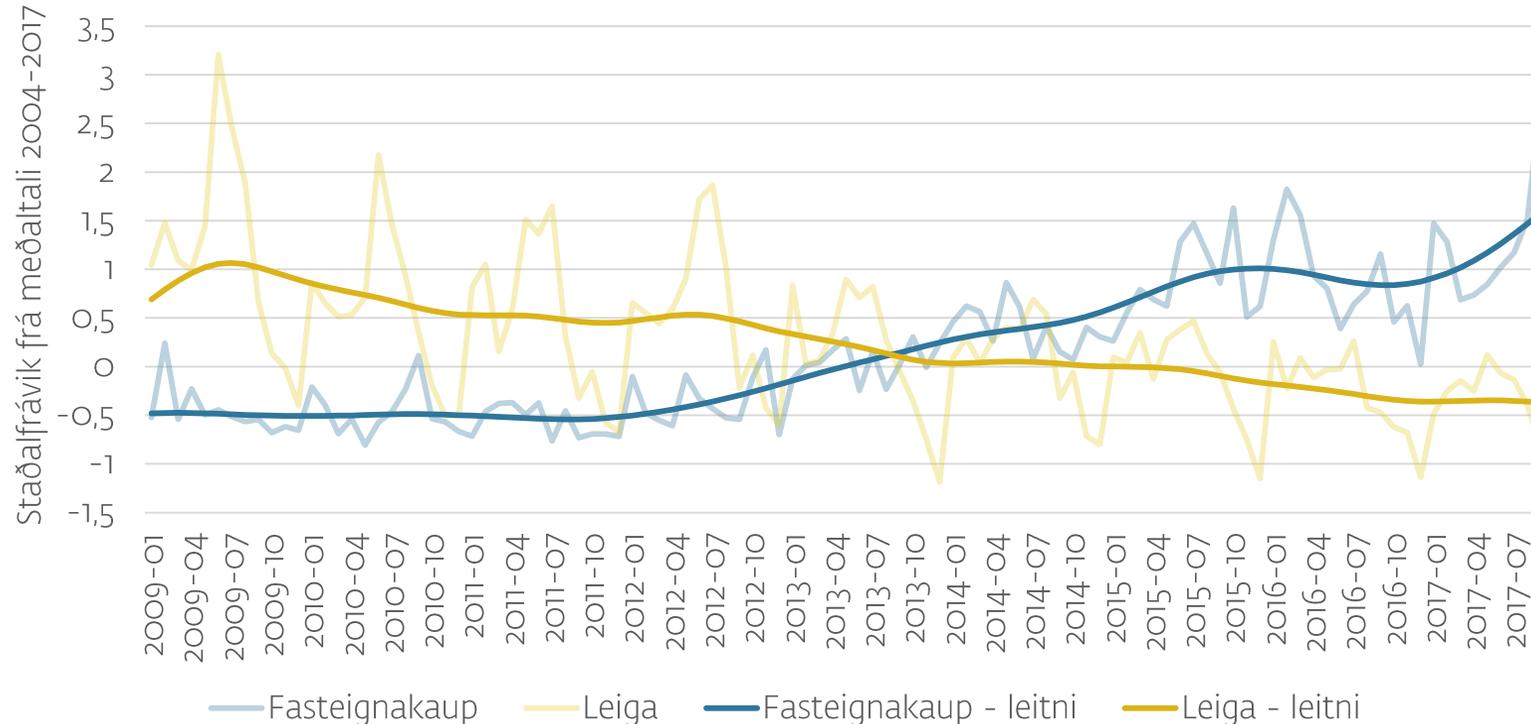
Vægi leitarfyrirspurna á Google tengdum fasteignamarkaðnum

Mánaðarlegar tölur



Heimilin virðast enn vera að skoða markaðinn

Vægi leitarfyrirspurna á Google tengdum
fasteignamarkaðnum
Mánaðarlegar tölur



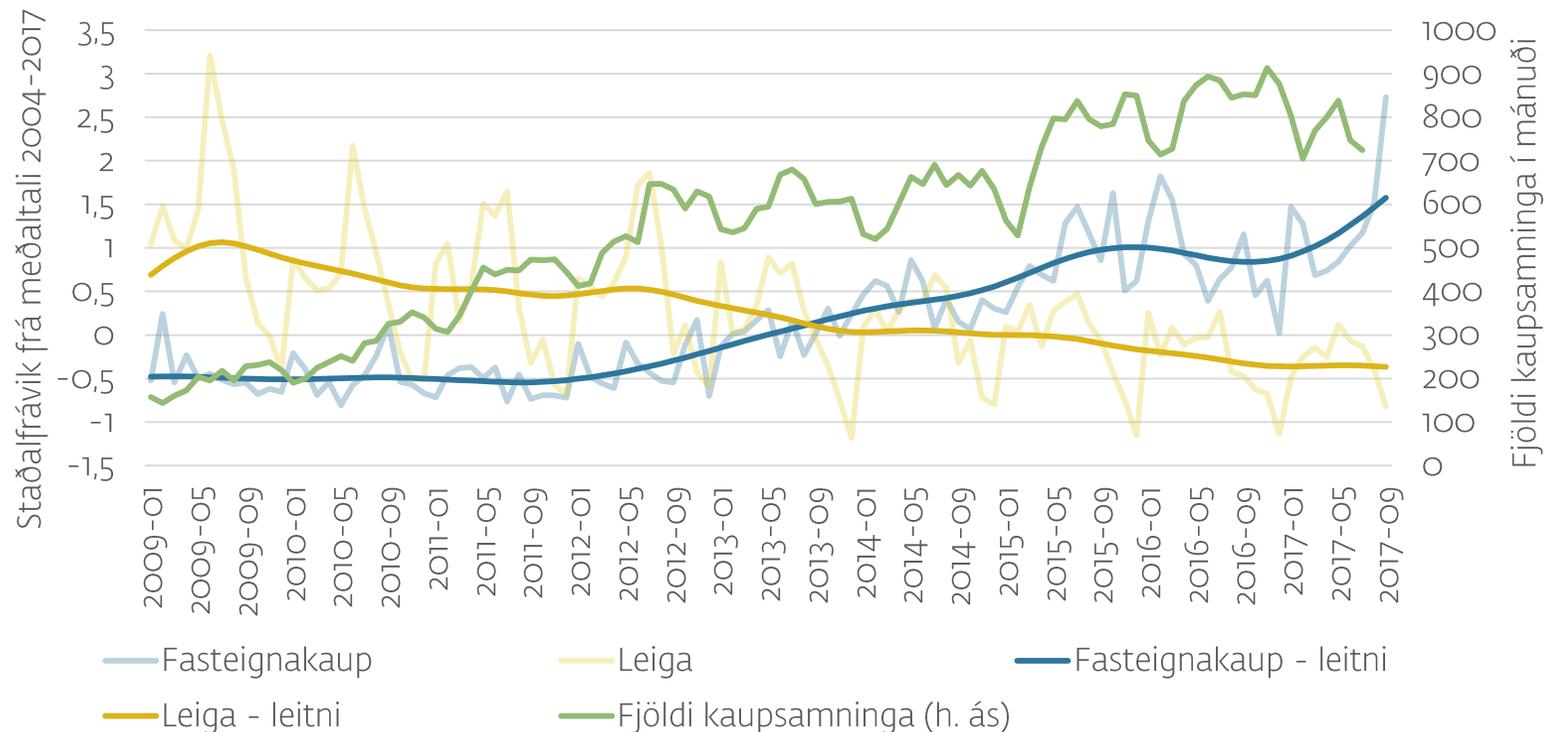
Heimild: Google Trends, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Leitarorð vegna fasteignakaupa: fasteign, fasteignir, mbl fasteignir, vísir fasteignir. Leitarorð vegna leigu: leiga, til leigu

Heimilin virðast enn vera að skoða markaðinn

Vægi leitarfyrirspurna á Google tengdum fasteignamarkaðnum

Mánaðarlegar tölur

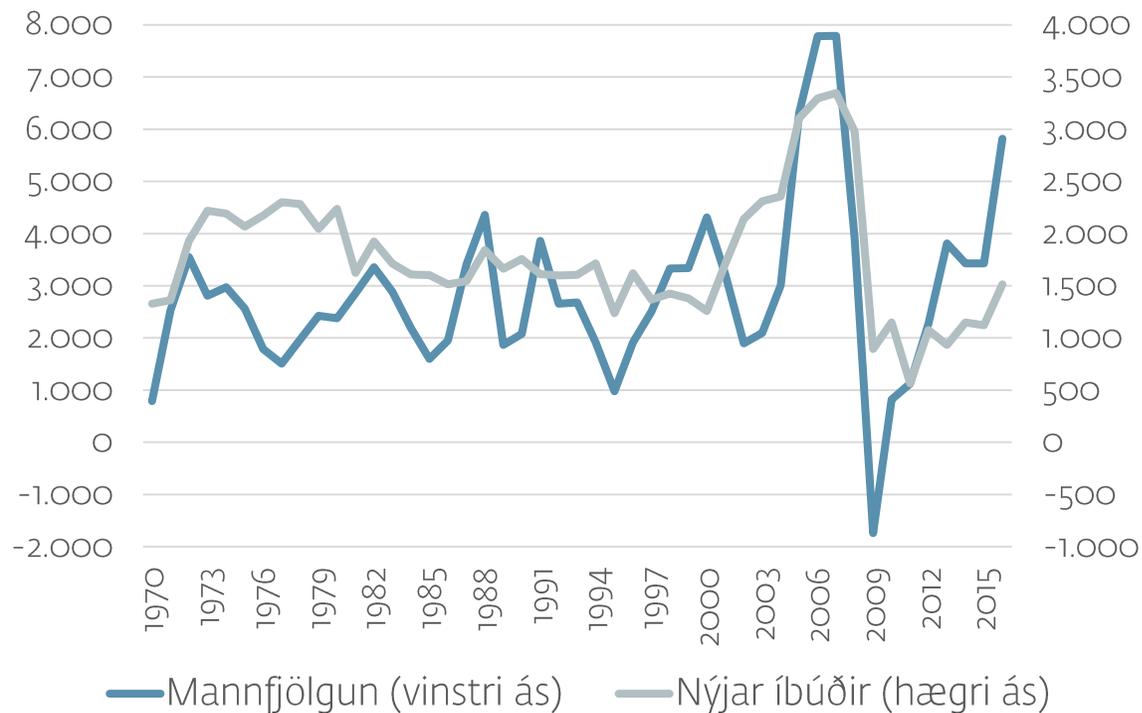


Heimild: Google Trends, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Leitarorð vegna fasteignakaupa: fasteign, fasteignir, mbl fasteignir, vísir fasteignir. Leitarorð vegna leigu: leiga, til leigu

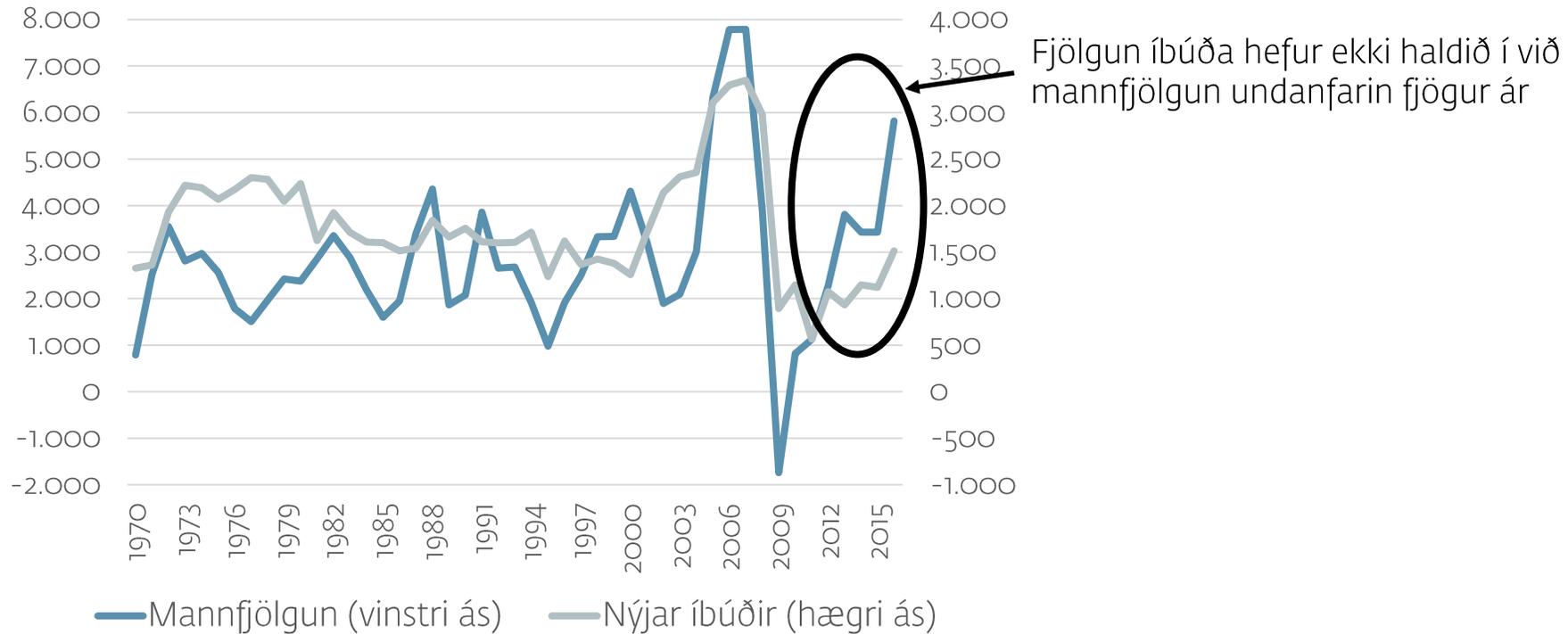
Fjölgun íbúða hefur verið mun minni en sem nemur þörf á nýjum íbúðum

Árleg fjölgun fólks og íbúða
1970-2016



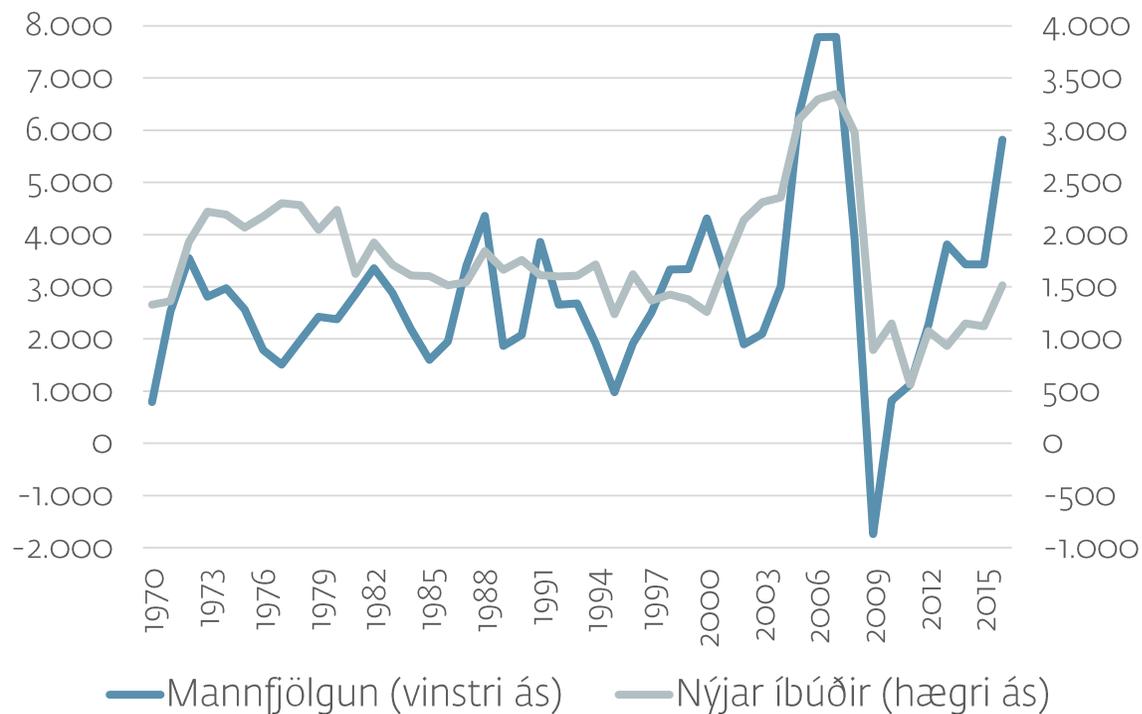
Fjölgun íbúða hefur verið mun minni en sem nemur þörf á nýjum íbúðum

Árleg fjölgun fólks og íbúða
1970-2016

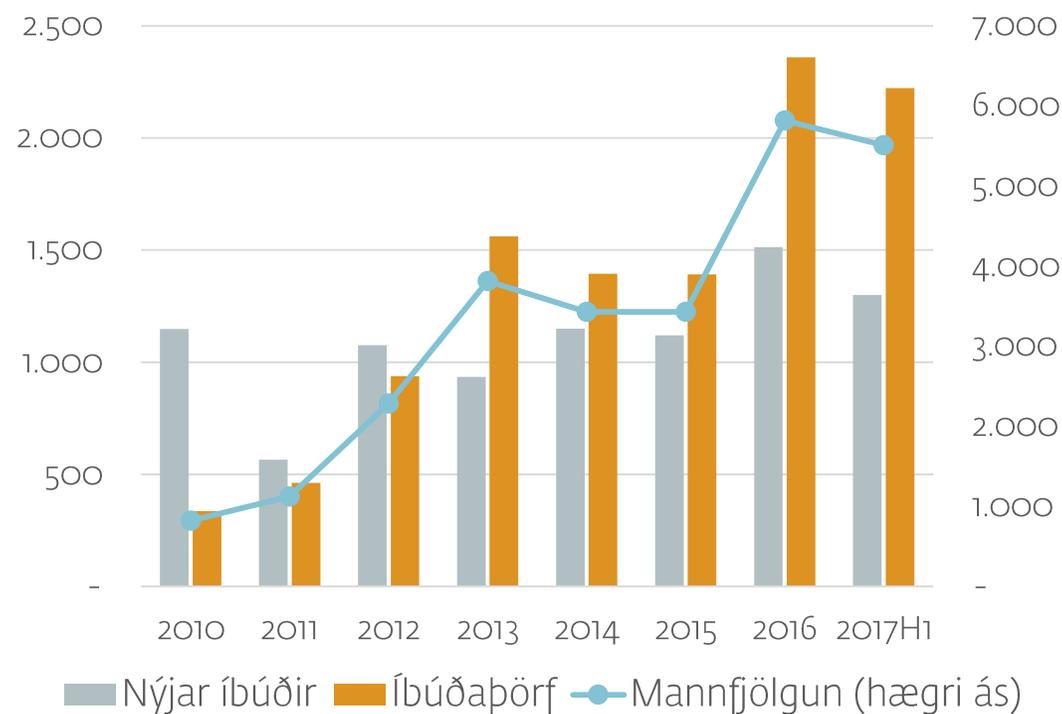


Fjölgun íbúða hefur verið mun minni en sem nemur þörf á nýjum íbúðum

Árleg fjölgun fólks og íbúða 1970-2016

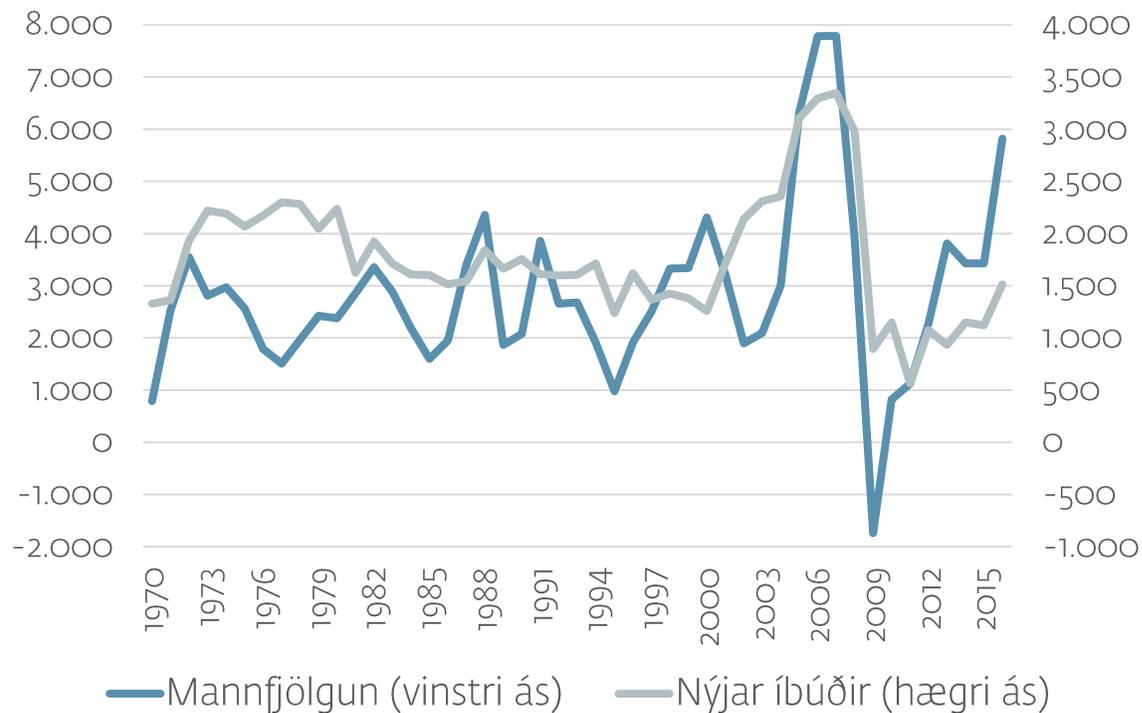


Árleg fjölgun íbúða og íbúðarþörf 2010-2017H1

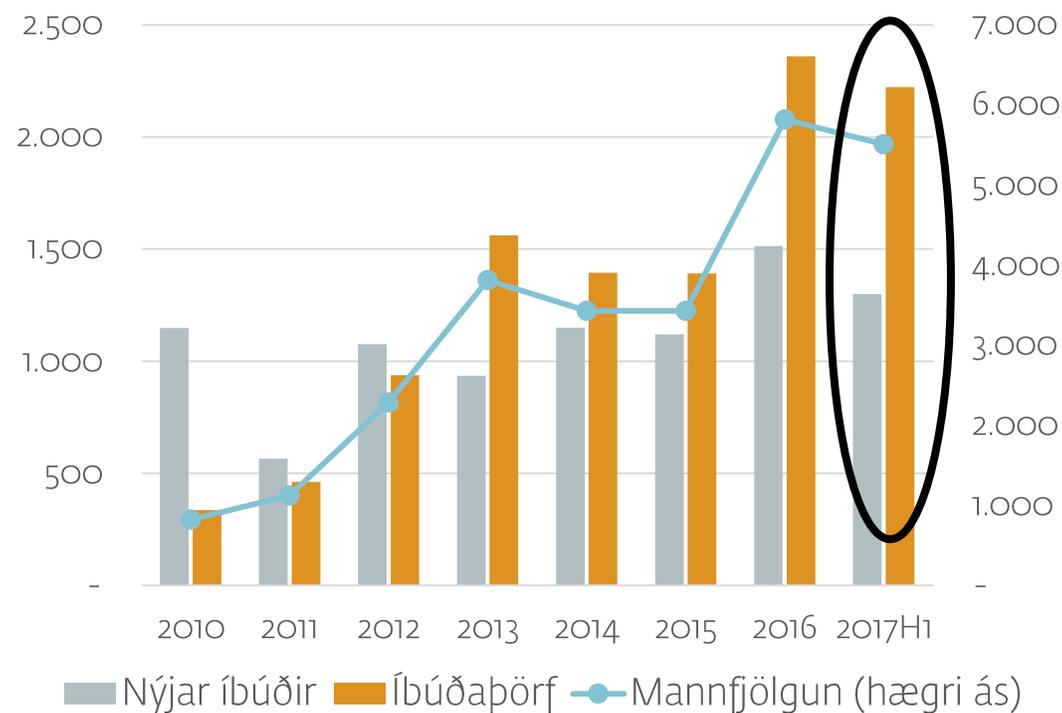


Fjölgun íbúða hefur verið mun minni en sem nemur þörf á nýjum íbúðum

Árleg fjölgun fólks og íbúða 1970-2016

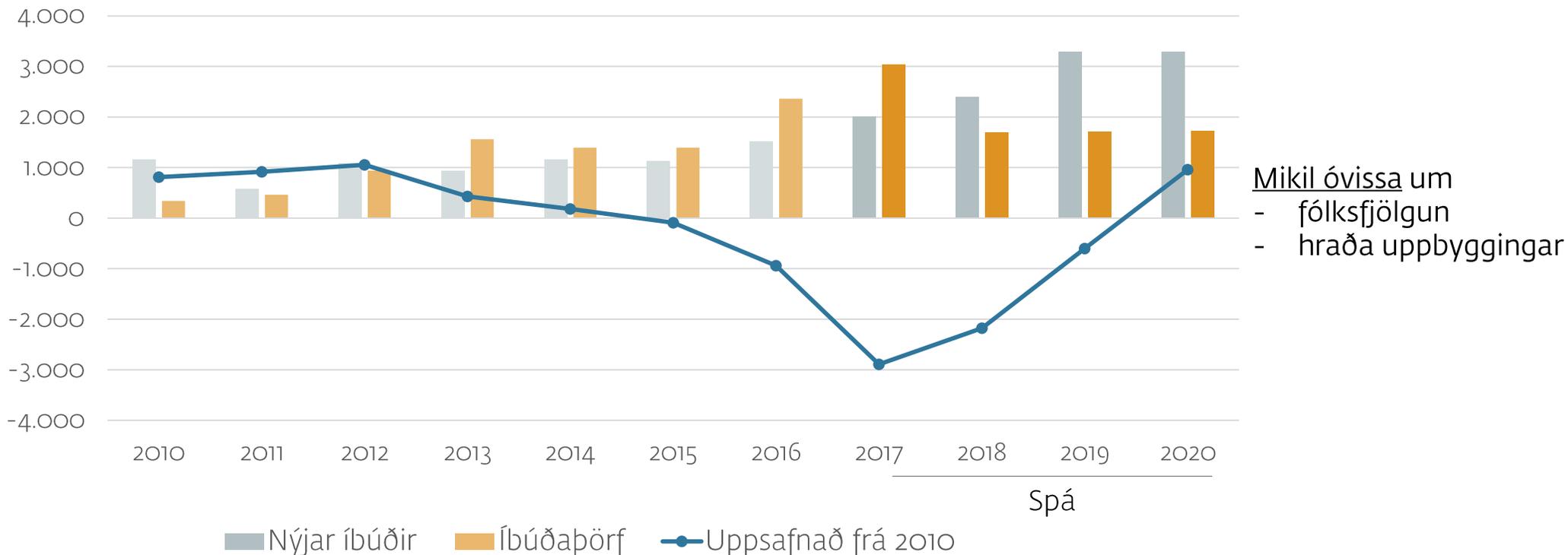


Árleg fjölgun íbúða og íbúðarþörf 2010-2017H1



Útlit fyrir að betra jafnvægi náist smám saman næstu árin

Árleg fjölgun íbúða, árleg íbúðapörf og uppsöfnuð þörf
2010-2020



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Samtök iðnaðarins, Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Íbúðapörf er reiknuð út frá mannfjölgun á hverju tímabili fyrir sig miðað við að fjöldi íbúa í hverri íbúð haldist óbreyttur á landsvísi.

Spá um fjölgun íbúða byggir á spá Samtaka iðnaðarins í febrúar 2017 auk nýrri talna um fjölgun íbúða. Cert er ráð fyrir 1% mannfjölgun 2018-2020.

Óstöðugleiki á markaðnum kemur niður á leigjendum

91%

fólks í **eigin húsnæði** telur sig
búa við húsnæðisöryggi

45%

fólks á **leigumarkaði** telur sig
búa við húsnæðisöryggi

Óstöðugleiki á markaðnum kemur niður á leigjendum

91%

fólks í **eigin húsnæði** telur sig
búa við húsnæðisöryggi

45%

fólks á **leigumarkaði** telur sig
búa við húsnæðisöryggi

3.200
Leiguheimili
2016-2022



Hvernig þróast helstu stærðir á næstunni?

- Laun
 - Kjarasamningar á næstunni
- Kjör á íbúðalánnum
 - Vextir
 - Veðsetningarhlutföll
- Framboð nýrra íbúða
 - Óvissa um hraða uppbyggingar
- Áhugi og væntingar

Hvernig þróast helstu stærðir á næstunni?

- Laun
 - Kjarasamningar á næstunni
- Kjör á íbúðalánnum
 - Vextir
 - Veðsetningarhlutföll
- Framboð nýrra íbúða
 - Óvissa um hraða uppbyggingar
- Áhugi og væntingar

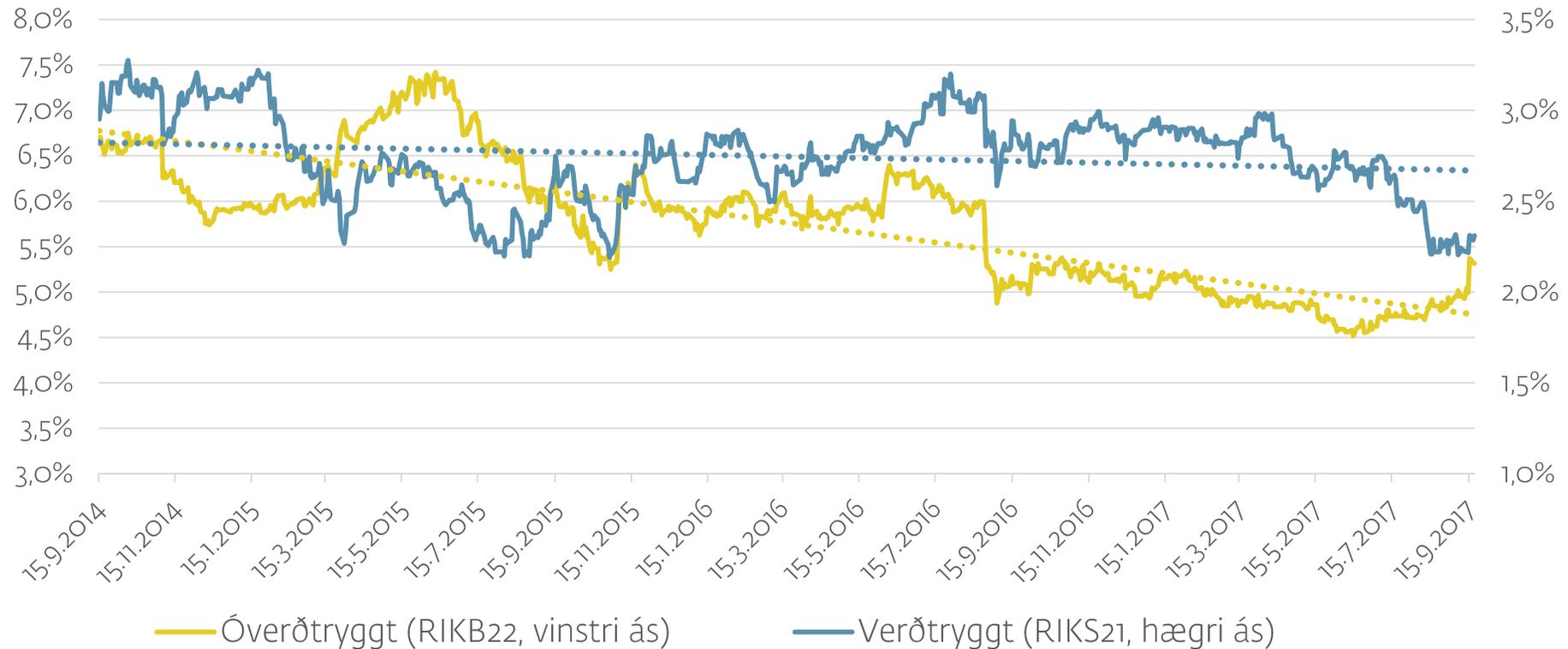
Hvernig þróast helstu stærðir á næstunni?

- Laun
 - Kjarasamningar á næstunni
- Kjör á íbúðalánnum
 - Vextir
 - Veðsetningarhlutföll
- Framboð nýrra íbúða
 - Óvissa um hraða uppbyggingar
- Áhugi og væntingar

Vextir íbúðalána breytast í takt við aðra markaðsvexti

Þróun vaxta á markaði

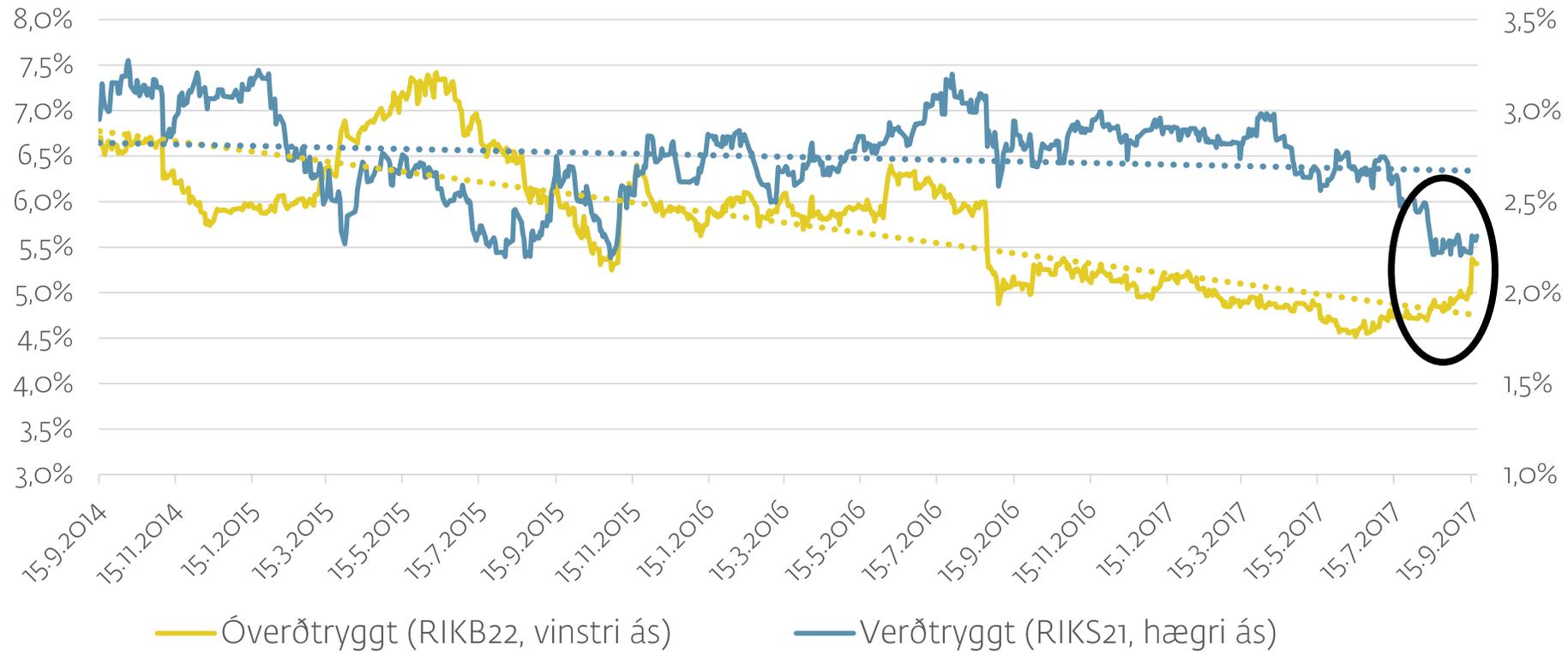
Ávöxtunarkrafa tveggja ríkisskuldabréfa, september 2014-september 2017



Vextir íbúðalána breytast í takt við aðra markaðsvexti

Þróun vaxta á markaði

Ávöxtunarkrafa tveggja ríkisskuldabréfa, september 2014-september 2017



Hvernig þróast helstu stærðir á næstunni?

- Laun
 - Kjarasamningar á næstunni
- Kjör á íbúðalánnum
 - Vextir
 - Veðsetningarhlutföll
- Framboð nýrra íbúða
 - Óvissa um hraða uppbyggingar
- Áhugi og væntingar

Umræðan hefur að miklu leyti snúist um framboð

Framboð eigna á húsnæðismarkaði að þorna upp

Tryggvi Páll Tryggvason skrifar · 12. janúar 2017 10:25

Líkar þetta 0

INNLENT 20. júlí 2017 14:47

Vísbending um aukið framboð húsnæðis

Fréttaskýringar

#efnahagsmál #Viðskipti

Fá merki um kólnun en framboð að aukast

FRÉTTIR

Ekkert lát á hækkun fasteignaverðs: „Mun taka langan tíma að auka framboð húsnæðis“

Hvernig þróast helstu stærðir á næstunni?

- Laun
 - Kjarasamningar á næstunni
- Kjör á íbúðalánnum
 - Vextir
 - Veðsetningarhlutföll
- Framboð nýrra íbúða
 - Óvissa um hraða uppbyggingar
- Áhugi og væntingar

Ýmsir aðrir áhrifaþættir

Ferðaþjónusta



Ýmsir aðrir áhrifapættir

Ferðapjónusta



Viðskipakjör

Ýmsir aðrir áhrifapættir

Ferðapjónusta



Viðskipakjör



Bensínverð



Ýmsir aðrir áhrifaþættir

Ferðaþjónusta



Viðskipakjör



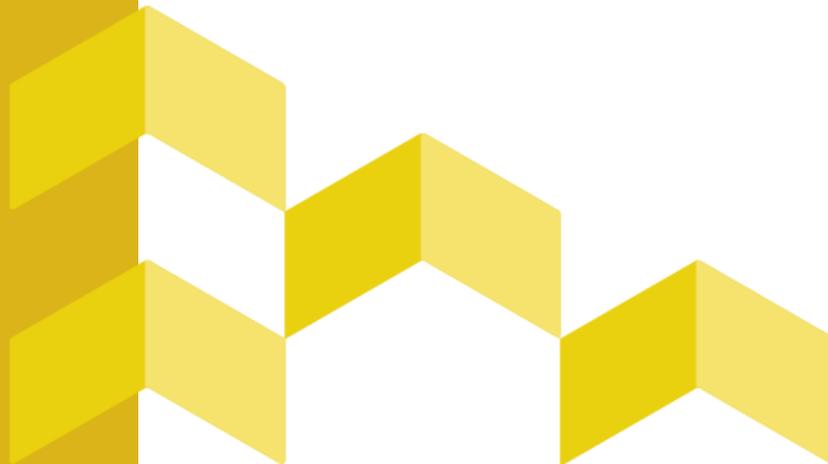
Bensínverð



Samsetning
mannfjöldans



Er kólnun á
fasteigna-
markaði?



Til lengri tíma er samband á milli íbúðaverðs og undirliggjandi stærða

- Fasteignaverð hefur hækkað hratt að undanfögnu
 - Á því eru eðlilegar skýringar, að minnsta kosti að hluta
- Afar ólíklegt að verð hækki jafn hratt næstu misseri
 - en einnig ólíklegt að verð muni lækka
- Mikilvægt að tryggja festu og stöðugleika á fasteignamarkaði
 - Óstöðugleiki og verðsveiflur koma verst niður á tekju- og eignalágum

Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.