

Markaður með nýjar íbúðir

Greining



Að undanfögnu hefur mikill kraftur verið í uppbyggingu íbúða hér á landi. Sú þróun er jákvæð enda hefur mikið verið rætt um skort á íbúðum. Landsmönnum hefur nú fjölgað um 20 þúsund frá upphafi árs 2016 og breytt lýðfræðileg samsetning þjóðarinnar þýðir að fjölskyldur fara minnkandi.

Í janúar áætlaði hagdeild Íbúðalánasjóðs að til ársins 2040 þyrfti að byggja að jafnaði 2.200 íbúðir á ári til að mæta þörf og uppsöfnuðum skorti undanfarinna fimm ára. Á allra næstu árum verður ef til vill þörf á enn meiri uppbyggingu en sem þessu nemur til að mæta uppsöfnuðum skorti. Mikilvægt er að fjölgun íbúða mæti þörf þeirra landsmanna sem hafa mesta þörf fyrir húsnæði og stuðli að auknu húsnæðisöryggi þeirra. Í því sambandi má meðal annars benda á að mannfjölgun undanfarinna missera hefur fyrst og fremst verið drifin áfram af aðflutningi erlends vinnuafls.

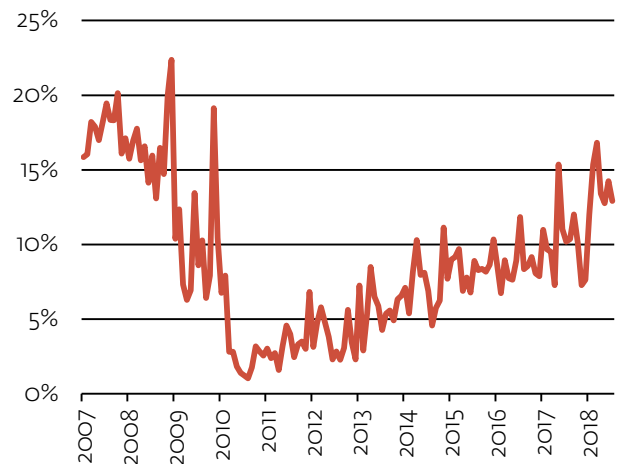
Í fyrra voru byggðar samtals 1.800 íbúðir hér á landi samkvæmt tölum Hagstofunnar en uppbyggingin hefur aukist það sem af er þessu ári eins og farið verður yfir hér á eftir. Fjölgun nýbygginga að undanfögnu hefur haft greinileg áhrif á framboð íbúða á almennum markaði. Í þessari úttekt verður farið yfir stöðu mála á markaði með nýjar íbúðir og hvers vænta má á næstu misserum.

14% allra íbúðaviðskipta vegna nýbygginga

Á fyrstu sjö mánuðum ársins voru 14% allra íbúðaviðskipta á almennum markaði hér á landi vegna nýbygginga en þróun þessa hlutfalls er sýnd á myndinni hér til hliðar. Hlutdeild nýbygginga í íbúðaviðskiptum hefur vaxið stöðugt milli ára frá árinu 2010 þegar aðeins 3% allra íbúðaviðskipta á landsvísu voru vegna nýbygginga. Þegar síðasta uppsveifla náði hámarki árið 2007 voru 18% allra íbúðaviðskipta vegna nýbygginga.

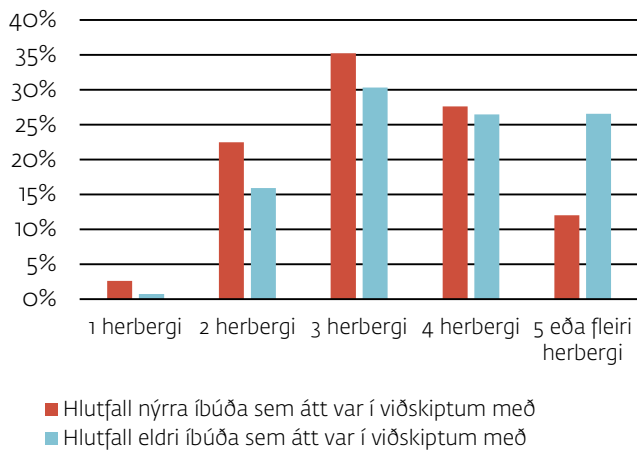
Hlutfall íbúðaviðskipta á almennum markaði sem eru vegna nýbygginga

Mánaðarlegar tölur, landið allt



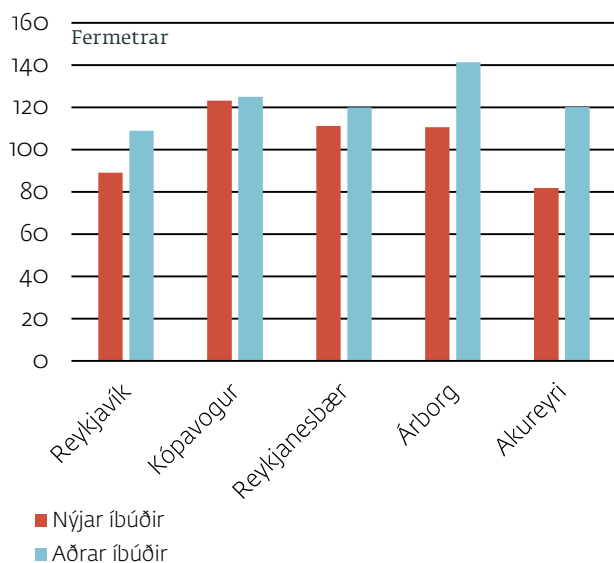
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi herbergja í íbúðaviðskiptum Janúar-júlí 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalstærð íbúða sem átt er í viðskiptum með Janúar-júlí 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Nýjar íbúðir eru minni og með færri herbergjum

Þær nýju íbúðir sem átt er í viðskiptum með um þessar mundir eru að meðaltali með færri herbergjum en þær eldri íbúðir sem átt er í viðskiptum með.¹ Þetta sést á myndinni hér til hliðar sem sýnir til að mynda að á meðan 23% nýbygginga sem seljast á almennum markaði eru tveggja herbergja íbúðir er sama hlutfall aðeins 16% meðal eldri íbúða ef tekið er mið af fyrstu sjö mánuðum ársins. Þá eru 78% seldra íbúða í nýbyggingum í fjölbýli en á meðal eldri íbúða er þetta hlutfall 62%.

Því þarf ekki að koma á óvart að íbúðir í nýbyggingum eru að meðaltali minni en aðrar íbúðir á markaðnum. Einna minnstar eru nýju íbúðirnar á Akureyri, en þær nýbyggðu íbúðir sem seldust þar á fyrstu sjö mánuðum ársins voru um 82 fermetrar að stærð eða 38 fermetrum minni en aðrar seldar íbúðir í bænum. Í Reykjavík voru nýjar íbúðir að meðaltali 89 fermetrar á sama tímabili sem er 20 fermetrum minna en aðrar íbúðir.

Í flestum stærri sveitarfélögum landsins hafa viðskipti með nýbyggingar aukist meira en önnur íbúðaviðskipti það sem af er ári. Í Mosfellsbæ voru um 56% allra íbúðaviðskipta vegna nýbygginga á fyrri helmingi ársins og í Garðabæ var þetta hlutfall 45%. Í Reykjavík voru 6% allra íbúðaviðskipta vegna nýbygginga.

¹ Með nýjum íbúðum er í þessari skýrslu átt við íbúðir þar sem byggingarár í fasteignaskrá er skráð í ár eða í fyrra. Einnig eru teknar með þær fáu íbúðir þar sem byggingarár hefur ekki verið skráð þar sem þar er yfirleitt um nýbyggingar að ræða.

Fermetraverð nýbygginga í Reykjavík hátt í 600 þúsund krónur

Verð nýbygginga og annarra íbúða hefur hækkað með svipuðum takti undanfarin ár. Undanfarin tvö ár hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu alls hækkað um 25,5% en um 25,9% ef aðeins eru skoðaðar aðrar íbúðir en nýbyggingar.¹

Nýbyggingar eru þó að jafnaði dýrari en aðrar íbúðir. Söluverð nýrra íbúða í Reykjavík á fyrstu sjö mánuðum ársins var að meðaltali 51 milljón króna en verð annarra íbúða var að meðaltali 46 milljónir. Á öðrum ársfjórðungi var fermetraverð í kaupsamningum vegna nýbygginga í Reykjavík að meðaltali um 586 þúsund krónur en í öðrum íbúðum í borginni var fermetraverðið að meðaltali um 445 þúsund krónur. Nýbyggingar í Reykjavík voru því að meðaltali um 32% dýrari á hvern fermetra en aðrar íbúðir á öðrum fjórðungi ársins.

Þetta er nokkuð meiri munur milli verðs á nýbyggingum og öðrum íbúðum en mælist á höfuðborgarsvæðinu utan Reykjavíkur (12%) og í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins (17%).² Annars staðar á landsbyggðinni eru íbúðir í nýbyggingum hins vegar að meðaltali 75% dýrari á hvern fermetra en eldri íbúðir. Þessi hlutföll hafa ekki breyst mikið undanfarin ár að öðru leyti en því að munur á fermetraverði nýrra og eldri íbúða í Reykjavík var ívið meiri á fyrri helmingi ársins en hann hefur verið undanfarin ár. Ársfjórðungslegt meðaltal síðan 2011 er 22%.

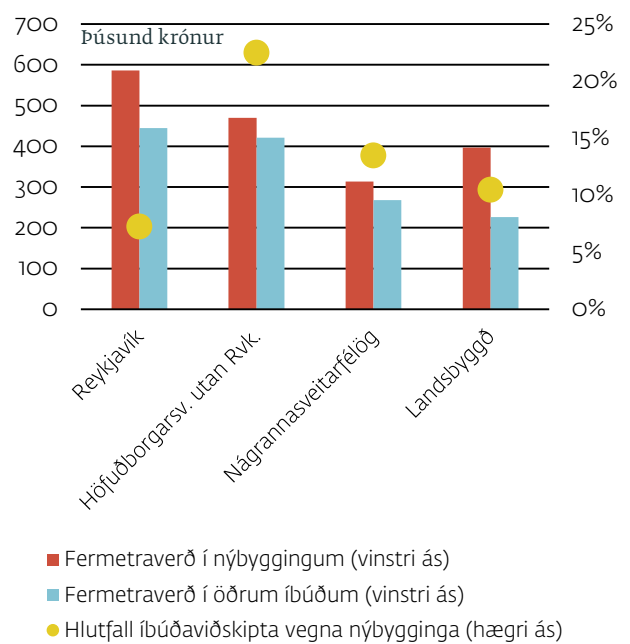
Athygli vekur að meðalfermetraverð nýrra íbúða er lægra í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en annars staðar á landsbyggðinni en þann mun má fyrst og fremst rekja til nýbygginga á Akureyri.

¹ Þessir útreikningar byggja á verðvísitölum hagdeildar sem reiknaðar eru með svipuðum hætti og vísitala íbúðaverðs sem gefin er út af Þjóðskrá. Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 25,1% á tímabilinu.

² Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eru sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Hveragerði, Árborg og Ölfus.

Fermetraverð í íbúðaviðskiptum á almennum markaði og hlutdeild nýbygginga

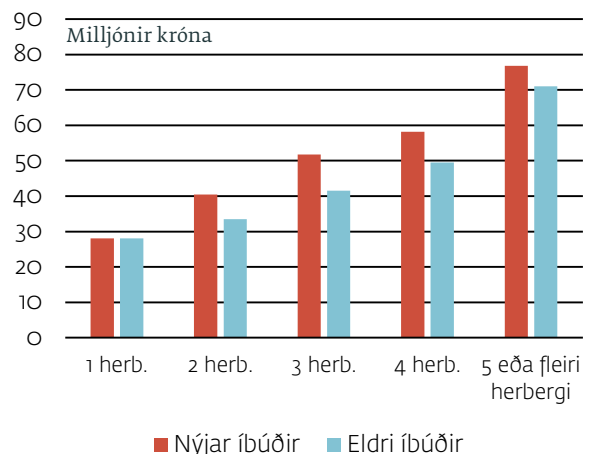
2. ársfjórðungur 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalverð íbúða eftir herbergjafjölda

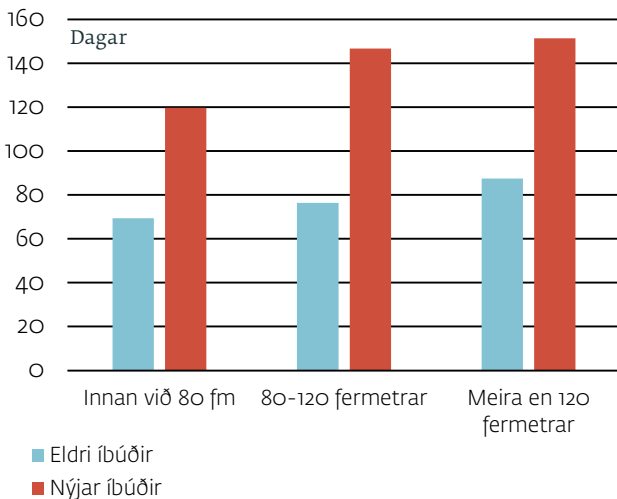
Höfuðborgarsvæðið, janúar-júlí 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða

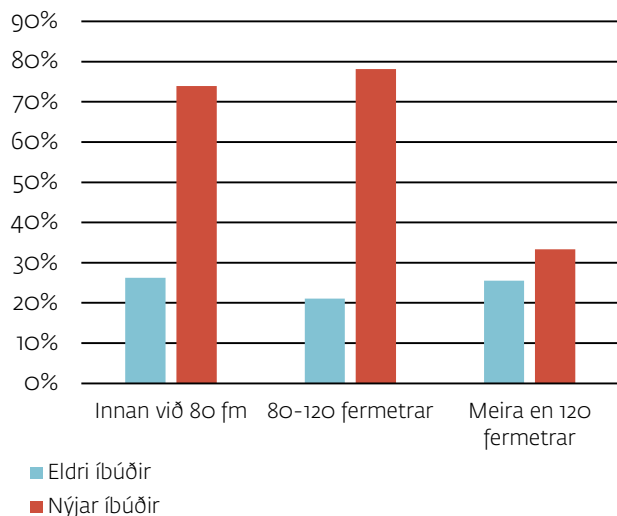
Höfuðborgarsvæðið, 2. ársfjórðungur 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs.
Mynd uppfærð 18. október.

Hlutfall íbúðaviðskipta á eða yfir ásettu verði

Höfuðborgarsvæðið, 2. ársfjórðungur 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þörf á hagkvæmum nýbyggingum

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur áður bent á að það skiptir miklu máli að þær íbúðir sem byggðar eru á yfirstandandi uppbyggingarskeiði henti þörfum landsmanna til skemmri og lengri tíma. Þó að áfram verði þörf á fjölbreyttu framboði íbúða á markaðnum bendir margt til þess að sérstakur skortur sé á minni og hagkvæmum íbúðum á verði sem almenningur ræður við.

Mikil hækkun húsnæðisverðs hefur ekki síst bitnað á tekjulægri landsmönnum sem ráðstafa stærri hluta tekna sinna í húsnæði en aðrir samfélagshópar. Sér í lagi er mikil þörf á leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði en heimili leigjenda samanstanda að jafnaði af færri einstaklingum en heimili þeirra sem búa í eigin íbúð. Loks veldur breytt aldurssamsetning þjóðarinnar því að fjölskyldur verða sífellt smærri að meðaltali.

Af þessum sökum er áhugavert að skoða hvernig gengur að selja mismunandi stærðarflokka nýrra íbúða. Þar má meðal annars líta á meðalsölutíma. Íbúðir eru að jafnaði lengur á sölu eftir því sem þær eru stærri eins og sést á myndinni hér til hliðar. Jafnframt eru nýbyggðar íbúðir að meðaltali lengur í sölu en aðrar íbúðir. Nýjar íbúðir sem eru innan við 80 fermetrar eru þó áberandi skemur í sölu að meðaltali en þær nýju íbúðir sem eru stærri en 120 fermetrar. Heilum mánuði munar á meðalsölutíma í þessum tveimur stærðarflokkum meðal nýrra íbúða en aðeins um hálfum mánuði meðal eldri íbúða.

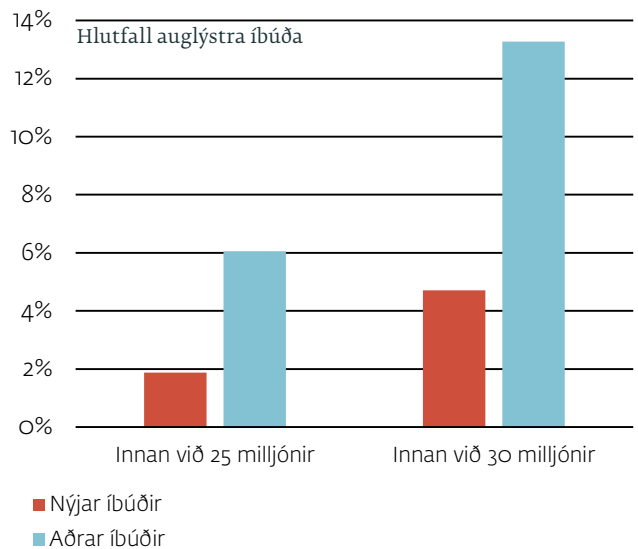
Svipuð mynd birtist þegar söluverð íbúða er borið saman við ásett verð þeirra. Á meðal íbúða sem eru innan við 120 fermetrar að stærð eru nýjar íbúðir áberandi líklegri en þær sem eldri eru til að seljast á eða yfir ásettu verði. Munurinn milli nýrra og eldri íbúða er hins vegar umtalsvert minni hvað þetta varðar þegar skoðaðar eru íbúðir sem eru stærri en 120 fermetrar.

Afar fáar nýbyggingar í lægsta verðflokknum

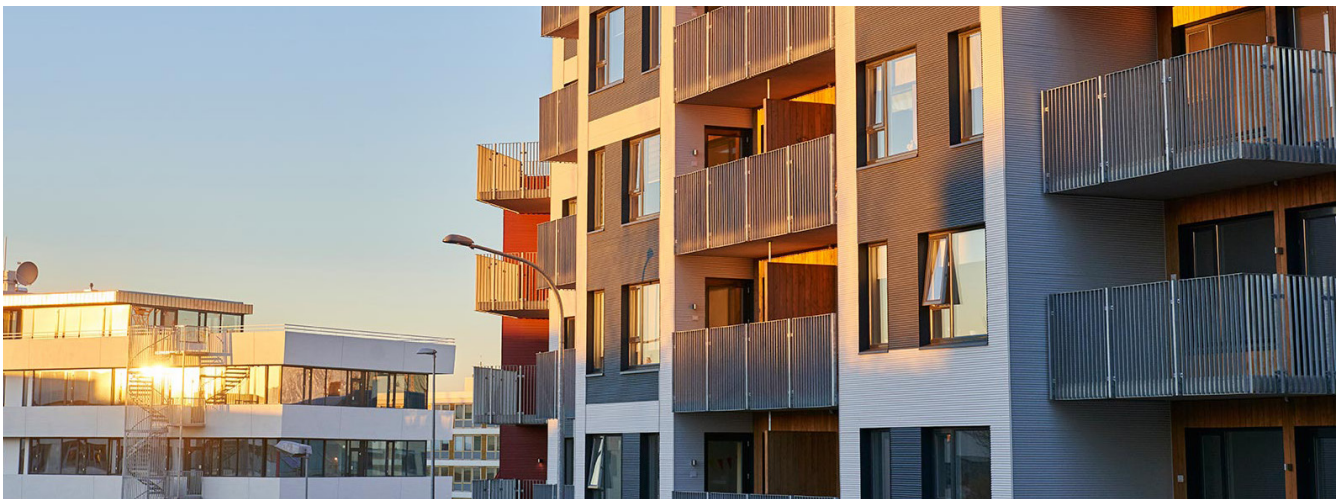
Þær tölur sem hér hafa verið tíundaðar benda til þess að eftirspurn eftir litlum og meðalstórum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu beinist ekki síður að nýbyggingum en þeim íbúðum sem fyrir eru á markaðnum. Minni íbúðir í nýbyggingum eru skemur í sölu og líklegri til að seljast á eða yfir ásettu verði en stærri íbúðir í nýbyggingum.

Þrátt fyrir þessa eftirspurn eftir litlum íbúðum er ljóst að fáar af þeim nýbyggingum sem komið hafa á markaðinn að undanförunu henta þeim sem hafa lítið eigið fé til íbúðakaupa. Þannig hafa aðeins 5% nýbygginga á landsvísi verið auglýst á undir 30 milljónum króna það sem af er ári og aðeins 2% þeirra hafa verið auglýst á undir 25 milljónum. Það er aðkallandi spurning hvernig hægt sé að stuðla að auknu framboði ódýrra nýrra íbúða á almennum markaði.

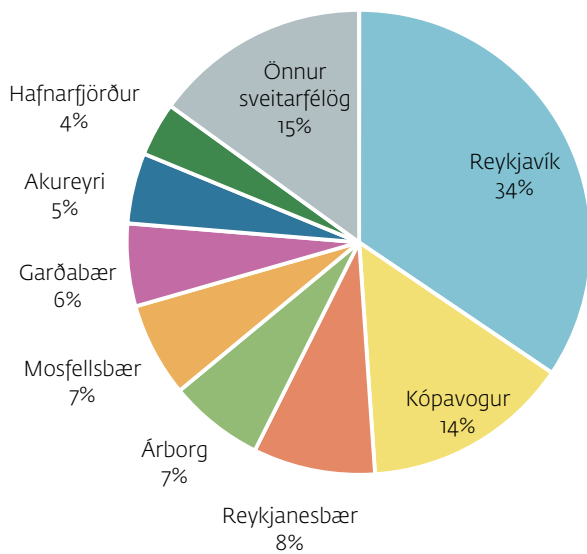
Verð í fasteignaauglýsingum Landið allt, janúar - ágúst 2018



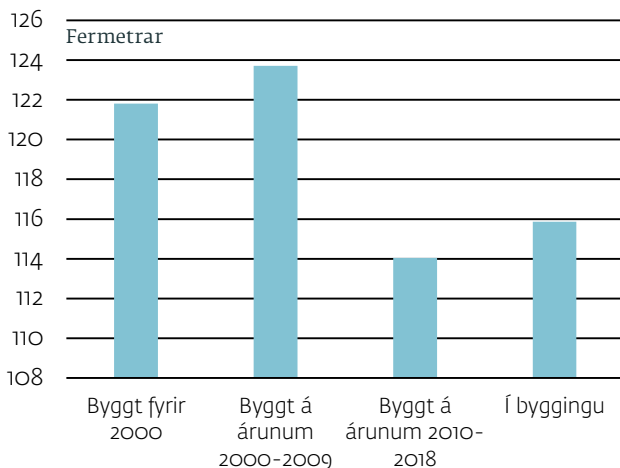
Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Íbúðir skráðar í byggingu hjá Þjóðskrá September 2018, skipting eftir sveitarfélögum



Meðalstærð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Aukin uppbygging í pípunum

Íbúðafjárfesting jókst um 15,4% á öðrum ársfjórðungi þessa árs borið saman við sama ársfjórðung í fyrra samkvæmt tölum Hagstofunnar og samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár fjölgaði íbúðum í byggingu um 5% milli apríl og september.¹ Um þriðjungur þeirra íbúða sem nú eru skráðar í byggingu á landsvísu er í Reykjavík. Hlutfallslega flestar íbúðir eru hins vegar skráðar í byggingu í Árborg og Mosfellsbæ þar sem fjöldi íbúða í byggingu jafngildir um 9% af fjölda fullgerðra íbúða ef tekið er mið af upplýsingum úr fasteignaskrá. Sama hlutfall er 5% í Kópavogi og Garðabæ, 3% á Akureyri og í Reykjavík og 2% í Hafnarfirði.

Þær íbúðir sem eru nú eru í byggingu samkvæmt fasteignaskrá eru ívið stærri að meðaltali en þær íbúðir sem byggðar hafa verið á undanförunum árum. Þær eru þó minni að meðaltali en þær íbúðir sem voru byggðar fyrir árið 2010. Vert er að nefna að skráning byggingarstigs (matsstigs) íbúða í fasteignaskrá getur verið háð tóf sem er mismikil milli svæða.

¹ Íbúðir skráðar með matsstig 1-6. Upplýsingar úr fasteignaskrá eru háðar þeim takmörkunum að nokkur tóf getur verið á því að byggingarstig sé uppfært í samræmi við framvindu verks. Engu að síður gefa þessar upplýsingar góða mynd af þróun mála yfir tíma.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

21. september 2018

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu 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 skýrslu þessari.