



Íbúðalána
sjóður

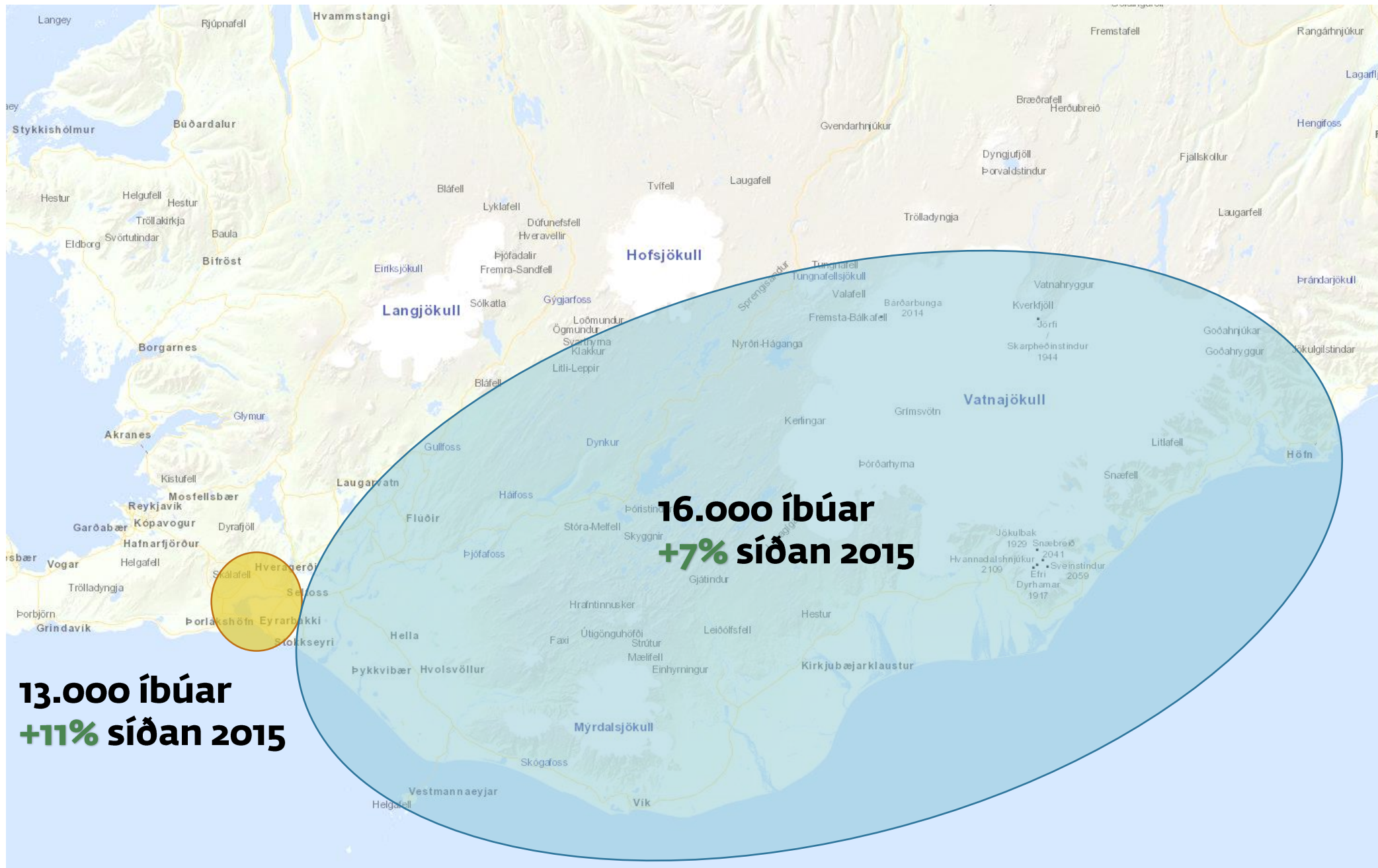
Ólíkar áskoranir: Húsnæðismarkaðurinn á Suðurlandi

27. september 2018

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur





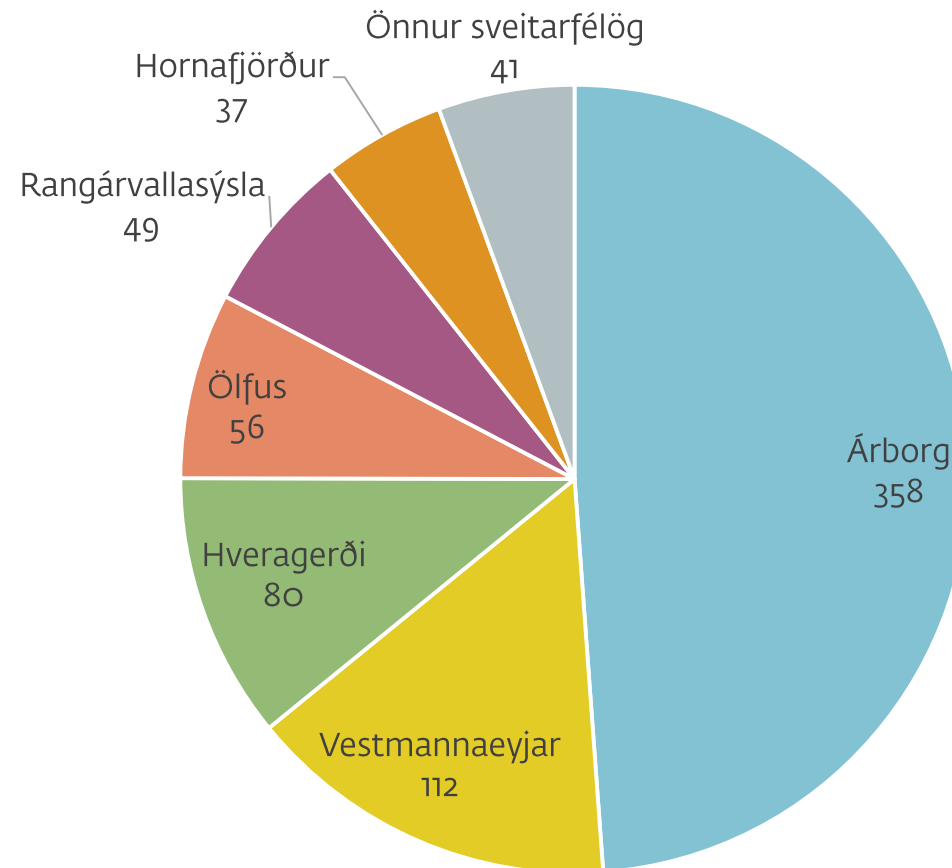


Íbúðamarkaður



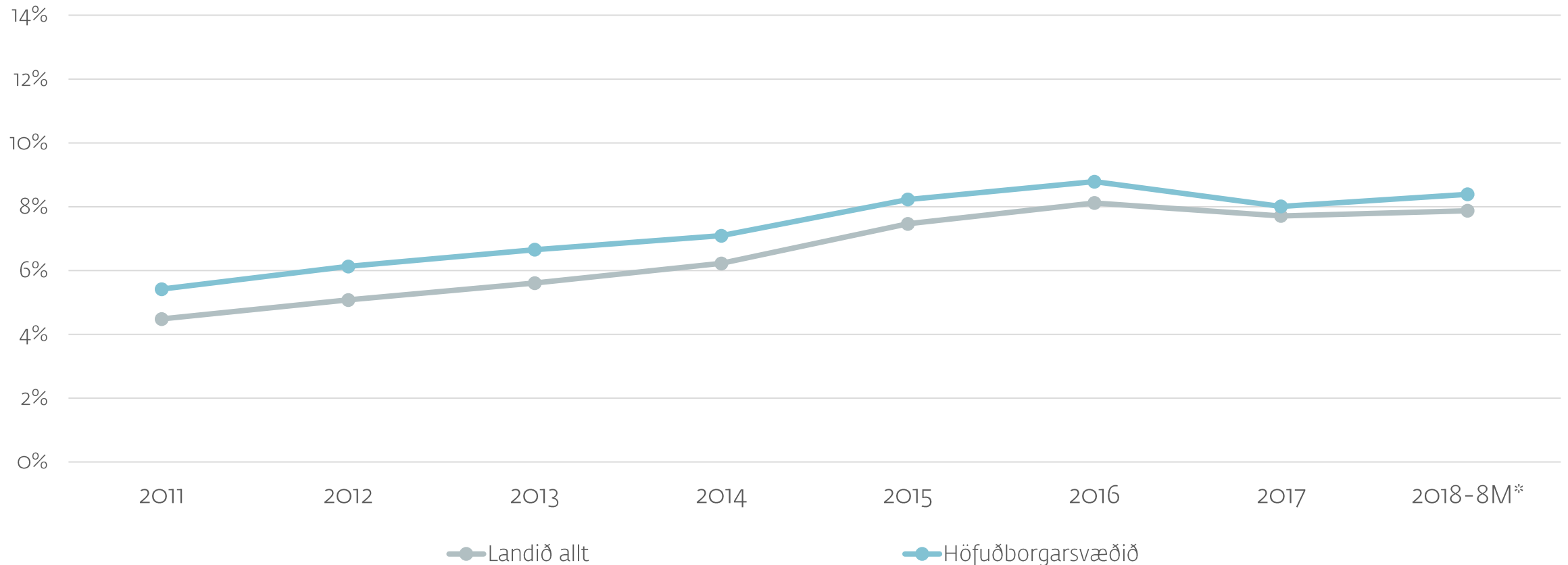
Um helmingur viðskipta í Árborg

Fjöldi íbúðaviðskipta á Suðurlandi 2017



Fjöldi kaupsamninga hefur lítið breyst á landsvísu...

Fjöldi kaupsamninga um íbúðir sem hlutfall af heildarfjölda íbúða

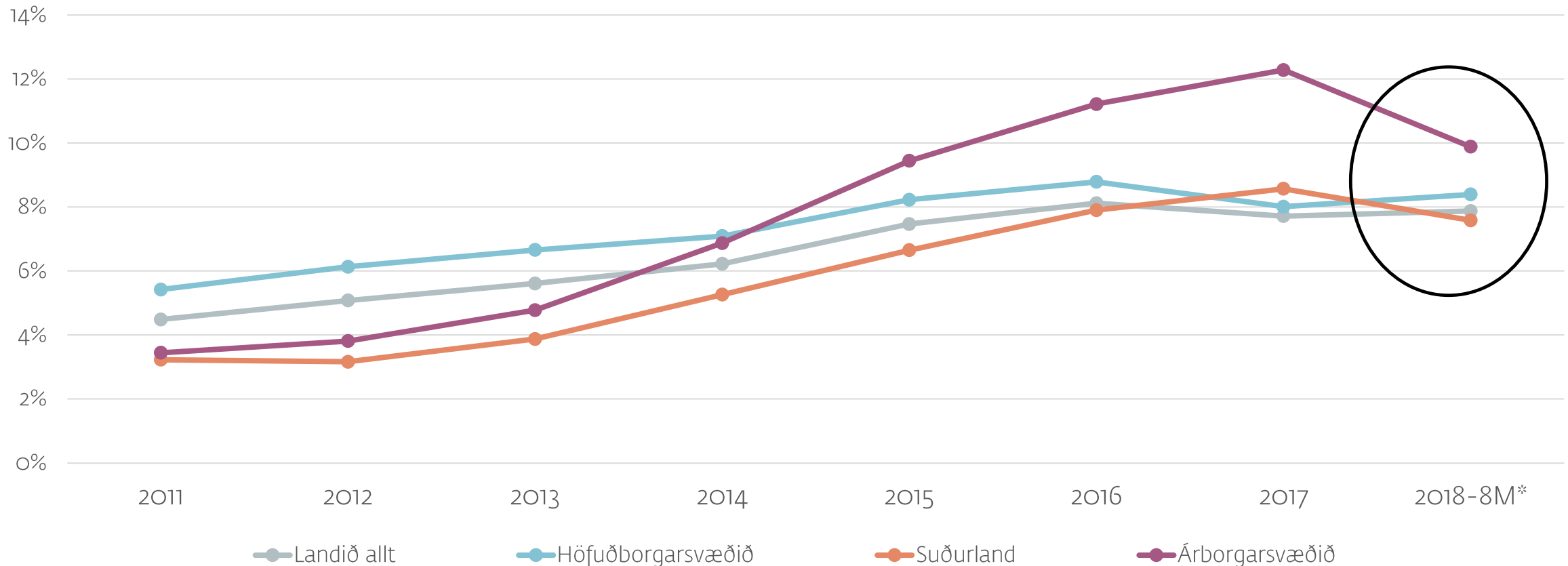


Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

*Framreiknað á ársgrundvöll miðað við janúar-ágúst 2018.

...en hefur minnkað nokkuð á Suðurlandi eftir mikinn vöxt undanfarin ár

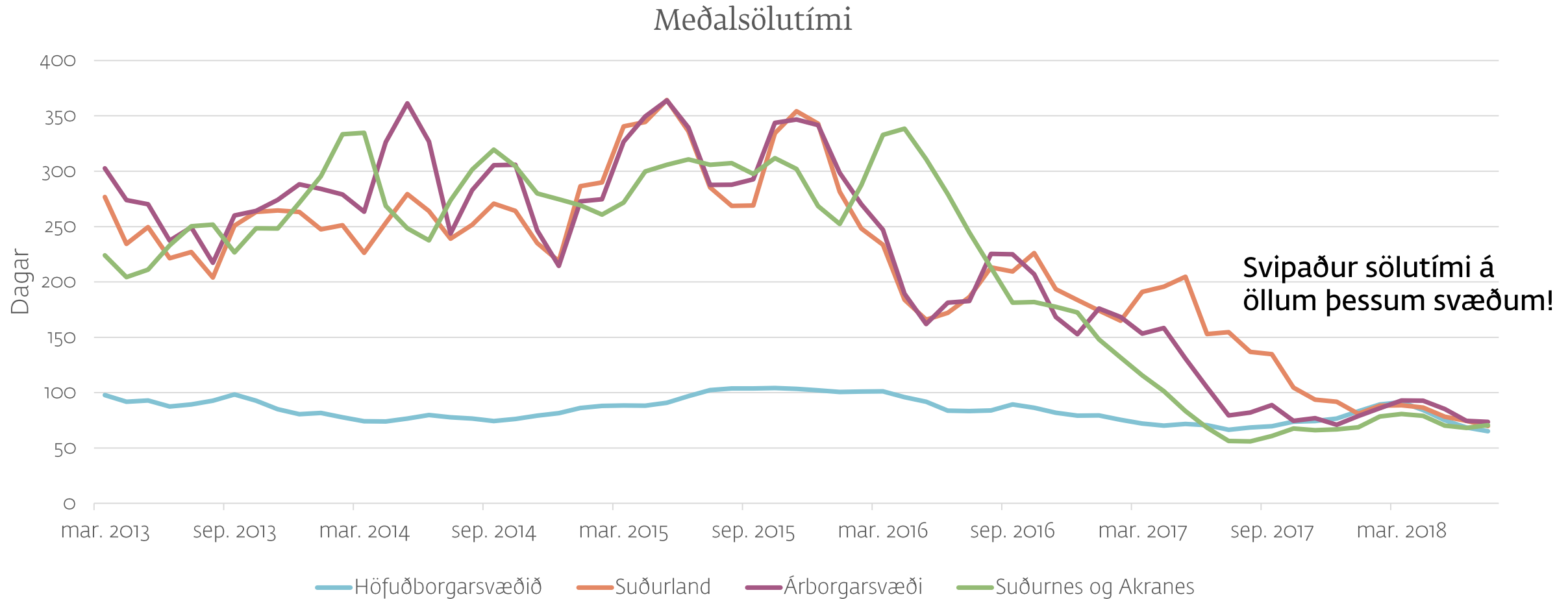
Fjöldi kaupsamninga um íbúðir sem hlutfall af heildarfjölda íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Árborgarsvæðið eru sveitarfélögin Árborg, Hveragerði og Ölfus.

*Framreiknað á ársgrundvöll miðað við janúar-ágúst 2018.

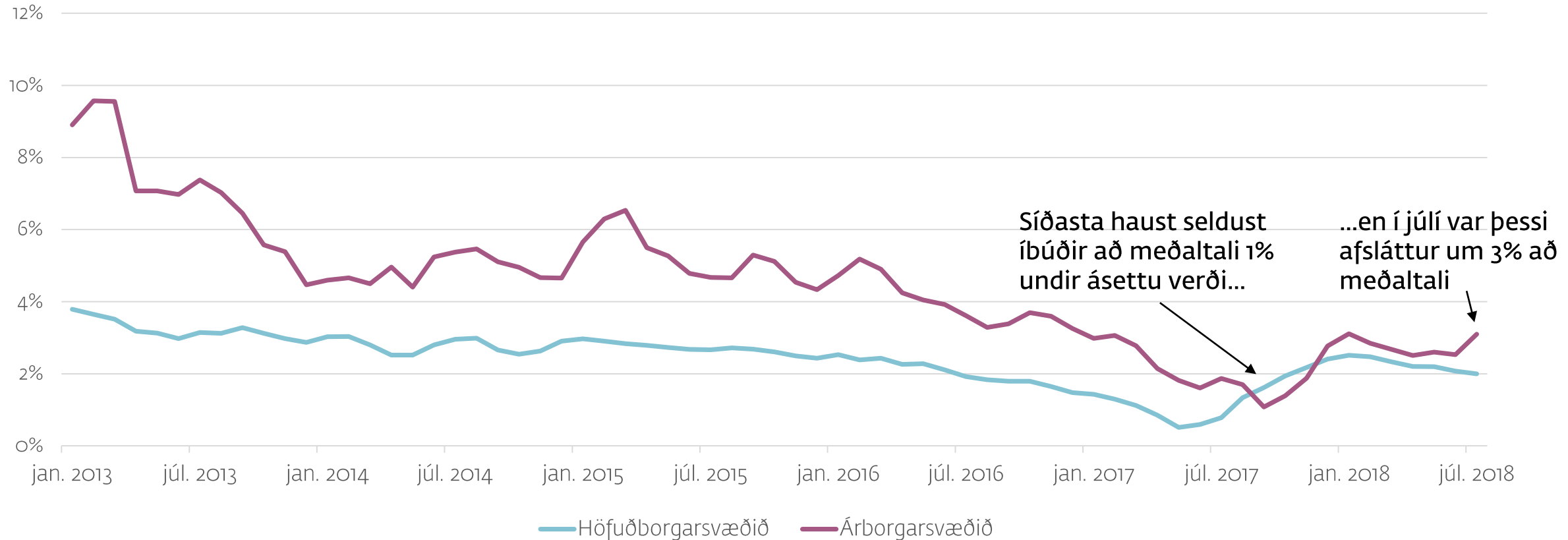
Meðalsölutími hefur styst til muna



Meðalfjöldi daga milli þess sem fyrsta auglýsing er látin á vefinn vegna viðkomandi sölu og kaupsamningur undirritaður. Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Afsláttur af ásettu verði hefur hins vegar aukist lítillega

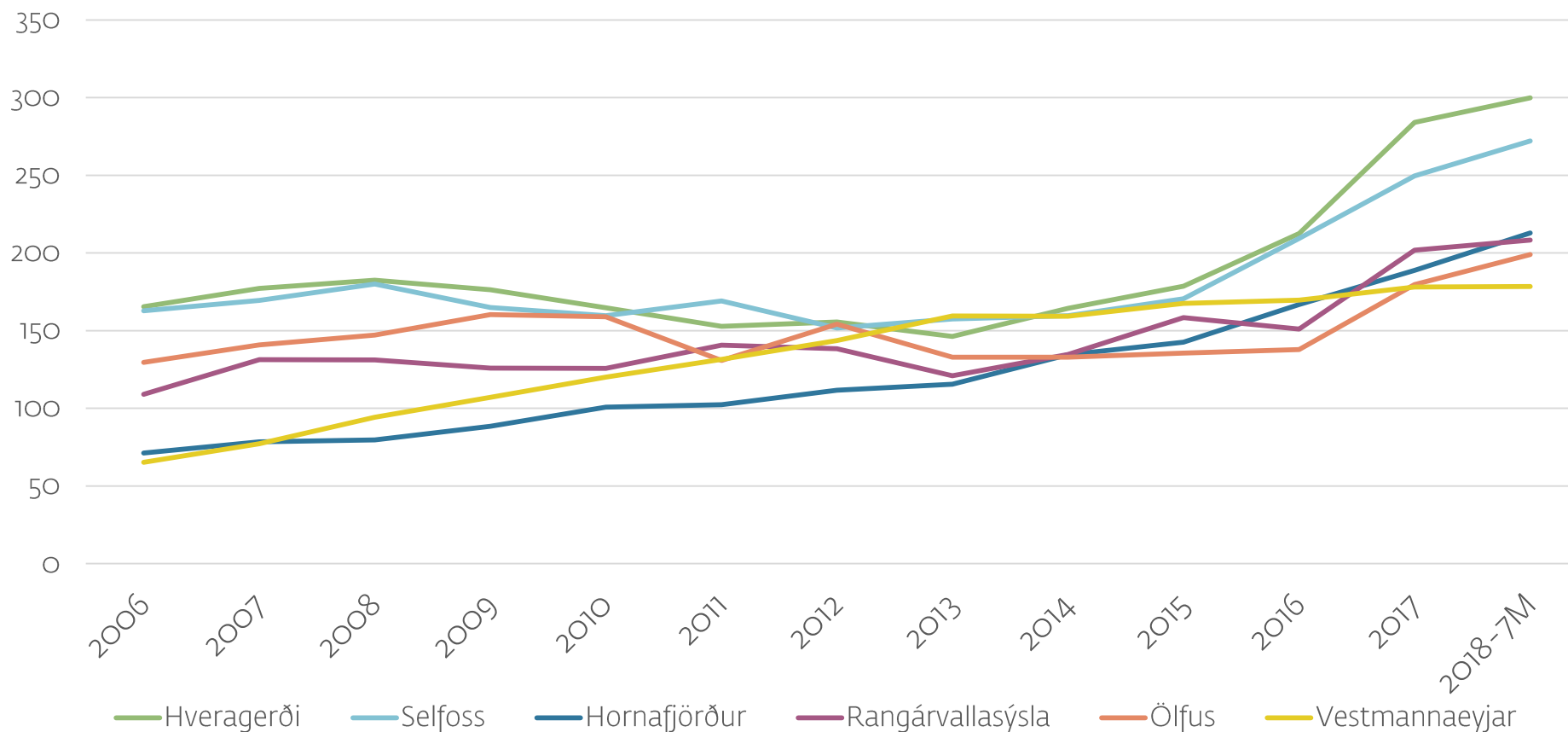
Afsláttur af ásettu verði í kaupsamningum



Meðalfjöldi daga milli þess sem fyrsta auglýsing er látin á vefinn vegna viðkomandi sölu og kaupsamningur undirritaður. Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Fermetraverð hæst í Hveragerði

Meðalfermetraverð
Þúsund krónur



Hækkun 2016 til 2018-7M

Ölfus: +44%

Hveragerði: +41%

Rangárvallasýsla: +38%

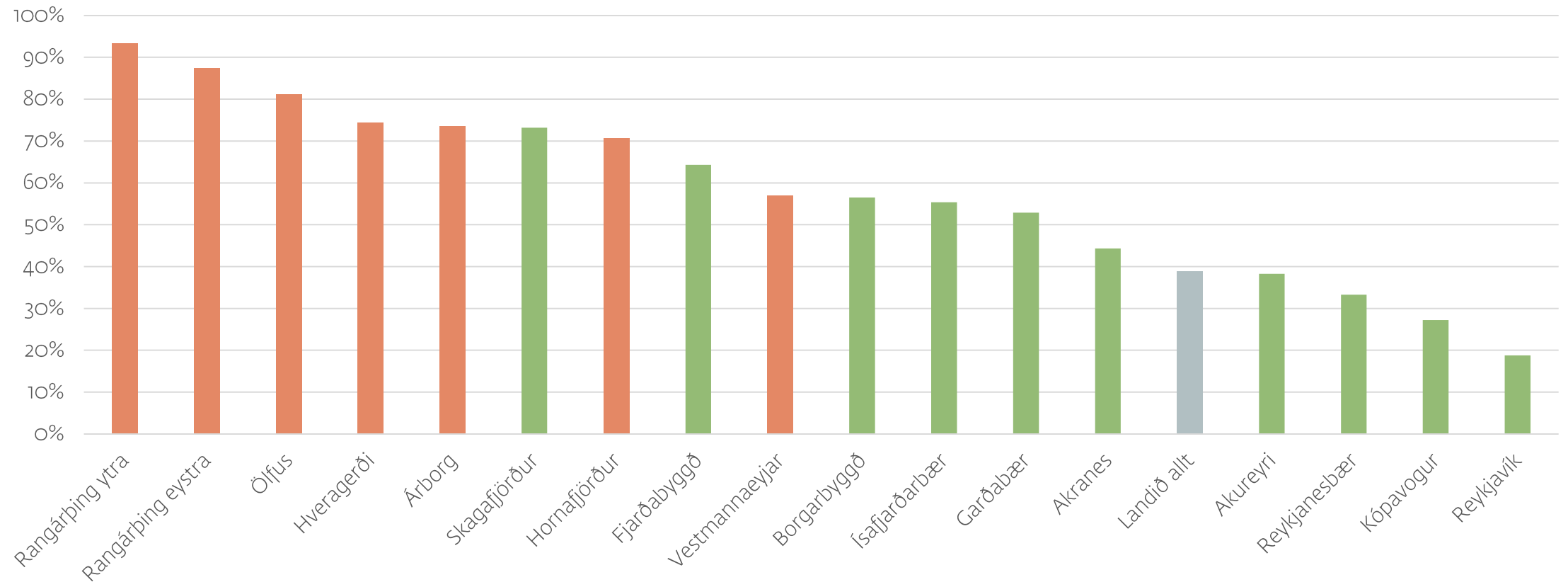
Selfoss: +30%

Hornafjörður: +28%

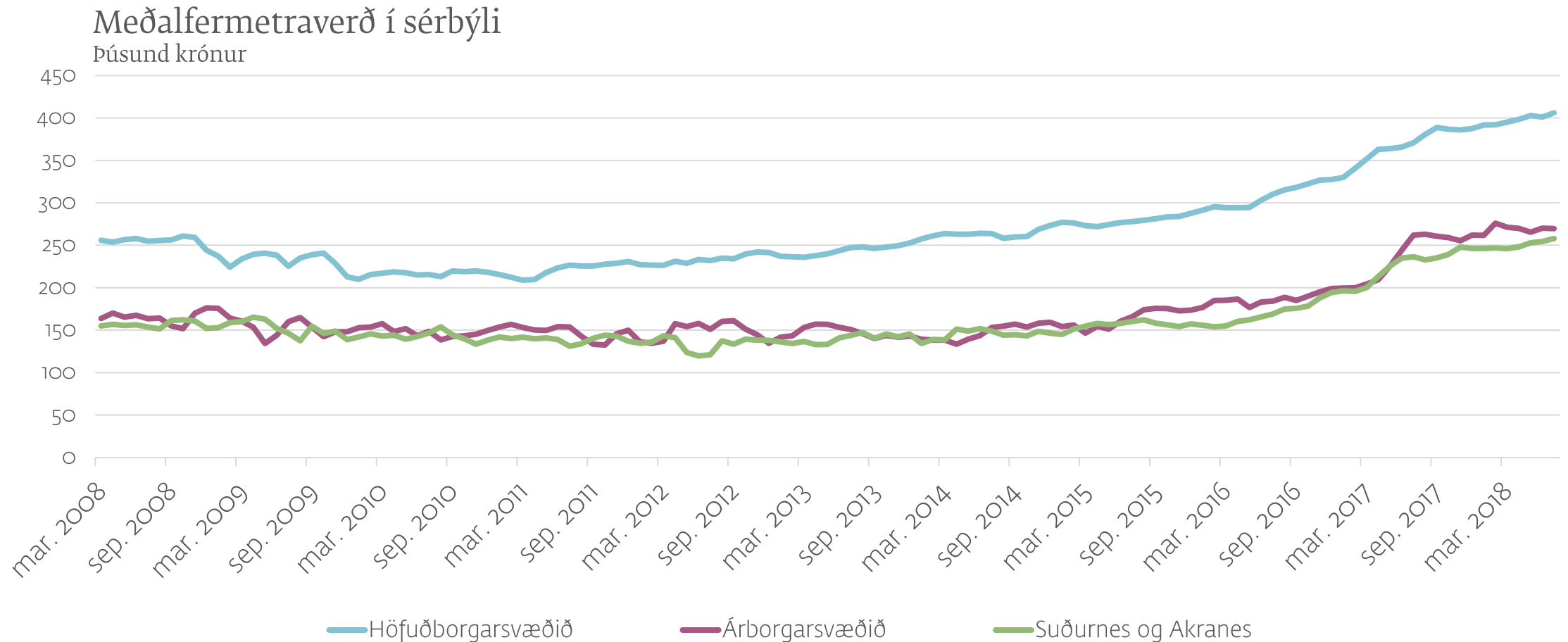
Vestmannaeyjar: +5%

Hlutfallslega mikið um einbýlishús á Suðurlandi

Hlutfall íbúða sem eru í einbýli



Verð sérbylis hefur hækkað en er lægra en á höfuðborgarsvæðinu

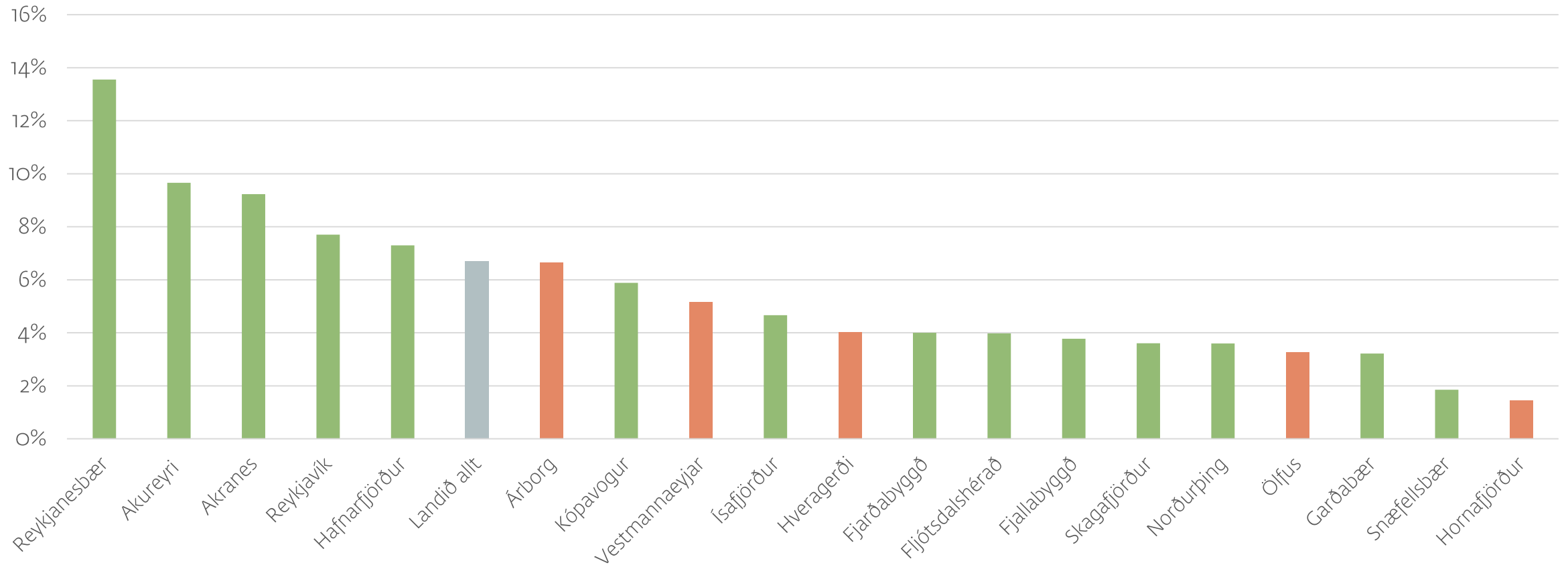


Leigumarkaður



Leigumarkaður víða stærri en á Suðurlandi

Hlutfall íbúða í útleigu með þinglýstum samningi*

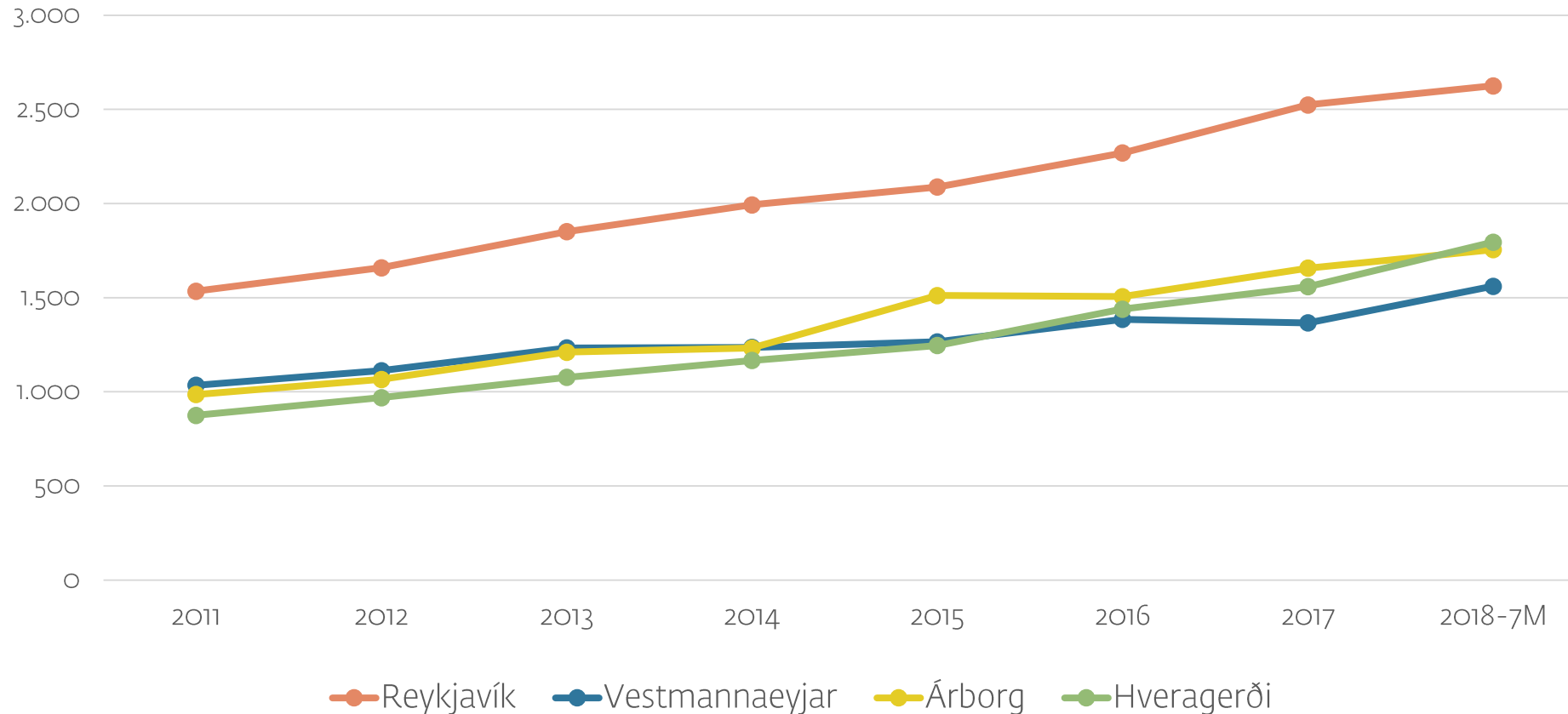


Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

*Leigusamningar sem eru í gildi og ótímabundnir samningar yngri en þriggja ára.

Leiguverð nálgast 2.000 krónur á fermetrann

Fermetraverð á leigumarkaði



Hækkun 2016 til 2018-7M

Reykjavík: +16%

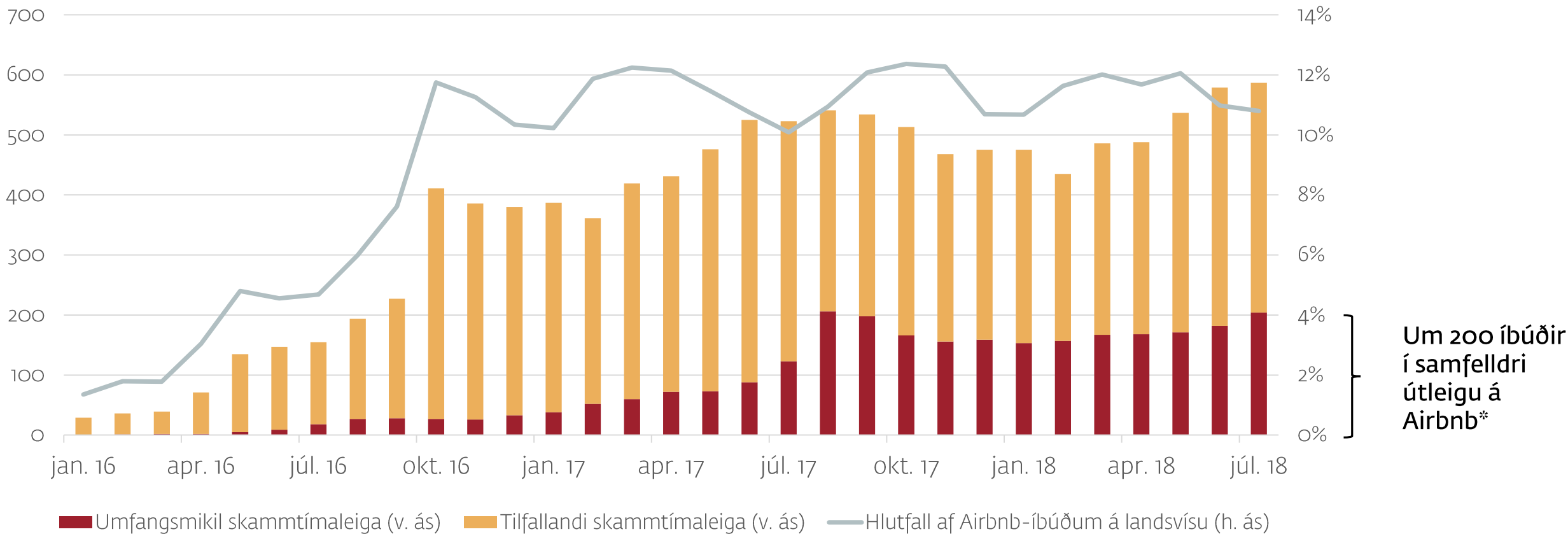
Hveragerði: +25%

Árborg: +17%

Vestmannaeyjar: +13%

Airbnb: Fjöldi íbúða í útleigu vex áfram, en mun hægar

Fjöldi Airbnb-íbúða á Suðurlandi



Um 200 íbúðir í samfelldri útleigu á Airbnb*

Heimild: AirDNA, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

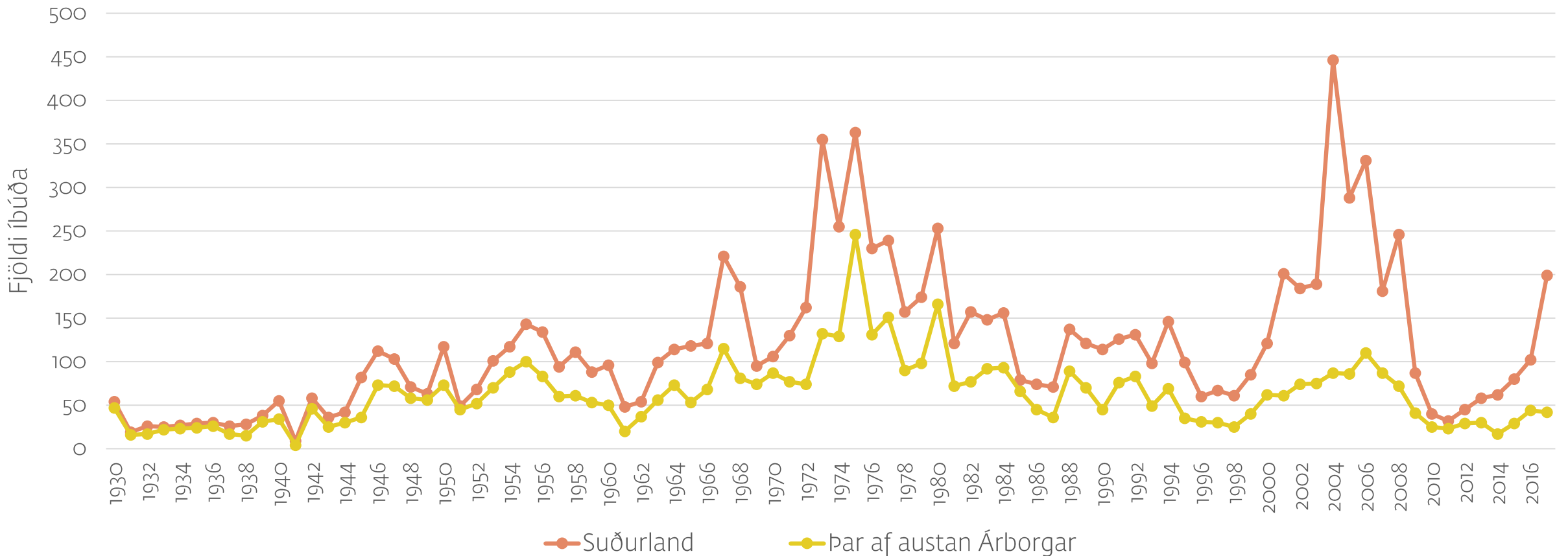
*Áætlaðar tölur. Einhver hluti þessara skráninga kann að vera í öðru en íbúðarhúsnæði, t.d. sumarbústöðum.

Nýbyggingar



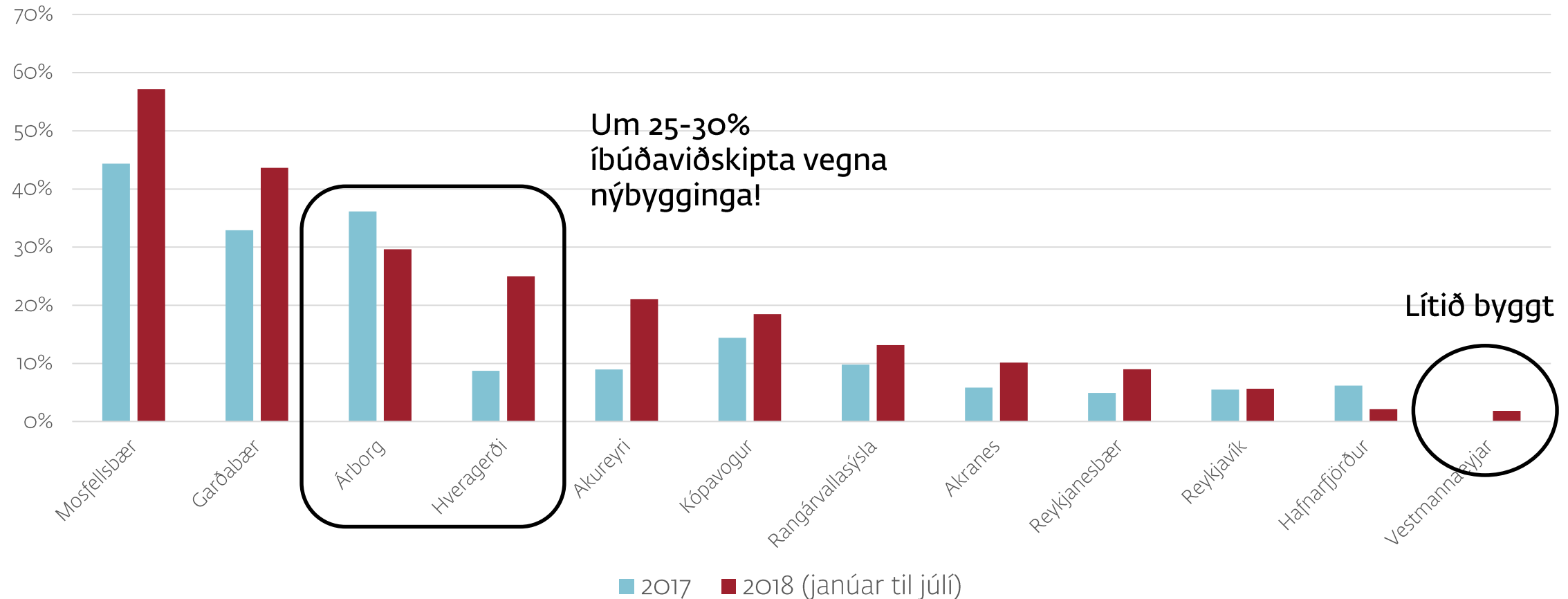
Kröftug uppbygging um þessar mundir en minni en í síðustu uppsveiflu

Byggingarár húsnæðis



Uppbyggingunni er misskipt milli sveitarfélaga

Hlutfall íbúðaviðskipta sem eru vegna nýbygginga

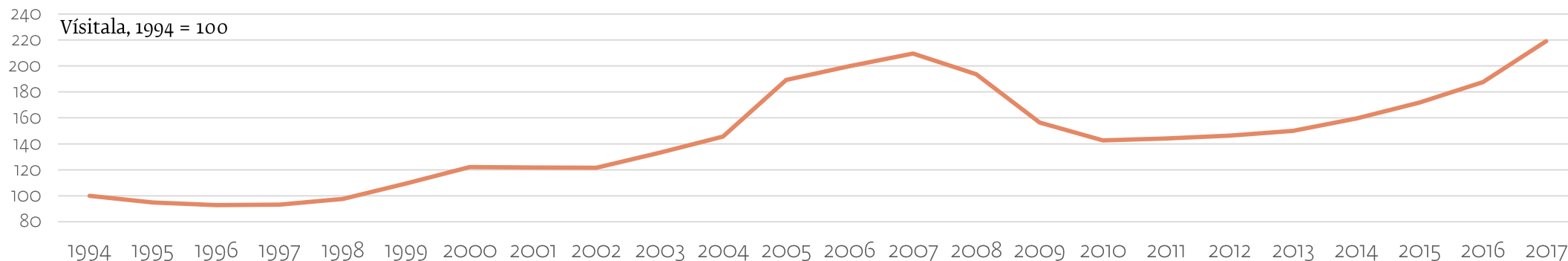


Horfur framundan

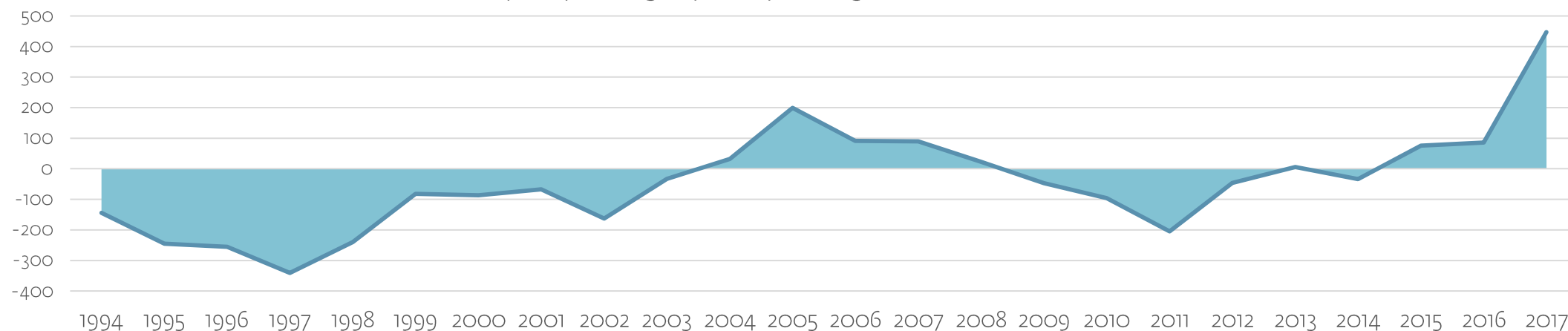


Fólk hefur flutt til Suðurlands þegar íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu er hátt

Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu

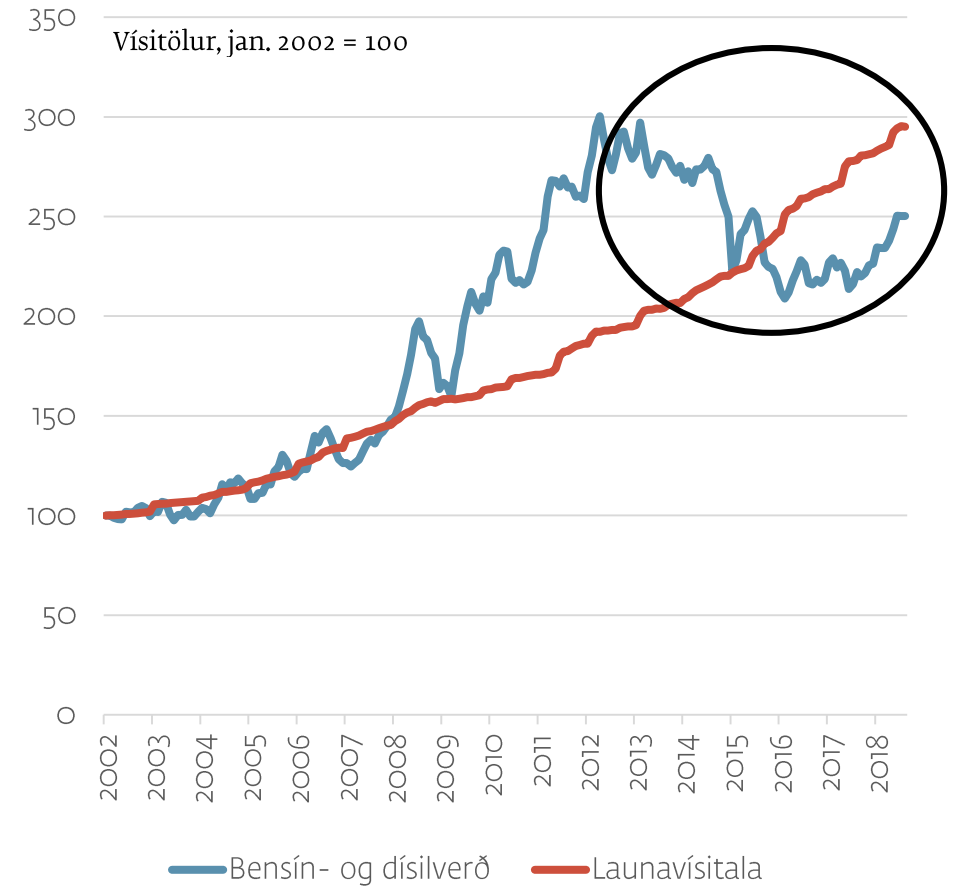
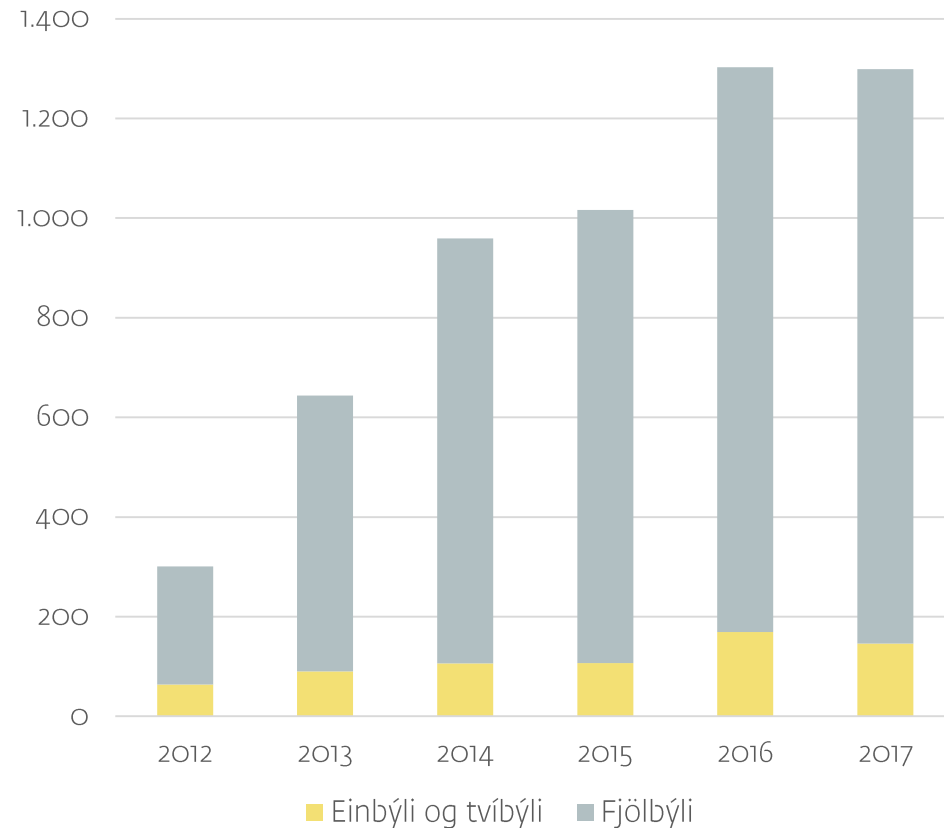


Nettó fólksflutningar frá höfuðborgarsvæðinu til Suðurlands



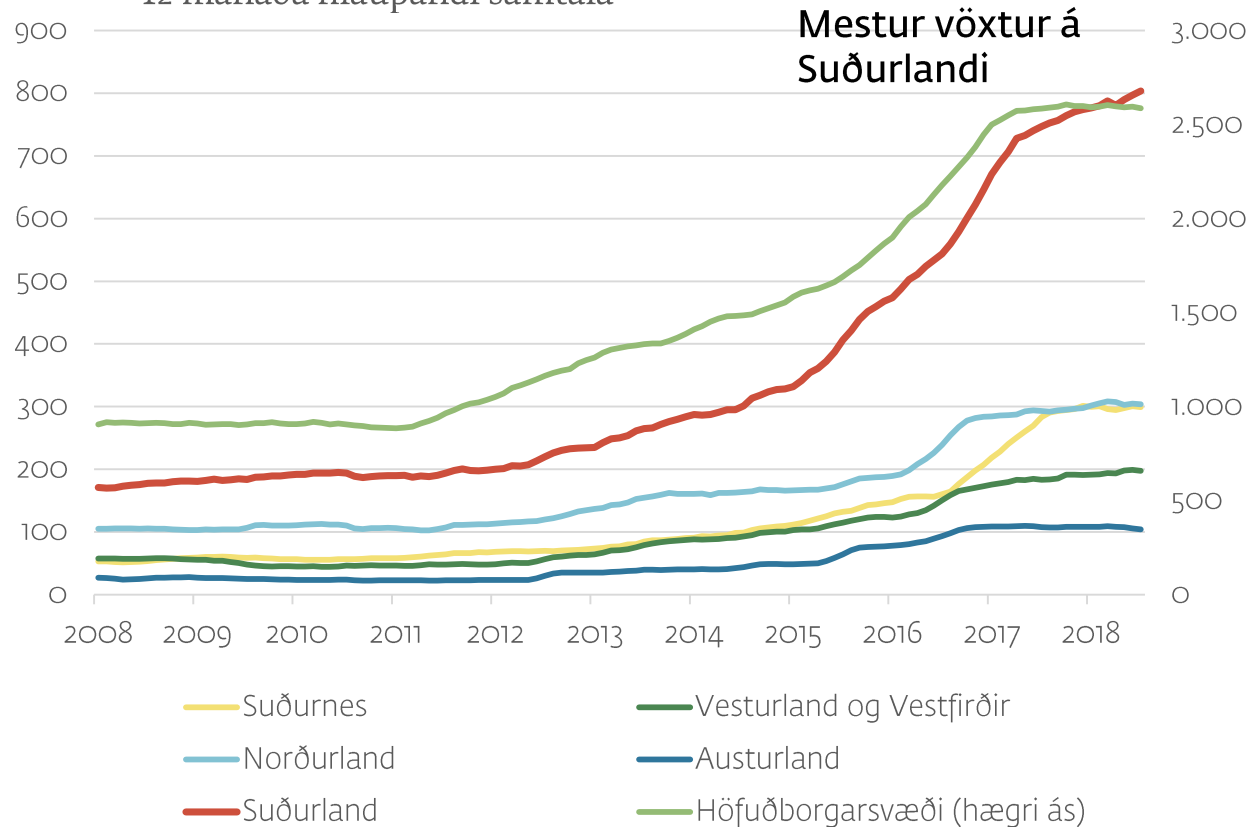
Tveir stórir þættir: Eftirspurn eftir sérþýli og eldsneytisverð

Fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu

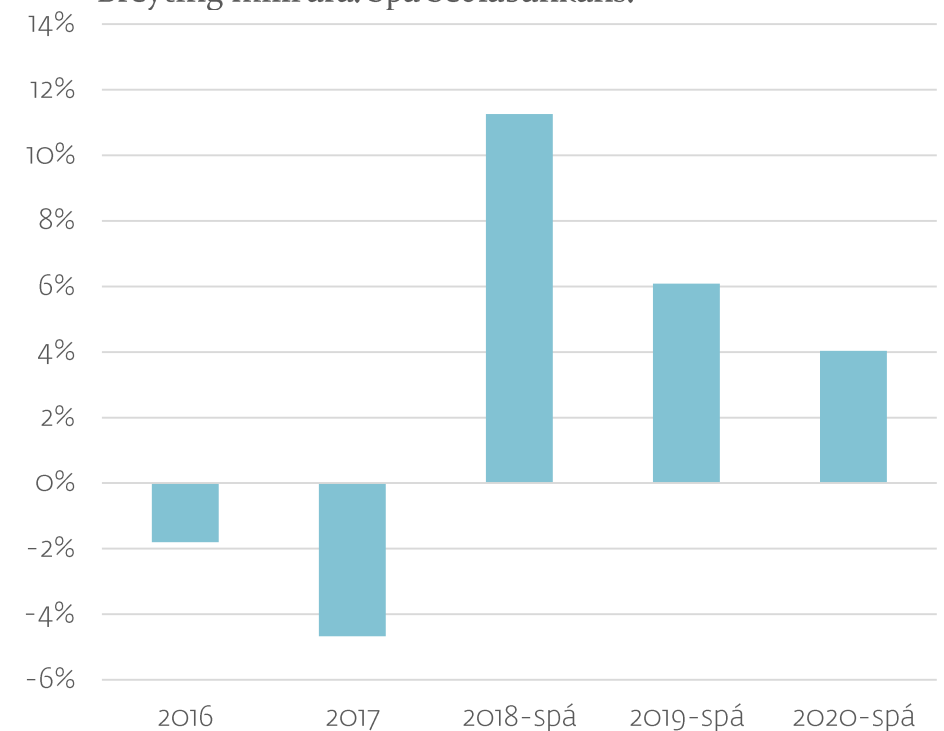


Staðbundið atvinnuástand skiptir einnig miklu máli

Gistinætur á hótélum eftir landsvæðum
12 mánaða hlaupandi samtala



Útflutningsverðmæti sjávarafurða
Breyting milli ára. Spá Seðlabankans.



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Spá um útflutningsverðmæti sjávarafurða byggir á spám um útflutningsframleiðslu sjávarafurða og verð sjávarafurða í erlendri mynt í Peningamálum 2018/3.

Framhaldið ræðst, eins og alltaf, af mörgum samverkandi þáttum



Ferðapjónusta



Verðbólga og vextir



Framboð nýrra íbúða,
ekki síst á höfuðborgarsvæðinu

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 endurspeгла 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.