



# Ný íbúðatalning SI og umbætur í húsnæðisuppbyggingu

# Greining á íbúðatalningu SI og spá um framtíðaruppbyggingu

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur SI

Október 2020

# Færri nýjar íbúðir en vaxandi eftirspurn

## Sérstök staða húsnæðismarkaðar í efnahagsniðursveiflu

1

### Færri nýjar íbúðir

- Mikil fækkun íbúða í byggingu.
- Mestur er samdrátturinn á fyrstu byggingarstigum.
- Veruleg fækkun fullbúinna íbúða samkvæmt spá SI.

2

### Vaxtalækkun

- Greiðslubyrði húsnæðislána hefur lækkað umtalsvert undanfarið.
- Ástæðan er vaxtalækkun á húsnæðislánum og þá sérstaklega óverðtryggðum.

3

### Kaupmáttaraukning

- Kaupmáttur launa hefur haldið áfram að aukast þrátt fyrir niðursveifluna í hagkerfinu.
- Í gegnum árin hefur kaupmáttur launa verið ráðandi þáttur um þróun raunverðs íbúða.

4

### Fólksfjölgun

- Fólksfjölgun hefur haldið áfram þrátt fyrir sögulega mikinn samdrátt í hagkerfinu.
- Óvanalegt í sögulegu samhengi.

# Fækkun íbúða í byggingu

## Reiknum með talsvert færri fullbúnum íbúðum

1

### Færri nýjar íbúðir

- Mikil fækkun íbúða í byggingu.
- Mestur er samdrátturinn á fyrstu byggingarstigum.
- Veruleg fækkun fullbúinna íbúða samkvæmt spá SI.

2

### Vaxtalækkun

- Greiðslubyrði húsnæðislána hefur lækkað umtalsvert undanfarið.
- Ástæðan er vaxtalækkun á húsnæðislánum og þá sérstaklega óverðtryggðum.

3

### Kaupmáttaraukning

- Kaupmáttur launa hefur haldið áfram að aukast þrátt fyrir niðursveifluna í hagkerfinu.
- Í gegnum árin hefur kaupmáttur launa verið ráðandi þáttur um þróun raunverðs íbúða.

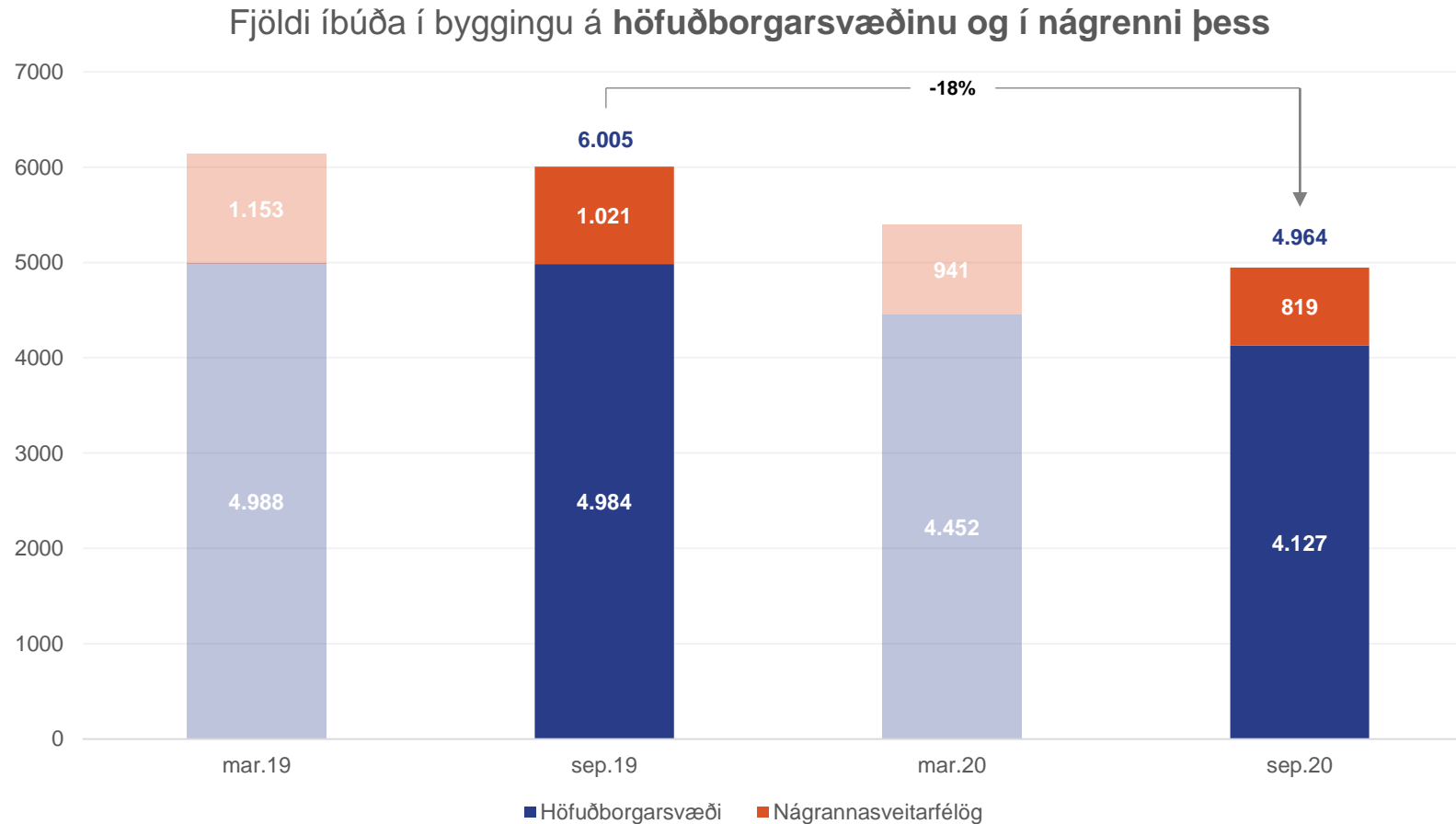
4

### Fólksfjölgun

- Fólksfjölgun hefur haldið áfram þrátt fyrir sögulega mikinn samdrátt í hagkerfinu.
- Óvanalegt í sögulegu samhengi.

# Verulegur samdráttur í íbúðabyggingum

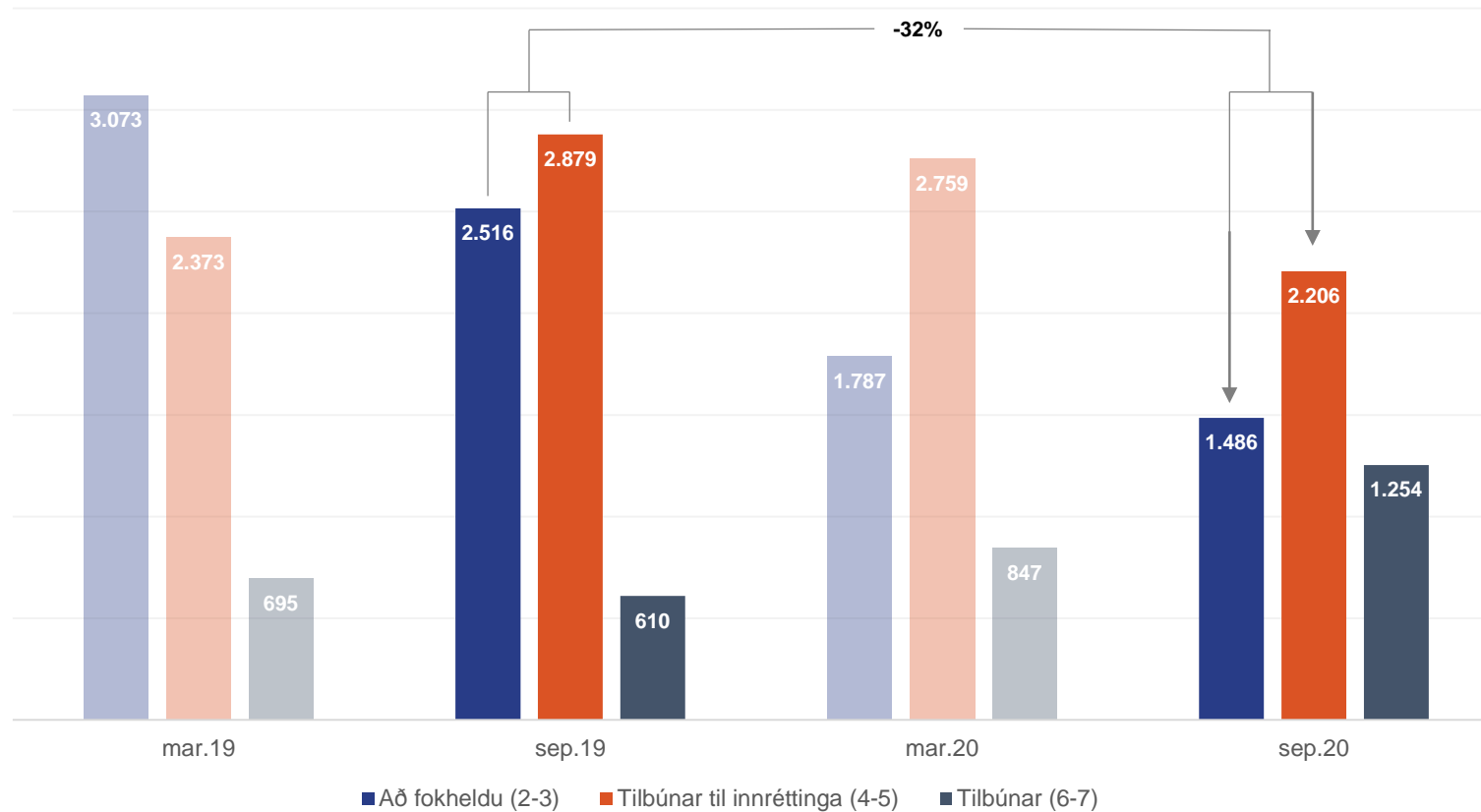
Ríflega þúsund færri íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni en fyrir ári



# Mismunandi staða eftir byggingarstigum

Mun færri íbúðir á fyrstu byggingarstigum en fleiri íbúðir fullbúnar

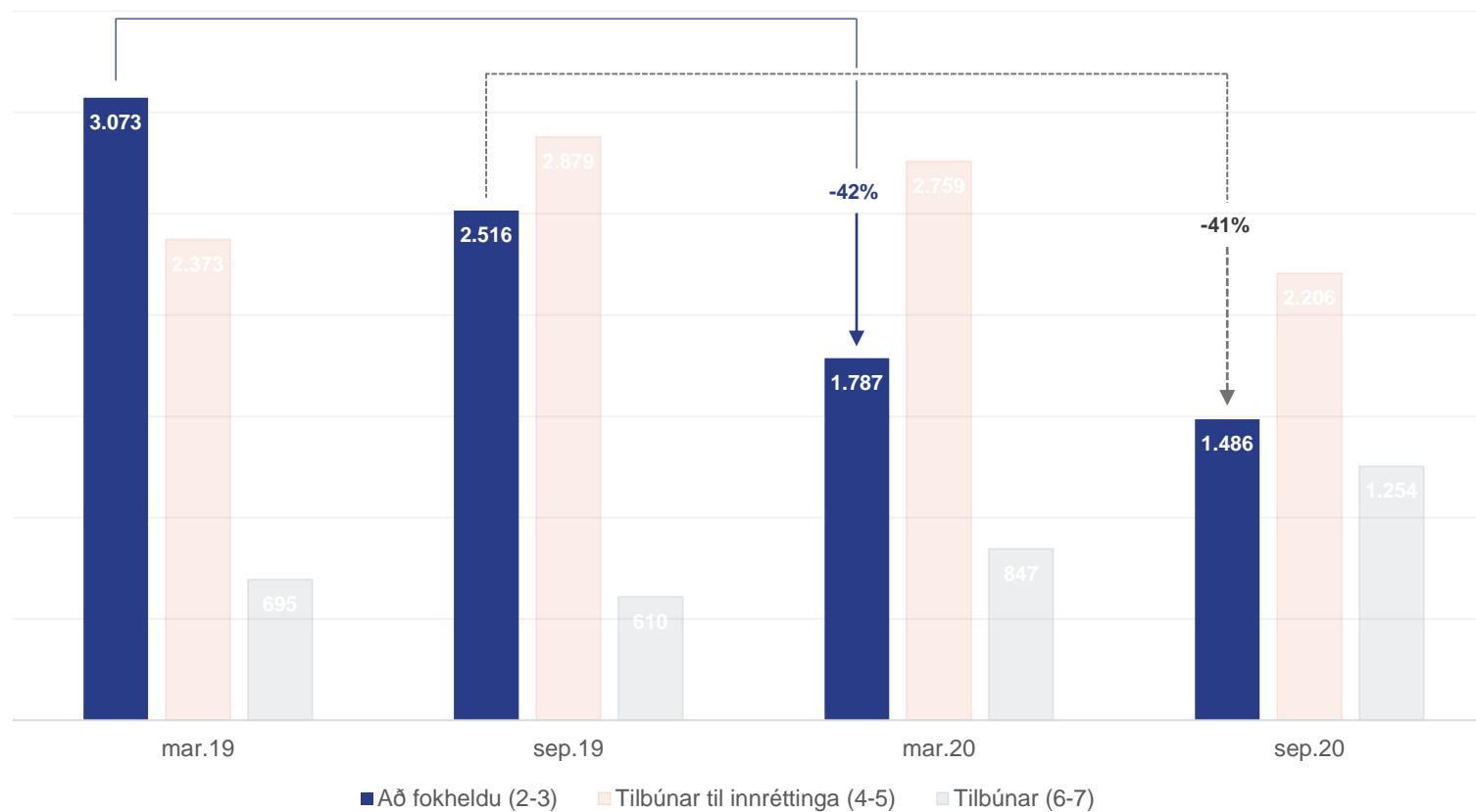
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess



# Færri verkefnum hrint í framkvæmd

Um 1.000 færri íbúðir á fyrstu byggingarstigum frá september 2019

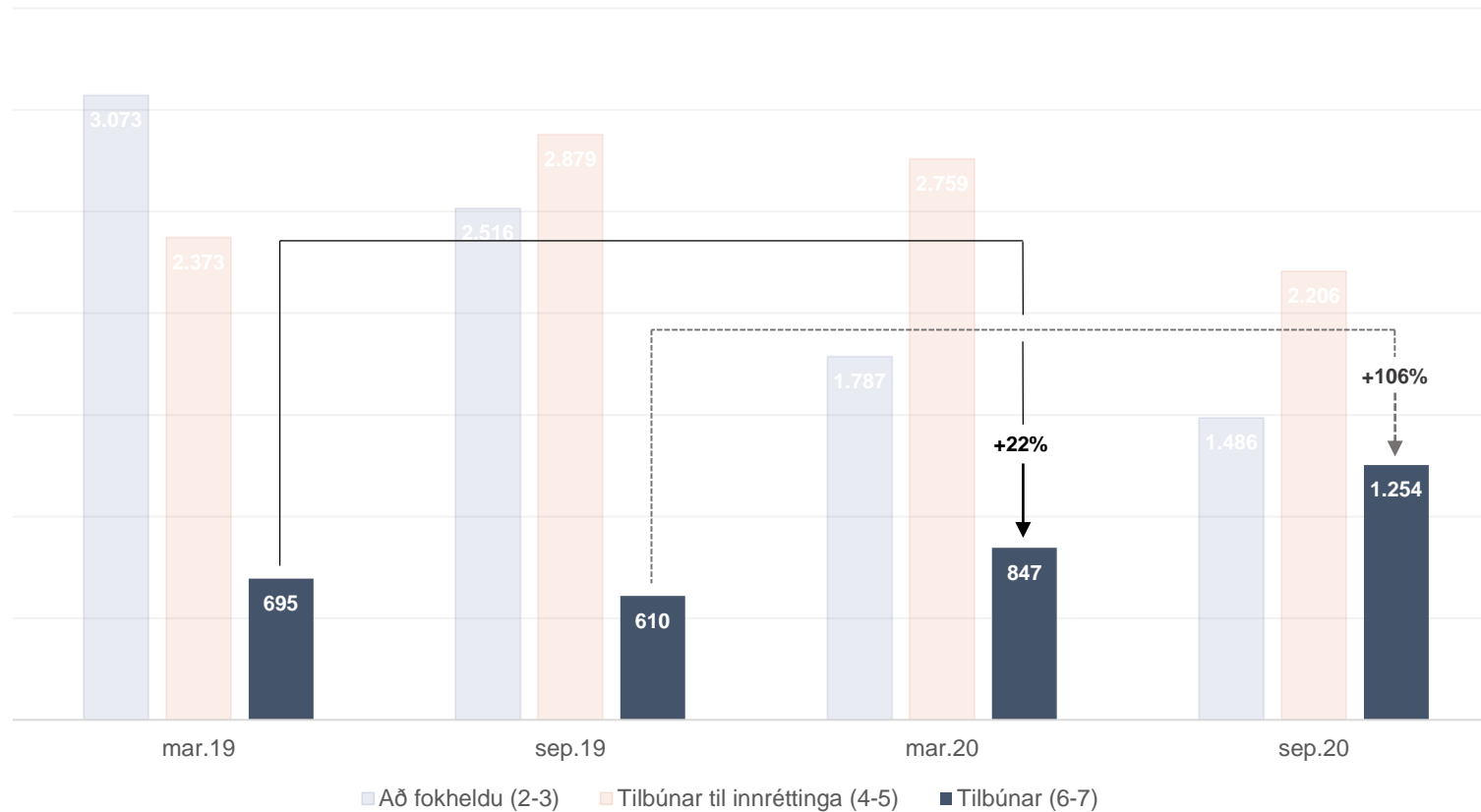
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess



# Talsverð aukning í fullbúnum íbúðum

Ríflega tvöföldun í fjölda fullbúnum íbúða á milli ára

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess

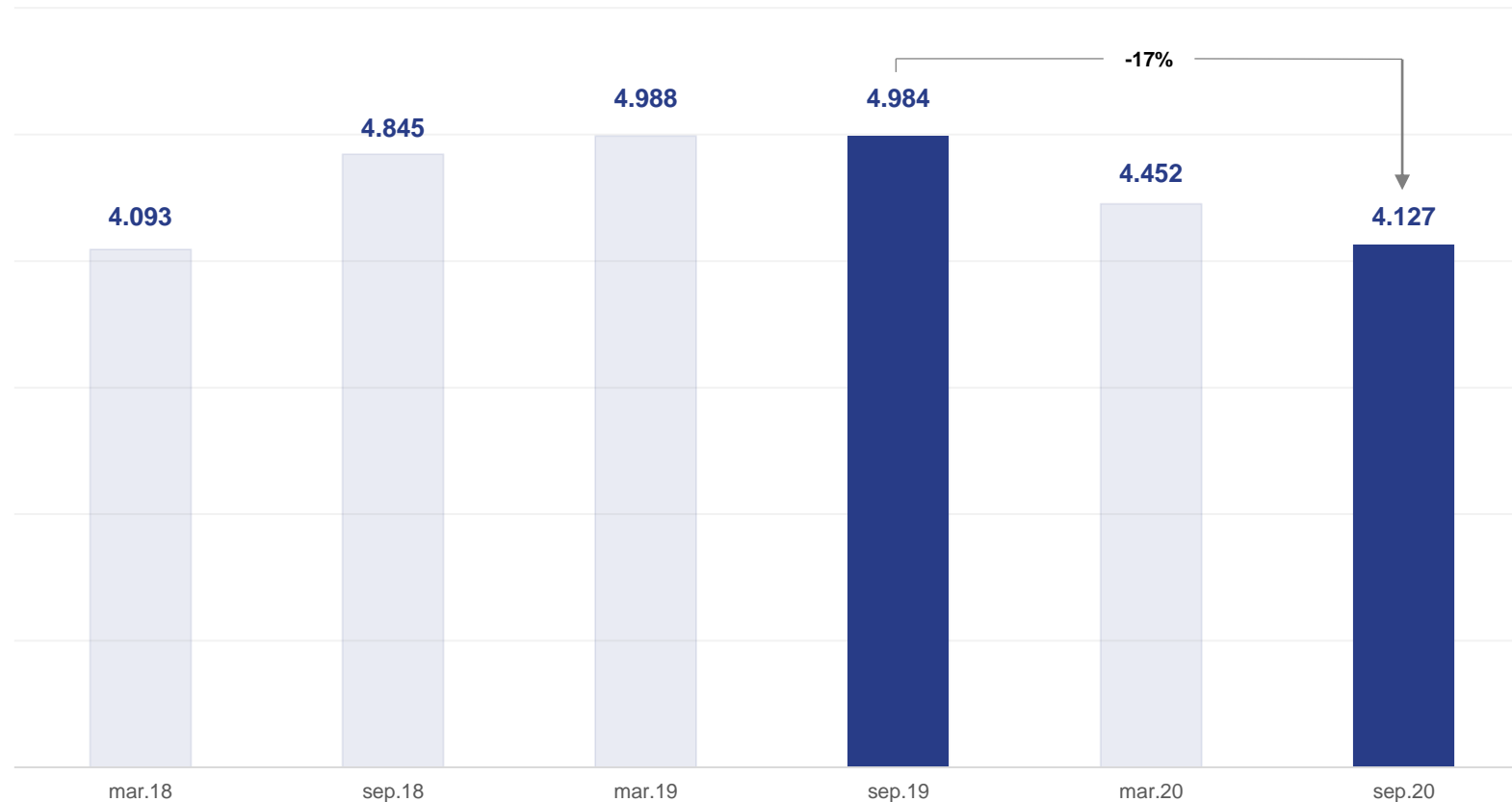




# Höfuðborgarsvæðið: Veruleg fækkun íbúða í byggingu

Samdráttur í fjölda íbúða heldur áfram

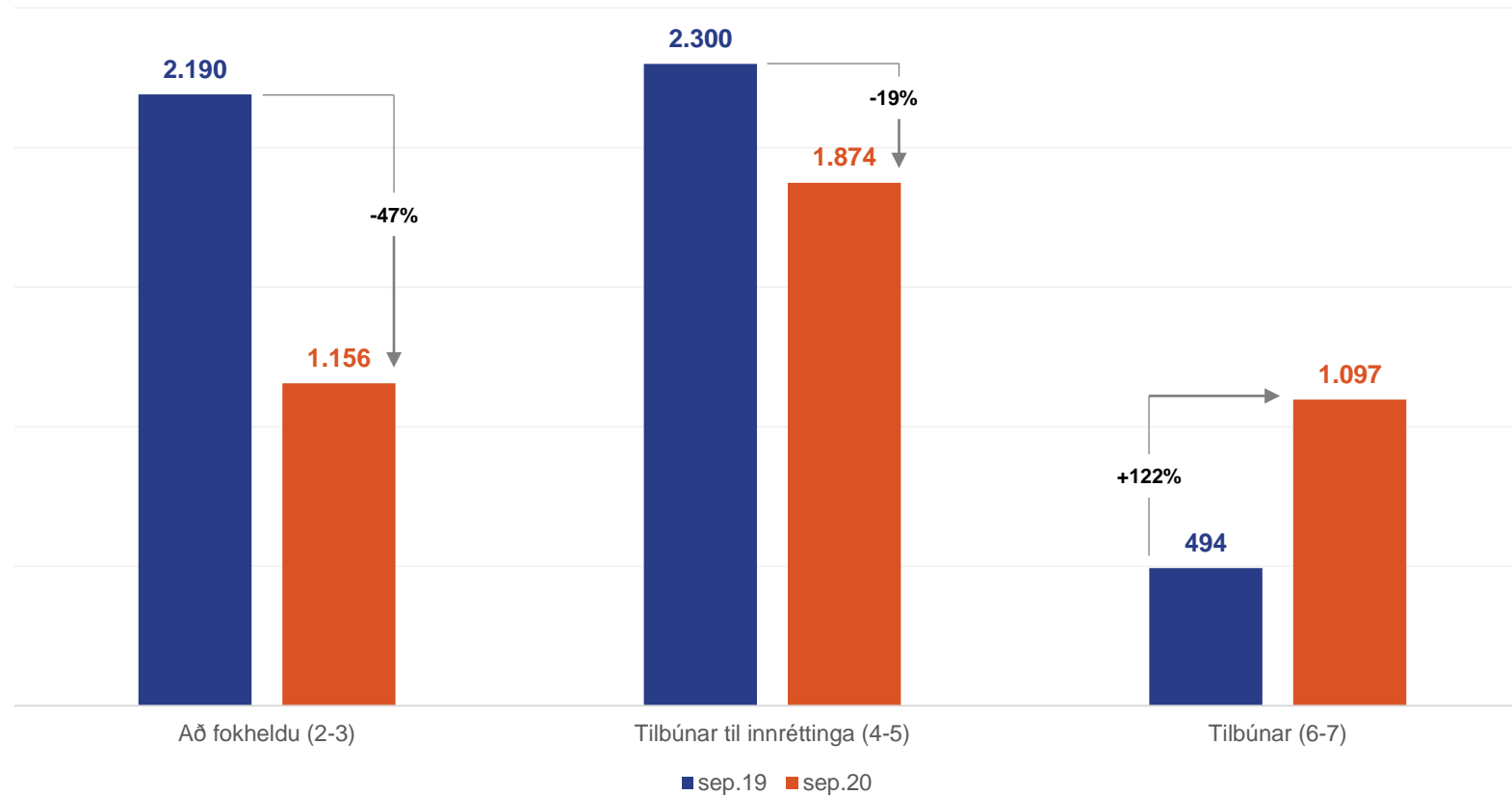
Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



# Höfuðborgarsvæðið: Umtalsverður samdráttur á fyrstu stigum

Helmingi færri íbúðir á fyrstu byggingarstigum samanborið við sama tíma í fyrra

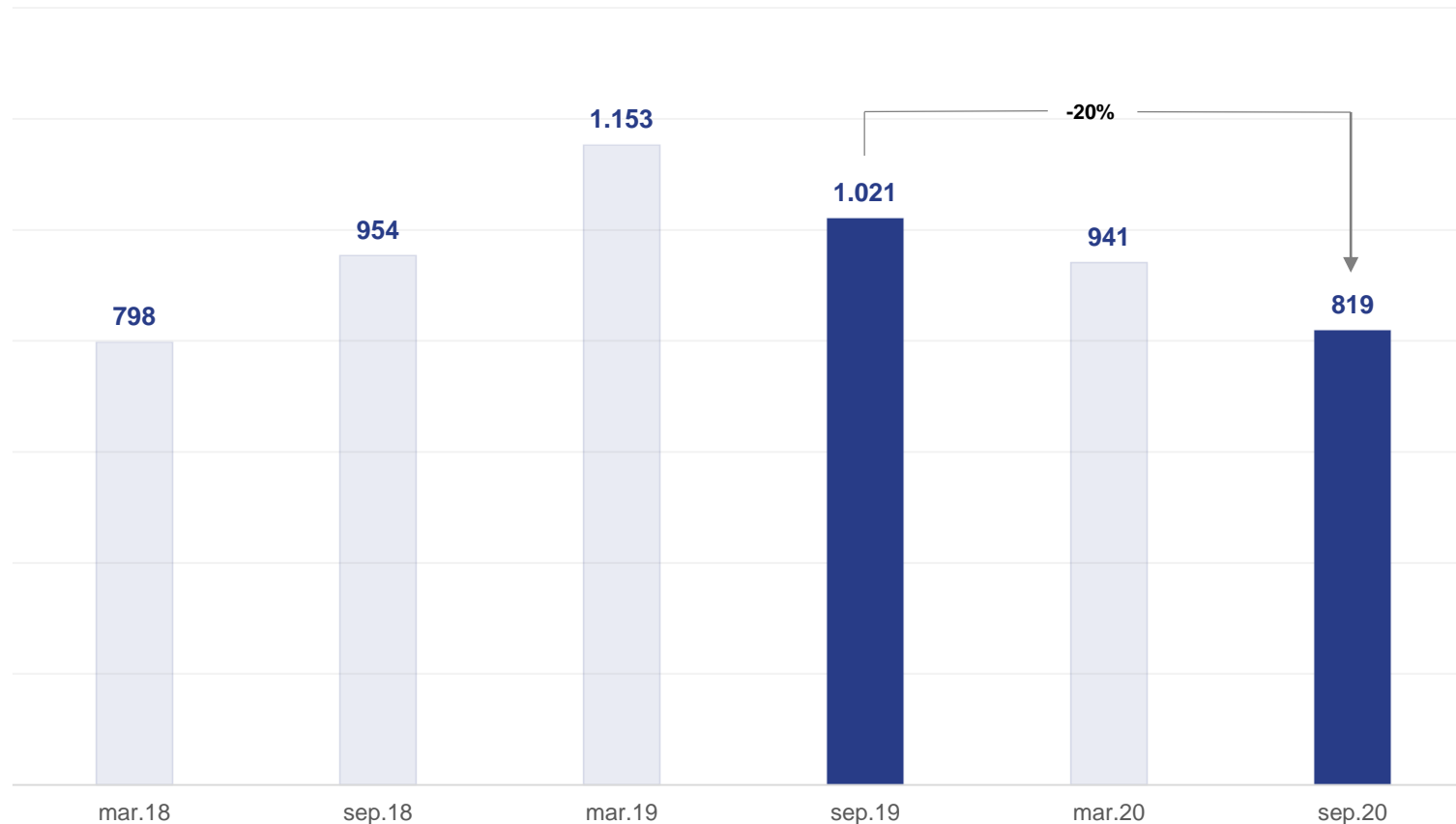
Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



# Nágrannasveitarfélögin: Fjöldi íbúða í byggingu fer fækkandi

Um 20% samdráttur í fjölda íbúða í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins á milli ára

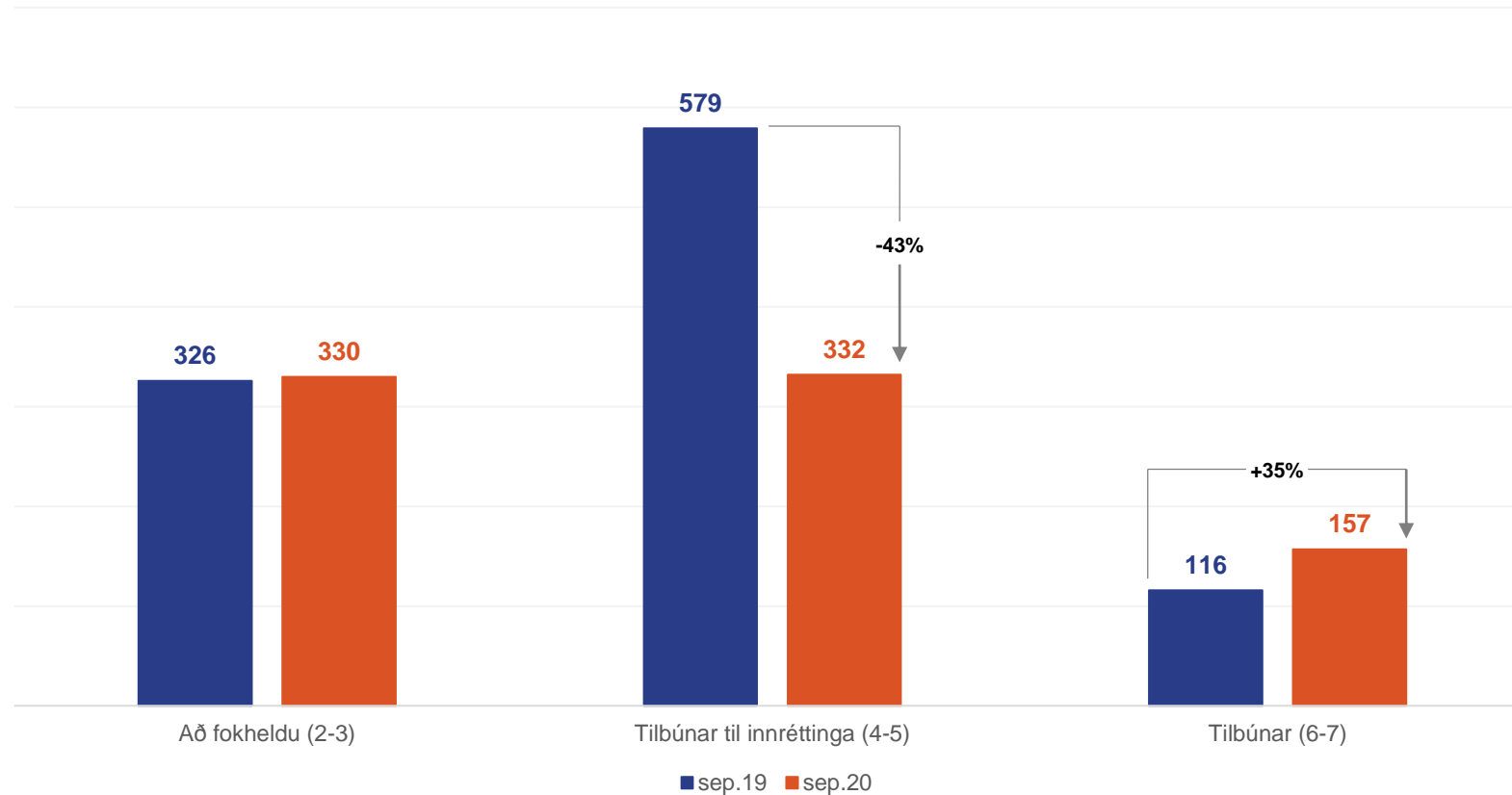
Fjöldi íbúða í byggingu í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins



# Nágrannasveitarfélögin: Mikill samdráttur frá fókheldu

## Jafn margar íbúðir á fyrstu byggingarstigum

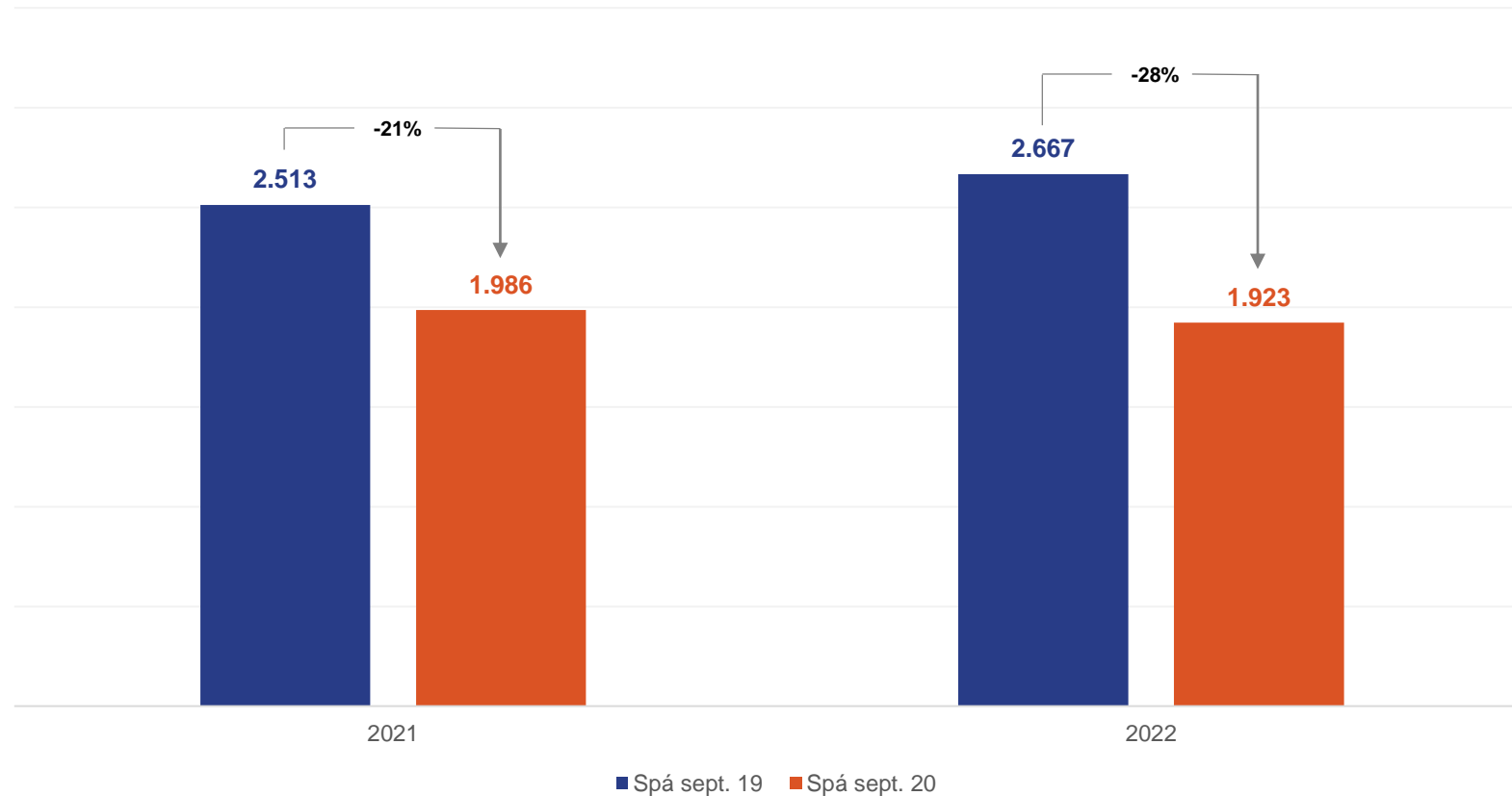
Fjöldi íbúða í byggingu í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins



# Höfuðborgarsvæðið og nágrenni – Spá 2020 - 2021

Umtalsvert færri fullbúnar íbúðir að koma inn á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu en í fyrri spá

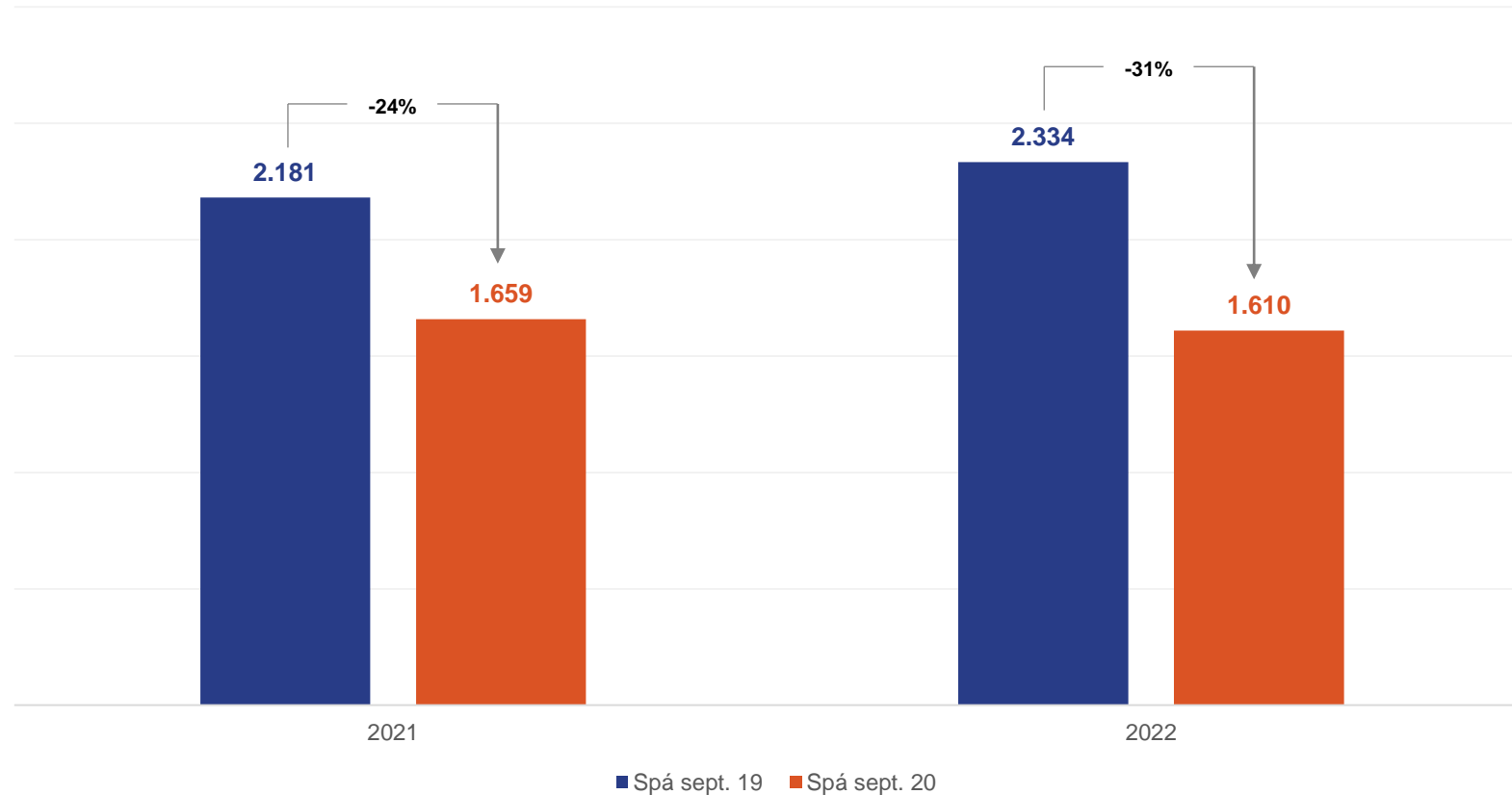
Spá um fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni



# Höfuðborgarsvæðið - Spá 2021 og 2022

Umtalsvert færri fullbúnum íbúðum spáð en fyrir ári

Spá um fullbúnaar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



# Talsverð spurn eftir húsnæði þrátt fyrir samdrátt

## Líflegur íbúðamarkaður þátt fyrir efnahagsniðursveiflu

1

### Færri nýjar íbúðir

- Mikil fækkun íbúða í byggingu.
- Mestur er samdrátturinn á fyrstu byggingarstigum.
- Veruleg fækkun fullbúinna íbúða samkvæmt spá SI.

2

### Vaxtalækkun

- Greiðslubyrði húsnæðislána hefur lækkað umtalsvert undanfarið.
- Ástæðan er vaxtalækkun á húsnæðislánum og þá sérstaklega óverðtryggðum.

3

### Kaupmáttaraukning

- Kaupmáttur launa hefur haldið áfram að aukast þrátt fyrir niðursveifluna í hagkerfinu.
- Í gegnum árin hefur kaupmáttur launa verið ráðandi þáttur um þróun raunverðs íbúða.

4

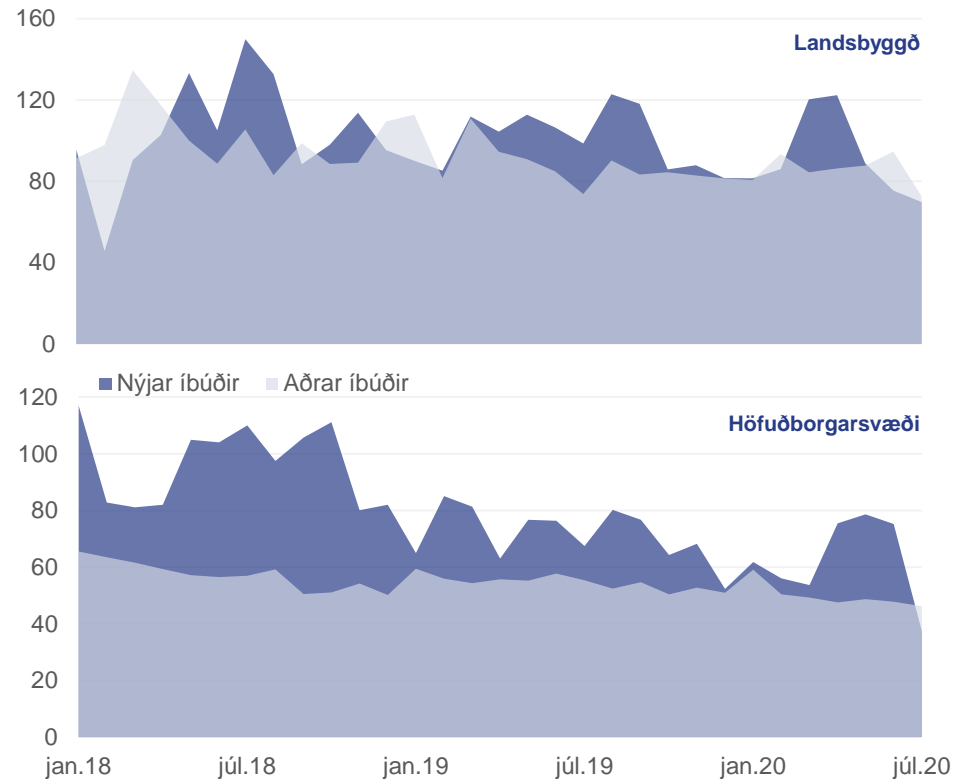
### Fólksfjölgun

- Fólksfjölgun hefur haldið áfram þrátt fyrir sögulega mikinn samdrátt í hagkerfinu.
- Óvanalegt í sögulegu samhengi.

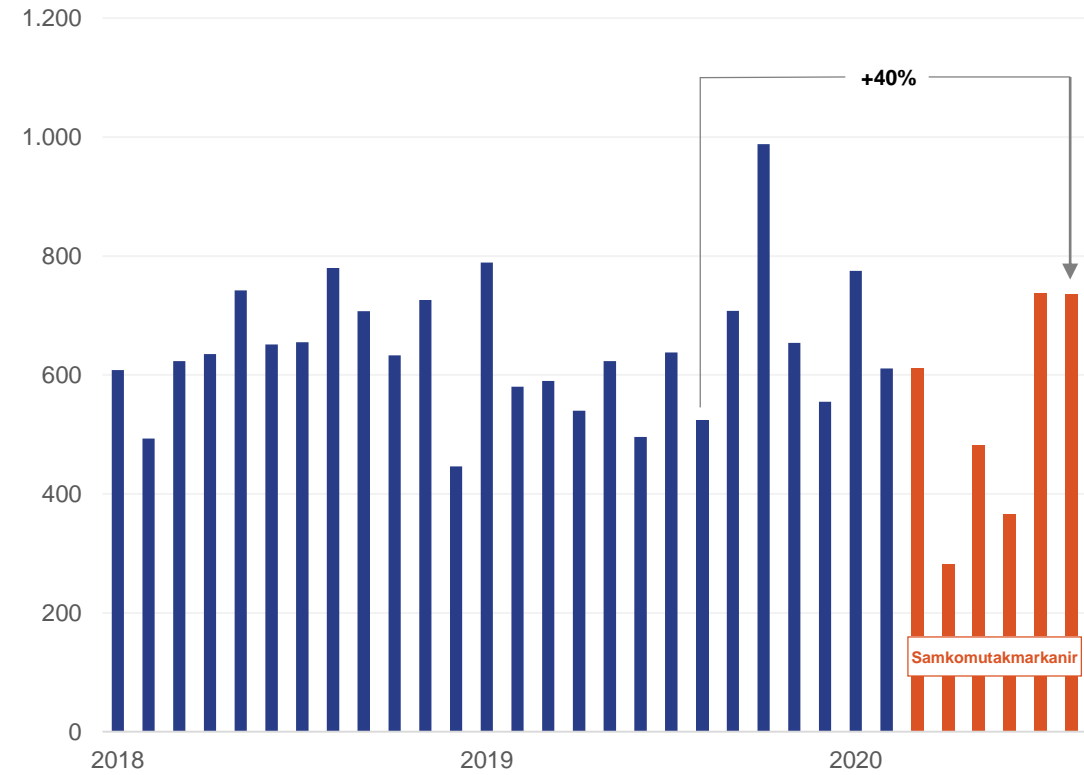
# Íbúðamarkaðurinn líflegur þrátt fyrir efnahagssamdrátt

Mikil fjölgun kaupsamninga og meðalsölutími íbúða stýttist

Meðalsölutími íbúða



Fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu

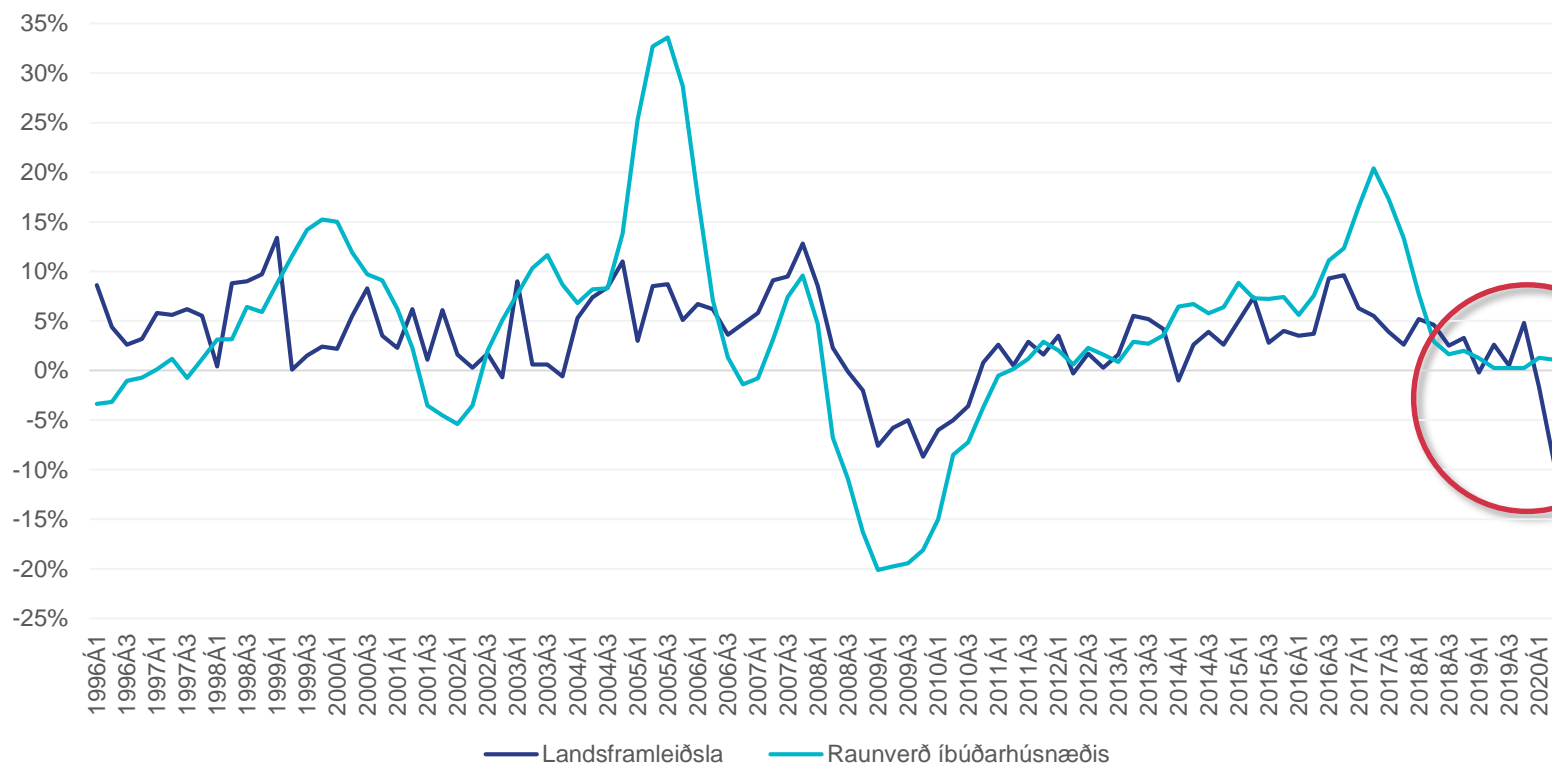




# Brostin fylgni

## Raunverð húsnæðis heldur áfram að rísa þrátt fyrir niðursveiflu í hagkerfinu

Verg landsframleiðsla og raunverð íbúðarhúsnæðis,  
ársbreyting eftir ársfjórðungum

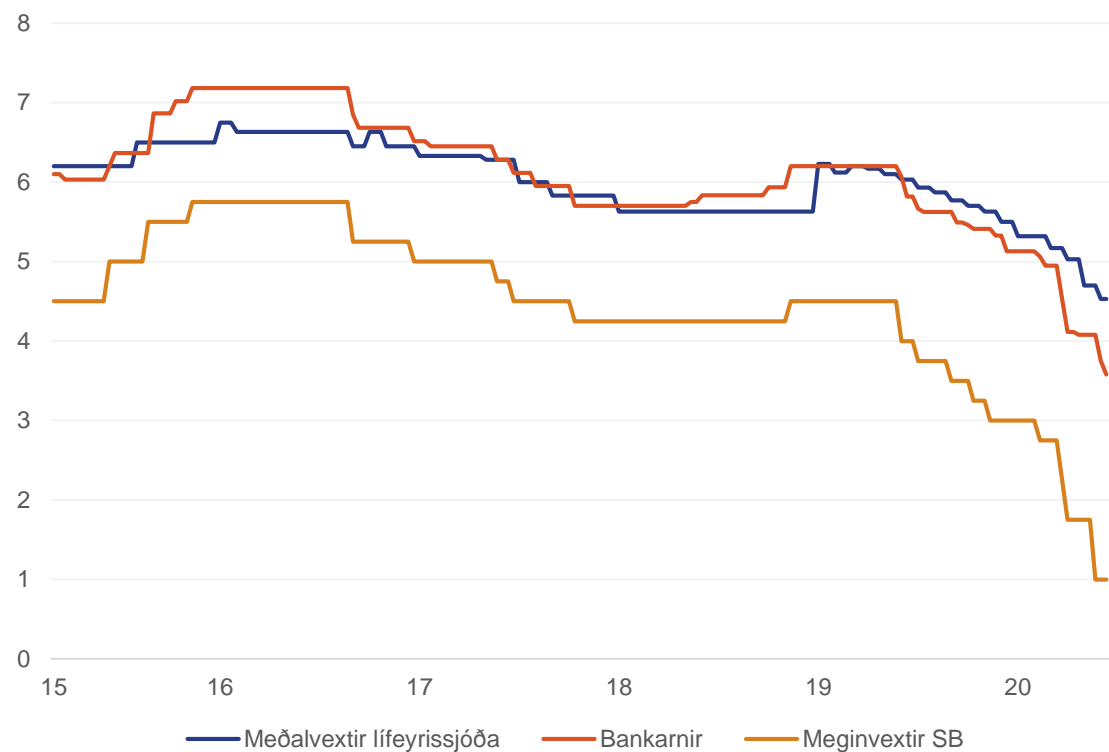


- Mikil fylgni hefur verið á milli raunverðs íbúðarhúsnæðis og vergrar landsframleiðslu
- Óvenjuleg staða; raunverð íbúðarhúsnæðis heldur áfram að hækka á sama tíma og landsframleiðsla dregst saman

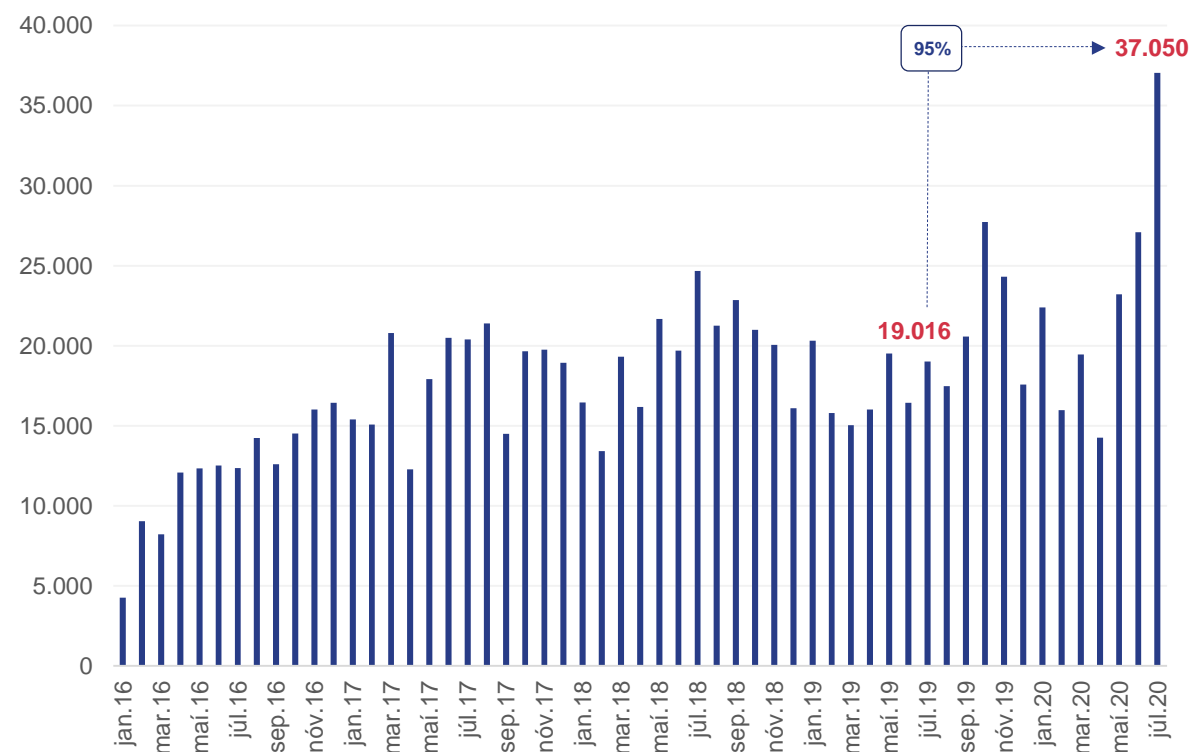
# Vextir hafa verið á hraðri niðurleið

## Sögulega lágir vextir hvetja til íbúðakaupa

Breytilegir vextir óverðtryggðra íbúðalána og meginvextir Seðlabankans, %

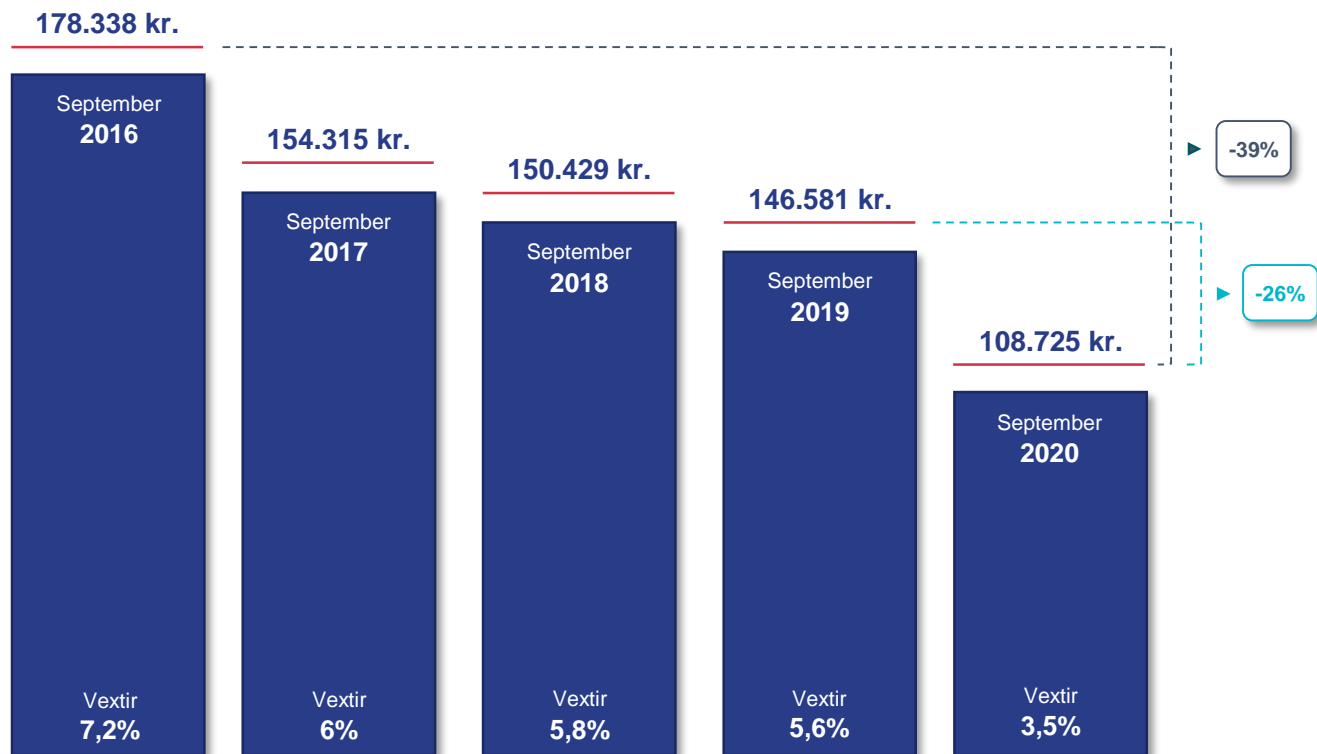


Hrein ný útlán banka og lífeyrissjóða til íbúðakaupa, í milljónum króna



# Greiðslubyrði húsnæðislána hríðfallið

## Fjórðungslækkun greiðslubyrði á einu ári



Miðað er við 28 m.kr. lán á óverðtryggðum breytilegum vöxtum (70% lánshlutfall á 40 m.kr. íbúð)

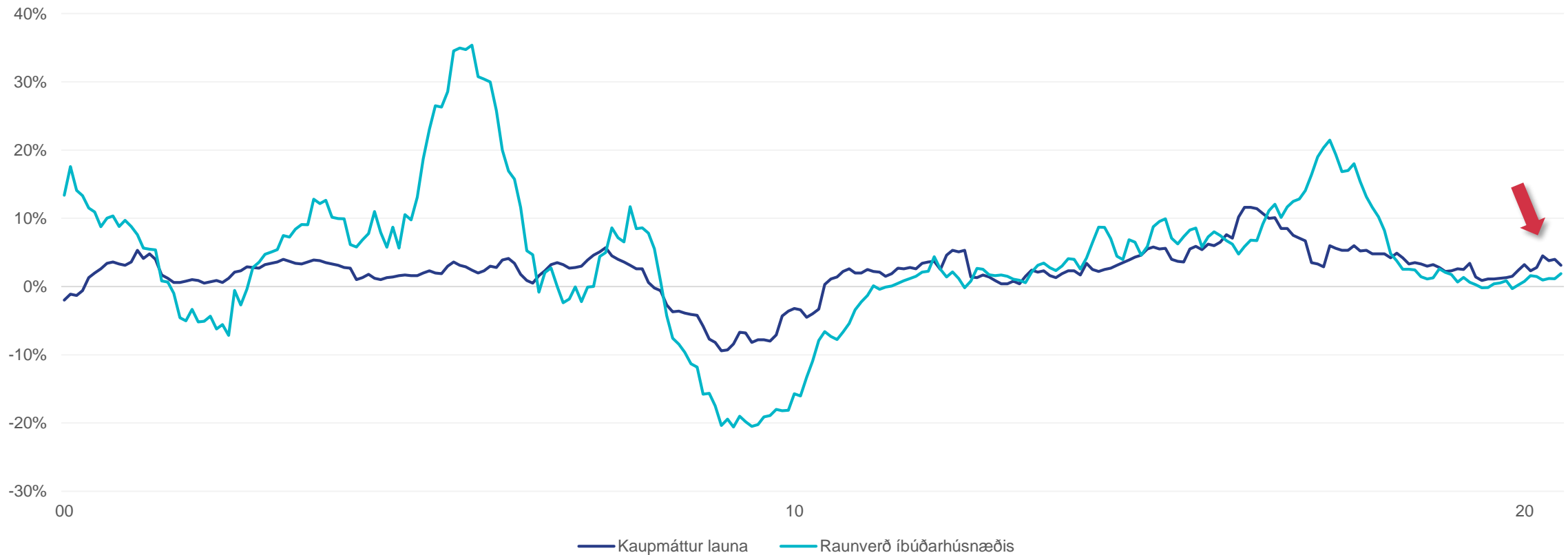
	2019	2020
Raunverð	40 m.kr.	40,4 m.kr.
70% lán	28 m.kr.	28,3 m.kr.
Vextir	5,6%	3,5%
Greiðslubyrði	147 þús. kr.	110 þús. kr.

Breyting á milli ára → **-25%**

# Hækkun kaupmáttar ein orsök

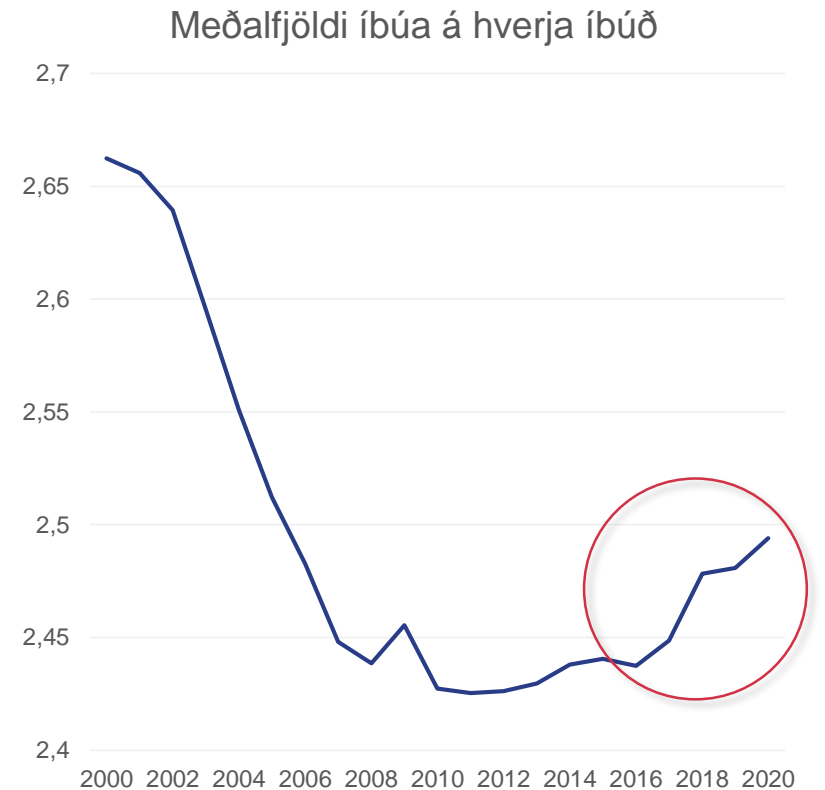
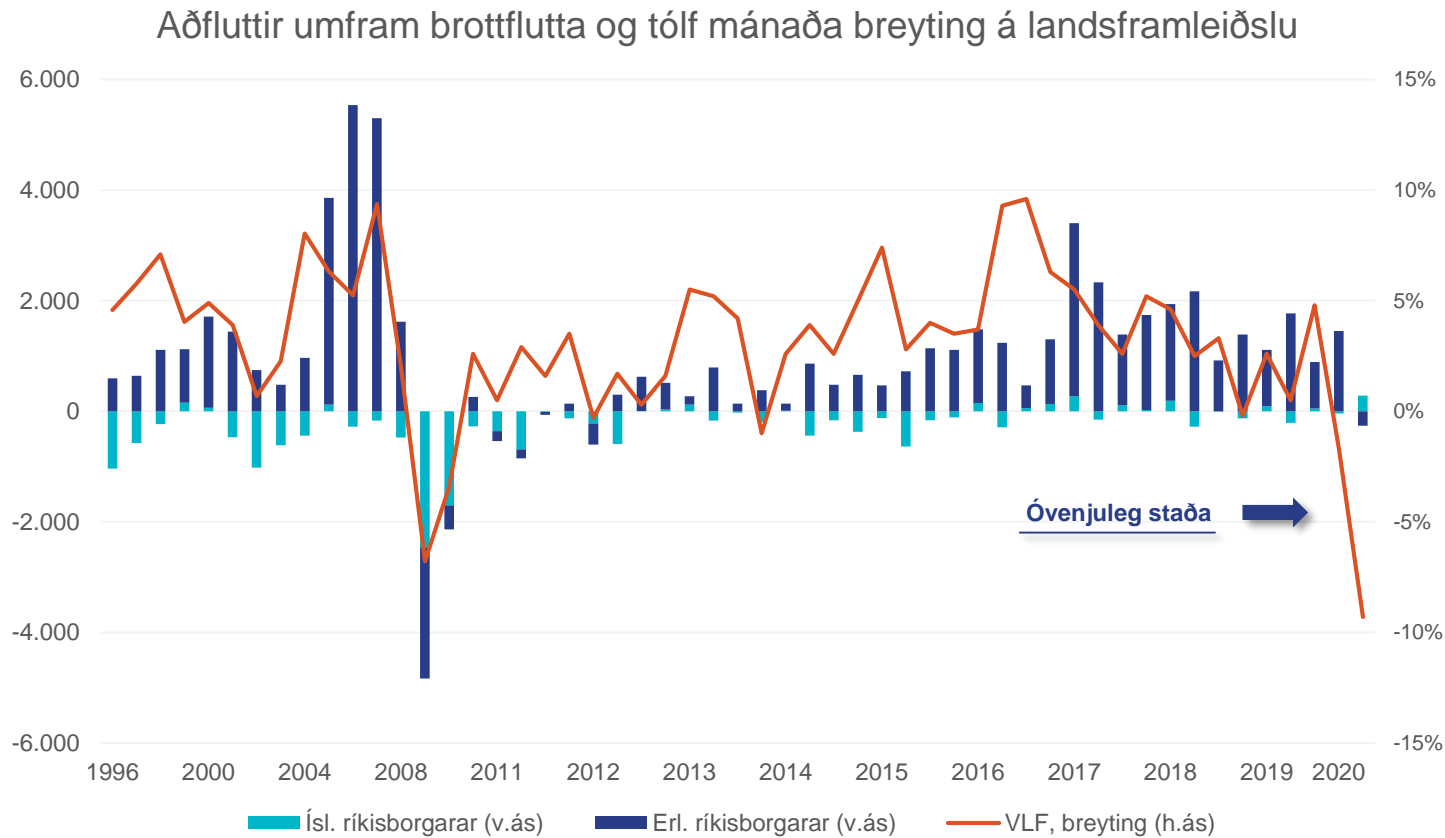
## Kaupmáttur launa ráðandi þáttur um verðþróun íbúðarhúsnæðis

Árshækkun kaupmáttar launa og raunverðs íbúðarhúsnæðis



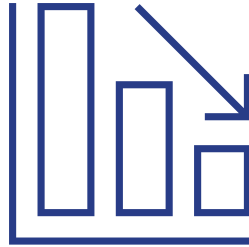
# Fólksfjölgun þrátt fyrir sögulegan efnahagssamdrátt

## Fleiri um hverja íbúð

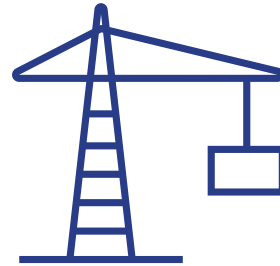


# Stefnir aftur í ójafnvægi á íbúðamarkaði

Umtalsverður samdráttur í íbúðum í byggingu en eftirspurn vaxandi



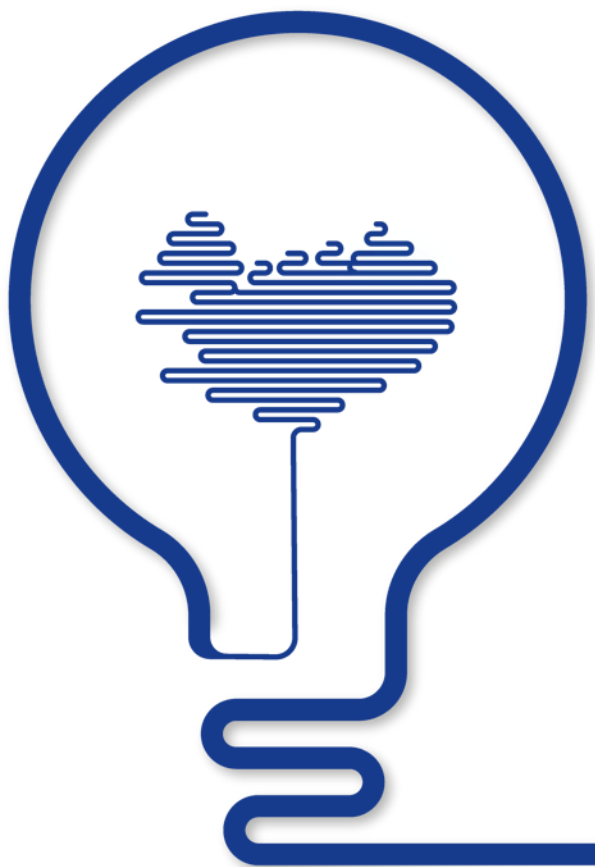
Verulegur samdráttur í íbúðum í byggingu, sérstaklega á fyrstu byggingarstigum



Eftirspurn hefur haldist mikil þrátt fyrir efnahagssamdrátt



Ójafnvægi í framboði og eftirspurn á íbúðamarkaði líkleg á næstu misserum



**Takk fyrir**

2020

ÁR NÝSKÖPUNAR

