Íbúðamarkaður í niðursveiflu

Ingólfur Bender, aðalhagfræðingur SI

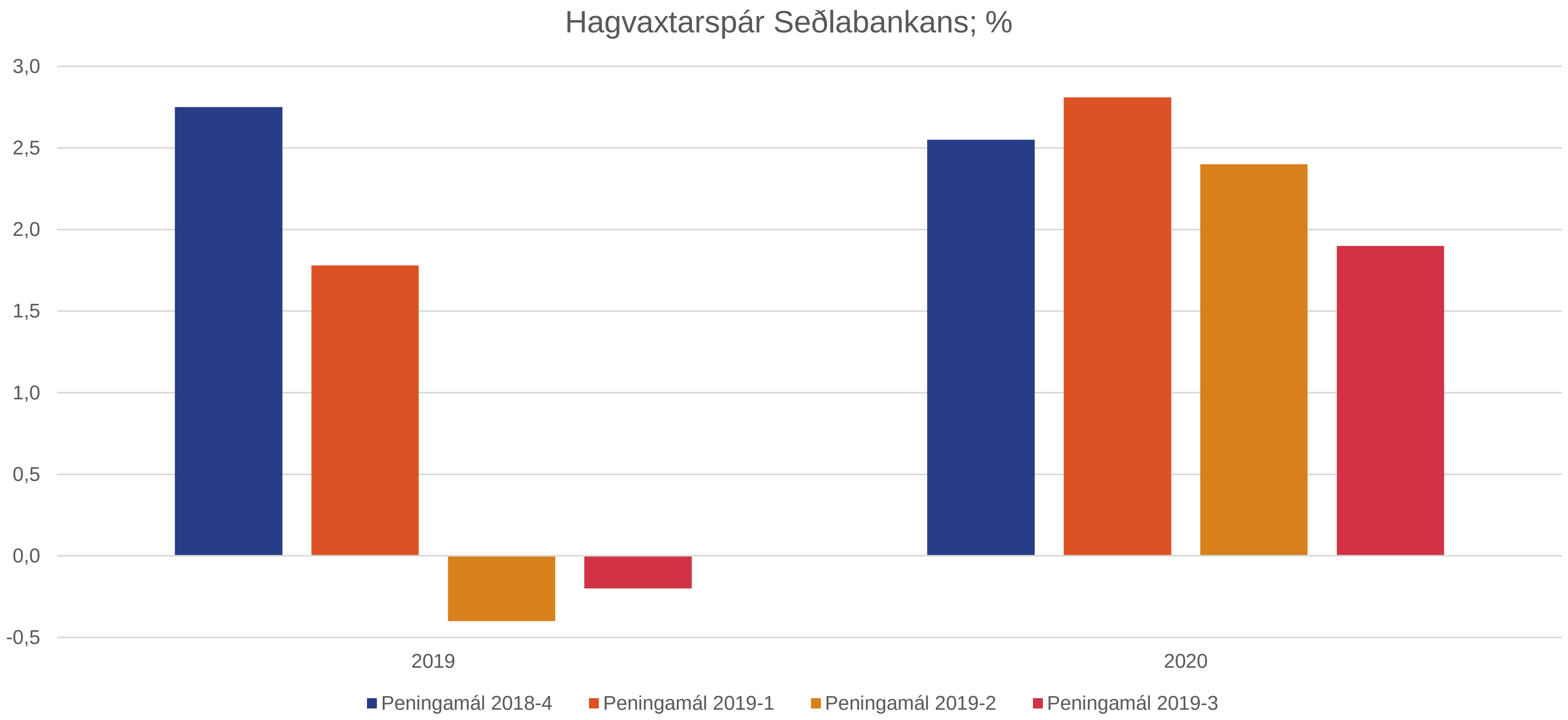
Hádegisverðarfundur FVH

Okt. 2019

25 ára 1994 2019
SI Samtök iðnaðarins

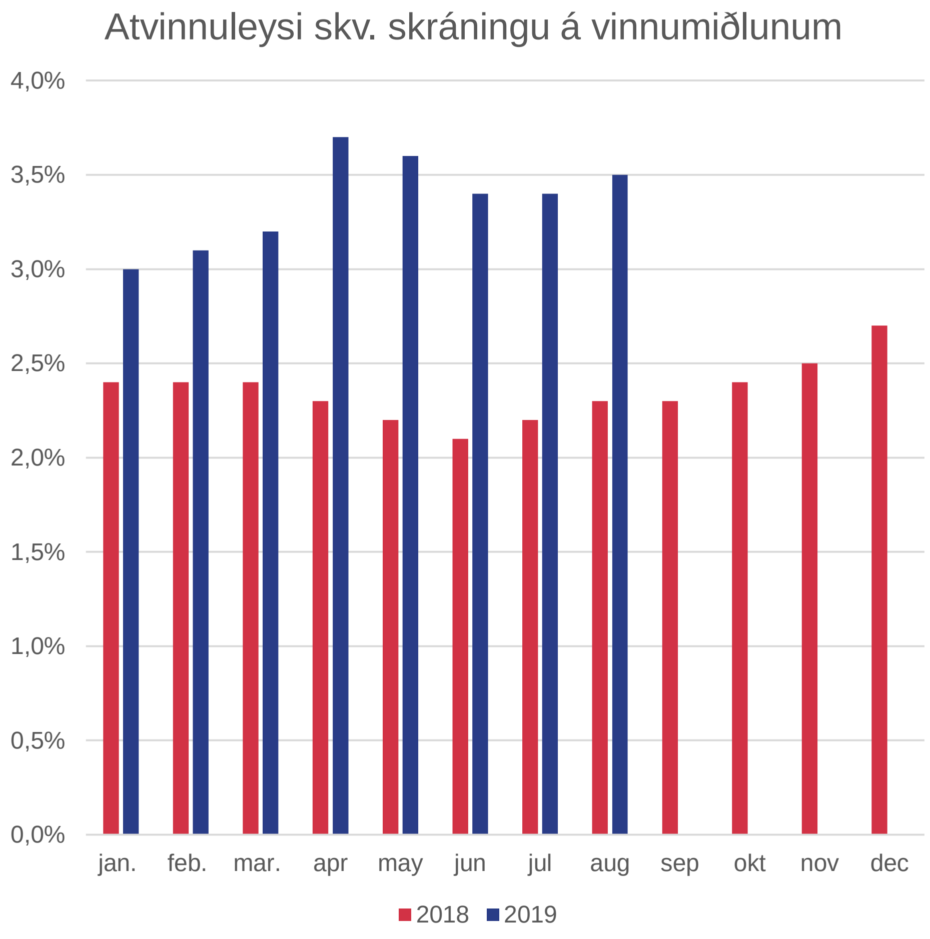
Íbúðamarkaðurinn nátengdur hagsveiflunni

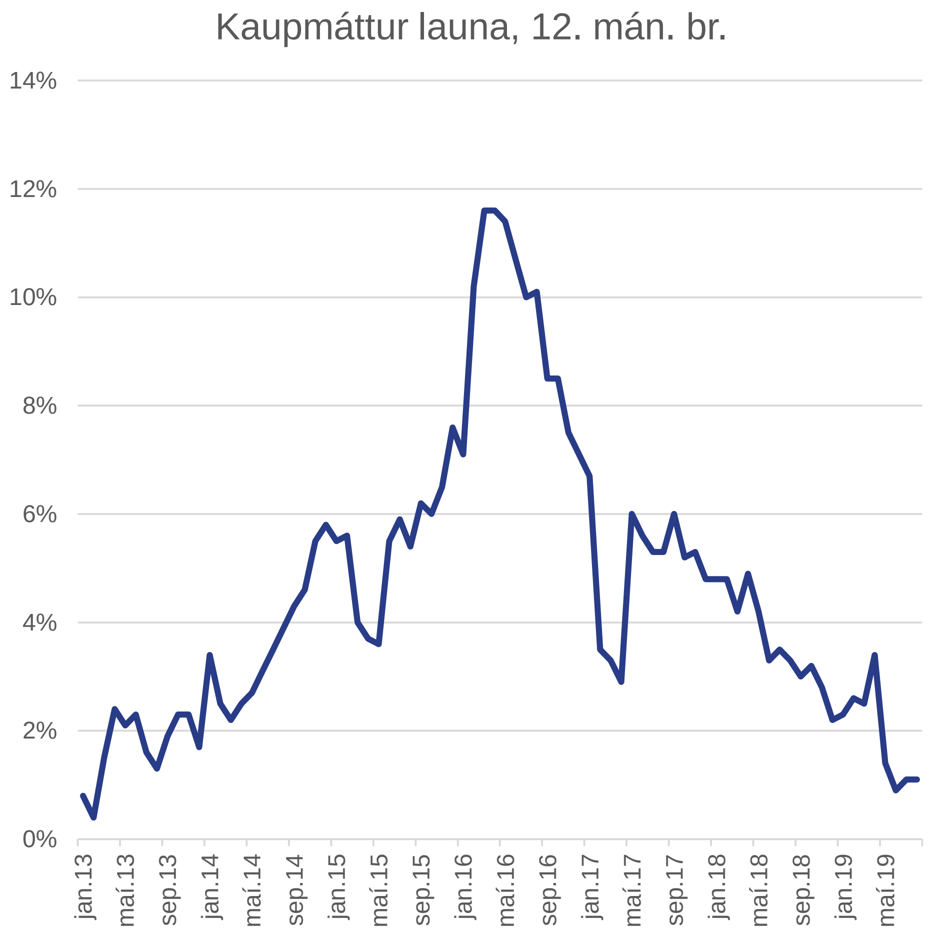
Hagvaxtarspár hafa verið að lækka síðustu misseri



Hagur heimilanna vex hægar

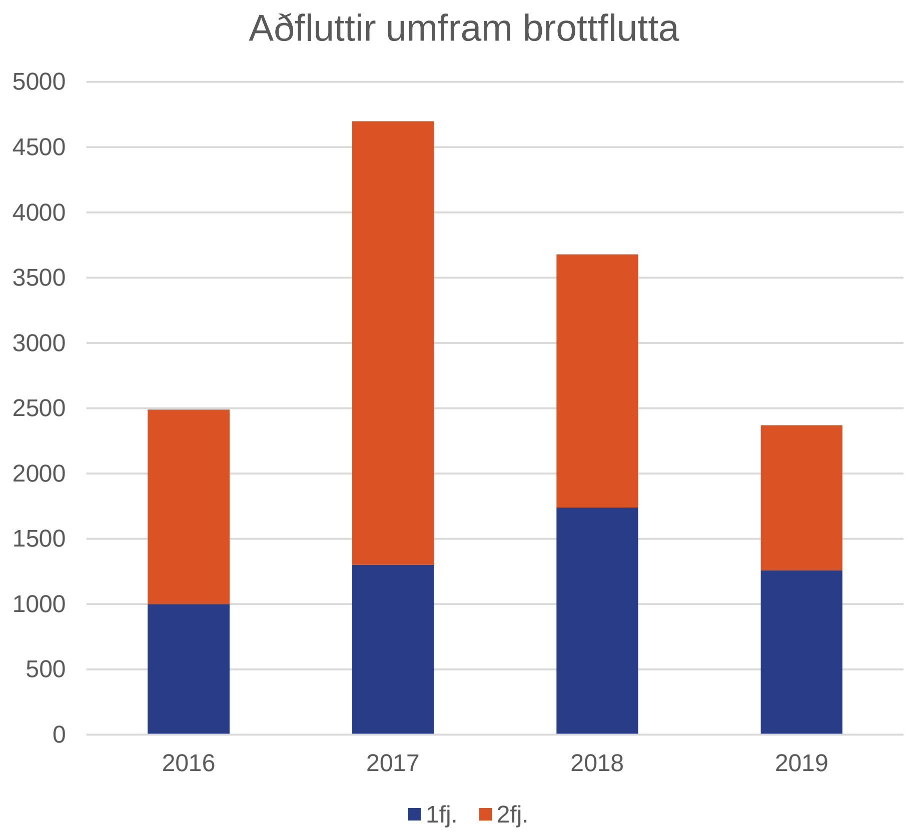
Hefur áhrif á spurn eftir íbúðum

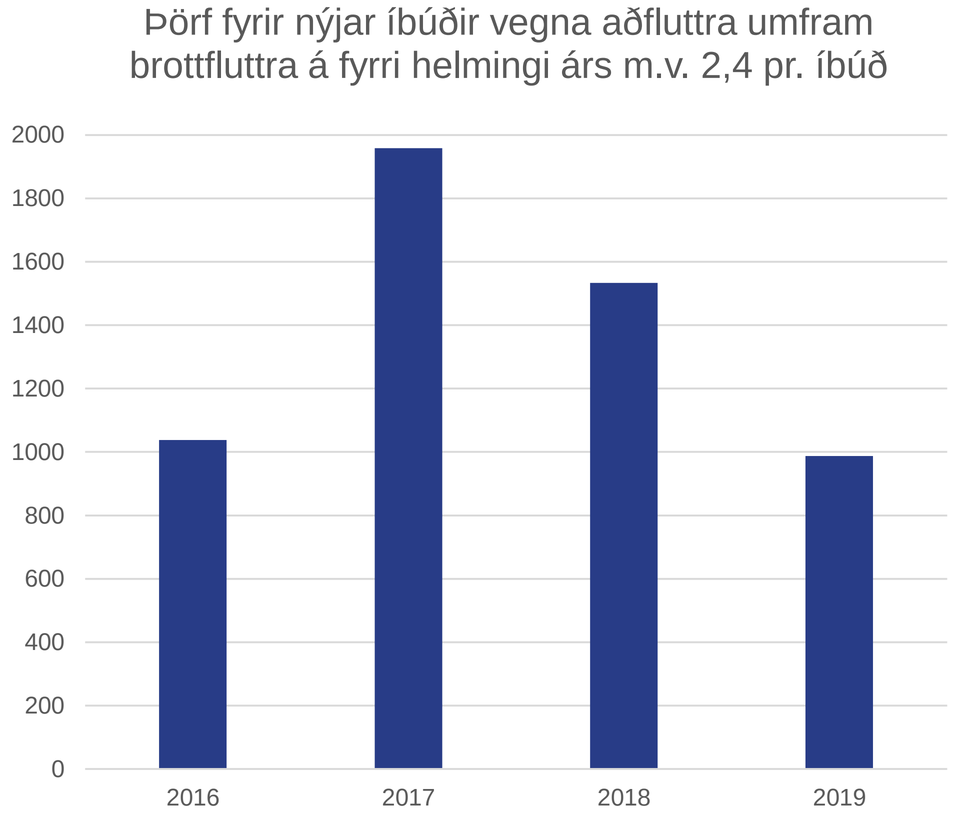




Dregur úr þörf fyrir nýjar íbúðir

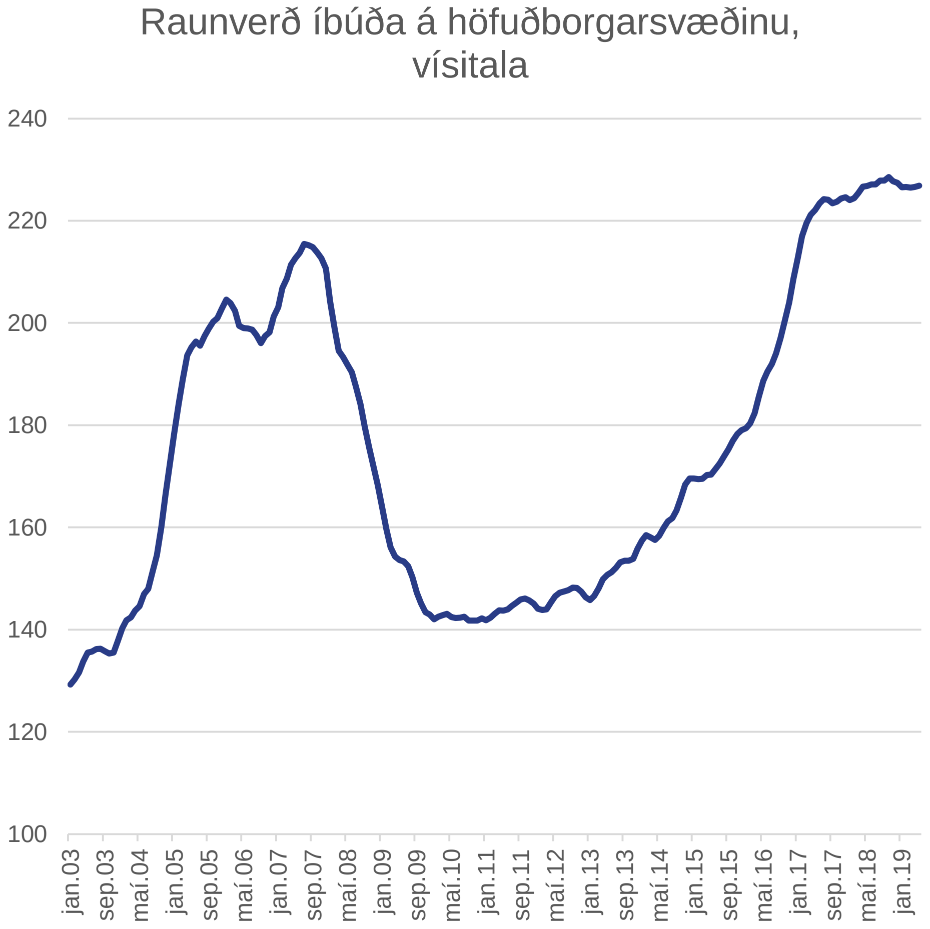
Niðursveiflunni í efnahagslífinu fylgir minni innflutningur vinnuafls

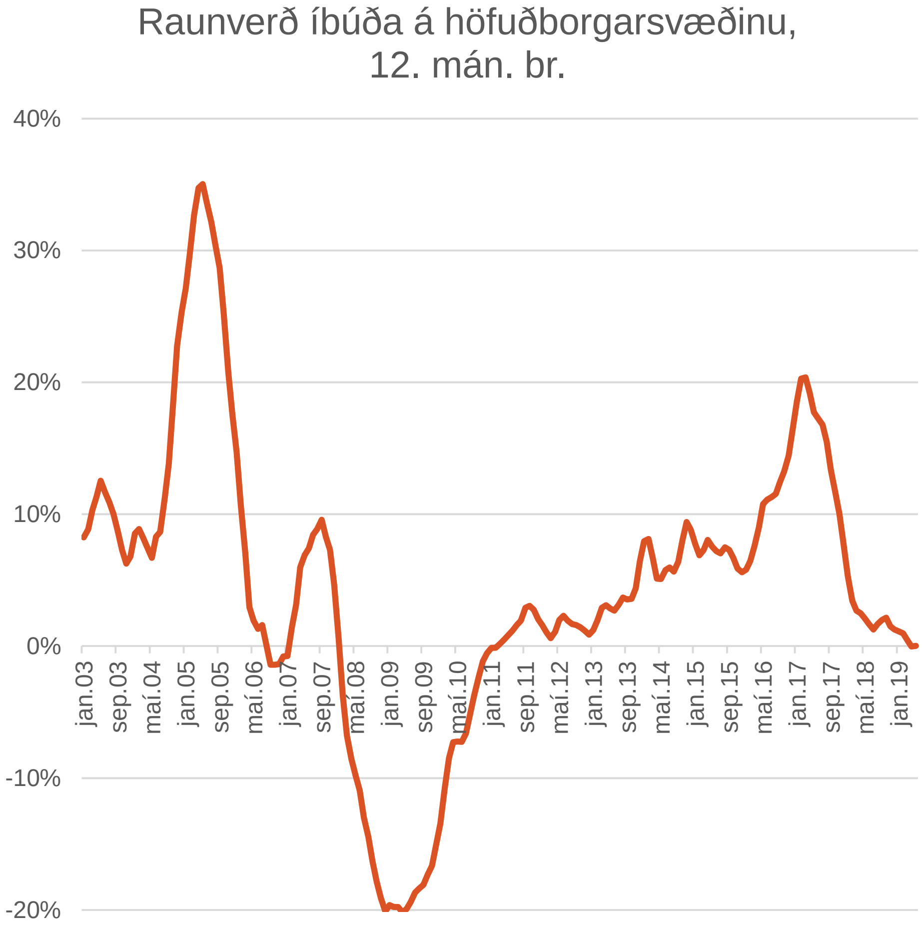




Hægt hefur á hækkun verðs íbúða

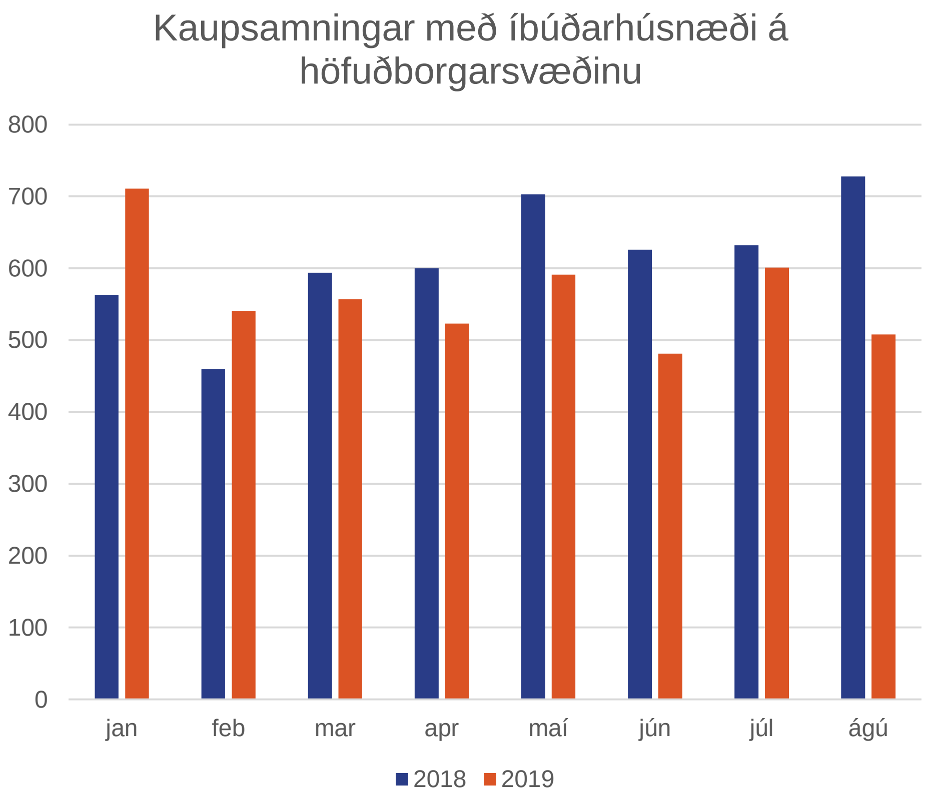
Raunverð stendur nánast í stað í hæðstu hæðum

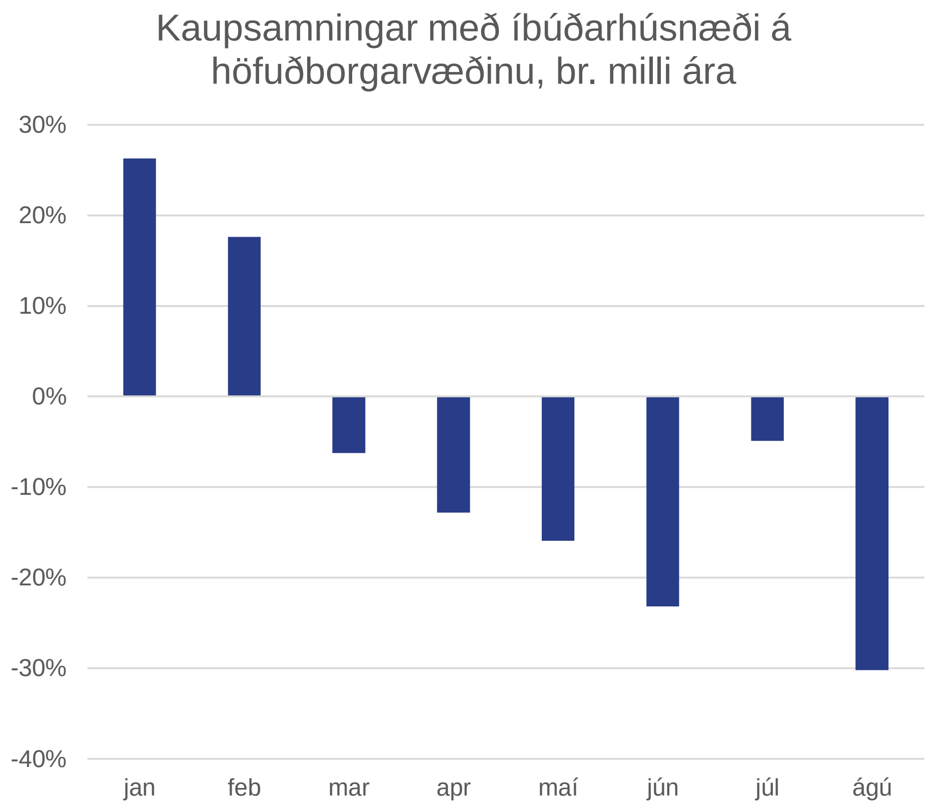




Hægari gangur í sölu íbúða

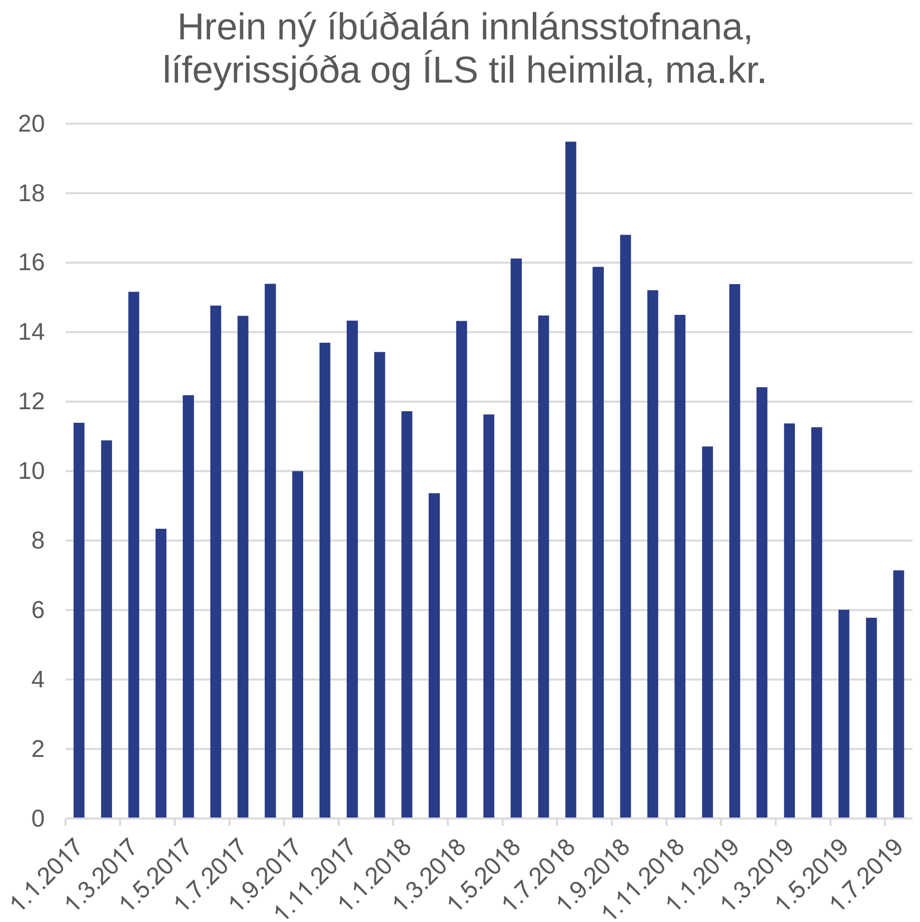
Kaupsamningum fækkar og fleiri íbúðir seljast undir verði

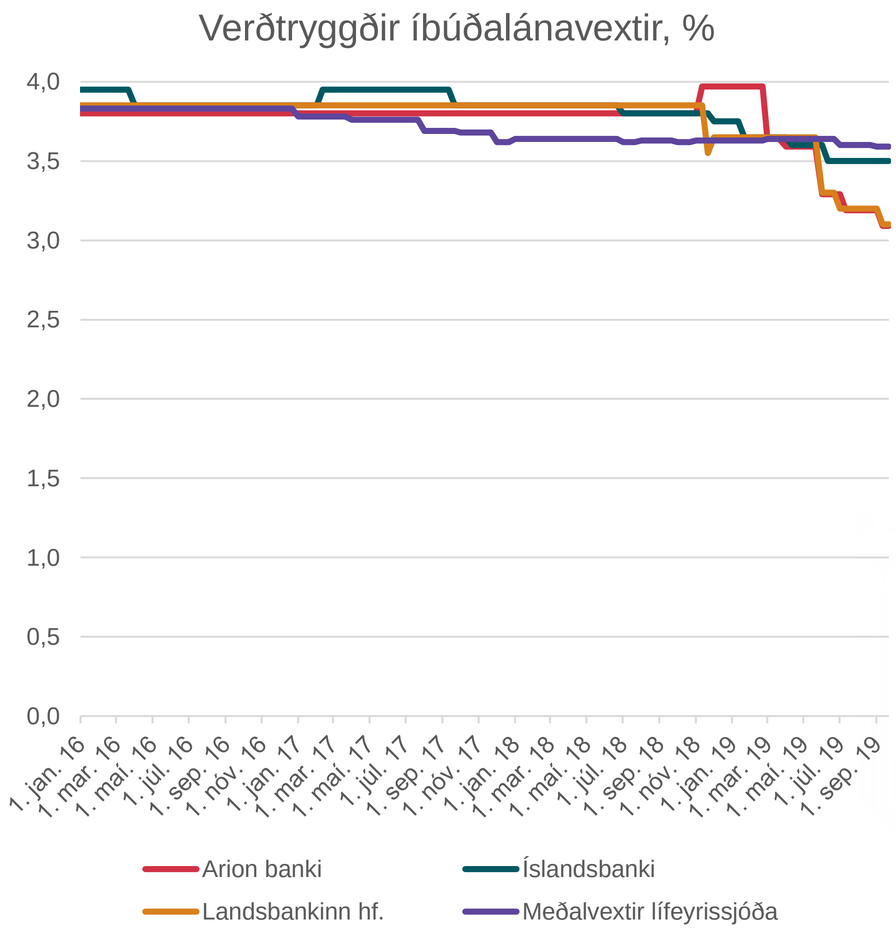




Dregur úr hreinum nýjum íbúðalánum

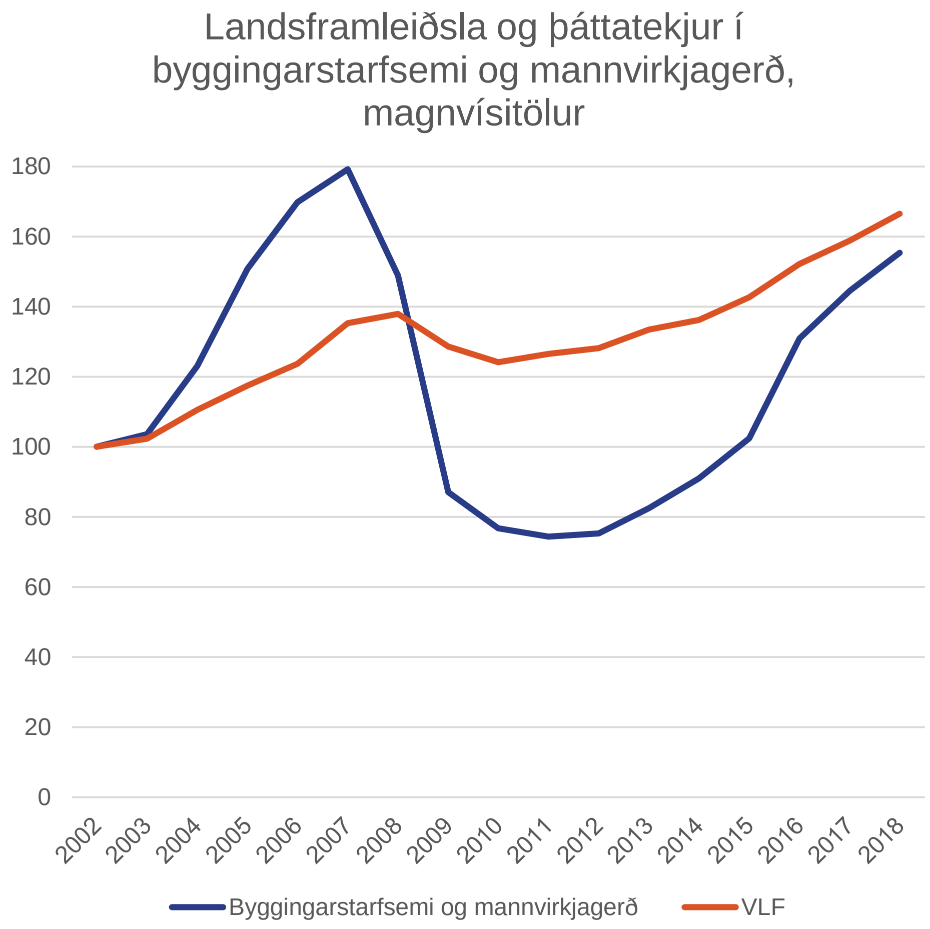
Lækkun vaxta íbúðalána skapar mótvægi

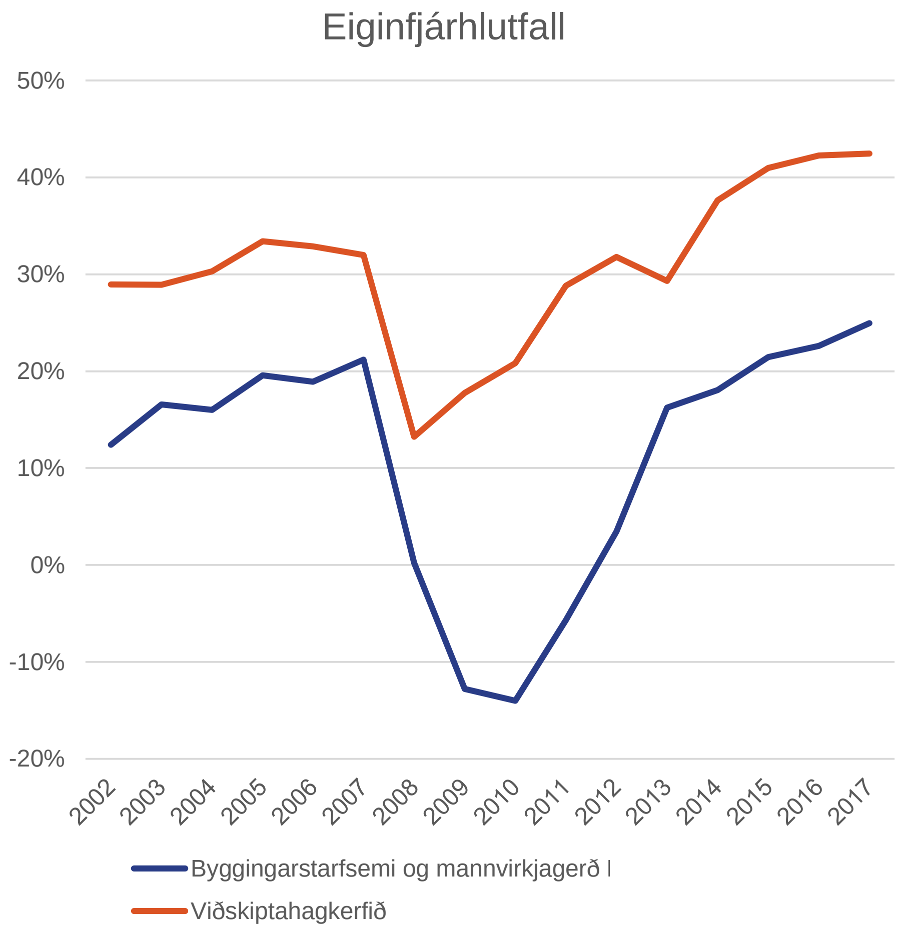




Miklar sveiflur í byggingarstarfsemi

Hagsveiflan birtist margfalt í sveiflum í greininni

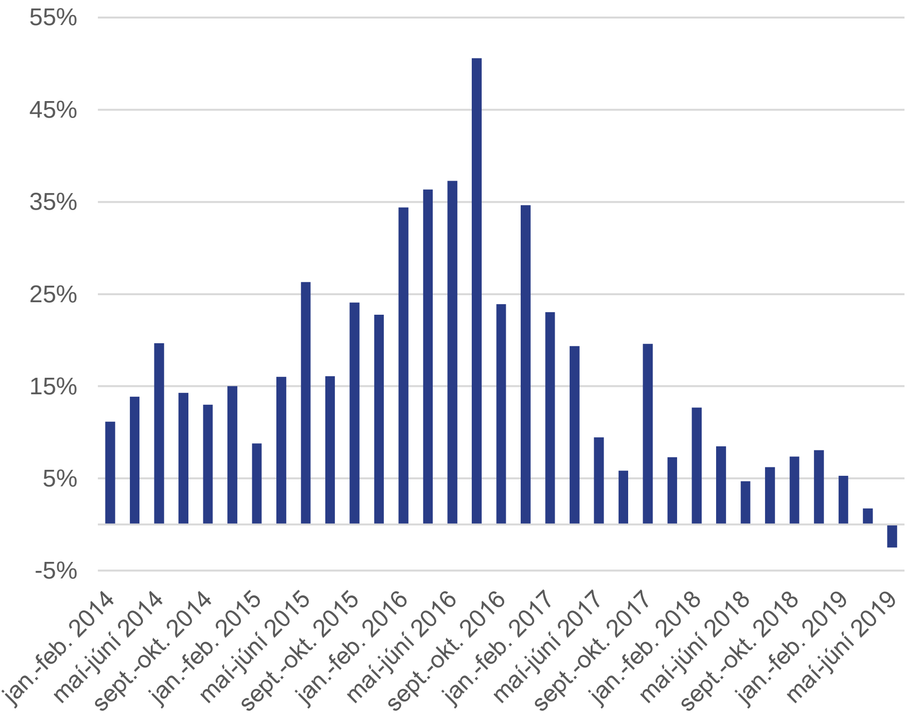




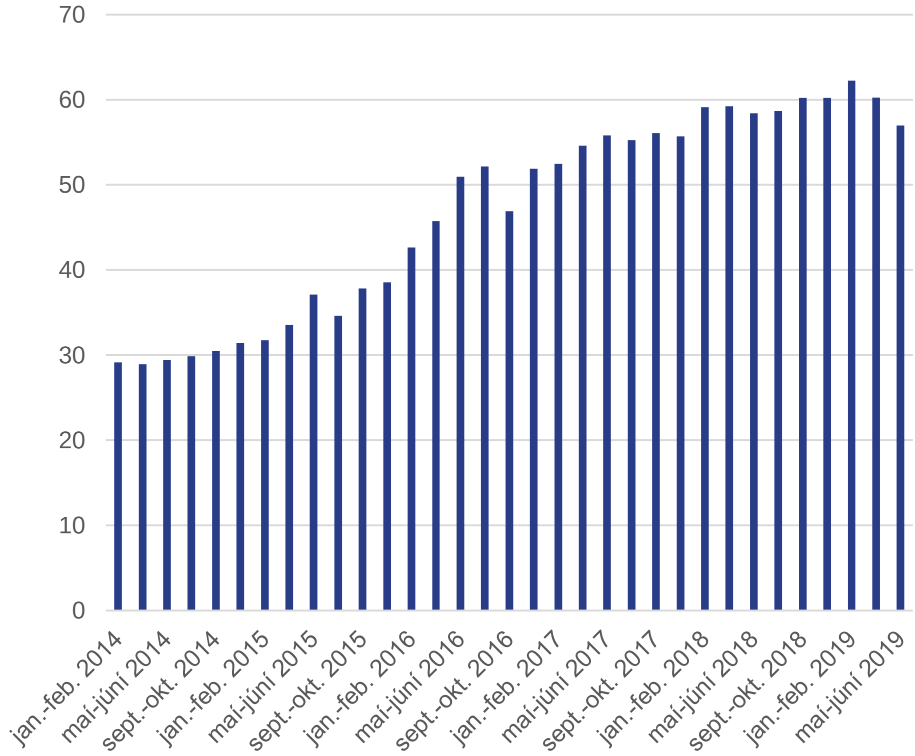
Velta dregst saman

Samdráttur mælist nú í veltu í fyrsta sinn í um 6 ár

Velta í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð, br. á föstu verði frá sama tímabili árinu áður

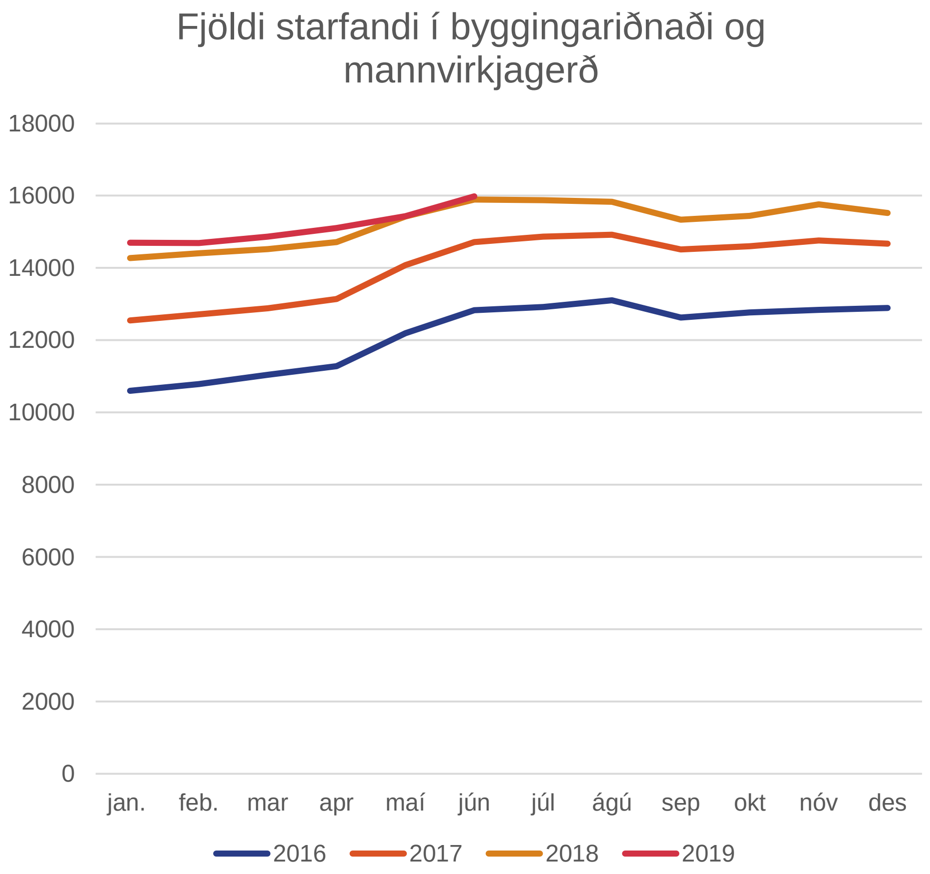


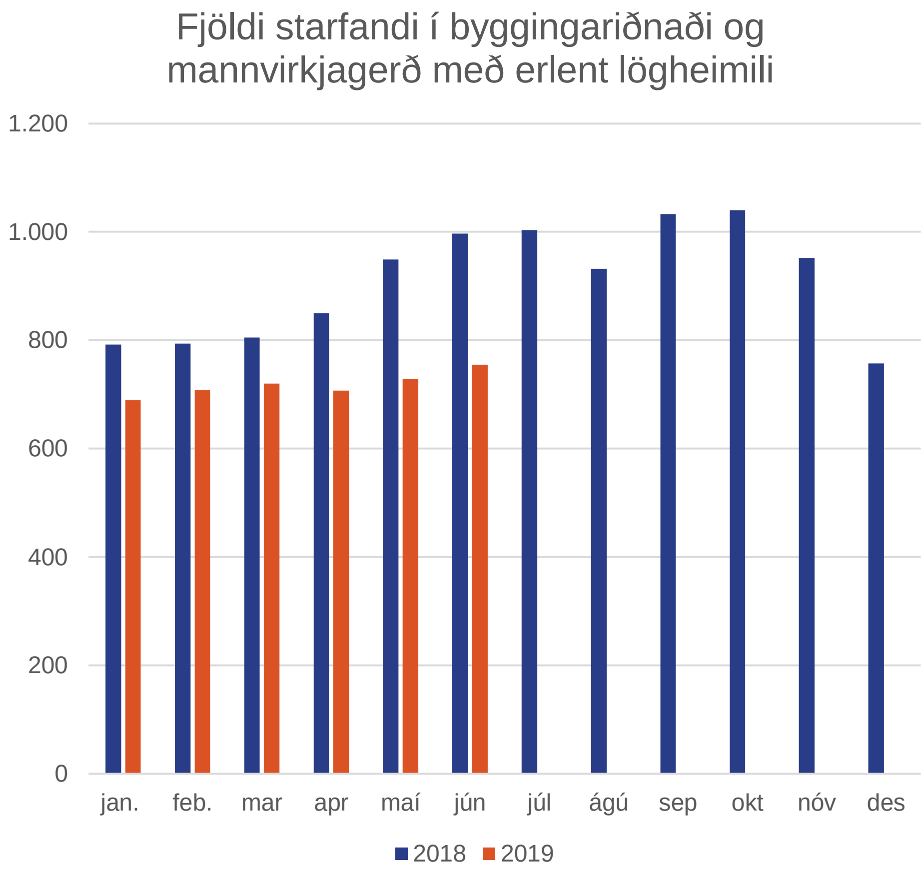
Velta í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð, ma.kr., fast verðlag 2019



Störfum hætt að fjölga

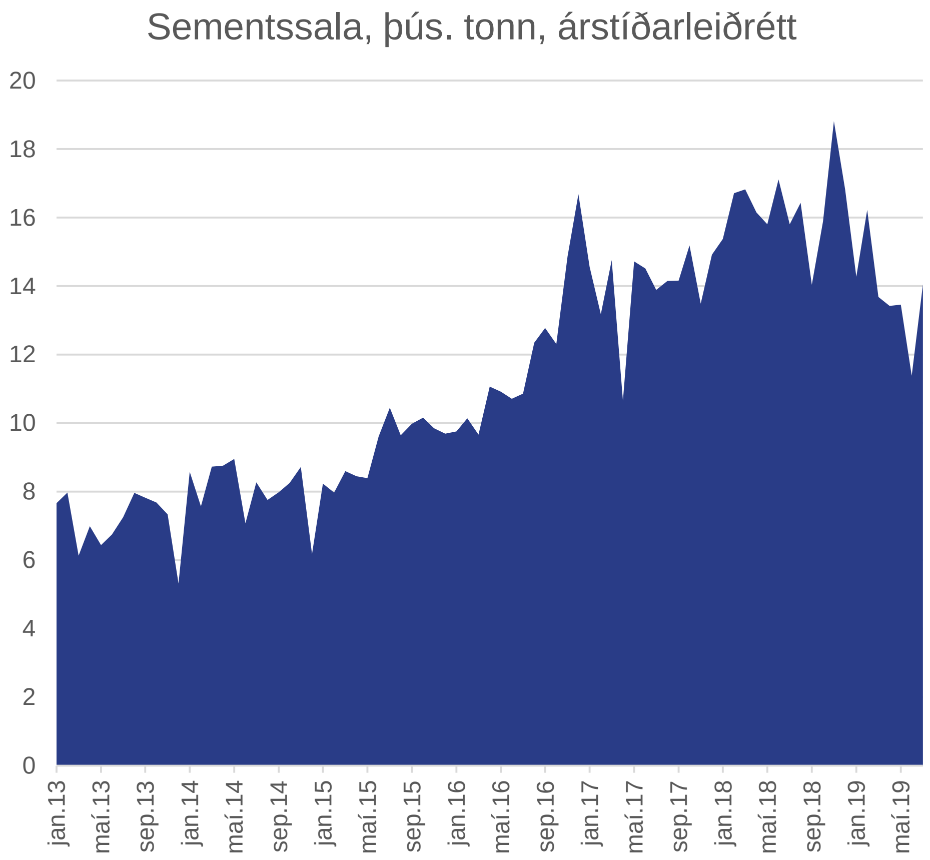
Samdráttur í fjölda erlendra starfsmanna í byggingariðnaði og mannvirkjagerð

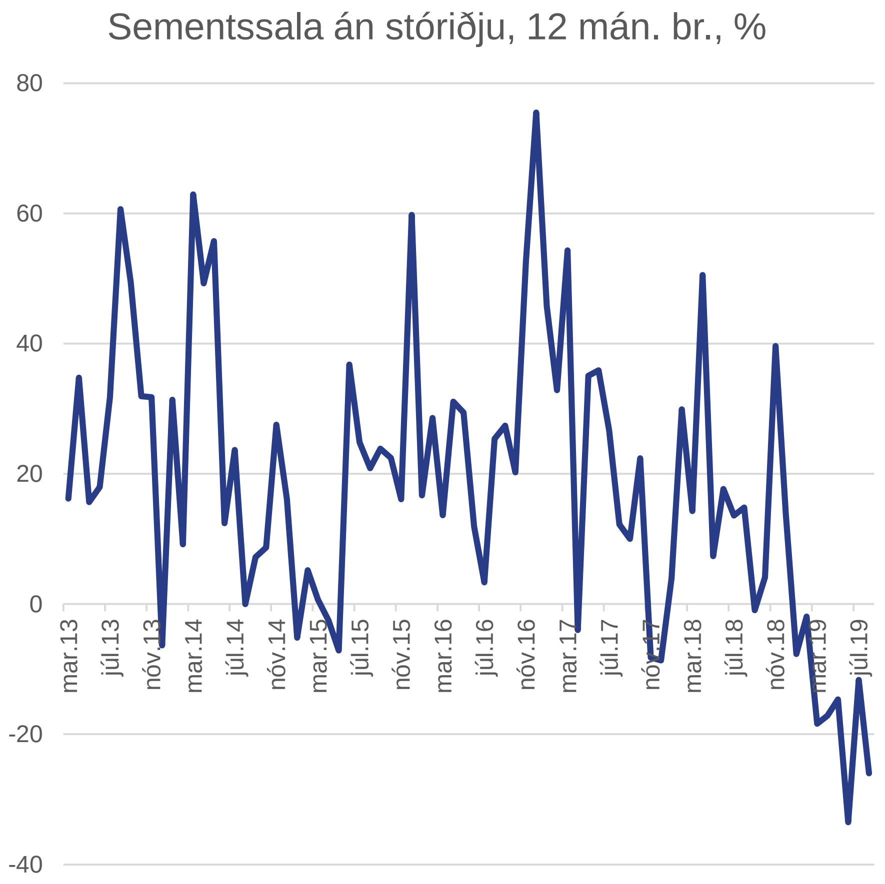




Samdráttur á fyrstu stigum íbúðabygginga

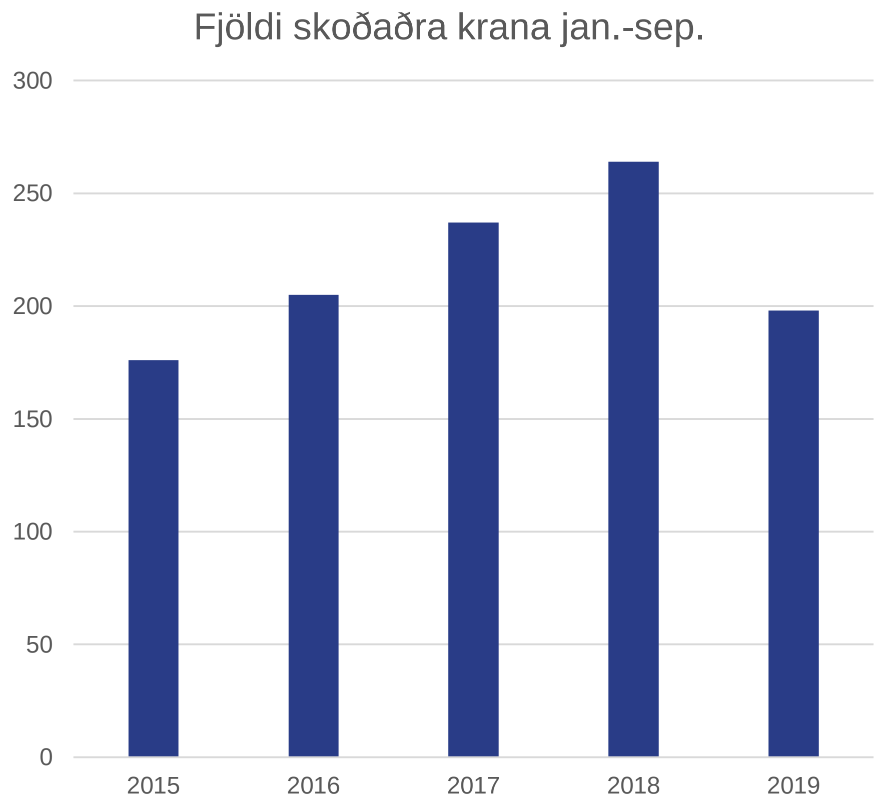
Samdráttur í sölu á sementi og steypustyrktarjárni

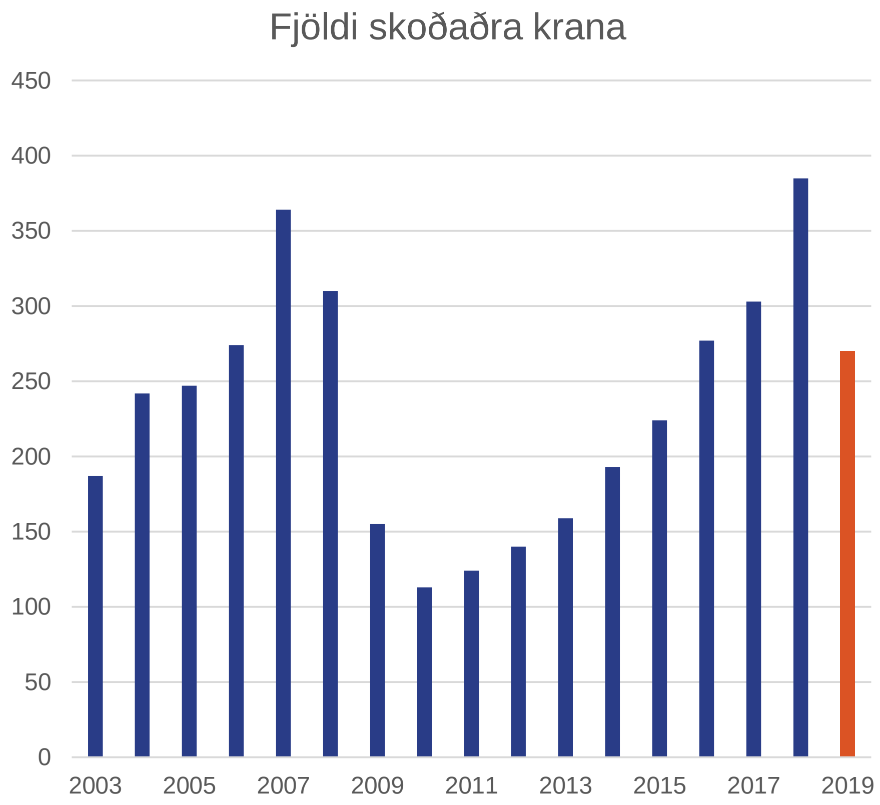




Færri skoðaðir kranar

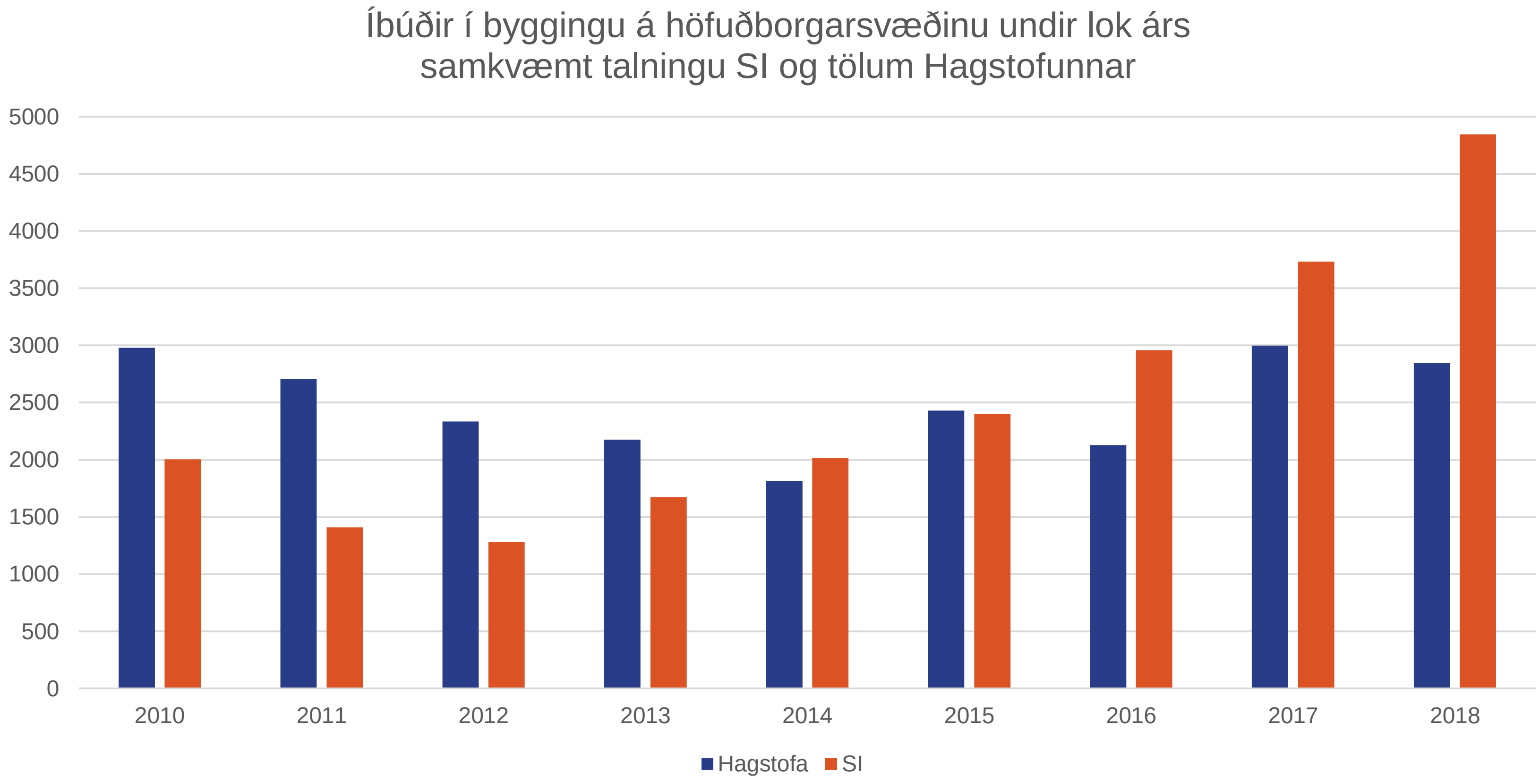
Fækkun skoðaðra krana í fyrsta sinn síðan 2010





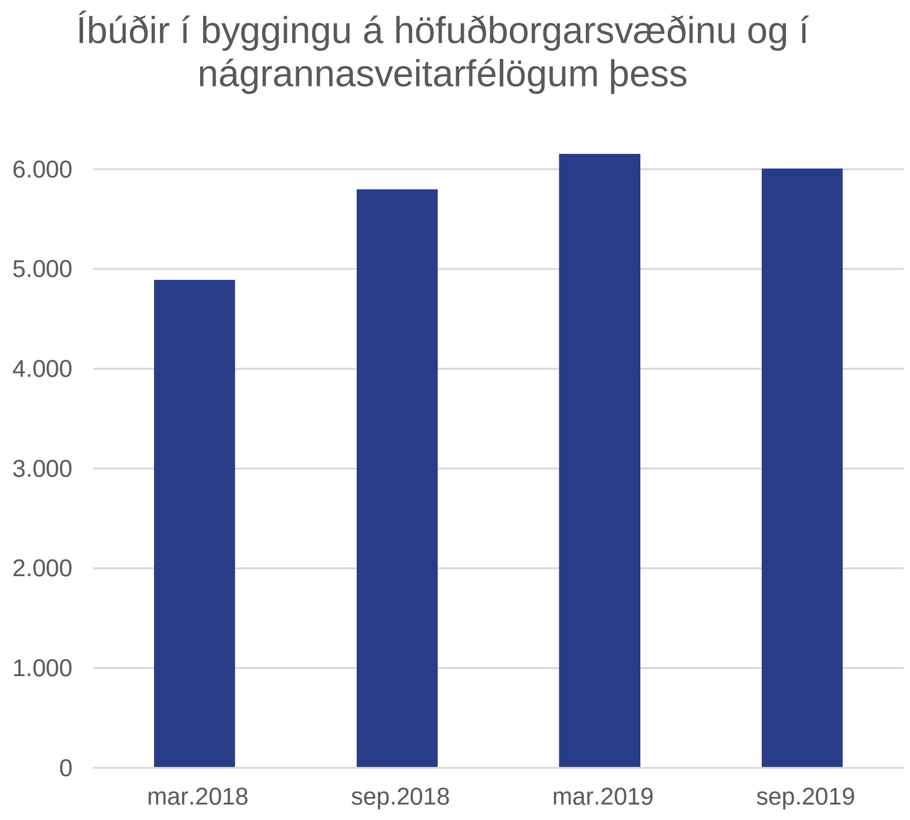
Talning SI besta vísbendingin

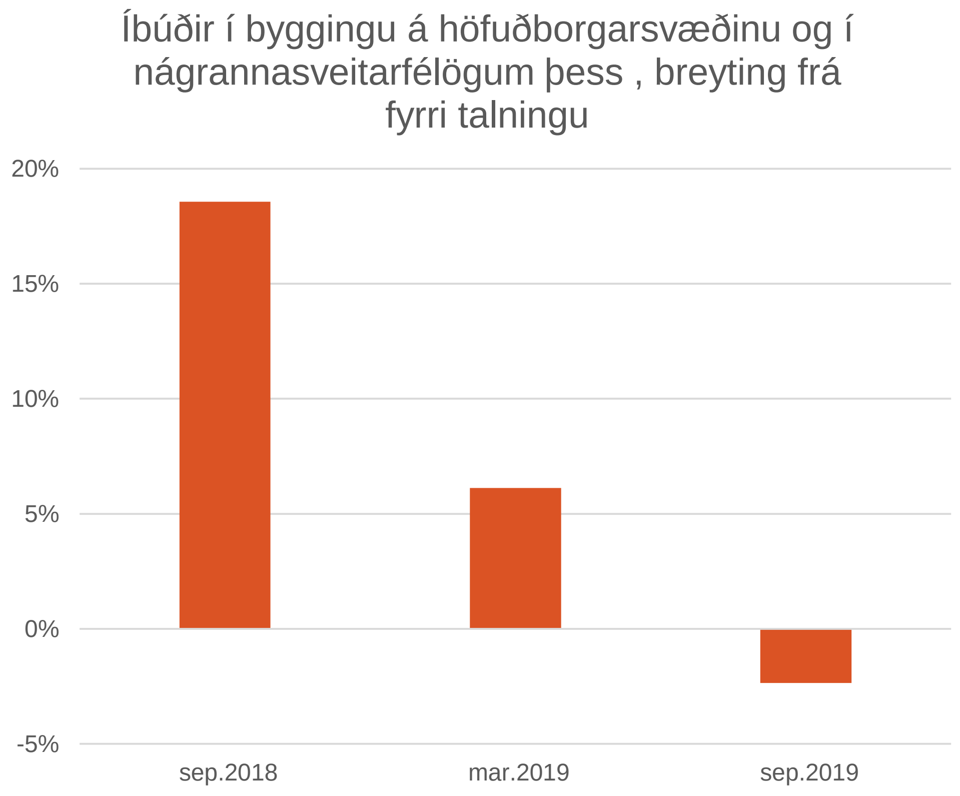
Mikill munur á tölum Hagstofunnar og SI um íbúðir í byggingu



Lítilsháttar fækkun íbúða í byggingu

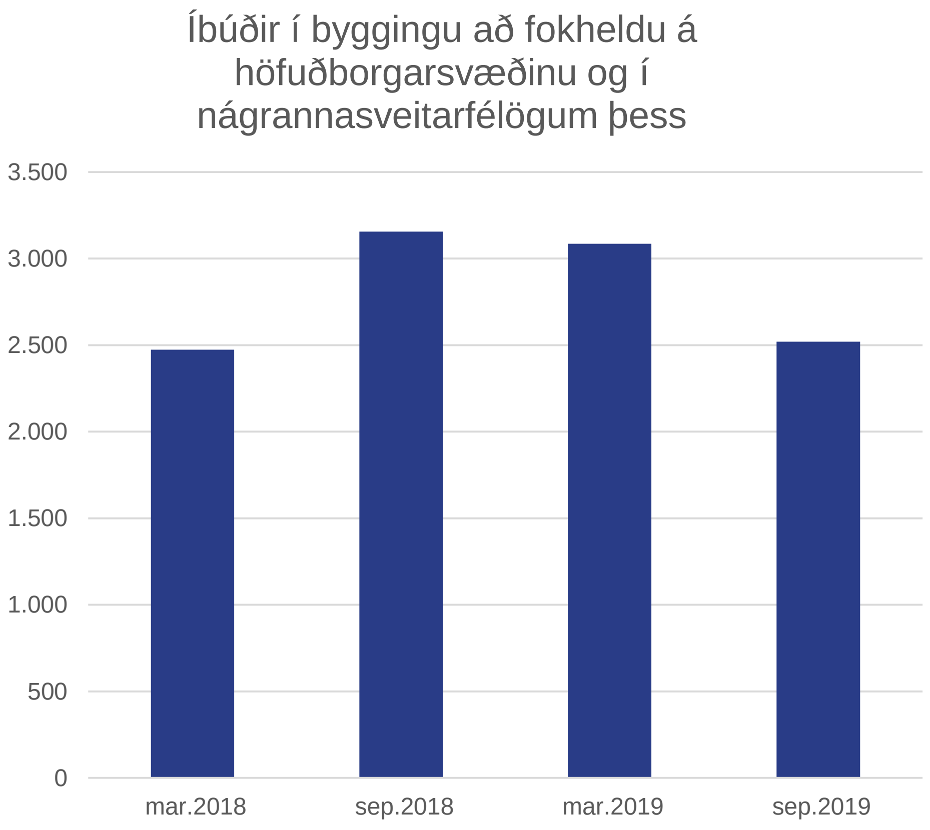
Nýjustu talningar Samtaka iðnaðarins

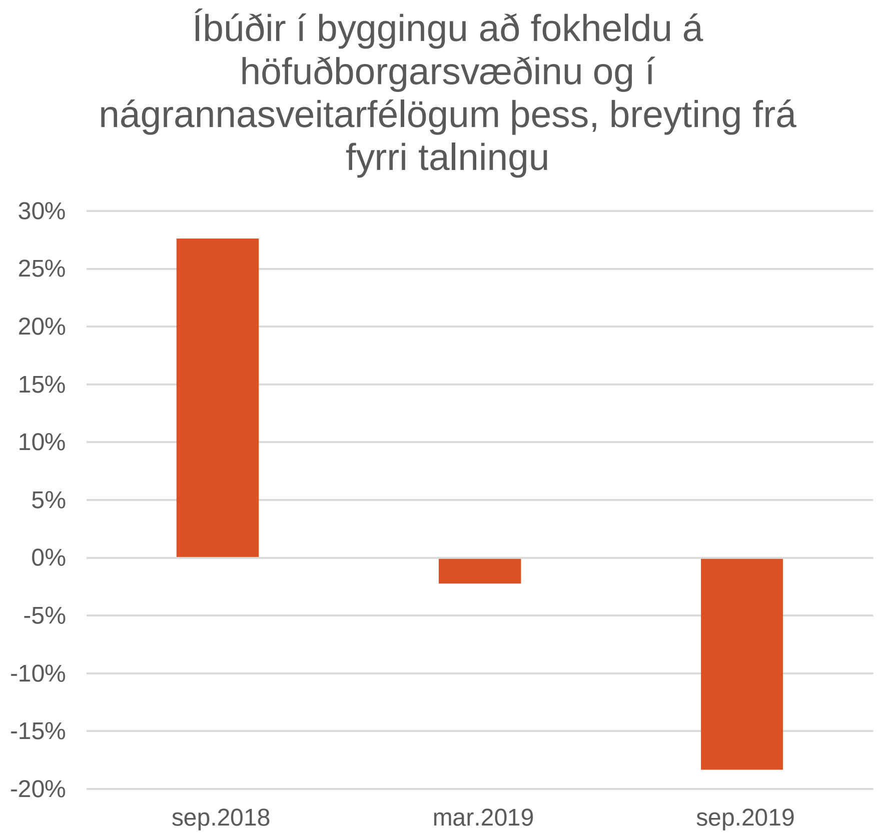




Samdráttur á fyrstu byggingarstigum

Talsverð fækkun íbúða að fokheldu





Samdráttur í smíði nýrra íbúða

● Um 14% færri íbúðir eru á fyrstu byggingarstigum á höfuðborgarsvæðinu en í talningu SI í mars ● Talning SI sýnir sveiflur ● ÍLS áætlar að uppsöfnuð þörf verði fyrir 2.300 til 5.100 íbúðir í árslok

BAKSVIÐ

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Ný íbúðatalning Samtaka iðnaðarins bendir til að dregið hafi úr byggingu nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Þannig voru um 14% færri íbúðir komnar að fokheldu en í mars síðastliðnum.

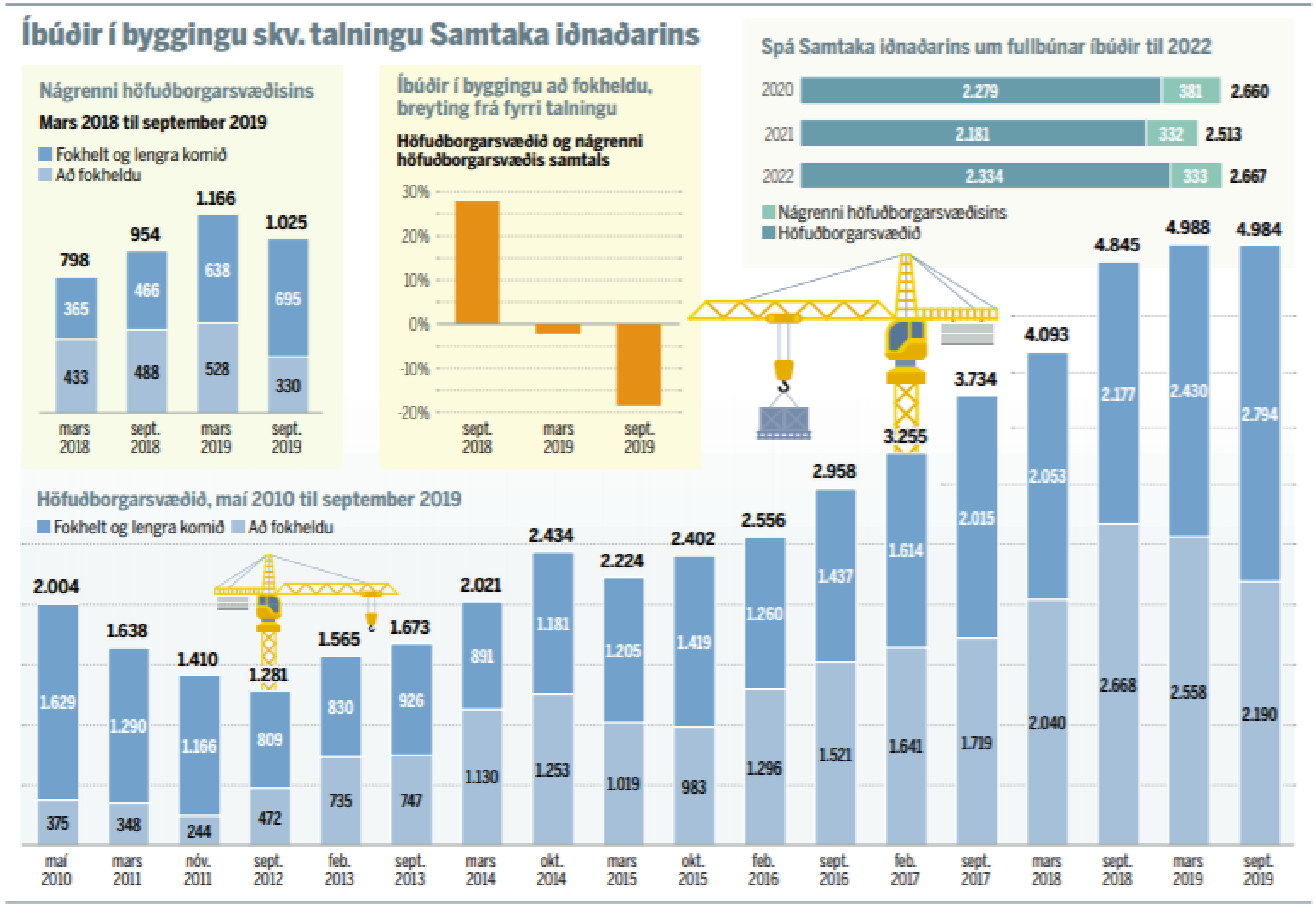
Samkvæmt nýju talningunni voru 2.190 íbúðir komnar að fokheldu. Til samanburðar voru 2.558 íbúðir á því byggingarstigi í mars síðastliðnum og 2.668 í september 2018. Fjöldinn er nú álíka mikill og í mars 2018.

Munurinn er enn meiri í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Þar hefur íbúðum sem eru komnar að fokheldu fækkað úr 528 í mars 2019 í 330 í nýjustu talningu, eða um 37,5%.

Hins vegar fjölgar íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem eru fokheldar eða lengra komnar um 15%. Þær voru um 2.800 í nýju talningunni en rúmlega 2.400 í síðustu talningu í mars. Þá fjölgaði íbúðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins sem eru fokheldar eða lengra komnar um 9%, úr 638 í 695. Samanlagt eru nú tæplega 5.000 íbúðir komnar að fokheldu, eða fokheldar og lengra komnar, á höfuðborgarsvæðinu, eða álíka margar og í mars síðastliðnum. Með nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru um 6.000 íbúðir í þessum tveimur flokkum, um 150 færri en í síðustu talningu.

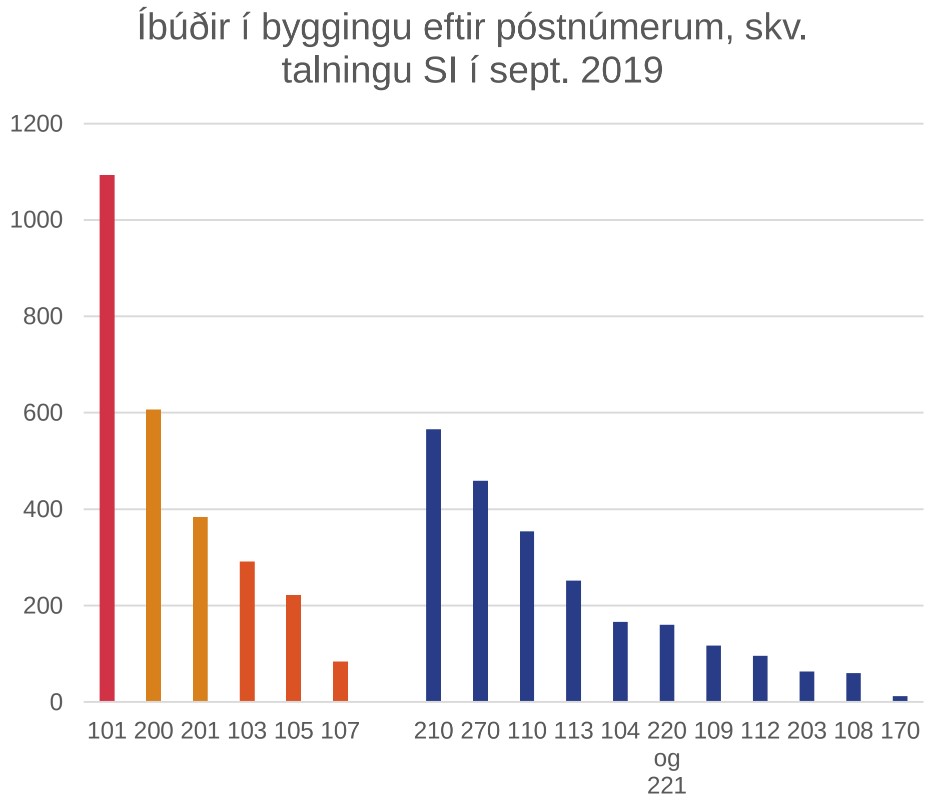
Viðbrögð við samdrætti

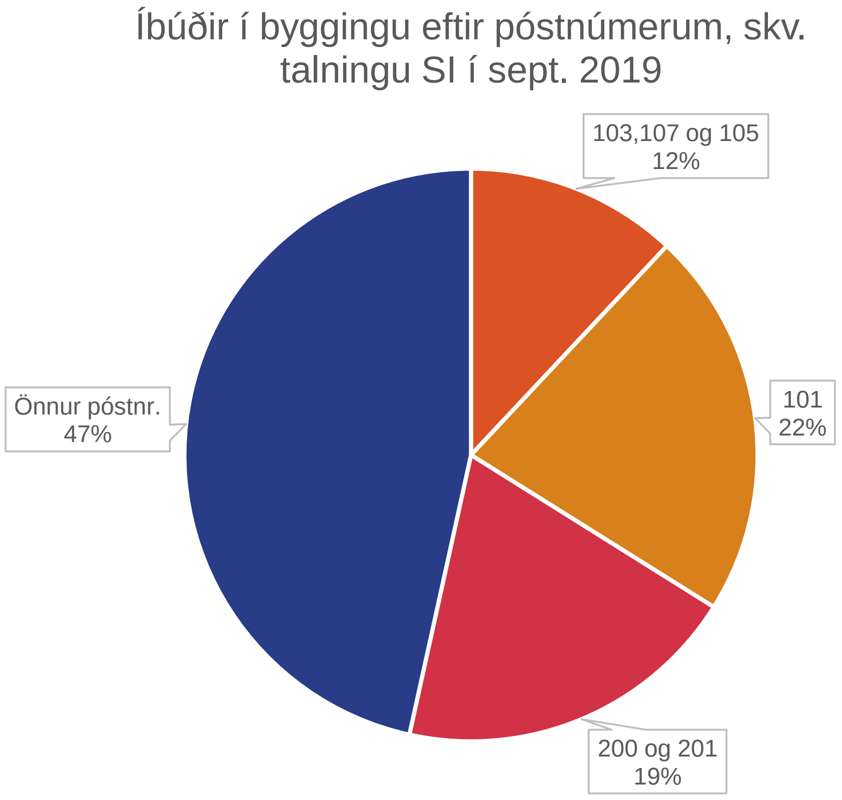
Fækkun íbúða á höfuðborgar-



Framboð og eftirspurn fer ekki saman

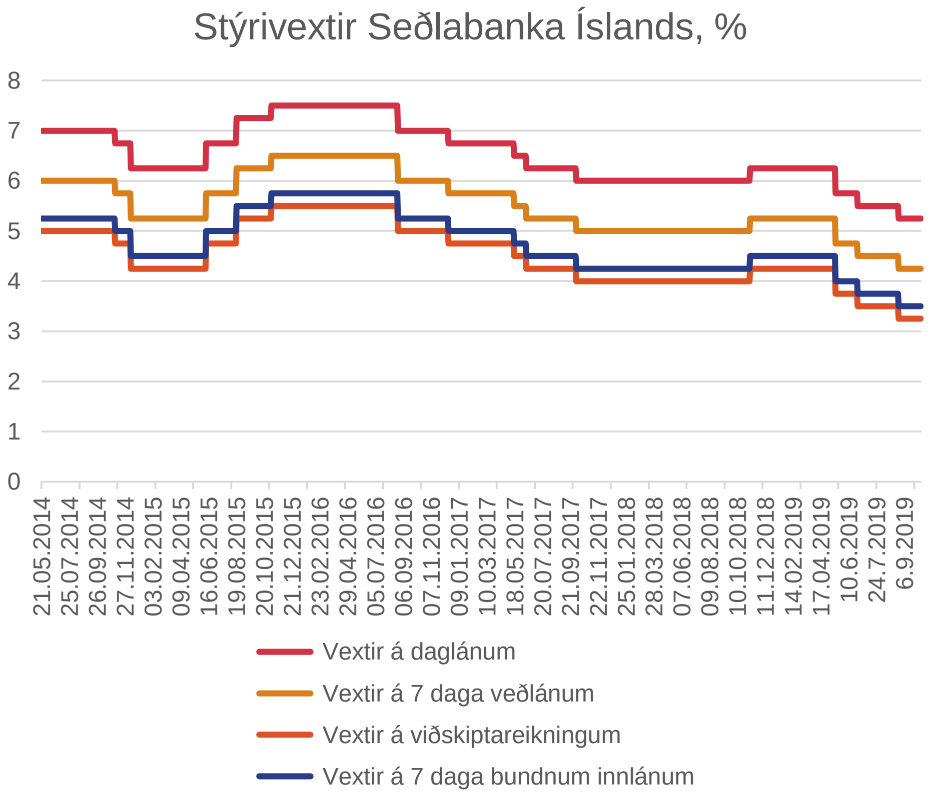
Vantar hagkvæmari íbúðir og of mikil áhersla á þéttingu byggðar

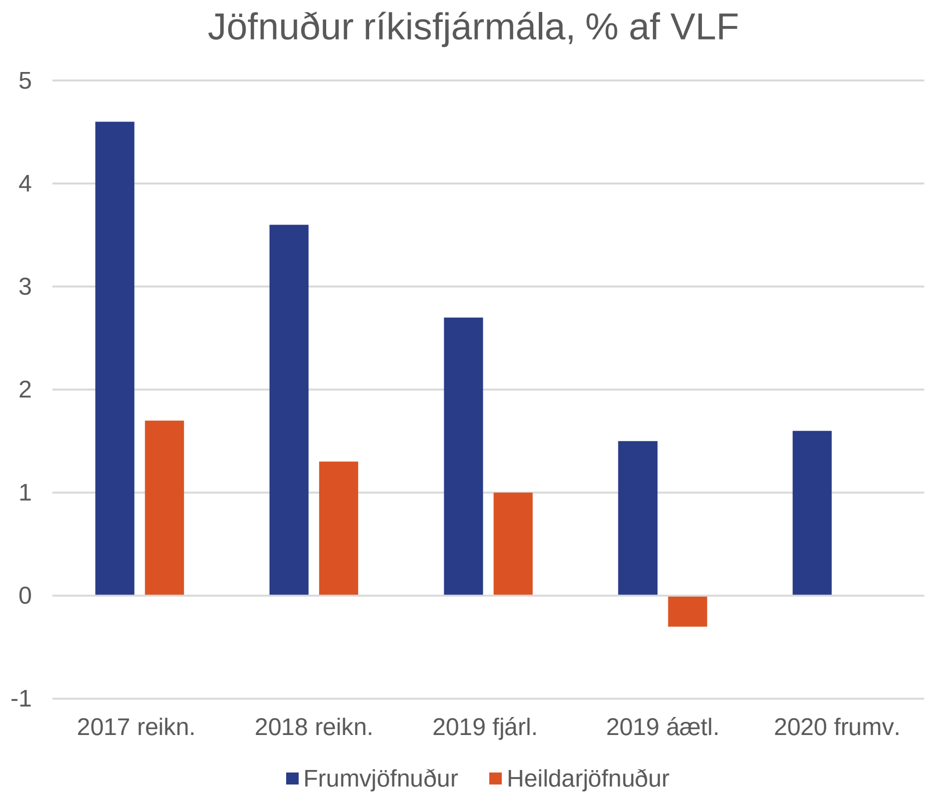




Tilefni til hagstjórnaraðgerða

Verkefni hagstjórnar að milda niðursveifluna

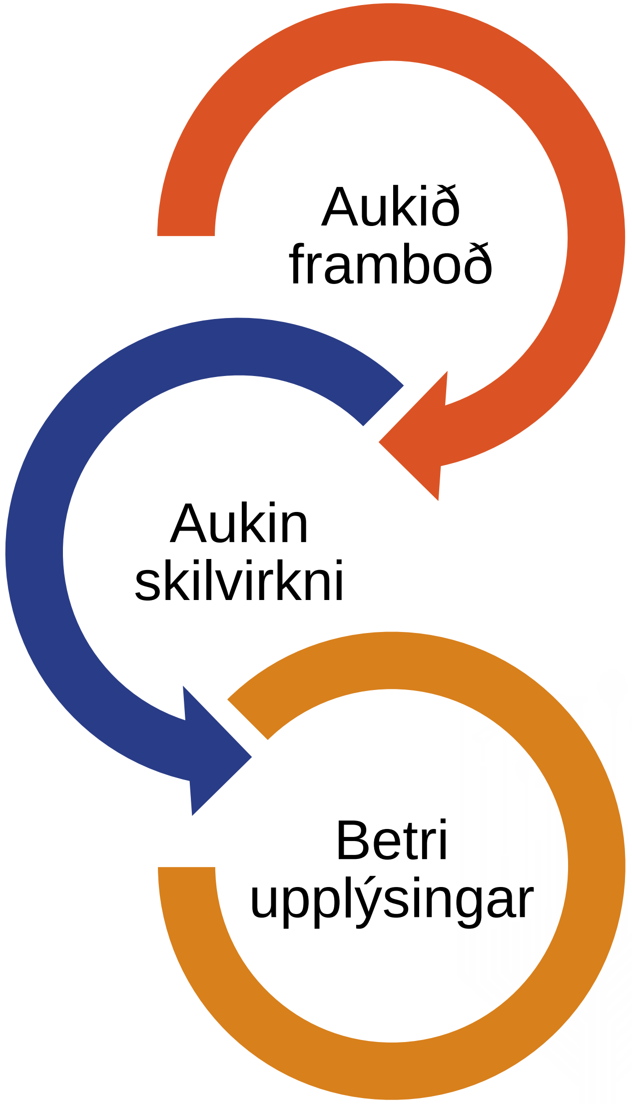




Tilefni til aðgerða

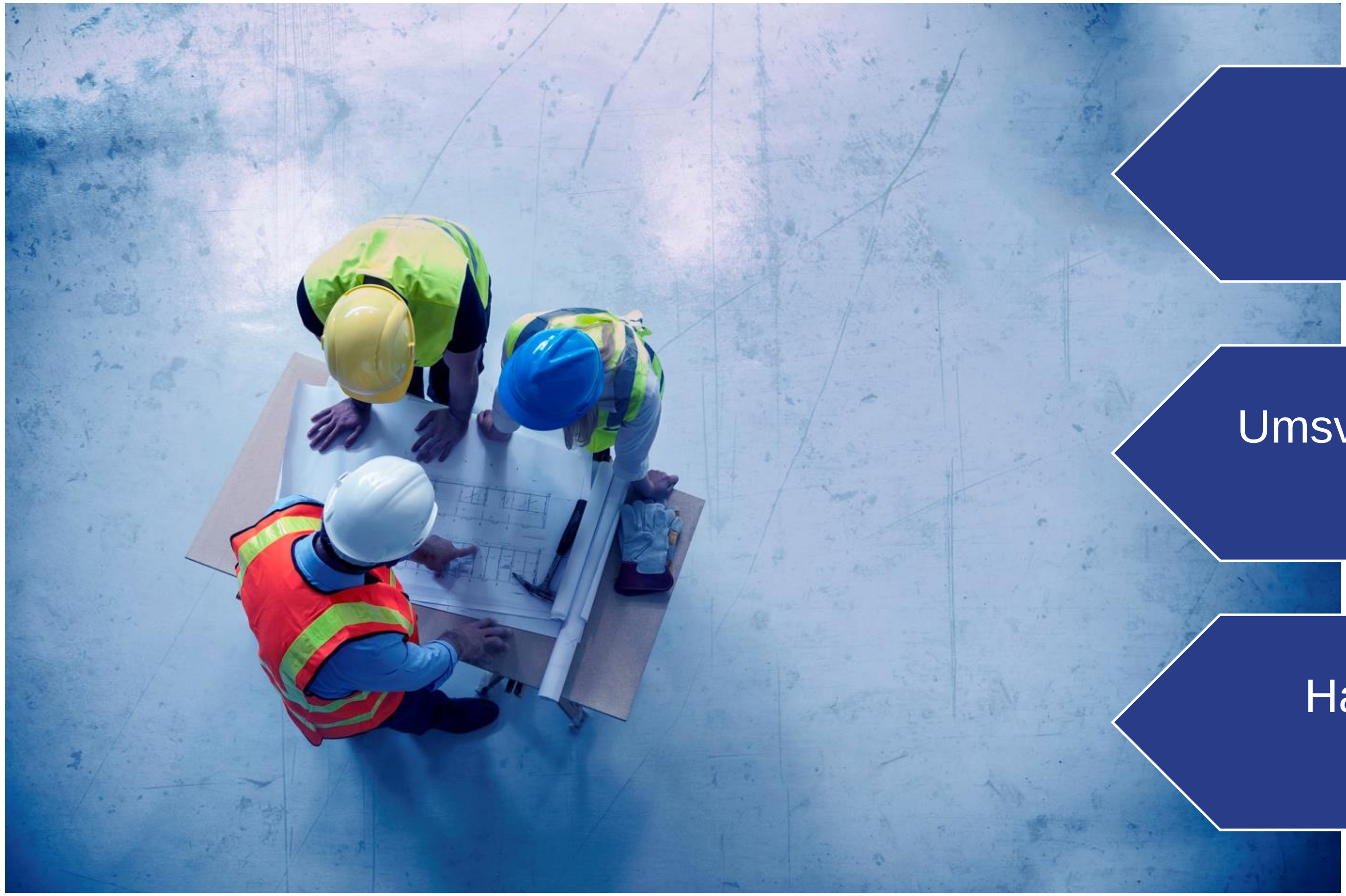
40 tillögur til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

- Almennar íbúðir
  - Stækkun kerfisins með stofnframlögum og hærri tekjumörkum
- Húsnæðisfélög
  - Stutt við uppbyggingu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga
- Leiguvernd
  - Skýrari reglur á leigumarkaði án þess að það bitni á framboði
- Skipulags- og byggingarmál
  - Endurskoða regluverk til einföldunar og rafvæða stjórnsýslu
- Samgönguinnviðir
  - Hraða uppbyggingu samgönguinnviða og almenningssamgagna
- Ríkislóðir
  - Ráðstöfun ríkislóða fyrir íbúðir, þar á meðal fyrir leigumarkað
- Upplýsingamiðlun
  - Samræmd söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál



Íbúðamarkaður í niðursveiflu

Hægir á umsvifum í bygginga- og mannvirkjaiðnaði



Niðursveifla á íbúðamarkaði hafin

Umsvifin enn nokkuð mikil þrátt fyrir samdrátt

Hagstjórnaraðgerðir til að milda niðursveifluna

25 ára 1994 2019

SI Samtök iðnaðarins