



Íbúðalána  
sjóður

---

Málþing byggingavettvangs  
Vandað – hagkvæmt – hratt

**Hagkvæmni – stöðugleiki - upplýsingar**

8. september 2016

---

**Sigurður Jón Björnsson**  
Framkvæmdastjóri fjárstýringar



---

# Byggingarkostnaður hefur þá tilhneigingu að hækka til langs tíma og skýrist það af eðli framleiðsluþátta húsbygginga

- Fall af lóðaverði
- Launum – sem ef vel tekst til hækka umfram verðlag
- Efnisliðum bygginga – fall af orku „orkuafleiða“  
steypa (sement), plast, gler, stál (málmar), timbur, flutningskostnaður
- Fjármagni og væntingum um arðsemi
- Auknum kröfum m.t.t. gæða, orkunýtingar, tillit til umhverfis, aðgengi, tæknikröfum rýma
- Tækniþróun/nýjungum, verkþekkingu => getur leitt til aukinnar framleiðni

---

# Húsnæði er okkur öllum mikilvægt

- Fasteignakaup er ein stærsta ákvörðun hvers heimilis
- Fasteign er næst stærsti geymslustaður sparnaðar heimila
  - Lífeyrissjóðir 3.200ma., eign heimila umfram skuldir í íbúðarhúsnæði 2.450ma og aðrar eignir nett 700ma.
- Sveiflur á fasteignamarkaði geta valdið gríðarlegu tjóni
  - Á efnahag heimila
  - Á fjárhag fjármálastofnana, sem þá aftur leiðir til hærra áhættuálags „vaxta“ útlána
  - Á hagvöxt og stöðugleika hagkerfisins „wealth effect“ (neysla, fjárfesting, sparnaður)
  - Á kostnað samfélagsins alls
- Því skiptir allt það sem styður við stöðugleika miklu máli

---

## Veiðimannasamfélagið - Vertíðarmenning

- 3.850 nýjar íbúðir voru skráðar að jafnaði á 4 ára tímabili árin 2005 - 2008
- 600 nýjar íbúðir voru skráðar að jafnaði næstu 4 ár þar á eftir 2009 – 2012
- Aukin fyrirferð á lóðabraski – von um skjótfenginn hagnað
- Skyndilega aukið aðgengi að fjármagni – geta kallað fram öfgafull áhrif
  
- Stöðugleiki er hér víðsfjarri

# Veiðimannasamfélagið - Vertíðarmenning

Tölfræði íbúðafjölda per ár															
	Höfuðborgar: Reykjavík	Kópavogur	Seltjarnarr	Garðabær	Hafnarfjörður	Álftanes	Mosfellsbæ	Landið	Kjarnar	Akureyri	Árborgarsv	Akranes	Reykjanest	Alls	Br m ára
2015	83.986	51.231	12.814	1.678	5.163	9.951	3.053	30.327	20.632	7.630	3.216	2.597	7.189	134.945	1.309
2014	82.896	50.914	12.497	1.646	5.012	9.734	2.999	30.247	20.493	7.578	3.177	2.548	7.190	133.636	1.072
2013	81.993	50.516	12.221	1.616	4.936	9.626	2.982	30.172	20.399	7.483	3.137	2.547	7.232	132.564	804
2012	81.314	50.287	11.946	1.615	4.842	9.571	2.956	30.116	20.330	7.447	3.115	2.547	7.221	131.760	511
2011	80.974	50.155	11.865	1.617	4.035	9.474	785	30.002	20.273	7.414	3.098	2.544	7.217	131.249	394
2010	80.703	50.149	11.682	1.615	4.014	9.422	785	29.965	20.187	7.341	3.096	2.539	7.211	130.855	790
2009	80.000	49.721	11.563	1.615	3.981	9.342	785	29.873	20.192	7.313	3.090	2.536	7.253	130.065	699
2008	79.596	49.638	11.524	1.586	3.915	9.244	780	29.859	19.911	7.233	3.057	2.431	7.190	129.366	3.683
2007	77.626	49.190	11.104	1.588	3.633	8.644	750	29.411	18.646	7.024	2.941	2.358	6.323	125.683	4.886
2006	75.619	48.523	10.538	1.589	3.440	8.255	712	28.687	16.491	6.870	2.816	2.205	4.600	120.797	3.938
2005	73.225	47.721	9.946	1.588	3.107	7.739	695	27.926	15.708	6.685	2.666	2.079	4.278	116.859	2.944
2004	71.549	47.036	9.582	1.590	3.007	7.396	659	27.280	15.086	6.488	2.432	2.032	4.134	113.915	

  

Fjölgun á milli ára																
	Höfuðborgar: Reykjavík	Kópavogur	Seltjarnarr	Garðabær	Hafnarfjörður	Álftanes	Mosfellsbæ	Landið	Kjarnar	Akureyri	Árborgarsv	Akranes	Reykjanest	Alls	Br m ára	
2015	1.090	317	317	32	151	217	54	80	139	52	39	49	-1	1.309	1,0%	
2014	903	398	276	30	76	108	17	75	94	95	40	1	-42	1.072	0,8%	
2013	679	229	275	1	94	55	26	56	69	36	22	0	11	804	0,6%	
2012	340	132	81	-2	807	97	8	114	57	33	17	3	4	511	0,4%	
2011	271	6	183	2	21	52	0	37	86	73	2	5	6	394	0,3%	
2010	703	428	119	0	33	80	0	41	92	-5	28	6	3	-42	790	0,6%
2009	404	83	39	29	66	98	5	82	14	281	80	33	105	63	699	0,5%
2008	1.970	448	420	-2	282	600	30	190	448	1.265	209	116	73	867	3.683	2,9%
2007	2.007	667	566	-1	193	389	38	149	724	2.155	154	125	153	1.723	4.886	4,0%
2006	2.394	802	592	1	333	516	17	122	761	783	185	150	126	322	3.938	3,4%
2005	1.676	685	364	-2	100		151	646	622	197	234	47	144	2.944	2,6%	
2004																

(Heimilid: Skra.is)

---

## Afleiðingar/Kostnaður vegna skorts á stöðugleika

- Tíð gjaldþrot í byggingaraðila leiða til hærra áhættumats og þar með hærri fjármagnskostnaðar á byggingartíma
- Þekking og fjárfesting í menntun starfsmanna tapast
  - Verk- og iðnþekking, hönnun, skipulagi
- Samfélagið verður af góðri nýtingu fjárfestingar/fastafjármuna fyrirtækja í byggingariðnaði
- Byggingarkostnaður verður hærri en ella



---

## Hlutverk Íbúðalánasjóðs er m.a.

- Íbúðalánasjóður hefur lögbundið hlutverk m.a. til öflunar gagna tengt íbúðapörf
- Fyrir liggur frumvarp um breytingu á lögum um húsnæðismál og þar er enn ríkari krafa gerð til öflunar og miðlunar upplýsinga tengt fasteignamarkaði
  - Að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og vera ráðherra til ráðgjafar um mótun húsnæðisstefnu
  - Að beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál
  - Að annast söfnun, úrvinnslu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta þörf á búsetuúrræðum
  - Að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga
  - **Að annast veitingu stofnframlaga í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir.**

---

# Hagdeild Íbúðalánasjóðs

- Sjóðurinn tekur þetta hlutverk sitt alvarlega. Og veit að góðar upplýsingar eru lykilatriði þess að stuðla að bættri ákvarðanatöku og auknum stöðugleika á fasteignamarkaði
- Sjóðurinn býr að miklum upplýsingum í sínum eigin kerfum
- Unnið er að ráðningu hagfræðings til sjóðsins til að styrkja teymið
- Sjóðurinn hefur á að skipa víðtækri þekkingu og reynslu á fasteignamarkaði



---

# Hagdeild Íbúðalánasjóðs

**Er með áform um enn frekari öflun upplýsinga m.a. með..**

- Reglubundnum könnunum í samstarfi við rannsóknarfyrirtæki
- Samkeyrslu eigin upplýsinga við aðra gagnagrunna
- Unnið er að því að kortleggja og miðla upplýsingum um nýgengi íbúða til sölu „framboðshlið“ á markaði í samstarfi við FF
- Reglulegrar útgáfu efnis sem telst óháð og öllum markaðspátttakendum til heilla
- Annað það sem best gerist á mörkuðum í kringum okkur – m.a. miðla upplýsingum um erlend húsnæðiskerfi, vaxtakjör sem bjóðast o.s.frv.

# Sýnishorn - Hitamælingar á markaði

**Velta (fjöldi kaupsamninga) eftir svæðum, aðeins sérbylí og fjölbylí öðrum eignum sleppt.**

	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	Kópavogur	Seltjarnarnes	Garðabær	Hafnarfjörður	Álftanes	Mosfellsbær	Landið	Kjarnar	Akureyri	Árborgarsvæðið	Akranes	Reykjanesbær
Fjöldi eigna YE15	83.986	51.231	12.814	1.678	5.163	9.951		3.053	30.327	20.632	7.630	3.216	2.597	7.189
2016 - 7	8,5%	7,2%	10,2%	8,3%	10,8%	10,7%		10,6%	4,4%	10,1%	7,9%	16,3%	10,8%	9,4%
2015	8,2%	7,5%	9,5%	6,9%	10,4%	8,9%		8,8%	4,2%	9,2%	8,0%	14,5%	10,5%	7,7%
2014	7,0%	6,6%	8,1%	6,9%	6,8%	7,9%		7,3%	3,2%	7,0%	7,3%	10,3%	7,4%	5,0%
2013	6,6%	6,3%	7,6%	6,9%	6,7%	7,2%		6,5%	2,9%	5,4%	6,5%	7,3%	5,0%	3,5%
2012	6,1%	5,9%	6,9%	5,4%	6,7%	6,6%		5,4%	2,6%	4,5%	5,3%	5,9%	4,8%	3,0%
2011	5,4%	5,0%	6,4%	5,7%	7,1%	5,5%	3,6%	5,6%	2,4%	4,0%	5,2%	5,3%	4,4%	2,1%
2010	3,4%	3,1%	4,2%	2,4%	5,3%	3,5%	2,0%	3,4%	2,4%	2,8%	3,6%	3,5%	2,3%	1,9%
2009	2,4%	2,0%	3,2%	1,4%	4,5%	2,3%	2,2%	3,6%	2,1%	2,7%	3,0%	3,2%	2,4%	2,3%
2008	4,0%	3,7%	4,4%	2,5%	4,5%	5,2%	4,7%	5,3%	3,6%	5,1%	4,0%	7,9%	5,0%	5,1%
2007	11,8%	10,8%	13,7%	6,9%	13,8%	15,3%	15,3%	12,5%	6,3%	12,5%	10,2%	15,5%	15,3%	11,5%
2006	8,7%	8,4%	9,5%	6,3%	7,6%	10,3%	8,0%	9,0%	6,1%	10,0%	7,6%	15,4%	10,8%	
2005	11,9%	11,2%	12,7%	7,3%	9,6%	15,8%	8,5%	16,6%	8,2%	15,2%	13,4%	24,4%	13,7%	
2004	13,2%	12,6%	13,3%	8,0%	13,9%	17,4%	19,0%	13,6%	5,9%		10,7%			

## Hvernig lesa á töfluna

*Eðlileg velta á fasteignamarkaði án bólu og án kreppu er um 7-9% velta á ári á virkari markaðssvæðum*

*Fjöldi eigna sem deilitala er skráður fjöldi íbúðareigna í lok árs hvers skv skráningu FMR.*

*Sýnir taflan veltuhraða eigna í sölu þ.e. Hversu stórt hlutfall íbúðareigna skiptir um eigendur ár hvert*

*Source: Fjöldi kaupsamninga á markaði skv FMR júl 2016*

---

## Markmið upplýsingaöflunar hagdeildar er

- Að tryggja vandaða umsýslu með stofnframlög til almennra íbúða
- Bættar upplýsingar til stefnumótunar í húsnæðismálum
- Styrkja upplýsingar til handa heimilum í fasteignahugleiðingum
- Styrkja upplýsingar um framboð lóða og skipulagsmál
- **=>> Og þannig að stuðla að auknum stöðugleika á fasteignamarkaði, að aukinni hagkvæmni og þá minni sóun**

---

Takk fyrir