

**Íbúðamarkaðurinn 2015 :
Aukin velta og hækkandi raunverð íbúða**

Efnisyfirlit

1	Formáli	3
1.1	Fyrirvari.....	3
2	Inngangur og samantekt.....	4
3	Eftirspurn eftir íbúðahúsnæði og lýðfræðilegar breytingar	5
3.1	Náttúruleg eftirspurn eflir markaðinn.....	5
3.2	Framboðstakmarkanir hækka verð.....	6
3.3	Fyrstu kaupendum fjölgar.....	6
4	Velta á markaði.....	8
4.1	Velta á landinu öllu.....	8
4.2	Velta á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu.....	9
4.3	Íbúðamarkaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins.....	10
4.3.1	Velta eftir sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins.....	10
5	Verðþróun á íbúðamarkaði	13
5.1	Rauverð húsnæðis og kaupmáttur launa.....	13
5.2	Verðþróun á höfuðborgarsvæðinu.....	14
5.3	Verðþróun utan höfuðborgarsvæðisins	15
6	Mikil eftirspurn eftir leighuhúsnæði.....	16
7	Lántaka íbúðakaupenda	17
7.1	Lánskjör.....	17
7.2	Ný útlán.....	17
8	Niðurstöður	18

1 Formáli

Skýrsla þessi er unnin fyrir Íbúðaláanasjóð og velferðarráðuneytið á grunni opinberra upplýsinga um stöðu og þróun íbúðamarkaðarins á árinu 2015. Við viljum þakka Íbúðaláanasjóði fyrir samstarfið og þá sérstaklega Hermanni Jónassyni forstjóra, Hrafnhildi Sif Hrafnssdóttur fræðslustjóra, ásamt öðru starfsfólk í Íbúðaláanasjóðs. Skýrsla þessi var unnin af hagfræðingunum Magnúsi Árna Skúlasyni, Gunnari Haraldssyni og Sögu Guðmundsdóttur.

1.1 Fyrirvari

Skýrsla þessi er ekki ætluð til fjárfestingaákvarðana og er lesendum bent á að hafa samband við þar til bæra aðila á markaði sem sjá um fasteignaviðskipti.

2 Innangur og samantekt

Mikil umbreyting hefur átt sér stað á íbúðamarkaði á Íslandi á undanförnum misserum. Velta hefur aukist og raunverð íbúða hefur vaxið verulega. Náttúruleg eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er sterk og fjárhagsleg staða fyrstu kaupenda fer batnandi. Lægri vextir og aukin fjölbreytileiki íbúðalánategunda hefur aukið valmöguleika neytenda. Leigumarkaðurinn er enn dýr og nýbyggingarmarkaðurinn einkennist af framboðstakmörkunum.

3 Eftirspurn eftir íbúðahúsnæði og lýðfræðilegar breytingar

Í þessum kafla er veitt yfirlit yfir helstu þætti sem móta eftirspurn á íbúðamarkaði. Er fyrst litið til ýmissa náttúrulegra þátta sem móta eftirspurnina. Síðan er sjónum beint að áhrifum framboðstakmarkana og breytinga í fjölda þeirra sem teljast til fyrstu kaupenda á markaði.

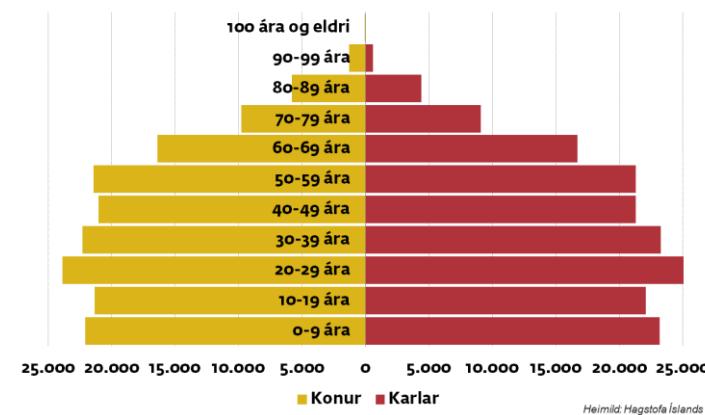
3.1 Náttúruleg eftirspurn eflir markaðinn

Helstu drifkraftar verðþróunnar á íbúðamarkaði eru vaxtastigið, atvinnustig og kaupmáttur.

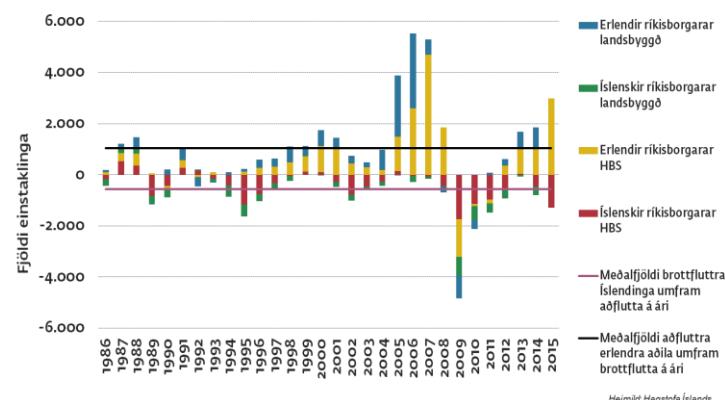
Meðal annarra þátta má nefna breytingar í samsetningu kaupenda og þá ekki síst fjölgun eða fækken fyrstu kaupenda. Á undanförnum misserum hefur kaupmáttur vaxið verulega, bæði vegna kauphækkana á almenna vinnumarkaðnum sem og vegna innflutnings á neikvæðri verðbólgu vegna t.d. lægra olíuverðs á heimsmarkaði. Sú verðlækkun hefur m.a. komið í veg fyrir þann verðbólguþrýsting sem margir áttu von á í kjölfar kjarasamninga árið 2015. Þá hefur styrking í gengi íslensku krónunnar dregið úr verðbólguþrýstingi á sama tíma.

Náttúruleg eftirspurn eftir

íbúðahúsnæði hefur verið mikil og mun verða mikil á næstu árum en þess má geta að í aldurshópnum 20-29 ára, sem er yfirleitt sá hópur sem er að festa sér kaup á íbúðahúsnæði eða er á leið útaf leigumarkaði, voru rúmlega 49.200 manns árið 2015 (sjá mynd 1). Stærstur hluti þessa kaupendahóps býr á höfuðborgarsvæðinu eða rúmlega 40%. Að auki hefur aðfluttum fjölgæð umfram brottflutta á árunum 2013 og 2014 en tölur fyrir árið 2015 liggja ekki fyrir hjá Hagstofu Íslands (sjá mynd 2). Áhrif af aukinni eftirspurn vegna fjölgunar í hópi fyrstu kaupenda og aðfluttra verður aðallega vart á höfuðborgarsvæðinu.



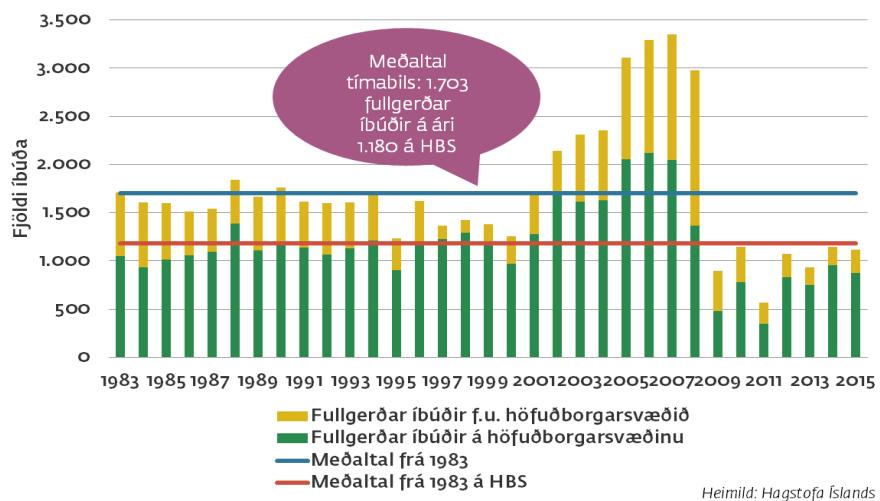
Mynd 1. Aldursþýramíði 2015



Mynd 2. Búferlaflutningar milli landa og landshluta eftir ríkisfangi, 1986-2015

3.2 Framboðstakmarkanir hækka verð

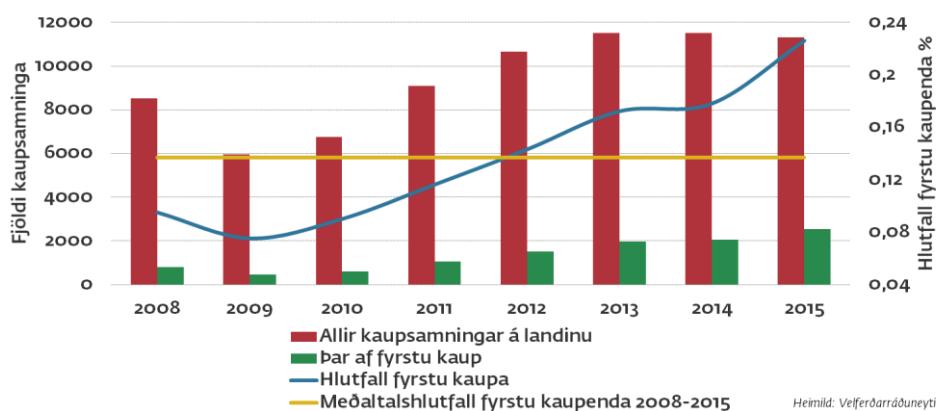
Frá byrjun fjármálakreppnunnar árið 2008 hafa mun færri fullgerðar íbúðir verið byggðar en tíðkaðist á síðastliðnum þremur áratugum (sjá mynd 3). Þessi skortur á fullgerðum íbúðum er ekki síst til kominn vegna ýmissa ytri þátta sem nefna má einu nafni sem framboðstakmarkanir. Meðal þeirra þátta sem takmarka framboðið eru takmarkaður fjöldi byggingalóða sem veldur því að uppbygging tefst vegna skipulagsmála en einnig má nefna hugsanlegan skort á hæfu vinnuafli í byggingariðnaði. Þess má geta að af jafnaði tekur 18-24 mánuði að byggja fjölbýli frá því að reitur er skipulagður og þar til íbúðir eru afhentar.



Mynd 3. Fjöldi fullgerðra íbúða á ári hverju, 1983-2015

3.3 Fjölgun í hópi fyrstu kaupenda

Þrátt fyrir neikvæð áhrif af fyrrnefndum framboðstakmörkunum hefur staða fyrstu kaupenda farið batnandi, ekki síst vegna minna atvinnuleysis og aukins kaupmáttar. Batnandi vaxtakjör, aukið svigrúm til lántöku ásamt séreignasparnaðarleiðinni hafa gert ungu fólki auðveldara að kaupa. Aukið framboð íbúða á næstu misserum mun líklega léfta á verðþrýstingi og gera fyrstu kaupendum enn auðveldara að eignast sína fyrstu íbúð eða leigja á markaði.



Mynd 4. Fjöldi kaupsamninga og þar af fyrstu kaupendur, á landinu öllu 2008-2015

Fyrstu kaupendum fjölgæði um 25% á árinu 2015 og stóð hlutfall fyrstu kaupa í 23% af öllum fasteignakaupum á árinu (sjá mynd 4) en hlutfallið hefur farið hækkandi frá árinu 2009. Þessi aukning í fjölda fyrstu kaupenda endurspeglar þá þætti sem hér hafa verið nefndir. Ungt fólk sem hafði áður ekki tök á því að eignast íbúð eða leigja fer nú í auknum mæli inn á íbúðamarkaðinn.

4 Velta á markaði

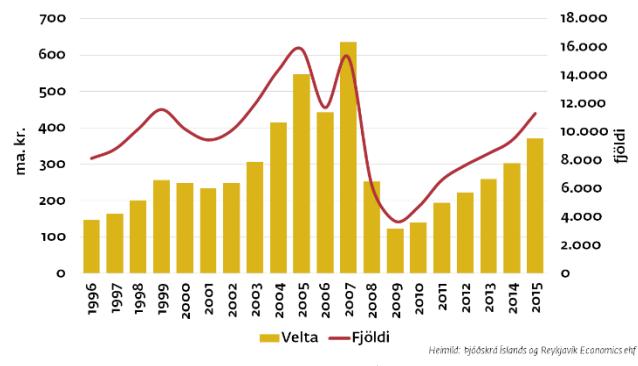
Hér á eftir verður fjallað um þróun í veltu á fasteignamarkaðnum á Íslandi. Fyrst er yfirlit yfir þróunina fyrir landið allt en síðan er sjónum beint að höfuðborgarsvæðinu, öðrum landshlutum og síðast öðrum sveitarfélögum.

4.1 Velta á landinu öllu

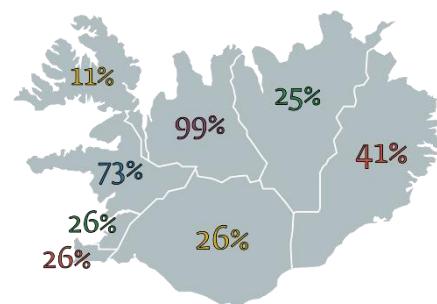
Velta á íbúðamarkaðnum fyrir landið allt hefur aukist mjög mikið á árinu 2015. Líkur eru til þess að mikill uppgangur verði einnig á árinu 2016. Velta þinglýstra kaupsamninga fyrir húsnæði á landinu öllu jókst um 22% frá fyrra ári, mælt á föstu verðlagi, en fjöldi kaupsamninga jókst um 20%.

Heildarveltan á fasteignamarkaði nam um 370 milljörðum króna árið 2015 og fjöldi samninga var 11.300 (sjá mynd 5). Myndin sýnir að fasteignamarkaðurinn er óðum að ná jafnvægi sé miðað við árin fyrir 2008, en velta á markaði á föstu verðlagi er rétt aðeins lægri nú en hún var árið 2004. Fjöldi kaupsamninga er einnig svipaður og árið 2004. Rétt er að halda því til haga að með innkomu banka inn á íbúðalánamarkaðinn í ágúst 2004 varð algjör umbreyting á markaðnum sem olli mikilli breytingu í eftirspurn eftir íbúðahúsnæði. Velta á íbúðamarkaði nam rúmlega 328 milljörðum króna á árinu 2015 og hafði því aukist um 27,6% frá fyrra ári. Þegar litið er til alls landsins jókst velta kaupsamninga í öllum landshlutum en hlutfallslega var aukningin mest á Norðurlandi vestra og á Vesturlandi sbr. mynd 6. Það er hins vegar hlutfallslega lítið um viðskipti með íbúðarhúsnæði á Norðurlandi vestra en árið 2015 var velta á íbúðamarkaði Norðurlandi vestra einungis 1% af veltu á öllu landinu. Hlutfall höfuðborgarsvæðisins í heildarveltu á íbúðamarkaðnum nam 79% á árinu 2015 en þar á eftir kom Norðurland eystra með 6% af heildarveltu.

Það er áhugavert, þegar greint er á milli fjölbýli og sérþýli, að þá er megin hluti kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu vegna fjölbýlis, eða um 80% allra kaupsamninga. Utan höfuðborgarsvæðisins voru hins vegar 56% allra kaupsamninga sem snertu sérþýli. Þetta endurspeglar hlutfallslega meiri fjölda fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu en einbýli og lítil fjölbýli eru hlutfallslega algengari utan höfuðborgarsvæðisins.



Mynd 5. Þinglýstir kaupsamningar á Íslandi á föstu verðlagi ársins 2015

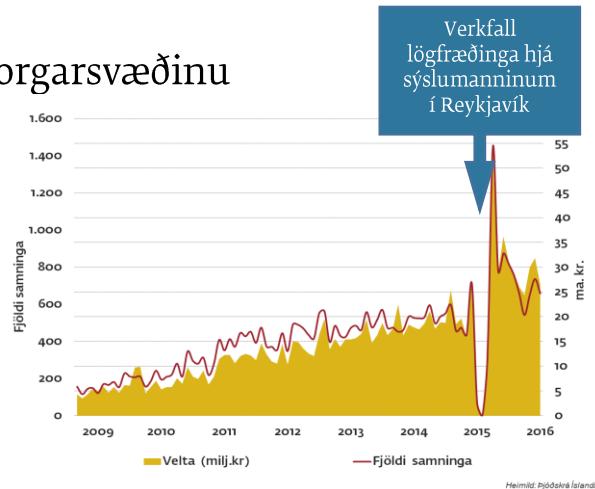


Mynd 6. Prósentu aukning í veltu eftir landshlutum á árinu 2015

4.2 Velta á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu

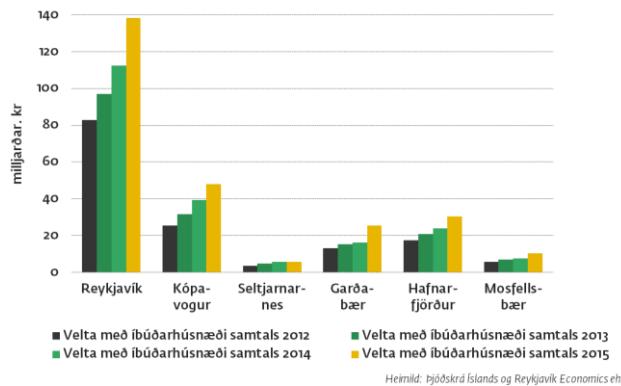
Þegar horft er til veltu með íbúðahúsnaði á höfuðborgarsvæðinu frá upphafi alþjóðlegu fjármálakreppunnar þá hefur vöxturinn verið stöðugur uppávið en markaðurinn botnfraus árið 2009. Velta með íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu jókst um 21% á árinu 2015, á föstu verðlagi (sjá mynd 7). Fjöldi kaupsamninga óx um tæp 18% á sama ári. Velta með íbúðahúsnaði á verðlagi hvers árs hefur aukist um tæp 28% frá fyrsta ársfórðungi 2015 til fyrsta ársfórðungs 2016 en á sama tímabili jókst fjöldi samninga um rúm 18%.

Eins og sést á mynd 8 þá ber Reykjavík höfuð og herðar yfir önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Heildarvelta með íbúðarhúsnaði í Reykjavík árið 2015 nam tæpum 138,4 milljörðum króna. Hlutfall Reykjavíkur í heildarveltu á íbúðamarkaði nam því rúmlega 42% á árinu 2015. Næst stærsti markaðurinn innan höfuðborgarsvæðisins er Kópavogur en veltan þar nam tæplega 48 milljörðum króna árið 2015. Á höfuðborgarsvæðinu jókst velta milli ára mest í Garðabæ, eða um 58% en árið 2014 var veltuaukningin minnst í Garðabæ af öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Það kemur ef til vill ekki á óvart að minnsta veltuaukningin var á Seltjarnarnesi, eða um 2%, en það sveitarfélag einkenninst af sérþýli og stórum raðhúsum. Markaður með sérþýli hefur ekki fylgt veltuaukningu í fjölbýli að sama marki.



Mynd 7. Þinglýstir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu á verðlagi hvers árs, 2009- apríl 2016

Eins og sést á mynd 8 þá ber Reykjavík höfuð og herðar yfir önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Heildarvelta með íbúðarhúsnaði í Reykjavík árið 2015 nam tæpum 138,4 milljörðum króna. Hlutfall Reykjavíkur í heildarveltu á íbúðamarkaði nam því rúmlega 42% á árinu 2015. Næst stærsti markaðurinn innan höfuðborgarsvæðisins er Kópavogur en veltan þar nam tæplega 48 milljörðum króna árið 2015. Á höfuðborgarsvæðinu jókst velta milli ára mest í Garðabæ, eða um 58% en árið 2014 var veltuaukningin minnst í Garðabæ af öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Það kemur ef til vill ekki á óvart að minnsta veltuaukningin var á Seltjarnarnesi, eða um 2%, en það sveitarfélag einkenninst af sérþýli og stórum raðhúsum. Markaður með sérþýli hefur ekki fylgt veltuaukningu í fjölbýli að sama marki.



Mynd 8. Þinglýsir kaupsamningar með íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu frá 2012 til 2015 á verðlagi hvers árs

4.3 Íbúðamarkaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins

Eins og áður kom fram er einungis

20% af heildarveltu

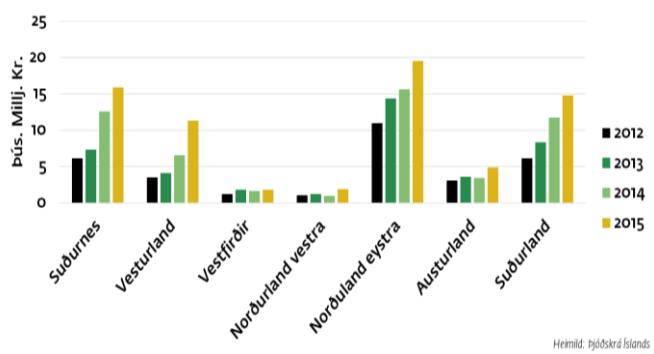
íbúðamarkaðarins utan

höfuðborgarsvæðisins. Þegar horft er til landsins alls kemur ekki á óvart að höfuðstaður Norðurlands, Akureyri, er stærsta markaðssvæðið utan höfuðborgarsvæðisins.

Heildarvelta á Norðurlandi eystra árið 2015 nam 19,5 milljörðum króna (sjá mynd 9). Það er rétt að geta þess

að Akureyri er vinsæll áfangastaður innlendra sem erlendra ferðamanna og því er töluvert mikið magn af orlofsíbúðum á svæðinu til leigu eða í eigu félagssamtaka. Veltuaukningin milli ára á Norðurlandi eystra var 25% líkt og kom áður fram.

Suðurnes og Suðurland voru með svipaða veltu á árinu 2015 eða um og yfir 15 milljörðum hvort svæði um sig. Vesturland var einnig með mikla veltuaukningu, eins og sjá má af myndinni að ofan, en veltan var 11,3 milljarðar og jókst hún um 73% milli ára.



Mynd 9. Velta þinglýstra kaupsamninga með íbúðarhúsnæði utan höfuðborgarsvæðisins frá 2012 til 2015 á verðlagi hvers árs

Heimild: Tjóðskrá Íslands

4.3.1 Velta eftir sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins

Eins og áður var komið fram var velta mest á Akureyri en þar fylgja fast á eftir

Reykjanesbær og Akranes (sjá mynd 10). Atvinnuástand á Akureyri hefur farið

batnandi á undanförnum árum og útskýrir það að hluta til aukna veltu og hærra

verð á íbúðamarkaði þar. Einnig hefur Akureyri verið vinsæll áfangastaður

skíðamanna eftir efnahagshrunið og hefur það aukið eftirspurn eftir íbúðum á svæðinu. Batnandi atvinnuástand á Reykjanesbæ vegna aukningar ferðamanna

gegnum Keflavíkurflugvöll hefur valdið algjörri umbyltingu á vinnumarkaði, sem

aftur hefur áhrif á íbúðamarkaðinn á svæðinu. Velta með íbúðarhúsnæði í

Reykjanesbæ nam 11,7 þús. milljónum króna árið 2015, sem er 27% aukning frá fyrra

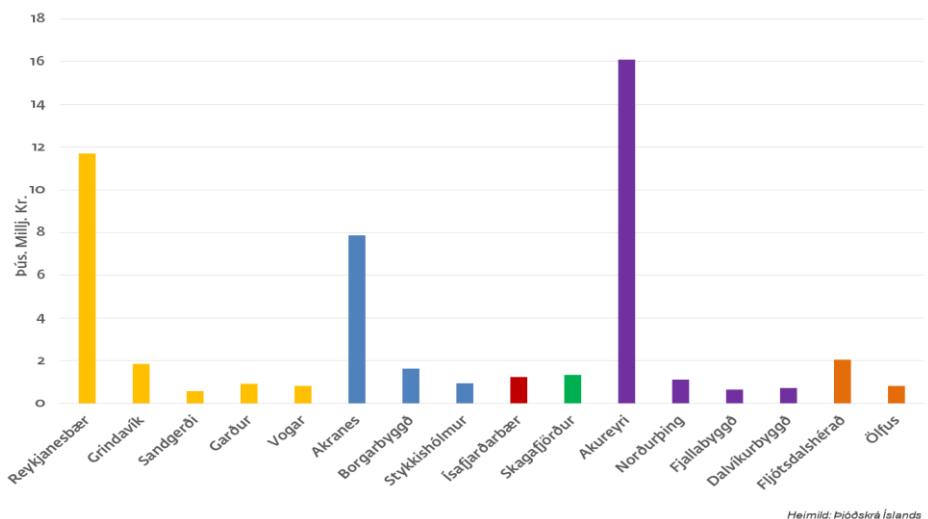
ári. Akranes nýtur þess að stór fyrirtæki eru rekin í bæjarféluginu sjálfu sem og á

Grundartanga og þar er því öflugur vinnumarkaður. Nýbyggingar hafa verið að

seljast á Akranesi þar má nefna leiguþúsnæði og eftirspurn eftir húsnæði virðist

vera þokkaleg. Veltuhæstu sveitarfélög landsins, utan höfuðborgarsvæðisins, má sjá

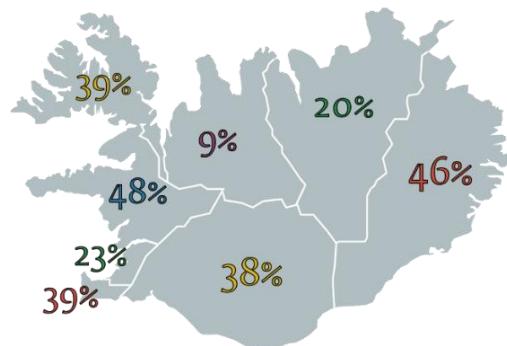
á myndinni að neðan.



Mynd 10. Velta þinglýstra kaupsamninga með íbúðarhúsnæði í veltumestu sveitarfélögunum utan höfuðborgarsvæðisins árið 2015

Rammagrein: Hlutfall fyrstu kaupa eftir landshlutum

Viðskiptum þar sem fólk er að kaupa sína fyrstu fasteign hefur fjölgæð síðustu ár og voru slík kaup um 23% af öllum fasteignakaupum árið 2015. Þegar litið er til ólíkra landshluta þá var hlutfall fyrstu kaupa hæst á Vesturlandi eða um 48% eins og sést á mynd 11 en Austurland var með svipað hlutfall eða 46%. Hins vegar er hlutfallið mjög lágt á Norðurlandi vestra eða um 9%. Eins og gefur að skilja er hlutfall fyrstu kaupa lágt á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við aðra landshluta en fasteignaverð hefur verið hærra á höfuðborgarsvæðinu en í öðrum landshlutum.



Mynd 11. Hlutfall fyrstu kaupa eftir landshlutum árið 2015

5 Verðþróun á íbúðamarkaði

Hér er sjónum beint að verðþróun á íbúðamarkaði og er fyrst fjallað um raunverð húsnæðis í tengslum við kaupmátt. Þá er sjónum beint sérstaklega að verðþróun á höfuðborgarsvæðinu og síðan utan þess.

5.1 Raunverð húsnæðis og kaupmáttur launa

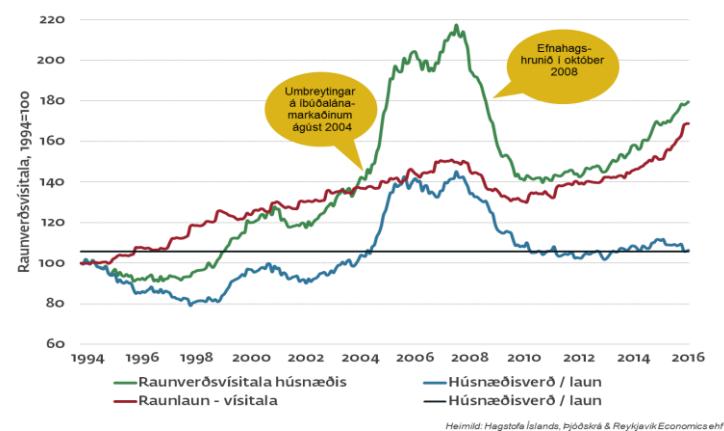
Kaupmáttur launa óx um 7,6% árið 2015 og hefur sú kaupmáttaraukning meðal annarra þátta stuðlað að hækjun íbúðaverðs. Einnig hefur atvinnuleysi minnkað mikið og var það einungis 3,1% í febrúar síðastliðinn. Þessir þættir, auk framboðstakmarkana hafa leitt til hækjunar á íbúðaverði.

Raunverð íbúða á

höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 6,7%, mælt sem vísitala, en frá því að hún var lægst í desember 2010 hefur hún hækkað um 28,5% í apríl 2016. Raunverð nálgast nú óðum því sem það var árið 2004 eða í upphafi húsnæðisbólunnar sem þá var að hefjast (sjá mynd 12).

Munurinn þá og nú er að kaupmáttur hefur fylgt

íbúðaverði betur núna en árið 2004. Myndin að ofan gæti breyst vegna ýmissa ytri aðstæðna sem gætu aukið verðbólgu til skammst tíma. Sem dæmi má nefna að ef olíuverð hækkar má ætla að það leiði til hærra verðlags sem aftur lækkar raunlaun. Bláa línan á myndinni hér ofan sýnir að hlutfall húsnæðisverðs og launa er nálægt 20 ára meðaltali. Stjórnvöld þurfa að huga vel að verðþróun á íbúðamarkaði og hvort að jafnvægið milli launa og húsnæðisverðs sé óstöðugt vegna hagstæðra ytri skilyrða. Í töflu 1 sést raunverðhækjun á hverju ári, frá árinu 2012 til 2015. Þar sést að raunverðshækjun íbúðaverðs jókst mikið árið 2014 en hækjunin árið 2015 er litlu minni.



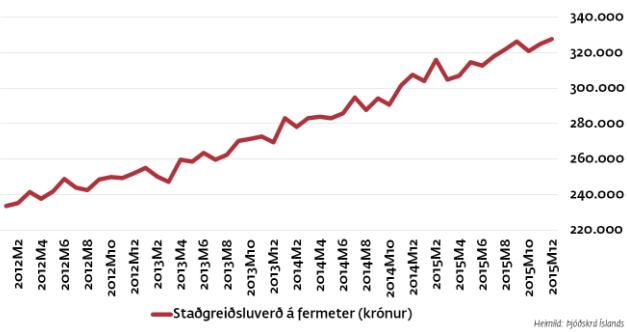
Mynd 12. Raunhúsnæðisverð og raunlaun 1994=100 frá 1994 til apríl 2016

Tafla 1. Raunverðshækjun íbúðaverðs 2012-2015

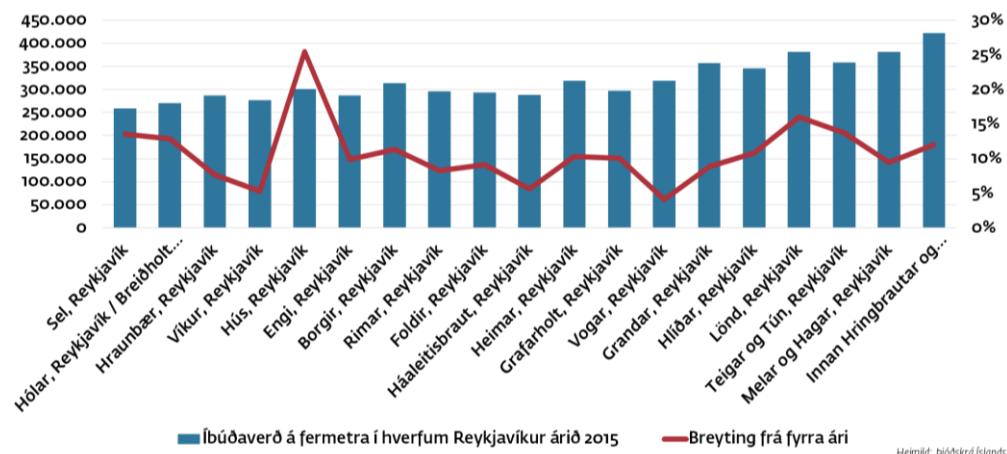
Árið 2015	+6,7%
Árið 2014	+8,8%
Árið 2013	+2,6%
Árið 2012	+1,5%

5.2 Verðþróun á höfuðborgarsvæðinu

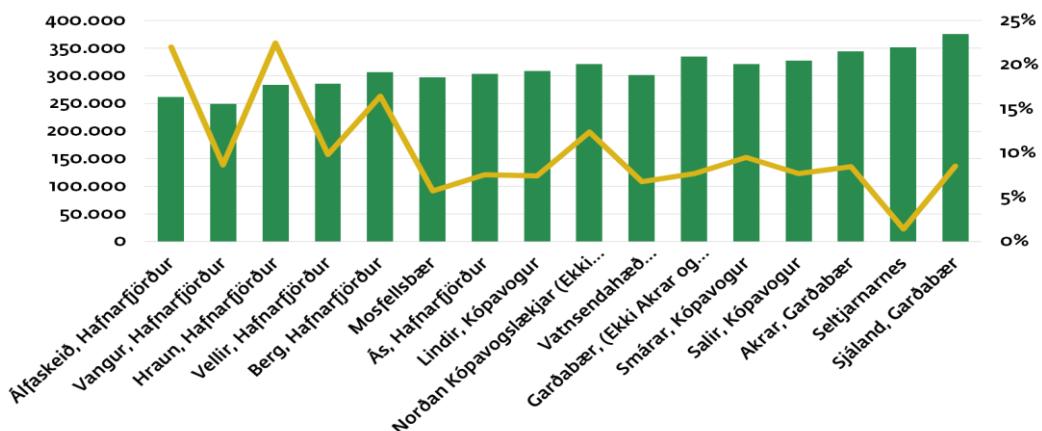
Verð á höfuðborgarsvæðinu er mjög mismunandi eftir svæðum. Hæsta meðalverðið á árinu 2015 er annars vegar innan Hringbrautar og Snorrabrautar, eða um 423.000 kr. á fermetra (sjá mynd 14). Næst hæsta verðið er í Fossvogi (Löndin) eða 381.000 kr. á fermetra, þar á eftir kemur Sjálandið í Garðabæ þar sem verð er um 376.000 kr. á fermetra (sjá mynd 15). Mesta verðhækkun innan höfuðborgarsvæðisins, árið 2015, var í Húsunum í Grafarvogi eða um 25%. Mikil hækkun var einnig í Hafnarfirði, þ.e.a.s. í Álfaskeiði og í Hraununum, eða um 22% milli ára. Verð í Hafnarfirði eru rúmlega 100.000 krónum lægra á fermetra en í dýrustu hverfum höfuðborgarsvæðisins. Þar sem verð íbúða er dýrt miðsvæðis virðist sem verðhækkun ársins 2015 hafi verið að leita í þau hverfi sem hafa undanfarin misseri verið mun ódýrari.



Mynd 13. Íbúðaverð á fermetra á höfuðborgarsvæðinu á mánaðargrundvelli



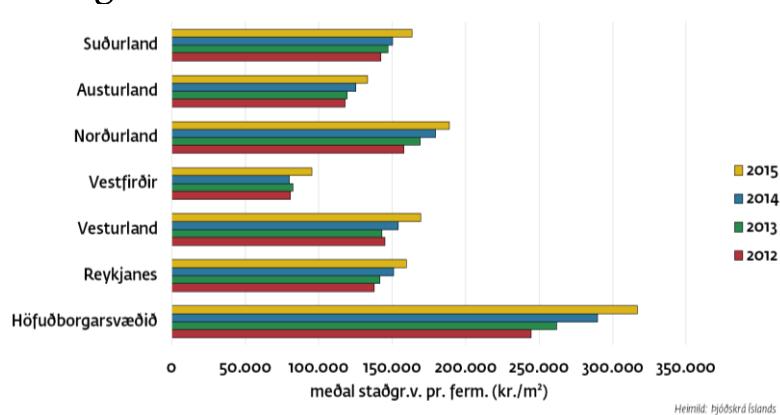
Mynd 14. Íbúðaverð á fermetra í hverfum Reykjavíkur árið 2015



5.3 Verðþróun utan höfuðborgarsvæðisins

Íbúðamarkaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins hefur verið að taka við sér (sjá mynd 16). Verð víða úti á landi er enn langt undir byggingarkostnaði og því er ólíklegt að byggingaraðilar fari í framkvæmdir á slíkum svæðum nema ef um er að ræða leighúsnaði fyrir ferðamenn eða aðrar gerðir skammtímaíbúða. Mikil hækkanun hefur verið á fasteignaverði á Vestfjörðum, á

árinu 2015, eða um 19%. Fermetraverð á Vestfjörðum er hins vegar enn lágt eða um 95.000 krónur. Eins og áður hefur komið fram er hæsta verð utan höfuðborgarsvæðisins á Norðurlandi eða um 189.000 krónur á fermetra. Verð á Suðurlandi og Vesturlandi er svipað eða frá 163.000 að 169.000 að jafnaði. Nafnhækkanir á verði íbúðarhúsnæðis á landinu öllu árið 2015 má sjá í töflu 2.



Mynd 16. Íbúðaverð á fermetra eftir landshlutum frá 2012 til 2015

Tafla 2. Nafnhækkanir íbúðarhúsnæðis eftir landshlutum árið 2015

Höfuðborgarsvæðið	+9%
Reykjanes	+6%
Vesturland	+10%
Vestfirðir	+19%
Norðurland	+5%
Austurland	+7%
Suðurland	+9%

6 Mikil eftirspurn eftir leiguþúsnaði

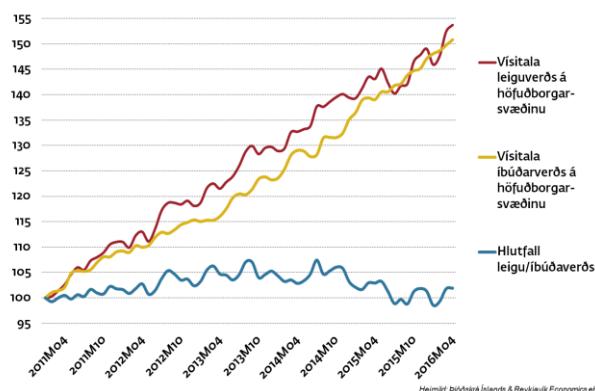
Eftirspurn eftir leiguþúsnaði jókst verulega eftir efnahagsáfallið 2008. Margir misstu húsnæði sitt eða stríddu við eiginfjárvanda og gátu því ekki keypt íbúðarhúsnæði. Aukið atvinnuleysi þýddi ótryggar tekjur fyrir marga sem gerði það að verkum að mögulegir íbúðakaupendur áttu erfíðara með að standast greiðslumat.

Vísitala leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkuðu á árinu 2015 eins og sjá má á mynd 17.

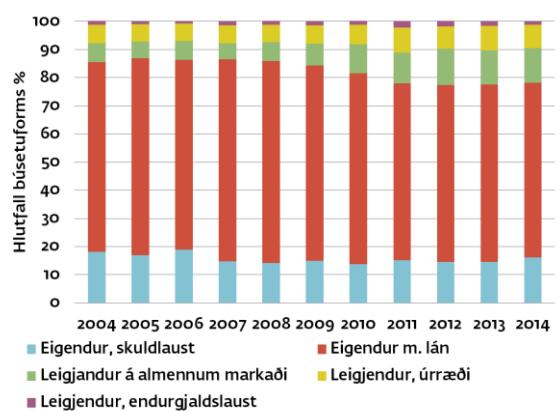
Leiguverðsvísitalan hækkaði um 6,9% að nafnvirði á árinu, sem er minni hækkun en undanfarin tvö ár þar á undan. Frá apríl 2015 til apríl 2016 hefur vísitalan hækkað um 7,4%.

Vísitala íbúðarhúsnæðis hækkaði um 8,9% að nafnvirði á árinu. Ef horft er á hlutfall leiguverðs og íbúðaverðs þá stendur hlutfallið nokkurn veginn á sama stað og það var í ársþyrjun 2011.

Í dag eru sögulega margir á leigumarkaði eða rúmlega 20% (sjá mynd 18).



Mynd 17. Vísitala leiguverðs og vísitala íbúðaverðs, á höfuðborgarsvæðinu 2011M01-2016M04



Mynd 18. Búsetuform einstaklinga 2003-2014

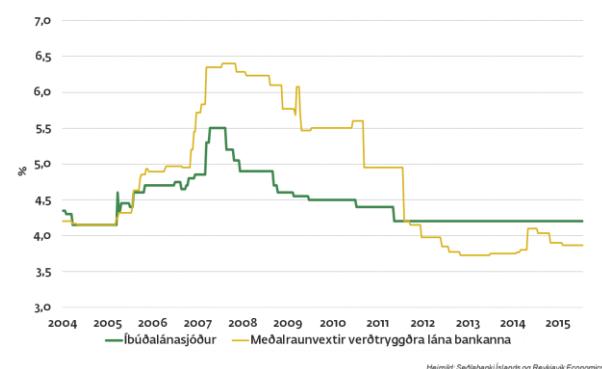
7 Lántaka íbúðakaupenda

Nokkrar breytingar hafa átt sér stað hvað varðar lántöku íbúðakaupenda á síðustu árum. Hér er sjónum beint að tveimur þáttum er snerta lántökur, þ.e. lánskjör og ný útlán.

7.1 Lánskjör

Lánsfjárhlfutfall íbúðalána er almennt um 80% af markaðsvirði fasteignar. Fyrstu kaupendur njóta ýmissa viðbótarkjara hjá innlánastofnunum, svo sem afslátt af lántökugjöldum. Þá geta þeir fengið allt að 90% lán að ákveðinni hámarksfárhæð og hafa einnig möguleika á að nýta sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignasparnaðs til kaupa á íbúð. Þetta aukna svigrúm við lántöku hefur eflaust átt þátt í fjölgun í hópi fyrstu kaupenda á landinu öllu.

Vextir hafa farið lækkandi síðustu ár og eru verðtryggðir húsnæðislánavektir í dag um 4,0% (sjá mynd 19). Þó er vert að hafa í huga að núverandi vaxtakjör á Íslandi endurspeglast af þeirri staðreynd að hagkerfið er í viðjum fjármagnshafta en höftin hjálpa við að halda verðbólgu lágri svo almennir útlánavektir Seðlabanka Íslands hafa að sama skapi verið lágir og stöðugir.

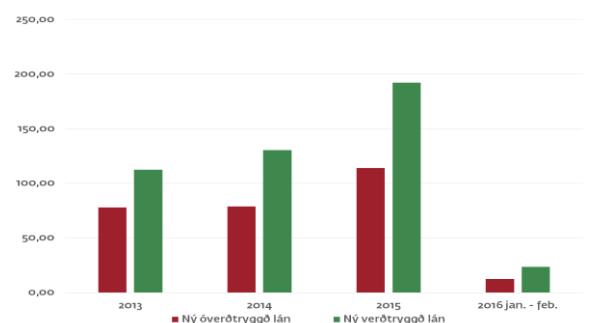


Mynd 19. Verðtryggðir húsnæðislánavektir Íbúðalánasjóðs og bankanna frá 2004 til mars 2016

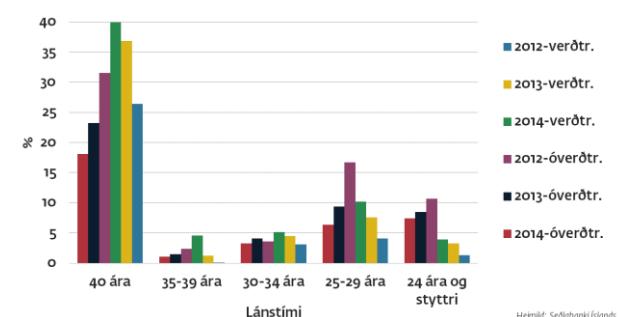
7.2 Ný útlán

Á árinu 2015 fjöldaði nýjum verðtryggðum útlánum svipað og á árinu áður en fjöldi nýrra óverðtryggðra húsnæðislána fjöldaði meira en árið áður (sjá mynd 20). Eftirspurn eftir verðtryggðum lánum hefur farið vaxandi, ekki síst vegna hárra óverðtryggðra vaxta en þeir gera lántökum erfiðara að standast greiðslumat af óverðtryggðu láni.

Ef litið er á lengd nýrra útlána innlánssstofnana til íbúðakaupa þá eru 40 ára lán lang algengust. Árið 2014 voru um 39,9% allra nýrra íbúðalána í formi 40 ára verðtryggðra húsnæðislána, þar á eftir komu 40 ára óverðtryggð húsnæðislán eða um 18,1% (sjá mynd 21).



Mynd 20. Ný útlán innlánssstofnanna til heimila 2013-okt.2015



Mynd 21. Veitt íbúðalán eftir lánstíma og tegund 2012-2014

8 Niðurstöður

Velta á íbúðamarkaði jókst verulega árið 2015 og er útlit fyrir áframhaldandi aukningu í viðskiptum á íbúðamarkaði og hækkandi íbúðaverði. Velta og fjöldi þinglýstra kaupsamninga með húsnæði jókst umtalsvert á landinu öllu og standa nú í sömu hæðum og árið 2004. Samhliða þessu hefur raunverð íbúða hækkað tölувert en sú hækkun orsakast helst af bættu ástandi á vinnumarkaði, auknum kaupmætti og framboðstakmörkunum á nýbyggingamarkaðinum sem ekki nær að svara náttúrulegri eftirspurn. Hækkandi húsnæðisverði hefur fylgt hækkandi leiguverð og eru í dag sögulega margir á leigumarkaði á Íslandi. Að þessu sögðu, virðist þó staða fyrstu kaupenda fara ört batnandi þar sem fyrstu kaupum fjölgaði í öllum landshlutum á árinu. Ástæður þess er trúlega helstar minnkandi atvinnuleysi, lægri vextir, aukinn kaupmáttur og svigrúm við veitingu fasteignalána til fjármögnunar kaupa á fyrstu fasteign.

9 Heimildaskrá

Gögn af vef Hagstofu Íslands

Gögn af vef Seðlabanka Íslands

Gögn af vef Þjóðskrár Íslands

Gögn af vef Vinnumálastofnunnar

Útreikningar Reykjavík Economics

Viðtöl við markaðsaðila