



Íbúðamarkaðurinn 2015

REYKJAVÍK ECONOMICS ehf.

Magnús Árni Skúlason, MSc. & MBA



Íbúðamarkaðurinn 2015

Aukin viðskiptaumsvif og hækkandi
raunverð íbúða



Efnisyfirlit

1. Þróun á markaði
2. Lýðfræðileg þróun
3. Eiga eða Leigja?
4. Lánakjör íbúðakaupenda

Þróun á markaði



Þróun á markaði

Stærðin velta á fasteignamarkaði og
þærra raunverð íbúða



Aukin velta á fasteigna- markaði



Velta þinglýstra kaupsamninga með húsnæði á landinu öllu jókst um

22%

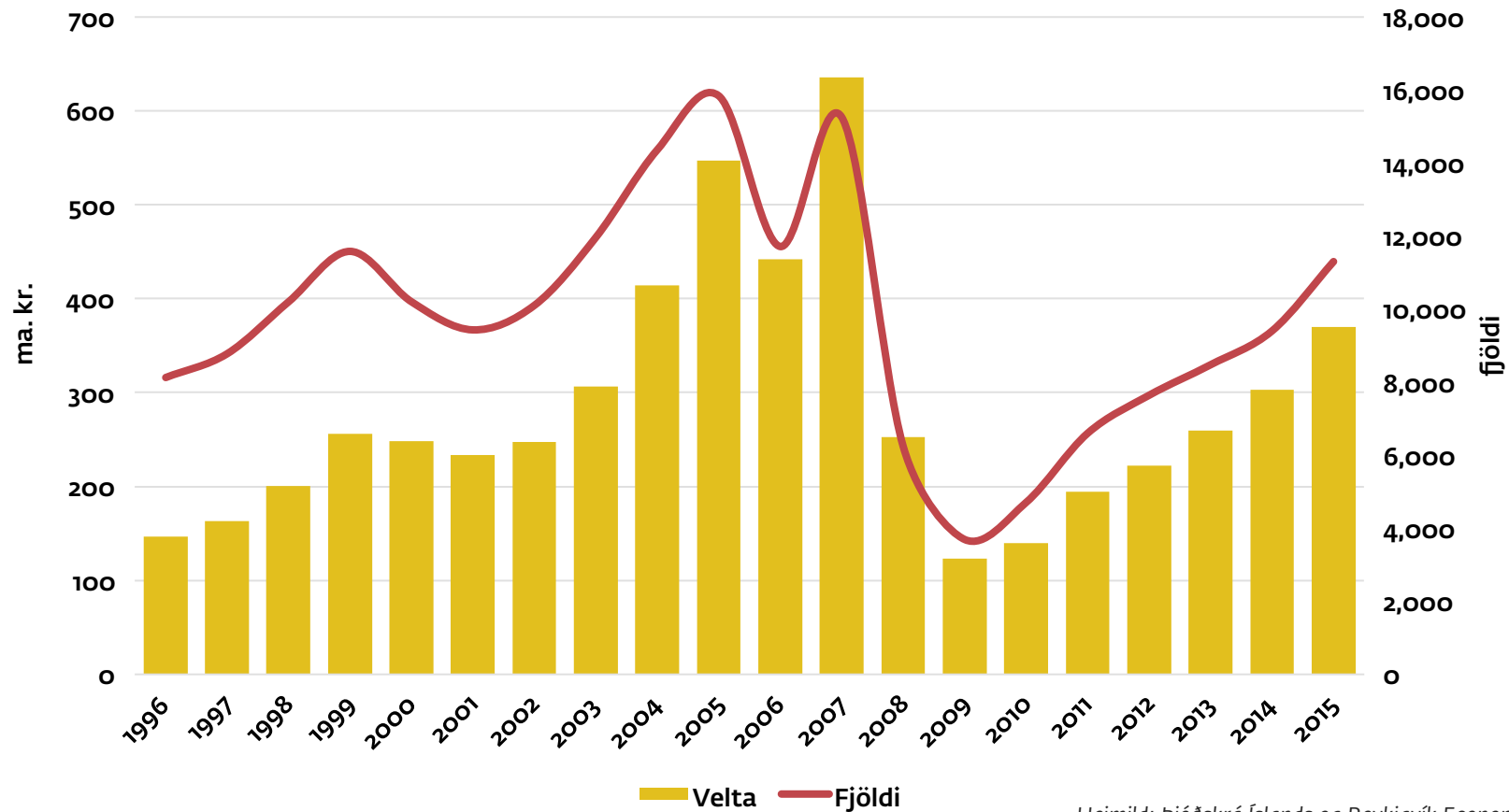
frá fyrra ári, á föstu verðlagi.

Fjöldi kaupsamninga jókst um

20%

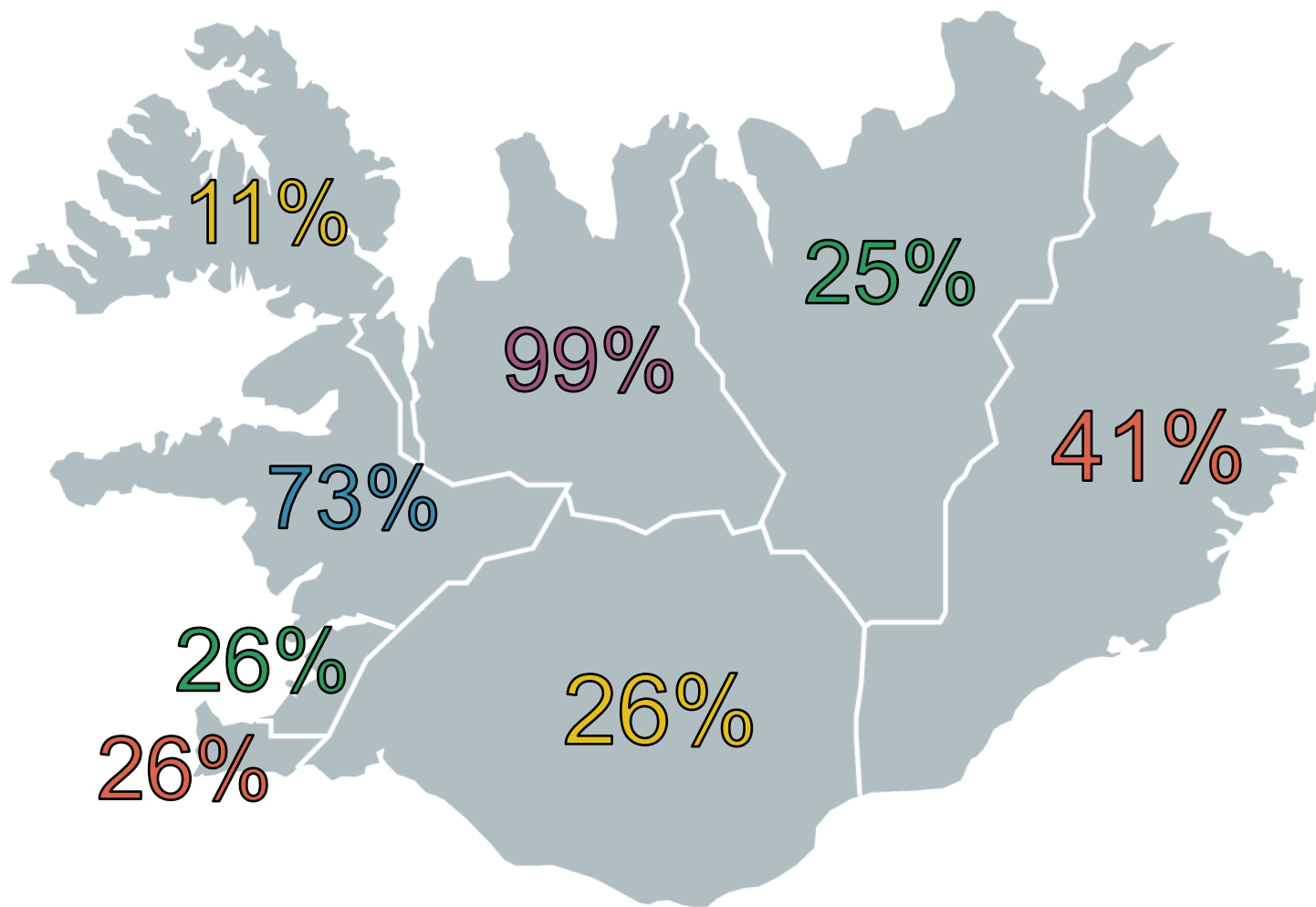
á árinu.

Þinglýstir kaupsamningar á Íslandi á föstu verðlagi ársins 2015



Heimild: Þjóðskrá Íslands og Reykjavík Economics ehf

Velta jókst í öllum landshlutum



Fjölbýli keypt á HBS og sérþýli utan HBS

80% allra
kaupsamninga með
fjölbýli eru á
höfuðborgarsvæðinu

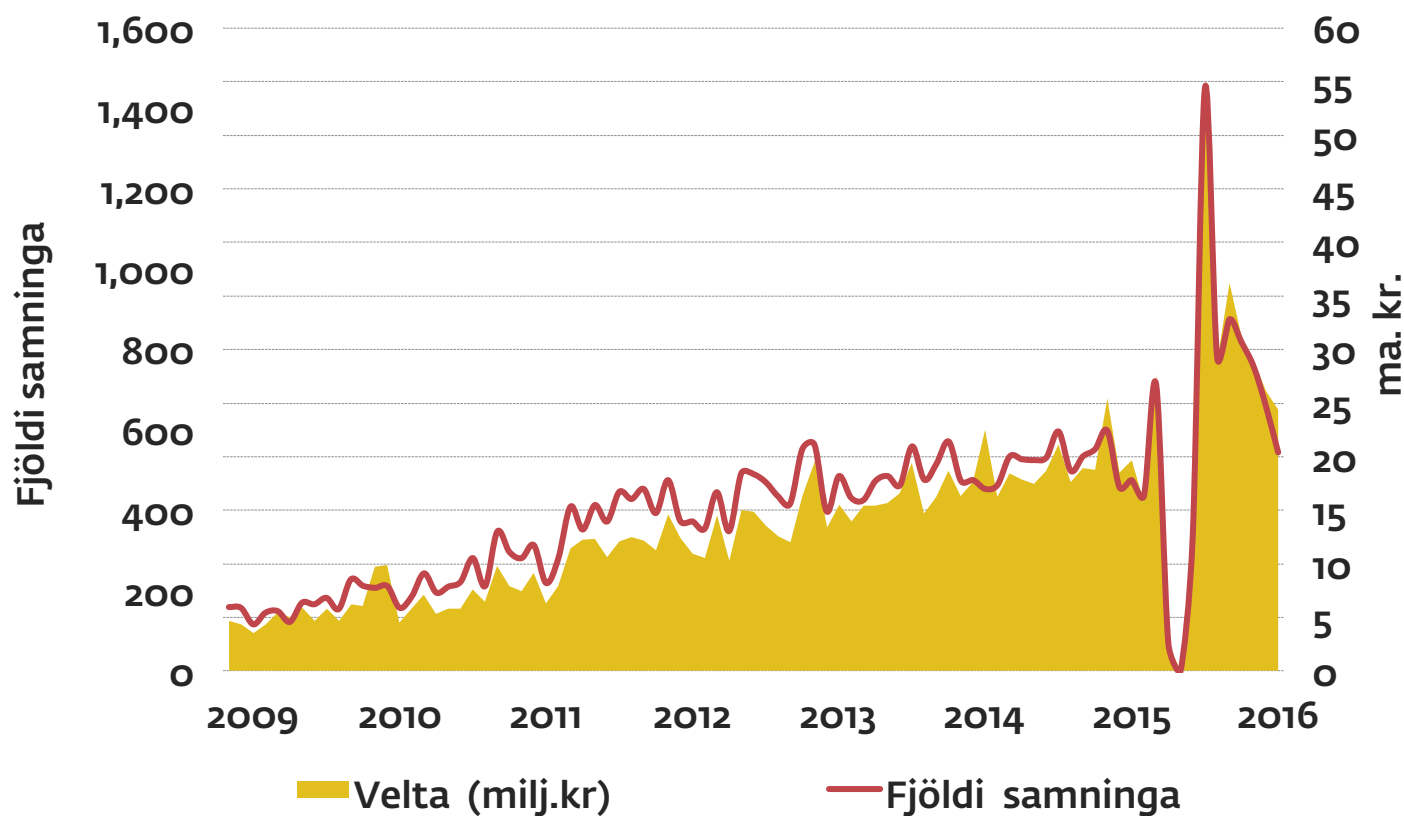
56% allra
kaupsamninga með
sérþýli eru utan
höfuðborgarsvæðisins



Velta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hækkar

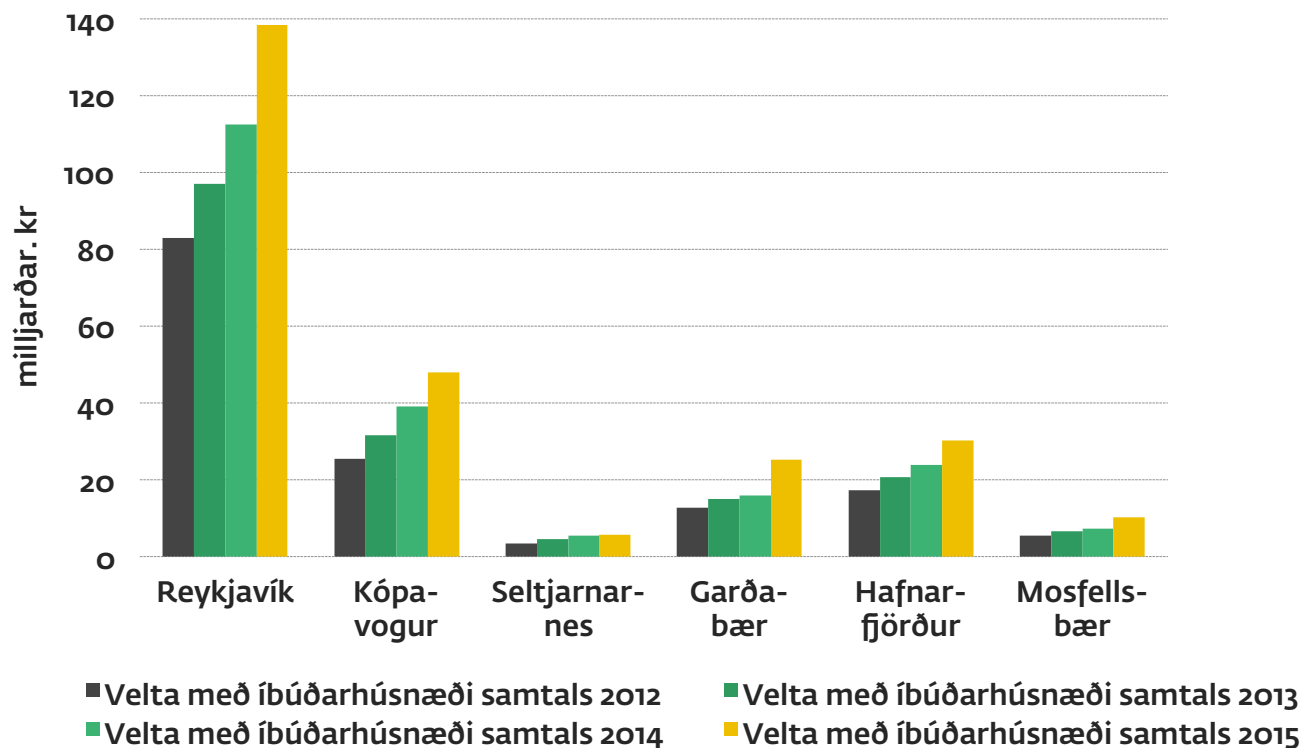
Velta jókst um 21% frá fyrra ári, á föstu verðlagi

Fjöldi kaupsamninga fjölgaði um tæp 18%



Velta jókst á öllu höfuðborgarsvæðinu

Þinglýstir kaupsamningar með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu frá 2012 til 2015 á verðlagi hvers árs



Heimild: Þjóðskrá Íslands og Reykjavík Economics ehf

Á höfuðborgarsvæðinu jókst velta mest, um 58%, í

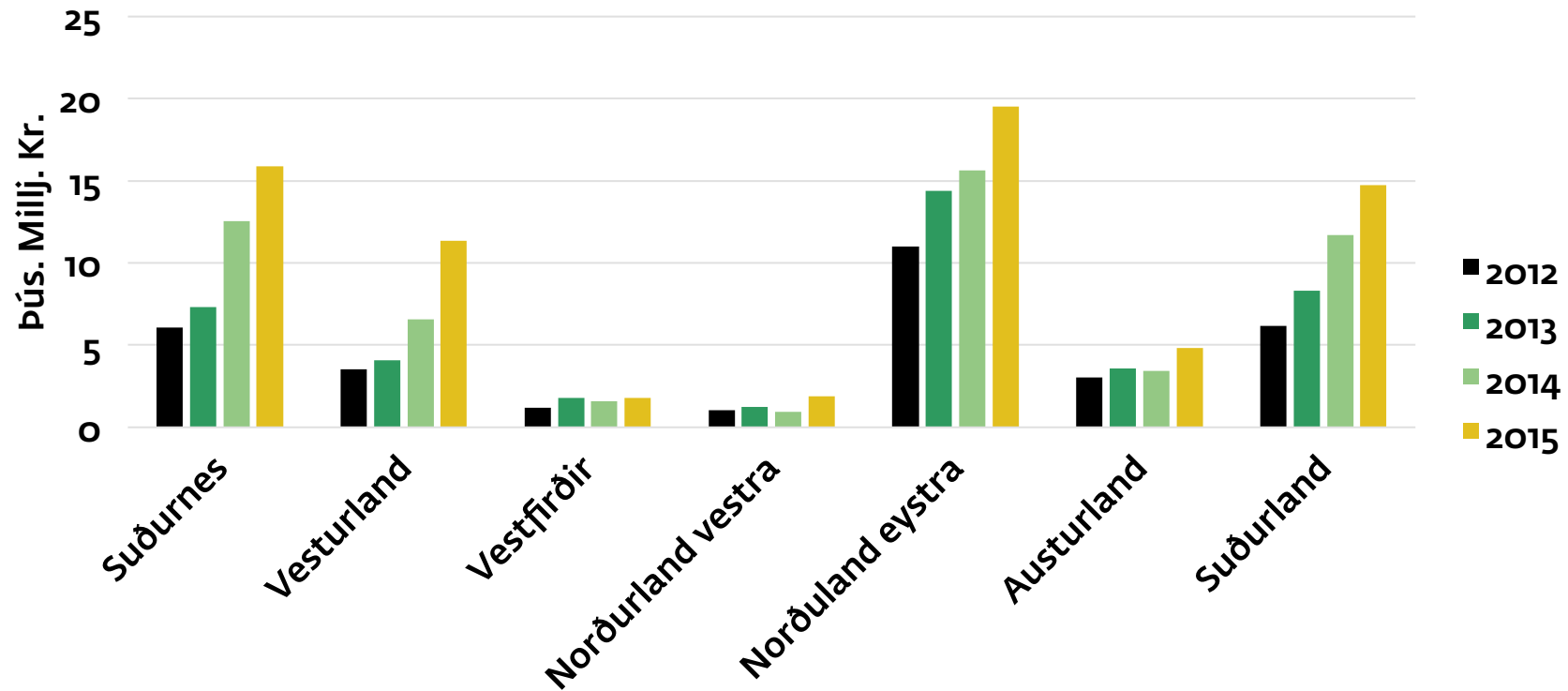
Garðabæ

Minnsta aukning veltu, um 2%, var á

Seltjarnarnesi

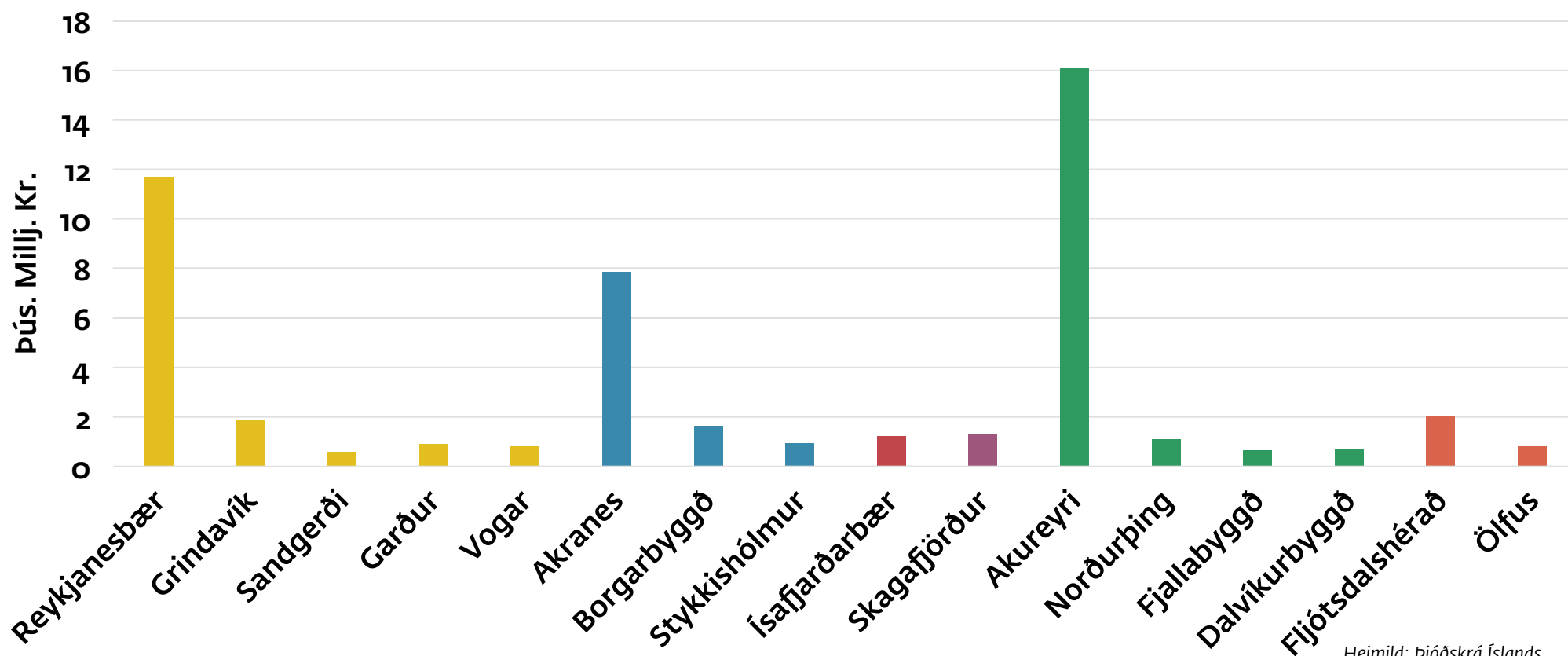
Velta utan HBS

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



Velta eftir sveitarfélögumutan HBS

Velta þinglýstra kaupsamninga með íbúðarhúsnæði í sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins frá 2012 til 2015 á verðlagi hvers árs

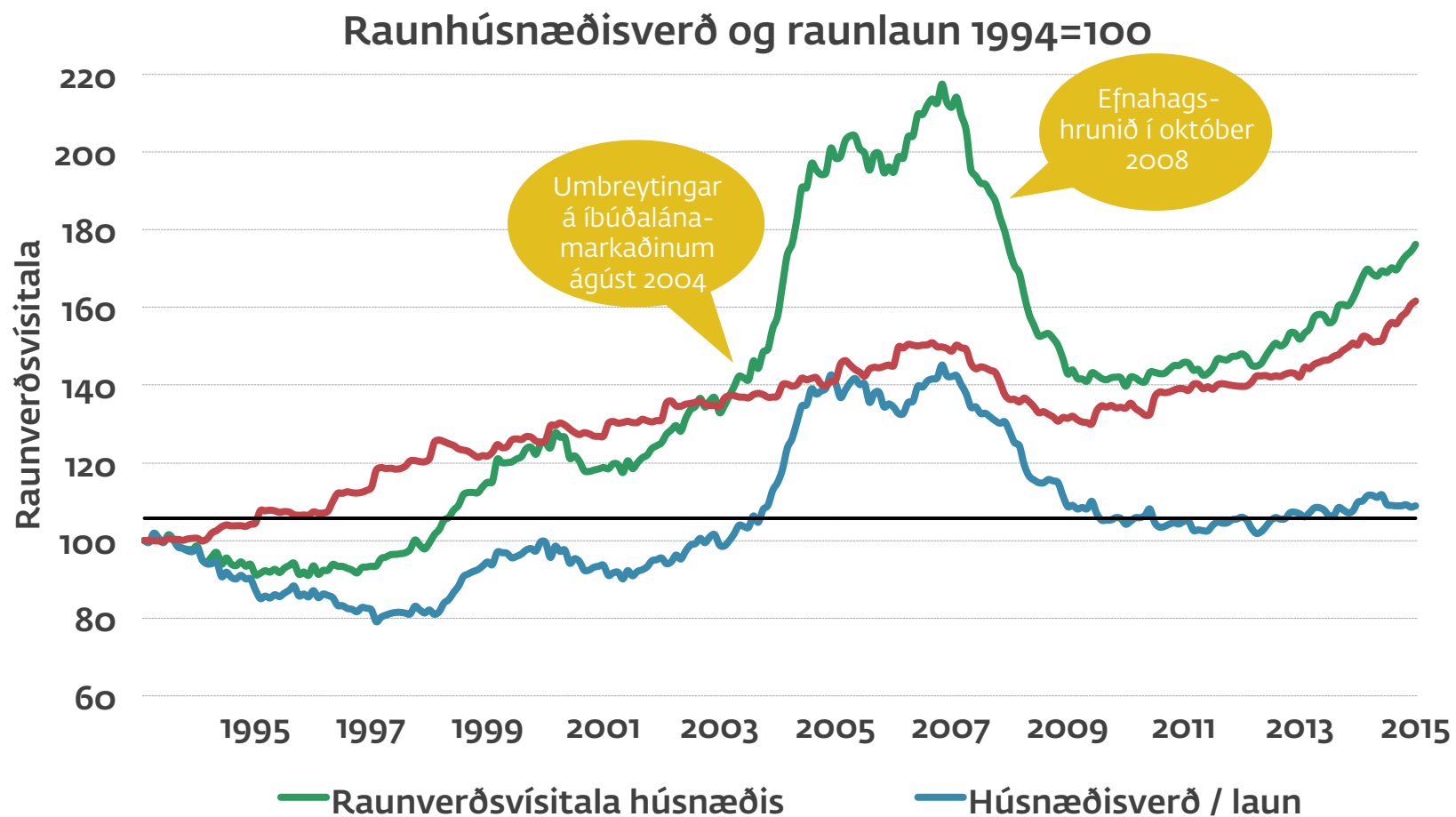


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Raunverð-
þróun íbúða
á
höfuðborgar-
svæðinu og
raunlaun
hækka



Kaupmáttur og húsnæðisverð

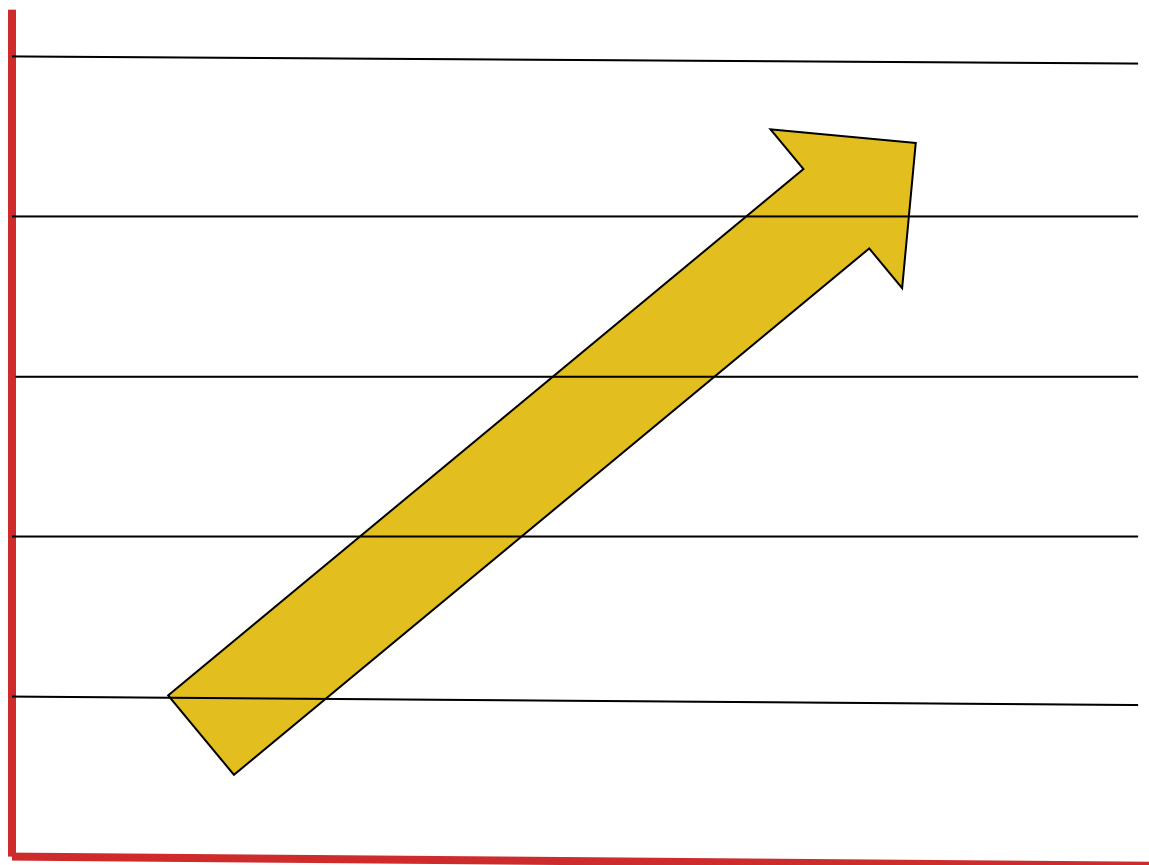


Kaupmáttur óx meira en raunhúsnæðisverð

Kaupmáttur óx um 7,6%
á árinu

Raunverð íbúða á
höfuðborgarsvæðinu
hækkaði um 6,7%

Frá desember 2010
hefur raunverðið
hækkað um rúmlega
26%



Raunverðshækkunin í ár var þó lægri en á fyrra ári

Árið 2015: + 6,7%

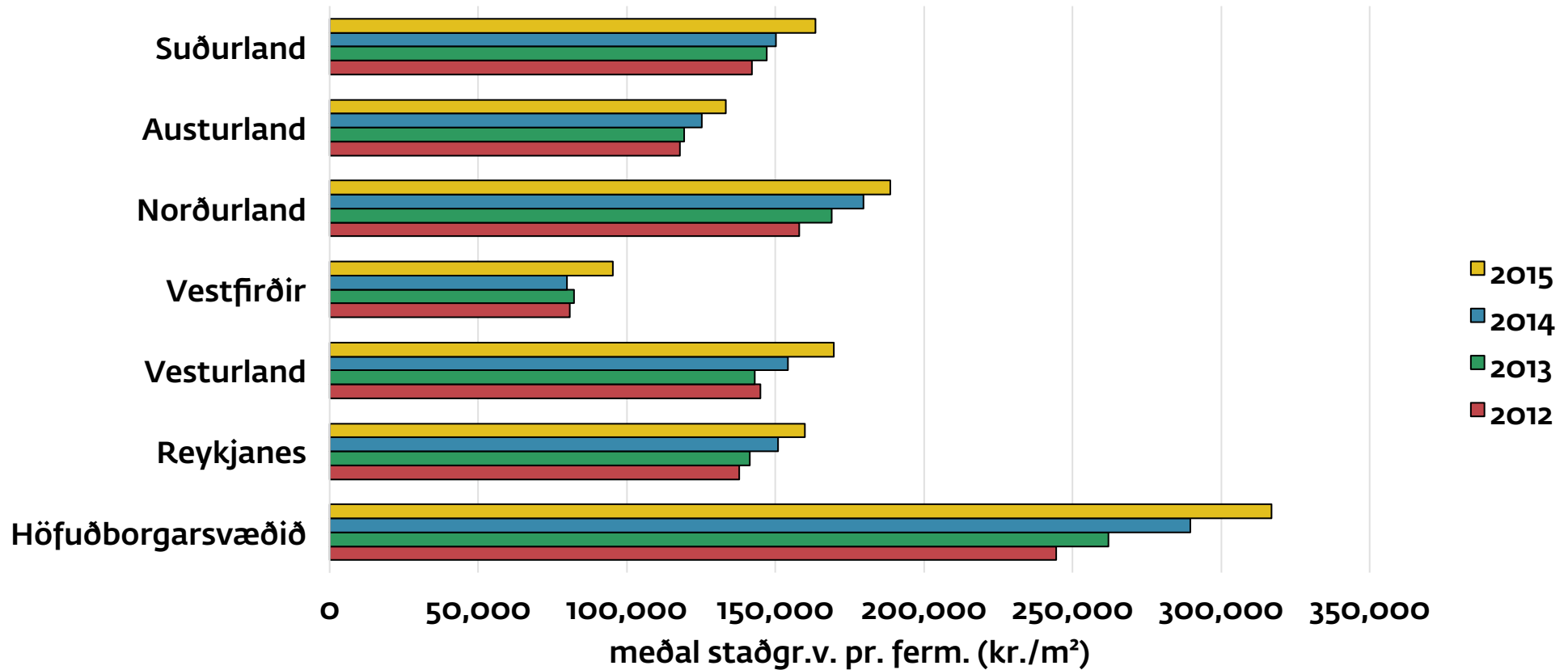
Árið 2014: + 8,8%

Árið 2013: + 2,6%

Árið 2012: + 1,5%

Íbúðaverð á fermetra hækkaði mest á Vestfirðum

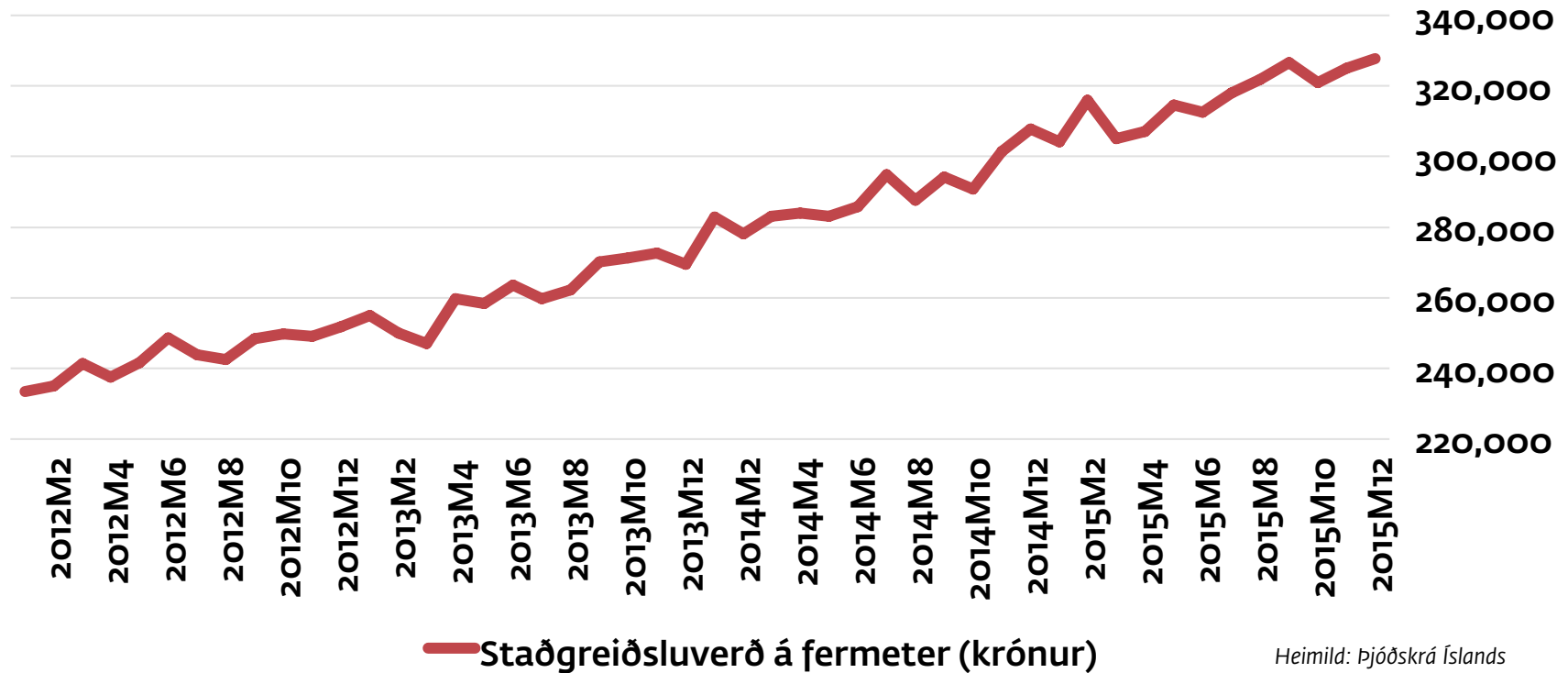
Íbúðaverð á fermetra eftir landshlutum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

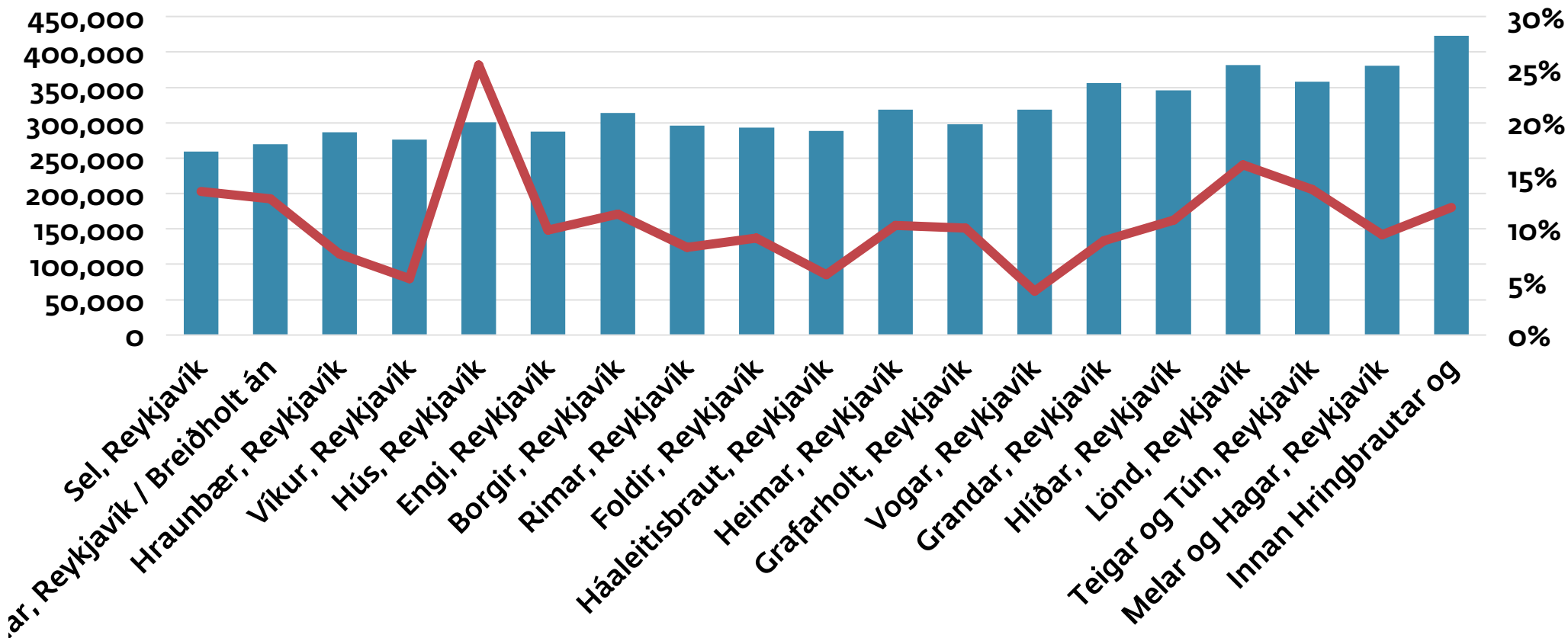
Þróun nafnverðs á fermetra íbúða á HBS

Íbúðaverð á fermeter á Höfuðborgarsvæðinu á mánaðargrundvelli



Verðþróun í Reykjavík

Íbúðaverð á fermetra í hverfum Reykjavíkur árið 2015

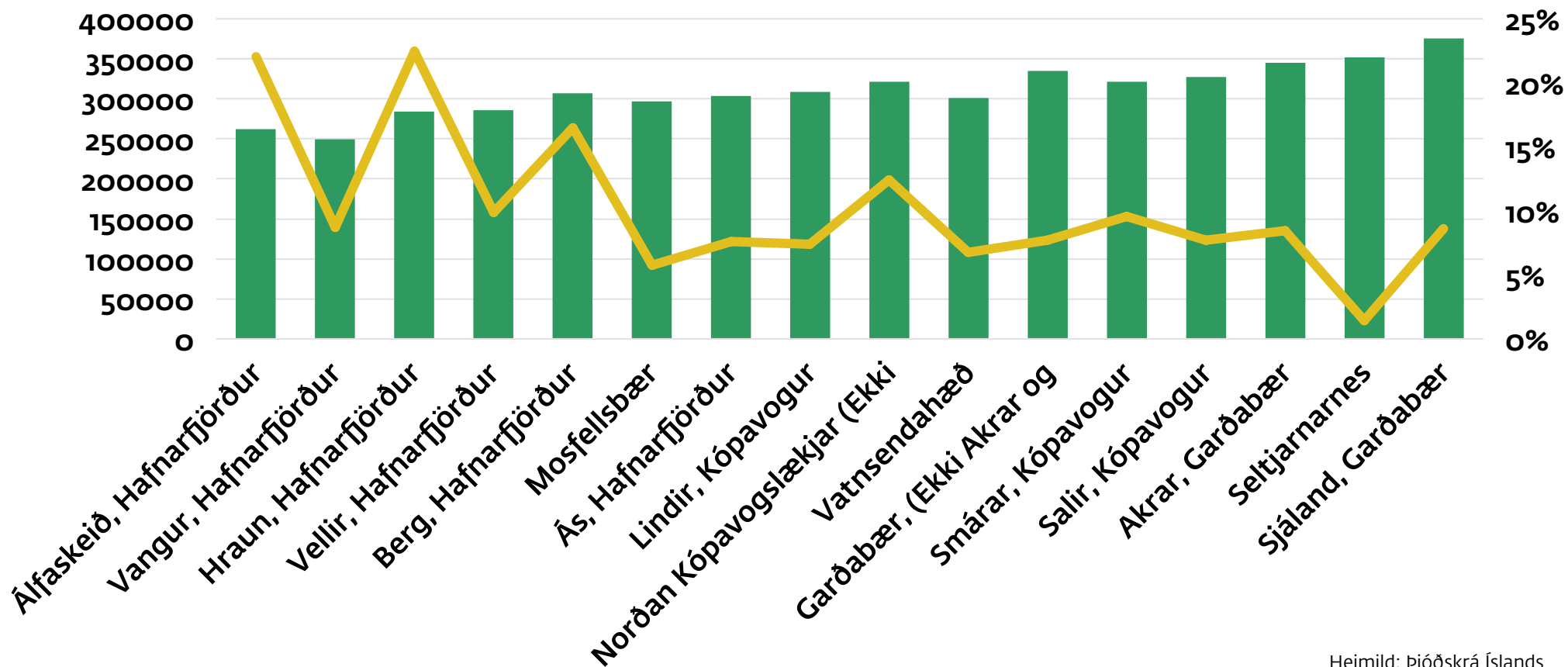


■ Íbúðaverð á fermetra í hverfum Reykjavíkur árið 2015

— Breyting frá fyrra ári

Verðþróun fyrir utan Reykjavík

Íbúðaverð á fermetra í hverfum Höfuðborgarsv. f.u. Reykjavík árið 2015



Lýðfræðileg þróun



Lýðfræðileg þróun

Láttúrleg eftirspurn og batnandi
taða fyrstu kaupenda

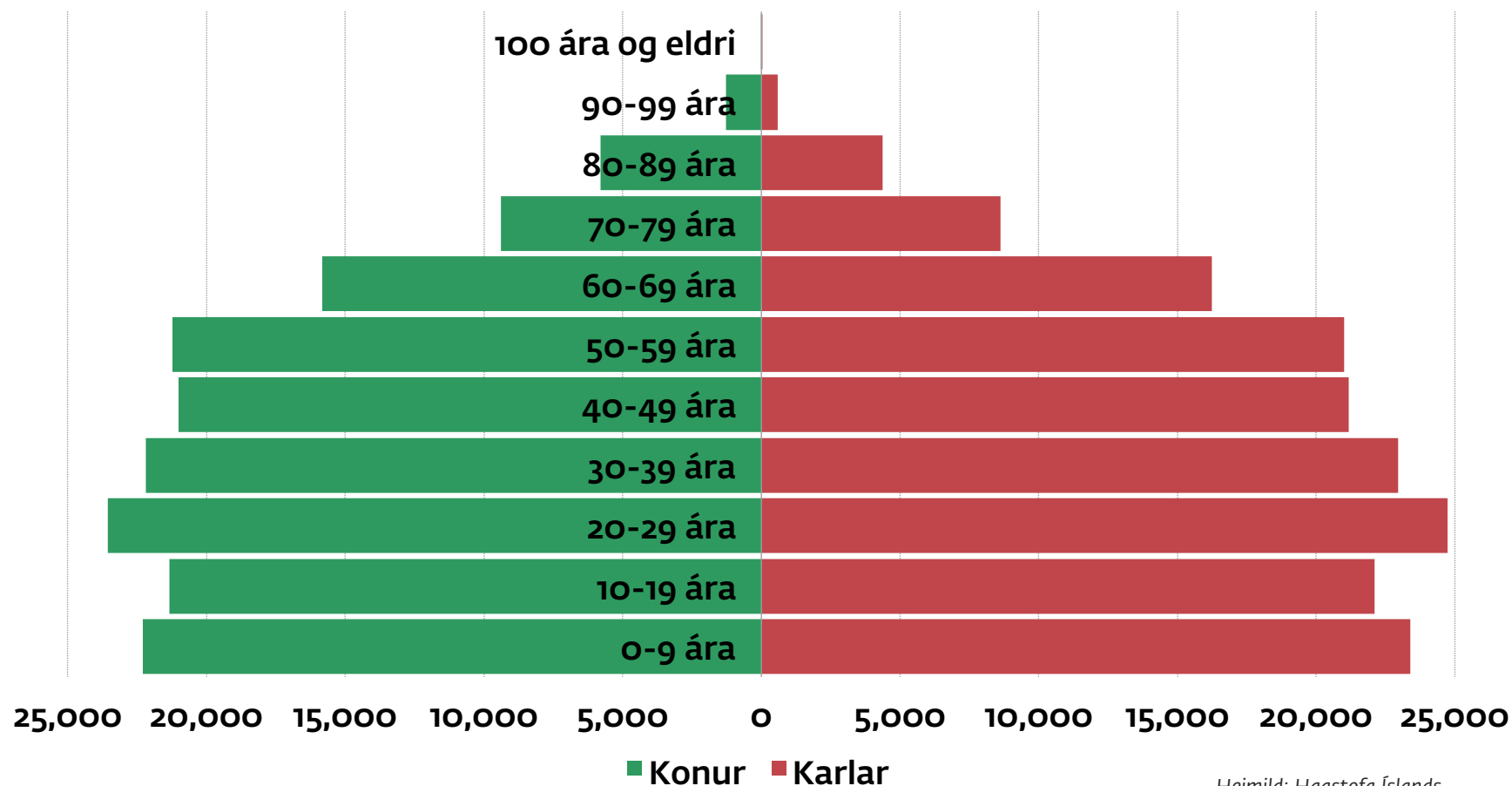


Hverjir eru
fyrstu
kaupendur?



Stærsti tíu ársbils árgangurinn er 20-29 ára

Aldurspýramídi 2014



Heimild: Hagstofa Íslands

Fyrstu kaupendurnir eru 20-29 ára

- Fyrstu kaupendur að meðaltali 29 ára gamlir.
- 93% af fólki á aldrinum 18-24 voru að kaupa í fyrsta skipti.
- 55% af fólki á aldrinum 25-34 voru að kaupa í fyrsta skipti.
- 8% af fólki á aldrinum 35-44 voru að kaupa í fyrsta skipti

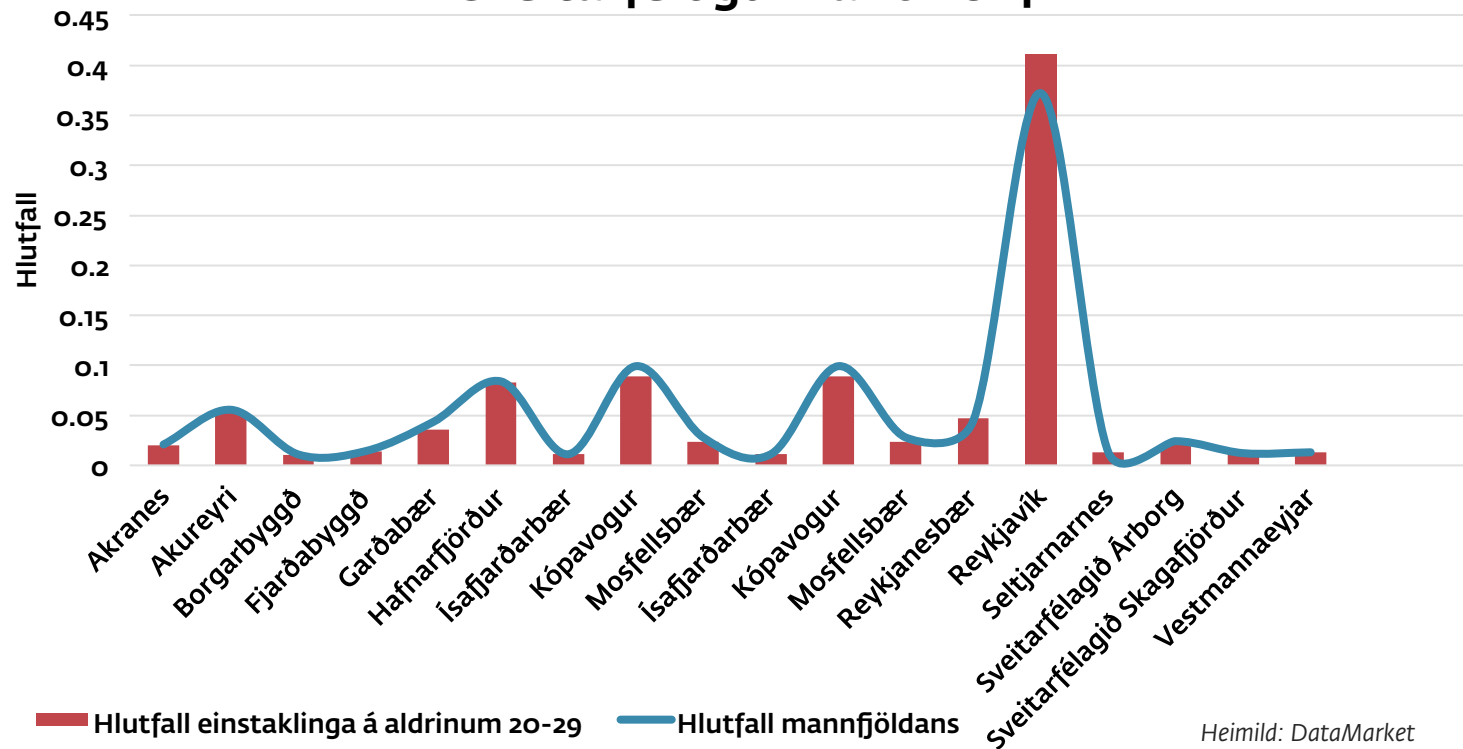


Einstaklingar á aldrinum 20-29 ára setjast í mestum mæli að í

Reykjavík

RVK er eina sveitarfélagið þar sem hlutfall 20-29 ára íbúa er hærra en hlutfall íbúa allra aldurshópa

Búseta einstaklinga 20-29 ára og allra, eftir sveitarfélögum árið 2014

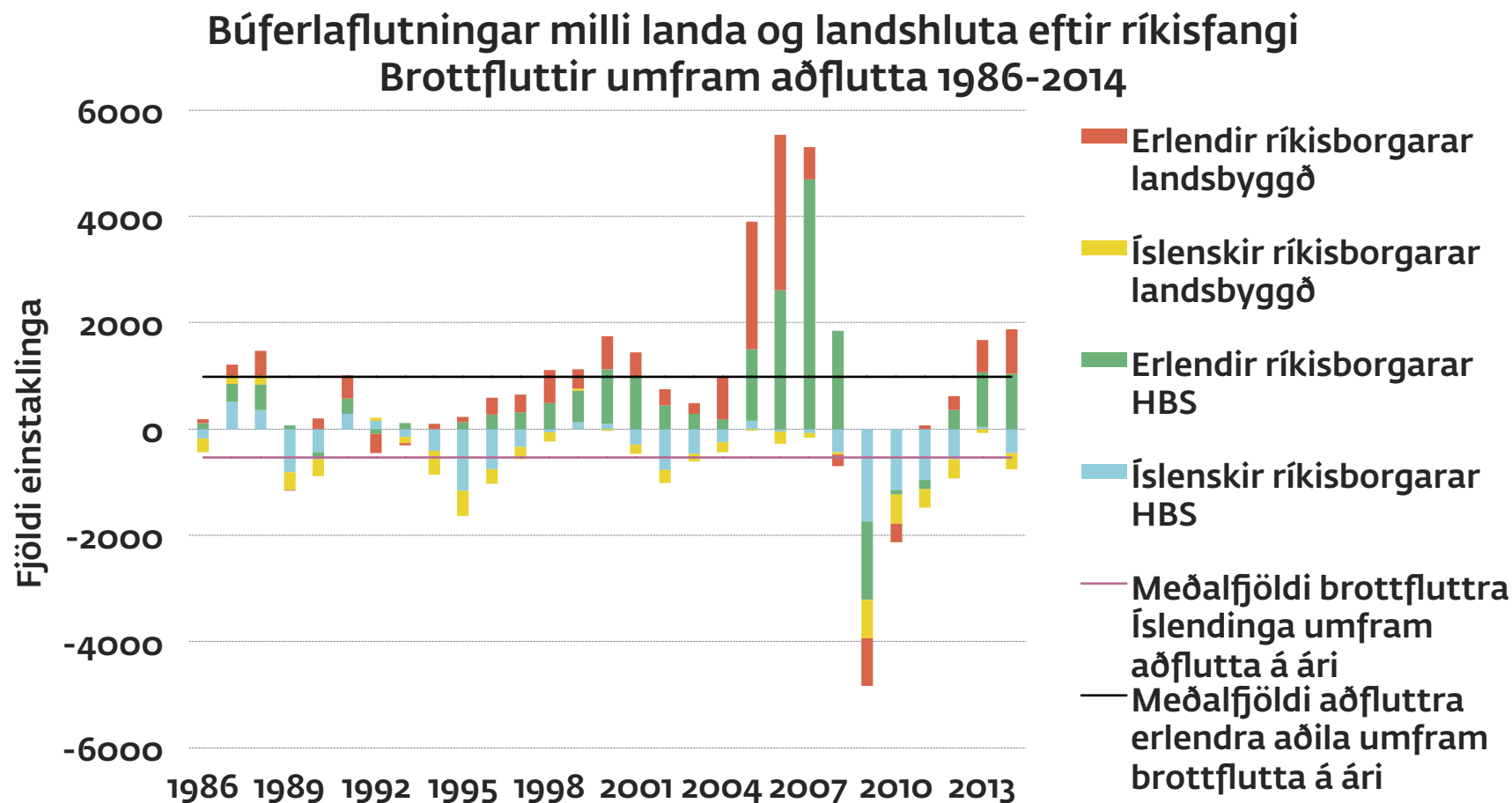


Heimild: DataMarket

Aðfluttum fjölgar



Fleiri flytja til landsins en frá því



Flestir aðfluttra setjast að á

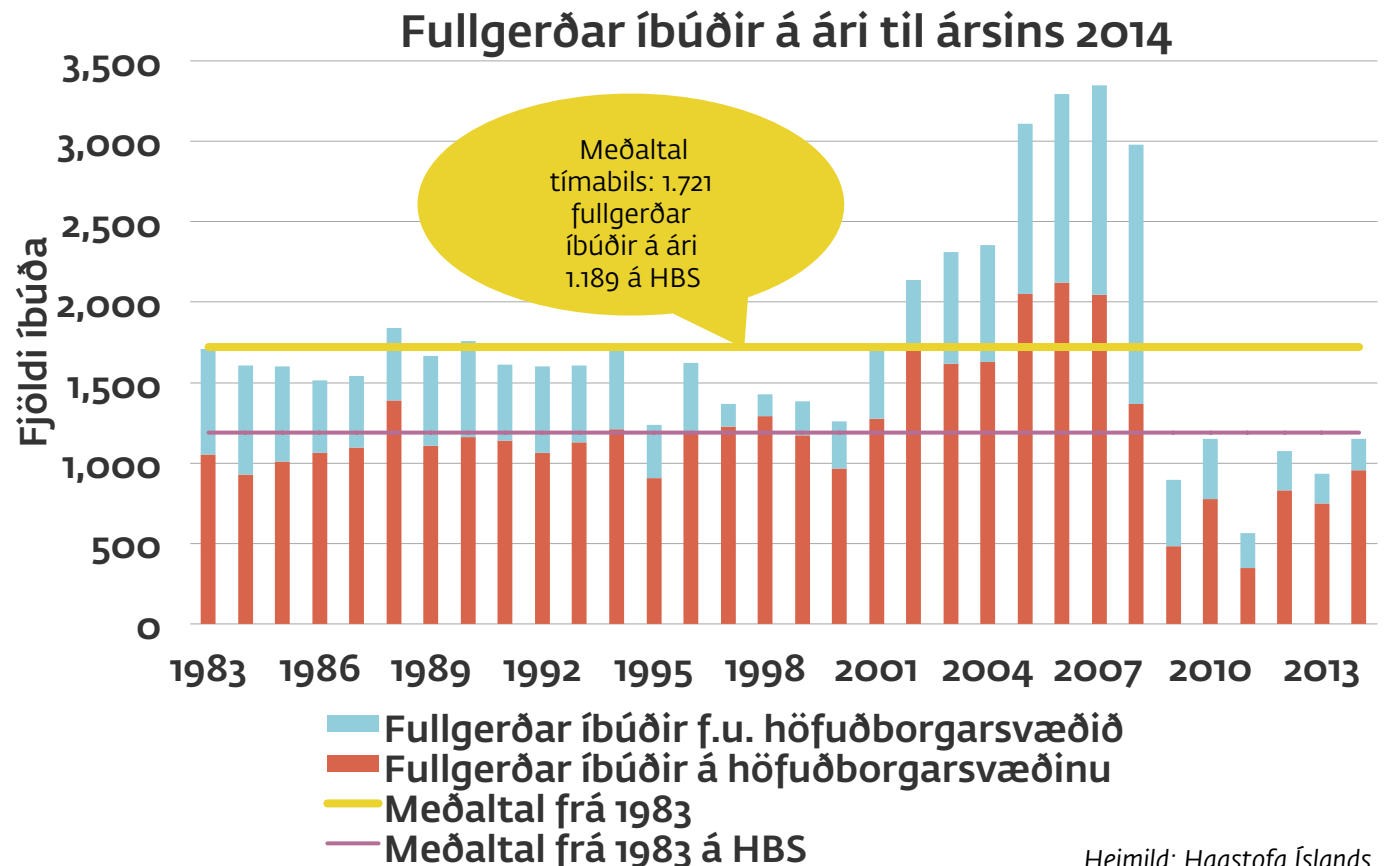
Höfuðborgar- svæðinu

Mikilvægt að það sé nægilegt framboð sé til staðar. Fólksfjölgun og aðflutningur fólks skapar náttúrulega eftirspurn.

Hægt vaxandi framboð

Fullgerðum íbúðum fer hægt fjölgandi og hefur ekki enn náð meðaltali síðustu tugi ára.

Slík umfram eftirspurn leiðir til **hækkunnar á eignaverði**



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur



Minnkandi
atvinnuleysi

Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkandi
atvinnuleysi

Aukinn
kaupmáttur

Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkandi
atvinnuleysi

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi hagur
heimila

Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkandi
atvinnuleysi

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi hagur
heimila

Aukið svigrúm
við veitingu
fasteignaláns til
fjármögnunar
kaupa á fyrstu
fasteign

Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkandi
atvinnuleysi

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi hagur
heimila

Batnandi vaxtakjör

Aukið svigrúm
við veitingu
fasteignaláns til
fjármögnunar
kaupa á fyrstu
fasteign

Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkandi
atvinnuleysi

Aukinn
kaupmáttur

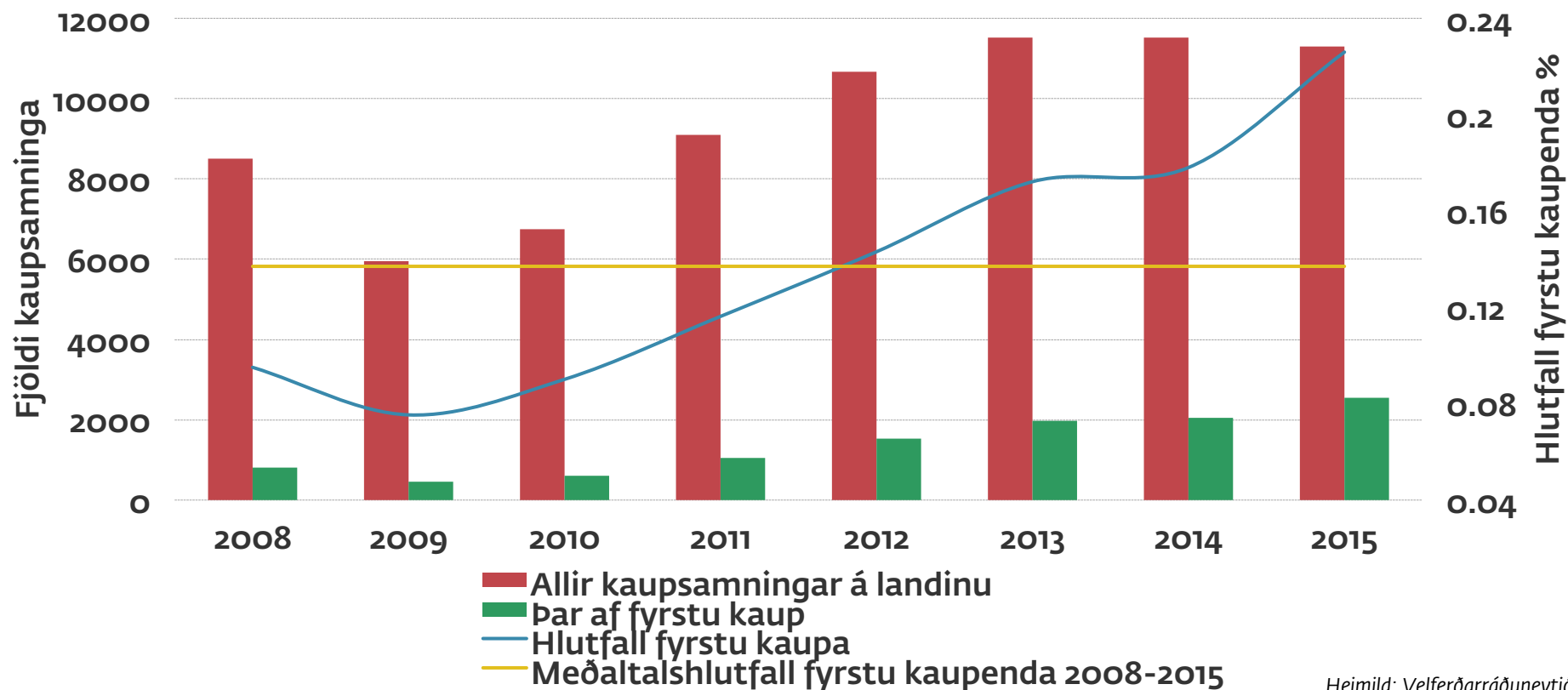
Vænkandi hagur
heimila

Aukið framboð íbúða

Batnandi vaxtakjör

Aukið svigrúm
við veitingu
fasteignaláns til
fjármögnunar
kaupa á fyrstu
fasteign

Fyrstu kaupendur er ört vaxandi kaupendahópur



Fyrstu kaupum hefur fjölgað um

25%

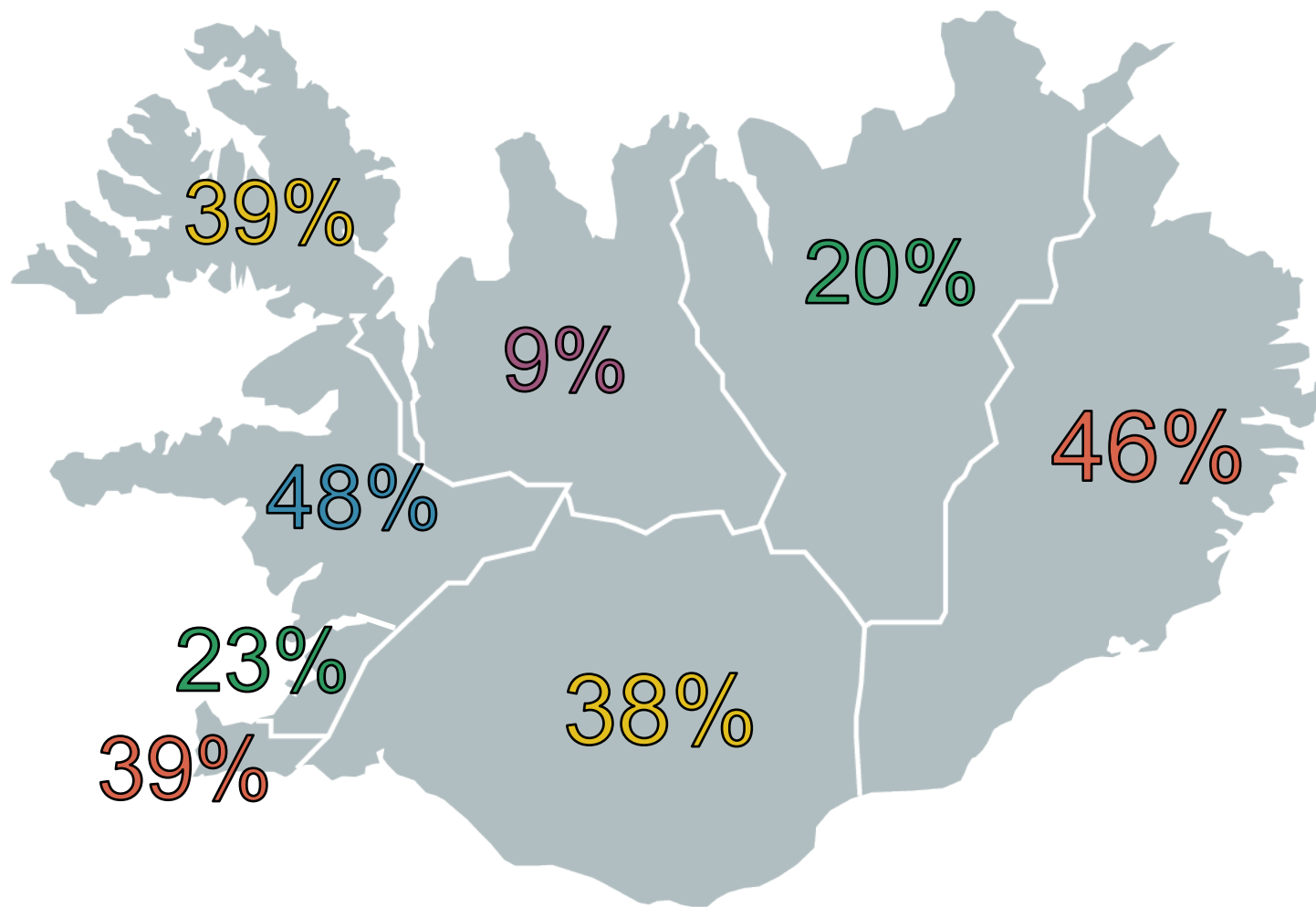
á árinu.

Hlutfall fyrstu kaupa var

23%

af öllum fasteignakaupum, á árinu.

Hlutfall fyrstu kaupa eftir landshlutum



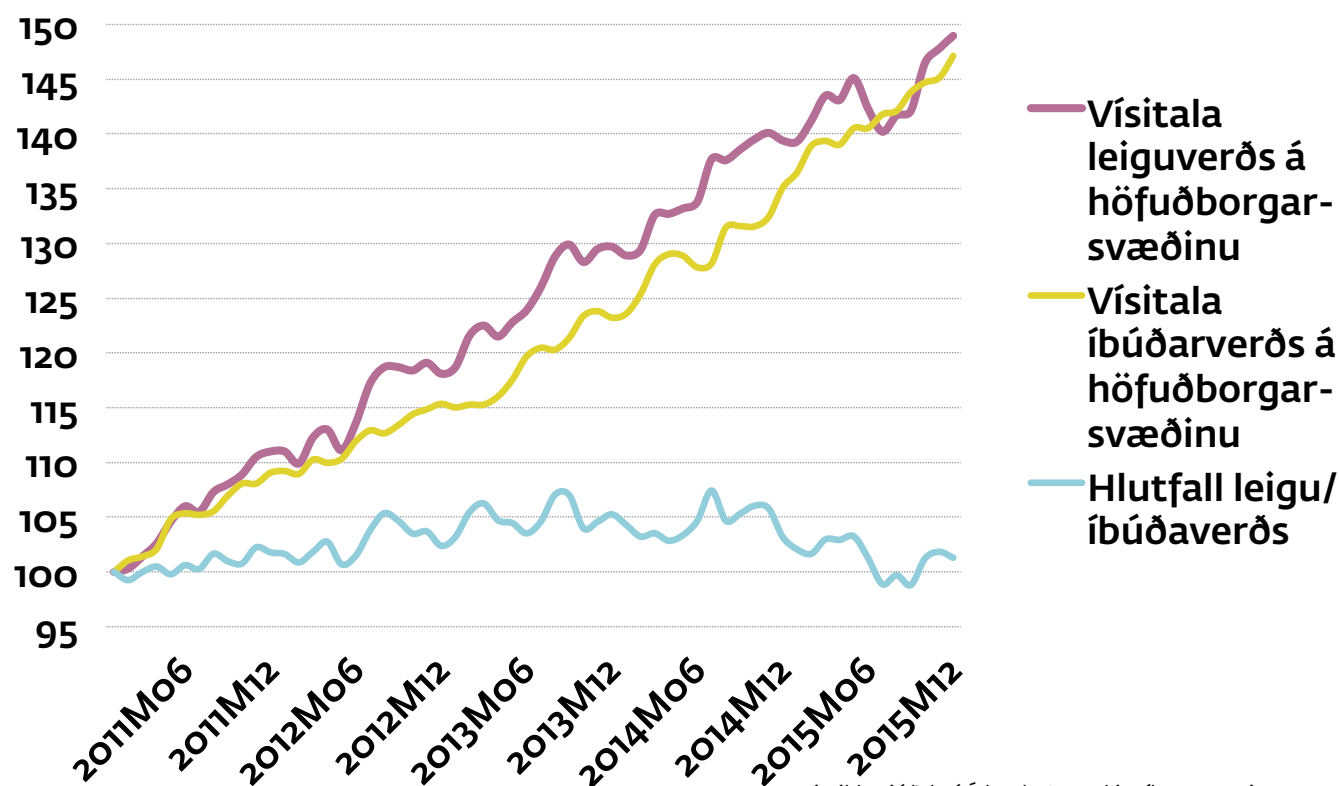
**Þó enn
margir í
eiginfjár-
vanda vegna
hárrar
húsaleigu**



Hækkandi leiga fer samhliða hækkandi íbúðaverði

Leiguverðsvísitalan hækkaði um **6,9%** að nafnvirði árið 2015, sem er minni hækkun en undanfarin tvö ár,

Vísitala íbúðarhúsnæðis hækkaði um **8,9%** að nafnvirði á árinu.



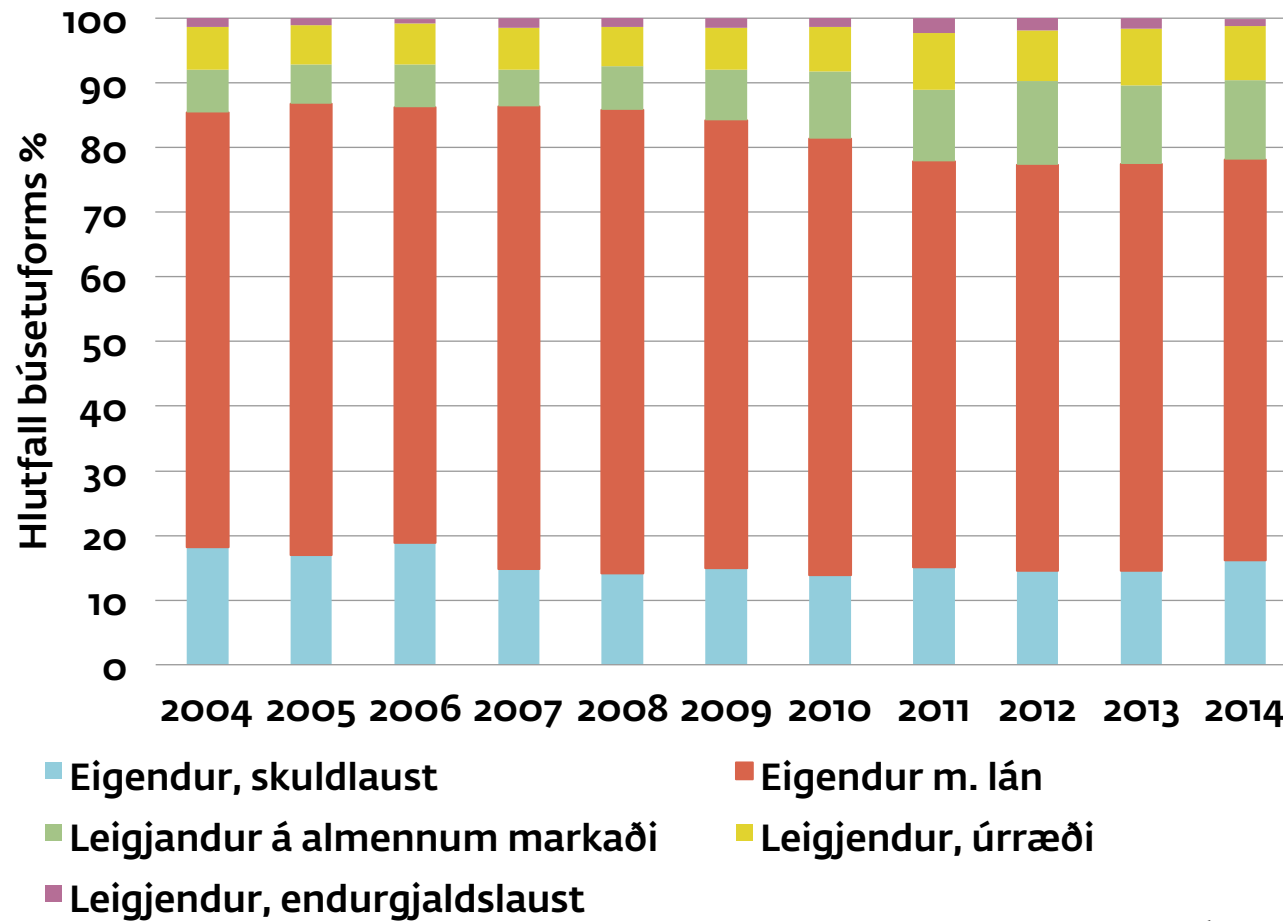
Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics

Unga kynslóð efnahagskreppunnar („Leigukynslóðin“)



©Halldór Baldursson

Hlutfallslega margir á leigumarkaði



Heimild: Hagstofa Íslands

Miðað við stöðu á leigumarkaði er leigukynslóðin oft á tíðum að standa undir leigugreiðslum sem er ígildi

100%

íbúðarláns.

Eīga eða leigja?



Eiga eða leigja?

Kostir, gallar og þróun




Kostir og gallar




Kostir þess að kaupa

Kostir þess að kaupa




Íbúðarhúsnæði
byggir upp
eiginfjárstöðu

Kostir þess að kaupa



Íbúðarhúsnæði
byggir upp
eiginfjárstöðu



Samfélagsvitund,
stöðugleiki og
öryggistilfinning

Kostir þess að kaupa

Íbúðarhúsnæði
byggir upp
eiginfjárstöðu

Samfélagsvitund,
stöðugleiki og
öryggistilfinning

Frjálst að
endurinnrétta
húsnæði og lóð

Kostir þess að kaupa

Íbúðarhúsnæði
byggir upp
eiginfjárstöðu


Samfélagsvitund,
stöðugleiki og
öryggistilfinning

Frjálst að
endurinnrétta
húsnæði og lóð

Ekki háður
leigusala vegna
viðhalds eignar


Gallar þess að kaupa

Gallar þess að kaupa

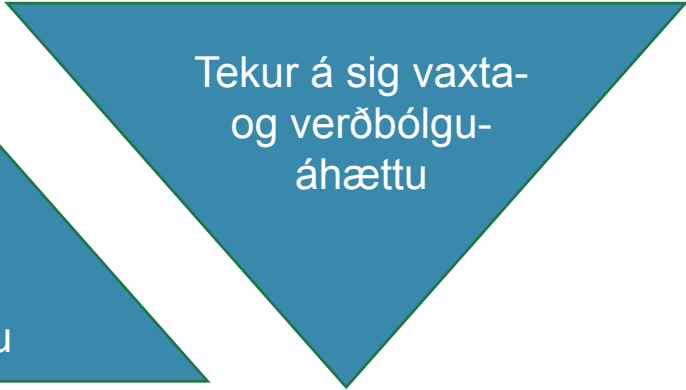


Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöldu

Gallar þess að kaupa

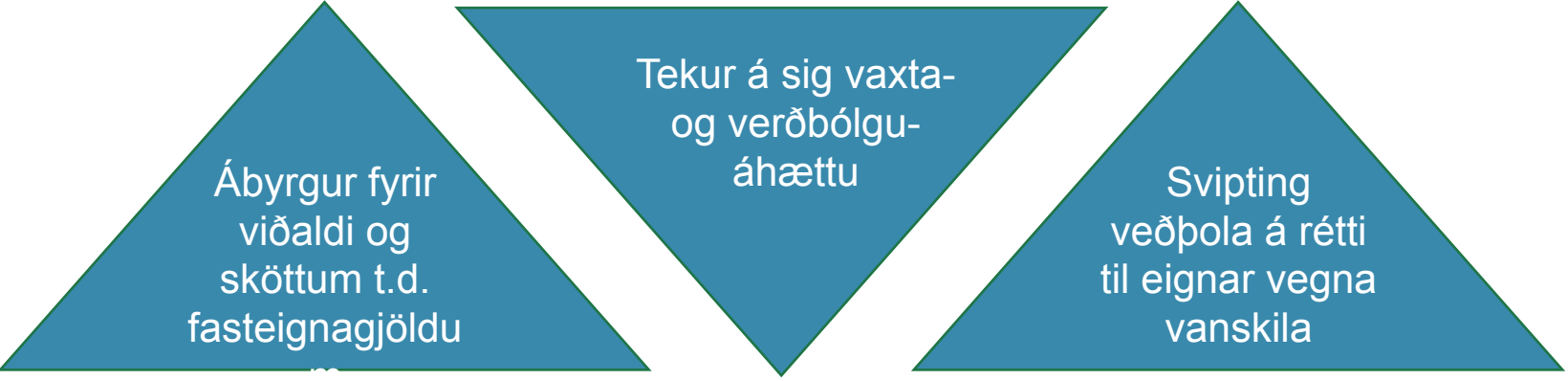


Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöldu



Tekur á sig vaxta-
og verðbólgu-
áhættu

Gallar þess að kaupa



Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöldu

Tekur á sig vaxta-
og verðbólgu-
áhættu

Svipting
veðpola á rétti
til eignar vegna
vanskila

Gallar þess að kaupa

Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöldu

Tekur á sig vaxta-
og verðbólgu-
áhættu

Svipting
veðpola á rétti
til eignar vegna
vanskila

Minni
sveigjanleiki en
við leigu

Ábyrgð og eigin fjár vöxtur vs. frelsi og sveigjanleiki

Íbúðarhúsnæði
byggir upp eigin
fjárstöðu

Samfélagsvitund,
stöðugleiki og
öryggistilfinning

Frjálst að
endurinnrétta
húsnæði og lóð

Ekki háður
leigusala vegna
viðhalds eignar

Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöldu


Tekur á sig vaxta-
og verðbólgu-
áhættu

Svipting
veðpola á rétti
til eignar vegna
vanskila

Minni
sveigjanleiki en
við leigu

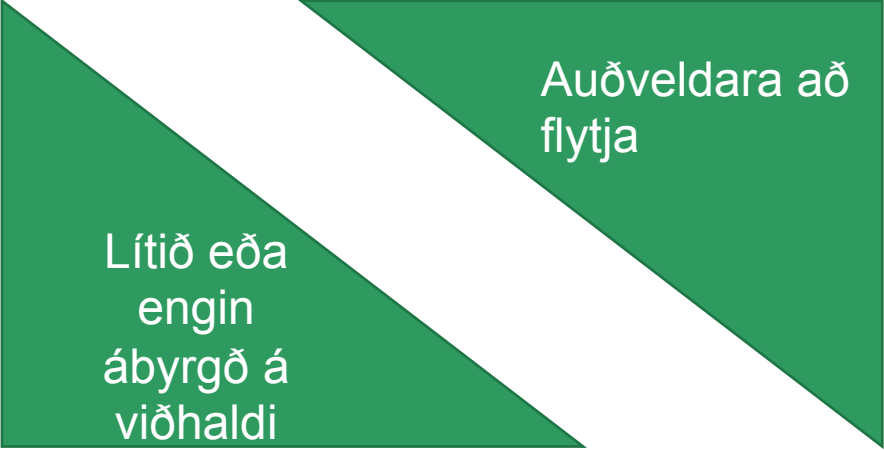
Kostir þess að leigja

Kostir þess að leigja

A green right-angled triangle pointing to the right, containing white text.

Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi


Kostir þess að leigja



Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi

Auðveldara að
flytja

Kostir þess að leigja



Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi




Auðveldara að
flytja



Húsaleigu-
bætur

Kostir þess að leigja




Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi



Auðveldara að
flytja



Húsaleigu-
bætur



Getur valið
gagnsærri
sparnaðar-
form

Gallar þess að leigja

Gallar þess að leigja



Engar
vaxtabætur
eða
skattlegt
hagræði

Gallar þess að leigja




Gallar þess að leigja



Engar
vaxtabætur
eða
skattlegt
hagræði

The diagram consists of two red triangles pointing towards each other, forming a white diamond shape in the center. The text is located within the left triangle.

Ekkert eigið fé
byggt upp



Lítill eða
engin áhrif
á hækkun
leigu


The diagram consists of a single red triangle pointing downwards. The text is located within the triangle.

Gallar þess að leigja



Engar
vaxtabætur
eða
skattlegt
hagræði

Ekkert eigið fé
byggt upp




Lítill eða
engin áhrif
á hækkun
leigu

Möguleiki á
að vera
borin(n) út

Frelsi vs. öryggi



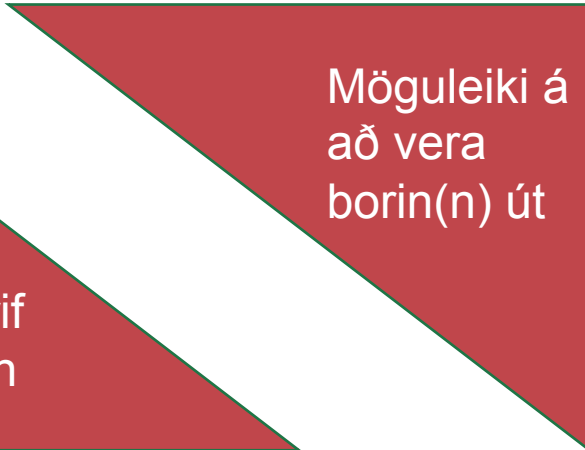
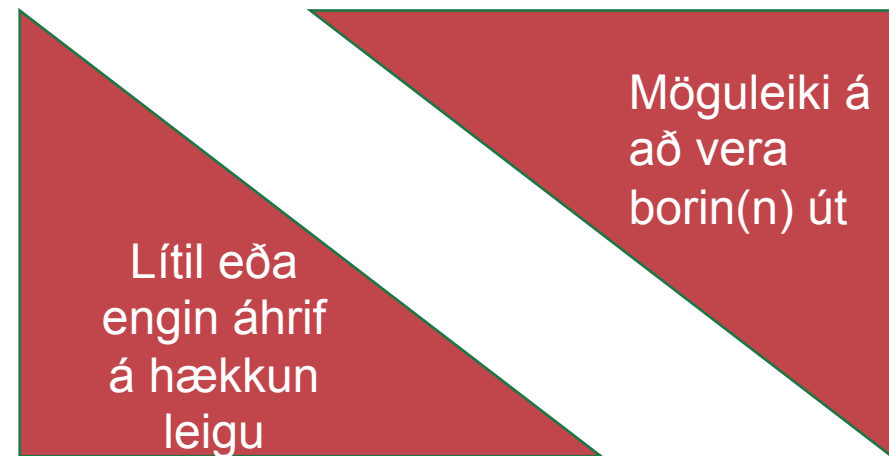
Auðveldara að flytja



Getur valið gagnsærri sparnaðarform



Ekkert eigið fé byggt upp



Möguleiki á að vera borin(n) út

Leigu- markaðurinn á Íslandi



80%

landsmanna búa í eigin húsnæði.

Frábrugðið því sem tíðkast víða í Evrópu

Aðeins tæplega helmingur Dana og 20% Þjóðverja búa í sínu eigin húsnæði.

Einungis á Spáni, Írlandi, Grikklandi og í Noregi er eignarhald á íbúðarhúsnæði um 80%.



**Breytt
hugarfar
gagnvart
leigu?**



Lánakjör íbúðakaupenda



Lánakjör íbúðakaupenda

Þukið svigrúm, batnandi vaxtakjör

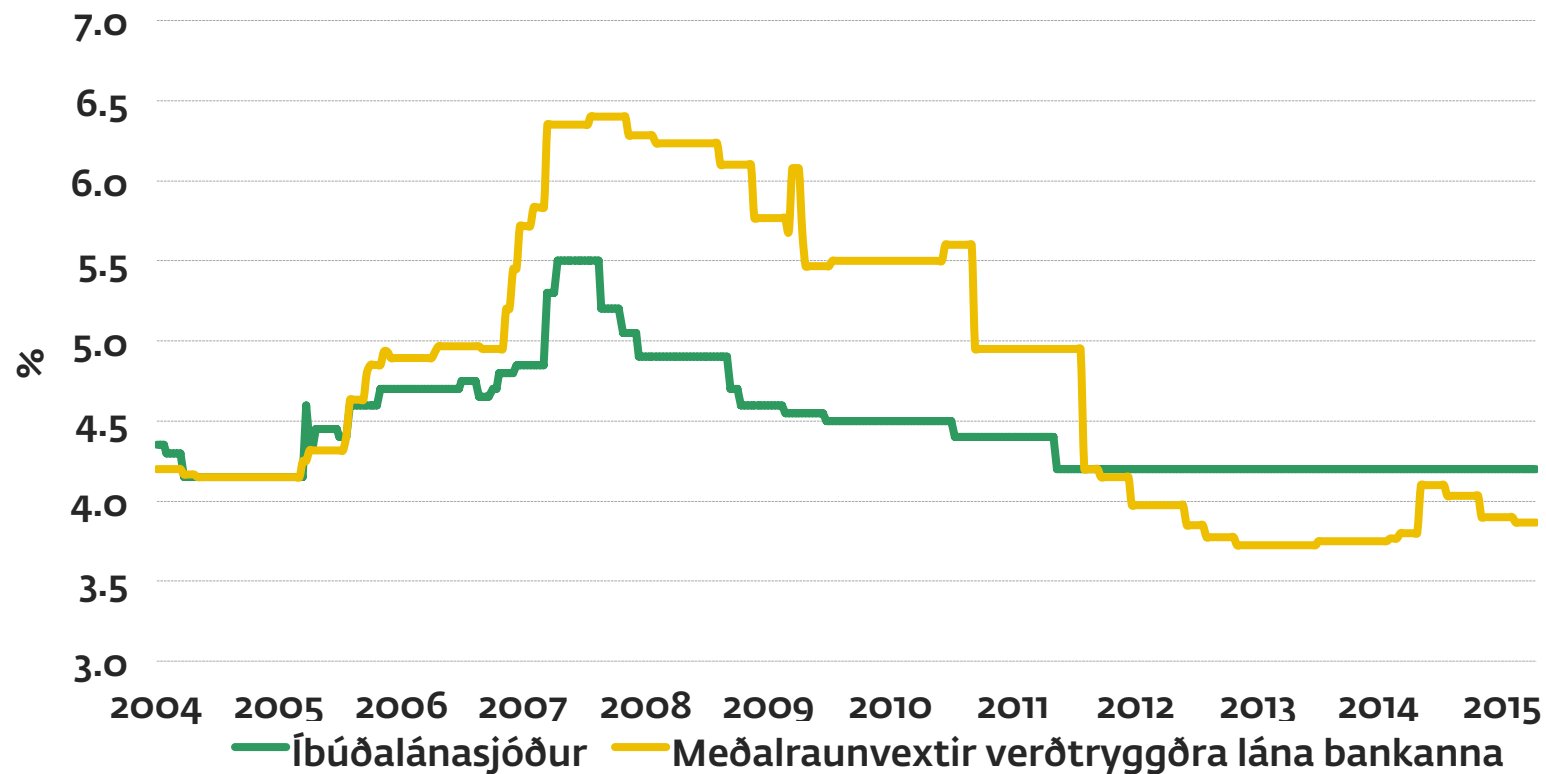
og lántaka einstaklinga



Aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu eign

- Lánsfjárhlutfall íbúðalána almennt um 80% af markaðsvirði fasteignar.
- Fyrstu kaupendur njóta ýmissa viðbótarkjara hjá innlánastofnunum:
 - Afsláttur af lántökugjöldum.
 - Geta fengið allt að 90% lán að ákveðinni hámarksfjárhæð.
 - Fyrstu kaupendur geta einnig nýtt sér skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðs til kaupa á íbúð.

Verðtryggðir húsnæðislánavextir Íbúðalánasjóðs (fastir) og bankanna hafa lækkað



Heimild: Seðlabanki Íslands og Reykjavík Economics

En núverandi vaxtakjör á Íslandi endurspeglast af þeirri staðreynd að hagkerfið er í viðjum fjármagnshafta

En núverandi vaxtakjör á Íslandi endurspeglast af þeirri staðreynd að hagkerfið er í viðjum fjármagnshafta



Halda verðbólgu lágri

En núverandi vaxtakjör á Íslandi endurspeglast af þeirri staðreynd að hagkerfið er í viðjum fjármagnshafta



Halda verðbólgu lágri



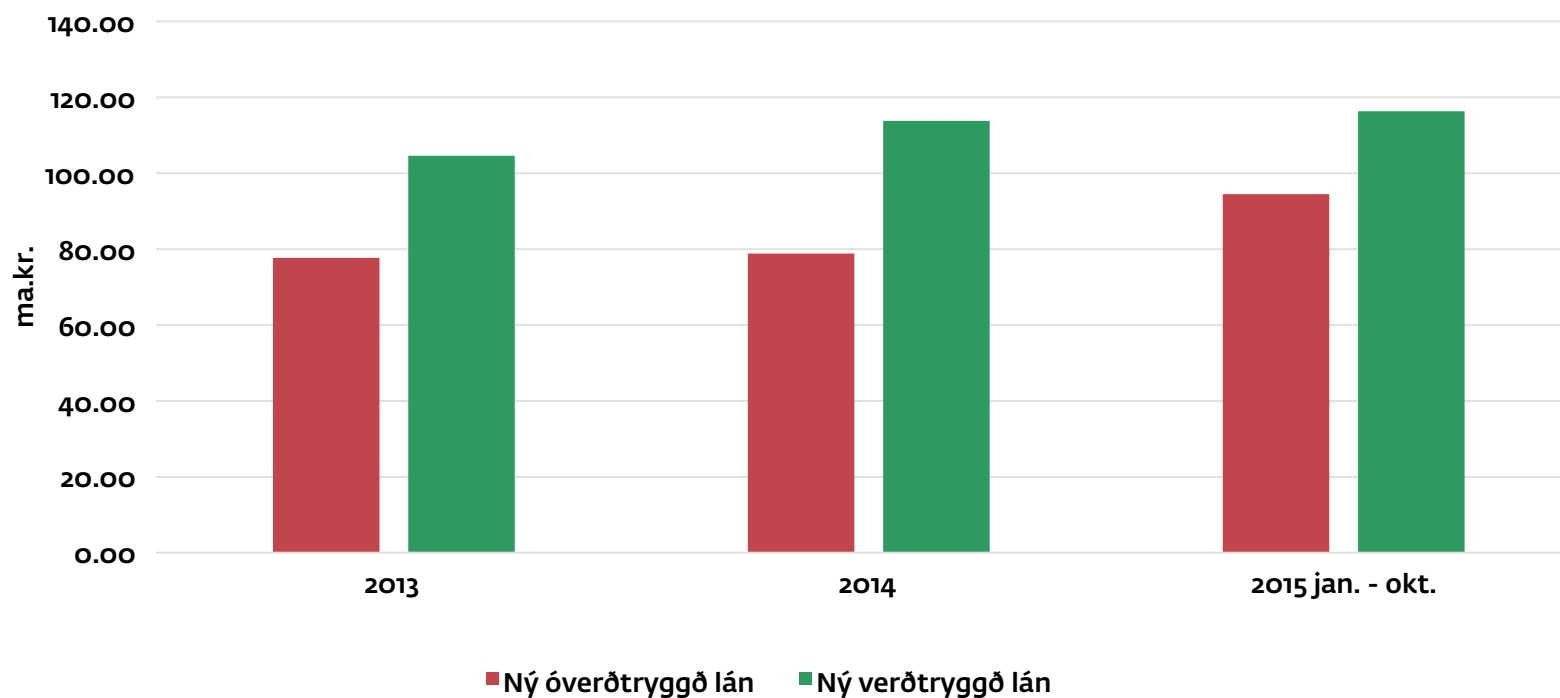
Almennir útlánavextir SÍ
stöðugir

Lántaka landsmanna



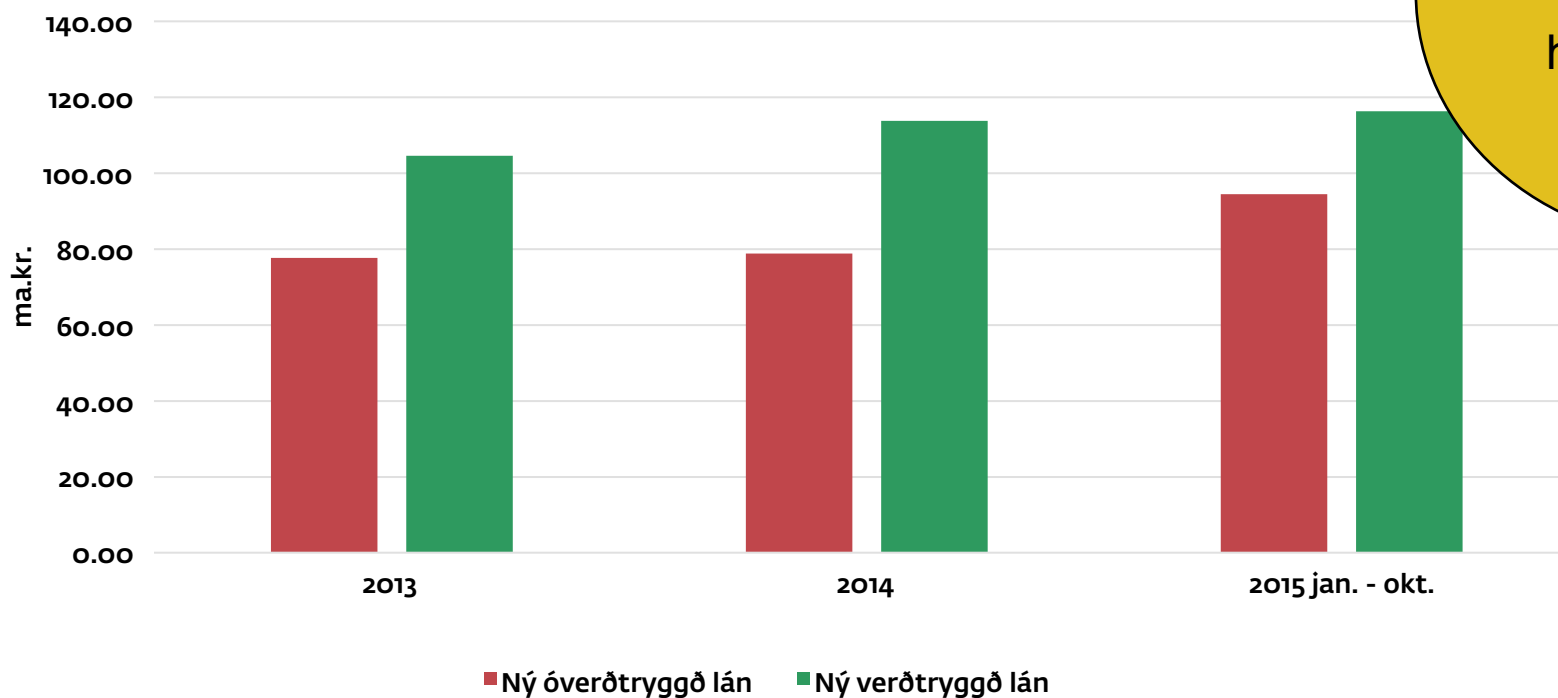
Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

Ný útlán innlánsstofnana til heimila



Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

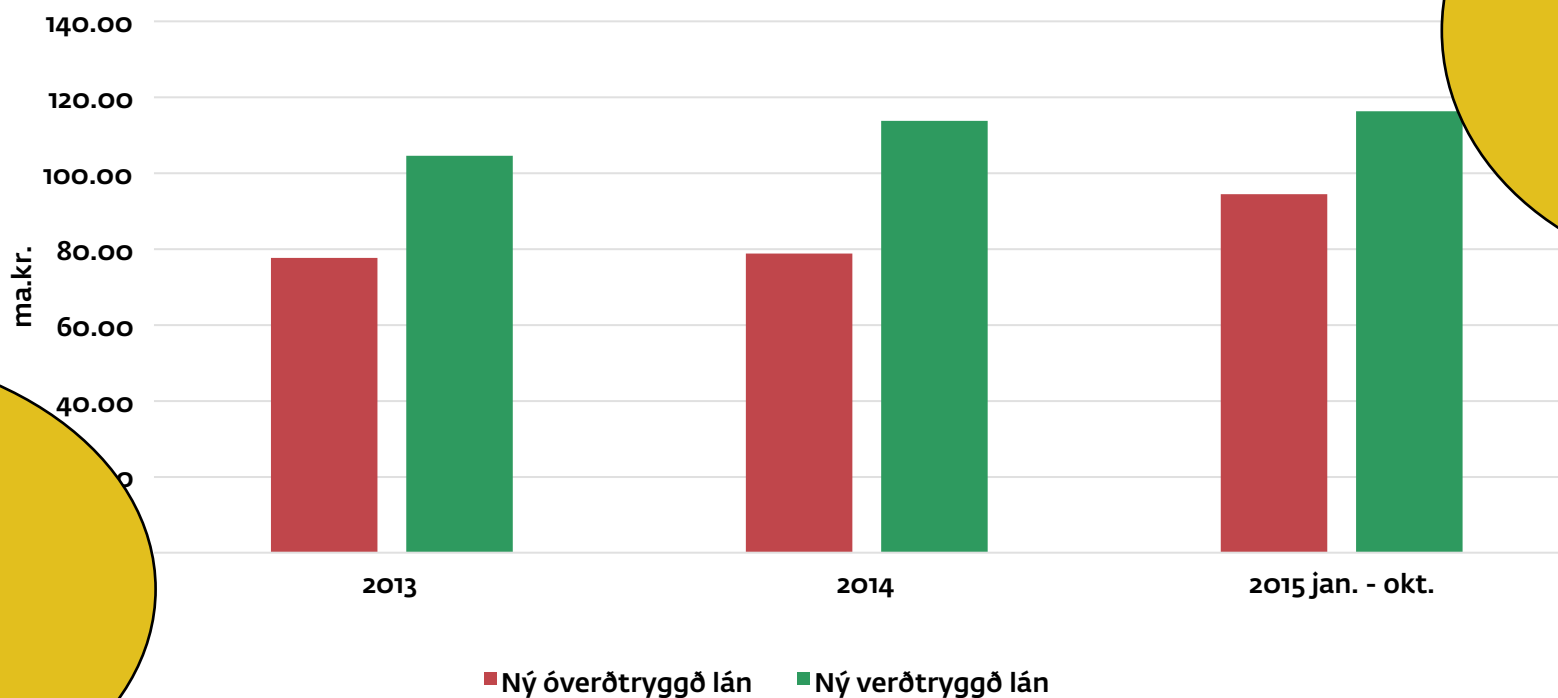
Ný útlán innlánsstofnana til heimila



Óverðtryggðir
vextir hafa
hækkað mikið

Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

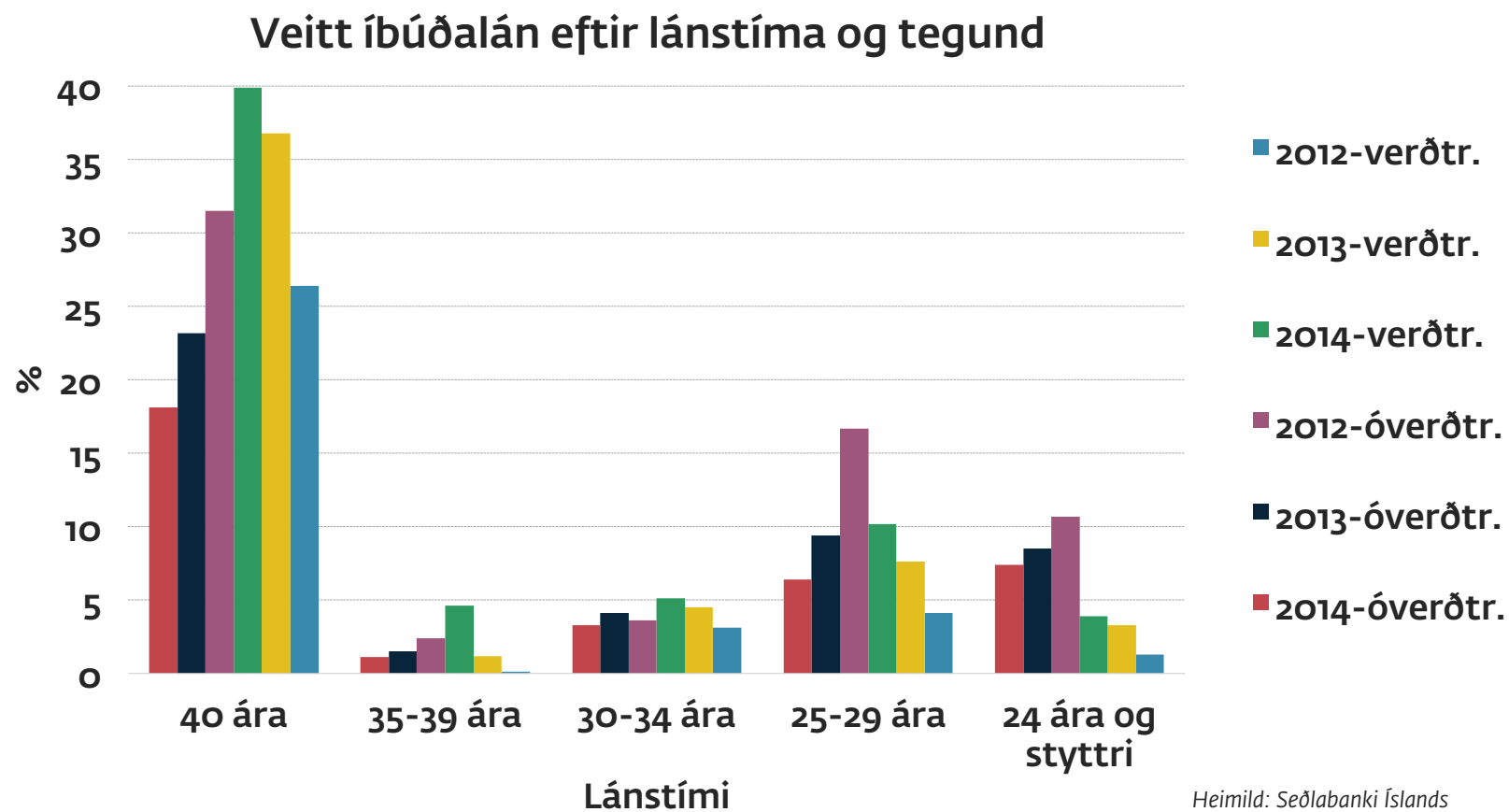
Ný útlán innlánsstofnana til heimila



Óverðtryggðir
vextir hafa
hækkað mikið

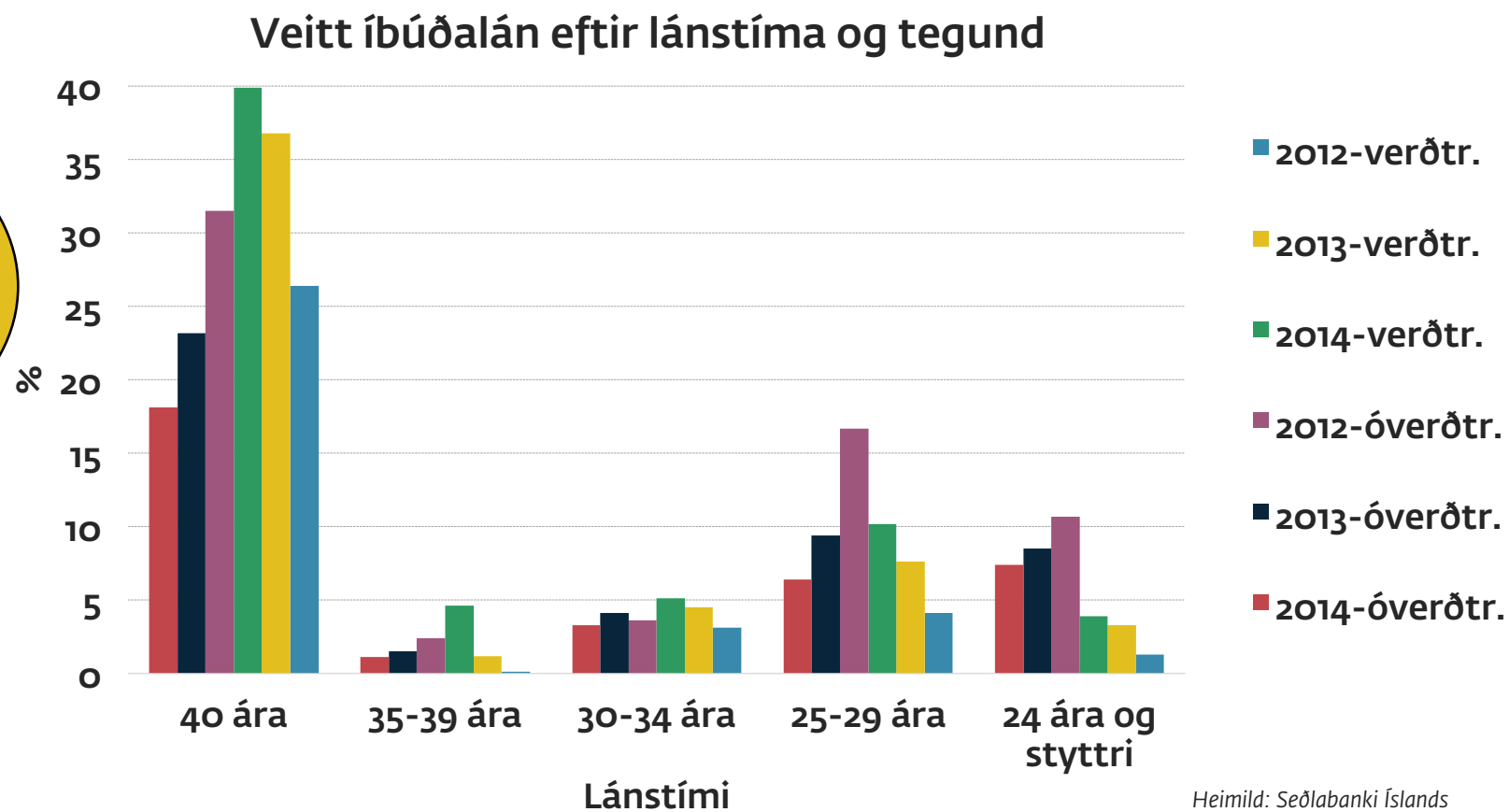
Auðveldara að
standast
greiðslumat

40 ára lán aukast enn í vinsældum



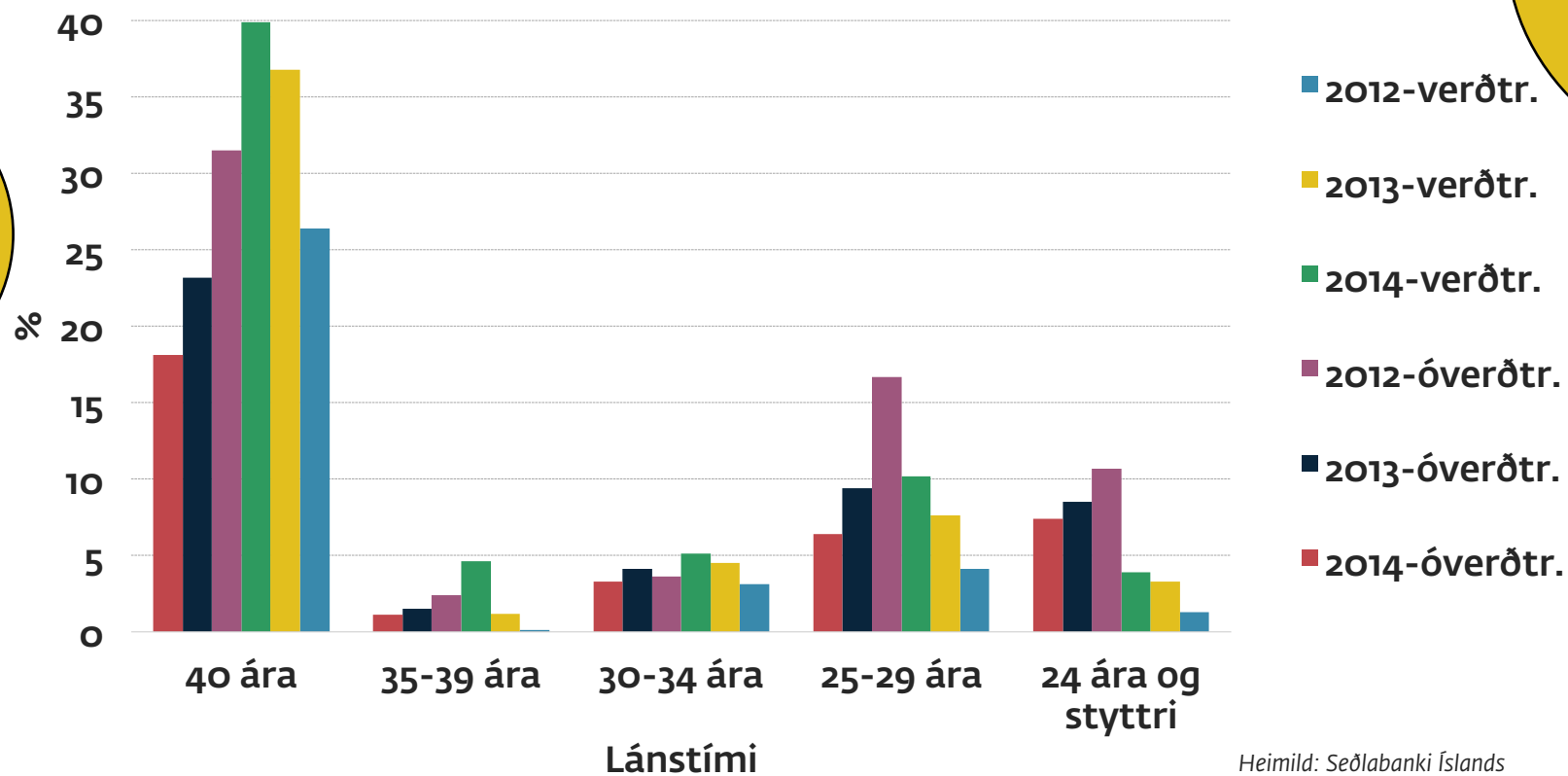
40 ára lán aukast enn í vinsældum

Lægri
greiðslu-
byrði



40 ára lán aukast enn í vinsældum

Veitt íbúðalán eftir lánstíma og tegund



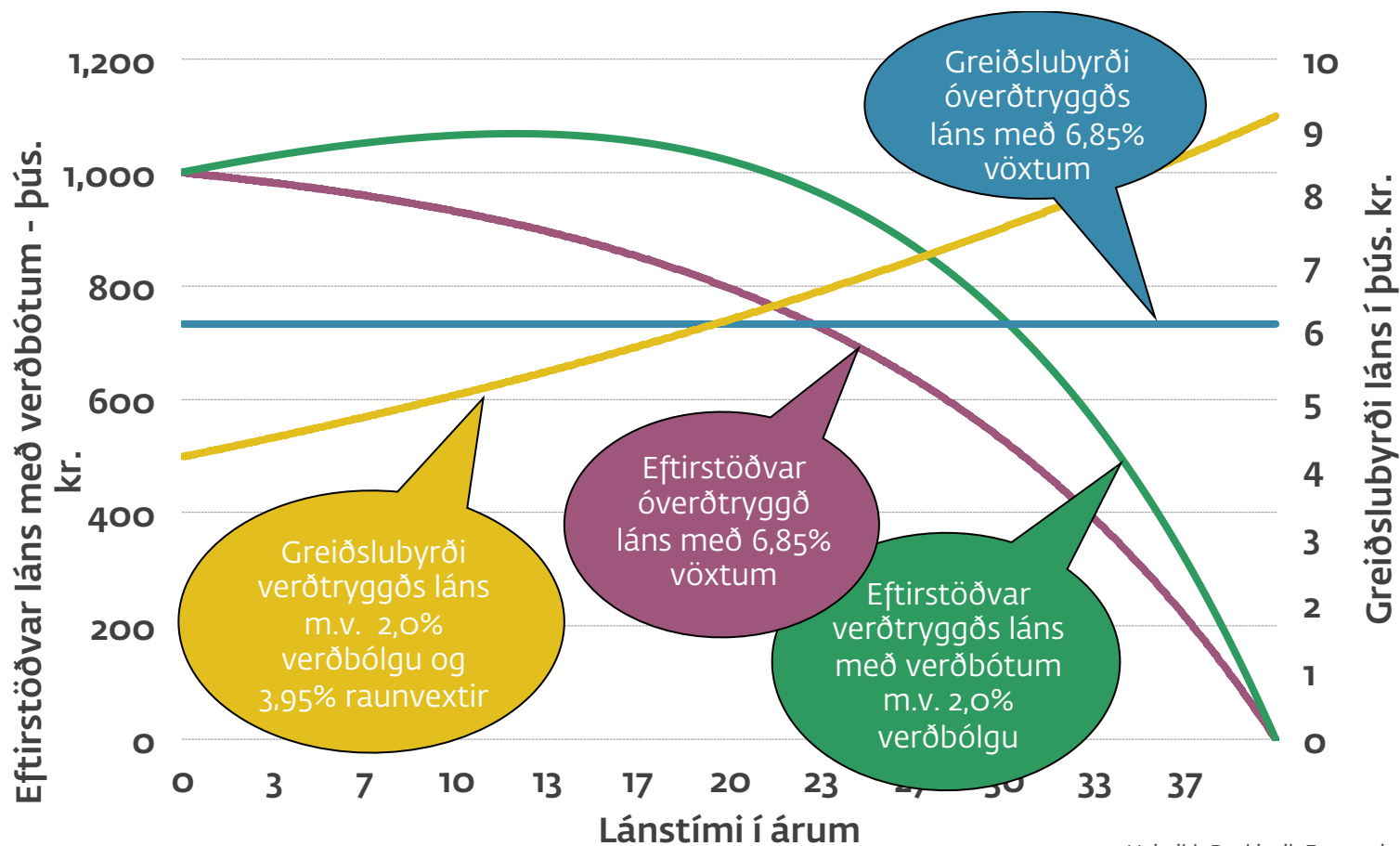
Lægri
greiðslubyrði

Auðveldara að
standast
greiðsluma

Samanburður á tveimur 40 ára lánum

Lán 1: verðtryggt jafngreiðslulán með 3,95% vöxtum og 2,0% verðbólgu

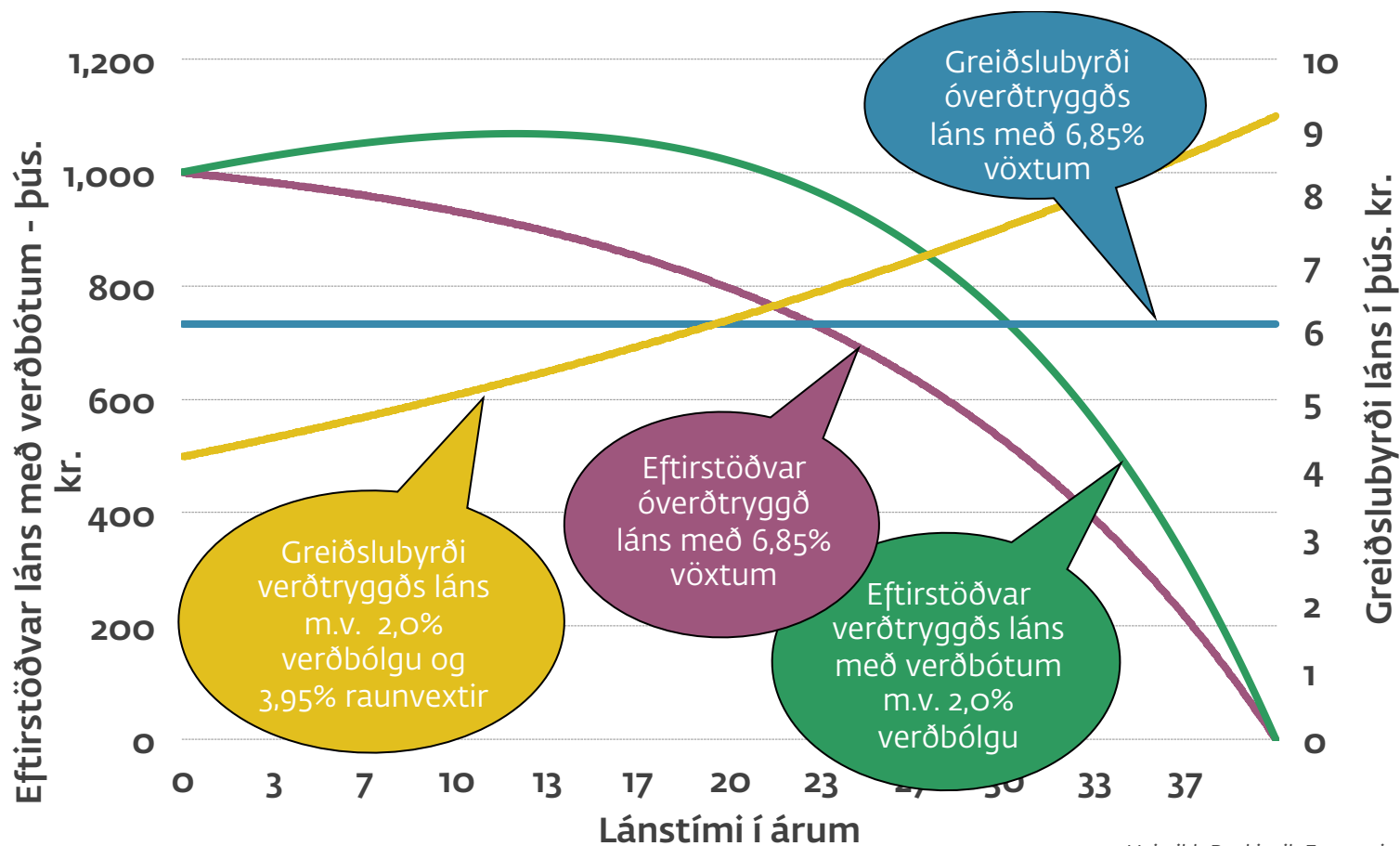
Lán 2: óverðtryggt jafngreiðslulán með 6,85% föstum vöxtum



Samanburður á tveimur 40 ára lánum

Verðtryggt lán til langs tíma hægir á eignamyndun

Óverðtryggt lán hefur þunga greiðslubirgði í upphafi tímabils



Frekari upplýsingar á
vefsvæði íbúðalánasjóðs
www.ils.is



Alþjóðleg efnahagsmál – blikur á lofti

INTELLICON ehf.

Dr. Gunnar Haraldsson

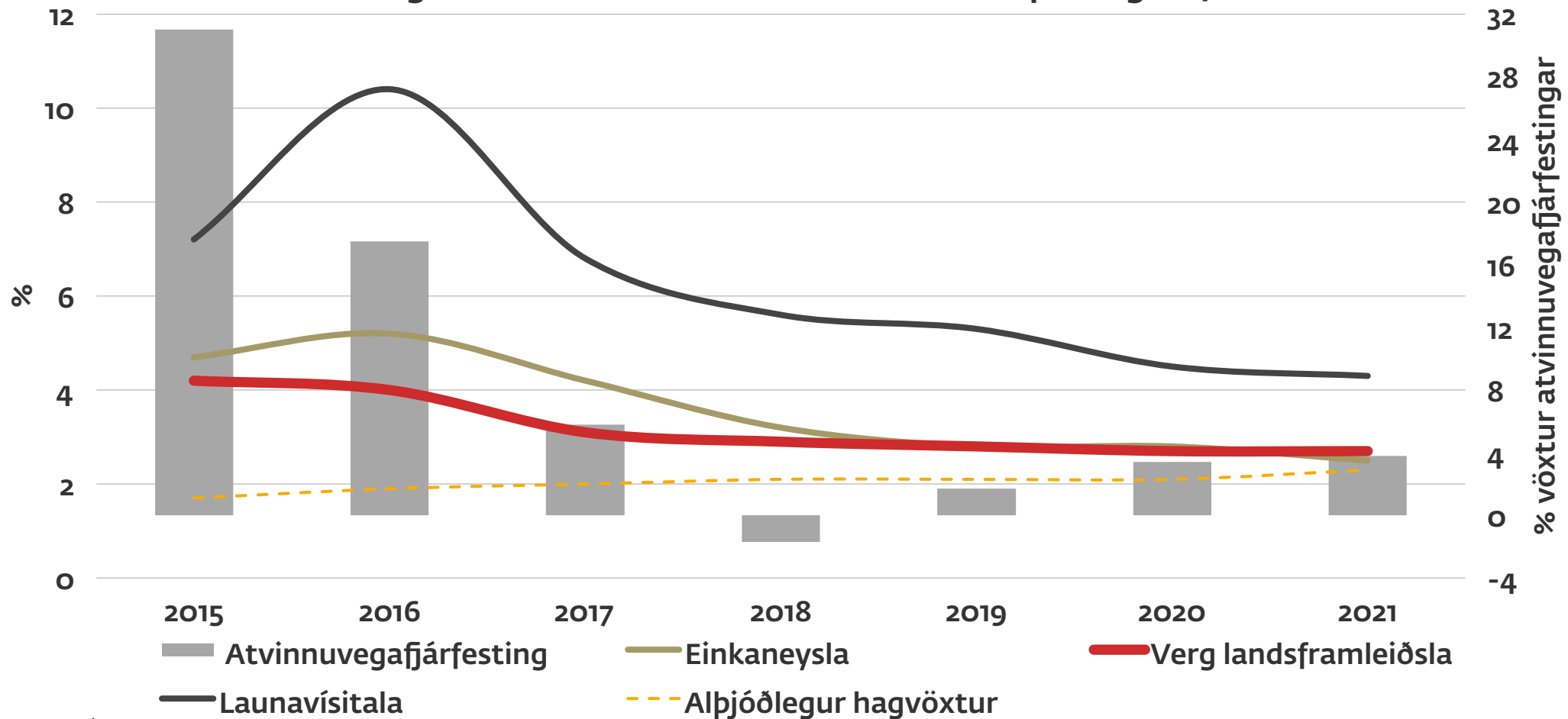


Kröftugri hagvöxtur á Íslandi en víðast annars staðar



Lífskjör fara batnandi á Íslandi – Blekkir lágt olíuverð?

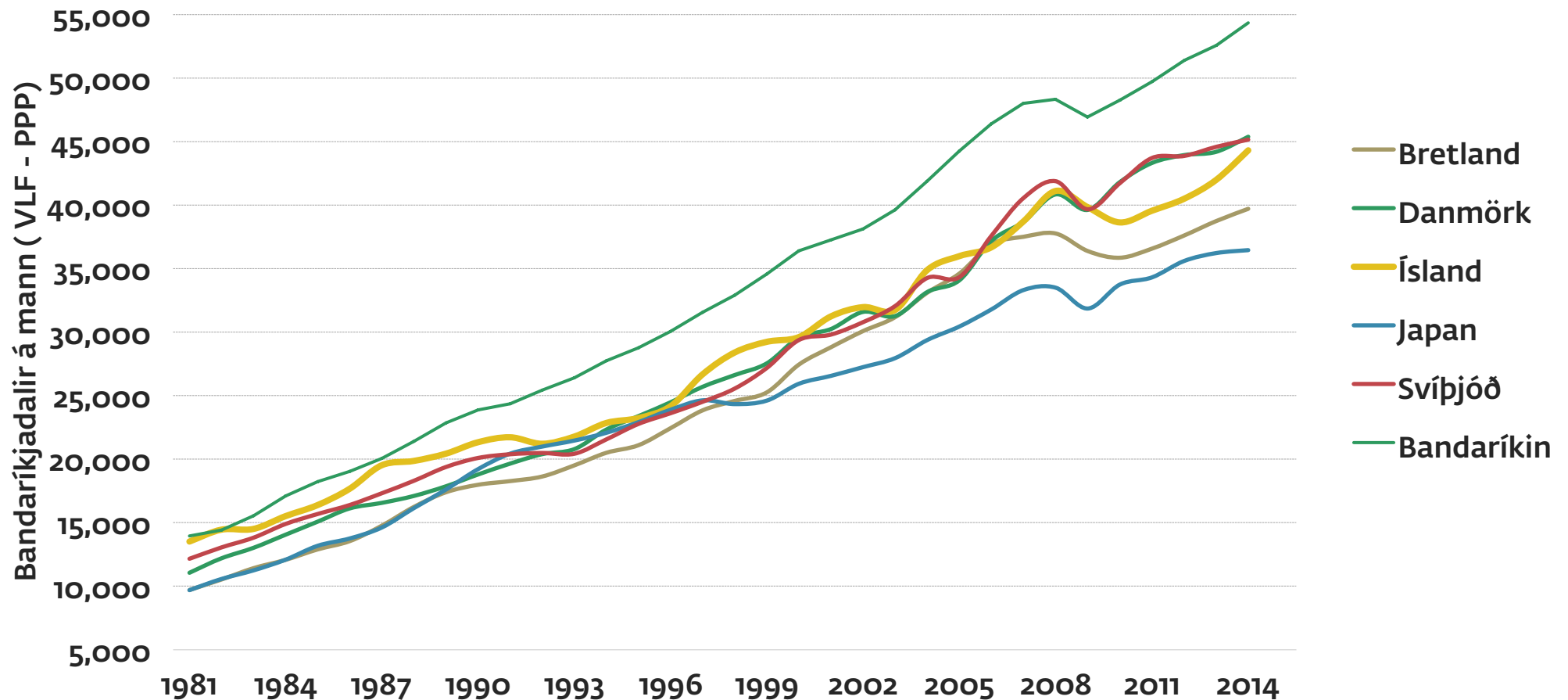
Góður hagvöxur á Íslandi næstu misserin skv. spá Hagstofunnar



landsframleiðsla á mann hefur
nækkað mikið og nágast hratt
skandinavísk lífskjör



Lífskjör fara batnandi á Íslandi

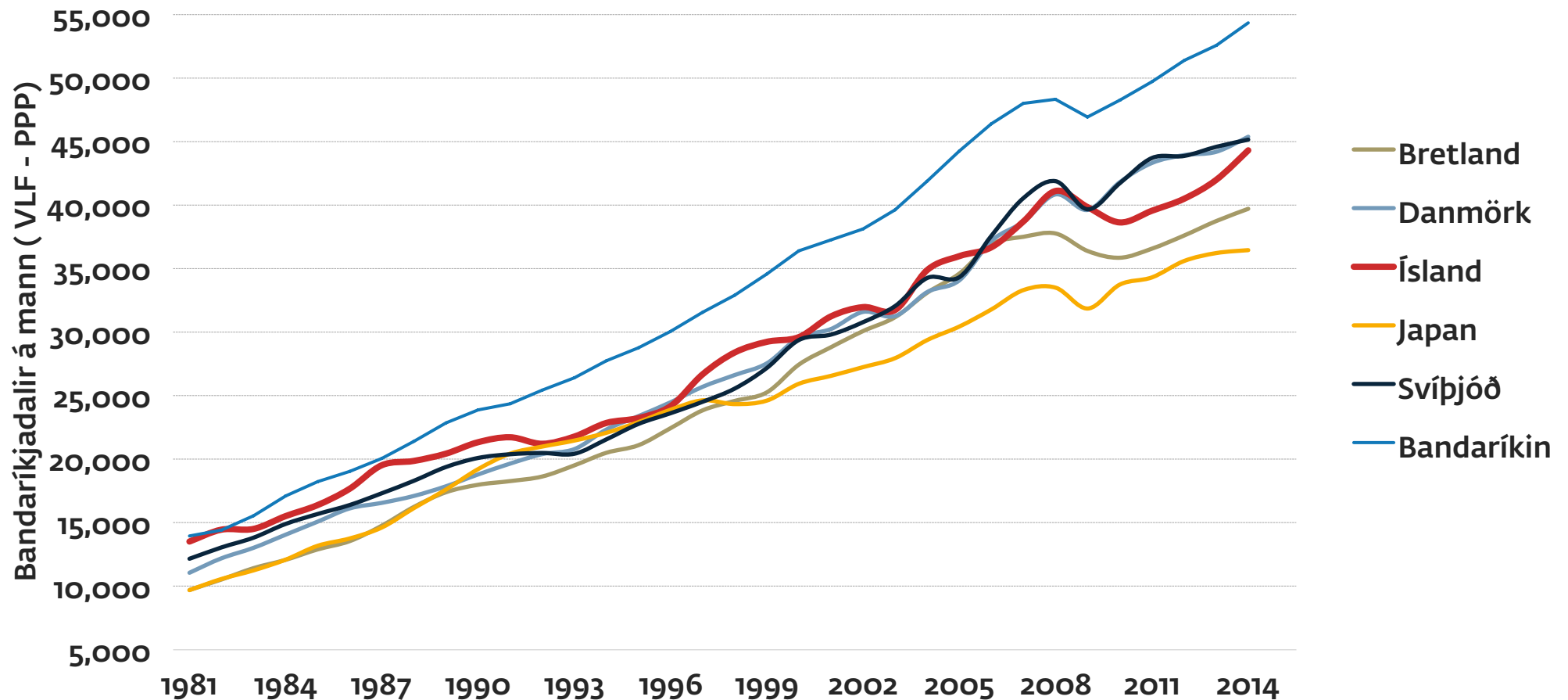


Heimild: Hagstofa Íslands

Fasteignaverð hefur hækkað
mikið alþjóðlega vegna lágra
vaxta



Lífskjör fara batnandi á Íslandi – Blekkir lágt olíuverð?

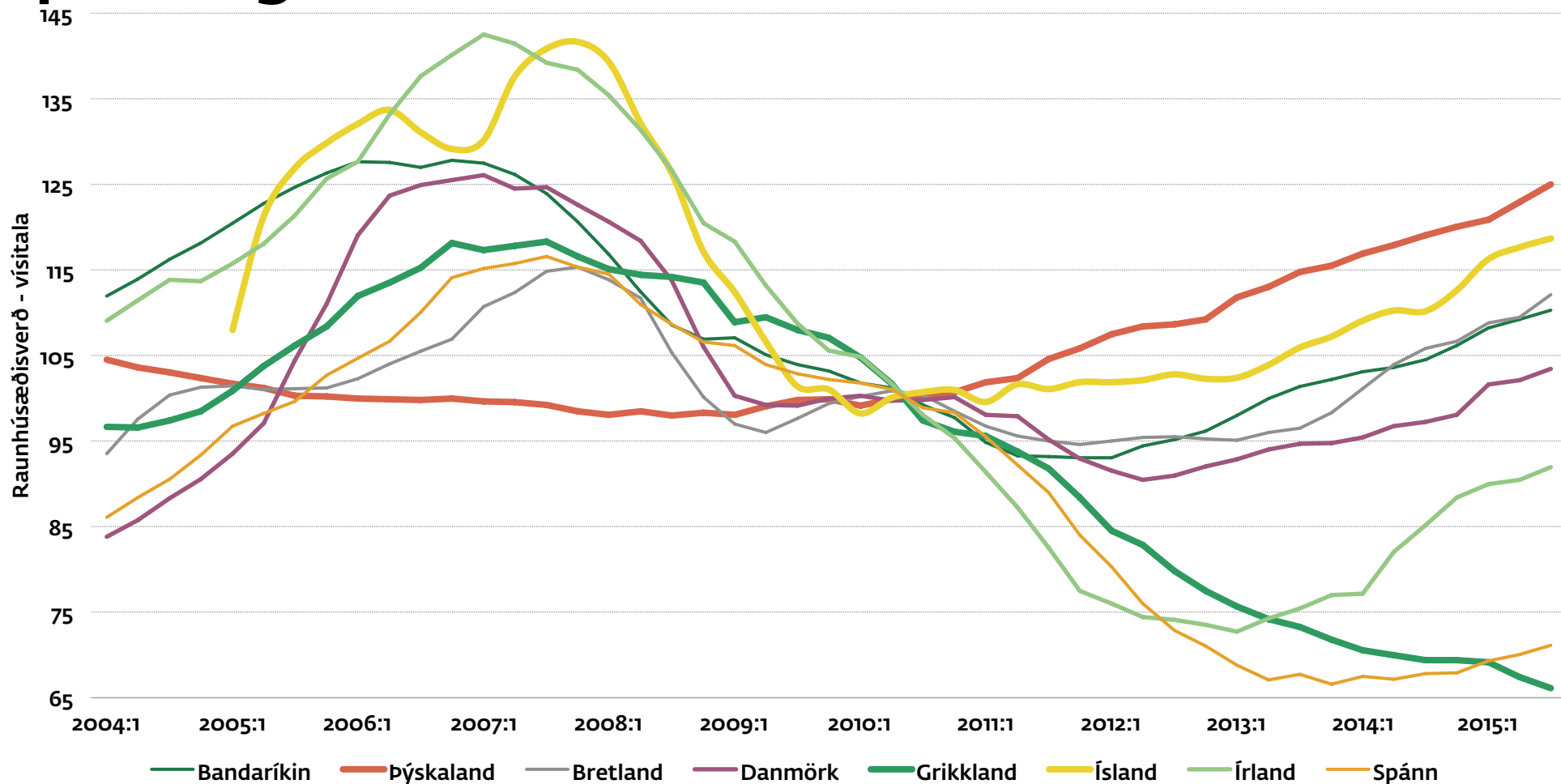


Heimild: Hagstofa Íslands

Fasteignaverð hefur hækkað
mikið alþjóðlega vegna lágra
vaxta



Raunhúsnæðisverð hefur hækkað mikið en lágt á Spáni og á Grikklandi



Heimild: OECD

Frekari upplýsingar á
vefsvæði íbúðalánasjóðs
www.ils.is