



Íbúðalána
sjóður



Íbúðamarkaðurinn 2015

REYKJAVIK 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

Aukin velta á fasteignamarkaði og
hærra raunverð íbúða



Aukin velta á fasteigna- markaði





Velta þinglýstra kaupsamninga með
húsnæði á landinu öllu jókst um

22%

frá fyrra ári, á föstu
verðlagi.



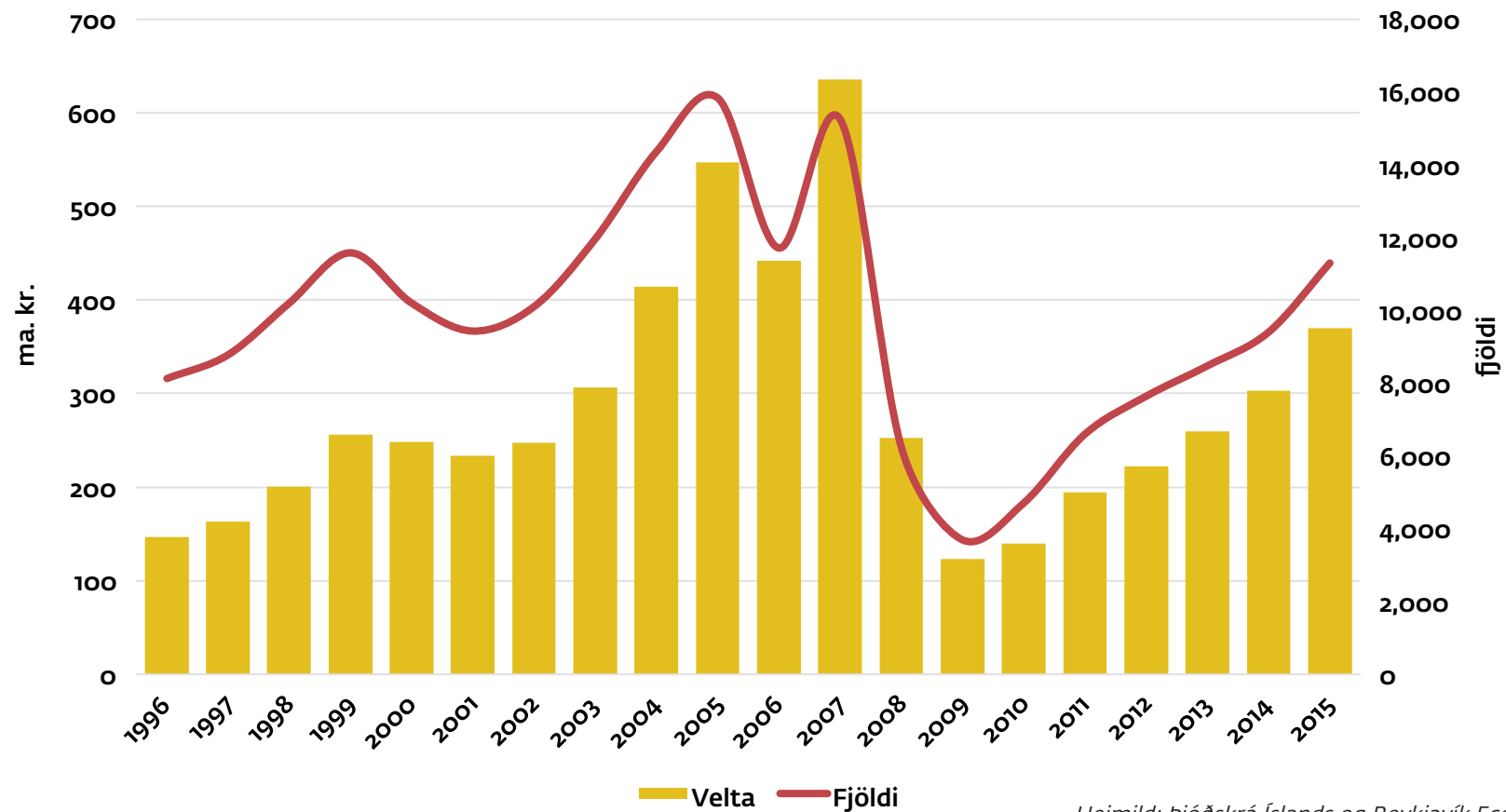
Fjöldi kaupsamninga jókst um

20%

á árinu.



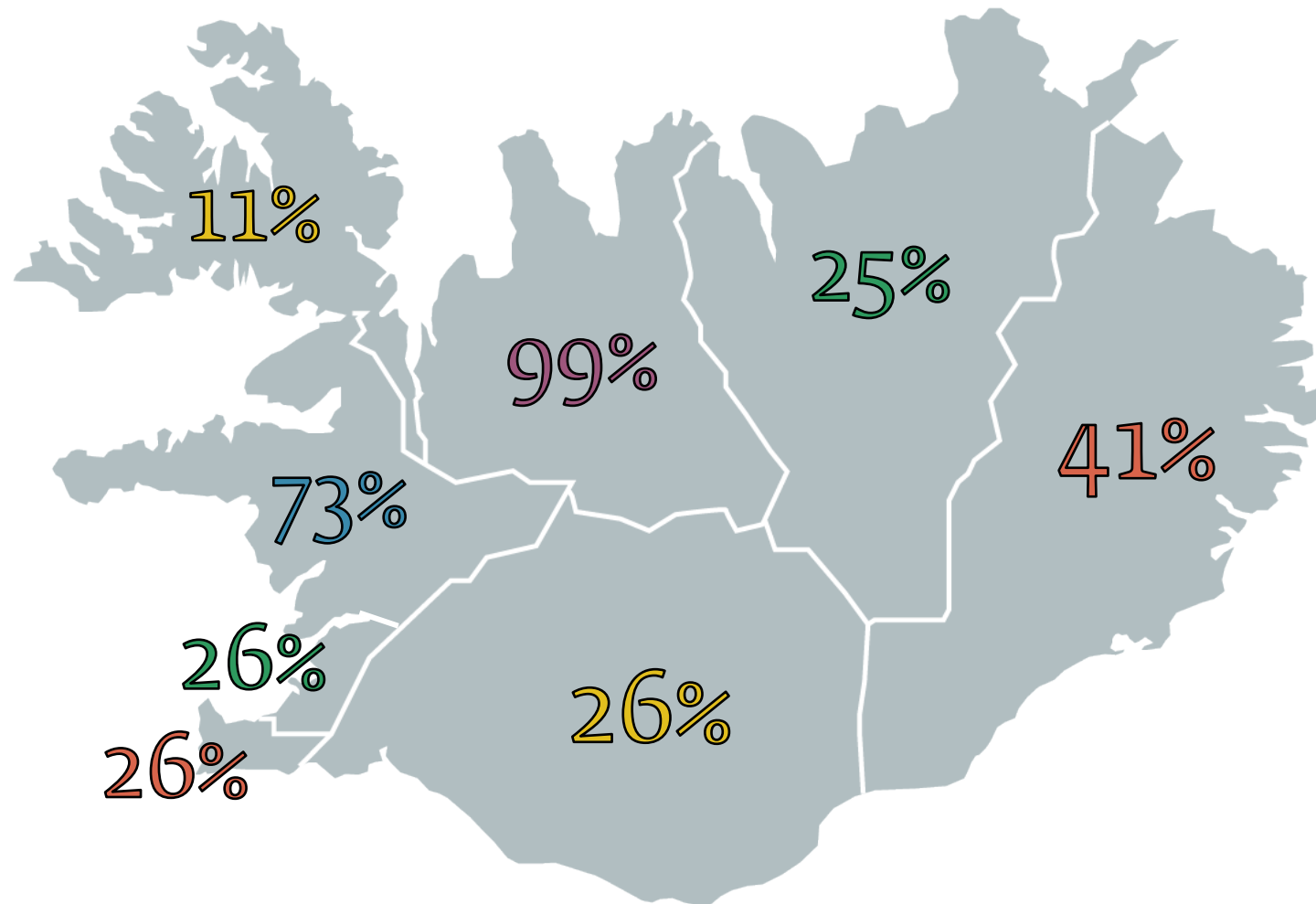
Þinglýstir kaupsamningar á Íslandi á föstu verðlagi ársins 2015



Heimild: Þjóðskrár Íslands og Reykjavík Economics ehf



Velta jókst í öllum landshlutum





Fjölbýli keypt á HBS og sérbyli utan HBS

80% allra
kaupsamninga með
fjölbýli eru á
höfuðborgarsvæðin
u

56% allra
kaupsamninga með
sérbyli eru utan
höfuðborgarsvæðisi
ns

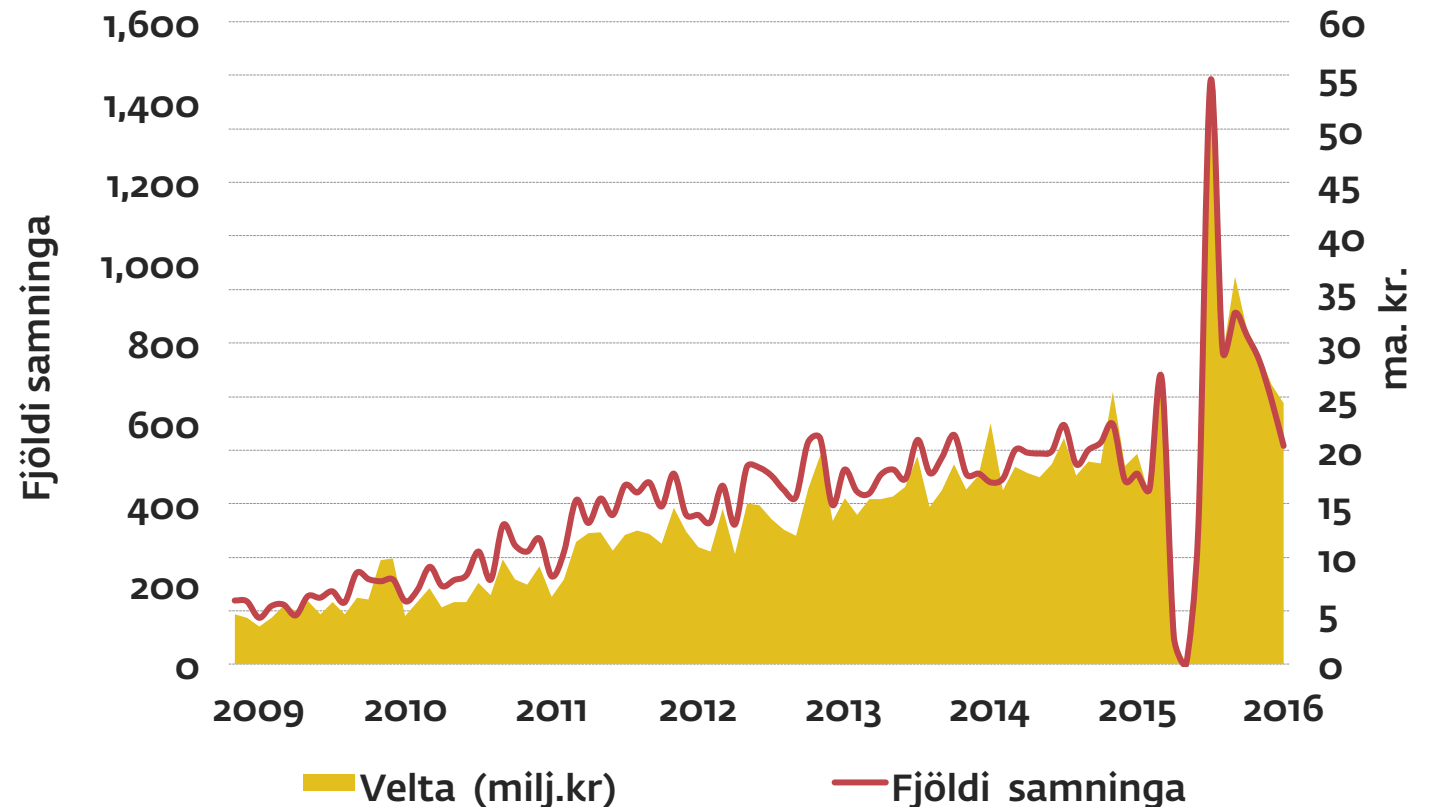




Velta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu hækkar

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

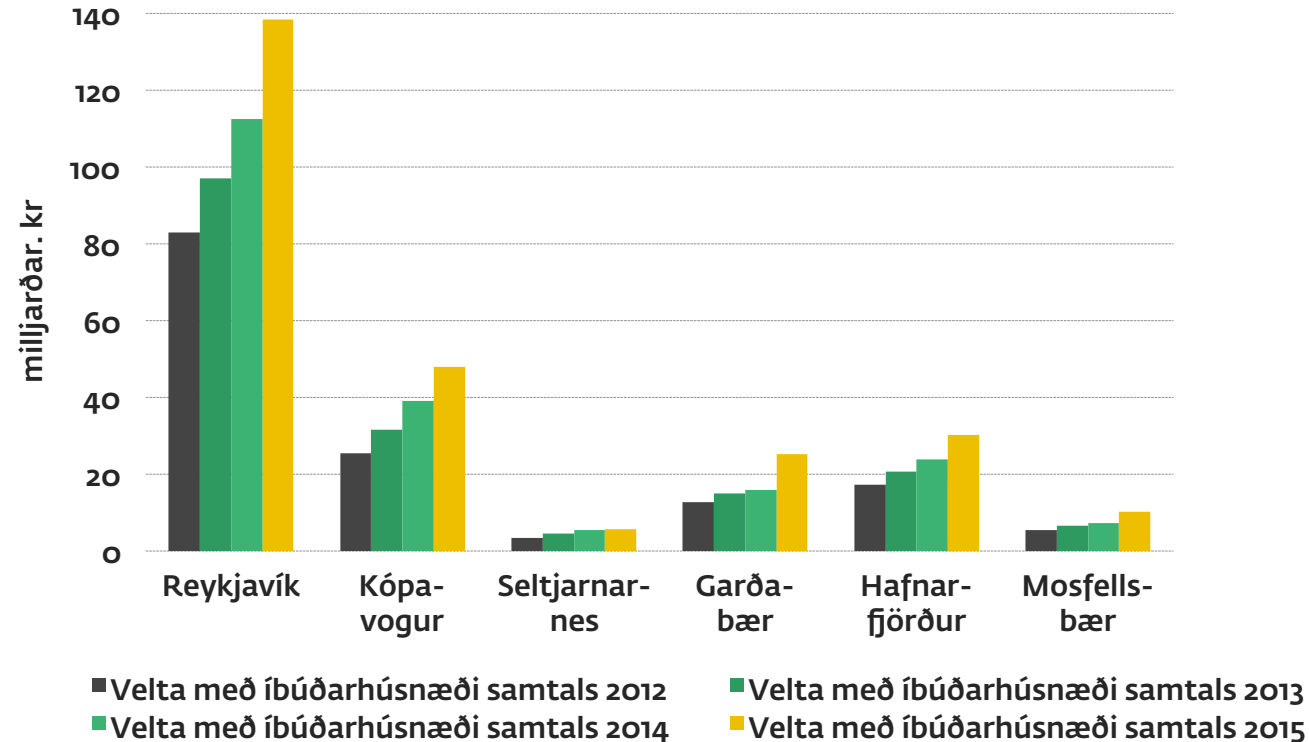
Fjöldi kaupsamninga fjölgaði um tæp 18%





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

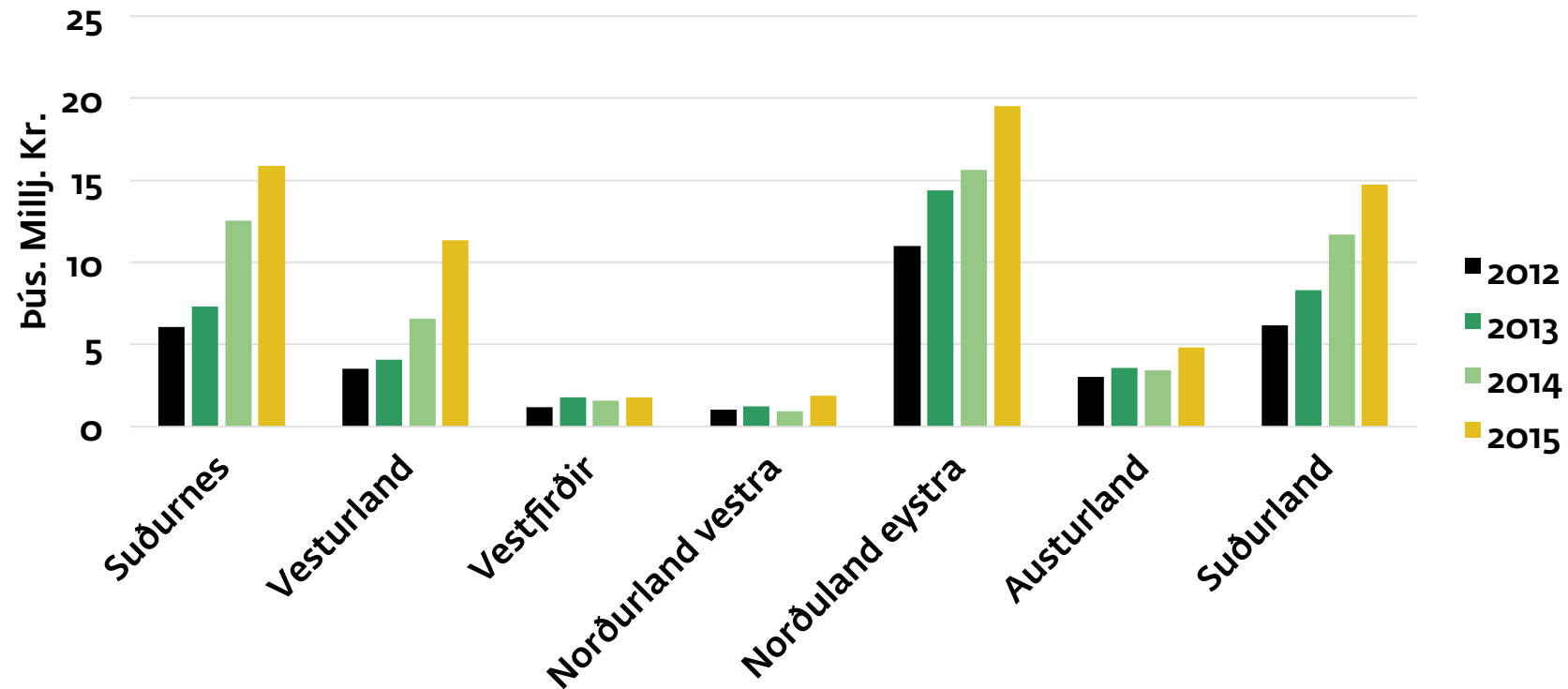


Minnsta aukning veltu, um 2%, var á

Seltjarnarne
si

Velta utan HBS

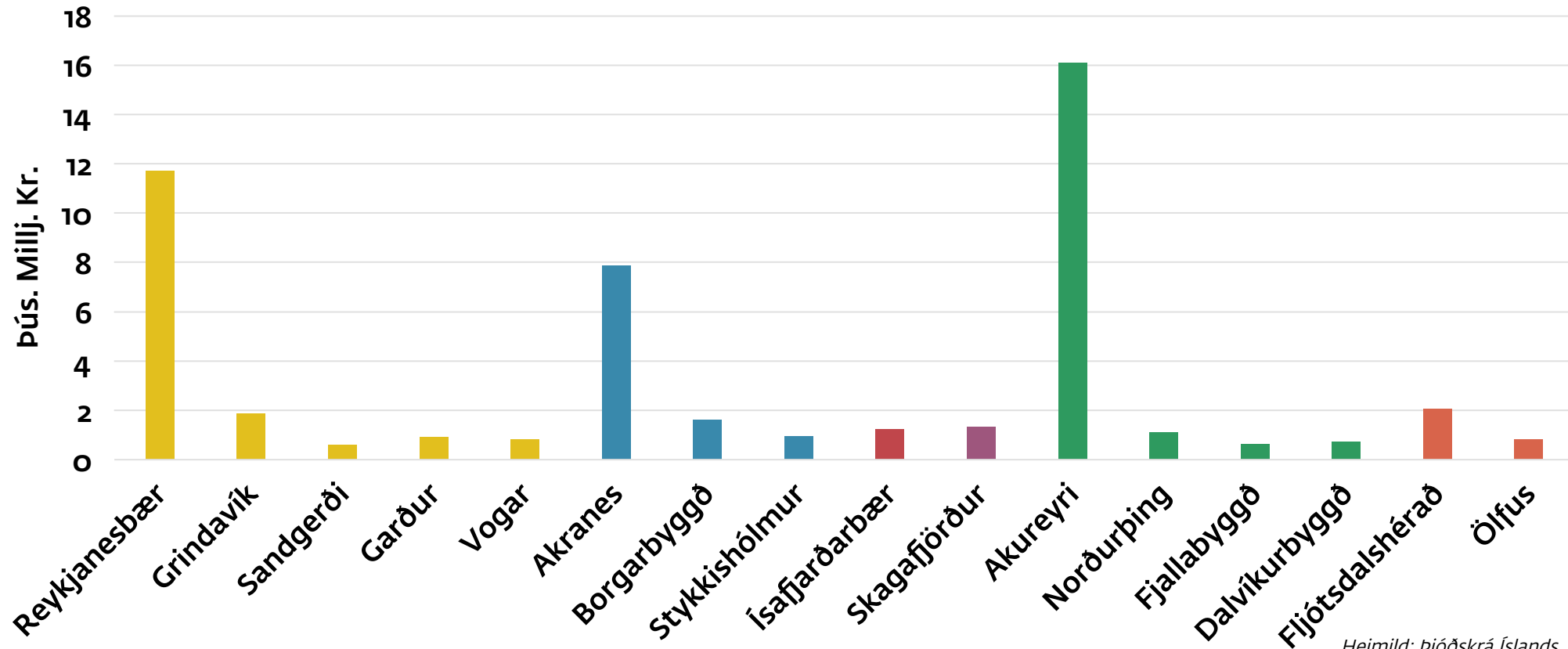
Velta þinglýstra kaupsamninga með íbúðarhúsnæði utan höfuðborgarsvæðisins frá 2012 til 2015 á verðlagi hvers árs





Velta eftir sveitarfélögumutan HBS

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



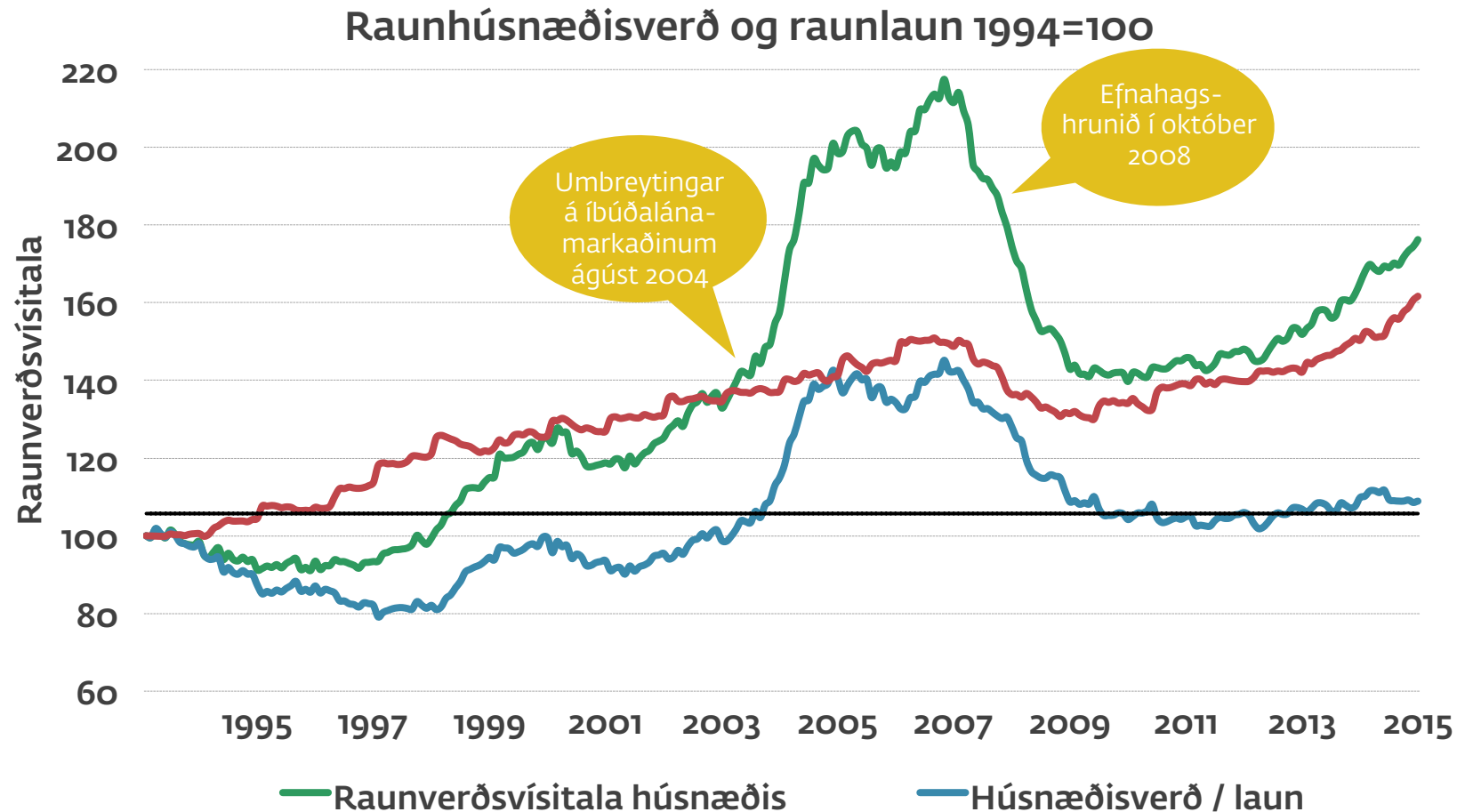
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Raunverð-
þróun íbúða
á
höfuðborgar-
svæðinu og
raunlaun
hækka





Kaupmáttur og húsnæðisverð



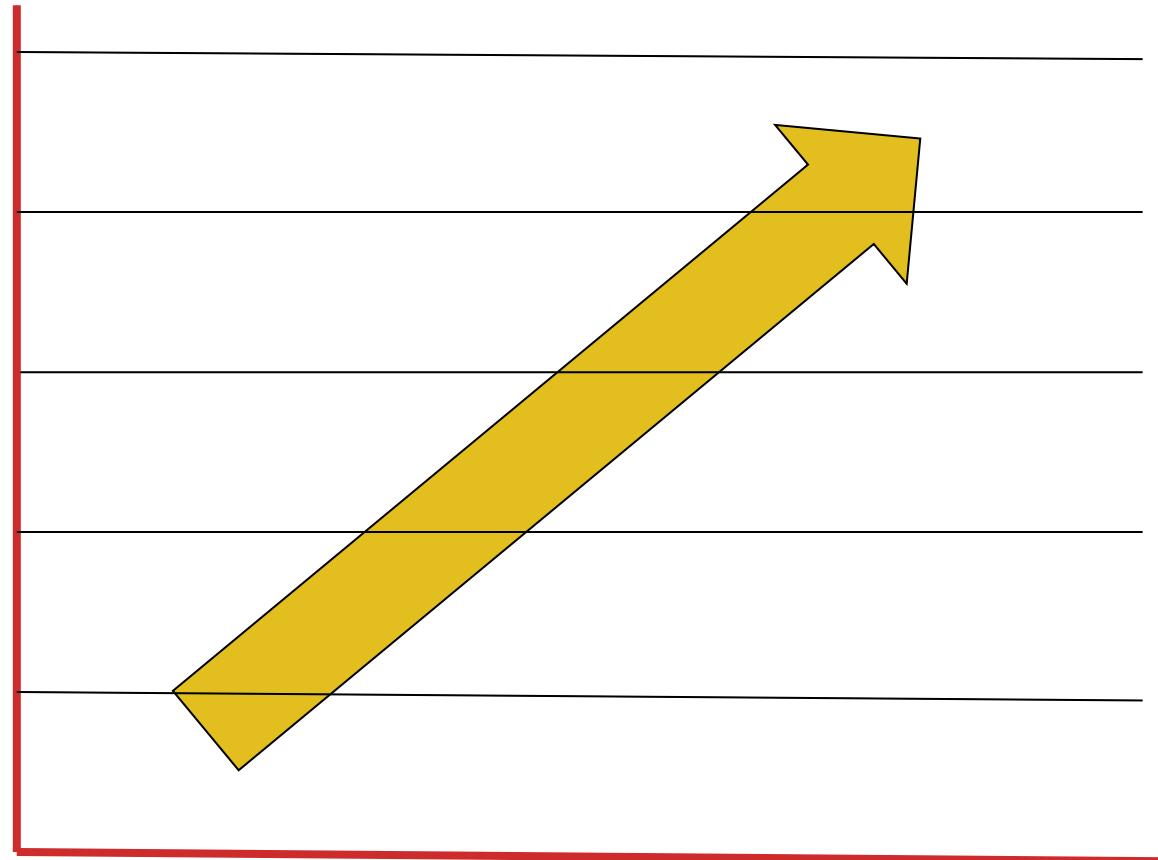


Kaupmáttur óx meira en raunhúsnæðisverð

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%

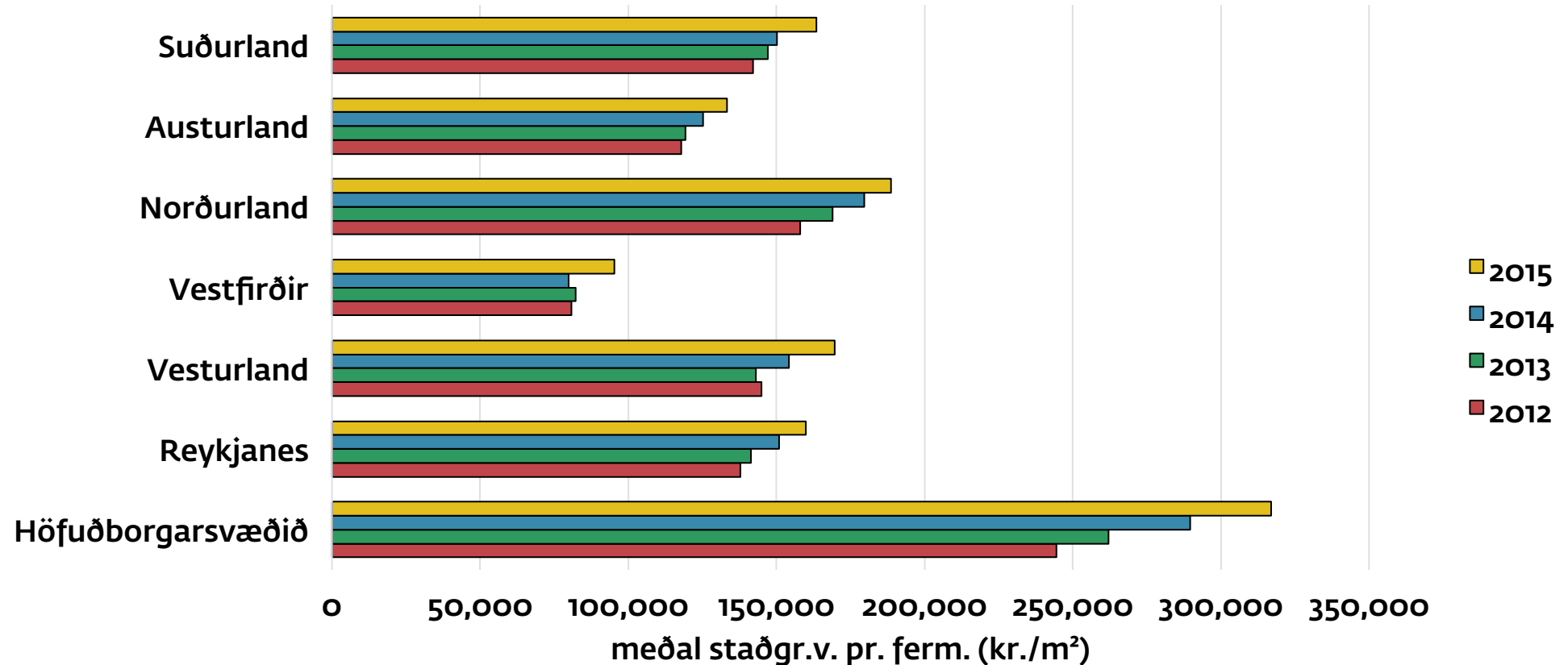
Árið 2013: + 2,6%

Árið 2012: + 1,5%



Íbúðaverð á fermetra hækkaði mest á Vestfirðum

Íbúðaverð á fermetra eftir landshlutum

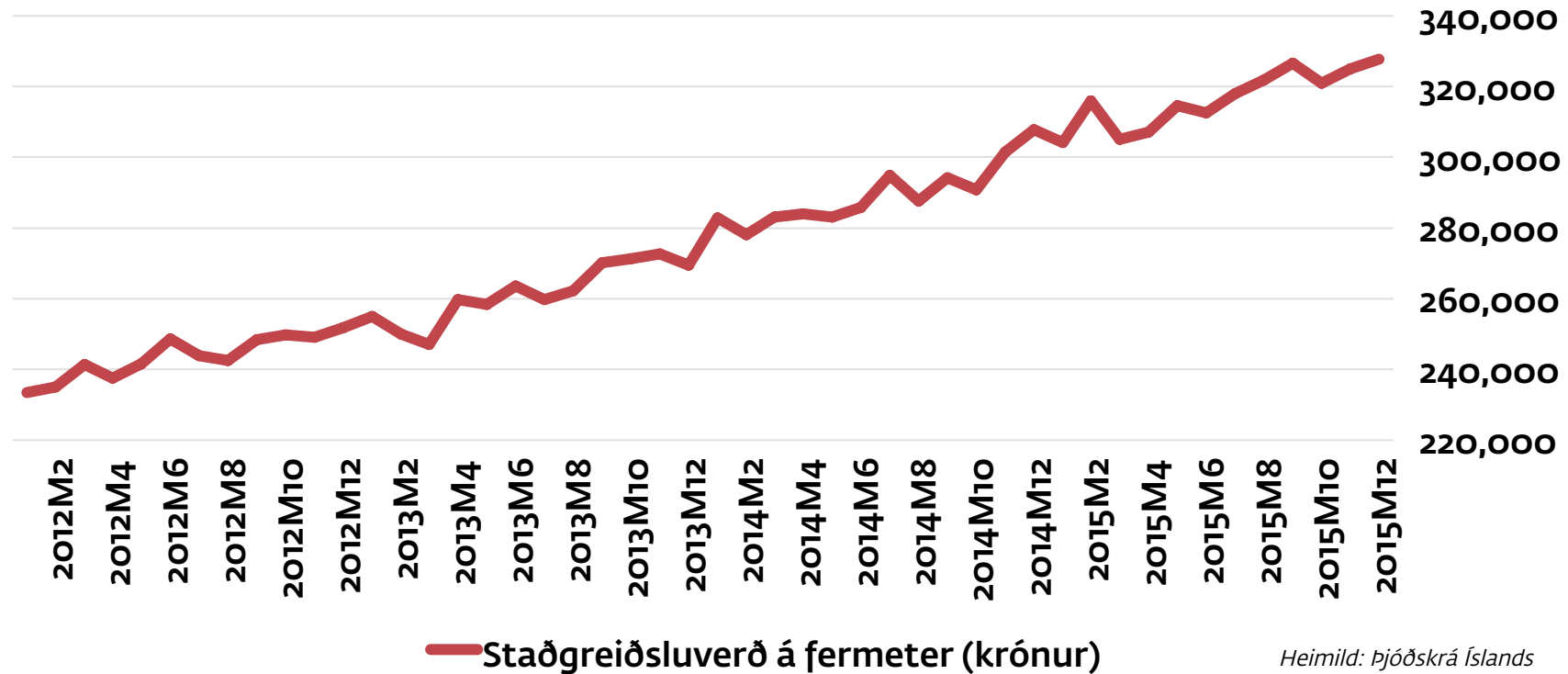


Heimild: Þjóðskrá Íslands



Þróun nafnverðs á fermetra íbúða á HBS

Íbúðaverð á fermeter á Höfuðborgarsvæðinu á mánaðargrundvelli

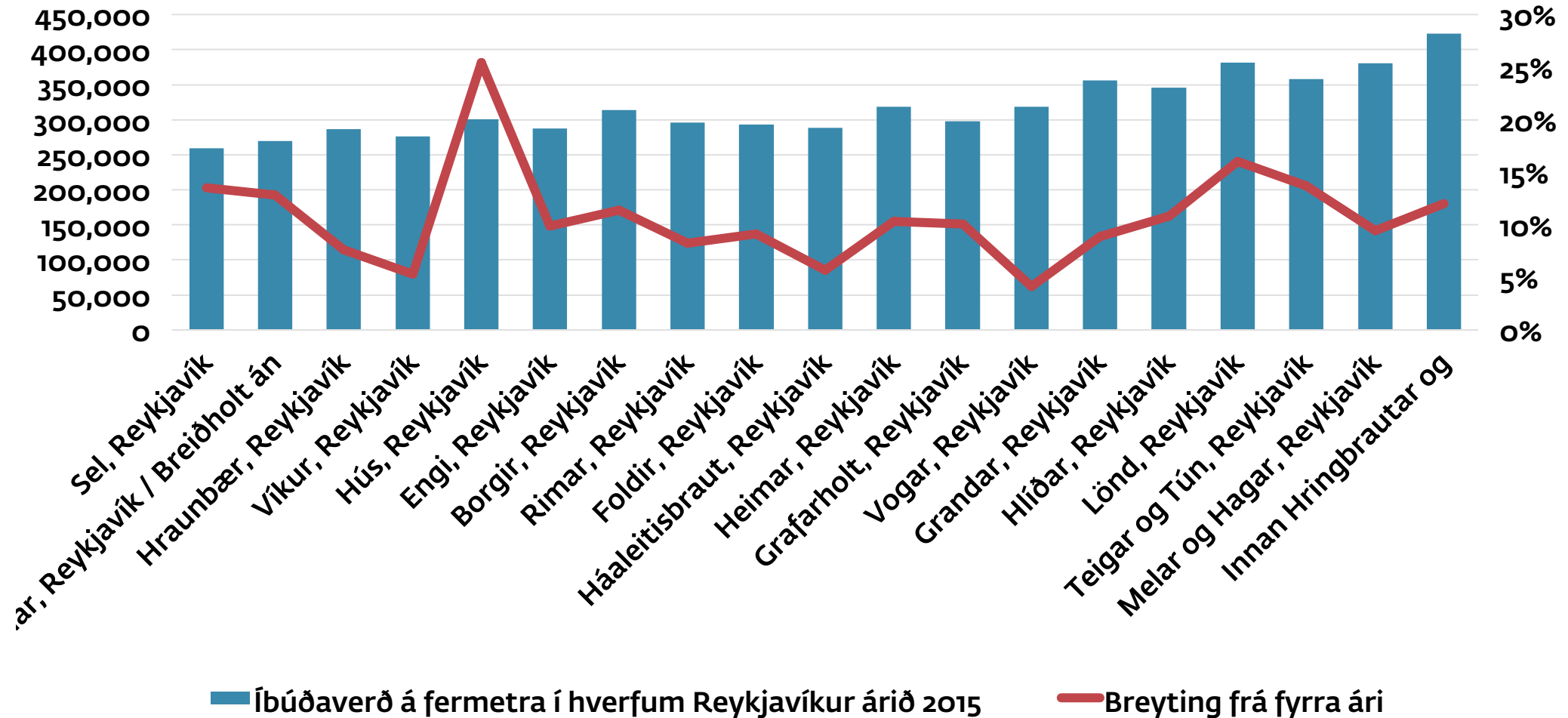


Heimild: Þjóðskrá Íslands



Verðþróun í Reykjavík

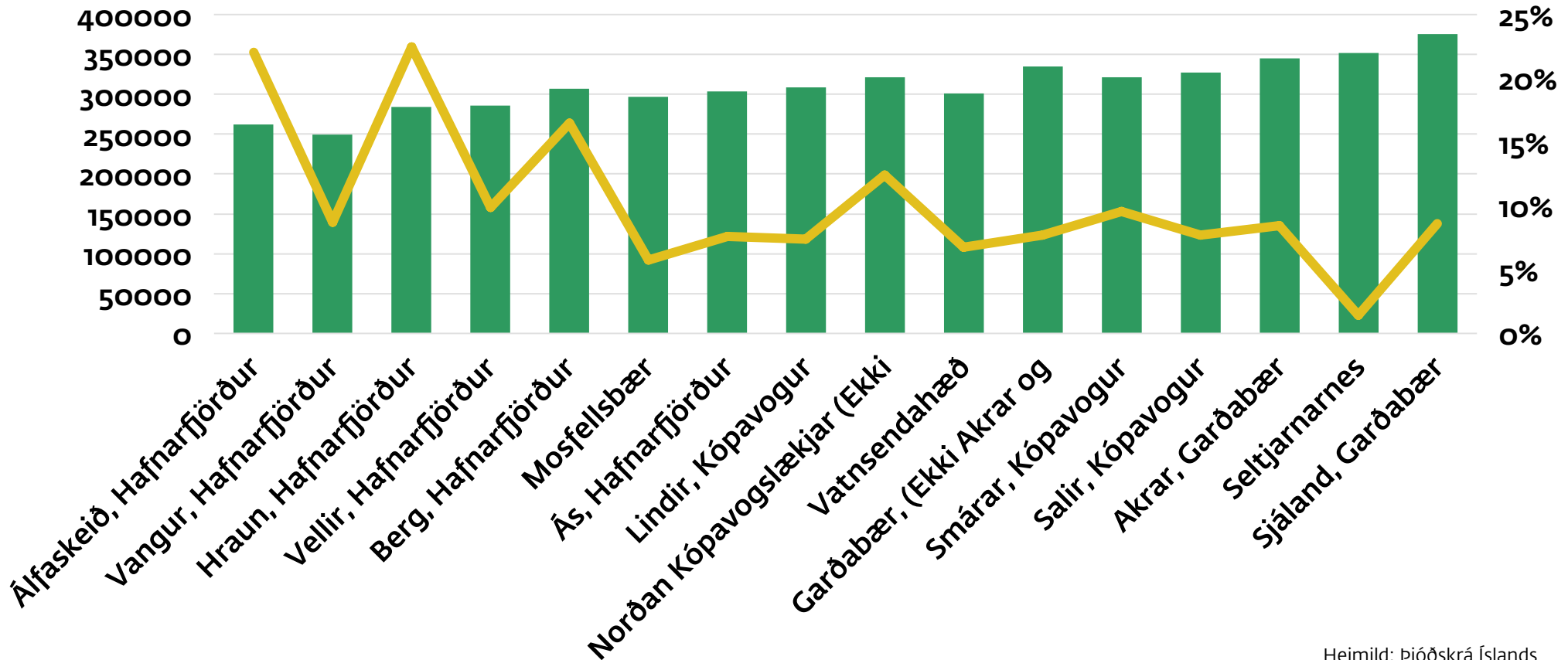
Íbúðaverð á fermetra í hverfum Reykjavíkur árið 2015





Verðþróun fyrir utan Reykjavík

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



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Lýðfræðileg þróun



Lýðfræðileg þróun

Náttúrleg eftirspurn og batnandi
staða fyrstu kaupenda

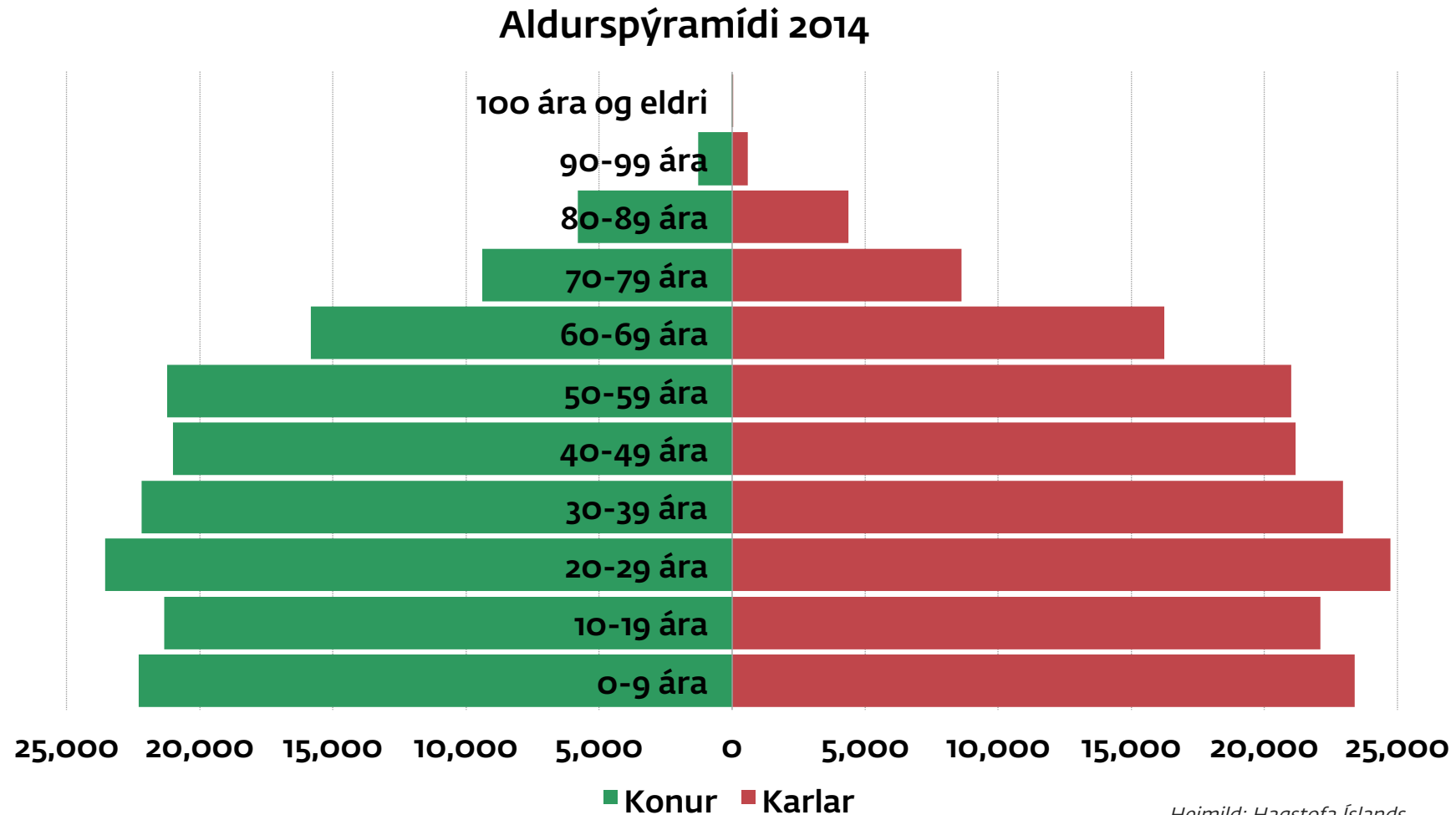


Hverjir eru
fyrstu
kaupendur?





Stærsti tíu ársbils árgangurinn er 20-29 ára





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





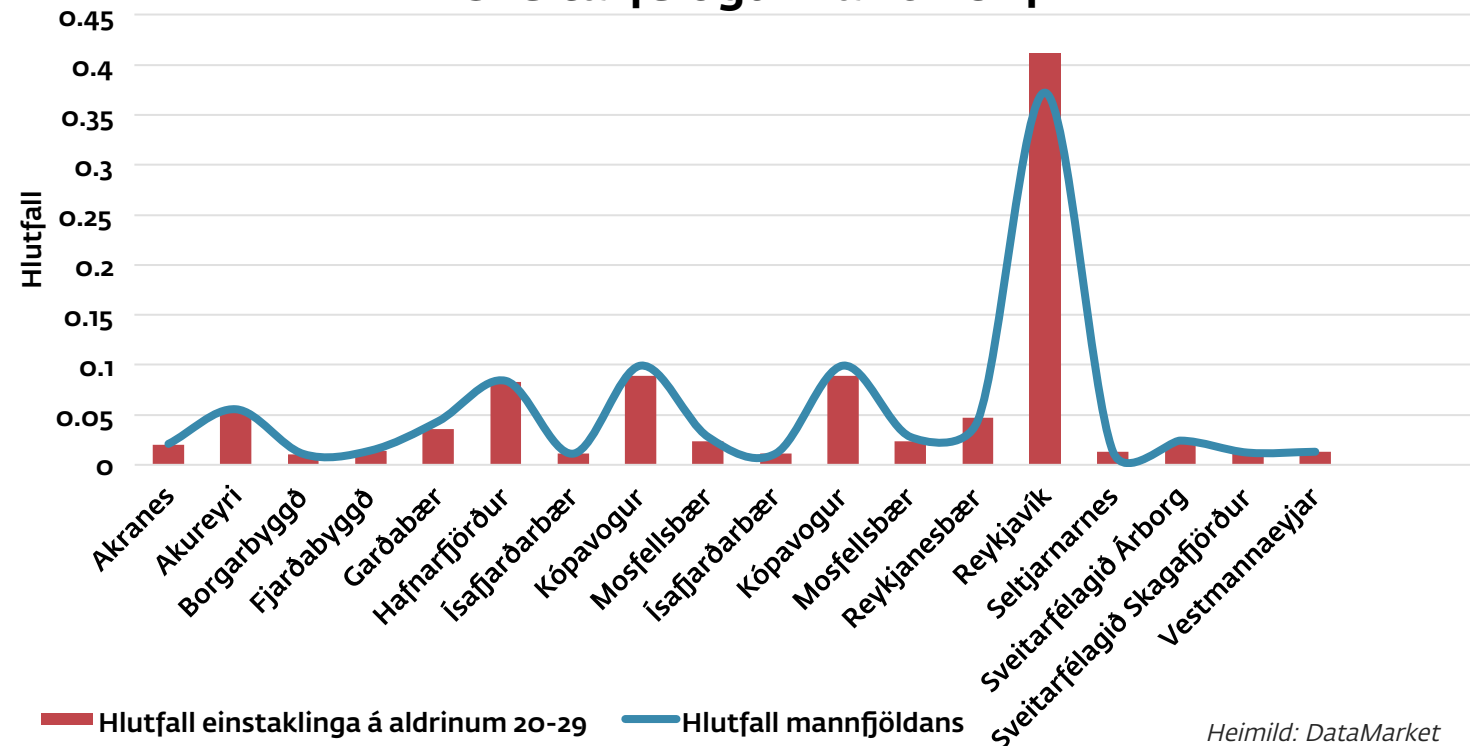
Einstaklingar á aldrinum 20-29 ára setjast í mestum mæli að í

Reykjavík



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

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



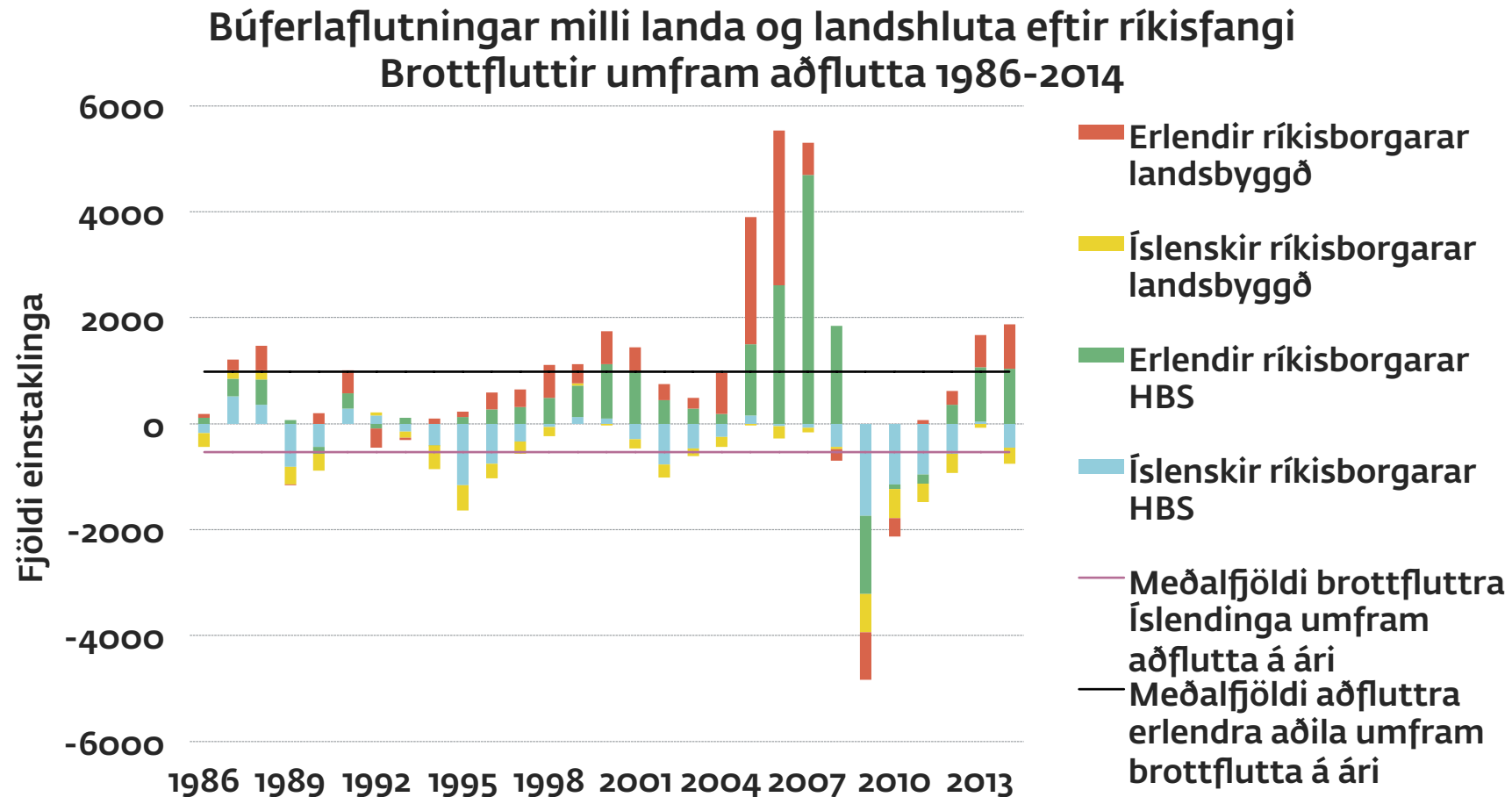
Heimild: DataMarket

Aðfluttum fjölgar





Fleiri flytja til landsins en frá því





Flestir aðfluttra setjast að á

Höfuðborgar -svæðinu



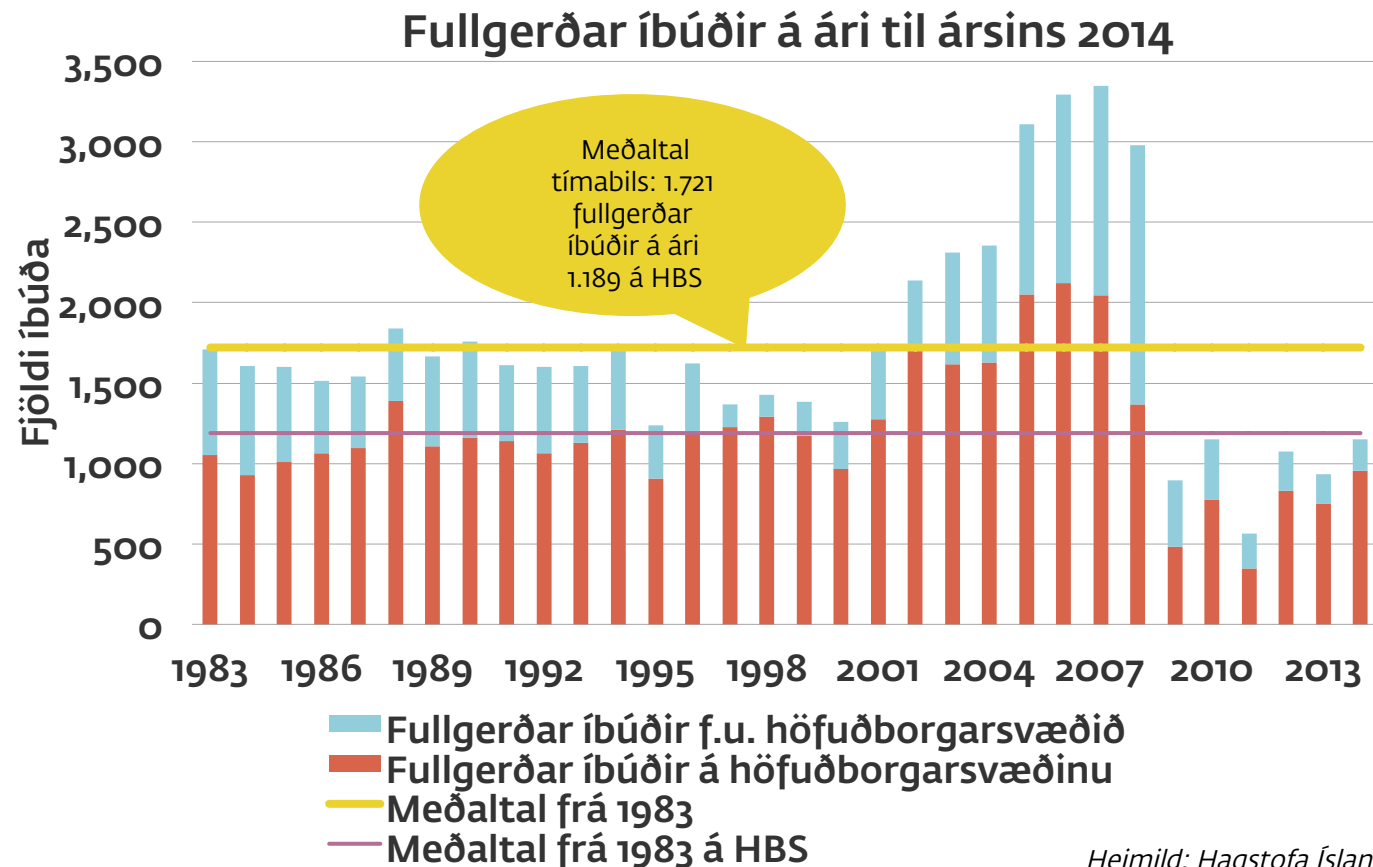
Mikilvægt að það sé nægilegt framboð sé til staðar. Fólksfjölgun og aðflutningur fólks skapar náttúrulega eftirspurn.



Hægt vaxandi framboð

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

Slík umfram eftirspurn leiðir til hækkunar á eignaverði



**Batnandi
staða fyrir
fyrstu
kaupendur**





Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
i
atvinnuley
si



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
i
atvinnuley
si

Aukinn
kaupmáttur



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
i
atvinnuley
si

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi
hagur heimila



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
i
atvinnuley
si

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi
hagur heimila

Aukið svigrúm
við veitingu
fasteignaláns
til
fjármögnunar
kaupa á fyrstu
fasteign



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
i
atvinnuley
si

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi
hagur heimila

Batnandi
vaxtakjör

Aukið svigrúm
við veitingu
fasteignaláns
til
fjármögnunar
kaupa á fyrstu
fasteign



Batnandi staða fyrir fyrstu kaupendur

Minnkand
í
atvinnuley
si

Aukinn
kaupmáttur

Vænkandi
hagur heimila

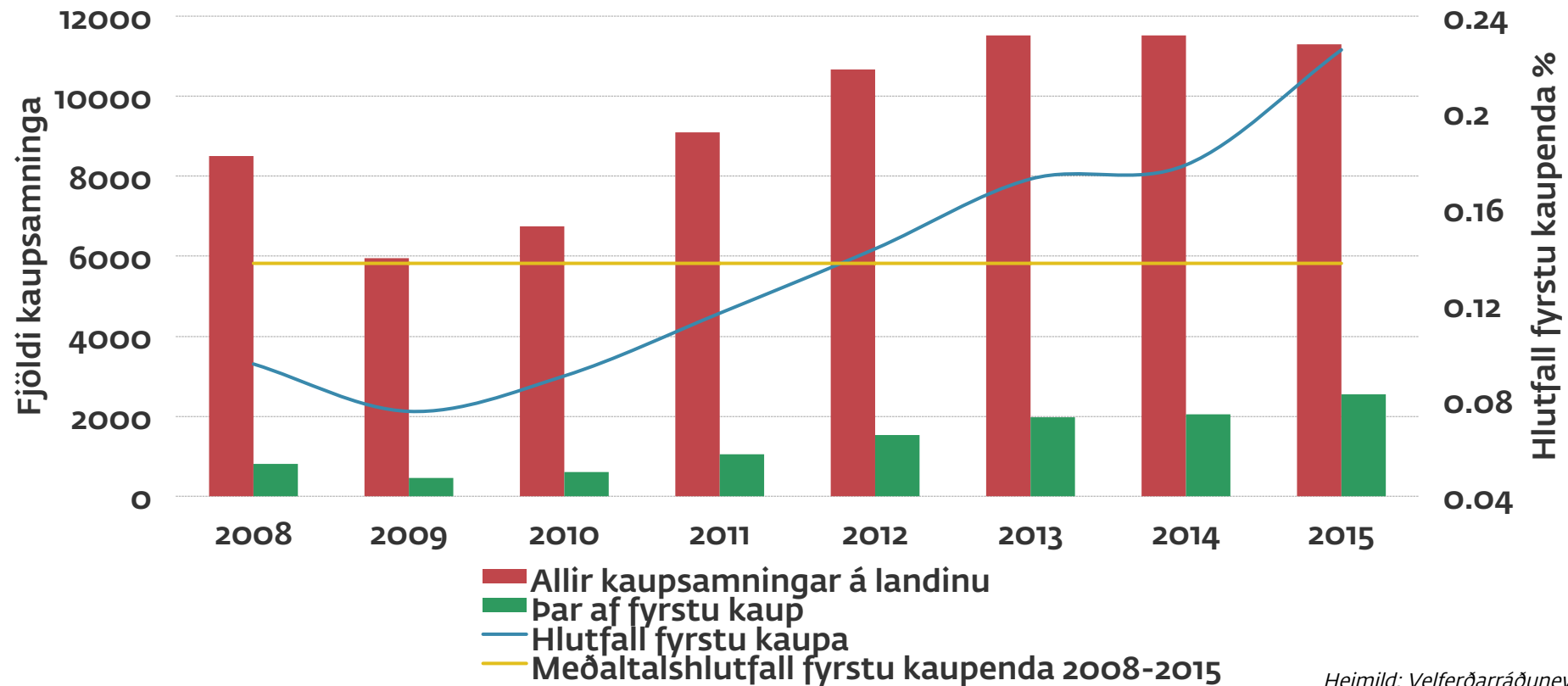
Aukið framboð
íbúða

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.



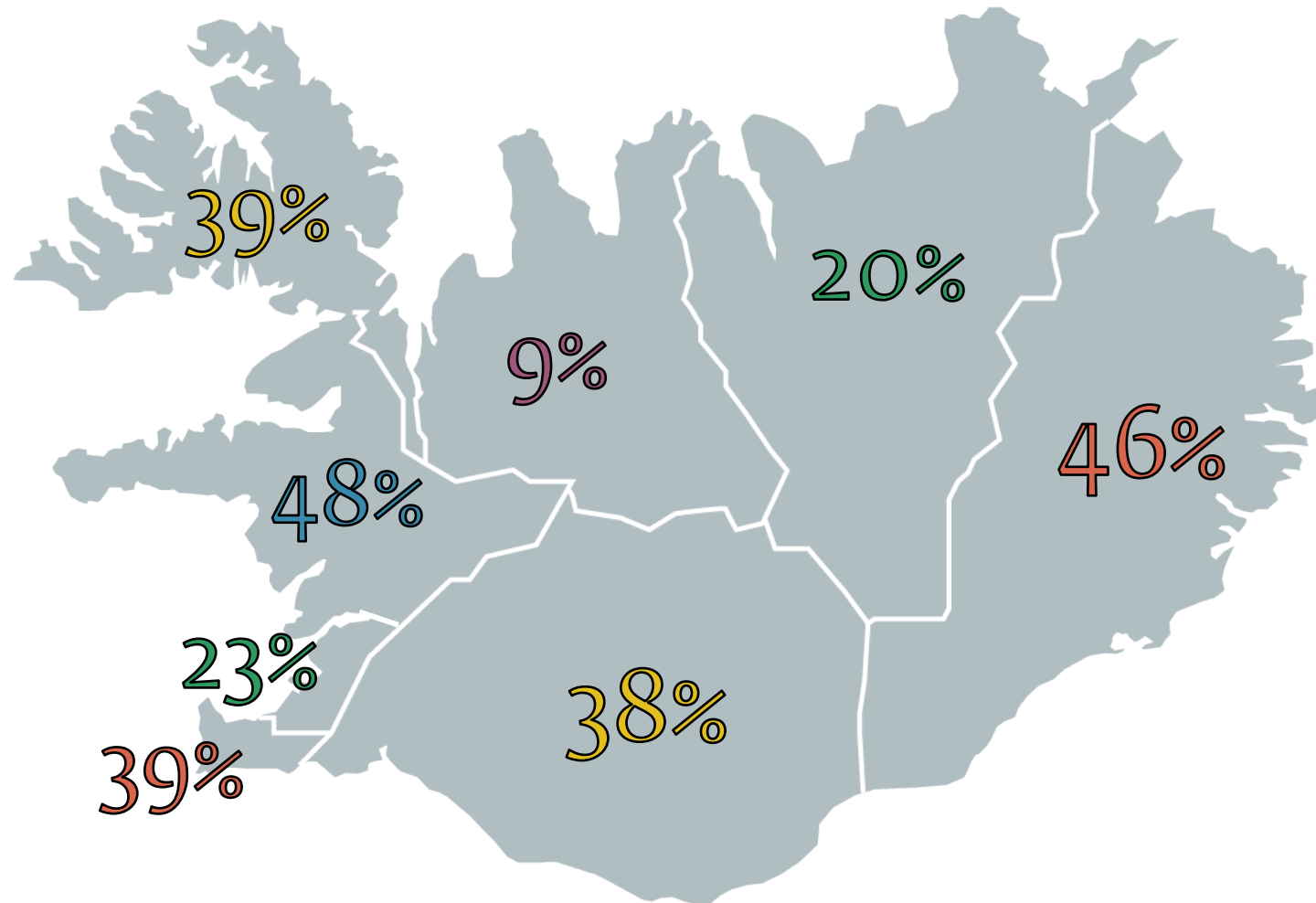
Hlutfall fyrstu kaupa var

23%

af öllum fasteignakaupum,
á árinu.



Hlutfall fyrstu kaupa eftir landshlutum



Þó enn
margir í
eiginfjár-
vanda vegna
hárrar
húsaleigu

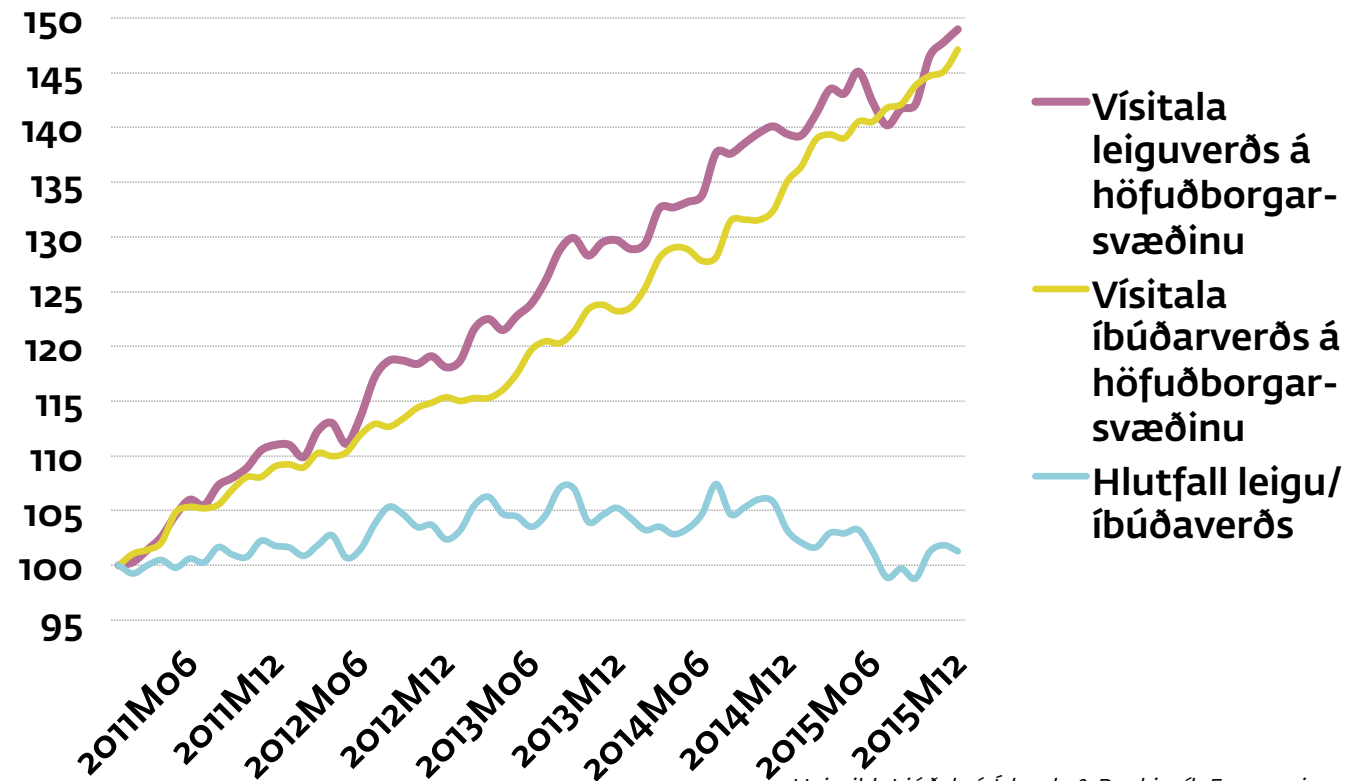




Hækkandi leiga fer samhliða hækkandi íbúðaverði

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.



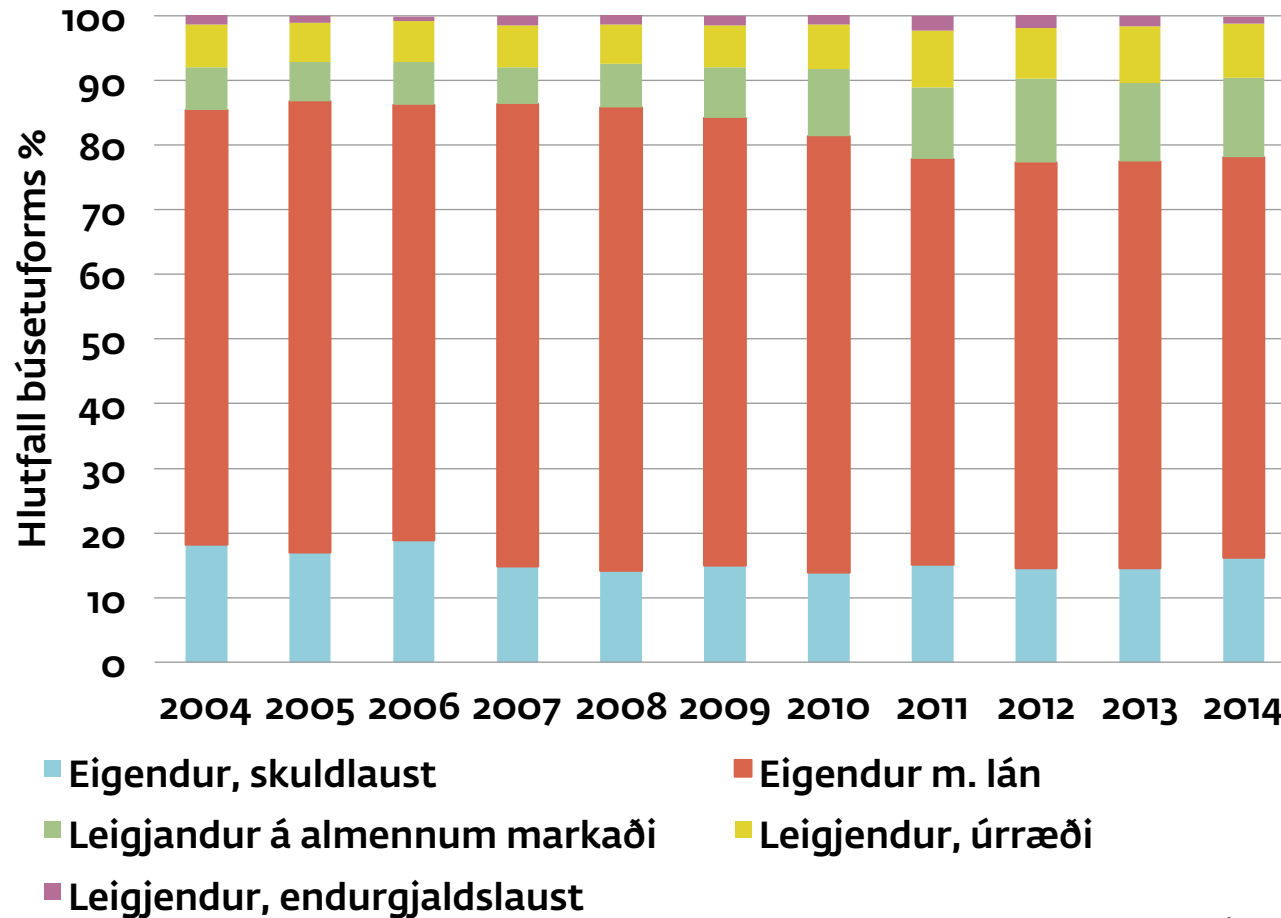
Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics

Unga kynslóð efnahagskreppunnar („Leigukynslóðin“)





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.

Eiga eða leigja?



Eiga eða leigja?

Kostir, gallar og þróun



Kostir og gallar





Kostir þess að kaupa



Kostir þess að kaupa



Íbúðarhúsnaði byggir upp eiginfjárstöðu



Kostir þess að kaupa



Íbúðarhúsnaði 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.
fasteignagjöld



Gallar þess að kaupa



Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöld



Tekur á sig
vaxta- og
verðbólgu-
áhættu



Gallar þess að kaupa

Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöld

Tekur á sig
vaxta- og
verðbólgu-
áhættu

Svipting
veðþola á rétti
til eignar
vegna
vanskila



Gallar þess að kaupa

Ábyrgur fyrir
viðaldi og
sköttum t.d.
fasteignagjöld

Tekur á sig
vaxta- og
verðbólgu-
áhættu

Svipting
veðþola 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. fasteignagjöld

Tekur á sig vaxta- og verðbólguáhættu

Svipting veðþola á rétti til eignar vegna vanskila

Minni sveigjanleiki en við leigu



Kostir þess að leigja



Kostir þess að leigja



Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi



Kostir þess að leigja





Kostir þess að leigja

Lítið eða
engin
ábyrgð á
viðhaldi

Auðveldara
að flytja

Húsaleigu
-bætur



Kostir þess að leigja





Gallar þess að leigja



Gallar þess að leigja

Engar
vaxtabætu
r eða
skattlegt
hagræði



Gallar þess að leigja





Gallar þess að leigja

Engar
vaxtabætu
r eða
skattlegt
hagræði

Ekkert eigið fé
byggt upp

Lítill eða
engin
áhrif á
hækkun
leigu



Gallar þess að leigja





Frelsi vs. öryggi

Lítið eða engin ábyrgð á viðhaldi

Auðveldara að flytja

Húsaleigu-bætur

Getur valið gagnsærri sparnaðarform

Engar vaxtabætur eða skattlegt hagræði

Ekkert eigið fé byggt upp

Lítill eða engin áhrif á hækkun leigu

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

Aukið svigrúm, batnandi vaxtakjör
og lántaka einstaklinga



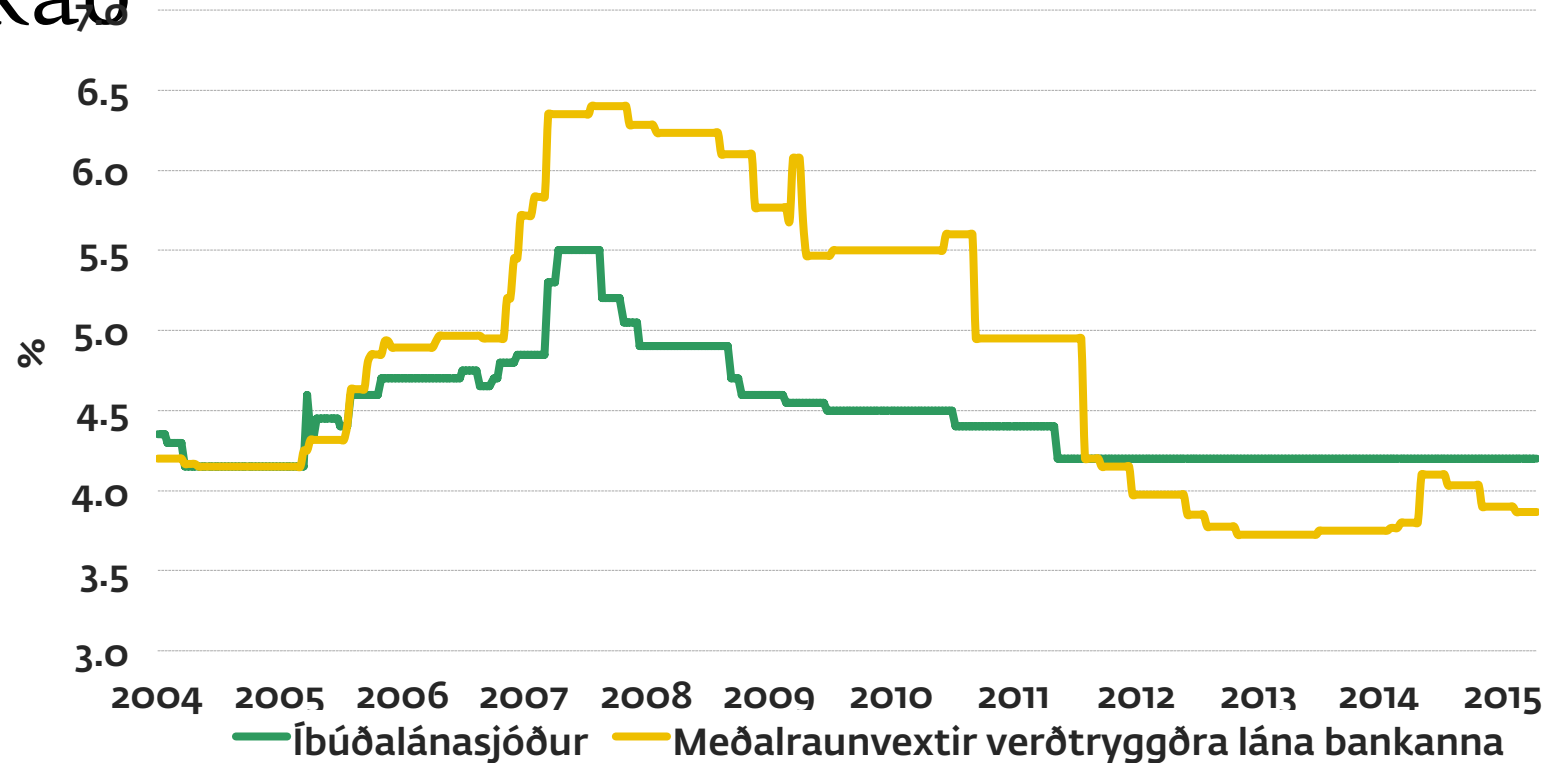


Aukið svigrúm við veitingu fasteignaláns til fjármögnunar kaupa á fyrstu eign

- Lánsfjárlutfall 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 fjármagnshafa




Halda verðbólgu lágrí



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



Halda verðbólgu lágrí



Almennir
útlánavextir SÍ
stöðugir

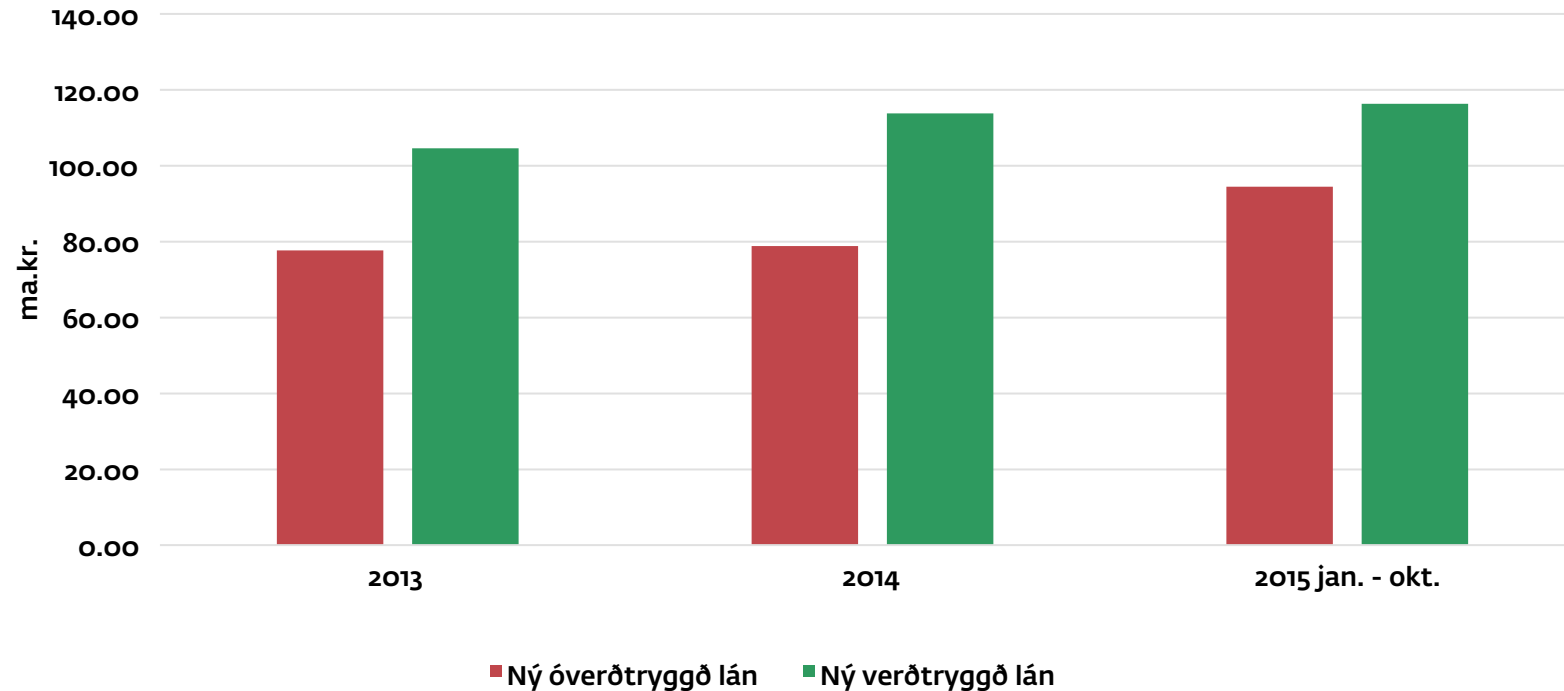
Lántaka landsmanna





Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

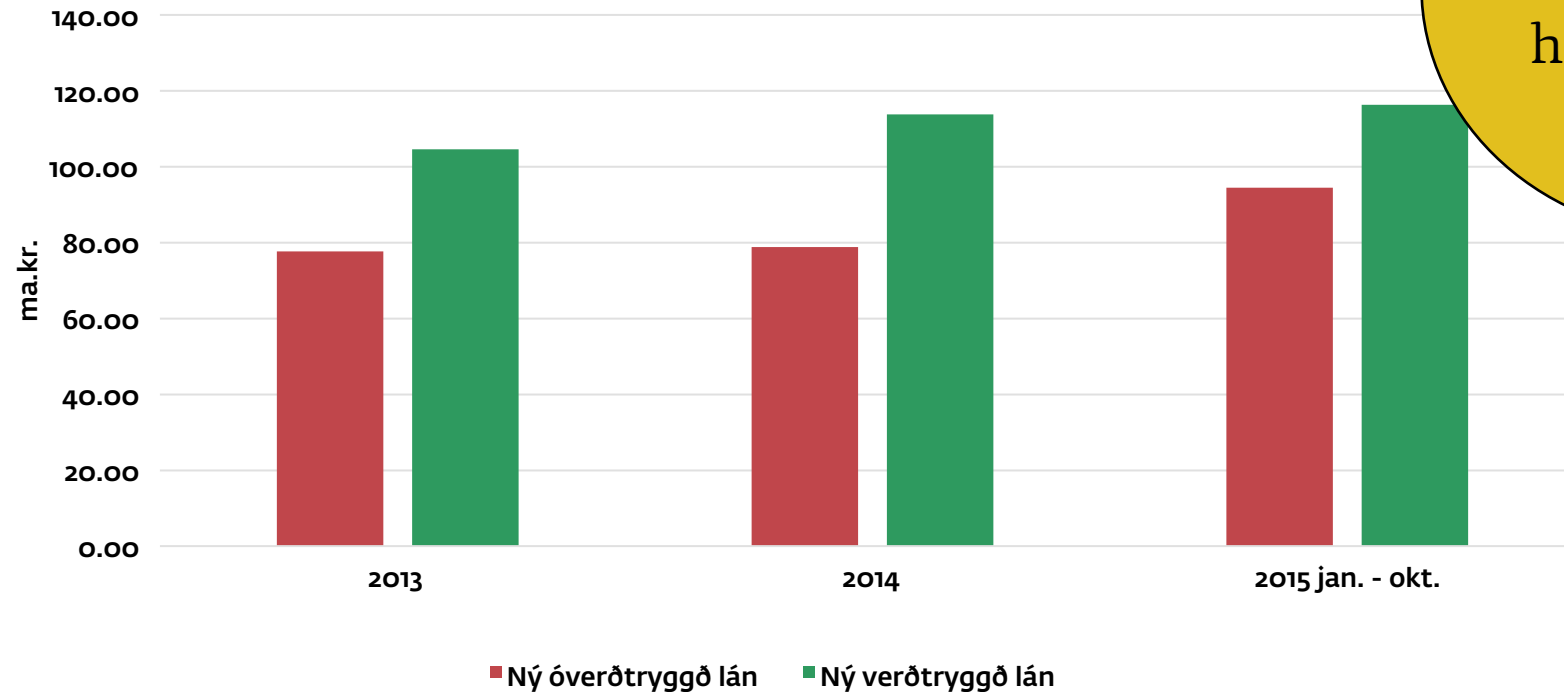
Ný útlán innlánsstofnana til heimila





Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

Ný útlán innlánsstofnana til heimila

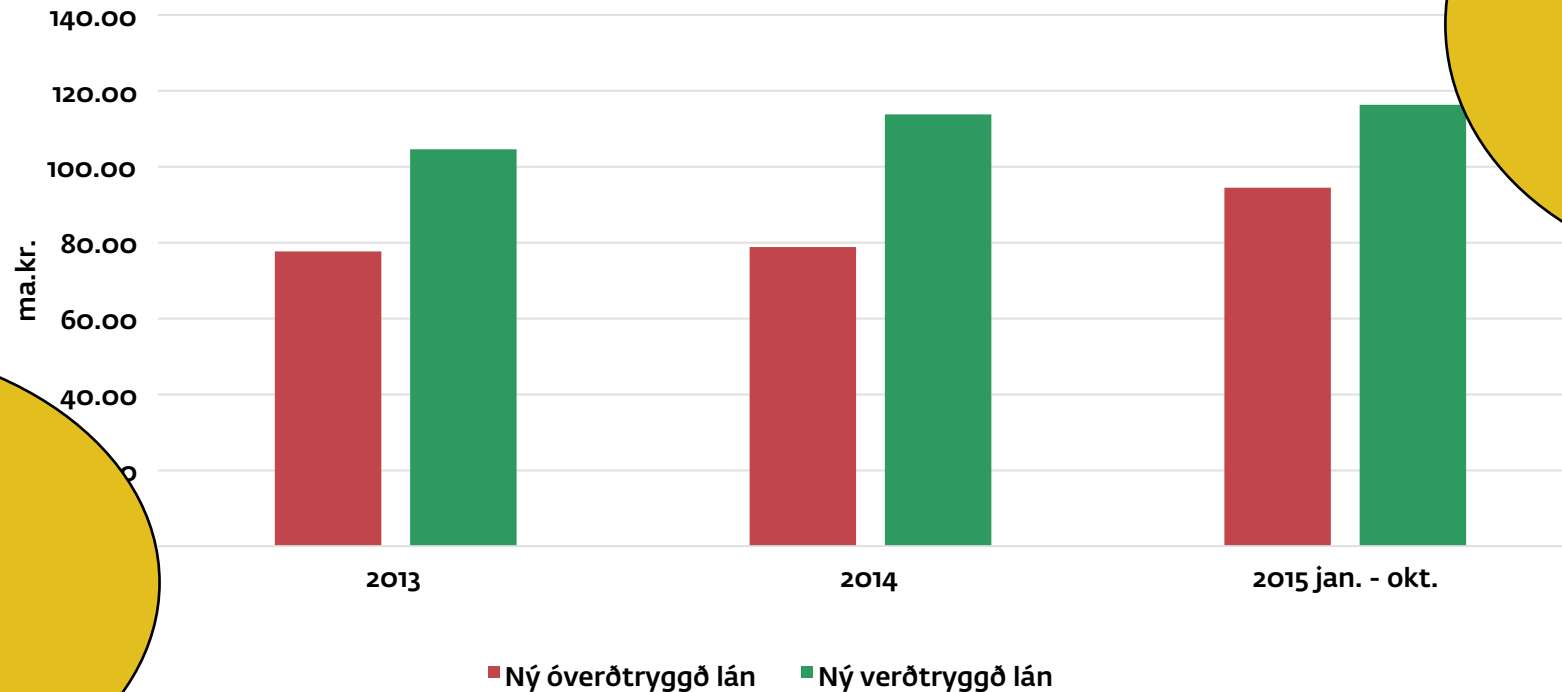


Óverðtryggðir
vextir hafa
hækkað mikið



Verðtryggð lán eru algengari. Er erfiðara að standast greiðslumat?

Ný útlán innlánsstofnana til heimila

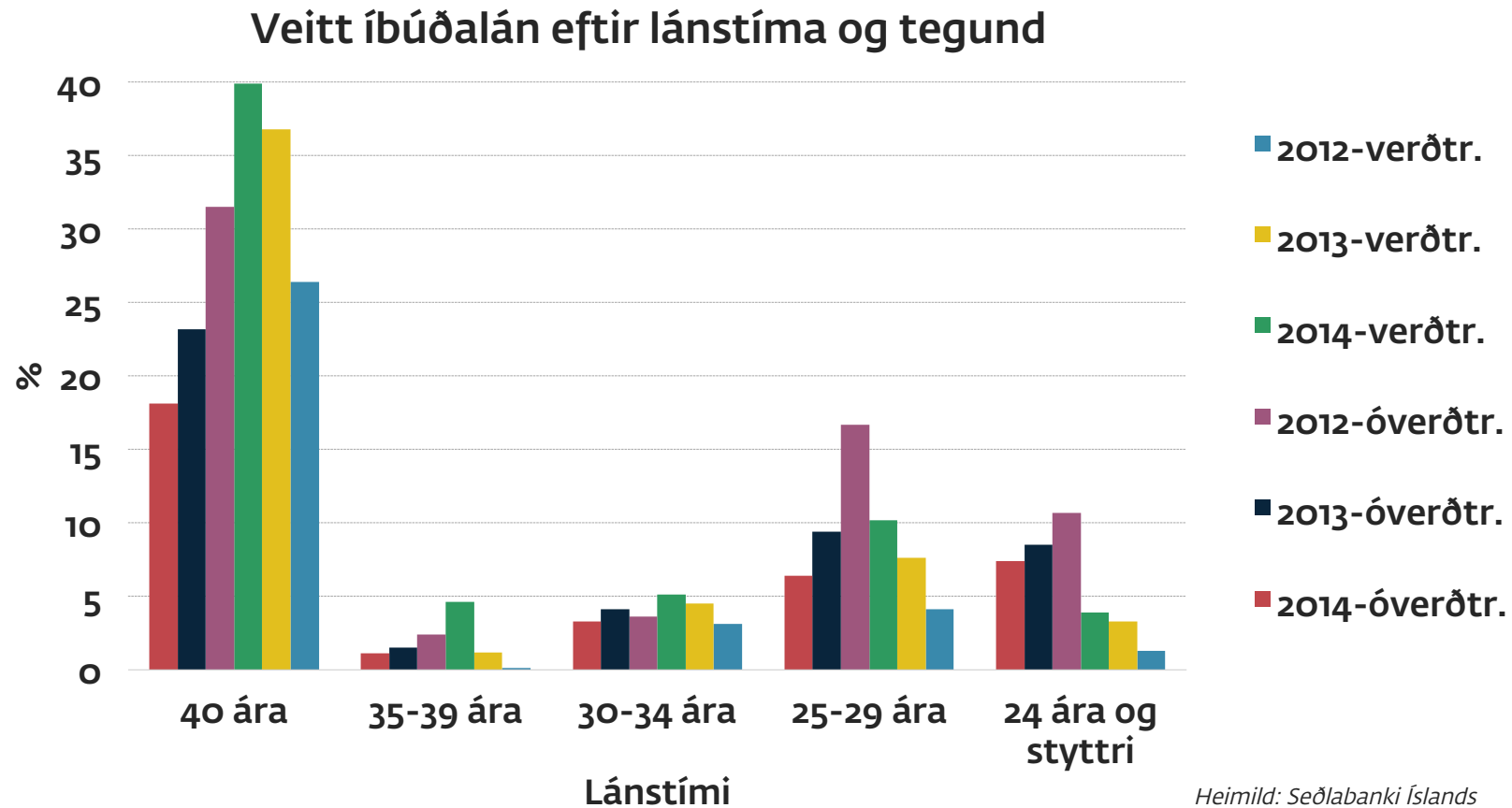


Auðveldara að standast greiðslumat

Óverðtryggðir vextir hafa hækkað mikið

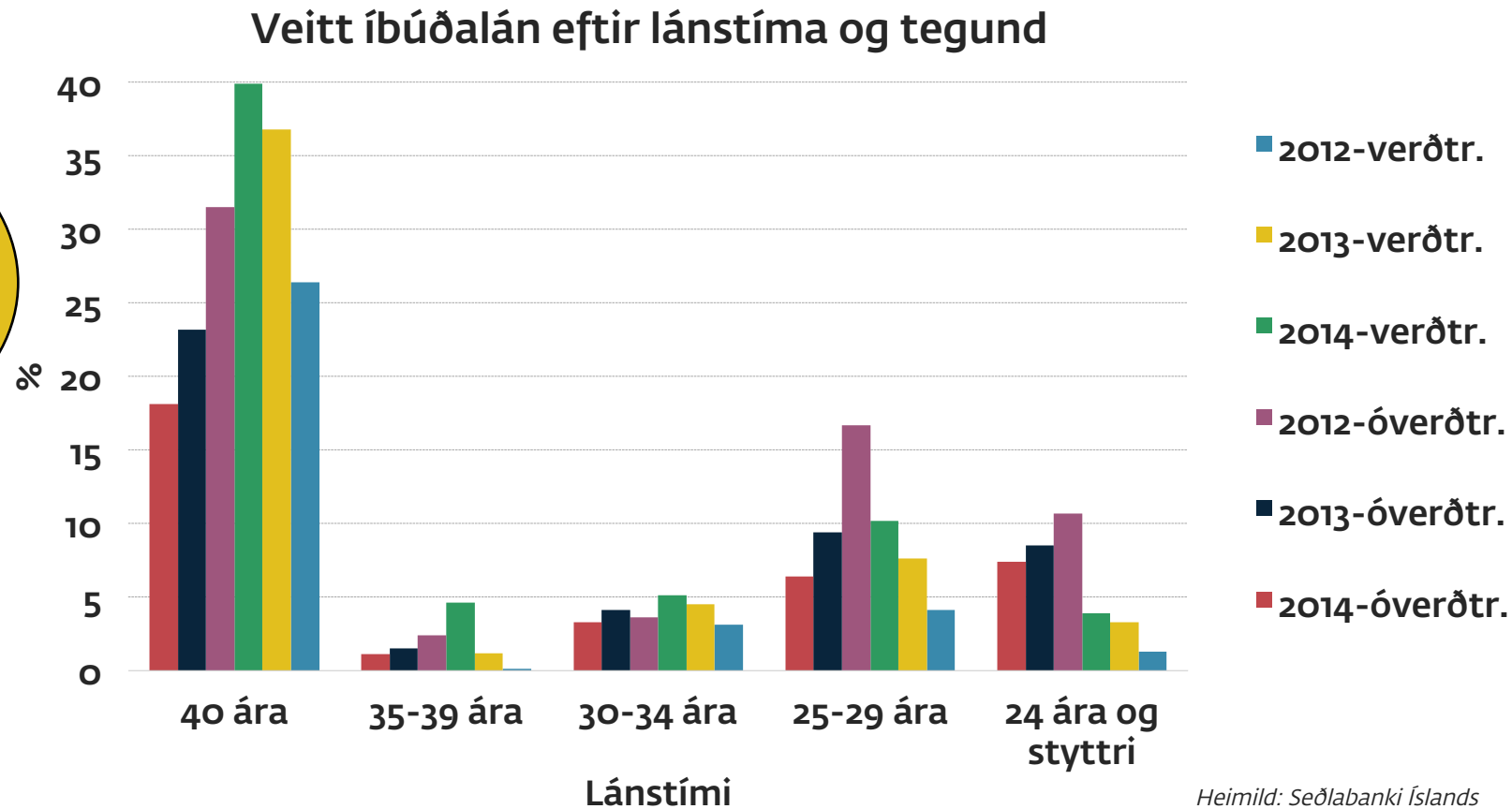


40 ára lán aukast enn í vinsældum



40 ára lán aukast enn í vinsældum

Lægri greiðslu-
byrði

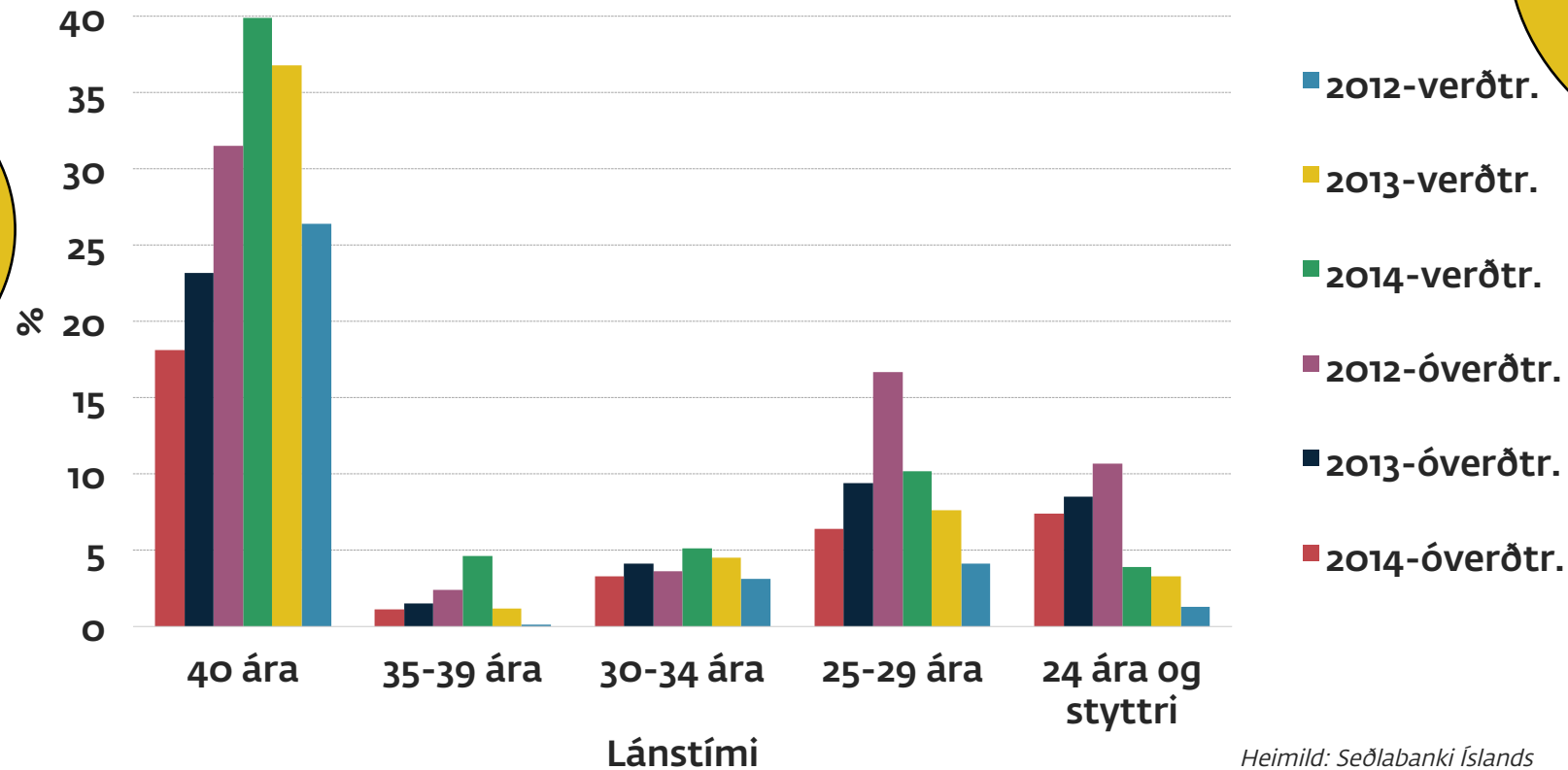




40 ára lán aukast enn í vinsældum

Lægri
greiðslubyrði

Veitt íbúðalán eftir lánstíma og tegund



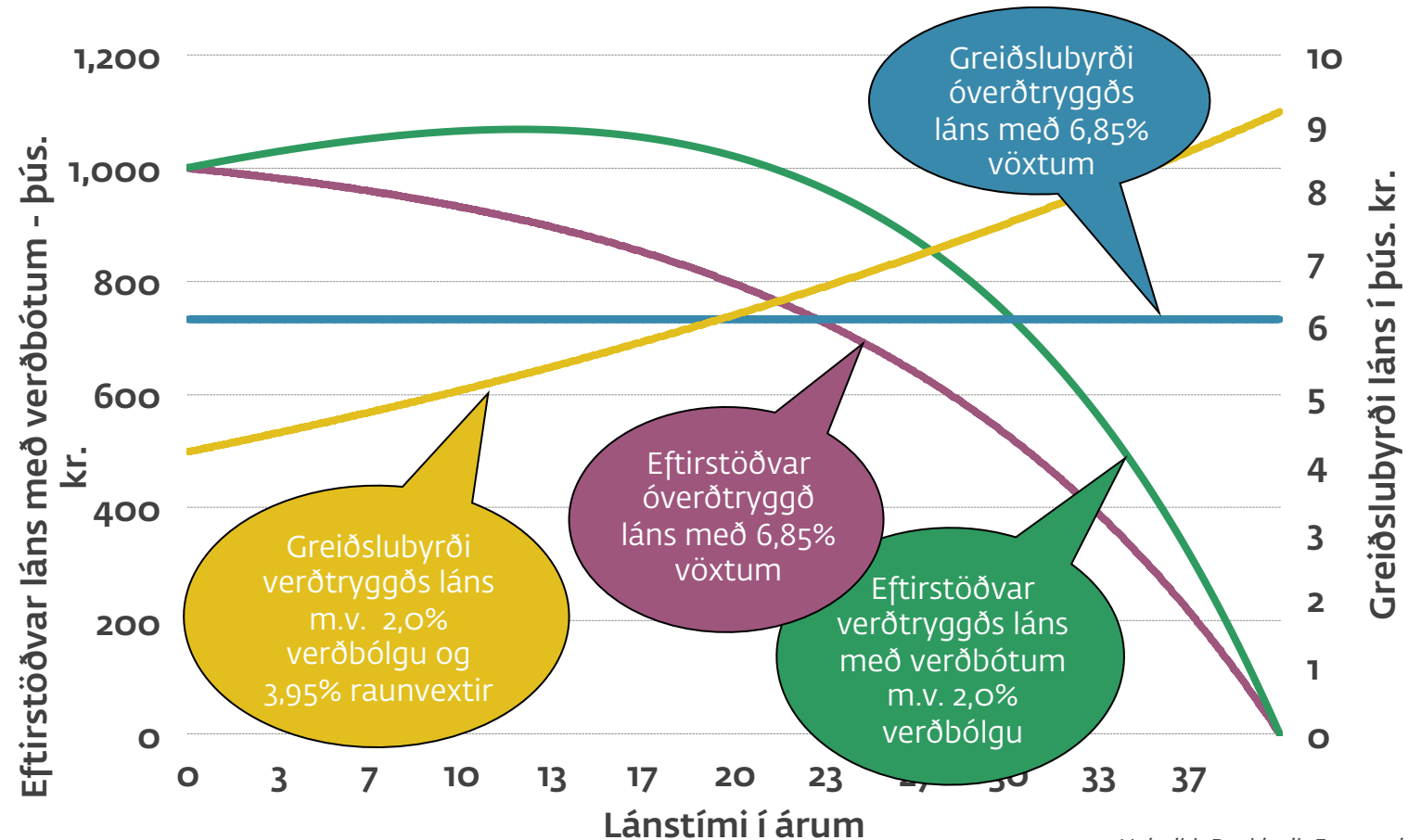
Auðveldara að
standast
greiðslumat



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

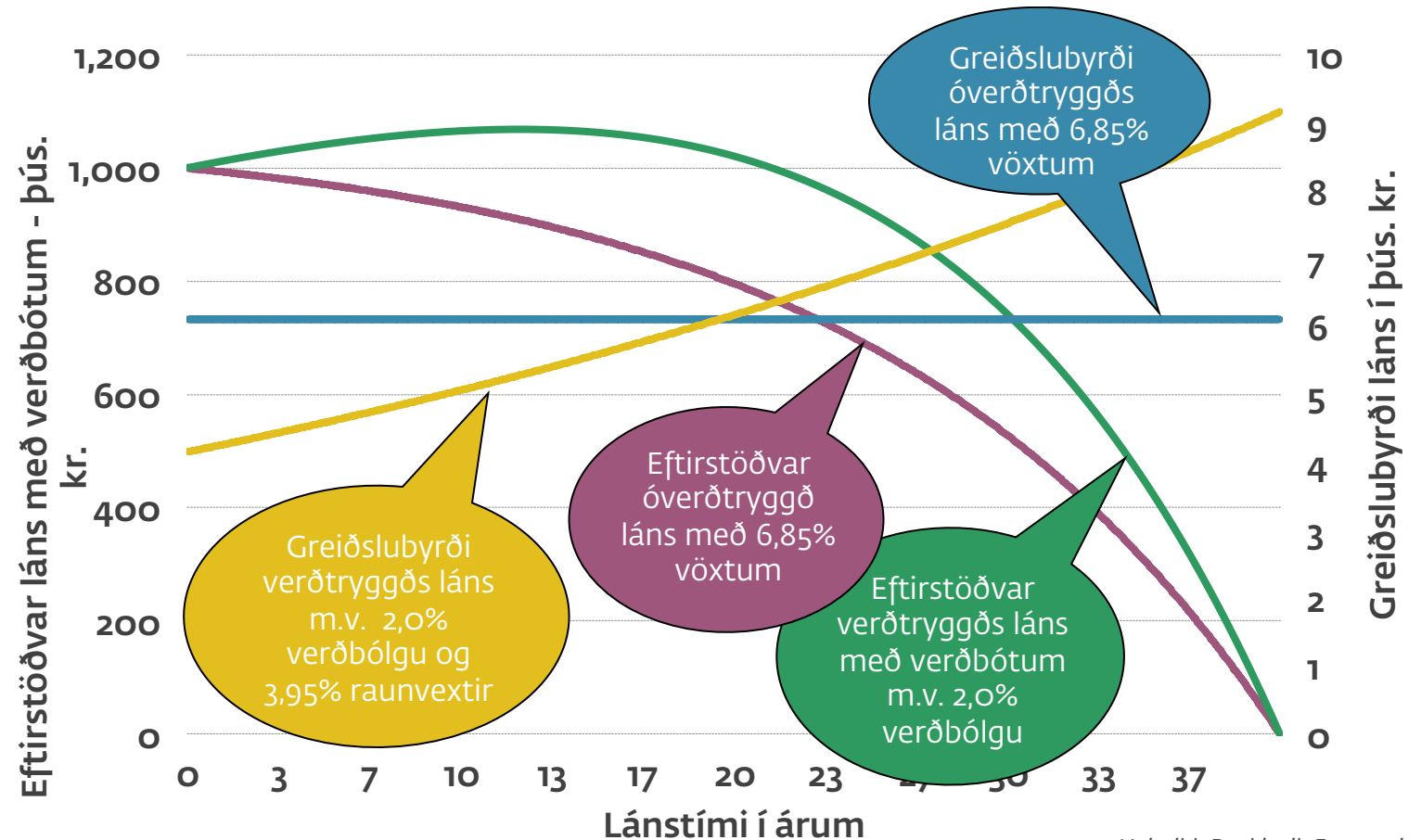




Samanburður á tveimur 40 ára lánum

Verðtryggt lán til langs tíma hægir á eignamyndun

Óverðtryggt lán hefur þunga greiðslubirgði í upphafi tímabils



Heimild: Reykjavík Economics

Frekari upplýsingar á
vefsvæði íbúðalánasjóðs
www.ils.is



Íbúðalána
sjóður



Alþjóðleg efnahagsmál – blikur á lofti

INTELLICON ehf.

Dr. Gunnar Haraldsson



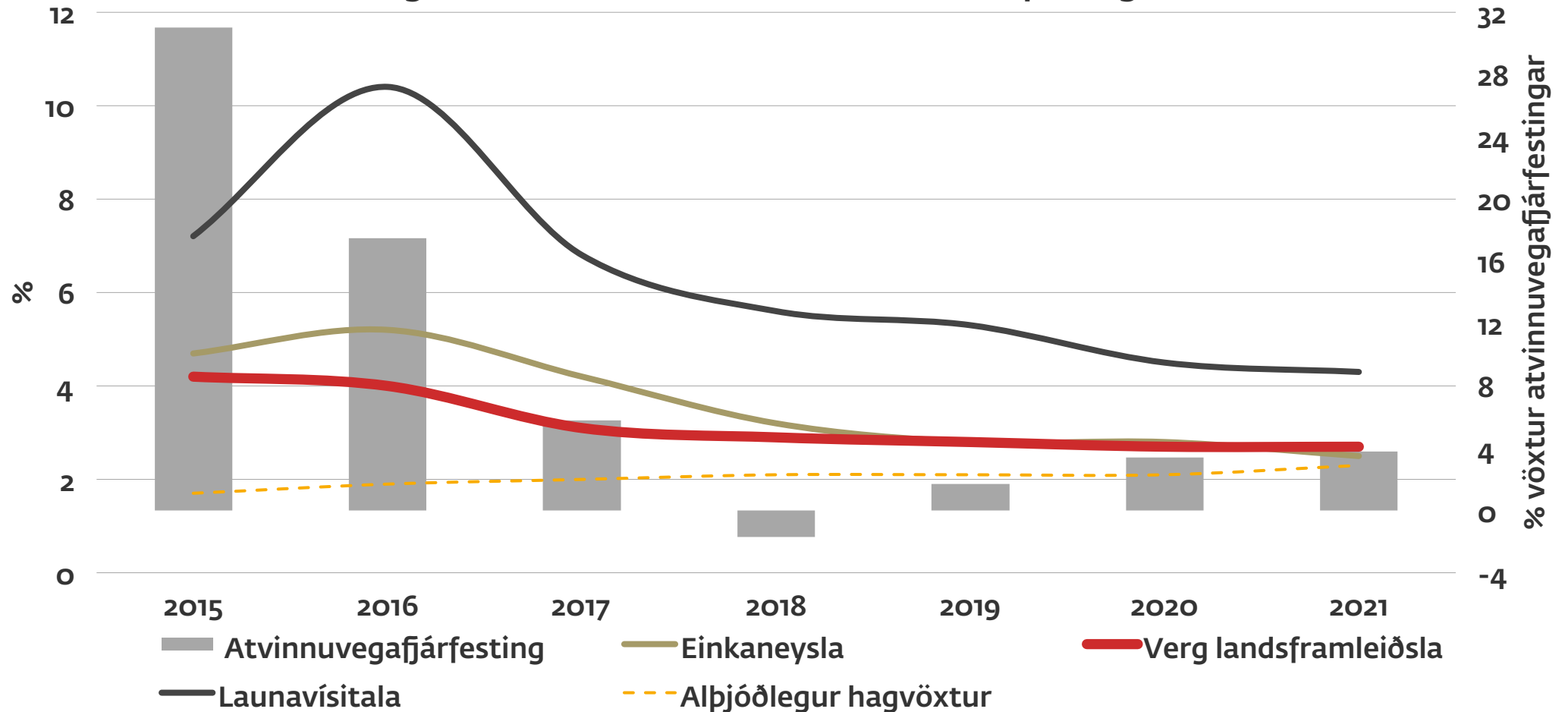
Kröftugri hagvöxtur á Íslandi en víðast annars staðar





Lífskjör fara batnandi á Íslandi – Blekkir lágt olíuverð?

Góður hagvöxur á Íslandi næstu misserin skv. spá Hagstofunnar

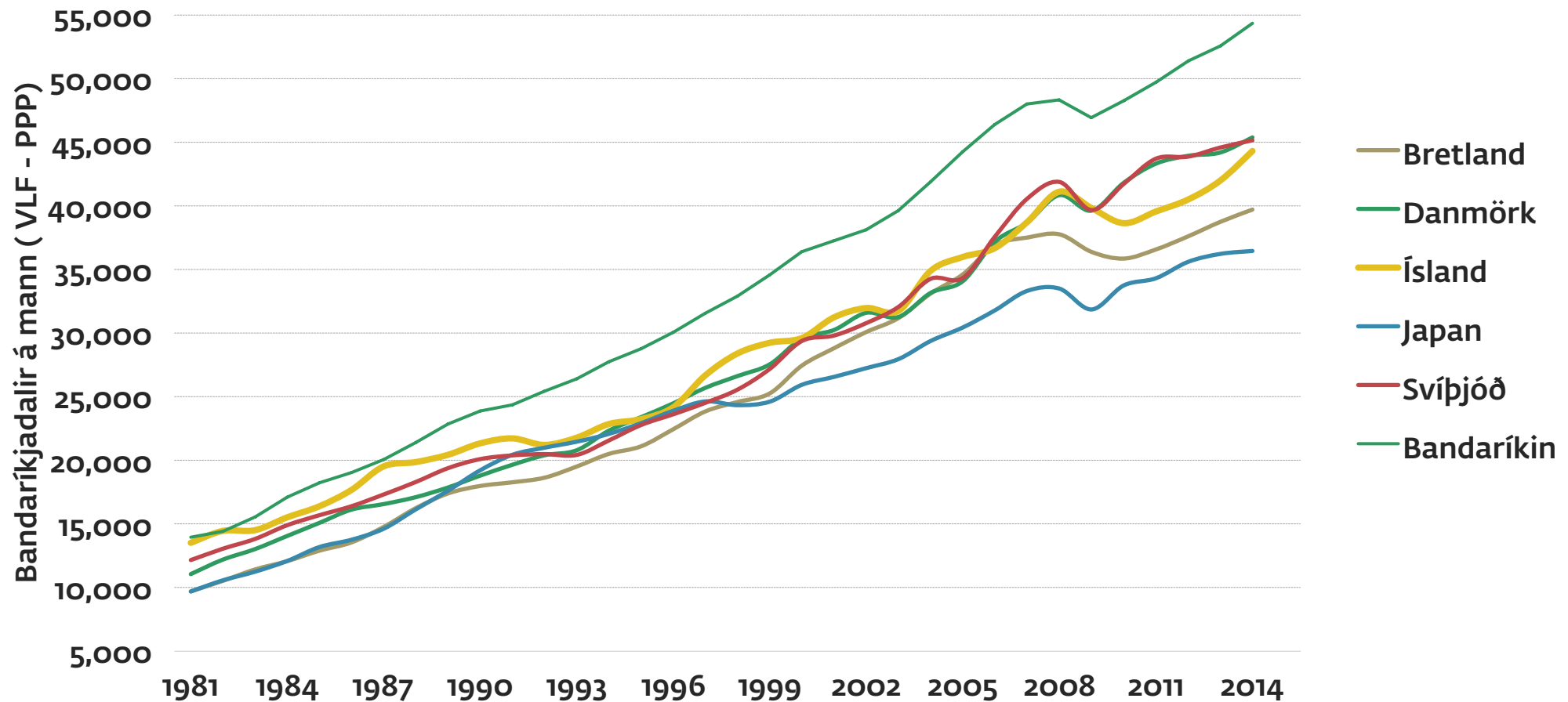


Landsframleiðsla á mann hefur
hækkað mikið og nálgast hratt
skandinavísk lífskjör





Lífskjör fara batnandi á Íslandi



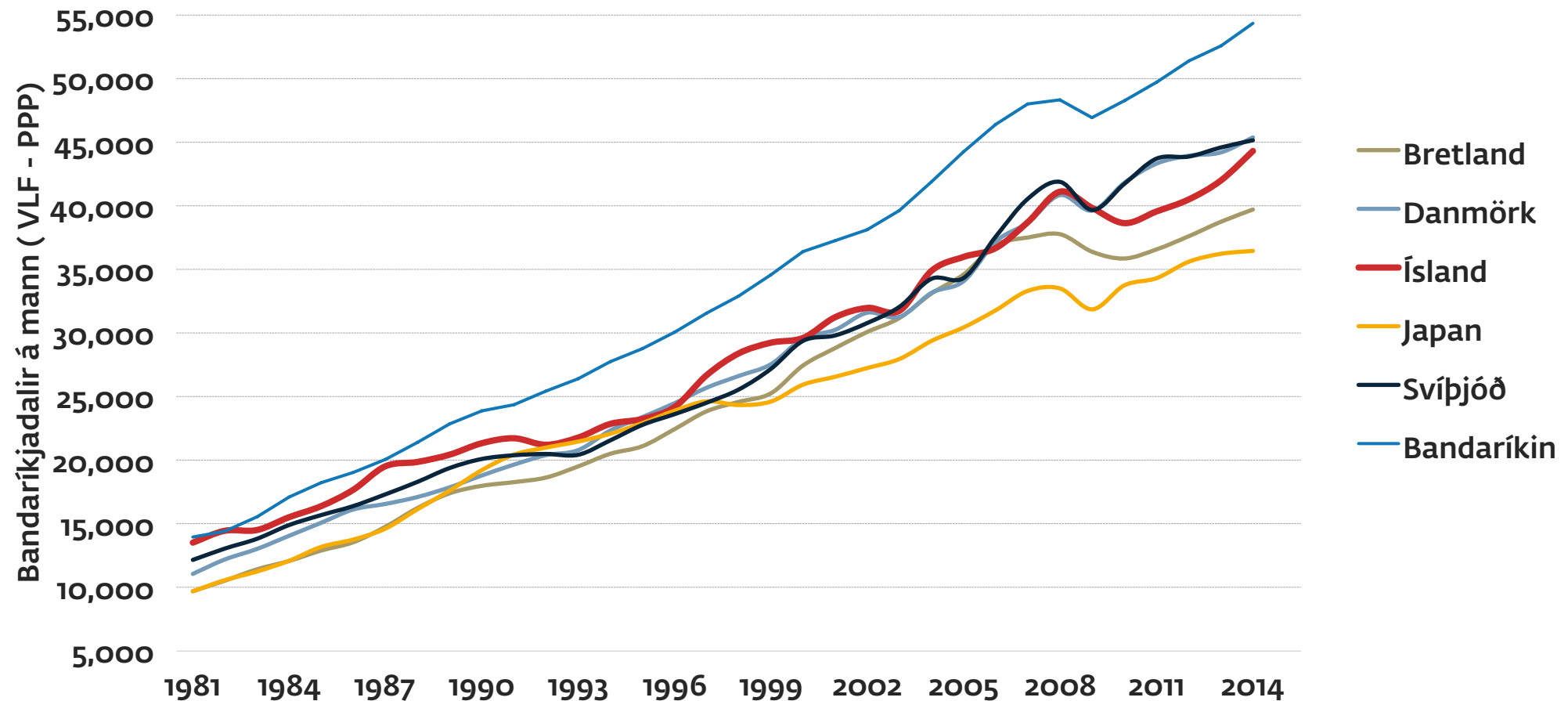
Heimild: Hagstofa Íslands

Fasteignaverð hefur hækkað
mikið alþjóðlega vegna lágra
vaxta





Lífskjör fara batnandi á Íslandi – Blekkir lágt olíuverð?



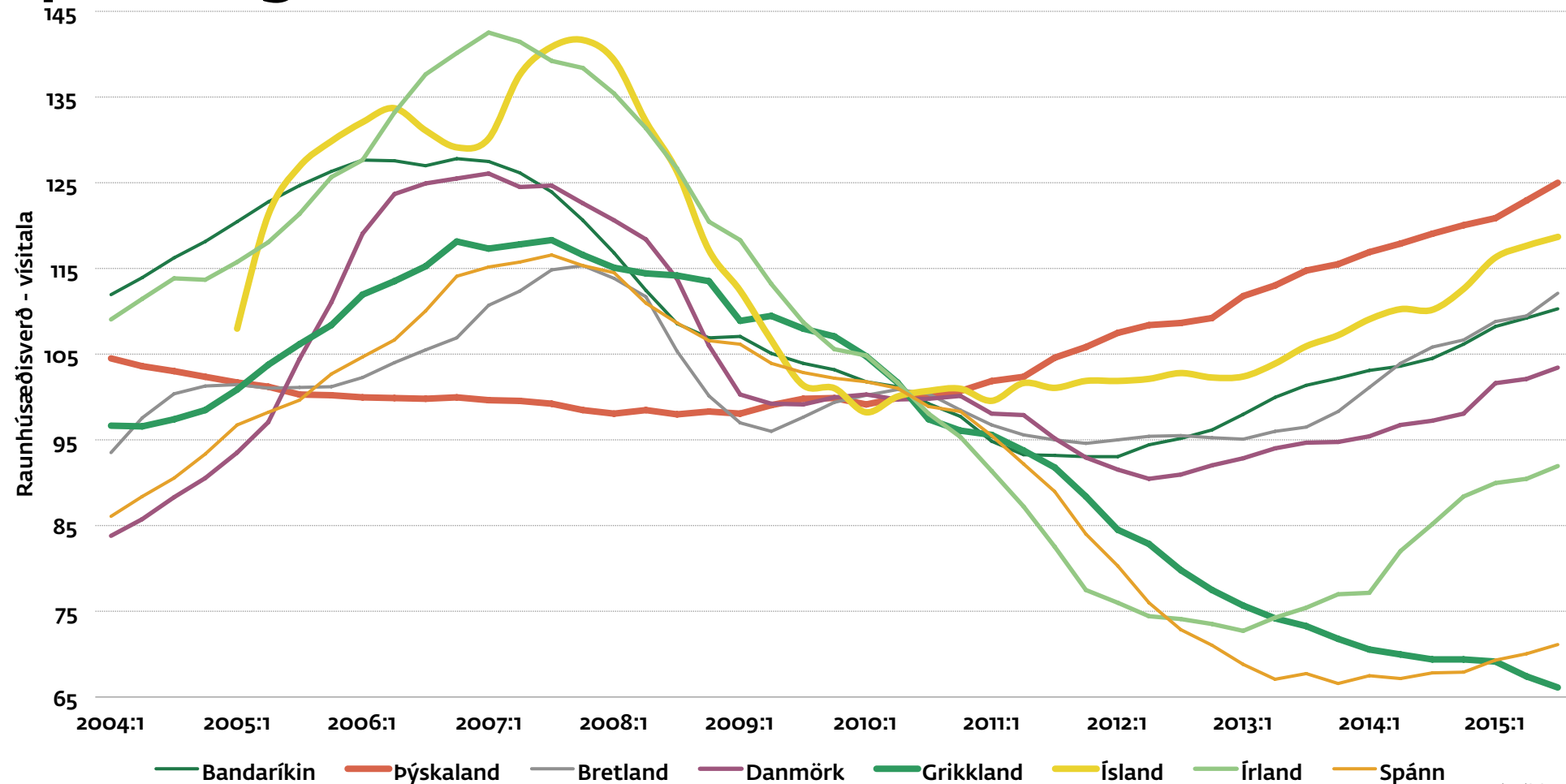
Heimild: Hagstofa Íslands

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