



Róast markaðurinn án brotlendingar?

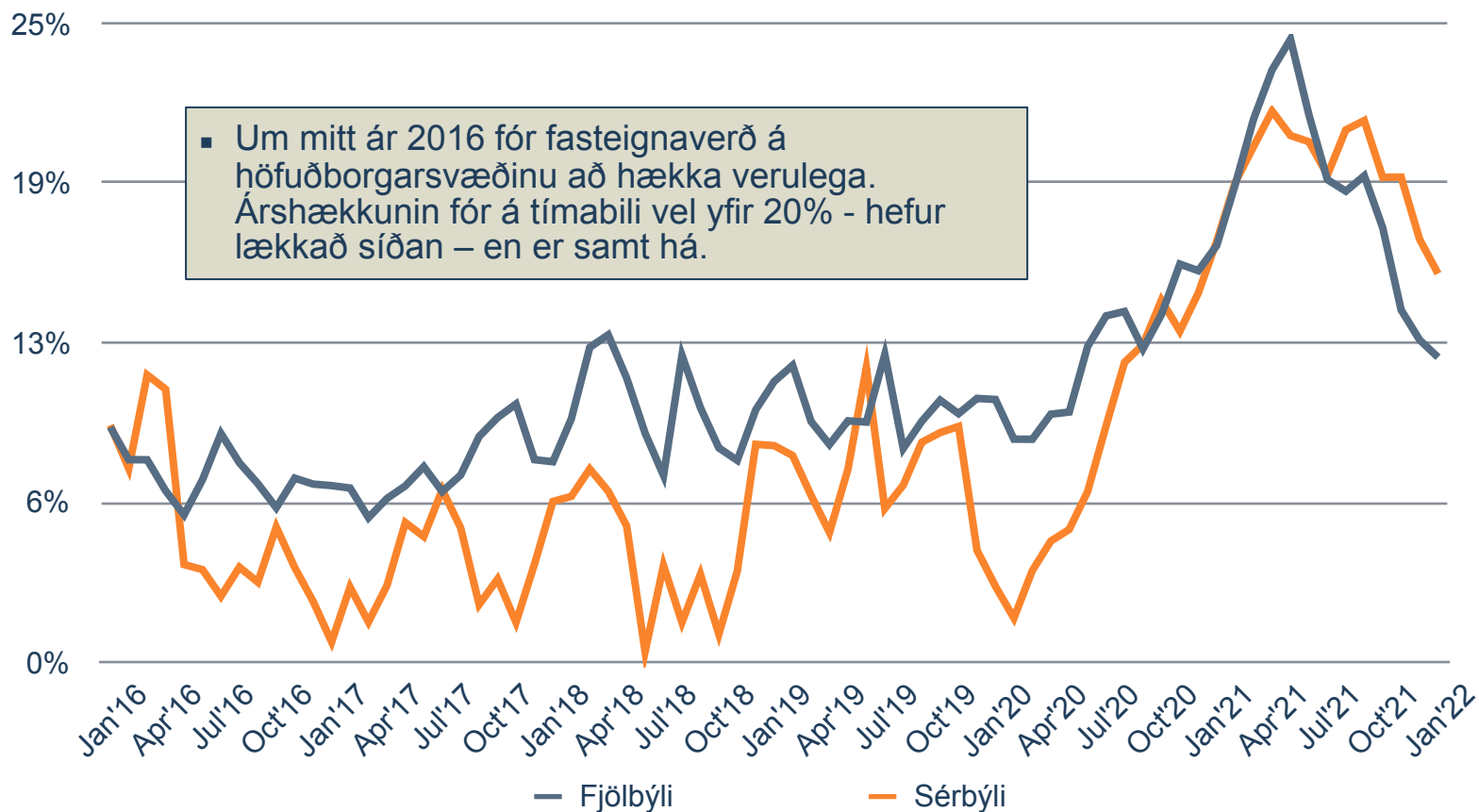
Ari Skúlason
Landsbankinn

Verk og vit
Mars 2018

Ró án brotlendingar!

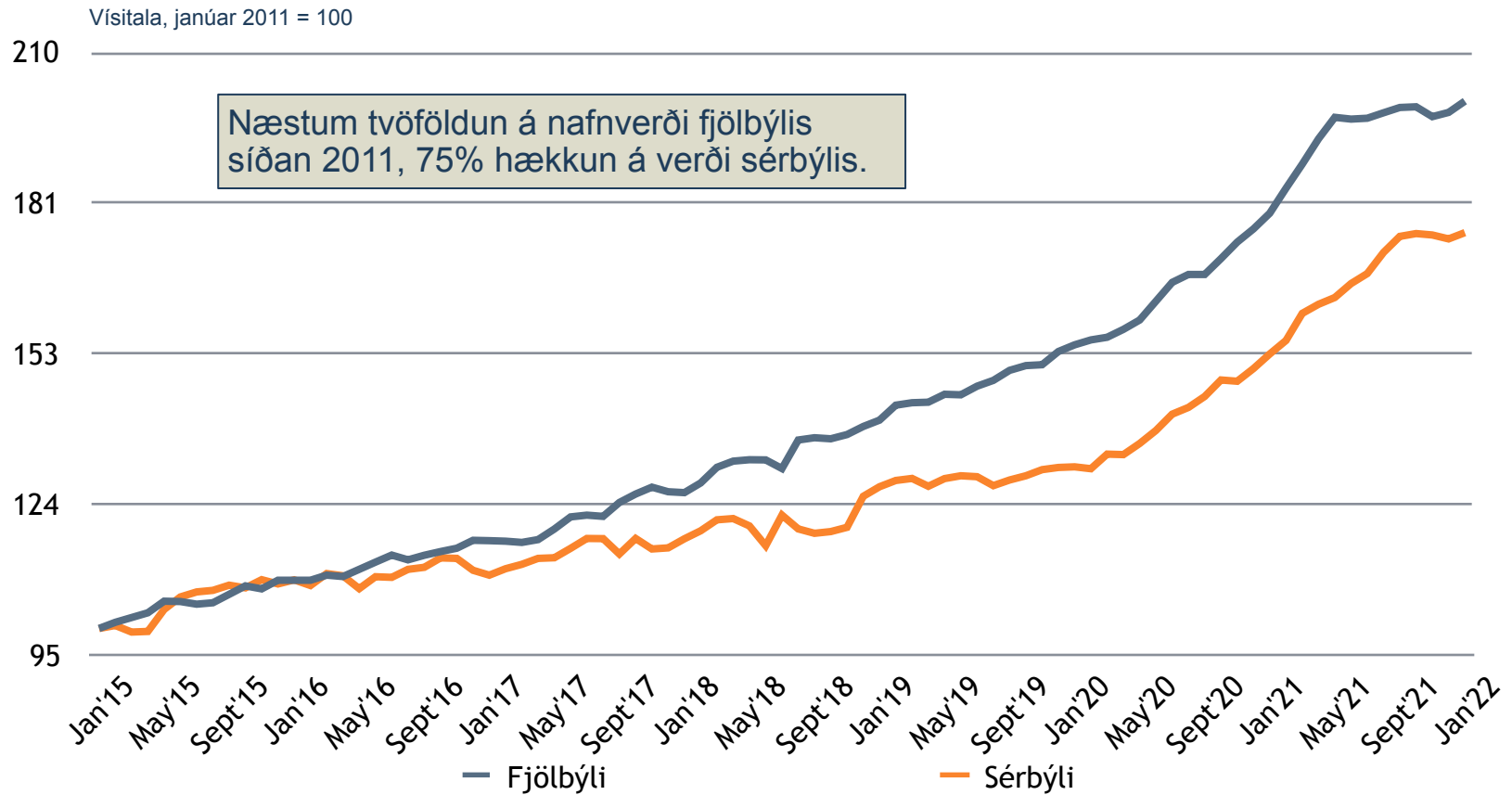
- Hvar erum við stödd?
- Hvað er ró?
- Hvað er brotlending?
- Hver hefur staðan verið – hvað er eðlilegt ástand?
- Þróun síðustu missera – er eitthvað að óttast?
- Er markaðurinn á rangri leið? Er hann á réttri leið?
- Vitum við nógu mikið?
 - Hvað er að gerast?
 - Hefur umgerð og umhverfi markaðarins breyst á liðnum árum?

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



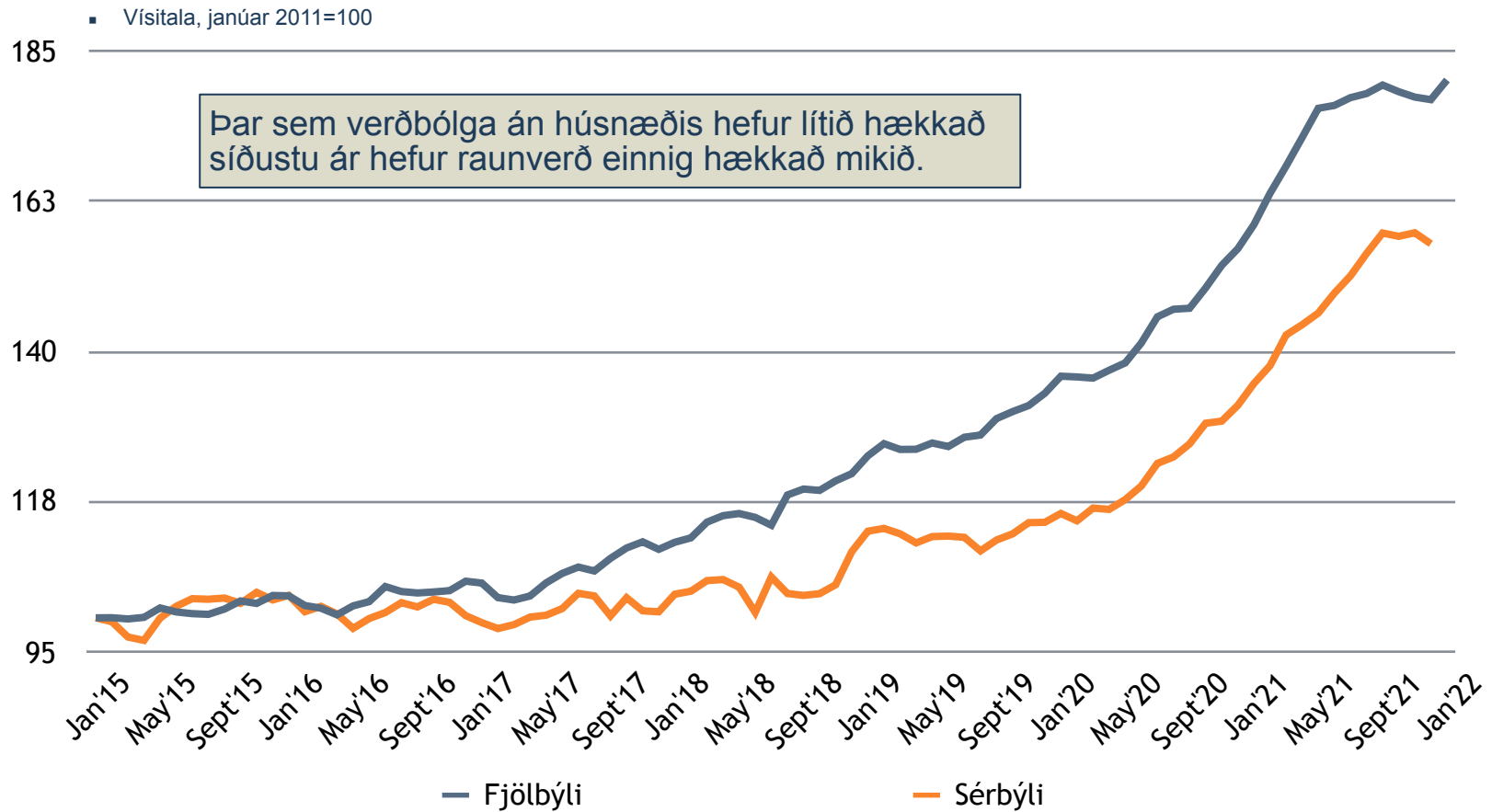
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



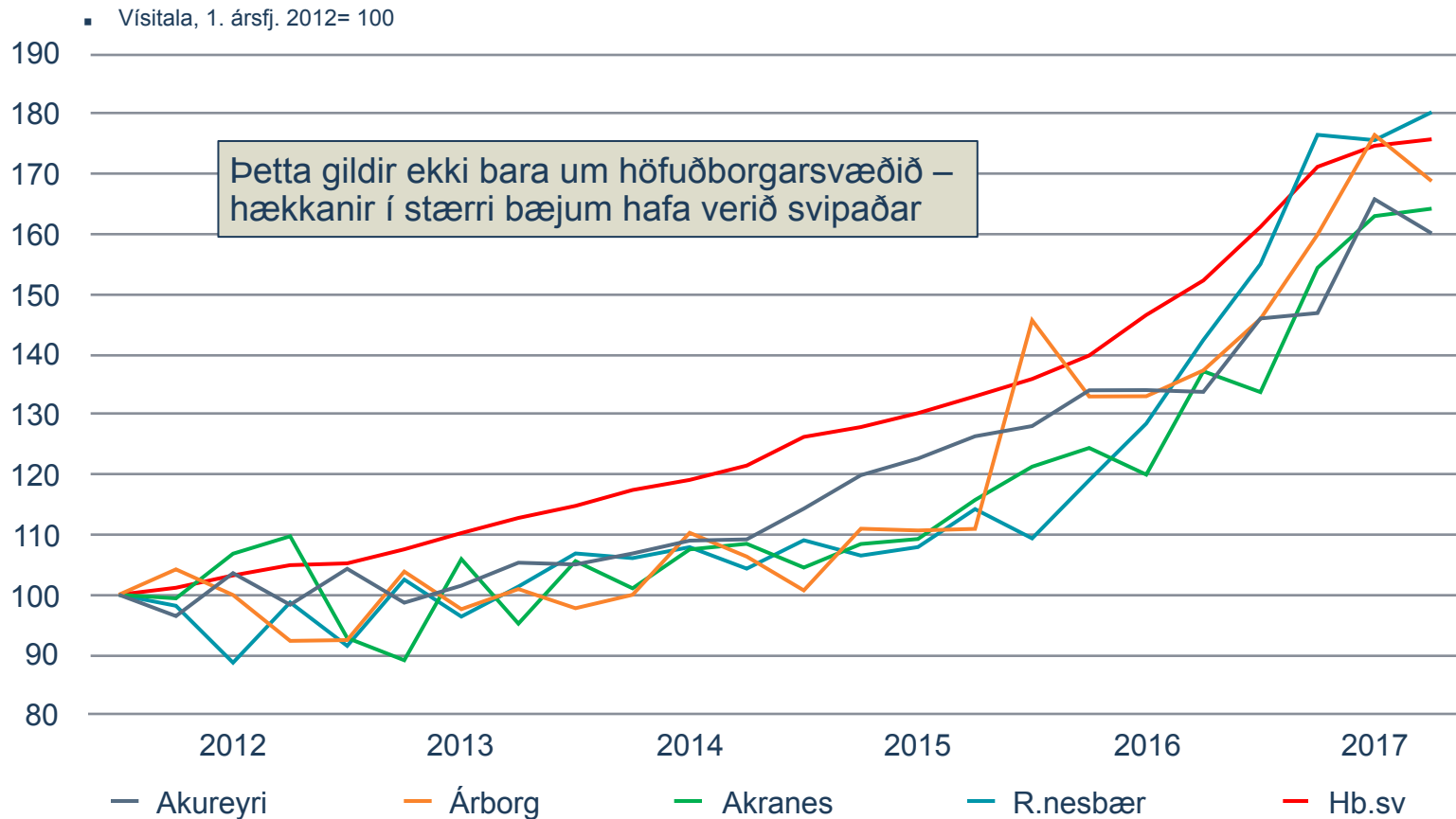
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



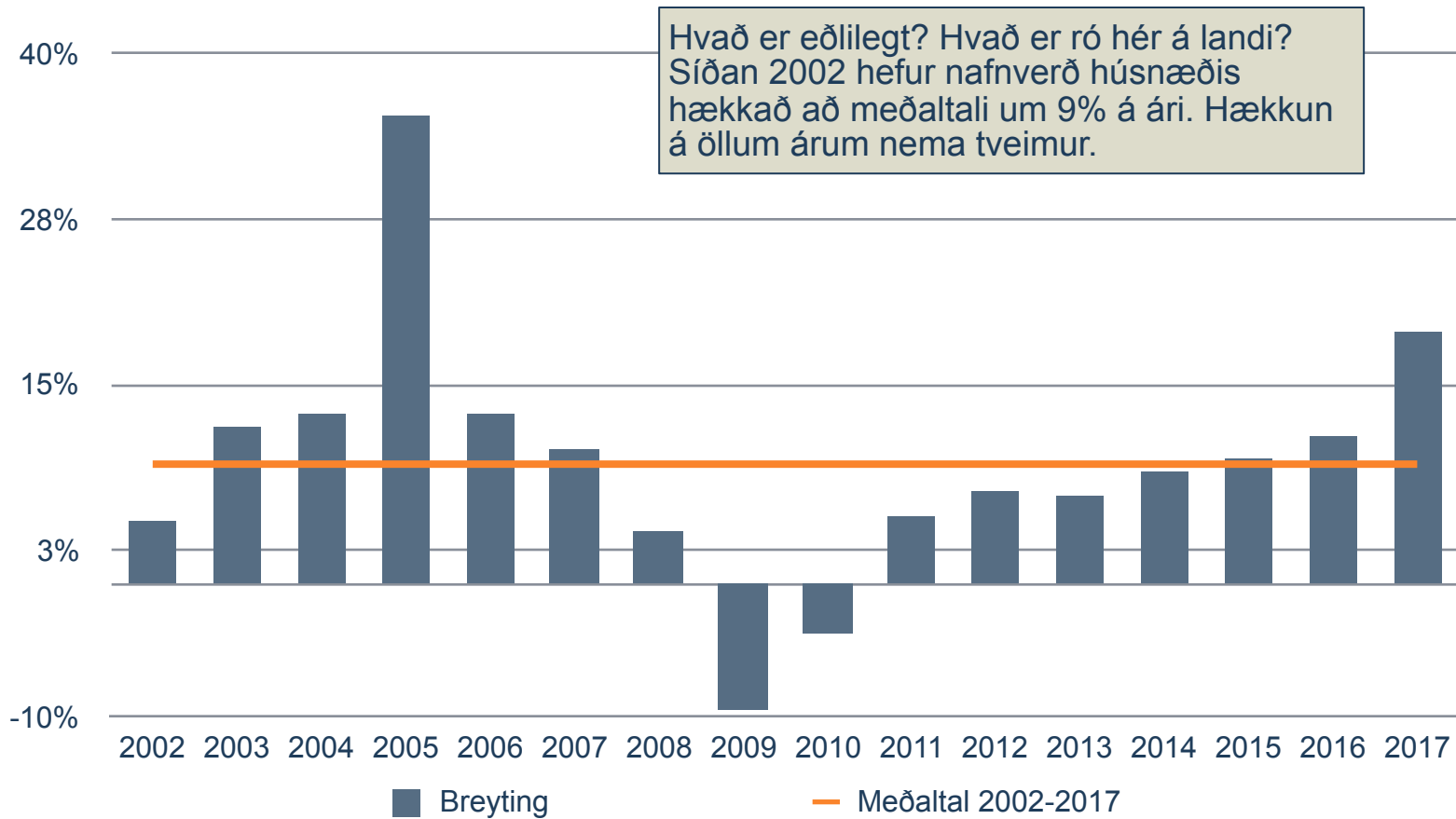
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Þróun fasteignaverðs í stærri bæjum



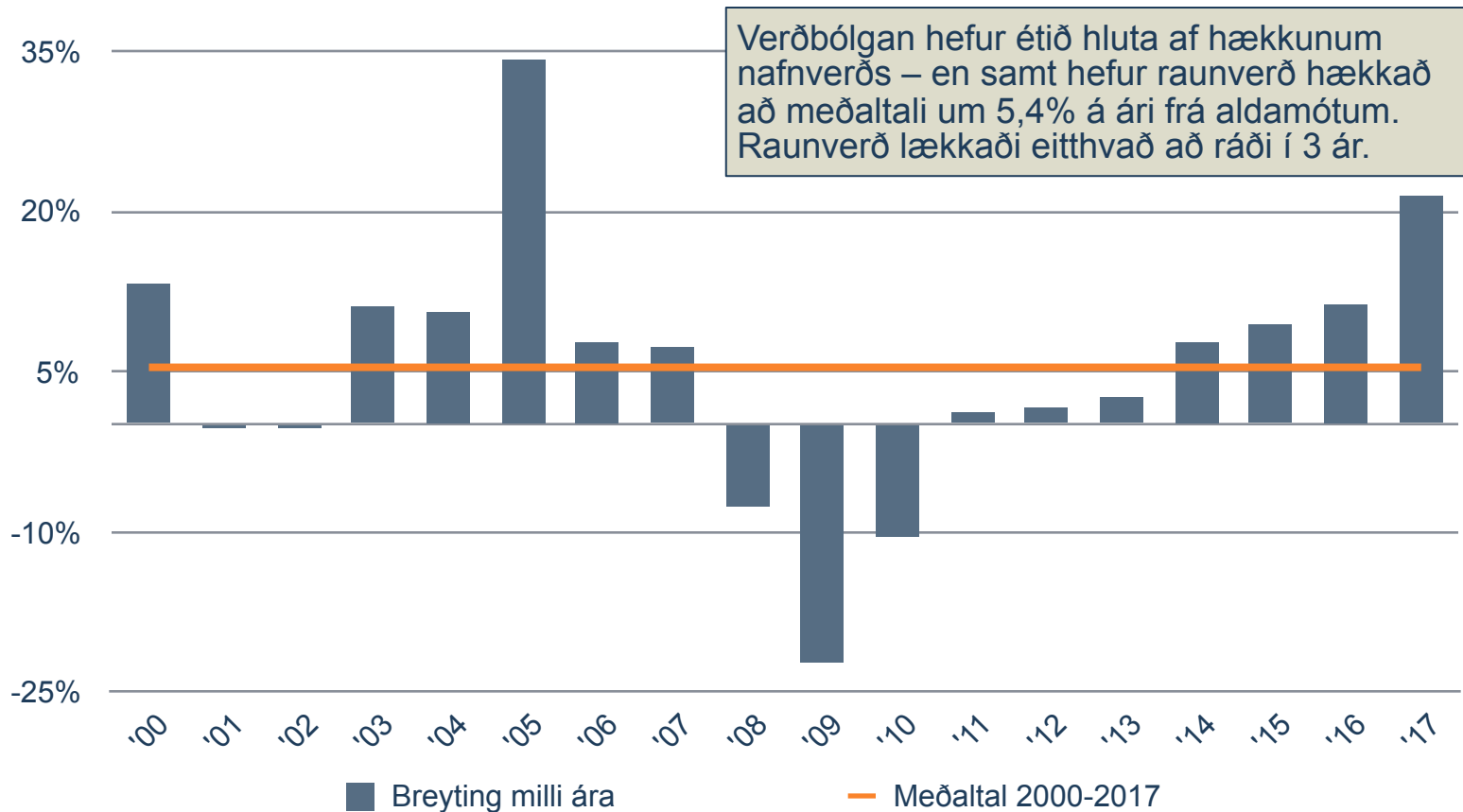
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands. Hafþræðideild

Breyting nafnverðs á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu



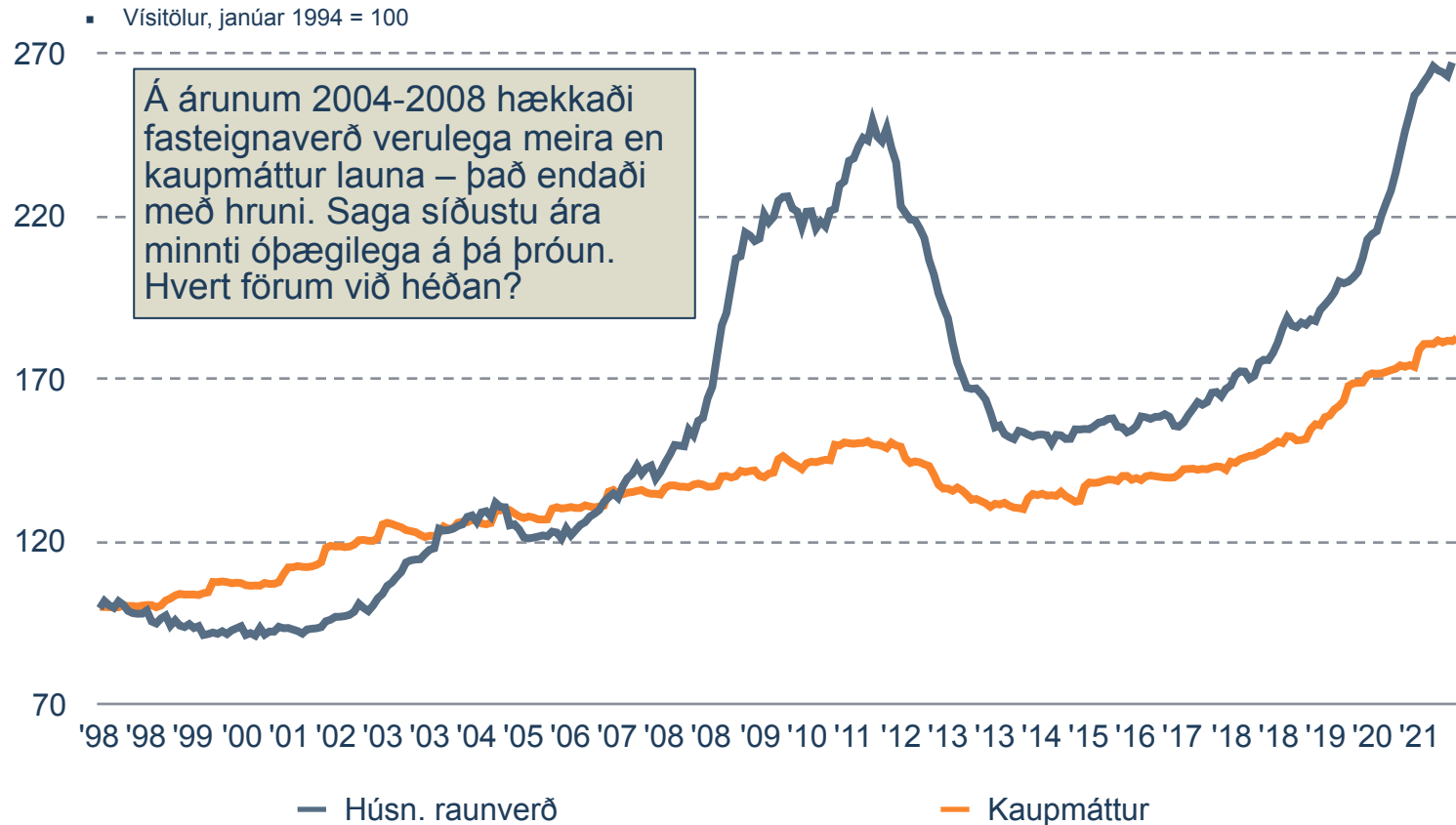
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting raunverðs á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu 2000-2017



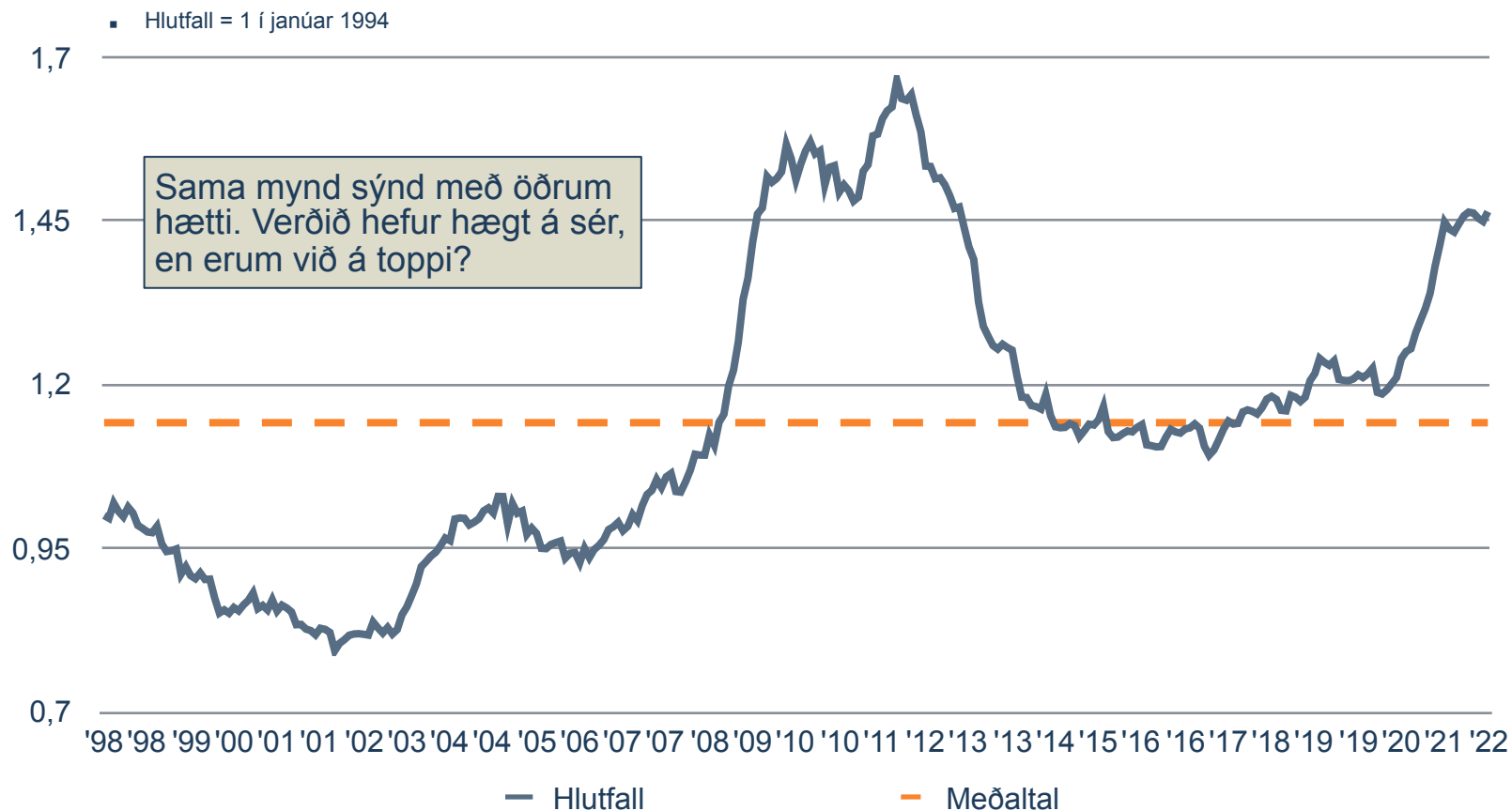
- Heimild: Þjóðskrá Ísland, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Raunverð húsnaðis og kaupmáttur launa



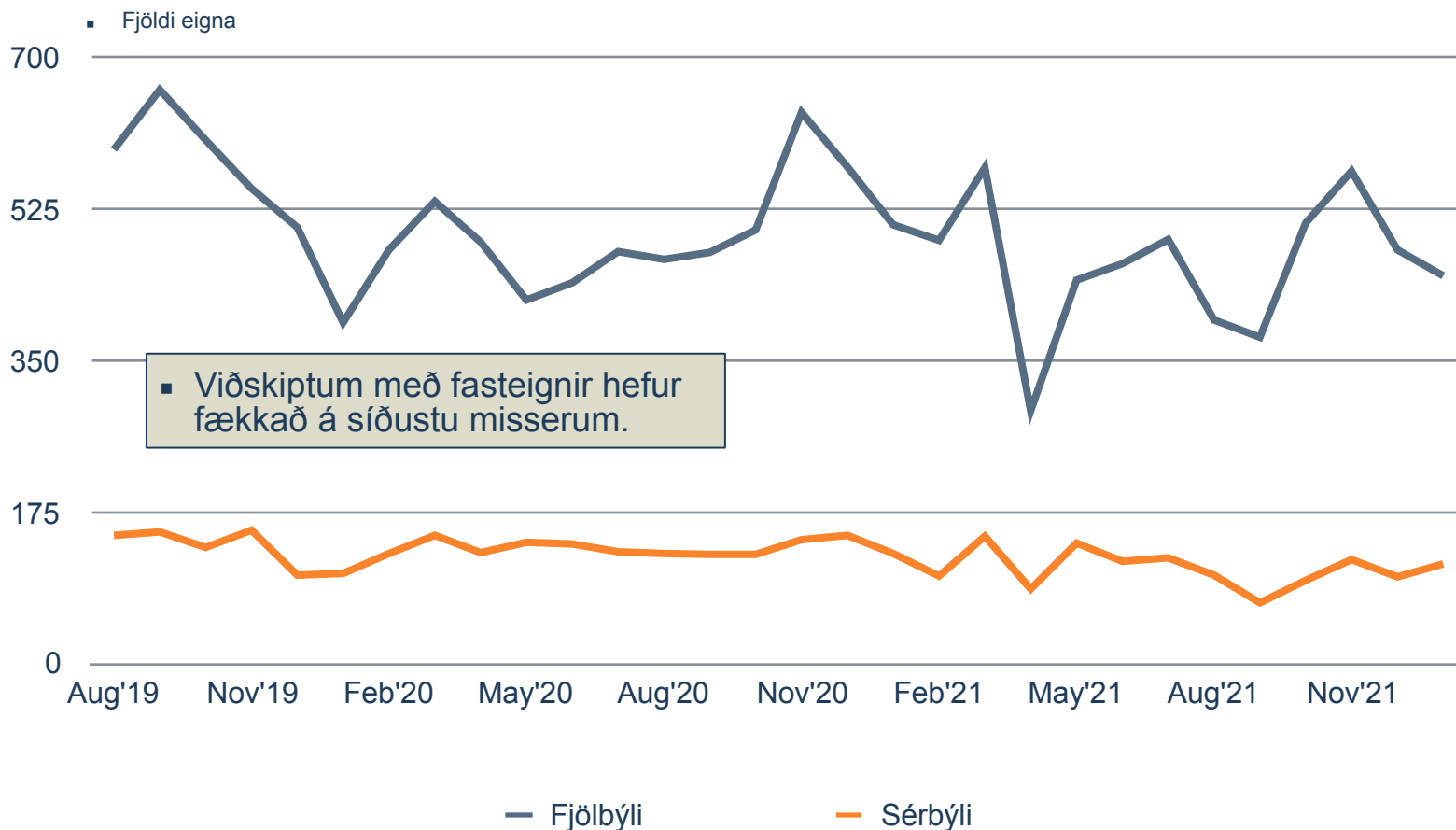
- Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



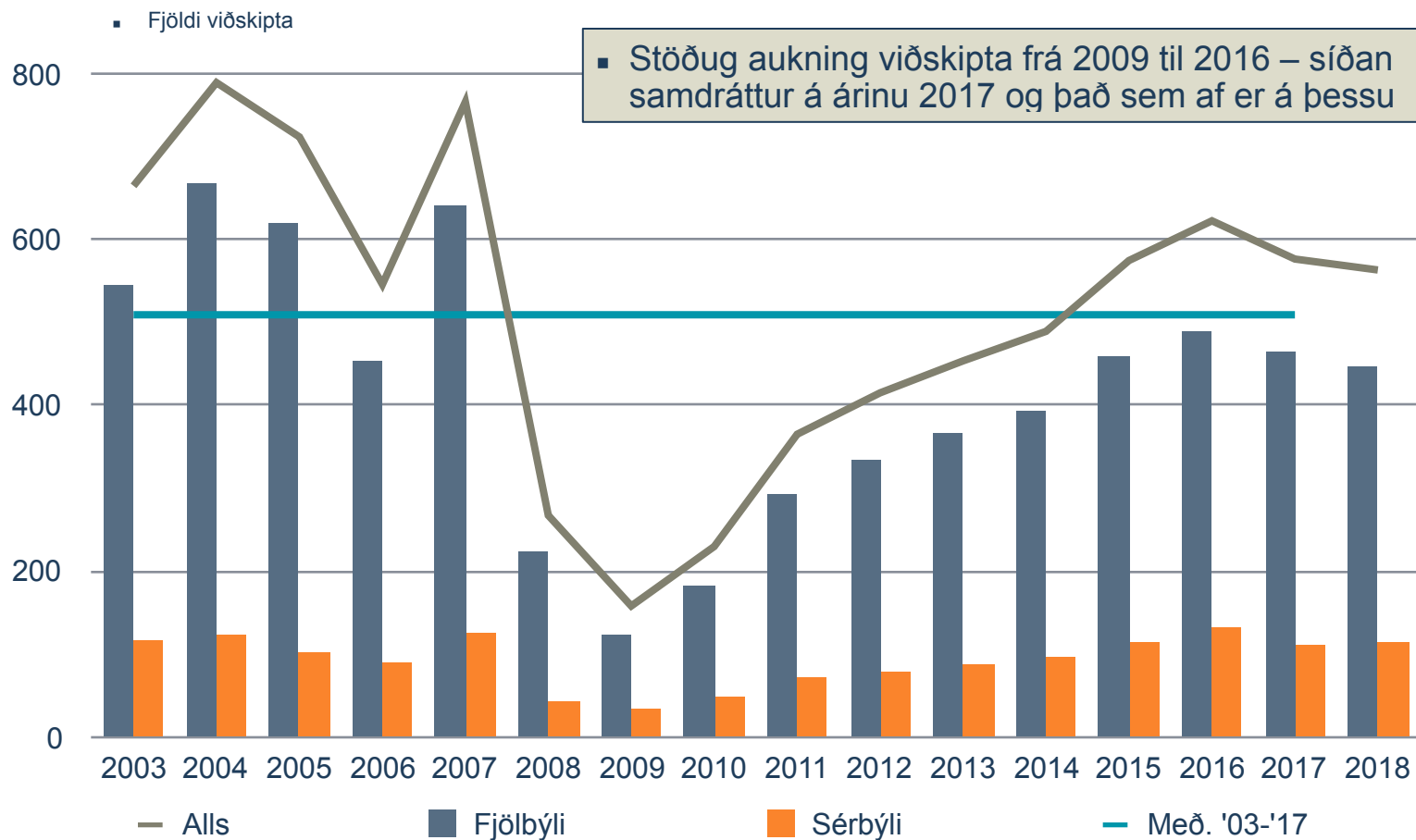
■ Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



■ Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði

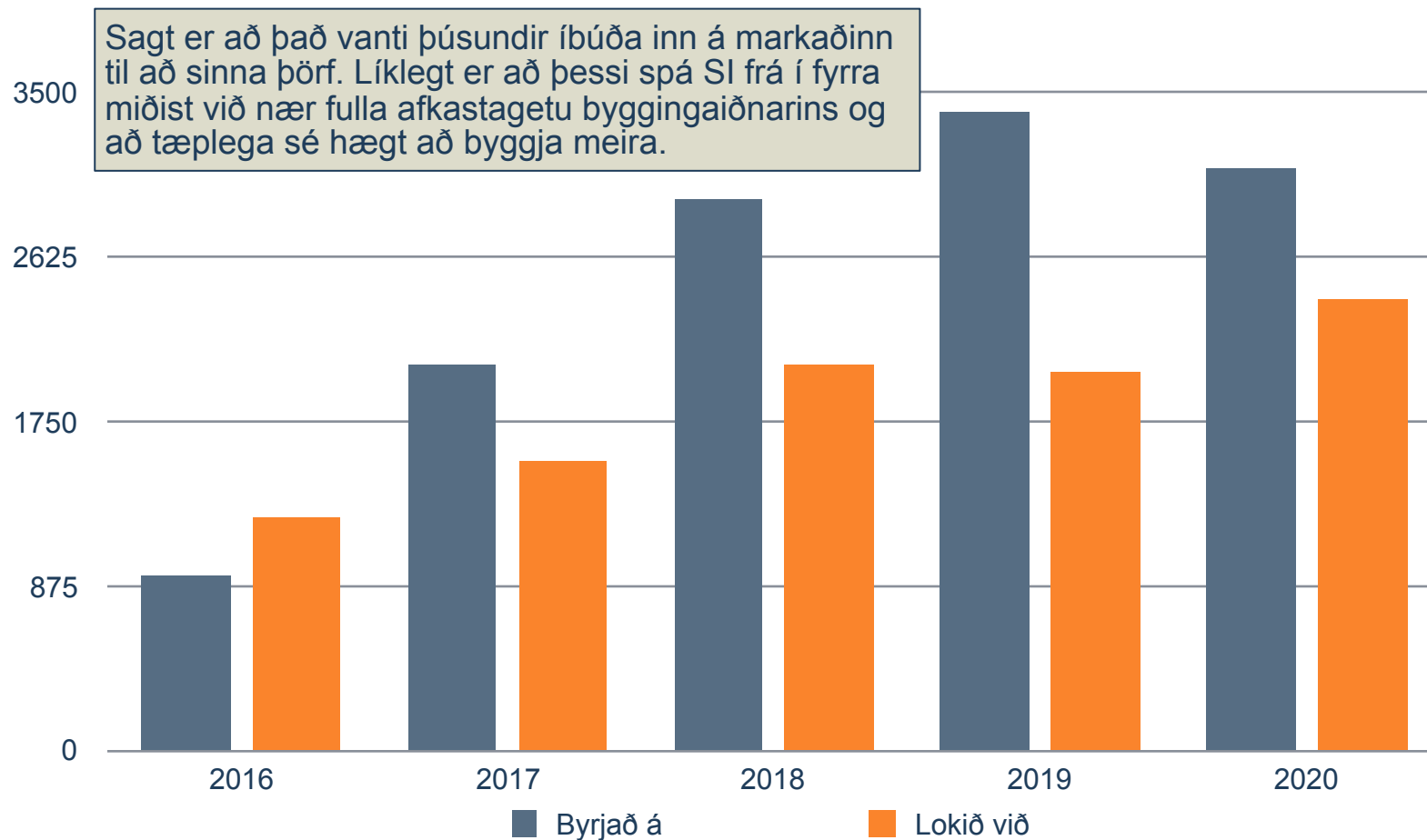


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hvað er verið að byggja mikið?

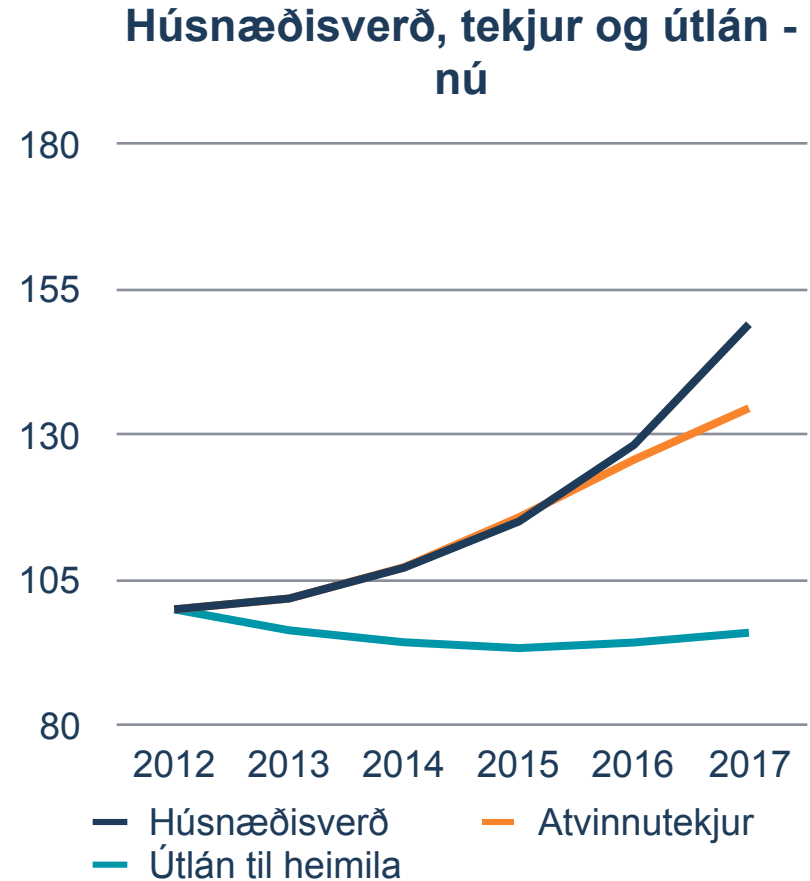
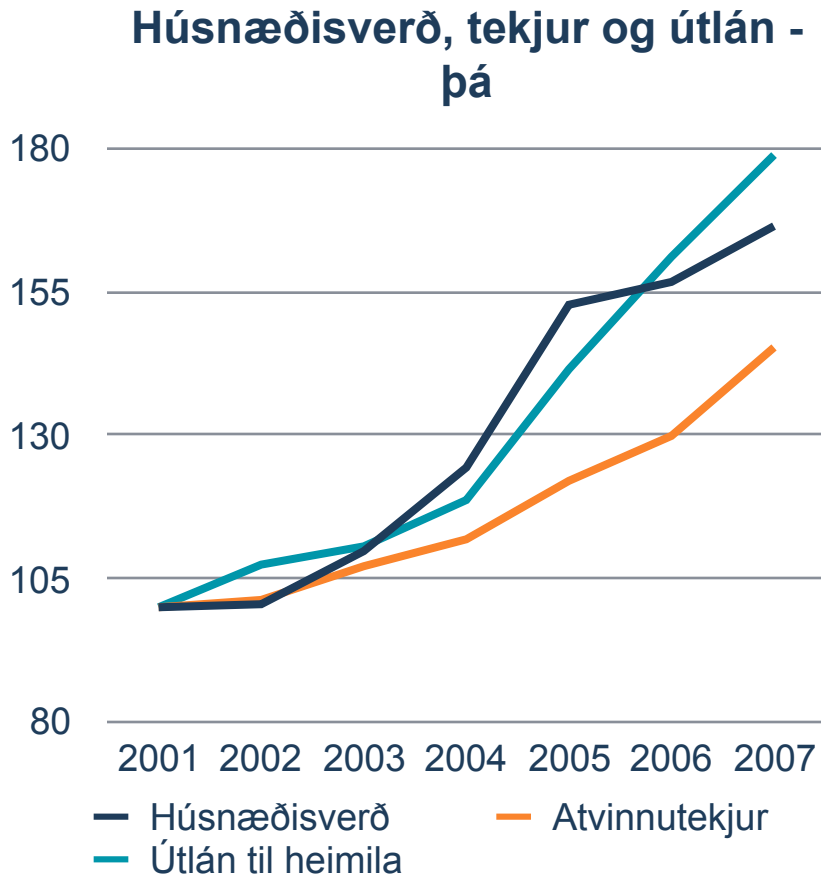
- Lítil vitneskja um hvað væri að gerast var mikið vandamál 2005-2008
- Margir töldu þó að allt of mikið væri í gangi
- Núna vitum við jafn lítið og þá
- Hvað er verið að byggja mikið, hvar, hvaða tegundir o.s.frv?
- Dæmi: Hvað koma margar tveggja herbergja íbúðir inn á markað í ár og hvar verða þær?
- Ekki fer allt sem er byggt inn á hefðbundinn kaup- og solumarkað
- Leigufélög, Airbnb og fjárfestar flækja stöðuna.
- Einu sinni taldi Landsbankinn íbúðir í byggingu, nú eru það Samtök iðnaðarins sem telja
- Tölur SI eru það skásta sem við höfum – en þær eru mjög grófar

Spá SI um íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu



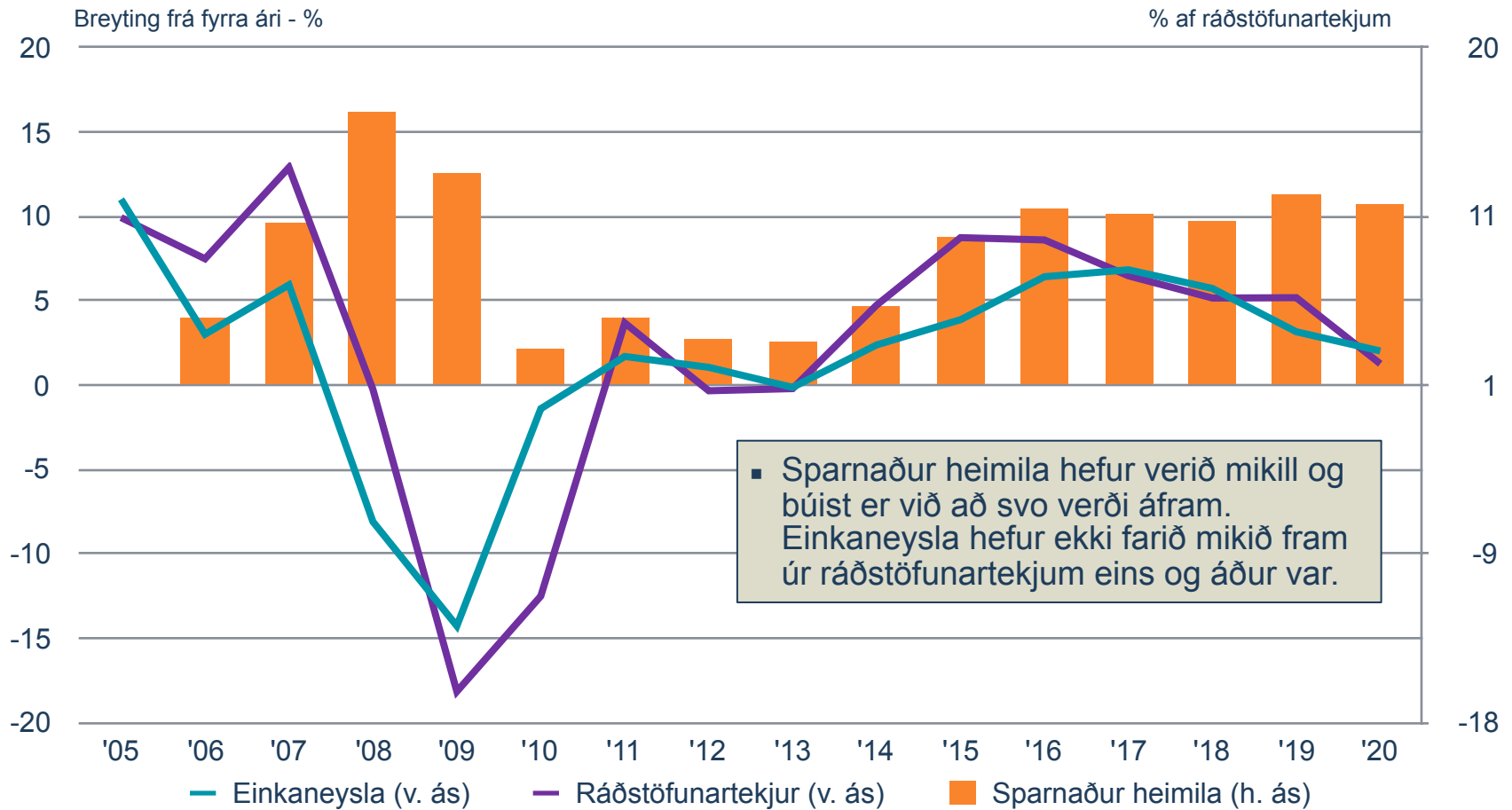
- Heimild; Samtök iðnaðarins

Sögðum í nóvember að grunnur fasteignamarkaðarins væri mun traustari nú en var á síðasta þensluskeiði – litlar áhyggjur



Heimild: Seðlabanki Íslands

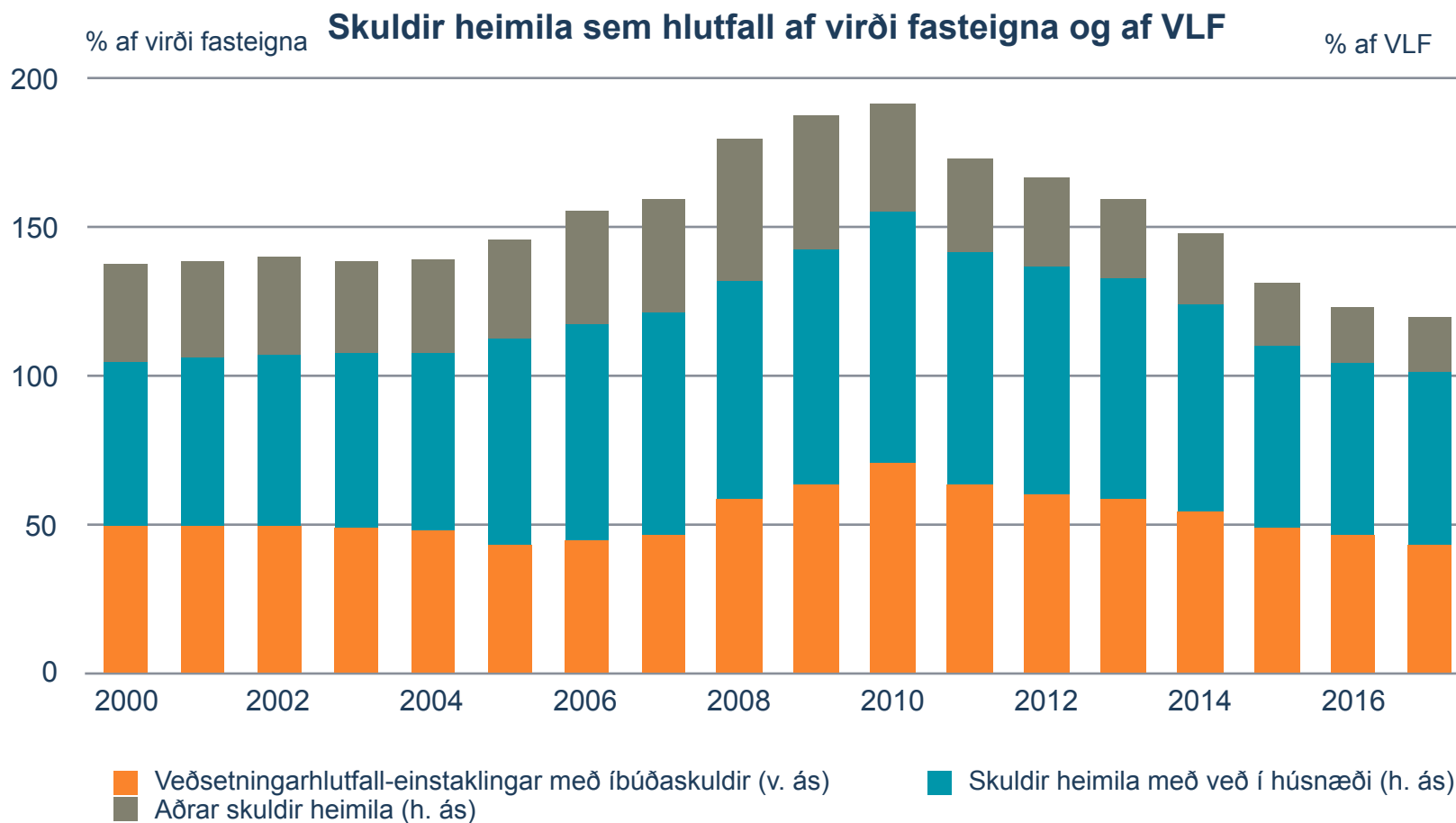
Heimili - þróun nokkurra stærða



■ Heimild: Seðlabanki Íslands

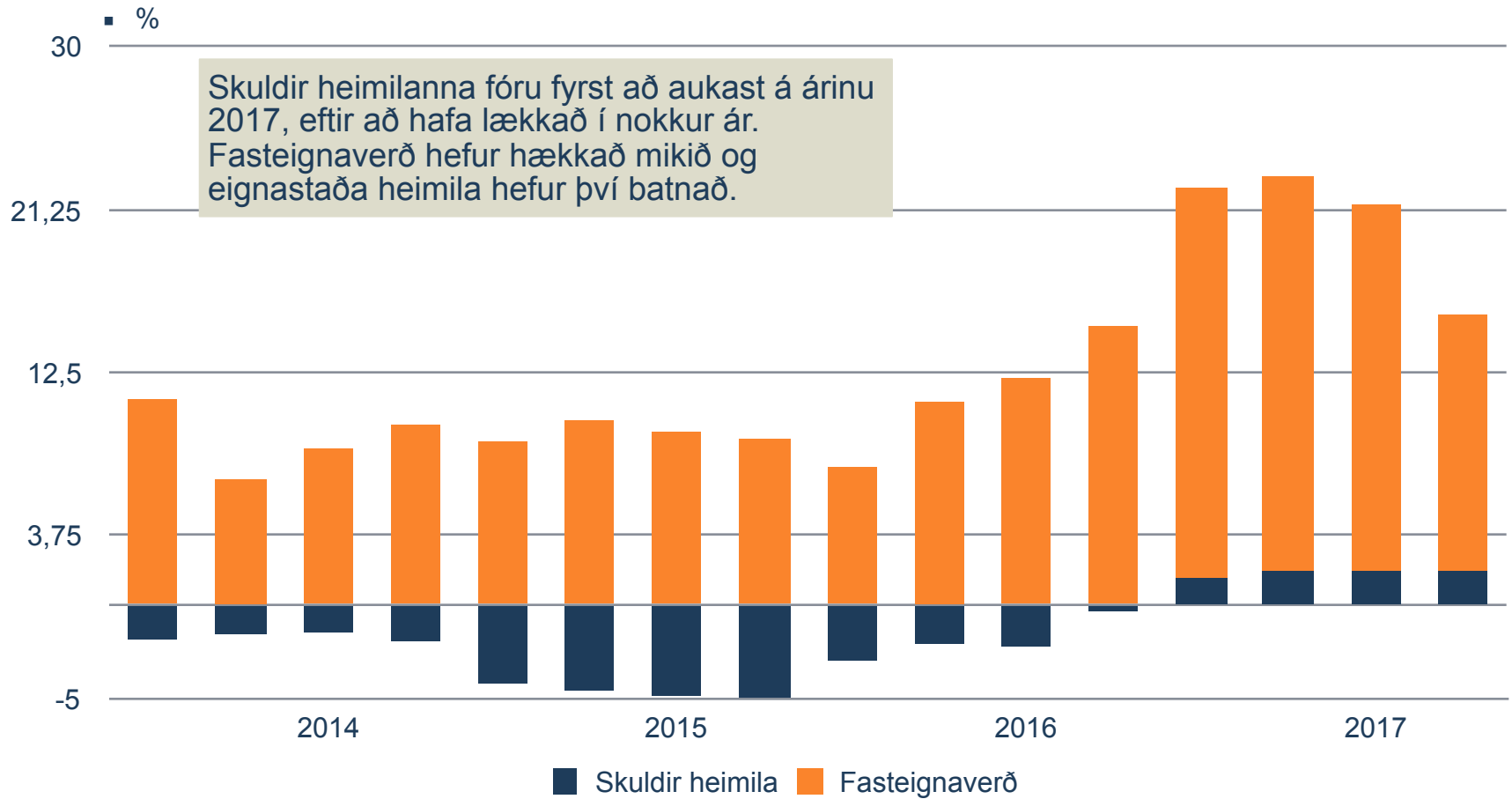


Skuldir heimila sem hlutfall af virði fasteigna og af VLF



Heimild: Seðlabanki Íslands

Raunbreyting skulda heimila og fasteignaverðs



■ Heimild: Seðlabanki Íslands

Að lokum!

- Fasteignaverð hefur hækkað að meðaltali um rúm 9% á ári frá 2002. Gangi spá Hagfræðideildar eftir um 8,5% hækkun fasteignaverðs á þessu ári má segja að markaðurinn sé að færast í eðlilegt horf
- Staða heimila hvað eignir og skuldir varðar er mun betri nú en var á síðasta þensluskeiði
- Að þessu leyti má segja að hæpið sé að spá að um nokkurs konar brotlendingu verði að ræða
- Óvissan á markaðnum snýr meira að framboði og eftirspurn
 - Enginn veit með vissu hversu mikið er verið að byggja – hvað má ætla að margar íbúðir komi inn á markað
 - Staðhæft er að áætlað byggingarmagn anni alls ekki eftirspurn. Hins vegar hefur enginn gert ítarlega könnun á eftirspurn – hvað vill fólk og hversu mikið?
 - Breytingar á öllu umhverfi okkar hefðbundna fasteignamarkaðar hafa orðið verulegar á síðustu árum. Þurfum að kanna mun betur hvernig hlutirnir hanga saman í dag.