



Niðurskýring fasteignamarkaðar og yfirlýsing ríkisstjórnar um húsnæðismál

Í lok mars hafði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 8,8% á 12 mánaða tímabili og 3,2% frá áramótum. Þetta eru miklar hækkanir. Tölur benda til þess að fasteignaverð í nokkrum stærri bæjum úti á landi hafi fylgt sömu þróun.

Vísitala neysluverðs án húsnæðis var nær óbreytt í mars frá síðasta ári og hefur raunverð því hækkað mikið. Raunverð fjölbýlis hafði í mars hækkað um 9,5% síðustu 12 mánuði en sérbylis um 6,7%. Alls hafði raunverð íbúðarhúsnæðis hækkað um 8,9% á síðustu 12 mánuðum.

Markaður kólnað niður

Viðskipti með íbúðarhúsnæði hafa aukist nær stöðugt á síðustu misserum og í fyrra höfðu þau þrefaldast frá árinu 2009 þegar þau voru í lágmarki. Svo virtist sem aukningin hefði stöðvast og var fjöldi viðskipta óbreyttur síðustu fjóra mánuði sé miðað við 12 mánaða hlaupandi meðaltal.

Verkfall BHM hefur haft veruleg áhrif á fasteignamarkaðinn. Engum kaupsamningum hefur verið þinglýst frá því í mars sem þýðir að engar upplýsingar eru aðgengilegar um fjölda viðskipta og verð. Þá hefur þessi staða líka hamlað eðlilegum viðskiptum töluvert þar sem greiðslur vegna samninga geta ekki farið fram. Það hefur því hægt töluvert á viðskiptum.

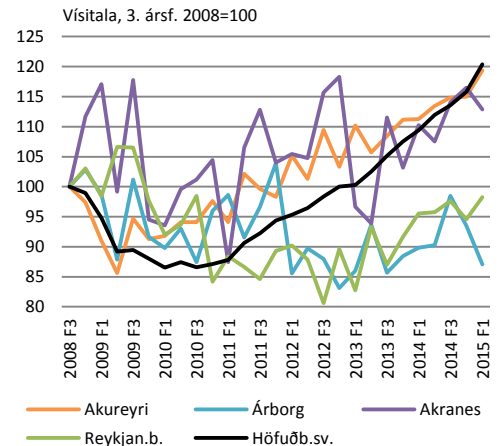
Ekki er útséð hvenær þessari kælingu fasteignamarkaðar lýkur né hver áhrifin verða til lengri tíma ef þau verða þá einhver.

Lítið framboð þrýstir á verð

Hagfræðideild hefur talið að skortur á framboði íbúða hafi myndað þrýsting á verð upp á við. Þá hefur niðurstaða um lækkun höfuðstóls og greiðslubyrði verðtryggða skulda aukið eftirspurn og þannig stuðlað að herra verði.

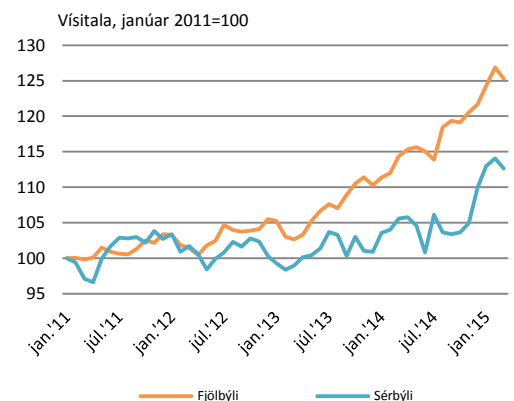
Áhrif launahækkana og kaupmáttaraukningar í upphafi samningstímans ásamt aukinni verðbólgu á

Þróun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



næstu misserum og hækkunar stýrivaxta mun hafa margvísleg áhrif á íbúðaverð. Aukin verðbólga og kaupmáttur ýta undir fasteignaverð. Hækkun markaðsvaxta mun hins vegar fljótlega birtast í aukinni greiðslubyrði óverðtryggðra lána. Fjöldi slíkra lána hefur aukist töluvert á síðustu árum og hefur lítil umræða verið um afleiðingar verðbólgu og þar með hækkunar vaxta á greiðslubyrði slíkra lána. Ekki er óhugsandi að lántakendur muni reyna að endurfjármagna slík lán og leita frekar yfir í verðtryggð lán.

Óvissan á fasteignamarkaðnum er því veruleg og Hagfræðideild spáir því að fasteignaverð hækki um 10% í ár, 8% á næsta ári og 8% á árinu 2017.

Yfirlýsing ríkisstjórnar um húsnæðismál

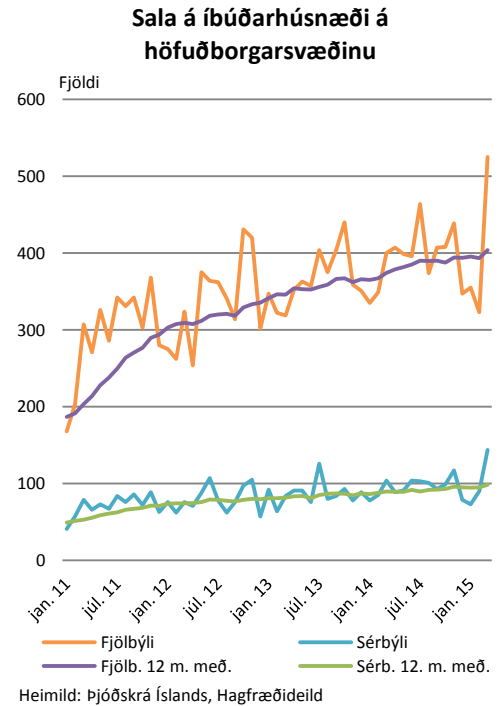
Ríkisstjórnin gaf út viðamikla yfirlýsingu um húsnæðismál í samvinnu við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög þann 28. maí sl.

Markmiðið með yfirlýsingunni er að skapa bætt skilyrði fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði, m.a. með því að fjölga hagkvæmum og ódýrum íbúðum, styðja við leigumarkað og kaup á fyrstu íbúð og tryggja aukið framboð á íbúðarhúsnæði. Ætlunin er að fjölga hagkvæmum og ódýrum íbúðum til að tryggja tekjulágum fjölskyldum leiguhúsnæði til lengri tíma, m.a. með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga og með beinum vaxtaniðurgreiðslum ríkisins sem nema eiga um 30% af stofnkostnaði.

Þessi þátttaka opinberra aðila á að tryggja að leigukostnaður einstaklings með lágur tekjur nemi ekki hærra hlutfalli en 20-25% af tekjum. Sé t.d. miðað við 300 þúsund króna mánaðarlaun sem tekist var á um í nýgerðum kjarasamningum mætti húsaleiga á árinu 2018 ekki fara yfir kr. 75.000 á mánuði ef þessi markmið eiga að nást. Stefnt er að því að hækka húsnæðisbætur á árunum 2016 og 2017 með því að hækka bæði grunnfjárhæð og frítekjumark. Þessi markmið um upphæð húsaleigu eru háleit í ljósi þess hver byggingakostnaður er í dag. Þrátt fyrir að húsaleigubætur hækki og byggingarkostnaður lækki með nýjum reglum verður eflaust erfitt að ná þessum markmiðum, jafnvel þótt íbúðir verði af minna tagi.

Átak um byggingu félagslegra leiguíbúða.

Stefnt er að því að byggja 2.300 íbúðir á næstu fjórum árum, þ.e. á árunum 2016-2019, þó að





hámarki 600 íbúðir á ári. Þetta er mjög háleitt markmið og það þarf að halda verulega vel á spöðunum ef það á að nást. Skipulag og undirbúningur aðgerða af þessu tagi tekur jafnan mikinn tíma, t.d. hvað varðar nýtt skipulag eða breytingar á deiliskipulagi. Miðað við yfirlýsinguna þyrfti að byggja a.m.k. 500 nýjar félagslegar leiguíbúðir á árinu 2016 og til þess að það náist þarf markviss undirbúningur að hefjast strax.

Þá er stefnt að því að auka hagkvæmni við íbúðabyggingar og lækka byggingarkostnað, t.d. með endurskoðun á byggingareglugerð og skipulagslögum. Stefnt er að því að til verði nýr flokkur mannvirkja sem undanþeginn verði ákvæðum reglugerðar um altæka hönnun. Þar verði einkum horft til smærri og ódýrari íbúða. Til þess að markmið yfirlýsingarinnar náist þarf einnig að hraða þessum breytingum, sem eru alls ekki einfaldar.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.