



Framkvæmdir við íbúðabyggingar eru mun minni en þyrfti að vera

Fasteignaverð hefur hækkað verulega á síðustu misserum. Hækkunin hélst nokkuð vel í hendur við aukningu kaupmáttar framan af, en upp á síðkastið virðist framboðsskortur helst skýra hinar miklu hækkanir.

Mikil umræða hefur farið fram um byggingarstarfsemi, hvort hún sé mikil eða lítil, hvar sé verið að byggja og hvers konar húsnæði.

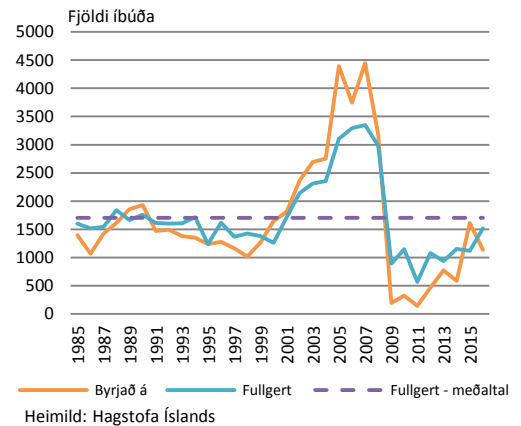
Byggingarmagn talsvert minna nú en í meðalári

Á árinu 2016 var lokið við að byggja um 1500 íbúðir á landinu öllu, þar af um 1200 á höfuðborgarsvæðinu. Í báðum tilvikum hefur fjöldi fullgerðra íbúða aukist nokkuð á síðustu árum. Framleiðslan er þrátt fyrir það minni en verið hefur að meðaltali á undanförunum 30 árum. Miðað við langtímameðaltal er staðan örlítið skárri á höfuðborgarsvæðinu en fyrir landið í heild. Það er athyglisvert hversu stöðug byggingarstarfsemin var á höfuðborgarsvæðinu á árunum 1985-2001. Yfirleitt er talið að ljúka þurfi byggingu 1800-2000 íbúða á höfuðborgarsvæðinu til þess að svara þörfum vegna fólksfjölgunar og lýðfræðilegra breytinga. Það er því ljóst að mikið vantar upp á að því markmiði sé náð.

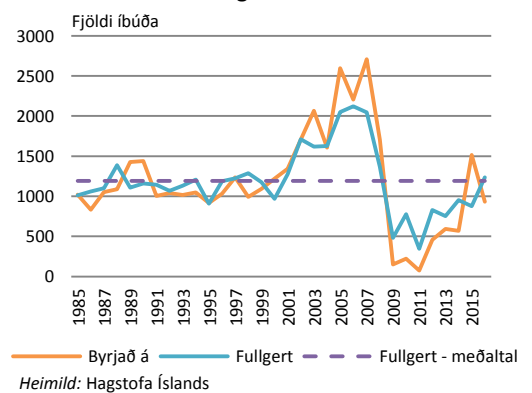
Markaðurinn hefur dregist mikið saman

Tölur um fjölda eigna til sölu sýna vel hvernig staðan er á markaðnum nú um stundir. Frá árinu 2006 hafa aldrei færri eignir verið til sölu en nú. Það er ekki einungis lítil byggingarstarfsemi sem framkallar þessa stöðu. Mikil ásókn leigufélaga inn á hefðbundinn kaup- og sölumarkað og útleiga húsnæðis til ferðamanna hafa líka mikil áhrif. Mikil kaupmáttaraukning síðustu missera hefur aukið möguleika margra til þess að kaupa sér húsnæði. Tölnar um framboð eigna sýna svart á hvítu að þar er um algeran seljendamarkað að ræða vegna mikils skorts á framboði en auðvitað er mjög algengt að kaupandi sé einnig seljandi þegar fólk flytur sig um set.

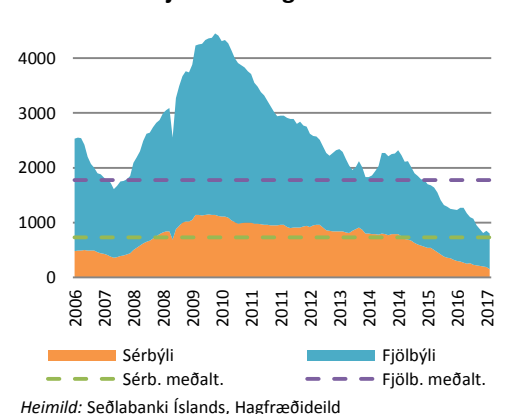
Íbúðabyggingar - landið allt



Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Fjöldi fasteigna til sölu





Hraðinn á markaðnum hefur aldrei verið meiri

Sölutími eigna hefur aldrei verið styttri en nú. Um þessar mundir er meðalsölutími eigna 23 dagar. Meðalsölutími síðustu 10 ára var 8,4 mánuðir, eða um 250 dagar. Hraðinn á markaðnum er því meiri en nokkurn tíma áður. Þetta er enn annað merki um að hér ríki seljendamarkaður.

Misvísandi upplýsingar – en örugglega ekki byggt nóg

Mikið hefur verið rætt og ritað um hinn stóra framboðsvanda á fasteignamarkaðnum, tilkomu vandans, helstu sökudólga o.s.frv. og sýnist sitt hverjum. Ýmsar yfirlýsingar hafa komið fram um hversu mikið hefur verið byggt og hversu mikið er í gangi. Opinberar tölur Hagstofunnar segja að á landinu öllu hafi verið lokið við að byggja rúmlega 1500 einingar á árinu 2006, sem var fjölgun upp á tæplega 400 frá árinu 2016. Flestir eru þó sammála um að þetta sé engan veginn nóg.

Bestu upplýsingar um byggingarmagn á höfuðborgarsvæðinu er að finna hjá Samtökum iðnaðarins sem hafa talið húsnæði í byggingu tvisvar á ári í nokkur ár. Samkvæmt þeirra tölum hefur byggingarstarfsemi aukist nokkuð á síðustu árum. Að mati SI eru nú rúmlega 3000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu.

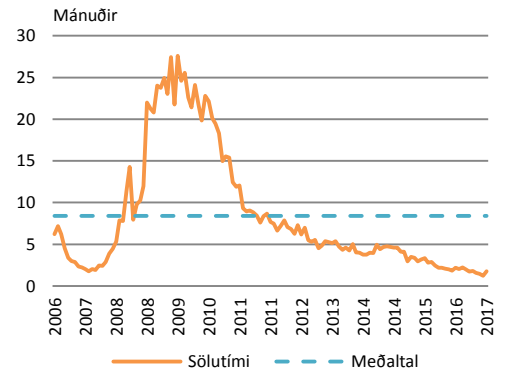
Bjartari tímar framundan

Samkvæmt spá SI um næstu ár má ætla að lokið verði við að byggja u.þ.b. 1500 íbúðir á þessu ári, sem ekki er nóg til þess að fullnægja þörfum vegna fólksfjölgunar. Síðan verður töluverð aukning á árunum 2018-2020 og tvö síðustu árin verður lokið við að byggja u.þ.b. 2500 íbúðir. Þá fyrst er útlit fyrir að byrjað verði að vinna á uppsafnaðri þörf síðustu ára.

Hvenær leysist framboðsvandinn?

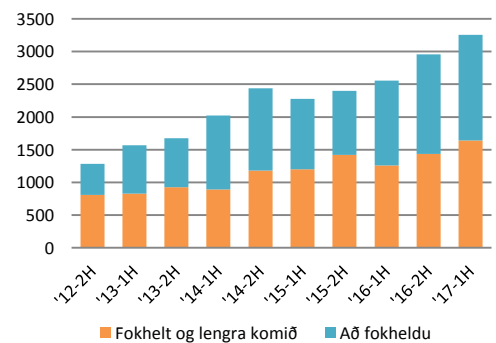
Af þessum tölum má vera ljóst að það eru enn nokkur ár í að jafnvægi náist á milli framboðs og eftirspurnar á íbúðamarkaði. Það eina sem gæti breytt þeirri stöðu að einhverju ráði væri stórminnkuð útleiga íbúða til ferðamanna, og sú staða er ekki beinlínis í kortunum. Afleiðingar þessa verða m.a. þær að verðhækkningar á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu munu halda áfram. Þar sem þróunin hefur verið svipuð í stærstu bæjum landsins má ætla að staðan verði svipuð þar.

Meðalsölutími fasteigna



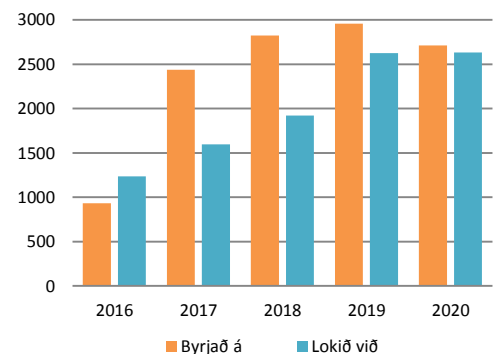
Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfæðingarnir

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins

Spá SI um íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @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.