

Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

Óttar Snædal, hagfræðingur á efnahagssviði SA

Fasteignaráðstefnan 2016

25. febrúar 2016



Borgin stækkar og lóðaverð hækkar



Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

- Frá lokum 19. aldar hefur bróðurpartur fjölgunar Íslendinga orðið í stærri sveitarfélögum landsins. Hlutfall landsmanna sem eru búsettir á höfuðborgarsvæðinu er orðið um 64% en var 36% á tímum seinna stríðs. Undanfarna áratugi hefur fjölgað meira í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur en í höfuðborginni sjálfri.
- Miklar launahækkanir, aðgengi að íbúðalánnum á hagstæðum kjörum innan hafta og góð eignastaða heimila er allt til þess fallið að ýta að óbreyttu undir frekari hækkun fasteignaverðs. Vísitala húsnæðiskostnaðar sem hlutfall af launum er töluvert undir langtímameðaltali.
- Staðsetning skiptir nú meira máli á höfuðborgarsvæðinu en áður og hefur fasteignaverð miðsvæðis hækkað langt umfram önnur svæði. Sérbyli í úthverfum er enn verðlagt undir byggingarkostnaði. Áhersla hefur verið lögð á þéttingu byggðar og eru uppbyggingareitir næstu ára flestir í grónum hverfum innan bæjarmarka.
- Þjóðin eldist og lýðfræðileg þörf fyrir nýtt húsnæði mjakast niður. Við hana bætist hins vegar þörf fyrir húsnæði vegna aukningar erlendra starfsmanna.
- Aðkoma hins opinbera hefur heldur verið til þess fallin að ýkja sveiflur á byggingarmarkaði fremur en að draga úr þeim. Nýjustu dæmin eru gildistaka kostnaðarsamrar byggingarreglugerðar þegar byggingarmarkaðurinn var í sögulegri ládeyðu og nýframlagt frumvarp sem niðurgreiðir nýbyggingar á leiguhúsnæði nú þegar framkvæmdir eru að taka við sér á ný.

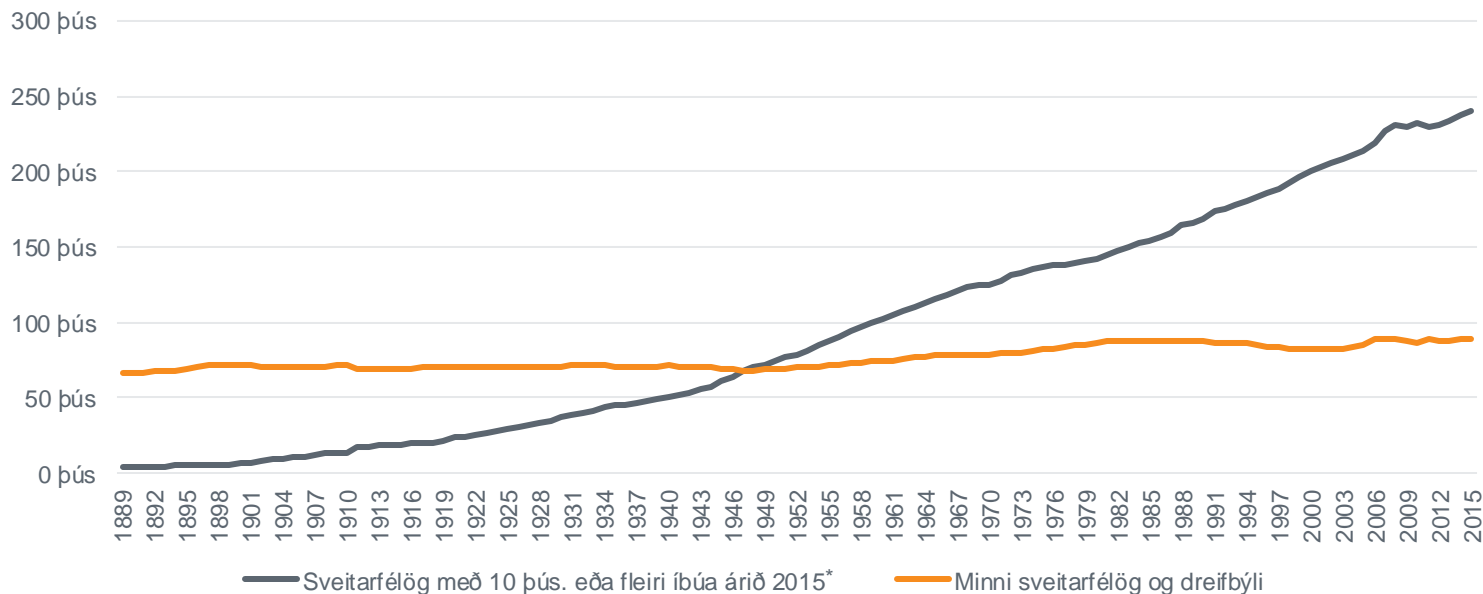
Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

1. Sóknin á mölina
2. Viðrar vel á fasteignamarkaði
3. Opinber byggingarsaga Íslands
4. Borgum fyrir staðsetningu

Íslenska borgarsamfélagið myndaðist á síðustu öld

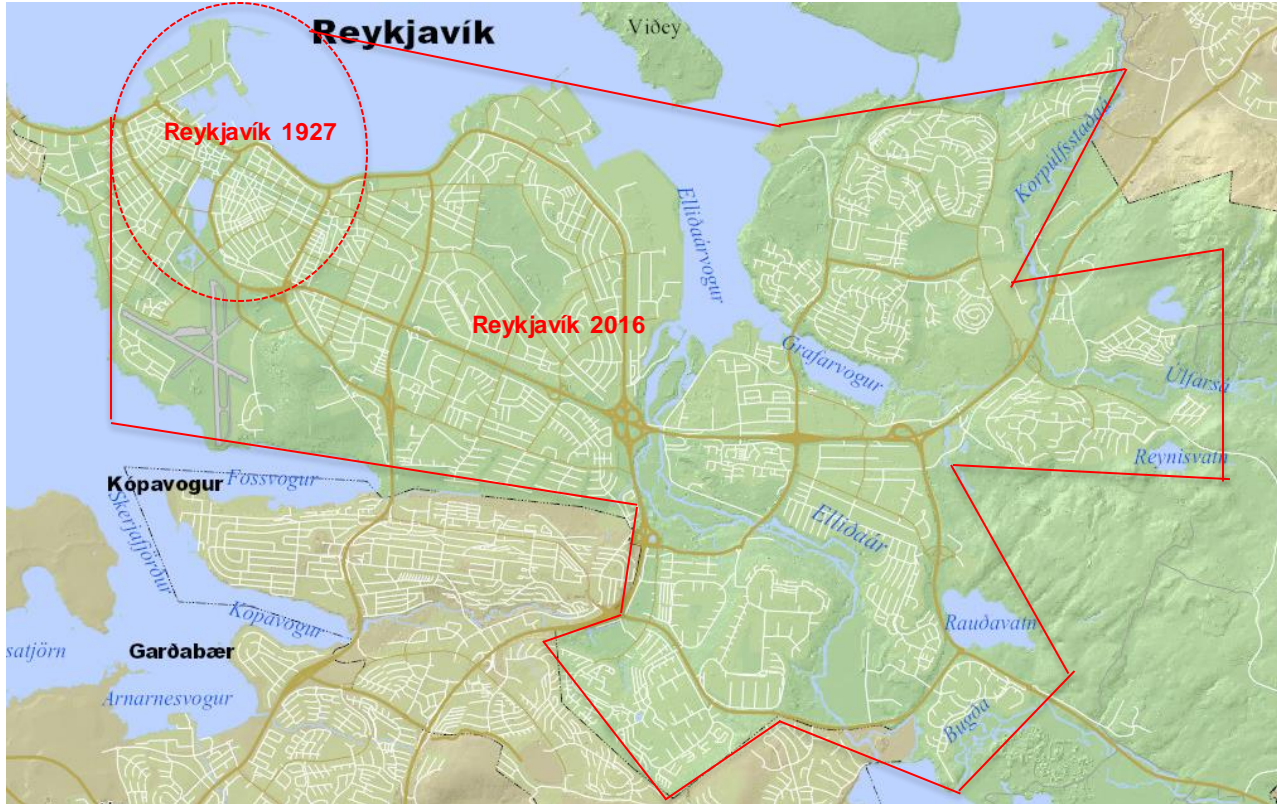
Meginþorri fjölgunar Íslendinga frá lokum 19. aldar hefur verið í stærri sveitarfélögum landsins.

Búseta Íslendinga 1889-2015



* Stór-Reykjavík (Reykjavík, Garðabær, Kópavogur, Seltjarnarnes, Mosfellsbær, Hafnarfjörður), Akureyri, Keflavík og Njarðvík

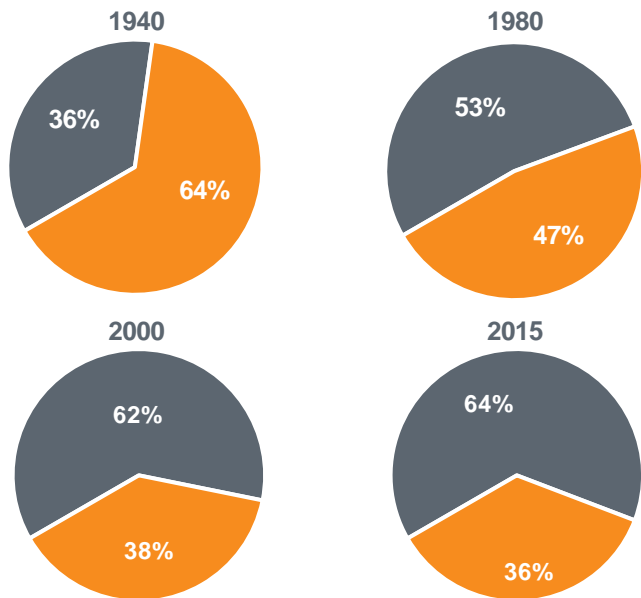
Reykjavík 2016



Undanfarin ár var mesta fjölgunin í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur

Hlufallslega fjölga á höfuðborgarsvæðinu, en undanfarna áratugi mest utan Reykjavíkur.

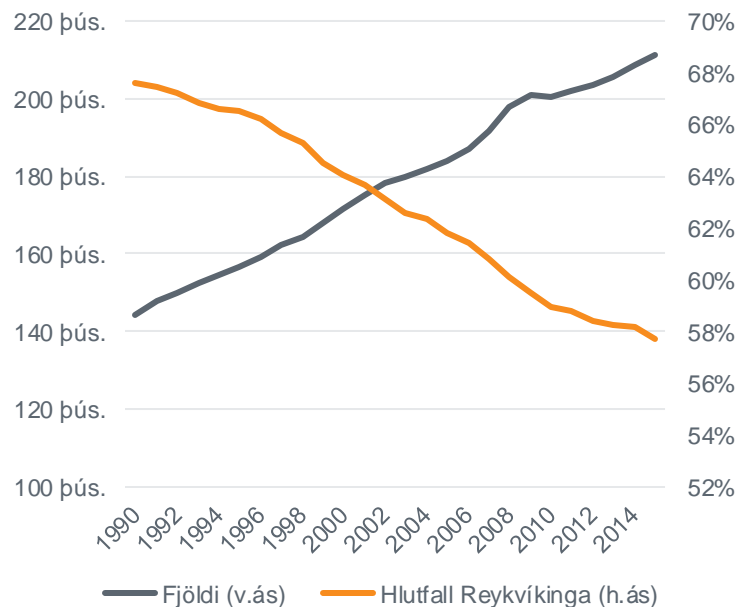
Íslendingar eftir búsetu
- hlutfall af heildarmannfjölda



■ Reykjavík og nágrenni ■ Önnur sveitarfélög

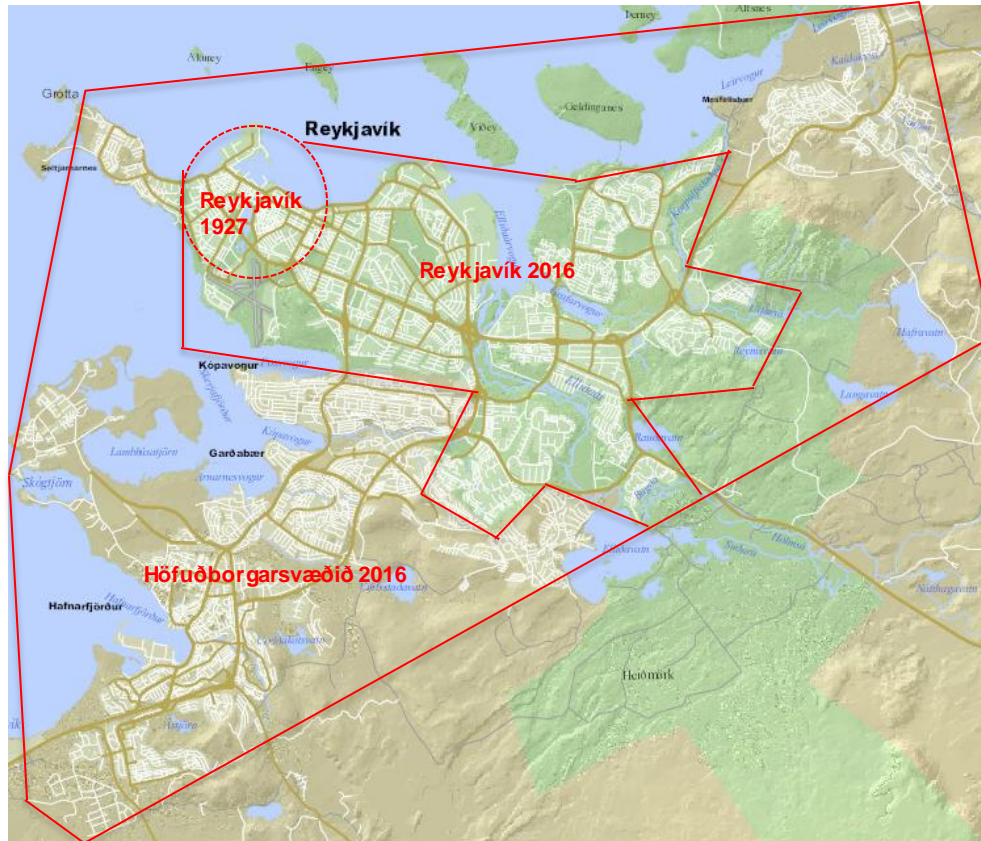
Heimildir: Hagstofa Íslands, útreikningar efnahagssviðs

Íbúar á höfuðborgarsvæðinu



— Fjöldi (v.ás) — Hlutfall Reykvíkinga (h.ás)

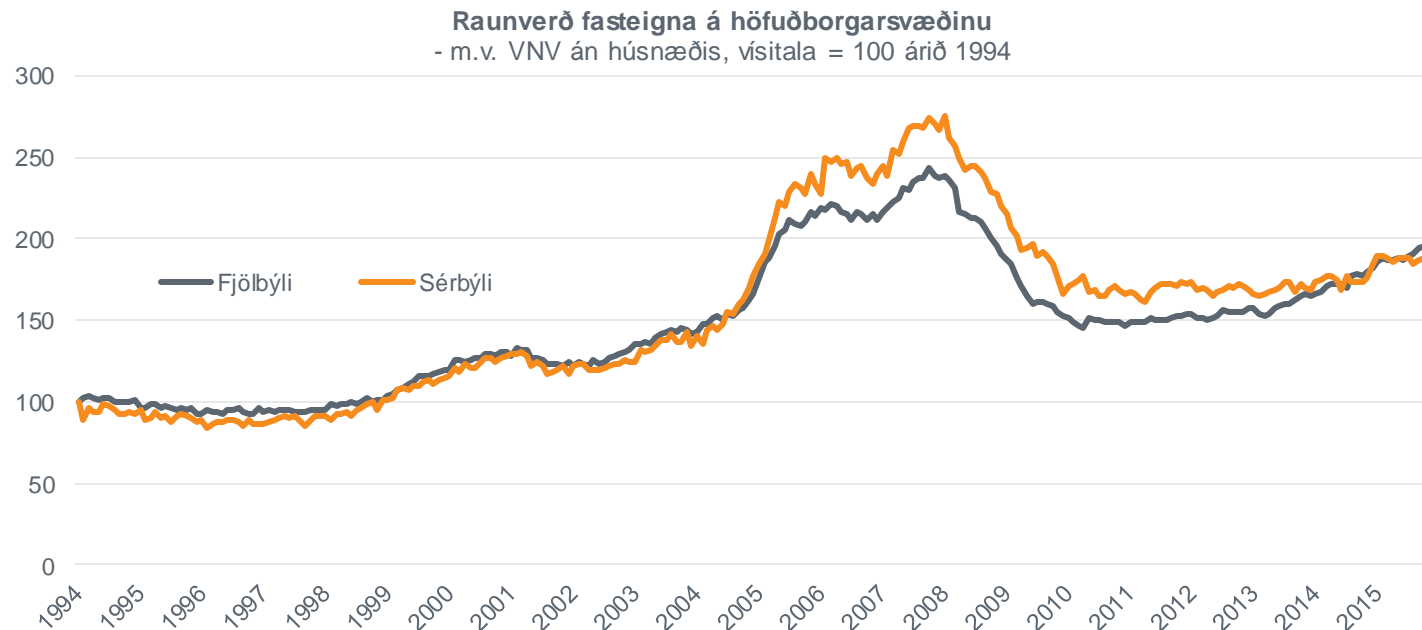
Höfuðborgarsvæðið 2016



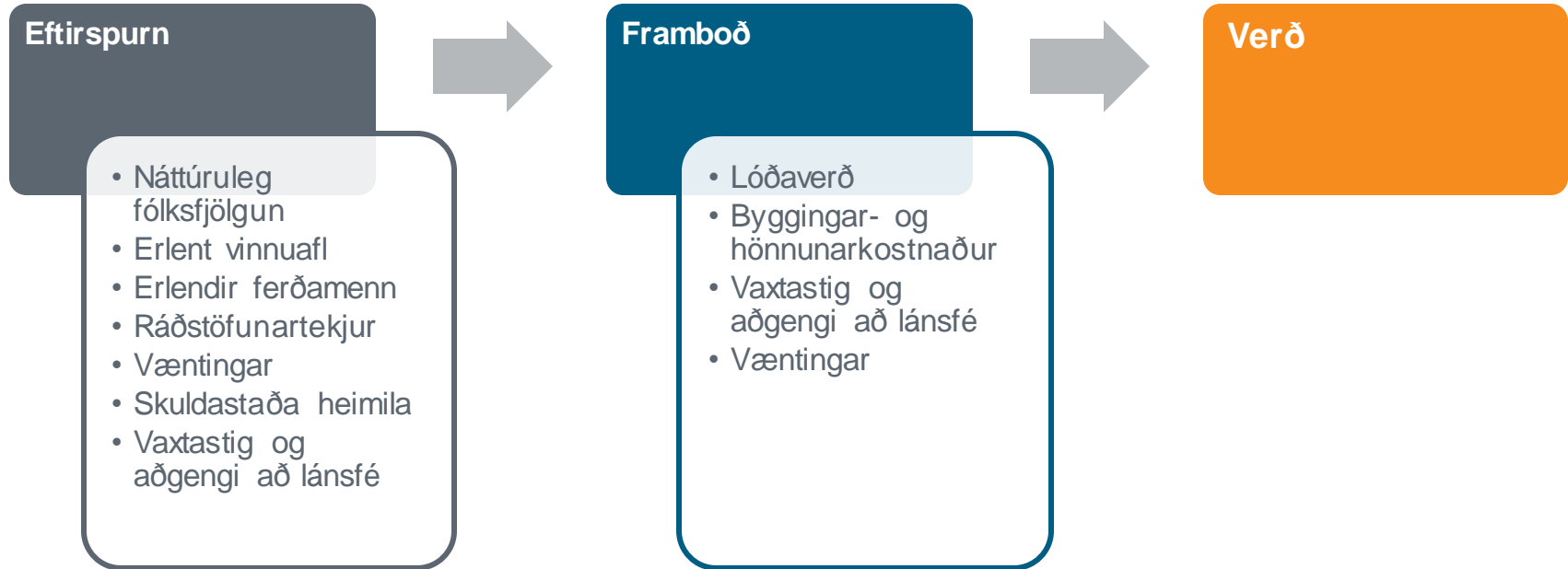
Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

1. Sóknin á mölina
2. Viðrar vel á fasteignamarkaði
3. Opinber byggingarsaga Íslands
4. Borgum fyrir staðsetningu

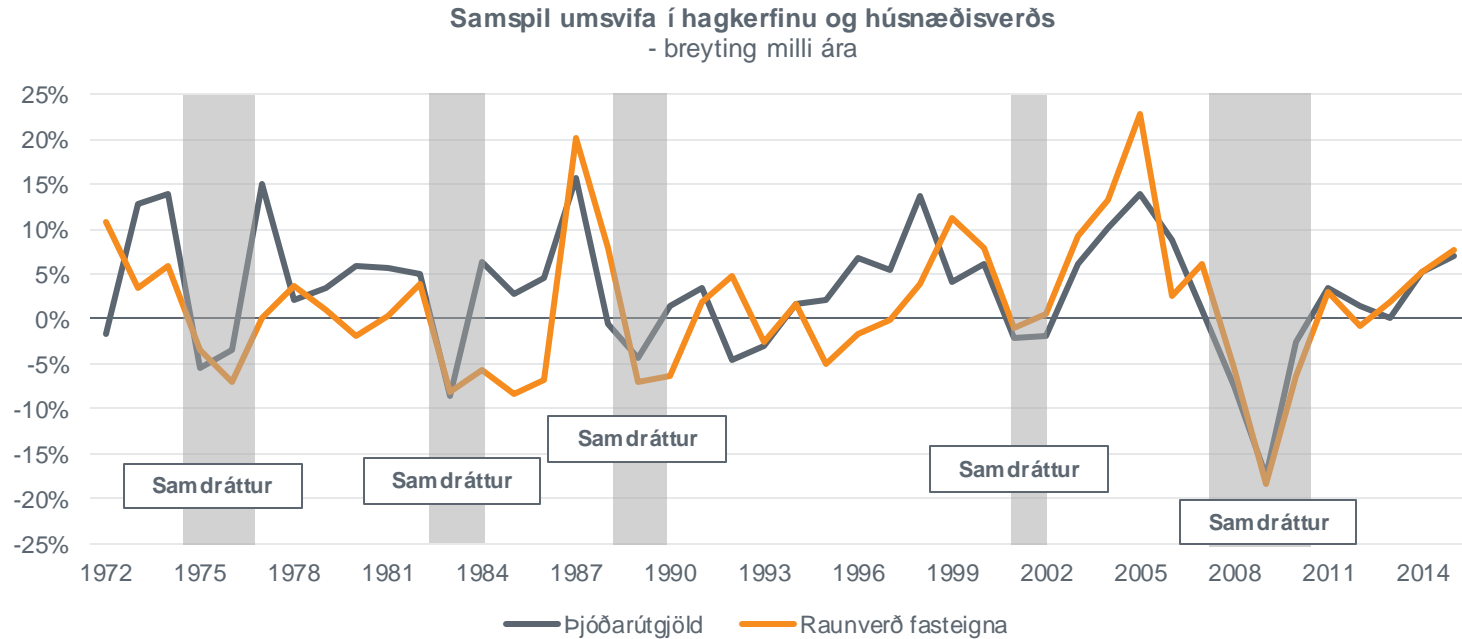
Raunverð íbúðarhúsnæðis er orðið svipað og það var árið 2005



Hvaða þættir eru ráðandi í þróun fasteignaverðs?

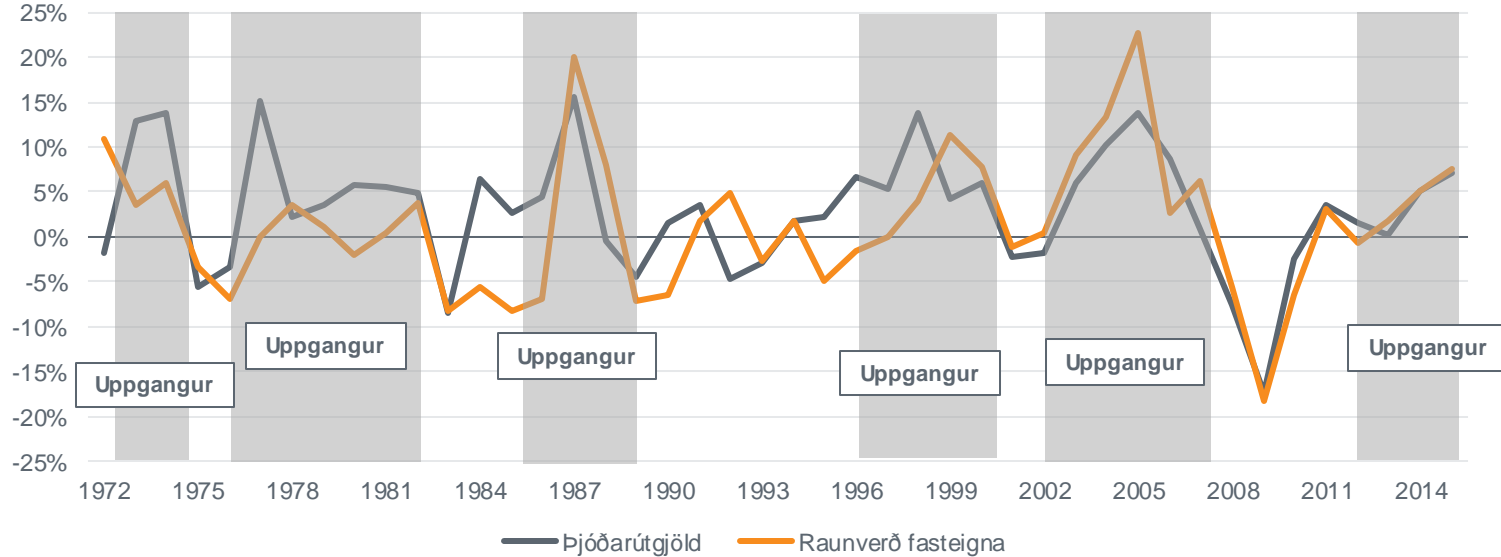


Ráðstöfunartekjur: Minni tekjur, lækkandi fasteignaverð



Ráðstöfunartekjur: Meiri tekjur, hækkandi fasteignaverð

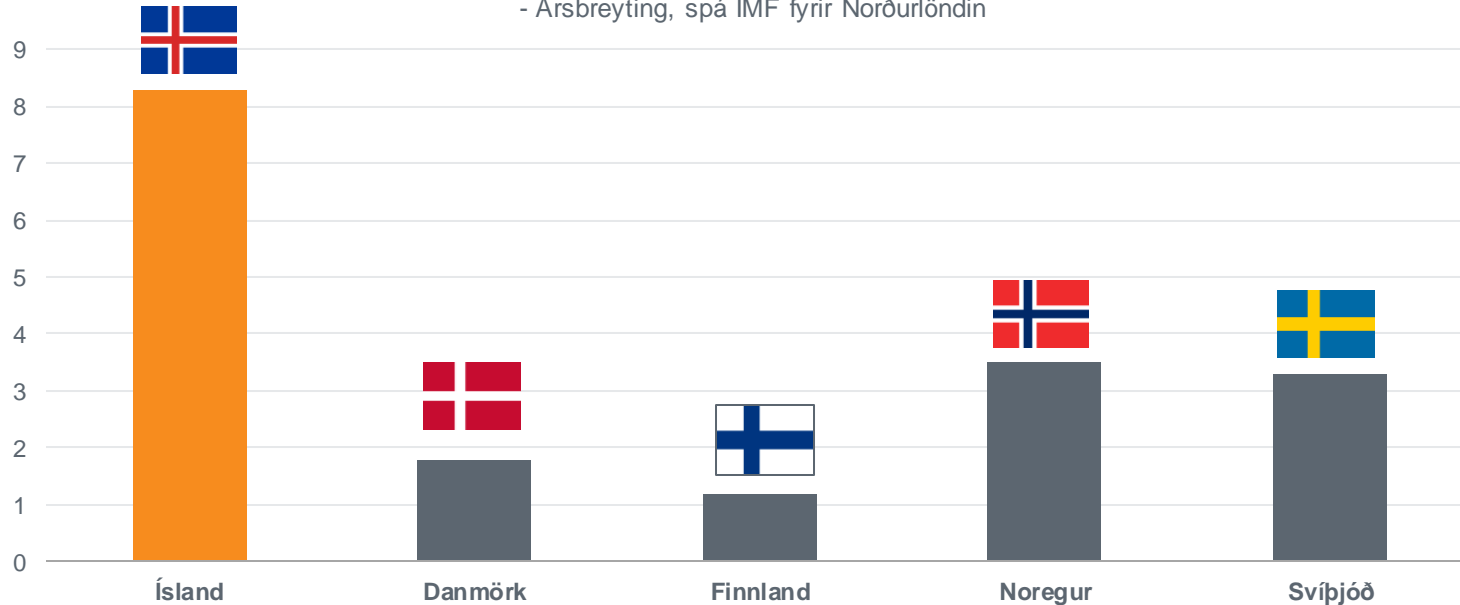
Samspil umsvifa í hagkerfinu og húsnæðisverðs
- breyting milli ára



Ráðstöfunartekjur: Miklar launahækkningar þessi misserin

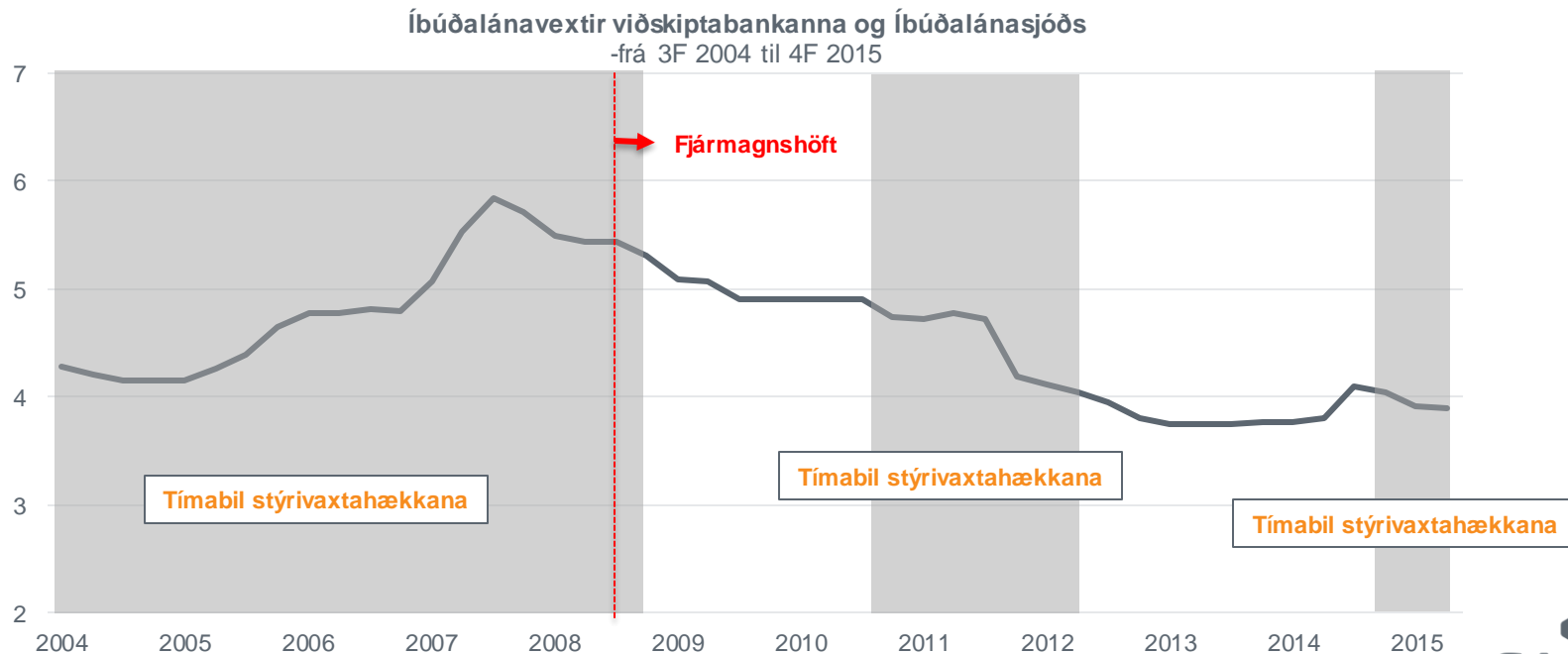
Laun á Íslandi hækkuðu langt umfram nágrannalöndin á síðasta ári og hefur verið um töluverðar launahækkningar á komandi árum. Ýtir það undir frekari hækkunir fasteignaverðs, í það minnsta nafnverðs, en verðbólguþrýstingurinn sem af þeim hlýst getur haldið aftur af raunverðshækkunum.

Hækkun launavísitölu á árinu 2015
- Ársbreyting, spá IMF fyrir Norðurlöndin



Vextir: Íbúðalánavextir lækka í skjóli hafta

Vextir af húsnæðislánum hafa lækkað töluvert frá hámarki húsnæðisbólunnar árið 2007. Stýrivaxtahækkarnir Seðlabankans hafa haft lítil áhrif á þá þróun og má ætla að fjármagnshöftin spili þar stóra rullu. Mikið fjármagn er lokað inn í íslensku hagkerfi og leitar það ávöxtunar, m.a. í útlánum til íbúðarkaupa.

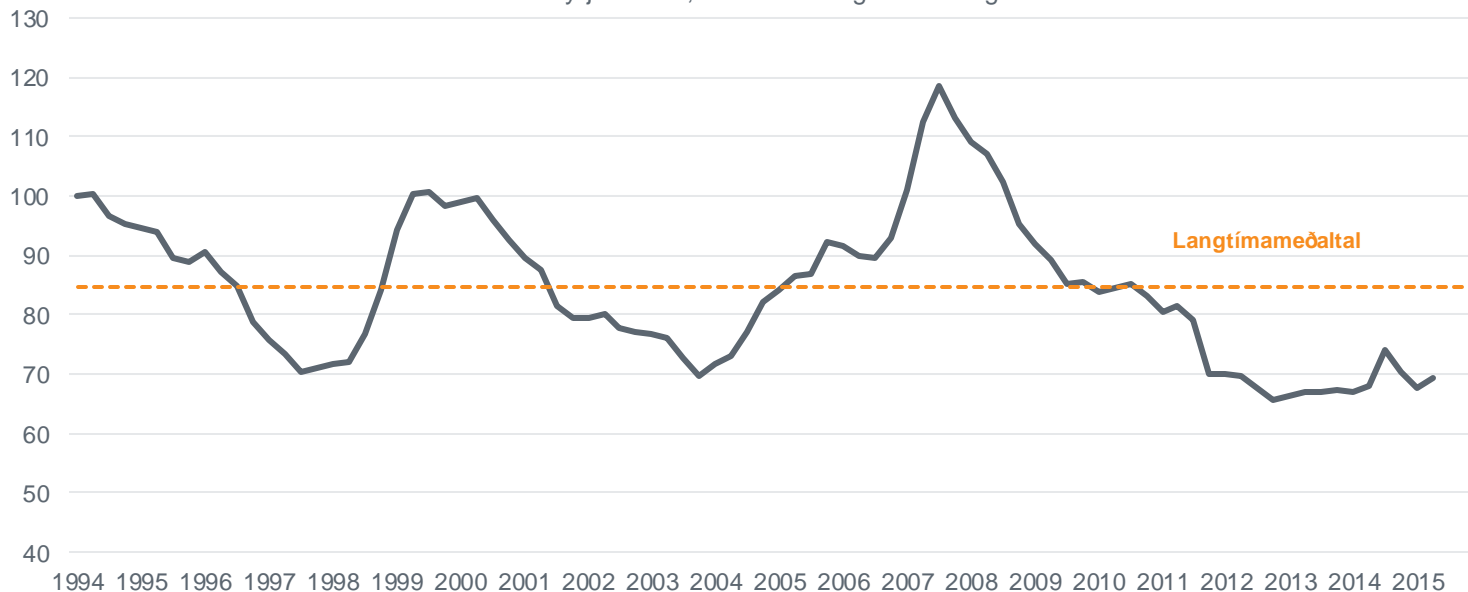


Fasteignaverð er sögulega lágt miðað við laun og aðgengi að lánsfé

Að teknu tilliti til launa og vaxtastigs er húsnæðisverð undir langtímameðaltali og má því að óbreyttu gera ráð fyrir að inneign sé fyrir hækkun þess. Það er þó háð því að skilyrðin haldist svipuð en þau geta breyst snögglega bæði vegna afnáms fjármagnshafna og eins ef að miklum launahækkunum fylgir aukin verðbólga á komandi misserum.

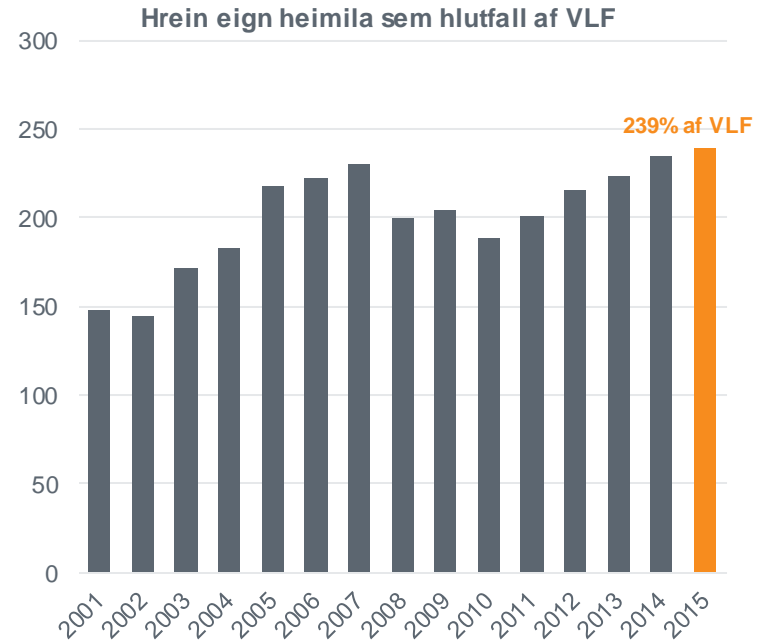
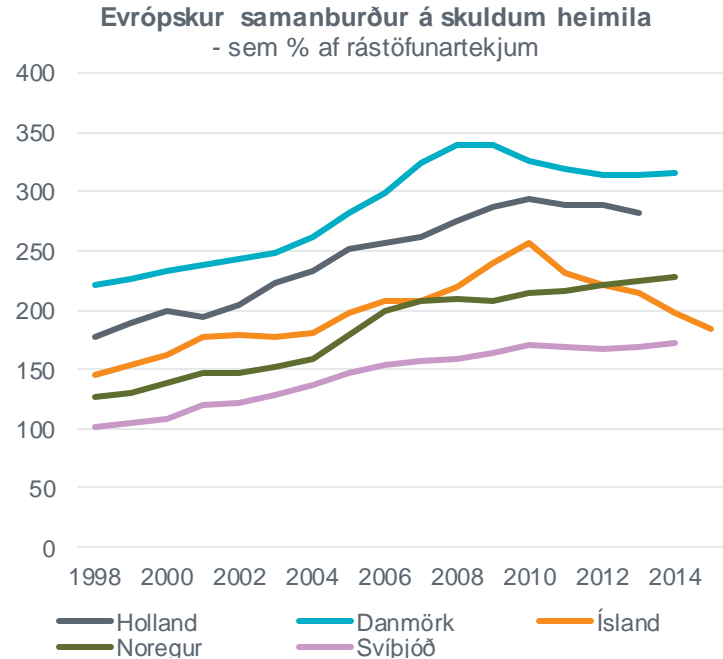
Vísitala húsnæðiskostnaðar á mótí launum

- vísitala = 100 ársbyrjun 1994, hlutfall fasteignaverðs og vaxta á mótí launum



Efnahagsreikningur heimila: Hrein eign ekki hærri frá aldamótum

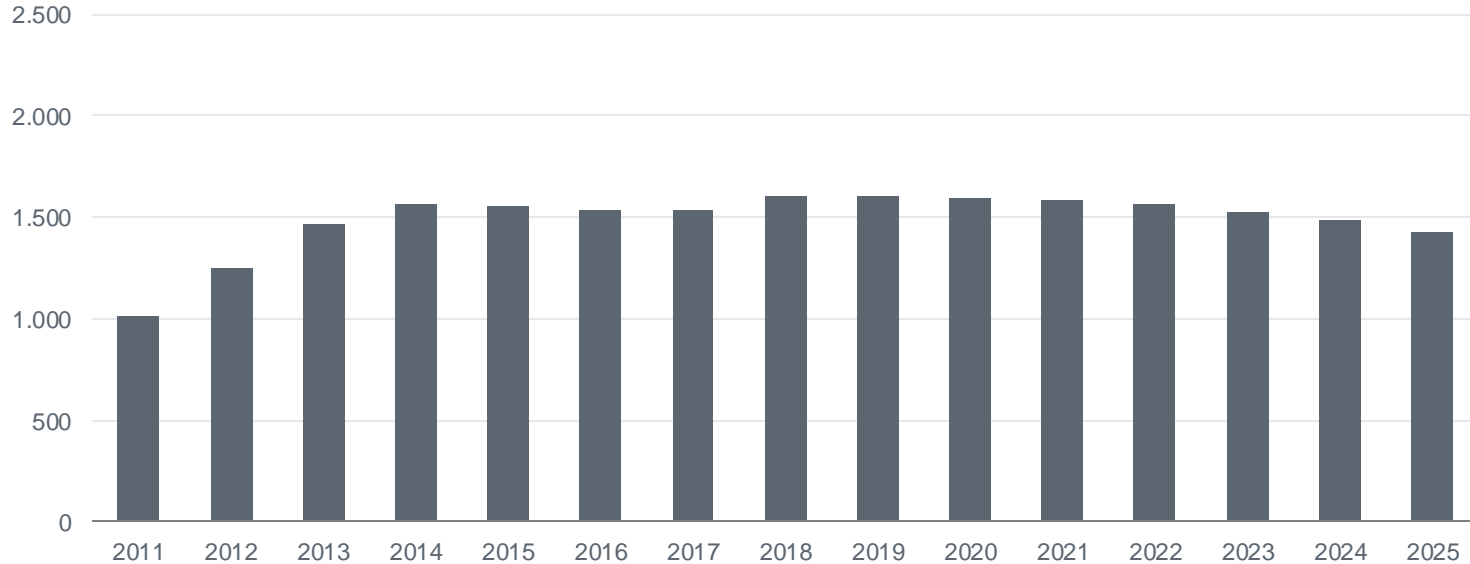
Skuldastaða íslenskra heimila hefur batnað markvert síðastliðin ár og hefur hrein eign heimila ekki verið meiri á þessari öld.



Árleg lýðfræðileg þörf nemur um 1.500 nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu

Sé mið tekið af mannfjöldaspá Hagstofu fyrir komandi ár má gera ráð fyrir að árleg þörf verði fyrir um 1.500 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

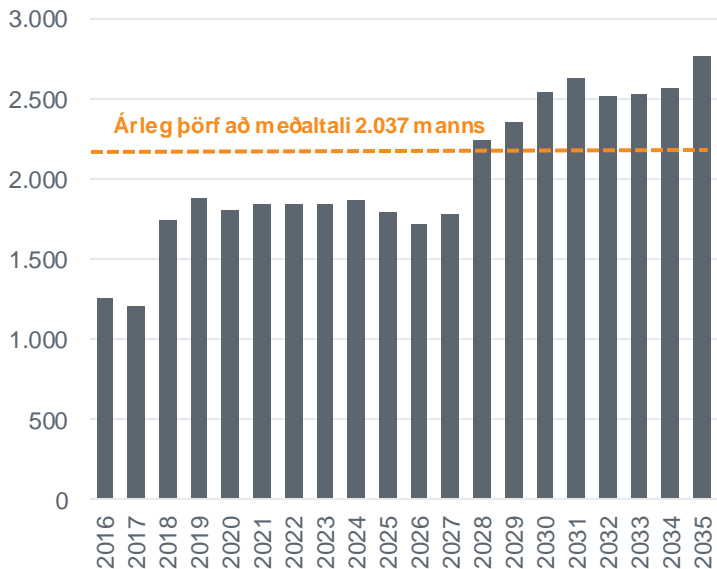
Þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu
- m.v. lýðfræðilega þróun



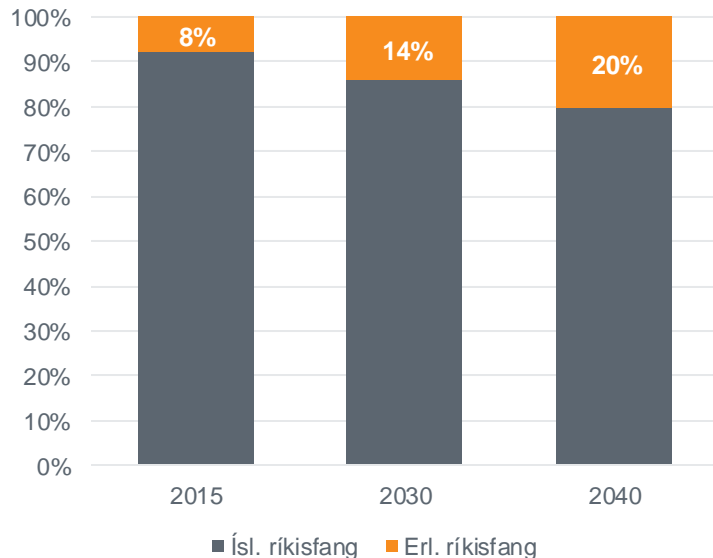
Samfara öldrun þjóðarinnar mun vægi erlendra starfskrafta aukast...

Lækkandi fæðingartíðni undanfarna áratugi hefur valdið því að þjóðin eldist jafnt og þétt og stefnir í að vinnandi höndum fækki hlutfallslega á komandi árum. Í ljósi þessa breytta veruleika gáfu Samtök atvinnulífisins nýlega út spá um þann erlenda mannafla sem þarf til að viðhalda 2,5% hagvexti á komandi árum. Gerir sú spá ráð fyrir nokkurri viðbót af innfluttu vinnuafli umfram mannfjöldaspa Hagstofunnar.

Mat SA: Þörf fyrir innflutta starfsmenn
- fjöldi starfandi



Fjölbjóðasamfélagið Ísland
- hlutfall af heildarmannfjölda

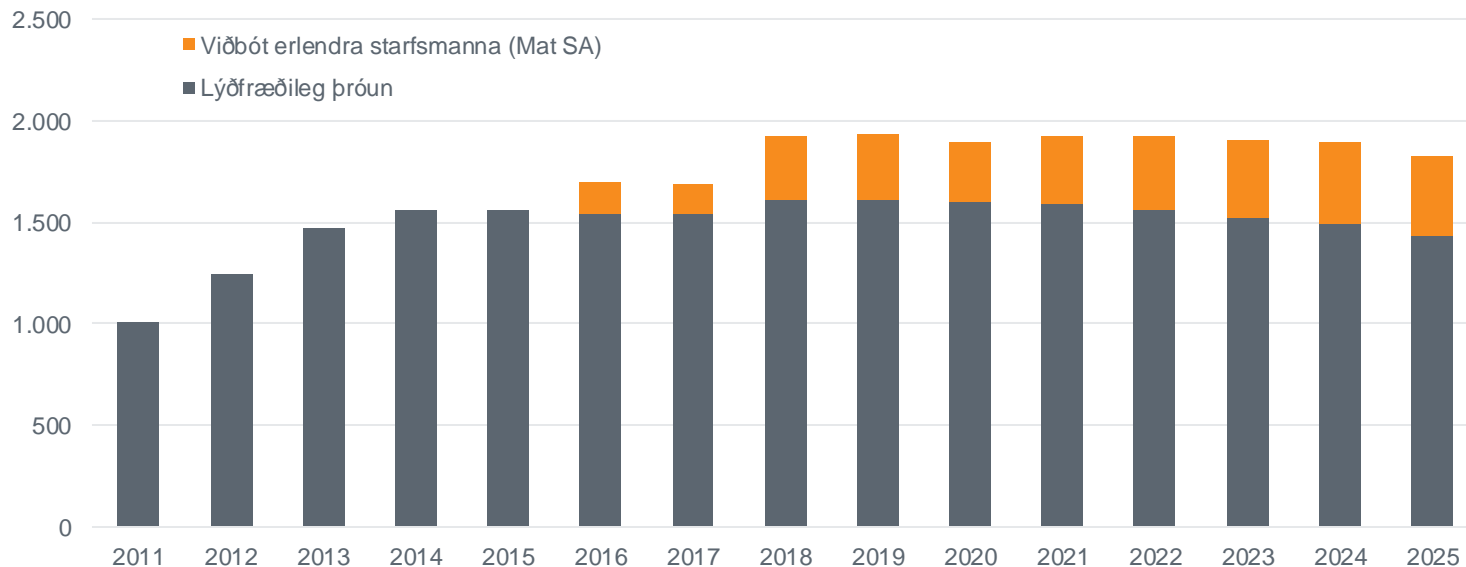


... eykur það við þörfina fyrir nýbyggingar íbúðarhúsnæðis...

Að teknu tilliti til þeirrar aukningar erlendra starfsmanna sem spá SA gerir ráð fyrir eykst þörfin fyrir nýbyggingar töluvert og nalgast þörfin tvö þúsund nýjar íbúðir árlega eftir árið 2018.

Þörf fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu

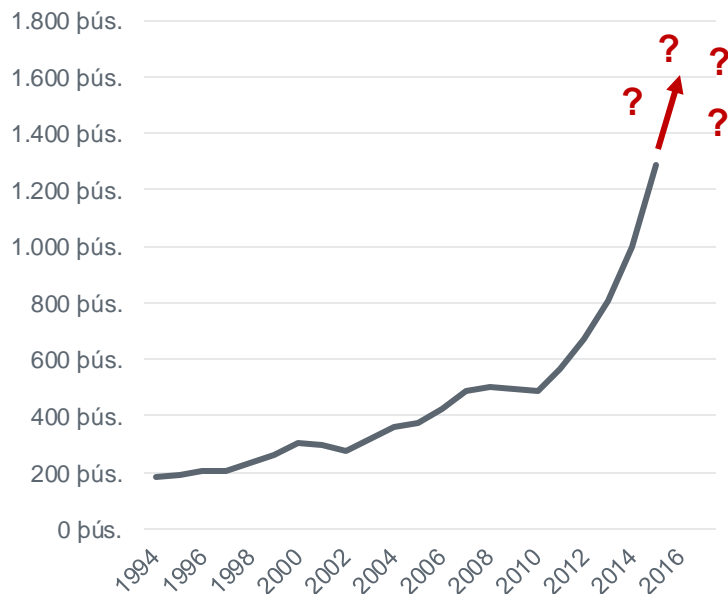
- m.v. lýðfræðilega þróun og mat SA á viðbót erlendra starfsmanna



... og svo eru það ferðamennirnir

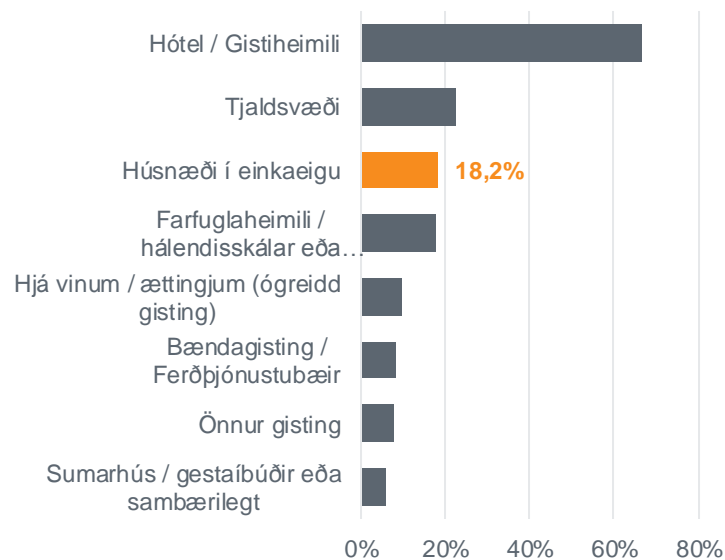
Aukning í fjölda ferðamanna til landsins hefur verið lyginni líkust og komu t.a.m. nærri þrefalt fleiri ferðamenn til landsins í fyrra en árið 2010. Hluti þessara ferðamanna sækir í íbúðargistingu og er því einhver hluti húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu nú nýttur til að hýsa þá.

Árlegur fjöldi ferðamanna til Íslands



Gistifyrirkomulag erlendra ferðamanna

- könnun Ferðamálastofu sumar 2014



Deiliahagkerfið: Miklar breytingar á skömmum tíma en bætist lítið við þörfina

Þrátt fyrir mikla eftirspurn fyrir íbúðargistingu þá er kosturinn við deiliahagkerfið sá að í flestum tilvikum er verið að nýta betur þær íbúðir sem fyrir eru t.a.m. þegar fólk leigir út íbúðir sínar þegar það er sjálft ekki að nýta þær. Vissulega er eitthvað um íbúðir sem einungis eru nýttar fyrir ferðamenn en umfang þess er enn of lítið til að hafa markverð áhrif á eftirspurn eftir nýju íbúðarhúsnæði.

Airbnb íbúðum fjölgar um 124% á einu ári



Fjöldi íbúða í miðbænum eru til leigu á vefnum airbnb, bæði íbúðir sem einstaklingar leigja út og stærri leigufélög. Þórður Arnar Þórðarson

Alls eru 3.903 íbúðir auglýstar til útleigu á vefnum Airbnb og hefur fjölgað um 124% frá því í fyrra þegar þær voru rúmlega 1.700. Síðustu þrjá mánuði hefur fjölgunin verið rúmlega 10%, eða 350 íbúðir. Þetta kemur fram á vefnum Túristi, en tölurnar eru fengnar frá Airbnb.

Á gististöðum Íslandshótela, Icelandair hotels og Kea hótela séu í dag samtals 2.829 herbergi og því séu herbergi eða íbúðir til leigu á Airbnb en hjá þessum stærstu hótélkeðjum landsins.

Það skal þó tekið fram að þessar tölur eru ekki alveg samanburðarhæfar og bendir

Túristi á að samkvæmt könnun Airbnb í Danmörku er hver gistikostur í boði að meðaltali í 22 daga á ári. Þá séu skráningar á Airbnb herbergi eða íbúðir, meðan þau eru talin í herbergjum hjá hótélkeðjunum.

Síðustu 12 mánuði ársins fjölgaði gestum Airbnb hér á landi um 156%, en ekki er gefinn upp nákvæmur fjöldi gesta. Þá fjölgaði íslenskum leigjendum á síðustu 12 mánuðum um 90%.

Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

1. Sóknin á mölina
2. Viðrar vel á fasteignamarkaði
3. Opinber byggingarsaga Íslands
4. Borgum fyrir staðsetningu

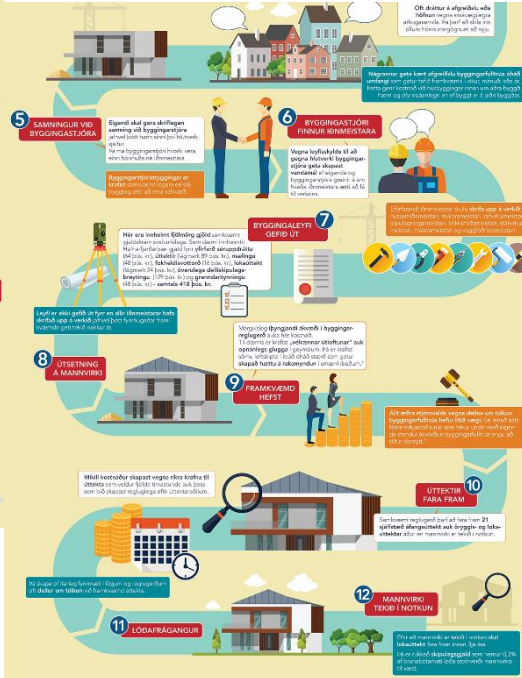
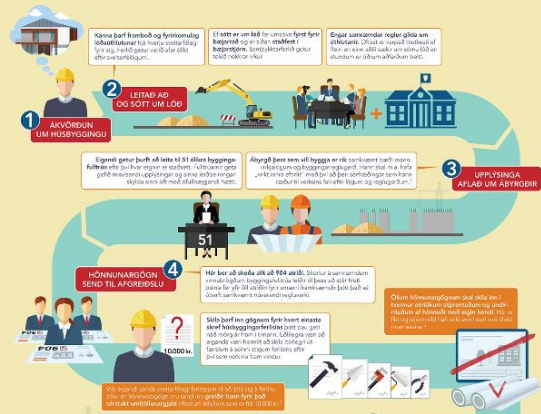
Byggingarkostnaður er mannanna verk

AF HVERJU ER DÝRT AÐ BYGGJA?

Flókið regluverk eykur byggingarkostnað og hækkar húsnæðisverð



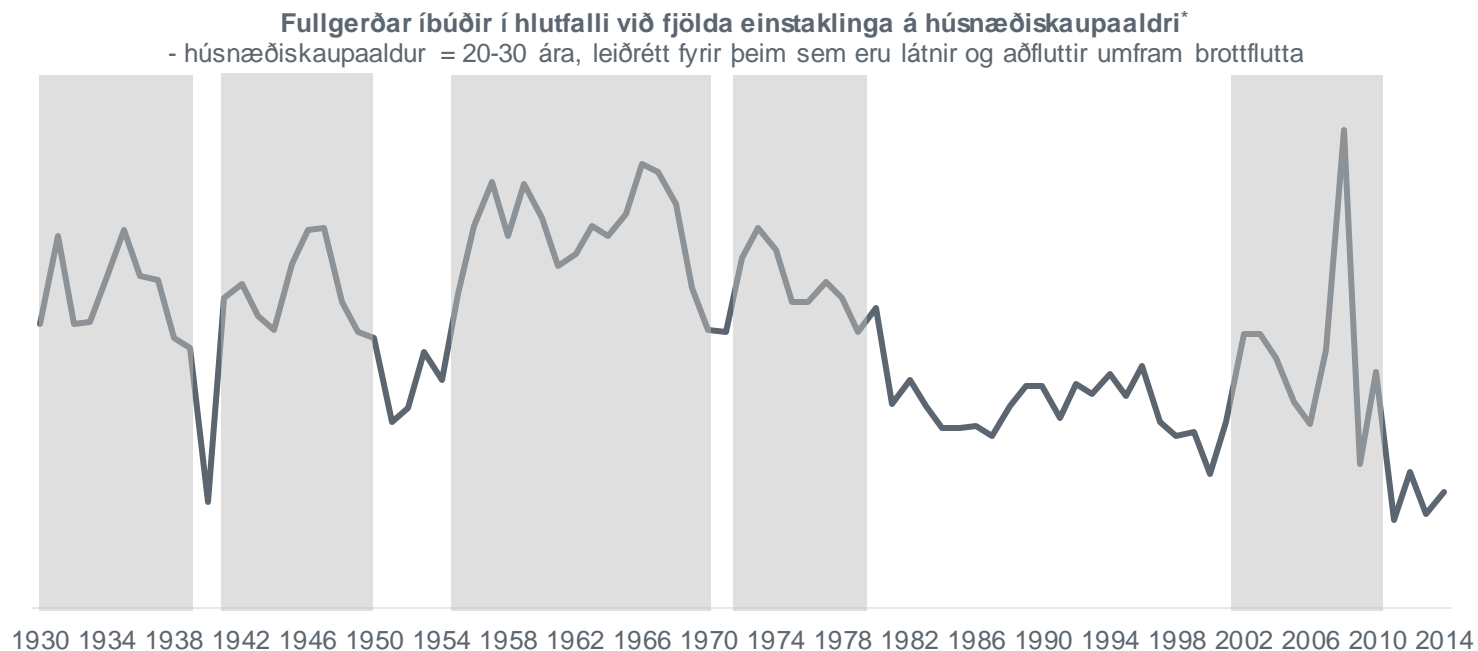
Byggingarferlinu má skipta í 12 skref. Oftar en ekki eru vandamál sem upp koma séríslensk.



- Byggingarfulltrúa ber að skoða allt að 904 atriði þegar hönnunargögn eru afgreidd.
- Húsbyggjandi getur þurft að leita til 51 ólíkra byggingarfulltrúa eftir því hvar eignin er staðsett.
- 21 sjálfstæð áfangauttekt auk öryggis- og lokaúttektar þurfa að fara fram áður en mannvirki er tekið í notkun.

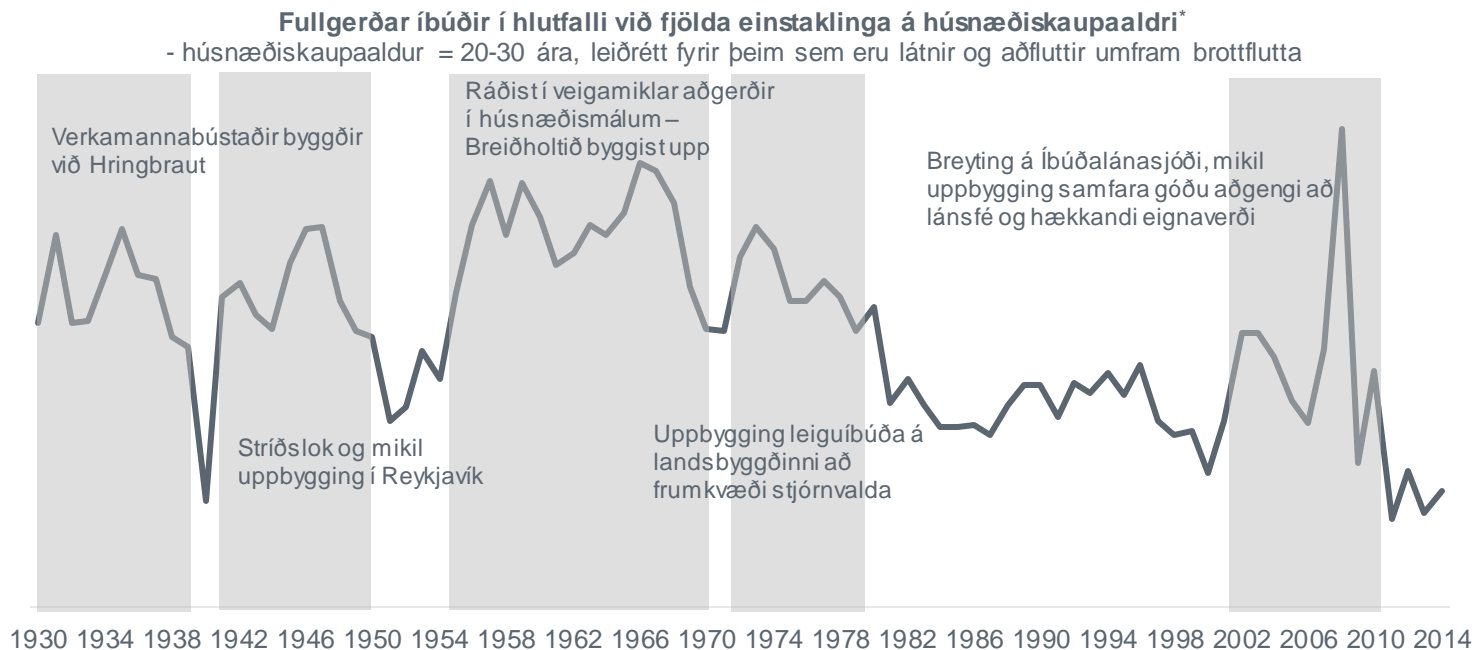
Íslenska byggingarsagan – í stuttu máli

Saga íslenskra íbúðarbygginga er saga mikilla sveiflna.



Íslenska byggingarsagan – í stuttu máli

Inngrip hins opinbera hafa frekar verið til þess fallin að auka við sveiflur en að jafna þær.

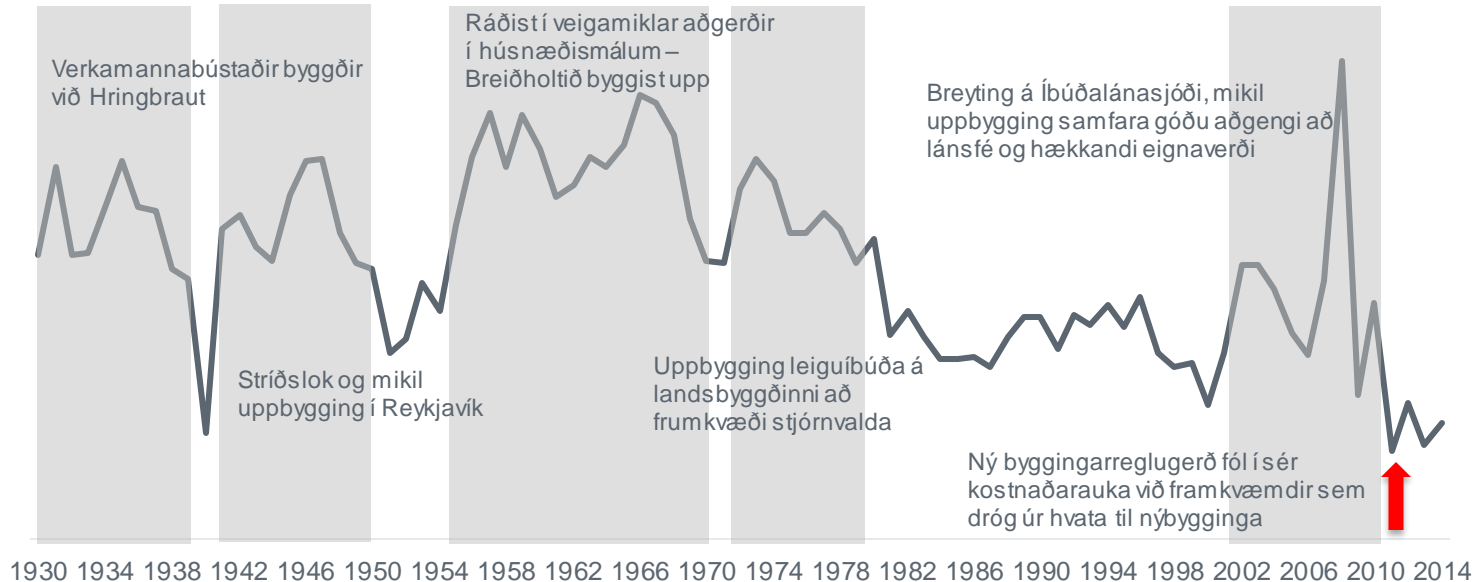


Íslenska byggingarsagan – í stuttu máli

Á bóluárunum fyrir 2008 ýtti hið opinbera undir offramboð og miklar verðhækkanir húsnæðis í gegnum Íbúðalánasjóð. Þegar djúp leiðrétting varð á húsnæðismarkaði og sögulega lítið var byggt af húsnæði árin eftir hrun svo að skortur myndaðist af húsnæði setti ríkisvaldið nýja byggingarreglugerð sem jók kostnað við nýbyggingar. Var sú aðgerð til þess fallin að draga frekar úr framboði húsnæðis.

Fullgerðar íbúðir í hlutfalli við fjölda einstaklinga á húsnæðiskaupaaldri*

- húsnæðiskaupaaldur = 20-30 ára, leiðrétt fyrir þeim sem eru látnir og aðfluttir umfram brottflutta



Nýtt húsnæðisfrumvarp ýtir undir byggingu leiguhúsnæðis

Aðferð: Leiguhúsnæði verði að hluta fjármagnað með stofnframlögum frá opinberum aðilum.

Markmið: Að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjöldskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og tryggja að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda.

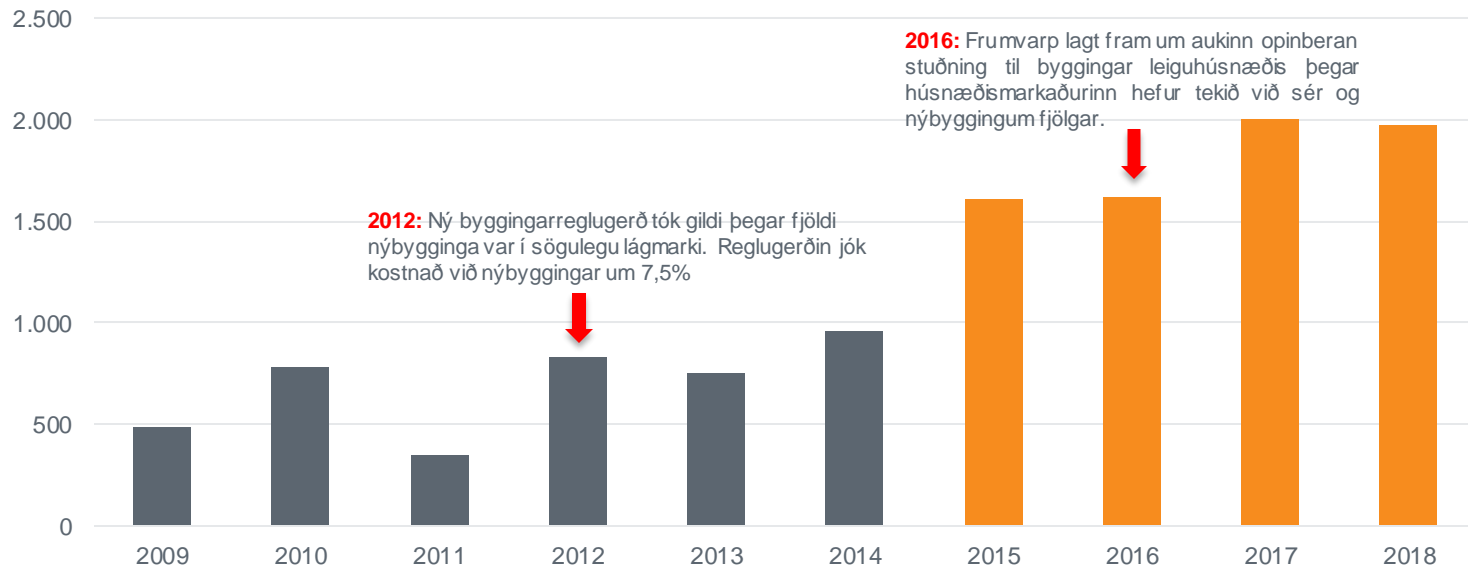
Möguleg áhrif:

- Miðað við ákvæði um tekjuskerðingu er verið að gera nærri 40% þjóðarinnar kleift að fá aðgang að félagslegu leiguhúsnæði.
- Skapar væntingar hjá stórum þjóðfélagshópi um niðurgreitt íbúðarhúsnæði.
- Undanþágur frá gjöldum skapa hvata til nýbygginga á kostnað kaupa á notuðum íbúðum.
- Skapar hvata til offjárfestingar sveitarfélaga í leiguhúsnæði þar sem framkvæmdir skapa atvinnu og auka tekjur sveitarfélaga í formi útsvars og fasteignagjalda eins og áður hefur gerst í sögunni

Óheppileg tímasetning: Offramboð af opinberum stuðningi?

Tímasetningin á síðustu tveimur inngripum ríkisvaldsins hefur verið gagnrýniverð. Árið 2012 þegar skortur varð á nýbyggingum var íþyngjandi reglugerð látin taka gildi á byggingarmarkaði og nú þegar byggingarmarkaðurinn er að taka við sér og mikið er í pípunum er lagt fram frumvarp sem niðurgreiðir nýbyggingar leiguhúsnæðis.

Fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu
- rauntölur og mat SI (okt.15)



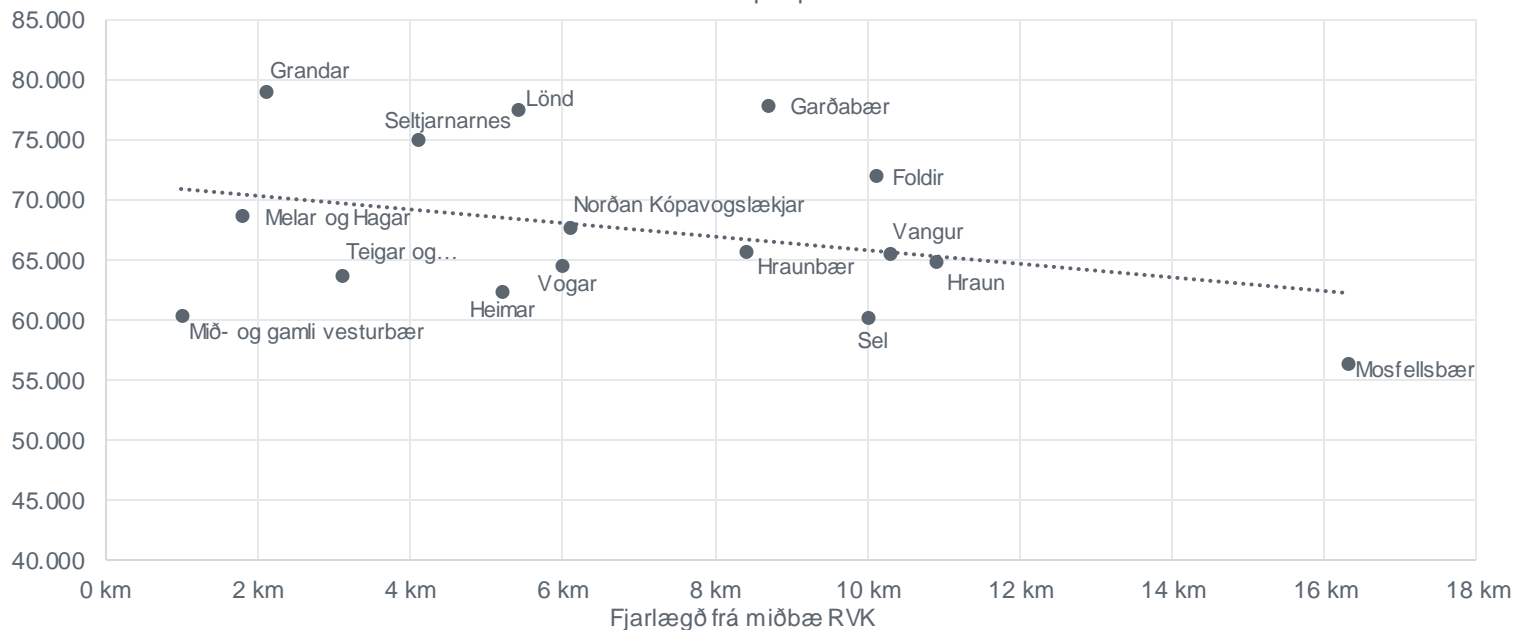
Borgin stækkar og lóðaverð hækkar

1. Sóknin á mölina
2. Viðrar vel á fasteignamarkaði
3. Opinber byggingarsaga Íslands
4. Borgað fyrir staðsetningu

Árið 1990: Staðsetning

Við upphaf 10. áratugarsins var líkt og í flestum öðrum borgum samband milli fjarlægðar frá miðbæ og verðs á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Sambandið var þó ekki sterkt og var miðbær Reykjavíkur t.a.m. nokkuð ódýr samanborið við önnur hverfi.

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu 1990
- meðal kaupv. per. fm.

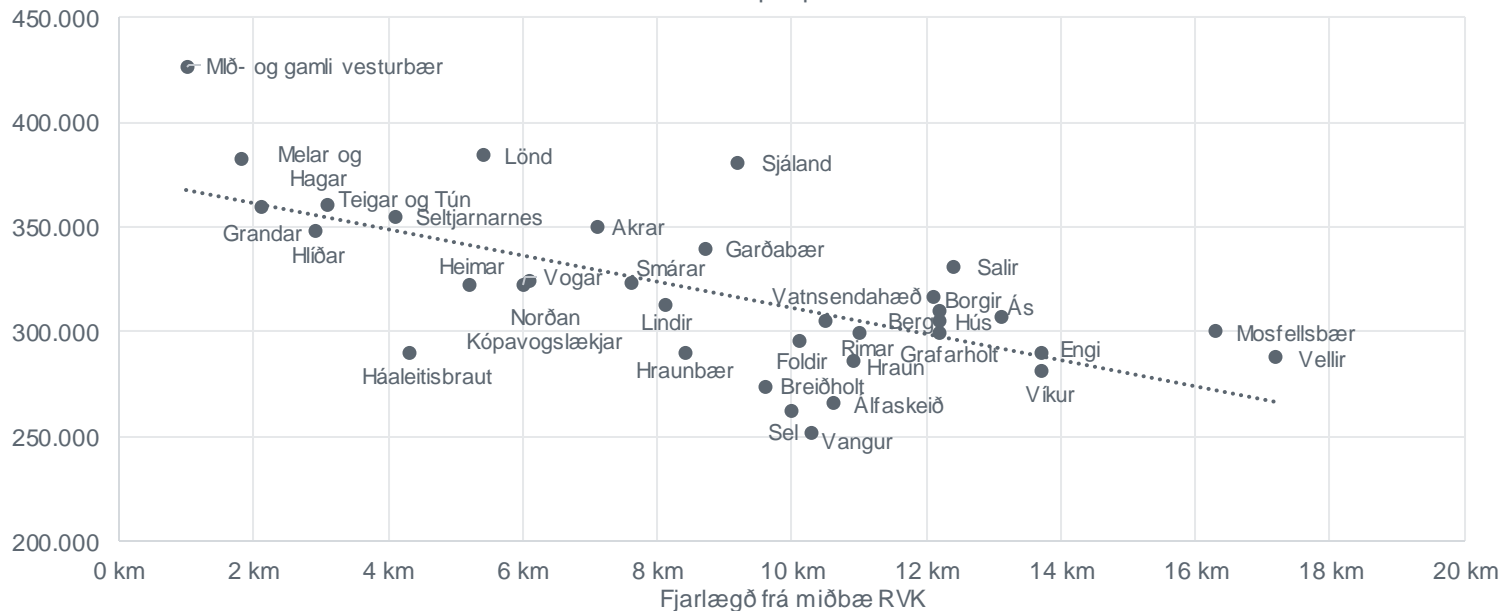


Árið 2015: Staðsetning, staðsetning, staðsetning

Mikil breyting hefur orðið frá árinu 1990 og er nú mun sterkara samband milli fjarlægðar frá miðbæ og húsnæðisverðs. Mikil sókn hefur verið í miðbæ Reykjavíkur og hefur fasteignaverð þar rokið upp í verði á meðan að hverfi utar á höfuðborgarsvæðinu hafa hækkað mun minna á tímabilinu.

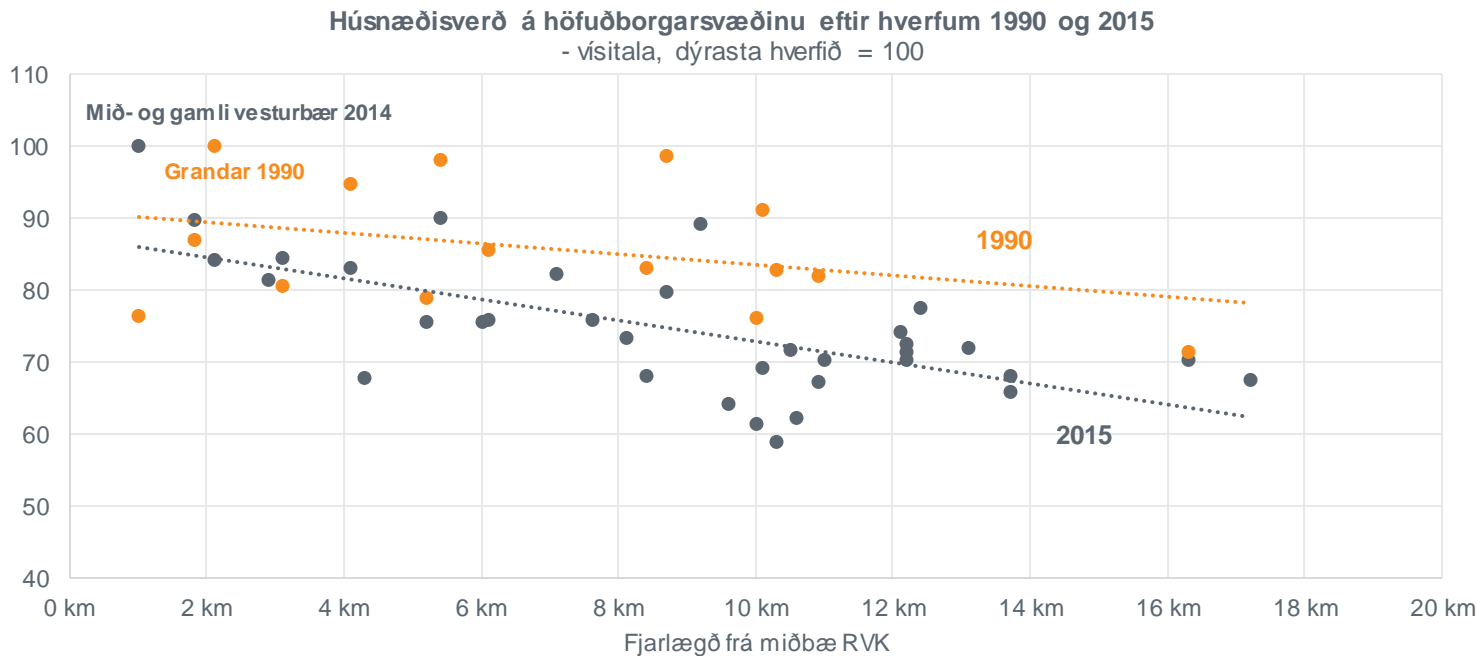
Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu 2015

- meðal kaupv. per. fm.



Fasteignaverð í miðbænum hefur hækkað mikið á síðastliðnum 25 árum...

Sést breytingin greinilega þegar tímabilin tvö eru borin saman.

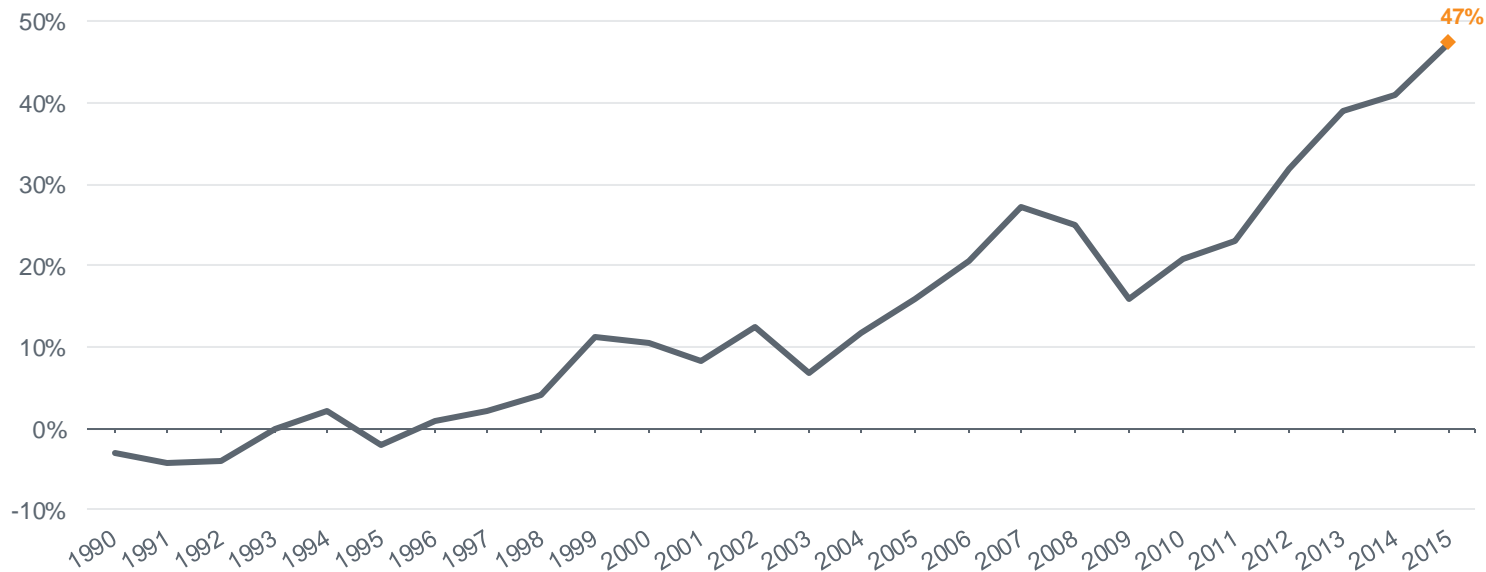


... eins og sést glöggt á þróun miðbæjarálagsins

Munur á fermetraverði í miðbæ Reykjavíkur og ystu úthverfanna á hverjum tíma sýnir greinilega hversu mikið verðmunurinn hefur vaxið á síðastliðnum árum. Er svo komið að fermetrinn kostar nærri helmingi meira í miðbænum en í úthverfunum.

Miðbæjarálag í fasteignaverði 1990-2015

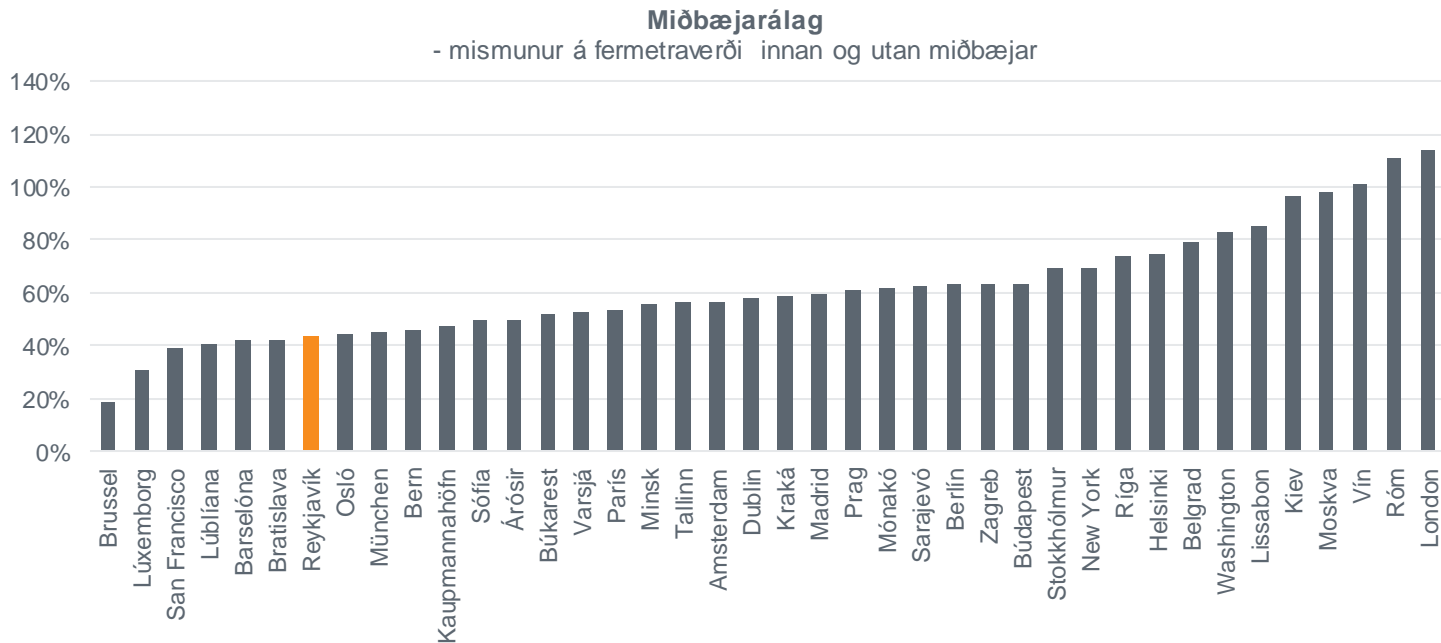
- mismunur á fasteignaverði miðsvæðis í Reykjavík og í úthverfum höfuðborgarsvæðisins*



* Miðbærinn borinn saman við þrjú ystu úthverfin á hverjum tíma.

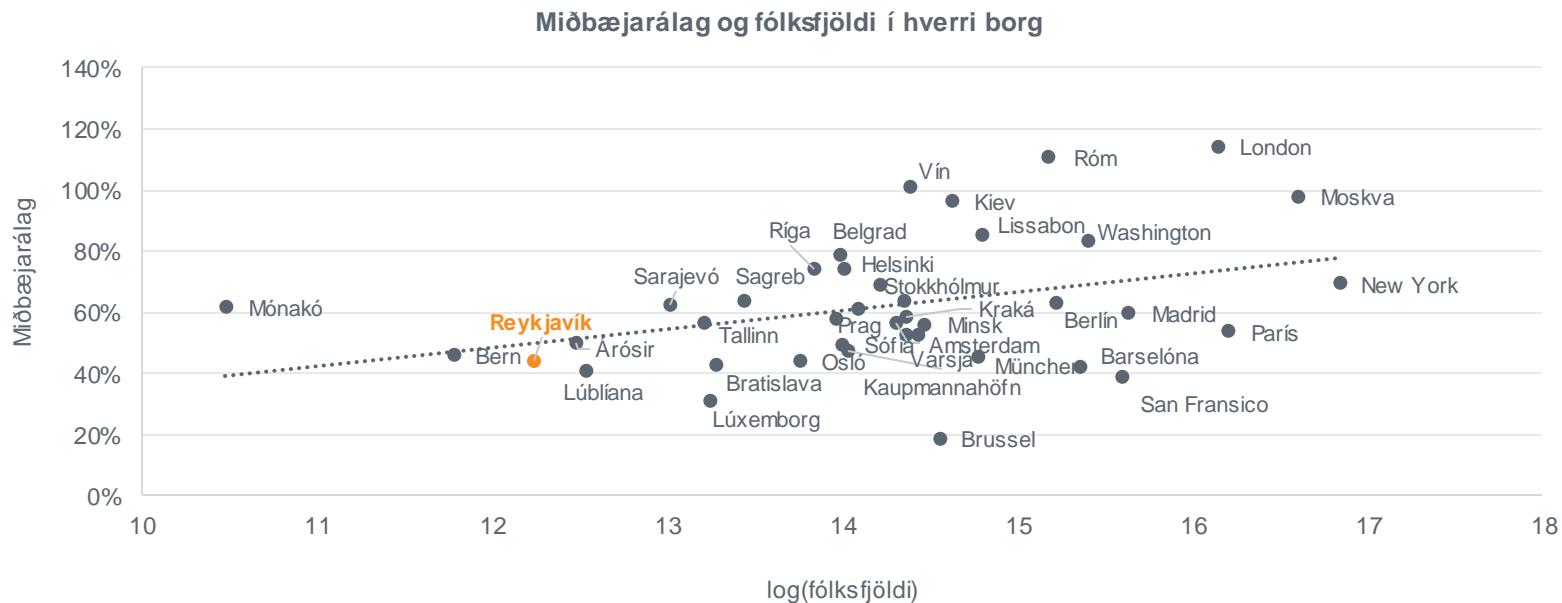
Miðbæjaralagið er ekki hátt í samanburði við aðrar borgir...

Hærra fermetraverð í miðbæ er vel þekkt í öðrum borgum og sé miðbæjaralagið í Reykjavík borið saman við stærri erlendar borgir er það heldur í lægri kantinum. Engu að síður er það á pari við nokkrar mun stærri og rótgrónari borgir eins og Barselóna og Osló.



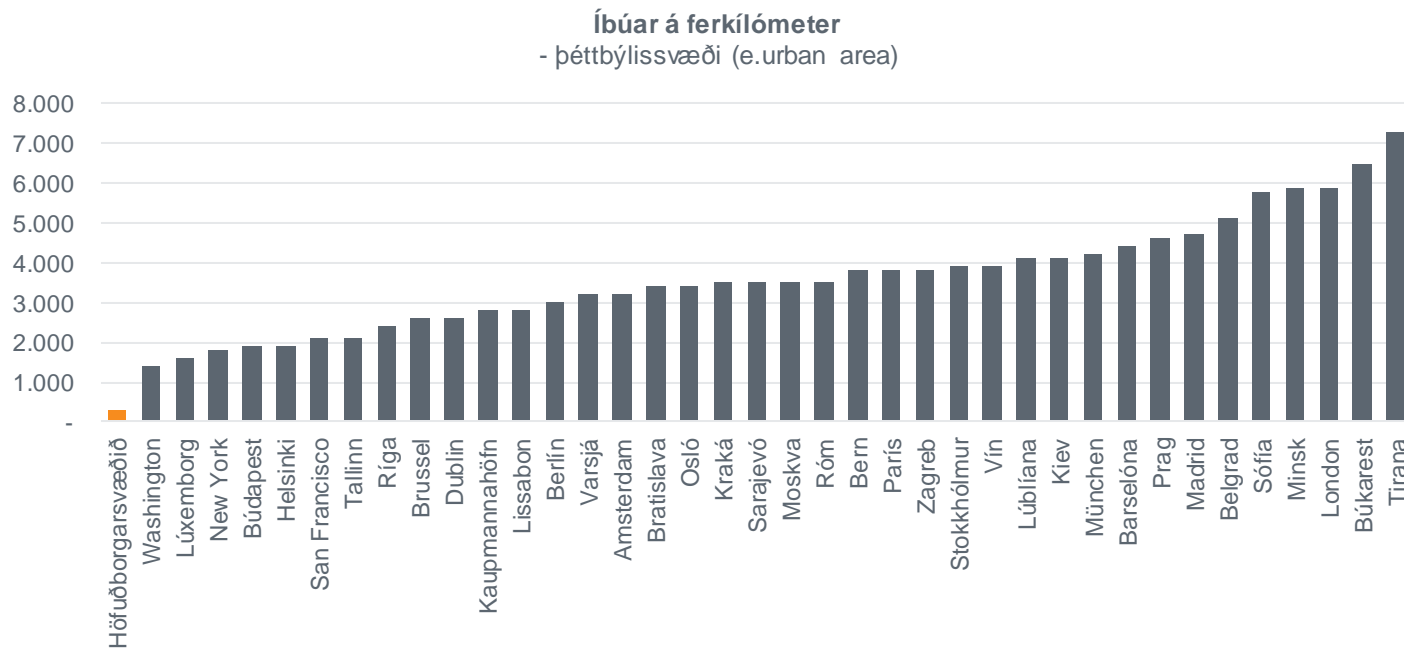
... en leiðrétt fyrir fólksfjölda er það nokkuð í línu við meðaltal

Ef leiðrétt er fyrir stærð borganna í úrtakinu er miðbæjarlagið í Reykjavík nokkuð í línu við meðaltal.



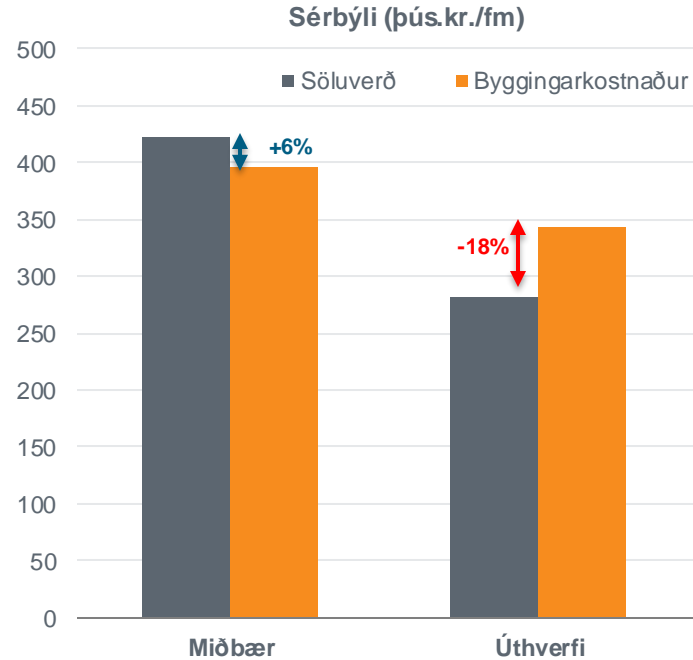
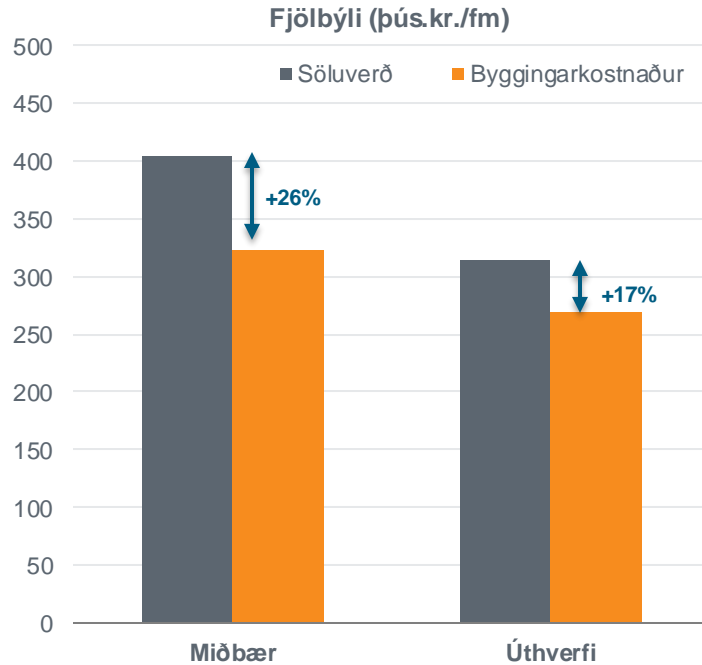
Vandfundin er dreifðari byggð en á höfuðborgarsvæðinu

Byggð er mjög dreifð á höfuðborgarsvæðinu miðað við önnur erlend þéttbýlissvæði. Meðalhöfuðborgarúinn hefur því litla reynslu af því að búa miðsvæðis þó hann virðist í auknum mæli vera tilbúinn að greiða fyrir það.

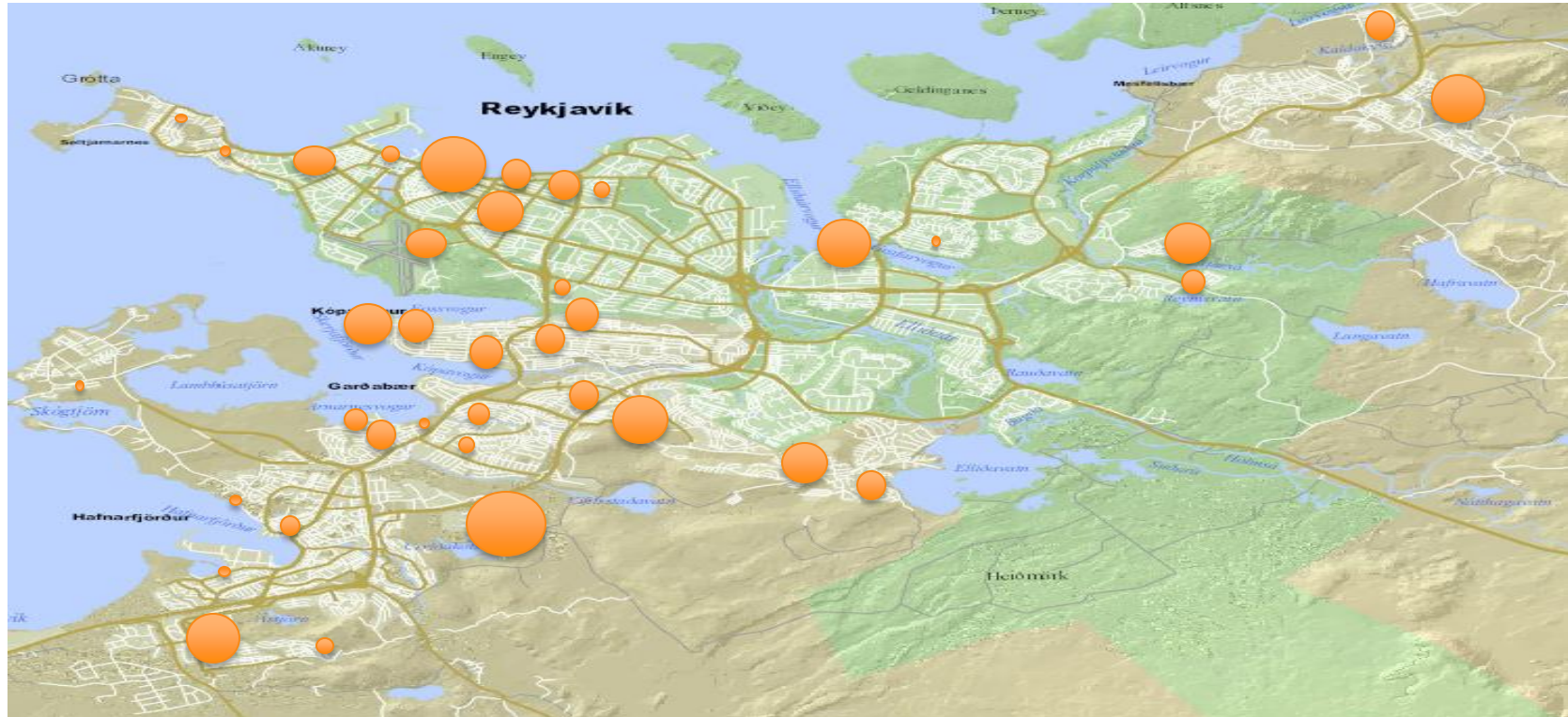


Verð sérbylis enn undir byggingarkostnaði í úthverfum höfuðborgarsvæðisins

Söluverð sérbyla í úthverfum borgarinnar er enn undir byggingarkostnaði skv. Byggingarlykli Hannarrs. Annaðhvort þarf undan að láta ef aftur eiga að skapast forsendur fyrir byggingu slíkra eigna, söluverð þarf að hækka eða byggingarkostnaður að lækka.



Aukin áhersla á þéttingu byggðar



Ásdís Kristjánsdóttir
Forstöðumaður efnahagssviðs
asdis@sa.is
sími: 590-0080

Ólafur Garðar Halldórsson
Hagfræðingur á efnahagssviði
olafur@sa.is
sími: 590-0081

Óttar Snædal
Hagfræðingur á efnahagssviði
ottar@sa.is
sími: 590-0082

<https://twitter.com/efnahagssvidSA/>

