



Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

mars 2020

Húsnæðismarkaðurinn -Mánaðarskýrsla



Möguleg áhrif COVID-19¹

Faraldur vegna nýju kórónuveirunnar og áhrif hennar á samfélagið hefur verið í algleymingi undanfarnar vikur og þá sérstaklega eftir að samkomubanni var komið á mánudaginn 16. mars. Áhrif veirunnar eru ekki aðeins samfélagsleg heldur einnig efnahagsleg. Fjölmörg starfsemi hefur minnkað verulega eða lagst af tímabundið bæði beint vegna aðgerðanna hérlendis sem og erlendis og einnig vegna ótta samfélagsins við smit. Vonir standa til að áhrifin verði tímabundin og ef undirstöður hagkerfisins eru eins góðar og almennt er talið má telja góðar líkur á því að hagkerfið taki fljótt við sér aftur þegar létt verður á samkomubanni og öðrum hamlandi aðgerðum. Hins vegar ríkir talsverð óvissa um það hvert hagkerfið stefnir. Jafnvel þótt aðgerðirnar standi stutt yfir er þegar ljóst að talsverður samdráttur verður í ferðapjónustunni í ár. Margar aðrar atvinnugreinar gætu átt erfitt uppdráttar á næstu misserum en fjölmörg fyrirtæki hafa aðlagast hratt breyttum aðstæðum með því að bjóða upp á heimsendingarþjónustu.

Stutt er síðan samkomubannið var sett á og því má enn ekki greina áhrif þess í mörgum hagtölum og tiltækum gögnum um húsnæðismarkað. Upplýsingar um hegðun fólks á netinu kann að vera fyrsta vísbendingin um hvert stefnir. Til

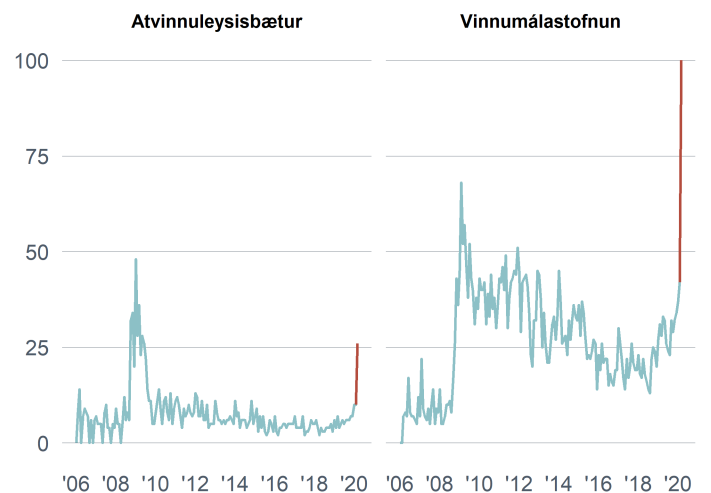
¹Athugið að þær tölur sem birtar eru hér ná í flestum tilfellum ekki yfir 16. mars þegar samkomubannið hófst. Þær gefa því eingöngu til kynna hvernig ástandið á fasteignamarkaðnum var áður. Að sama skapi er öll umfjöllun um möguleg áhrif COVID-19 mikilli óvissu háð.

að mynda hafa nú þegar um 20.000 manns sótt um annað hvort fullar atvinnuleysisbætur eða atvinnuleysisbætur fyrir skert starfshlutfall í mars samkvæmt Vinnumálastofnun. Þá hefur leitarskilyrðið "atvinnuleysisbætur" ekki verið eins mikið notað á leitarvél Google síðan í kringum efnahagshrunið árið 2008 og leitarorðið "Vinnumálastofnun" hefur náð nýjum hæðum.

Leitir á Google

Fjöldi leitana (Hæsta gildi = 100)

Ath: tölurnar fyrir mars 2020 ná ekki yfir allan mánuðinn



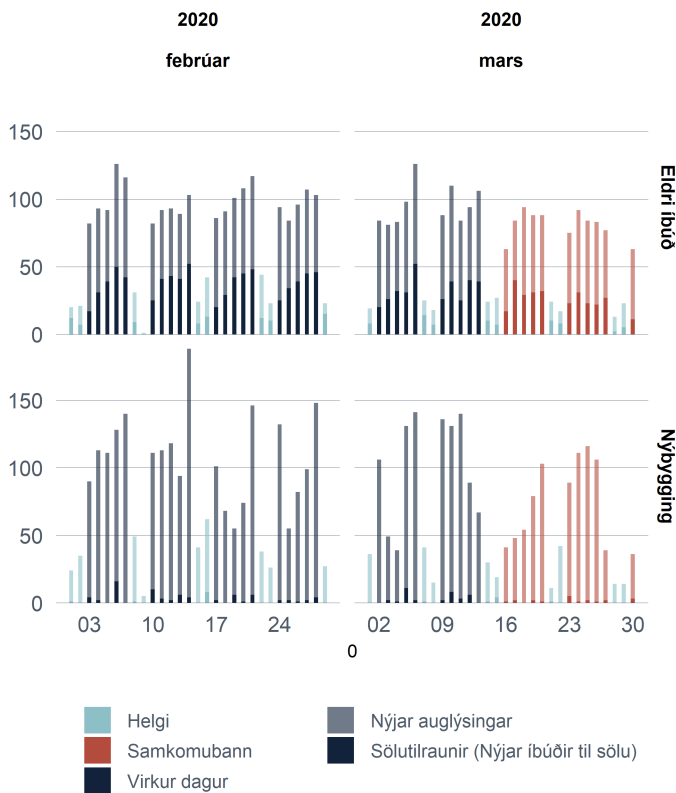
Heimild: Google Trends

Í sviðsmyndum sem Seðlabanki Íslands birti á blaðamannafundi þann 25. mars var gert ráð fyrir að samdráttur á landsframleiðslu á þessu ári gæti numið 2,5-5%, en góður viðsnúningur verði strax á næsta ári. Þegar efnahagskrísur orsakast af ytri þáttum fremur en kerfisbundnum eða óstöðugleika getur efnahagslegur viðsnúningur verið mjög hraður. Hið opinbera hefur nú þegar

gripið til ýmissa ráðstafana til þess að draga úr neikvæðum efnahagslegum áhrifum. Skjótur viðsnúningur er þó ekki sjálfgefinn en eins og áður sagði er óvissan talsverð um framvindu mála. Hér verður hvorki gerð tilraun til þess að spá um dýpt þeirrar efnahagslæggðar sem nú blasir við né heldur hvort hún verði skamm- eða langvinn. Þó verður aðeins tæpt á mögulegum áhrifum hennar á fasteignamarkaðinn.

Nýskráðar íbúðir til sölu

Fjöldi nýskráðra íbúða á fasteignir.is á dag



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Líkur eru á því að hægja muni enn frekar

á fasteignamarkaðnum á næstunni, sérstaklega þegar kemur að veltu. Á meðan samkomubann er í gildi eru líkur á því að bæði kaupendur og seljendur bíði með fyrirhuguð fasteignaviðskipti þótt ekki sé nema til þess að forðast smithættu við skoðun á fasteignum. Við það bætist að heimilin búa við skertar tekjur um lengri eða skemmri tíma eða við aukna óvissu um tekjur á næstu misserum og því gætu sumir ákveðið að bíða þar til óvissan minnkar eða tekjurnar aukast á nýjan leik. Að auki gætu væntingar um lækkandi fasteignaverð vegna samdráttar í hagkerfinu haft þau áhrif að kaupendur haldi að sér höndum.

Seljendur gætu einnig ákveðið að bíða ef þeir vænta þess að íbúðamarkaðurinn frjósi vegna þess að þeir vilji síður vera með íbúð sem hefur verið lengi til sölu þegar hann tekur við sér aftur. Nú þegar hefur aðeins dregið úr nýjum auglýsingum á íbúðum til sölu og á nýjum söluþilraunum miðað við fyrstu tvær vikurnar í mars. Breytingin er þó óveruleg og því er of snemmt að slá því föstu að hún sé til komin vegna áhrifa COVID-19 veirunnar og aðgerða vegna hennar.

Íbúðaverð

Erfiðara er að segja til um hver áhrifin verða á fasteignaverð. Almennt getur staða hagkerfisins haft þónokkur áhrif á það. Til að mynda þá lækkaði fasteignaverð í efnahagshruninu 2008. Þá voru aðstæður hins vegar talsvert frábrugðnar því sem nú er. Hagkerfið hafði vaxið hratt einkum

vegna örs vaxtar fjármálageirans sem var orðinn hlutfallslega mjög stór á alþjóðlegan mælikvarða og mikil kerfislæg áhætta hafði skapast vegna hans. Efnahagslægdin þá orsakaðist því einkum af fjármálakreppu í kjölfar falls bankanna. Það hafði í för með sér að mjög erfitt var að fá lánsfé fyrir bæði fyrirtæki og einstaklinga. Heimili voru almennt með hlutfallslega háa veðsetningu á íbúðum og margir misstu húsnæði sitt. Stýrivextir voru háir og fóru á tímabili upp í 18%. Nú eru stýrivextir hins vegar mjög lágir og líklega verður aðgengi að fjármagni meira en þá var og eiginfjárstaða heimilanna þónokkuð betri. Formgerð hagkerfisins breyttist eftir hrun og ævintýrlegur vöxtur ferðapjónustunnar á síðustu árum hefur gert það að verkum að hagkerfið hefur treyst ef til vill of mikið á þá atvinnugrein sem á nú verulega undir högg að sækja. Sömuleiðis hefur sjávarútvegur átt í erfiðleikum með að selja fisk á erlendum mörkuðum. Spár gera ráð fyrir talsverðum samdrætti í ár og því gæti dregið úr hækkunum á fasteignaverði og það jafnvel lækkað að nafnvirði á næstu misserum vegna atvinnuleysis, tekjumissis og minnkandi eftirspurnar.

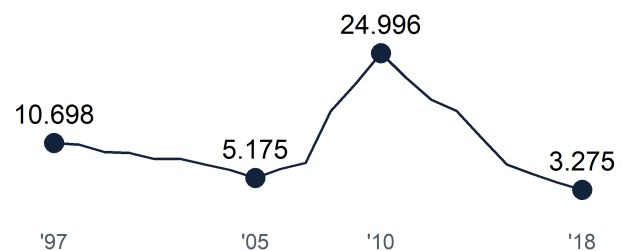
Ef vísitala paraðra viðskipta er skoðuð sést að það hefur hægt verulega á hækkun fasteignaverðs undanfarin þrjú ár. Nú er svo komið að íbúðaverð hefur nokkurn veginn staðið í stað á síðustu tólf mánuðum á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess en lækkað um 6,6% annars staðar á landinu. Verðbólga er um 2,4% samkvæmt seinustu mælingum og því hefur í

raun verið raunverðslækkun þegar litið er á pöruð viðskipti eingöngu. Þess má geta að nýbyggingar eru undanskildar í vísitölunni en erfiðlega hefur gengið að selja nýbyggðar íbúðir á mörgum stöðum á landinu eins og fram hefur komið í skýrslum hagdeildar HMS.

Kaupsamningar

Kaupsamningar á fjórða ársfjórðungi 2019 voru 2.965 talsins á landinu öllu, sem er svipað og á síðasta ársfjórðungi en 18,0% lægra en á sama tímabili árið áður. Yfir árið í heild voru 11% færri kaupsamningar í fyrra samanborið við 2018. Á höfuðborgarsvæðinu fækkaði kaupsamningum um 10% en um rúm 15% annars staðar. Hlutfall fyrstu kaupa var 27,5% sem er um prósentustigi lægra en á ársfjórðungnum á undan en nokkru hærra en á fjórða ársfjórðungi 2018 þegar það var um 23,3%. Hlutfall fyrstu kaupenda var hæst á Austurlandi eða um þriðjungur, en lægst á Vestfjörðum eða um 15,2%.

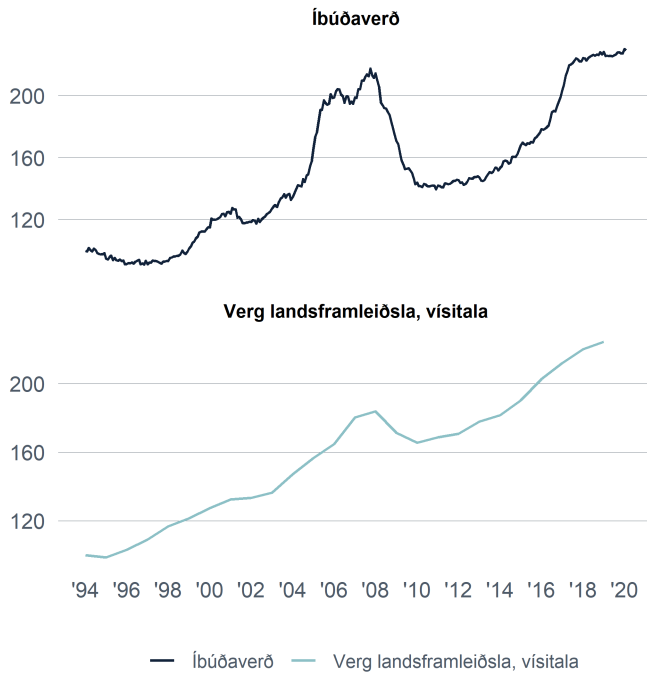
Fjöldi fjölskyldna með neikvætt eigið fé í fasteign



Heimild: Hagstofa Íslands

Landsframleiðsla og vísitala íbúðaverðs

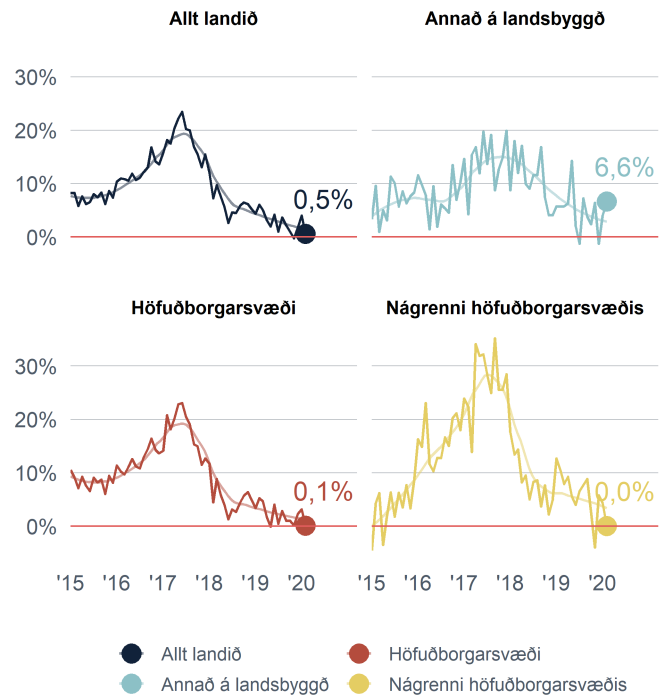
Vísitala á föstu verðlagi (janúar 1994 = 100)



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

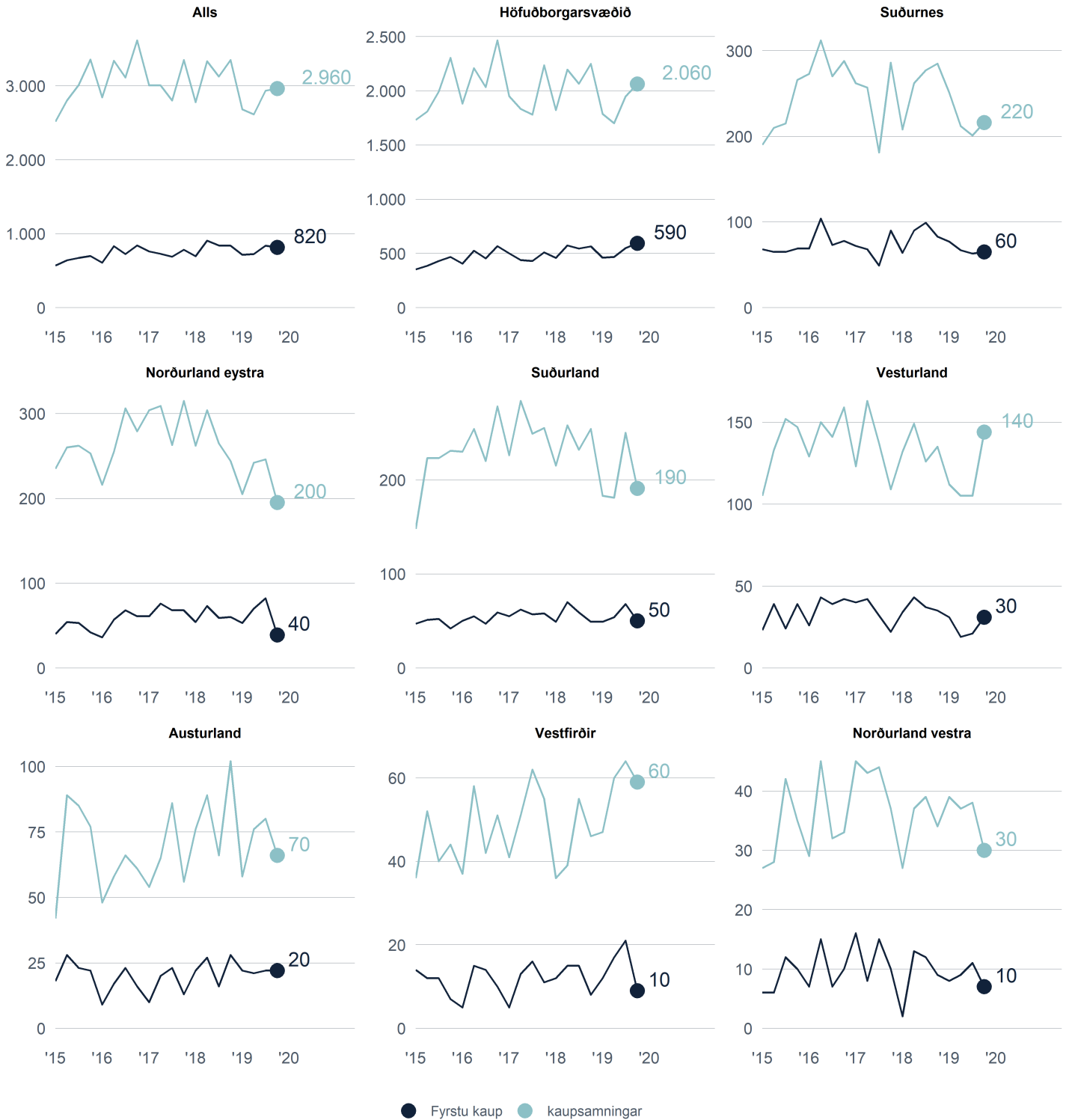
Þriggja mánaða meðaltal 12 mánaða breytinga



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Kaupsamningar

Fjöldi kaupsamninga á ársfjórðungi



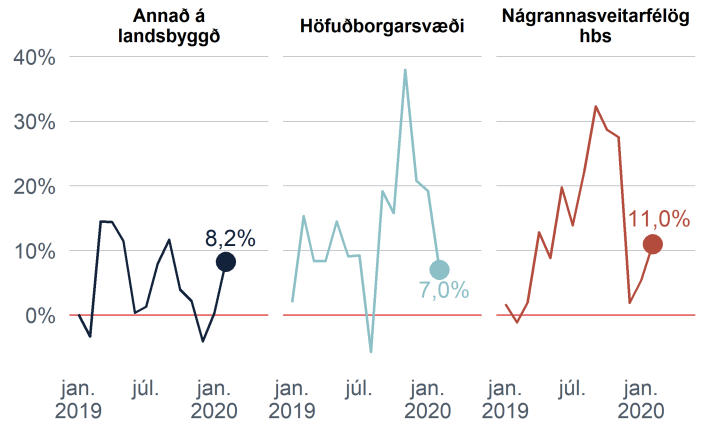
Fjölgun þinglýstra leigusamninga í kjölfar samdráttar á Airbnb

Áhrif COVID-19 á almenna leigumarkaðinn má ekki greina í nýjustu gögnum yfir þinglýsta leigusamninga að svo stöddu enda ná þau einungis út febrúarmánuð og sýna því stöðuna á leigumarkaði rétt áður en veirufaraldurinn skall á af krafti hér á landi. Ef skoðað er þriggja mánaða meðaltal 12 mánaða breytinga á fjölda þinglýstra leigusamninga um íbúðarhúsnæði sést að tölurverð fjölgun hefur verið á þinglýsingum leigusamninga á undanförunum mánuðum, einkum á haustmánuðum 2019 á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess. Hins vegar mældist fækkun leigusamninga á öðrum svæðum á landsbyggðinni í lok síðasta árs. Í febrúarmánuði mældist hins vegar þriggja mánaða meðaltalið á svipuðum slóðum á þessum þremur svæðum landsins, eða um 7% á höfuðborgarsvæðinu, 11% í nágrennasveitarfélögum og rúm 8% á öðrum svæðum á landsbyggðinni.

Líklegast má rekja hluta þessarar miklu aukningar á haustmánuðum til aukins framboðs leiguíbúða í kjölfar minnkandi umfangs Airbnb hér á landi en þróunin á þeim markaði hefur einkennst af samdrætti um töluvert skeið, einkum á höfuðborgarsvæðinu þar sem umfangið er mest, en einnig í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

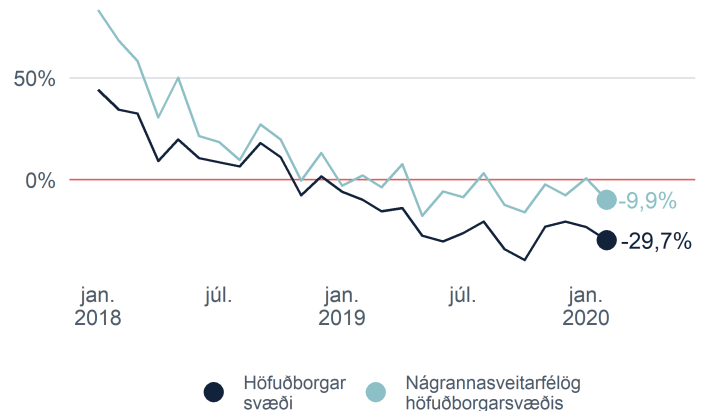
12 mánaða breyting (%) - 3ja mán. hl. meðaltal



Heimild: Þjóðskrár Íslands og hagdeild HMS

Þróun heildarveltu Airbnb íbúða

12 mánaðabreyting (%)



Heimild: Airdnd og hagdeild HMS

Í raun hefur verið stöðugur samdráttur í heildarveltu Airbnb-íbúða á höfuðborgarsvæðinu síðan í nóvember 2018, fyrir utan litla hækkun í desember það ár. Þetta er um það leyti þegar rekstrarerfiðleikar WOW Air höfðu verið mikið í

sviðsljósinu. Fyrirséð var að það myndi draga verulega úr ferðapjónustunni færi félagið í þrot sem raungerðist svo á vormánuðum síðasta árs og um sumarið fóru tölur að birtast um töluverðan samdrátt í brottförum ferðamanna frá Keflavíkurflugvelli, einkum bandarískra, fjölmennasta hópnum.

Mestur mældist samdrátturinn í október á síðasta ári en þá nam 12 mánaða breytingin -40%. Síðan þá hefur þróunin verið með svipuðum hætti. Núna í febrúar síðastliðnum, rétt áður en COVID-19 lét á sér kræla hérlendis, nam breytingin -30% miðað við sama mánuð árið áður. Meðaltal breytinganna síðustu 12 mánaða nemur um -25% á höfuðborgarsvæðinu og nam veltan í febrúar einungis um 63% af veltunni tveimur árum áður, þ.e. í febrúar 2018. Þessi þróun, ásamt minnkandi fjármagnskostnaði leigusala vegna lækkandi vaxtastigs, virðist enn sem komið er ekki hafa leitt til lækkunar á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu eða heilt yfir landið. Samkvæmt nýjustu gögnum fyrir leiguverð sem byggja á þinglýstum leigusamningum sést að leiguverð á landinu öllu miðað við hlaupandi þriggja mánaða meðaltal hækkaði um 3,4% í febrúar miðað við sama tímabil í fyrra og um 3,4% á höfuðborgarsvæðinu. Þessu er þó misdreift eftir landsvæðum eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

Mest hækkar leiguverðið hlutfallslega á Suðurlandi þótt hækkunartakturinn þar hafi legið niður á við á undanförunum mánuðum. Mesta lækkunin á landinu

mældist á Norðvesturlandi og nam hún tæplega -7% og hafa 12 mánaða leiguverðsbreytingar þar mælst neikvæðar í hverjum mánuði frá miðju síðasta sumri. Þinglýstir samningar á því svæði eru hins vegar mjög fáir og því geta sveiflur verið miklar. Að öðru leyti hækkar leiguverð mest á landsbyggðinni fyrir utan höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög þess.

Aukning framboðs framundan og líkur á lækkandi leiguverði...

Miðað við núverandi stöðu mála í hagkerfinu hérlendis sem og erlendis, og spár um töluverðan samdrátt vegna veirufaraldursins er ljóst að enn frekari samdráttur mun eiga sér stað á skammtímaleigumarkaðnum með tilheyrandi aukningu framboðs á almenna leigumarkaðnum og fasteignamarkaðnum. Hversu mikil sú aukning verður umfram það sem þegar hefur verið er ekki alveg ljóst en hún gæti orðið talsverð á næstu misserum. Samkvæmt mati hagdeildar á tiltækum gögnum um skammtímaleigumarkaðinn eru um 1.000 – 1300 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem líklegar eru í einhverjum mæli til að rata inn á fasteigna- eða almenna leigumarkaðinn ef til mikils samdráttar kemur í ferðapjónustunni. Þetta eru íbúðir sem leigðar eru út í heilu lagi og eru ýmist í mikilli útleigu eða ætlaðar til mikillar útleigu og voru á skrá í febrúar rétt fyrir

uppgang COVID-19.² Um 50% þessara íbúða eru staðsettar í pósthúsinu 101 en um 17% í 105. Hagdeild telur líklegra að meirihluti þessara íbúða muni leita inn á almenna leigumarkaðinn fremur en fasteignamarkaðinn. Ef um 50% samdráttur verður á skammtímaleigumarkaðnum á næstu misserum er mögulegt að um það bil 500-700 íbúðir bætist við framboð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu en það er mikilli óvissu háð.

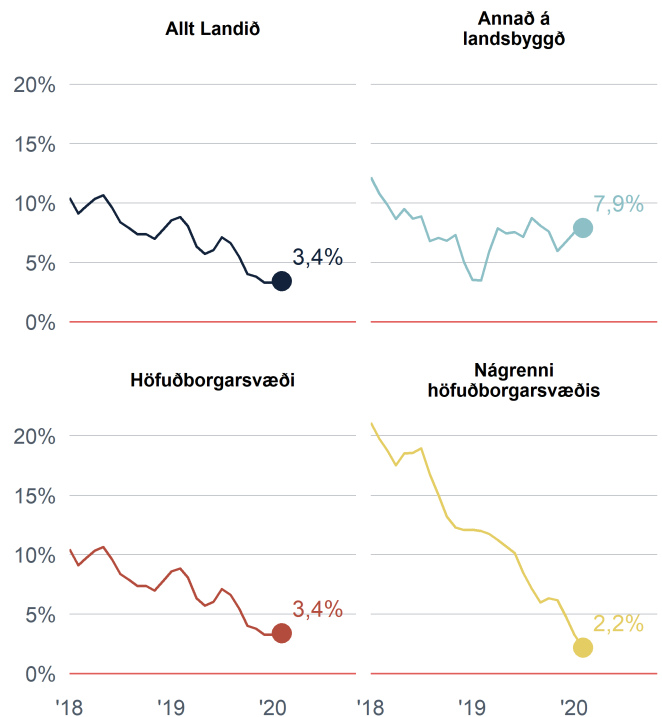
Þrátt fyrir mögulega framboðsaukningu er hins vegar óvíst hvort leigjendum muni fjölga í takt við þá þróun en það er einkum háð lýðfræðilegri þróun á næstunni. Í fyrri efnahagskreppum hefur erlendum ríkisborgurum sem hér starfa fækkað og eru líkur á að svo verði einnig raunin nú. Þá er ekki víst að þeir einstaklingar sem búa í foreldrahúsum munu færa sig yfir á almenna leigumarkaðinn, einkum í ljósi þeirrar stöðu sem nú ríkir og þeirrar þróunar sem framundan er, þ.e. aukið atvinnuleysi og lækkun tekna. Þónokkrar líkur hljóta því að vera á að leiguverð fari lækkandi á næstunni á þeim svæðum þar sem framboðsaukningin verður og hefur verið hvað mest.

Þessi þróun gæti einnig haft það í för með sér að það dragi eitthvað úr svartri leigustarfsemi þar sem einhver hluti leigjenda mun væntanlega skipta yfir í leiguhúsnæði sem býður leigusamning sem hægt er að þinglýsa og fá þar af leiðandi réttindi

til að sækja um húsnæðisbætur. Samkvæmt leigumarkaðskönnun í ágúst 2019 sögðust rúm 10% aðspurðra búa í húsnæði sem ekki væri gefið upp til skatts að öllu leyti en 2% að hluta til. Þar af voru um 11% þeirra sem leigðu hjá einstaklingi á almennum markaði en 33% þeirra sem leigðu af ættingjum og vinum þar sem leigan var að öllu leyti ekki gefin upp.

Vísitala Leiguverðs

Hlaupandi þriggjamánaða meðaltöl*
(janúar 2014 = 100)



²Erfitt getur reynst að greina fjölda íbúða nákvæmlega fyrir utan höfuðborgarsvæðið þar sem mikið er um alls kyns sumarbústaði, kofa o.þ.h. sem erfitt er að sía út vegna lélegrar skráningar.

Lækkun stýrivaxta

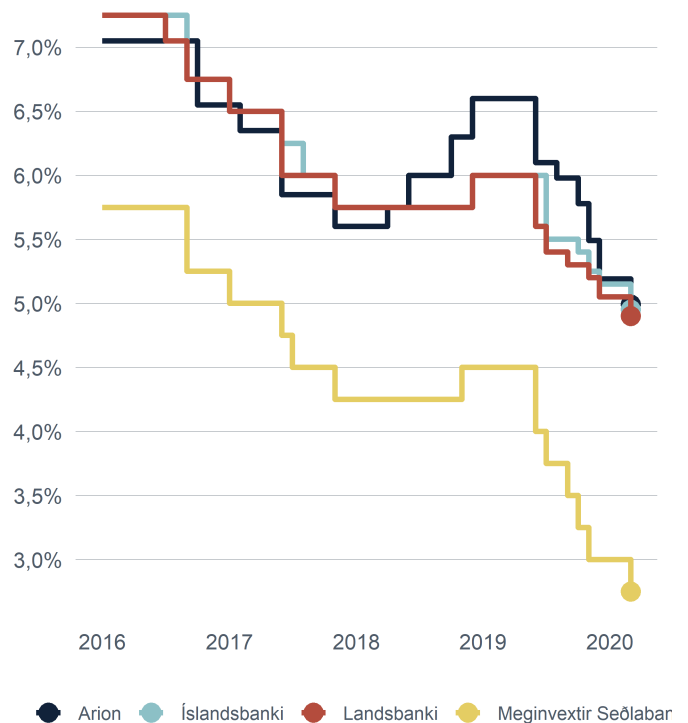
Seðlabanki Íslands spáir því að hagkerfið gæti tekið við sér á ný strax upp úr næstu áramótum. Ef þær spár ganga eftir mun það ýta undir eftirspurn eftir húsnæði. Seðlabankinn hefur ítrekað lækkað stýrivexti að undanfögnu og farið í aðrar aðgerðir til þess að örva hagkerfið. Þá áforma stjórnvöld að lækka bankaskattinn svokallaða.

Það er mat hagdeildar að lækkun vaxta muni mestu fyrir lántakendur með óverðtryggða vexti sem eru annað hvort breytilegir eða í tilvikum fastra vaxta að það sé stutt í næsta endurskoðunardag. Þannig eru afborganir af óverðtryggðu 20 milljóna króna láni nú um 95 þúsund krónur á mánuði og frá og með næstu mánaðarmótum þegar fyrirhugaðar vaxtabreytingar taka gildi verða þær um 85 þúsund krónur. Aðeins eru örfá ár síðan að mánaðarleg greiðslubyrði af slíkum lánum hefði verið yfir 120.000 kr. vegna þeirra háu vaxtakjara sem voru í boði þá.

Þótt vextir á verðtryggðum lánum hafi lækkað minna en vextir á óverðtryggðum lánum eru þeir samt sem áður rúmlega prósentustigi lægri en þeir voru í byrjun síðasta árs og megnið af lækkuninni hefur átt sér stað á þessu ári. Greiðslubyrði á verðtryggðum lánum með breytilega vexti hefur því einnig lækkað. Fyrirhuguð kaup Seðlabankans á ríkisskuldabréfum geta mögulega leitt til enn lægri vaxta á verðtryggðum lánum. Eðli málsins samkvæmt breytist greiðslubyrði fólks lítið ef það

er með lán á föstum vöxtum. Það gæti hins vegar borgað sig fyrir marga að endurfjármagna lánin sín. Lægri vextir lækka ekki bara greiðslubyrðina hjá þeim sem eru nú þegar með lán heldur auðvelda þeir fólki að kaupa eignir og gerir því kleift að kaupa dýrari eignir en ella. Aðili sem ætlar að taka óverðtryggt lán og er með greiðslugetu upp á 100.000 kr. á mánuði hefði getað tekið rúmlega 16 milljóna króna lán í byrjun árs 2016, um 20,5 um milljóna kr. lán í byrjun ársins en um 23,8 milljóna kr. lán í apríl næstkomandi þegar fyrirhugaðar vaxtabreytingar bankanna hafa tekið gildi.

Óverðtryggðir vextir bankanna



Athugið, einhver munur getur verið á lánaákvæðum

Þessar vaxtabreytingar gætu því orðið til þess að ýta undir eftirspurn þónokkuð, sérstaklega þegar tekur að draga úr óvissu. Fyrir aðila sem halda tekjum sínum óskertum og hafa efni á útborgun gæti orðið auðveldara að kaupa nýjar íbúðir en áður. Það á jafnt við um fyrstu kaupendur og aðra. Hins vegar er ljóst að margt fólk mun ýmist missa starf sitt eða neyðast til að draga úr starfshlutfalli, annað hvort til lengri eða skemmri tíma. Það gæti gert þeim erfiðara um vik að standa undir greiðslubyrði lána og orðið til þess að það þurfi að ganga á sparnað sinn. Áhrifin gætu því orðið mismunandi fyrir mismunandi hópa.

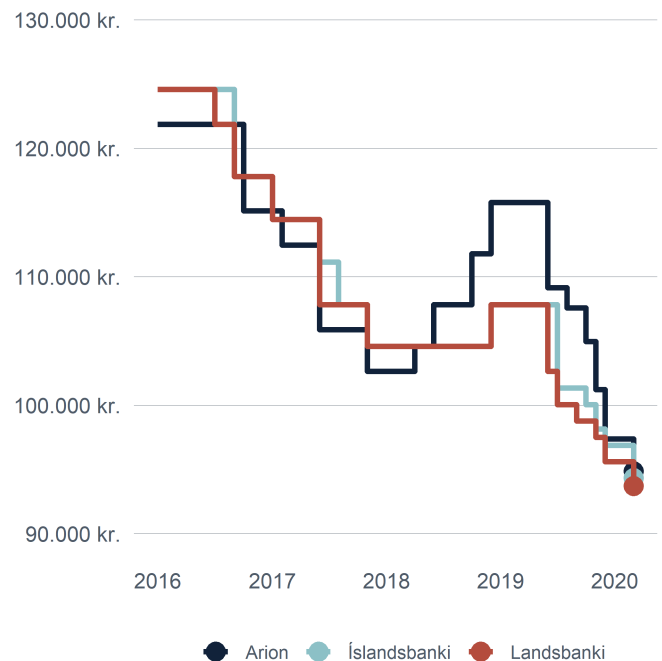
Magnbundin íhlutun (e. quantitative easing)

Í ljósi nýrra aðstæðna er gert ráð fyrir að hið opinbera muni þurfa að gefa út mikið af ríkisskuldabréfum á næstu misserum til þess að stemma stigu við aukin útgjöld og minnkandi tekjur. Grípi Seðlabankinn ekki til aðgerða vegna þessa er því hætt við að vextir á ríkisskuldabréfum hækki nokkuð og það getur aftur leitt til þess að ríkisskuldabréf verði álitlegri fjárfestingarkostur en t.a.m. lánveitingar. Það myndi vinna gegn áhrifum undangenginna stýrivaxtalækkana. Til þess að tryggja meiri virkni peningastefnunnar hefur Seðlabankinn því fengið nýtt tól í hendurnar sem kallast magnbundin íhlutun (e. Quantitative easing). Ákveðið var á peningastefnufundi að heimila Seðlabankanum að kaupa ríkisskuldabréf fyrir allt að 150 ma. króna í þeim tilgangi að

halda ávöxtunarkröfum á þeim lágum. Með þessu nýja úrræði getur Seðlabankinn ekki aðeins haft áhrif á skammtíma vexti á markaði heldur einnig til lengri tíma. Magnbundin íhlutun mun líklega ekki hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn fyrir utan það að hún mun minnka líkur á að bankarnir haldi að sér höndunum við að lána einstaklingum eða fyrirtækjum í byggingariðnaði. Ef magnbundin íhlutun varir til lengri tíma er mögulegt að hún leiði til hærra fasateignaverðs þar sem lægri vextir á lánnum geta leitt til hærra fasteignaverðs.

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána

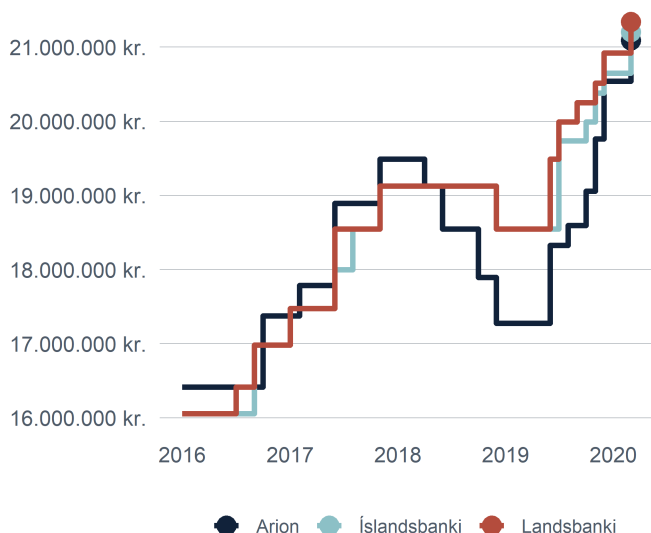
M.v. 20 milljón króna lán til 40 ára
á breytilegum vöxtum



Athugið, einhver munur getur verið á lánaákvæðum

Hámarkslán

M.v. 100.000 kr. greiðslugetu og lán til 40 ára á breytilegum vöxtum



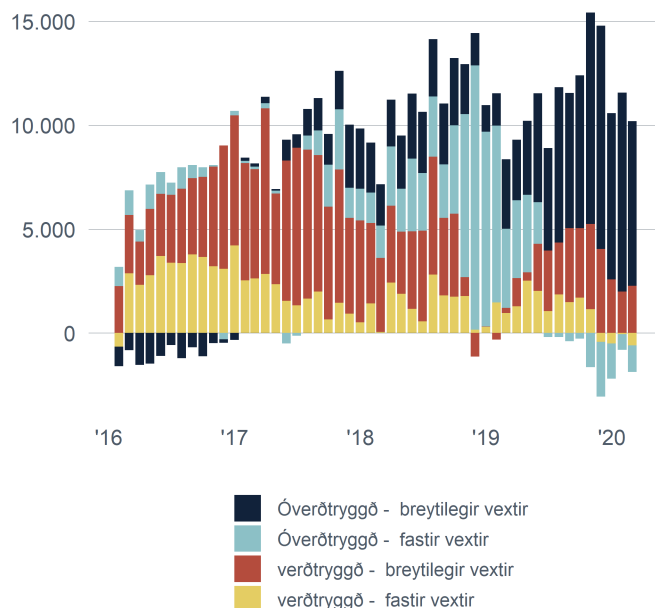
Athugið, munur getur verið á lánaákvæðum á milli fjármálastofnana

Ný íbúðalán

Hrein ný útlán til heimilanna með veði í fasteign námu um 8,3 ma. kr. í febrúar síðastliðnum. Rétt eins og undanfarna mánuði eru hrein ný lán með föstum vöxtum neikvæð og sem gæti bent til þess að nokkuð sé um að fólk sé að greiða upp lán á föstum vöxtum og taka lán með breytilegum vöxtum. Þetta á bæði við um verðtryggð og óverðtryggð lán. Á undanförunum 12 mánuðum hafa hrein ný útlán til heimilanna numið 138 ma. kr. sem er um 8,2% hærra en 12 mánuði þar á undan. Um 74% af hreinum nýjum íbúðalánnum til heimilanna alls voru óverðtryggð lán. Hefur hlutfallið farið hækkandi frá því í júní sumarið 2019 en á fyrri hluta ársins hafði það hríðfallið.

Hrein ný útlán innlánastofnanna til heimila

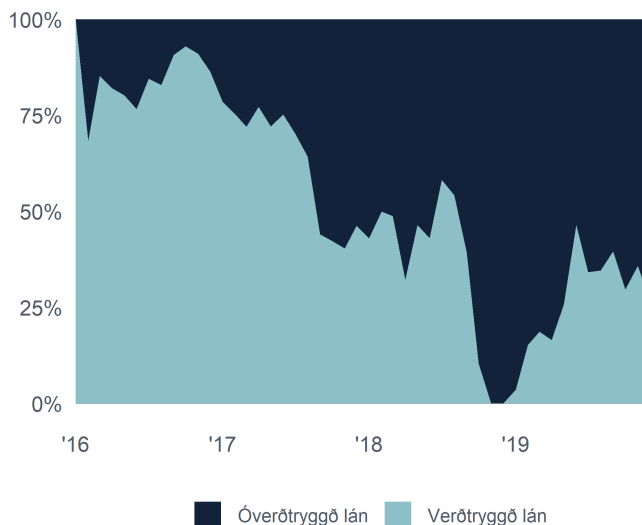
Milljarðar króna



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána

í hreinum nýjum íbúðalánnum til heimila alls



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Nýbyggingum fækkar ört

Vísbendingar eru um að þegar hafi tekið að hægja á byggingamarkaði áður en veirufaraldurinn skall á. Í nýrri talningu frá Samtökum Iðnaðarins kemur fram að nú þegar sé töluverður samdráttur í nýbyggingum og þá sérstaklega á fyrri byggingarstigum.³ Á höfuðborgarsvæðinu eru nú um 1.490 íbúðir í byggingu upp að fokheldu miðað 2.190 í september síðastliðnum og 2.558 fyrir ári síðan. Því virðist sem að íbúðir hafi annað hvort verið að klárast eða komast á efra byggingarstig en að lítið hafi verið um að byrjað hafi verið á nýjum íbúðum. Hér er því um mikinn viðsnúning að ræða en á síðustu árum hefur verið talsvert byggt. Árið 2019 fjölgaði íbúðum á landinu öllu um 3.400 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Er það mesta árlega fjölgun íbúða síðan 2008 þegar íbúðum fjölgaði um 3.700. Nú er gert ráð fyrir að um 2.100 íbúðir verði kláraðar á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess á þessu ári samkvæmt nýrri spá samtaka Iðnaðarins sem er um 40% minna en gert var ráð fyrir ári síðan.

Samkvæmt íbúðaparfragningu HMS frá því í október 2019 er óuppfyllt íbúðarþörf metin um 3.900- 6.600 íbúðir á landsvísu en miðað við greiningu á húsnæðisáætlunum sveitarfélaga er niðurstaðan um 3.300 íbúðir. Því má gera ráð fyrir að neðri mörkin þessa bils sé raunhæfara mat. Til þess að mæta óuppfylltri íbúðarþörf og vexti

íbúðaparfar á tímabilinu þarf íbúðum að fjölga að meðaltali um ríflega 1.800 á hverju ári á fram til ársins 2040. Við greininguna var helst horft til lýðfræðilegrar þróunar og horfa. Í yfirlýsingu HMS frá 27. mars síðastliðnum eru viðraðar áhyggjur af yfirvofandi íbúðaskorti ef ekkert verði að gert en þó er mælt með því að gætt verði að aukinni varkárni og að aðeins verði miðað við 1.500 nýjar íbúðir á næstu 2-4 árum þar til að húsnæðismarkaðurinn nær jafnvægi á ný.⁴

³Sjá: <https://www.si.is/frettasafn/vaxandi-samdrattur-i-ibudum-i-byggingu>

⁴<https://www.hms.is/frettir/frettir-fra-husnaedis-og-mannvirkjastofu-2020/naudsynlegt-ad-byggja-thratt-fyrir-samdratt/>

Möguleg áhrif Covid-19

Ljóst er að byrjað hafi að kreppa að í byggingariðnaðinum fyrir landnám COVID-19 hérlendis og þónokkurrar óvissu gætir um nána framtíð hans. Eins og fram hefur komið í köflunum hér að framan þá eru líkur á því að COVID-19 muni hafa ýmis áhrif á íbúðamarkaðinn. Þótt íbúðir sem hafa verið í leigu á Airbnb séu líklegri til að fara á leigu en að vera seldar er mjög líklegt að hluti þeirra verði samt seldur. Því gæti framboð af íbúðum aukist um leið og eftirspurnin er líkleg til að dragast saman.

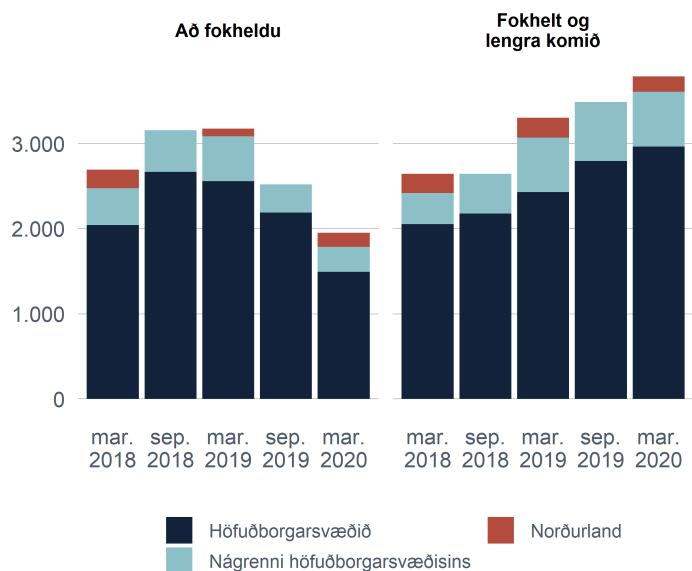
Mikill samdráttur í byggingariðnaði getur dregið úr afkastagetu iðnaðarins og það getur tekið langan tíma að rétta úr kútnum. Þá getur verið ýmiss beinn og óbeinn kostnaður falinn í miklum sveiflum. Til að mynda þarf að flytja krana til og frá landinu og endurþjálfa starfsfólk. Þrátt fyrir dökkt útlit í byggingariðnaði eru þó einnig jákvæð teikn á lofti. Fólk sem heldur fyrri tekjum mun eiga auðveldara með að kaupa stærri eign en ella vegna lækkandi vaxta. HMS er með opið fyrir umsóknir um stofnframlög og stjórnvöld hafa gefið það út að þau ætli sér að veita svokölluð hlutdeildarlán sem eiga að vera sérstaklega miðuð að nýrri byggingum. Þetta eru því bæði úrræði sem geta stemmt stigu við samdrætti í byggingariðnaði.

Þróun byggingariðnaðarins á næstunni mun einkum fara eftir því hvort að byggingariðnaðurinn og lánveitendur hans sjái fram á að geta selt

íbúðir auðveldlega með viðunandi hagnaði að verki loknu. Þar gætu hlutdeildarlánin spilað stórt hlutverk og dregið úr óvissu byggingaraðila. Þá getur það einnig spilað inn í hversu vel stærri byggingaraðilum gengur að selja þær íbúðir sem nú þegar eru kláraðar til þess að losa um fjármagn fyrir frekari framkvæmdum en eins og kom fram í síðustu mánaðarskýrslu þá hefur meðalsölutími nýbygginga verið að aukast.

Fjöldi íbúða í byggingu

M.v. talningu Samtaka Iðnaðarins
(ath: Norðurland aðeins með í vortalningunni)



Heimild: Samtök Iðnaðarins og hagdeild HMS

Lánveitingar til byggingariðnaðarins

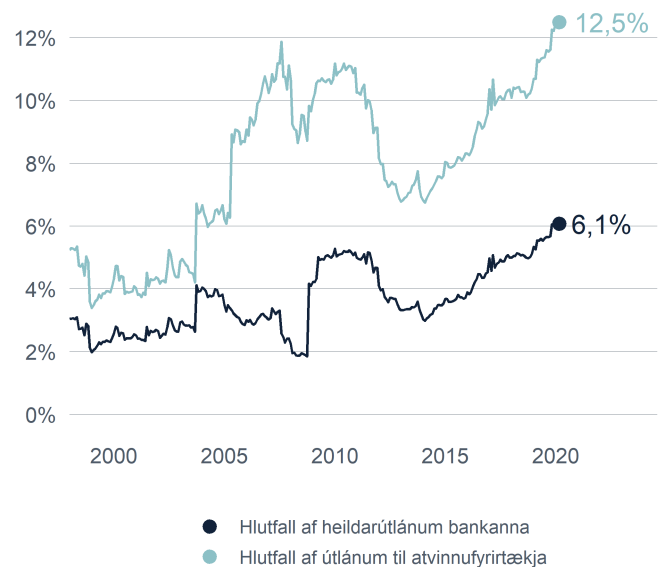
Hreinar nýjar lánveitingar innlánsstofnana til fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð

voru jákvæðar um 2,4 milljarða í febrúar síðastliðnum eftir að hafa verið neikvæðar sem nemur um 5,3 milljörðum króna í mánuðinum þar á undan. Með öðrum orðum námu ný útlán því um 5,3 milljörðum meira en upp- og umframgreiðslur. Er þetta í fyrsta sinn síðan í september sem hreinar nýjar lánveitingar til greinarinnar eru jákvæðar. Yfir árið í fyrra námu hrein ný útlán samtals 16,9 milljörðum króna (á verðlagi febrúar 2020) sem er um 29,4% minna en árið 2018 og um 49,1% lægra en árið 2017.

Ef horft er á útlánasafn innlánsstofnanna sést að útistandandi lán til byggingageirans hafa hins vegar almennt farið vaxandi á undanförunum misserum þrátt fyrir að dregið hafi úr útistandandi lánnum til atvinnufyrirtækja og útlánnum samtals. Þannig jukust útistandandi útlán bankanna til byggingargeirans um 9.0% á föstu verðlagi í janúar 2020 en sama mánuð ári á undan á meðan þau minnkuðu um 1,5% til atvinnufyrirtækja í heild. Þá hefur hlutdeild byggingageirans í útlánnum innlánsstofnanna til atvinnufyrirtækja aukist nokkuð frá árinu 2014 eða úr tæplega 7% í u.þ.b. 12,5%. Því virðist fremur sem að byggingargeirinn hafi verið að sækja í sig veðrið en að gefa eftir er varðar aðgang að fjármagni.

Hlutdeild Byggingarstarfsemi og mannirkjagerð í útlánnum bankanna

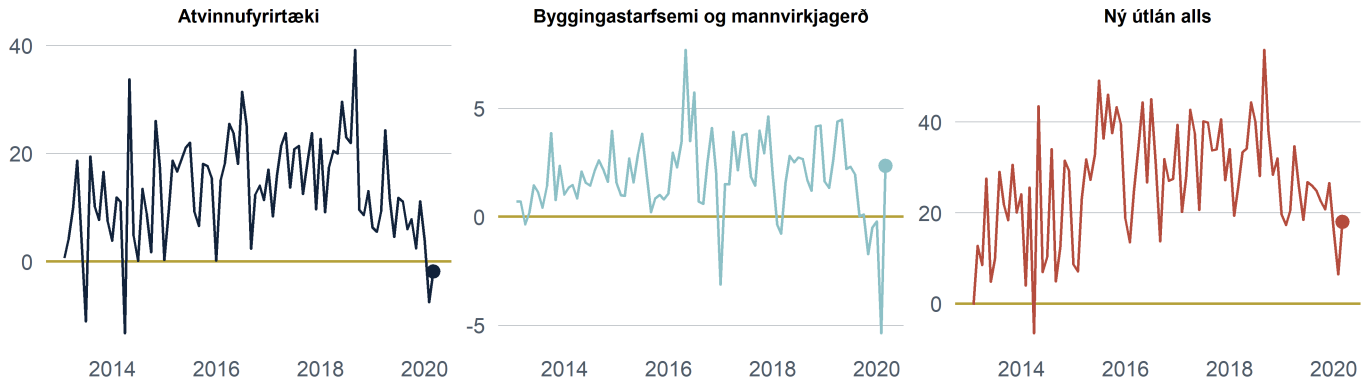
Hlutdeild (%)



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Ný útlán að frádregnum upp- og umframgreiðslum

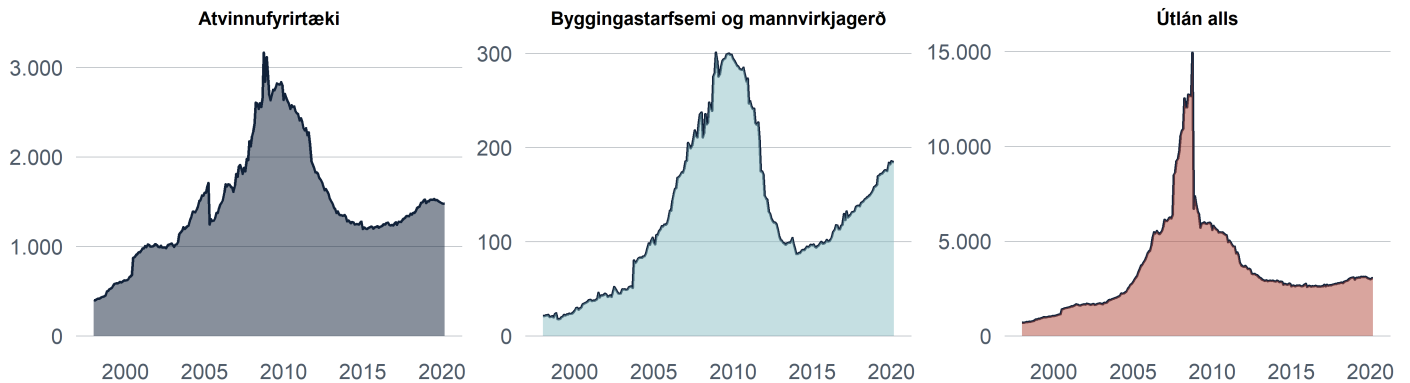
Milljarðar króna, verðlag febrúar 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Útistandandi útlán bankanna

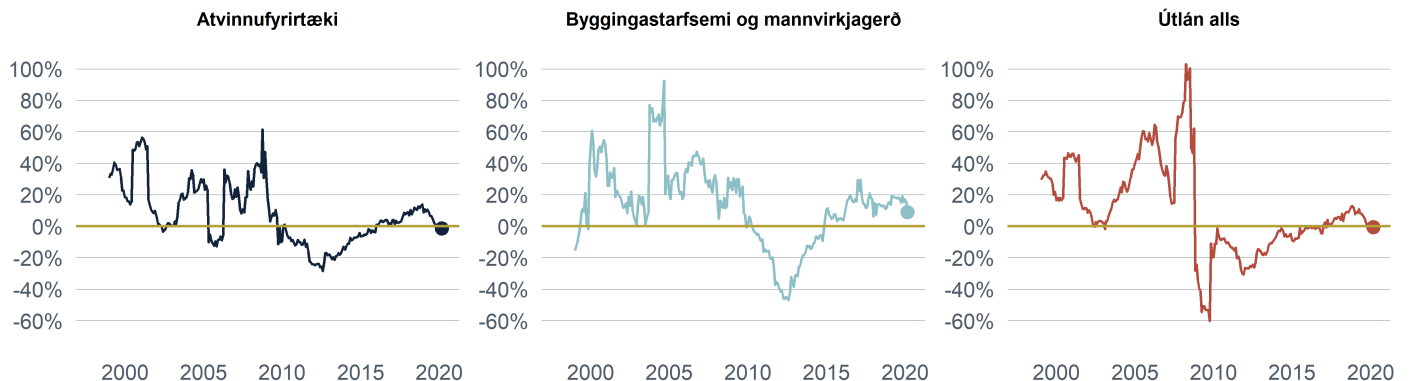
Milljarðar króna, verðlag mars 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Breyting í útistandandi útlánnum bankanna

12 mánaða breyting á föstu verðlagi



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Greiðsla húsnæðisbóta

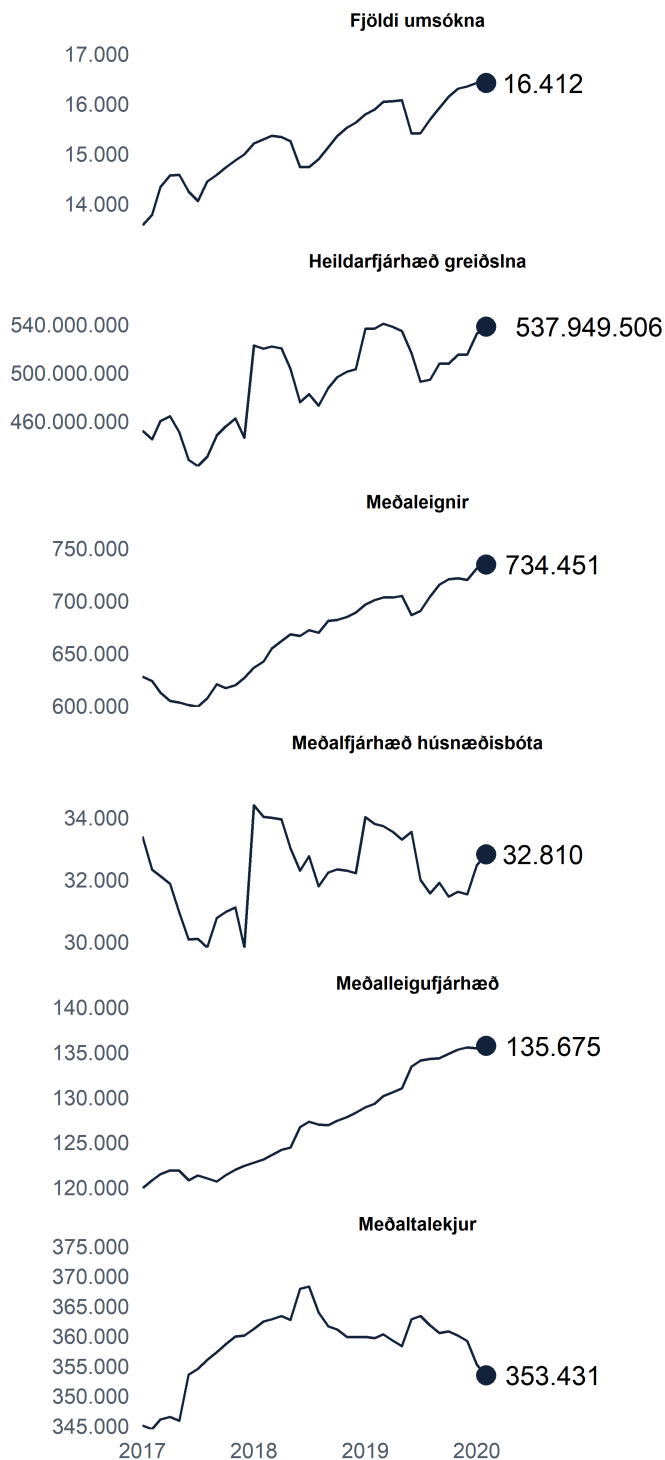
Álagið á húsnæðisbótakerfið hefur aukist ár frá ári og ljóst er að í núverandi árferði eru litlar líkur á að það taki að minnka á næstunni í ljósi aukins atvinnuleysis og frekari skerðingu tekna sem vænta má á næstu misserum.

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í febrúar var um 538 milljónir kr.⁵ Mikla árstíðarsveiflu má greina í gögnunum og ná greiðslur yfirleitt hámarki eftir áramót og fram á vor en detta svo niður um sumarið. Þessa árstíðasveiflu má fyrst og fremst rekja til námsmanna en einnig má greina árstíðarsveiflu á sama tíma hjá þeim sem leigja á almennum markaði.

Umsóknir að baki greiddum húsnæðisbótum í febrúar voru jafn margar og í mánuðinum á undan eða rúmlega 16.400 talsins. Þetta er mesti fjöldi umsókna síðan lög um húsnæðisbætur tóku gildi þann 1. janúar 2017 en hann hefur vaxið jafnt og þétt ár frá ári. Aukninguna má fyrst og fremst rekja til fjölda umsókna vegna leiguhúsnæðis á almennum markaði en sá hópur er um 57% af heildarfjölda umsókna um húsnæðisbætur og hefur hann vaxið um rúm 30% síðan í janúar 2017 miðað við mánaðarfjöldann.

⁵Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur umsjón með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði, sbr. lög nr. 75/2016 um húsnæðisbætur og reglugerð sem var sett á grundvelli laganna

Lykiltölur húsnæðisbóta



Sé miðað við ársmeðaltal jókst fjöldi umsókna leigjenda á almennum markaði um rúm 17% árið 2019 miðað við meðaltal ársins 2017. Fjöldi umsókna vegna leiguhúsnæðis námsmanna hefur nánast staðið í stað frá árinu 2017 að meðaltali, dróst lítillega saman um 0,4% á árinu 2019 en þessi hópur er rúm 12% umsækjenda. Næstfjölmennasti hópurinn, þeir sem leigja íbúð í eigu ríkis- eða sveitarfélags, hefur einnig lítið breyst frá því að löggin tóku gildi en þó vaxið um 6% miðað við ársmeðaltal en þessi hópur er um 27% umsækjenda um húsnæðisbætur.

Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta nam rúmum 32.800 kr. sem er mjög áþekk meðalfjárhæðinni í mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í febrúar var 135.687 kr. og hefur sú fjárhæð farið vaxandi nánast línulega frá því að lög um húsnæðisbætur tóku gildi. Athygli vekur að meðaltekjur heimilis að baki hverri umsókn hefur farið lækkandi síðan árið 2018 en meðaleignir hafa hins vegar vaxið nánast línulega frá árinu 2017 og nema um 734 þ.kr.

HMS

Útgefandi:
Hagdeild HMS

Umsjón:
Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (gudmundur.sigfinnsson@hms.is)
Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)
Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri.helgason@hms.is)

Útgáfudagur:
31.mars 2020

Hagdeild HMS er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.