

Svikalogn á fasteignamarkaði

Fasteignamarkaðurinn hefur hægt á sér á síðustu vikum. Vísitala íbúðaverðs lækkaði um 0,28 prósent á milli mánaða í september, eftir að hafa hækkað töluvert á milli mánaða samfleytt frá ársbyrjun. Umsvif á íbúðamarkaði hafa einnig minnkað á haustmánuðum, þar sem færri kaupsamningum er nú þinglýst en í sumar, jafnvel þótt íbúðakaup vegna Grindavíkur eru tekin til hliðar.

Minni umsvif og verðlækkanir hljóma vel fyrir fyrstu kaupendur á fasteignamarkaði, sem hafa búið við skarpur verðhækkanir á síðustu mánuðum. Hins vegar teljum við hjá HMS stöðuna vera svikalogn, þar sem eftirspurnarþrýstingur mælist enn töluverður á meðal ódýrari íbúða, á meðan lítið framboð er af slíkum íbúðum. Aukist framboðið ekki af ódýrum íbúðum mun enn reynast erfitt fyrir fyrstu kaupendur að komast inn á fasteignamarkaðinn.

Minni umsvif, en ekkert frost

Samkvæmt nýjustu upplýsingum úr kaupskrá fasteigna var að minnsta kosti 998 samningum þinglýst í september, samanborið við 914 í ágúst mánuði og 1.010 í júlímánuði.¹ Samningum hefur fækkað nokkuð frá því á öðrum ársfjórðungi, sem varði frá aprílmánuði og út júnímánuð, jafnvel þótt fasteignakaup sem tengjast búferlaflutningum vegna Grindavíkur séu talin frá.

Í sögulegu samhengi eru umsvif á fasteignamarkaði þó ekkert sérstaklega lítil, en 16% fleiri kaupsamningar voru gerðir á nýliðnum ársfjórðungi heldur en á sama tíma í fyrra ef kaupsamningar vegna Grindavíkur eru teknir til hliðar. Umsvif á fasteignamarkaðnum í haust hafa því verið meira en í fyrra, þrátt fyrir hátt vaxtastig og skarpur verðhækkanir á síðustu mánuðum. Þannig má segja að hægt hafi á markaðnum frá því í júlí, en varla er hægt að tala um að frost ríki þar enn sem komið er.

Tvískiptur markaður

Ef lítið er undir húddið á fasteignamarkaðnum þessa stundina kemur í ljós að hann er tvískiptur, þar sem ódýrar íbúðir seljast hratt á meðan dýrar íbúðir seljast hægar. Á fyrri myndinni okkar má sjá söluverð íbúða sem ekki eru í nýbyggingum miðað við ásett verð þeirra, en þannig er hægt að greina mismunandi verðþrýsting eftir verðflokkum.

Samkvæmt myndinni er verðþrýstingur mestur hjá íbúðum sem seljast á 30-60 milljónir króna, en um 27 prósent þeirra



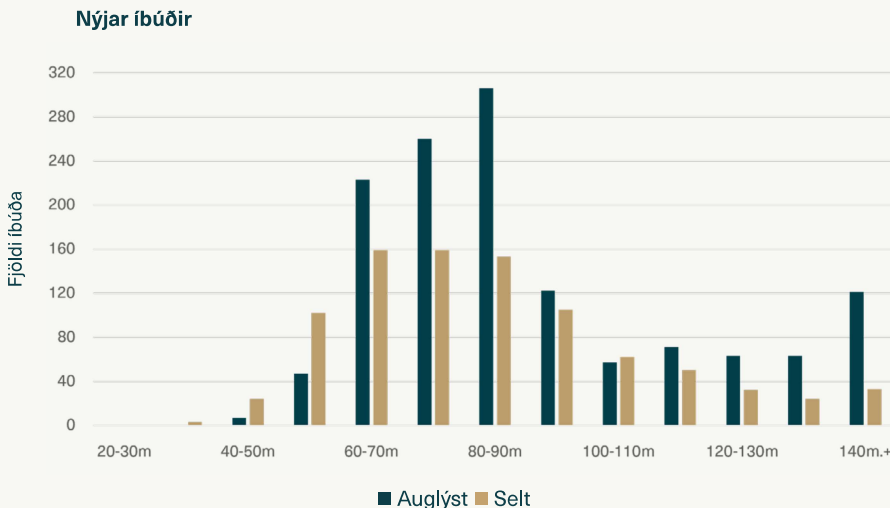
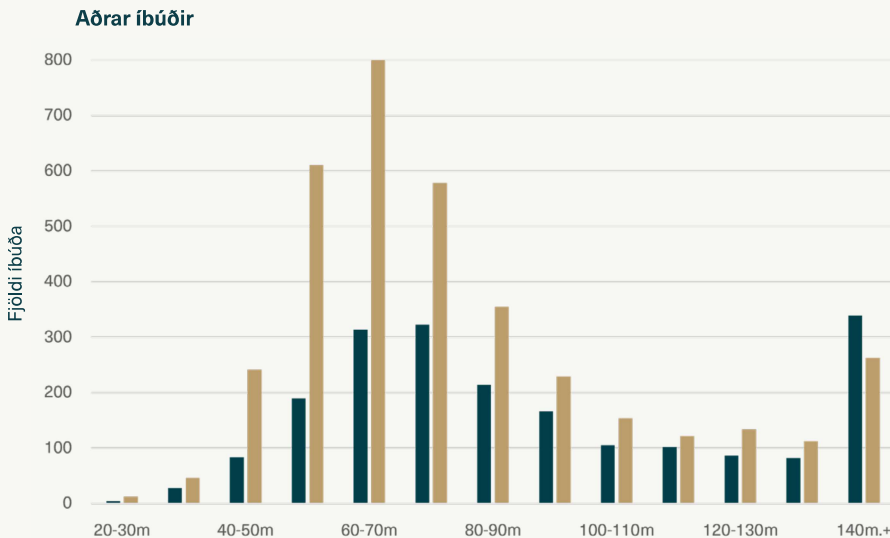
Jónas Atli Gunnarsson
hagfræðingur hjá HMS



Ólafur Þórisson
hagfræðingur hjá HMS

Dreifing íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eftir verðflokkum

Verð á íbúðum sem auglýstar voru á tímabilinu 1.janúar - 1.október



seljast yfir ásettu verði, samanborið við 20 prósent í hinum verðflokkunum. Hlutfall ódýrra íbúða sem seljast á yfirverði er nú það sama og það var á toppi fasteignabóllunnar árið 2017 og 2018, á meðan nokkuð vantar til að verðþrýstingurinn á dýrari íbúðum nái sömu hæðum og þá.

Tvískiptinguna má einnig sjá þegar verðþrýstingur eldri íbúða er borinn saman við verðþrýsting íbúða í nýbyggingum. Innan við 10 prósent íbúða í nýbyggingum seljast nú yfir ásettu verði, en slíkar íbúðir eru að jafnaði dýrari en aðrar. Þar hafa ódýrustu íbúðirnar einnig selst á meðan hinar standa eftir óseldar, en óseldar nýjar íbúðir eru að meðaltali 10 milljónum krónum dýrari en seldar nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

Handbremsa Seðlabankans

Tvískiptingun er að hluta til vegna aðgerða Seðlabankans, sem dregið hefur úr kaupgetu heimila á dýrari íbúðum með háum

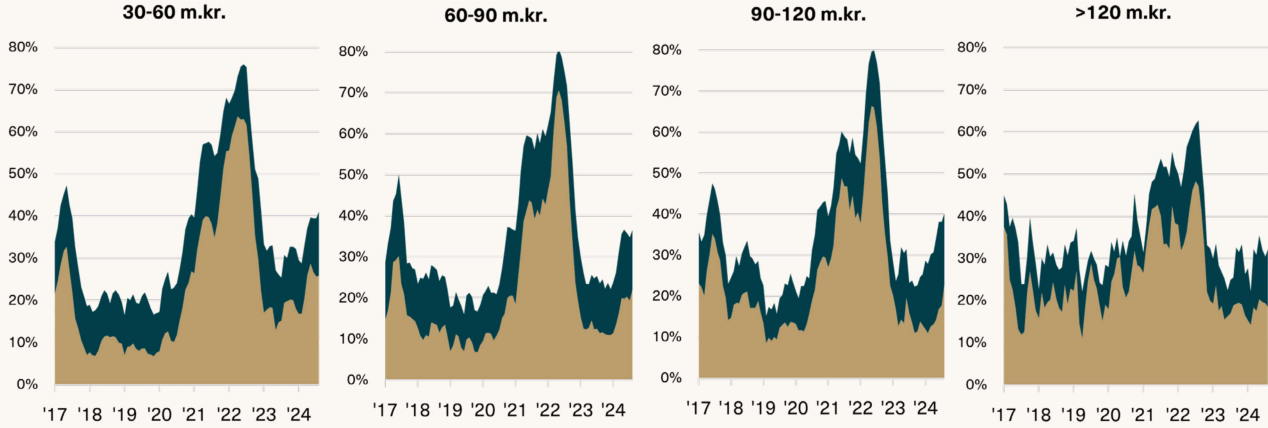
vöxtum og þrengri lánþegaskilyrðum. Þar veга reglur bankans frá árinu 2021 um hámark á greiðslubyrði húsnæðislána þungt, en samkvæmt þeim má greiðslubyrðin ekki vera 40% af ráðstöfunartekjum hjá fyrstu kaupendum og 35% af ráðstöfunartekjum hjá öðrum kaupendum.

Samkvæmt Hagstofu voru ráðstöfunartekjur 460.000 krónur hjá 25-29 ára einstaklingum í fyrra og var því hámarksgræiðslubyrði þeirra af lánunum að meðaltali 185 þúsund krónur. Ef við gerum ráð fyrir að greiðslubyrði heimila vaxi um 7,5 prósent á þessu ári, líkt og Seðlabankinn spáir, getum við þá gert ráð fyrir að fyrstu kaupendur geti að jafnaði ekki tekið lán sem hefur greiðslubyrði langt yfir 200 þúsund krónur.²

Mánaðargreiðslubyrði 40 milljóna króna verðtryggðs láns til 25 ára³ er í kringum 220 þúsund krónur. Fyrstu kaupendur eiga því mjög erfitt að kaupa sér íbúðir yfir 50 milljónir króna einir síns liðs nema að eiga töluvert eigið fé.

Kaupverð eldri íbúða í samanburði við ásett verð á höfuðborgarsvæðinu

Hlutfall eldri íbúða m.v. þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
janúar 2017 - ágúst 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HM

Á seinni myndinni okkar má sjá dreifingu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eftir verðflokki og tegund íbúðar. Myndin sýnir að einungis 448 íbúðir eða 6 prósent allra íbúða sem hafa verið auglýstar á tímabilinu eru undir 50 m.kr., en 72 prósent þeirra eru seldar.

Seðlabankinn hefur því sett fasteignamarkaðinn í handbremsu með því að takmarka kaupgetu fjölda heimila við ódýrari íbúðir. Á sama tíma er framboð ódýrra íbúða af skornum skammti, á meðan flestar nýbyggingarnar sem koma inn á markað þessa stundina voru auglýstar á yfir 70 milljónum króna.

Eftirspurnin mun aukast

Seðlabankinn heldur ekki einungis eftirspurn á fasteignamarkaði í skefjum með reglum um hámarksgreiðslubyrði lána, heldur hafa raunvextir hækkað þar sem Seðlabankinn hefur viðhaldið háum nafvöxtum samhliða minnkandi verðbólgu. Hærra raunvextir hafa leitt til aukinnar greiðslubyrði verðtryggðra húsnæðislána, en ef greiðslubyrði slíkra lána er mæld á föstu verðlagi hefur hún ekki verið meiri frá fjármálahruni.⁴

Mikill verðþrýstingur á meðal ódýrari íbúða gefur vísbendingu um töluverða undirliggjandi eftirspurn eftir þannig húsnæði. Með vaxtalækkunarferli Seðlabankans, sem hófst fyrr í mánuðinum og líkur eru á að muni halda áfram á næstu misserum, má því búast við að eftirspurnin taki við sér að nýju og að verðhækkningar haldi áfram eftir því sem greiðslubyrði lána minnkar.

Smærri og ódýrari íbúðir óskast

Aðgerðir Seðlabankans við að tempra eftirspurn hafa reynst nauðsynlegar til að stuðla að verðstöðugleika og koma í veg fyrir bólumyndun á fasteignamarkaði. Þær gera hins vegar fyrstu kaupendum erfiðara fyrir að komast á fasteignamarkaðinn, á meðan stór hluti framboðsins á húsnæðismarkaði er utan þeirra kaupgetu.

Eftirspurnarþrýstingurinn á fasteignamarkaði bendir til þess að byggja eigi fleiri

ódýrari íbúðir, þar sem hátt hlutfall íbúða í lægsta verðflokki selst á yfirverði. Lítið framboð er af ódýrum nýjum íbúðum þessa stundina, en af þeim 1.148 íbúðum sem gengu kaupum og sölum á höfuðborgarsvæðinu í júlí og ágúst voru einungis fjórar þeirra í nýbyggingum og seldar á undir 50 milljónum króna.

Hægt væri að ná niður byggingarkostnaði á hverja íbúð með því að byggja smærri. Með því væri auðveldara fyrir fyrstu kaupendur, sem eru að jafnaði með minnsta kaupmáttinn, að komast á fasteignamarkaðinn. Aukið framboð af smærri íbúðum væri einnig í takt við lýðfræðilega þróun, þar sem öldrun þjóðar og fjölgun barnlausra fjölskyldna leiðir til þess að færri búi í hverju heimili.

Líkt og aðrar ákvarðanir á byggingar-

markaði er stefna um aukna uppbyggingu smærri íbúða þó ekki einungis í höndum verktaða og fasteignapróunarfélaga. Hér væri þörf á virku samstarfi ríkis, sveitarfélaga og annarra byggingaraðila til að tryggja að uppbygging íbúða sé í samræmi við eftirspurn og þörf. ☞

Tilvísanir

1. Vegna þess tíma sem tekur að ganga frá samningum vegna kaupa mun áfram halda að bætast í fjölda kaupsamninga sem gerðir voru í september á næstu vikum.
2. Seðlabankinn spáir 1,3 prósentu vexti í kaupmætti ráðstöfunartekna og 6,2 prósentu verðbólgu árið 2024 í Peningamálum 2024/3.
3. Verðtryggt lán með lægstu mögulegu vöxtum banka og án viðbótarláns (uppþæð grunnláns getur að hámarki orðið 70% af fasteignamat/Lánað allt að 85% til fyrstu kaupenda, 70% grunnlán og 15% viðbótarlán)
4. Hér er átt við fast verðlag samkvæmt vísitölu neysluverðs.

H/Workwear

Hágæða vinnufatnaður og öryggisskór í úrvali

RUBIX
Dalvegi 32a