

Mánaðaryfirlit

Stefnumótunar og greiningar

Apríl 2021



Mikil velta á húsnæðismarkaði

Íbúðarverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 8,9% á síðustu tólf mánuðum. Húsnæðisverð stóð í stað skömmu eftir að útbreiðsla Covid-19 gerði vart við sig en frá því í apríl í fyrra hefur húsnæðisverð hækkað jafnt og þétt. Hækkunartakturinn síðustu mánuði er sá mesti frá árinu 2018.

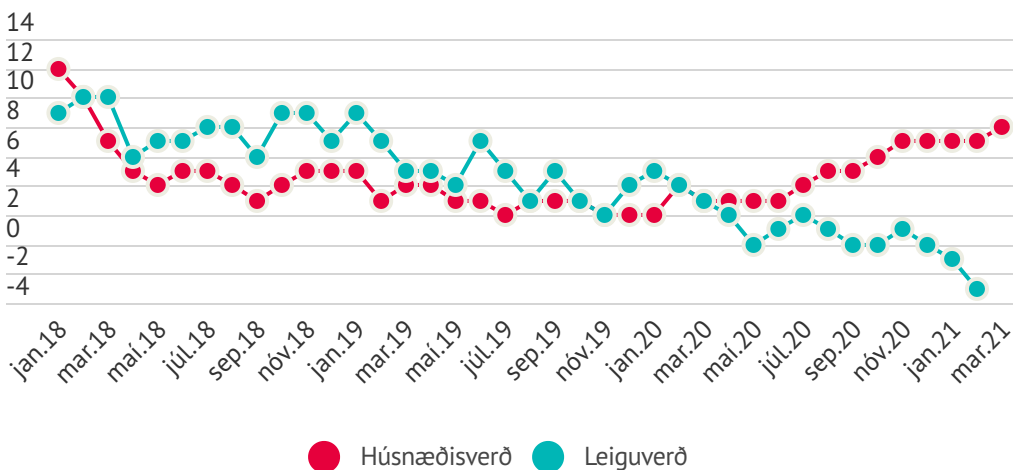
Töluverð velta hefur verið á íbúðarmarkaði eftir að farsóttin barst til landsins. Í fyrstu, fækkaði kaupsamningum á meðan sóttvarnartakmarkanir voru í gildi en þeim fjölgaði hratt frá apríl til september. Á ársgrundvelli hefur fjöldi kaupsamninga ekki verið hærri síðan 2007. Lágir húsnæðisvextir ásamt

aukningu í sparnaði heimilanna hefur ýtt undir húsnæðis kaup heimila og gert fyrstu kaupendum kleift að koma auðveldar á markaðinn. Eftirspurn hefur því vaxið á húsnæðismarkaði en á sama tíma hefur framboð á húsnæði verið takmarkað. Aðstæður hafa því sett þrýsting á húsnæðisverð.

Verðþróun - Ársbreytingar

Raunverð - Vísitala

Velta



Heimild: Þjóðskrá

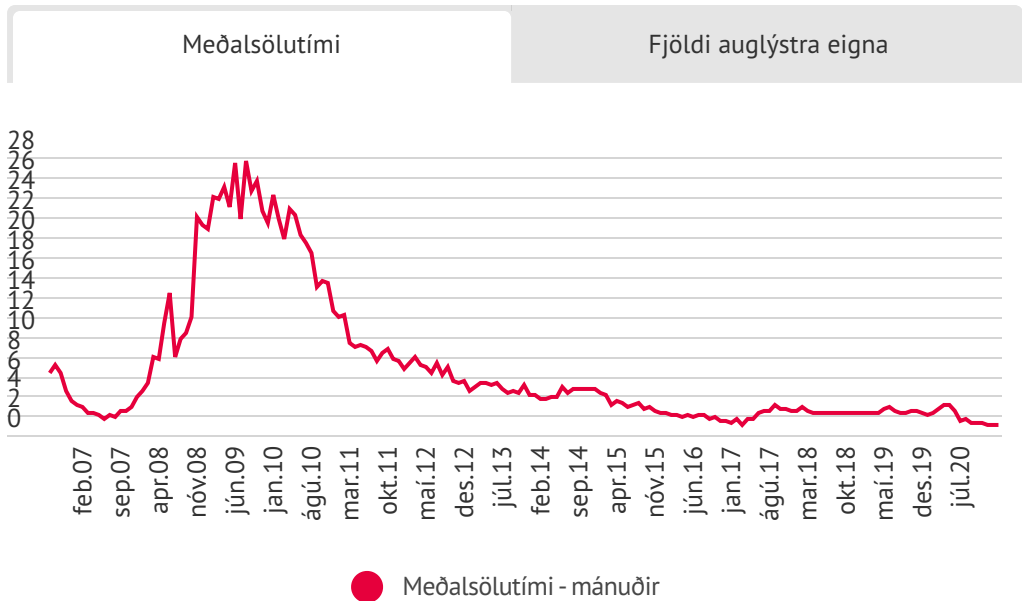


Meðalsölutími eigna hefur styst verulega og tekur nú að jafnaði mánuð að selja fasteignir ásamt því að íbúðum fjölgar sem seljast á yfirverði.

Íbúðafjárfesting jókst að jafnaði um 17% á árunum 2013-19 en mannvirkjagerð hafði að sama skapi verið lítil

á árunum eftir hrun. Þrátt fyrir aukningu á fullgerðum íbúðum hefur framboðið ekki haldið í vaxandi þörf á húsnæði, m.a. vegna fólksfjölgunar, stærri árganga fyrstu kaupenda. Fjöldi íbúða í byggingu fækkaði í fyrra og sýnir talning Samtaka Iðnaðarins að fjöldi íbúða í byggingu

hefur fækkað um 20% á síðustu tólf mánuðum og spáir Hagstofan því að samdráttur verði á íbúðarfjárfestingu í ár.



Heimild: Seðlabanki Íslands



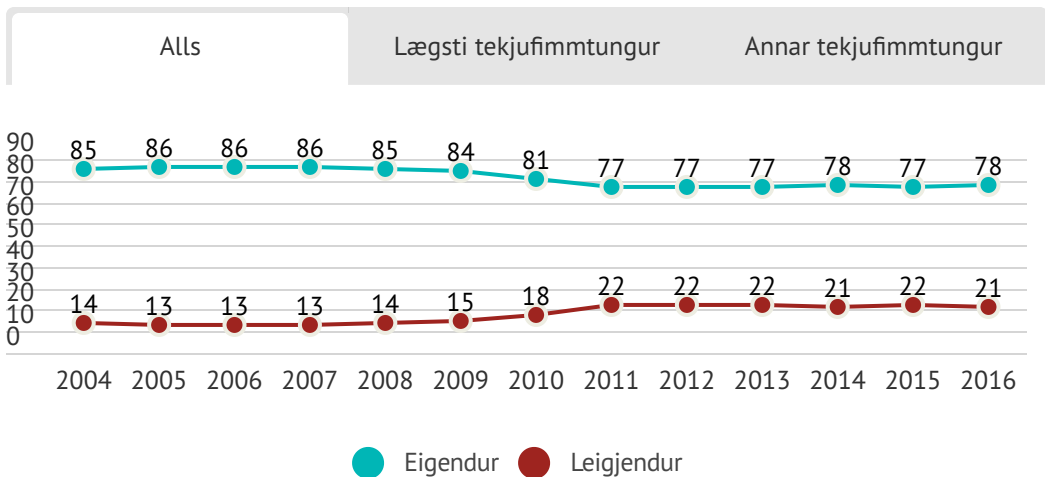
OECD segir þörf á fjárfestingu í húsnæði á viðráðanlegu verði

Í nýlegri skýrslu OECD, *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*, var sjónum sérstaklega beint að stöðu húsnæðismarkaðar. Verðhækkanir á húsnæði eru ekki einungis bundnar við Ísland heldur hefur húsnæðiskostnaður, hvort sem litið er á leiguverð eða kostnað eigenda hækkað verulega undanfarna áratugi í flestum ríkjum OECD. Húsnæði er stærsti útgjaldaliður heimila og hefur hlutfall þess farið vaxandi í neysluútgjöldum. Húsnæði er hins vegar ekki útgjöld sem heimili geta neitað sér um og því verða heimili ekki einungis fyrir beinum áhrifum af hærri húsnæðiskostnaði heldur getur þróunin haft neikvæð áhrif á búsetuskilyrði þannig að gæði húsnæðis minnka, þ.e. fjölskyldur leita í minna húsnæði eða mögulega gæðaminni.

Leigumarkaður hefur stækkað á Íslandi

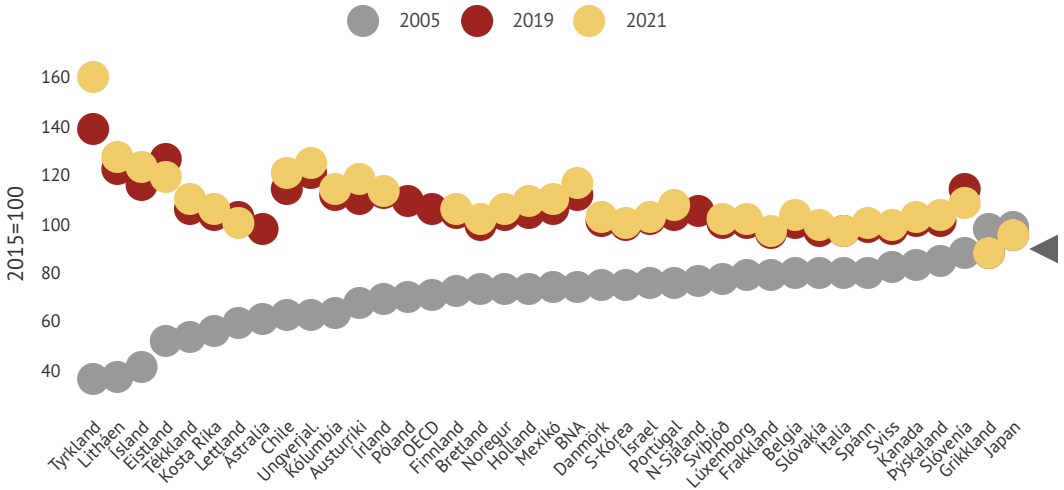
Íslenskur húsnæðismarkaður tók verulegum breytingum í kjölfar fjármálahrunsins og sú þróun hefur haldið áfram í takt við lýðfræðilega þróun og þróun búferlaflutninga. Umfang leigumarkaðar hefur farið vaxandi og var um fimmtungur heimila á leigumarkaði árið 2016 borið saman við 13% áratugi áður. Þróunin hefur verið mest sláandi í neðsta tekjufimmtungi þar sem tæpur helmingur er á leigumarkaði og hefur hlutfallið nær tvöfaldast á áratug.

Staða á húsnæðismarkaði (%)



Allar líkur eru á því að umfang leigumarkaðar sé meira en lesa má úr opinberum tölum. Mikill aðflutningur erlendis launafólks samhlíða vexti ferðaþjónustunnar jók eftirspurn eftir húsnæði á sama tíma og margar langtímaleigugeignir færðust í skammtímaleigu til ferðamanna. Talið er að allt að 5-7 þúsund séu búsettir í svokölluðum óleyfisíbúðum, þ.e. húsnæði sem skipulagt er fyrir atvinnustarfsemi.

Hækkun leiguverðs á Íslandi með því mesta innan OECD



Heimild: OECD

Ofangreind þróun, þ.e. uppgangur ferðaþjónustu, fólksfjölgun og vaxandi eftirspurn eftir leiguhúsnæði ýtti undir verulega hækkun leiguverðs og hækkaði vísitala leiguverðs um um 57% á árunum 2013-2019. Sú hækkun var með því mesta innan OECD á tímabilinu.

Leiguverð hefur þó ekki verið ósnert af áhrifum Covid-19. Vísitala leiguverðs náði hámarki í upphafi árs 2020 og hefur farið lækkandi. Undanfarna tólf mánuði hefur leiguverð lækkað um 3,2%.

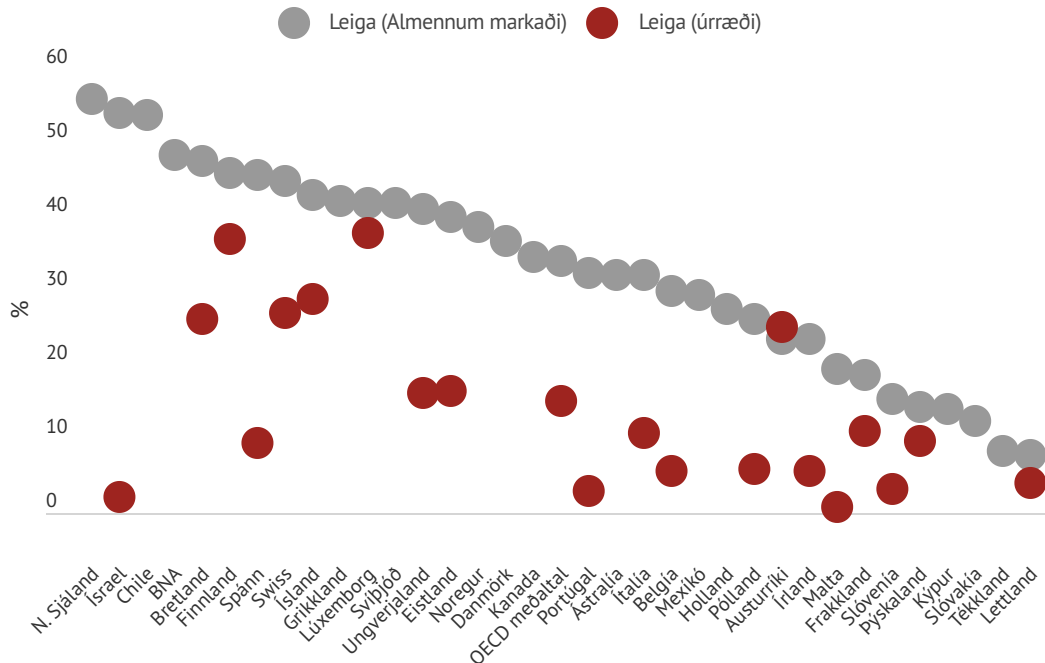
Hækkun leiguverðs umfram launaþróun til lengri tíma

gerir það að verkum að stór hópur býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað en það eru þeir sem eyða meira en 40% af ráðstöfunartekjum í húsnæðiskostnað. Sé litið á leigjendur á almennum markaði eru yfir 40% leigjenda í neðsta tekjufimmtingi með íþyngjandi húsnæðiskostnað.



Íþyngjandi húsnæðiskostnaður hinna tekjulægstu

Hlutfall leigjenda í neðsta tekjufimmtungi sem greiðir meira en 40% af ráðstöfunartekjum í leigu.



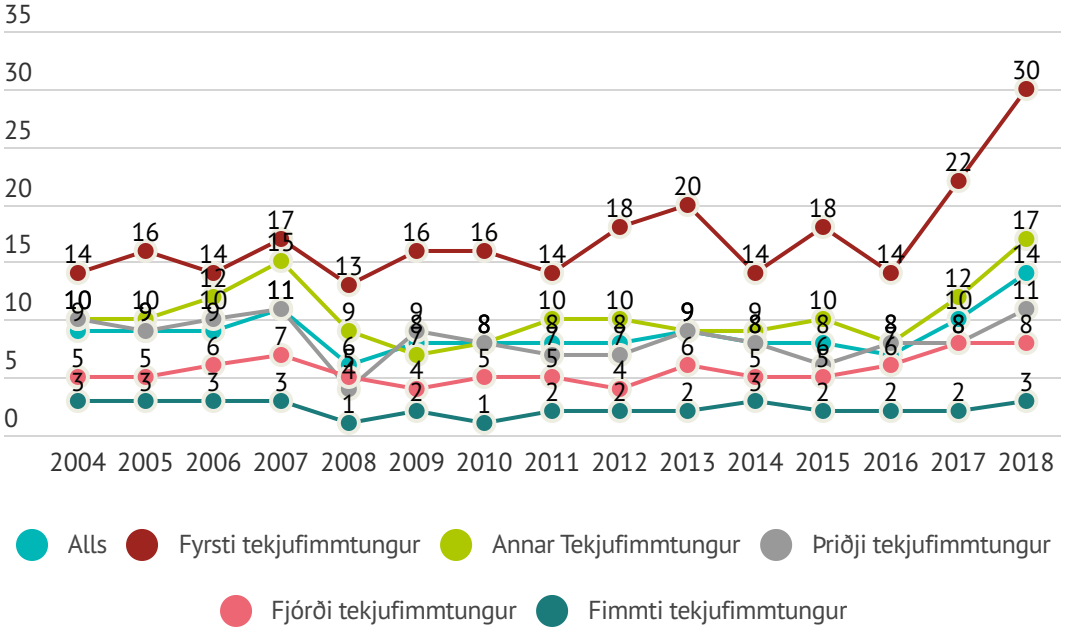
Heimild: OECD

Áhyggjur OECD af því að hækkun húsnæðiskostnaðar hafi áhrif á gæði húsnæðis eiga rétt á sér. Líkt og fyrr segir býr stór hópur í svokölluðu óleyfishúsnæði en til viðbótar má greina aukið þröngbýli á húsnæðismarkaði úr lífskjararannsókn Hagstofunnar. Það sést í auknu þröngbýli í flestum tekjufimmtungum en þó sérstaklega mikilli aukningu í neðsta tekjufimmtungi.

Þröngbýli er reiknað út frá fjölda herbergja og samsetningu heimilisfólks. Hvert heimili þarf eitt herbergi sem er sameiginlegt fyrir allt heimilisfólk, eitt herbergi fyrir hvert par á heimilinu, eitt herbergi fyrir hvern einhleypan einstakling 18 ára og eldri, eitt herbergi fyrir hverja tvo einstaklinga 12-17 ára af sama kyni og eitt herbergi fyrir hverja tvo einstaklinga undir 12 ára aldri.



Pröngbýli aukist meðal hinna tekjulægstu

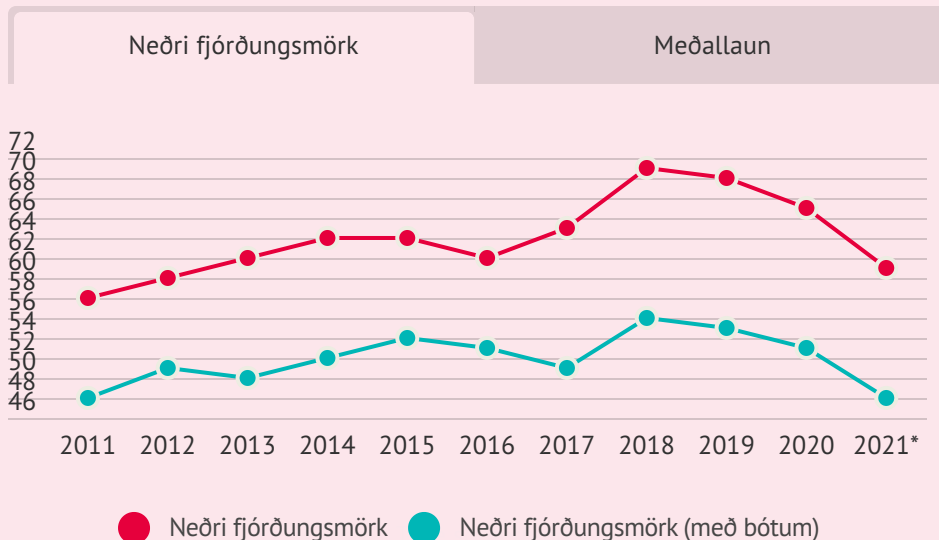


Heimild: Hagstofa Íslands



Próun á húsnæðismarkaði dró úr kaupmætti á uppgangstíma

Leiguverð sem hlutfall af tekjum eftir skatt, með og án bóta. Miðað við 85 fm íbúð í Reykjavík.



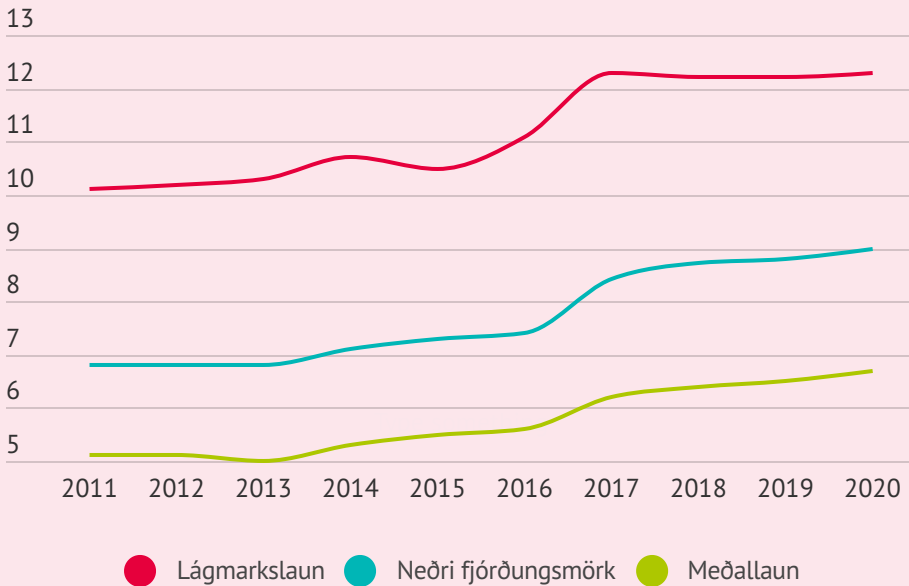
*Meðaltal fyrir janúar og febrúar

Hækkun leiguverðs á uppgangsárum ferðapjónustunnar var veruleg og umfram launapróun. Að ofan má sjá hvernig leiguverð þróaðist miðað við laun í neðri fjórðungsmörkum eða meðallaun á tímabilinu 2011-2021. Árið 2011 var leiguverð á mánuði fyrir 85fm íbúð í Reykjavík um 58% af tekjum í neðri fjórðungsmörkum eða 43% af meðallaunum. Á einungis 7 árum var hlutfallið komið í 71% af neðri fjórðungsmörkum og 52% af meðallaunum. Neðri fjórðungsmörk tekna fóru því úr því að geta leigt 146 fermetra árið 2011 í 119 fermetra árið 2018.

Síðan þá hefur hægt á vexti leiguverðs ásamt því að breyting á húsnæðisbótum árið 2017 jók stuðning til leigjenda. Próunin sýnir hins vegar hvernig húsnæðismarkaður þrengdi að kjörum launafólks samhliða uppgangi ferðapjónustunnar og fjölgunar íbúða í skammtímaleigu.



Fjöldi ára sem tekur að vinna sér fyrir verðmæti 85 fm.húsnæðis. Meðalfermetraverð um landið allt.



Á sama tímabili hefur verð á húsnæði farið vaxandi umfram tekjuþróun. Í hlutfalli við lágmarkslaun kostar 85fm íbúð nú um tólföld lágmarkslaun borið saman við um tísföld árið 2011. Borið saman við neðri fjórðungsmörk hefur hlutfallið einnig hækkað og kostar 85 fm íbúð nú um níuföld laun í neðri fjórðungsmörkum borið saman við tæplega sjöföld árið 2011. Sé litið á meðallaun kostar íbúð nú um sjöföld meðallaun.