

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Húsnæðismarkaður

Framboð, eftirspurn og stefnumótun Seðlabankans



Kynning fyrir Þjóðhagsráð
Mánudagur 7. október 2024

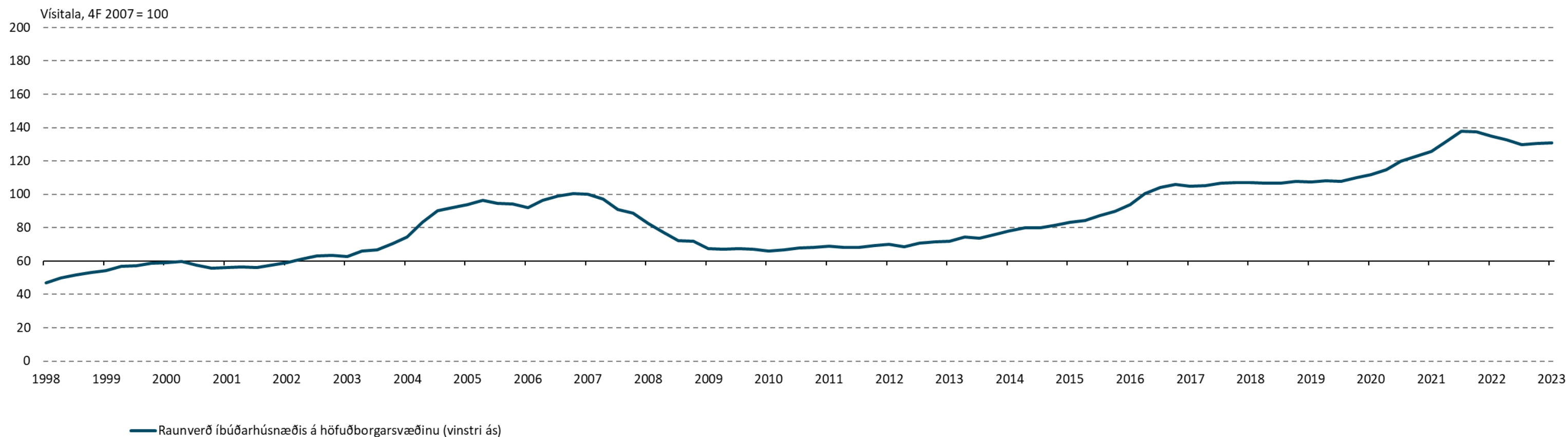
Önundur Páll Ragnarsson, sérfræðingur
Fjármálastöðugleiki, þjóðhagsvarúð

Framboð, eftirspurn og hagstjórn

Langar sveiflur skapa húsnæðisvanda

- Langar sveiflur einkenna verðþróun íbúðarhúsnæðis. Þær eru skaðlegar. Mikilvægur lærdómur að vinna gegn þeim.

Húsnæðisverð¹



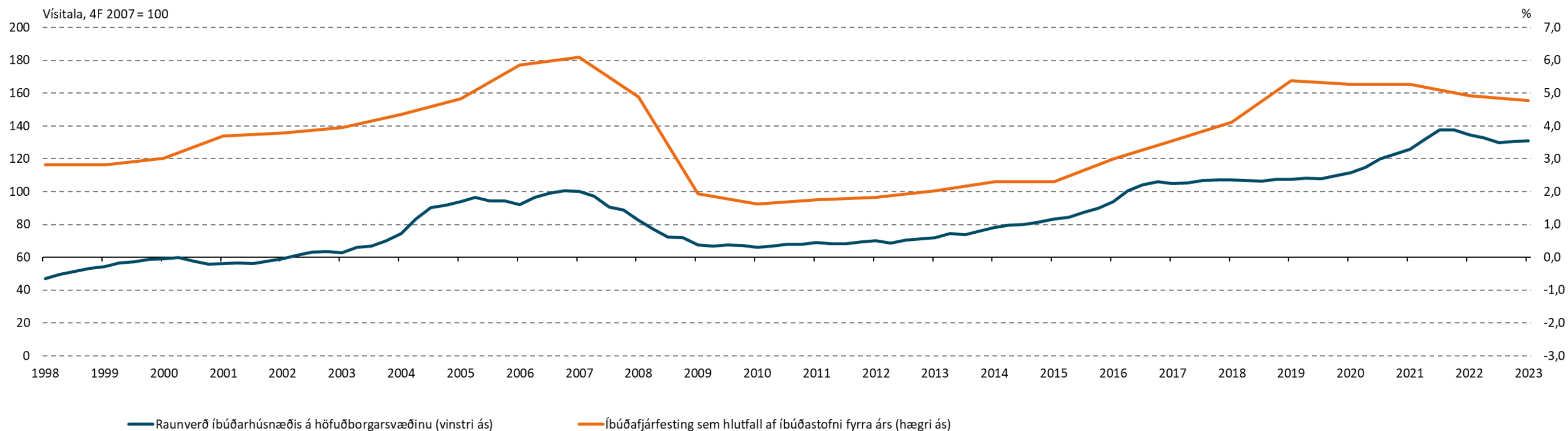
1. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, raunvirt með vísitölu neysluverðs frá Hagstofu Íslands.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Langar sveiflur skapa húsnæðisvanda

- Langar sveiflur einkenna verðþróun íbúðarhúsnæðis. Þær eru skaðlegar. Mikilvægur lærdómur að vinna gegn þeim.
- Framboð eltir eftirspurn með töf. Hætta á yfirskoti ef eftirspurn dregst skyndilega saman. Yfirskot raskar framleiðslunni.

Húsnæðisverð og íbúðafjárfesting^{1,2}

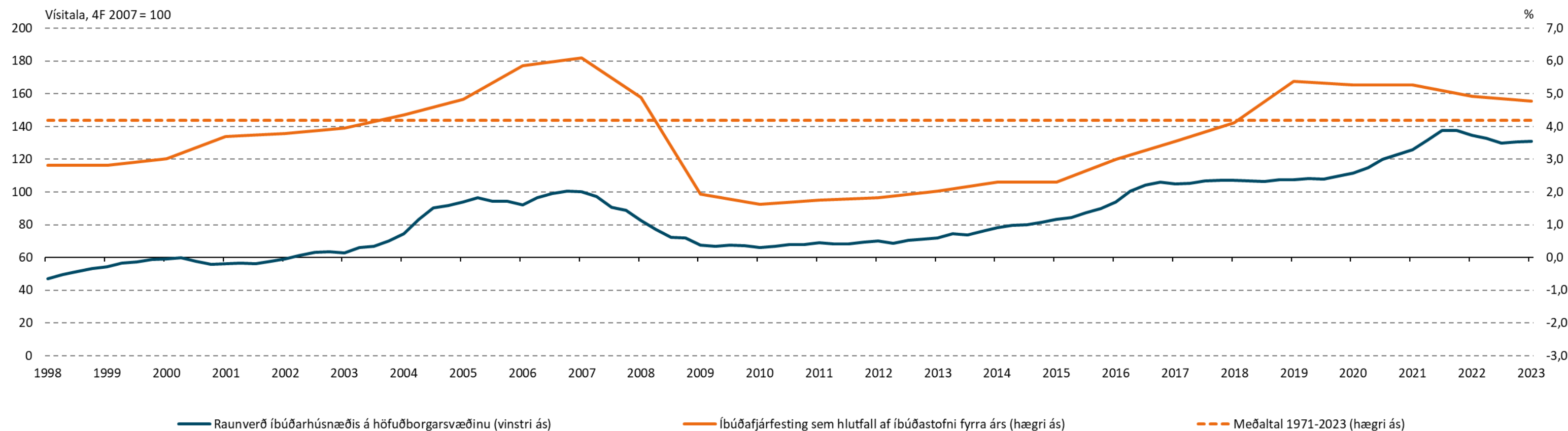


1. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, raunvirt með vísitölu neysluverðs frá Hagstofu Íslands. 2. Árleg íbúðafjárfesting í hlutfalli við húsnæðisstofn í lok fyrra árs, frá Hagstofu Íslands. Í meðförum Seðlabankans er húsnæðisstofn er skalaður til að gæta að samræmi flæðistærðar og stöðustærðar.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Langar sveiflur skapa húsnæðisvanda

- Langar sveiflur einkenna verðþróun íbúðarhúsnæðis. Þær eru skaðlegar. Mikilvægur lærdómur að vinna gegn þeim.
- Framboð eltir eftirspurn með töf. Hætta á yfirskoti ef eftirspurn dregst skyndilega saman. Yfirskot raskar framleiðslunni.
- Neikvæð áhrif áfalla geta orðið mun meiri en jákvæð áhrif þess að fara geyst í uppbyggingu

Húsnæðisverð og íbúðafjárfesting^{1,2}

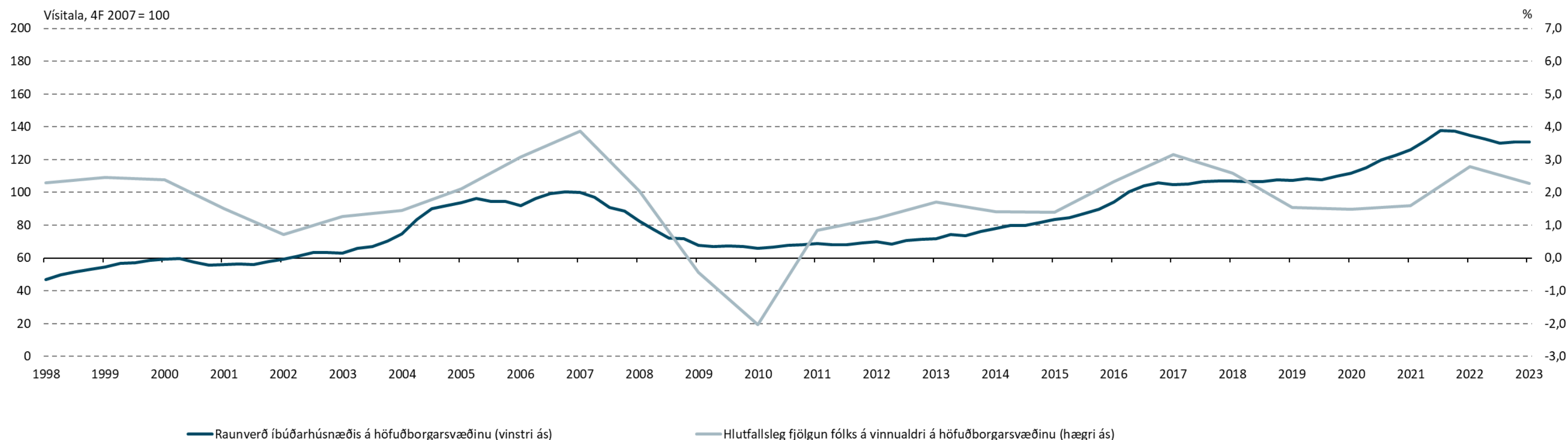


1. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, raunvirt með vísitölu neysluverðs frá Hagstofu Íslands. 2. Árleg íbúðafjárfesting í hlutfalli við húsnæðisstofn í lok fyrra árs, frá Hagstofu Íslands. Í meðförum Seðlabankans er húsnæðisstofn er skalaður til að gæta að samræmi flæðistærðar og stöðustærðar. Sögulegt meðaltal er reiknað yfir árabilið 1971-2023.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Langar sveiflur skapa húsnæðisvanda

- Langar sveiflur einkenna verðþróun íbúðarhúsnæðis. Þær eru skaðlegar. Mikilvægur lærdómur að vinna gegn þeim.
- Framboð eltir eftirspurn með töf. Hætta á yfirskoti ef eftirspurn dregst skyndilega saman. Yfirskot raskar framleiðslunni.
- Neikvæð áhrif áfalla geta orðið mun meiri en jákvæð áhrif þess að fara geyst í uppbyggingu
- Fólksfjöldi skiptir máli. Umræða um íbúðarþörf tilkomin vegna hraðrar fólksfjölgunar. En þörf er ekki það sama og eftirspurn.

Húsnæðisverð og fólksfjölgun^{1,2,3}

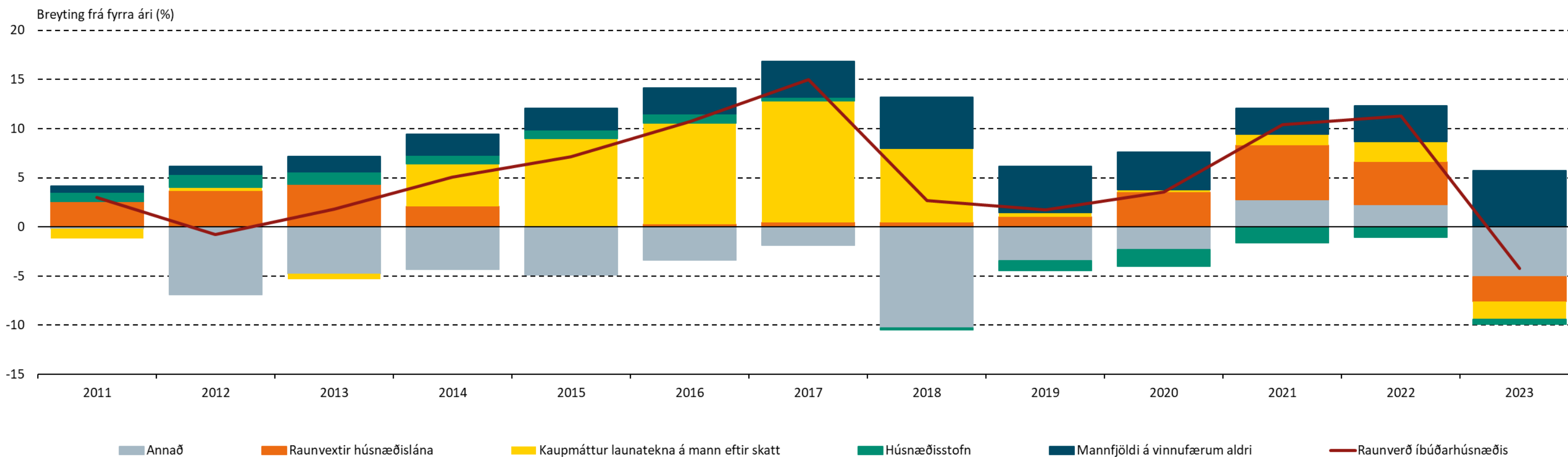


1. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, raunvirt með vísitölu neysliverðs frá Hagstofu Íslands. 2. Árleg fjölgun fólks á vinnualdri á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. í aldurshópnum 16-74 ára, samkvæmt Hagstofu Íslands.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Ólíkir drikraftar verðhækkana eftir tímabilum

- 2014-2018: Verðhækkanir drifnar áfram af vaxandi kaupmætti launa á mann.
- 2019-2023: Fólksfjölgun og lágir raunvextir veigamestu áhrifabættirnir.
 - 22% hækkun á markaðsverði íbúðastofnsins á landsvísu 2019-2023.
 - 17 prósentur tengdar fólksfjölgun, 11 tengdar lágu raunvaxtastigi, 1½ tengd kaupmætti launa

Raunverð húsnæðis og framlag ráðandi efnahagsþátta 2011 til 2023¹



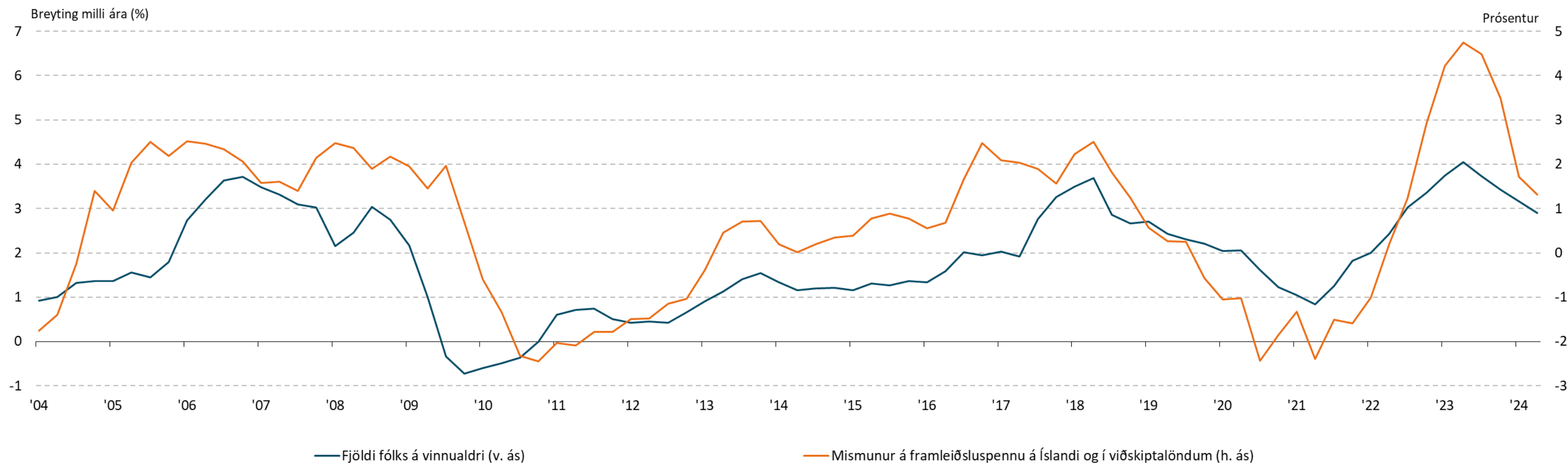
1. Mat sem byggist á spájöfnu þjóðhagslíkans Seðlabanka Íslands (QMM) fyrir raunverð húsnæðis sem er metin þannig að framlagi heildarlaunatekna eftir skatt er skipt í tvo hluta; framlag launatekna á mann og mannfjölda á vinnufærum aldri sem er ytri stærð í líkaninu. Líðurinn „annað“ er leifarliður.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Aðhaldssöm stefnumótun temprar aðflutning fólks

- Íbúðaeftirspurn vex með fólksfjölgun – en fólksfjölgun er að hluta háð hagþróun og hagstjórn
- Þegar framleiðsluspenna er meiri hér en erlendis flyst fólk hingað til lands í meiri mæli en ella
- Aðhald í stefnumótun Seðlabankans temprar aðflutning fólks

Fylgni hagsveiflu og mannfjöldapróunar¹

1. ársfj. 2004 - 2. ársfj. 2024

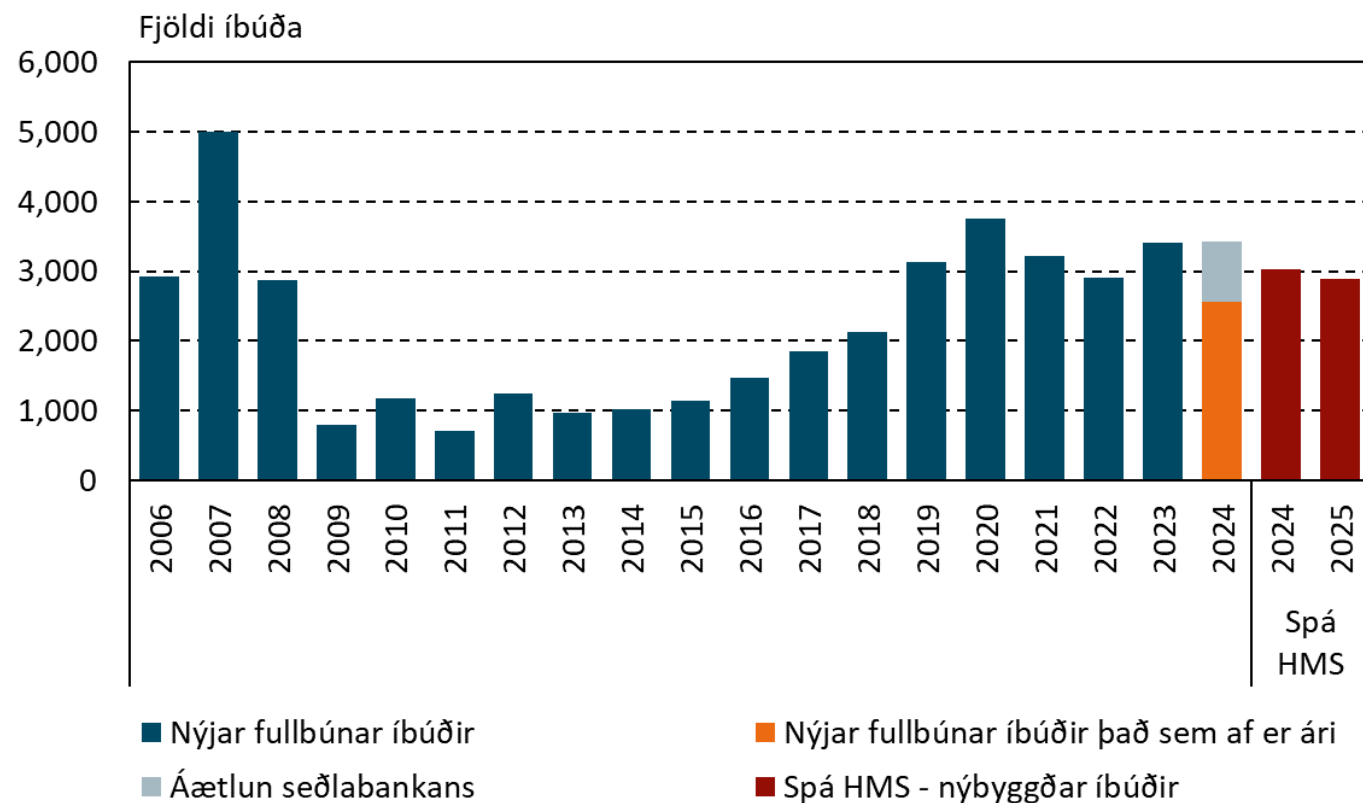


1. Fjöldi fólks á vinnualdri, þ.e. aldrinum 16 til 74 ára skv. vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar. Mismunur á framleiðsluspennu innanlands og í viðskiptalöndum er mat Seðlabankans.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Tölurverð uppbygging íbúða þrátt fyrir hátt vaxtastig

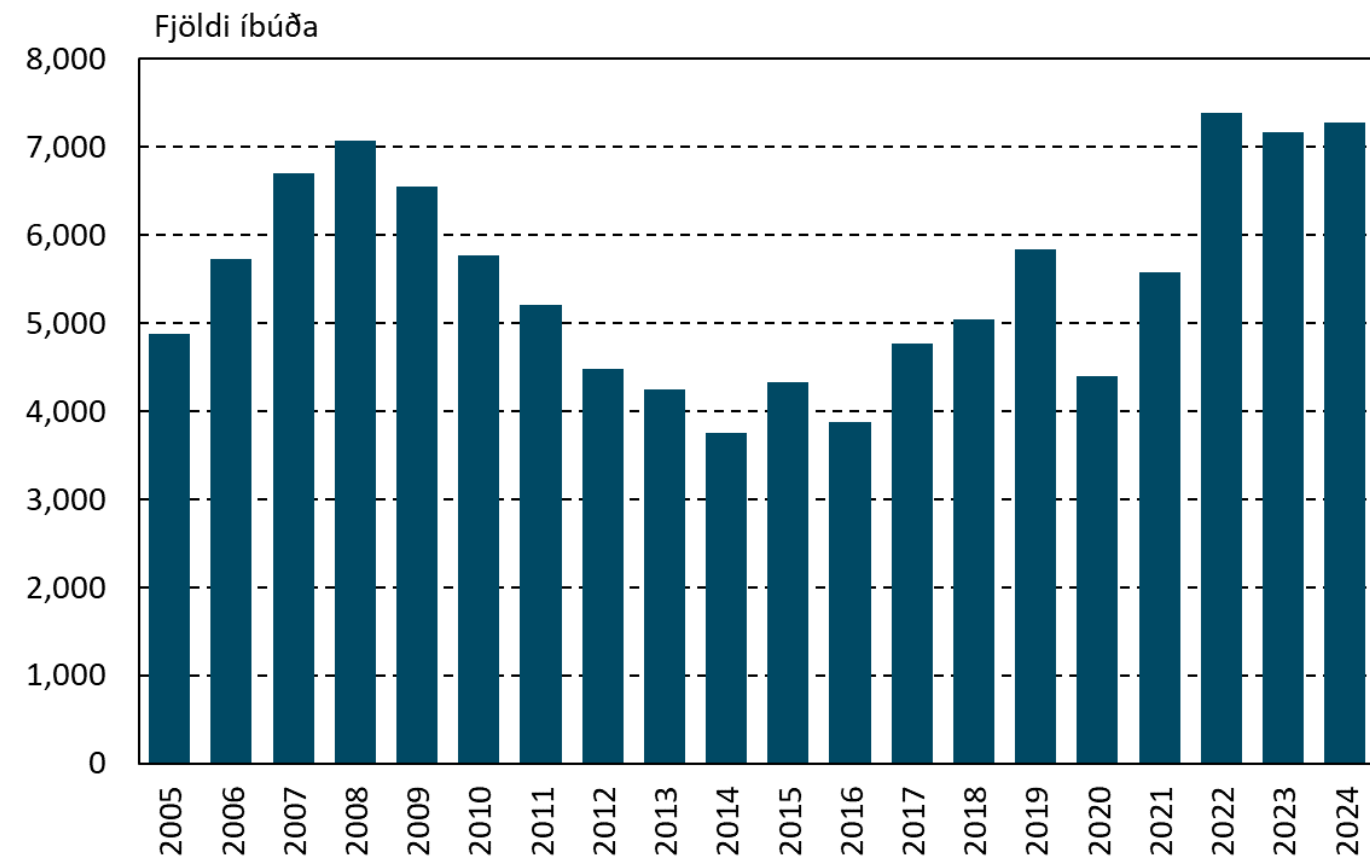
- Líkur á að um 3.400 nýjar íbúðir verði fullbúnar á árinu – svipað og árið 2023
 - Enn mikill fjöldi íbúða í byggingu – en fækkar þó á milli ára skv. nýjustu íbúðatalningu HMS
- Umsvif á byggingamarkaði í heild jukust á fyrri helmingi ársins
 - Hlutdeild byggingargeira í heildarveltu í hagkerfinu nærri 9% á fyrri árshelmingi – aldrei hærra

Nýjar fullbúnar íbúðir á öllu landinu¹



1. Fullbúnar íbúðir eru taldar sem íbúðir á matsstigi 7 og 8. Fjöldi fyrir árið 2024 í heild er metinn út frá fjölda íbúða sem lokið var að byggja í lok september. Spá HMS um nýbyggðar íbúðir, nýbyggðar íbúðir innihalda ekki fjölgun íbúða í eldri fasteignum og ekki íbúðir sem skráðar eru á matsstig 7-8 á árinu en voru teknar í notkun fyrir einhverju síðan.
 Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Ófullbúnar íbúðir á landinu öllu¹



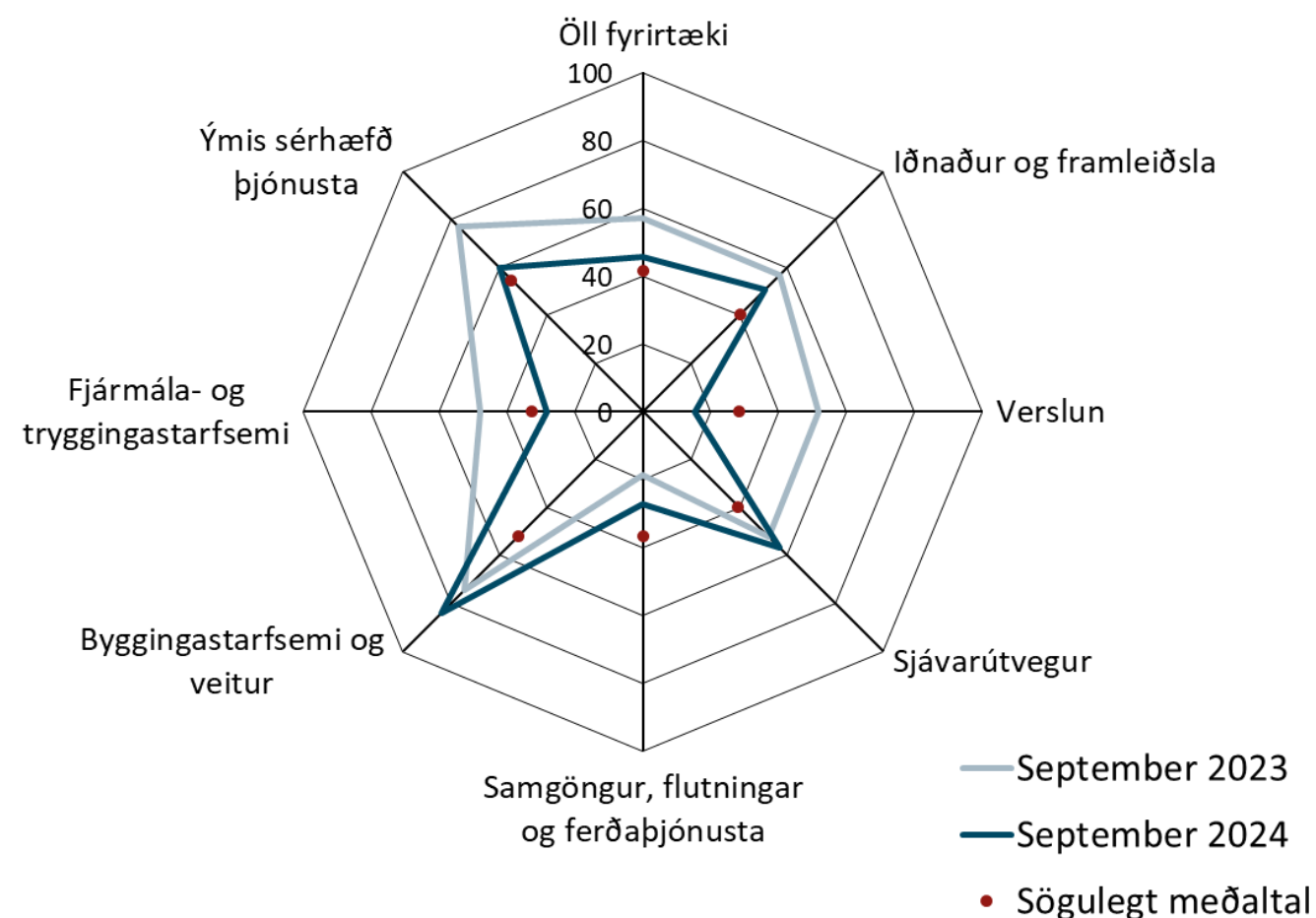
1. Fjöldi í lok árs. Fjöldi árið 2024 miðast við lok september.
 Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Byggingastarfsemi sker sig úr

- Erfitt að mæta óvæntri eftirspurn og skortur á starfsfólki viðvarandi um árabíl
- Almennt hefur dregið úr hvoru tveggja í flestum öðrum atvinnugreinum
- Á heildina litið eru þessir mælikvarðar nálægt langtíma meðaltali sínu

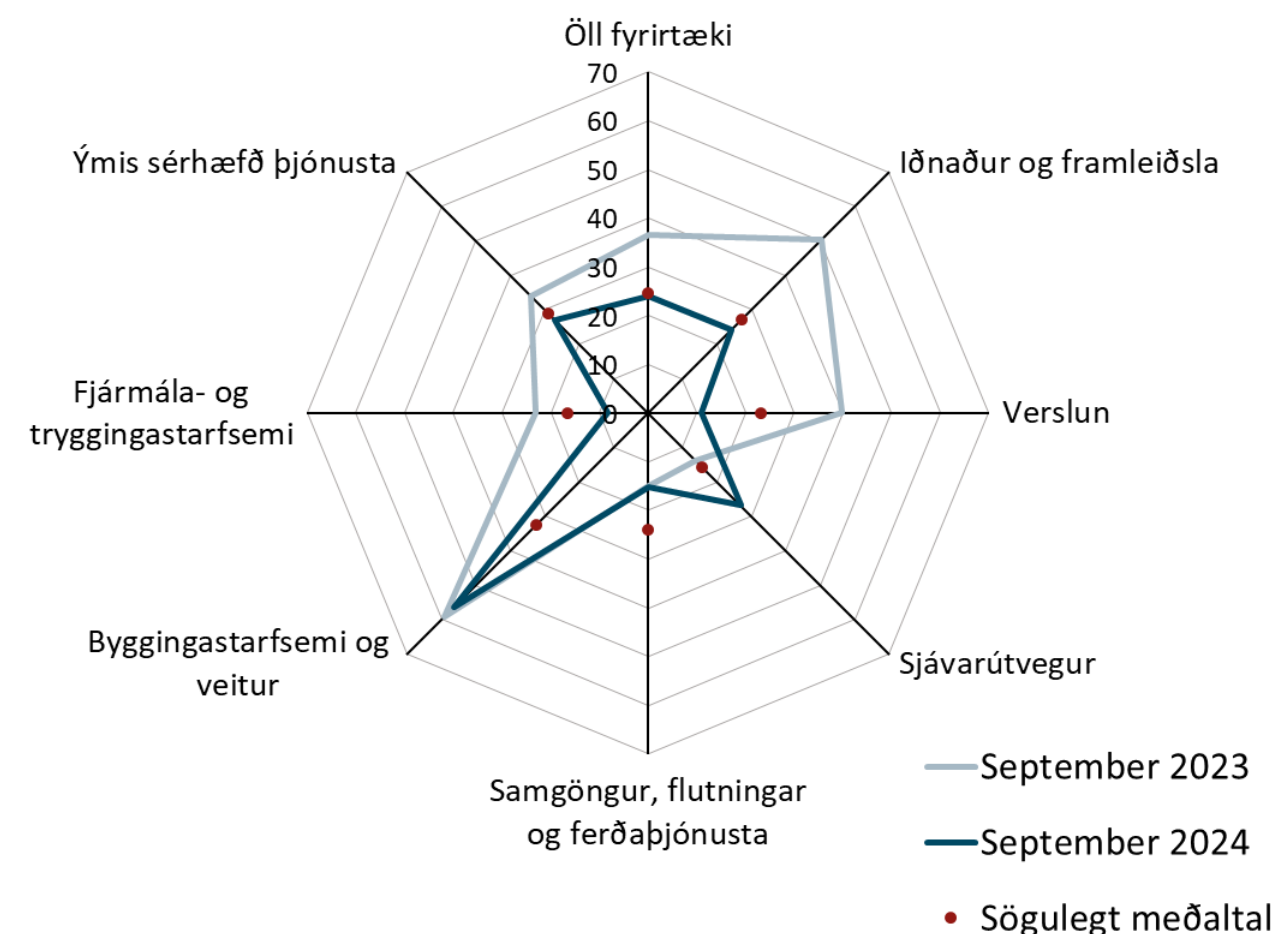
Fyrirtæki í vanda með að mæta óvæntri eftirspurn¹

Hlutfall fyrirtækja (%)



Fyrirtæki sem telja að skortur sé á starfsfólki¹

Hlutfall fyrirtækja (%)



1. Niðurstöður úr fyrirtækjakönnun Gallup meðal 400 stærstu fyrirtækja landsins.

Heimildir: Gallup, Hagstofa Íslands.

Aðlögunarferlið er virkt – en óþægilega hæggengt

- Verðhækkun umfram byggingarkostnað skapar hagnaðarvon
 - Hagnaðarvon leiðir af sér aukna íbúðafjárfestingu
 - Íbúðafjárfesting leiðir til aukins framboðs
 - Aukið framboð þokar íbúðaverði aftur að byggingarkostnaði
- Samkvæmt greiningu á framboði og eftirspurn...
 - ...liggja rætur núverandi húsnæðisvanda í ládeyðu árána 2009-2015
 - ...fór íbúðafjárfesting fyrst af stað fyrir alvöru 2016-2018
 - ...var íbúðafjárfesting mjög mikil árið 2019, miðað við aðstæður
 - ...var íbúðafjárfesting aftur orðin nokkuð mikil miðað við aðstæður í fyrra

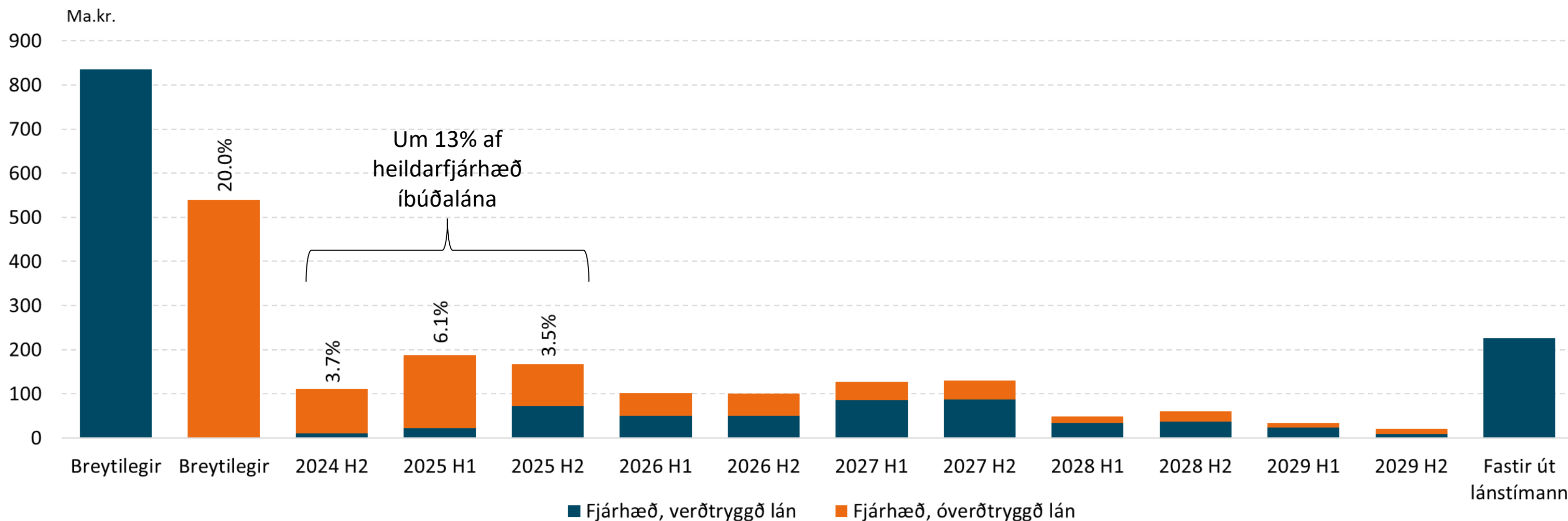
Húsnæðislánamarkaður

Vaxtaendurskoðun óverðtryggðra lána á föstum vöxtum

Endurskoðun vaxta óverðtryggðra lána

- Út næsta ár endurskoðast vextir á um 350 ma.kr. óverðtryggðra íbúðalána (um 13% af heild)
- Um 15 þúsund heimili – um 10-11% af fjölda heimila í landinu
- Að meðaltali 74% af heildarfasteignalánnum sömu heimila – að jafnaði um 23 m.kr. á hvert heimili
- Um 90% þessara heimila eru með veðsetningarhlutfall undir 70%

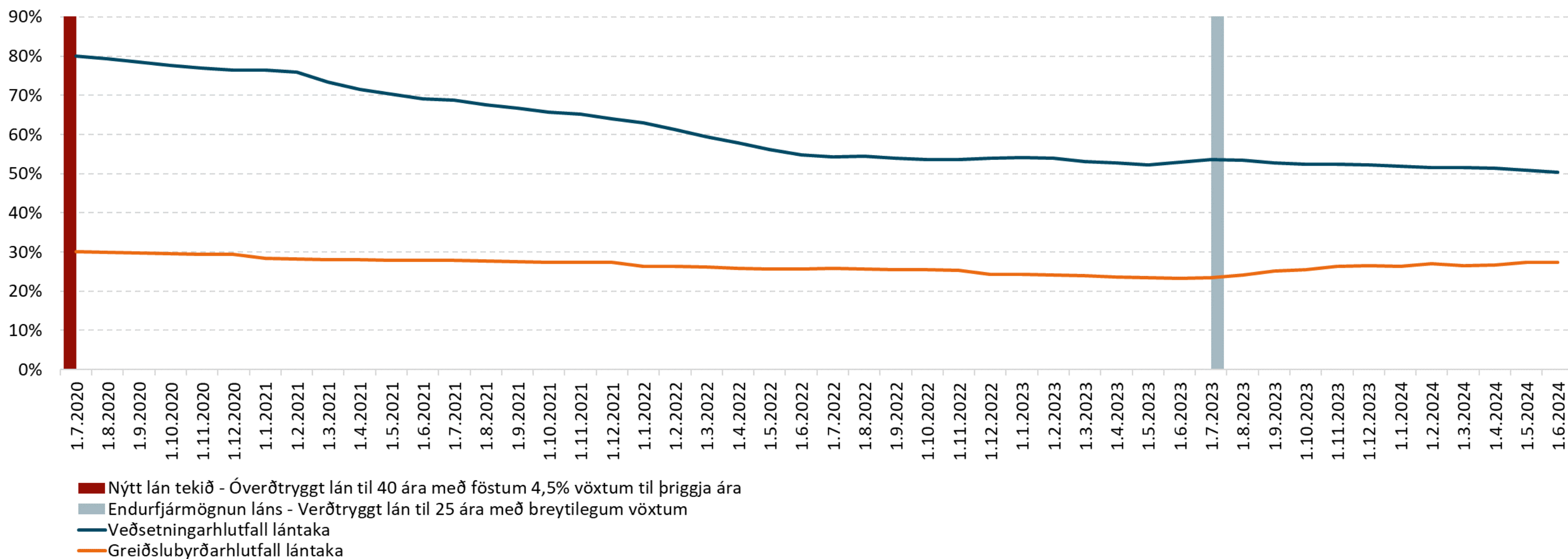
Endurskoðun vaxta og hlutfall af heildarlánnum



Heimili með fasta óverðtryggða vexti

- Heimili sem voru eða eru enn með lága fasta óverðtryggða vexti á sínum lánnum eru í góðri stöðu
- Veðsetningarhlutfall viðkomandi heimila hafa almennt lækkað mikið vegna hækkana á fasteignaverði og niðurgreiðslu lána

Dæmi um þróun veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls fyrir og eftir endurfjármögnun¹



1. Vísitala íbúðaverðs notuð til að reikna verðmæti íbúðar og launavísitala til að meta þróun ráðstöfunartekna. Notast er við þróun á breytilegum verðtryggðum vöxtum samkvæmt mynd VI-24 í hagvísum Seðlabanka Íslands.

Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands.