



Fasteignamarkaður: Staða og horfur 2024-2026

Jón Bjarki Bentsson
Aðalhogfræðingur Íslandsbanka



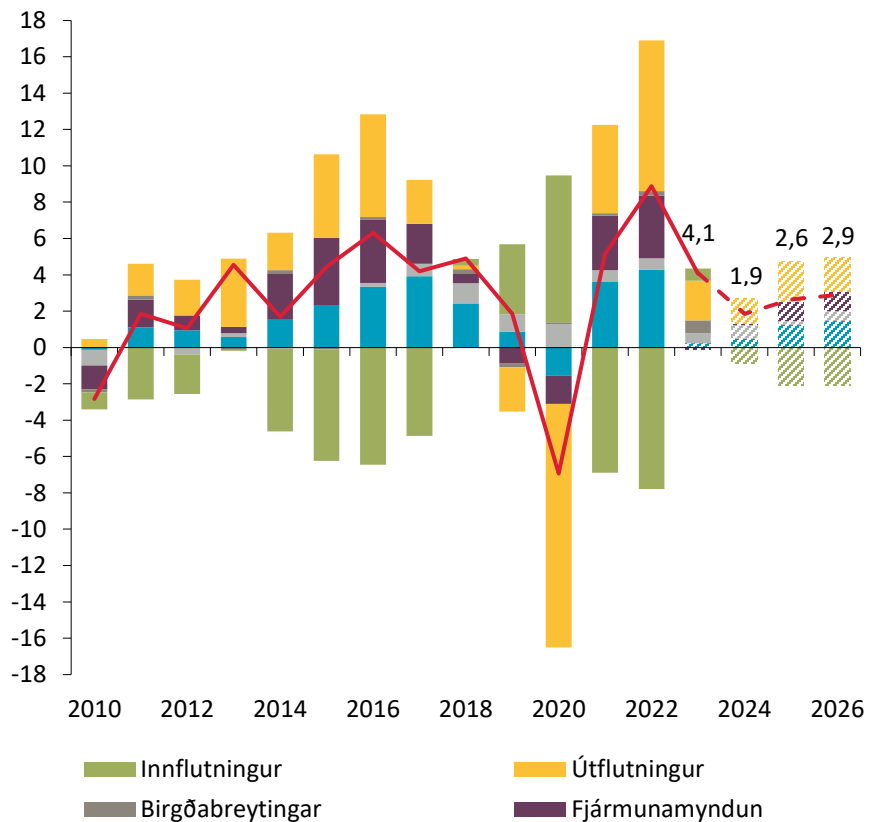


Stóra myndin: Hagsveifluskil eftir þensluskeið

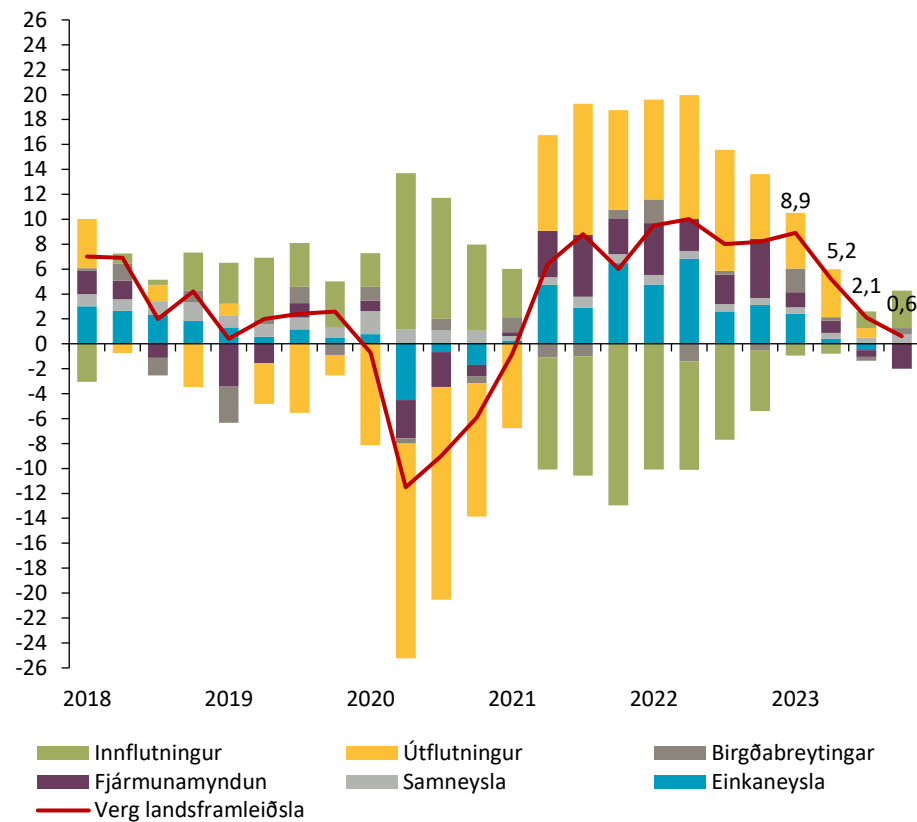
Verg landsframleiðsla og framlag undirliða Magnbreyting frá fyrra ári (%)

Hagvöxtur

2024	1,9%
2025	2,6%
2026	2,9%



Verg landsframleiðsla (VLF) og undirliðir eftir ársfjórðungum Magnbreyting frá fyrra ári (%)





Óvissuþættir í spánni eru fjölmargir, en þessir einna helstir

Ófriðaröldur á alþjóðavísu



Kjarasamningar



Grindavík



Reykjanesórói



Íbúðamarkaður



Greiðslubyrði



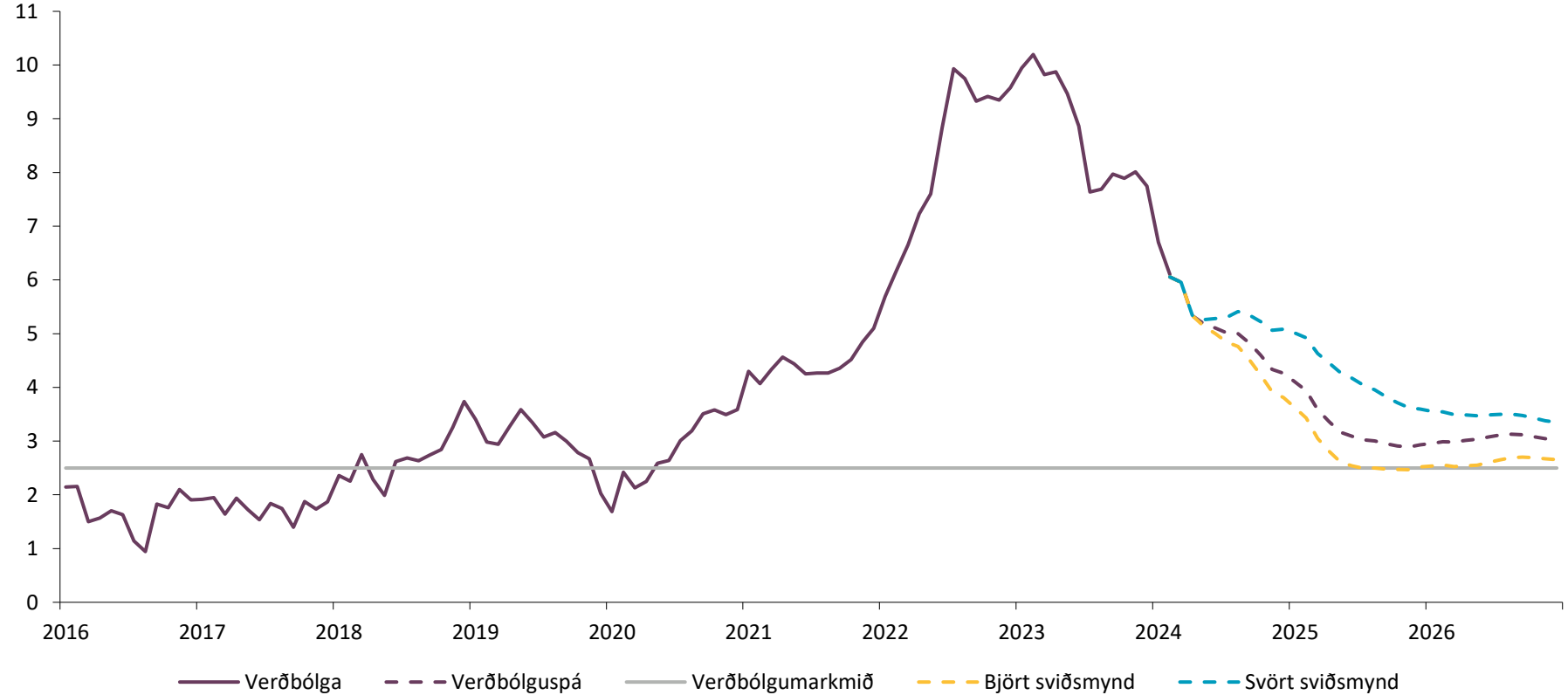


Verðbólga ennþá mikil en hjöðnun framundan

Verðbólguþá og sviðsmyndir um hækkun launalvísitölu
%

Verðbólga

2024	5,2%
2025	3,2%
2026	3,0%



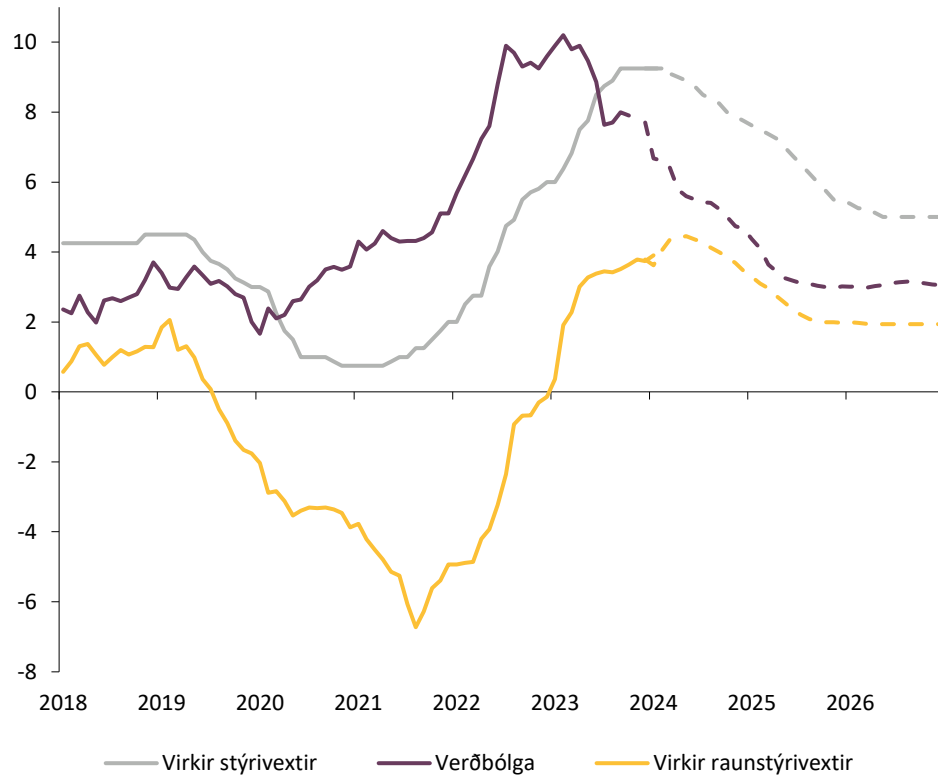
Vaxtalækkunarferli í startholunum en vextir áfram allhárir

Stýrivextir

2024	8,8%
2025	7,2%
2026	5,2%

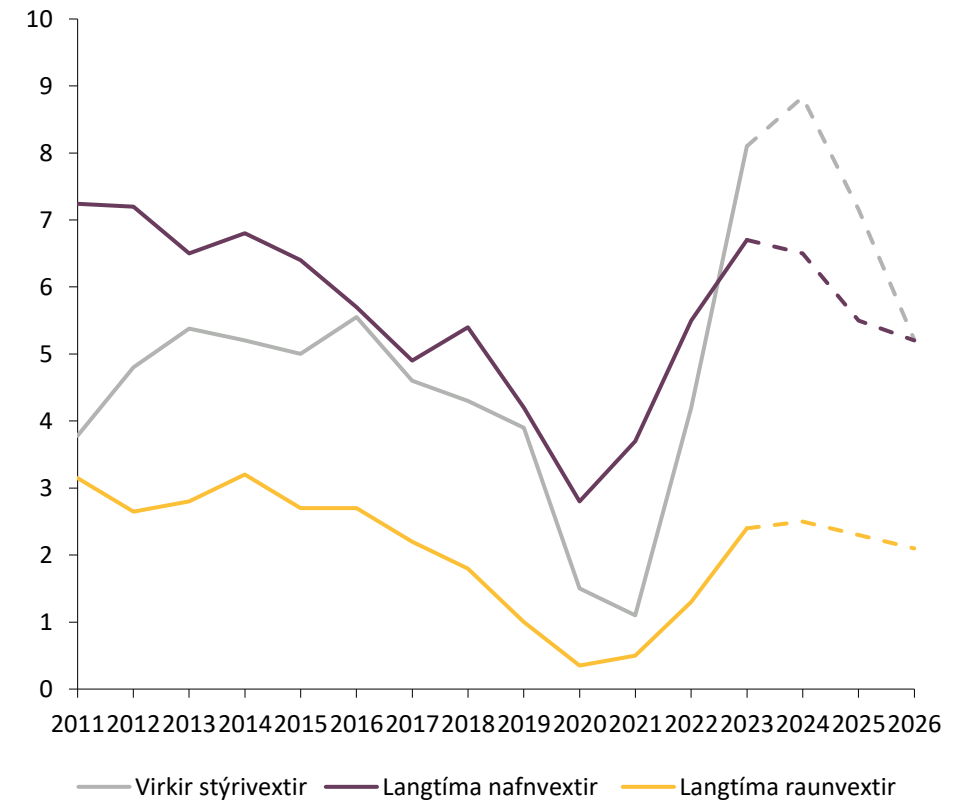
Vextir

% Raunstýrivextir m.v. vænta stýrivexti og verðbólgu næstu 12m



Vextir

%





Verðþróun á íbúðamarkaði í gegnum tíðina

Þróun íbúðaverðs
12 mánaða hækkun(%)





Verðþróun á íbúðamarkaði í gegnum tíðina

Þróun íbúðaverðs
12 mánaða hækkun(%)





Breytt staða á íbúðamarkaði

Árshækkun íbúðaverðs

%

Árshækkun verðs í feb.2024

Fjölbýli á hb.svæði 4,2%

Sérbýli á hb.svæði 5,0%

Landsbyggð 7,9%

Landið allt 5,4%



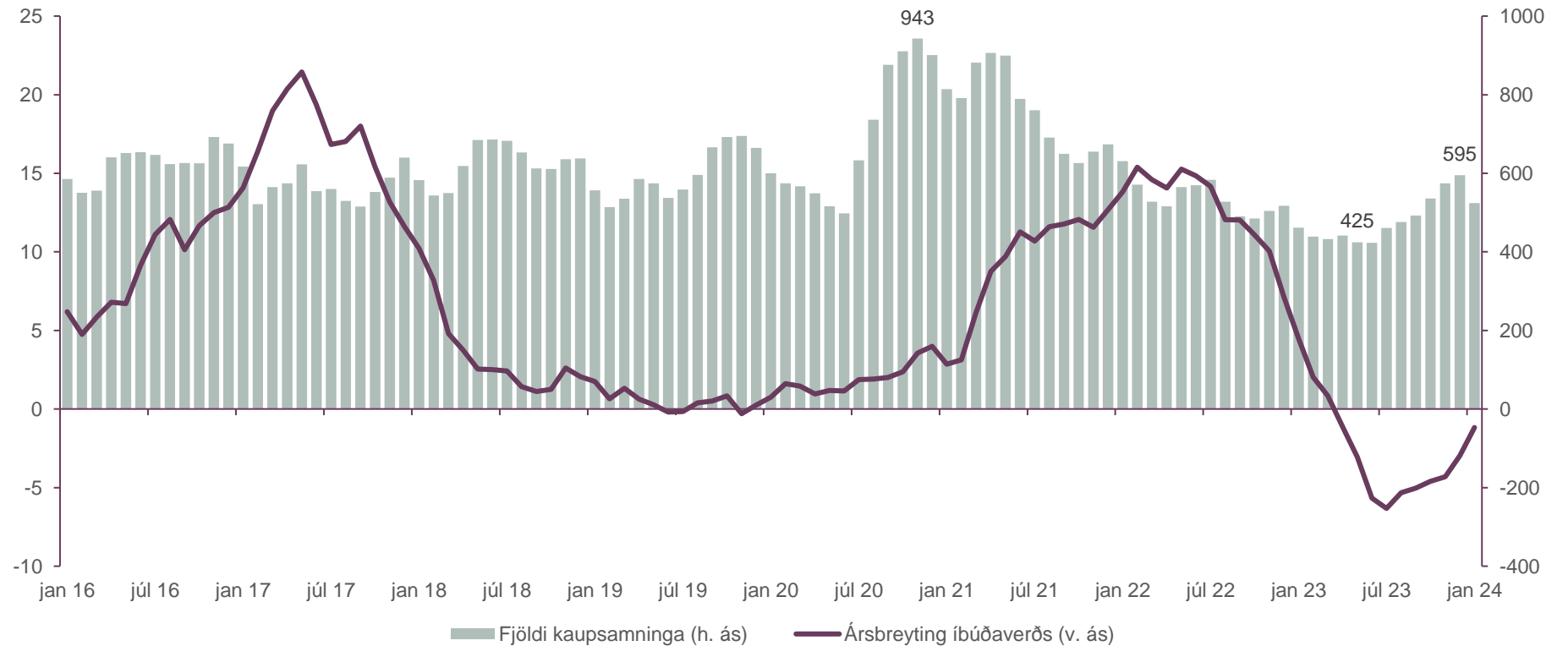


Markaðurinn sækir í sig veðrið á ný

Fjöldi kaupsamninga og raunbreyting íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu
% (v.ás) og fjöldi (h.ás)

Fjöldi samninga:

2021	9.139
2022	6.489
2023	5.758



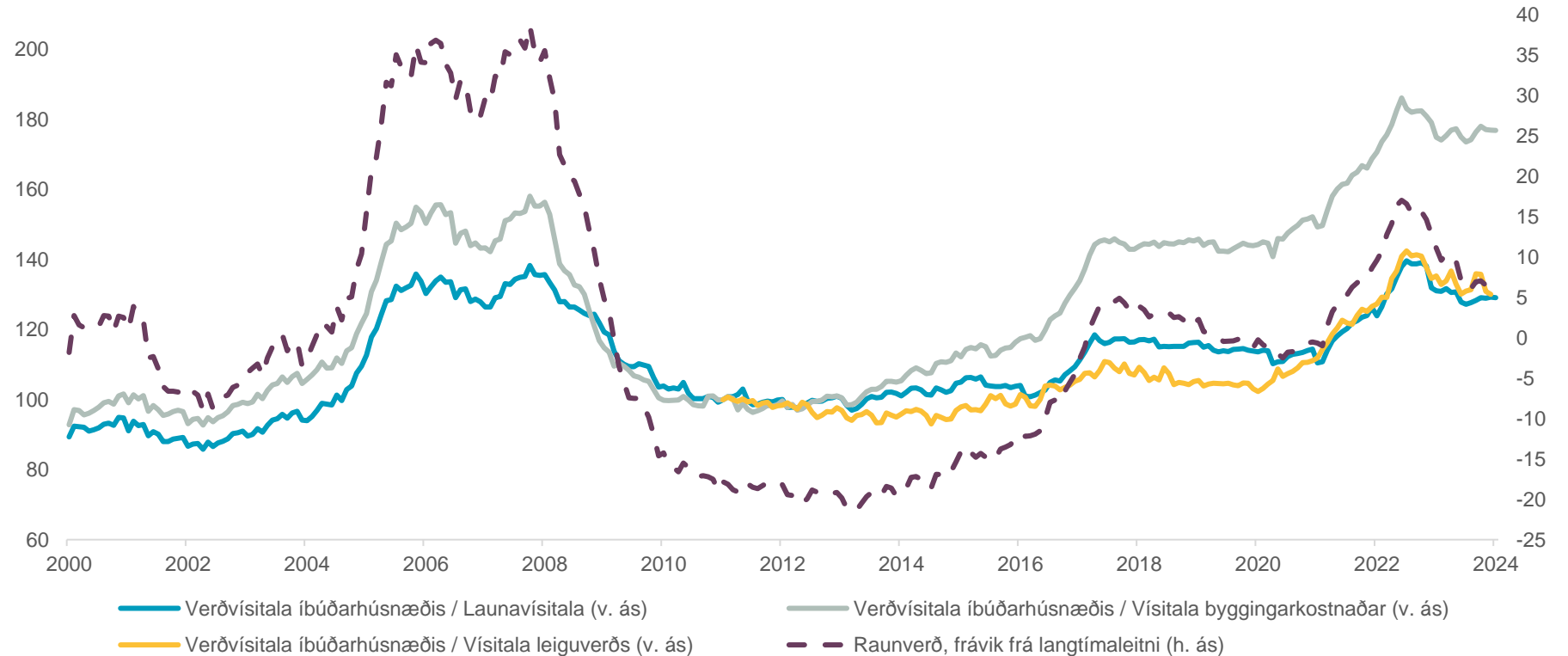


Aðlögunarfasi tekinn við af bröttu verðhækkunarskeiði

Hlutfallshækkun á íbúðaverði 2011-2023

M.v. laun	29%
M.v. leigu	30%
M.v. byggingarkostn.	77%

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæði og ákvarðandi þættir
Vísitölur, jan-2011=100 (v.ás) og % (h.ás)





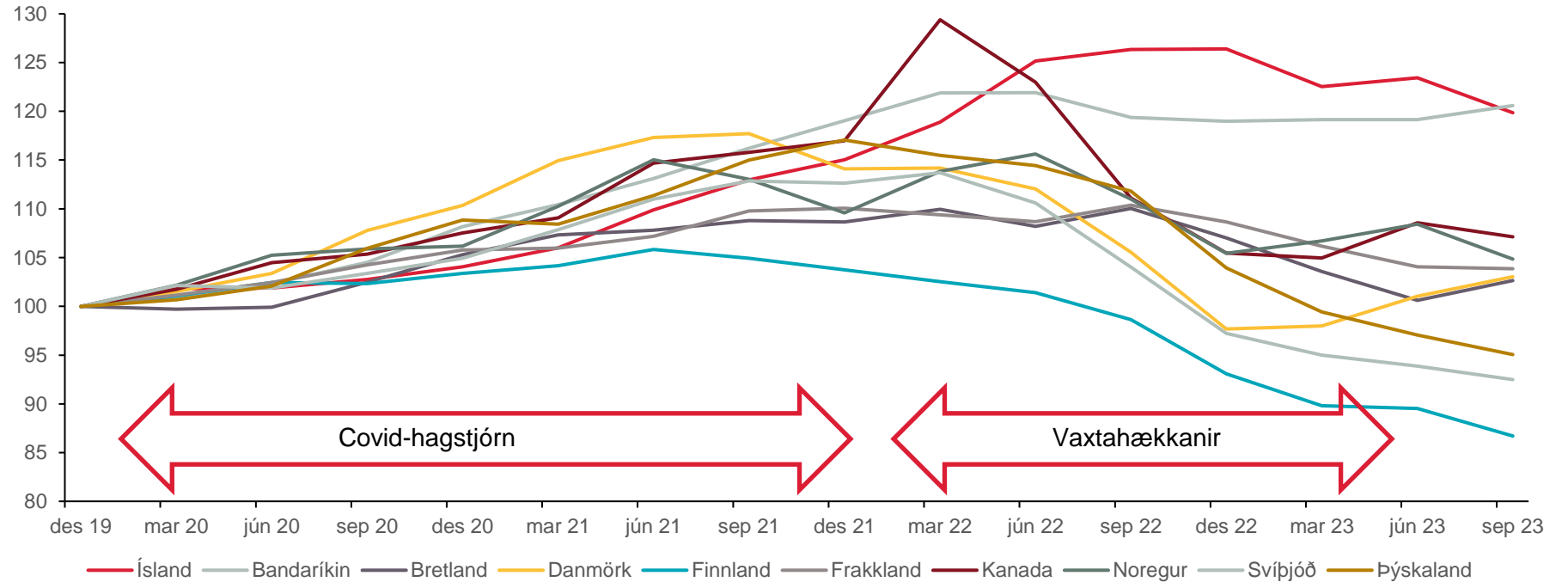
..en raunverð hefur haldist stöðugra undanfarið en víða erlendis

Raunverð íbúðarhúsnæðis í völdum ríkjum

Vísitölur, 4F 2019=100

Raunverð 2020-2023

Bandaríkin	21%
Ísland	20%
Danmörk	3%
Þýskaland	-5%
Svíþjóð	-8%
Finnland	-13%





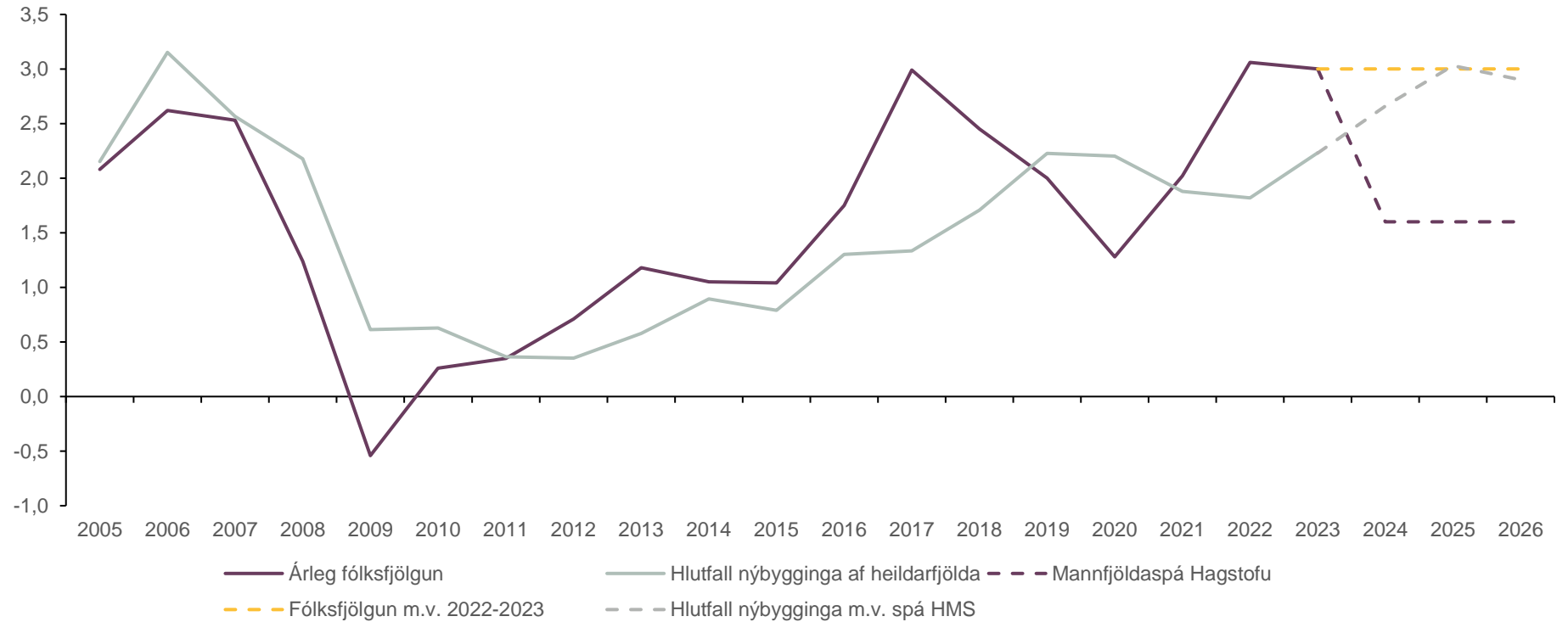
Fólksfjölgun lykilbreyta fyrir næstu ár

Hlutfall nýbygginga og árleg fólksfjölgun

%

Fólksfjölgun á ári

1980-1999	1,0%
2000-2009	1,3%
2010-2021	1,4%
2022-2023	3,0%





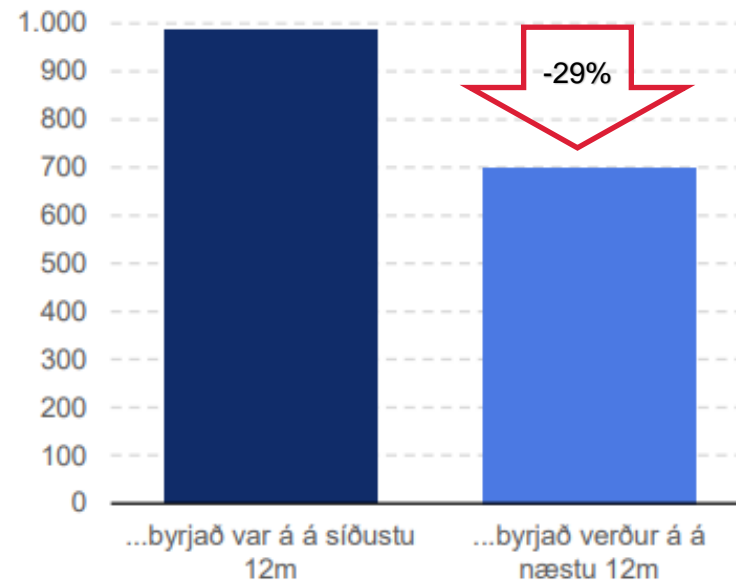
Blikur í lofti á framboðshlið

Niðurstöður könnunar Samtaka iðnaðarins meðal verktakafyrirtækja í nóv-des 2023

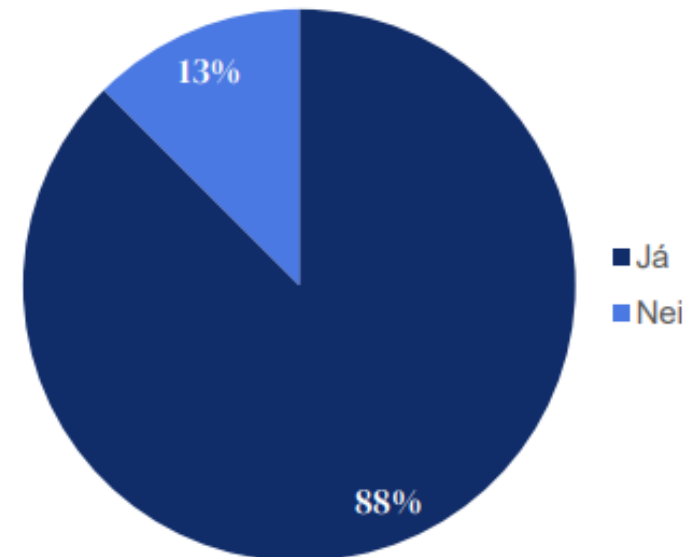
Aðrar niðurstöður úr könnun SI

- 75% segja lækkun á endurgreiðslu VSK af vinnu hafa áhrif á byggingaráform
- 75% segja erfiðara að selja íbúðir en fyrir 6 mánuðum
- Hafa skal í huga að íbúðamarkaður hefur tekið við sér frá könnun

Fjöldi íbúða sem...



Telur þú að hækkandi fjármögnunarkostnaður muni leiða til samdráttar í uppbyggingaráformum þíns fyrirtækis á íbúðarhúsnæði?



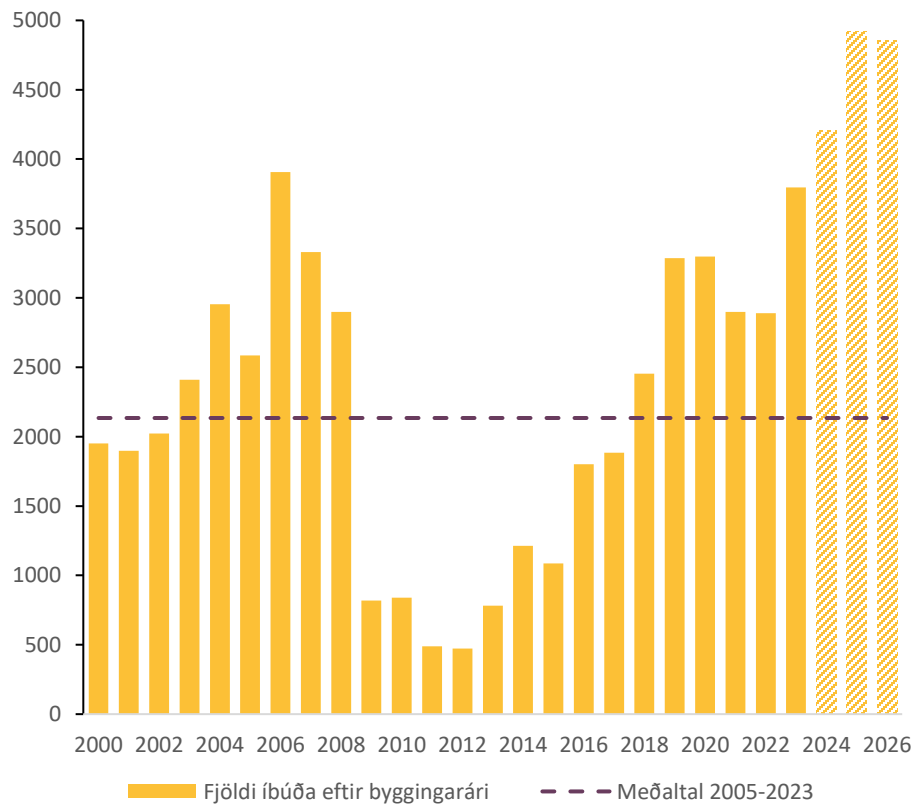


Íbúðaverð heldur áfram að hækka

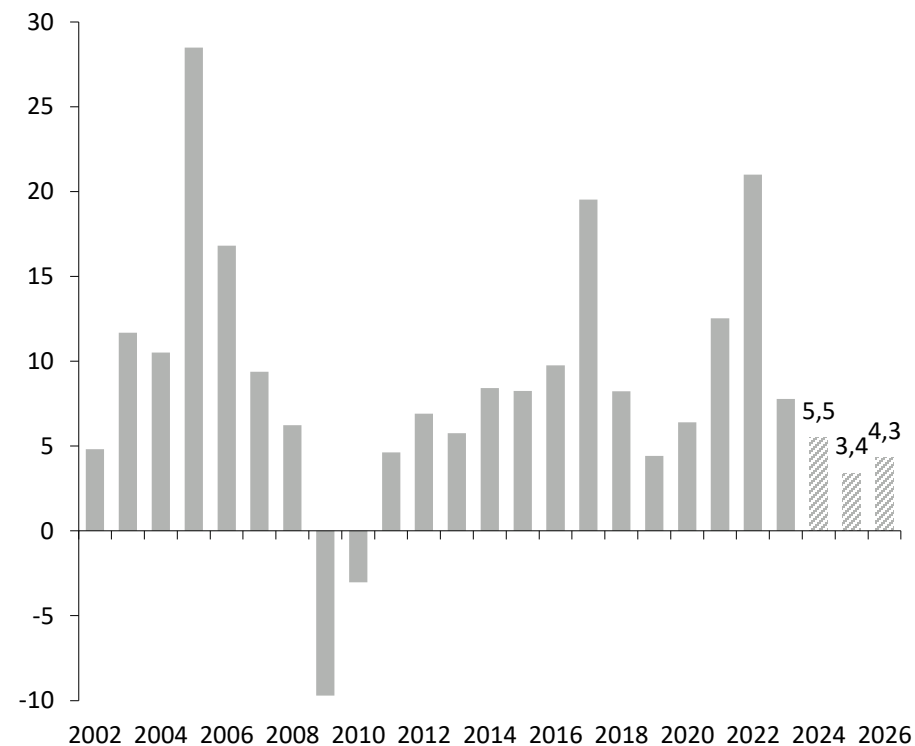
Fjöldi íbúða eftir byggingarári
2024-2026: Áætluð þörf m.v. húsnæðisáætlanir sv.félaga

Raunverð íbúða

2024	0,3%
2025	0,2%
2026	1,3%



Íbúðaverð
% br. milli ára





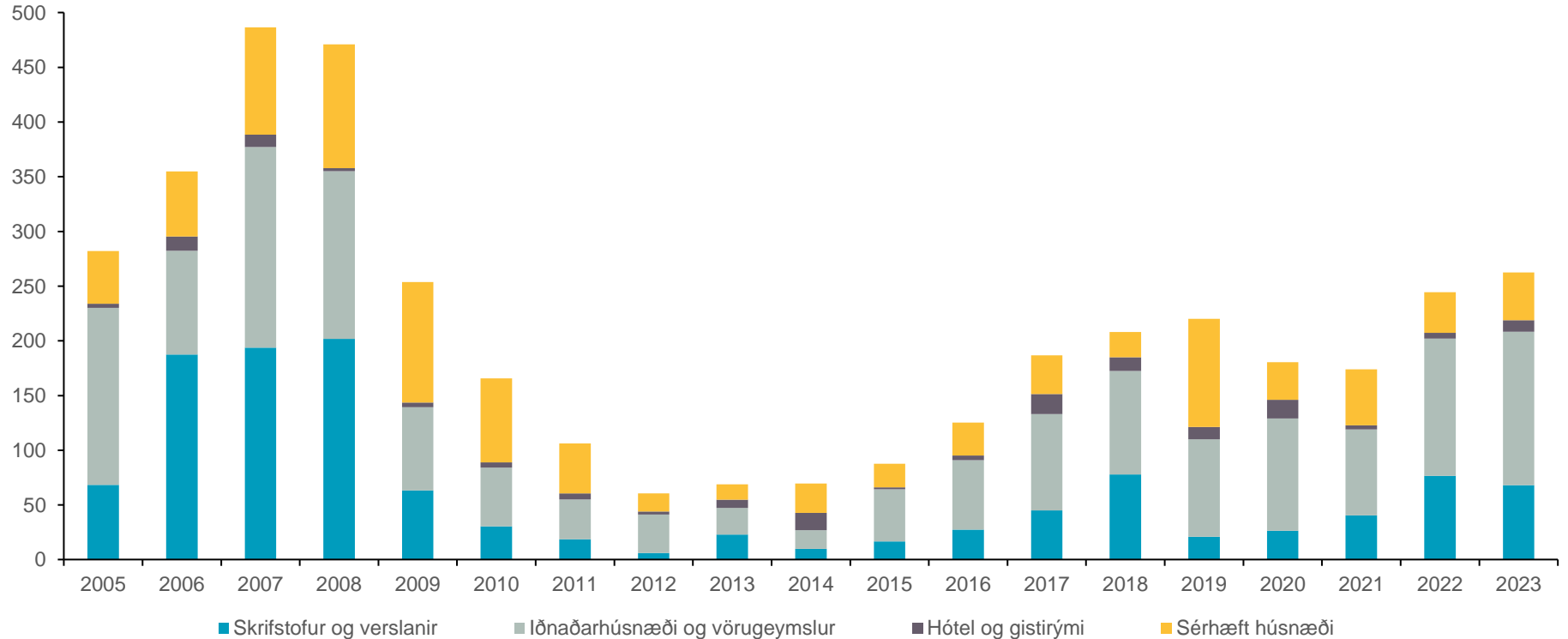
Atvinnuhúsnæði í virkri byggingu 2023 það mesta frá 2016

Áhrifapættir

- Afskuldun eftir fjármálahrun
- Kraftmikið hagkerfi undanfarinn áratug

Atvinnuhúsnæði í virkri byggingu á landinu öllu

þús.fm. Húsnæði sem skráð er á sama byggingarstigi/matsstigi milli ára er undanskilið





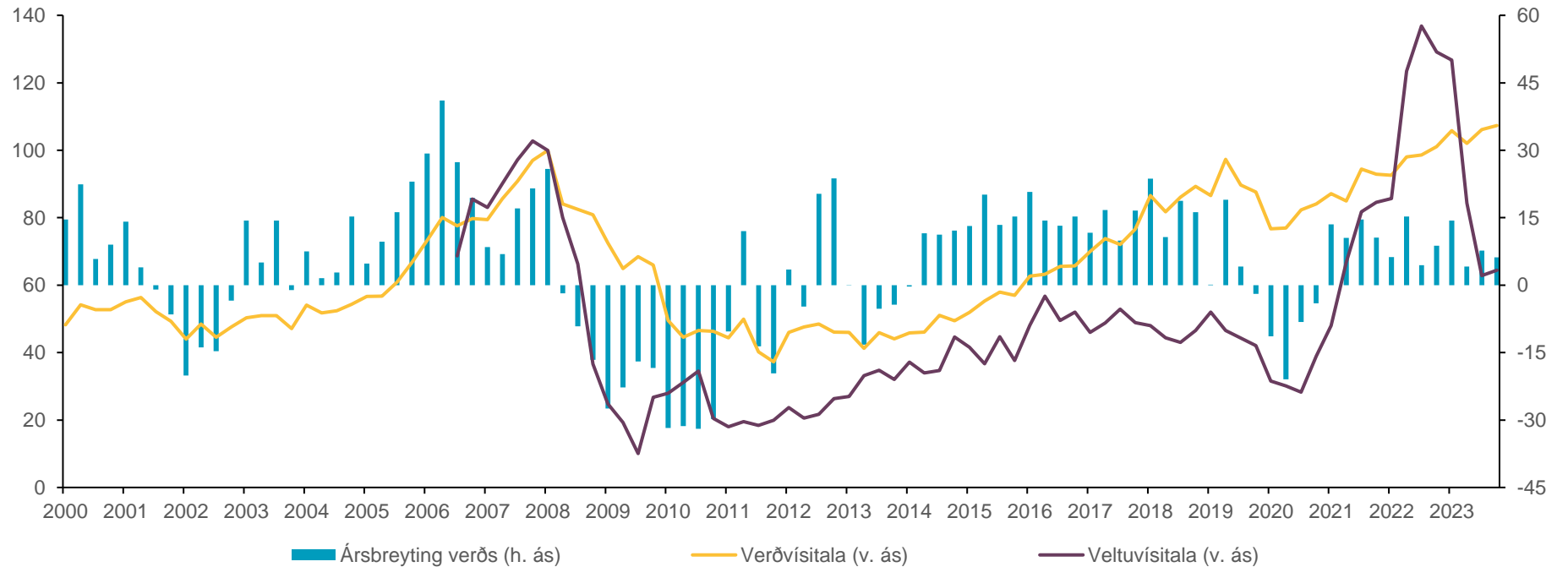
Gæti dregið úr spurn eftir atvinnuhúsnæði eftir lífleg misseri

Raunverð og –velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala, 1F 2008=100 (v.ás) % (h.ás)

Áhrifapættir

- Dýr fjármögnun
- Dregur úr umsvifum í hagkerfinu
- Á móti: Lægra hlutfall heimavinnu en í nágrennalöndum





Samantekt

- Íbúðamarkaður í tímabundnu, þvinguðu jafnvægi
- Íbúðarörf á næstu árum veruleg en lýðfræðileg þróun stór óvissuþáttur
- Mikilvægt að afstýra framboðsskorti á komandi misserum
- Horfur á hækkun íbúðaverðs í takti við verðbólgu en óvissan upp á við
- Góður gangur hefur verið í uppbyggingu atvinnuhúsnæðis
- Offramboð ekki til staðar ólíkt ýmsum nágrannalöndum
- Líkur á nokkrum tímabundnum samdrætti í heildarspurn eftir atvinnuhúsnæði
- Tilfærsla í nýframkvæmdum frá verzlunar/skrifstofuhúsnæði til hótela?