

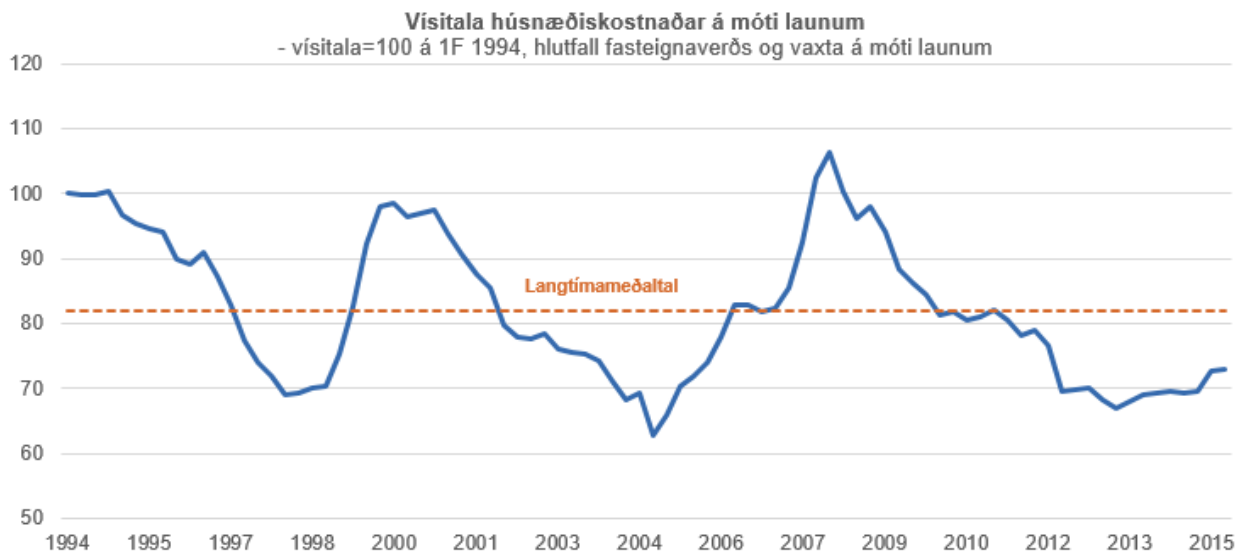
Er húsnæðiskostnaður að sliga landann?

Það virðist orðin nokkuð almenn tilfinning hér á landi að erfitt sé fyrir fólk að koma sér þaki yfir höfuðið. Á það sérstaklega við fyrstu kaupendur en hátt verð eignanna sem þeir ásælast veldur þeim erfiðleikum við að safna fyrir innborgun og eins reynist mörgum þrautin þyngri að komast í gegnum greiðslumat lánastofnanna. Hefur því verið fleygt að hækking húsnæðisverðs undanfarin misseri auk krafna banka um eigin fjár framlag kaupenda valdi því að hreinn ógjörningur sé fyrir stóran hlut almennings að kaupa sér húsnæði.

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hefur vissulega hækkað hratt á síðustu árum en sú þróun hefur þó ekki orðið í tómarúmi. Á sama tíma hafa laun einnig hækkað auk þess sem að aðgengi að lánsfé hefur farið batnandi. Þó húsnæðisverð sé orðið töluvert hærra en þegar það náði lágpunkti árin eftir bankahrun er ekki að sjá að húsnæðiskostnaður sé meiri byrði nú en oft áður a.m.k. ekki miðað við launavísitölu og vaxtakostnað.

Fasteignaverð í eðlilegu hlutfalli við laun

Hér að neðan er sett fram einföld vísitala húsnæðiskostnaðar sem hlutfall af launum. Við mat á húsnæðiskostnaði er tekið tillit til bæði fasteignaverðs og fjármagnskostnaðar á hverjum tíma og gefur vísitalan því góða vísbendingu um það hvort fasteignaverð sé óeðlilega hátt miðað við vaxtakjör, aðgengi að lánsfé og þróun launa á hverjum tíma. Ef horft er til þróunar síðastliðna tvo áratugi þá virðist vera sem fasteignaverð að teknu tilliti til fjármagnskostnaðar sé í nokkuð heilbrigðu hlutfalli við laun.



Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningar efnahagssviðs

Á undanförunum áratug hafa miklar breytingar orðið á fjármögnunarumhverfi fasteignamarkaðar hér á landi. Einokunarstaða Íbúðarlánasjóðs hefur verið rofin og samkeppni stórukist með auknum lánveitingum banka og lífeyrissjóða. Með aukinni samkeppni hafa raunvextir farið lækkandi, veðhlutföll hækkað og um leið krafa um eiginfjármögnun minnkað. Jafnframt hefur fjölbreytni lána aukist. Þetta hefur orðið til að auðvelda kaup fasteigna. Framan af stuðlaði hækking veðhlutfalla og lækkun raunvaxta að mikilli bólu á fasteignamarkaði eins og alkunna er og sést glögglega á ofangreindri mynd hvernig verðlagning fasteignamarkaðar að teknu tilliti til fjármögnunar var í engu

samræmi við þróun launa á pensluárunum 2005-2007. Á síðustu árum hefur markaðurinn hins vegar verið í mun betra jafnvægi.

Auknar kröfur við greiðslumat

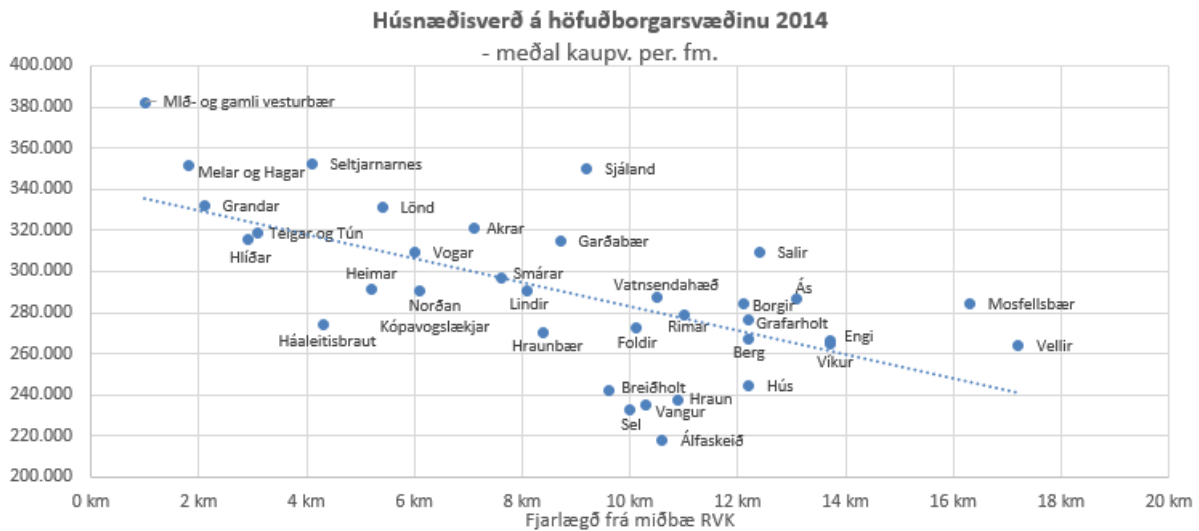
Þrátt fyrir að verð fasteigna virðist í þokkalegu jafnvægi er óþarfi að gera lítið úr umkvörtunum fólks sem telur erfitt að eignast sitt eigið húsnæði. Ofangreind vísitala metur eingöngu greiðslugetu einstaklinga en ekki hversu auðvelt er að fá samþykki fyrir lánum hjá viðskiptabönkunum eða öðrum lánastofnunum. Margir eiga erfitt með að komast í gegnum greiðslumat lánastofnanna þó þeir telji sig vel færa til að standa straum af afborgunum lána. Lærdómur lánveitenda af hruni virðist m.a. hafa verið að setja auknar kröfur í greiðslumati auk þess að matsferlið var endurskoðað árið 2013 þegar ný neytendalánalög tóku gildi¹. Voru fjármálafyrirtækjum þá settar strangari skorður þegar kemur að greiðslumati einstaklinga og þeim m.a. gert að miða við grunnneysluviðmið velferðarráðuneytisins við útreikning á kostnaði lántaka. Erfitt er að greina hvort lánastofnanir hafi hert greiðslumat sitt vegna lagasetningarinnar og þeirrar lagalegu áhættu sem henni fylgir eða séu einfaldlega varkárari að eigin frumkvæði. Burt séð frá því hvor þátturinn er ráðandi þá var lögunum ætlað að koma í veg fyrir óábyrg útlán lánastofnanna og lágmarka kerfislega áhættu. Það var því fyrirséð að það hefði áhrif á aðgengi íbúðarkaupenda að húsnæðislánum. Til þess var leikurinn gerður.

Borgin stækkar og miðbæjaralagið hækkar

Í umræðunni um erfiðleika fyrstu kaupenda við að eignast húsnæði vill gleymast að mikil ásókn er í íbúðir miðsvæðis í Reykjavík þar sem að verð hefur hækkað langt umfram önnur hverfi höfuðborgarsvæðisins. Á það sérstaklega við um yngra fólk sem vill vera nálægt erli miðborgarinnar. Þrátt fyrir að sú ásókn sé skiljanleg þá er raunveruleikinn sá að höfuðborgarsvæðið stækkar ört um þessar mundir, ekki síst vegna fjölda ferðamanna, en í stærri borgum er alvanalegt að dýrt sé að búa nálægt miðpunkti.

Mikill munur hefur myndast á húsnæðisverði eftir hverfum síðastliðna áratugi og sérstaklega allra síðustu ár. Raunar er það svo að almennt er húseign verðmætari eftir því sem hún er nær miðpunkti Reykjavíkur. Slík verðlagning er alþekkt í erlendum borgum þar sem að fólk borgar aukalega fyrir nálægð við miðborg, m.ö.o. greiða hærra verð fyrir staðsetningu en spara sér í leiðinni ferðakostnað. Á höfuðborgarsvæðinu hefur þetta miðbæjarálag myndast að mestu á þessari öld og hefur vaxið mikið síðastliðin ár samfara því sem höfuðborgarsvæðið hefur þanist út, íbúum fjölgað og ferðakostnaður hækkað.

¹ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2013033.html>



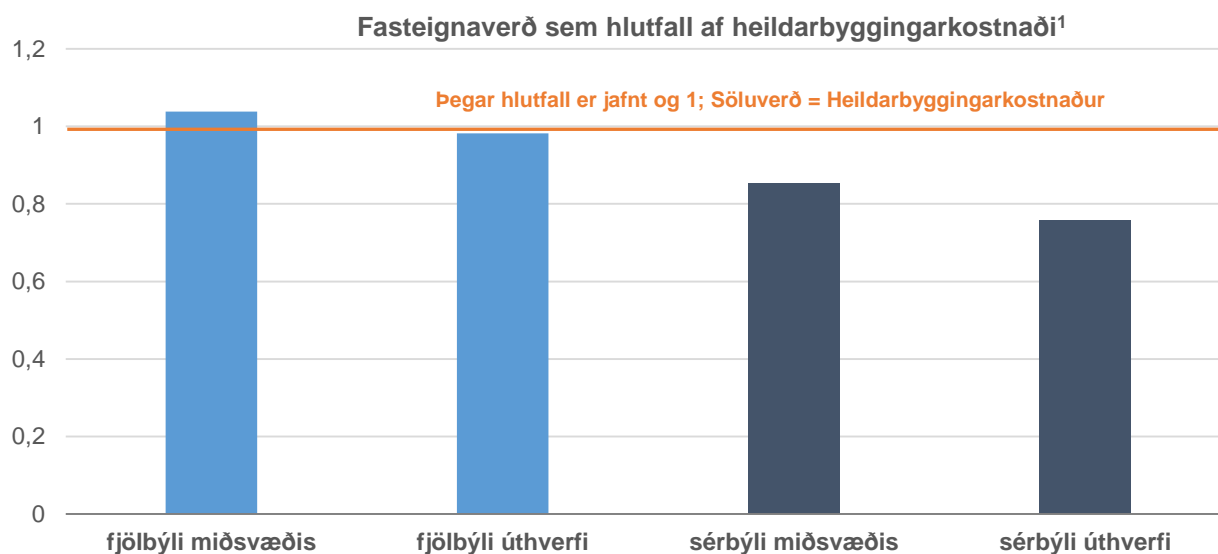
Heimildir: Fasteignaskrá og útreikningar efnahagssviðs

Eins og sjá má á myndinni hér að ofan er fermetraverð miðsvæðis í Reykjavík nærri tvöfalt hærra en í úthverfum höfuðborgarsvæðisins. Miðbæjarálagið hefur hækkað síðustu ár, en frá árinu 2010 hafa fasteignir miðsvæðis hækkað um 54% á meðan meðalfermetraverð í úthverfum borgarinnar hefur hækkað að meðaltali um 39%. Staðsetning ræður því miklu um hver húsnæðiskostnaður fólks er. Þá getur jafnframt eiginfjárframlag reynst kaupendum þungur baggi á eignum miðsvæðis þar sem fasteignamat er oft á tíðum langtum lægra en eiginlegt markaðsverð en lánastofnanir að lána í flestum tilvikum tiltekið hlutfall fasteigna- eða brunabótamats.

Byggingarkostnaður heldur uppi fasteignaverði

Þrátt fyrir að fasteignaverð sé ekki óeðlilega hátt í sögulegum samanburði er ekki þar með sagt að það gæti ekki verið lægra. Byggingarkostnaður virkar sem gólf á fasteignaverð nýbygginga enda væri hagur verktaka lítill af húsbyggingum ef þeir næðu ekki í það minnsta upp í kostnað. Sú staða myndaðist árin eftir 2008 að byggingarkostnaður var hærri en markaðsverð fasteigna og varð það til þess að nánast ekkert var byggt meðan að ástandið varði. Skorturinn sem af því hlaut að ekki var byggt hefur ýtt enn frekar undir hækkun fasteignaverðs.

Sé miðað við byggingarkostnað eins og hann er metinn í byggingarlykli Hannarrs að viðbættum fjármagnskostnaði þá er verð fasteigna enn töluvert undir byggingarkostnaði fyrir flestar eignir á höfuðborgarsvæðinu. Byggingar fjölbýlis miðsvæðis geta skilað verktökum arði og fjölbýli úthverfa ná u.þ.b. að dekkja kostnað af byggingu þeirra. Enn vantar þó nokkuð upp á að fasteignaverð nái byggingarkostnaði fyrir sérþýli en mikið var byggt af sérþýli í aðdraganda bankahrunsins og virðist markaður fyrir sérþýli enn vera að ná sér eftir fjármálaáfallið.



¹ Heildarbyggingarkostnaður að teknu tilliti til lóðaverðs eftir staðsetningu á höfuðborgarsvæðinu, byggingarkostnaði, hönnunarkostnaði og fjármagnskostnaði.

Heimildir: Hannarr ehf og útreikningar efnahagssviðs

Skapa þarf umhverfi sem hvetur til nýbygginga

Sé vilji til þess að lækka fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu er einsýnt að lækka verður byggingarkostnað. Byggingarkostnaður er háður mörgum öðrum breytum en efnis kaupum og vinnulaunum. Opinberar álögur eru þungur baggi á mörgum nýbyggingum auk reglugerða sem gera sem dæmi byggingu ódýrra minni íbúða nánast ómögulega. Áhyggjur stjórnámamanna af skorti á húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekjuminni kaupendur endurspeglast ekki í þeirri laga- og reglugerðarsetningu sem frá þeim kemur. Nærtækast er að nefna óheppilega tímasetning nýrrar byggingarreglugerðar sem innleidd var í ársbyrjun 2012 sem hækkaði byggingarkostnað um 5-10%. Einnig má nefna áform Reykjavíkurborgar að nær tvöfalda gatnagerðargjöld í nýjum hverfum og á þéttingarreitum miðsvæðis. Slík álagning eykur byggingarkostnað og veldur því að fasteignaverð verður að hækka enn frekar á þeim eignum til þess að framkvæmdirnar dekki kostnað. Í ljósi þess að fasteignaverð mun til lengri tíma ávallt verða hærra en byggingarkostnaður er mikilvægt að stjórnvöld hagi reglugerðarsetningu þannig að mögulegt sé að byggja íbúðir sem fólk hefur efni á að búa í.