

Samspil gæðapátta og fasteignaverðs

M.S. ritgerð í hagfræði
Háskóli Íslands

Ásdís Kristjánsdóttir

Leiðbeinendur:

Ásgeir Jónsson, lektor við Háskóla Íslands

Sigurður Snævarr, borgarhagfræðingur

Inngangur

- Gögn til grundvallar rannsókna
- Áhrif staðsetningar húsnæðis á fasteignaverð
- Áhrif annarra gæðapátta á fasteignaverð
- Gæðaleiðrétt vísitala fasteigna- og lóðaverðs

Markmið

- Meta þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til fjarlægðar frá miðpunkti
- Meta áhrif ýmissa gæðapátta húsnæðis á fasteignaverð
- Koma fram með samræmdan mælikvarða á þróun fasteignaverðs að teknu tilliti til gæða fasteigna
- Koma fram með samræmdan mælikvarða á þróun lóðaverðs að teknu tilliti til gæða

Áður en lengra er haldið

- Húsnæðiskaup eru að jafnaði stærstu fjárhagslegu ákvarðanir sem einstaklingar taka á lífsleiðinni
- Húsnæði er mислеitt bæði hvað varðar gæði og staðsetningu
- Væntanlegir húsnæðiskaupendur eru einnig mислеitir,þeir horfa til mismunandi þátta þegar þeir velja sér húsnæði

Gögn til grundvallar rannsóknar

- Kaupsamningar seldra eigna á höfuðborgarsvæðinu
 - Gögn frá tímabilinu 01.03.2000 – 29.06.2005
 - Alls 36.000 kaupsamningar
 - Fjögurra mánaða mat – þróun síðustu mánaða
 - Fimm ára mat – þróun yfir lengra tímabil
- Ýmsir gæðapættir fasteigna
 - s.s. staðsetning, stærð, tegund, byggingarár,
 - herbergjafjöldi, byggingarefni, bílskúr, svalir, bílastæði

Aðferðafræði

- Líkan fyrir fjögurra mánaða tímabil

$$\log(\text{kaupverð})_i = \beta_1 + \beta_2 \log(\text{fjarlægð})_i + \beta_3 \text{apríli} + \beta_4 \text{maí} + \beta_5 \text{júní}$$

$$\beta_6 \text{herb.fjöldi}_i + \beta_7 \text{aldur}_i + \beta_8 \text{efni}_i + \beta_9 \log(\text{stærð})_i + \dots$$

$$\beta_{10} \text{tegund}_i + \beta_{11} \text{bílskúr}_i + \varepsilon_i$$

- Líkan fyrir fimm ára tímabil

$$\log(\text{kaupverð})_{in} = \beta_{1n} + \beta_{2n} \log(\text{fjarlægð})_{in} + \beta_{3n} \text{aldur}_{in} + \beta_{4n} \log(\text{stærð})_{in} + \dots$$

$$n = 1, \dots, 22 \quad \beta_{5n} \text{tegund}_{in} + \beta_{6n} \text{bílskúr}_{in} + \varepsilon_{in}$$

Staðsetning fasteigna

- Við kaup á fasteign er greitt ákveðið verð fyrir staðsetningu sem metið er inn í heildarfasteignaverðið
- Staðsetning fasteigna skiptir máli fyrir kaupendur
 - Þættir eins og fjarlægð frá vinnu, verslun og þjónustu og ýmiss konar afþreyingu geta skipt máli
- Þegar einstaklingur er tilbúinn að greiða ákveðið verð fyrir staðsetningu þá er hann í raun að greiða verð til að spara sér akstur vegna ofangreindra þátta

Samband fasteignaverðs, staðsetningar og ferðakostnaðar

- Hægt er að lýsa sambandi fasteignaverðs, staðsetningar og ferðakostnaðar með eftirfarandi hætti:

$$F_t(d_x) = PDV_{t \rightarrow \infty}[L_t(d_x)]$$
$$= \frac{a + k(D_t - d_x)}{i} + \frac{kD_t g}{i(i - g)}$$

$d_x < D_t$ og $i > g$

- Þar sem $L_t(d_x)$ er leiguverð fasteignar í hverfi x í fjarlægð d_x frá miðkjarna, a er almennt landverð eða virði byggingarlands til annarra nota, D_t er fjarlægð frá miðkjarna til útjaðars borgarinnar á tíma t , k er ferðakostnaður, g er væntanlegur vöxtur á jaðarmörkum borgarinnar og i er vaxtakostnaður

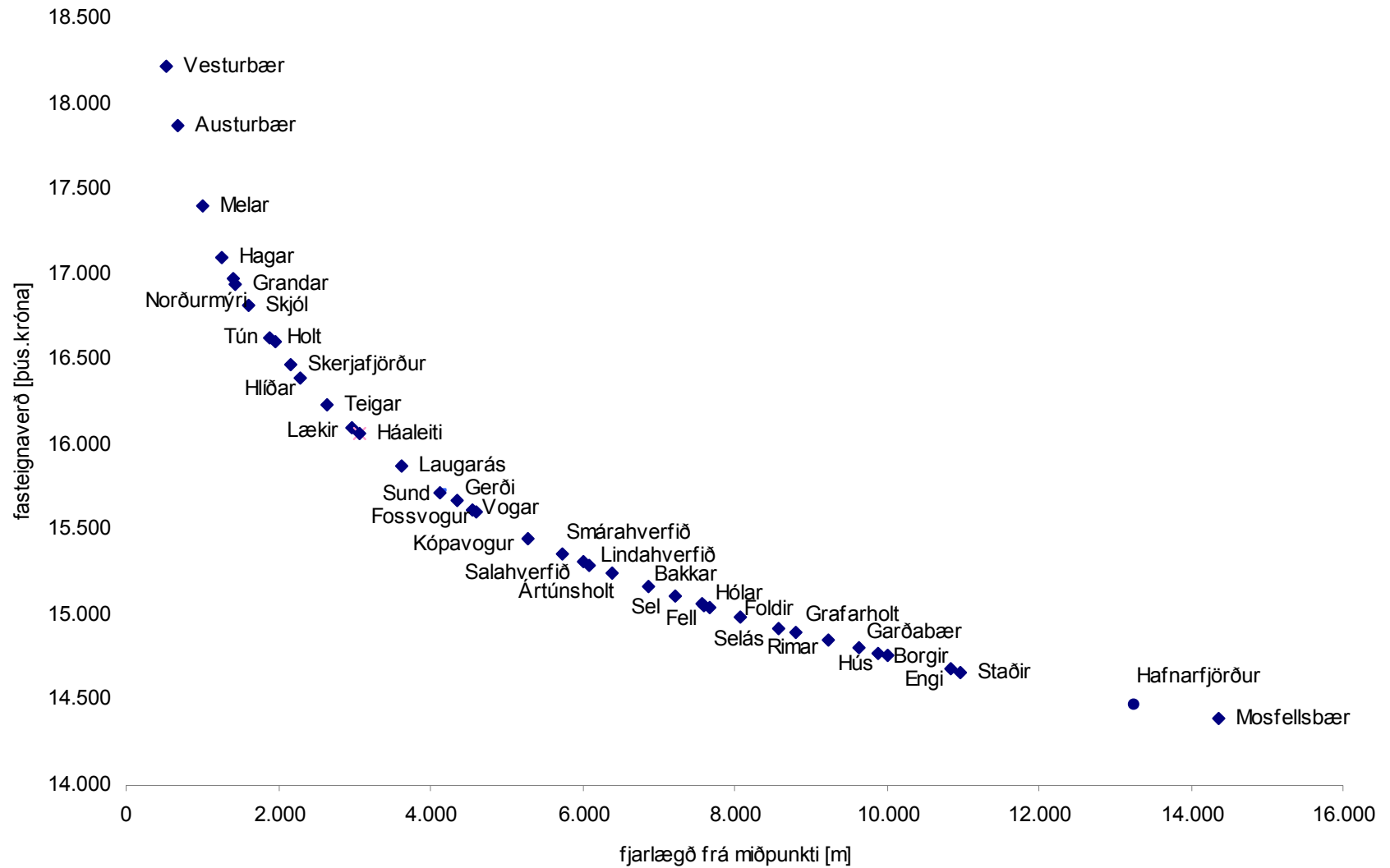
Samband fasteignaverðs, staðsetningar og ferðakostnaðar

- Af ofangreindri jöfnu er hægt að draga eftirfarandi ályktanir
 1. Fasteignaverð fer lækkandi með aukinni fjarlægð frá miðpunkti
 2. Þegar ferðakostnaður hækkar þá hækkar verð á fasteignum miðsvæðis
 - aksturskostnaður hækkar vegna hærra bensínverðs
 - umferðatími eykst vegna aukins umferðapunga

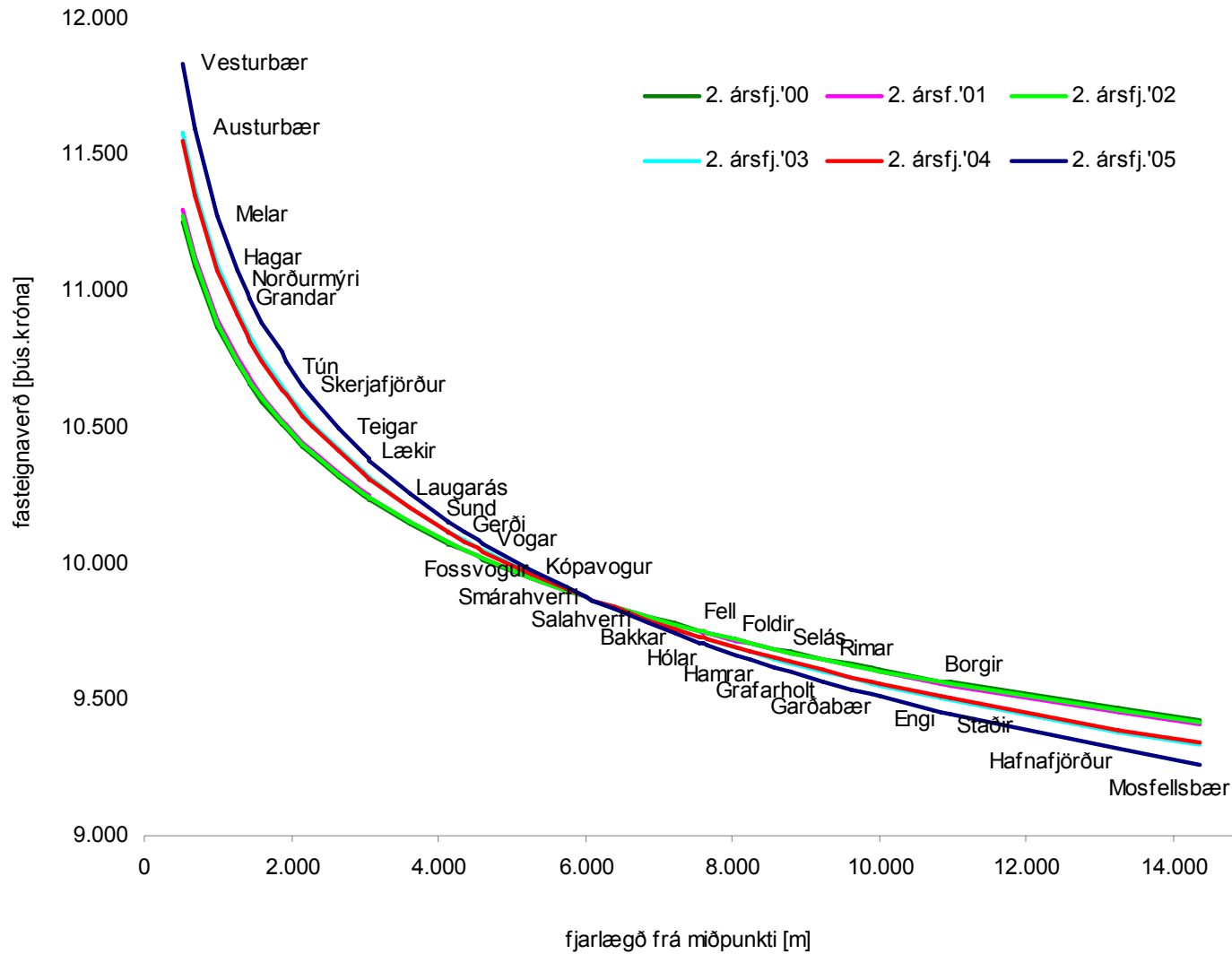
Samband fasteignaverðs, staðsetningar og ferðakostnaðar

3. Þegar vextir lækka þá eykst kaupmáttur einstaklinga sem leiðir til þess að almennt fasteignaverð fer hækkandi. Hlutfallslega mesta hækkunin er á fasteignum miðsvæðis
 - Um leið og vextir lækka kjósa einstaklingar frekar að greiða hærra verð fyrir staðsetningu og í leiðinni spara sér ferðakostnaðinn
4. Almennt fasteignaverð út frá miðju hækkar ef gert er ráð fyrir að byggð muni þenjast út í framtíðinni (þ.e. $g > 0$)

Áhrif staðsetningar í dag



Áhrif staðsetningar síðustu 5 ár

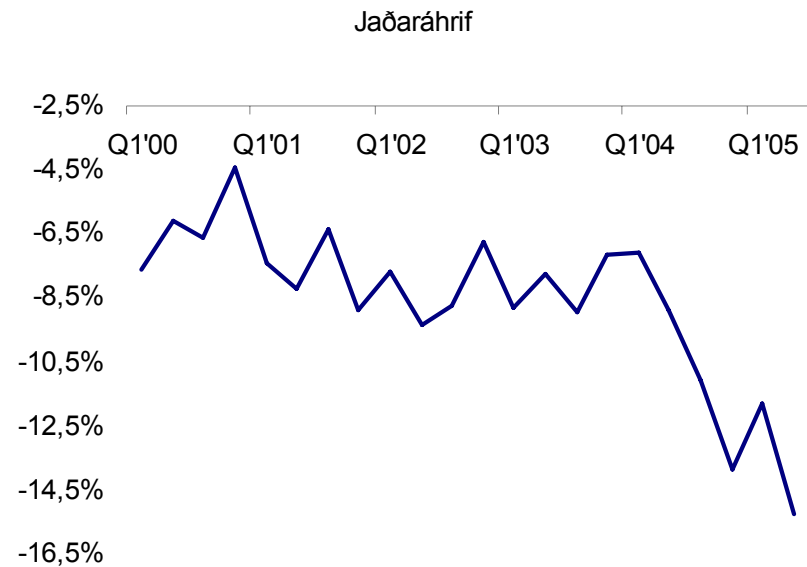


Staðsetning fasteigna

- Niðurstöður gefa til kynna að eftirspurn eftir fasteignum miðsvæðis hafi aukist. Staðsetning skiptir meira máli í dag en áður.
 - Lægri vextir húsnæðislána, lengri lánstími og hærri laun hafa leitt til aukins kaupmáttar einstaklinga á fasteignamarkaði
 - Umferð hefur þyngst á meginstofnvegum með aukinni fólksfjölgun
 - Samhliða útpenslu höfuðborgarsvæðisins er staðsetning farin að skipta meira máli

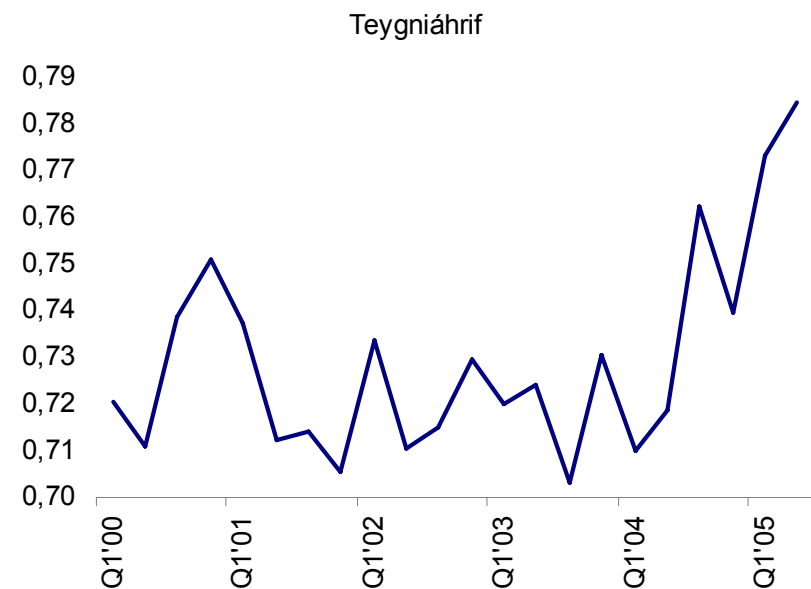
Áhrif tegundar

- Mismunur á verði sérbýlis- og fjölbýlishúsa, miðað við að öðrum gæðum sé haldið föstum, hefur verið að aukast með árunum
- Marktæk breyting er á áhrifum tegundar í framhaldi af breytingum á húsnæðislánamarkaði haustið 2004



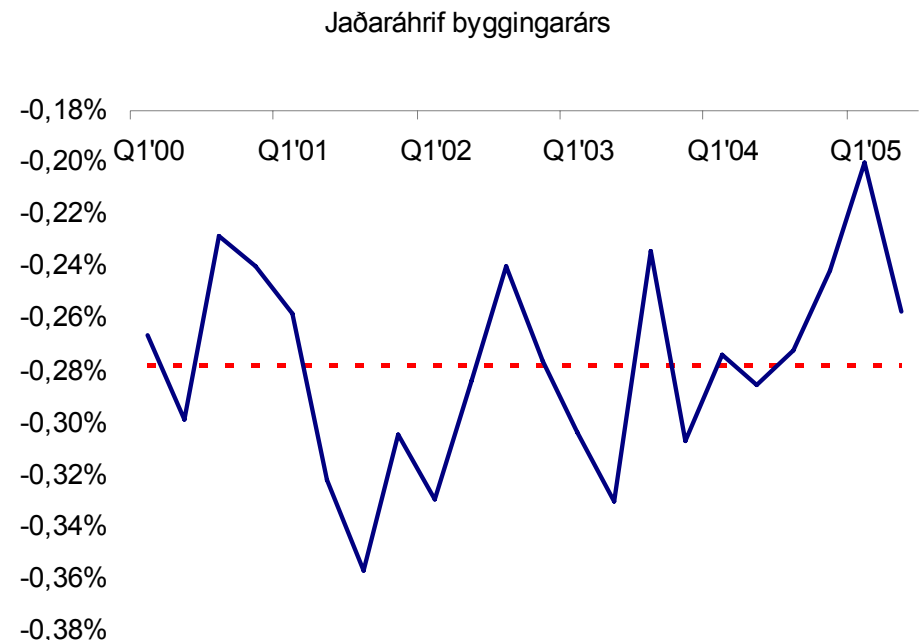
Áhrif stærðar á fasteignaverð

- Áhrif stærðar á fasteignaverð hefur aukist marktækt frá haustinu 2004
- Samhliða auknum kaupmætti einstaklinga á fasteignamarkaði hefur eftirspurn aukist eftir gæðameiri fasteignum



Áhrif aldurs fasteigna

- Áhrif aldurs eru neikvæð og sveiflast í kringum ákveðið jafnvægi (rauða punktalínan)
- Áhrifin eru að minnka samhliða auknum kaupmætti á húsnæðismarkaði
 - Meðalaldur fasteigna miðsvæðis er hlutfallslega hærri en í öðrum hverfum
 - Eldri fasteignir gerðar upp og eignast endurnýjaða lífdaga

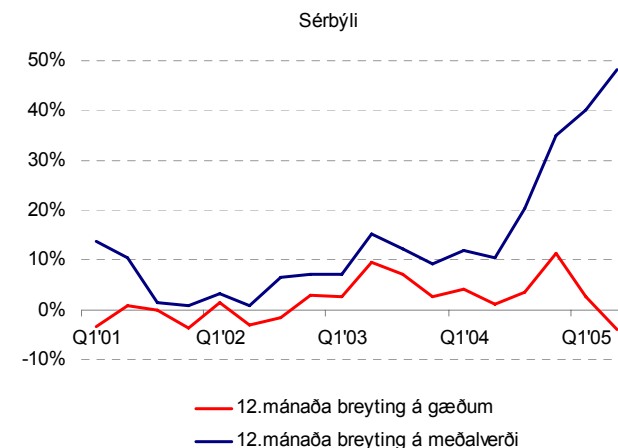
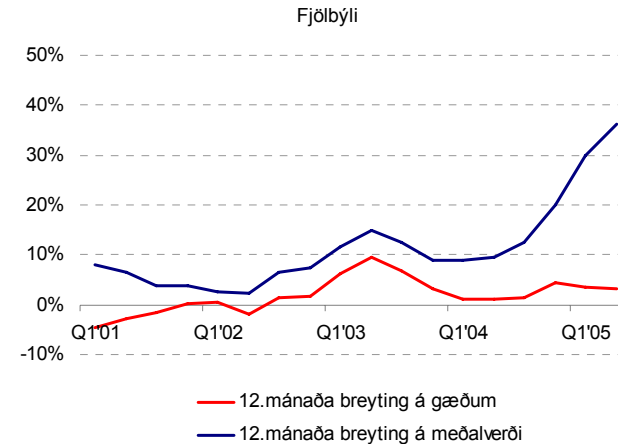


Gæðaleiðrétt vísitala fasteignaverðs

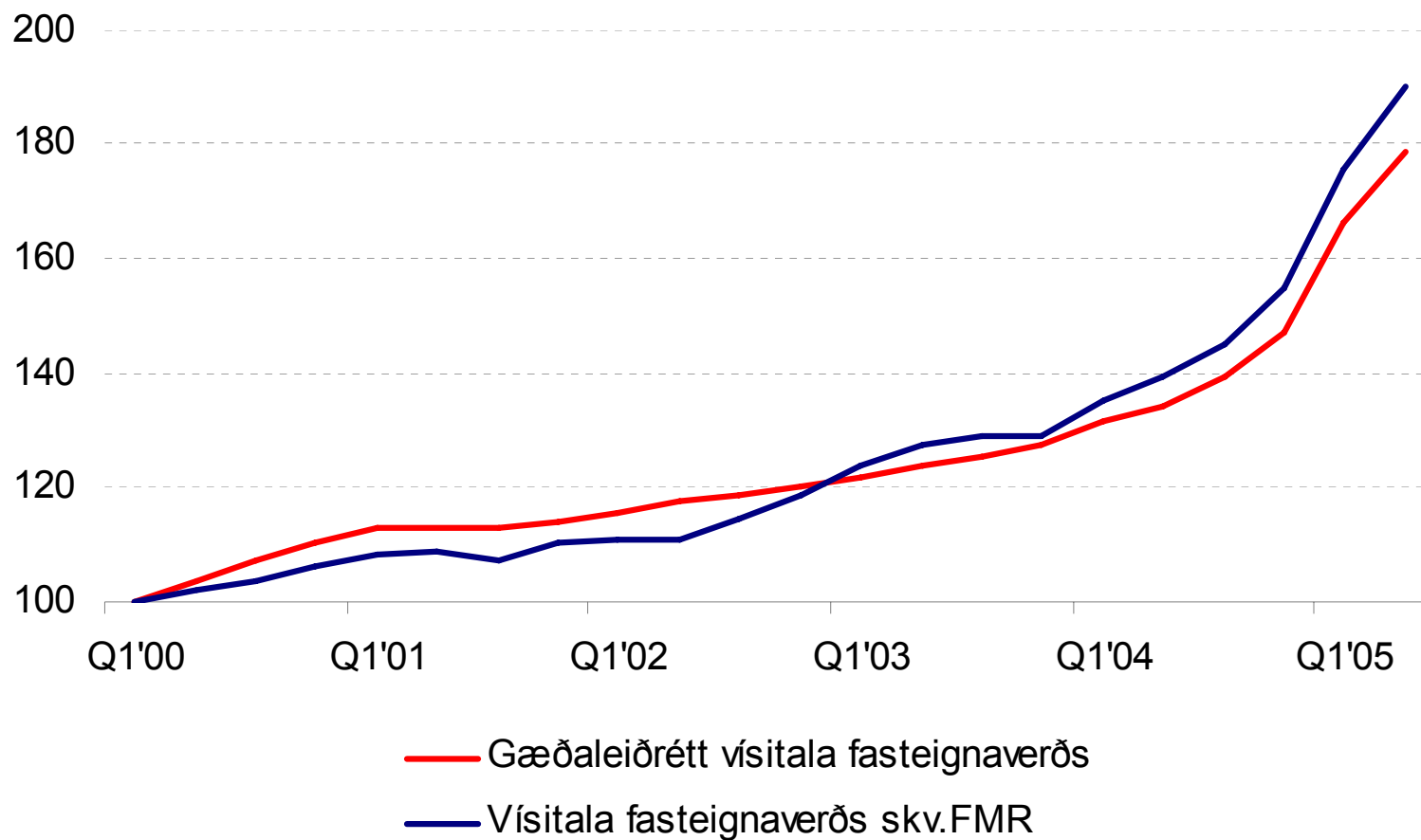
- Vísitala fasteignaverðs skv. FMR
 - Tekur einungis tillit til stærðar og tegunda seldra eigna
 - Vísitalan getur því á ákveðnu tímabili gefið skakka mynd af þróun fasteignaverðs
- Gæðaleiðrétt vísitala fasteignaverðs
 - Metur þróun fasteignaverðs með nákvæmari hætti
 - Leiðréttir fyrir mismunandi gæðapáttum fasteigna

Gæði seldra eigna

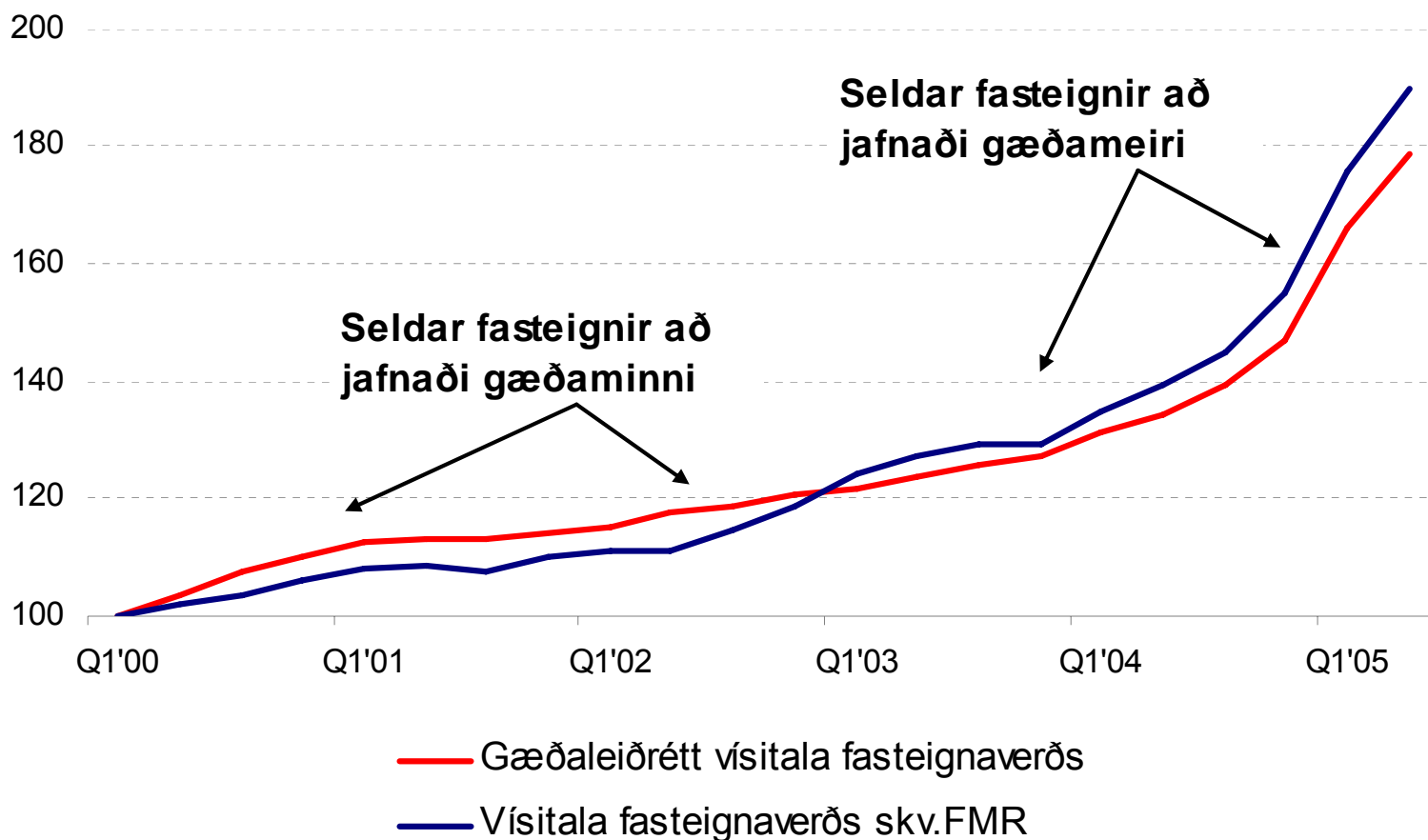
- 12 mánaða breyting á gæðum seldra eigna $>0\%$
→ ofmat á vísitölu FMR
- 12 mánaða breyting á gæðum seldra eigna $<0\%$
→ vanmat á vísitölu FMR



Fimm ára gæðaleiðrétting - fjölbýlishús



Fimm ára gæðaleiðrétting - fjölbýlishús

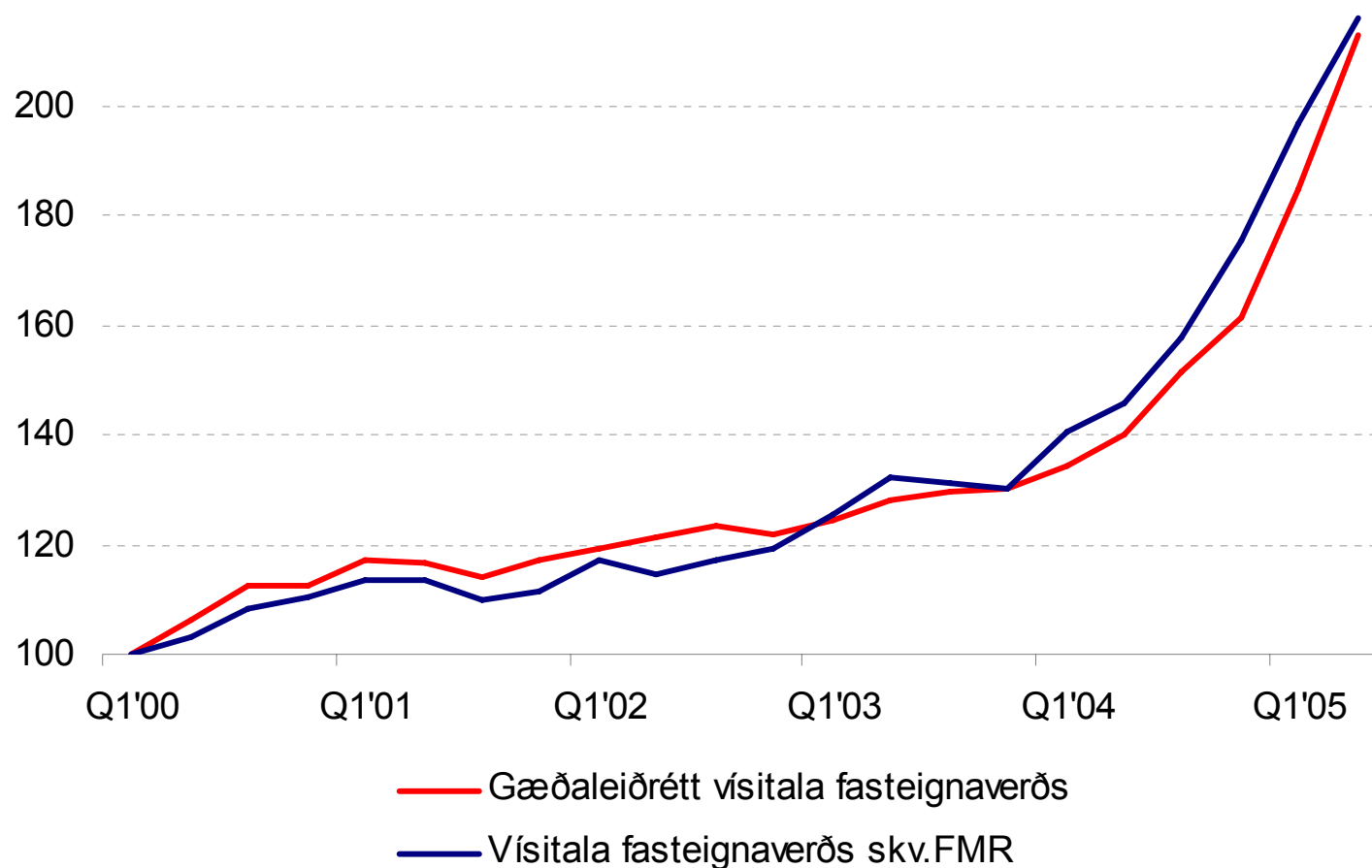


Fimm ára gæðaleiðrétting

- fjölbýlishús

- Frá byrjun árs 2000 til 1. ársfj. 2003 er hækkun á verði fjölbýlishúsa um 19% skv. vísitölu FMR
- Á sama tíma er hækkun á gæðaleiðréttri vísitölu fyrir fjölbýlishús um 21%
 - Seld fjölbýlishús eru á þessu tímabili að jafnaði gæðaminni
 - Fasteignaverð fjölbýlishúsa skv. vísitölu FMR er vanmetið
- Frá byrjun árs 2003 til 2. ársfj. 2005 er hækkun á verði fjölbýlishúsa skv. vísitölu FMR tæplega 60%
- Á sama tíma er hækkun á gæðaleiðréttri vísitölu fjölbýlishúsa um 48%
 - Af þeirri 60% hækkun sem verður á fasteignaverði fjölbýla skv. FMR er 12% vegna sölu á gæðameiri eignum
 - Hækkun verðs fjölbýlishúsa skv. vísitölu FMR er ofmetin

Fimm ára gæðaleiðrétting - sérbýlishús



Fimm ára gæðaleiðrétting

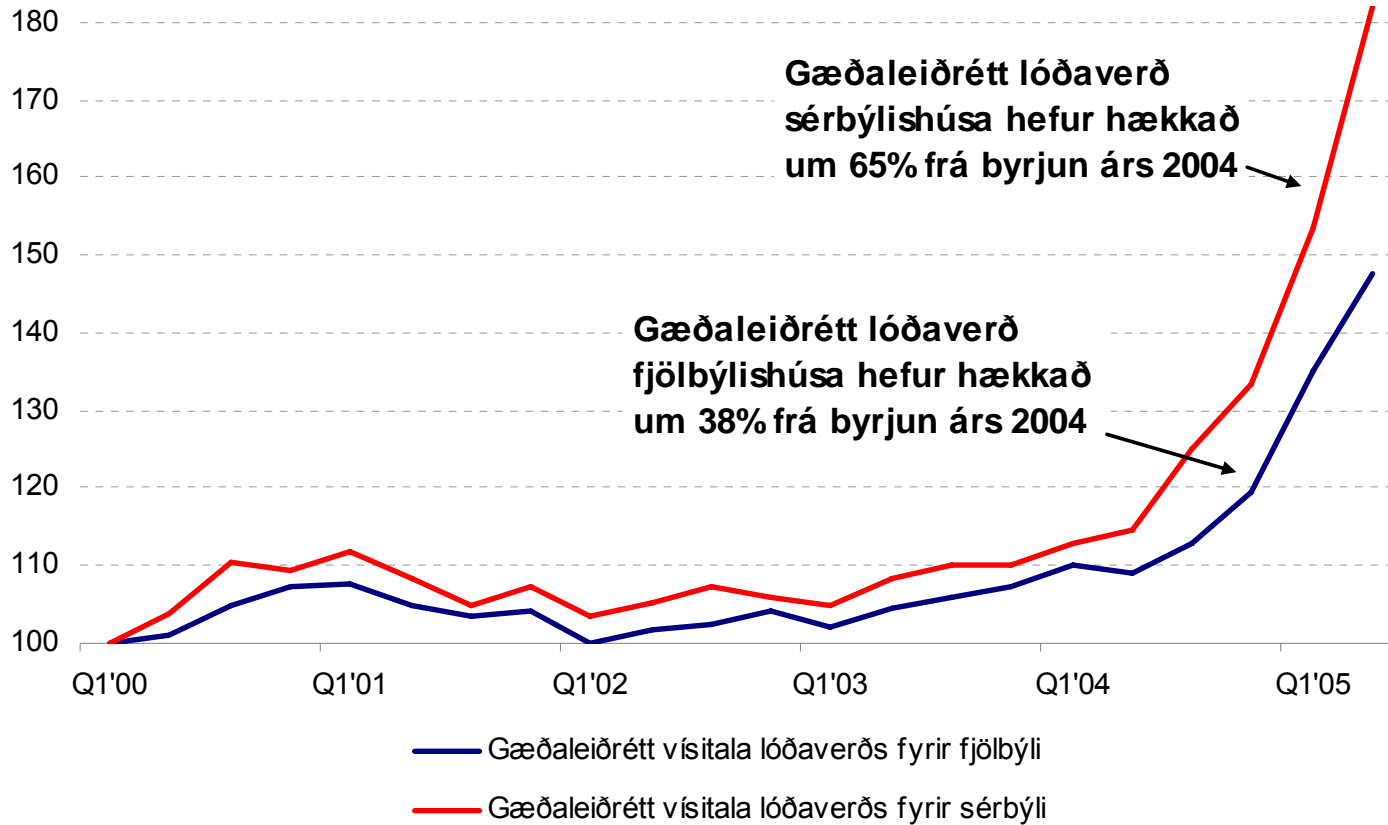
- sérbýlishús

- Hækkun á verði sérbýlishúsa skv. vísitölu FMR er um 19% frá byrjun árs 2000 til 1.ársfj. 2003
- Á sama tíma er gæðaleiðrétt vísitala sérbýlishúsa að hækka um 22%
 - Seld sérbýlishús eru að jafnaði gæðaminni
 - Hækkun sérbýlishúsa skv. vísitölu FMR er vanmetin
- Frá byrjun árs 2003 til 2.ársfj.2005 er hækkun á verði sérbýlishúsa um 80% skv. vísitölu FMR
- Á meðan er hækkun á gæðaleiðréttri vísitölu sérbýlishúsa um 75%
 - Af þeirri 80% hækkun sem verður á fasteignaverði sérbýlis skv. FMR er 5% vegna sölu á gæðameiri eignum
 - Hækkun sérbýlishúsa skv. FMR er ofmetin

Gæðaleiðrétting lóðaverðs

- Engin nákvæm gögn eru til um þróun lóðaverðs á höfuðborgarsvæðinu
 - Beitt hefur verið þeirri nálgun að draga byggingarvísitölu Hagstofu Íslands frá fasteignaverðsvísitölu FMR
- Gæðaleiðrétt lóðaverð fæst með því að draga byggingarvísitöluna frá gæðaleiðréttri vísitölu fasteignaverðs

Gæðaleiðrétt vísitala lóðaverðs



Helstu niðurstöður

- Staðsetning innan höfuðborgarsvæðisins skiptir meira máli í dag en áður
- Eftirspurn eftir fasteignum miðsvæðis hefur aukist
- Samhliða auknum kaupmætti einstaklinga á húsnæðismarkaði eykst eftirspurn eftir gæðameiri fasteignum

Helstu niðurstöður

- Vísitala FMR getur gefið skakka mynd af þróun fasteignaverðs:
 - Frá byrjun árs 2000 til byrjun árs 2003 er vísitala FMR fyrir fjölbýlis- og sérþýlishús að vanmeta verðbreytingar vegna sölu á gæðaminni eignum
 - Frá byrjun árs 2003 til 2. ársfjórðungs 2005 er vísitala FMR fyrir fjölbýlis- og sérþýlishús að ofmeta verðbreytingar vegna sölu á gæðameiri eignum

Helstu niðurstöður

- Gæðaleiðrétt lóðaverð fjölbýlishúsa hefur hækkað um 38% frá byrjun árs 2004.
- Á sama tíma hefur gæðaleiðrétt lóðaverð sérþýlishúsa hækkað um 65%