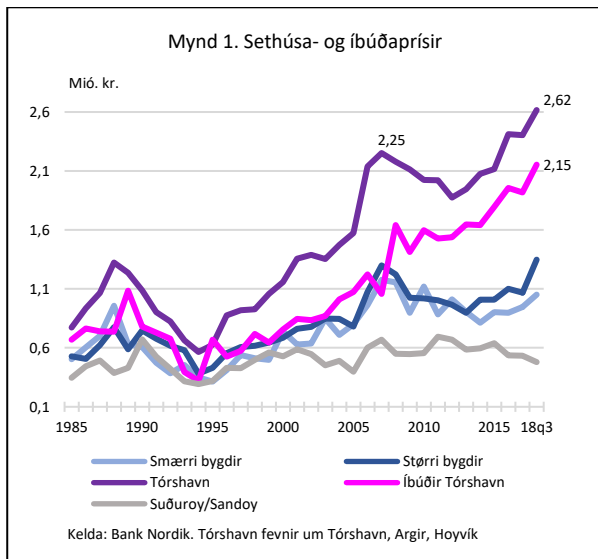


Sethúsamarknaðurin

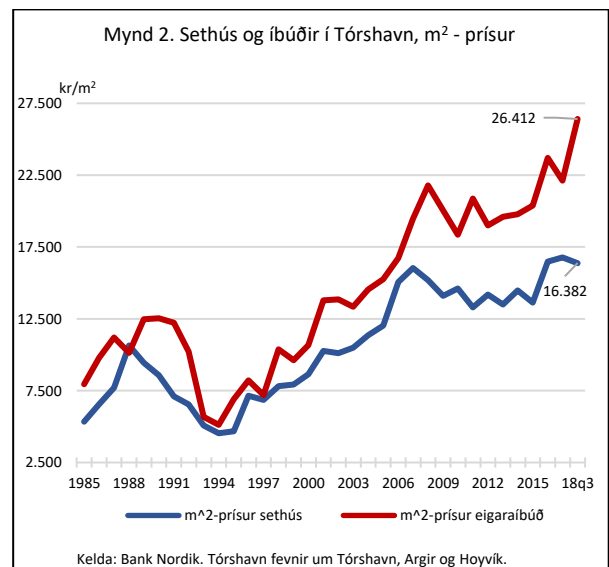
Sethúsaprísirnir hava verið støðugt veksandi seinastu fimm árin. Vøksturinn í føroyska búskapinum, fólkatilflytingin og lága rentustøðið, hava verið við til at stuðla uppundir hesu gongd.



Prísvøksturinn hevur verið serliga stórur á sethúsum í miðstaðarøkinum. Miðal söluprísurin fyri eini sethús í havnini er í dag meir enn hálvaaðru millión kr. hægri, enn miðalprísurin fyri eini sethús á bygd. Sambært mynd 1 kom miðal sethúsaprísurin í Tórshavn í 2016 uppum høgu prísleguna, ið var undan fíggarjarkreppuni og hevur verið veksandi síðani¹. Í Tórshavn hava íbúðaprísirnir fylgt gongdini hjá sethúsaprísinum; prísurin á íbúðum og sethúsum í havnini eru nærum trífaldaðir síðani 1985. Miðal-fermeturprísurin á íbúðum er tó við árunum vorðin nakað hægri, enn miðal-fermeturprísurin á sethúsum. Síðani í 90'unum hevur munurin á fermeturprísinum á íbúðum og sethúsum í Tórshavn verið javnur, men er øktur síðani 2007. Sambært mynd 2 er kostnaðurin fyri hvønn fermetur á eini íbúð umleið 10.000 kr. hægri, enn fermeturprísurin á sethúsum í Tórshavn. Hetta skyldast lutvíst aldrinum á bústøðunum. Yngstu ognirnar eru íbúðir, og hetta er við til at forklára hví íbúðir verða seldar fyri ein hægri fermeturprís. Eisini kann hetta vera tekin

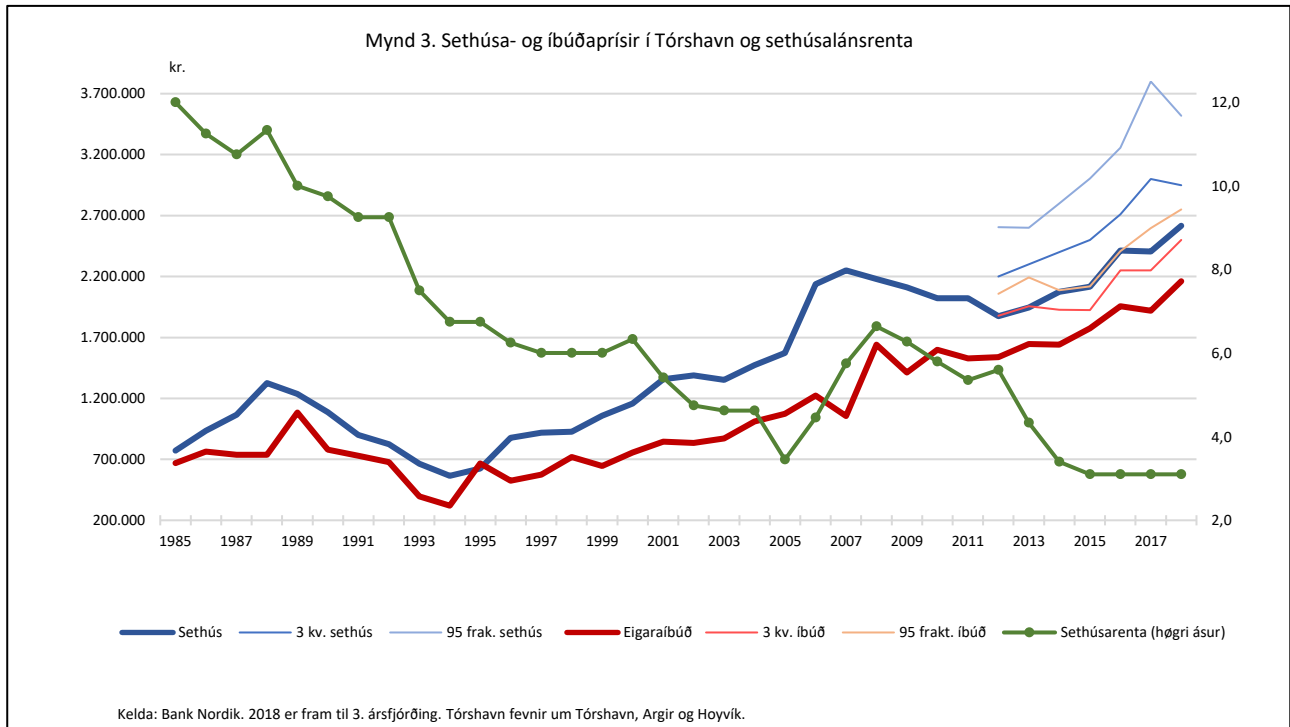
¹ Kelda: Bank Nordik. "Tórshavn" fevnir um Tórshavn, Hoyvík og Argir. "Størri bygdir" fevnir um Fuglafj., Glyvrar, Klaksvík, Kollafj., Leirvík, Miðv., Nes (Ey.), Norðag., Runavík, Saltang., Saltnes, Sandav.,

um, at yvireftirspurningurin eftir smærri bústaðareindum er størri, enn eftir sethúsum. Somuleiðis er miðalaldrurin á sethúsum á bygd hægri, enn í Tórshavn, og í Sand- og Suðuroynni verða upp aftur færri nýggir bústaðir bygdir, enn í miðstaðarøkinum. Afturat aldrinum ella góðskuni á bústøðunum, hava faktorar sum eitt nú arbeiðspláss og tilflyting týðning fyri eftirspurningin og harvið prísir.



Ein miðalprísur á 2,6 mió. kr. í miðstaðarøkinum kann tykjast lágur í mun til tey prísuppskot, ið verða víst á heimsíðunum hjá ymsu húsameklarunum. Tey sethúsini, ið hála miðalprísini niður, hava allarhelst ymsar ábøtur fyri neyðini, so endaligi prísurin væntandi er hægri. Miðalprísurin gevur tískil ikki eina fullkomna mynd av sethúsaprísinum. Mynd 3 vísir triðja kvartilin (3 kv.; 75%-markið) og 95% fraktilin, saman við miðalprísinum fyri sethús og eigaraíbúðir í Tórshavn. Triðji kvartilurin vísir, at 25% av sethúsum í Tórshavn vóru seld fyri yvir 3 mió. kr. í 2018, og at 25% av íbúðunum kostaðu meir enn 2,5 mió. kr. Somuleiðis vísir 95%-fraktilurin, at 5% av sethúsum kostaðu meir enn 3,5 mió. kr., og

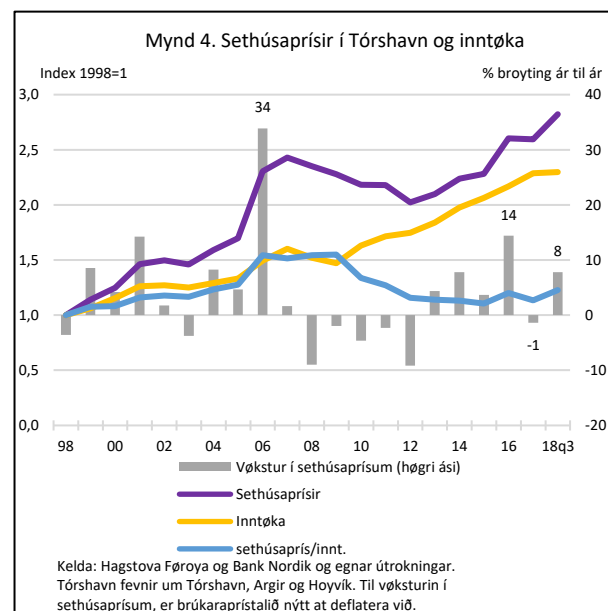
Strendur, Syðrug., Sørvágur, Toftir, Vestmanna. "Smærri bygdir" eru aðrar bygdir ið ikki eru nevndar omanfyri, og Sandoy/Suðuroy fevnir um allar bygdir á hesum báðum oyggjum.



at 5% av íbúðunum vóru seldar fyri meir enn 2,7 mió. kr. í 2018. Tað er tískil serliga kostnaðarmikið fyri tey, ið skulu ognar sær ein bústað ella byggja á fyrsta sinni. Mynd 3 vísur harafturat øvugta samanhangin millum bústaðarlánsrentu og sethúsaprísir. Ein lækkandi sethúsarenta merkir lækkandi lánsútreiðslur, og hetta hevur eina jaliga ávirkan inn á sethúsaprísirnar. Myndin vísir eisini ein størri mun ímillum miðalprís og til dømis 95% fraktilin hjá sethúsum, enn hjá íbúðum, og hetta kann forklárast við at miðalaldurin á sethúsum er hægri, enn á íbúðum.

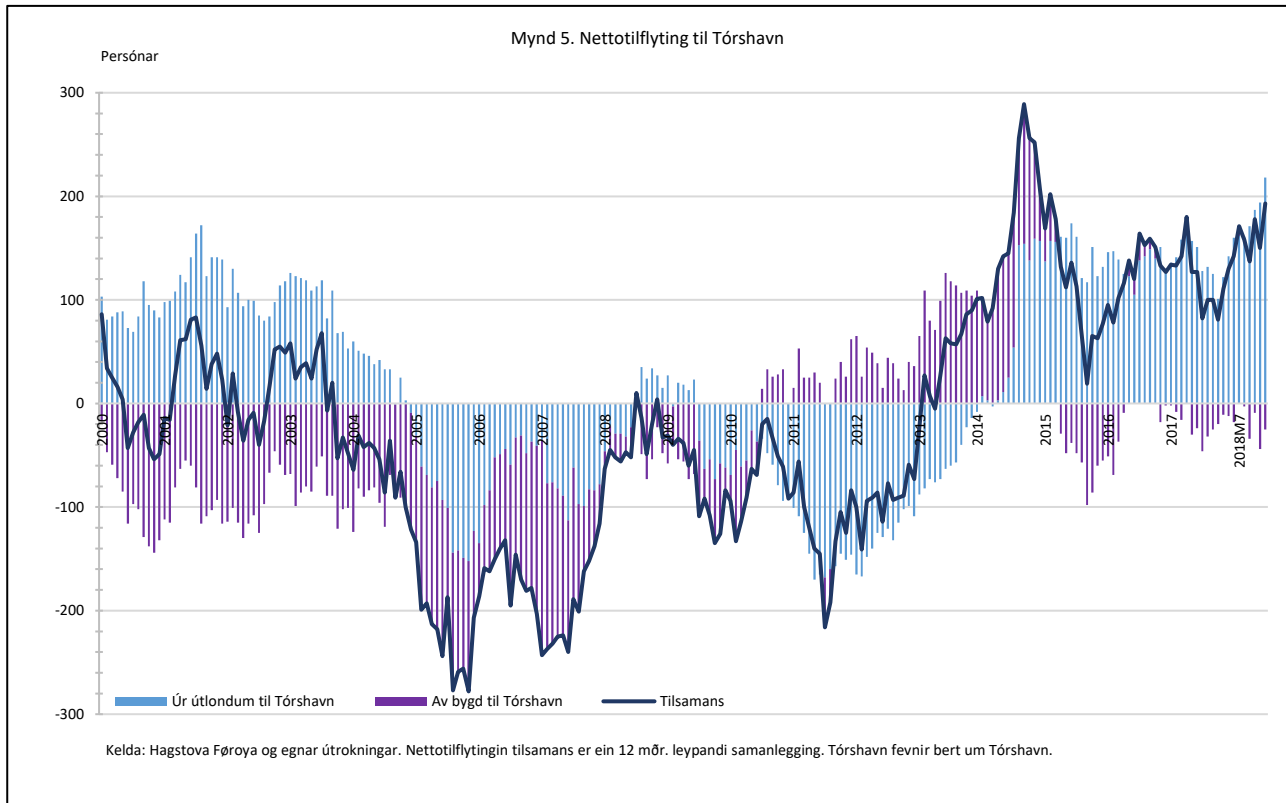
Sethúsaprísirnar veksa skjótari enn inntøkurnar
Undan fíggjarkreppuni vaksu sethúsaprísirnar munandi skjótari, enn tøk inntøkan. Mynd 4 samanber prísgongdina á sethúsum við gongdini í inntøkuni, sum er til taks². Stabbarnir vísa árliga prosentvísa vøxturin í sethúsaprísirum í Tórshavn, og bláa linjan vísir lutfallið millum sethúsaprísir og inntøkur. Eitt veksandi lutfall merkir at sethúsaprísirnar økjast skjótari, enn inntøkurnar. Í 2006 øktust sethúsaprísirnar við heili 34% í Tórshavn í mun til árið fyri, ímeðan tøk inntøkan einans vaks við 12% í sama tíðarskeiði. Í 2007 hæsaði vøxturin av og nærkaðist eftirfylgjandi

gongdini hjá inntøkunum. Í 2016 byrjaðu sethúsaprísirnar aftur at hækka munandi skjótari enn inntøkan, hóast sethúsaprísirnar hesi seinastu árinu ikki eru øktir eins skjótt sum undan fíggjarkreppuni.



Í 2016 hækkaðu sethúsaprísirnar í Tórshavn við 14% í mun til árið fyri, ímeðan tøk inntøkan øktist

² Tað er tøk bruttotjódarinntøka. Kelda: Hagstova Føroya.



við 5%, og í 2018 eru teir øktir við 8%, ímeðan tøka inntøkan mest sum hefur staðið í stað³. Hetta endurspeglast í sethúsaprís/inntøku lutfallinum, ið hefur verið hækkandi hesi tvey seinastu árin. At sethúsaprísirnir veksa skjótari enn tøka inntøkan, kann vera tekin um ov stórt bjartskygni. Væntanir um áhaldandi prísavøkstur á sethúsamarknaðinum saman við lágum lániútreiðslum og lítlum útboði, kunnu eggja húsarhald til at bjóða ein hægri prís, enn hvat er fíggjarliga tilráðiligt, soleiðis at skuldarfaktorurin gerst ov stórir. Tað er samlaða skuldin í mun til samlaðu ársinntøkuna hjá húsarhaldinum. Ein høgur skuldarfaktorur er óheppin, um rentuhækkingar skerja fíggjarliga rásarúmið so mikið, at tað gerst neyðugt at selja húsini. Hetta kann føra til prísfall á sethúsamarknaðinum og harumframt hefur tað neiligar fylgjur fyri búskapin, um húsarhald noyðast at lækka privatú nýtsluna munandi.

³ Inntøkur er tøk BTI og kann tiskil ikki samanberast við vøkstri í lønargjaldinum. Tøl fyri 2016-2018 eru framrokningar og fortreytirnar fyri framrokningarnar, hefur Hagstovan ásett í samstarv við Búskaparráðið. Kelda: Hagstova Føroya. Sethúsatøl fyri 2018 er fram til 3. ársfjórðing. Kelda: Bank Nordik.

⁴ Í mynd 5 fevnir Tórshavn bert um Tórshavn. Um Argir og Hoyvík verða tald uppí, verður tað rópt miðstaðarøkið, og tá er tað helvtin

Hesin váðin er tó størstur fyri tey, ið seta búgv fyri fyrstu ferð.

Tilflytingin er størst í Tórshavn

Prísurin á sethúsum veksur tá eftirspurningurin er størri, enn nøgdin av húsum, ið eru til sølu. Hesin eftirspurningur er millum annað treytaður av tilflytingini av fólki. Hægstu prísirnir á sethúsum eru í miðstaðarøkinum, ið eisini er økið, sum hefur havt størstu tilflytingina gjøgnum árin. Av teimum ið flyta heim til Føroya, flytir umleið helmingurin til miðstaðarøkið, og triðihvør, ið flytir millum bygdir/býir, búsetir seg í Tórshavn⁴. Mynd 5 vísir nettotilflytingina til Tórshavn, sum í ávísam tíðarskeiðum hefur verið negativ. Hetta merkir, at fólk eru flutt úr Tórshavn til útlond (teir negativu bláu stabbarnir) ella úr Tórshavn út á bygd (teir negativu lilla stabbarnir). Í árunum umleið 2010-2014 fluttu summi úr Tórshavn av landinum, samstundis sum onnur fluttu av bygd til Tórshavn.

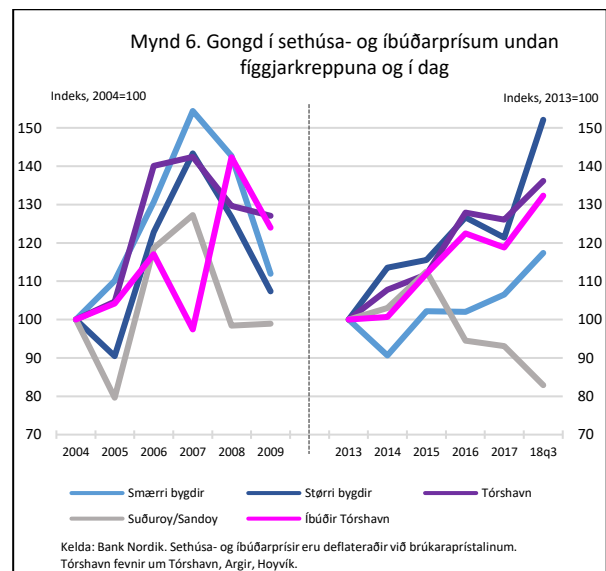
av øllum, ið flyta heim til Føroya úr útlondum, sum flyta til miðstaðarøkið. Tilflyting til einans Tórshavn úr útlondum, er 40%. Tað ber ikki til at eyðmerkja flyting millum bygd/býir til hesi trý í senn; Tórshavn, Argir og Hoyvík, tiskil verður einans talt saman flyting millum bygdir/býir til Tórshavn serstakt og ikki til miðstaðarøkið. Tey upplýstu tølini eru miðal prosenttal roknað á mánaðarlig tøl ið ganga aftur til 1985. Kelda: Hagstova Føroya.

Hetta er millum annað við til at halda prísstøðið á sethúsum í Tórshavn uppi. Harafturat sæst í tíðarskeiðinum umleið 2015-2016 og 2017-2018, at fólk flyta úr Tórshavn út á bygd (negativu lilla stabbarnir). Høgu sethúsaprísirnir í miðstaðarøkinum og byrjandi tunnilarbeiðið til Eysturoynna, kunnu hava medvirkað til hesa flyting út á bygd, ið eisini sæst aftur í hækkaðu sethúsaprísunum í størri bygdunum smb. mynd 6. Hvussu gongdin í sethúsaprísunum fer at verða fram í tíð, er treytað av ymsum øðrum faktorum afturat tilflytingini til Føroya og millum bygdur og býir. Eitt nú ávirkar mongdin av nýbygging og grundstykki útboðið av bústøðum. Hinvegin ávirka broytingar í demografi, inntøku, arbeiðsloysi, rentustøði, og búskapargongd eftirspurningin.

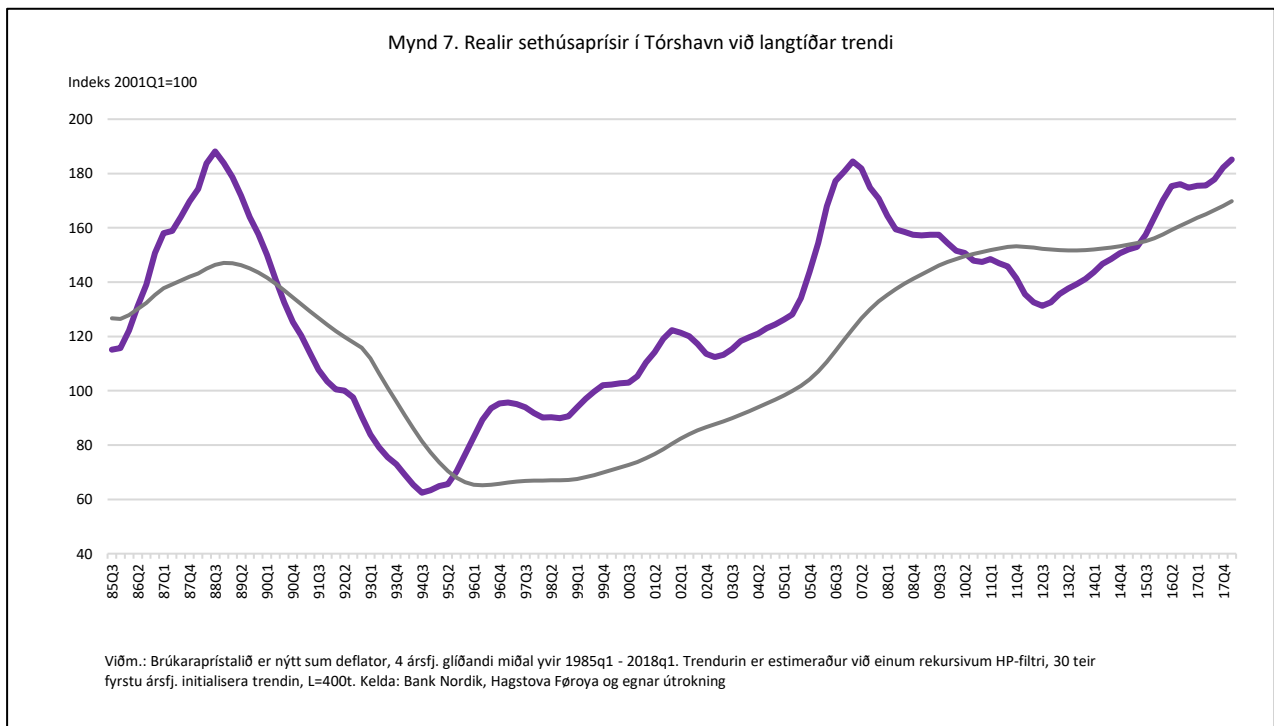
Vøkstur í sethúsaprísunum líkist tí undan fíggjarkreppuna

Í árunum fram til fíggjarkreppuna tók vøksturin á sethúsaprísunum veruliga dik á seg; sí mynd 6 (vinstrumegin). Frá 2004 – 2007 vaks miðalprísurin á einum sethúsum í havnini meir enn 40% og smærri bygdur meir enn 50%. Eftirfylgjandi tvey árin lækkaðu sethúsaprísirnir eini 20-40%. Gongdin í sethúsaprísunum tey seinastu fimm árin (høgrumegin), líkist tí, ið var undan fíggjarkreppuna.

Síðani 2013 til í dag, hevur vøksturin í sethúsaprísunum og íbúðum verið umleið 35% í Tórshavn og heili 50% í størri bygdunum, ið millum annað kann skyldast komandi tunnulin til eysturoynna. Í smærri bygdunum eru sethúsaprísirnir øktir við 17% ímeðan sethúsaprísirnir í Sandoy og Suðuroy eru lækkaðir við 17% síðani 2013.



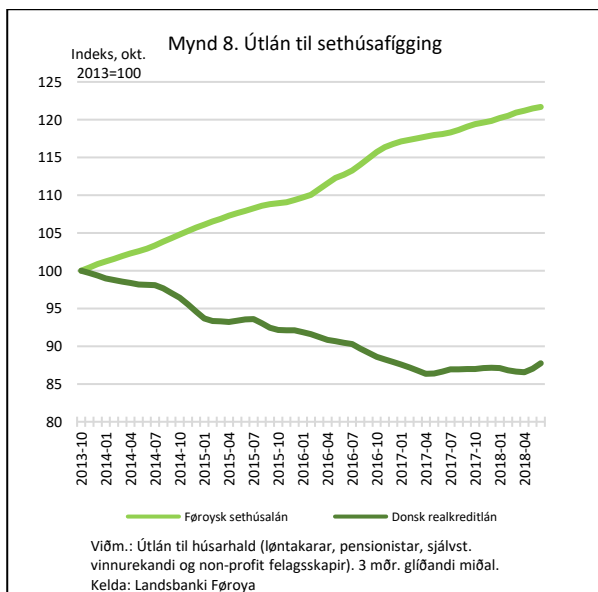
At smærri bygdur hava havt størri vøkstur í sethúsaprísunum enn í Tórshavn áðrenn fíggjarkreppuna, kemur millum annað av, at smáar



bygdir uttanfyri havnina (td. Velbastað), teljast við í hesum bólk og toga miðalprisin fyri smærri bygdir upp. Prísongdini fyri íbúðir vísa stór sveiggj fram til fíggarjarkreppuna, av tí at har eru fáar sölur, soleiðis at einstakar ávirka miðalprisin. Mynd 7 vísur gongdini í realum sethúsaprísunum í Tórshavn síðani 1985 saman við einum langtíðartrendi. Sethúsaprísirnir hava ligið omanfyri trendin fram til kreppuna í 90'unum og frá miðskeiðis í 90'unum og fram til fíggarjarkreppuna. Frá 2005 og fram sæst ein størri hækking í sethúsaprísunum, enn undanfarnu árin. Sethúsaprísirnir hava ligið omanfyri trendin seinastu trý árin, hóast gloppið ímillum sethúsaprísirnar og trendin er lutfalsliga lítið hesi árin. Burtursæð frá stóru økingini í sethúsaprísunum áðrenn fíggarjarkreppuna, tykist tað at vera ein klár uppeftir gangandi gongd frá 1994 og fram til í dag.

Bankalán framum realkreditlán

Útlán til sethúsafígging verða í størri mun veitt húsarhaldunum sum vanlig bankalán við broytiligari rentu úr føroysku peningastovnunum, enn sum donsk realkreditlán.

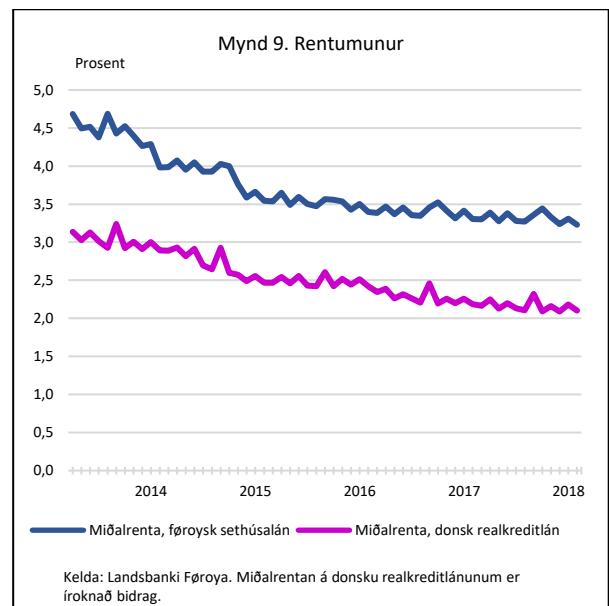


Sambært mynd 8 eru sethúsálánini úr føroysku peningastovnunum økt við umleið 20% meðan

sethúsafígging úr donskum realkreditstovnum er lækkað við 12% í síðani árslok 2013.

Miðalrentan er lægri á realkreditlánunum

Í miðal eru renturnar, ið verða goldnar á ymsu realkreditlánunum íroknað ískoyti (bidrag), lægri enn miðal-bústaðarlánsrentan, ið verður bjóðað av føroysku peningastovnunum smb. mynd 9⁵.



Húsarhald, ið hava føroysk sethúsálán, gjalda í dag umleið 1 prosentstig meira í rentu ella umleið 900 kr. um mánaðin í meirkostnað fyri hvørja lænta millión krónur, í mun til hvat tey, ið hava realkreditlán, í miðal gjalda⁶. Tó kunnu tað vera aðrar tænar tengdar at føroysku sethúsálánunum, ið eru virðismiklar fyri tað einstaka húsarhaldið so sum kundatænasta, lagaligar treytir; til dømis gjaldsskáa, og umlegging og afturgjald av láni.

Føroysku bankarnir kappast um kundarnar

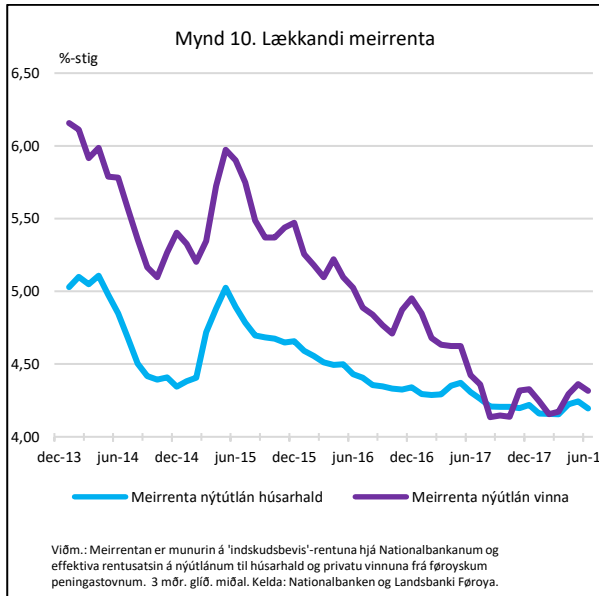
Meirrentan á nýútlánunum hevur verið lækkandi síðani árslok 2013 smb. mynd 10. Tað vil siga at rentan, ið húsarhald og privata vinnan fáa bjóðað í føroysku peningastovnunum, minkar í mun til ta rentuna, sum samanborið verður við, ið er leiðandi pengapolitiska rentan hjá Nationalbankanum. Tað merkir, at kappingin er økt millum

⁵ Árligar afturatkomnar rentur á realkreditlánunum við ymsum rentubindingar-tíðarskeiðum í miðal, rættað fyri hvussu oftani

rentan verður tilskrivað, íroknað bidrag. Bidragið liggur um 1,5 – 1,75 pct.

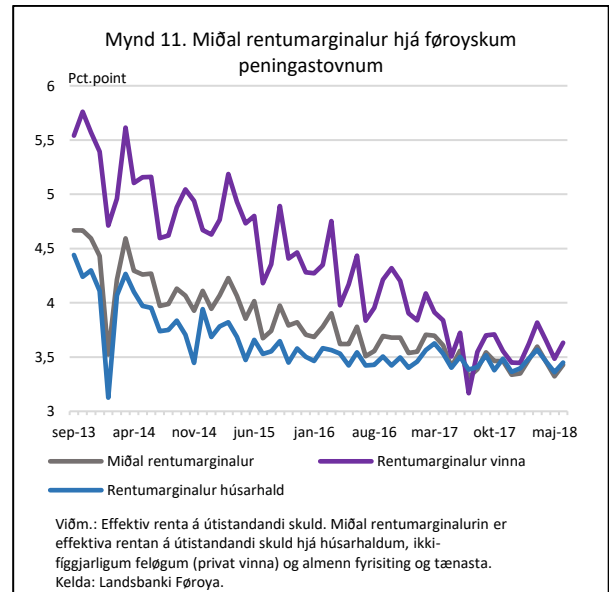
⁶Juli 2018, rentustuðulin er ikki íroknaður.

peningastovnarnar í Føroyum. Stór innlánsyvirskot eru í føroysku peningastovnunum og teir kappast tískil um at læna peningin út. Hetta hevur við sær, at bankarnir lækka kredittkorini mótvegis kundunum, ið sæst aftur í lækkaðu meirrentuni.



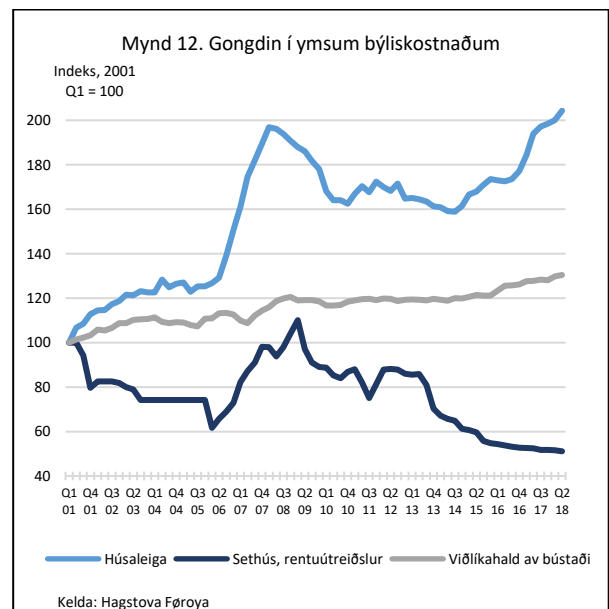
Lækkingin hevur verið størst í rentuni á nýttlánum til vinnuna. Í tíðarskeiðinum januar 2013 til juni 2018 er meirrentan lækkað við nærum tveimum prosentstigum hjá vinnuni og við nærum einum prosentstigi hjá húsarhaldunum. Síðani miðskeiðis 2017, hevur meirrentan verið støðug. Somuleiðis er rentumarginalurin lækkaður fyri húsarhald og vinnu síðani 2013 smb. mynd 11. Rentumarginalurin er munurin millum inn- og útlánsrentuna. Í Føroyum er rentumarginalurin hjá húsarhaldum lægri enn hjá privatu vinnuni. Í Danmark er hetta øvugt. Tað kemur av at sethúsafíggingin í Danmark verður veitt av realkreditstovnum, og onnur lán so sum billán, forbrúklán og 2. veðrættarlán, sum hava hægri rentu enn sethúsálán, verða veitt av donsku peningastovnunum. Sostatt hálar tann lága sethúsálánsrentan, ið føroysk húsarhald fáa í føroysku peningastovnunum, miðal rentumarginalin niður.

⁷ Brúkaraprístalið mátar prísbroyingar á vörum og tænaðum, sum eitt húsarhald vanligu nýtur. Útreiðslur av býli telur fyri ein fimting í brúkaraprístalinum. Bólkurin býli inniheldur kostnað av at búgva í



Lágu renturnar hála brúkaraprístalið niður

Mynd 12 vísur útvaldar býliskostnaðir, ið eru ein partur av brúkaraprístalinum⁷. Sambært mynd 12 eru leigukostnaðirnir øktir munandi seinastu árinum ímeðan rentuútreiðslurnar eru lækkaðar. Hetta kemur av at húsaleiga í brúkaraprístalinum fylgir vøkstrinum í sethúsaprísnum ímeðan rentuútreiðslurnar av at eiga egnan bústað eru lækkaðar í samsvar við lækkaða rentustøðið.

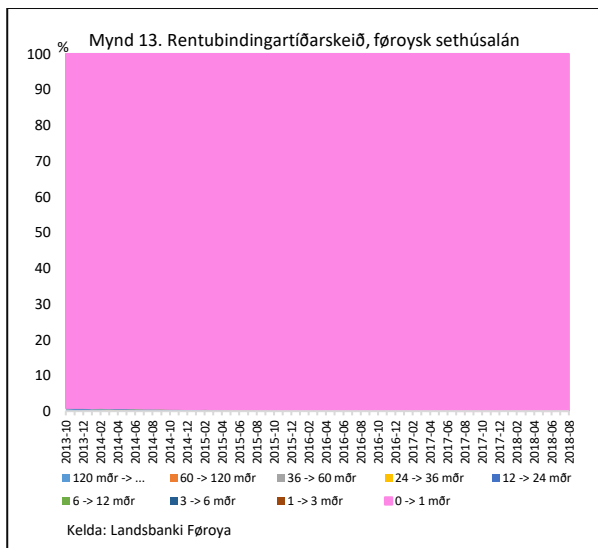


egnum sethúsum ella at leiga (rentuútreiðslur og húsaleiga), el og hita, og viðlíkahald av egnum bústaði (tilfar og handverkaraútreiðslur). Kelda: Hagstova Føroya

Sostatt er húsaleiga í brúkaraprístalinum tvífaldað síðani 2001, ímeðan rentuútreiðslur í brúkaraprístalinum er minkað niður í eina helvt sama tíðarskeið. Kostnaðurin til viðlíkahald er øktur við 30% síðani 2001, men hesin kostnaðurin er møguliga vorðin hægri í økjum, har nógv byggivirksemi er. Lækkaðu renturnar eru sostatt við til at hála gongdina í samlaða brúkaraprístalinum niður.

Flestu hava stutt rentubindingartíðarskeið

Av samlaðu útlánunum til sethúsafígging, eru umleið ein fjórðingur fíggaður úr donskum realkreditstovnum, og restin úr føroysku peningastovnunum sum vanlig sethúsálán⁸. Á mynd 13 sæst at føroysku sethúsálánini hava eitt rentubindingartíðarskeið á undir ein mánað. Tað merkir í roynd og veru at rentan á føroysku sethúsálánunum kann broytast frá degi til dags.



Av teimum, ið hava realkreditlán, sæst at nógv hava rentubindingartíðarskeið millum 6-12 mánaðir (tað grøna økið á mynd 14). Hetta merkir at rentan er bundin í upp til eitt ár, og verður sett

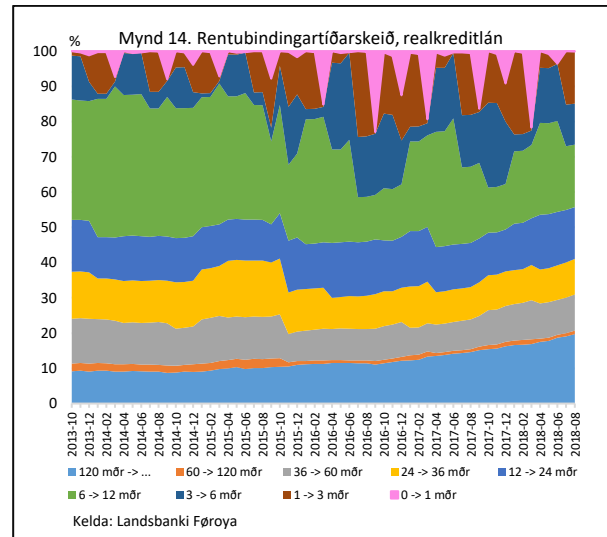
⁸ Kelda: Landsbanki Føroya

⁹ Sum dømi er 95% fraktilurin nýttur. Hann vísur 2.600.000 kr. í 2013 í mynd 3, tá var bústaðarlánsrentan 4,3%.

¹⁰ 95% fraktilurin vísur 3.520.000 kr. fyri 2018 saman við eini bústaðarlánsrentu á 3,1%, sí mynd 3.

¹¹ Roknað er við eini bústaðarlánsrentu á 3,1% ið hækkar við 1 prosentstigi til 4,1%. Hetta er ikki íroknað rentustuðul. Rentustuðul er

av nýggjum á hvørjum ári. Mynd 14 vísur harafturat, at tey, ið velja realkreditlán við eini rentu, ið liggur føst í longri enn 10 ár, gerast fleiri og fleiri (tað niðasta bláa økið).



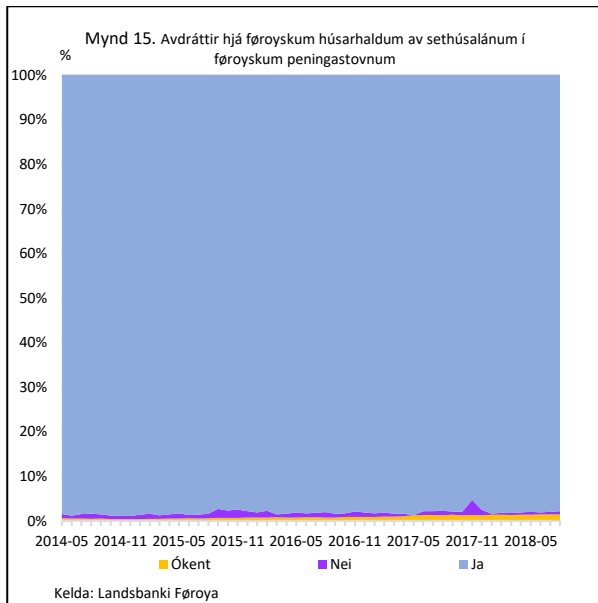
Rentuútreiðslurnar eru ikki dýrkaðar hóast sethúsaprísirnir eru øktir

Hóast sethúsaprísirnir eru øktir tey seinastu árin, eru rentuútreiðslurnar orsakað av rentulækkingum, ikki øktar samsvarandi. Til dømis kostaðu eini sethús í 2013 í Tórshavn 2,6 mió. kr. Hetta svaraði til rentuútreiðslur á umleið 9.000 kr. um mánaðin í byrjanini av afturgjaldstíðini við einum føroyskum sethúsáláni⁹. Í 2018 vera eini sethús í havnini til dømis seld fyri 3,5 mió. kr. Hóast tað nærum skal gjaldast eina heila millión krónur meira, eru rentuútreiðslurnar framvegis umleið 9.000 kr. um mánaðin orsakað av, at renturnar í dag eru lægri.¹⁰ Lága rentustøðið minkar um lánskostnaðin eins og møguleikin fyri at fáa avdráttarfrí lán og rentustuðul lækkar um lámsgjaldið. Hinvegin er ikki óhugsandi, at rentan aftur kann fara at hækka. Hækkar núverandi føroyska bústaðarlánsrentan við 1 prosentstigi, skal gjaldast umleið 800 kr. meir í rentuútreiðslum um mánaðin fyri hvørja lænta mió. kr¹¹.

peningalig upphædd ið verður flutt húsaegjarum sum ískoyti at gjalda rentur av sethúsáláninum við. Í 2018 og frameftir er rentustuðulin 35% av rentuútreiðslum á í mesta lagið 100.000 kr. árliga. Rentustuðul verður eisini veittur til bústaðareindir í lútaibúafeløgum, eigaraibúðir, til byggilán og til lán til umvæling.

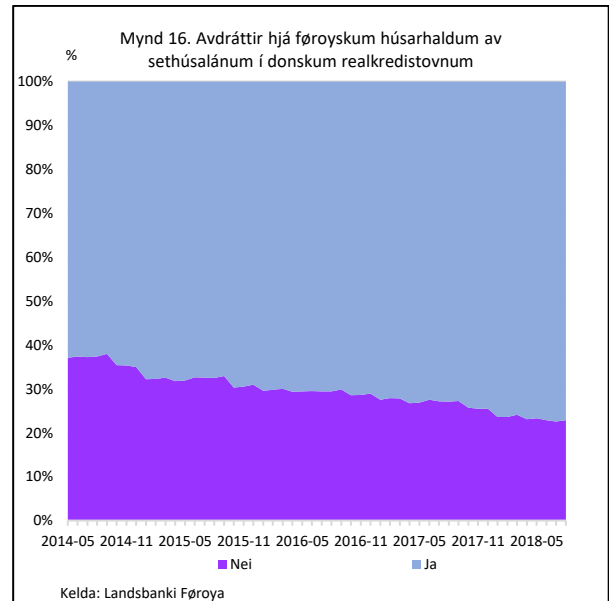
Føroysk húsarhald avdraga skuld

Rentuhækkingar kunnu leggja eitt trýst á sethúsaprísirnar niðureftir. Tað kann vera óheppið, um sethúsaprísirnir skuldu lækka so mikið, at summi húsarhald koma at sita eftir við eini skuld, ið er væl størri, enn virðið á húsinum. Lága rentustøðið ídag gevur húsarhaldum høvi til at gjalda skuld skjótari niður, enn annars.



Undir øllum umstøðum ger tað húsarhaldini meira mótstøðufør, um tey longu avdraga skuldina, skuldu renturnar hækka ella sethúsaprísirnir lækka. Mynd 15 og 16 vísa hvørt føroysku húsarhaldini nýta avdráttarskáa á sínum sethúsálanum ella ikki í ávikavíst føroysku peningastovnunum og dansku realkreditstovnunum; “Ja” merkir at skuldin verður niðurgoldin, “Nei” merkir at avdráttarskái verður nýttur. Allarflestu húsarhaldini gjalda síni sethúsálan niður í føroysku peningastovnunum smb. mynd 15. Sera fá nýta avdráttarskáa; hetta er væntandi einstakar mánaðir í árinum. Realkreditstovnararnar bjóða sethúsálan við avdráttarskáa tey fyrstu fimm ella tíggu árinum av afturgjaldstíðini. Umleið ein fjórðingur av teimum, ið hava dansk realkreditlán, nýta avdráttarskáa smb. mynd 16.

¹² Tøl fyri skuld hjá føroyskum húsarhaldum fevnir um lántøku í føroyskum og danskum peniga- og realkreditstovnum tilsamans í mars 2018, men skuld ið er tikin aðrastaðni enn í peningastovnum, sum til dømis útlendsk lestrarlán ella billán gjøgnum bilasølu, eru ikki roknað uppí. Kelda: Landsbanki Føroya. BTÚ er mett BTÚ fyri 2018, kelda: Hagstova Føroya.



Lág bruttoskuld og lág eftirlønarpussparing

Bruttoskuldin hjá føroyskum húsarhaldum er umleið 58% av BTÚ í 2018¹². Tað er ikki óvanligt í evropisku londunum, at húsarhaldsskuldin er nærum 100% av BTÚ¹³. Til samanbering er bruttoskuldin yvir 100% av BTÚ í Danmark, men danir hava eina eftirlønarpussparing ið er tvær ferðir støddina av BTÚ¹⁴, ímeðan eftirlønarpussparingin hjá føroyingunum samlað einans telur fyri helvtina av BTÚ¹⁵.

¹³ Kelda: TradingEconomics.com, household debt to GDP.

¹⁴ Danska pensjónsuppsparingin er tvær ferðir støddina av BTÚ í 2016, keldur: OECD, *Funded Pension Statistics, Total all funds' assets* og Danmarks Statistik.

¹⁵ Landsbanki Føroya.