

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Árshækkun leiguverðs dansar í kringum meðaltal](#)

[Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 1% á milli mánaða](#)

[Félagsmálaráðherra kynnir sjö tilraunasveitarfélög í húsnæðismálum](#)



Fasteigna- markaður



Fasteignamarkaðurinn á árinu 2018

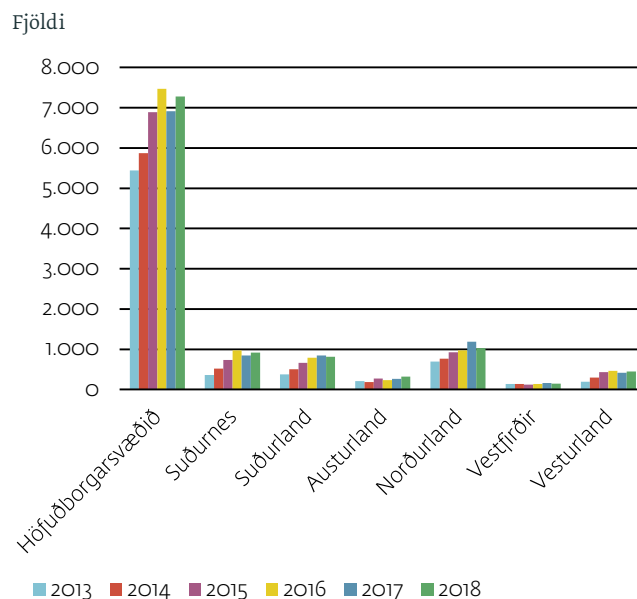
Heildarfjöldi kaupsamninga vegna íbúðarhúsnæðis jókst um 3% árið 2018 frá fyrra ári. Meðalfjöldi kaupsamninga hvers mánaðar var um 913 á landinu öllu samanborið við 887 samninga árið 2017. Þar af stóð höfuðborgarsvæðið undir um 607 samningum að meðaltali á mánuði, sem er 5,3% aukning frá árinu áður. Meðalfjöldi kaupsamninga í þéttbýliskjörnum næst höfuðborgarsvæðinu auk Akureyrar¹ var um 188 samningar á mánuði (7,4% aukning frá fyrra ári) og á öðrum svæðum á landinu voru að meðaltali undirritaðir um 119 kaupsamningar í hverjum mánuði ársins (12,4% samdráttur frá árinu áður). Velta með íbúðir nam rúmlega 482 milljörðum króna á árinu 2018 sem er um 6,8% veltuaukning frá fyrra ári. Aðeins er hér litið til viðskipta með íbúðir í fjölbýli og sérbýli en öðrum eignum sleppt.

Meðalviðskiptaverð með íbúðarhúsnæði á Íslandi árið 2018 nam um 44 m.kr. Á höfuðborgarsvæðinu var það 50,1 m.kr. og um 39,1 m.kr. í þéttbýliskjörnunum næst höfuðborgarsvæðinu auk Akureyrar. Á öðrum svæðum á landinu var meðalviðskiptaverðið um 20,6 m.kr. yfir árið. Meðalverð íbúða hækkaði á árinu 2018 um 2,1% á höfuðborgarsvæðinu² og 2% í kjörnum utan höfuðborgarsvæðisins. Á öðrum landsvæðum nam meðalhækkun viðskiptaverðs fasteigna milli ára um 5,2%. Töluverð breyting varð því í þróun meðalverðs frá árinu 2017 þegar árshækkarnir meðalverðs voru á bilinu 16% til 22% á umræddum svæðum.

¹ Hér er átt við Árborgarsvæðið, Suðurnesin, Akranes og Akureyri.

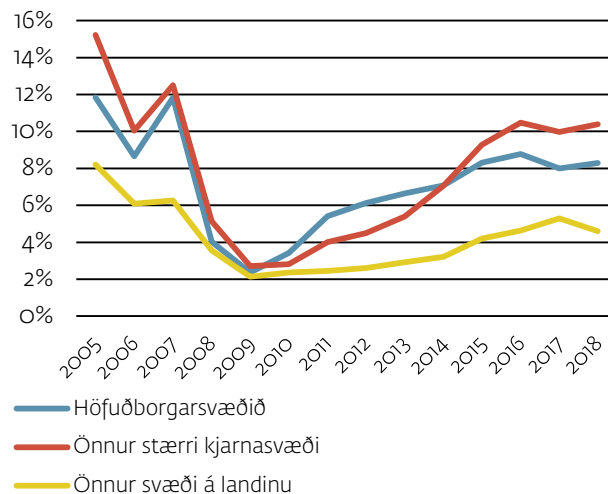
² Athyglisvert er að bera þessa meðalhækkun á verði kaupsamninga saman við þróun vísitölu fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Fyrstu 11 mánuði ársins 2018 hækkaði sú vísitala að meðaltali um 6,8% frá fyrstu 11 mánuðum fyrra árs. Mismunur þessara tveggja mælinga bendir til þess að á árinu 2018 hafi að meðaltali verið keyptar minni fasteignir en 2017, þar sem vísitala fasteignaverðs sýnir breytingar á vegnu meðaltali fermetraverðs en meðalverð kaupsamninga tekur ekki tillit til stærða fasteignanna.

Árlegur fjöldi kaupsamninga eftir landsvæðum



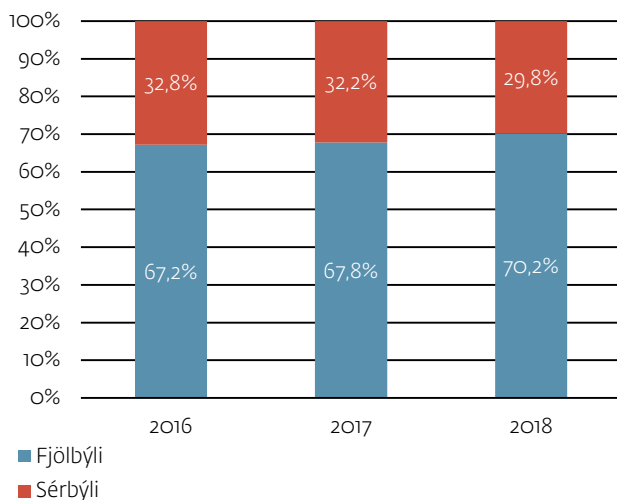
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi árlegra kaupsamninga sem hlutfall af fjölda íbúða á viðkomandi svæði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

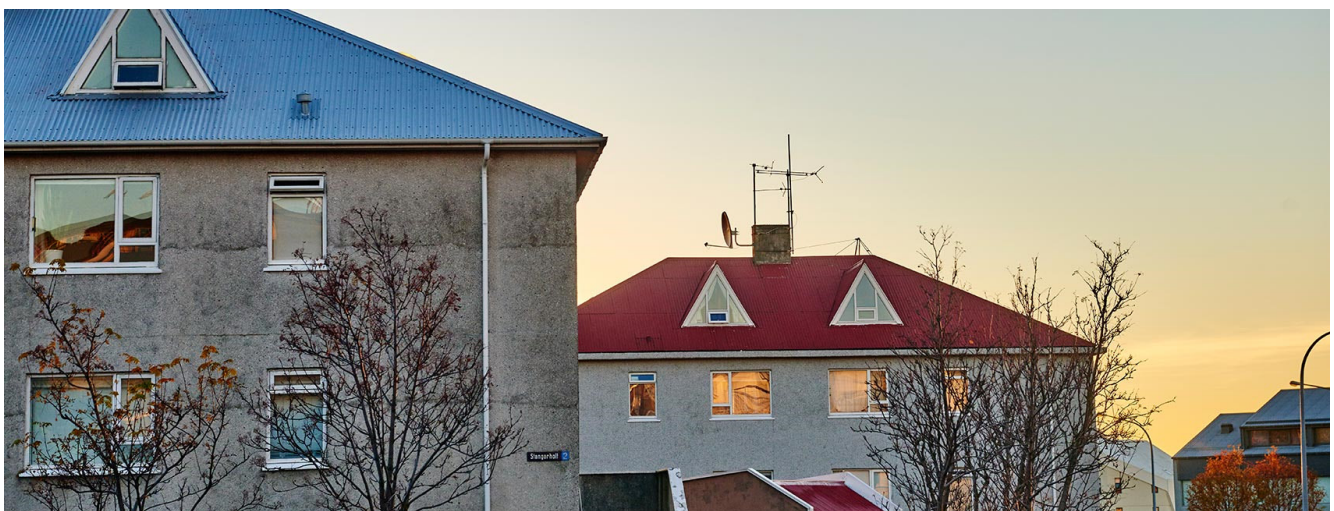
Hlutfall kaupsamninga eftir tegund íbúða yfir landið allt



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Viðskipti með sérbýli voru um 18,1% af heildar-íbúðaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu árið 2018, samanborið við 19,3% árið áður. Um 35% alls húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er í sérbýli. Viðskipti með sérbýli námu um 42,8% viðskipta í áðurnefndum þéttbýliskjörnum, þar sem sérbýli er um 55% allra íbúða, og 69% á öðrum svæðum á landinu þar sem um 85% húsnæðis er sérbýli.

Hlutur fjölbýlis í fjölda viðskipta hefur aukist sé litið yfir landið í heild en ein af mögulegum skýringum þess er sú að langflestar eignir sem koma nýjar inn á markaðinn hafa á undanförunum árum verið í þeim flokki.



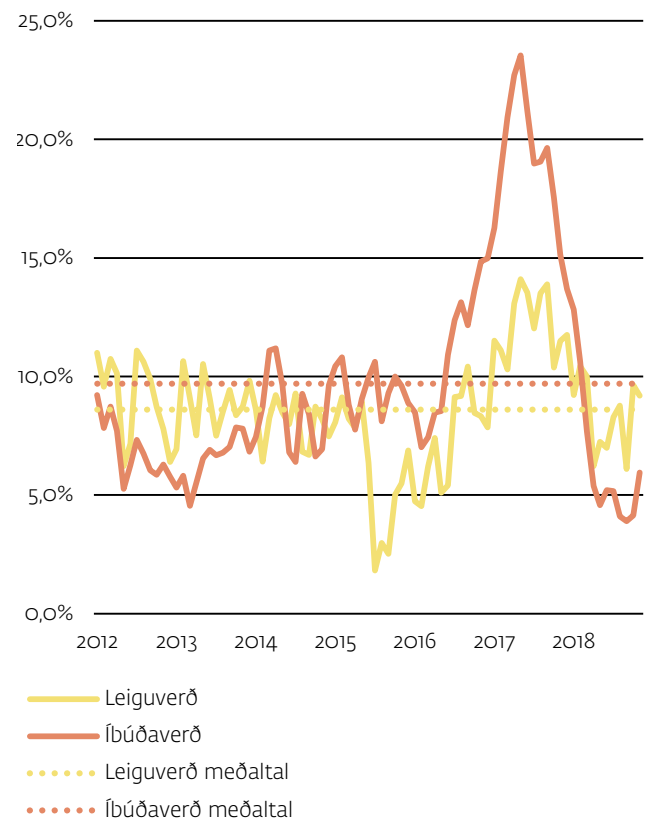
Leigumarkaður

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað hlutfallslega meira en íbúðaverð undanfarið ár

Árshækkun vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu mældist 9,2% í nóvember. Til samanburðar hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 6%. Þetta er níundi mánuðurinn í röð þar sem árshækkun leiguverðs mælist meiri en árshækkun íbúðaverðs. Ári áður, eða í nóvember 2017, blasti önnur mynd við. Þá hafði íbúðaverð hækkað um 15% á einu ári en leiguverð um 11,5%. Leigu- og íbúðaverð er því að hækka mun hægar nú en fyrir ári síðan.

Þessi hækkun á leiguverði er í samræmi við langtíameðaltal en frá upphafi mælinga, sem var í byrjun árs 2011, hefur leiguverð að meðaltali hækkað um 8,6% á ári á meðan íbúðaverð hefur hækkað um 9,7% á ári að meðaltali. Sé litið á þróunina í heild frá upphafi mælinga hefur leiguverð hækkað um 95% á meðan íbúðaverð hefur hækkað um 103%. Til samanburðar hafa laun á landsvísu hækkað um 75% sé horft til sama tímabils.

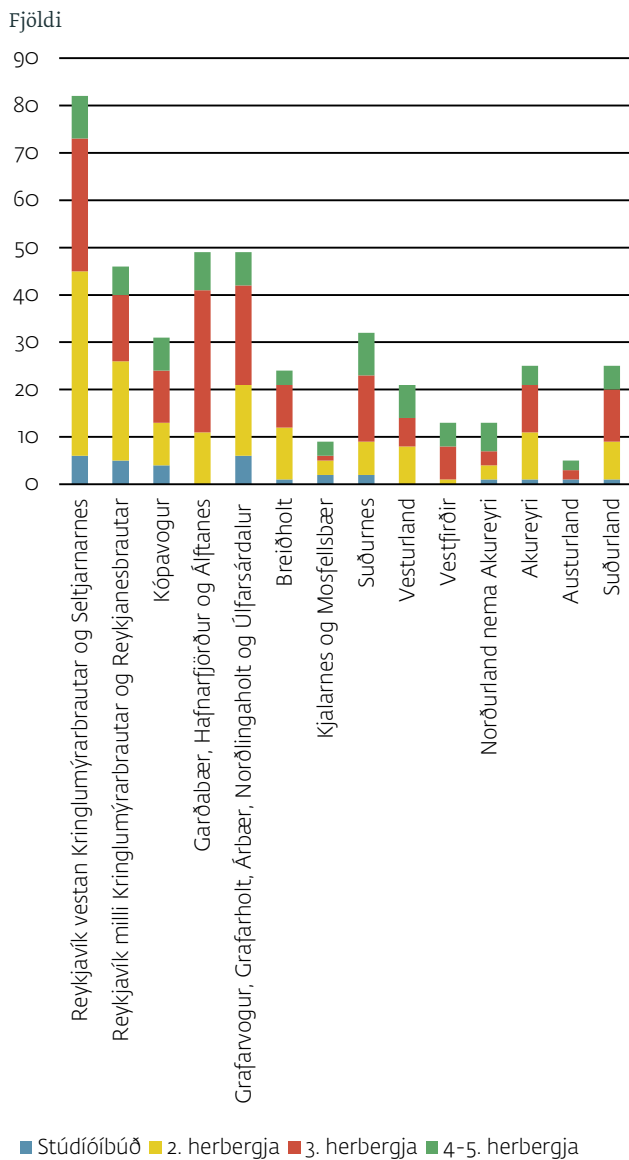
Samanburður á 12 mánaða hækkun leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður

Skipting þinglýstra leigusamninga eftir hverfum í nóvember 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Virkur leigumarkaður í vesturhluta höfuðborgarsvæðisins

Í nóvember síðastliðnum var 590 leigusamningum þinglýst sem er áþekkur fjöldi og ári áður en þá var 571 samningi þinglýst. Á myndinni hér til hliðar má sjá hvernig leigusamningarnir skiptust milli ólíkra tegunda íbúðarhúsnæðis og svæða.¹ Algengast var að samningum var þinglýst í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi eða 19% allra samninga. Flestir samningarnir á því svæði voru vegna tveggja herbergja íbúða og meðalfermetraverð slíkrar íbúðar var 3.234 kr.

Meðalfermetraverð stúdíóíbúðar samkvæmt þinglýstum samningum í nóvember reyndist hæst í þeim hluta höfuðborgarsvæðisins sem er vestan við Kringlumýrarbraut og á Seltjarnarnesi, eða 4.657 kr. á mánuði. Lægst reyndist verð stúdíóíbúðar vera í Kópavogi, 2.960 kr. á mánuði.

¹ Við vinnslu upplýsinga frá Þjóðskrá er samningum sleppt sem eru eldri en 60 daga við þinglýsingu, samningum þar sem herbergjafjöldi er óþekktur og samningum um félagslegar íbúðir. Upplýsingarnar fyrir nóvember eru unnar upp úr 424 samningum af þeim 590 sem var þinglýst. Hafa ber einnig í huga að ekki er öllum leigusamningum þinglýst.

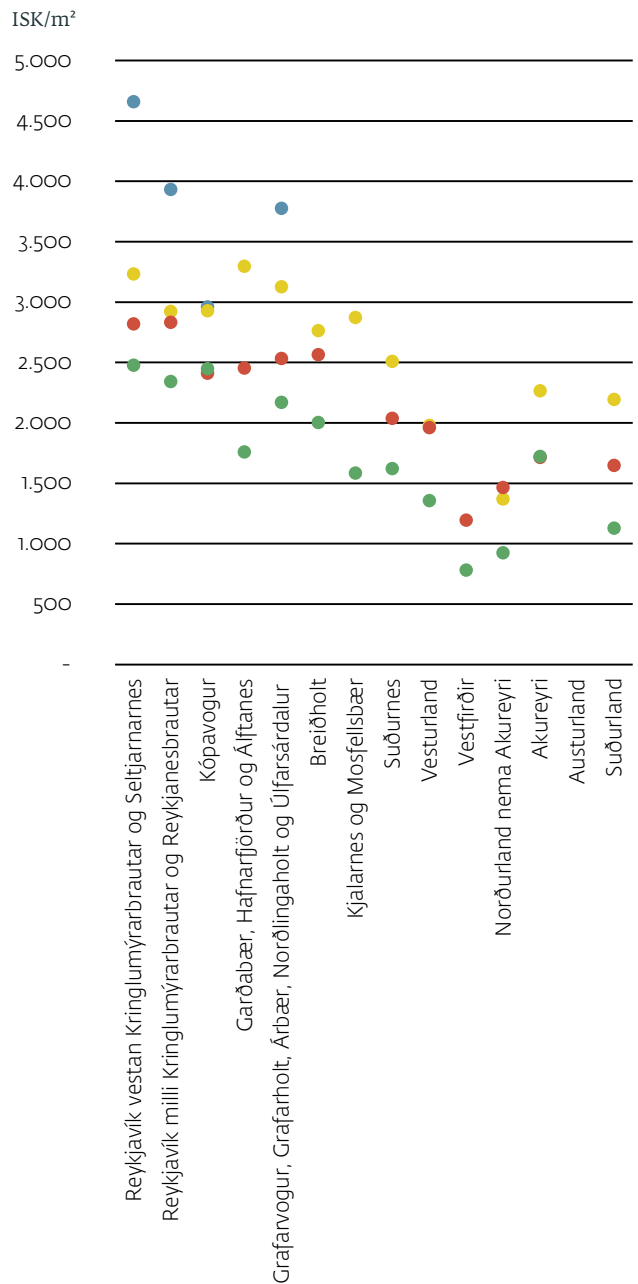
[Könnun leigumarkaðsdeilda Íbúðalánasjóðs](#) meðal leigjenda leiddi í ljós að um 60% leigjenda lætur þinglýsa leigusamningi.

Leigumarkaður

Tveggja herbergja íbúðir reyndust dýrastar á hvern fermetra í Garðabæ, Hafnarfirði og á Álftanesi, eða 3.296 kr., og ódýrastar á Norðurlandi utan Akureyrar þar sem kostnaður var 1.371 kr. á hvern fermetra að meðaltali samkvæmt gögnum nóvembermánaðar. Þriggja herbergja íbúðir voru dýrastar í Reykjavík milli Kringlumýrar- og Reykjanesbrautar, 2.833 kr. á hvern fermetra, en ódýrastar á Vestfjörðum, 1.194 kr. á hvern fermetra. Fjögurra til fimm herbergja íbúðir voru dýrastar í vesturhluta Reykjavíkur þar sem þær kostuðu 2.478 kr. á hvern fermetra en ódýrastar á Vestfjörðum þar sem fermetraverðið var 782

Af þeim íbúðum sem þinglýstir leigusamningar voru gerðir um í nóvember voru nýjustu íbúðirnar í Grafarvogi, Grafarholti, Árbæ, Norðlingaholti og Úlfarsárdal en meðalbyggingarár þeirra var á bilinu 1994–2007 eftir gerð íbúðar. Elstu íbúðirnar voru í flestum tilfellum í vesturhluta Reykjavíkur en meðalbyggingarár þeirra var á bilinu 1940–1951. Fjögurra til fimm herbergja íbúðir reyndust þó vera að meðaltali elstar á Akureyri en meðalbyggingarár þeirra var 1926.

Meðalfermetraleiguverð nýrra samninga í nóvember 2018



● Stúdíóíbúð ● 2. herbergja ● 3. herbergja ● 4-5. herbergja
Heimild: Þjóðskrá Íslands, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

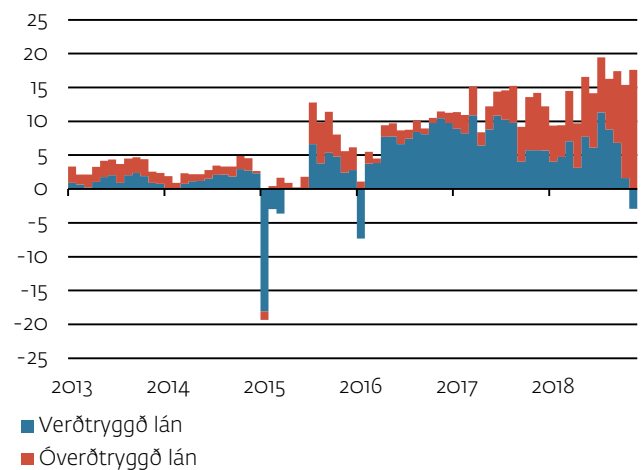
Óverðtryggð íbúðalán heimilanna farið áfram vaxandi

Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna að aukning í heildarupphæðum óverðtryggðra lána frá mánuðinum á undan heldur áfram, líkt og verið hefur frá því í septembermánuði.

Í nóvember síðastliðnum námu ný óverðtryggð íbúðalán, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, alls um 17,6 milljörðum króna. Þetta er stærsti einstaki útlánamánuður slíkra lána til heimila frá því að bankar hófu að bjóða slík lán að einhverju marki í byrjun árs 2010 og lífeyrissjóðir um fimm árum síðar. Hrein ný verðtryggð íbúðalán drógust hins vegar í heild saman um 2,9 milljarða króna í nóvember, þ.e.a.s. umfram- og uppgreiðslur eldri verðtryggðra íbúðalána voru hærri en ný verðtryggð lán heimilanna sem þeirri upphæð nemur. Hlutdeild óverðtryggðra lána var því um 120% í hreinum nýjum íbúðalánnum fjármálastofnana til heimilanna í nóvember.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

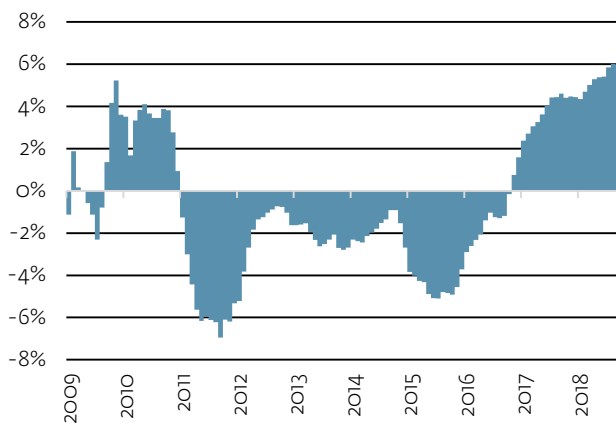
Ma.kr.



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Ársbreyting í heildaríbúðalánum heimila að raunvirði*



*hlaupandi 3ja mánaða meðaltal á föstu verðlagi

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

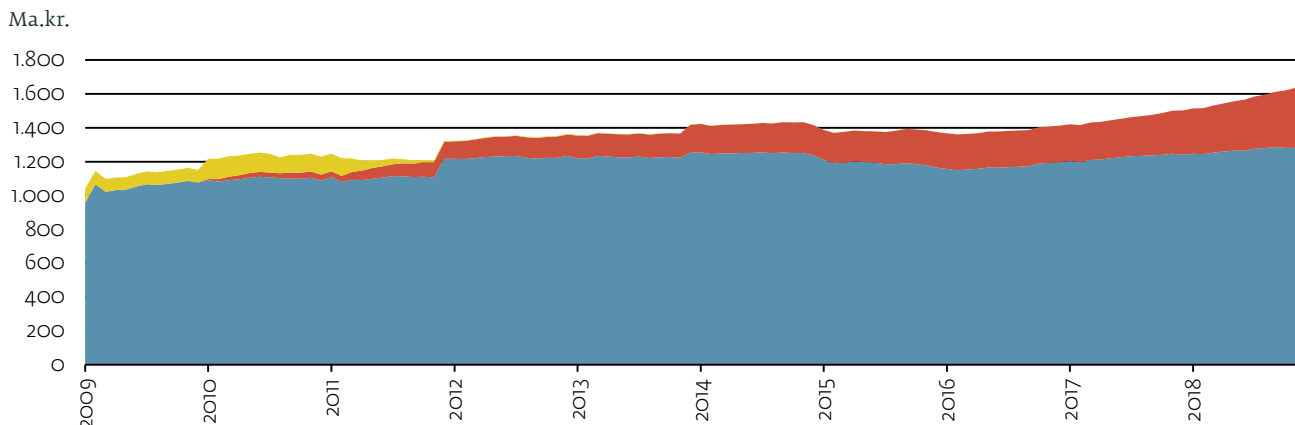
Húsnæðisskuldir heimilanna halda áfram að aukast

Ef horft er til þróunar í heildarstöðu útlána til heimilanna með veði í íbúð¹ kemur fram að árleg raunaukning í þeim hluta skuldastöðu heimilanna óx nær stöðugt á nýliðnu ári. Tölur fyrir desembermánuð eru þó ekki komnar fram. Í september til nóvember 2018 nam tólf mánaða raunbreyting útistandandi íbúðalána heimilanna um og yfir 6%.

Ef horft er til tegundar íbúðalána heimilanna er hlutfall óverðtryggðra lána nú um 22% af heildarlánum og verðtryggð lán eru um 78%. Á sama tíma í fyrra var það hlutfall um 17% óverðtryggð lán á móti 83% verðtryggðra og árið 2016 var hlutfallið 15% á móti 85%. Heilt yfir má því segja að þótt heimilin kjósi almennt að fjármagna íbúðir sínar með verðtryggðum lánnum frekar en óverðtryggðum hafi umframvöxtur í síðarnefnda lánaflokknum aukist heldur á nýliðnu ári.

¹ Að teknu tilliti til uppgjöra tengdum föllnu bönkunum.

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veði í íbúð fram til desember 2018*



*Staða útlána í lok hvers mánaðar á nafnvirði. Ekki eru hér tilteknar skuldir sem voru í eigu slitabúa fallinna fjármálagjafirtækja á tímabilinu 2008-2013

- Verðtryggð útlán
- Óverðtryggð útlán
- Lán í erlendum gjaldmiðlum

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

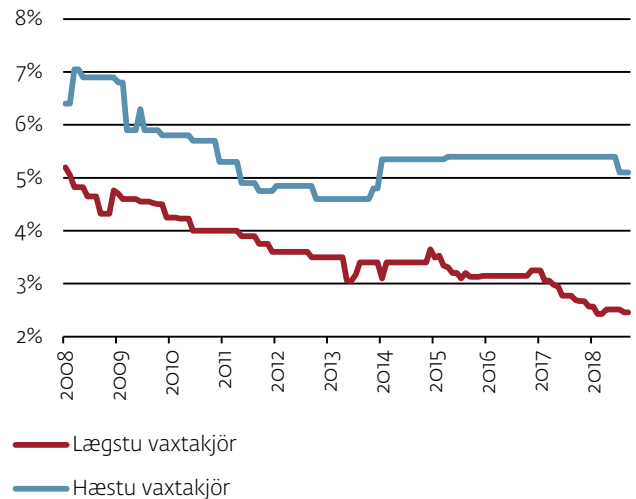
Lánamarkaður



Vextir verðtryggðra lána hafa almennt lækkað

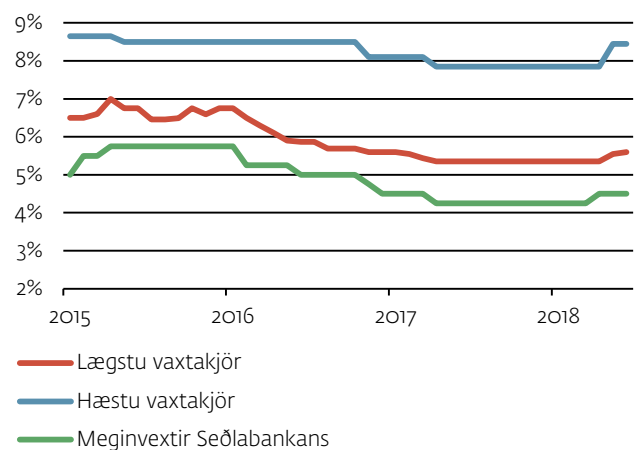
Ef horft er til þróunar vaxta á verðtryggðum íbúðalánum á undanförunum mánuðum kemur í ljós að vextir hafa annaðhvort staðið í stað eða lækkað um allt að 0,2 prósentustig frá því í september síðastliðnum, að undanskildum einum lánveitanda. Sú þróun hefur þó aðeins verið á lánum með breytilega vexti þar sem fastir verðtryggðir vextir sem í boði eru út lánstímann hafa heilt yfir verið óbreyttir frá því í september 2017. Hagstæðustu breytilegu vaxtakjörin á verðtryggðum lánum til heimilanna sem í boði eru um þessar mundir eru um 2,5% en 3,5% á föstum vöxtum út lánstímann.

Verðtryggðir vextir



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Samanburður á nafnvöxtum verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána

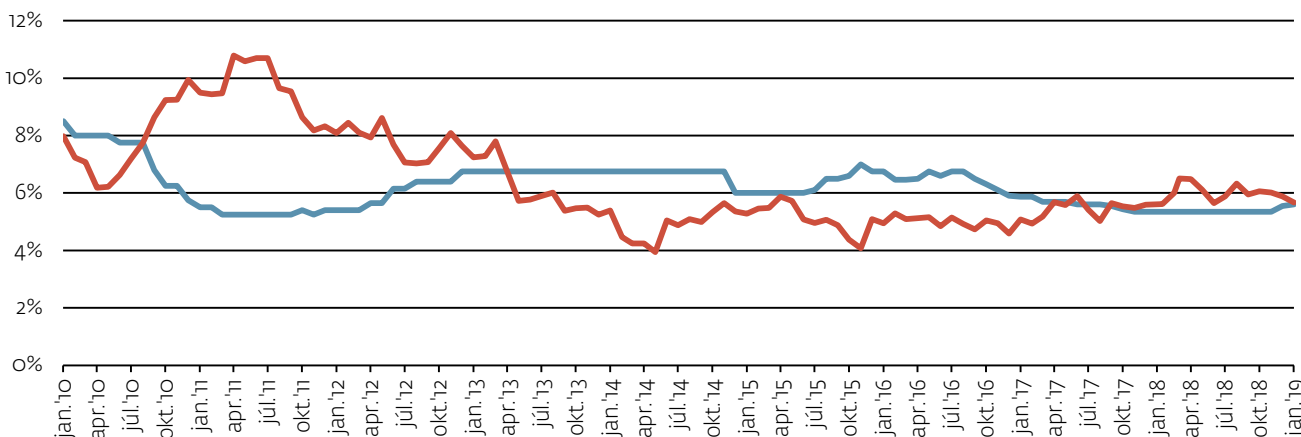
Eðli málsins samkvæmt eru óverðtryggðir vextir lána alla jafna með hærri vaxtaþróun en verðtryggðir vextir þar sem ofan á höfuðstól verðtryggðra lána bætist verðbólga.¹ Nákvæma kosti og galla á hvoru lánaformi fyrir sig er erfitt að meta í stuttu máli því það sem hentar einum einstaklingi á ákveðnum tíma hentar ekki öðrum og einnig geta forsendur breyst milli tímabila. Meginmunurinn felst hins vegar í því að verðtryggð lán eru með lægri greiðslubyrði í upphafi en greiðslubyrði óverðtryggðra lána er hærri fyrst og lækkar svo þegar líður á lánstímann (að gefnu óbreyttu vaxtastigi) þar sem meira er greitt inn á höfuðstól lánsins með hverri greiðslu.

¹ Undantekning frá þessari almennu reglu ætti helst við á tímabili verðhjóðnunar.

Samanburður á þróun vaxta þessara tveggja meginforma húsnæðislána er annaðhvort hægt að gera með því að reikna út raunvexti óverðtryggðu lánanna (raunvextir=nafnvextir-verðbólga) og bera þá saman við nafnvexti verðtryggðra lána eða með því að bæta verðbólgunni ofan á verðtryggðu vextina og bera saman við óverðtryggða nafnvexti. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá síðarnefnda samanburðinn frá byrjun árs 2010 fram til janúar 2019. Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjörin sem í boði hafa verið á hinum almenna húsnæðislánamarkaði í hverju sinni innan þessara tveggja lánaflokka.

Líkt og sjá má eru vextir verðtryggðra og óverðtryggðra lána í dag nokkurn veginn sambærilegir ef tekið er mið af opinberum verðbólguþám 12 mánuði fram í tímann. Ef horft er framhjá eðlismun lánaformanna yfir tíma má hins vegar sjá að allt árið 2018 voru lægstu óverðtryggðu vextir húsnæðislána almennt hagstæðari en lægstu verðtryggðu vextirnir. Frá maí 2013 og fram til loka ársins 2017 var þeim málum hins vegar öfugt farið.

Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána



— Lægstu vaxtakjör óverðtryggðra lána
— Lægstu vaxtakjör verðtryggðra lána að teknu tilliti til verðbólgu*

*M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir árið 2018 og byrjun árs 2019 byggjast á verðbólguþá Seðlabankans)

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður



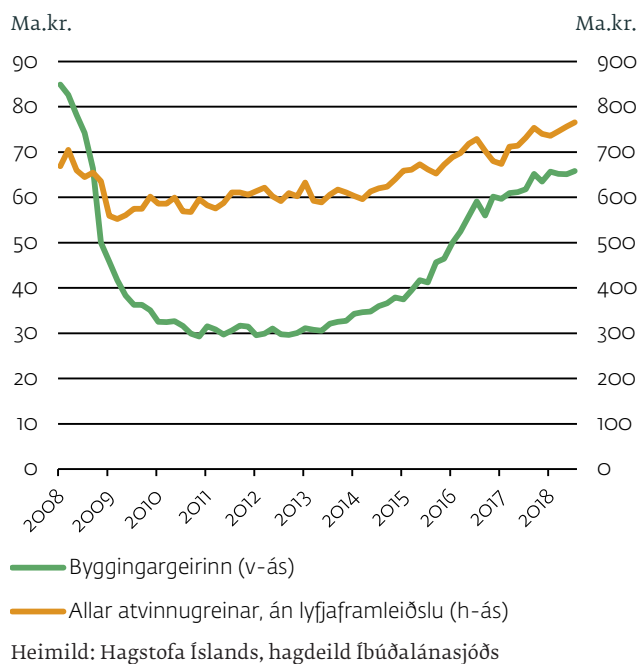
Þróun umsvifa í byggingariðnaðinum

Raunvöxtur í árlegri veltu innan byggingargeirans hefur mælst umfram vöxt heildarhagkerfisins allt frá byrjun árs 2013. Þó dró heldur úr þeim vexti á nýliðnu ári. Talsverður vöxtur hefur mælst í raunvirði árstíðaleiðréttrar veltu í byggingariðnaði hér á landi allt frá byrjun árs 2013, þótt ögn hafi dregið úr 12 mánaða aukningu á undanfögnu ári. Meðfylgjandi mynd sýnir þróun veltu í helstu atvinnugreinunum sem tengjast byggingariðnaðinum¹ og til samanburðar innlendum atvinnugreinum alls.²

Í tölum yfir veltu byggingariðnaðarins er talsvert sterk árstíðasveifla, líkt og gera má ráð fyrir samkvæmt eðli atvinnugreinarinnar. Því er rétt að horfa til árstíðaleiðréttrar veltu til að greina þróun byggingariðnaðarins undanfarið. Þær tölur benda til 7,5% veltuaukningar á raunvirði fyrstu 8 mánuði ársins 2018 samanborið við 12% vöxt yfir sama tímabil á árinu 2017 og 36% á árinu 2016. Til samanburðar mældist raunaukning í veltu allra atvinnugreina hér á landi um 6,1% fyrstu 8 mánuði ársins 2018 en sú raunbreyting var nánast engin á sama tímabili á árinu 2017 og um 6,7% árið 2016.

Velta samkvæmt VSK-skýrslum

Árstíðaleiðréttt velta á raunvirði

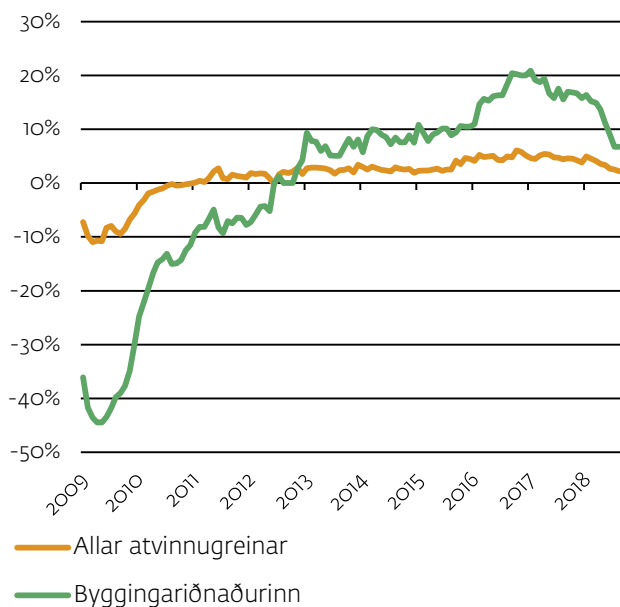


¹ Um er að ræða atvinnugreinaflokkka 41 (byggingu húsnæðis, þróun byggingarverkefna), 42 (mannvirkjagerð), 43 (sérhæfða byggingarstarfsemi) og 71 (starfsemi arkitekta og verkfræðinga). Því ber að hafa í huga að ekki einungis er átt við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

² Hagstofan birtir virðisaukaskattskylda veltu án veltu í lyfjaframleiðslu þar sem verið er að yfirfara og sannreyna gögn í þeirri atvinnugrein.

Byggingamarkaður

Tólf mánaða breyting í fjölda starfandi

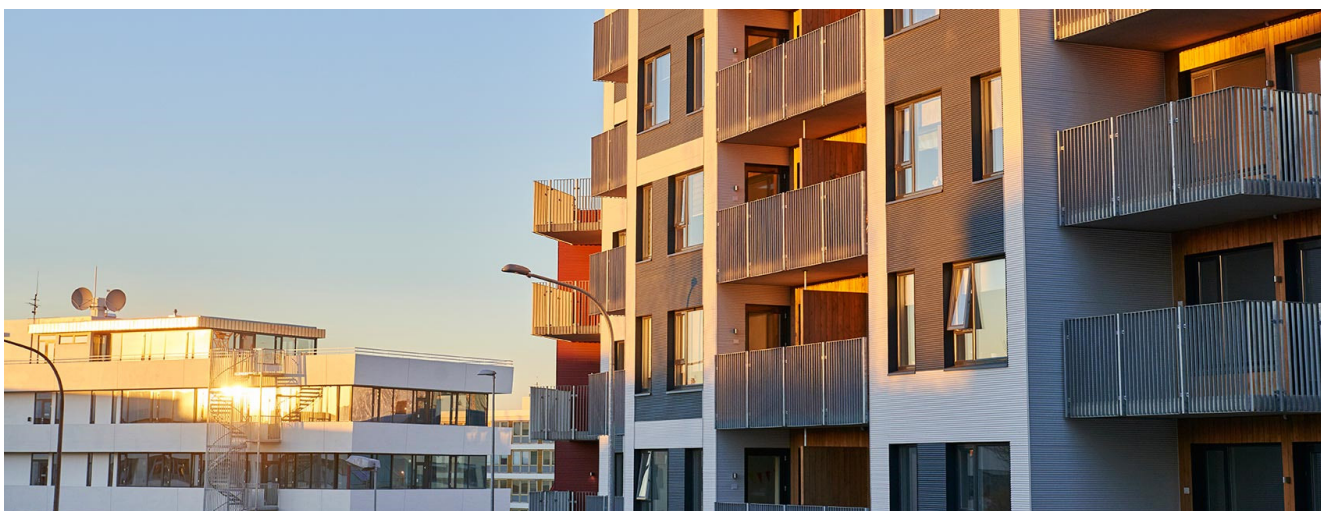


Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Starfsmenn í byggingariðnaðnum

Samfara vaxandi umfangi á byggingamarkaðnum hefur starfsfólki í byggingariðnaði einnig farið fjölgandi. Nokkuð samfelldur vöxtur var í fjölda þeirra sem starfa í byggingariðnaðinum frá lokum árs 2012 og fram til byrjunar árs 2017, þegar 12 mánaða fjölgun nam um 20%. Síðastliðið ár hefur fjöldinn áfram farið vaxandi en þó sífellt hægar. Í ágúst síðastliðnum voru rúmlega 14.000 starfsmenn á launaskrá við byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð sem er tæplega 7% aukning frá sama tíma í fyrra.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hér til hliðar hefur fjöldi þeirra sem starfa innan byggingariðnaðarins vaxið umfram meðaltal annarra atvinnugreina allt frá árslokum 2012. Hins vegar dróst sá munur nokkuð hratt saman á nýliðnu ári en aðgengilegar tölur ná fram til september 2018.



Greiðsla húsnæðisbóta

Íbúðalánasjóður hefur umsjón með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði, sbr. lög nr. 75/2016 um húsnæðisbætur og reglugerð sem var sett á grundvelli laganna. Í lögum um húsnæðisbætur eru grunnfjárhæðir húsnæðisbóta skilgreindar með tilliti til fjölda heimilismanna.

Þættir sem hafa áhrif á útreikninginn og geta skert grunnfjárhæð eru skattskyldar tekjur, nettó eignir allra heimilismanna, 18 ára og eldri, sem og leigufjárhæð. Óskertar mánaðarlegar bætur eru 32.460 kr. fyrir einstakling. Ef um er að ræða tvo heimilismenn nema bæturnar 42.931 kr. og 50.261 kr. fyrir þrjá. Séu heimilismenn fjórir eða fleiri nema óskertar bætur 54.449 kr. á mánuði.

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í nóvember var rúmlega 494 milljónir króna sem er 0,9% aukning frá því í október. Á fyrstu ellefu mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 12,3% hærrí en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í nóvember 2018 var 15.262 og fjárhæð greiddra bóta nam að meðaltali um 32.374 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Nóv. 2018

Heildarfjárhæð greiðslna	494.092.088 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.262
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	381.714kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	839.261 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.374 kr.
Meðalleigufjárhæð	130.257 kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

Nóvember

Janúar-nóv.

2018	494.092.088 kr.	5.402.677.698 kr.
2017	447.794.881 kr.	4.808.845.965 kr.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

15. janúar 2019

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.