

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Greining á íbúðarþörf 2019-2040](#)

[Frítækjumörk húsnæðisbóta hækka](#)

[Hækkun vísitölu íbúðaverðs undir meðaltali síðastliðinna ára](#)



**Íbúðalána
sjóður**

Helmingi fleiri fasteignir komu inn til sölu 2018 en 2017

Árið 2018 voru rúmlega 24 þúsund fasteignir auglýstar til sölu á öllu landinu sem er 47% aukning frá árinu á undan þegar rúmlega 16 þúsund fasteignir komu nýjar inn á fasteignasöluvefina. Því er ljóst að framboð fasteigna til sölu jókst mikið á nýliðnu ári.

Hver fasteign skoðuð hátt í 900 sinnum á netinu í fyrra

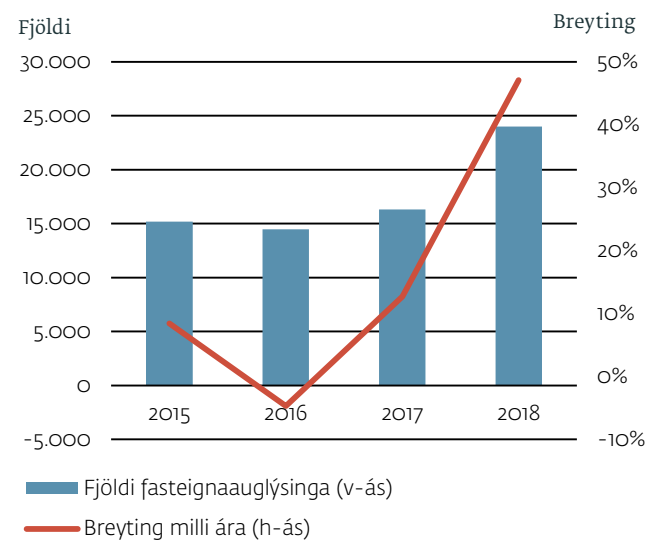
Ef borinn er saman meðalfjöldi netflettinga á hverja nýja fasteignaauglýsingu¹ yfir tímabilið 2014 til 2018 kemur í ljós að hann fór stigvaxandi á árunum 2014 til 2017. Hver fasteign var skoðuð að meðaltali 550 sinnum árið 2014 en flettingum á hverri fasteign sem til sölu var fjölgaði þar til gögnin sýndu staðbundið hámark árið 2017 þegar smellt var að meðaltali rúmlega 1.000 sinnum á hverja fasteignaauglýsingu sem kom ný inn það árið.

Meðalsölutími fasteigna var um 120 dagar árið 2014, hann jókst svo upp í 150 daga að meðaltali árið 2015 en lækkaði svo niður í tæplega 100 daga árið 2017. Það má því gera ráð fyrir því að vaxandi áhugi hafi orðið á fasteignakaupum hafi aukist síðan 2015, þar sem flettingum fjölgaði á sama tíma og sölutími styttest. Gera má ráð fyrir að því lengur sem ákveðin íbúð er auglýst til sölu á vefnum, því oftast sé sú fasteign skoðuð á netinu yfir tíma.

Á nýliðnu ári dróst fjöldi flettinga á hverja fasteign þó ögn saman en hver fasteign var skoðuð 870 sinnum. Þó ber að hafa í huga að talsvert fleiri fasteignir voru til sölu þá samanborið við árin á undan og sölutími var mjög áþekkur milli ára. Ef horft er til heildarfjölda flettinga fasteignaauglýsinga á netinu voru þær alls um 21 milljón talsins á árinu 2018 samanborið við tæplega 17 milljónir flettinga fasteignaauglýsinga árið 2017 og 14 milljónir árið 2016.

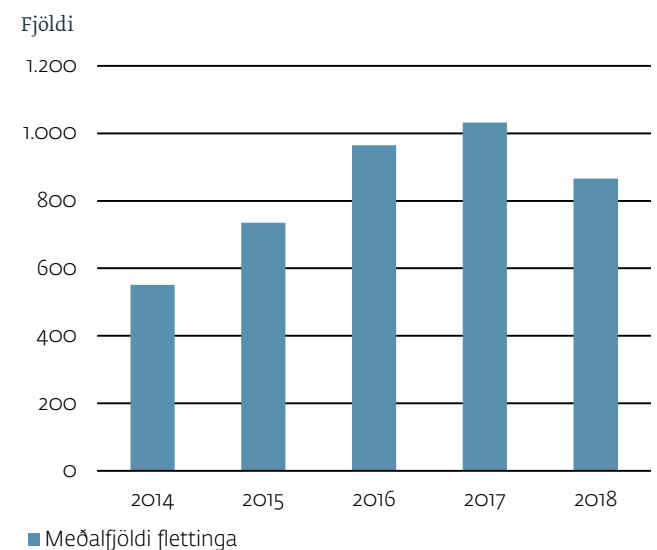
¹ Fasteignaauglýsing er í þessari umfjöllun hér skilgreind sem ný á því ári sem hún kom fyrst inn til sölu.

Fjöldi fasteigna settar inn til sölu yfir árið og breyting milli ára



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalfjöldi flettinga á hverja nýja fasteignaauglýsingu íbúðarhúsnæðis yfir landið allt



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Flestar flettingar á hverja íbúð í póstnúmerum 108 og 104

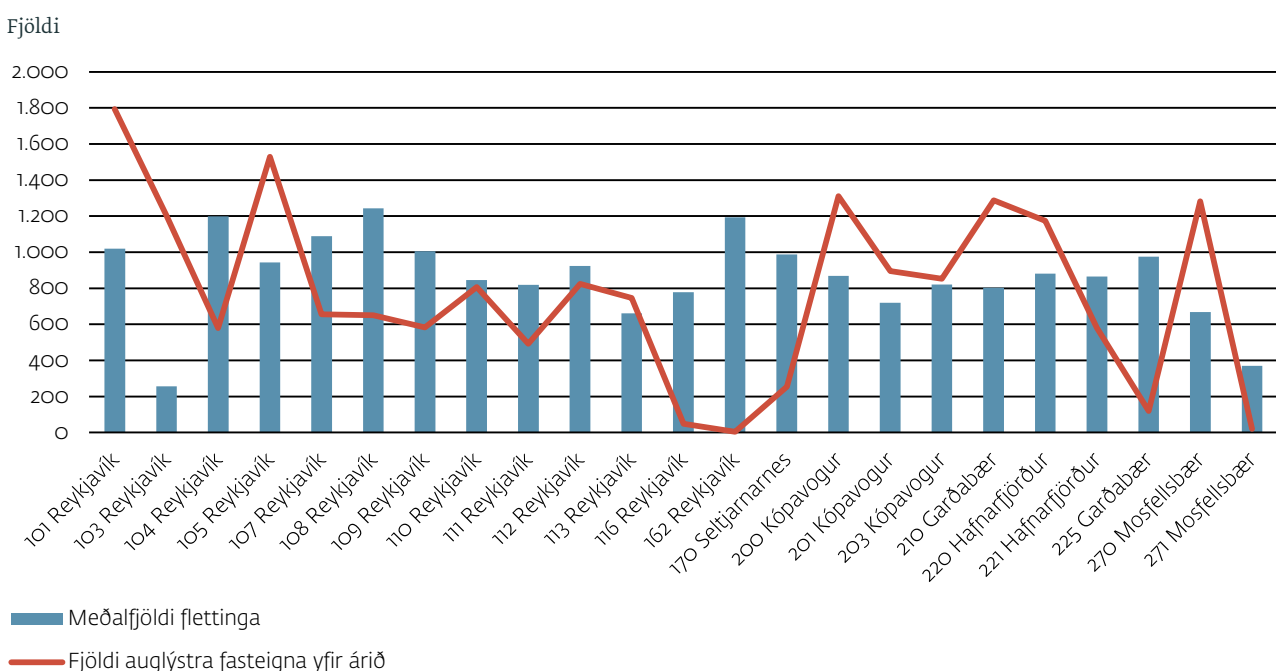
Ef horft er til hverfaskiptinga á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum kemur fram að oftast er smellt á hverja auglýsingu vegna fasteigna í Háaleitis- og Bústaðahverfi (108 Rvk)¹ og í Laugardalnum (104 Rvk) ef tekið er mið af meðalfjölda flettinga. Að meðaltali voru virkar fasteignaauglýsingar skoðaðar um 1.200 sinnum í þeim hverfum í fyrra. Meðalfjöldi flettinga var svipaður í dreifbýli Kjalarness (162 Rvk) en þess ber þó að geta að afar takmarkað framboð var af fasteignum til sölu á því svæði.

Á árinu 2018 voru flestar auglýstar fasteignir í miðbæ Reykjavíkur (101), þar á eftir í Hlíðunum (105 Rvk) og síðan Kórahverfinu í Kópavogi (203) og Garðabæ (210). Alls komu inn um 1.800 nýjar fasteignaauglýsingar í póstnúmeri 101 Reykjavík á árinu 2018, ríflega 1.500 í Hlíðunum og 1.300 í Kórahverfi Kópavogs. Á meðfylgjandi mynd má sjá umræddar upplýsingar eftir hverju póstnúmeri á höfuðborgarsvæðinu.²

¹ Yfirlit hverfisskiptar eftir póstnúmerum má finna á eftirfarandi slóð Íslandspósts; <https://www.postur.is/einstaklingar/posthus/post-numer/islandskort/>.

² Hafa ber í huga við túlkun þessara gagna að áhugi á fasteignum í einstaka hverfum fer ekki aðeins eftir fjölda flettinga heldur einnig meðalsölutíma og framboði fasteigna til sölu í viðkomandi hverfi á hverjum tíma.

Meðalfjöldi flettinga á hverja nýja fasteignaauglýsingu á árinu 2018 eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu og fjöldi fasteignaauglýsinga

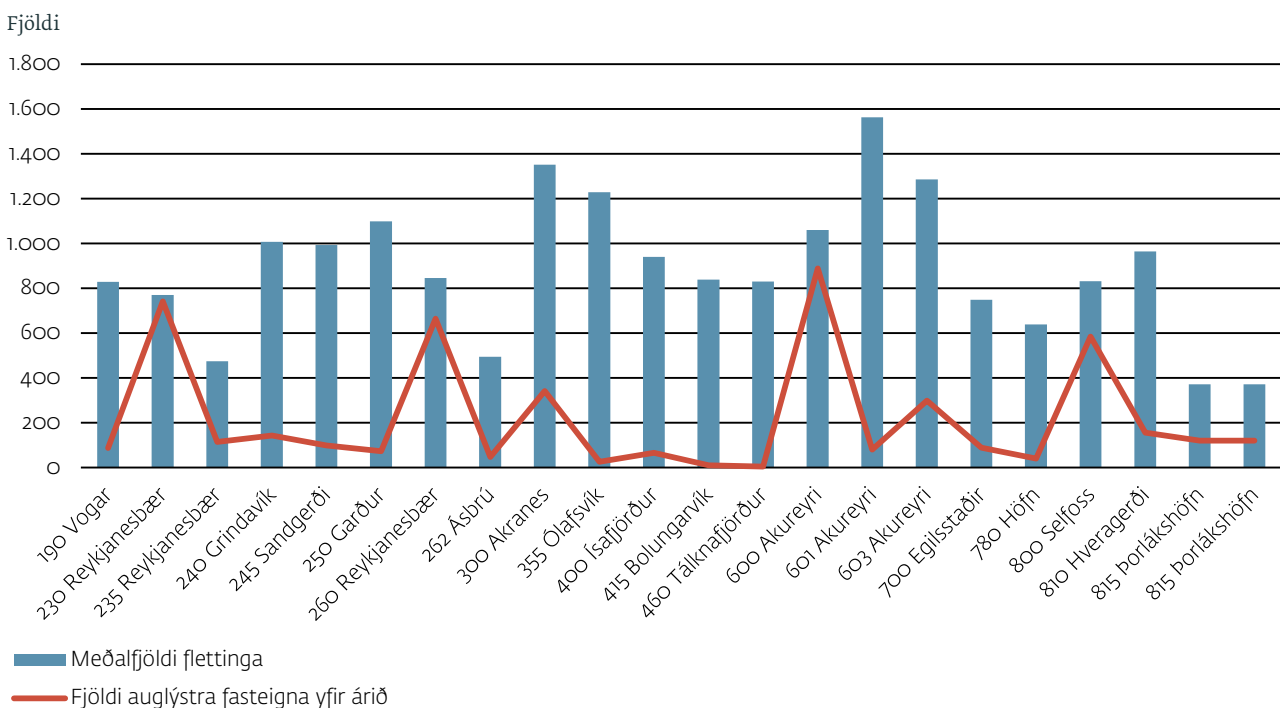


Ekki síður áhugi á fasteignaauglýsingum utan höfuðborgarsvæðisins

Ef horft er til landsins alls kemur í ljós að á nokkrum svæðum eru fasteignaauglýsingar að meðaltali skoðaðar oftar en í nokkru hverfi höfuðborgarsvæðisins. Að meðaltali var hver auglýst fasteign í dreifbýli í kringum Akureyri (601) skoðuð tæplega 1.600 sinnum á árinu 2018 en líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd var þó framboð auglýstra fasteigna þar heldur takmarkað eða innan við 100 eignir. Einnig var hver auglýst fasteign skoðuð að meðaltali oftar á Akranesi (300) og Akureyri utan Glerár (603) en í nokkru af hverfum höfuðborgarsvæðisins .

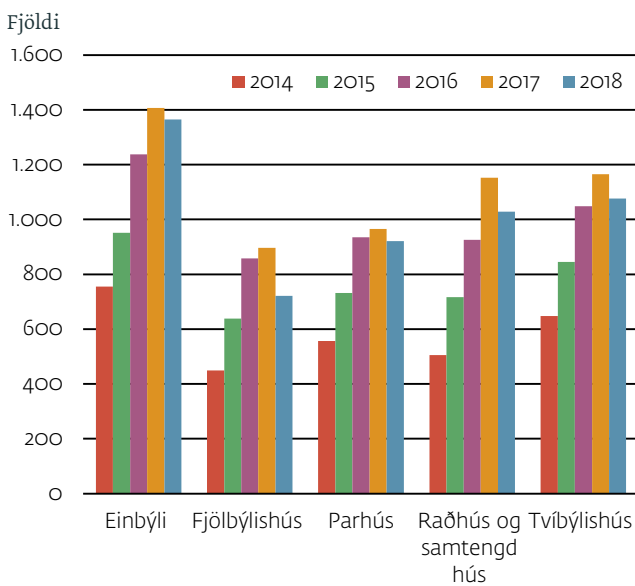
Af póstnúmerum utan höfuðborgarsvæðisins komu flestar nýjar fasteignaauglýsingar inn á Akureyri innan Glerár (600) eða nærri 900 eignir á árinu 2018. Ríflega 700 fasteignir komu nýjar inn í póstnúmeri 230 í Reykjanesbæ og nær sami fjöldi innan sama sveitarfélags í póstnúmeri 260.

Meðalfjöldi flettinga á hverja nýja fasteignaauglýsingu á árinu 2018 eftir póstnúmerum víða á landinu og fjöldi fasteignaauglýsinga



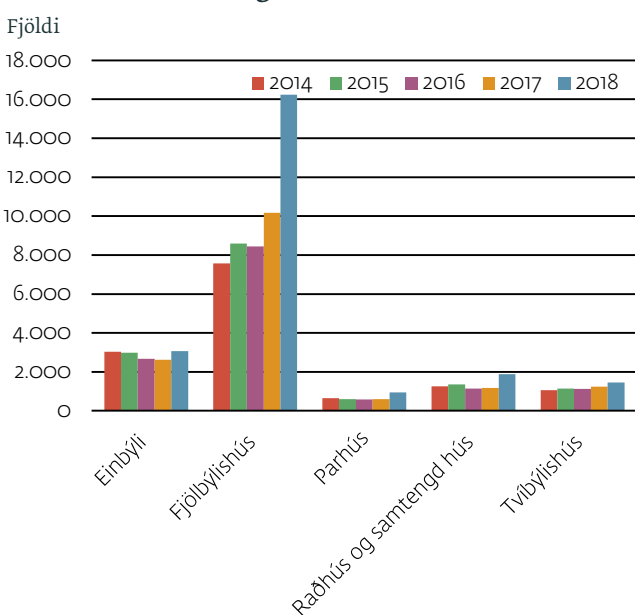
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalfjöldi flettinga á hverja fasteignaauglýsingu eftir tegund íbúðarhúsnæðis yfir landið allt



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Árlegur fjöldi fasteigna auglýstar til sölu á landinu öllu eftir tegund



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Auglýsingar eftir tegund húsnæðis

Að meðaltali hafa fasteignir sem flokkast sem einbýli verið skoðaðar oftast á vefnum í gegnum tíðina. Meðalfjöldi flettinga á hverju auglýstu einbýlishúsi var á síðasta ári tæplega 1.400 og dróst ögn saman frá árinu 2017. Ef þessar upplýsingar eru flokkaðar nánar eftir tegund íbúðarhúsnæðis kemur í ljós að heilt yfir hefur fjöldi flettinga að meðaltali verið minnstur á hverja íbúð í fjölbýli. Árið 2018 var hver auglýst íbúð í fjölbýli skoðuð að meðaltali ríflega 700 sinnum og dróst sá fjöldi nokkuð saman frá árinu 2017 þegar hver íbúð í fjölbýli var með um 900 flettingar að meðaltali.

Tvennt gæti útskýrt þennan mismun. Annars vegar hefur sölutími almennt verið styttri á íbúðum í fjölbýli en í sérbýli og hins vegar hefur framboð íbúða í fjölbýlishúsum verið margfalt meira en í öðrum tegundum húsnæðis. Það framboð hefur einnig aukist mest á undanförunum árum og þá sérstaklega í fyrra líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd. Ef heildarflettingar auglýstra íbúða í fjölbýli eru skoðaðar voru þær alls um 12 milljónir á árinu 2018 eða ríflega helmingur allra íbúðaflettinga á netinu það árið. Til samanburðar var heildarfjöldi flettinga á íbúðum í fjölbýli á árinu 2017 um 9 milljónir.

Mikil aukning á framboði íbúða í fjölbýlishúsum

Tæplega 60% aukning var á nýjum auglýsingum fasteigna í fjölbýli frá 2017 til 2018. Framboð annarra tegunda húsnæðis fór einnig vaxandi á fasteignamarkaðnum í fyrra en árið 2018 komu alls um 7.400 fasteignir í sérbýli inn á fasteignasöluvefi samanborið við um 5.600 eignir á árinu 2017. Það gerir um 30% aukningu í fjölda auglýstra íbúða í sérbýli á milli ára.

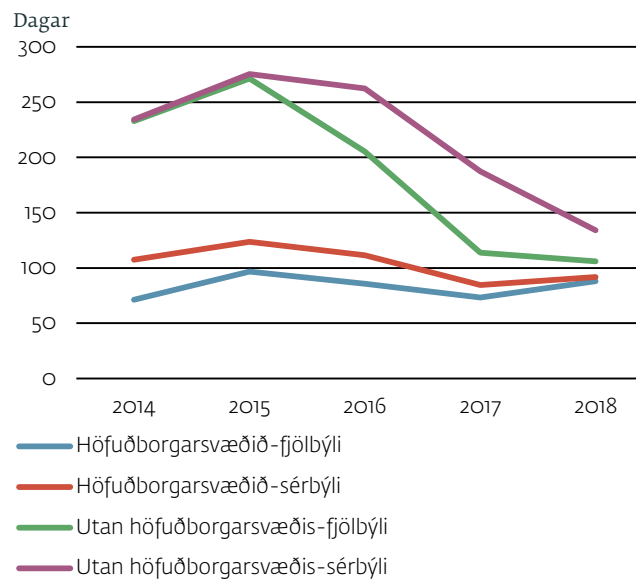
Meðalsölutími hefur styst verulega á síðastliðnum árum utan höfuðborgarsvæðisins

Utan höfuðborgarsvæðisins fór meðalsölutími fasteigna lækkandi á nýliðnu ári líkt og þróunin hefur verið allt frá árinu 2015, bæði í sérbýli og fjölbýli. Til að mynda var meðaltíminn sem það tók að selja íbúð í fjölbýli utan höfuðborgarsvæðisins um 100 dagar árið 2018 samanborið við um 270 daga árið 2015.

Meðalsölutími fasteigna fór ögn vaxandi á höfuðborgarsvæðinu árið 2018 samanborið við 2017. Að meðaltali tók um þrjá mánuði að selja fasteign í fjölbýli í fyrra en um tveimur vikum styttri tíma árið 2017.

Þróun í meðalsölutíma íbúðarhúsnæðis

Vegin ársmeðaltöl



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Leigumarkaður

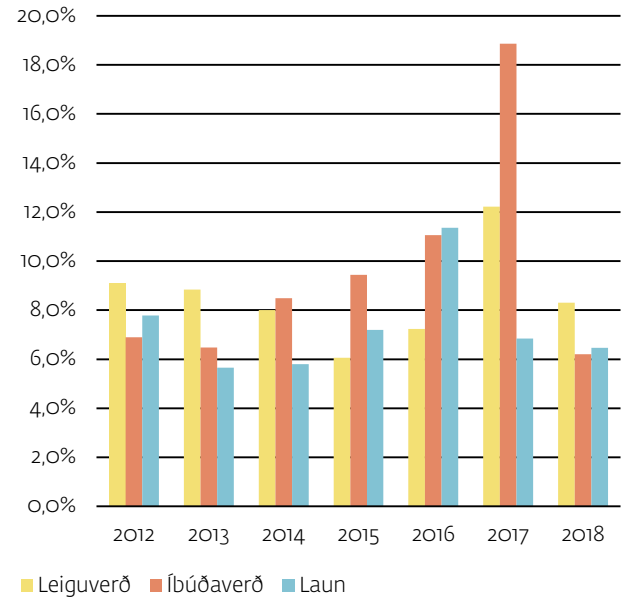
Leiguverð hækkaði meira en íbúðaverð og laun á síðasta ári

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði meira en íbúðaverð á milli árunna 2017 og 2018 samkvæmt þinglýstum leigu- og kaupsamningum sem liggja til grundvallar vísitölum sem Þjóðskrá gefur út. Leiguverð hækkaði þannig um 8,3% milli ára á sama tíma og íbúðaverð hækkaði um 6,2% á höfuðborgarsvæðinu. Hagstofa Íslands tekur saman gögn um launaþróun á landsvísi og af þeim má sjá að hækkun launa milli ára er áþekk hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eða 6,5%.

Þetta er í fyrsta skipti síðan 2013 sem leiguverð hækkar meira en íbúðaverð milli ára. Hækkunir í ár eru þó mun svipaðri samanborið við stöðuna fyrir ári síðan þegar íbúðaverð hafði hækkað um 19% milli ára á sama tíma og leiguverð hækkaði um 12%.

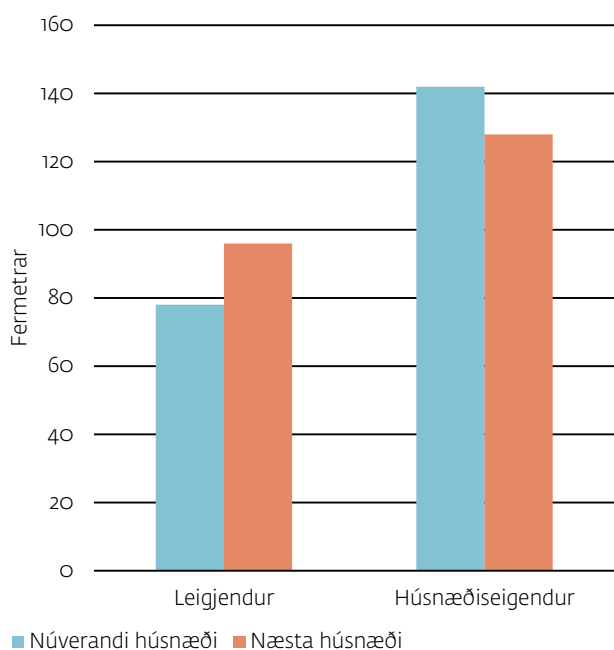
Í desember lækkaði vísitala leiguverðs milli mánaða um 0,7% á sama tíma og íbúðaverð hækkaði lítillega eða um 0,1% en hafa ber í huga að vísitölurnar geta flökt nokkuð á milli mánaða og því ber að varast að draga ályktanir út frá þeim einum og sér. Algengast var að leigusamningi væri þinglýst vegna tveggja herbergja íbúðar í vesturhluta höfuðborgarsvæðisins í desember en meðalfermetraverð slíkrar íbúðar var 3.030 kr. samkvæmt gögnum Þjóðskrár og meðalstærð 61 fermetri.

Hækkun leiguverðs, íbúðaverðs og launa milli ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Fjöldi fermetra í núverandi húsnæði og væntur fjöldi fermetra í næsta húsnæði



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Þrengra um leigjendur en húsnæðiseigendur

Leigjendur búa að jafnaði í minni íbúðum en húsnæðiseigendur og þeir eru færri á hverju heimili að meðaltali. Þetta er meðal þess sem kemur fram í rannsókn sem Íbúðalánasjóður lét framkvæma á dögnum.¹

Landsmenn búa að meðaltali í eignum sem eru 133 fermetrar að stærð og meðalfjöldi herbergja er fjögur. Núverandi húsnæði leigjenda er að meðaltali 78 fermetrar að stærð samanborið við 142 fermetra meðal húsnæðiseigenda. Að meðaltali búa 2,4 einstaklingar á hverju heimili leigjenda samanborið við 2,9 á hverju heimili húsnæðiseigenda.

Leigjendur telja að næsta húsnæði þeirra verði að meðaltali 96 fermetrar að stærð eða um 18 fermetrum stærra en núverandi húsnæði á meðan húsnæðiseigendur eru líklegri til þess að ætla að minnka við sig við næstu fasteignakaup, eða niður í 128 fermetra að meðaltali. Þannig telja 38% leigjenda húsnæðið sem þeir búa í vera of lítið samanborið við 16% húsnæðiseigenda.

Marktækur munur mældist á svörum við spurningum um núverandi og næsta húsnæði eftir kyni. Karlar sögðust búa í stærra húsnæði, eða 138 fermetrum að meðaltali, samanborið við 127 fermetra sem var meðalstærð húsnæðis sem konur bjuggu í. Þó mældist ekki marktækur munur á stærð næsta húsnæðis. Að meðaltali telur þjóðin að hún muni búa í minna húsnæði næst þegar skipt verður um búsetu eða í 118 fermetrum.

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsókna sem gerð var dagana 14.-27. nóvember 2018. Úrtakið taldi 3.100 einstaklinga 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 52%. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar eru tæplega 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri á leigumarkaði en 73% eiga húsnæðið sem þau búa í. Konur reyndust marktækt líklegri til þess að vera á leigumarkaði en karlmenn en samkvæmt mælingunni eru tæplega 20% kvenna á leigumarkaði samanborið við 14% karla. Einnig er greint frá könnuninni í nýútgefinni skýrslu hagdeildar Íbúðalánasjóðs um [íbúðapörf](#).

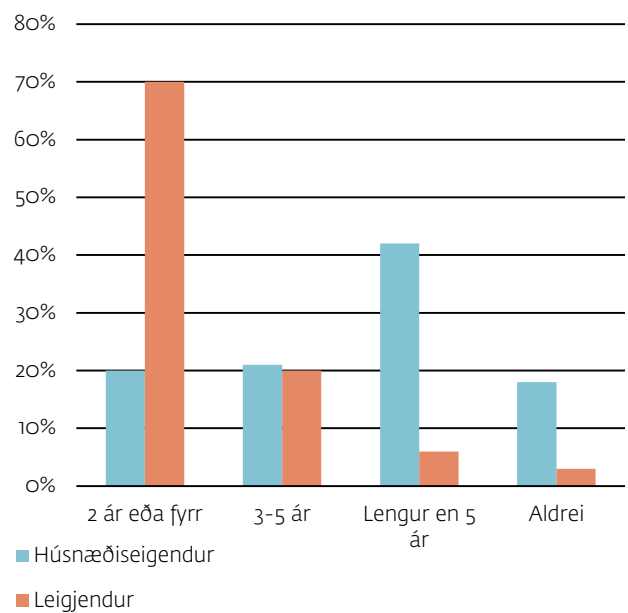
Leigumarkaður

Leigjendur líklegri til að ætla skipta fyrir um húsnæði

Athyglisvert getur verið að sjá hvenær líkur standa til að næstu flutningar eða húsnæðisskipti muni eiga sér stað. Þá kemur í ljós að leigjendur eru líklegri en húsnæðiseigendur til þess að ætla að skipta um húsnæði fljótlega. 70% þeirra sem eru á leigumarkaði telja líkur á að þau skipti um húsnæði innan tveggja ára samanborið við 20% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Fólk á höfuðborgarsvæðinu er líklegra til þess að ætla að skipta um húsnæði fljótlega en þeir sem búa utan höfuðborgarsvæðisins. 35% fólks á höfuðborgarsvæðinu telja líkur á að þau skipti um húsnæði á næstu tveimur árum samanborið við 27% fólks utan höfuðborgarsvæðisins. Þó mælist ekki marktækur munur eftir landsvæðum á því hversu vel eða illa húsnæðið hentar. Rúmlega 80% þjóðarinnar telja núverandi húsnæði henta vel óháð því hvort þau búa á höfuðborgarsvæðinu eða utan þess.

Hvenær er líklegast að þú skiptir næst um húsnæði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Breytt skilyrði lánastofnana

Sé litið til síðustu tveggja ára hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sem gefin er út af Þjóðskrá Íslands hækkað um ríflega 20%. Meðalverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2018 samkvæmt verðsjá Þjóðskrár Íslands¹ var rúmar 44 milljónir króna og meðalverð sérbýlis rúmlega 78 milljónir króna.

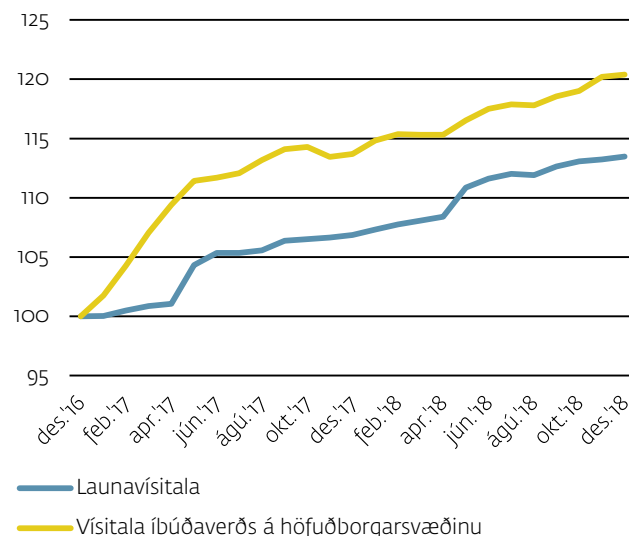
Tekjur fólks hafa ekki haldið í við þessar hækkanir á fasteignamarkaði en launavísitala sem reiknuð er á landsvísi og gefin út af Hagstofu Íslands hækkaði aðeins um 13,3% milli desember 2016 og desember 2018.

Niðurstöður kannana sem Íbúðalánasjóður lét framkvæma og fjallað var um í [mánaðarskýrslu júlímánaðar](#) sýndu einnig að aldur fyrstu kaupenda hefur farið sífellt hækkanandi. Aldur þeirra sem keyptu sína fyrstu fasteign fyrir árið 1970 var að meðaltali 22 ára en 28 ára frá síðustu aldamótum.

Séu lánaskilmálar lánastofnana skoðaðir sést að þeir eru afar mismunandi. Lífeyrissjóðirnir bjóða upp á bestu vaxtakjörin en þar er aftur á móti lægra veðhlutfall í boði eða hvergi hærra en 75% af ýmist kaupverði, verðmati, nýlegum kaupsamningi eða fasteignamati. Viðskiptabankarnir og Íbúðalánasjóður bjóða upp á hærra veðhlutfall eða um 80–85% þar sem veðhlutfall grunnlána er 50–70% af kaupverði eða verðmati auk viðbótarláns og getur þá samanlagt lánshlutfall numið 80–85% af markaðsvirði, kaupverði, virði eignar eða samanlögðu brunabóta- og lóðaverði. Það veltur þó á lánastofnuninni hver skilyrðin eru.²

Samanburður á vísitölu launa- og íbúðaverðs

desember 2016 = 100



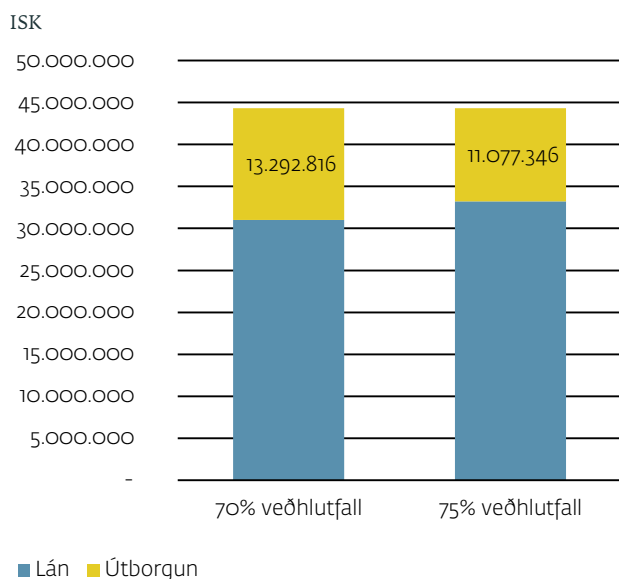
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

¹ Leitarskilyrði voru frá 1. janúar til 31. desember 2018, byggt á árunum 1920–2018 og stærð á bilinu 30–400 fermetrar.

² Sjá samanburð á lánakjörum húsnæðislána allra fjármála-stofnanna á vef Íbúðalánasjóðs <https://www.ils.is/ibudalan/samanburdur-a-voxtum-husnaedislana/>

Lánamarkaður

Áhrif breytts veðhlutfalls á útborgun í fjölbýli á meðalverði



Þróunin undanfarna mánuði og ár hefur verið sú að þrjár stærstu lífeyrissjóðirnir (LSR, Gildi og Lífeyrissjóður verzlunarmanna) hafa allir lækkað hámarksveðhlutfall sitt úr 75% niður í 70%. Skilyrði sumra lánastofnana eru að auki á þann veg að viðbótarlán skuli vera óverðtryggð eða greidd með jöfnun afborgunum. Óverðtryggð lán bera að jafnaði hærri greiðslubyrði en verðtryggð og lán greidd með jöfnum afborgunum eru með hærri greiðslubyrði en jafngreiðslulán. Lægstu vextir á verðtryggðum lánnum hafa lækkað undanfarið en vextir óverðtryggðra lána höfðu hækkað eilítið síðastliðið haust og því eykst munurinn á greiðslubyrði verðtryggðra og óverðtryggðra lána enn meira.¹

Þessi breyttu skilyrði leiða því til þess að lántakendur þurfa að hafa meira eigið fé á milli handanna til þess að kaupa sér íbúð eða taka viðbótarlán á hærri vaxtakjörum.

Aðili sem tók 75% lán hjá einum af stærstu lífeyrissjóðunum til þess að kaupa sér íbúð á meðalverði fjölbýlis árið 2018, sem var eins og áður sagði 44 milljónir, þurfti fyrir þessa veðhlutfallslækkun að eiga um 11,1 milljón en hann þarf nú að eiga 13,3 milljónir eða fjármagna kaupin með dýrara láni. Taki hann viðbótarlán er mánaðarleg greiðslubyrði af óverðtryggðu láni og láni með jöfnum afborgunum hærri en af verðtryggðu jafngreiðsluláni auk þess sem lánstíminn er styttri. Það leiðir til þess að erfiðara er fyrir lántakendur að standast greiðslumat þar sem hærri mánaðarlegar greiðslur þýða að viðkomandi þarf að hafa hærri tekjur.

¹ Sjá frekari umfjöllun í lánamarkaðskaflanum hér: [Mánaðarskýrsla Íbúðalánasjóðs desember 2018](#)

Íbúðir í byggingu á landsvísu

Um 7.000 íbúðir eru þessa dagana í byggingu hér á landi samkvæmt nýjustu upplýsingum. Þær upplýsingar eru byggðar á niðurstöðum áttakshóps sem vann tillögur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði fyrir forsætisráðuneytið, mati Samtaka iðnaðarins (SI) á fjölda íbúða í byggingu, gögnum Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og gögnum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Af þessum 7.000 íbúðum eru ríflega 5.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu. Á eftir höfuðborgarsvæðinu eru flestar íbúðir í byggingu á Suðurnesjum eða um 634. Á suðvesturhorninu er verið að byggja flestar íbúðir miðað við mannfjölda og fæstar á Vestfirðum.

Áætlað er að á árunum 2019 og 2020 muni framkvæmdum við rúmlega 6.000 íbúðir ljúka á kjarna- og vaxtarsvæðum,¹ þar af 4.900 á höfuðborgarsvæðinu. Flestar íbúðirnar sem þar eru í byggingu eru 2-4 herbergja og á bilinu 61-120 fermetrar að stærð.

Ljóst er að flestar íbúðir eru í byggingu á þéttbýlli svæðum landsins en Íbúðalánasjóður hefur á síðustu misserum hafð samstarf við nokkur sveitarfélög á landsbyggðinni um tilraunaverkefni sem hefur það að markmiði að móta nýjar leiðir til að bregðast við húsnæðisvandanum sem ríkir víða á dreifbýlli svæðum landsins í samstarfi við stjórnvöld.²

Fjöldi íbúða í byggingu eftir landshlutum

	Fjöldi
Austurland	57
Höfuðborgarsvæðið	5.235
Norðurland eystra	290
Norðurland vestra	34
Suðurland	528
Suðurnes	634
Vestfirðir	17
Vesturland	194
Samtals	6.989

¹ Höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Akranes, Hveragerði, Ölfus og Akureyri.

² Sjá fréttatilkynningu frá Íbúðalánasjóði: <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2018/12/13/Felagsmalarad-herra-kynnir-sjo-tilraunasveitarfelog-i-husnaedismalum/>

Íbúðalánasjóður



Stofnframlög - síðari úthlutun ársins 2018

Fjármagn til úthlutunar í síðari úthlutun á stofnframlögum ríkisins ársins 2018 var rúmlega milljarður króna. Þá kom einnig til endurúthlutunar á fjármagni sem hafði verið skilað.

Heildarfjárhæð til úthlutunar í síðari úthlutun ársins 2018 var því tæplega 1,5 milljarðar króna.

Umframeftirspurn

Aldrei hafa borist fleiri umsóknir um stofnframlög en nú. Heildarfjárhæð þeirra stofnframlaga sem sótt var um var tæplega 6 milljarðar króna og umsóknirnar voru 35 talsins.

Flestar umsóknir voru vegna byggingar eða kaupa á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu en þó bárust einnig umsóknir víðs vegar af landsbyggðinni.

Niðurstaða úthlutunar

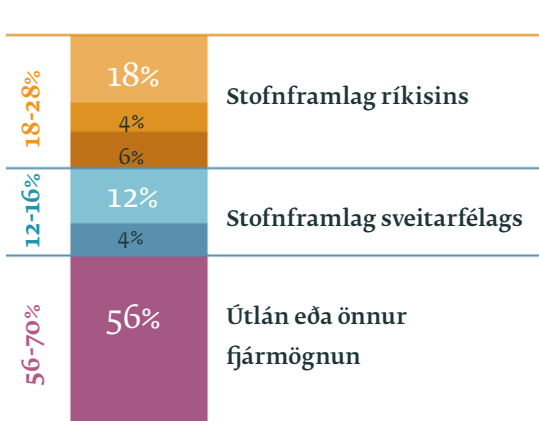
Í síðari úthlutun ársins 2018 var rúmlega 1,5 milljörðum króna úthlutað til 267 almennra íbúða, þar af til kaupa á 12 íbúðum. Því var 96% af úthlutuðum stofnframlögum veitt til uppbyggingar á nýju íbúðarhúsnæði.

Stofnframlög voru veitt til verkefna víða um land, m.a. á Hellu, Akureyri, Blönduósi, Akranesi og Selfossi, auk Reykjavíkur.

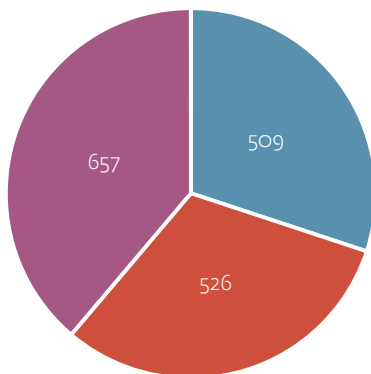
Úthlutað var til uppbyggingar á íbúðum fyrir tekju- og eignalága, íbúðum fyrir aldraða, fatlað fólk og til félagslegs íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga.

Í eftirfarandi töflu má sjá fjölda íbúða eftir félagshópum í síðari úthlutun ársins 2018:

Félagshópur	Fjöldi íbúða
Íbúðir fyrir tekju- og eignalága	187
Íbúðir fyrir aldraða	53
Íbúðir á vegum sveitarfélags	22
Íbúðir fyrir fatlaða	5
Samanlagður fjöldi íbúða	267

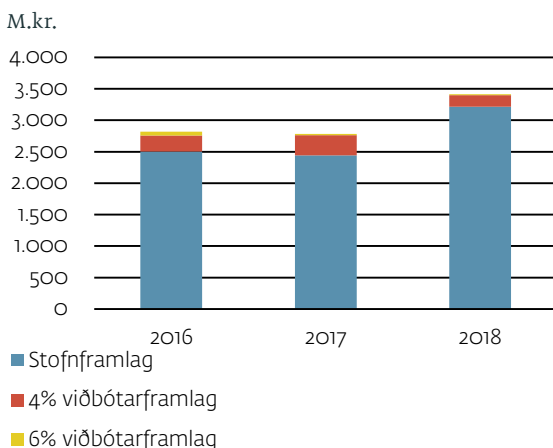


Fjöldi íbúða á bak við veitt stofnframlög



■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Heildarframlög 2016-2018



Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga

Markmiðið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Við mat á umsóknum er lögð sérstök áhersla á nýbyggingar í þeim tilgangi að fjölga leiguíbúðum á markaði. Auk þess er horft til þess að íbúðir séu á svæðum þar sem þörf er fyrir leiguíbúðir fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum. Áhersla er lögð á hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar, skapandi og hugvittissamlegar lausnir og góða hönnun í því skyni að lækka byggingarkostnað. Þá þarf að líta til þess að íbúðir uppfylli þarfir íbúa á hverju svæði og mismunandi þarfir ólíkra hópa. Einnig þarf að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og huga að félagslegri blöndun.

Stofnframlög ríkisins eru 18% af stofnvirði íbúða en mögulegt er að fá 6% viðbótarframlag til svæða þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki. Þar að auki er veitt 4% viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga og vegna íbúðarhúsnæðis sem er ætlað námsmönnum og öryrkjum.

Úthlutanir stofnframlaga

Stofnframlögum hefur nú alls verið úthlutað sex sinnum; tvær úthlutanir vegna hvers árs frá 2016 til 2018.

Alls hafa verið samþykkt stofnframlög frá ríkinu að upphæð ríflega 9 milljarða kr. til bygginga eða kaupa á 1.692 íbúðum. Fyrir árið 2016 voru samþykkt stofnframlög til bygginga eða kaupa á 509 íbúðum og 526 íbúðum fyrir árið 2017. Á bak við veitt stofnframlög fyrir árið 2018 eru 657 íbúðir.

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 desember var rúmlega 496 milljónir kr. sem er 0,4% aukning frá því í nóvember. Á árinu 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 12,7% hærrí en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í desember 2018 var 15.326 og greiddar bætur námu að meðaltali um 32.370 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Des. 2018

Heildarfjárhæð greiðslna	496.108.490 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.326
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	380.815 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	836.081 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.370 kr.
Meðalleigufjárhæð	131.015 kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	Desember	Janúar-des.
2018	496.108.490 kr.	5.898.786.188 kr.
2017	425.906.559 kr.	5.234.752.524 kr.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

12. febrúar 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.