

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Opnað hefur verið fyrir umsóknir um stofnframlög](#)

[Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 0,4% á milli mánaða](#)



Áframhaldandi vöxtur í nýskráningu íbúða inn á fasteignasöluvefi

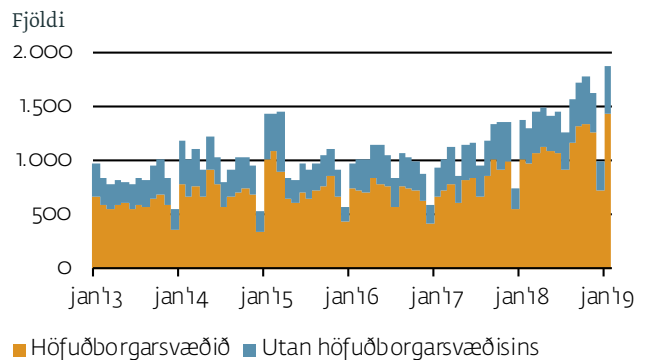
Nýskráning íbúða inn á fasteignasöluvefina fór talsvert vaxandi á síðasta ári líkt og fjallað var um í mánaðarskýrslu [febrúarmánaðar](#). Ef tölur eru flokkaðar niður á mánaðarlegar nýskráningar sést að sú þróun hefur haldið áfram í upphafi þessa árs en í janúar síðastliðnum voru fleiri íbúðir skráðar nýjar inn til sölu en áður hefur mælst í einstökum mánuði eða alls 1.880 íbúðir. Þau gögn sem hér er vísað til ná aftur til janúar 2013.

Sú aukning sem mælist frá desember síðastliðnum til janúar á þessu ári var aðallega drifin áfram af nýskráningu eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu¹ en einnig komu óvenju margar nýbyggingar inn til sölu eða alls 362 íbúðir á landinu öllu. Aðeins einu sinni frá árinu 2013 hafa fleiri nýbyggingar komið inn til sölu en það var í október síðastliðnum þegar alls 369 nýbyggingar voru skráðar inn á fasteignasöluvefina.

Ef skráning nýbygginga til sölu á fasteignasöluvefum er skoðuð nánar kemur í ljós að 154% aukning varð á nýjum íbúðum sem komu inn til sölu á árinu 2018 samanborið við árið 2017. Þar af var 158% aukning í skráningu nýbygginga til sölu á höfuðborgarsvæðinu og 146% aukning utan höfuðborgarsvæðisins. Fjölgun íbúða á sölu frá árinu 2017 til 2018 var þar með mest drifin áfram af fjölgun nýbygginga á milli ára.

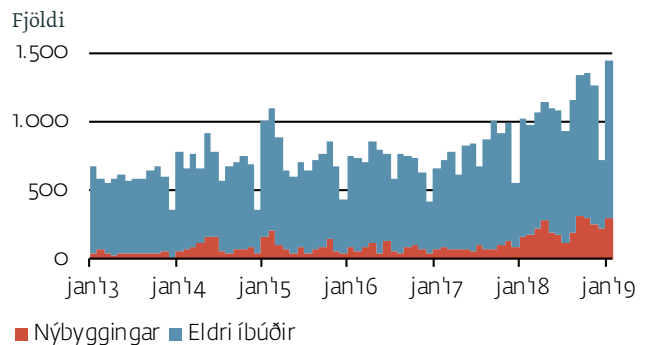
¹ Eldri íbúðir eru hér skilgreindar sem íbúðir með skráð byggingarár eldra en eins árs fyrir sölu viðkomandi íbúðar.

Mánaðarlegar nýskráningar íbúða til sölu yfir landið allt



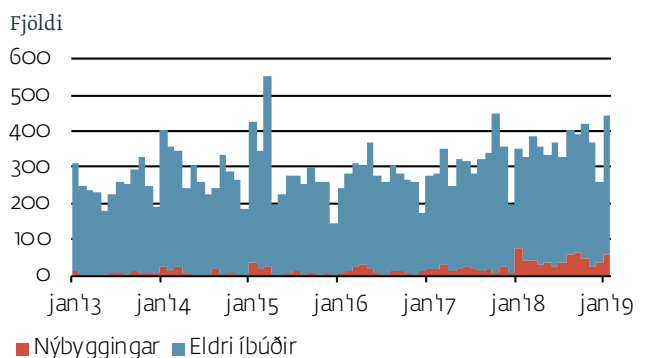
Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mánaðarlegar nýskráningar íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu



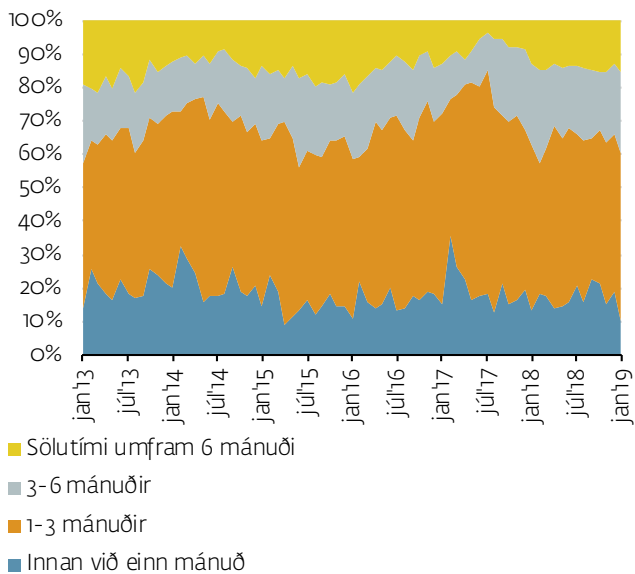
Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mánaðarlegar nýskráningar íbúða til sölu utan höfuðborgarsvæðisins



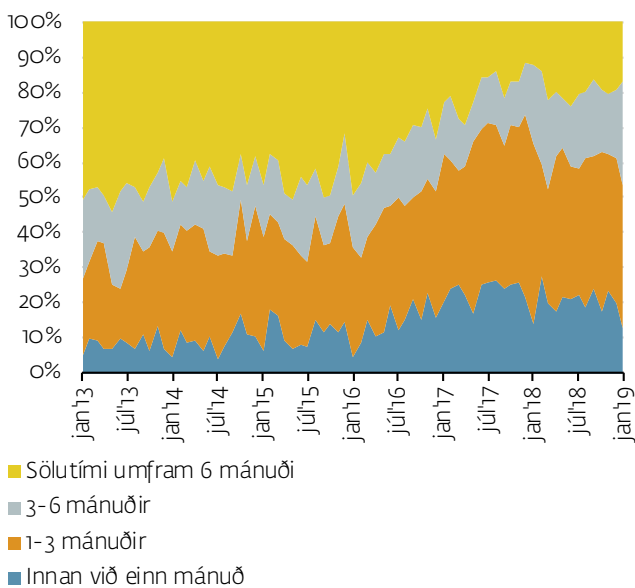
Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þróun í sölutíma íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu skipt í fjóra flokka tímabila



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild íbúðalánasjóðs

Þróun í sölutíma íbúðarhúsnæðis utan höfuðborgarsvæðisins skipt í fjóra flokka tímabila



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild íbúðalánasjóðs

Sölutími fasteigna utan höfuðborgarsvæðisins styttest

Þegar horft er til kaupsamninga vegna fasteigna sem undirritaðir voru í janúar kemur í ljós að meirihluti þeirra fasteigna hafði verið innan við sex mánuði á sölu. Þetta á jafnt við höfuðborgarsvæðið og utan þess.

Um 11% fasteigna sem seldust í janúar á höfuðborgarsvæðinu höfðu verið innan við 30 daga á sölu og 50% voru einn til þrjá mánuði á sölu. Sé horft til íbúðamarkaðar utan höfuðborgarsvæðisins sjást svipuð hlutföll, 13% íbúða seldust innan 30 daga og 41% á einum til þremur mánuðum.

Ef við berum stöðuna í dag saman við stöðuna fyrir nokkrum árum síðan má sjá að sölutími hefur tekið litlum breytingum á höfuðborgarsvæðinu en styst verulega á svæðum utan þess líkt og greint var frá í síðustu [mánaðarskýrslu](#).

Fyrir þremur árum síðan höfðu um 50% þeirra íbúða sem seldust utan höfuðborgarsvæðisins verið á sölu í hálf tveimur árum eða lengur en nú eru einungis 17% íbúða svo lengi á sölu.

Hlutfall viðskipta undir ásettu verði farið vaxandi

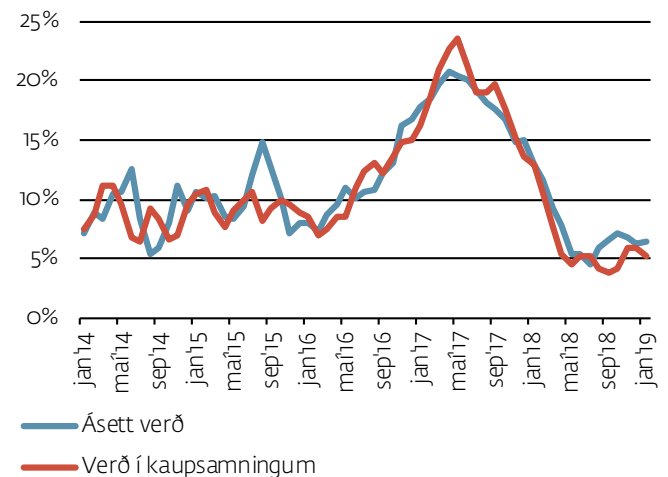
Ásett verð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu hefur heilt yfir hækkað með svipuðum takti eða ögn meira en söluverð undanfarin fimm ár. Helsta undantekningin frá því var þó á fyrri hluta ársins 2017 þegar hækkun söluverðs íbúða tók á tímabili fram úr hækkun ásetts verðs.

Í janúar 2019 var 12 mánaða hækkun vísitölu ásetts verðs á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild, um 6,4% samanborið við 5,2% hækkun á vísitölu íbúðaverðs sem reiknuð er hjá Þjóðskrá Íslands.

Á undanförunum mánuðum hefur hlutfall viðskipta undir ásettu verði aukist eftir tímabundna fjölgun íbúðakaupa yfir ásettu verði frá júlí til október í fyrra.

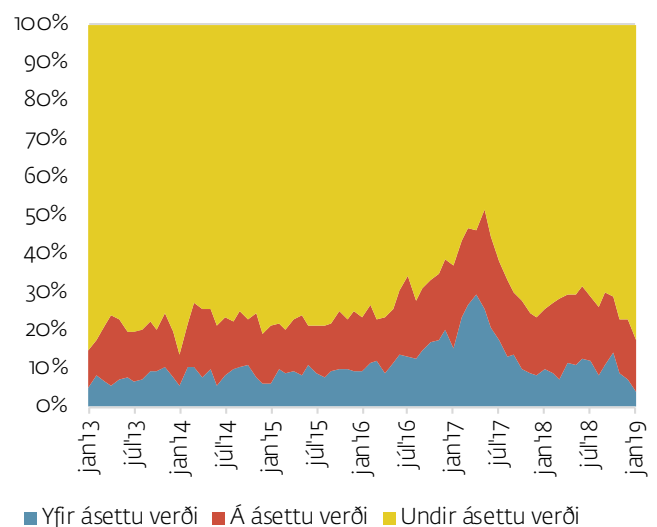
Greining hagdeildar á fasteignaauglýsingum og kaupsamningum bendir til þess að um 4% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu hafi nú í janúar verið yfir ásettu verði, tæplega 14% á ásettu verði og nær 83% undir ásettu verði. Ef horft er til þróunarinnar frá ársbyrjun 2013 kemur í ljós að hlutfall íbúðaviðskipta yfir ásettu verði hefur ekki áður mælst jafn lágt og nú í janúar. Hins vegar var hlutfall viðskipta undir ásettu verði hærra í janúar 2014 þegar það mældist um 86% af öllum íbúðaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu þann mánuðinn.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuð- borgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands (vísitala íbúðaverðs), hagdeild Íbúðalánasjóðs (vísitala ásetts verðs)

Söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu miðað við ásett verð

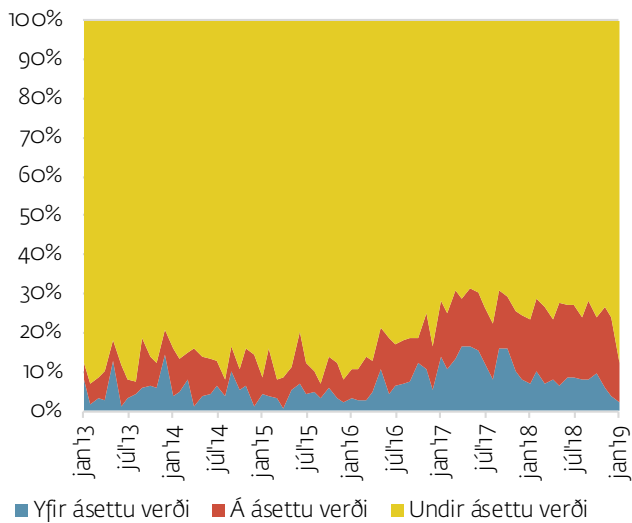


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fasteigna- markaður



Söluverð íbúða utan höfuðborgarsvæðisins miðað við ásett verð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ef söluverð íbúða utan höfuðborgarsvæðisins er borið saman við söluverð á höfuðborgarsvæðinu sést að almennt hafa íbúðir hlutfallslega oftar verið seldar undir ásettu verði utan höfuðborgarsvæðisins en innan þess frá árinu 2013. Ef árið 2018 er hins vegar skoðað nánar kemur í ljós að þessi hlutföll voru á því ári að meðaltali mun áþekkari innan höfuðborgarsvæðisins og utan þess en áður hefur mælst.

Líkt og á höfuðborgarsvæðinu hefur heldur dregið úr því að íbúðir seljist yfir ásettu verði utan þess frá því í október í fyrra. Í janúar síðastliðnum seldust um 2% fasteigna yfir ásettu verði utan höfuðborgarsvæðisins, 10% seldust á ásettu verði og þar af leiðandi seldust um 88% íbúða undir ásettu verði í þeim mánuði.



Leigumarkaður

Hærra hlutfall námsmanna og öryrkja á leigumarkaði

Tæplega helmingur námsmanna er á leigumarkaði samkvæmt nýjustu könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sem fór fram í janúar síðastliðnum þar sem búsetuaðstæður fólks voru kannaðar.

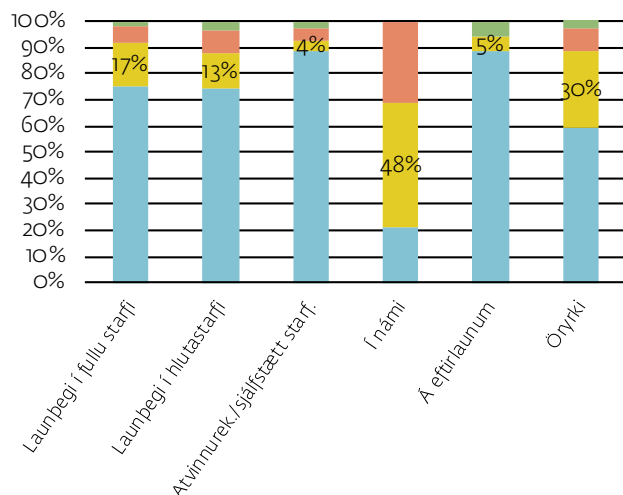
Niðurstöður voru m.a. flokkaðar eftir stöðu á vinnumarkaði eins og sést hér til hliðar.¹ Á eftir námsmönnum er hlutfallslega algengast að öryrkjar séu á leigumarkaði.² Þessir tveir hópar reyndust marktækt líklegri en aðrir til þess að vera á leigumarkaði.

Sé horft til launþega í fullu starfi, sem var fjölmennasti hópur svarenda, eru um 17% þeirra á leigumarkaði og 75% búa í eigin húsnæði.

Tekjulægri einstaklingar á leigumarkaði

Ef litið er á búsetuaðstæður eftir tekjum kemur í ljós að eftir því sem tekjur einstaklinga eru hærra eru minni líkur á að viðkomandi sé á leigumarkaði. Samkvæmt könnuninni eru 28% fólks með tekjur undir 400 þúsund krónum á mánuði fyrir skatt á leigumarkaði samanborið við 19% fólks með tekjur á bilinu 400 til 600 þúsund og 12% fólks með hærra tekjur en 600 þúsund krónur á mánuði.

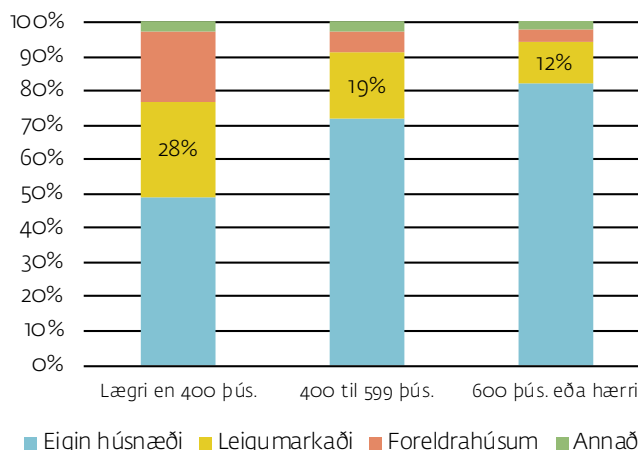
Búseta eftir stöðu á vinnumarkaði



■ Í eigin húsnæði ■ Á leigumarkaði ■ Í foreldrahúsum ■ Annað

Heimild: Zenter (jan. 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Búseta eftir mánaðartekjum einstaklinga



■ Eigin húsnæði ■ Leigumarkaði ■ Foreldrahúsum ■ Annað

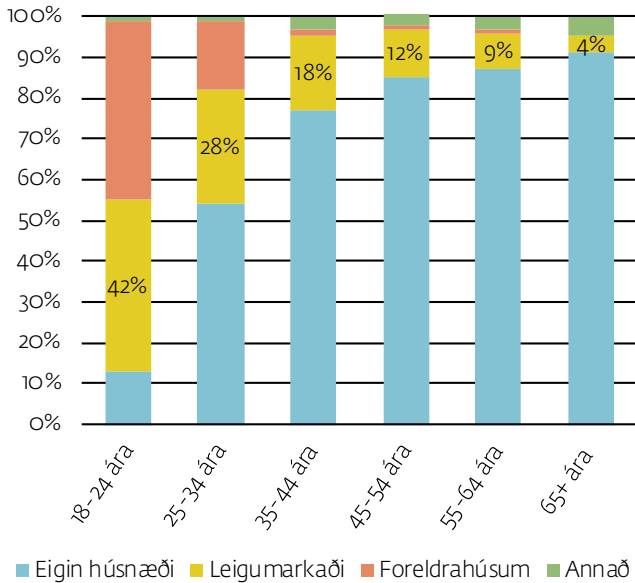
Heimild: Zenter (jan. 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsóknna fór fram 18.-29. jan. 2019. Úrtakið taldi 2.285 einstaklinga 18 ára og eldri og var svarhlutfallið 56%. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar eru 18% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri á leigumarkaði en 70% eiga húsnæðið sem þau búa í. Ekki reyndist vera marktækur munur eftir kyni.

² Hafa ber í huga að vegna fárra svara eru vikmörkin talsvert mikil þegar horft er til öryrkja eða 12,6%. Engu að síður reyndist tölfræðilega marktækur munur á hlutfalli öryrkja á leigumarkaði samanborið við aðra hópa.

Leigumarkaður

Búseta eftir aldri



Heimild: Zenter (jan. 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Yngra fólk líklegra til þess að vera á leigumarkaði

Samkvæmt rannsókninni er hlutfallslega algengast að fólk á aldrinum 18-24 ára sé á leigumarkaði en 42% fólks á þeim aldri er á leigumarkaði. Svipað hlutfall býr í foreldrahúsum og 13% búa í eigin húsnæði.

Því næst er hlutfallslega algengast að fólk á aldrinum 25-34 ára sé leigjendur. 28% fólks á þeim aldri eru á leigumarkaði og rúmlega helmingur býr í eigin húsnæði.



Flestum leigusamningum utan höfuðborgarsvæðisins þinglýst á Suðurnesjum

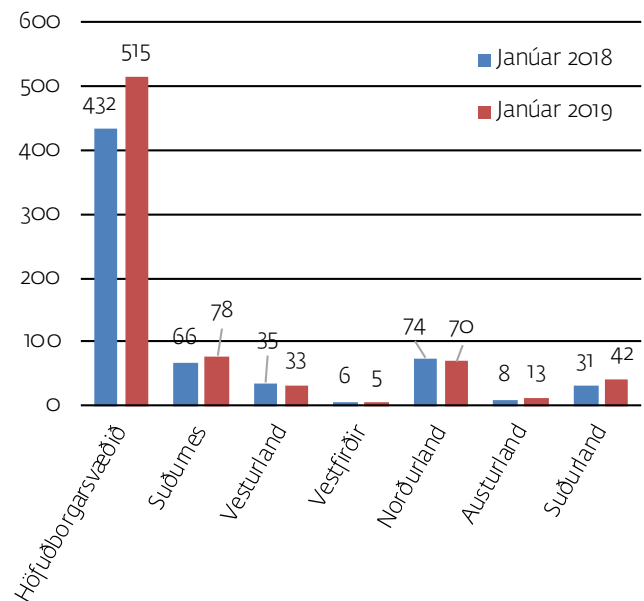
Í janúar sl. var alls 756 leigusamningum þinglýst um land allt og voru þeir 16% fleiri en fyrir ári síðan þegar 652 leigusamningum var þinglýst. Sé litið til einstakra landsvæða má sjá að aukningin milli ára var hlutfallslega mest á Austurlandi. 63% fleiri leigusamningum var þinglýst þar í janúar 2019 en í janúar 2018. Hafa ber í huga að þeir eru engu að síður fáir en alls var 13 samningum þinglýst á Austurlandi í janúar í ár.

Flestum leigusamningum utan höfuðborgarsvæðisins var þinglýst á Suðurnesjum, eða 78 í janúar í ár, og voru þeir 18% fleiri en á sama tíma í fyrra.

Sé litið til dreifingar afgreiddra umsókna um húsnæðisbætur eftir landsvæðum í janúar 2019 má sjá að 67% þeirra sem þiggja húsnæðisbætur eru á höfuðborgarsvæðinu, en utan höfuðborgarsvæðisins búa flestir húsnæðisbótaþegar á Norðurlandi eystra og því næst Suðurnesjum. Fæstir eru á Vestfjörðum.

Niðurstöður úr spurningakönnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sýna að leigjendur eru hlutfallslega fleiri á höfuðborgarsvæðinu en utan þess. 20% einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 14% einstaklinga sem búsettir eru utan höfuðborgarsvæðisins.

Fjöldi nýþinglýstra leigusamninga eftir landsvæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Lánamarkaður



Vextir verðtryggðra lána farið áfram almennt lækkandi

Hagstæðustu vaxtakjör á breytilegum verðtryggðum vöxtum fasteignalána hafa farið áfram lækkandi það sem af er ári og eru nú komin niður í 2,15%. Hagstæðustu breytilegu vextir hafa þannig lækkað um 0,36 prósentustig frá því í október í fyrra.

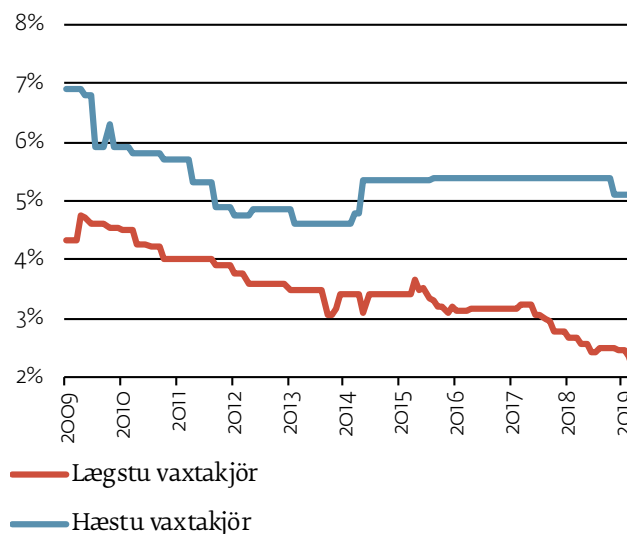
Lægstu vaxtakjör sem í boði eru með föstum verðtryggðum vöxtum út lánstímann hafa hins vegar staðið í stað í 3,5% frá því í október 2017. Vextir óverðtryggðra fasteignalána hafa farið almennt lækkandi frá því um miðjan september í fyrra og lægstu vaxtakjör sem í boði eru hafa hækkað um 0,25 prósentustig frá þeim tíma.

Nafnvextir verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána

Líkt og áður hefur verið fjallað um [hér](#) eru óverðtryggðir vextir lána allajafna með hærri vaxtaþróun en verðtryggðir vextir þar sem ofan á höfuðstól verðtryggðra lána bætist verðbólga.¹

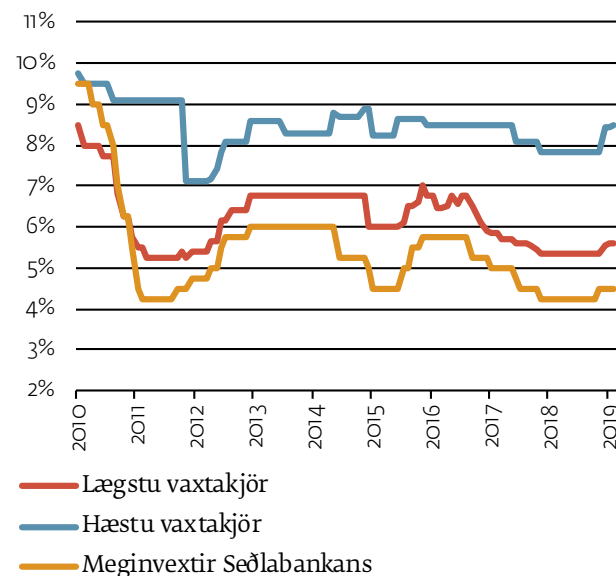
Þegar bera á saman þróun vaxta þessara tveggja algengustu forma húsnæðislána er annaðhvort hægt að reikna út raunvexti óverðtryggðu lánanna og bera þá saman við nafnvexti verðtryggðra lána eða bæta verðbólgunni ofan á verðtryggðu vextina og bera saman við óverðtryggða nafnvexti.²

Verðtryggðir vextir



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

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

² Sbr. formúluna: $(1+\text{nafnvextir})=(1+\text{raunvextir})\cdot(1+\text{verðbólga})$.

Lánamarkaður

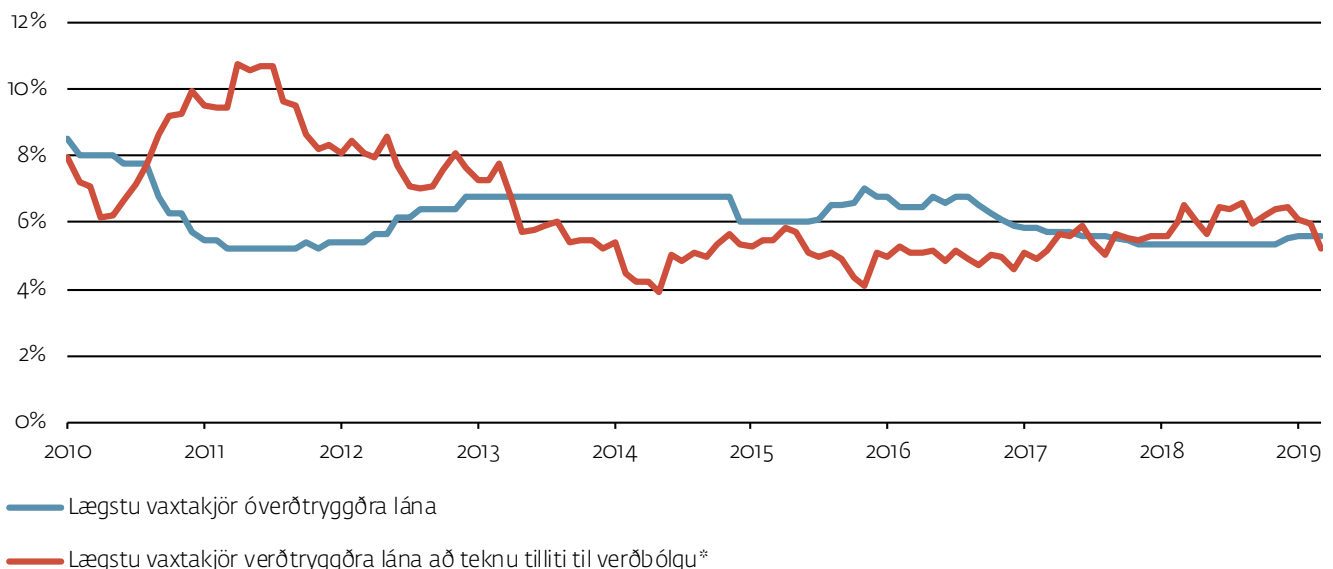


Á meðfylgjandi mynd má sjá síðarnefnda samanburðinn frá byrjun árs 2010 fram til mars 2019. Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjörin sem í boði hafa verið á hinum almenna húsnæðislánamarkaði hverju sinni innan þessara tveggja lánaflokka.

Líkt og sjá má mælast nafnvextir lægstu kjaranna sem í boði eru á húsnæðislánamarkaðnum nú ívið hagstæðari en lægstu óverðtryggðu vextir ef tekið er mið af opinberum verðbólguþáttum 12 mánuði fram í tímann.

Ef horft er framhjá eðlismun lánaformanna til langs tíma má hins vegar sjá að sú þróun hefur sveiflast töluvert á undanförunum áratug. Allt árið 2018 voru lægstu óverðtryggðu vextir húsnæðislána hagstæðari en þeir lægstu verðtryggðu. Frá maí 2013 og fram til loka ársins 2017 var þeim málum öfugt farið en hins vegar mældist mesti mismunurinn á fyrri hluta ársins 2011 þegar óverðtryggð lán voru sérlega fýsilegur kostur í þessum samanburði.

Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána



*M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir mars 2018- mars 2019 byggjast á verðbólguþáttum Seðlabankans úr Peningamálum 2019/1)

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

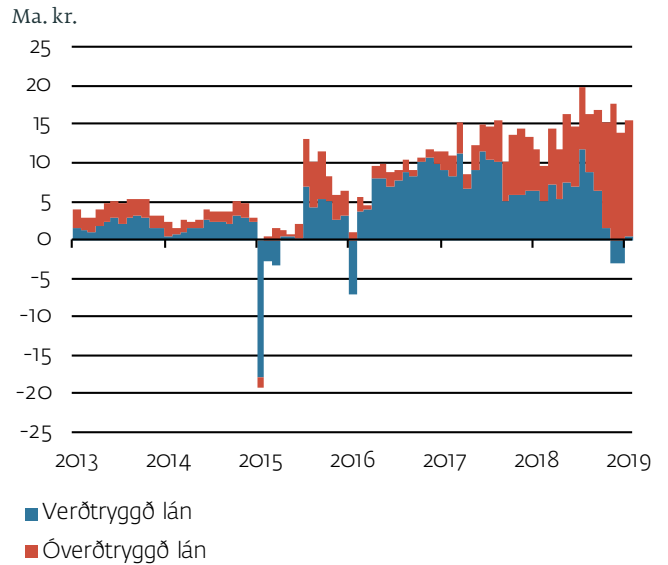
Lánamarkaður

Áframhaldandi vöxtur í hlutdeild óverðtryggðra íbúðalána

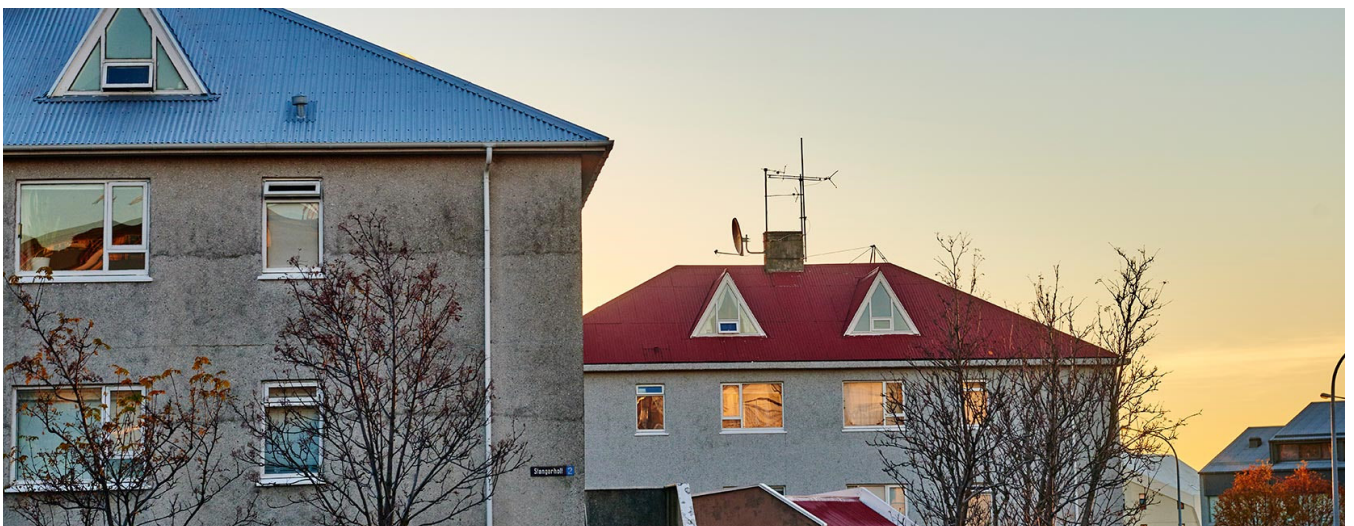
Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna að aukning óverðtryggðra íbúðalána í samanburði við verðtryggð lán heldur áfram líkt og verið hefur frá því í septembermánuði. Í janúar síðastliðnum námu ný óverðtryggð íbúðalán, að frádrögnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, alls um 14,8 milljörðum króna en hrein ný verðtryggð lán námu á sama tíma tæpum 0,6 milljörðum króna.

Hrein ný verðtryggð íbúðalán drógust saman í heild um 5,5 milljarða króna frá nóvember 2018 til janúar 2019, þ.e.a.s. umfram- og uppgreiðslur eldri íbúðalána voru hærri sem þeirri upphæð nemur en ný verðtryggð lán heimilanna. Á sama tímabili námu hrein óverðtryggð lán samtals ríflega 46 milljörðum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs



Byggingamarkaður

Íbúðum fjölgaði um 2.400 í fyrra

Íbúðum á Íslandi fjölgaði um 2.400 á árinu 2018, samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands um fjölda skráðra íbúða hér á landi, og eru þær nú 140.600 talsins á landinu öllu.¹ Til samanburðar fjölgaði þeim um 1.800 árið 2017. Þetta er mesta árlega fjölgun íbúða frá árinu 2008 en þá fjölgaði þeim um 3.700.

Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði íbúðum um rúmlega 1.400 í fyrra, á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins² fjölgaði þeim um rúmlega 700 og um 250 talsins á öðrum landsvæðum. Að meðaltali hefur íbúðum fjölgað um 1.200 á ári á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1995, um 450 á vaxtarsvæðum og um 130 á dreifðari svæðum landsins. Íbúðum fjölgaði því umfram meðaltal fyrri ára á öllum landsvæðum á síðasta ári.

Svæði utan höfuðborgarsvæðisins sækja í sig veðrið

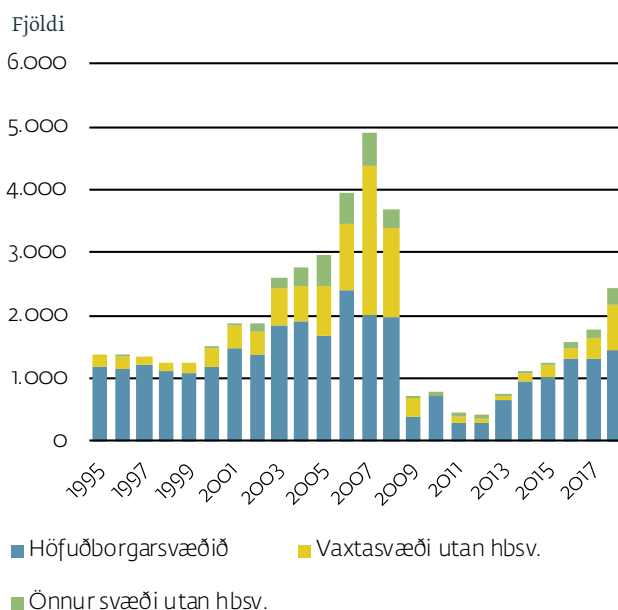
Stór hluti af íbúðaaukningunni í fyrra kom til vegna uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu eða 60%. Er það örlítið minni hlutdeild en á fyrri árum þar sem hlutdeild höfuðborgarsvæðisins hefur að jafnaði verið í kringum 75%.

Framlag vaxtarsvæðanna til nýrra íbúða var 30% í fyrra og jókst úr 19% frá árinu á undan. Að meðaltali hefur hlutdeild vaxtarsvæðanna verið í kringum 20%. Hlutdeild dreifðari svæða landsins til íbúðauppbyggingar jókst einnig milli ára og var 10% í fyrra en hún hefur að jafnaði verið um 6% frá árinu 1995.

¹ Taldar eru þær fasteignir sem hafa skráða íbúðarnotkun og eru komnar á matsstig fjögur eða hærra.

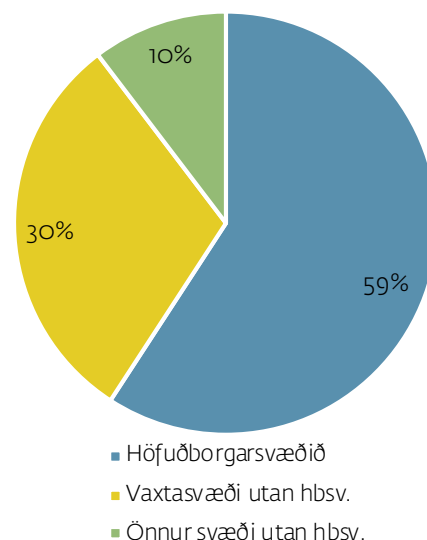
² Til vaxtarsvæða teljast sveitarfélög á Suðurnesjum, Árborgarsvæðið, Hveragerði, Ölfus, Akranes og Akureyri.

Árleg fjölgun íbúðarhúsnæðis eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

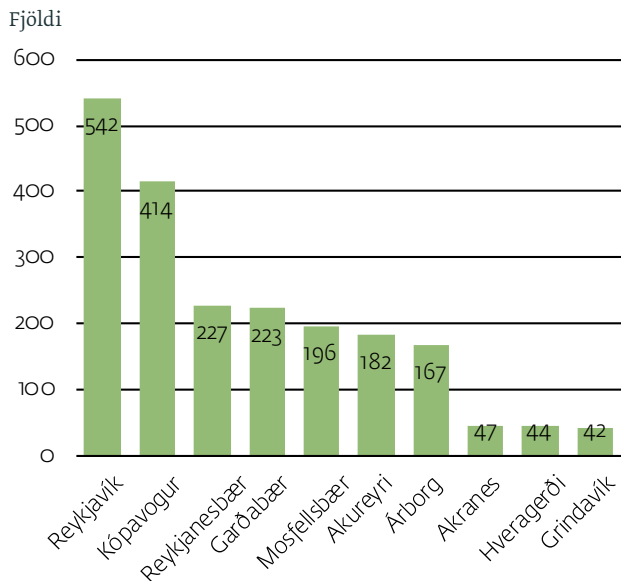
Hlutfallsskipting nýrra íbúða eftir landssvæðum á árinu 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður

Mesta fjölgun íbúða eftir sveitarfélögum 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Það sveitarfélag utan höfuðborgarsvæðisins þar sem íbúðum fjölgaði mest í fyrra var Reykjanesbær en þar fjölgaði íbúðum um 227 og voru þær því í lok árs 2018 orðnar um 7.300 talsins. Hlutfallslega fjölgaði íbúðum mest á landinu öllu í Mýrdalshreppi eða um 6,5% milli ára úr 245 íbúðum í 261. Næstmesta hlutfallslega fjölgunin varð í Mosfellsbæ en þar fjölgaði íbúðum um 5,5% milli ára eða um 196 íbúðir.

Á myndinni hér til hliðar má sjá þau tíu sveitarfélög þar sem mesta íbúðafjölgunin var á árinu 2018.



Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í janúar var um 530 milljónir kr. sem er 7% aukning frá því í desember þegar 496 milljónir kr. voru greiddar.¹ Aukningin, sem nemur tæplega 34 milljónum kr. milli mánaða, skýrist meðal annars af því að félags- og barnamálaráðherra staðfesti breytingu á reglugerð nr. 1200/2016 um húsnæðisbætur þann 18. janúar sl. sem hækkaði frítekjumörk húsnæðisbóta frá og með 1. janúar 2019.²

Hækkun frítekjumarks hefur þau áhrif að leigjendur geta nú haft hærra tekjur en áður án þess að bætur skerðist. Frítekjumörk hækkuðu um rúm 7,2% og eru nú 323.750 kr. ef um einn heimilismann er að ræða, 428.186 kr. ef heimilismenn eru tveir,³ 501.290 kr. ef heimilismenn eru þrír og 543.065 ef heimilismenn eru fjórir eða fleiri. Ef samanlagðar tekjur heimilismanna fara yfir þessi mörk lækka grunnfjárhæðir sem nemur 9% af tekjum umfram frítekjumörk.

Samanburður á tölfræði varðandi útgreiðslu húsnæðisbóta milli mánaða sýnir að umsóknum hefur fjölgað á milli mánaða og meðalbótafjárhæð hefur hækkað um 1.500 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Des. 2018	Jan. 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	496.108.490 kr.	529.587.084 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.326	15.639
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	380.815 kr.	370.188 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	836.081 kr.	844.181 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.370 kr.	33.863 kr.
Meðalleigufjárhæð	131.015 kr.	132.186 kr.

¹ 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.

² Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta eru skilgreindar með tilliti til fjölda heimilismanna og haldast óbreyttar milli mánaða.

³ Tekið er mið af samanlögðum árstekjum heimilismanna, 18 ára og eldri.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

12. mars 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.