

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Fundarherferð húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs um landið](#)

[Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu nánast staðið í stað undanfarið...](#)



**Íbúðalána
sjóður**

Hækkun ásetts verðs á höfuðborgarsvæðinu meiri en hækkun íbúðaverðs

Verð í kaupsamningum með íbúðir á höfuðborgarsvæðinu hækkaði með nokkuð jöfnum takti á undanförunni ári og 12 mánaða hækkun vísitölu íbúðaverðs mælist nú 4,3%. Vísitala ásetts verðs, sem reiknuð er af hagdeild, hefur á sama tímabili hækkað heldur meira eða um 5,2%. Ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur þó að meðaltali litið breyst milli mánaða frá því í nóvember í fyrra.

Ef borinn er saman 12 mánaða hækkunartaktur vísitölu ásetts verðs og kaupverðs það sem af er ári kemur í ljós að árshækkun ásetts verðs hefur mælst að meðaltali 1,5 prósentustigum umfram kaupverð. Fyrstu þrjú mánuði ársins hefur vísitala ásetts verðs nánar tiltekið hækkað um 5,9% frá sama tímabili í fyrra en vísitala íbúðaverðs um 4,4%.

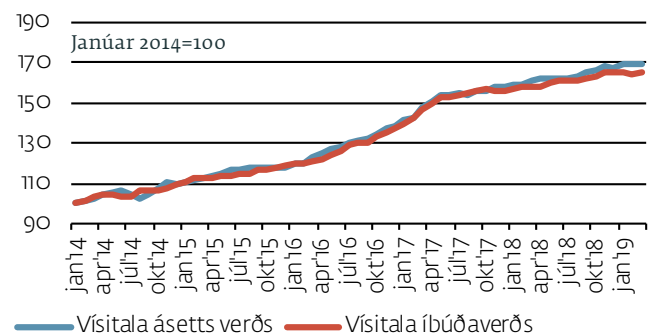
Ásett verð nýbygginga hækkað meira en annarra íbúða

Þessi munur á 12 mánaða hækkun ásetts verðs og kaupverðs skýrist að mestu leyti af verðþróun á ásettu verði nýbygginga. Í apríl var auglýst fermetraverð í nýbyggingum¹ að meðaltali um 8% hærra en í apríl 2018 en í öðrum íbúðum hækkaði auglýst meðalfermetraverð um 5% á sama tímabili. Auglýst meðalfermetraverð í nýbyggingum á höfuðborgarsvæðinu er nú um 18% hærra en í öðrum íbúðum og það bil hefur almennt farið vaxandi frá því í ágúst í fyrra.² Ásett fermetraverð nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu mælist nú hátt í 600.000 kr. að meðaltali á meðan ásett verð annarra íbúða þar er um 500.000 kr. á fermetra.

¹ Nýbyggingar eru hér skilgreindar sem íbúðir með skráð byggingarár sama og söluár eða árið þar á undan.

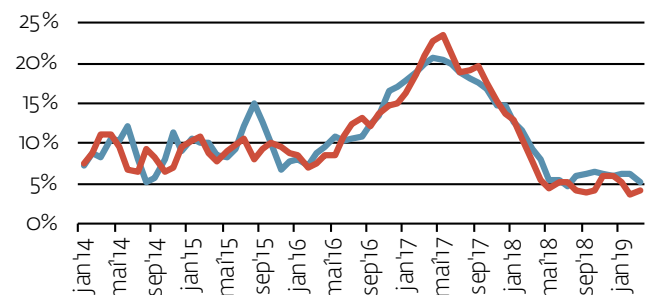
² Miðað við þriggja mánaða meðaltal.

Vísitölur ásetts verðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

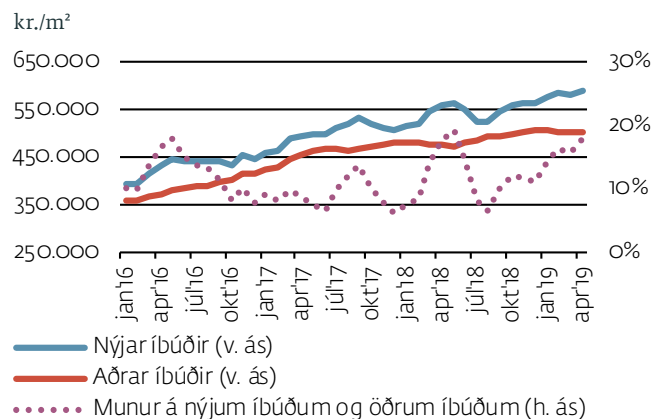
12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

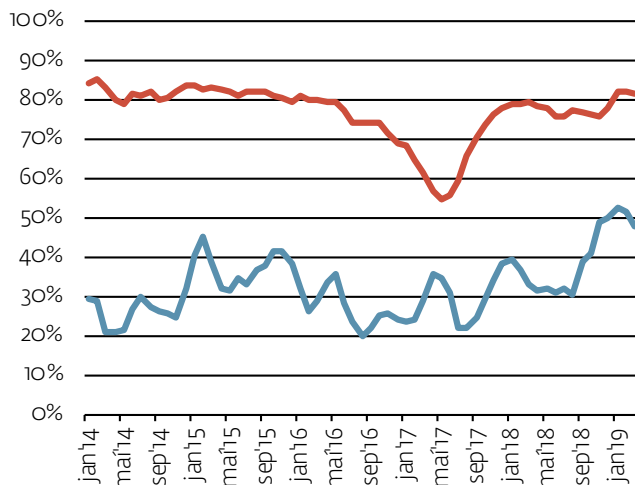
Auglýst fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu

3 mánaða meðaltal



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hlutfall íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu undir ásettu verði*

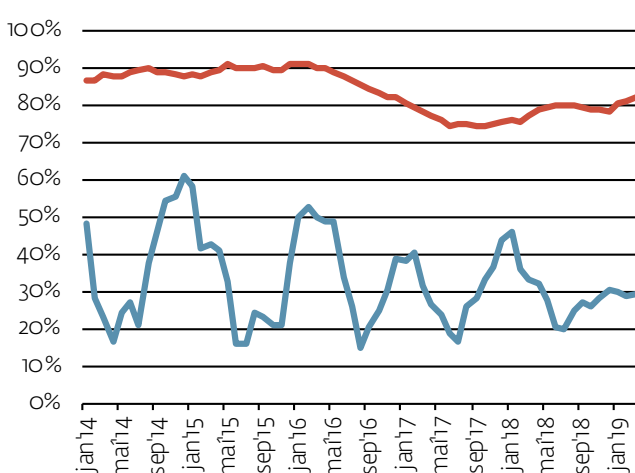


*3ja mánaða hlaupandi meðaltal.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrár Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hlutfall íbúðaviðskipta utan höfuðborgarsvæðisins undir ásettu verði*



*6 mánaða hlaupandi meðaltal.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrár Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Nýjar íbúðir seljast í auknum mæli undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu

Á sama tíma og ásett verð hefur hækkað hraðar á nýbyggðum íbúðum en öðrum innan höfuðborgarsvæðisins hafa nýjar íbúðir selst í auknum mæli undir ásettu verði. Í janúar til mars í fyrra seldust að meðaltali 33% nýrra íbúða undir ásettu verði en fyrstu þrjá mánuði þessa árs var það hlutfall 48%. Aðrar íbúðir en nýbyggingar hafa í gegnum tíðina verið talsvert líklegri til að seljast undir ásettu verði og það sem af er ári mælist það hlutfall að meðaltali 81%. Á sama tímabili í fyrra var það hins vegar um 79%.

Umrætt hlutfall í viðskiptum með nýjar íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins hefur í gegnum tíðina sveiflast talsvert meira milli mánaða en á höfuðborgarsvæðinu. Ástæðan fyrir því er bæði minna framboð, og þar með færri sölur á nýbyggðum íbúðum í hverjum mánuði en á höfuðborgarsvæðinu, en einnig spilar eflaust inn í hversu ólík svæði falla hér undir mengið „íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins.“ Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hefur hlutfall íbúðaviðskipta með nýjar íbúðir undir ásettu verði mælst óvenju stöðugt, eða í kringum 30%, frá árslokum 2018 og það sem af er þessu ári utan höfuðborgarsvæðisins. Þó hefur það farið nokkuð vaxandi frá miðbiki árs 2018 þegar það mældist um 20%.

¹ Ef eingöngu stærstu þéttbýlissvæðin, þar sem mest hefur verið um byggingarframkvæmdir á undanförunum árum (Suðurnes, Árborgarsvæðið, Akranes og Akureyri), eru hins vegar skoðuð er þróun hlutfallsins nánast alveg það sama og fyrir landið allt utan höfuðborgarsvæðisins.

Fasteigna- markaður

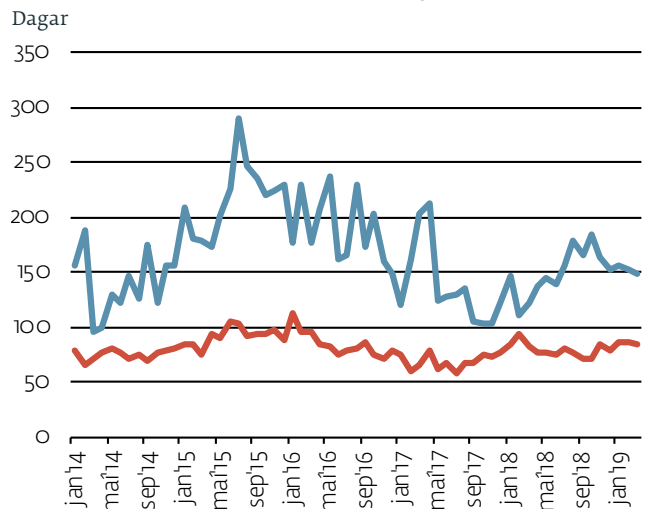


Meðalsölutími nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu styttist en lengist ögn í tilfelli annarra íbúða

Meðalsölutími nýbyggðra íbúða hefur styst á höfuðborgarsvæðinu á undanförunum mánuðum, eða frá því í október í fyrra. Meðalsölutími nýrra íbúða sem seldust í marsmánuði var 148 dagar samanborið við 184 daga í október. Meðalsölutími annarra íbúða en nýbygginga hefur aftur á móti farið örlítið hækkandi frá því í fyrrasumar. Hann mældist í marsmánuði 85 dagar en 71 dagur í október í fyrra, en októbermælingin er um 10 dögum undir meðaltali tímabilsins frá upphafi árs 2014.

Utan höfuðborgarsvæðisins hefur meðalsölutími nýbygginga farið hækkandi það sem af er ári en nokkurn veginn staðið í stað í tilfelli annarra íbúða. Í marsmánuði tók að meðaltali 197 daga eða ríflega hálf ár að selja þær nýbyggðu íbúðir sem seldust í þeim mánuði samanborið við rúma 4 mánuði í október. Það sem af er ári hefur að meðaltali tekið 128 daga að selja aðrar eignir en nýjar fyrir utan höfuðborgarsvæðið samanborið við 126 daga í lok síðasta árs.

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu*

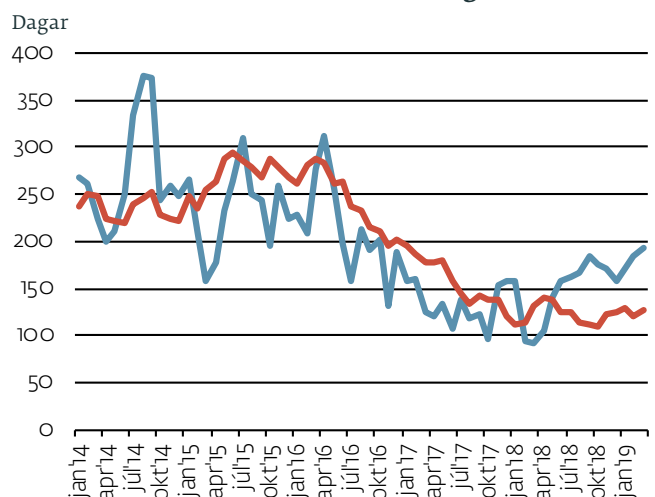


*Meðaltími milli þess að fyrsta auglýsing er birt og kaupsamningur endurnýjaður.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða utan höfuðborgarsvæðisins*



*3ja mánaða hlaupandi meðaltal.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður



Flestir þinglýstir leigusamningar í Reykjavík

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur lagt mat á fjölda virkra þinglýstra leigusamninga eftir svæðum. Taldir eru allir tímabundnir samningar sem hefur verið þinglýst og eru enn í gildi¹ auk ótímabundinna samninga sem hefur verið þinglýst á síðustu þremur árum. Ef horft er til alls landsins eru um 10.400 íbúðir leigðar út með þinglýstum leigusamningi eða um 7,5% af húsnæðisstocki landsins.²

Reykjavík er það sveitarfélag þar sem langflestir þinglýstir leigusamningar eru í gildi eða ríflega 4.600 sem jafngildir 44% af öllum leigusamningum landsins.

¹ Miðað er við alla leigusamninga sem þinglýst hafði verið 1. apríl 2019.

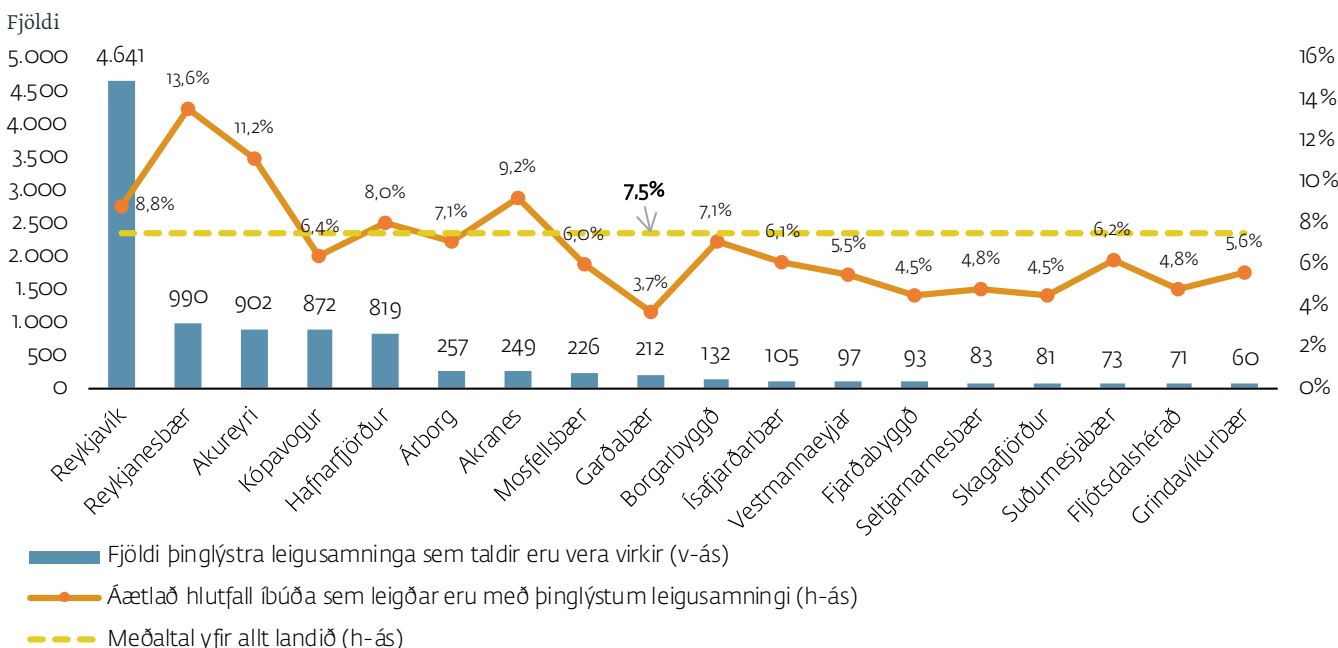
² Hafa ber í huga að samkvæmt [könnun leigumarkaðsdeildar ÍLS](#) meðal leigjenda eru um 60% þeirra með þinglýstan leigusamning. Vísendingar eru því um að eftirfarandi greining gefi ekki tæmandi mynd af stöðu leigumarkaðarins.

Á eftir Reykjavík eru Reykjanesbær, Akureyri og Kópavogur þau sveitarfélög þar sem flestum leigusamningum er þinglýst, eða á bilinu 870–990.

Leigumarkaðurinn hlutfallslega stærstur í Reykjanesbæ

Sé horft til hlutfallslegrar stærðar leigumarkaðar, það er fjöldi þinglýstra leigusamninga í hlutfalli við íbúðarstock hvers sveitarfélags fyrir sig má sjá að Reykjanesbær er með stærsta leigumarkaðinn. Um 14% íbúðarhúsnæðis í Reykjanesbæ er í útleigu samanborið við 9% húsnæðis í Reykjavík. Á eftir Reykjanesbæ er leigumarkaður hlutfallslega stærstur á Akureyri þar sem rúmlega 11% húsnæðis er í útleigu.

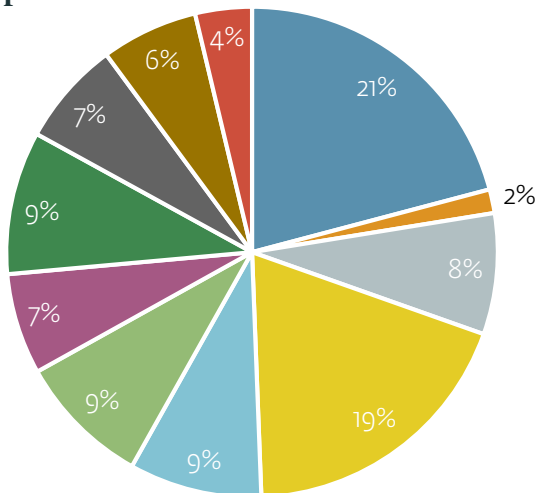
Umfang leigumarkaðar meðal virkustu sveitarfélaga á leigumarkaði*



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður

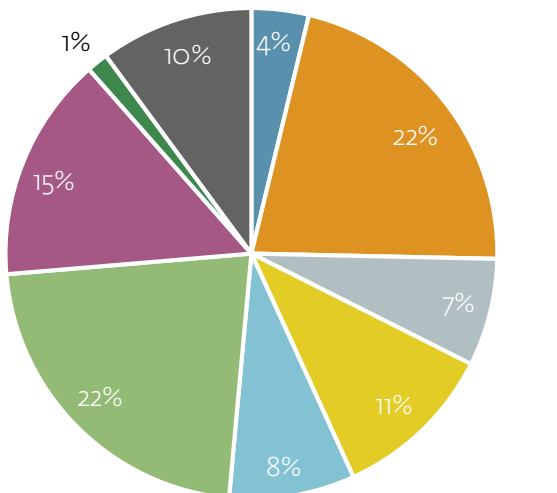
Dreifing virkra leigusamninga í Reykjavík eftir póstnúmerum



- 101 Reykjavík (Miðborg)
- 103 Reykjavík (Háaleitis- og Bústaðahverfi)
- 104 Reykjavík (Laugardalur)
- 105 Reykjavík (Hlíðar o.fl.)
- 107 Reykjavík (Vesturbær)
- 108 Reykjavík (Háaleitis- og Bústaðahverfi)
- 109 Reykjavík (Breiðholt)
- 110 Reykjavík (Árbær)
- 111 Reykjavík (Breiðholt)
- 112 Reykjavík (Grafarvogur)
- 113 Reykjavík (Grafarholt og Úlfarsárdalur)

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Dreifing virkra leigusamninga annars staðar á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum



- 170 Seltjarnarnes
- 200 Kópavogur
- 201 Kópavogur
- 203 Kópavogur
- 210 Garðabær
- 220 Hafnarfjörður
- 221 Hafnarfjörður
- 225 Garðabær
- 270 Mosfellsbær

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hátt í 1.000 leigusamningar í 101 Reykjavík

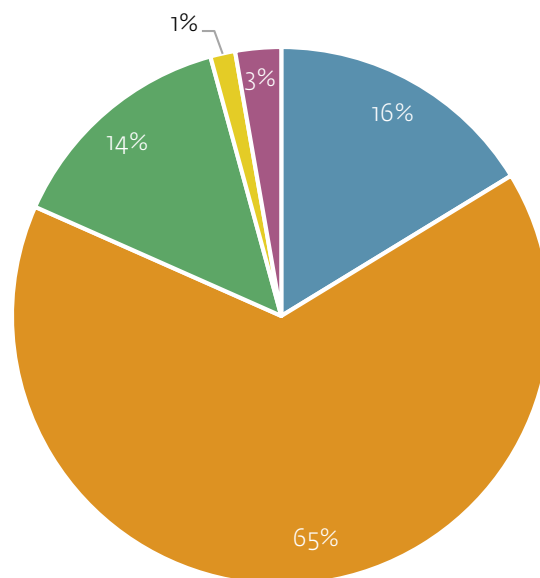
Rúmlega fimmtungur allra þinglýstra leigusamninga í Reykjavík eru gerðir vegna leiguhúsnæðis í miðbæ Reykjavíkur, póstnúmeri 101. Á eftir 101 eru flestir þinglýstir leigusamningar gerðir vegna húsnæðis í póstnúmeri 105 (Hlíðum, Holtum, Túnnum o.fl.) eða 19% allra leigusamninga í Reykjavík. Í Vesturbæ Reykjavíkur, Árbæ og Háaleitis- og Bústaðarhverfi, hverju fyrir sig, eru um 9% þinglýstra leigusamninga.

Þau póstnúmer á höfuðborgarsvæðinu, utan Reykjavíkur, þar sem flestir þinglýstir leigusamningar eru gerðir vegna íbúðarhúsnæðis eru 200 Kópavogur og 220 Hafnarfjörður. Þar eru um 500 þinglýstir leigusamningar í gildi í hvoru póstnúmeri fyrir sig, eða samtals 44% allra leigusamninga höfuðborgarsvæðisins utan Reykjavíkur.

Meirihluti tímabundinna samninga til eins eða tveggja ára

Af þeim tímabundnum leigusamningum sem nú eru í gildi samkvæmt gögnum Þjóðskrár er algengast að þeir gildi í eitt til tvö ár. 16% tímabundinna leigusamninga eru gerðir til skemmri tíma en eins árs og einungis 19% tímabundinna samninga eru með gildistíma sem er lengri en til tveggja ára.

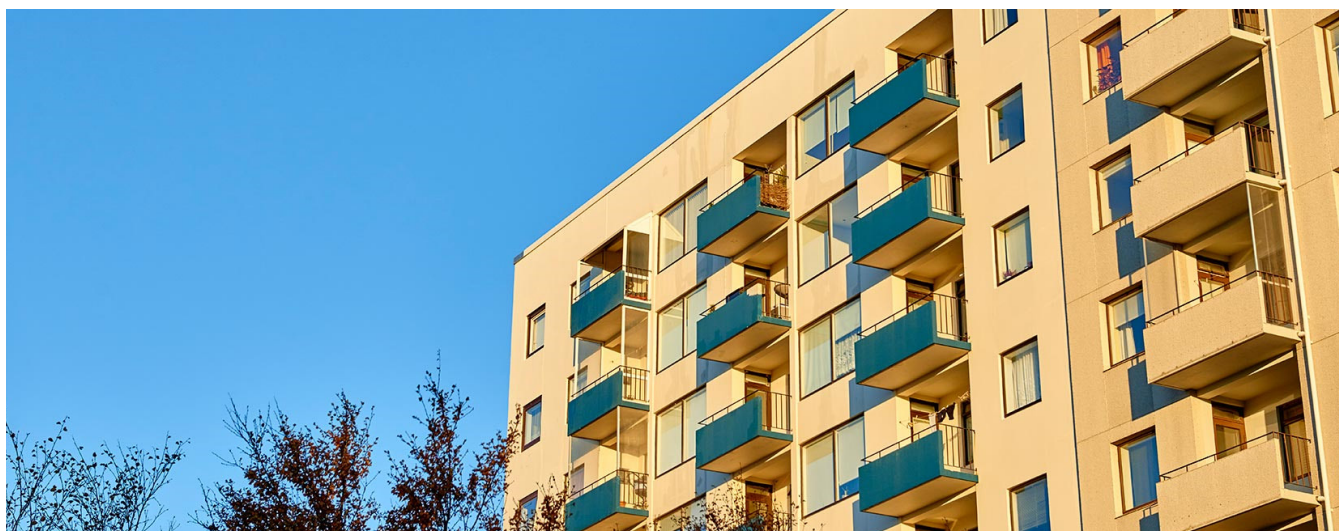
Skipting virkra þinglýstra leigusamninga eftir lengd samnings*



- Skemur en eitt ár
- 1-2 ár
- 2-3 ár
- 3-4 ár
- lengur en 4 ár

*Ótímabundnir leigusamningar eru hér ekki taldir með.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs



Vaxandi munur á lögstu vaxtakjörum lífeyrissjóða og banka

Lægstu fánlegu vaxtakjör á fasteignalánum eru hjá lífeyrissjóðum landsins. Þar bjóðast sjóðsfélögum lán með breytilegum verðtryggðum vöxtum allt niður í 2,15%. Lægstu vaxtakjör innan lífeyrissjóðanna hafa nú staðið í þeirri prósentutölu frá því í byrjun mars á þessu ári. Til samanburðar eru lögstu vextir sem í boði eru hjá bönkunum 3,4%. Bilið á milli lögstu vaxtakjara verðtryggðra fasteignalána innan lífeyrissjóðskerfisins annars vegar og bankakerfisins hins vegar hefur farið talsvert vaxandi frá miðbiki ársins 2017, líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Í maí 2017 var munurinn á lögstu vöxtum verðtryggðra fasteignalána á milli þessara tveggja mismunandi stofnanaeininga innan fjármálakerfisins um 0,4 prósentustig en í byrjun maímánaðar í ár var hann kominn upp í 1,25 prósentustig. Það vaxtabil hefur ekki mælst svo mikið áður.

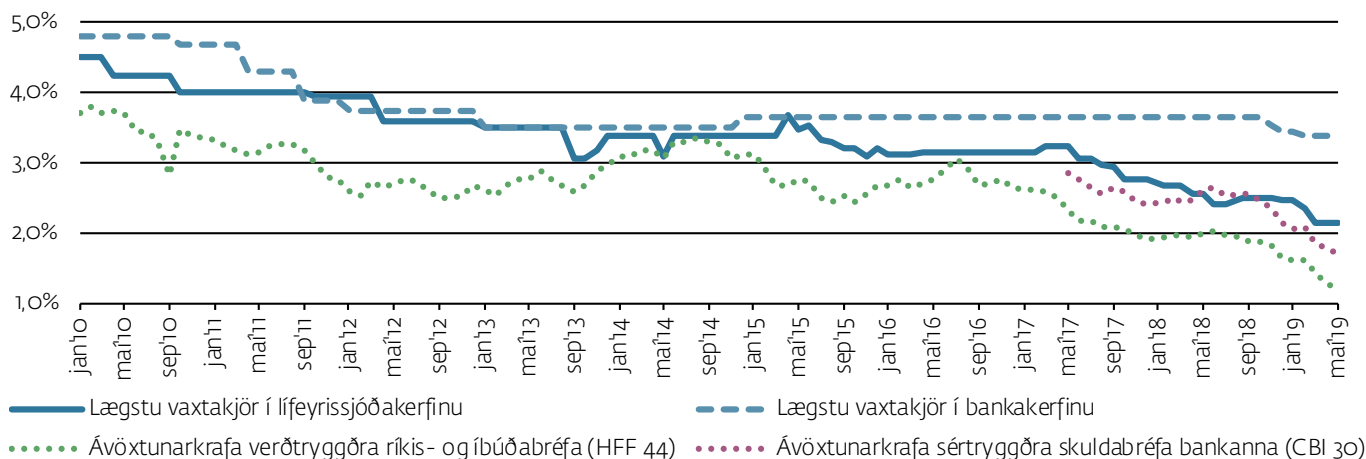
Einn af þeim þáttum sem útskýra almennt þann mun sem verið hefur á vaxtakjörum þessara ólíku lánveitenda er hinn svonefndi bankaskattur sem settur var á árið 2010 með lögum um sérstakan skatt

á fjármálafyrirtæki. Sá skattur nær ekki til lífeyrissjóðanna og eykur því aðeins fjármagnskostnað innan bankakerfisins í þessum samanburði. Þess er þó rétt að geta að umrædd skattaálagning hefur verið sú sama allt frá árinu 2013 og hún útskýrir því ekki aukið vaxtabil frá árinu 2017.

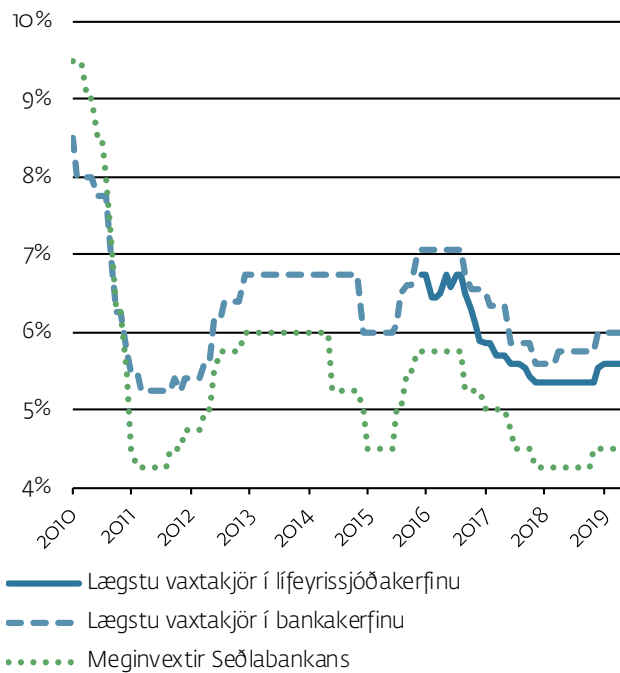
Meginástæðan fyrir lækkun á vaxtakjörum lífeyrissjóðanna er líklega sú að útlánsvextir flestra lífeyrissjóða fylgja samkvæmt ákveðnum föstum reiknireglum þróun verðtryggðra skuldabréfa Íbúðalánasjóðs (HFF) að viðbættu föstu álagi. Ávöxtunarkrafa verðtryggðra skuldabréfa með ríkisábyrgð hefur lækkað nær stöðugt frá því í árslok 2016. Hins vegar vekur athygli að ávöxtunarkrafa á sértryggð skuldabréf bankanna hefur einnig farið talsvert lækkandi að undanfögnu (um 0,9 prósentustiga lækkun á innan við ári) en vextir breytilegra verðtryggðra lána bankanna hafa aðeins fylgt þeirri þróun að takmörkuðu leyti. Velta má fyrir sér hvort hluta af skýringum umrædds vaxtabils megi rekja til þess að þeir lífeyrissjóðir sem hafa boðið hagstæðustu kjör breytilegra vaxta hafa á undanfögnu árum aukið kröfur um gæði þess veðs sem þeir lána til á umræddum kjörum.¹

¹ Hámarkslán í fastri krónutölu sem ekki hefur breyst með hækkandi fasteignaverði undanfarin ár og lækkun á hámarksveðhlutfalli á lögstu breytilegu vaxtakjörunum úr 75% allt niður í 60%.

Verðtryggðir vextir



Óverðtryggðir vextir



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Minna bil á milli óverðtryggðra vaxtakjara lífeyrissjóða og banka

Ef horft er til þróunar óverðtryggðra vaxtakjara innan lífeyrissjóðs- og bankakerfisins sést að munur lægstu vaxtakjara á milli þessara tveggja ólíku fjármálaeininga hefur breyst minna á undanförunum tveimur árum en í tilfelli verðtryggðra vaxta.

Frá árslokum 2015, þegar lífeyrissjóðirnir hófu að bjóða upp á óverðtryggð fasteignalán, hefur munur lægstu vaxtakjara á milli banka og lífeyrissjóða farið hæst upp í 0,66 prósentustig á fyrri hluta ársins 2017 og lægst í 0,25 prósentustig. Bilið mældist minnst frá síðari hluta ársins 2017 fram í mars 2018. Í upphafi maímánaðar í ár mældist bilið á milli lægstu vaxtakjara óverðtryggðra fasteignalána innan lífeyrissjóðskerfisins annars vegar og bankakerfisins hins vegar um 0,4 prósentustig. Lægstu vaxtakjör á lánum með óverðtryggðum vöxtum standa í dag í 5,6% og hafa gert frá upphafi þessa árs.

Nafnvextir verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána á svipuðu róli

Líkt og áður hefur verið fjallað um [hér](#) eru óverðtryggðir vextir lána sem í boði eru alla jafna með hærri vaxtaþróun en verðtryggðir vextir þar sem ofan á höfuðstól verðtryggðra lána bætist verðbólga. Á meðfylgjandi mynd á næstu síðu má sjá samanburð á þróun nafnvaxta þessara tveggja mismunandi lánaforma þar sem búið er að bæta verðbólgunni ofan á verðtryggðu vextina og bera saman við óverðtryggða nafnvexti.¹ Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjör sem í boði eru á hinum almenna húsnæðislánamarkaði hverju sinni innan þessara tveggja lánaflökka.

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

Lánamarkaður



Líkt og sjá má á myndinni hér til hliðar mælast nafnvextir lægstu vaxtakjara sem í boði eru á verðtryggða hluta húsnæðislánamarkaðararins nú nánast á pari við lægstu óverðtryggðu vextir ef tekið er mið af opinberum verðbólguþáttum 12 mánuði fram í tímann. Undanfarna þrjú mánuði hafa nafnvextir lægstu verðtryggðu lánaþjónanna verið, líkt og óverðtryggðir vextir, í kringum 5,6%.

Ef horft er framhjá eðlismun lánaformanna yfir tíma má hins vegar sjá að sú þróun hefur sveiflast töluvert á undanförunum áratug. Líkt og áður hefur verið fjallað um [hér](#) mældust óverðtryggðu vextir húsnæðislána hagstæðari en þeir lægstu verðtryggðu mestallt síðasta ár. Frá maí 2013 og fram til loka ársins 2017 var þeim málum öfugt farið en hins vegar mældist mesti munurinn á fyrri hluta ársins 2011 þegar óverðtryggð lán voru sérlega fýsilegur kostur í þessum samanburði.

Heldur hefur dregið úr vexti nýrra óverðtryggðra íbúðalána

Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna að heldur hefur dregið úr þeim mikla vexti í óverðtryggðum íbúðalánnum í samanburði við verðtryggð lán sem hafði verið frá septembermánuði á síðasta ári fram í janúar 2019. Í mars síðastliðnum námu hrein ný óverðtryggð íbúðalán alls um 9,2 milljörðum króna en hrein ný verðtryggð lán námu á sama tíma 7,4 milljörðum króna.¹

¹ Hrein ný lán= Ný útlán að frádrögnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.

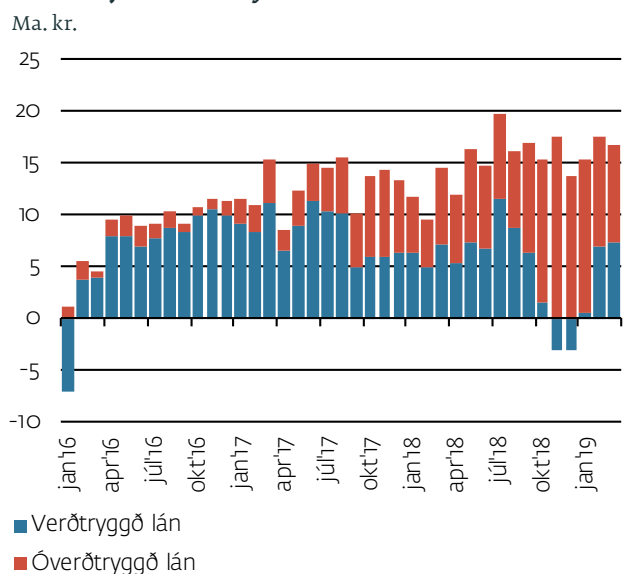
Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána



*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

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila

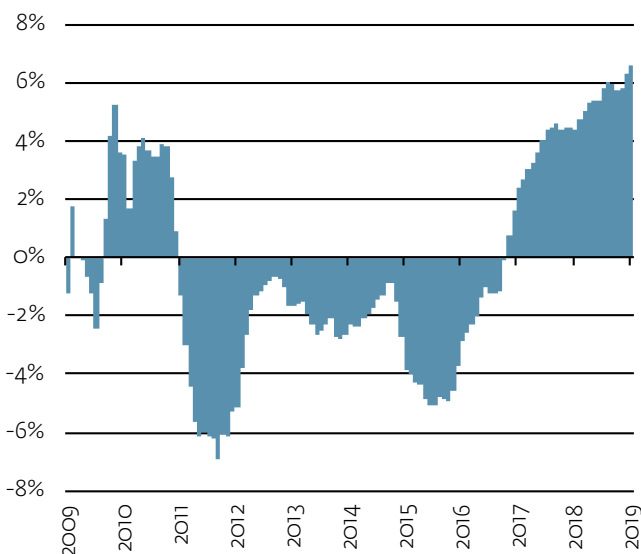


Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



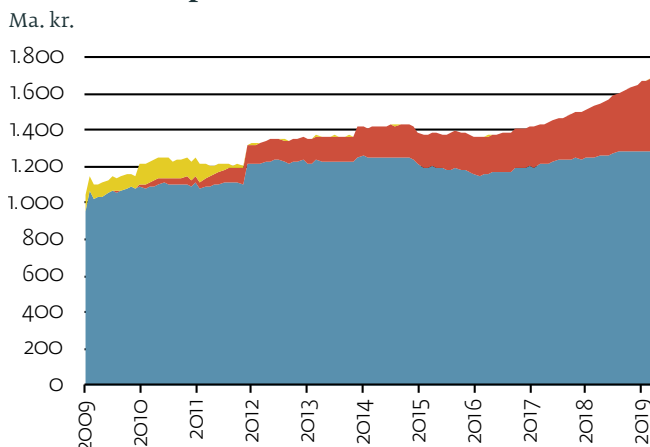
Ársbreyting í heildaríbúðalánum heimila að raunvirði*



*Hlaupandi 3ja mánaða meðaltal

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veð í íbúð fram til apríl 2019*



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

- Lán í erlendum gjaldmiðlum
- Óverðtryggð útlán
- Verðtryggð útlán

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Fyrstu þrjú mánuði ársins hafa hrein ný óverðtryggð íbúðalán heimilanna alls numið um 34,6 milljörðum króna. Á sama tímabili námu hrein verðtryggð lán samtals tæplega 15 milljörðum. Á sama tímabili í fyrra nam heildarfjárhæð nýrra íbúðalána heimilanna, að fráregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, alls 42,2 milljörðum króna. Þannig var vöxtur hreinna útlána um 38% milli þessara tímabila. Þar af var vöxtur óverðtryggðra lána alls um 98% á milli ára en hrein ný verðtryggð lán drógust hins vegar saman um tæp 19% á verðlagi hvors árs.

Húsnæðisskuldir heimilanna halda áfram að aukast

Ef horft er til þróunar heildarstöðu útlána til heimilanna¹ með veði í íbúð sést að árleg raunaukning í þeim hluta skuldastöðu heimilanna hefur áfram farið vaxandi það sem af er þessu ári. Fyrstu þrjú mánuði ársins mældist tólf mánaða raunbreyting útistandandi íbúðalána heimilanna allt að 7%.

Hvað varðar tegund íbúðalána var hlutfall óverðtryggðra lána í lok marsmánaðar um 24% af heildarlánum og verðtryggð lán voru um 76%. Á sama tíma í fyrra var það hlutfall um 18% óverðtryggð lán á móti 82% verðtryggðra og árið 2017 var hlutfallið 15% á móti 85%. Heilt yfir má því segja að þótt heimilin kjósi almennt að fjármagna íbúðir sínar með verðtryggðum lánum frekar en óverðtryggðum hafi umframvöxtur í síðarnefnda lánaflokknum aukist heldur á nýliðnu ári.

¹ Að teknu tilliti til uppgjöra tengdum föllnu bönkunum.

Mikill aðflutningur fólks til landsins

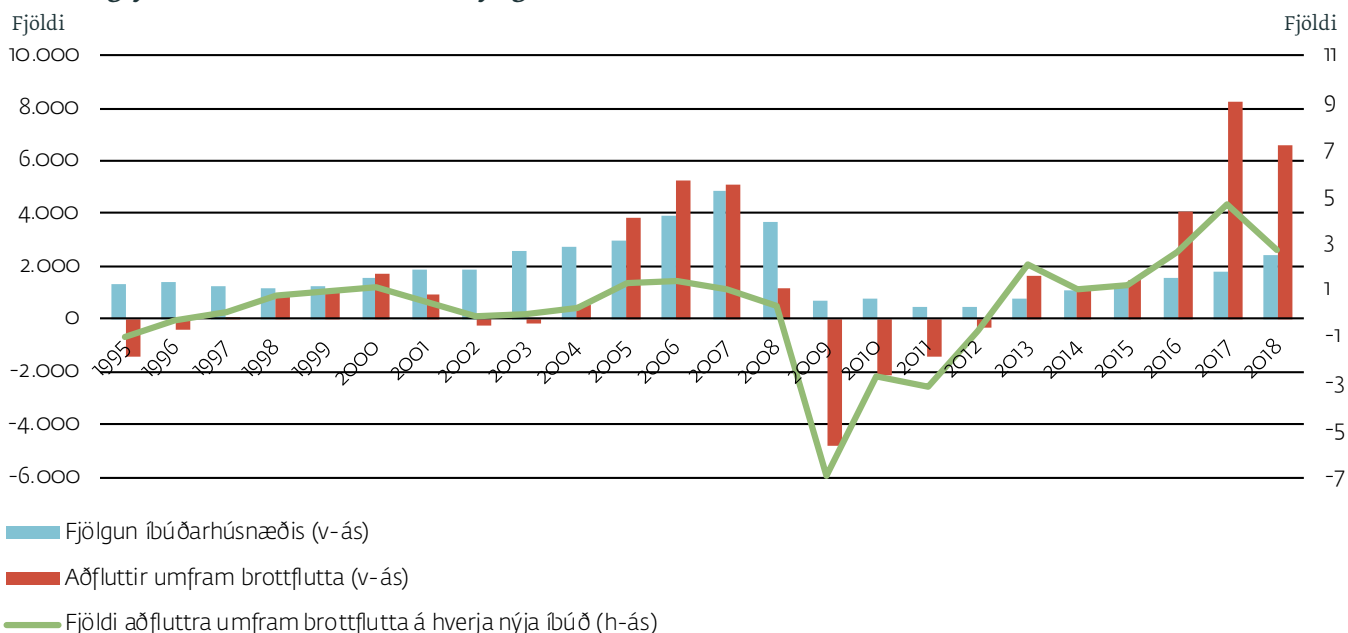
Líkt og fjallað var um í [mánaðarskýrslu marsmánaðar](#) fjölgaði byggðum íbúðum hér á landi um 2.400 á árinu 2018 sem er talsvert meiri fjölgun en árið á undan þegar um 1.800 nýjar íbúðir bættust við húsnæðisstofn landsins. Gagnlegt getur reynst að skoða til samanburðar tölur um flutningsjöfnuð, það er fjölda aðfluttra einstaklinga umfram brottflutta, en þörf fyrir íbúðarhúsnæði byggir meðal annars á þróun þess.

Í fyrra fluttu 6.500 fleiri til landsins en frá því samkvæmt nýbirtum tölum Hagstofunnar. Sá fjöldi er mikill í sögulegu samhengi en þó ögn minni en metárið 2017 þegar um 8.000 fleiri fluttu til landsins en frá því. Aðflutningur til landsins umfram brottflutning hefur aldrei verið meiri en síðastliðin tvö ár, hvort sem horft er til fjöldatalna eða hlutfalls af heildarmannfjölda ár hvert.

Frá 1995 hefur flutningsjöfnuðurinn að meðaltali verið jákvæður upp á 1.400 einstaklinga. Við Sáum síðast mikinn vöxt árin 2006 og 2007 þegar aðfluttir umfram brottflutta voru rúmlega 5.000 talsins á ári. Á þeim árum bættust þó talsvert fleiri íbúðir við húsnæðisstokk landsins en á árunum 2006–2008 bættust um 4.000 íbúðir við árlega til samanburðar við um 2.000 íbúðir á ári síðustu tvö ár.

Hafa ber þó í huga að samkvæmt [greiningu á íbúðapörf](#), sem hagdeild Íbúðalánasjóðs birti fyrir á þessu ári og nær til ársins 2040, er gert ráð fyrir því að þörf sé fyrir 1.430–2.220 íbúðir á ári næstu tvo áratugi. Þróunin síðustu tvö ár er því í takt við þá þarfagreiningu þar sem gert var ráð fyrir flutningsjöfnuði sem þessum.

Flutningsjöfnuður í samanburði við fjölgun íbúðarhúsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í mars var rúmlega 535 milljónir kr. sem er rúmlega 5 milljónum meira en greitt var út í febrúar.¹

Fjöldi umsókna að baki greiddum húsnæðisbótum í mars var 15.860 eða 163 fleiri en í febrúar. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 33.734 kr. sem er mjög áþekkt meðalfjárhæðinni í mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í mars var 133.187 kr.

Á fyrstu þremur mánuðum ársins hafa greiddar húsnæðisbætur numið tæplega 1,6 milljörðum 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.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Feb. 2019	Mars 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	529.764.128 kr.	535.022.315 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.697	15.860
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	372.675 kr.	373.397 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	844.509 kr.	844.338 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	33.749 kr.	33.734 kr.
Meðalleigufjárhæð	132.289 kr.	133.187 kr.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

14. maí 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.