

# Húsnæðismarkaðurinn

## Mánaðarskýrsla



### Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

---

[Skýrsla um þróun Airbnb á höfuðborgarsvæðinu yfir árin 2016-18 og áhrif...](#)

---

[Vaxtalækkun hjá Seðlabankanum](#)

---

[Taktu þátt í að móta leigumarkað til framtíðar](#)

---

[Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 0,3% á milli mánaða](#)

---



**Íbúðalána  
sjóður**

## 12 mánaða hækkunartaktur íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu farið aftur vaxandi

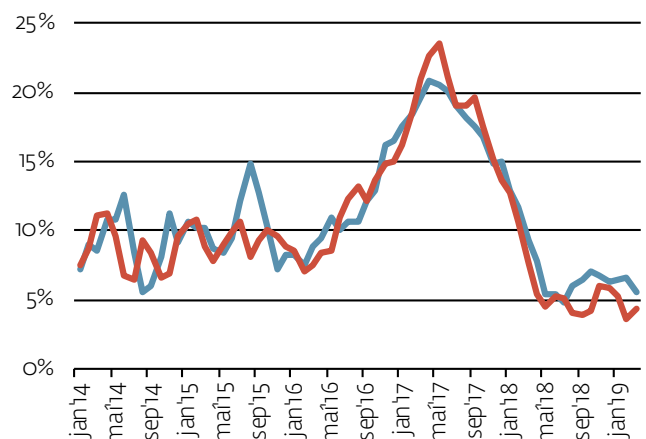
Árshækkun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mældist í aprílmánuði 4,7%, samanborið við 4,3% í mars og 3,7% í febrúar, og hefur því farið ögn hækkandi síðustu mánuði. Sé horft til einstaka hækkana milli mánaða má þó sjá að verð hefur hækkað að meðaltali um 0,4% á milli mánaða á undanförunum 12 mánuðum og er það nánast sami hækkunartaktur og síðustu 12 mánuðina þar á undan. Hins vegar mældust mánaðarlegar hækkningar að meðaltali 1,7% frá apríl 2016 til apríl 2017.

Vísitala ásetts verðs, sem reiknuð er af hagdeild, hefur á undanförunum 12 mánuðum einnig hækkað að meðaltali um 0,4% á milli mánaða, samanborið við 0,6% meðalhækkun síðustu 12 mánuðina þar á undan og 1,6% hækkun að meðaltali frá apríl 2016 til apríl 2017. Árshækkun vísitölu ásetts verðs mældist í maímánuði um 5,4%, samanborið við 5,2% í apríl og 5,6% í mars.

## Minni íbúðir hækkað meira í verði á undanförunum áratug

Ef þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu er skoðuð eftir stærð og/eða herbergjafjölda kemur í ljós að verð minnstu íbúðanna, eins til tveggja herbergja, hefur hækkað mest að meðaltali undanfarinn áratug. Ef horft er aftur til ársins 2012 hafa eins til tveggja herbergja íbúðir ríflega tvöfaldast í verði á meðan verð stærra eigna (íbúða með fimm herbergi eða fleiri) hefur að meðaltali hækkað um 71%. Ef hins vegar er horft til síðastliðinna þriggja ára hafa stærra íbúðir hækkað ívið meira en þær minni eða um 38% samanborið við 32% hækkun á þriggja til fjögurra herbergja íbúðum og 36% hækkun á eins til tveggja herbergja.

## 12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

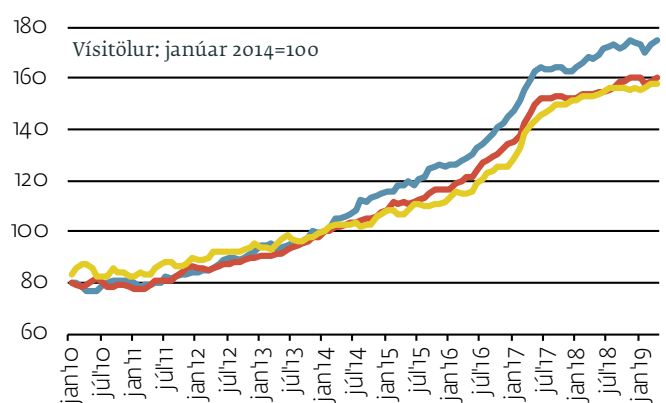


— Ásett verð

— Verð í kaupsamningum

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

## Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eftir herbergjafjölda



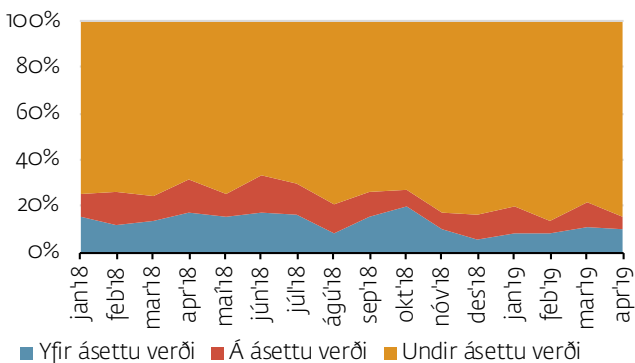
— 1 til 2ja herbergja

— 3ja til 4ra herbergja

— Fleiri en 4 herbergi

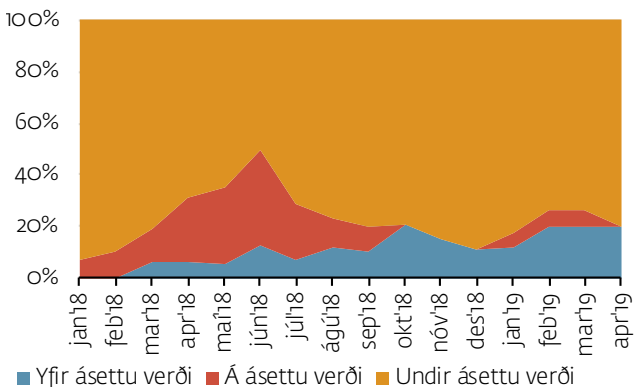
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Kaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

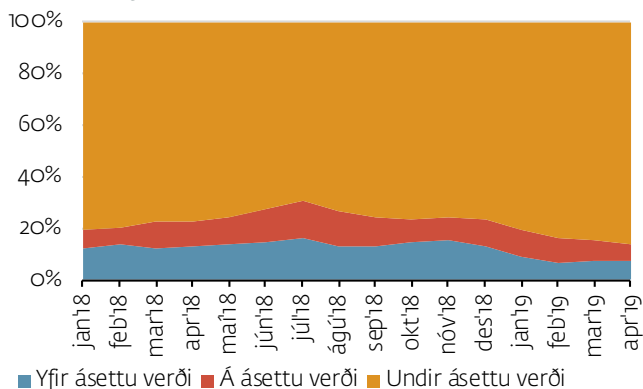
## Kaupverð eins til tveggja herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð\*



\*3ja mánaða hlaupandi meðaltal

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Kaupverð íbúða með 5 herbergi eða fleiri á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð\*



\*3ja mánaða hlaupandi meðaltal

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Íbúðir hafa í auknum mæli selst undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu

Um 84% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í aprílmánuði voru undir ásettu verði og um 10% íbúða seldust á hærra verði en ásettu ef miðað er við verð í nýjstu fasteignaauglýsingu áður en kaupsamningur var undirritaður. Til samanburðar var hlutfall íbúða sem seldust undir ásettu verði um 69% í apríl í fyrra og 17% seldust yfir því verði.

## Ólík þróun eftir stærðarflokkum

Ef þessi þróun er skoðuð nánar eftir stærð og/eða herbergjafjölda er athyglisvert að sjá að hún er nokkuð ólík á milli stærðarflokka.

Þannig kemur í ljós að minnstu íbúðirnar, eins til tveggja herbergja, hafa það sem af er ári verið að seljast í auknum mæli yfir ásettu verði. Það sem af er þessu ári hafa 24% þeirra íbúða selst yfir ásettu verði en 71% undir.

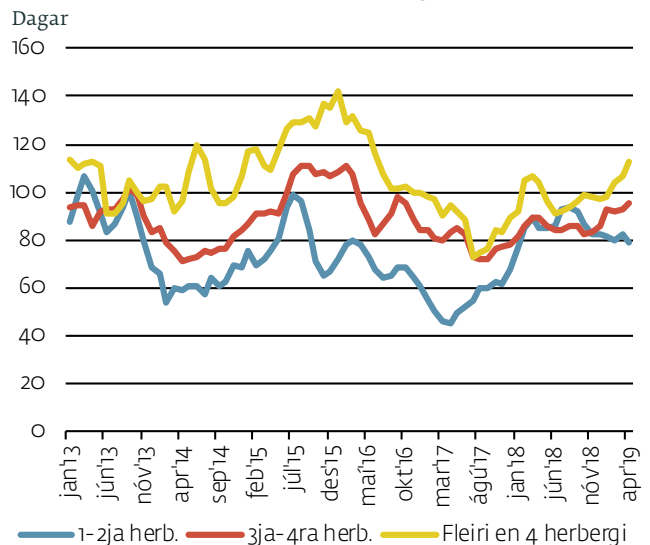
Stærri íbúðir hafa aftur á móti selst í auknum mæli undir ásettu verði en það sem af er ári hafa 7% íbúða með fimm herbergi eða fleiri selst yfir ásettu verði en 85% undir því.

## Meðalsölutími minnstu íbúðanna á höfuðborgarsvæðinu styttest en lengist ögn á öðrum íbúðum

Meðalsölutími eins til tveggja herbergja íbúða hefur verið að styttest á höfuðborgarsvæðinu að undanfögnu en á tímabilinu febrúar til apríl var hann 79 dagar samanborið við 92 daga í júlí–september í fyrra. Meðalsölutími annarra íbúða hefur aftur á móti farið örlítið hækkandi frá því í fyrrahaust.

Meðalsölutími íbúða alls á höfuðborgarsvæðinu mældist 100 dagar í apríl samanborið við 85 daga í september í fyrra.

## Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu\*



\*Meðaltími milli þess að fyrsta auglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður (hlaupandi 3ja mánaða meðaltal)

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs



## Aldur og stærð húsnæðis eftir sveitarfélögum á Vestfjörðum

	Meðal- aldur	Meðal- stærð	Meðal- herbergjafjöldi
Árneshreppur	45	135 m <sup>2</sup>	4,9
Bolungarvíkur- kaupstaður	48	135 m <sup>2</sup>	4,7
Ísafjarðarbær	57	130 m <sup>2</sup>	4,6
Kaldrananes- hreppur	45	123 m <sup>2</sup>	4,3
Reykhóla- hreppur	39	121 m <sup>2</sup>	4,6
Strandabyggð	44	141 m <sup>2</sup>	4,8
Súðavíkur- hreppur	33	126 m <sup>2</sup>	4,4
Tálknafjarðar- hreppur	44	126 m <sup>2</sup>	4,6
Vesturbyggð	56	125 m <sup>2</sup>	4,6
Vestfirðir alls	52	130 m <sup>2</sup>	4,6

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Húsnæðismarkaðurinn á Vestfjörðum

Á næstu vikum munu Íbúðalánasjóður og Mannvirkjastofnun ferðast um landið og funda með sveitarfélögum að beiðni félagsmálaráðherra þar sem stefnt er að því efla samvinnu ríkis og sveitarfélaga þegar kemur að stefnumótun í húsnæðismálum og skipan þeirra til framtíðar.

Fundaröðin hófst á fundi með sveitarstjórnarmönnum á norðanverðum Vestfjörðum í lok maímánaðar og af því tilefni er í þessari mánaðarskýrslu birt samantekt um húsnæðismarkaðinn á Vestfjörðum.

## Fleiri herbergi og stærri íbúðir á Vestfjörðum

Á Vestfjörðum er að finna ögn stærri og eldri íbúðir en gengur og gerist á landinu öllu. Meðalaldur íbúða á Vestfjörðum er 52 ár og meðalstærð 130 fermetrar en á landinu öllu er meðalaldur íbúða 38 ár og meðalstærð 122 fermetrar.

Herbergi eru fleiri í hverri íbúð á Vestfjörðum en almennt á landsvísu. Fyrir vestan eru að meðaltali 4,6 herbergi í hverri íbúð samanborið við 4,1 herbergi á landsvísu. Flest eru herbergin á hverja íbúð í Árneshreppi eða 4,9 talsins að meðaltali.

# Fasteigna- markaður



## Mikið um einbýlishús

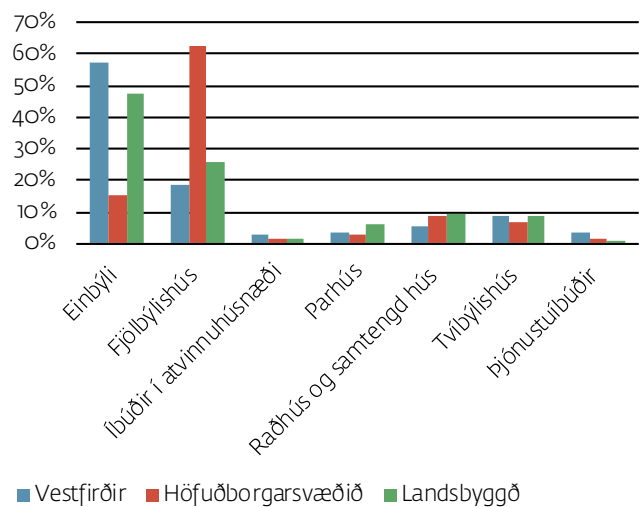
Algengara er að búið sé í einbýlishúsum utan höfuðborgarsvæðisins. Til að mynda eru 57% íbúðarhúsnæðis á Vestfjörðum einbýlishús samanborið við einungis 15% á höfuðborgarsvæðinu. Á höfuðborgarsvæðinu eru 63% allra íbúða í fjölbýlishúsum samanborið við 19% íbúða á Vestfjörðum.

## Velta fasteignamarkaðarins náo sér nokkuð á strik á Vestfjörðum

Einn af þeim mælikvörðum sem oft eru notaðir til að skoða virkni fasteignamarkaðarins eftir svæðum og/eða yfir landið allt er að bera saman fjölda árlegra kaupsamninga á viðkomandi svæði við þann fjölda íbúða sem er til staðar á hverjum tíma.

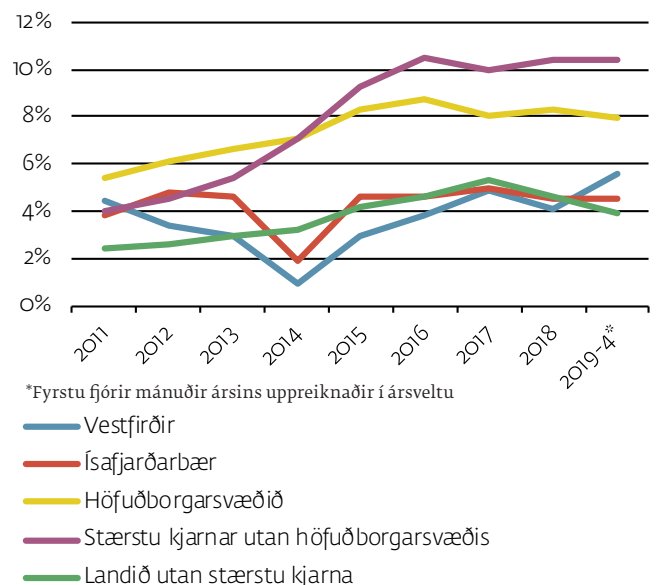
Ef fjöldi kaupsamninga á Vestfjörðum í hlutfalli við árlegan íbúðafjölda er borinn saman við önnur svæði á landinu á undanförunum áratug sést að fram til miðbiks núverandi áratugar dróst virkni fasteignamarkaðarins á Vestfjörðum talsvert meira saman en almennt á öðrum svæðum. Hins vegar hefur sú virkni tekið nokkuð við sér á undanförunum fimm árum og það sem af er þessu ári mælist umrætt hlutfall nærri 2 prósentustigum hærra á Vestfjörðum en almennt á landinu utan stærstu kjarnanna.<sup>1</sup>

## Samanburður á tegundaskiptingu íbúðarhúsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Fjöldi kaupsamninga í hlutfalli við árlegan íbúðafjölda



\*Fyrstu fjórir mánuðir ársins uppreiknaðir í ársveltu

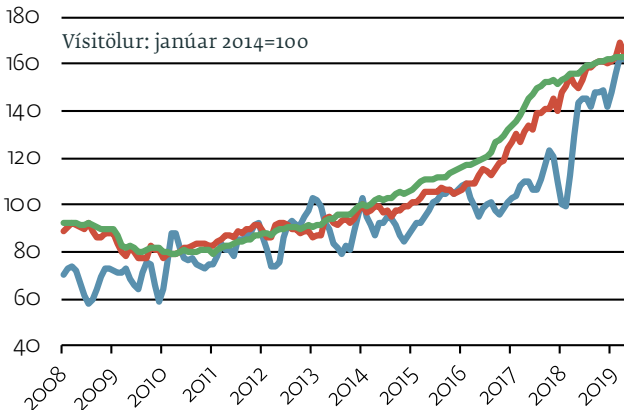
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

<sup>1</sup> Til stærstu kjarnanna teljast höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Akranes, Árborgarsvæðið og Akureyri.

# Fasteigna- markaður



## Söluverð íbúða\*

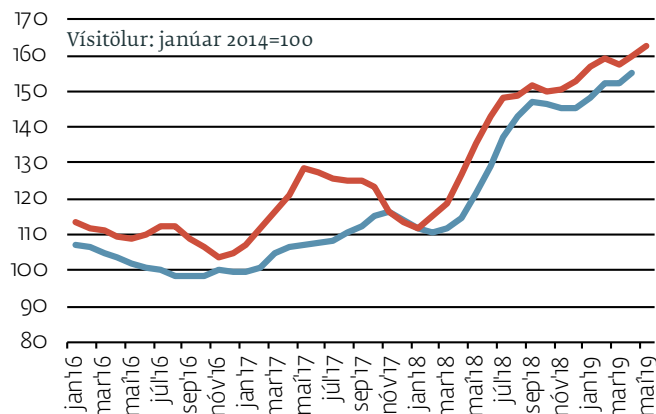


\*3ja mánaða hlaupandi meðaltal

- Vestfirðir
- Utan höfuðborgarsvæðisins
- Landið allt

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Vestfirðir\*



\*6 mánaða hlaupandi meðaltal

- Söluverð
- Ásett verð

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Fasteignaverð hefur einnig náð sér vel á strik á Vestfjörðum á undanfögnu ári

Á sama tíma og heldur hefur dregið úr verðhækkunum íbúðarhúsnæðis heilt yfir landið frá árinu 2017 hefur fasteignaverð á Vestfjörðum hækkað að meðaltali um 42% á fyrstu fjórum mánuðum ársins frá sama tímabili ársins 2018 og ásett verð í fasteignaauglýsingum hækkað á sama tíma um 35%.

Eðli málsins samkvæmt eru talsverðar sveiflur í umræddum mælingum, sem fyrst og fremst má rekja til þess að Vestfirðir teljast seint stórt markaðssvæði. Þar eiga alls tæplega 3.400 íbúðir hverju sinni möguleika á að ganga kaupum og sölum. Því er ekki rétt að horfa mikið til einstakra breytinga á milli mánaða heldur frekar á ögn lengri tíma leitni.

Ef skoðuð er þróun í 6 mánaða hlaupandi meðaltali söluverðs og ásetts verð mælast þó einnig nokkuð myndarlegar hækkningar á Vestfjörðum eða 35% árshækkun söluverðs og 26% hækkun á ásettu verði íbúðarhúsnæðis á svæðinu yfir sama tímabil.



# Leigumarkaður

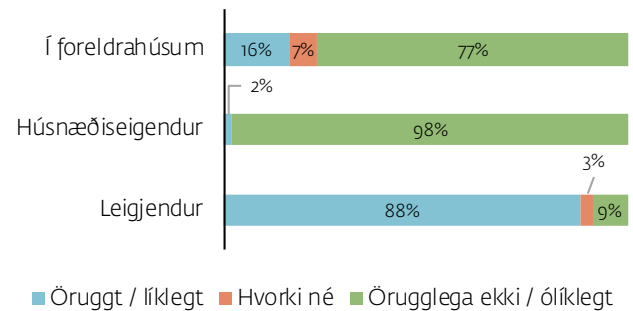
## Langflestir leigjendur verða áfram á leigumarkaði

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sem fór fram í mars síðastliðnum telja 88% leigjenda líkur á að vera á leigumarkaði eftir hálf tveggja ár en 9% telja það ólíklegt.<sup>1</sup> 16% þeirra sem búa í foreldrahúsum telja líkur á að færa sig yfir á leigumarkað á næstu 6 mánuðum og 2% húsnæðiseigjenda. Íbúðalánasjóður hefur reglulega spurt að þessu frá haustinu 2017 og þessar niðurstöður eru í takt við fyrri niðurstöður.

Einnig var spurt út í líkur á fasteignakaupum og þá kemur í ljós að 20% þeirra sem búa í foreldrahúsum telja líkur á að þau kaupir fasteign á næsta hálf tveggja ári samanborið við einungis 6% leigjenda og 6% þeirra sem eru nú þegar húsnæðiseigjendur.

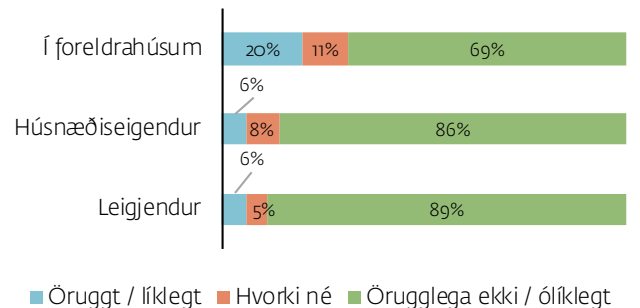
Samkvæmt mælingunni eru 16% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri á leigumarkaði og marktækur munur mældist eftir kyni. 18% kvenna eru á leigumarkaði samanborið við 13% karla. Marktækur munur var einnig eftir því hvar á landinu fólk býr. 17% fólks á höfuðborgarsvæðinu er á leigumarkaði samanborið við 13% utan höfuðborgarsvæðisins.

## Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir hálf tveggja ár?



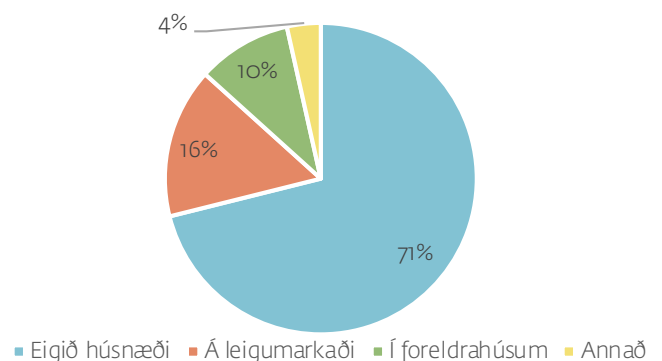
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir þér fasteign á næstu 6 mánuðum?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hvað lýstir best búsetu þinni?



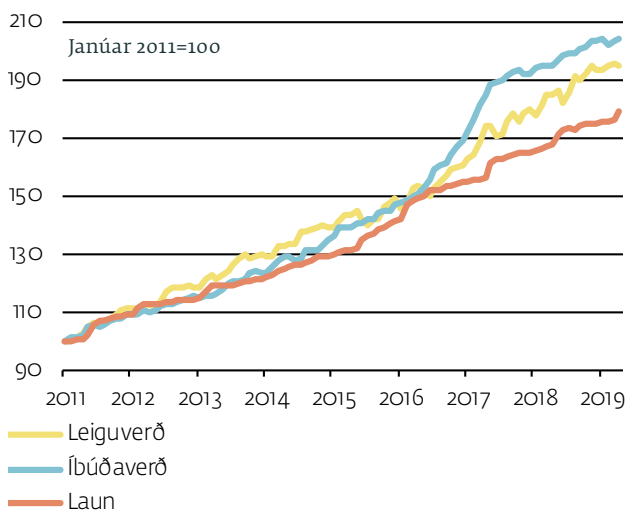
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

<sup>1</sup> Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsókna var gerð daga- na 8.-15. mars 2019. Úrtakið taldi 3.100 einstaklinga 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 52,2%.



# Leigumarkaður

## Samanburður á vísitölu launa, leiguverðs og íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands

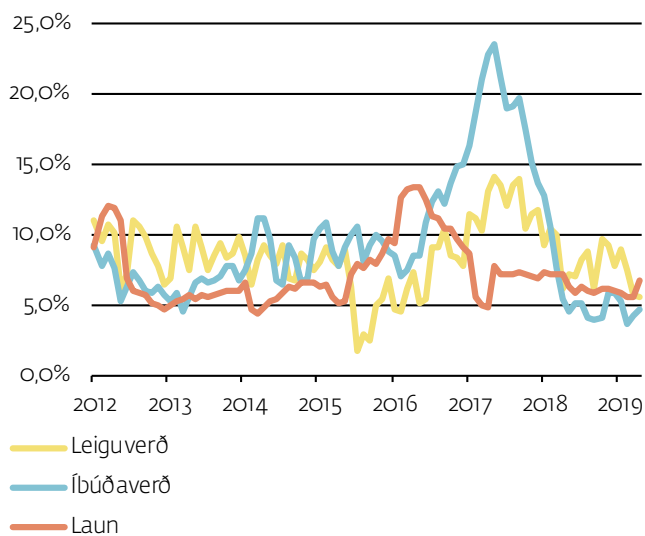
## Leiguverð lækkaði lítillega í apríl

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,2% í apríl frá fyrri mánuði samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands. Árshækkun leiguverðs samkvæmt þinglýstum leigusamningum mælist nú 5,6% og hefur ekki mælst lægri í þrjú ár eða síðan í júní 2016.

Íbúðaverð hækkaði til samanburðar um 0,3% á höfuðborgarsvæðinu í apríl og laun á landsvísu hækkuðu um 1,5%. Árshækkun launa mælist nú 6,8% og árshækkun íbúðaverðs 4,7%.

Frá upphafi árs 2012 hefur árshækkun leiguverðs mælst að meðaltali 8,5% til samanburðar við 9,4% árshækkun íbúðaverðs og 7,3% árshækkun launa.

## 12 mánaða hækkun íbúðaverðs, launa og leiguverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands

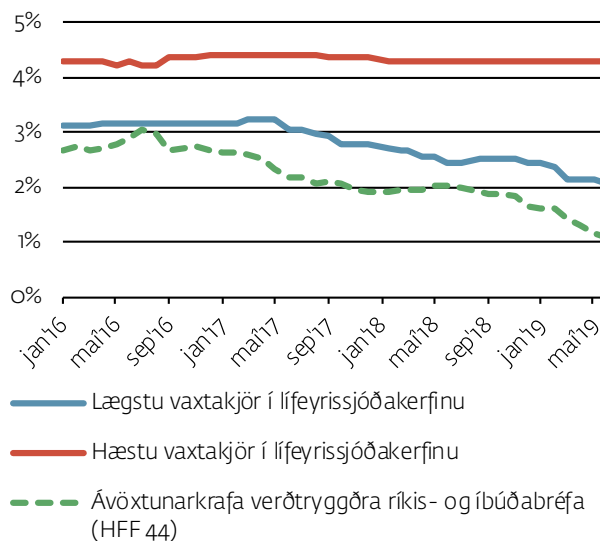
## Vaxandi bil á vaxtakjörum innan lífeyrissjóðakerfisins

Líkt og fjallað var um í síðustu [mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs](#) hefur bilið á milli lægstu vaxtakjara verðtryggðra fasteignalána innan lífeyrissjóðakerfisins annars vegar og bankakerfisins hins vegar farið talsvert vaxandi frá miðbiki ársins 2017. Sjóðsfélögum ákveðinna lífeyrissjóða býðst í dag að taka lán með breytilegum verðtryggðum vöxtum allt niður í 2,06% en til samanburðar standa lægstu verðtryggðu vextir sem í boði eru hjá bönkunum í dag í 3,1%.

Ef þau vaxtakjör sem einstaka lífeyrissjóðir bjóða sínum sjóðsfélögum eru hins vegar nánar skoðuð má sjá að svipuð þróun hefur einnig orðið frá u.þ.b. miðju ári 2017 innan lífeyrissjóðskerfisins. Mismunurinn á hæstu og lægstu verðtryggðu vöxtum innan lífeyrissjóðanna stendur í dag í rúmum 2,2 prósentustigum en fór lægst á árinu 2017 í tæp 1,2 prósentustig. Þessi mismunur skýrist að nokkru leyti af því að umræddir hæstu vextir eru fastir vextir út lánstímann. Ef breytileg vaxtakjör eru einungis skoðuð mælist mismunurinn á milli lífeyrissjóða í dag ríflega 1,5 prósentustig en það bil fór lægst á árinu 2017 í rúm 0,9 prósentustig.

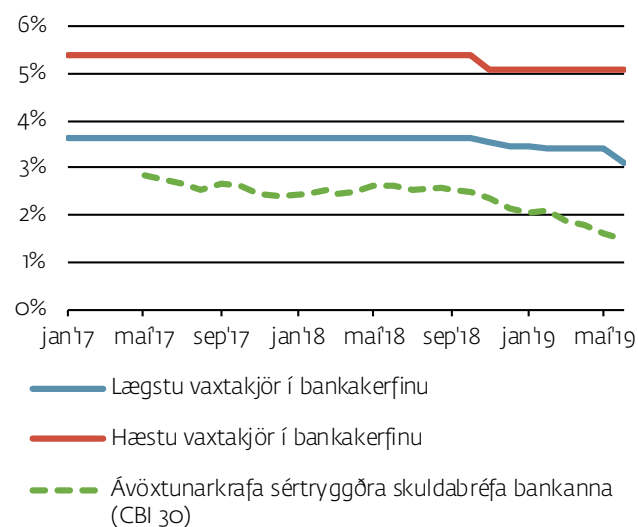
Mismunurinn á hæstu og lægstu vaxtakjörum fasteignalána innan bankakerfisins hefur hins vegar haldist talsvert stöðugri á undanförunum árum en innan lífeyrissjóðanna. Líkt og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur það bil haldist nokkuð stöðugt í kringum 1,7 prósentustig allt frá byrjun árs 2017 en þó varð einhver hreyfing þar á nú í upphafi þessa mánaðar þegar lægstu vaxtakjör breytilegra verðtryggðra lána innan bankakerfisins lækkuðu frá fyrra mánuði úr 3,4% í 3,1% á meðan einhverjar verðskrár stóðu í stað. Því stendur umræddur vaxtamunur í dag í 2 prósentustigum. Innan bankakerfisins eru fastir vextir út lánstímann á fasteignalánum ekki í boði og því einungis um breytilega vexti að ræða þó hægt sé að festa ákveðin kjör til allt að fimm ára.

## Verðtryggðir vextir innan lífeyrissjóðakerfisins



Heimild: Kodiac Excel, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Verðtryggðir vextir innan bankakerfisins

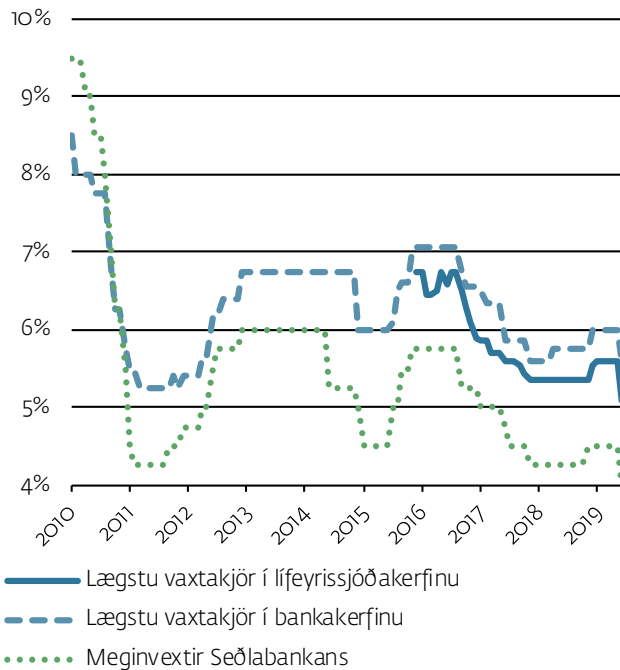


Heimild: Kodiac Excel, hagdeild Íbúðalánasjóðs

# Lánamarkaður



## Óverðtryggðir vextir



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Óverðtryggðir fasteignalánavextir hafa almennt lækkað í kjölfar vaxtalækkunar Seðlabankans

Frá því að Seðlabanki Íslands tilkynnti vaxtalækkun um 0,5 prósentustig í lok síðasta mánaðar hafa flestir þeirra sem bjóða upp á óverðtryggð fasteignalán lækkað þau vaxtakjör sín en þó mismikið. Tilkynntar lækkanir hafa legið á bilinu 0,15 til 0,7 prósentustig og sumar voru komnar fram einni til tveimur vikum fyrir tilkynningu Seðlabankans.

Líkt og áður hefur verið minnst á [hér](#) hefur mismunur lægstu vaxtakjara óverðtryggðra vaxta innan bankakerfisins annars vegar og lífeyrissjóðakerfisins hins vegar breyst minna á undanförunum tveimur árum en í tilfelli verðtryggðra vaxta. Frá þeim tíma sem lífeyrissjóðirnir hófu að bjóða upp á óverðtryggð fasteignalán í lok árs 2015 hefur mismunur 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 seinni hluta ársins 2017 fram í mars 2018.

Á undanförunum mánuði hafa lægstu vextir óverðtryggðra lána sem í boði eru hjá lífeyrissjóðunum lækkað úr 5,6% niður í 5,1%. Á sama tímabili hafa lægstu vaxtakjör á óverðtryggðum fasteignalánnum bankanna lækkað úr 6% og niður í 5,6% og umrætt vaxtabil þar með aukist úr 0,4 prósentustigum upp í 0,5.

# Íbúðalánasjóður



## Stofnframlög

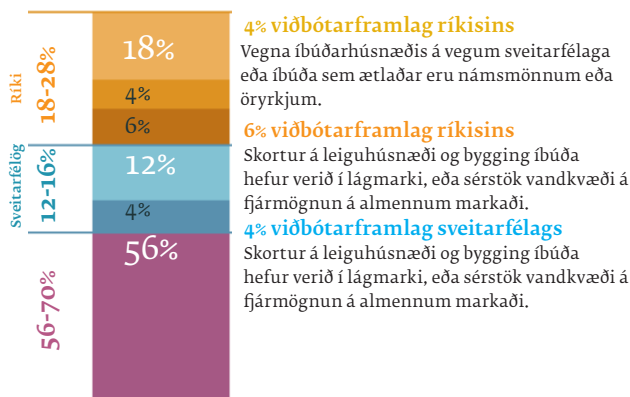
Íbúðalánasjóður sér um úthlutun á stofnframlögum ríkisins til almennra íbúða. Markmiðið með þeim er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu.

Þann 5. mars síðastliðinn var opnað fyrir umsóknir vegna úthlutunar ársins 2019. Alls bárust 44 umsóknir innan umsóknarfrests sem rann út 5. apríl síðastliðinn.

## Aldrei fleiri umsóknir

Aldrei hafa borist fleiri umsóknir um stofnframlög en nú og heildarfjárhæð stofnframlaga ríkisins sem sótt er um er rúmlega 6 milljarðar króna. Heildarfjárhæð umsókna um stofnframlag sveitarfélaga er tæpir fjórir milljarðar króna.

Sótt er um stofnframlag vegna 915 íbúða, þar af til byggingar á 619 íbúðum og kaupum á 296 íbúðum, sem staðsettar yrðu vítt og breitt um landið eða alls í 22 sveitarfélögum. Íbúðirnar eru ætlaðar tekju- og eignaminni leigjendum, þ.m.t. námsmönnum, öldruðum, fötluðu fólki og skjólstaðingum félagsþjónustu sveitarfélaga. Heildarframkvæmdakostnaður verkefnanna er áætlaður um 29,8 milljarðar króna.



## Lykiltölur húsnæðisbóta

	Mars 2019	Apríl 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	535.022.315 kr.	533.086.525 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.860	15.879
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	373.397 kr.	367.903 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	844.338 kr.	840.887 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	33.734 kr.	33.572 kr.
Meðalleigufjárhæð	133.187 kr.	133.909 kr.

## Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í apríl var rúmlega 533 milljónir kr.<sup>1</sup>

Umsóknirnar að baki greiddum húsnæðisbótum í mars voru 15.879 talsins eða 19 fleiri en í mars. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 33.572 kr. sem er mjög áþekkt meðalfjárhæðinni mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í mars var 133.909 kr.

<sup>1</sup> 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.



---

**Útgefandi:**

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

**Umsjón:**

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

**Útgáfudagur:**

12. júní 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.