

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Uppfærð mannföldaspá eftir landsvæðum og sveitarfélögum](#)

[Fyrirmynd að húsnæðisáætlun](#)

[Of stórar íbúðir á leið á markað?](#)

[„Engin ástæða til að örvænta“](#)



**Íbúðalána
sjóður**

Fasteigna- markaður



Ný og uppfærð gögn benda til minni samdráttar á árinu

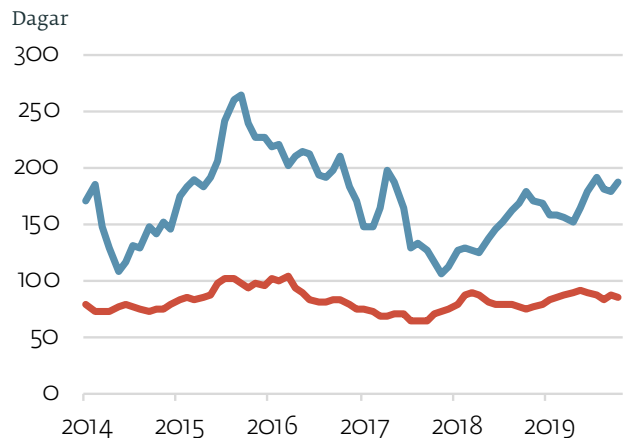
Í skýrslu um stöðu og þróun í húsnæðismálum kom fram í umfjöllun um íbúðamarkaðinn að þónokkur samdráttur væri í fjölda kaupsamninga um stakar eignir¹ á árinu miðað við sama tímabil í fyrra. Ný og uppfærð gögn benda hins vegar til þess að samdrátturinn sé töluvert minni en áður var talið.

Á fyrstu 10 mánuðum ársins hefur kaupsamningum um stakar eignir fækkað samtals um 4% á landinu öllu, þar af um 5% á höfuðborgarsvæðinu og 3% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og á Akureyri en hins vegar fjölgað um 1% á minni þéttbýlissvæðum. Veltan á bakvið þessi viðskipti stendur í stað á landinu öllu að nafnvirði en dregst saman um 1% á höfuðborgarsvæðinu og eykst um 1% samtals í nágrennasveitarfélögum og á Akureyri. Fasteignamarkaðurinn virðist því heldur líflegri í haust heldur en í lok sumars miðað við sama tímabil í fyrra. Þessar tölur geta jafnvel batnað eitthvað meira þar sem eflaust á eftir að þinglýsa einhverjum hluta samninga vegna viðskipta í október.

Meðalsölutími íbúða hefur hins vegar ekki breyst mikið frá því í síðustu mælingum hvort heldur er litið til höfuðborgarsvæðisins eða utan þess. Á höfuðborgarsvæðinu hefur þriggja mánaða meðaltal sölutíma nýrra íbúða þó aukist lítillega, eða um 10 daga, eftir að hafa styst um sama dagafjölda á miðju sumri. Meðalsölutími annarra íbúða helst áfram stöðugur í um 86 dögum.

Á svæðum utan höfuðborgarsvæðisins hefur sölutími nýrra íbúða aukist töluvert í haust eða úr 185 dögum í júní í 306 daga í október en hann styttist um rúma þrjátíu daga milli mánaða. Sölutími annarra íbúða er stöðugur en hefur farið lækandi frá vori 2019 og er undir ársmeðaltali í síðustu mælingum.

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu*

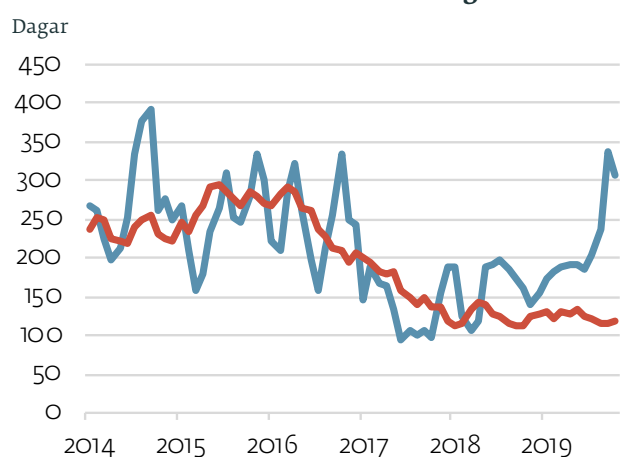


*Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða utan höfuðborgarsvæðis*



*Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður.

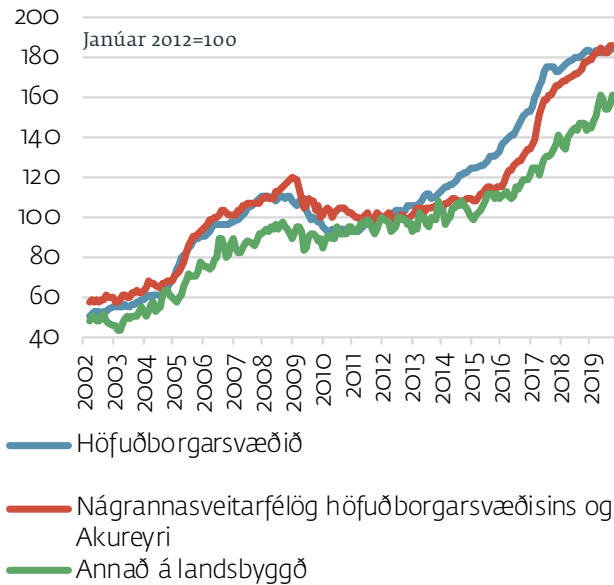
— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Hér er átt við að búið er að taka út kaupsamninga um margar eignir í einum samningi.

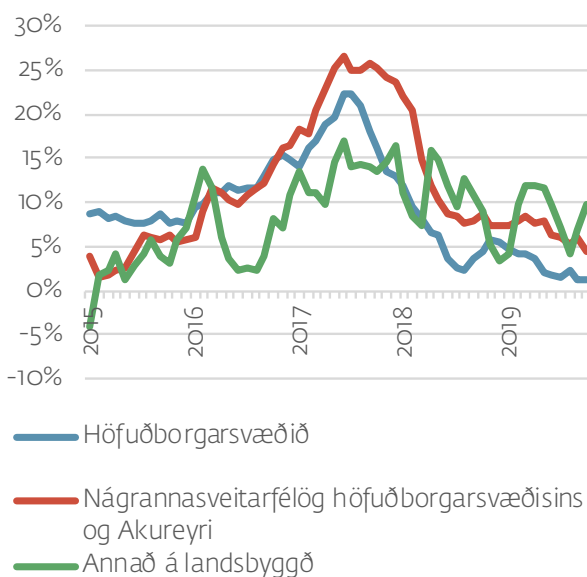
Vísitölur paraðra íbúðaviðskipta

-Hlaupandi 3ja mánaða meðaltöl



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

12 mánaða hækkunartaktur íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verðhækkunir töluvert meiri á svæðum utan höfuðborgarsvæðisins

Dregið hefur töluvert úr þrýstingi á nafnverði íbúða á höfuðborgarsvæðinu miðað við vísitölu paraðra íbúðaviðskipta á árinu.¹ Verðhækkunir samkvæmt vísitölunni hafa verið töluvert undir verðhækkunum á svæðum annars staðar á landinu allt frá fyrri hluta árs 2018.

Heildarverðhækkun í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og á Akureyri tók fram úr heildarverðhækkunum á höfuðborgarsvæðinu nú í vor miðað við janúar 2012 og hefur haldist á svipuðum slóðum á undanförunum mánuðum.

Samkvæmt nýjustu tölum mælist 12 mánaða hækkunartaktur vísitölunnar á höfuðborgarsvæðinu rétt tæplega 1,4% en 4,5% í nágrannasveitarfélögum og á Akureyri en nálægt 10% á minni þéttbýlissvæðum og dreifbýli, en þær tölur eru mjög sveiflukennar vegna fárra samninga.

Það er því um 1,6% raunlækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sé ekki tekið tillit til áhrifa nýbyggðra íbúða á íbúðaverð en það er í takt við þróunina undanfarna 6 mánuði sem hefur verið á bilinu 0,8 - 1,8% raunverðslækkun.

¹ Vísitala paraðra íbúðaviðskipta er reiknuð sérstaklega af hagdeild Íbúðalánasjóðs og tekur aðeins tillit til íbúða þegar þær eru seldar a.m.k öðru sinni og því koma áhrif nýbyggðra íbúða ekki inn í útreikninginn.

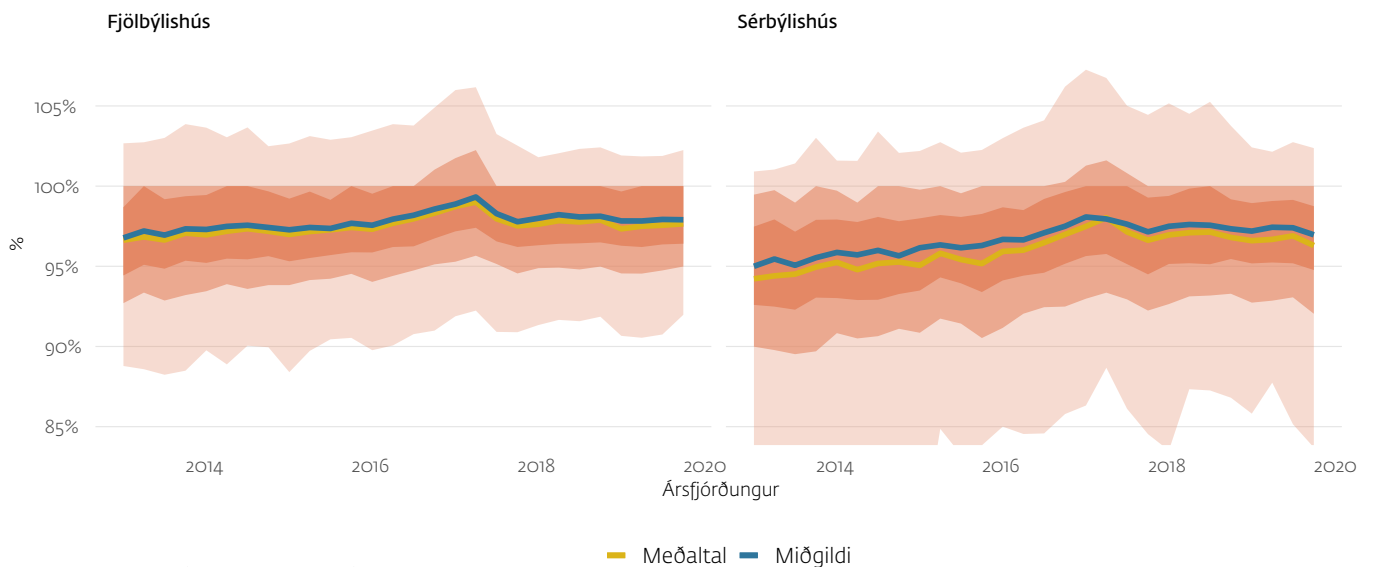
Munur á ásettu verði og söluverði breytist lítið

Lítill breyting hefur verið á mun á ásettu verði og söluverði undanfarin tvö ár á landinu öllu. Íbúðir seldust að jafnaði á 97% af ásettu verði í október síðastliðnum, sé miðað við miðgildi og var söluverð í 77% tilfella undir ásettu verði en yfir ásettu verði í 8% tilfella. Fjölbýli hafa selst að jafnaði á 98% af ásettu verði allt frá því á síðasta ársfjórðungi 2017 og sérbylí á 97% af ásettu verði. Munurinn var minnstur á öðrum ársfjórðungi 2017 en á því var mikil hækkun á íbúðaverði.

Mun meiri munur er á ásettu verði og söluverði í tilfelli einbýlishúsa en á meðal íbúða í fjölbýli. Til að mynda er gefinn meiri en 10% afsláttur af ásettu verði í 7,5% tilfella meðal sérbylí en aðeins í 1,5% tilfella á meðal fjölbýla. Hins vegar virðist álíka algengt að einbýli og fjölbýli seljist á nokkuð yfir markaðsvirði.

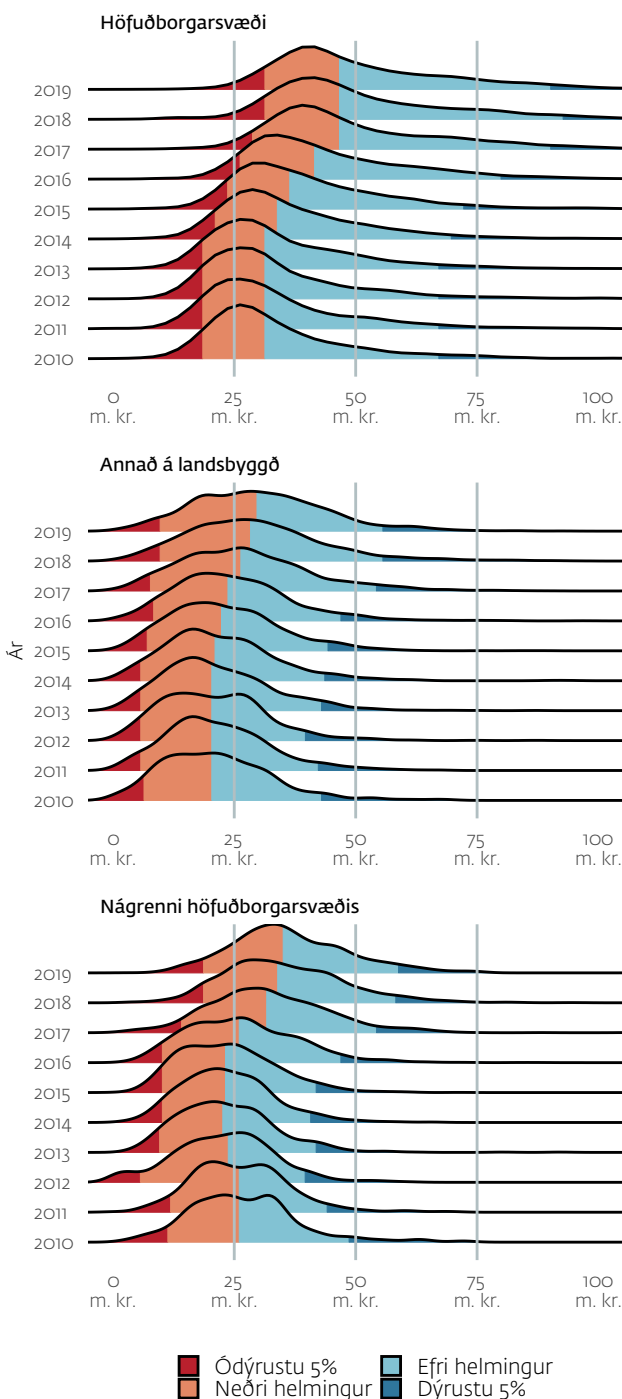
Kaupverð sem hlutfall af ásettu verði

Skyggnu svæðin ná yfir 50%, 75% og 95% allra samninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Dreifing íbúðaverðs Á föstu verðlagi (Nóvember 2019)



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Eins og áður hefur verið fjallað um hefur íbúðaverð hækkað þó nokkuð á undanförunum árum. Hækkunin hefur þó verið nokkuð meiri á meðal ódýrari eigna en á meðal þeirra dýrari sem endurspeglast í breytingunni á dekkri svæðum dreifinganna á myndinni hér til hliðar.

Aðeins 5% af öllum seldum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu það sem af er ári hafa selst á innan við 29,5 m. kr. en sama hlutfall gat keypt íbúð á 18,9 m. kr. eða minna árið 2012 miðað við verðlag október 2019. Þá gat helmingur fólks keypt íbúð á 29,6 m. kr. eða minna en nú í ár mælist miðgildi íbúðaverðs 46,5 m.kr. Íbúðaverð hefur hins vegar lítið hækkað undanfarin tvö ár og er miðgildi kaupverðs nú aðeins 2 m.kr. hærra en árið 2017.

Minni hækkunir hafa verið á efri hluta markaðarins frá árinu 2012. Hin svonefndu 95% mörk¹ fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu hafa farið úr 65 m.kr. í 90 m. kr. sem er mun minni hlutfallsleg hækkun heldur en við 5% mörkin. Miðgildi íbúðaverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er um 34,8 m.kr. en 29,2 m.kr. í öðrum hlutum landsins.

¹ 95% mörkin eru nánar tiltekið skilgreind þannig að 95% allra íbúða seljast á eða undir því tiltekna verði. Þau sjást á myndinni sem skilin á milli bláa og dökkbláa litnum.

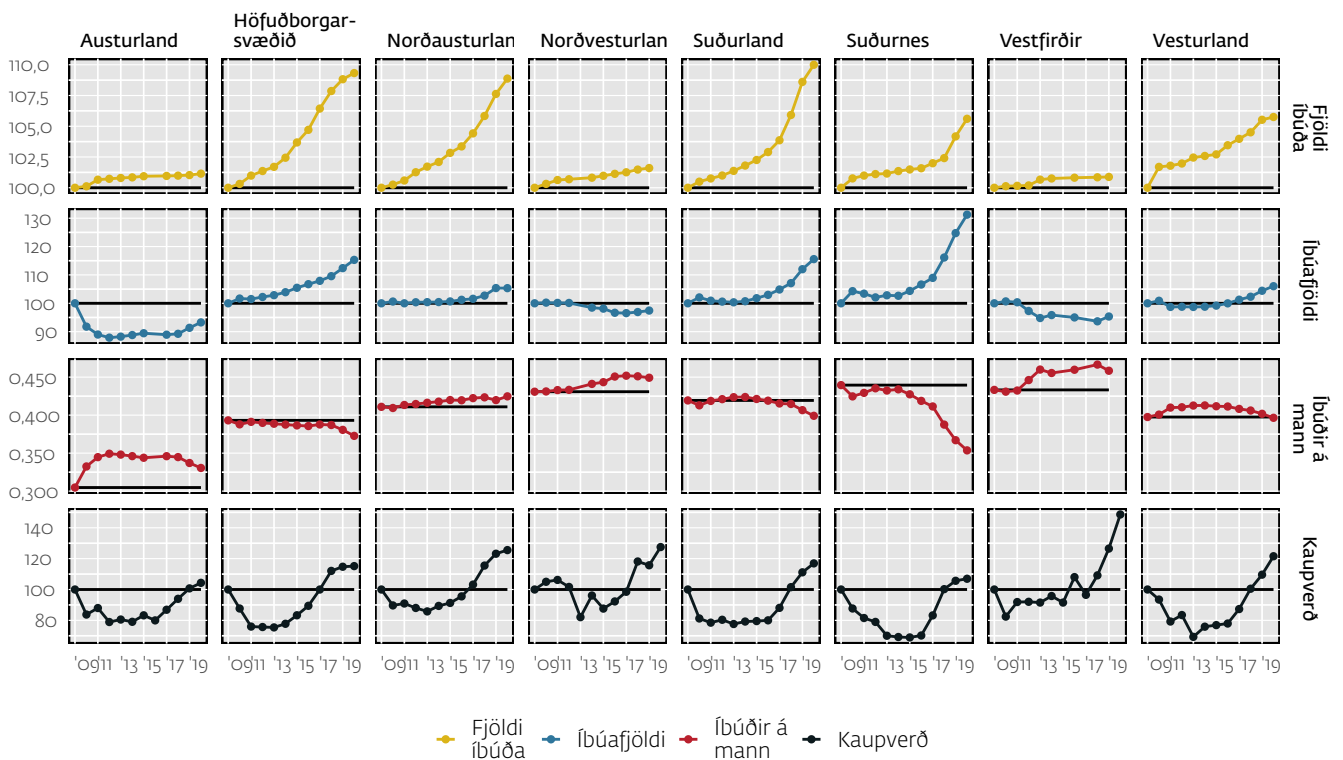
Íbúðauppbygging ekki náð að halda í við íbúðafjölgun víða

Íbúum hefur fjölgað langmest á Suðurnesi frá árinu 2008 eða um rúmlega 30%. Fjölgun íbúða hefur einnig hvergi verið meiri á sama tíma eða um 10% sem er þó ekki nóg til þess að halda í við íbúðafjölgun. Íbúum á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað um 15% á móti um 9% fjölgun íbúða og á Suðurlandi hefur íbúum fjölgað um 16% á móti 9% fjölgun íbúða.

Íbúðum á mann hefur því fækkað á öllum þessum svæðum, en annars staðar hafa þær staðið í stað eða fjölgað. Meðalkaupverð íbúða hefur hækkað á öllum svæðum en þó mest á Vestfirðum þrátt fyrir að íbúðum á mann hafi þar fjölgað sem er einkum til komið vegna fólksfækkunar. Íbúðaverð er enn lágt á Vestfirðum í samanburði við mörg önnur svæði.

Þróun á fjölda íbúða og íbúa eftir landshlutum

Vísitala (2008 = 100)



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands og Íbúðalánasjóður

Leigumarkaður

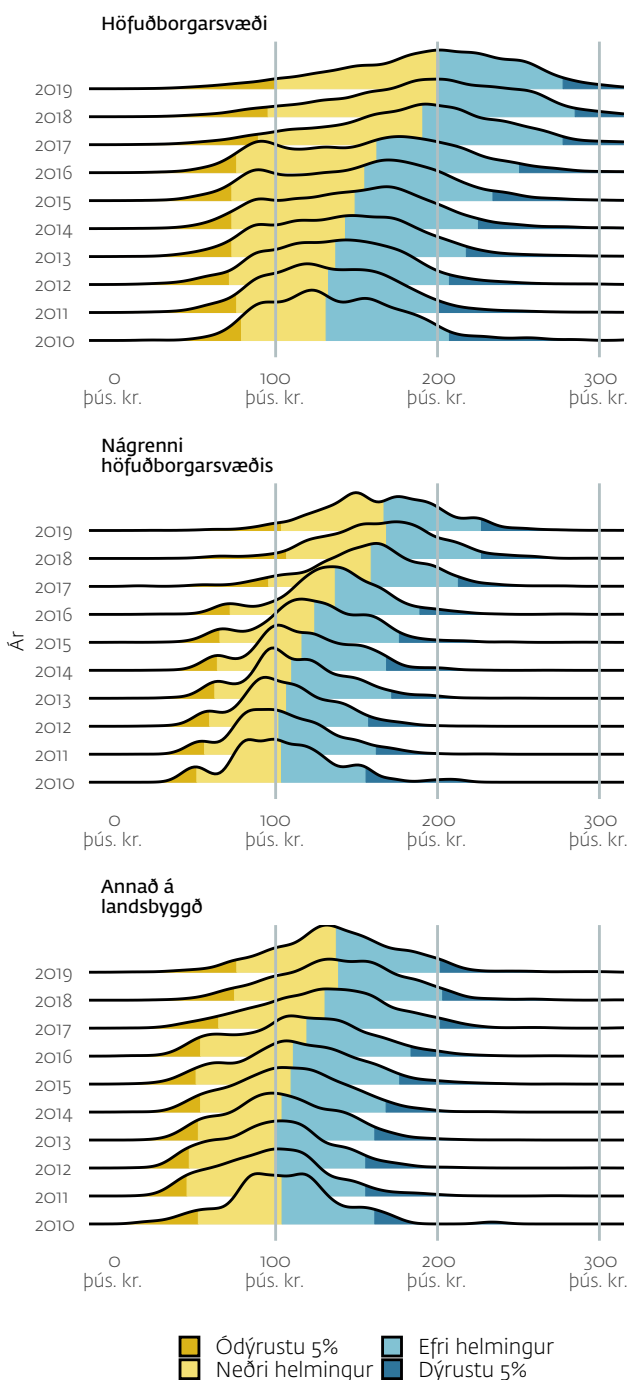
Flatari dreifing í leigufjárhæðum

Leigufjárhæð hefur verið um 182 þúsund kr. á mánuði á árinu sé miðað við miðgildi þinglýstra samninga það sem af er ári og stendur hún í stað að raunvirði frá því í fyrra eftir miklar hækkanir árin þar á undan.¹ Þannig er leiga 2019 að jafnaði um 45% hærri en hún var árið 2013. Þar af hefur hún hækkað um 42% á höfuðborgarsvæðinu, 52% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 33% annars staðar. Leiguverð er hæst á höfuðborgarsvæðinu eða um 201 þúsund kr. að miðgildi og næst hæst á Suðurnesjum um 169.000 kr. Norðvesturland rekur lestina en miðgildi leiguverðs þar er um 116.000 kr. Í níu af hverjum tíu þinglýstum leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu liggur leigufjárhæð á bilinu 99.000 – 277.000 krónur á mánuði, en til samanburðar var sambærilegt bil 94.000 – 284.000 árið 2018 og 72.000 – 216.000 kr. árið 2013 á núverandi verðlagi.

Þegar rýnt er nánar í dreifingu leigufjárhæðar á höfuðborgarsvæðinu er eins og að leiga hjá ákveðnum hópi hafi verið fest í tæpum 100.000 kr. á mánuði á árunum 2011 – 2016 á meðan restin á markaðnum var á fleygiferð. Árið 2017 hafi þessi hópur horfið. Til að mynda var leiga í um 20% tilfella um eða undir 100.000 kr. árið 2016 en hljóðar 20% leigusamninga upp á 150.000 kr. eða lægra. Svipað er upp á teningnum fyrir utan höfuðborgarsvæðið nema fjárhæðir leigu eru lægri þar. Líklega er hér um að ræða leigu á stúdentaíbúðum en frá og með júní 2016 var ekki lengur gerð krafa um þinglýsingu slíkra samninga til þess að leigjendur gætu fengið húsaleigubætur. Því til stuðnings má benda á að stærð íbúða tók einnig stökk á milli ársins 2016 og 2017 á höfuðborgarsvæðinu en breyttist lítið árin á undan eða eftir. Mæld hækkan leigu gæti verið nokkuð ofmetin fyrir vikið. Til að mynda er nær helmingur af hækkan leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu frá 2013 komin til vegna hækkan á þessu eina ári.

Dreifing leigufjárhæðar

Á föstu verðlagi (Nóvember 2019)



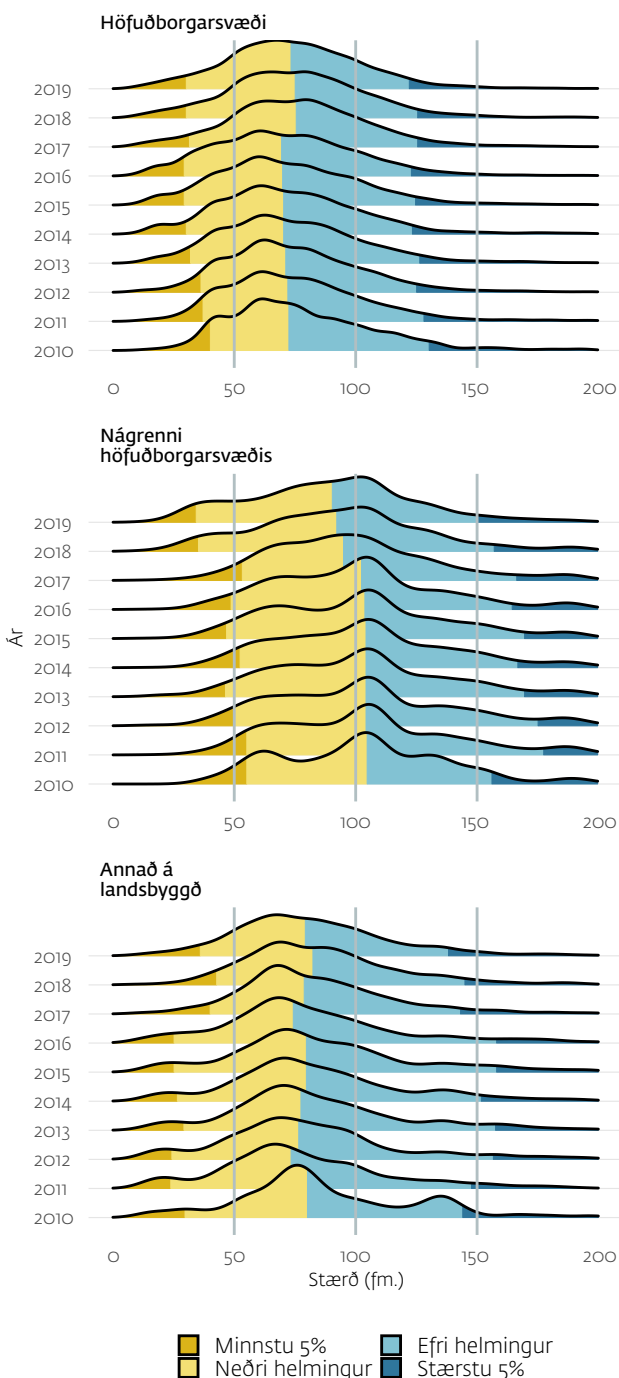
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Verðlag m.v. október 2019.

Leigumarkaður

Stærð leiguíbúða

Dreifing eftir árum og landshlutaflokkun



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Leiguverð í Reykjavík í hærri kantinum í samanburði við helstu borgir Evrópu

Eurostat framkvæmir árlega könnun meðal fasteignasala á leiguverði í helstu borgum Evrópu. Aðeins eru skoðaðar nýlegar íbúðir í „góðum“ hverfum þar sem evrópskir embættismenn eru líklegir til þess að dvelja en úthverfi eru talin með jafnvel ef þau tilheyra öðrum sveitarfélögum. Í Reykjavík er til að mynda horft til póstnúmeranna 101 – 108 auk Kópavogs og Garðabæjar.

Á meðfylgjandi mynd á næstu blaðsíðu má sjá samanburð á leiguverði í Reykjavík og öðrum helstu borgum í Evrópu. Samkvæmt nýjustu könnuninni var leiguverð á 3ja svefnherbergja íbúð um 260.500 kr. á mánuði í Reykjavík eða um 2.100 evrur. Var það hærra en í flestum öðrum borgum, en þó lægra en í Stokkhólmi, Osló og Kaupmannahöfn.

Stærðardreifing leiguíbúða

Flestar leiguíbúðir á Íslandi eru litlar eða meðalstórar. Til að mynda eru 80% leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu 98 m² eða minni og helmingur íbúða 73 m² eða minni.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er helmingur íbúða 90 m² eða minni og annars staðar er helmingur 79 m² eða minni.

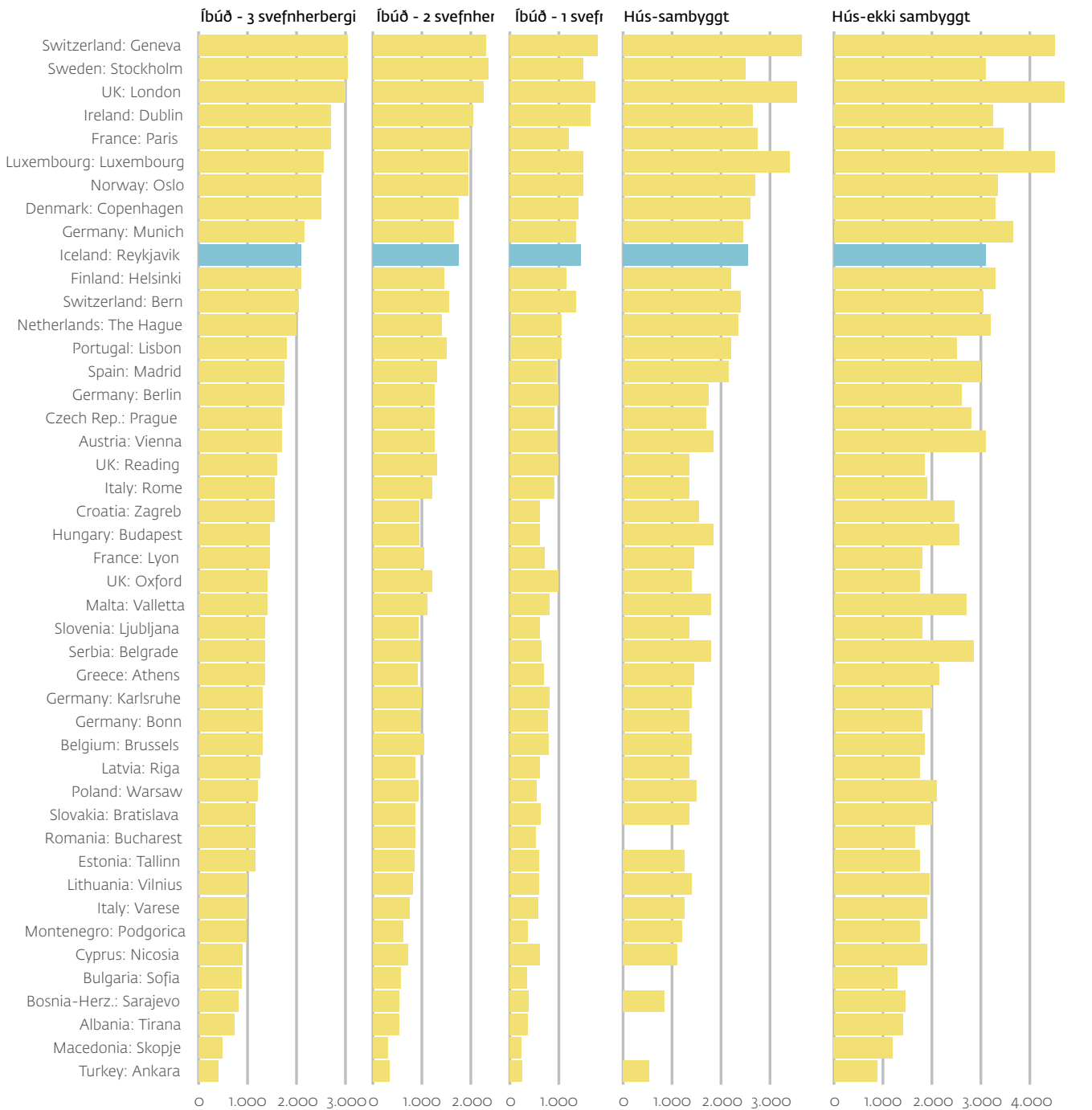
Leiguíbúðir hafa að jafnaði minnkað lítillega frá ári til árs ef frá er skilið 2016 – 2017 þegar þær stækkuðu allt í einu um nokkra fermetra, en eins og áður kom fram er þar líklega til komið vegna færri þinglýstra leigusamninga á stúdentaíbúðum.

Leiguverð á hvern fermetra er um 2.700 kr. á höfuðborgarsvæðinu en um 1.900 kr. í nágrennasveitarfélögum þess og 1.800 kr. annars staðar miðað við miðgildi.

Leigumarkaður

Leiguverð í völdum borgum í Evrópu 2018

Evrur á mánuði



Heimild: Eurostat

Lánamarkaður



Októbermánuður stærsti einstaki mánuður frá upphafi í hreinum nýjum íbúðalánnum heimilanna

Nýjustu tölur yfir hrein ný íbúðalán heimilanna, sem ná yfir októbermánuð, sýna um 36% aukningu í heildarfjárhæðum frá því í september síðastliðnum og 44% aukningu frá því í október í fyrra.¹ Í október síðastliðnum námu hrein ný íbúðalán alls um 22,2 milljörðum króna, sem er stærsti einstaki útlánamánuður eins langt aftur og tölur Seðlabanka Íslands ná eða frá byrjun árs 2013. Þar af voru hrein óverðtryggð lán 15,6 ma.kr. og verðtryggð 6,6 ma.kr.

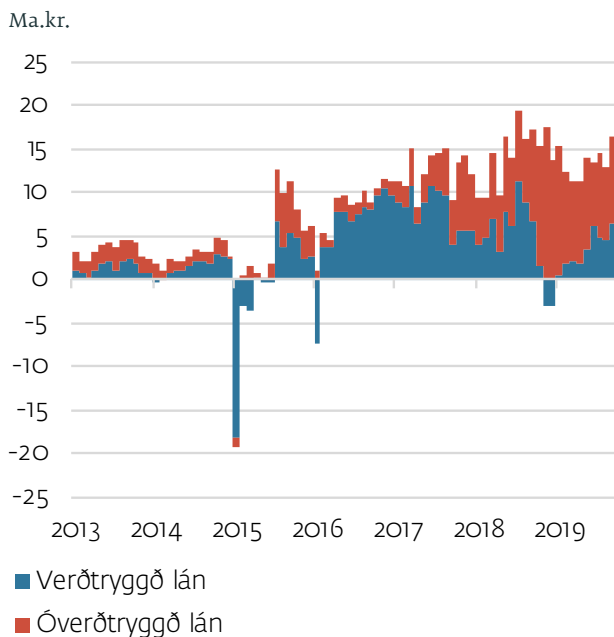
Þótt október hafi verið mjög stór þegar kemur að hreinum nýjum íbúðalánnum þá hefur árið í heild verið svipað og í fyrra. Fyrstu 10 mánuði ársins hafa hrein ný óverðtryggð íbúðalán heimilanna numið alls um 105 milljörðum króna og verðtryggð 39 milljörðum.

Frá sama tímabili í fyrra hafa heildarfjárhæðir nýrra íbúðalána heimilanna, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, aukist um 1,3% að nafnvirði. Samsetning lána hefur þó tekið stakkaskiptum því óverðtryggð lán hafa vaxið um nær 30% á milli ára en á móti vegur að hrein ný verðtryggð lán drógust saman um tæp 37% á verðlagi hvors árs.

Vöxturinn mestur innan lífeyrissjóðakerfisins...

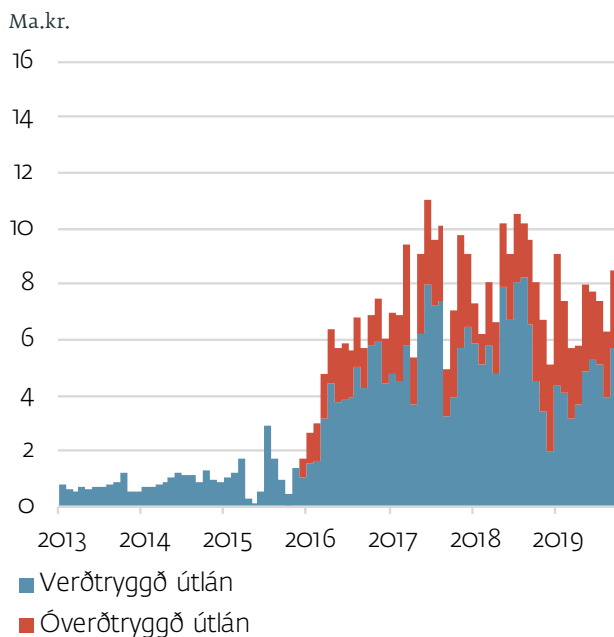
Útlánavöxtinn í októbermánuði má að mestu leyti rekja til mikillar aukningar í hreinum nýjum óverðtryggðum útlánnum lífeyrissjóðanna. Heildarfjárhæð slíkra lána lífeyrissjóðanna nam um 7,1 milljarði króna í október, samanborið við u.þ.b. 2,9 ma.kr. að meðaltali á fyrstu 9 mánuðum ársins.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hrein ný íbúðalán lífeyrissjóða til heimilanna

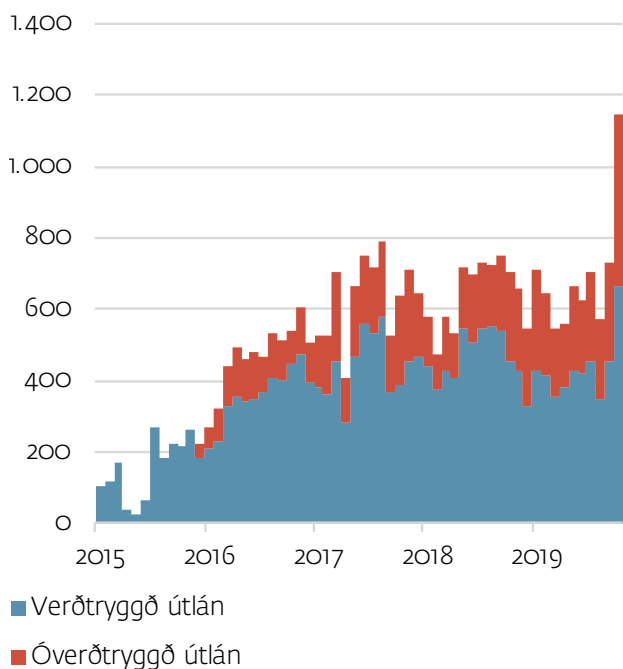


Heimild: Seðlabanki Íslands

¹ Hrein ný lán eru ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.

Lánamarkaður

Mánaðarlegur fjöldi nýrra útlána lífeyrissjóðanna



Heimild: Seðlabanki Íslands

Ástæður þeirrar aukningar er þó ekki hægt að rekja beint til aukinnar aðsóknar til nýrra lána lífeyrissjóðanna í októbermánuði einum og sér heldur þess að eitthvað hefur verið um að lífeyrissjóðir hafi gert átak í því að hreinsa upp í þeim umsóknarstöflum sem myndast höfðu frá því í sumar/haust. Því er hér fyrst og fremst um að ræða einskíptisaðgerðir ákveðinna stórra lífeyrissjóða en ekki stökkbreytingar í umsóknum nýrra lána. Má því gera ráð fyrir að nóvembertölur sem birtar verða á vef Seðlabankans um miðbik janúarmánaðar komi til með að verða meira í takt við meðaltal hreinna nýrra útlána lífeyrissjóðanna frá janúar til september á þessu ári.

Þrátt fyrir þennan mikla vöxt útlána í október hefur heildarfjárhæð í hreinum nýjum útlánunum lífeyrissjóðanna til heimila dregist saman fyrstu tíu mánuði ársins um 7,1% á nafnvirði frá sama tímabili í fyrra. Sterkur október mánuður hefur því ekki náð að bæta upp lítil umsvif mánuðina á undan. Líkt og í hreinum nýjum útlánunum fjármálastofnanna alls hefur orðið mikil breyting á samsetningu lána hjá hjá lífeyrissjóðunum. Hefur heildarfjárhæð óverðtryggðra útlána aukist um 46,7% frá fyrstu 10 mánuðum ársins 2018 á móti 26,1% samdrætti í hreinum nýjum verðtryggðum útlánunum.

Ef horft er til fjölda nýrra útlána lífeyrissjóðanna til sjóðsfélaga sinna fremur en fjárhæða mælist nokkur aukning á milli ára. Á fyrstu 10 mánuðum ársins hafa lífeyrissjóðirnir alls veitt tæplega 7.000 ný lán til sinna sjóðsfélaga sem er 6,5% aukning frá sama tímabili í fyrra. Fjöldi nýrra verðtryggðra lána hefur þó dregist saman um 9,2% á milli ára en fjöldi óverðtryggðra lána aukist um 51%.

Ástæðuna fyrir þeim mikla mismun sem fram kemur í annars vegar breytingum heildarfjárhæða hreinna nýrra verðtryggðra útlána lífeyrissjóðanna það sem af er þessu ári og hins vegar fjölda nýrra verðtryggðra lána yfir sama tímabil má fyrst og fremst rekja til umfram- og uppgreiðslna eldri verðtryggðra lána.

Lánamarkaður



...en þó einnig talsverð aukning í óverðtryggðum íbúðalánnum bankanna

Þó svo að útlánaaukninguna á milli mánaða megi að mestu rekja til lífeyrissjóðanna var októbermánuður einnig stór í hreinum nýjum óverðtryggðum íbúðalánnum hjá bönkunum. Nánar tiltekið var þar um að ræða stærsta einstaka mánuðinn í hreinum nýjum óverðtryggðum útlánnum með breytilegum vöxtum.

Alls nam sú upphæð 10,2 milljörðum króna í október innan bankakerfisins. Ef horft er til fyrstu 10 mánaða ársins hefur heildarfjárhæð óverðtryggðra íbúðalána bankanna á breytilegum vöxtum nær tvöfaldast (+99,4%) frá fyrstu 10 mánuðum ársins 2018, en á móti kemur að heildarfjárhæð óverðtryggðra lána á föstum vöxtum hefur á sama tíma dregist saman um 39,9%. Hrein ný íbúðalán bankanna til heimilanna hafa í heild dregist saman um -2,3% í janúar til og með október á þessu ári samanborið við sama tímabil í fyrra.

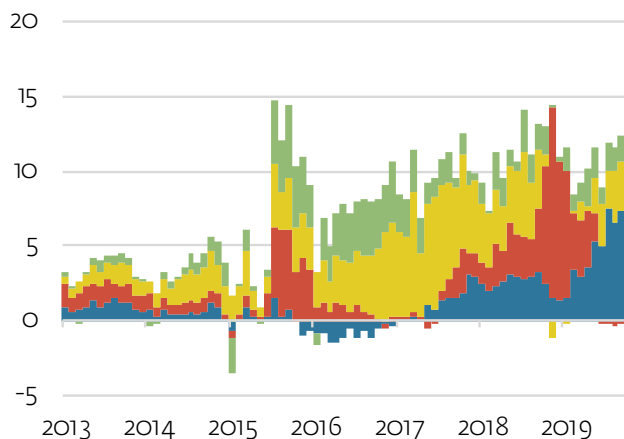
Hlutdeild íbúðalána heimilanna farið aftur vaxandi í heildareignum lífeyrissjóðanna

Í lok október síðastliðnum námu útistandandi lán lífeyrissjóðanna til sjóðsfélaga sinna um 10,2% af heildareignum lífeyrissjóðanna og 14,5% af innlendum eignum þeirra alls, sem er um 1,3 prósentustiga hlutdeildaraukning frá því í október í fyrra. Lægst fór sú hlutdeild í 6,8% af innlendum eignum lífeyrissjóðanna í byrjun árs 2016 en hefur farið nær stöðugt vaxandi frá þeim tíma.

Líkt og greina má á neðri myndinni hér til hliðar stóð hlutdeild íbúðalána af innlendum eignum lífeyrissjóðanna nokkurn vegin í stað frá því í lok ársins 2018 og fram í júní á þessu ári, eftir gifurlegan vöxt frá byrjun ársins 2016, en hefur farið aftur vaxandi á milli mánaða frá þeim tíma.

Hrein ný íbúðalán bankanna

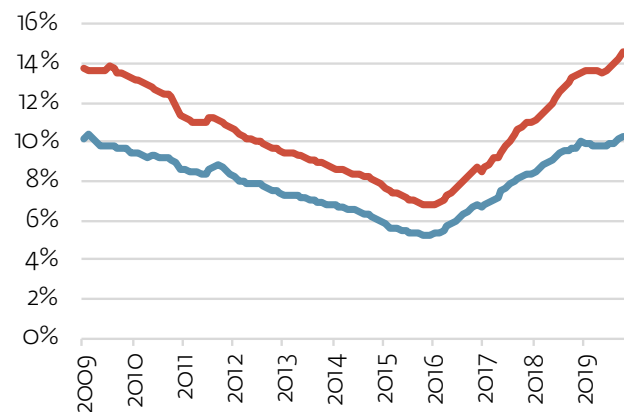
Ma.kr.



- Verðtrygð, fastir vextir til 5 ára
- Verðtrygð, breytilegir vextir
- Óverðtrygð, fastir vextir til 3ja eða 5 ára
- Óverðtrygð, breytilegir vextir

Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild íbúðalána heimilanna í heildareignum lífeyrissjóðanna

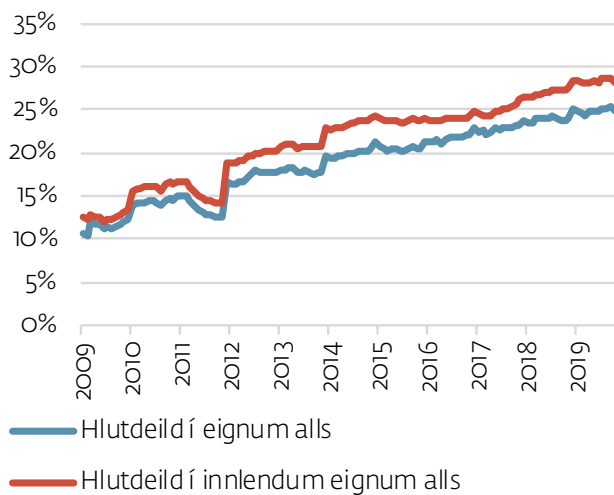


- Hlutdeild í eignum alls
- Hlutdeild í innlendum eignum alls

Heimild: Seðlabanki Íslands

Lánamarkaður

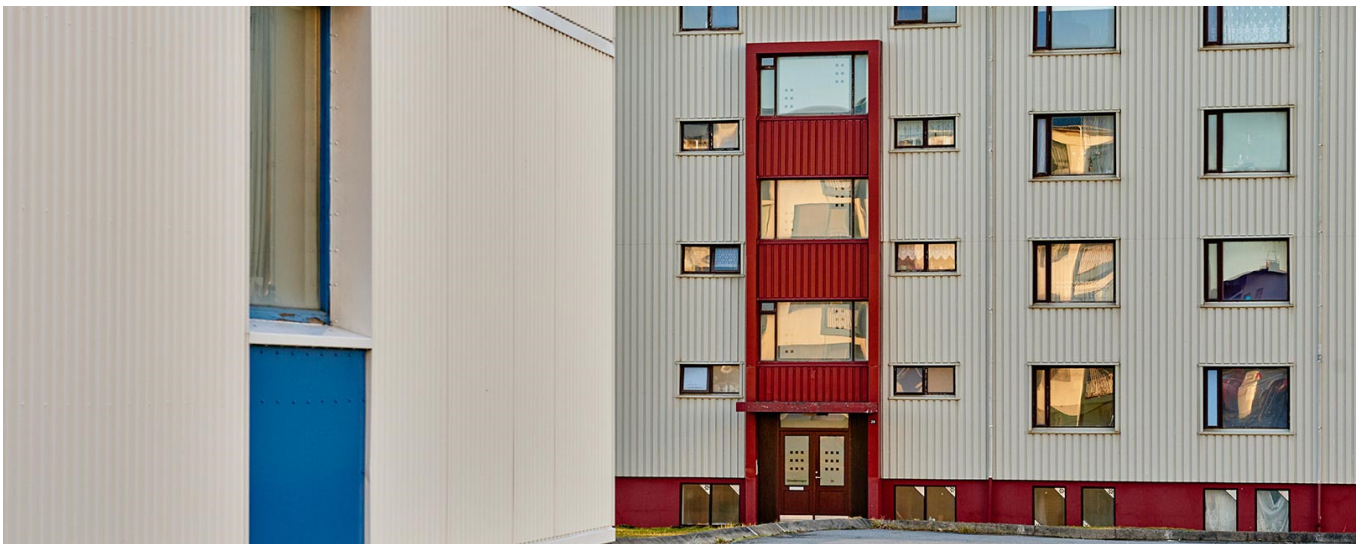
Hlutdeild íbúðalána heimilanna í heildareignum bankanna



Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild húsnæðislána heimilanna af heildareignum bankanna hefur einnig farið vaxandi á undanförunum árum, en þó meira hægt og bítandi undanfarinn áratug. Í byrjun árs 2009 námu útistandandi lán til heimilanna með veð í íbúðum um 12% af innlendum eignum bankanna alls en í september á þessu ári var sú hlutdeild komin upp í tæp 29%.

Samkvæmt nýjustu tölum fyrir stöðuna í lok október varð þó 0,7 prósentustiga lækkun í hlutdeild húsnæðislána af innlendum eignum bankanna. Þá lækkun má rekja til kaupa Íbúðalánasjóðs á 50 milljarða króna safni verðtryggðra lána af Arion banka, sem tilkynnt var um í ágúst síðastliðnum en gengi í gegn nú í október.



Lánamarkaður



Vextir farið áfram almennt lækkandi

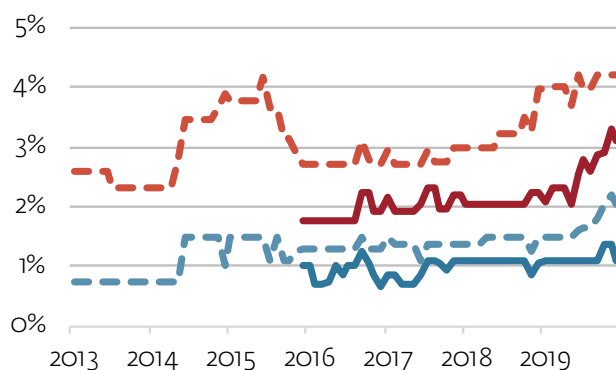
Frá því að stýrivextir Seðlabankans hófu að lækka í maí síðastliðnum hefur heildarstýrivaxtalækkun alls numið 1,5 prósentustigum. Frá því í apríl síðastliðnum hafa vextir á íbúðalánnum einnig almennt farið lækkandi. Innan lífeyrissjóðanna hafa vextir á óverðtryggðum lánum lækkað að meðaltali um 1,03 prósentustig. Minnst hafa þau kjör lækkað frá aprílmánuði um 0,6 prósentustig á breytilegum vöxtum hjá lífeyrissjóðnum Gildi og mest um 1,68 prósentustig á föstum vöxtum til 3ja ára hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna.

Líkt og sjá má á myndinni hér til hliðar hafa hagstæðustu vaxtakjör óverðtryggðra lána innan lífeyrissjóðskerfisins þróast nokkuð stöðugt með um eins prósentustigs álags ofan á stýrivexti Seðlabankans hverju sinni en athyglisvert er að sjá hversu mikið það álag hefur aukist það sem af er þessu ári ef horft er til hæstu vaxtakjaranna innan lífeyrissjóðanna.

Innan bankakerfisins hafa óverðtryggðir vextir íbúðalána lækkað að meðaltali um 1,09 prósentustig frá því í apríl, eða frá 0,85 prósentustigum á breytilegum vöxtum hjá Íslandsbanka og upp í 1,41 prósentustig á breytilegum vöxtum hjá Arion banka. Hins vegar, líkt og sjá má á myndinni hér að ofan, hefur álag bankanna ofan á stýrivexti Seðlabankans farið vaxandi frá því að vaxtalækkunarferli bankans hófst í vor síðastliðið.

Lægstu kjör á verðtryggðum íbúðalánnum hafa lækkað bæði innan lífeyrissjóðanna og bankanna um 0,5 prósentustig frá því í byrjun maí. Hagstæðustu vaxtakjör sem bjóðast á verðtryggðum íbúðalánnum innan lánakerfisins eru, líkt og almennt hefur verið frá miðbiki ársins 2015, innan lífeyrissjóðanna. Þar eru lægstu breytilegu verðtryggðu vextir komnir niður í 1,64% og hagstæðustu kjör á óverðtryggðum lánum standa nú í 4,1% vöxtum.

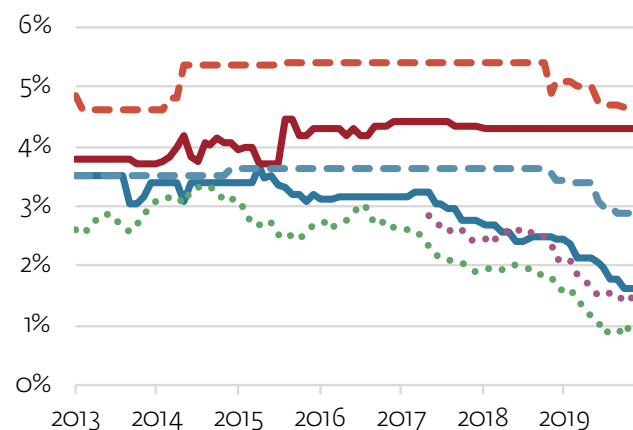
Álag óverðtrygggra vaxta ofan á stýrivexti Seðlabankans



- Lægstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- Hæstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- - - Lægstu vaxtakjör í bankakerfinu
- - - Hæstu vaxtakjör í bankakerfinu

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verðtryggðir vextir íbúðalána



- Lægstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- Hæstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- - - Lægstu vaxtakjör í bankakerfinu
- - - Hæstu vaxtakjör í bankakerfinu
- Ávöxtunarkrafa verðtryggðra ríkis- og íbúðabréfa (HFF 44)
- Ávöxtunarkrafa sértryggðra skuldabréfa bankanna (CBI 30)

Heimild: Kodiak Excel, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður



Rekstrartölur í byggingariðnaði

Í lok nýliðins mánaðar birtust áhugaverðar tölur frá Hagstofu Íslands um afkomu fyrirtækja hérlendis eftir atvinnugreinaflokkum yfir rekstrarárið 2018.

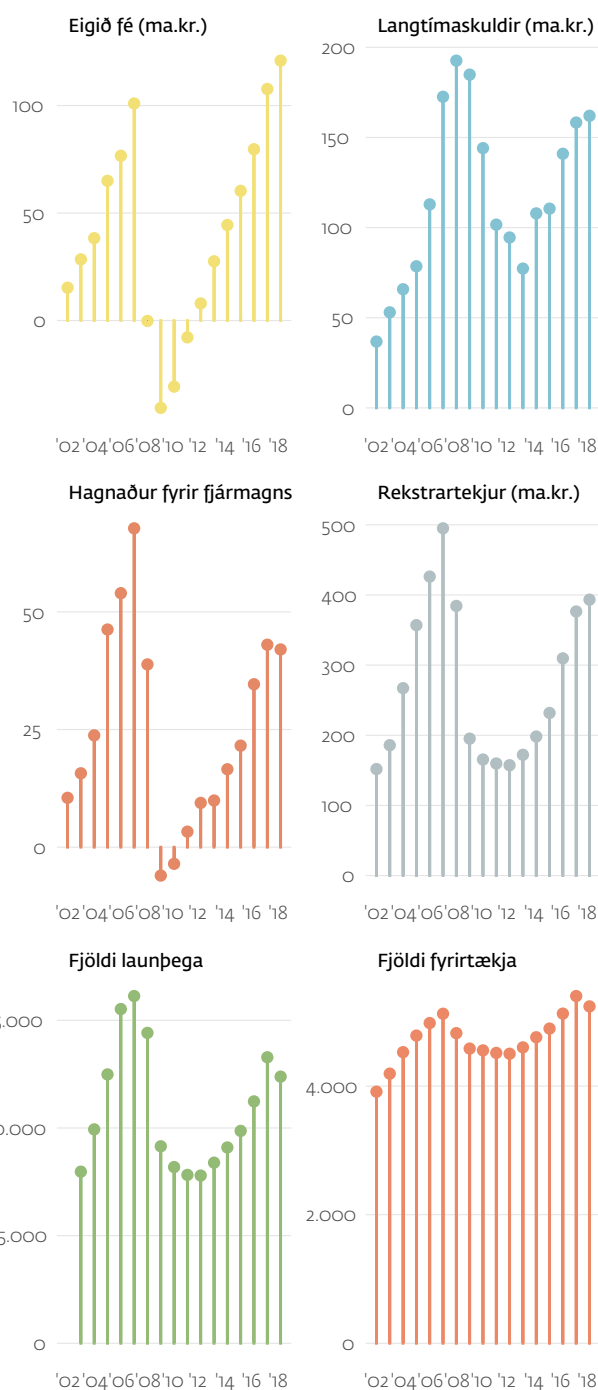
Óhætt er að segja að tímabilið frá síðustu aldamótum og fram til ársins 2008 hafi fyrst og fremst einkennst af töluverðri uppsveiflu. Hins vegar reyndust afleiðingar fjármálahrunsins, eins og áður hefur verið fjallað um í mánaðarskýrslum Íbúðalánasjóðs, óvíða jafn skarpar og langvinnar og í byggingargeiranum.¹

Frá árinu 2013 hafa helstu rekstrartölur almennt farið hækkandi innan byggingargeirans og fram til ársins 2018 var vöxtur í veltu 9 til 31 prósentustigi meiri en að meðaltali í öðrum atvinnugreinaflokkum.

Bæði á árinu 2016 og 2017 áttu fyrirtæki sem sérhæfa sig í byggingu húsnæðis og/eða þróun byggingarverkefna (ÍSAT flokkur 41) stærstu hlutdeild allra einstaka atvinnugreinaflokka í árlegri veltuaukningu viðskiptahagkerfisins.² Hins vegar varð breyting í þeirri þróun í fyrra þegar veltan innan byggingargeirans jókst minna á milli ára en í öðrum atvinnugreinum eða um 4,5% samanborið við 5,4% veltuaukningu annarra atvinnugreina alls.

Þróun helstu rekstrar- og efnahagsstærða byggingargeirans 2002-2018

Milljarðar ISK á föstu verðlagi og fjöldi



Heimild: Hagstofa Íslands

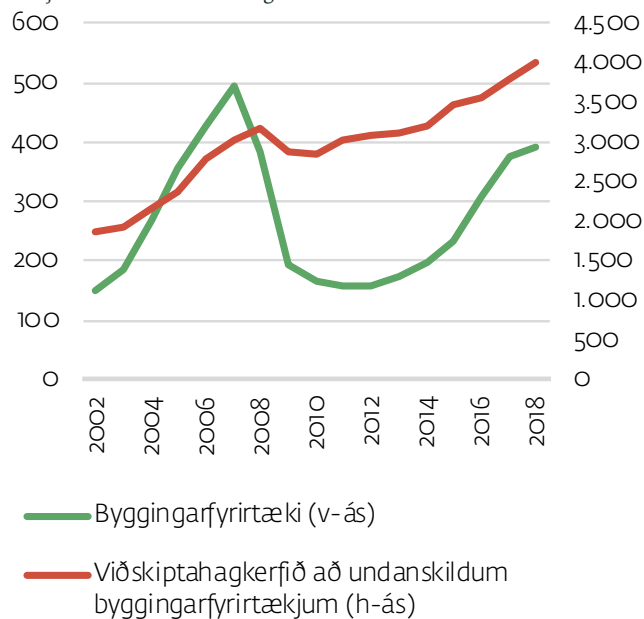
¹ Til byggingargeirans teljast atvinnugreinaflokkur 41 (byggingu húsnæðis, þróun byggingarverkefna), 42 (mannvirkjagerð) og 43 (sérhæfð byggingarstarfsemi).

² Viðskiptahagkerfið er skilgreint af Hagstofu Íslands sem allur fyrirtækjarekstur á Íslandi fyrir utan lyfjaframleiðslu, sorphirðu, fjármála- og váttryggingarstarfsemi.

Byggingamarkaður

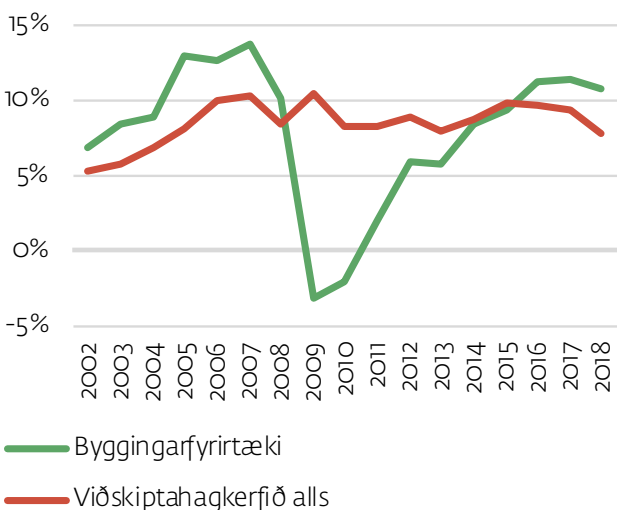
Þróun rekstrartekna innan viðskiptahagkerfisins

Milljarðar kr. á föstu verðlagi



Heimild: Hagstofa Íslands

Hlutfall hagnaðar af rekstrartekjum



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Líkt og sjá má á neðri myndinni hér til hliðar hefur EBIT, þ.e. hagnaður án fjármagnsliða og skatta, sem hlutfall af rekstrartekjum sveiflast mun meira í byggingariðnaði en í viðskiptahagkerfinu í heild.

Fram til ársins 2008 var EBIT-hlutfallið marktækt hærra innan byggingariðnaðarins en almennt innan viðskiptahagkerfisins. Hins vegar tók það byggingariðnaðinn um sex ár í kjölfar fjármálakreppunnar að ná rekstrarframlegð á þennan mælikvarða aftur á pari við meðaltal fyrirtækja hérlendis. Á árinu 2016 var framlegð af rekstri fyrirtækja innan byggingargeirans síðan orðin meiri en í viðskiptahagkerfinu í heild og á undanförunum tveimur árum jókst það bil enn frekar.

Byggingamarkaður

Meðalhagnaður byggingarfyrirtækja þó áfram undir meðaltali viðskiptahagkerfisins

Meðalhagnaður hvers fyrirtækis í krónum talið í byggingargeiranum hefur almennt verið nokkuð undir meðalhagnaði fyrirtækja innan annarra atvinnugreina allt frá árinu 2007. Eins og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur þó verið samfelldur vöxtur í meðalhagnaði byggingarfyrirtækja allt frá árinu 2010. Rétt er þó að benda á það hér að um er að ræða hagnað fyrirtækja fyrir fjármagnsliði og má t.d. nefna að sá mikli hagnaður sem mældist innan viðskiptahagkerfisins á árinu 2009 dugði ekki fyrir fjármagnskostnaði.

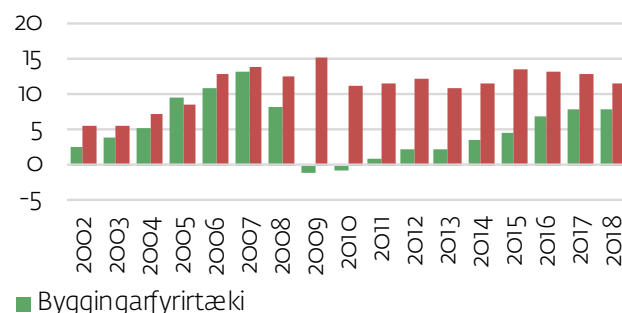
Ef borinn er saman meðalhagnaður fyrirtækja á hvern launþega kemur hins vegar í ljós að síðastliðin þrjú ár hafa fyrirtæki í byggingarstarfsemi skilað að meðaltali meiri hagnaði út frá hverjum einstaka starfsmanni sínum en aðrar atvinnugreinar almennt. Á árinu 2018 dróst fjöldi launþega innan byggingargeirans um 3% samanborið við 3,4% fækkun innan annarra atvinnugreina.

Velta farið áfram vaxandi það sem af er þessu ári

Áframhaldandi vöxtur hefur mælst að undanfögnu í veltu byggingariðnaðarins, þótt nokkuð hafi hægt á þeim vexti frá árunum 2015–16. Meðfylgjandi mynd sýnir árstíðaleiðrétta veltu byggingargeirans fram til ágúst á þessu ári, en á fyrstu átta mánuðum ársins hefur veltan aukist um tæp tvö prósent að raunvirði frá sama tíma árið áður.

Meðalhagnaður fyrirtækja fyrir fjármagnsliði (EBIT)

Milljón kr. á föstu verðlagi



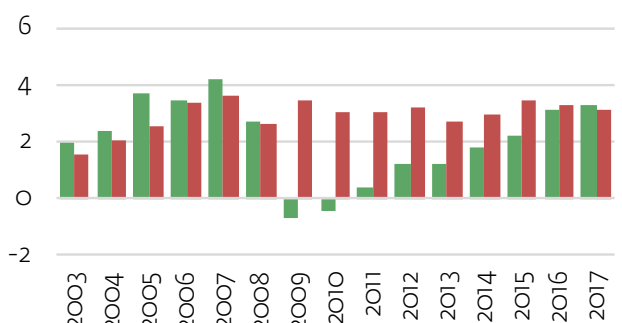
■ Byggingarfyrirtæki

■ Viðskiptahagkerfið að undanskildum byggingarfyrirtækjum

Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalhagnaður fyrirtækja á hvern launþega fyrir fjármagnsliði (EBIT)

Milljón kr. á föstu verðlagi



■ Byggingarfyrirtæki

■ Viðskiptahagkerfið að undanskildum byggingarfyrirtækjum

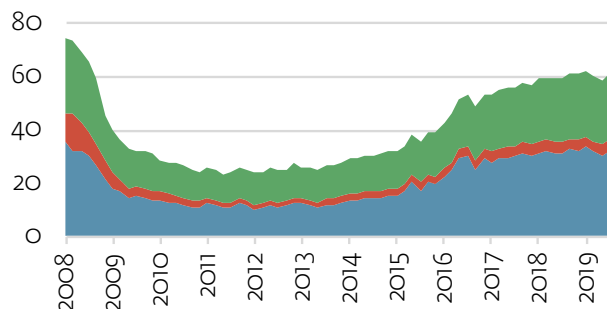
Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður

Velta í byggingariðnaði eftir vsk-tímabilum,

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði

Ma.kr.

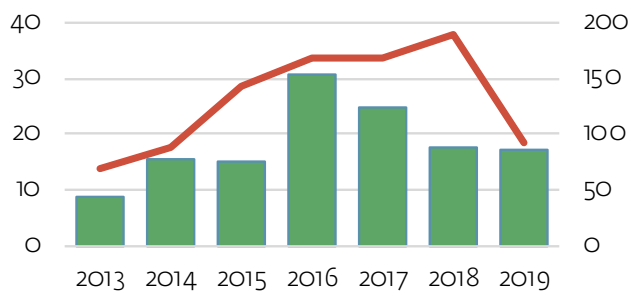


- Sérhæfð byggingarstarfsemi
- Mannvirkjagerð
- Bygging húsnæðis; þróun byggingarverkefna

Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hrein ný útlán bankanna til atvinnufyrirtækja fyrstu 10 mánuði hvers árs

Ma.kr.

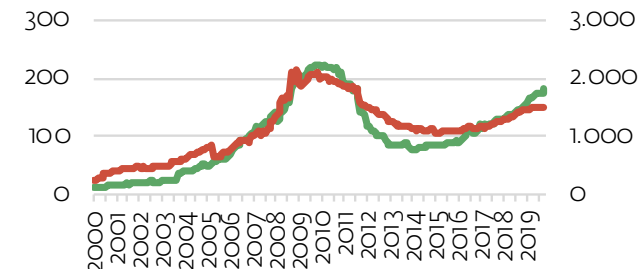


- Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð (v-ás)
- Atvinnufyrirtæki alls (h-ás)

Heimild: Seðlabanki Íslands

Útistandandi lán fyrirtækja hjá bönkunum

Ma.kr.



- Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð (v-ás)
- Atvinnufyrirtæki alls (h-ás)

Heimild: Seðlabanki Íslands

Mikill vöxtur mældist í veltunni árin 2015 og 2016 og á tímabili mældist 12 mánaða aukning veltu allt að 68% á raunvirði. Á síðasta VSK-tímabili sem birtar veltutölur ná til (júlí-ágúst 2019) var 12 mánaða aukning veltu hins vegar um 2% á raunvirði og 3,7% vöxtur frá maí-júní skv. árstíðaleiðréttum tölum. Til samanburðar mælist 12 mánaða raunlækkun í VSK-veltu fyrirtækja alls án lyfjaframleiðslu¹ um -2,2% og 1,2% aukning milli samliggjandi tímabila að teknu tilliti til árstíðarsveiflna.

Útlán bankanna til byggingargeirans hafa staðið í stað á milli ára

Ef skoðuð er þróun í hreinum nýjum útlánum til fyrirtækja eftir atvinnugreinum kemur í ljós að á meðan að útlán til atvinnufyrirtækja alls hafa dregist saman það sem af er þessu ári um 51% hafa hrein ný útlán til fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð nánast staðið í stað á fyrstu 10 mánuðum þessa árs (-0,7% á milli ára). Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd var þó áberandi mest lánað út til þess geira á árinu 2016.

Heildar útistandandi lán byggingargeirans í bankakerfinu hafa einnig farið áfram vaxandi allt frá miðju ári 2014, en 12 mánaða vöxtur frá október 2018 til 2019 mælist um 19,3% samanborið við 0,9% vöxt hjá atvinnufyrirtækjum alls.

¹ Hagstofan birtir virðisaukaskattskylda veltu fyrirtækja alls tímabundið án veltu í lyfjaframleiðslu þar til búið verður að yfirfara og sannreyna gögn í þeirri atvinnugrein.

Íbúðalánasjóður



Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í október var rúmlega 511 milljónir kr.¹

Fjöldi umsókna að baki greiddum húsnæðisbótum í október voru 15.797 talsins sem eru 189 fleiri en í september. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 32.373 kr. sem er mjög áþekk meðalfjárhæðinni mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í október var 138.348 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Sept. 2019	Okt. 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	512.778.105 kr.	511.403.150 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.608	15.797
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	392.935 kr.	408.025 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	899.096 kr.	900.161 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.854 kr.	32.373 kr.
Meðalleigufjárhæð	138.393 kr.	138.348 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.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (gudmundurs@ils.is)

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.s@ils.is)

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri@ils.is)

Útgáfudagur:

19. desember 2019

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirbyggjandi 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.