



Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

maí 2020

Húsnæðismarkaðurinn -Mánaðarskýrsla



Horfur á húsnæðismarkaði

Það mun taka einhvern tíma að greina bein áhrif af COVID-19 faraldrinum á húsnæðismarkað vegna töluverðrar tafar í hagtölum. Það er ljóst að faraldurinn hefur þegar haft og mun hafa töluverð áhrif á eftirspurn í hagkerfinu til skamms tíma, þ.e. til eins árs eða minna, en áhrifin til meðallangs eða langs tíma eru enn mjög óljós. Allt er þetta háð því hvernig mótvægisáðgerðir gegn veirunni þróast og þar með þróun í alþjóðahagkerfinu. Flestir aðilar spá svokallaðri V-laga kreppu, þ.e. skammvinnnum áhrifum og fljótum viðsnúningi strax á næsta ári.

Áhrifin á húsnæðismarkað munu einkum ráðast af því hvernig mannfjöldi og tekjur munu þróast. Vegna þess hve hagkerfið er háð útflutningi á vöru og þjónustu og þar á meðal fjölda ferðamanna sem hingað koma mun þróun alþjóðlegrar eftirspurnar hafa mikil áhrif á þessa þætti. Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn (e. IMF) spáir því að verg landsframleiðsla heimsins muni dragast saman um töluvert meira en gerðist í hrúninu 2008 eða um -3%.¹ Hins vegar spáir sjóðurinn talsverðum viðsnúningi strax árið eftir eða um 5,8% hagvexti á heimsvísu. Spá sjóðsins fyrir Ísland er svört enda er Ísland mjög háð ferðaþjónustunni sem hefur eðli málsins samkvæmt orðið fyrir hvað mestum áhrifum af faraldrinum. Spáin gerir ráð fyrir 7,2% samdrætti í vergri landsframleiðslu í

ár en hins vegar hröðum viðsnúningi strax á næsta ári eða 6% hagvexti. Verðbólga verður hófleg samkvæmt spánni, þ.e. við markmið, en atvinnuleysi nokkuð hátt eða 8% á þessu ári og 7% á því næsta. Alþjóðavinnuálagstofnunin (e. ILO) metur sem svo að faraldurinn gæti aukið atvinnuleysi í heiminum um nokkuð meira en það sem gerðist eftir fjármálakreppuna 2008 ef verri sviðsmynd hennar rætist.² Seðlabanki Íslands gerir í sviðsmyndagreiningu sinni ráð fyrir að samdráttur gæti orðið um 5%, ferðamönnum fækki um ríflega 50% og atvinnuleysi verði um 7% í ár.³ Hins vegar spáir hann snöggum viðsnúningi á næsta ári eins og flestir aðilar. Mögulega verða uppfærðar spár svartsýnni í kjölfar birtingu nýrra talna um atvinnuleysi sem mældist um 9,2% í mars en síðan þá hefur komið til hópuppsagna hjá mörgum fyrirtækjum.

Mikil óvissa ríkir um framvindu efnahagsmála á næstu mánuðum en gangi forsendur opinberra þjóðhagsspáa eftir eru líkur á því að áhrifin verði talsverð til skamms tíma en ekki megi vænta þess að miklar sviptingar verði á húsnæðismarkaðnum til lengri tíma litið. Hins vegar er hætta á að byggingaframkvæmdir íbúðarhúsnæðis dragist verulega saman, líkt og gerðist eftir hrúnið 2008, þannig að skortur myndist innan fárra ára þegar hagkerfið tekur við sér á ný.

¹Sjá heimasíðu IMF.

²Sjá minnisblað ILO.

³Sjá minnisblað Seðlabanka Íslands frá 25. mars 2020.

Hækkun íbúðaverðs enn hógvær

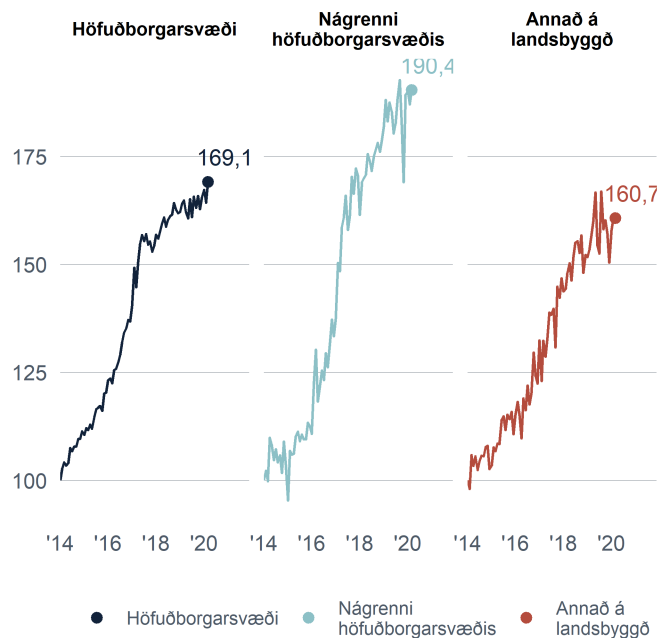
Vísitala paraðra viðskipta⁴ gefur til kynna að hægst hefur á hækkunartakti íbúðarverðs á síðustu misserum. Á tímabilinu frá 2014 til 2017 hækkaði vísitalan að nafnvirði fyrir allt landið um 50% en um mitt ár 2017 dró nokkuð skarpt úr hækkun íbúðarverðs, sé horft til árána á undan. Undanfarna 12 mánuði hefur vísitala paraðra viðskipta hækkað lítillega og raunverð fasteigna haldist allt að því óbreytt. Á fyrstu mánuðum þessa árs hefur húsnæðisverð nokkurn veginn staðið í stað.

Ef allt landið er tekið til skoðunar hefur fasteignaverð hækkað um 2,6% á höfuðborgarsvæðinu, 3,9% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 2,6% annars staðar á landinu á undanförunum 12 mánuðum þegar litið er á pöruð viðskipti eingöngu.

⁴Hagdeild HMS reiknar út vísitölu paraðra viðskipta sem, ólíkt t.a.m. vísitölu Þjóðskrár, tekur einungis verðbreytingar íbúðarhúsnæðis þegar það er selt aftur. Því reiknast verðáhrif nýbygginga ekki inn í vísitöluna.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

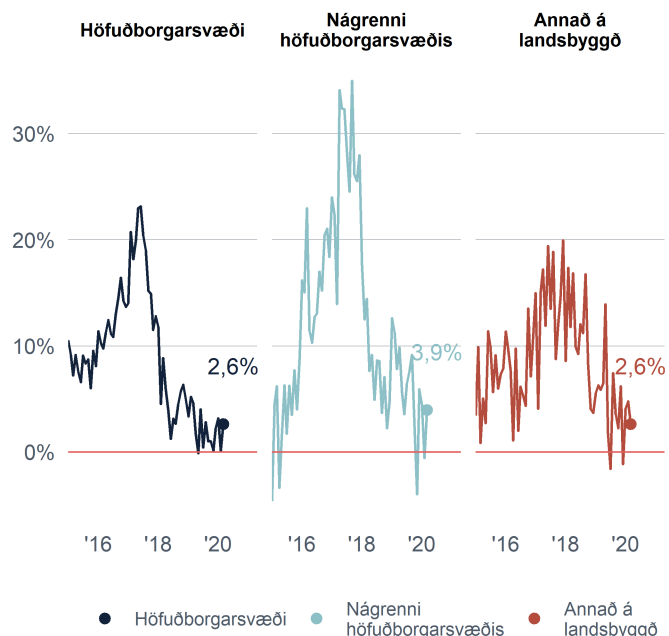
Vísitala (jan. 2014 = 100)



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting (%)



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Þá skal tekið fram að verðáhrif nýbygginga koma ekki fram í vísitölunni en hægst hefur á sölu nýbyggðra íbúða víða á landinu. Til samanburðar hækkaði fasteignaverð um 3,6% á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt vísitölu Þjóðskrár í mars. Ef fram heldur sem horfir, vegna aukins atvinnuleysis og tekjuskerðingar heimilanna til skemmri og lengri tíma, gæti dregið enn frekar úr hækkunum að nafnvirði og raunverð jafnvel lækkað.

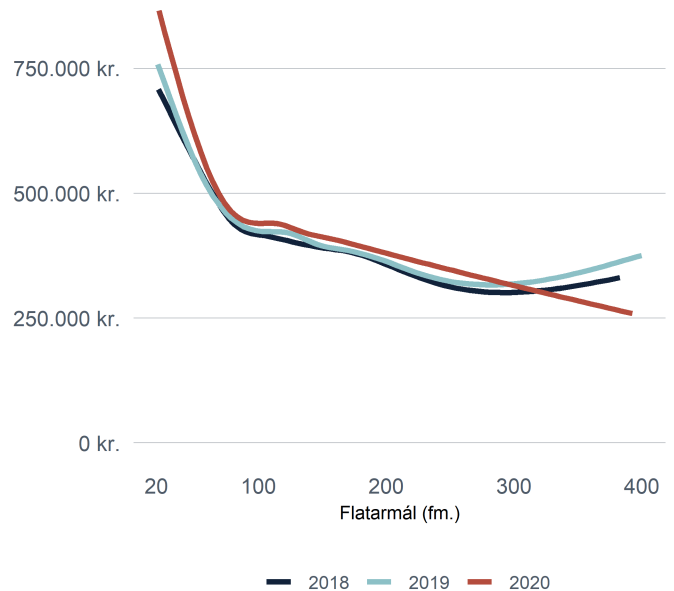
Þróun íbúðaverðs dreifist þó ekki jafnt eftir stærðarflokkum. Meðalkaupverð íbúða á landinu hefur hækkað um 4,6% á milli 2019 og það sem af er 2020 að teknu tilliti til verðbólgu. Hins vegar er hækkunin mun meiri á meðal minni íbúða. Til að mynda er hækkunin um 16% á 20-40 fm íbúðum og um 9,6% hækkun á 40-60 fm íbúðum. Íbúðir sem voru yfir 300 fm í stærð hafa selst á lægra verði í ár en í fyrra.

Yfirverð

Samanburður á söluverði og ásettu verði íbúða gefur til kynna að eftirspurn eftir húsnæði hafi verið þó nokkur að undanfögnu. Þó ber að hafa í huga að viðskipti sem gengið er frá í mars hafa oft á tíðum farið í söluferli mánuðum fyrr.

Samband fermetraverðs og stærðar

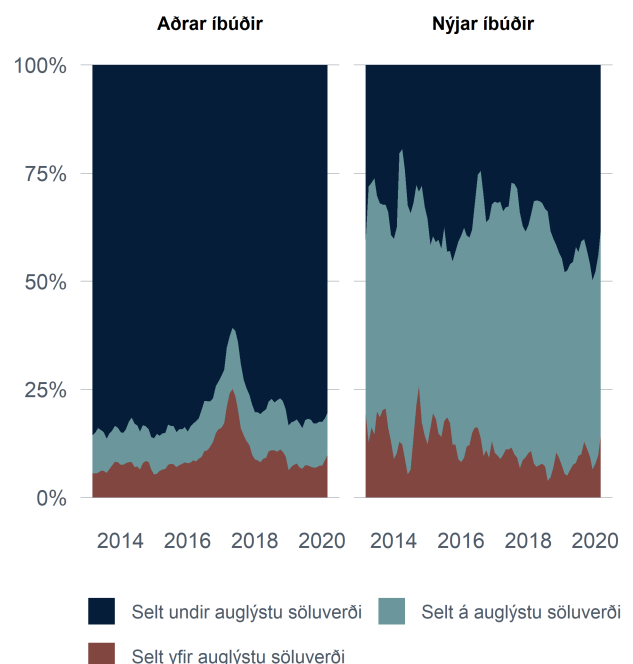
Verð á fm. (kr.) á verðlagi apríl 2020



Heimild: Þjóðskrár Íslands og hagdeild HMS

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Fasteignaleit, hagdeild HMS

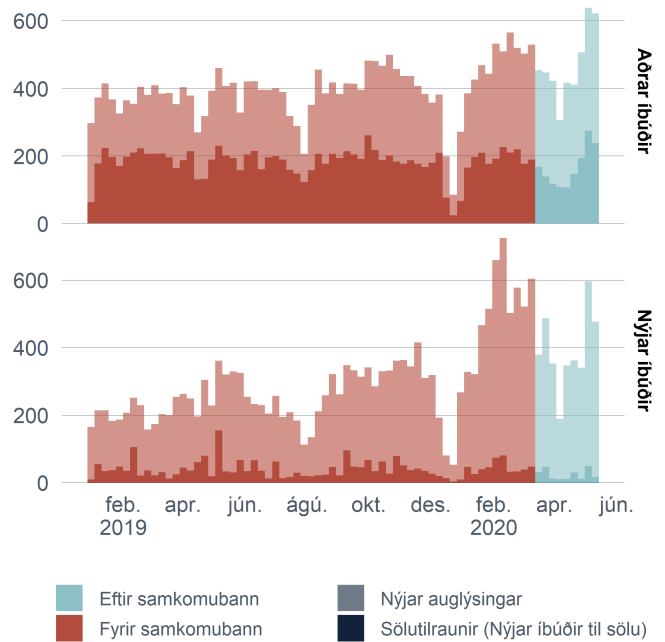
Um 38% af nýbyggingum seldust undir söluverði í mars síðastliðnum miðað við 44% í febrúar og um 48% í janúar. Hefur hlutfallið ekki verið lægra síðan í ágúst 2018. Að sama skapi seldust 14,6% nýrra íbúða yfir ásettu verði miðað við 7,8% í febrúar og þarf að leita aftur til 2016 til þess að finna hærra hlutfall. Aðrar íbúðir voru seldar undir ásettu verði í 80,3% tilfella sem er einnig lægra en það hefur verið síðan 2018, þótt hlutfallið sveiflist mun minna en á meðal nýbygginga.

Um tveir mánuðir eru liðnir síðan samkomubanni og hömlum á samfélagið vegna COVID-19 var komið á. Áhrif vegna þessa á fasteignamarkaðinn eru ekki komin fram að fullu vegna tafa á gögnum og munu skýrast frekar þegar fram líða stundir. Þróun í fjölda fasteignaauglýsinga bendir til þess að nokkuð hafi dregið úr nýju framboði á íbúðum á síðustu vikum. Nýjum auglýsingum og sölutilraunum fækkaði nokkuð, einkum á nýjum íbúðum, þegar samkomubann tók gildi um miðjan mars. Hins vegar virðist þeim hafa fjölgað frá miðjum apríl eftir að hafa náð lágmarki fyrstu vikuna í mánuðinum.

Íbúðir sem seldust í mars voru að meðaltali í 84 daga í sölu sem er fækkun um 10 daga frá því í febrúar og minna en mælst hefur frá því í lok árs 2017.

Nýskráðar íbúðir til sölu

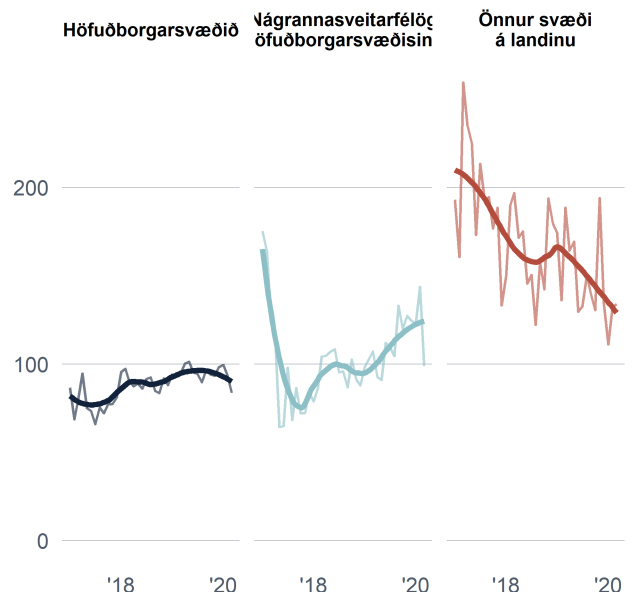
Fjöldi nýskráðra íbúða á fasteignir.is á viku



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða

Meðaldagafjöldi milli fyrstu birtingu auglýsingar og þess að kaupsamningur undirritaður



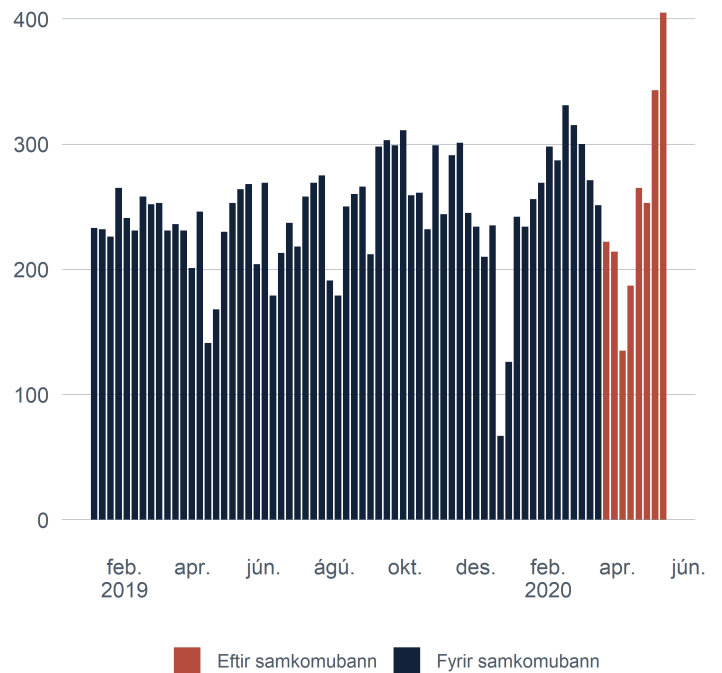
Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími hefur einnig dregist saman í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en hann mældist 99 dagar í mars miðað við 144 daga í febrúar. Annars staðar á landsbyggðinni var meðalsölutíminn 134 dagar sem var svipað og í mánuðinum á undan. Þar hafa sveiflurnar í meðalsölutíma verið nokkuð miklar, en þó hefur að jafnaði dregið úr sölutímanum undanfarin 4 ár en til samanburðar var hann að jafnaði um 240 dagar árið 2015. Þar sem sölufæri íbúða getur tekið nokkra mánuði verður ekki hægt sjá áhrif COVID-19 á meðalsölutíma alveg strax.

Ef horft er til auglýsinga sem teknar eru úr birtingu má sjá að þar hefur nokkur aukning orðið á milli vikna og í síðustu viku var meira um það en í nokkurri annari viku á þessu ári. Sé auglýsing tekin úr birtingu merkir það yfirleitt að viðkomandi íbúð sé komin í sölufæri, en einnig getur það verið vegna þess að eigandi íbúðar hættir við að selja hana. Í kjölfar setningu samkomubanns dró nokkuð úr því að auglýsingar væru teknar úr birtingu sem benti til þess að dregið hefði úr mögulegum fasteignaviðskiptum. Þess ber þó að geta að þriðja og fjórða vika samkomubannsins innihéldu frídaga vegna páska og því viðbúið að þær væru rólegar.

Auglýsingar teknar úr birtingu

Fjöldi auglýsinga á viku



Mun fleiri töldu hagkvæmt að kaupa sér íbúðarhúsnæði í apríl s.l. en á sama tíma í fyrra. Í könnun HMS og Zenter rannsókna sem fram fór í mars á síðasta ári sögðu 12% svarenda að þeim þætti hagstætt að kaupa íbúðarhúsnæði á Íslandi en 26,5% svöruðu með þeim hætti núna. Könnunin í ár fór fram á tímabilinu 8. apríl til 5. maí og því eru niðurstöðurnar sérstaklega merkilegar í ljósi þeirra aðstæðna sem nú eru uppi þjóðfélaginu og hafa verið síðustu mánuði. Líklegast spilar lækkun vaxta stóran þátt í þeirri viðhorfsbreytingu sem hér mælist.⁵

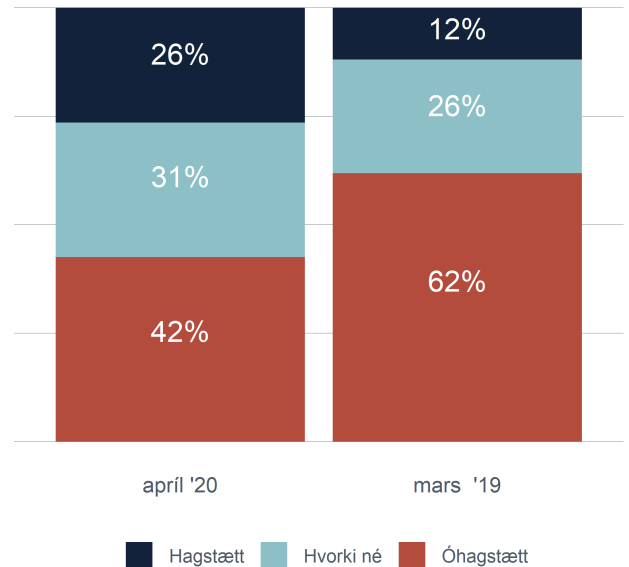
⁵Um var að ræða spurningakönnun meðal könnunarhóps Zenter og taldi úrtakið 3.100 einstaklinga 18 ára og eldri. Svarhlutfallið var 48,4%.

Aðeins um tveir af hverjum fimm telja að nú sé óhagstætt að kaupa íbúðarhúsnæði en fyrir ári svöruðu þrír af hverjum fimm með þeim hætti.

Í sömu könnun meta þátttakendur hve líklegt eða ólíklegt þeir telja að þeir kaupi sér fasteign innan 6 mánaða. Á myndinni gefur að líta meðaltöl, skipt eftir búsetuformi, svara út frá sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 þýðir „alveg öruggt.“ Niðurstöður síðustu könnunar benda til að einstaklingar sem búa í leiguhúsnæði eða í foreldrahúsum telji líklegra nú að þeir kaupi sér fasteign á næstu 6 mánuðum heldur en síðastliðin þrjú ár. Hjá þeim sem nú þegar eru í eigin húsnæði hefur ekki orðið mikil breyting á milli kannana. Þess ber að geta að um 74% svarenda býr í eigin húsnæði sem kann að útskýra minni sveiflur í niðurstöðum hjá þeim að hluta.

Hversu hagstætt eða óhagstætt telur þú að það sé að kaupa íbúðarhúsnæði á Íslandi um þessar mundir?

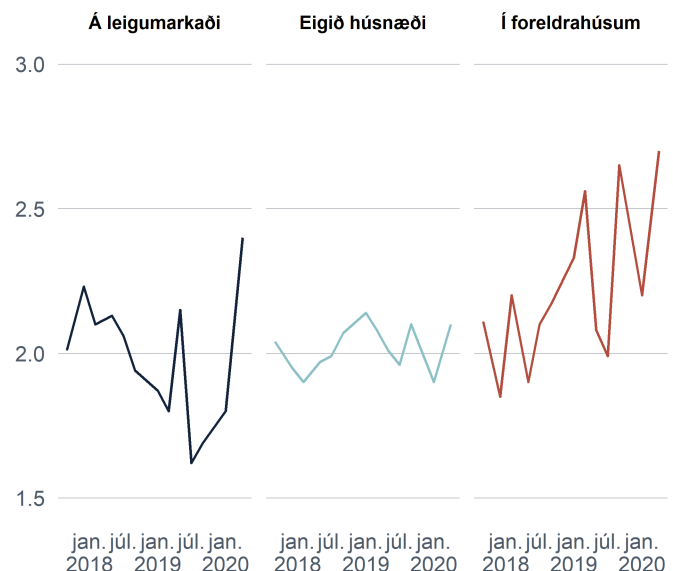
Hlutfall svarenda



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

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

Meðaltöl svara út frá sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 þýðir „alveg öruggt.“



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Enn sem komið er má ekki greina skýr áhrif sem rekja má beint til COVID19 á leiguverð í þinglýstum samningum. Leiguverð var að jafnaði 0,6% hærra í mars síðastliðnum en í mánuðinum á undan samkvæmt vísitölu leiguverðs HMS. Árhækkunin nam 3,5% í mars sem gerir um 1,3% hækkun á föstu verðlagi. Fyrir minna en ári síðan nam árhækkunin 8%. Sérstaklega hefur dregið úr hækkunum í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og hafa 12 mánaða hækkunir þar ekki náð að halda í við verðbólgu. Þess má geta að 12 mánaða hækkunin var í nágrenni höfuðborgarsvæðisins meira en 20% í byrjun 2018. Tölur fyrir mars eru til bráðabirgða og geta breyst þegar fleiri samningum með útgáfudag í mars verður þinglýst.

Skýr merki um mikinn samdrátt á skammtímaleigumarkaði

Samdráttur í ferðaþjónustu, bæði vegna WOW Air og nú COVID-19, hefur þegar leitt af sér mikinn samdrátt á Airbnb sé litið til tekna. Samkvæmt gögnum fyrir mars mælist um 50% samdráttur á höfuðborgarsvæðinu og samtals 38% samdráttur á landinu öllu. Þessi samdráttur er hins vegar líklegast talsvert meiri en gögnin segja til um en skráningu á afbókunum er ábótavant. Allar líkur eru á að mun meiri samdráttur mælist í apríl og á næstu mánuðum sé litið til þess hvað ferðamönnum hefur fækkað mikið og ófyrirséð hvenær ferðaþjónustan tekur við sér

aftur. Samkvæmt bráðabirgðatölum Hagstofunnar dróst fjöldi gistinguáttu á hótélum saman um 97% í apríl m.v. sama mánuð í fyrra og höfðu 69 hótél af 169 á skrá Hagstofunnar tilkynnt um lokun í apríl. Gera má ráð fyrir að svipaður samdráttur mælist einnig á Airbnb.

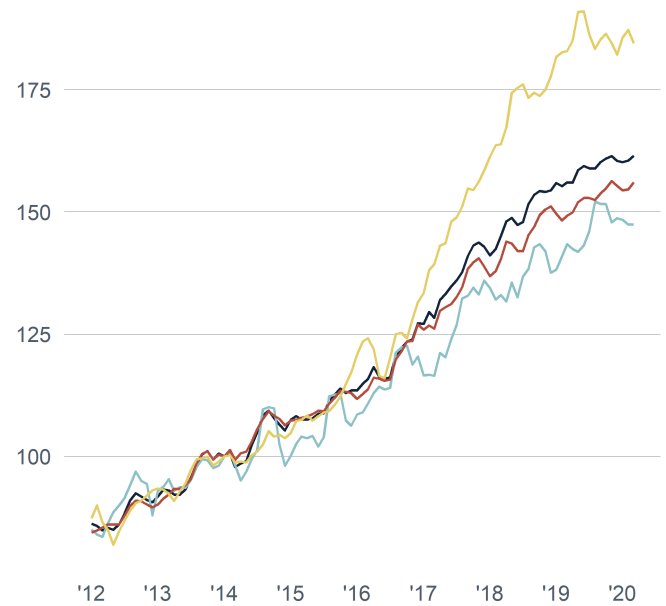
Vegna takmarkaðra gagna er erfitt að meta nákvæmlega hversu margar eignir hafa verið í skammtímaleigu sem líklegar eru til að bætast við framboð á húsnæðismarkaði þar sem bæði er mikið um eignir, s.s. sumarhúsa, bílskúra og þess háttar, sem ekki er hægt að skilgreina sem þess lags íbúðir. Einnig eru margar íbúðir einungis leigðar að hluta til og hluta úr ári og eru í notkun eiganda að öðru leyti. Mat hagdeildar leiðir í ljós að fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu gæti verið í kringum 1.000 en það miðast við fjölda íbúða á skrá í mars sem leigðar voru út í heilu lagi og ætlaðar til mikillar útleigu. Hins vegar gæti stór hluti þessara íbúða þegar hafa verið auglýstur til langtímaleigu og/eða sölu og líklegt er að áhrifin af þeirri viðbót muni mælast á næstunni.

Til viðbótar við aukið framboð íbúða af skammtímaleigumarkaðnum til langtímaleigu er líklegt að losni um leiguíbúðir á almenna markaðnum þar sem mikill fjöldi starfsmanna með erlent lögheimili sem hér starfar býr líklegast að mestu í leiguhúsnæði. Þessi hópur er líklegur til að hverfa af landi brott þegar efnahagsaðstæður versna enda er hann hreyfanlegasta vinnuaflið. Fjöldi þessara starfsmanna var að meðaltali um

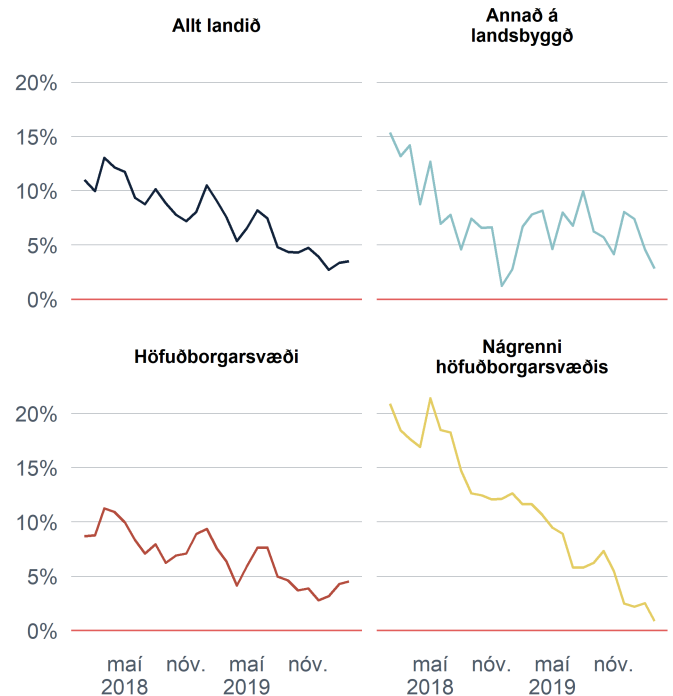
2.300 á síðasta ársfjórðungi 2019 og um 43% hópsins starfaði samtals í einkennandi greinum ferðaþjónustunnar og byggingarstarfsemi sem eru þær greinar sem líklegastar eru til að dragast hvað mest saman í ár. Hins vegar er óvíst hvernig búsetu þessa hóps er háttað en einhver hluti hans býr í óleyfisíbúðum í atvinnuhúsnæði. Mat Slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu gefur til kynna að slíkar íbúðir gætu verið í kringum 1.200 og í þeim búi allt að 4.000 einstaklingar, innlendir sem erlendir. Einnig getur verið að einhver fjöldi innflytjenda sem hefur íslenskt lögheimili flytji aftur til síns upprunalands ef aðstæður þar eru betri en hér. Sá hópur er töluvert fjölmennari en mun ólíklegri til brottflutnings. Töluverð óvissa ríkir því um hversu margar íbúðir gæti losnað um á almenna markaðnum.

Vísitala leiguverðs HMS

(janúar 2014 = 100)



12 mánaða breyting (%)



Heimild: Þróðskrá Íslands og haadeild HMS

— Allt landið — Annað á landsbyggð — Höfuðborgarsvæði — Nágrenni höfuðborgarsvæðis

markaðsgætt og tekið og minni breytingum var í jan. 2017 miðað við mánuðina á undan

Óvissa um fjölgun leigjenda á næstunni

Þinglýstum leigusamningum fjölgaði um rúm 15% á síðasta ári m.v. árið á undan, sem má að öllum líkindum rekja, að einhverju leyti, til færslu íbúða af skammtímaleigumarkaði yfir á langtímaleigumarkaðinn vegna samdráttar í ferðaþjónustu í kjölfar gjaldþrots WOW Air. Árið áður hafði fjöldinn nánast staðið í stað milli ára en dregist saman um 10%-11% tvö ár þar á undan. Þinglýsingum hefur haldið áfram að fjölga og mældist fjölgunin um 5% í mars síðastliðnum. Mögulega mun þinglýsingum eldri samninga fjölga á næstunni samhliða líklegri aukningu á fjölda umsókna um húsnæðisbætur vegna lækkandi tekna. Hins vegar stóð fjöldi leigusamninga með útgáfudag í viðkomandi mánuði í stað í febrúar og dróst töluvert saman í mars. Sá samdráttur mun líklegast mælast minni eftir því sem fleiri samningum, sem hafa útgáfudag í mars, verður þinglýst. Þetta má túlka sem svo að nýjum leigjendum sé ekki að fjölga í febrúar og mars.

Á meðan framboð eykst en leigjendum fjölgar ekki að sama skapi gæti farið svo að leiguverð lækki á næstu mánuðum. Þeir sem fyrir eru á leigumarkaði þurfa að segja upp samningi sínum sem getur tekið nokkra mánuði ef þeir vilja skipta yfir í ódýrara húsnæði. Að auki er nokkur óvissa um þá sem búa í foreldrahúsum og hvort þeir fari yfir á leigumarkaðinn í ljósi þess hve aðstæður eru slæmar í atvinnumálum en hlutfall þeirra sem telja

það líklegt lækkaði í apríl m.v. janúar. Á móti er mögulegt að einhverjir færi sig úr óleyfisíbúðum í atvinnuhúsnæði í betra húsnæði ef leiguverð lækkar að einhverju ráði.

Fólk telur almennt ólíklegt að það verði á leigumarkaðnum á næstunni

Nýjasta spurningakönnun HMS og Zenter rannsókna fór fram, líkt og getið var um í fasteignamarkaðskaflanum, nú á dögunum. Spurt var út í áform almennings um veru á leigumarkaði og sýna niðurstöður almennt minnkandi líkur á því að fólk sjái sig inni á leigumarkaðnum á komandi mánuðum en mælst hefur á undanförunum þremur árum. Um 15% landsmanna telja líkur á því að vera á leigumarkaði eftir hálf tölur samanborið við 18% að meðaltali í fyrri mælingum. Hér skal þó haft í huga að könnunin náði til allra, ekki bara þeirra sem voru þegar á leigumarkaði.

Ef samsetning þeirra sem svöruðu könnuninni er skoðuð nánar kemur hins vegar í ljós að einungis 13% af heildarfjölda svarenda voru búsett í leiguhúsnæði og er það lægsta hlutfallið sem mælst hefur í könnuninni hingað til. Ef borið er saman hlutfall þeirra sem telja öruggt eða líklegt að vera á leigumarkaðnum eftir 6 mánuði og þeirra sem voru þar þá þegar kemur í ljós að um 16% svarenda hafa að meðaltali verið búsett í leiguíbúð þegar könnuninum hefur verið svarað samanborið

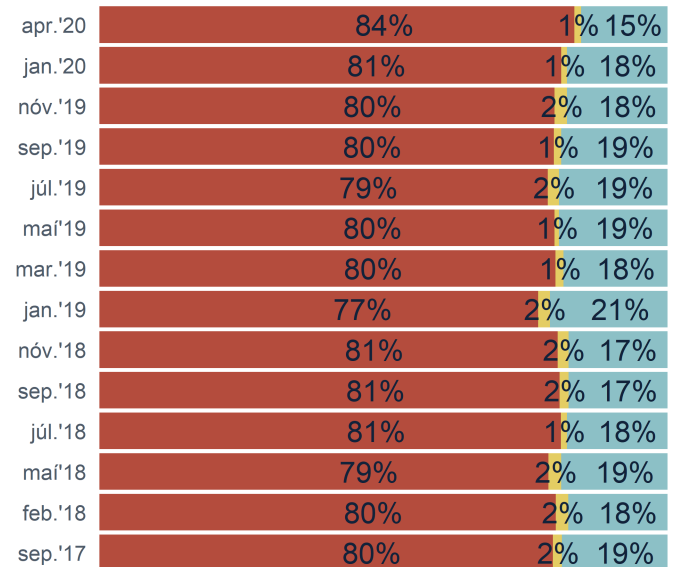
við þau 18% sem sjá fram á að vera þar horft 6 mánuði fram í tímann. Þetta er mögulega vísbending um að alla jafnan virðast fleiri ætla sér að vera á leigumarkaði eftir hálf t. ár en eru þar nú þegar og hefur sú þróun enn lítið breyst.

Þegar niðurstöður eru skoðaðar nánar eftir búsetu sést að 87% þeirra sem eru þegar á leigumarkaði telja líkur á að vera þar áfram á næstu 6 mánuðum, en það hlutfall mældist 92% í janúar síðastliðnum. Um 11% einstaklinga 18 ára og eldri eru í foreldrahúsum og telur um 10% þeirra a.m.k. líklegt að koma til með að færa sig yfir á leigumarkað á næstu mánuðum. Það hlutfall var hins vegar einnig nokkru hærra í byrjun árs eða um 14%.

Konur enn líklegri en karlar til þess að vera á leigumarkaði

Í nýjustu mælingu Zenter og HMS mældist marktækur munur eftir kyni. Konur voru marktækt líklegri til þess að ætla sér að vera á leigumarkaði eftir hálf t. ár en karlar. Um 18% kvenna töldu það öruggt eða líklegt samanborið við 13% karla. Fleiri konur eru einnig á leigumarkaði líkt og verið hefur í sambærilegum könnunum á undanförunum árum. Um 14% kvenna leigja húsnæði sitt samkvæmt nýjustu könnuninni samanborið við 12% karla.

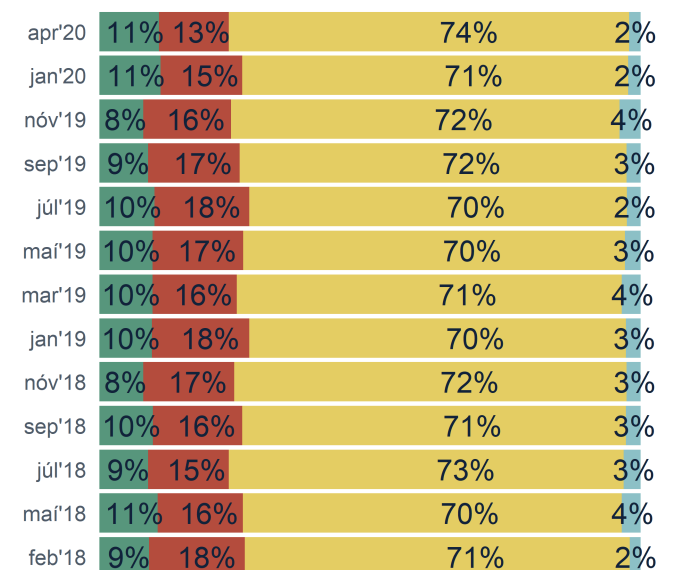
Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?



Öruggt/líklegt Hvorki né Örugglega ekki/ólíklegt

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Hvað lýsir best búsetu þinni?



Í foreldrahúsum Á leigumarkaði Eigið húsnæði Annað

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Einnig vekur athygli að marktækur munur mælist á fjárhagsstöðu eftir kyni, en hærra hlutfall karla en kvenna segist geta safnað talsverðu eða svolitlu sparifé, eða 68% karla á móti 62% kvenna.

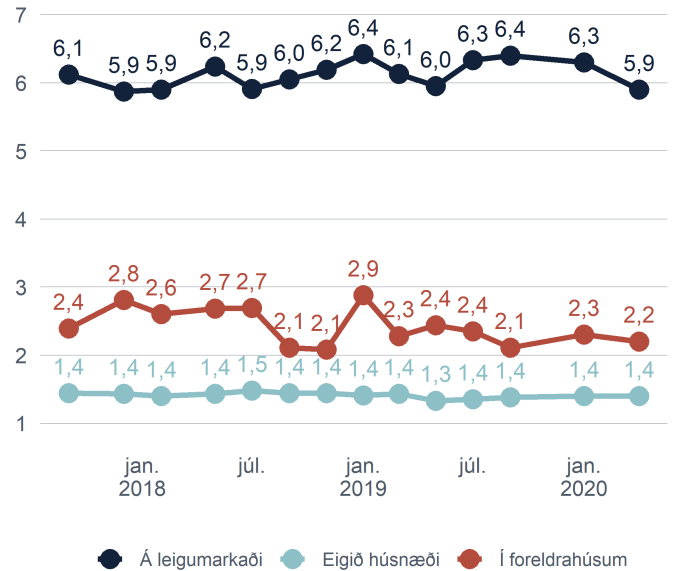
Aukið húsnæðisöryggi

Upplifun fólks af húsnæðisöryggi hefur einnig verið mæld í könnunum HMS og Zenters, fyrst fyrir þremur árum síðan. Svarendur voru beðnir um að leggja mat á það hversu sammála eða ósammála þeir væru fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi.“ Við sjáum marktæka breytingu frá því í fyrra en núna telur 91% þjóðarinnar sig búa við húsnæðisöryggi. Fyrir ári síðan var hlutfallið samtals 85% og því hefur húsnæðisöryggi landsmanna almennt aukist en munurinn á milli búsetuforma er mikill.

Mjög sterkt samband er á milli búsetuforms og þess hvort fólk upplifi að það búi við húsnæðisöryggi. Nánast allir húsnæðiseigendur eða 97% telja sig búa við húsnæðisöryggi samanborið við 65% leigjenda. Því er hægt að fullyrða að leigjendur telji sig búa við mun minna húsnæðisöryggi en þeir sem búa í eigin húsnæði. Þó hefur húsnæðisöryggi leigjenda aukist meira á undanfögnu ári en hjá þeim sem búa í eigin húsnæði, en frá því í mars í fyrra hefur hlutfall leigjenda sem telja sig búa við húsnæðisöryggi aukist um 14 prósentustig samanborið við þriggja prósentustiga aukningu hjá húsnæðiseigendum.

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?

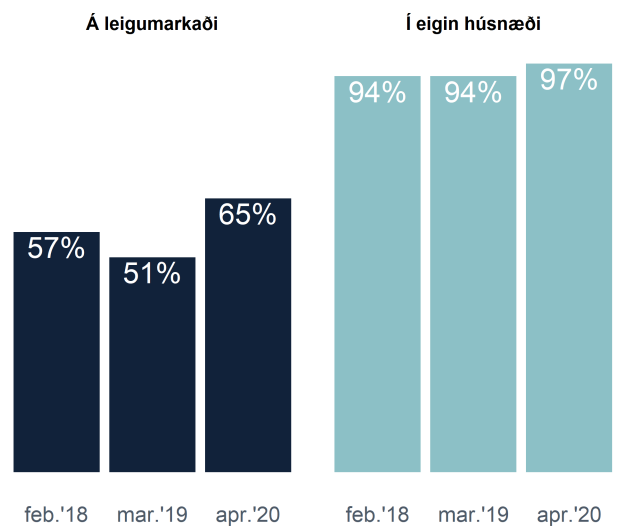
Meðaltöl svara út frá sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 þýðir „alveg öruggt“.



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Húsnæðisöryggi

Hlutfall sammála fullyrðingunni: Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi"



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Íbúðapörf

Í skýrslunni [Staða og þróun húsnæðismála](#) sem kom út í lok nóvember síðastliðinn var meðal annars umfjöllun um óuppfyllta íbúðapörf hér á landi og mat okkar á þróun íbúðaparfar fram til ársins 2040. Þar kom fram að óuppfyllt íbúðapörf hafi verið metin á bilinu 3.900 til 6.600 íbúðir sé horft yfir landið allt. Ein helsta óvissan í því mati er hvaða áhrif þeir erlendu ríkisborgarar sem flytja og hafa flutt til landsins að undanfögnu hafa á íbúðapörf. Með óuppfylltri íbúðapörf er hér ekki átt við að samsvarandi fjöldi heimila sé húsnæðislaus eða í húsnæðishraki. Þótt þeir hópar hafi stækkað á undanfögnu árum bendir ekkert til þess að sú aukning sé af sambærilegri stærðargráðu og óuppfyllt íbúðapörf. Afleiðingar íbúðaskortsins virðast mun fremur vera þær að heimilasmætning er ekki í samræmi við undirliggjandi þörf landsmanna fyrir húsnæði, samanber til dæmis fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum undanfarinn áratug. Þá eru skýrar vísbendingar um að vaxandi hópur landsmanna búi ekki í skráðu íbúðarhúsnæði heldur í til dæmis ósamþykktu atvinnuhúsnæði.

Á síðasta ári fjölgaði íbúðum alls um tæplega 3.300 yfir allt landið sem var mesta ársfjölgun íbúðarhúsnæðis frá árinu 2008 þegar fjölgunin nam um 3.700 íbúðum. Í kjölfar síðustu efnahagskreppu stóð nokkur fjöldi íbúða tómur vegna þeirrar offjárfestingar í húsnæði sem hafði átt sér stað og vegna fólksfækkunar eftir hrunið.

Talið er að framboð íbúða hafi verið í samræmi við þörf um áramótin 2015–2016 en að síðan þá hafi íbúðum fjölgað minna en sem nemur þörf. Orsök þeirrar þróunar má fyrst og fremst rekja til þess hversu lítið kom inn á markaðinn af nýjum íbúðum á árunum 2009-2014, eða að meðaltali tæplega 900 íbúðir á ári.

Þörf eftir húsnæði vegna COVID-19 hefur enn sem komið er ekki breyst svo nokkru nemi, sé horft til lýðfræðilegrar þróunar. Ekki er útlit fyrir að hún muni taka miklum breytingum til meðallangs- eða langs tíma sé miðað við áður útgefnar þjóðhagsspár sem gera ráð fyrir töluverðum viðsnúningi á næsta ári. Hins vegar gæti dregið úr aðflutningi fólks og brottflutningur aukist umfram þær áætlanir. Til að mynda fækkaði innflytjendum úr um 24 þúsund um mitt ár 2008 í tæplega 15 þúsund í byrjun árs 2011. Í lok árs 2019 voru þeir hins vegar orðnir tæplega 40 þúsund. Óvíst er að samdrátturinn verði eins mikill nú enda hefur gengi krónunnar ekki veikst mikið og óvíst að aðstæður verði þeim mun betri annars staðar að það leiði til mikils brottflutnings.

Miklar sveiflur í byggingariðnaðinum hafa í gegnum tíðina reynst kostnaðarsamar. Mikill samdráttur hefur dregið úr afkastagetu iðnaðarins og það getur tekið langan tíma að rétta úr kútnum. Þá getur ýmiss beinn og óbeinn kostnaður verið falinn í miklum sveiflum. Til að mynda þarf að flytja krana til og frá landinu og endurbjálfa starfsfólk.

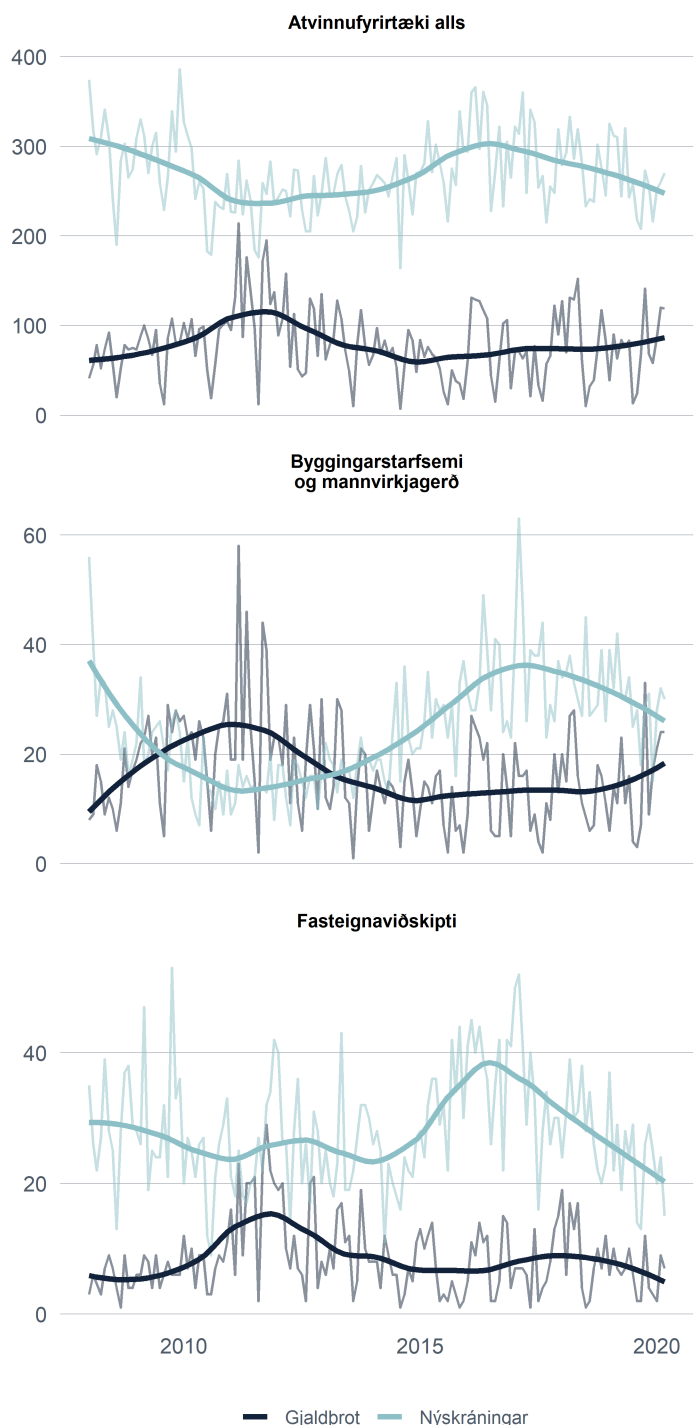
Harnandi rekstur í byggingariðnaði

Árið 2019 voru 2.802 fyrirtæki skráð í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og hafa þau aldrei verið fleiri. Á seinustu misserum hefur hins vegar dregið nokkuð úr nýskráningum fyrirtækja í greininni. Þær náðu hámarki árið 2017, með um 36 nýskráningum á mánuði að jafnaði, en í mars síðastliðnum voru þær um 26 miðað við leitni. Nýskráningar fyrirtækja hafa dregist saman um tæp 30% séu tölur í marsmánuði bornar saman við tölur á sama tíma í fyrra og rúm 20% á fyrsta ársfjórðungi samanborið við fyrsta ársfjórðung 2019. Svipaða sögu er að segja um nýskráningar fyrirtækja sem stunda fasteignaviðskipti, en þeim hefur farið fækkandi frá 2016. Á fyrsta ársfjórðungi voru nýskráð fyrirtæki í þessum geira um 59 talsins, en það er samdráttur upp á 33% frá fyrra ári þegar þau voru 88.

Gjaldþrotum fyrirtækja í byggingariðnaði hefur fjölgað og útlit er fyrir að sú þróun muni halda áfram. Að meðaltali hafa 155 fyrirtæki verið úrskurðuð gjaldþrota á hverju ári síðastliðin fimm ár en þegar á fyrsta ársfjórðungi þessa árs hafa 69 fyrirtæki farið í þrot. Til samanburðar voru þau 31 á fyrsta ársfjórðungi síðasta árs sem gerir um 123% aukningu milli ára.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi fyrirtækja og leitnivöxtur
[jan. 2008 - mar. 2020]



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Hjá fyrirtækjum í fasteignaviðskiptum hefur gjaldþrotum á fyrsta ársfjórðungi fækkað á milli ára síðustu tvö ár. Metin leitni í fjölda gjaldþrota á mánuði fer lækkandi hjá fyrirtækjum í fasteignaviðskiptum en hækkandi hjá fyrirtækjum í byggingastarfsemi og mannvirkjagerð. Aftur á móti fer leitni í nýskráningum fyrirtækja lækkandi í báðum atvinnugreinum.

Samhliða auknum gjaldþrotum og minnkandi umsvifum hefur atvinnuleysi í greininni aukist. Samkvæmt tölum vinnumálastofnunar voru 1.220 atvinnulausir í mars sem höfðu starfað í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Á sama tíma í fyrra voru þeir 481 sem gerir um 154% aukningu á milli ára, þar af nam aukningin um 28% frá því í febrúar og 144% frá því í ágúst. Til samanburðar hefur atvinnulausum í heild fjölgað um 90,3% milli ára og 77% frá ágúst. Til viðbótar þáðu 1.638 starfsmenn í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hlutaatvinnuleysisbætur.

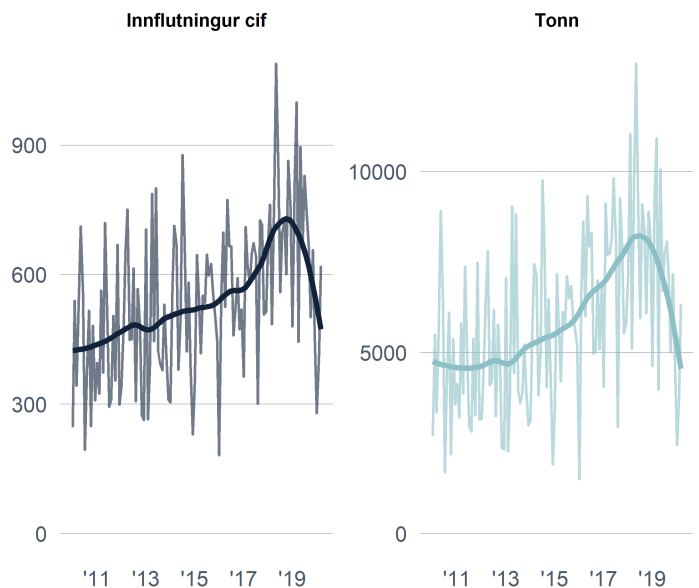
Fleiri hafa misst vinnu sína í greininni en færri farið í skert starfshlutfall en að jafnaði á vinnumarkaðnum. Um 8,6% atvinnulausra voru að vinna í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og 4,9% af þeim sem eru með minnkað starfshlutfall vinna í greininni. Í janúar síðastliðnum voru um 6,7% af öllu starfsfólki að vinna í greininni.

Minna flutt inn af byggingarhráefnum

Innflutningur byggingarhráefna hefur minnkað mikið að undanfögnu. Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs var innflutningsverðmæti um 43% minna en á fyrsta ársfjórðungi 2019 en innflutningsmagn um helmingi minna í tonnum talið miðað við sama ársfjórðung. Miklar sveiflur eru á milli mánaða en sé miðað við leitni hefur verið flutt inn um 42% minna magn byggingarhráefna í mars á þessu ári en á sama tíma í fyrra.

Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði ásamt leitni jan. 2010 - mar. 2020



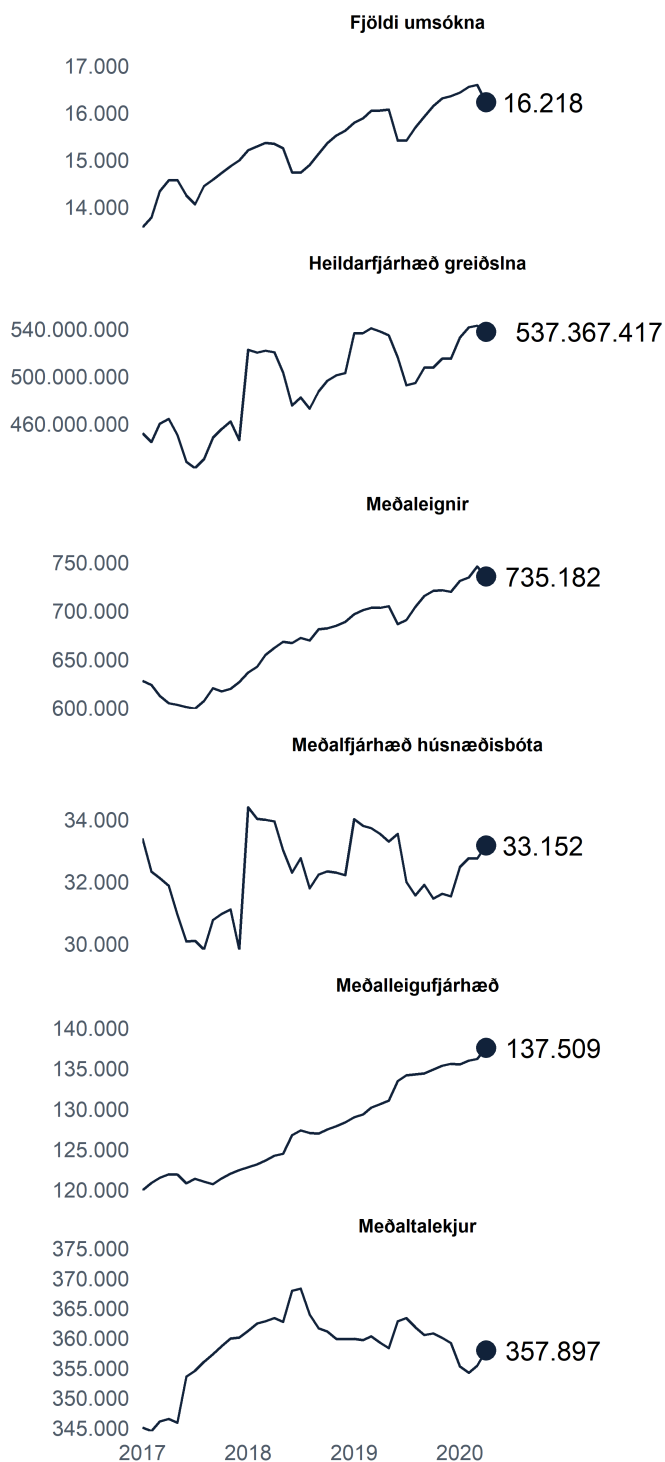
Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í apríl var tæplega 531 milljón kr. Um 16.000 umsóknir voru að baki greiddum húsnæðisbótum í apríl og fjölgar þeim um 1% miðað við apríl í fyrra. Ef einungis er horft til fjölda umsókna leigjenda af hinum almenna leigumarkaði mælist um 3% fjölgun umsókna miðað við sama mánuð í fyrra.

Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta nam tæpum 33.200 kr. sem er um 400 kr. hærra meðalfjárhæð en í marsmánuði. Meðalleigufjárhæð sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í apríl var 137.075 kr. og hefur sú fjárhæð farið vaxandi nánast línulega frá því að lög um húsnæðisbætur tóku gildi. Athygli vekur að meðaltekjur heimilis að baki hverri umsókn hefur almennt farið lækkandi síðan árið 2018 en meðaleignir hafa hins vegar vaxið nánast línulega frá árinu 2017 og nema um 735 þ.kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta



HMS

Útgefandi:

Hagdeild HMS

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (guðmundur.sigfinnsson@hms.is)

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)

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

Úlfar Biering Valsson, hagfræðingur (ulfar.valsson@hms.is)

Útgáfudagur:

19.maí 2020

Hagdeild HMS 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 HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.