



Húsnæðis- og  
mannvirkjastofnun

ágúst 2020

# Húsnæðismarkaðurinn -Mánaðarskýrsla

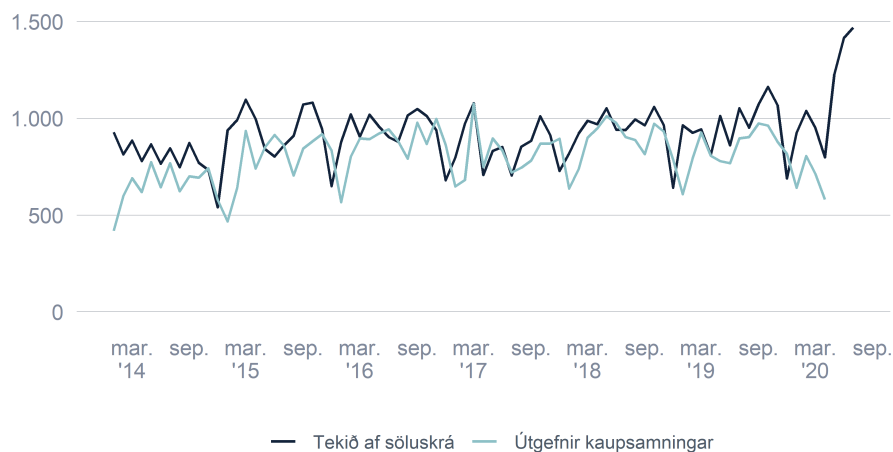


## Skammtímavísar gefa til kynna líflegan fasteignamarkað

Enn er mikið líf á fasteignamarkaði ef marka má tölur um fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna, en eins og fram kom í síðustu útgáfu fylgist það gjarnan að við fjölda kaupsamninga næstu mánuði þar á eftir vegna þess tíma sem tekur að þinglýsa.

### Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða teknar úr birtingu af fasteignir.is

Fjöldi fullbyggðra íbúða  
jan. 2014 - júl. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Enn fleiri íbúðir voru teknar úr birtingu í júlí en í júní sem hafði þó verið í hæstu hæðum. Mikil umsvif á fasteignamarkaði eru einkar athyglisverð í ljósi þess að fasteignaviðskipti eru að jafnaði nokkuð minni á sumrin en á öðrum árstímum.

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga um íbúðarhúsnæði í júlí er nokkuð meiri en hann hefur verið í öðrum mánuðum þessa árs en ólíkt því sem auglýsingagögn gefa til kynna er fjölgunin bundin við höfuðborgarsvæðið.<sup>1</sup> Þó ber að hafa í huga að þinglýsingaferlið getur tekið mislangan tíma. Vísbendingar eru um að afgreiðslutími

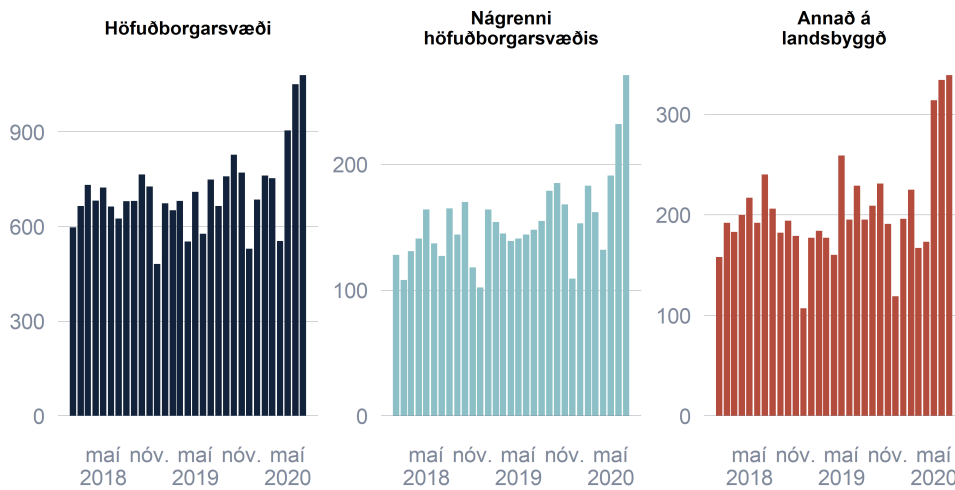
<sup>1</sup>Hér er um bráðabirgðagögn frá Þjóðskrá að ræða sem geta tekið einhverjum breytingum.



Þinglýsinga hafi aukist þó nokkuð á síðustu tveimur mánuðum sem getur bent til þess að mælikvarðinn fjöldi þinglýstra kaupsamninga feli í sér vanmat á umsvifum á fasteignamarkaði um þessar mundir.

## Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

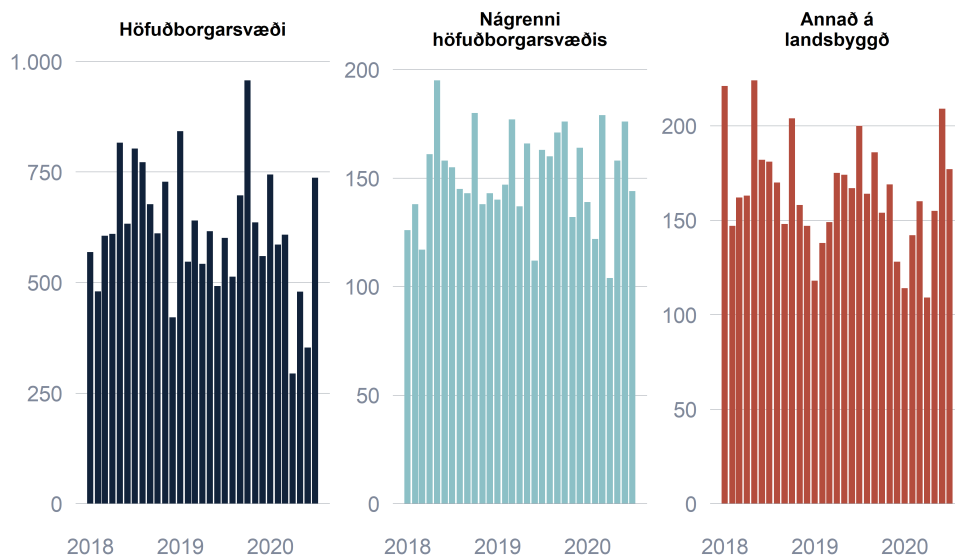
Fjöldi íbúða á mánuði  
jan. 2018 - júl. 2020



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

## Fjöldi þinglýstra kaupsamninga um íbúðarhúsnæði

jan. 2018 - júl. 2020

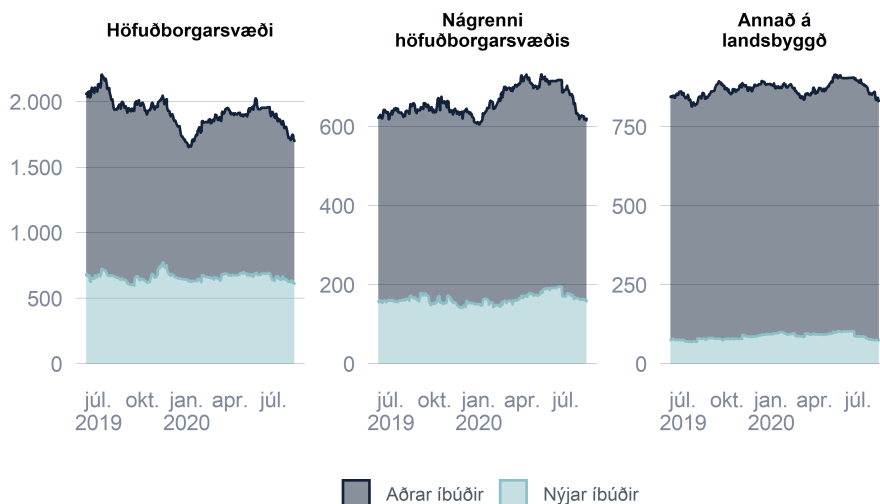


# Fasteignamarkaður HMS

Að sama skapi hefur dregið nokkuð úr framboði á íbúðum til sölu.<sup>2</sup> Nú eru um 1.700 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu en þær voru ríflega 2.000 í maí síðastliðnum, sem er um 15% fækkun. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur íbúðum til sölu einnig fækkað um 15% frá því um miðjan maí en annars staðar á landsbyggðinni hefur fækkunin numið um 8%.

## Fjöldi íbúða auglýstar til sölu

jún. 2019 - ágú. 2020



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Mikil umsvif á fasteignamarkaði gefa til kynna að bætt vaxtakjör á íbúðalánnum vegi upp á móti auknu atvinnuleysi og bágum efnahag. Fólk með örugga atvinnu virðist hafa það mjög gott. Til að mynda hafa laun hækkað nær 4% umfram almennt verðlag á síðastliðnum 12 mánuðum ef miðað er við launavísitölu Hagstofunnar. Þá er mögulegt að mikill áhugi á íbúðakaupum sé einnig til kominn vegna þess að nú er opið fyrir úttekt á séreignarsparnaði sem gerir mörgum kleift að eiga fyrir útborgun á íbúð eða stækka við sig. Fólk hefur einnig aukinn tíma aflögu og meira á milli handanna vegna færri utanlandsferða og minna framboðs af skipulegri dægrastyttingu. Því gæti eitthvað verið um uppsafnaða eftirspurn að ræða.

<sup>2</sup>Leitast hefur verið við að komast hjá tvítalningu. Fjöldi nýrra íbúða getur verið vantallinn.

# Fasteignamarkaður **HMS**

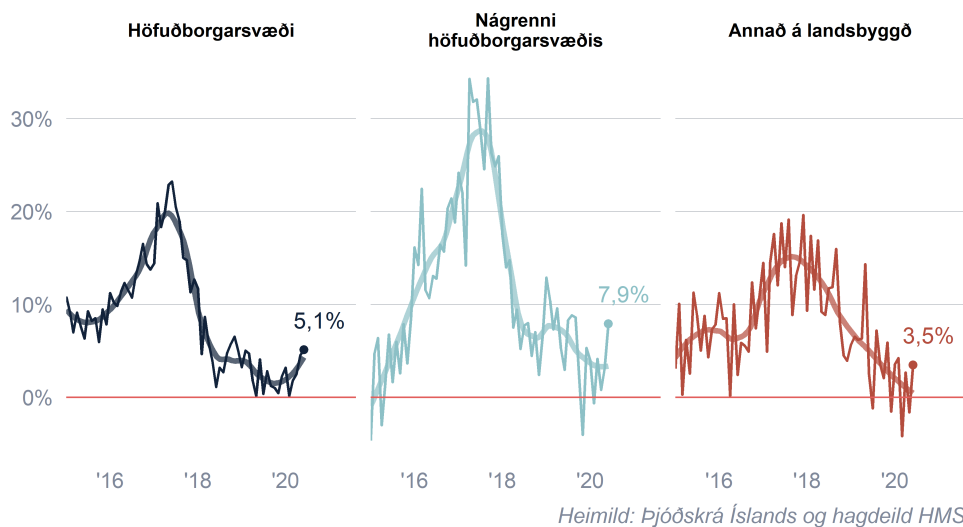
Óvissa í efnahagslífinu er hins vegar mikil, sérstaklega í greinum tengdum ferðapjónustu. Ef atvinnuástandið versnar með haustinu er mögulegt að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði dragist saman.

## Meiri hækkunir á vísitölum paraðra viðskipta

Vísitala paraðra viðskipta gefur til kynna að fasteignaverð hafi undanfarið verið að rísa í öllum landshlutum. Síðustu mánuði hefur hækkun fasteignaverðs verið hófleg víðast hvar á landinu og framan af ári hægðist á hækkunartaktinum en nú má sjá að leitni fasteignaverðs hefur tekið að hækka á ný.

## Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni  
jan. 2015 - jún. 2020



Tólf mánaða hækkun fasteignaverðs í júní var mest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en á milli júní 2019 og júní 2020 hækkaði vísitala paraðra viðskipta á því svæði um rétt tæp 8% að nafnvirði. Á milli mánaðanna maí og júní mældist hækkunin 1,7%. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði íbúðaverð um 5,1% að nafnvirði á milli ára og þarf að fara aftur til ársins 2018 til að finna meiri árshækkun á höfuðborgarsvæðinu. Á milli mánaða var hækkunin einmitt mest á höfuðborgarsvæðinu en í júní hafði fasteignaverð hækkað um 3,3%

# Fasteignamarkaður HÍIS

---

frá því í maí. Minni hækkunir voru á íbúðaverði á landsbyggðinni. Á milli ára nam hækkunin 3,5% að nafnvirði en á milli maí og júní lækkaði íbúðaverð hins vegar um 2,5%.

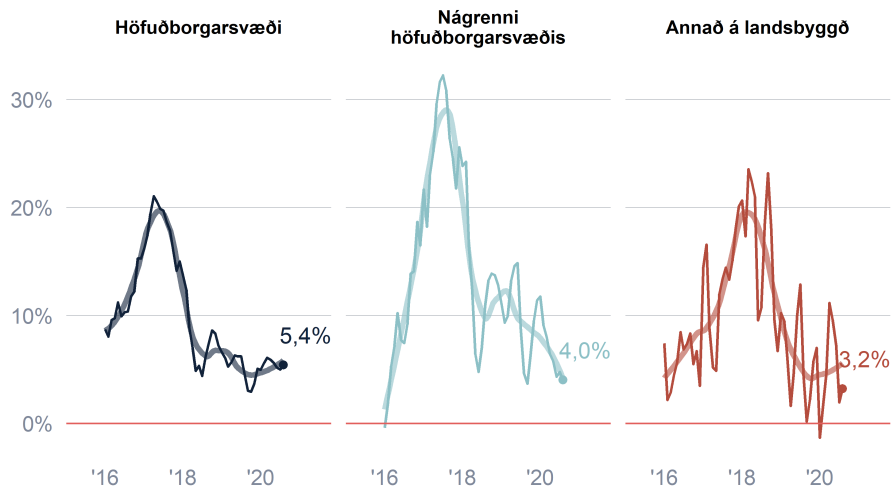
Sé tekið tillit til hækkunar vísitölu neysluverðs nemur þriggja mánaða meðaltal raunverðshækkana íbúðaverðs 5,1% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, 2,4% á höfuðborgarsvæðinu og 0,8% á landsbyggðinni, þar sem íbúðaverð hækkaði minnst. Þá er vert að taka fram að í júnímánuði mælist 12 mánaða raunhækkun fasteignaverðs jákvæð á öllum þeim svæðum sem hér eru til skoðunar, þ.e. höfuðborgarsvæðinu, í nágrenni þess og á landsbyggðinni, en það hefur ekki verið raunin fyrir öll svæðin samtímis síðan í upphafi þessa árs.

## Ásett verð heldur áfram að hækka

Tólf mánaða breyting vísitölu ásetts íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í ágúst hækkaði í 5,4%. Þá má sjá á mynd að vísitala ásetts verðs er farin að leita upp á við á ný eftir að hafa verið niðurrhallandi síðustu misseri. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkaði vísitala ásetts verðs um 4,4% frá sama tíma í fyrra. Á landsbyggðinni hækkaði ásett verð minnst eða um 3,1% á milli ára. Vísitala ásetts verðs heldur því áfram að hækka sem er enn ein vísbendingin um að nokkur umsvif séu í viðskiptum með íbúðarhúsnæði og að líf sé á fasteignamarkaði.

## Vísitala ásetts verðs

12 mánaða breyting  
jan. 2015 - ágú. 2020



Undanfarin þrjú ár hefur vísitala ásetts verðs að jafnaði hækkað meira en vísitala paraðra viðskipta, bæði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum. Líklegt er að sá mismunur sé að hluta til kominn vegna þess að nýbyggingar eru ekki með í útreikningum á vísitölu paraðra íbúðaviðskipta en einnig vegna þess að fyrir þremur árum var algengara að íbúðir seldust á yfirverði.

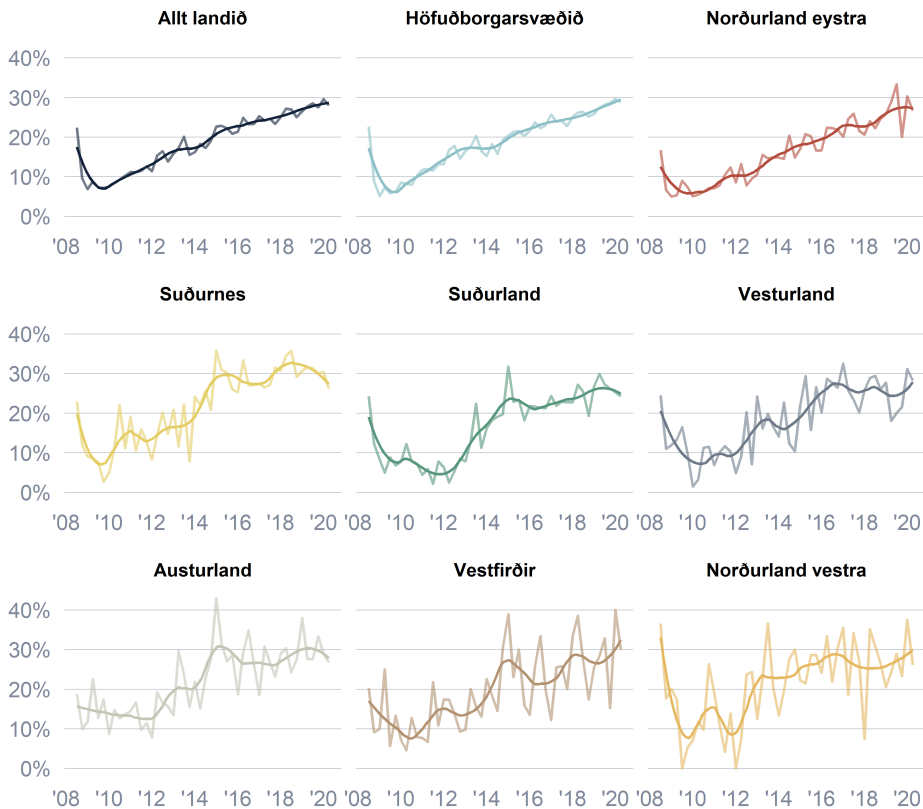
## Hlutfall fyrstu kaupenda af fasteignaviðskiptum í hæstu hæðum

Hlutfall fyrstu kaupenda á fyrstu sex mánuðum þessa árs hefur ekki verið hærra svo langt aftur sem gögn ná. Á fyrsta ársfjórðungi var hlutfall fyrstu kaupenda af fasteignaviðskiptum á landinu öllu nærri 30% og á öðrum ársfjórðungi um 28%. Meðfylgjandi mynd sýnir hvernig hlutfallið hefur margfaldast frá árinu 2010. Í kjölfar efnahagshrunsins má gera ráð fyrir að yngra fólk hafi ekki haft tök á að festa kaup á íbúð og hlutfallið þá lágt vegna þess. Þegar hagkerfið komst aftur á skrið eftir efnahagsskellinn má sjá hvernig hlutfallið tók aftur að hækka. Fasteignaverð hækkar yfirleitt nokkuð vel í takt við hagsveifluna sem gerir það að verkum að veðrymi heimilanna eykst sem gerir mörgum foreldrum kleift að lána afkvæmum sínum fyrir

Útborgun fyrstu kaupa.

## Hlutfall fyrstu kaupenda

Hlutfall eftir ársfjórðungum (%)



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Þetta er sérstaklega athyglisvert í ljósi þess að atvinnuöryggi hefur minnkað á tímum COVID-19 og líklegast meira, í einhverjum atvinnugreinum, fyrir yngri einstaklinga sem eru í háskóla eða að fóta sig á vinnumarkaði. Hins vegar gætu auknar heimildir til nýtingar á séreignarsparnaði til fasteignakaupa og skarpar lækkanir á vöxtum undanfarna mánuði hafa auðveldað þessum hópi að festa kaup á eigin húsnæði.

Niðurstöður úr spurningakönnun sem Zenter framkvæmdi fyrir hönd HMS í júlí gefa til kynna mikinn áhuga á fasteignakaupum. Samkvæmt henni telja 9,6% svarenda líklegt eða öruggt að þeir kaupi sér fasteign á næstu 6 mánuðum og hefur hlutfallið ekki verið hærra, að minnsta

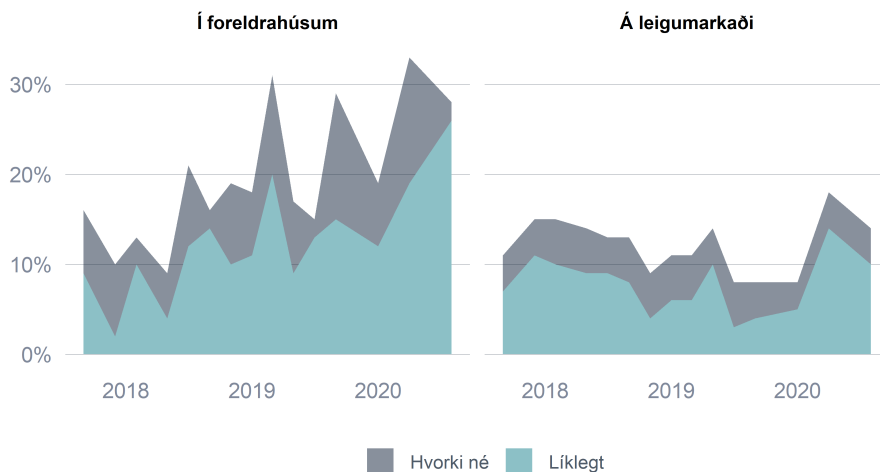


# Fasteignamarkaður HMS

kosti, síðan á haustmánuðum 2017 en lengra aftur ná kannanirnar ekki. Áhuginn hefur aukist sérstaklega meðal fólks sem býr í foreldrahúsum en 26% þeirra virðist vera í fasteignahugleiðingum samanborið við 12% í byrjun árs. Þá virðist einnig nokkuð hátt hlutfall leigjenda vera í fasteignahugleiðingum um þessar mundir. Líkast til hefur stór hluti fólks í þessum hópum ekki átt fasteign áður og munu því teljast til fyrstu kaupenda þegar það kaupir sér fasteign.

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

Hlutfall sem svarar með viðkomandi hætti í spurningakönnun Zenter (%)



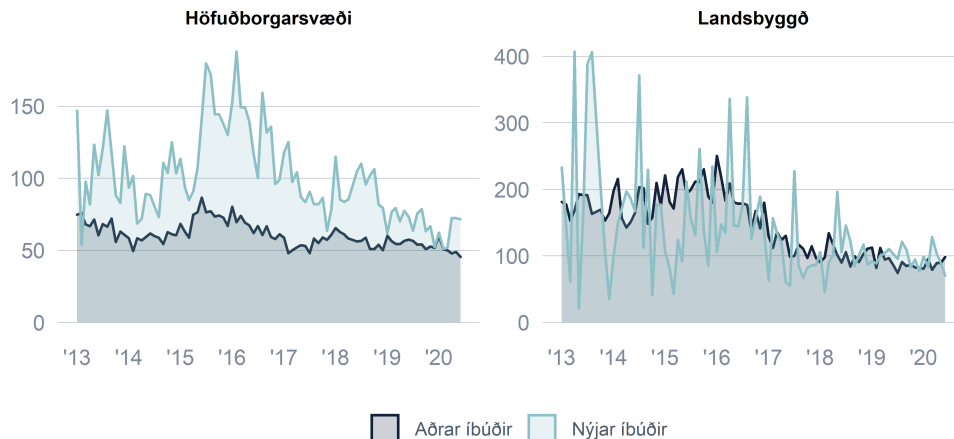
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

## Sölutími nýrra íbúða á landsbyggðinni styttest

Íbúðir sem seldust í júní voru að meðaltali 73 daga í sölu. Meðalsölutími íbúða í maí, bæði nýrra og annarra, var 76 dagar og hefur því dregist saman um þrjá daga á milli mánaða. Á sama tíma í fyrra var meðalsölutími íbúða fyrir landið í heild um 10% lengri en nú eða um 80 dagar.

## Meðalsölutími íbúða

Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður  
jan. 2013 - jún. 2020



Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu var lítil sem engin breyting á sölutíma nýrra íbúða á milli maí og júní. Meðalsölutími þeirra var um 77 dagar í hvorum mánuði. Meiri breytingar voru á sölutíma annarra íbúða á höfuðborgarsvæðinu, en í júní voru íbúðir á sölu í 45 daga að meðaltali samanborið við 49 daga í maí. Á landsbyggðinni styttist meðalsölutími nýrra íbúða um 21% á milli mánaða, en í júní voru íbúðir að meðaltali 70 daga í sölu samanborið við 89 í maí en sveiflur geta verið miklar vegna fárra viðskipta með nýjar íbúðir á landsbyggðinni. Hins vegar lengdist sölutími annarra íbúða á landsbyggðinni um nærri 10% á milli mánaða. Í júní voru íbúðir að meðaltali 98 daga í sölu samanborið við 89 daga í maí.<sup>3</sup>

Meðalsölutími nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í júní lengdist um 5% frá sama tíma í fyrra, en þær íbúðir voru að meðaltali 73 daga í sölu í fyrra samanborið við 77 daga nú. Aftur á móti styttist meðalsölutími annarra íbúða um 21% á milli ára, úr 57 dögum í 45. Á landsbyggðinni þróaðist meðalsölutími íbúða í öfuga átt miðað við sölutíma íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Þar lengdist meðalsölutími annarra íbúða um 14%

<sup>3</sup>Meðalsölutími er aðeins mældur fyrir íbúðir sem seldust í viðkomandi mánuði. Ef íbúðir sem hafa verið lengi til sölu byrja að seljast getur það gerst að meðalsölutími lengist þegar viðskiptum fjölgar.

# Fasteignamarkaður HÍIS

á milli ára, úr 86 dögum í 98, en sölutími nýrra íbúða dróst saman um 32%, úr 103 dögum í 70.

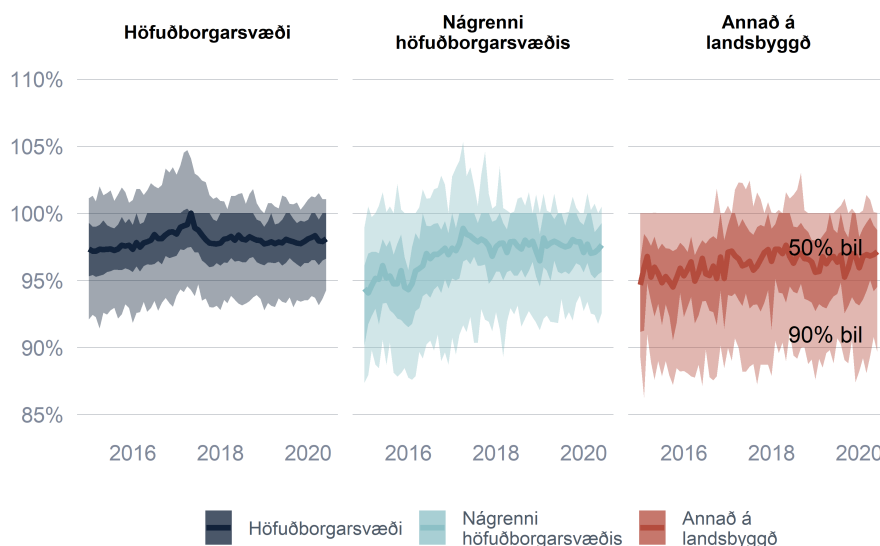
## Fleiri nýbyggingar seldar á undirverði

Ekki hafa orðið markverðar breytingar á kaupverði íbúða í samanburði við ásett verð þeirra undanfarið 1½ ár. Að jafnaði seldust íbúðir í júní á 1,9% undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu, 2,4% undir ásettu verði í nágretta sveitarfélögum þess og 2,9% undir ásettu verði annars staðar á landsbyggðinni.

Helstu tíðindin eru hins vegar að meðal nýrra íbúða hefur íbúðum sem seljast á yfirverði fækkað hlutfallslega og íbúðum á undirverði fjölgað. Helmingur allra nýrra íbúða seldist undir ásettu verði í júní, samanborið við tæp 40% í mars en íbúðum sem seldust á yfirverði fækkaði á sama tíma úr 14% í 8%.

## Dreifing kaupverðs í hlutfalli af ásettu verði

jan. 2015 - jún. 2020



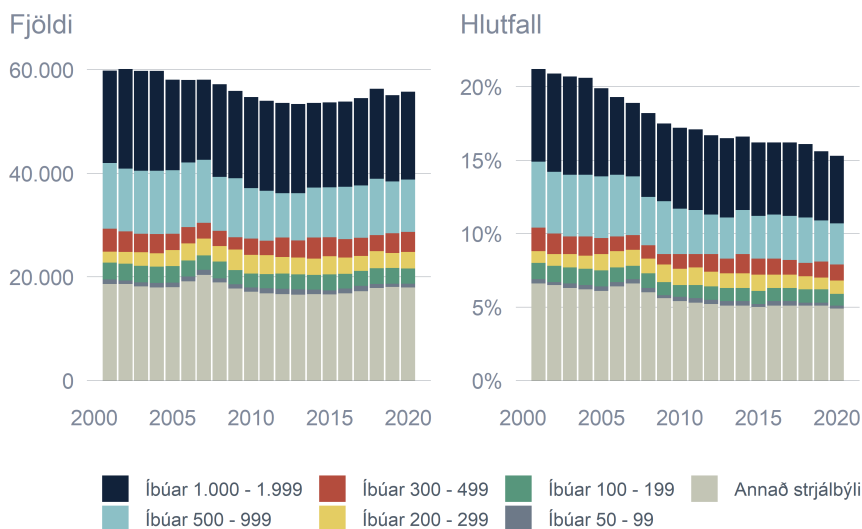
Um 77% seldra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í júní voru seldar undir ásettu verði miðað við 79% í nágrennasveitarfélögum þess og 74% annars staðar á landsbyggðinni. Hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði er

yfirleitt tiltölulega stöðugt en þó hafa komið tímabil þar sem eftirspurn er sérstaklega mikil og hlutfallið hefur verið nokkuð hærra.

## Lægra hlutfall búsett í minni byggðarkjörnum

Hlutfall íbúa sem búsettir eru í minni byggðarkjörnum hefur farið lækkandi ár frá ári eftir aldamót.<sup>4</sup> Líkt og sjá má á mynd þjuggu um 21% landsmanna í byggðarkjörnum með færri en 2.000 íbúa í upphafi þessarar aldar en nú um síðustu áramót stóð hlutfallið í rúmum 15%. Hins vegar hefur fjöldi þeirra sem býr í umræddum byggðarkjörnum haldist nokkuð stöðugur undanfarinn áratug þó að færri búi í minni byggðarkjörnum nú en í upphafi aldar þegar 60 þúsund voru búsett þar. Raunar hefur íbúum fjölgað lítillega frá árinu 2013 en þá bjuggu rúmlega 53 þúsund manns í minni byggðarkjörnum samanborið við tæplega 56 þúsund nú. Hlutfallslega fækkun í minni byggðarkjörnum má því aðallega rekja til fólksfjölgunar í öðrum byggðarkjörnum.

### Íbúafjöldi í minni byggðarkjörnum (<2.000 manns)



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

<sup>4</sup>Mörk byggðarkjarna fást með því að tengja saman staðföng (t.d. fasteignir) 200 m eða skemur frá hvert öðru innan sama sveitarfélags og eru mörkin uppfærð á fimm ára fresti.

## Leiguverð farið að síga á höfuðborgarsvæðinu

Samkvæmt vísitölu HMS<sup>5</sup> lækkar leiguverð á milli mánaða, annan mánuðinn í röð, á höfuðborgarsvæðinu og nemur lækkunin í júní um 0,7% en í maí hafði hún lækkað um 0,9%. Tólf mánaða hækkunartaktur leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hefur farið hratt lækkandi frá fyrstu þremur mánuðum ársins, þegar hann nam á bilinu 4,3-4,8%, niður í 2,5% í maí og nú 1,1% í júní.

Sömu sögu er hins vegar ekki að segja um leiguverð í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þar sem leiguverð hækkar annan mánuðinn í röð en hafði þar áður lækkað á milli mánaða í mars og nánast staðið í stað í apríl. Á því svæði nemur hækkunin í júní um 2,4% á milli mánaða en var 2,9% í mánuðinum á undan. Tólf mánaða hækkunartakturinn eykst úr 0,6% í maí í 2,9% í júní.

Mestu breytinguna má hins vegar sjá á leiguverði annars staðar á landsbyggðinni þar sem hækkun leiguverðs mælist rúm 4% á milli mánaða í júní eftir að hafa staðið í stað í maí og nemur 12 mánaða hækkunin um 6,5%. Þess ber þó að geta að á þessu svæði eru iðulega fáir samningar á bakvið útreikninga og því geta sveiflur verið talsverðar á milli mánaða.

---

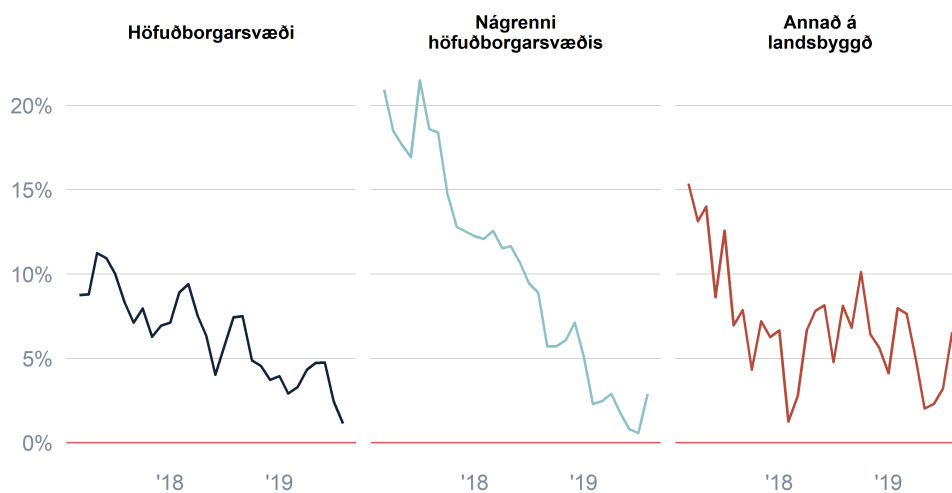
<sup>5</sup>Vísitalan er reiknuð út frá leiguverði í þinglýstum samningum með útgáfudag í viðkomandi mánuði. Einhver tími getur liðið frá því að samningur er gefinn út og þar til honum er þinglýst. Þar af leiðandi geta tölur breyst ef samningum er þinglýst síðar með útgáfudag í þeim mánuðum sem hér um ræðir.



## Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting (%)

jan. 2018 - jún. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

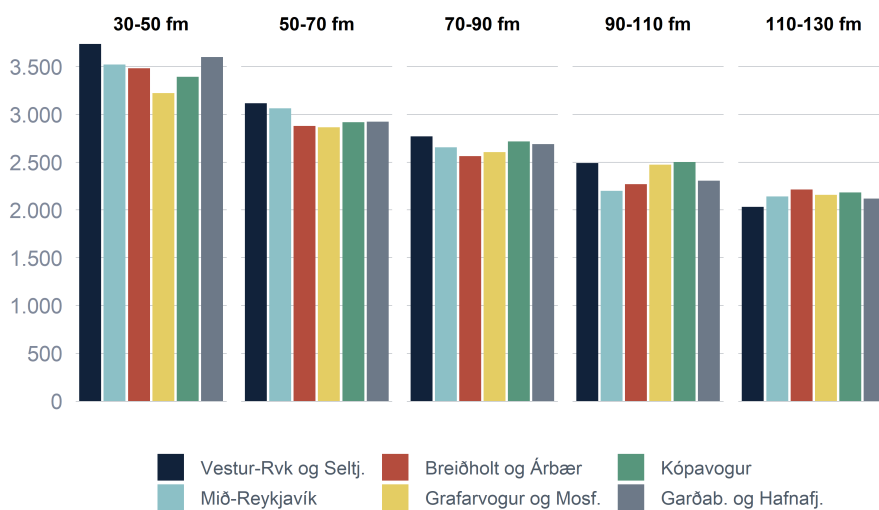
## Samanburður á leiguverði eftir stærðarflokkum og svæðum á höfuðborgarsvæðinu

Ef dreifing miðgildis fermetraverðs fyrir mismunandi stærðarflokka og svæði á höfuðborgarsvæðinu er skoðuð, sjá mynd hér að neðan, sést hvernig verðið lækkar eftir því sem stærð íbúðanna eykst og hve lítill munur getur verið á verði milli svæða í raun. Miðgildi leiguverðs á fermetra í minni íbúðaflokkunum er hæst á svæðinu sem skilgreint er sem vestur-Reykjavík og Seltjarnarnes, þ.e. póstnúmer 101, 102, 107 og 170 tekið saman, eða um 3.700 kr. Miðgildið í minnsta flokknum er áberandi lægst á svæðinu Grafarvogur og Mosfellsbær, séu þau svæði tekin saman, og nemur um 3.200 kr. eða tæplega 14% undir hæsta verðinu. Minni munur er á svæðum í öðrum flokkum eins og sést á myndinni. Miðað við sama tíma í fyrra lækkar miðgildið fyrir alla stærðarflokkana á svæðinu vestur-Reykjavík og Seltjarnarnes nema í þeim minnsta og nemur lækkunin um 3%-6%. Miðgildi fermetraverðs hækkar um rúm 2% í minnsta flokknum á þessu svæði. Mesta breytingin á miðgildinu á milli ára mælist á svæðinu Grafarvogur og Mosfellsbær í minnsta flokknum, en á sama tíma lækkar miðgildi stærðar í þeim flokki nokkuð. Sömu sögu má segja um minnsta flokkinn í Garðabæ og Hafnarfirði. Á svæðinu mið-Reykjavík, sem skilgreint er sem póstnúmer 103, 104, 105 og 108, lækkar miðgildið

um 8% á milli ára í stærðarflokknum 90-110 fermetrar en miðgildi stærðar stendur í stað. Í sumum flokkum á ákveðnum svæðum getur verið um tiltölulega fáa samninga að ræða og því geta sveiflur verið þó nokkrar á milli ára. Einnig geta gæði og gerð íbúða verið mjög mismunandi.

## Miðgildi fermetraverðs leigu á hbs. fyrri hluta 2020

Eftir stærðarflokkum og staðsetningu



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

## Þinglýsingum leigusamninga fjölgar á milli ára

Mikil aukning var á þinglýsingum leigusamninga fyrir íbúðarhúsnæði í júní samanborið við sama mánuð í fyrra eða 57% á höfuðborgarsvæðinu, 28% í nágrennasveitarfélögum og 24% annars staðar á landsbyggðinni samanlagt. Sé annar ársfjórðungur þessa árs borinn saman við sama ársfjórðung í fyrra nemur fjölgunin um 16% á höfuðborgarsvæðinu, 15% í nágrennasveitarfélögum og 17% á öðrum svæðum á landsbyggðinni.

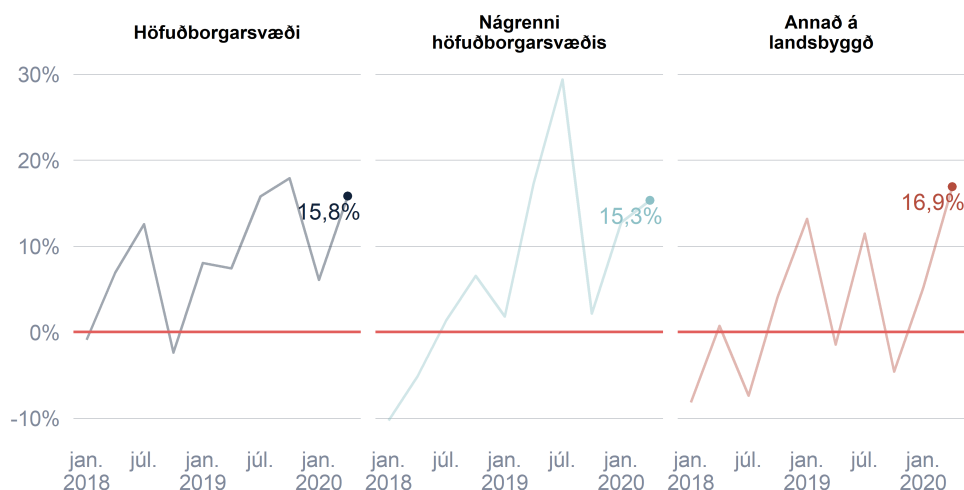
Ekki er fyllilega ljóst hvers vegna þinglýstum leigusamningum fjölgar svona á milli ára en framboð leiguhúsnæðis hefur aukist eftir að ferðaþjónustan varð fyrir miklu höggi vegna farsóttarinnar. Það gæti hafa leitt til þess að nú er meira í boði af hentugu húsnæði fyrir suma leigjendur ásamt hagstæðara leiguverði. Því gæti verið að einhver

hluti leigjenda sé byrjaður að færa sig yfir í nýtt leiguhúsnæði sem hentar betur með tilliti til gæða, stærðar eða verðs. Einnig getur verið að í kjölfar aukins atvinnuleysis uppfylli fleiri leigjendur skilyrði um að fá greiddar húsnæðisbætur vegna minnkandi tekna og þinglýsi því leigusamningi sínum en skilyrði er að hafa þinglýstan leigusamning til þess að fá greiddar slíkar bætur.

## Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Ársfjórðungsbreyting á milli ára

1. ársfj. 2018-2 ársfj. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

## Leigjendur telja áfram ólíklegra en áður að þeir verði áfram á leigumarkaði eftir hálf t ár

Í viðhorfskönnun HMS sem Zenter rannsóknir framkvæmdu í janúar síðastliðnum, eða stuttu áður en farsóttin náði fótfestu hér á landi, töldu um 92% leigjenda öruggt eða líklegt að þeir yrðu áfram á leigumarkaði eftir 6 mánuði en 6% ólíklegt eða öruggt ekki. Sömu mælingar voru framkvæmdar í apríl og hafði hlutfall leigjenda sem töldu það líklegt lækkað niður í 87% og hlutfall leigjenda sem töldu það ólíklegt hafði tvöfaldast í 12%. Í júlí voru mælingarnar framkvæmdar á ný og er niðurstaðan úr þeirri könnun nær á pari við niðurstöðuna í apríl, eða um 86% leigjenda telja það líklegt að þeir verði áfram á leigumarkaði eftir 6 mánuði en 11% ólíklegt. Þeir sem voru óvissir eða töldu jafnmiklar líkur á því að þeir yrðu áfram á

leigumarkaði heldur en ekki mældust 3% í stað 1% í apríl. Hér er því um talsverða breytingu að ræða frá því í byrjun árs en eins og rætt er um í kaflanum um fasteignamarkaðinn í þessari skýrslu sést að aukning er í hlutfalli leigjenda sem telja það líklegt að þeir kaupi sér fasteign á næstu 6 mánuðum. Því má álykta sem svo að þessar minnkandi líkur á því, sem núverandi leigjendur telja að séu á því að þeir verði áfram á leigumarkaði eftir hálf ár, megi einkum rekja til aukins áhuga þeirra á fasteignakaupum. Líklegasta skýringin á þessari breytingu er sú að vextir hafa lækkað mikið á síðustu mánuðum. Auk þess er opið fyrir úttekt á séreignarsparnaði sem gerir fólki auðveldara um vik að kaupa sér fasteign en áður.

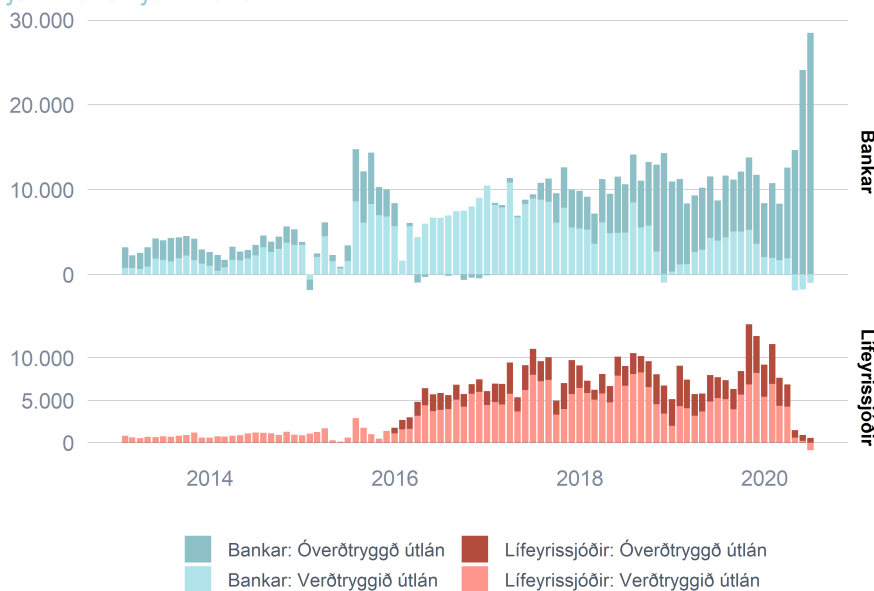
## Metmánuður í nýjum íbúðalánnum bankanna

Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna að júní síðastliðinn var umsvifamesti einstaki mánuðurinn, að minnsta kosti frá árinu 2013, í hreinum nýjum íbúðalánnum<sup>6</sup> hjá bönkunum. Alls voru í þeim mánuði lánuð út ný óverðtryggð íbúðalán á breytilegum vöxtum að upphæð ríflega 31 milljarði króna, að frádregnum uppgreiðslum, innan bankanna. Hrein ný óverðtryggð útlán bankanna á föstum vöxtum til annað hvort þriggja eða fimm ára voru hins vegar neikvæð í júní um tæpa þrjá milljarða króna, en allt frá október í fyrra hafa slík ný útlán verið mánaðarlega í minna mæli en uppgreiðslur heimilanna í þeim lánaflokk. Á sama tíma voru uppgreiðslur verðtryggðra lána einnig um einum milljarði króna umfram ný útlán heimilanna hjá bönkunum.

### Hrein ný útlán

Ma. kr.

jan. 2013 - jún. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hrein ný íbúðalán bankanna til heimilanna jukust alls um 23% að raunvirði frá maí til júní, en maímánuður er þó næst stærsti útlánamánuður bankanna hingað til. Að þeim mánuði undanskildum

<sup>6</sup>Hrein ný útlán=Ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.



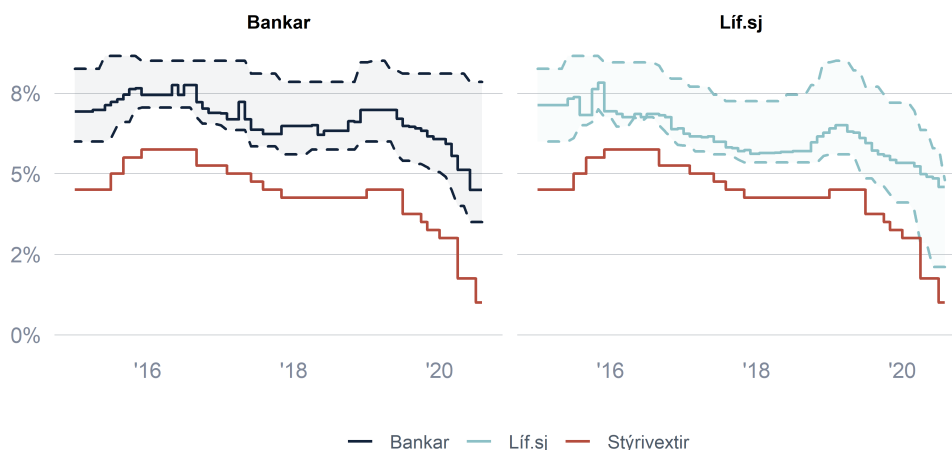
var júnímánuður 66% stærri að raunvirði en sá útlánamánuður sem næstur kemur, sem var júlí 2015. Ef borið er saman við júnímánuð í fyrra var aukningin um 207% að raunvirði á milli ára.

Áframhaldandi samdráttur varð í veitingu nýrra útlána innan lífeyrissjóðanna í júnímánuði, líkt og í maí og apríl. Ný íbúðalán þeirra voru í fyrsta sinn að lægri fjárhæð en uppgreiðslur eldri lána heimilanna hjá sjóðunum (þ.e.a.s. ef horft er eins langt aftur og tölur Seðlabankans ná, eða til ársins 2008). Hrein ný verðtryggð lán innan lífeyrissjóðanna voru alls neikvæð að upphæð 896 milljónum króna í júní en á móti kom að hrein óverðtryggð lán voru alls 563 milljónir króna. Var júní síðastliðinn þar með sá umsvifaminnsti innan lífeyrissjóðanna frá upphafi mælinga. Síðastliðna þrjá mánuði hafa hrein ný íbúðalán alls dregist saman um 92% að raunvirði frá fyrstu þremur mánuðum ársins og um 91% frá sama tíma í fyrra. Fyrstu sex mánuði ársins mælist sá samdráttur um 37% frá sama tíma í fyrra.

Þessa miklu útlánaaukningu upp á síðkastið má rekja til mikilla vaxtalækkana á undanförunum mánuðum. Stýrivextir Seðlabanka Íslands fóru niður fyrir 3,5% í fyrsta skipti á haustmánuðum 2019 en eru nú 1%. Vextir á íbúðalánum hafa nær ekkert breyst frá því í júlí, að undanskilinni smávægilegri vaxtalækkun á verðtryggðum lánum hjá Íslandsbanka.

## Óverðtryggðir vextir

Miðgildi vaxta, ásamt hæstu og lægstu vöxtum á óverðtryggðum lánum  
jan. 2015 - ágú. 2020



Heimild: Hagdeild HMS  
Athugið að vaxtakjörin ná yfir lán með ólíka lánaskilmála

Eins og fjallað hefur verið um að undanfögnu hafa vextir á óverðtryggðum lánum lækkað meira en á verðtryggðum, enda eru þeir næmari fyrir breytingum á stýrivöxtum. Fyrir vikið hefur greiðslubyrði óverðtryggðra lána einnig lækkað meira en greiðslubyrði verðtryggðra lána. Það hefur bæði leitt til þess að fleiri fjármagna íbúðakaup sín með óverðtryggðum lánnum og að margir sem fyrir eru með verðtryggð lán endurfjármagni sig með óverðtryggðum lánnum. Því eru hrein ný útlán verðtryggðra lána neikvæð bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum. Mögulega er nokkuð um það að fólk nýti tækifærið og auki við íbúðaskuldir sínar.

## Bankarnir með methlutfall íbúðalána af útistandandi eignum sínum

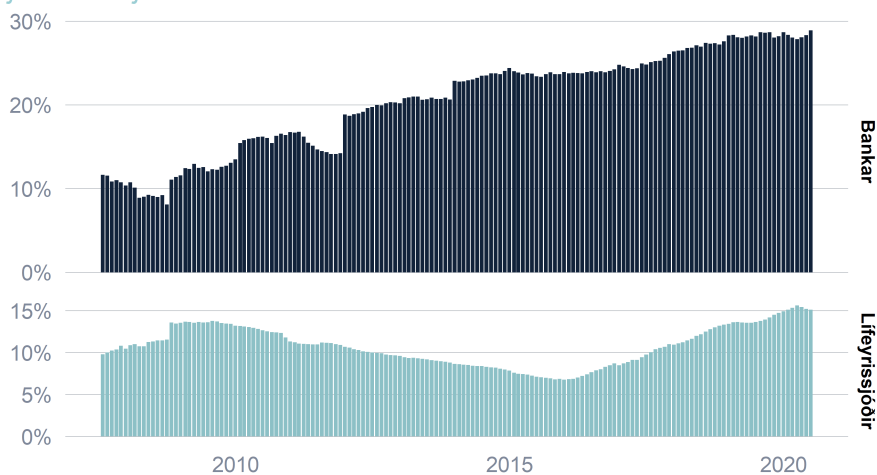
Líkt og sjá má á myndinni hér að neðan hefur vægi íbúðalána til heimila farið vaxandi sem hlutdeild af heildareignum bankanna. Í lok júní síðastliðnum var það hlutfall komið upp í um 29% af innlendum heildareignum bankanna, samanborið við 8,1% í september 2008. Allt frá byrjun árs 2016 hefur sú hlutdeild einnig farið vaxandi hjá lífeyrissjóðum landsins og fór hæst, frá þeim tíma, úr 6,8% af innlendum eignum sjóðanna upp í 15,6% í lok mars síðastliðnum en

hefur þó aðeins lækkað síðan þá, niður í 15,1% nú í lok júní.

## Hlutdeild húsnæðislána heimilanna í innlendum eignum banka og lífeyrissjóða

%

júl. 2007 - jún. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

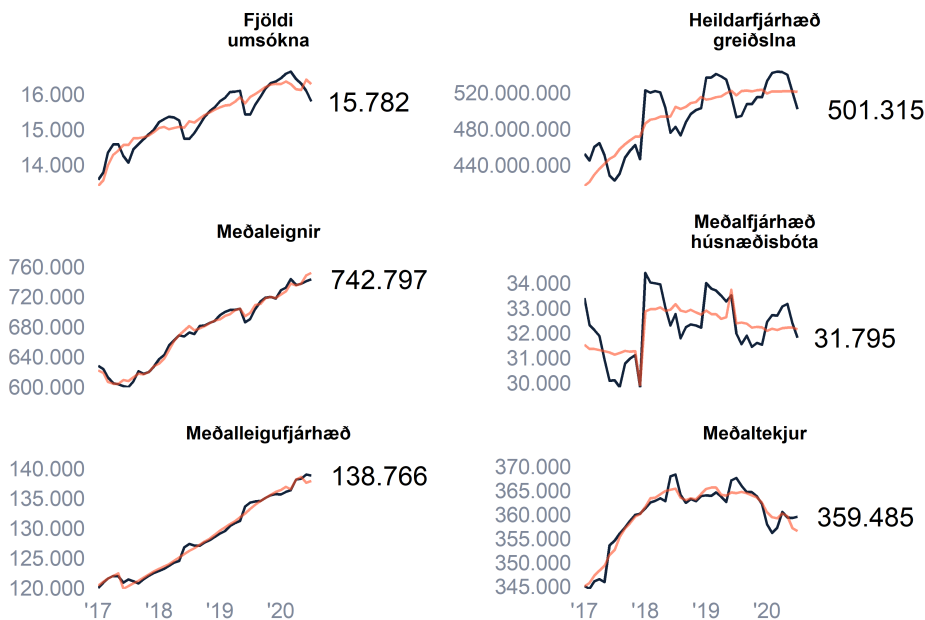
## Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í júlí var tæplega 501 m. kr. Um 15,8 þúsund umsóknir voru að baki greiddum húsnæðisbótum í júlí og fækkaði þeim um tæplega 300 á milli mánaða en fjölgaði um 300 miðað við júlí í fyrra.

Meðalleigufjárhæð nam 138.800 kr. og hefur hækkað um 3,4% frá því í júlí í fyrra á meðan meðaltekjur umsækjenda hafa lækkað um 2,2% yfir sama tímabil. Hins vegar hafa meðaleignir umsækjenda hækkað um 7,7%. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta nam tæpum 31.800 kr. sem er um 600 kr. lægri meðalfjárhæð en í júní en um 200 kr. lægri fjárhæð miðað við júlí í fyrra.

## Lykiltölur húsnæðisbóta

Rauðu línurnar sýna árstíðaleiðrétt gildi  
jan. 2017 - júl. 2020



# HMS

---

**Útgefandi:**  
Hagdeild HMS

**Umsjón:**

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur ([olafur.sindri.helgason@hms.is](mailto:olafur.sindri.helgason@hms.is))

Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur ([guðmundur.sigfinnsson@hms.is](mailto:guðmundur.sigfinnsson@hms.is))

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur ([kari.fridriksson@hms.is](mailto:kari.fridriksson@hms.is))

Úlfar Biering Valsson, hagfræðingur ([ulfar.valsson@hms.is](mailto:ulfar.valsson@hms.is))

**Útgáfudagur:**  
14. ágúst 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.