

September 2020

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



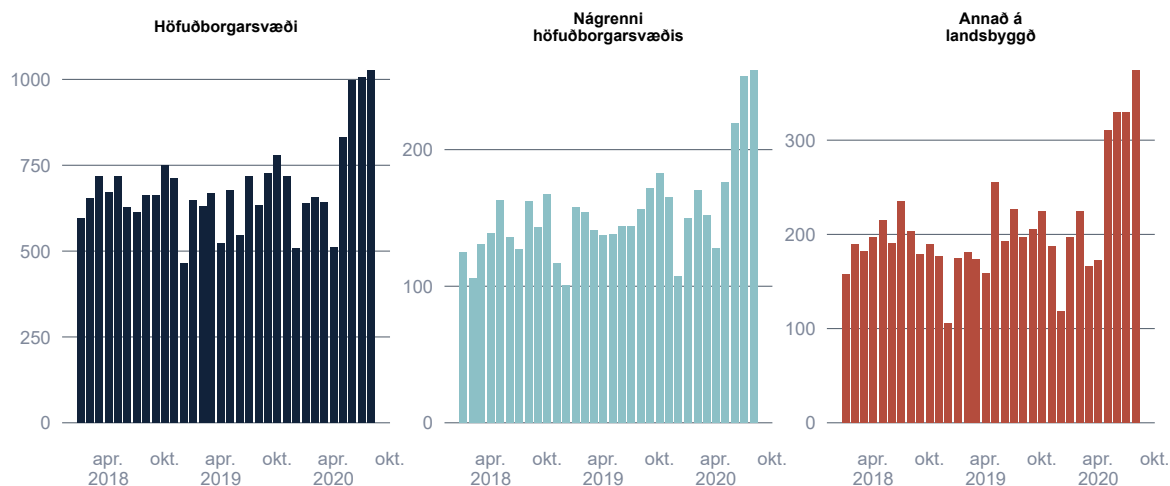
Fasteignamarkaður

Áfram sterkar vísendingar um mikið líf á fasteignamarkaði

Áfram virðist vera mikið um fasteignaviðskipti miðað við skammtíamavísa HMS. Ágúst var þriðji mánuðurinn í röð þar sem fjöldi íbúða teknar úr birtingu var mjög hár í sögulegu samhengi en eins og fjallað hefur verið um í síðustu tveimur mánaðarskýrslum þá hefur sögulega verið mikil fylgni milli þess hve margar íbúðir eru teknar úr sölu og fjölda útgefna samninga. Hins vegar fást ekki gögn fyrir útgefna samninga fyrr en þeim hefur verið þinglýst. Á síðustu þremur mánuðum hefur um 24% fleiri íbúðir verið teknar úr sölu samanborið við sömu mánuði í fyrra.

Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

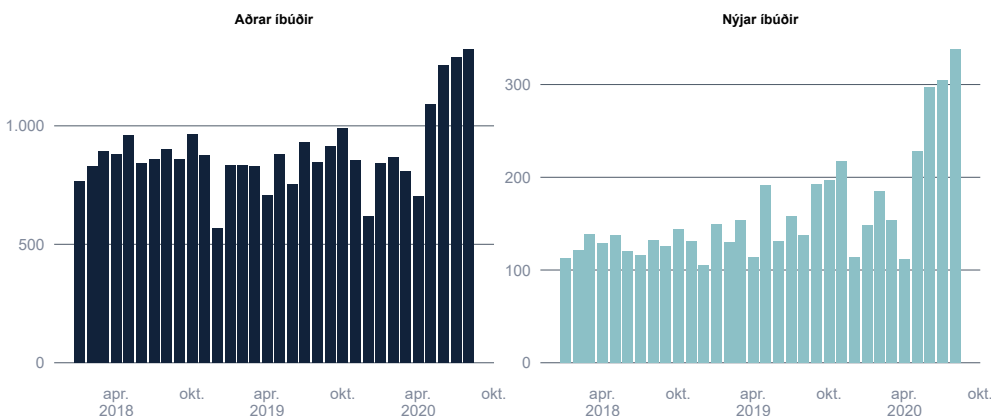
Fjöldi íbúða á viku



Um 56% fleiri nýjar íbúðir hafa verið teknar úr sölu á síðustu þremur mánuðum miðað við sama tíma í fyrra en fjölgunin nemur aðeins um 18% á meðal annarra íbúða. Þá hefur fjölgunin verið meiri á meðal íbúða í fjölbýli en í sérbýli eða um 25% í stað 14%.

Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

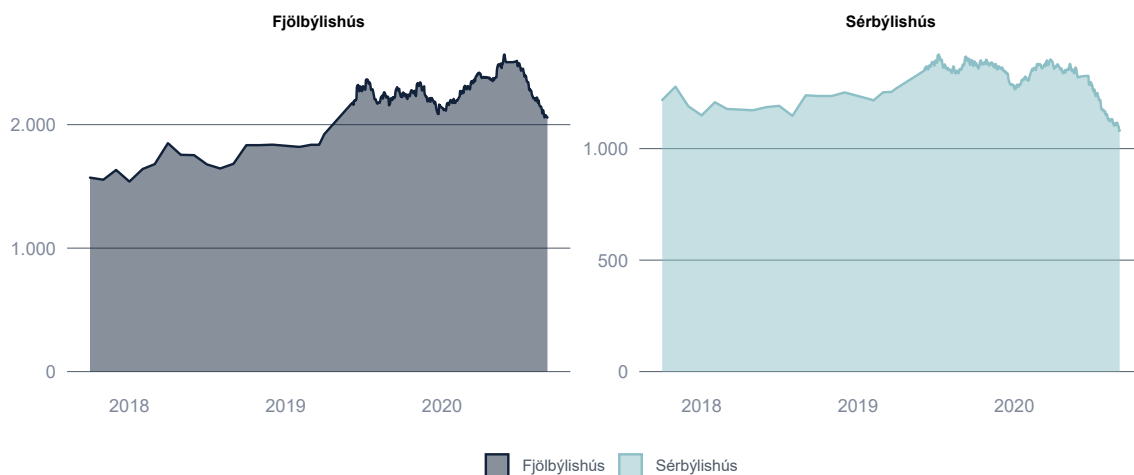
Fjöldi íbúða á viku



Þinglýstum kaupsamningum í júlímánuði fjölgaði um 20% miðað við sama mánuð í fyrra sem endurspeglar það sem skammtíamavísar hafa verið að sýna.

Fleiri íbúðir hafa verið teknar úr sölu á undanförunum mánuðum en hafa verið settar á sölu. Fyrir vikið hefur dregið nokkuð úr fjölda íbúða sem eru auglýstar til sölu. Fjöldi auglýstra íbúða í fjölbýli byrjaði að dragast saman nokkuð skarpt undir lok júní mánaðar og hefur nú dregist saman um rúmlega 18%. Fjöldi auglýstra íbúða í fjölbýli hefur einnig dregist saman um 18% á sama tíma en þar hófst samdrátturinn strax í apríl. Auglýstum íbúðum til sölu hefur fækkað mest á höfuðborgarsvæðinu eða um 28% á meðal nýrra íbúða og um 22% á meðal eldri íbúða. Hér er því um töluverða breytingu að ræða á fjölda íbúða til sölu á aðeins rúmlega tveimur mánuðum.

Fjöldi íbúða auglýstar til sölu



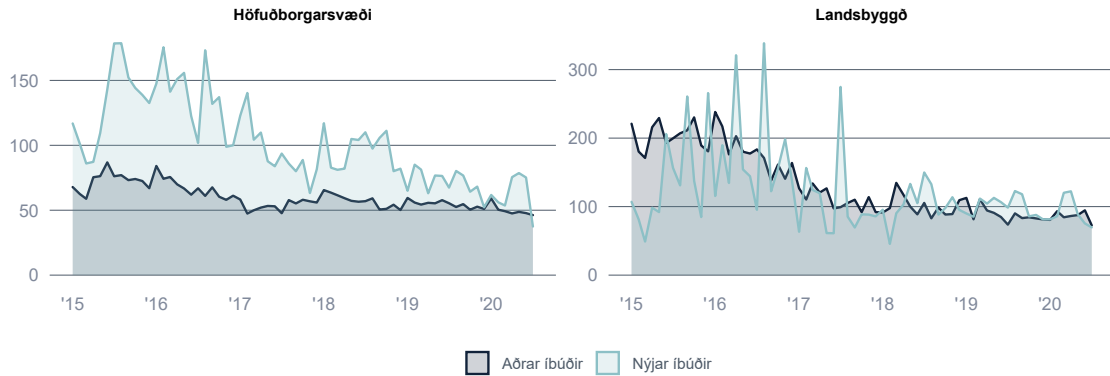
Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Meðalsölutími hefur farið minnkandi undanfarna mánuði, sérstaklega meðal íbúða í nýbýli en í fyrsta sinn síðan í byrjun árs 2013 var meðalsölutíminn lægri fyrir nýbýli en aðrar íbúðir. Á höfuðborgarsvæðinu var meðalsölutími nýbýlis um 37 dagar en var um 78 dagar í mars. Hann hefur því helmingast síðan þá. Það tók að jafnaði 46 daga að selja aðrar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu en hann hefur farið lækkandi frá því í byrjun árs þegar hann var um 59 dagar. Annars staðar á landinu tók að jafnaði um 70 daga að selja íbúðir í nýbýli og um 73 daga að selja aðrar íbúðir og hefur hann ekki verið styttri frá upphafi mælinga. Á höfuðborgarsvæðinu tók að jafnaði 43 daga að selja fjölbýli og 50 daga að selja sérbýli sem er í báðum tilfellum lægra en hefur mælst frá því að mælingar hófust í byrjun árs 2013.

¹ Nýbyggingar eru vantaldar í tölum um fjölda íbúða til sölu. Því gæti auglýstum íbúðum verið að fækka meira eða minna en hér kemur fram.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður
jan. 2015 - júl. 2020

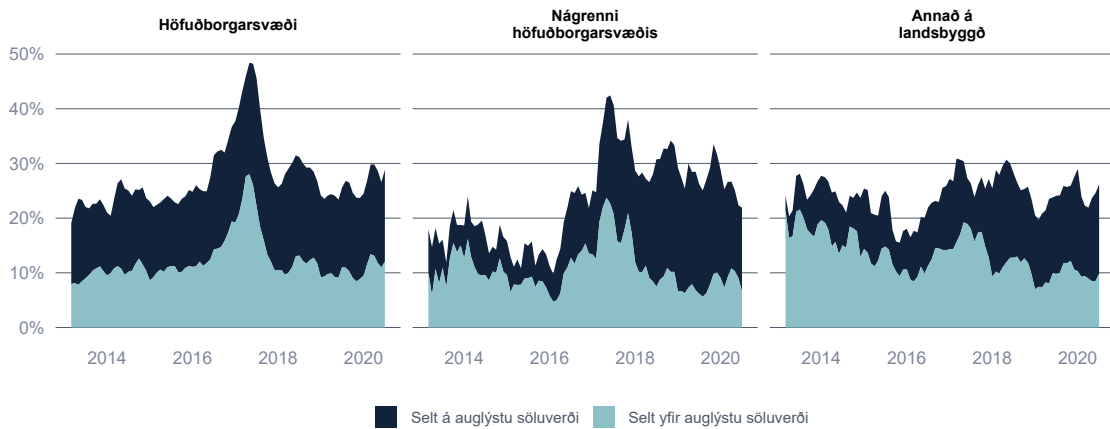


Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Um 12% íbúða á höfuðborgarsvæðinu með kaupsamning útgefinn í júlí voru seldar yfir ásettu verði og nær 29% á eða yfir ásettu verði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins voru 6,6% íbúða seldar yfir ásettu verði og annars staðar á landinu var hlutfallið um 9,8%.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

3. mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit og hagdeild HMS

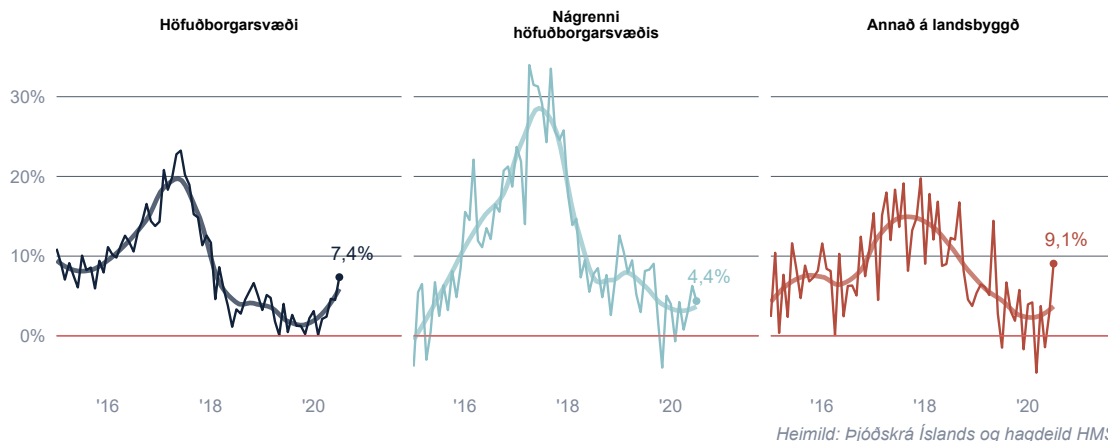
Hraðari hækkanir á íbúðaverði

Íbúðaverð hefur tekið að hækka hraðar á undanförunum mánuðum miðað við vísitölu paraðra viðskipta. Samkvæmt henni mældist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 7,4% í júlí samanborið við 4,5% í júní. Árhækkunin mælist minnst í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eða 4,4% en annars staðar á landsbyggðinni mælist árhækkunin heil 9,1% í júlí miðað við 2,9% í júní.

²Vísitala paraðra íbúðaviðskipta er reiknuð sérstaklega af hagdeild HMS 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.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

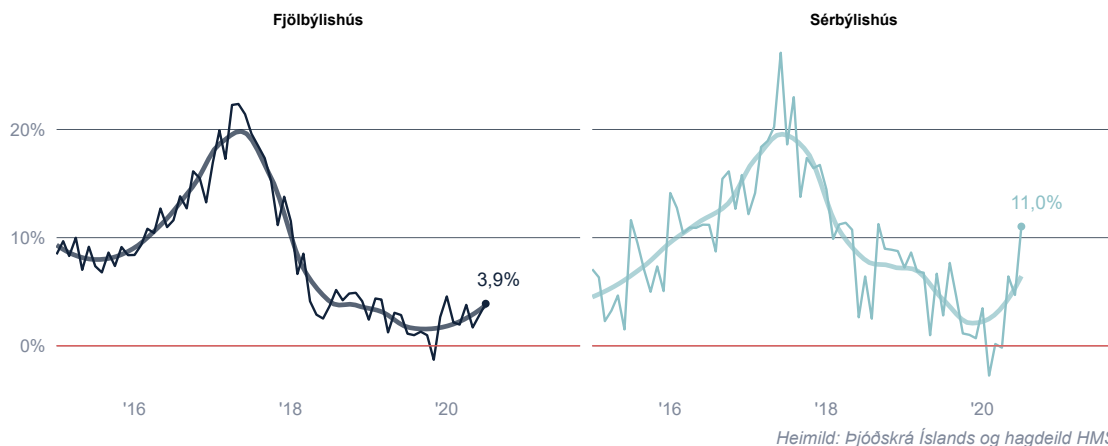
12 mánaða breyting og leitni
jan. 2015 - júl. 2020



Hækkanir á fasteignaverði virðast aðallega vera drifnar áfram af sérþýli en það hefur hækkað um 11% á undanförunum 12 mánuðum í samanburði við 3,9% hækkanir á fjölbýli. Þess má þó geta að það eru jafnan meiri sveiflur í verðþróun sérþýla en fjölbýla.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



Hækkun húsnæðisverðs er þó hógværrari þegar ekki er horft á paraðan samanburð en það gæti bent til þess að nýjar íbúðir séu að hækka minna í verði en aðrar. Samkvæmt vísitölu söluverðs mældist 12 mánaða hækkun húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 4,3%, í nágrennasveitarfélögum um 4,1% og annars staðar á landsbyggðinni um 6,5%. Samkvæmt henni er þó hækkunin einnig mun meiri á meðal íbúða í sérþýli en í fjölbýli.

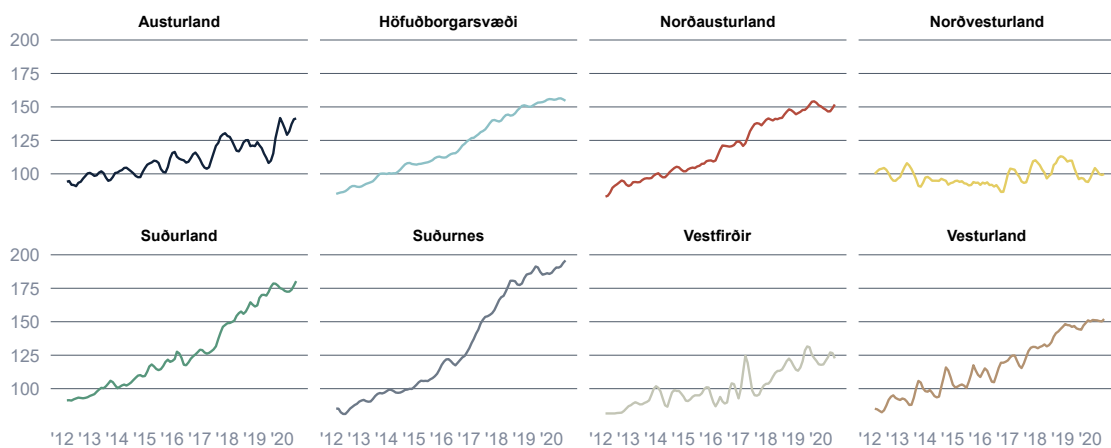
Leigumarkaður

Leiguverð stendur í stað á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala leiguverðs lækkaði um 0,7% á milli mánaða í júlí síðastliðnum ef horft er til landsins alls. Ef horft er til einstakra landshluta mælist þó 1,9% hækkun frá júní til júlí á Suðurlandi og 1,6% hækkun á Vesturlandi. Einnig mælist 0,4% hækkun á milli mánaða á Norðausturlandi. Á höfuðborgarsvæðinu stóð vísitalan nánast í stað á milli mánaða en á öðrum landsvæðum mælast lækkanir á milli mánaða. Mest var sú lækkun á Austurlandi og Vestfjörðum, eða um 3,2% frá fyrri mánuði. Einnig var um 2,7% lækkun frá júnímánuði á Norðvesturlandi og 0,9% á Suðurnesjum.

Vísitala leiguverðs

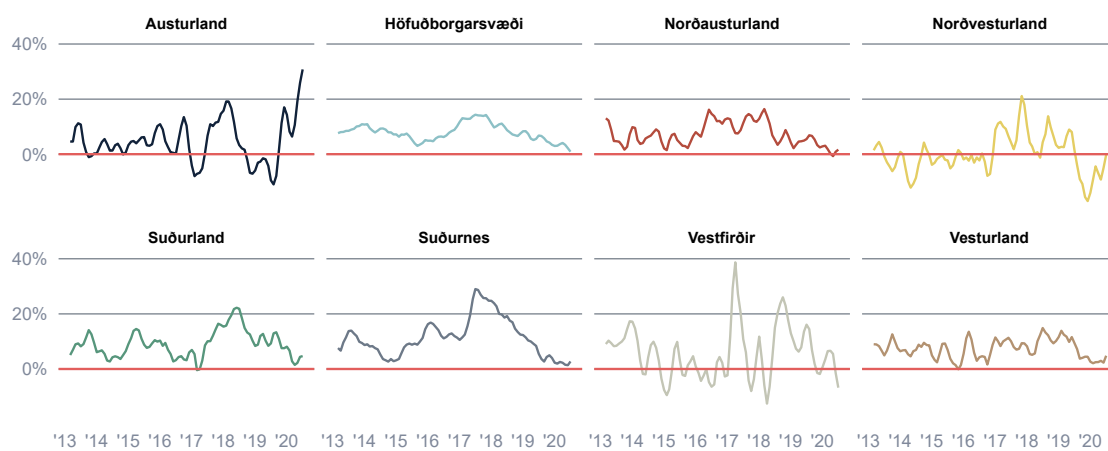
Þriggja mánaða hlaupandi meðaltali
jan. 2012 - júl. 2020



Ef horft er til 12 mánaða breytinga á vísitölu leiguverðs mælist um 1,6% hækkun yfir landið allt frá júlí 2019, sem þýðir um 1,4% raunverðslækkun á milli ára. Sé horft til einstakra landshluta sést að víða koma talsverðar sveiflur fram í þróun vísitölunnar, en því afmarkaðra svæði sem verið er að skoða og eftir því sem færri mælingar sem eru þar að baki, því meiri sveiflur eru líklegar til að vera á milli mælinga. Frá maí til júlí hækkaði vísitala leiguverðs til að mynda um tæpt 31% á Austurlandi frá sama tímabili 2019 en hins vegar hafði vísitalan þar lækkað að meðaltali um -10% frá maí-júní 2018 til 2019. Á Vestfjörðum mælist um -7% lækkun vísitölunnar yfir umrætt tímabil frá 2019 til 2020 en aftur á móti 16% hækkun frá 2018 til 2019. Minnstar sveiflur af einstaka landshlutum koma fram á höfuðborgarsvæðinu, sökum fjölda samninga, en þar hefur leiguverð hækkað að meðaltali um tæpt 1% frá maí-júlí 2019, sem gerir um 2% raunverðslækkun á milli ára.

Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting á þriggja mánaða hlaupandi meðaltali
mar. 2013 - júl. 2020



Lánamarkaður

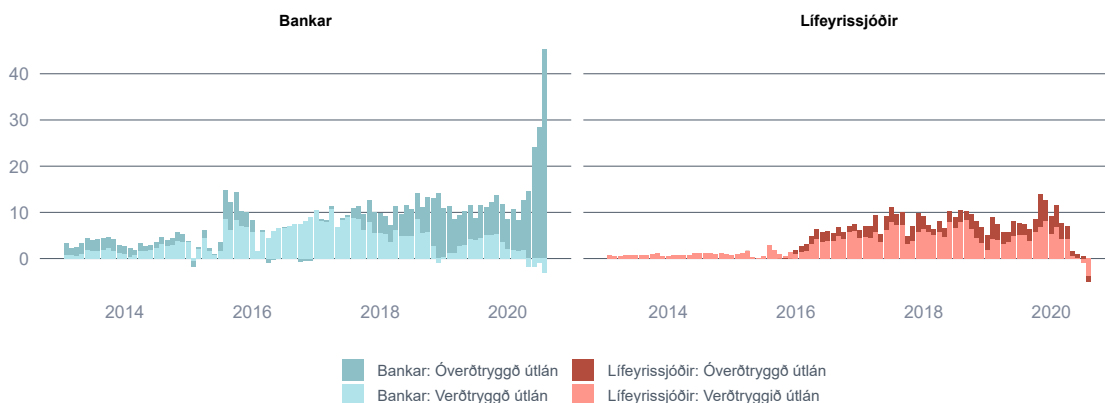
Hver metmánuðurinn sleginn á fætur öðrum

Það er ekkert lát á vexti útlána bankanna til heimila. Frá því í apríl á þessu ári hafa hver metin verið slegin á fætur öðru í útlánum til einstaklinga. Sömu þróun er að sjá og undanfarna mánuði þar sem nánast öll ný útlán eru óverðtryggð með breytilegum vöxtum. Aldrei hafa fleiri slík lán verið gefin út og í júlí síðastliðnum þar sem hrein ný óverðtryggð lán hjá bönkunum á breytilegum vöxtum námu rúmlega 45 milljörðum. Júlí er stærsti útlánamánuður bankanna hingað til, eða eins langt og gögnin ná, og þar áður höfðu maí og júní einnig verið metmánuðir. Óverðtryggð lán á föstum vöxtum hafa ekki notið sömu vinsælda en í þeim flokki hafa hrein ný útlán verið neikvæð undanfarna mánuði en voru þó jákvæð í júlí um 390 milljónir.

Það er ljóst að stór hluti lántakenda er að færa sig úr verðtryggðum lánum í óverðtryggð og mikið hefur borið á uppgreiðslum og endurfjármögnun, bæði hjá bönkunum og lífeyrissjóðum. Útgefin verðtryggð lán bankanna voru til að mynda neikvæð milli mánaða um rúmlega 3 milljarða, sem þýðir að fleiri voru að greiða upp verðtryggð lán en taka ný. Hjá lífeyrissjóðum námu uppgreiðslur á verðtryggðum lánum 3,8 milljörðum.

Hrein ný útlán

Ma.kr.
jan. 2013 - júl. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

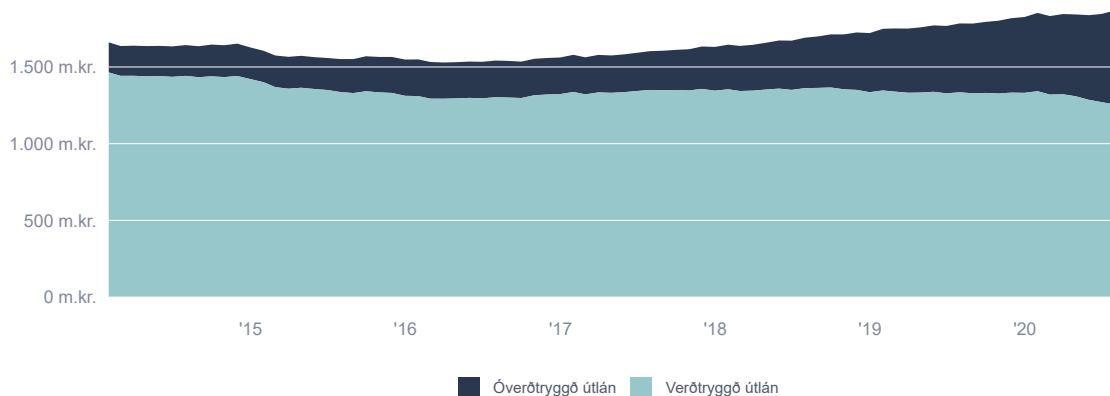
Bankarnir hafa almennt verið að bjóða betri vaxtakjör á óverðtryggðum útlánum en lífeyrissjóðir og hefur útlánavöxtur bankanna verið að einhverju leyti á kostnað útlána lífeyrissjóða. Samdráttur mælist a.m.k. annan mánuðinn í röð í útlánum lífeyrissjóða, en hrein ný útlán lífeyrissjóða í júlí voru neikvæð um fimm milljarða króna og hafa umsvif lífeyrissjóða á lánamarkaði aldrei mælst minni (þ.e. eins langt og tölur Seðlabankans ná, til ársins 2008). Sömu sögu er að segja um lán frá HMS eða Húsnæðissjóði þar eru fleiri að greiða upp lán en taka ný.

Útistandandi íbúðalán heimilanna farið vaxandi að raunvirði

Heildarfjárhæð útistandandi lána heimilanna með veði í íbúð nam í lokjúlí síðastliðnum alls tæplega 1.860 milljörðum króna. Allt frá því í lok árs 2016 hefur tólf mánaða breyting í heildarútistandandi íbúðalánnum heimilanna farið vaxandi að raunvirði og í lok júlí var sú upphæð um 7,9% hærra en á sama tíma 2019, sem gerir um 4,7% raunverðshækkun. Frá júlí 2019 hafa útistandandi óverðtryggð lán heimilanna aukist um 37% að raunvirði en yfir sama tímabil hafa verðtryggð lán dregist saman um -6% að teknu tilliti til verðlagsbreytinga.

Útistandandi lán heimila með veði í íbúð

Fast verðlag (ma.kr.)
jan. 2014 - júl. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hér á landi hafa verðtryggð lán verið nær allsráðandi á húsnæðismarkaðnum í áratugi og því athyglisvert að sjá þessa miklu breytingu á hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra útlána. Myndin hér að ofan sýnir hvernig hlutdeildin hefur breyst undanfarin ár. Nokkuð skarpar breytingar hafa orðið á undanförunum mánuðum og í júlí voru óverðtryggð lán orðin einn þriðji af heildarútlánnum og hefur hlutfall slíkra lána aldrei verið hærra. Til samanburðar var hlutfall óverðtryggðra lána ekki nema 23% í byrjun árs 2019. Því hefur orðið mikill viðsnúningur á stuttum tíma.

Meiri sveiflur á óverðtryggðum lánnum

Breytilegir vextir óverðtryggðra útlána eru mjög næmir fyrir stýrivaxtabreytingum og því getur greiðslubyrðin sveiflast töluvert í takt við vaxtabreytingar. Ekki er víst að lántakendur séu nægilega vel upplýstir um þær áhættur sem fylgja slíkum lánnum og séu í stakk búnir að mæta þeim sveiflum sem geta orðið á greiðslubyrðinni. Eins og tíðrætt er þá eru stýrivextir í sögulegu lágmarki í 1% og hafa aldrei verið lægri, ekki er líklegt að þeir haldist svo lágir til frambúðar og viðbúið að vextir hækki þegar hagkerfið tekur við sér á ný. Þegar stýrivextir fara að hækka á nýjan leik getur það

orðið til þess að lántakendur lendi í greiðsluerfiðleikum, þá sérstaklega þeir sem hafa ekki svigrúm til að mæta hærri greiðslubyrði.

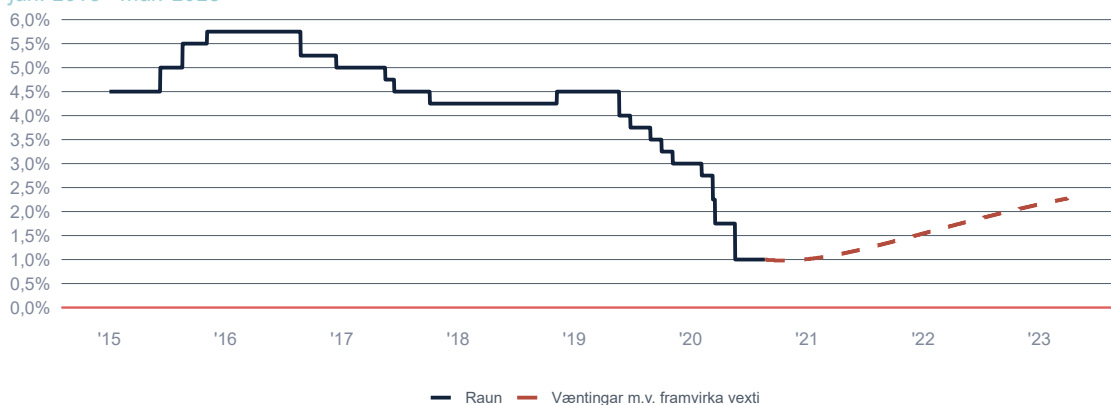
Þessir lágu vextir ættu þó að verða til þess að auka ráðstöfunartekjur heimilanna þar sem greiðslubyrði er að lækka og skapar þannig aukið svigrúm fyrir sveiflum á greiðslubyrði. En útlit er fyrir að heimilin séu á móti að auka við skuldsetningu sína og þannig eyða þeim auknu ráðstöfunartekjum um leið. Mikilvægt er fyrir lántakendur að fylgjast vel með vaxtaþróun en eins og staðan er í dag er hins vegar ekki útlit fyrir að vextir muni hækka á næstunni.

Dæmi um sveiflur á greiðslubyrði óverðtryggðra lána

Til að skoða betur hvernig greiðslubyrði af óverðtryggðum lánnum með breytilegum vöxtum getur breyst þá er hér að neðan tekið dæmi um slíkt lán þar sem lánsupphæð er 21 milljón króna og lán tekið til 40 ára. Í dæminu sést hver greiðslubyrði af slíku láni var árið 2016, þegar vextir voru 7,2%. Þá var greiðslubyrðin um 130 þúsund krónur á mánuði en miðað við vexti í dag hefur hún lækkað niður í 80 þúsund krónur. Einnig er reiknað út hvernig greiðslubyrðin gæti þróast á næstu þrem árum m.t.t. væntinga markaðsaðila um stýrivexti sjá á myndinni hér að neðan (Peningamál Seðlabankans 2020/3).

Meginvextir seðlabanka Íslands (stýrivextir) og væntingar um framþróun þeirra*

jan. 2015 - mar. 2023



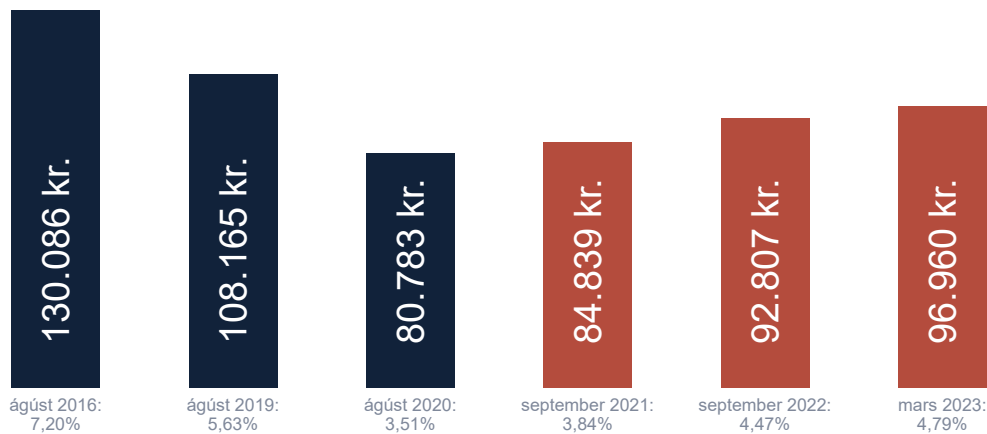
Heimild: Seðlabanki Íslands
* Við mat á vaxtaferlinum notast Seðlabankinn við meginvexti Seðlabankans og vexti ríkisbréfa en í honum felst innbyggðar væntingar um þróun stýrivaxta.

¹ Hér er átt við væntingar m.v. framvirkan vaxtaferil sem er metin út frá meginvöxtum Seðlabankans og vexti ríkisbréfa. Samkvæmt skoðanakönnunum vænta markaðsaðilar þess hins vegar að megin vextir SÍ munu lækka í 0,75% síðar á árinu og haldast svo óbreyttir fram á seinni hluta ársins 2022.

Þó skal taka fram að peningastefnunefnd Seðlabankans tekur ákvörðun um meginvexti bankans miðað við aðstæður að hverju sinni. Þá er munurinn á vöxtum íbúðalána og stýrivöxtum einnig breytilegur. Ef stýrivextir fylgja framvirka vaxtaferlinum þá sést á myndinni hvernig greiðslubyrðin hækkar úr því að vera 80 þúsund krónur yfir í tæplega 97 þúsund krónur árið 2023. Dæmið sýnir skýrt að miklar sveiflur geta orðið á þessum lánum á stuttum tíma og mikilvægt fyrir lántakendur að vera meðvitaðir um þessar sveiflur og velja sér lánaðkost sem hentar þeirra greiðslugetu.

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum

M.v. 21 m.kr. lán (70% lánshlutfall á 30 m.kr. íbúð)



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

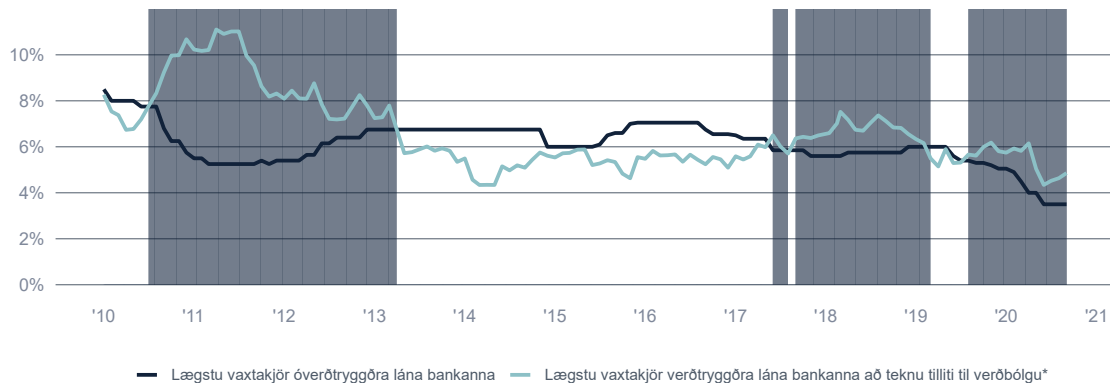
Miðað við að stýrivextir hækki í takt við framvirkan vaxtaferil og að vextir á íbúðalánum hækki í takt við það

Samanburður á óverðtryggðum og verðtryggðum lánum

Á meðfylgjandi mynd má sjá samanburð á þróun nafnvaxta verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána þar sem búið er að bæta verðbólgunni/verðbólguþá horft 12 mánuði fram í tímann ofan á verðtryggðu vextina hverju sinni og bera saman við óverðtryggða nafnvexti. Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjör sem í boði hafa verið hverju sinni innan þessara tveggja lánaflokka hjá bönkunum. Í öllum tilvikum er þar um að ræða breytilega vexti og miðast tölur við vaxtatöflur bankanna 1. hvers mánaðar.

Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána

jan. 2010 - sep. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS
 *M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir nóvember 2019 til september 2020 byggjast á verðbólguþá Seðlabankans úr Peningamálum 2020/3).

Líkt og sjá má á myndinni hér að ofan mælast nafnvextir lægstu vaxtakjara sem í boði eru á óverðtryggðum lánnum hjá bönkunum nú nokkuð hagstæðari en lægstu verðtryggðu vaxtakjör þeirra ef tekið er mið af opinberum verðbólguþá 12 mánuði fram í tímann. Hefur sú þróun verið allt frá því um mitt sumar 2019. Frá því í maí 2019 hefur Seðlabanki Íslands lækkað sína meginvexti í alls 9 atrennum úr 4,5% niður í 1,0%.³ Lægstu vextir sem í boði eru á óverðtryggðum íbúðalánnum innan bankanna hafa að nokkru leyti fylgt þeirri þróun eftir og lækkað úr 6% í byrjun maí 2019 niður í 3,5% frá og með júní síðastliðnum.

Hlutdeildarlánin samþykkt á Alþingi

Nýlega var samþykkt frumvarp á Alþingi um svokölluð hlutdeildarlán sem hafa það að markmiði að hjálpa tekju- og eignalitlum einstaklingum að eignast sína fyrstu íbúð. Hlutdeildarlánin eru að skoskri fyrirmynd og brúa bilið á milli lána veittum af fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum annars vegar og kaupverðs hins vegar. Hægt verður að sækja um lánin frá 1. nóvember næstkomandi. Þeir sem uppfylla skilyrðin um hlutdeildarlán þurfa einungis að reiða fram 5% kaupverðs í útborgun, taka 75% lán hjá lánastofnun og geta svo sótt um 20% hlutdeildarlán hjá HMS. Lágtekjuhópar geta síðan sótt um enn hærra hlutdeildarlán eða allt upp í 30%. Útborgun þarf hins vegar alltaf að vera að lágmarki 5% af kaupverði.

³ Meginvextir Seðlabankans (stýrivextir) eru þeir vextir í viðskiptum bankans við lánastofnanir sem ráða mestu um framvindu skammtíavaxta á peningamarkaði og þar með aðhaldsstigi peningastefnunnar. Þessir vextir eru nánar tiltekið vextir á sjö daga bundnum innlánnum lánastofnana í Seðlabankanum.

Eign þarf að uppfylla ýmis skilyrði til að möguleiki á hlutdeildarláni sé fyrir hendi. Eitt af þeim skilyrðum er að eignin sé nýbyggð og hagkvæm íbúð og eru verðmörk á íbúðir miðað við herbergjafjölda. Hlutdeildarlánin geta því skapað aukinn hvata fyrir byggingaraðila að byggja hagkvæmar íbúðir en það verður þó háð markaðsaðstæðum hverju sinni hversu mikil áhrif hlutdeildarlánin munu hafa á byggingu nýrra íbúða. Áhrifin gætu orðið mest þegar láneyða er á byggingamarkaði og því geta hlutdeildarlán stuðlað að auknum stöðugleika á byggingamarkaði.

Á heimasíðu HMS er búið að setja upp ítarlega upplýsingasíðu þar sem hægt er að kynna sér nánar forsendur og fyrirkomulag hlutdeildarlána, síðuna má [finna hér](#).

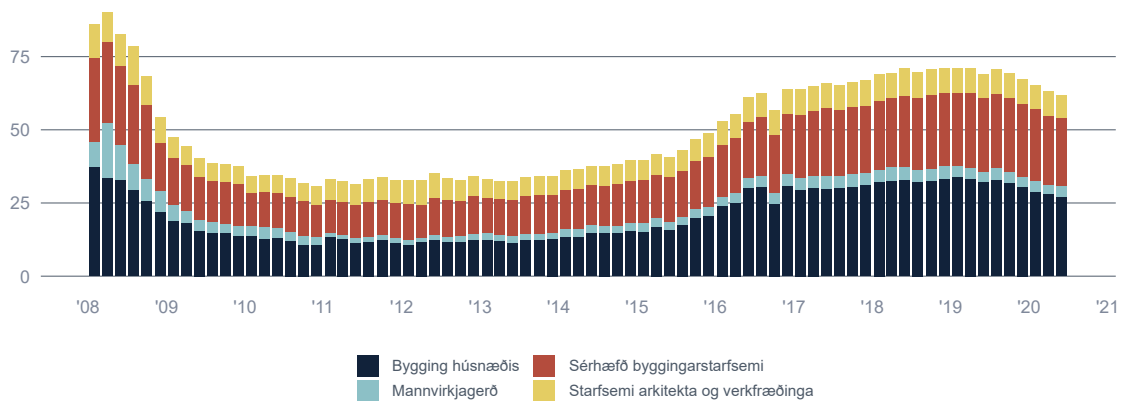
Byggingamarkaður

Velta dregist saman um 10% að raunvirði á fyrri helmingi árs

Á fyrstu 6 mánuðum þessa árs hefur heildarvelta innan byggingargeirans dregist saman um 10,2% að raunvirði frá sama tímabili 2019. Að teknu tilliti til árstíðabundinna þátta hefur veltan einnig farið lækkandi á milli samliggjandi tímabila allt frá júlí-ágúst 2019.

Velta í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði (ma. kr.)
feb. 2008 - jún. 2020



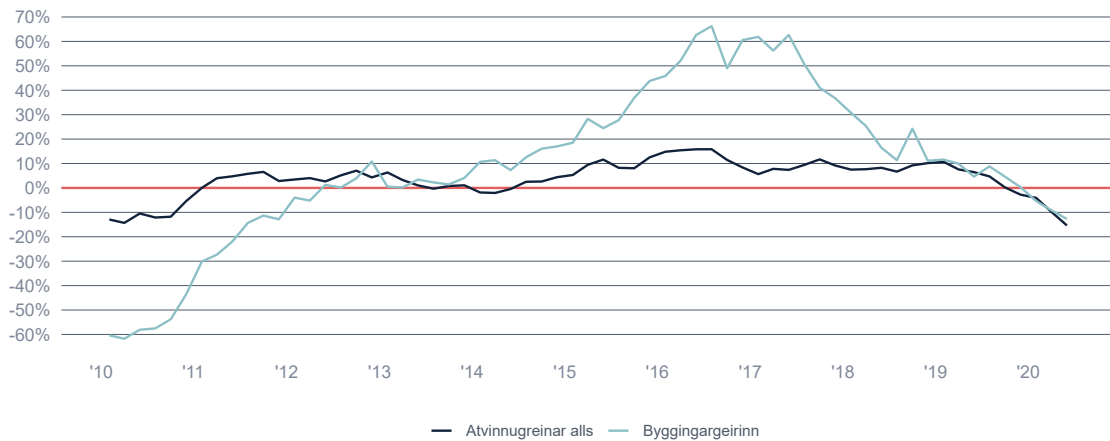
Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Ef heildarvelta í byggingariðnaði er borin saman við hagkerfið í heild má sjá að hún er í samræmi við þróun heildarveltu atvinnugreina alls sem hafa dregist saman um 11% að raunvirði á milli ára og hófst sá samdráttur í mars-apríl á síðasta ári.

Samanburður á þróun veltu í byggingariðnaði og hagkerfinu alls

Ársbreyting veltu á raunvirði (%)

feb. 2010 - jún. 2020



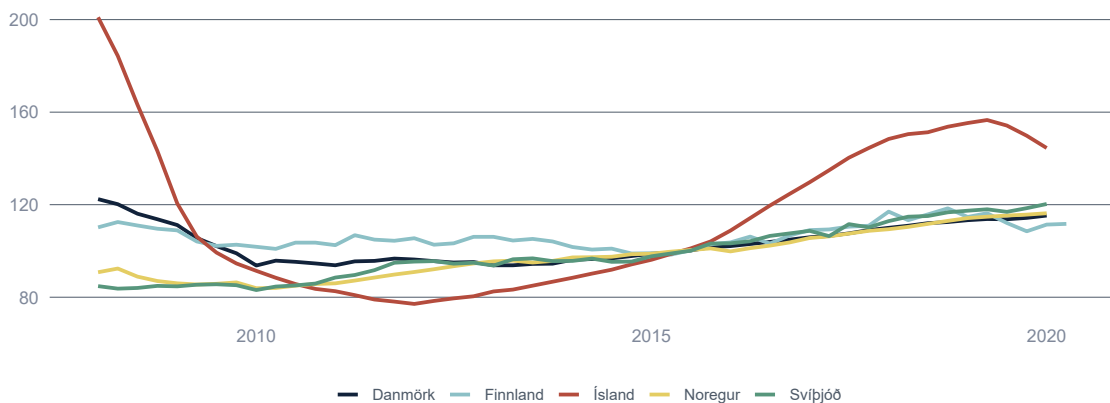
Fjöldi starfandi farið fækkandi innan byggingageirans

Líkt og áður hefur verið fjallað um í mánaðarskýrslum hagdeildar hefur byggingageirinn hér á landi einkennst í gegnum tíðina af töluverðum sveiflum. Einn mælikvarði á umfang byggingarstarfsemi á hverjum tíma er hversu margir starfa innan þess geira hverju sinni. Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hér að neðan hefur sá fjöldi verið að sveiflast hérlendis talsvert mikið umfram það sem almennt hefur tíðkast á hinum Norðurlöndunum. Frá því í byrjun árs 2012 og fram til þriðja ársfjórðungs 2019 jókst fjöldi starfandi í byggingariðnaði hlutfallslega mest hér á landi af öllum Norðurlöndunum.

Þróun í fjölda starfandi innan byggingageirans á Norðurlöndunum

Ársfjórðungstölur árstíðaleiðréttar

1. ársfjórðungur 2008 - 1. ársfjórðungur 2020

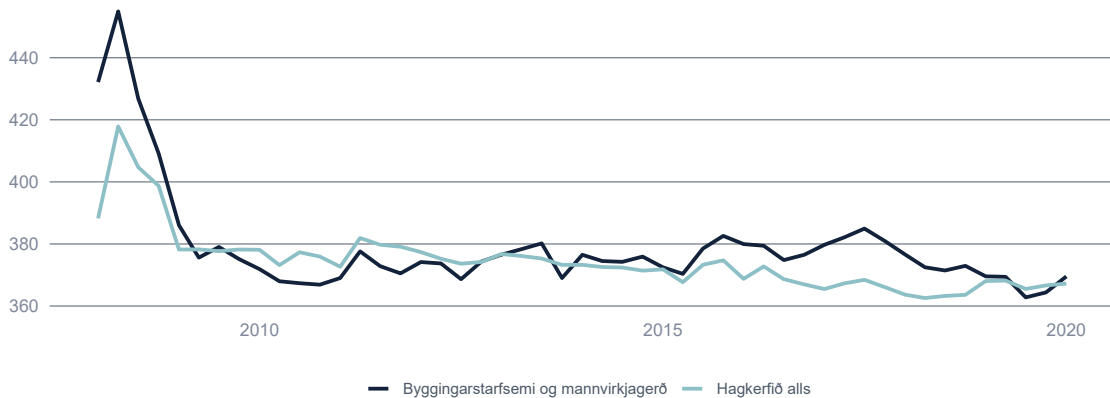


Heimild: Eurostat

Ef horft er til meðalvinnutíma hvers starfsmanns í byggingariðnaði sést hvernig hann jókst miðað við almenna þróun frá árinu 2015 fram til miðbiks árs 2017, líkt og myndin hér að neðan sýnir. Frá þeim tíma minnkaði hún svo og frá byrjun árs 2019 hafa vinnustundir starfsmanna í byggingariðnaði mælst nokkuð sambærilegar meðalvinnustundum hagkerfisins alls.

Fjöldi vinnustunda á hvern starfandi

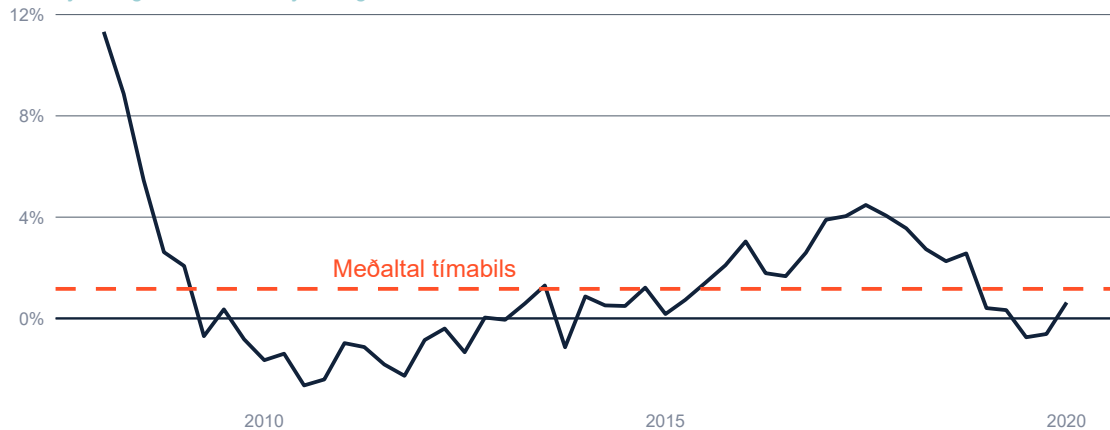
Ársfjórðungslegar tölur árstíðaleiðréttar
1. ársfjórðungur 2008 - 1. ársfjórðungur 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Fjöldi vinnustunda á hvern starfandi í byggingariðnaðinum

Frávik frá landsmeðaltali (%)
1. ársfjórðungur 2008 - 1. ársfjórðungur 2020

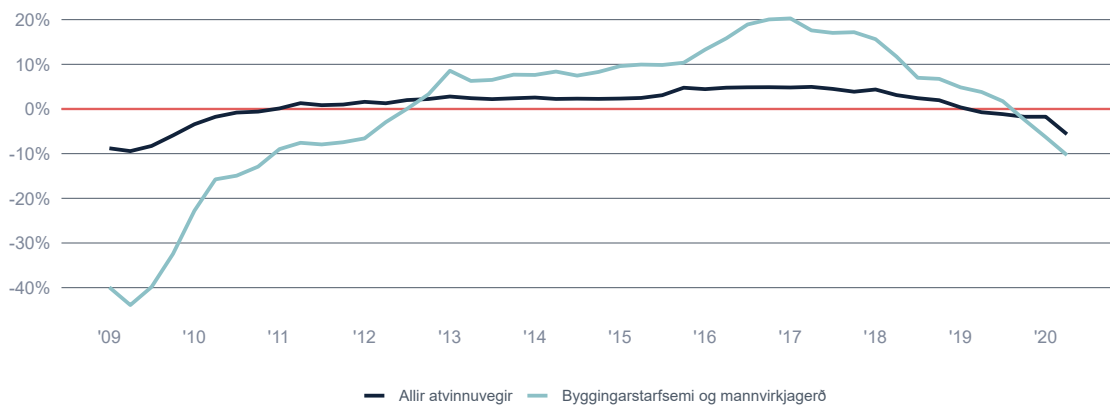


Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Samhliða því að hver starfsmaður í byggingariðnaði var almennt að bæta við sig vinnustundum fór störfum í greininni fjölgandi á hverjum ársfjórðungi frá því um haustið 2012 og allt fram á annan ársfjórðung 2019, eins og sjá má á myndinni hér að neðan.

Þróun í fjölda starfandi

Breyting frá sama ársfjórðungi síðasta árs
jan. 2009 - apr. 2020



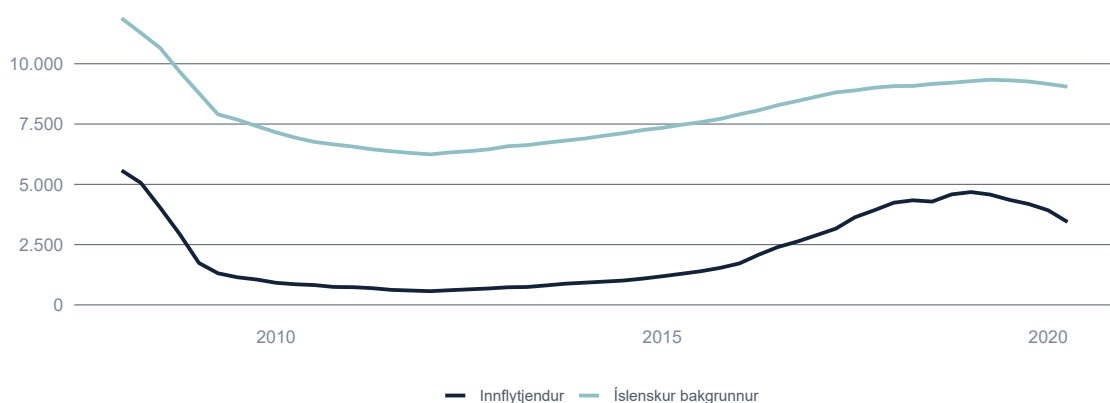
Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Mest var fjölgunin árið 2017, en dregið hefur jafnt og þétt úr henni síðan þá og frá því um mitt árið 2019 hefur fjöldi starfandi í byggingariðnaði farið fækkandi.

Frá fyrsta ársfjórðungi 2019 til fyrsta ársfjórðungs 2020 hefur fjölda starfandi í byggingarstarfsemi fækkað um rúm 10%. Ef horft er til fjölda starfandi eftir bakgrunni starfsfólks sést að sú fækkun skýrist nánast alfarið af fækkun í innfluttu vinnuafli, en fjöldi starfsfólks fæddu hérlendis hefur verið nokkuð stöðugur í kringum 9 þúsund manns allt frá lok árs 2017.

Fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð eftir bakgrunni

Ársfjórðungstölur árstíðaleiðréttar
jan. 2008 - apr. 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

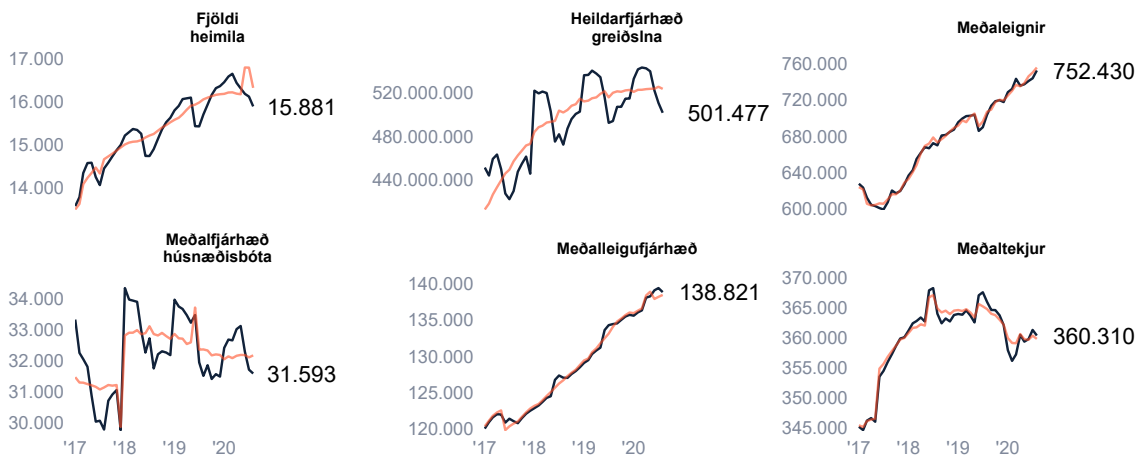
Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í ágúst var rúmlega 501 m.kr. Um 15,8 þúsund umsóknir voru að baki greiddum húsnæðisbótum í ágúst og fækkaði þeim um rúmlega 200 á milli mánaða en fjölgaði um tæplega 300 miðað við ágúst í fyrra.

Meðalleigufjárhæð nam um 138.800 kr. og hefur hækkað um 3,3% frá því í ágúst í fyrra á meðan meðaltekjur umsækjenda hafa lækkað um 1,3% yfir sama tímabil. Hins vegar hafa meðaleignir umsækjenda hækkað um 6,9%. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta nam tæpum 31.600 kr. sem er um 100 kr. lægri meðalfjárhæð en í júlí en um 100 kr. hærri fjárhæð en í ágúst í fyrra.

Lykiltölur húsnæðisbóta

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



**Útgefandi:**

Hagdeild HMS

Umsjón:

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri.helgason@hms.is)
Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (gudmundur.sigfinnsson@hms.is)
Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)
Karlotta Halldórsdóttir, hagfræðingur (karlotta.halldorsdottir@hms.is)

Útgáfudagur:

10. september 2020

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