

Október 2020

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Skammtíamælikvarði HMS um fasteignamarkaðinn hefur sannað gildi sitt

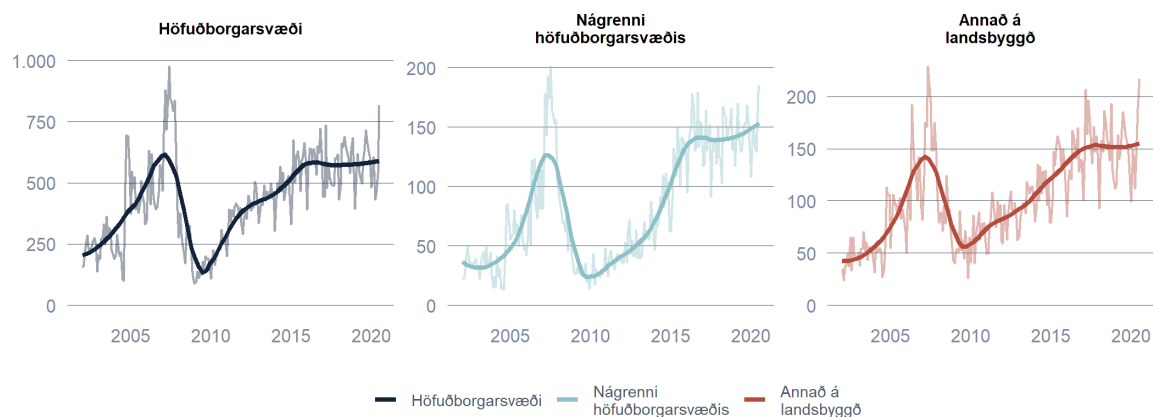
Í júlí þróaði hagdeild HMS nýjan skammtíamælikvarða fyrir fasteignamarkaðinn. Það sem mælikvarðinn gerir er að mæla hversu margar íbúðir eru teknar af sölu á hverjum tíma. Mælikvarðinn gefur mjög góða vísbendingu um sölu fasteigna nánast í rauntíma og mun fyrr en opinberar tölur geta sagt fyrir um. Til þess að fá upplýsingar um raunverulega sölu fasteigna í ákveðnum mánuði geta liðið nokkrir mánuðir þar til slíkar tölur liggja fyrir vegna þess að hingað til hefur einungis verið stuðst við þinglýsta samninga sem Þjóðskrá Íslands heldur utan um. Þinglýstir samningar með útgáfudag í viðkomandi mánuði geta borist töluvert seinna en raunveruleg sala fór fram. Skammtíamælikvarði HMS hefur mjög mikla fylgni við útgáfu kaupsamninga í næsta mánuði á eftir og getur því sagt mun fyrr um hvað er að gerast á fasteignamarkaði en aðrar opinberar tölur.

Vísbendingar um mikla sölu í september

Eins og greint hefur verið frá í undanförunum mánaðarskýrslum hefur mikill fjöldi íbúða verið tekinn úr birtingu af fasteignir.is síðan í júní og sú þróun hélt áfram í september. Það gefur vísbendingu um mikinn fjölda viðskipta með íbúðarhúsnæði í mánuðinum. Nú er komin góð mynd af fjölda útgefinna samninga í júlí þar sem flestum samningum fyrir viðskipti sem áttu sér stað í þeim mánuði hefur verið þinglýst. Samningarnir eru fleiri en þeir hafa verið í stökum mánuði frá árinu 2007. Á þetta jafnt við um höfuðborgarsvæðið, nágrennasveitarfélög þess og landsbyggðina. Á landinu öllu voru 1.219 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði gefnir út, sem er til að mynda rúmlega 30% meira en á sama tíma í júlí í fyrra. Það er því ljóst að skammtíamælikvarðinn hefur sannað gildi sitt þar sem þetta er í samræmi við það sem hann sagði til um í júlí þegar hann var birtur í fyrsta sinn í mánaðarskýrslu HMS.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga

Fjöldi og leitni
jan. 2002 - júl. 2020

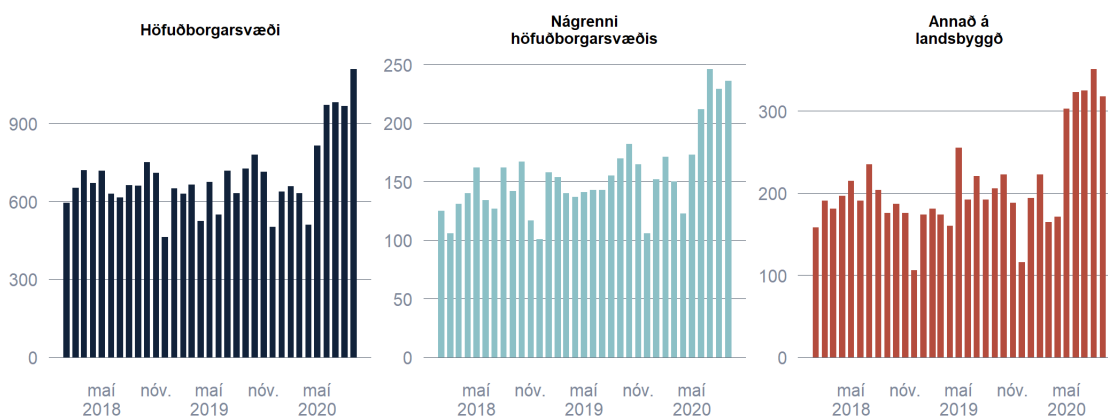


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Fjöldi íbúða sem teknar eru úr birtingu hefur haldið áfram að aukast á höfuðborgarsvæðinu og er enn sögulega mikill annars staðar á landinu. Það gefur til kynna að enn sé mikið að gera á íbúðamarkaði. Í september voru 1.117 íbúðir teknar úr birtingu á höfuðborgarsvæðinu sem er um 15% meira en í ágúst og um 54% meira en í september í fyrra. Þetta er fjórði mánuðurinn í röð þar sem mikið af íbúðum eru teknar úr sölu og því má búast við því að fjöldi útgefna kaupsamninga haldist hár þegar endanlegar tölur fyrir ágúst, september og október liggja fyrir. Vextir á óverðtryggðum íbúðalánnum eru í sögulegu lágmarki sem er líkast til helsta útskýringin á líflegum íbúðamarkaði um þessar mundir. Þá getur mikill fjöldi kaupsamninga í sumar að hluta verið tilkominn vegna þess að íbúðakaupum var frestað í vor þegar óvissan var sem mest. Til að mynda voru útgefnir samningar í mars-maí á þessu ári um 10% færri en í sömu mánuðum síðasta árs. Það er þó of lítil samdráttur til þess að geta verið meira en einungis hluti af skýringunni.

Heimild: Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

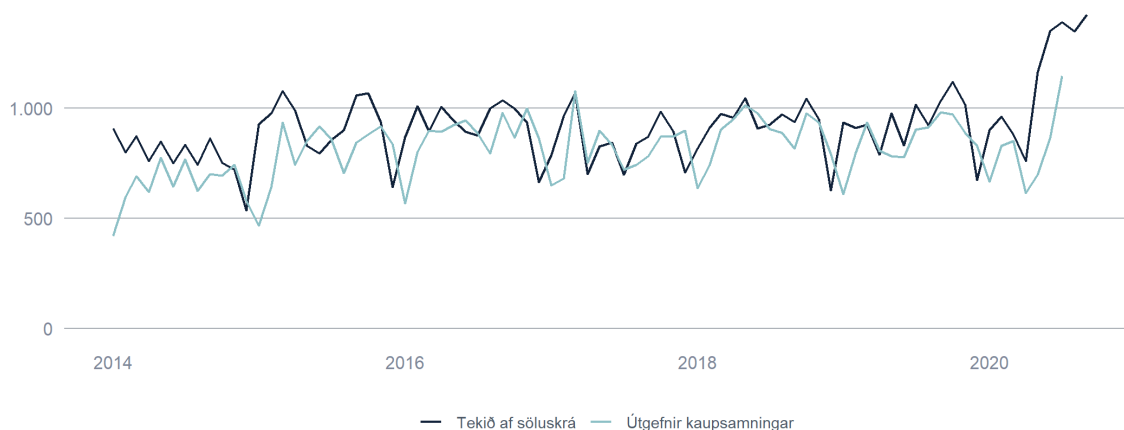
Fjöldi íbúða á mánuði
jan. 2018 - sep. 2020



Eins og sjá má á myndinni hér að neðan þá hefur sögulega verið mikil fylgni milli fjölda íbúða sem eru teknar af sölu og fjölda útgefna samninga í næsta mánuði á eftir. Útgefnir samningar eru þó að jafnaði aðeins færri þar sem sumar íbúðir eru teknar úr sölu vegna þess að hætt hefur verið við söluna.

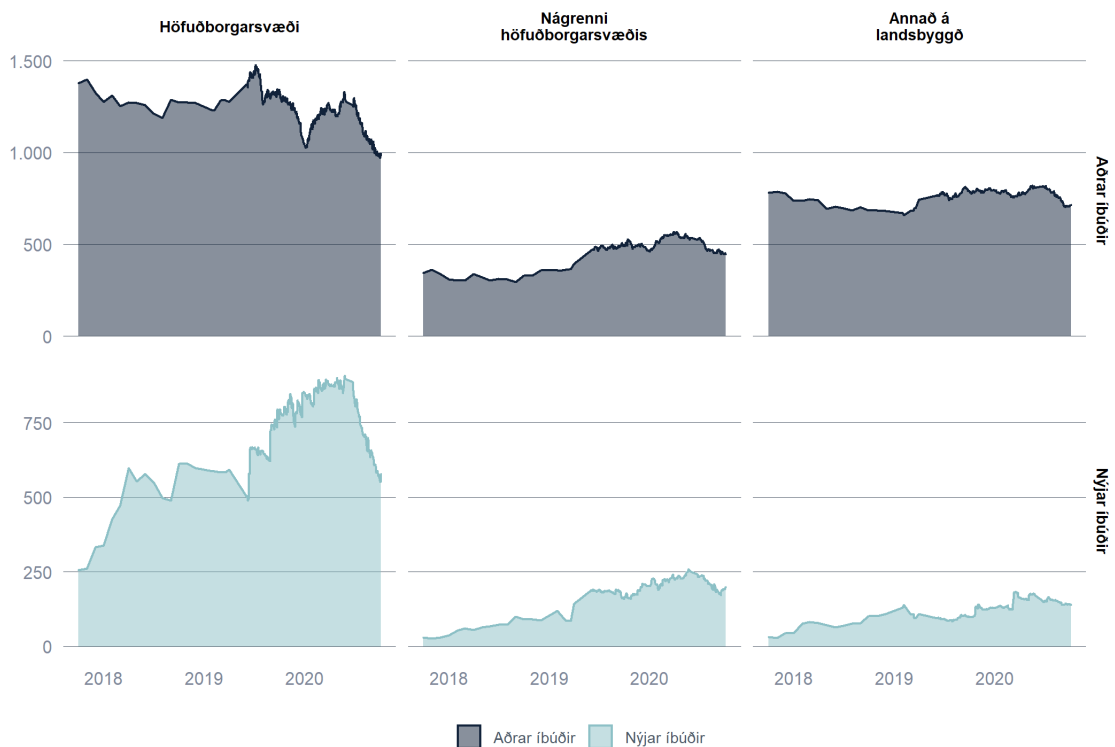
Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn úr birtingu

jan. 2014 - sep. 2020



Mun fleiri íbúðir hafa verið teknar úr birtingu heldur en hafa verið auglýstar frá því í byrjun sumars. Fyrir vikið hefur verulega dregið úr fjölda íbúða sem auglýstar eru til sölu eða um 24% á landsvísu. Mestur hefur samdrátturinn verið á höfuðborgarsvæðinu eða um 30%, í nágrennasveitarfélögum hefur fjöldi íbúða til sölu dregist saman um 18% og annars staðar á landsbyggðinni um 14%. Nýjum íbúðum til sölu hefur fækkað um 36% á höfuðborgarsvæðinu og ríflega 20% annars staðar. Á höfuðborgarsvæðinu hefur dregið meira úr íbúðum í fjölbýli til sölu eða um 32% samanborið við 22% á meðal íbúða í sérþýli. Í nágrennasveitarfélögum er þessu öfugt farið.

Fjöldi íbúða auglýstar til sölu



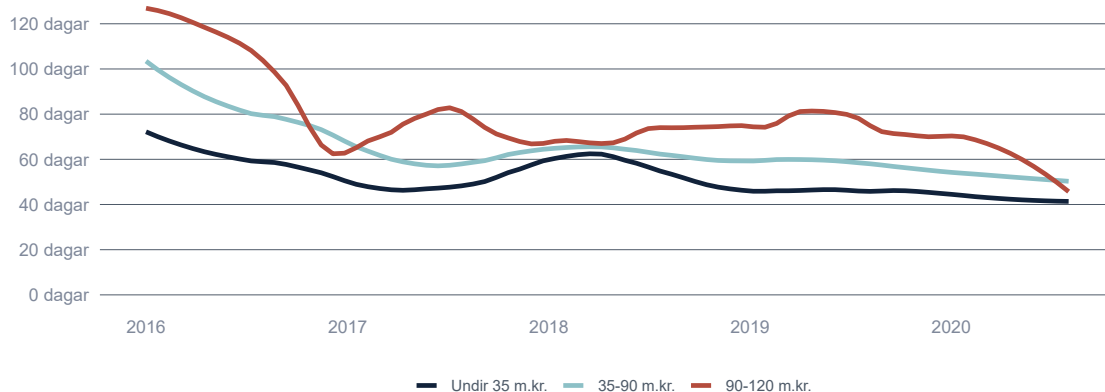
Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Litlar breytingar mælast á meðalsölutíma milli mánaða en hann er enn tiltölulega lágur í sögulegu samhengi. Á höfuðborgarsvæðinu tók að jafnaði 58 daga að selja nýjar íbúðir sem voru með útgefinn kaupsamning í ágúst síðastliðnum og 46 daga að selja aðrar íbúðir. Annars staðar á landinu var meðalsölutími nýrra íbúða 84 dagar en 68 á meðal annarra.

Þó nokkuð hefur dregið úr meðalsölutíma dýrari eigna á höfuðborgarsvæðinu og nú í ágúst var hann til að mynda orðinn lægri á íbúðum sem seldust á 90-120 m. kr. en meðal íbúða á bilinu 35-90 m. kr., eða 49 dagar á móti 52. Á haustmánuðum 2019 tók hins vegar að jafnaði 30% lengri tíma að selja íbúðir í dýrari flokknum. Íbúðir á undir 35 m.kr. sem seldust í ágúst síðastliðnum voru hins vegar að jafnaði 38 daga að seljast eða 42 daga ef miðað er við sveiflujöfnuð gildi.

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu

Sveiflujafnaður meðaltími milli þess að fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður jan. 2016 - ágú. 2020



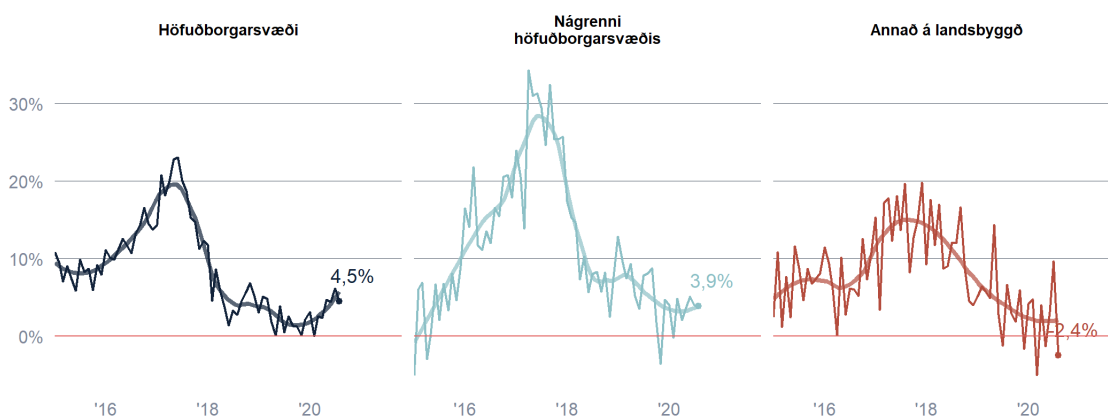
Fasteignaleit, Þjóðskrár Íslands og Hagdeild HMS

Verð heldur áfram að hækka

Árshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mældist 4,5% í ágúst miðað við þöruð viðskipti. Þótt dregið hafi úr árshækkun frá mánuðinum á undan þá hefur hækkunartakturinn legið upp á við frá því í byrjun árs. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins mældist árshækkunin 3,9% en annars staðar á landsbyggðinni mældist 2,4% lækkun. Þess ber þó að geta að miklar sveiflur eru á því landsvæði þar sem kaupsamningar eru færri og íbúðamarkaður mismunandi á milli sveitarfélaga. Árshækkun íbúðaverðs mælist mjög áþekkt ef notast er við vísitölu söluverðs eða 4,6% á höfuðborgarsvæðinu, 4,4% í nágrennasveitarfélögum þess en annars staðar á landinu mælist 2,1% hækkun í stað lækkunar eins og þegar miðað er við vísitölu paraðra viðskipta.¹

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



Heimild: Þjóðskrár Íslands og Hagdeild HMS

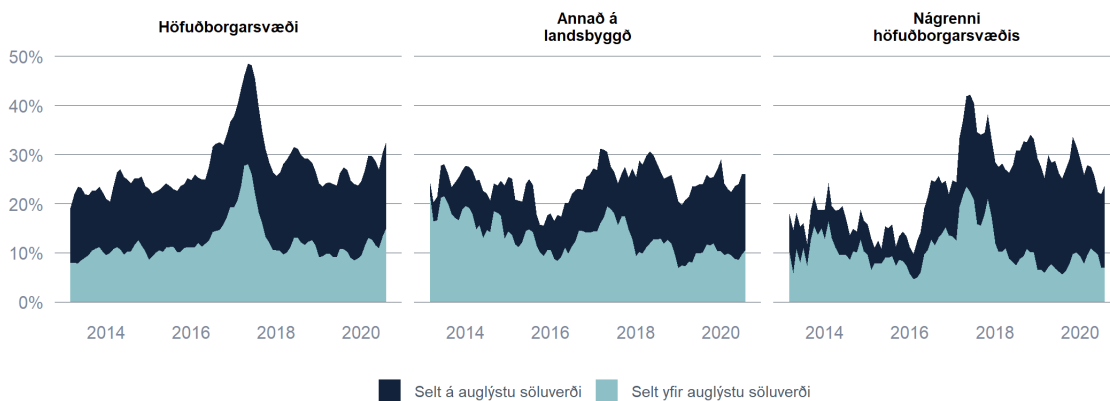
¹ Vísitala söluverðs tekur með í reikninginn viðskipti með allar íbúðir. Vísitala paraðra viðskipta reiknar út verðhækkunir í þöruðum viðskiptum og þar af leiðandi eru nýbyggingar ekki með í þeim útreikningi.

Rétt eins og í júlí mældist árshækkun íbúðaverðs mest meðal sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu, hvort sem miðað er við vísitölu söluverðs eða vísitölu paraðra viðskipta, eða 7,4% og 11,6%. Hér er um þó nokkurn viðsnúning að ræða en í byrjun árs var hækkunartakturinn mun meiri á meðal íbúða í fjölbýli.

Um 33% allra seldra íbúða á höfuðborgarsvæðinu seldust á eða yfir ásettu verði í ágúst og hefur hlutfallið aukist jafn og þétt á árinu. Hlutfallið var 25% í janúar og hefur ekki verið hærra síðan á haustmánuðum 2017. Hlutfallið er aðeins hærra á meðal íbúða í sérbýli eða 35% samanborið við 32% fyrir íbúðir í fjölbýli. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur hins vegar hlutfall íbúða sem eru seldar á eða yfir ásettu verði verið að lækka allt frá því í nóvember á síðasta ári en þó hækkaði hlutfallið nú aðeins á milli mánaða. Annars staðar á landsbyggðinni hafa verið þó nokkrar sveiflur en engin skýr leitni.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúðaseldar á eða yfir ásettu verði- þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - ágú. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit og hagdeild HMS

Leigumarkaður

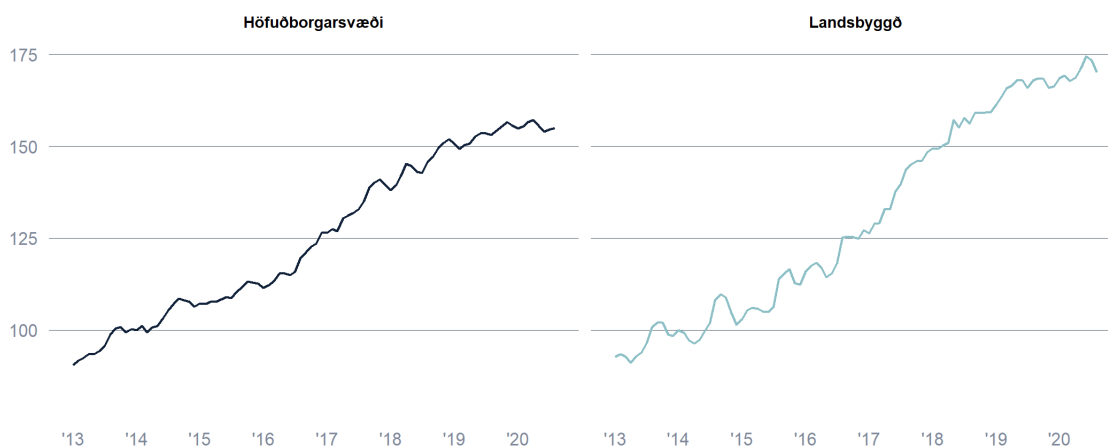
Leiguverð heldur áfram að lækka frá því í vor

Verulega hefur hægst á vexti leiguverðs á landinu öllu að undanfögnu. Það á sérstaklega við á höfuðborgarsvæðinu. Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði lítillega á tímabilinu janúar til apríl en hefur síðan þá farið lækkandi og er nú svipuð og hún var í upphafi árs. Þótt 12 mánaða breyting vísitölunnar hafi hækkað ögn á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu mælist hún þó aðeins um 1,2% í ágúst sem er enn mjög lágt í sögulegu samhengi. Á landsbyggðinni mældist 12 mánaða hækkun leiguverðs mjög svipuð eða 1,3%.

Vísitala leiguverðs

Vísitala (janúar 2014 = 100)

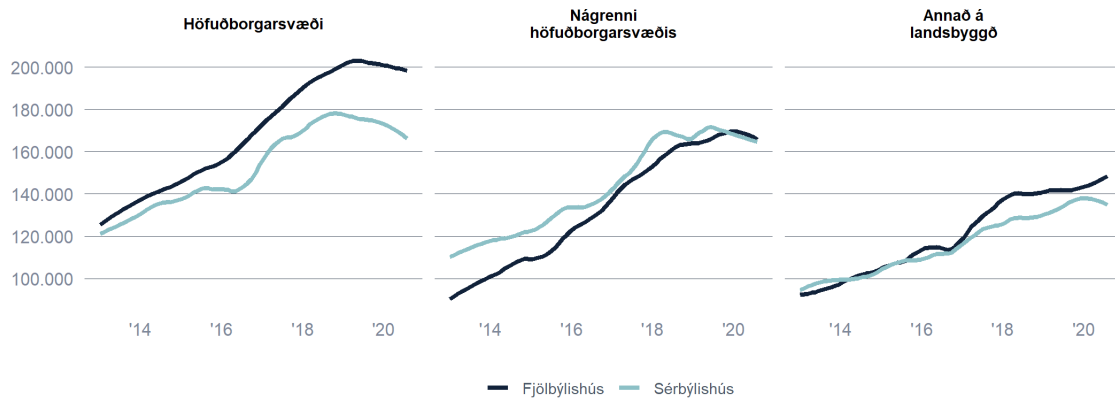
okt. 2000 - ágúst 2020



Á árunum 2013-2018 hækkaði meðalleiguverð íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu úr rúmlega 120.000kr. upp í 200.000krónur. Vegnasamdráttar á skammtímaleigumarkaði hefur framboð á húsnæði í langtímaleigu aukist sem hefur líkast til haft áhrif á leigumarkaðinn. Myndin hér að neðan sýnir hvernig þróun meðalleiguverðs hefur verið frá árinu 2013. Þar sést að meðalleiguverð hefur lækkað lítillega að undanfögnu og er aftur komið í undir 200.000 krónur. Leigjendur eru því að jafnaði að borga sömu upphæð miðað við þinglýsta samninga í ágúst og þeir gerðu um mitt ár 2018. Hafa þeir í huga að meðalstærð og gerð íbúða hefur einnig tekið breytingum. Til að mynda lækkaði meðalstærð íbúða milli 2018 og 2019 um rúma 1,5 fermetra og einnig á milli 2019 og það sem af er ári 2020. Það kemur heim og saman við að mikið af þeim íbúðum sem voru í skammtímaleigu voru minni íbúðir staðsettar miðsvæðis og er það líklega að hluta til skýring á þessari þróun.

Meðalleigufjárhæð

Leitni leigufjárhæðar
jan. 2013 - ágú. 2020

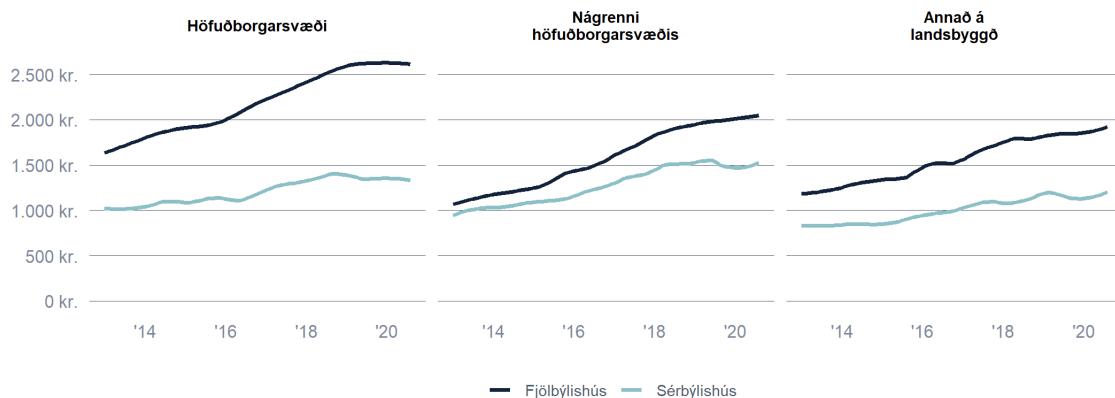


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Áhugavert er að skoða hvaða áhrifaukið framboð á leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu hefur haft á meðalleiguverð á hvern fermetra, en þar er ekki að sjá sömu þróun og á meðalleiguverði enda geta margir þættir spilað þar inn í. Það hefur vissulega hægst verulega á hækkun meðalfermetraverðs og verðið nokkurn veginn staðið í stað frá árinu 2019, eins og myndin hér að neðan sýnir, en verðið lækkar ekki líkt og meðalleiguverð. Hluti af skýringunni gæti verið að langtímaleiga á minni íbúðum hafi aukist þar sem fermetraverðið er svipað og áður en heildarleigukostnaður er lægri.

Meðalleigufjárhæð á fermetra

Leitni fermetraverðs
jan. 2013 - ágú. 2020

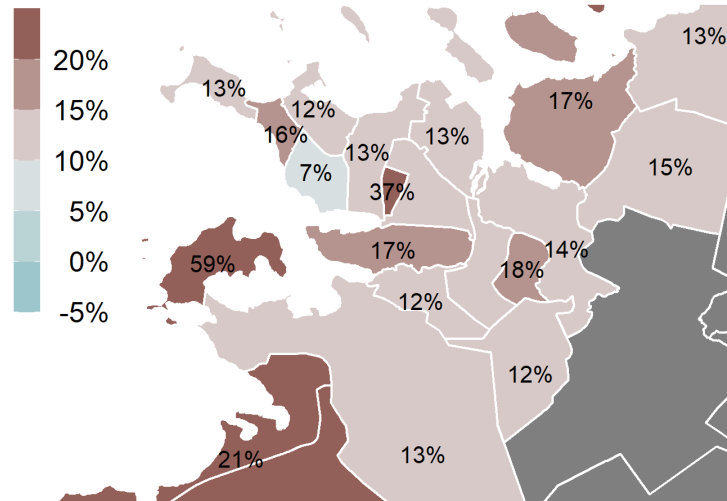


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Munur leiguverðs eftir pósthúsum

Leiguverð byggir að miklu leyti á staðsetningu eignarinnar og stærð, því er áhugavert að skoða hvernig leiguverð per fermetra hefur þróast eftir pósthúsum. Þó nokkur breyting hefur orðið undanfarin ár; hér að neðan sést hækkun leiguverðs á hvern fermetra á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2017 og til dagsins í dag.

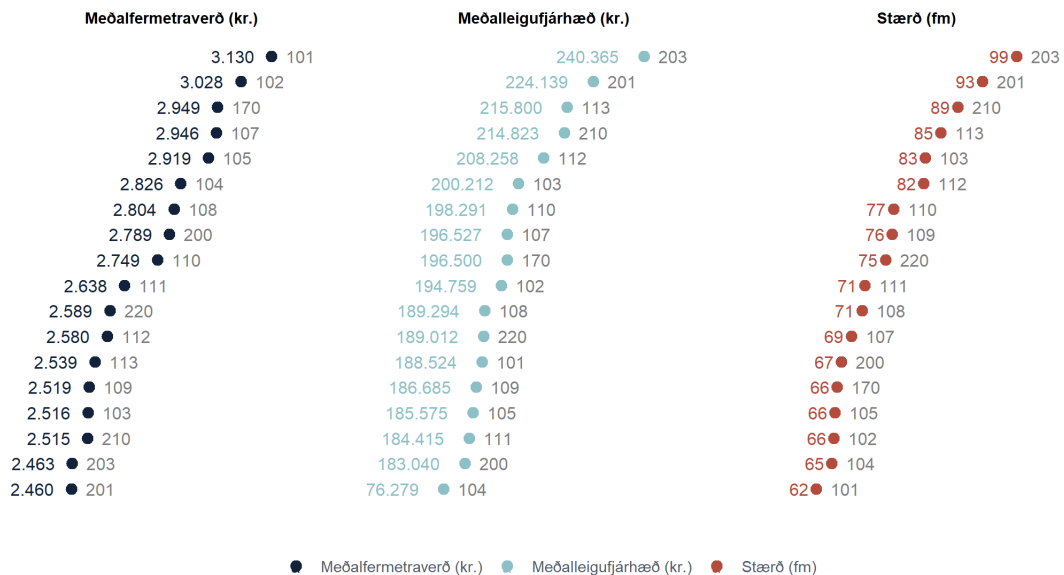
Breyting á leiguverði á fermetra 2017-2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Mestu hækkunina er að finna á Álftanesi eða um 59% en hafa verður í huga að mjög fáir samningar eru á bakvið þann útreikning og því geta sveiflur verið miklar. Næst mestu hækkunina er að finna í póstnúmeri 103, þar hefur meðalleiguverð per fermetra hækkað um 37% á tímabilinu. Á því svæði hefur hins vegar verið töluverð fjölgun nýrra íbúða sem bera herra leiguverð en þær sem eldri eru. Á öðrum svæðum hefur hækkunin verið hóflegri og tiltölulega jöfn eða í kringum 11-15% hækkun. Hæsta fermetraverðið er að finna miðsvæðis í póstnúmeri 101 eða um 3.100 kr. per fermetra. Ódýrasta fermetraverðið er á mótí að finna í útjaðri höfuðborgarsvæðisins eða um 2.500 kr. Því er um nokkuð breitt verðbil leiguverðs að ræða, hvort sem horft er á fermetraverð eða meðalleiguverð. Einnig getur misjöfn dreifing á stærð og gæðum leiguíbúða milli póstnúmera skýrt mun á fermetraverði en fermetraverð minni íbúða er herra.

Leigumarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

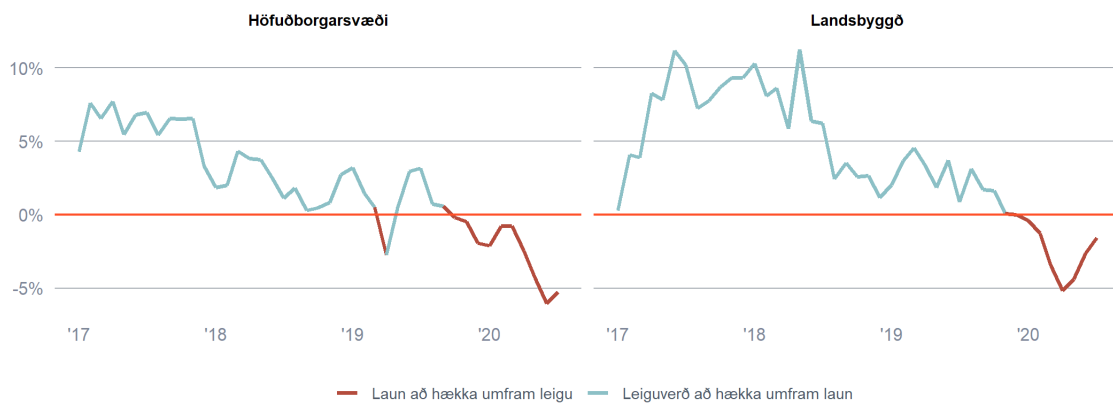
Leiguverð sem hlutfall af launum lækkar

Kaupmáttur launa er í hæstu hæðum um þessar mundir en í apríl síðastliðnum hafði hann aldrei mælst hærrí, en hefur lækkað lítillega síðan þá. Á sama tíma hefur leiguverð lækkað og því er athyglisvert að sjá hvernig leiguverð sem hlutfall af launum hefur þróast undanfarin misseri. Húsnæðiskostnaður er alla jafna stærsti einstaki kostnaðarliður heimilisins og geta breytingar þar skipt miklu fyrir útgjöld heimilisins. Samkvæmt leigukönnunum HMS hefur hlutfall ráðstöfunartekna sem fara í leigu verið í kringum 40% undanfarin ár. Miðað við skilgreiningu Eurostat er húsnæðiskostnaður yfir 40% af ráðstöfunartekjum skilgreindur sem íþyngjandi byrði.

Myndin hér að neðan sýnir hvernig leiguverð hefur þróast í hlutfalli við launavísitölu. Á árunum 2017-2019 var 12 mánaða hækkun leiguverðs nánast samfelld umfram 12 mánaða hækkun launa, en undanfarið ár hefur orðið viðsnúningur þar á. Það má leiða að því líkum að þar spili undirritun lífskjarasamninganna árið 2019 hlutverk en þá náðist betri sátt á vinnumarkaði. Kaupmáttur hefur aukist mikið í kjölfarið, á sama tíma og hægst hefur verulega á hækkun leiguverðs. Frá haustinu 2019 hafa laun vaxið umfram leiguverð, sem má tengja við aukinn kaupmátt og lækkandi leiguverð. Þó er vert að taka fram að vísitala launa er mæld fyrir alla á vinnumarkaði og að jafnaði eru aðilar á leigumarkaði með lægri meðallaun. Því gæti þróun þeirra sem eru á leigumarkaði verið önnur en vísitalan sýnir.

Þróun leiguverðs í hlutfalli við laun

12 mánaða breyting á vísitölu leiguverðs sem hlutfall af vísitölu launa
okt. 2000 - ágú. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

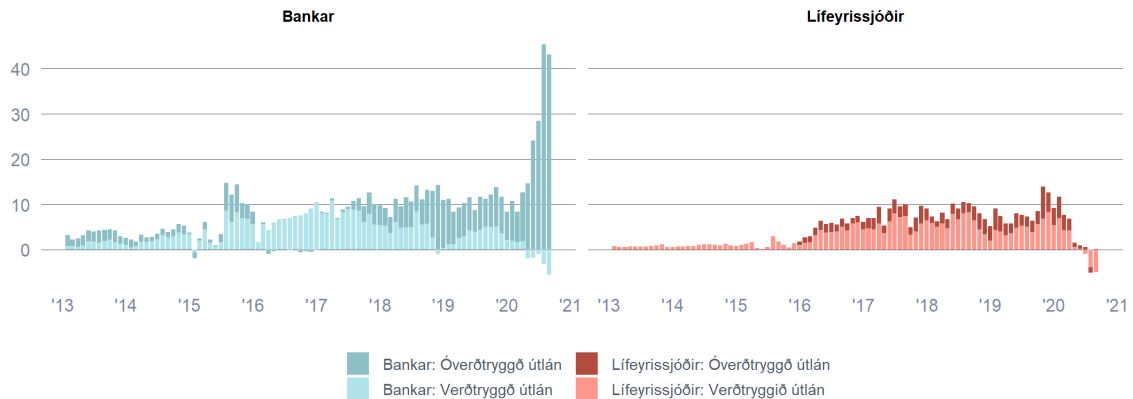
Lánamarkaður

Ekkert lát er á lántökum heimilanna um þessar mundir og þó að lítillega hafi dregið úr lánveitingum milli júlí og ágúst þá er ágúst næst umfangsmesti mánuður í útlánnum bankanna frá upphafi mælinga. Frá apríl hefur hver metmánuður verið sleginn á fætur öðrum í hreinum nýjum útlánnum bankanna, eins og sést glögglega á myndinni hér að neðan.

Hrein ný útlán

Ma.kr.

jan. 2013 - ágú. 2020



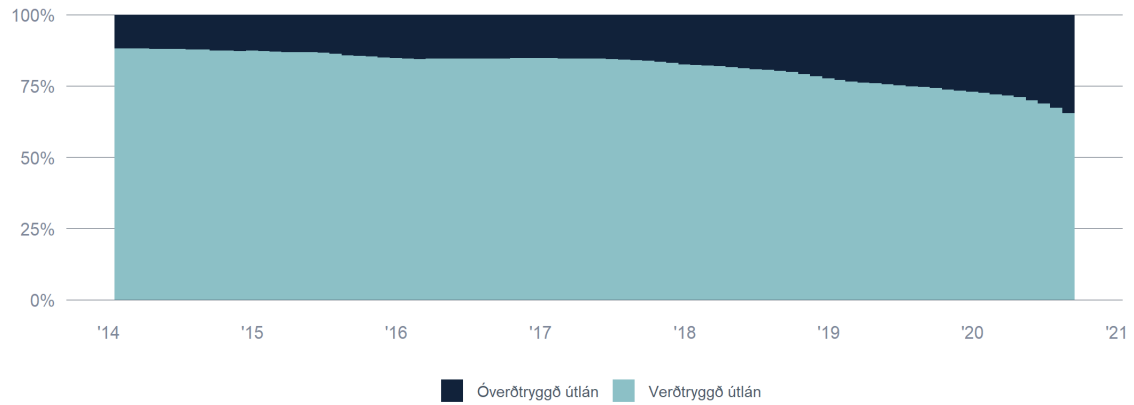
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Útlánin náðu hæstu hæðum í júlí þegar hrein ný útlán bankanna á óverðtryggðum lánnum námu um 42,1 milljörðum en í ágúst var örlítill lækkun og námu þau um 37,5 milljörðum. Þar af námu hrein ný útlán bankanna á óverðtryggðum lánnum um 43,2 ma. kr. en á verðtryggðum lánnum voru þau neikvæð um 5,6 milljarða. Á sama tíma hafa uppgreiðslur lífeyrissjóðslána aukist mikið og hafa umsvif lífeyrissjóða á lánamarkaði ekki verið minni eins langt og gögnin ná til, eða ársins 2013. Í júlí og ágúst síðastliðnum voru útgefin lán lífeyrissjóða neikvæð, sem þýðir að meira var um uppgreiðslur en um ný lán en hreinar uppgreiðslur sjóðanna í ágúst námu tæplega 5 milljörðum. Má rekja þessar sviptingar til þess að vextir eru hér í sögulegu lágmarki og hafa heimilin í stórauknum mæli verið að færa sig úr verðtryggðum lánnum yfir í óverðtryggð, þar sem kjör á óverðtryggðum lánnum hafa aldrei verið hagstæðari en nú. Bankarnir hafa verið að bjóða betri lánakjör en lífeyrissjóðir og því hefur færslan að mestu verið frá lífeyrissjóðum yfir í bankana.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af öllum útistandandi lánnum hefur vaxið hratt á undanförunum mánuðum þar sem heimilin hafa að miklu leyti fært sig úr verðtryggðum í óverðtryggð lán. Til að mynda þá hækkaði hlutfall óverðtryggðra lána af útistandandi útlánnum milli júlí og ágúst um næstum tvö prósentustig, eða úr 32,8% í 34,5% sem verður að teljast mikil hækkun milli mánaða, þróunina má sjá á myndinni hér að neðan. Ef litið er á allt árið þá hefur hlutfall óverðtryggðra lána hækkað um sjö prósentustig, þar sem óverðtryggð lán hafa í heild aukist um 155 milljarða á því tímabili og verðtryggð lán hafa lækkað um 70 milljarða á móti.

Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána

Fast verðlag(m.kr.)
jan. 2014 - ágú. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

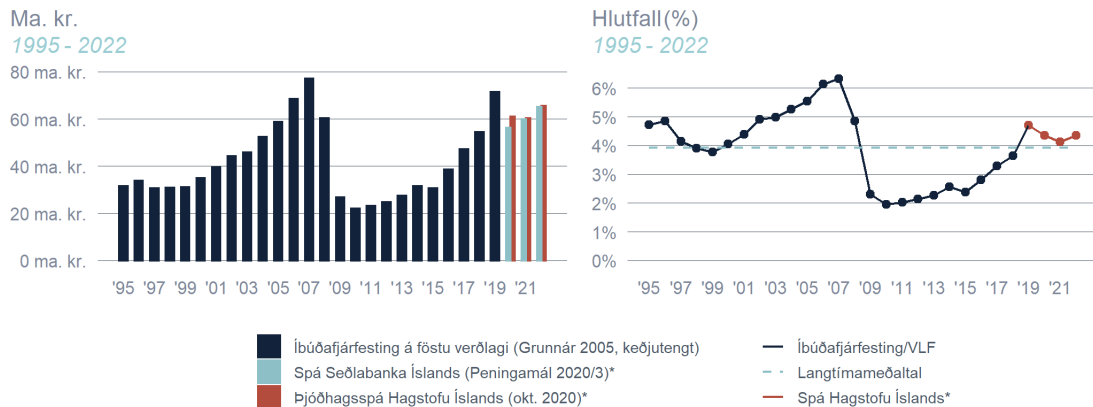
Landslagið á lánamarkaði hefur breyst hratt á stuttum tíma með þessari auknu hlutdeild óverðtryggðra lána. Mesta ásóknin að undanfögnu hefur verið í óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum þar sem þeir eru lægri en föstu vextirnir. Breytilegir vextir eru mjög næmir fyrir stýrivaxtabreytingum og því geta slíkir vextir breyst með litlum fyrirvara eins og HMS hefur fjallað um að undanfögnu.

Byggingamarkaður

Íbúðafjárfesting dregst saman í ár og á næsta ári samkvæmt spá

Í byrjun október gaf Hagstofa Íslands út þjóðhagsspá sem gerir ráð fyrir 7,6% samdrætti í vergri landsframleiðslu á árinu 2020. Seðlabanki Íslands gerir ráð fyrir svipuðum samdrætti í spá sinni í Peningamálum í ágúst, eða um 7,1%. Samdráttur af slíkri stærðargráðu yrði einn sá mesti á síðustu 100 árum í hagsögu Íslands. Báðir aðilar spá hins vegar snörpum viðsnúningi og að hagvöxtur verði jákvæður strax á næsta ári. Íbúðafjárfesting hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur hlutfall hennar af vergri landsframleiðslu vaxið samhliða því. Þrátt fyrir 31,2% vöxt íbúðafjárfestingar ársins 2019 hefur hlutfallið ekki náð hápunkti ársins 2007 þegar það nam 6,3% af vergri landsframleiðslu. Í fyrra nam það 4,7% og samkvæmt nýjustu spám er gert ráð fyrir að hlutfallið lækki aðeins en haldist þó fyrir ofan langtímaeðaltal síðustu 25 ára, 3,9%, sjá mynd hér að neðan.²

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi og spá næstu ár



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS
*Reiknað út frá útgefinni spá um magnbreytingu á milli ára

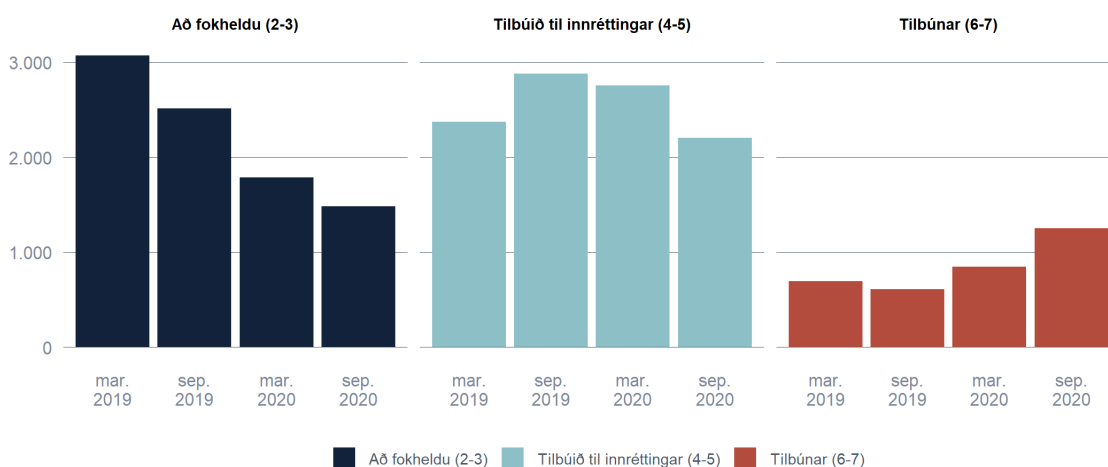
Á fyrri helmingi ársins mældist um 14% samdráttur og reiknar Hagstofan með að hann haldist svipaður út árið, það er að íbúðafjárfesting dragist saman um 14% í ár og 1,4% á því næsta. Seðlabanki Íslands gerir hins vegar ráð fyrir töluvert meiri samdrætti í íbúðafjárfestingu í ár, eða um 21,2%, en svo 6,6% vexti árið eftir.

² Hér er miðað við hlutfall íbúðafjárfestingar og vergrar landsframleiðslu á föstu verðlagi með grunnár 2005, keðjutengt verðmæti.

Mikill samdráttur í fjölda íbúða í byggingu

Samkvæmt nýjustu talningu Samtaka Iðnaðarins (SI) má merkja mikinn samdrátt í fjölda íbúða í byggingu, einkum á fyrstu byggingarstigum. Samkvæmt talningunni eru um 4.946 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum en voru um 6.005 í hausttalningunni fyrir ári síðan. Þetta samsvarar um 18% samdrætti. Ef skoðaður er fjöldi íbúða á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að fókheldu, sést að um 41% samdráttur er frá hausttalningunni fyrir ári síðan en um 17% samdráttur síðan í mars á þessu ári. Ef farið er lengra aftur í tímann og miðað við talninguna í mars á seinasta ári þá mælist enn meiri samdráttur en íbúðum á fyrstu byggingarstigum hefur fækkað um 52% frá þeim tíma.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni



Heimild: Samtök iðnaðarins

Niðurstöðurnar benda til þess að talsvert færri fullgerðar íbúðir muni koma inn á markaðinn á næstu árum. Samkvæmt spá SI gætu um 1.986 íbúðir verið fullgerðar á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum á árinu 2021 og um 1.923 árið 2022. Í báðum tilfellum er um að ræða töluverðan samdrátt frá spá SI í september í fyrra.

Samkvæmt grunnsþá síðustu íbúðarþarfagreiningar HMS, sem framkvæmd var í lok síðasta árs og nær til ársins 2040, þyrfti að byggja um 1.800 íbúðir á hverju ári að meðaltali um land allt til að mæta íbúðarþörf landsmanna. Er þá bæði miðað við þá þörf sem telst í dag óuppfyllt og þeirri sem myndast á næstu árum. Neðri mörk matsins sýnir að óuppfyllt íbúðarþörf gæti verið í kringum 3.600 íbúðir.³ Það er því útlit fyrir að fjöldi fullgerðra íbúða á næstu tveimur árum á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum verði rétt yfir þeim viðmiðum sem þarf til að mæta þörfinni miðað við meðaltalið til ársins 2040. Verði hins vegar áframhaldandi samdráttur á byggingu nýrra íbúða þá er hætt við að óuppfyllt íbúðarþörf muni aukast.

³ Með óuppfylltri íbúðarþörf er ekki átt við að samsvarandi fjöldi heimila sé húsnæðislaus eða í húsnæðishraki. Íbúðarþörfin tekur mið af lýðfræðilegum þáttum, s.s. heimilasmætningu og áætlaðri þörf fyrir húsnæði.

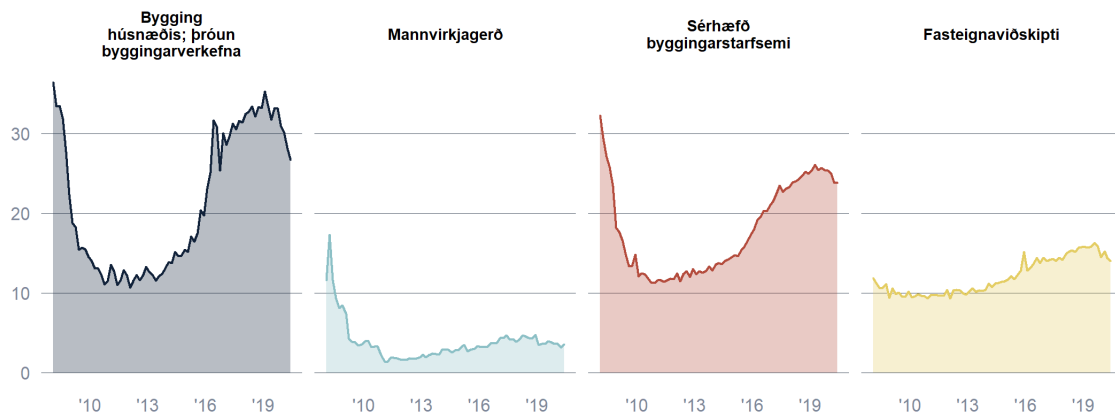
Velta í byggingariðnaði dregst saman á fyrri hluta árs

Líkt og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu HMS hefur velta í byggingariðnaði dregist nokkuð saman á á árinu. Samkvæmt nýjustu tölum Hagstofunnar sem ná fram í maí-júní dregst velta að raunvirði frá sama tímabili í fyrra í flokknum bygging húsnæðis og þróun byggingarverkefna um 16,2%.⁴

Samdrátturinn það sem af er ári nemur um 15,6% miðað við sama tímabil í fyrra. Veltan í þessum flokki hefur dregist saman að raunvirði samfelld síðan í september-október á síðasta ári sem er í samræmi við talningu SI sem nefnd var hér að framan.

Velta í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði (ma. kr.)
jan. 2008 - júl. 2020

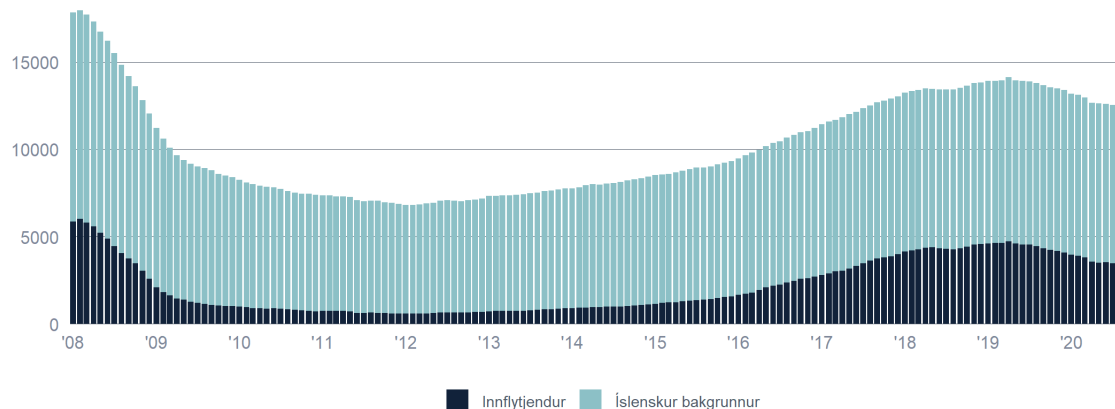


Fjöldi starfandi orðinn svipaður og haustið 2017

Þróun í fjölda starfandi í byggingariðnaði segir svipaða sögu en hann dróst saman um 10% í ágúst miðað við sama mánuð í fyrra. Árstíðaleiðréttur fjöldi í ágúst nemur um 12.500 starfsmönnum og þarf að leita til sama mánaðar ársins 2017 til að finna svipaðan árstíðaleiðréttan fjölda starfandi í greininni.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt
jan. 2008 - ágú. 2020



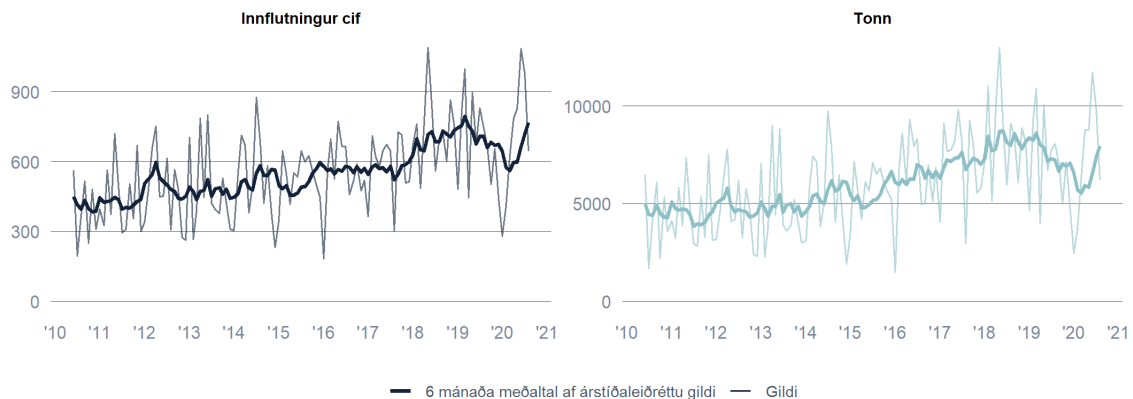
⁴ Hagstofan birtir tölur um veltu fyrir tveggja mánaða tímabil í einu

Innflutningur byggingarhráefna tekur við sér og fjöldi kranaskoðana svipaður og í fyrra

Miklar sveiflur eru í innflutningstölum byggingarhráefna.⁵ Mikill samdráttur var á fyrsta ársfjórðungi ársins í tonnum talið miðað við sama fjórðung í fyrra eða um 50% en töluverð aukning varð á öðrum ársfjórðungi eða um 41% miðað við sama tímabil árið á undan. Í júlí og ágúst mældist svo um 1,4% aukning frá sömu mánuðum í fyrra. Ef leitni „innflutnings á byggingarhráefnum“ er skoðuð sést að á þessu ári leitaði hún hratt niður á fyrstu mánuðum ársins þar til í júlí og ágúst. Í júlí og ágúst tók leitnin við sér á ný. Samtals nemur samdrátturinn fyrstu átta mánuði ársins á byggingarhráefnum í tonnum talið um 5,8%.

Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði
jún. 2010 - ágú. 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Samkvæmt tölum Vinnueftirlits ríkisins var fjöldi kranaskoðana á fyrstu níu mánuðum ársins rúmlega 4% meiri en á sama tímabil í fyrra. Kranaskoðanir eru framkvæmdar við uppsetningu og svo á ársfresti eftir það. Fjöldi skoðana gefur því ágæta mynd af því hversu margir kranar eru í notkun hverju sinni.

⁵ Hér er verið að skoða innflutning á timbri, krossvið, spóna- og byggingarplötum, rúðugleri, steypustyrktarjárn og þakjárn.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

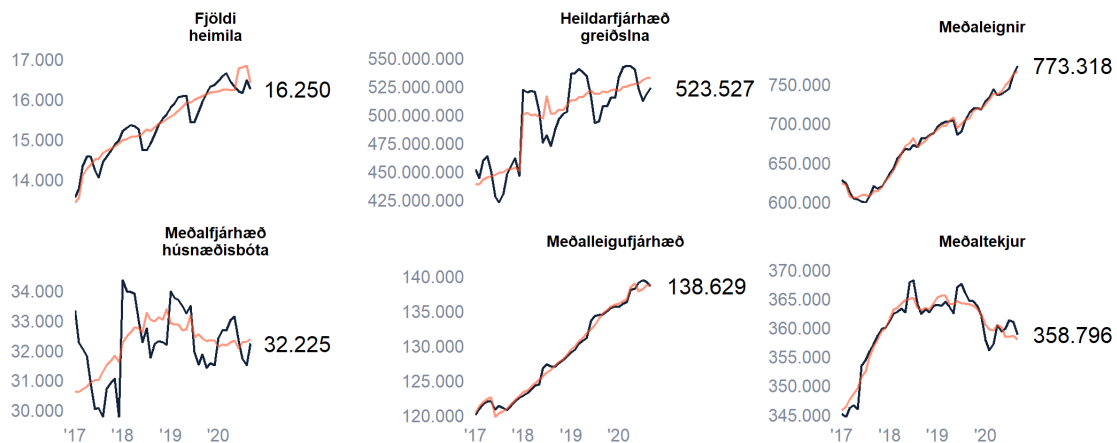
Húsnæðisbætur

Um 16.300 umsækjendur fengu greiddar húsnæðisbætur í september sem er um 200 færri en í ágústmánuði en um 300 fleiri en á sama tíma í fyrra. Meðalfjárhæð húsnæðisbóta nam um 32.200 krónum en alls voru greiddar út um 524 m.kr.

Meðalleigufjárhæð á bakvið húsnæðisbætur í september nam um 138.600 kr. sem er álíka mikið og í ágúst en um 4.000 kr. meira en á sama tíma fyrir ári.⁶ Mánaðarlegar meðaltekjur umsækjenda hafa hins vegar lækkað um 5.800 kr. á sama tímabili en meðaleignir hækkað um 60.000 kr. að jafnaði á síðustu 12 mánuðum.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Rauðu línurnar sýna árstíðaleiðréttgildi
jan. 2017 - sep. 2020



⁶ Í einhverjum tilfellum gæti leiguverð í leigusamningi hafa tekið einhverjum breytingum frá því að honum var þinglýst og koma þau áhrif ekki fram í þessum útreikningi.

**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:

12. október 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.