

Nóvember 2020

# Staða og þróun á Húsnæðismarkaði

- Sérstök útgáfa



# Húsnæðismarkaður

## Inngangur

Síðustu ár hefur hagdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (áður Íbúðalánasjóðs) skrifað um stöðu og þróun á húsnæðismarkaði í sérstökum kafla í ársskýrslu sem gefin er út í tilefni af húsnæðisþingi sem haldið er ár hvert. Kaflanum er einkum ætlað að varpa ljósi á þá þróun sem átt hefur sér stað á fasteigna-, leigu, lána- og byggingarmarkaði á liðnu ári ásamt greiningu á núverandi stöðu og horfum. Að þessu sinni er kaflinn hins vegar gefinn út í sérstakri viðhafnarútgáfu mánaðarskýrslu nóvembermánaðar. Af þeim sökum er mánaðarskýrslan nú nokkuð efnismeiri fyrir vikið heldur en venjuleg mánaðarskýrsla, sem jafnan fjallar um svipað efni en þó með mismunandi áherslum.

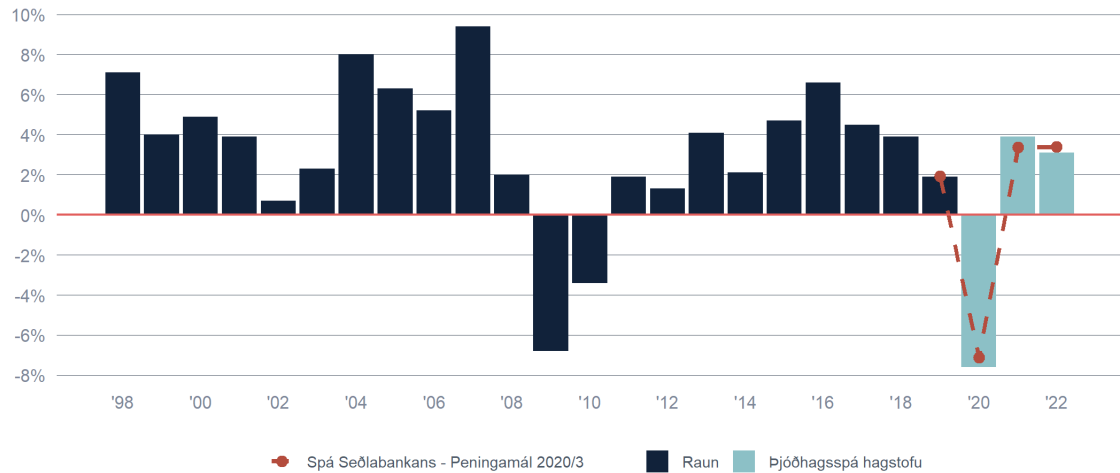
## Húsnæðismarkaður og efnahagslegt umhverfi

Senn fer einu viðburðaríkasta ári í hagsögu Íslands að ljúka. Eftir 9 ára samfelldan hagvöxt, sem hófst á þriðja ári eftir fjármálahrunið, er ljóst að efnahagur landsins þarf að takast á við einhver mestu skakkaföll síðustu 100 ára í kjölfar heimsfaraldursins sem náði fótfestu hér á landi fyrr á árinu. Þróun á húsnæðismarkaði er samofin efnahagsumhverfinu og mun húsnæðismarkaðurinn því ekki fara varhluta af breytingum á því og er ljóst að fjölmargar áskoranir í húsnæðismálum bíða fram undan.

Eftirspurn eftir húsnæði ræðst af ýmsum hagrænum þáttum. Helstu þættir, sem líklegir eru til að hafa mest áhrif á eftirspurnina á næstunni, eru ráðstöfunartekjur heimilanna, vextir og lýðfræðilegir þættir. Samkvæmt þjóðhagsspám Seðlabanka Íslands og Hagstofu Íslands er gert ráð fyrir að landsframleiðsla dragist saman í ár um 7,1 – 7,6%. Spáin gerir ráð fyrir að atvinnuleysi nái sögulegum hæðum og verður að meðaltali um 7,8% í ár en fer lækkandi samhliða efnahagsbata strax á næsta ári en gert er ráð fyrir tiltölulega hröðum viðsnúningi. Hagstofan spáir 3,9% hagvexti á næsta ári, og Seðlabankinn 3,4%. Óvissa í hagspám er þó óvenju mikil um þessar mundir og mun þróun efnahagslífsins fara eftir því hvernig baráttan við kórónuveiruna mun ganga.

<sup>1</sup> Sjá Seðlabanki Íslands, Peningamál PM2020/3 og Hagstofa Íslands, Hagtiðindi 105. árg. 7. tbl.

## Hagvöxtur og spá til ársins 2022



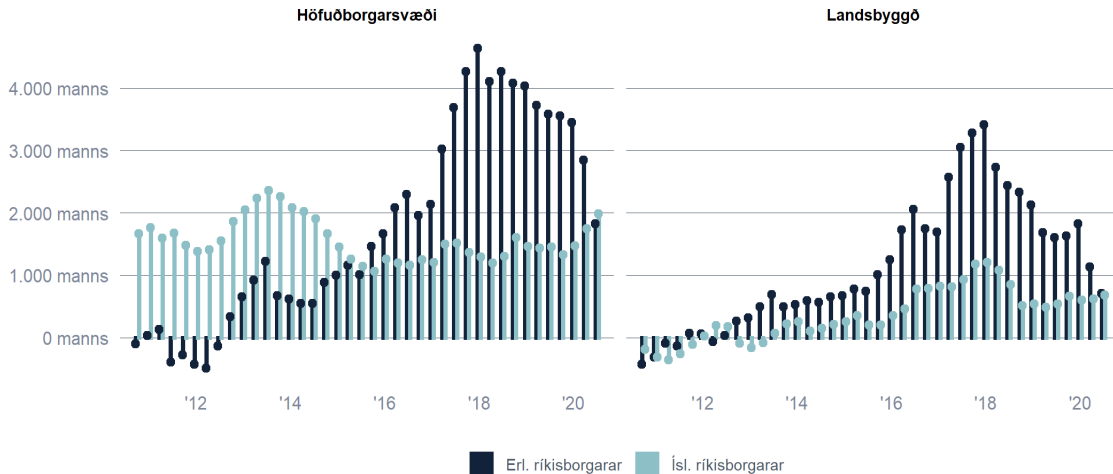
Heimild: Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands

Atvinnuleysi af þessari stærðargráðu hefur ekki sést síðan árið 2010 þegar það mældist 7,6%. Auk þeirra sem missa vinnuna og þurfa að skrá sig á atvinnuleysisbætur, er hópur fólks sem fer af vinnumarkaði í nám. Það mælist ekki í tölum um atvinnuleysi, en aukið atvinnuleysi og tekjumissir getur haft mikil og neikvæð áhrif á eftirspurnina. Hins vegar er gert ráð fyrir að kaupmáttur launa aukist í ár og á næstu árum, einkum vegna kjarasamningshækkana, sem munu vega á móti.

Mannfjöldapróun er stór áhrifabáttur á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, en á öðrum ársfjórðungi þessa árs mældist í fyrsta sinn neikvæður flutningsjöfnuður erlendra ríkisborgara til landsins síðan árið 2012, en fjöldi aðfluttra íslenskra ríkisborgara var meiri en fjöldi brottfluttra á ársfjórðungnum. Hins vegar mælist jákvæður flutningsjöfnuður erlendra ríkisborgara á þriðja ársfjórðungi. Íbúum heldur áfram að fjölga á hverjum ársfjórðungi, en það dregur örlítið úr hækkuninni.

Óljóst er hvernig mannfjöldapróuninni vindur fram á næstu misserum, en ólíklegt verður þó að telja að vænta megi sviptinga í þeim efnum þar sem horfur eru slæmar um allan heim og því lítill hvati fyrir íbúa að flytja héðan. Væntingar eru um að faraldurinn muni ekki hafa djúp langtímaáhrif sé miðað við spár helstu fagaðila enn sem komið er.

## Breyting á fólksfjölda frá sama ársfjórðungi ári áður



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Högg heimsfaraldursins hefur kallað á miklar aðgerðir hins opinbera, bæði hérlendis og erlendis. Aðgerðir hér á landi hafa dregið úr samdrætti í einkaneyslu og má þar helst nefna hlutabótaúrræðið, greiðslu ríkisins á hluta launakostnaðar á uppsagnarfresti og að opnað hefur verið fyrir úttekt á séreignarsparnaði. Samhliða auknum slaka í hagkerfinu hefur Seðlabankinn einnig lækkað vexti umtalsvert og eru þeir í sögulegu lágmarki um þessar mundir. Vextir voru lækkaðir í tveimur stórum skrefum, þann 18. mars um 0,5 prósentur og svo aftur þann 20. maí um 0,75 prósentur og standa nú í 1%. Þetta hefur ýtt undir lækkingu vaxta húsnæðislána og leitt til þess að heimilin hafa ráðist í miklar endurfjármagnanir og sum stækkað við sig með tilheyrandi skuldaaukningu.

Met hafa verið slegin í hreinum nýjum útlánum á síðustu mánuðum og hafa heimilin einkum verið að sækjast eftir óverðtryggðum lánum hjá bönkunum. Lækkingu vaxta virðist því vera efnahagsóvissunni yfirsterkari, enn sem komið er, og hefur haldið uppi talsverðri eftirspurn á fasteignamarkaði á meðan framboð hefur verið að dragast saman. Þetta hefur leitt til þess að verð hefur hækkað talsvert yfir sumartímann. Svipaða þróun má sjá víða erlendis og því ljóst að aðgerðir stjórnvalda víðs vegar halda uppi töluverðri eftirspurn á fasteignamarkaði í skugga heimsfaraldurs.

Vaxtalækkanir virðast einnig hafa haft talsverð áhrif á leigumarkaðinn. Í nýlegum könnunum mælist hlutfallsleg aukning þeirra sem eru í fasteignahugleiðingum, bæði á meðal leigjenda og þeim sem búa í foreldrahúsum. Skýr merki eru um að leigumarkaðurinn sé farinn að minnka hlutfallslega. Þessi þróun endurspeglar í því að hlutfall fyrstu kaupenda jókst enn á milli ára og stendur nú í hæstu hæðum síðan formlegar mælingar hófust. Að auki hefur leiguverð tekið að lækka eitthvað frá því í vor, en athygli vekur að hlutfall leigufjárhæðar af ráðstöfunartekjum hækkar að meðaltali á milli ára í nýjustu leigumarkaðskönnun.

Íbúðafjárfesting hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur hlutfall hennar af vergri landsframleiðslu hækkað samhliða því. Þrátt fyrir mikinn vöxt hennar á árinu 2019 hefur hlutfallið enn ekki náð hápunkti ársins 2007. Það var ekki fyrr en í fyrra sem hlutfallið náði yfir langtímameðaltal, en nú kveður við annan tón. Samkvæmt bráðabirgðatölum Hagstofunnar mælist mikill samdráttur í íbúðafjárfestingu á öðrum ársfjórðungi, en stofnunin gerir ráð fyrir að samdrátturinn í ár verði svipaður að meðaltali og á fyrri hluta ársins og teygi sig fram á það næsta. Samkvæmt spánni lækkar hlutfallið aðeins en helst þó fyrir ofan langtíma meðaltal yfir spátímann. Talningar Samtaka iðnaðarins á árinu boða heldur ekki bjarta tíma í byggingariðnaði, en þær leiða í ljós umtalsverðan samdrátt í byggingu íbúða sem eru á fyrstu byggingarstigum. Því er hætt við að framboð nýrra eigna dragist saman á næstu árum.

Varhugavert er ef viðvarandi samdráttur verður í byggingariðnaði, því það tekur tíma að ná aftur upp fullum afköstum og skila nýjum íbúðum inn á markaðinn. Á árunum fyrir hrun var mjög mikið byggt af íbúðum, en í kjölfar fjármálahrunsins dró verulega úr fjárfestingum í íbúðarhúsnæði og það tók langan tíma fyrir iðnaðinn að ná aftur vopnum sínum. Margra ára vanfjárfesting gerði það að verkum að þegar ferðamannabylgjan skall á af fullum þunga, með tilheyrandi efnahagslegum áhrifum og aukinni eftirspurn, myndaðist fljótt skortur á íbúðum. Í kjölfarið hækkaði verð mikið, bæði á fasteigna- og leigumarkaði og möguleikar heimilanna til að verða sér úti um viðunandi húsnæði í samræmi við þörf versnuðu til muna. Óuppfyllt íbúðapörf jókst mikið á tímabilinu og erfiðlega hefur gengið að vinna hana upp á síðustu árum.

Talsvert þarf að byggja til að mæta bæði óuppfylltri íbúðapörf sem hefur myndast og þeirri þörf sem mun myndast á næstu árum. Nýverið urðu hlutdeildarlánin svokölluðu að lögum, en þau eru ekki einungis úrræði fyrir tekju- og eignalága til að eignast sína fyrstu fasteign heldur geta þau verið framboðshvetjandi aðgerð fyrir hagkvæmar íbúðir og virkað þannig sem hvati til þess að byggðar verði íbúðir á viðráðanlegu verði. Hlutdeildarlánin geta því bæði nýst sem tæki til sveiflujöfnunar þegar harðnar á dalnum í byggingariðnaði og ýtt undir að ódýrari eignir komi inn á markaðinn. Þannig geta þau að einhverju leyti vegið upp á móti þeim samdrætti sem hafinn er í byggingariðnaði.

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

<sup>3</sup> Sjá OECD Economic Outlook, Interim Report September 2020

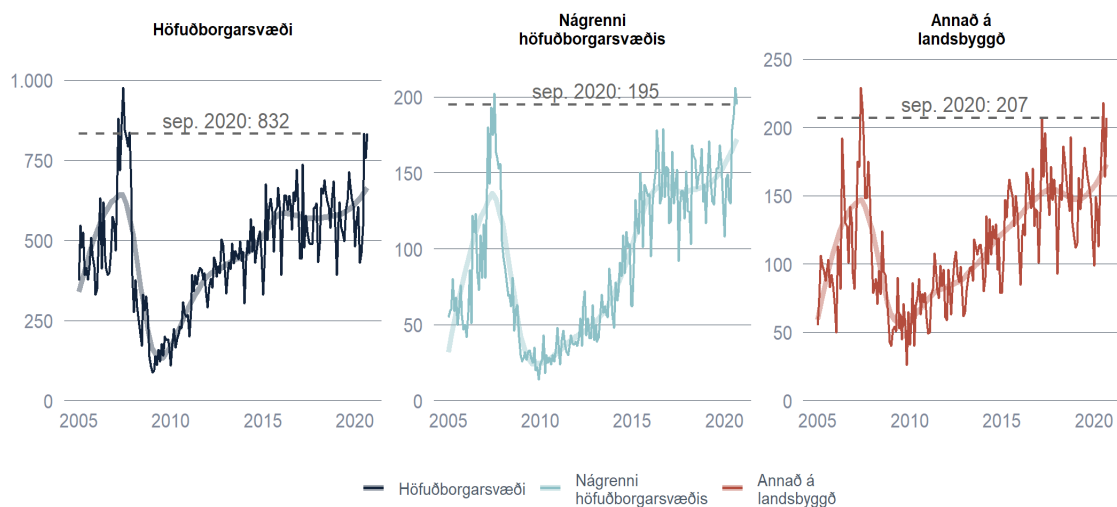
Þrátt fyrir mikla svartsýni hafa flestar spár, bæði héraðs og erlendis, verið uppfærðar upp á við frá því þær birtust fyrst eftir að faraldurinn hóf innreið sína. Efnahags- og framfarastofnunin (OECD) hækkaði grunnspá sína fyrir heimshagkerfið í september frá því í júní, en þrátt fyrir hækkun á spánni er útlit fyrir mikinn samdrátt. Á Evrusvæðinu t.a.m. er spáð 7,9% samdrætti sem er í takt við það sem er spáð héraðs. Samdrættinum er hins vegar misdreift um heiminn, en stofnunin spáir nokkuð myndarlegum hagvexti á næsta ári. Það ætti að geta veitt íslenskum efnahag góða viðspyrnu ef ferðamannaíðnaðurinn og önnur þjónusta tekur við sér á ný. Hins vegar hefur ný bylgja farsóttarinnar aukið óvissuna til muna.

# Fasteignamarkaður

## Fjöldi kaupsamninga ekki meiri í stökum mánuði síðan árið 2007

Þrátt fyrir heimsfaraldur hefur verið mjög mikið líf á fasteignamarkaði nú í sumar og haust á flesta mælikvarða eftir frekar rólega vormánuði. Ef litið er á útgefna kaupsamninga um stakar eignir byrjaði árið 2020 nokkuð eðlilega í samanburði við árið í fyrra. Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði útgefnum samningum nokkuð í byrjun árs miðað við sama tímabil í fyrra, en tók að fækka um leið og farsóttin náði fótfestu.

### Fjöldi útgefna kaupsamninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði útgefnum samningum um 10% á fyrstu tveimur mánuðum ársins miðað við sömu mánuði í fyrra, eða rétt áður en faraldurinn skall á. Á tímabilinu frá mars og fram í maí fækkaði þeim svo um 11% samtals, miðað við sama tímabil í fyrra, en um vorið var samkomubann í gildi sem setti vafalaust strik í reikninginn hvað fasteignakaup varðar.

Á tímabilinu lækkaði Seðlabankinn hins vegar vexti umtalsvert sem hafði áhrif til lækkunar vaxta á húsnæðismarkaði. Eftirspurnarhvetjandi áhrifa vaxtanna fór strax að gæta í byrjun sumars þegar samkomubanni hafði verið aflétt og fjölgaði útgefnum kaupsamningum um 9% í júní og 40% í júlí og hefur fjöldi útgefna samninga fyrir stök viðskipti ekki mælst meiri í einum mánuði síðan árið 2007.

Fjöldinn lækkaði aðeins í ágúst en septembermánuður virðist ætla að slá júlímánuði við. Nú þegar er fjöldi útgefna samninga í september á pari við júlímánuð, en það gerir um 17% aukningu miðað við september í fyrra. Samningum á vafalaust eftir að fjölga þegar ný gögn um þinglýsingar berast í lok mánaðar. Það sem af er ári hefur samningum því fjölgað samtals um tæp 9% miðað við sama tímabil í fyrra.

<sup>4</sup> Nágrenni höfuðborgarsvæðisins er skilgreint sem svæðið sem samanstendur af eftirtöldum sveitarfélögum: Akranes, Grindavík, Reykjanesbær, Suðurnesjabær, Vogar, Hveragerði, Árborg og Ölfus.

Auk lækkunar vaxta má skýra hluta af þessari aukningu með uppsafnaðri eftirspurn vegna farsóttarinnar auk úttektar á séreignarsparnaði.

Þróunin var örlítið á aðra leið til að byrja með í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þar sem samningum fækkaði alla mánuði ársins þar til í júní þegar þeim fjölgaði um 37% og svo um 26% í júlí. Það sem af er ári hefur þeim fjölgað samtals um rúm 10% á því svæði. Á öðrum svæðum á landsbyggðinni fækkaði samningum um 1% á fyrsta ársfjórðungi en fjölgaði um 0,9% á öðrum ársfjórðungi, en samtals hefur samningum fjölgað þar um 5,5% á fyrstu 9 mánuðum ársins miðað við sama tímabil í fyrra.

## Vísbendingar um áframhaldandi mikla sölu í haust, en toppnum ef til vill náð

Í sumar kynnti hagdeild HMS nýjan mælikvarða til sögunnar fyrir fasteignamarkaðinn. Mælikvarðinn sýnir hversu margar íbúðir eru teknar úr sölu á hverjum tíma af vefnum fasteignir.is. 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 tilteknum 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. Skammtímamælikvarði HMS hefur mjög mikla fylgni við þinglýsingar kaupsamninga í næsta mánuði á eftir og getur því sagt mun fyrr um hvað hefur þegar gerst á fasteignamarkaði heldur en aðrar opinberar tölur.

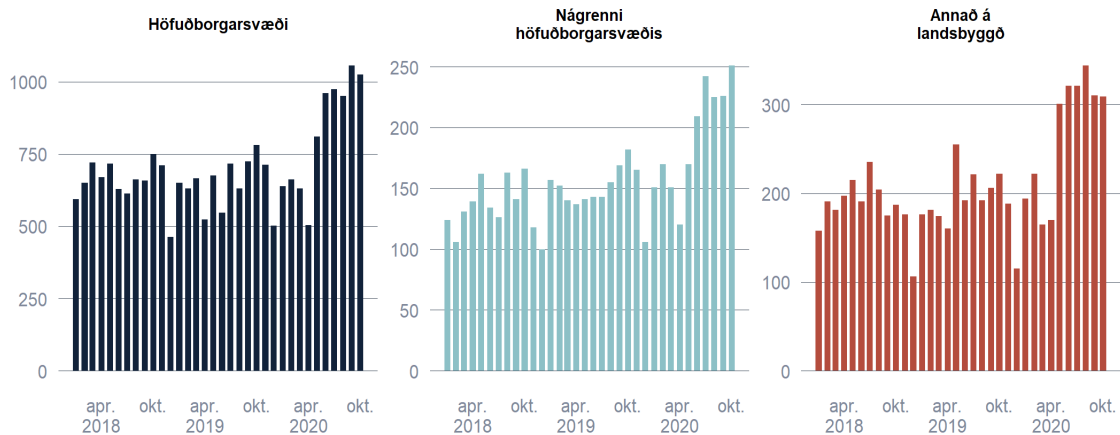
Fjöldi útgefna samninga í tilteknum mánuði getur aukist eftir því sem fleiri samningum er þinglýst sem hafa útgáfudag í viðkomandi mánuði, en þinglýsingarferlið getur tekið nokkrar vikur. Því er ekki komin skýr mynd af allra síðustu mánuðum þegar þetta er skrifað, en búast má við að þessa þróun, hvað útgefna samninga varðar, megi einnig sjá á haustmánuðunum sem eru að líða, sé miðað við mælikvarðann um fjölda íbúða sem teknar eru úr sölu.

Fjöldi íbúða sem teknar eru úr sölu hefur haldið áfram að aukast á höfuðborgarsvæðinu og er enn sögulega mikill jafnt á höfuðborgarsvæðinu og annars staðar á landinu. Það gefur til kynna að enn sé mikið líf á íbúðamarkaði um þessar mundir. Toppnum virðist hins vegar hafa verið náð í september, en þá voru 1.058 íbúðir teknar úr birtingu á höfuðborgarsvæðinu sem er um 11% meira en í ágúst og um 46% meira en í september í fyrra. Október er ekki langt undan hvað fjöldann varðar, en hann lækkar um 2% á milli mánaða, en eykst um 32% miðað við október í fyrra. Þetta er fimmti mánuðurinn í röð þar sem mikið af íbúðum eru teknar úr sölu og því má búast við að fjöldi útgefna kaupsamninga haldist hár þegar endanlegar tölur fyrir haustmánuði liggja fyrir.



## Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

Fjöldi íbúða á mánuði  
jan. 2018 - okt. 2020



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

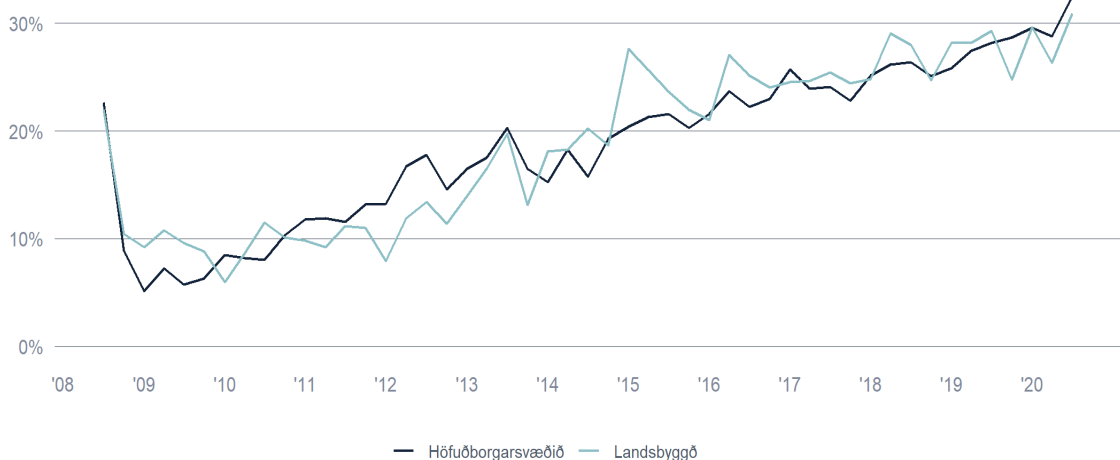
## Hlutfall fyrstu kaupenda hækkar enn meira

Á fyrsta fjórðungi þessa árs mældist methlutfall fyrstu kaupenda, síðan formleg skráning hófst, þegar nálægt 30% fasteignakaupa á landinu öllu voru fyrstu kaup. Hlutfallið dalaði aðeins á öðrum ársfjórðungi, sem er eðlilegt í ljósi ástandsins, en hækkaði aftur á þriðja ársfjórðungi og mælist nú hærra en nokkru sinni, 32% á höfuðborgarsvæðinu og 31% á landsbyggðinni.

Hlutfallið hefur hækkað nær samfelld á ársgrundvelli frá árinu 2009, þegar það náði lágmarki eftir fjármálahrunið, fyrir utan árið 2014 á höfuðborgarsvæðinu, en þá lækkaði það ögn á milli ára. Gögn ná einungis til þriðja ársfjórðungs 2008 og ef hlutfallið þá er skoðað, sést að það var á svipuðum slóðum og meðaltal ársins 2016.

### Hlutfall fyrstu kaupenda

Hlutfall eftir ársfjórðungum (%)



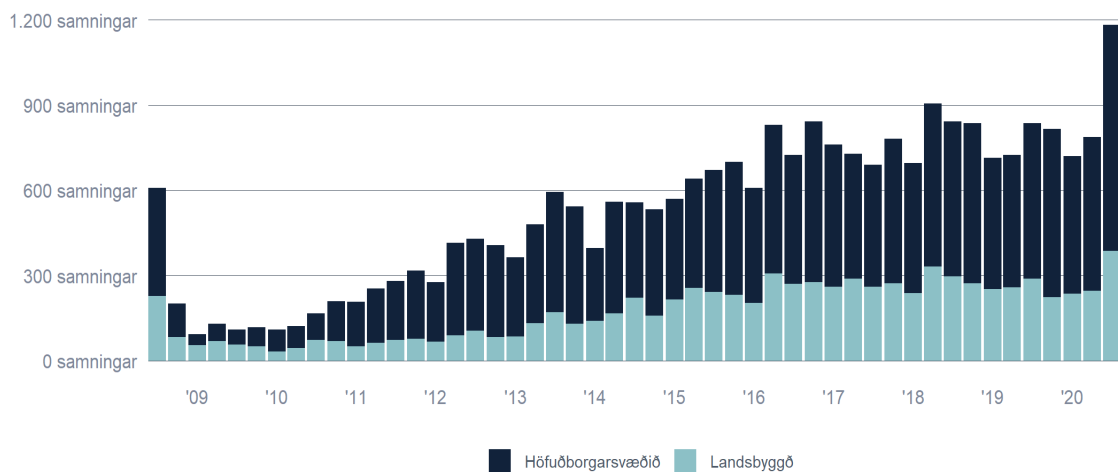
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Hlutfall fyrstu kaupenda er nokkuð hagsveiflutengt vegna þess að almennt er bæði kaupmáttur meiri og sjálfstraust kaupenda meira þegar vel gengur í hagkerfinu, en hlutfallið ræðst einnig að miklu leyti af aðgengi að fjármagni og vaxtastigi. Einnig hafa auknar heimildir til nýtingar á séreignarsparnaði auðveldað fólki að byggja upp eigið fé til útborgunar við fyrstu kaup. Það hefur án vafa ýtt undir hækkun hlutfallsins.

Auk þess er líklegt að foreldrar nýti sér aukið veðrými eftir því sem fasteignir hækka í verði, taki jafnvel lán og styðji við sína við kaup á fyrstu eign. Í takt við hækkandi hlutfall fyrstu kaupenda jókst fjöldinn einnig samhliða, en hann hefur verið nokkuð stöðugur síðastliðin ár. Athyglisvert er hvað fjöldinn tekur mikið stökk núna á þriðja ársfjórðungi í ár miðað við aðra ársfjórðunga en það er til marks um óvenju mikla virkni á markaðnum í fjórðungnum.

### Fjöldi fyrstu kaupenda

Fjöldi kaupsamninga eftir ársfjórðungum

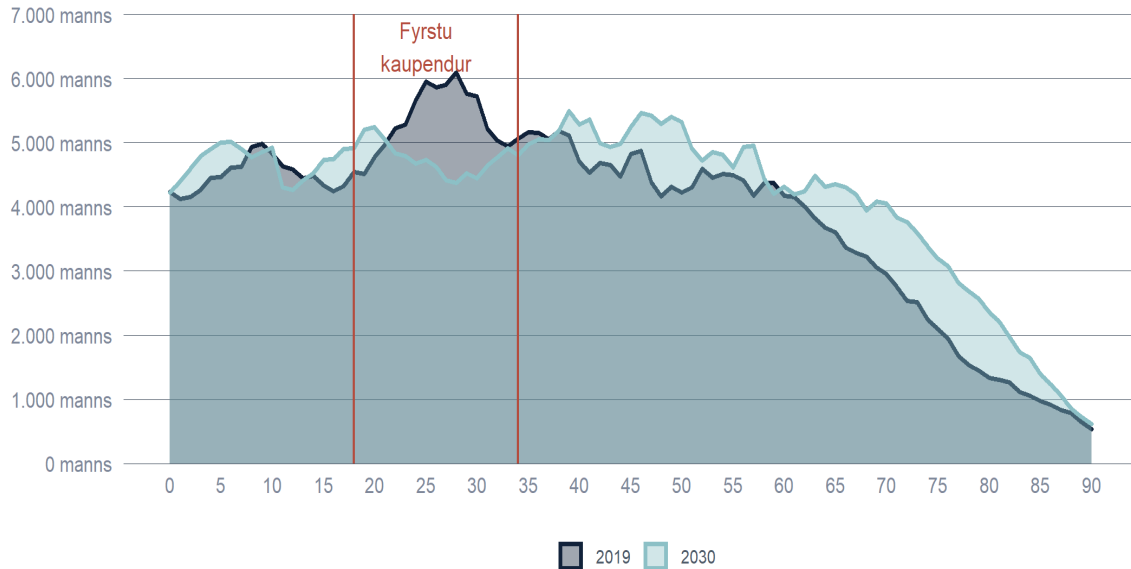


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Ofan á mikla fólksflutninga til landsins undanfarin ár hafa nokkuð stórir árgangar tekið skrefið inn á húsnæðismarkaðinn og þá benda mannfjöldatölur til þess að talsvert fjölmennari árgangar séu á þrítugsaldri nú en fyrir tíu árum. Sá hópur myndar stærstan hluta fyrstu kaupenda á íbúðamarkaði og ætti það að gefa ákveðnar vísbendingar um aukna þörf á húsnæði.

Samkvæmt tölum Hagstofunnar bjuggu í byrjun árs 2020 um 46.700 manns á aldrinum 22-29 ára á Íslandi samanborið við 36.700 manns á þeim aldri árið 2012. Það þýðir næri 10 þúsund fleiri þrítugir, sem er meðalaldur fyrstu kaupenda á Íslandi, á næstu átta árum en síðustu átta ár. Það er aukning um rúm 27% frá árinu 2012. Þó að óljóst sé hvort verðandi fyrstu kaupendur muni haga sér líkt og þeir sem á undan komu, þá breytir það ekki þeirri staðreynd að þessi hópur þarf að búa einhvers staðar svo áhrif hans á fasteignamarkaðinn munu koma fram fyrir eða seinna. Samkvæmt síðustu mannfjöldaspá Hagstofunnar er hins vegar gert ráð fyrir því að fækka muni talsvert í þessum aldurshópi á næstu árum, eða um rúm 20% árið 2028.

## Fólksfjöldi eftir aldri m.v. fólksfjöldaspá Hagstofu Íslands



Heimild: Hagstofa Íslands

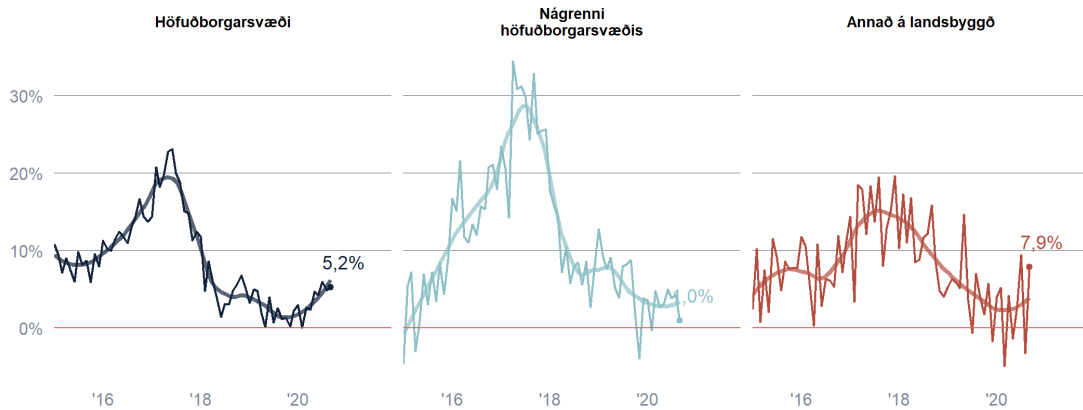
## Íbúðaverð hækkar í kjölfar vaxtalækkana

Í kjölfar mikillar virkni á fasteignamarkaði hafa verðhækkningar verið að aukast á árinu á höfuðborgarsvæðinu. Þar hefur verið, miðað við tólf mánaða breytingu á vísitölu paraðra viðskipta það sem af er ári, hækkað að meðaltali um 3,7% á milli ára, en verðhækkningar námu 2,2% að meðaltali árið 2019. Hæst hefur hækkunartakturinn náð 6% í júlí í sumar en verið á fyrstu mánuðum ársins nam rétt um 2% að meðaltali og hélt vart í við meðalverðbólgu á tímabilinu. Það var í maí þegar verðhækkningar fóru að aukast meira í kjölfar aukinnar eftirspurnar. Tólf mánaða hækkunin í september nam um 5,2%.

<sup>5</sup> Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis verðbreytingar íbúðarhúsnæðis þegar það er selt aftur, því reiknast verðáhrif nýbygginga ekki inn í vísitöluna.

## Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)\*

12 mánaða breyting og leitni



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS  
 sítala paraðra viðskipta tekur einungis verðbreytingar íbúðarhúsnæðis þegar það er selt aftur, því reiknast verðáhrif nýbygginga ekki inn í vísitöluna.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur verðið ekki verið að aukast jafn hratt. Tólf mánaða hækkunartakturinn þar hefur verið um 3,1% að meðaltali það sem af er ári, en náði 4,9% í júní og mælist nú um 0,9% í september. Á árinu 2019 var meðalhækkunin 6,3%.

Á öðrum svæðum á landsbyggðinni hefur þróunin verið með öðrum hætti, en það svæði, tekið sem ein heild, er sveiflukenndara sökum þess hve víðfeðmt það er og tiltölulega fá viðskipti samtals á bakvið útreikninga, sem geta verið á mismunandi svæðum hverju sinni. Þar mælist tólf mánaða breytingin um 2,6% að meðaltali það sem af er ári en er neikvæð í ágúst og sveiflast mikið á milli mánaða í september þegar hún mælist 7,9%. Hæst mældist hún í júlí eða um 9,4%.

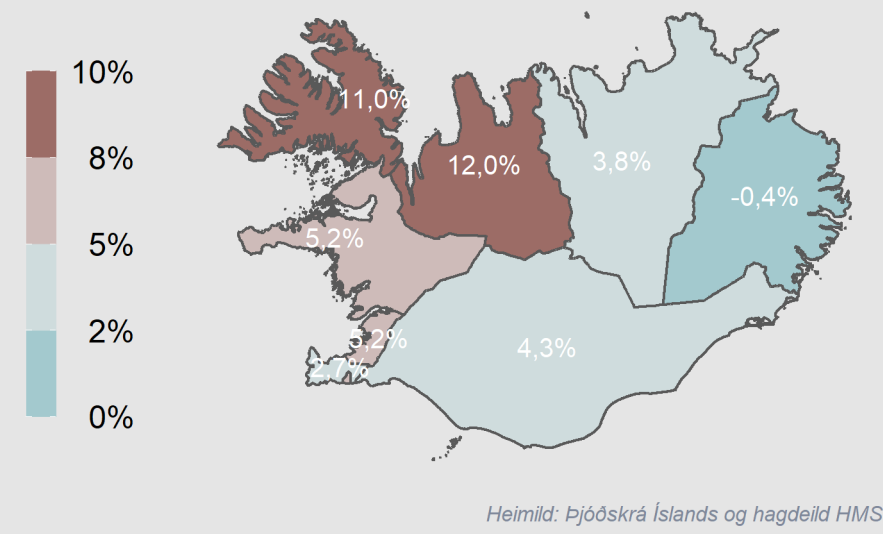
## Mesta árshækkun á söluverði íbúða mælist á Norðurlandi vestra og Vestfjörðum

Á landsbyggðinni er athyglisvert að skoða þróun íbúðaverðs eftir landshlutum. Miðað við þriggja mánaða meðaltal vísitölu söluverðs núna í september hefur söluverð íbúða hækkað mest á Vestfjörðum og á Norðurlandi vestra síðastliðið ár eða um 11% og 12%. Þar á eftir kemur Vesturland og höfuðborgarsvæðið með 5,2% hækkun, en á Austurlandi lækkar verðið um 0,4% á milli ára.

\* Vísitala söluverðs er reiknuð af hagdeild HMS, en hún tekur til verðþróunar í þinglýstum kaupsamningum fyrir bæði nýbyggðar og eldri íbúðir, ólíkt vísitölu paraðra viðskipta, sem eingöngu mælir verðþróun íbúða sem seldar eru aftur.

### Ársækkun íbúðaverðs

Hækkun íbúðaverðs sept. '19- sept.'20 m.v. 3 mánaða meðaltal á vísitölu söliverðs (%)

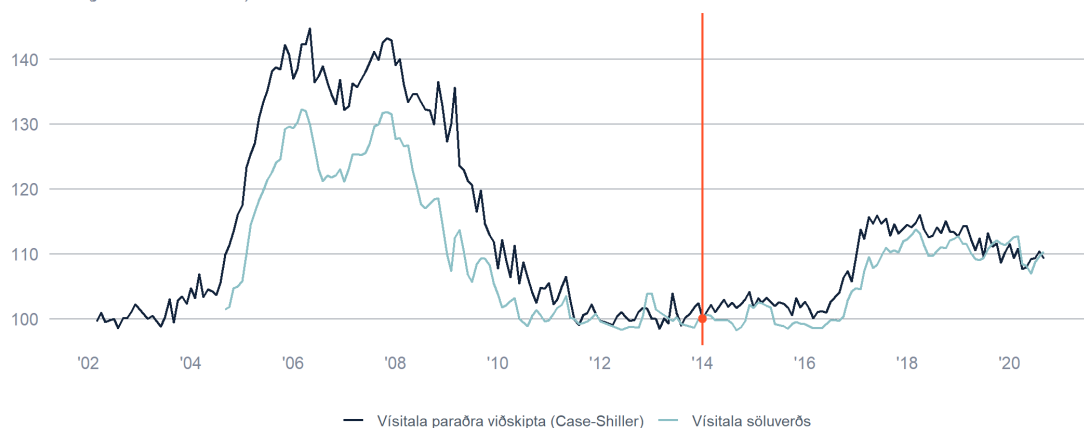


## Hækkun íbúðaverðs aðeins minni en kaupmáttar- aukning

Á árunum 2011-2016 hækkaði íbúðaverð í takt við laun ef litið er á vísitölur paraðra viðskipta og söliverðs samanborið við vísitölu kaupmáttar launa. Á árinu 2016 og 2017 fór hins vegar að draga til tíðinda, en þá hækkaði íbúðaverð hratt umfram þróun kaupmáttar launa, en frá seinni hluta árs 2017 fram á mitt ár 2018 var þróun þessara vísitalna nokkuð svipuð. Frá þeim tíma hefur hlutfallið hins vegar lækkað, eins og sést á myndinni hér. Á undanfögnu ári hefur vísitala kaupmáttar launa vaxið um 3,1% miðað við 12 mánaða breytingu í september. Vísitala paraðra viðskipta hefur hækkað um 1,4% á föstu verðlagi, en vísitala söliverðs um 1,9%, þannig að kaupmáttur hefur verið að aukast umfram hækkun íbúðaverðs á föstu verðlagi.

### Íbúðaverð sem hlutfall af launum

vísitala (jan. 2013 = 100)



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

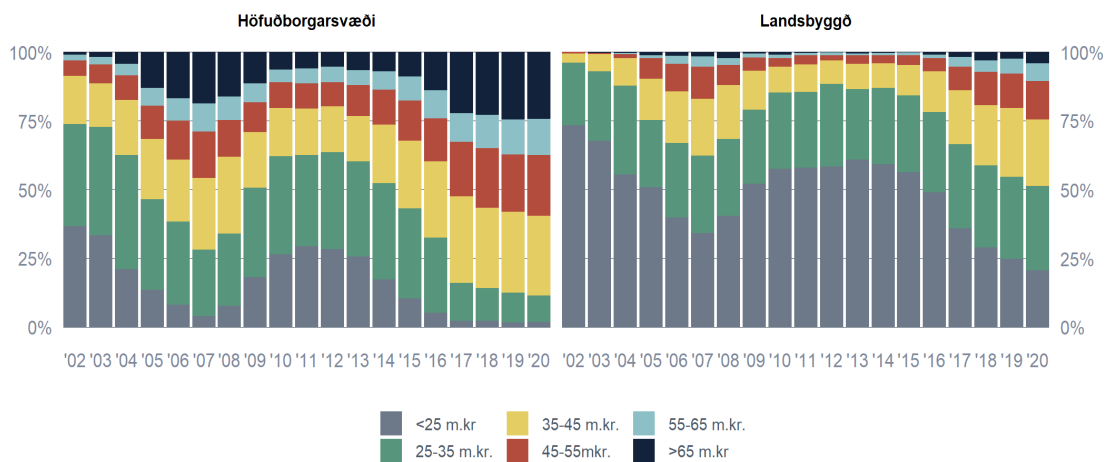
## Sífelld færri ódýrari íbúðir eru boðnar til sölu

Á síðustu árum hefur orðið talsverð breyting á dreifingu íbúðaverðs á föstu verðlagi á landinu öllu. Sífelld færri ódýrari íbúðir eru boðnar til sölu á hverju ári á meðan hlutfall dýrari íbúða hefur aukist. Hlutföll verðflokka á höfuðborgarsvæðinu hafa hins vegar ekki verið að breytast eins mikið á síðustu 2-3 árum, en mikla breytingu má sjá frá árunum þar á undan og á landsbyggðinni fyrir utan höfuðborgarsvæðið.

Dýrasti flokkurinn, yfir 65 m.kr., ásamt milliflokknum, 45-55 m.kr., stækkuðu hratt á árinu 2017 á kostnað ódýrustu flokkanna. Á landsbyggðinni hefur hins vegar hlutfall íbúða í ódýrasta flokknum lækkað hratt á síðustu árum, en meðaldýrar íbúðir hafa aukið hlutdeild sína. Einnig hefur orðið talsverð aukning í næstdýrasta flokknum.

### Dreifing íbúðaverðs

Hlutfall íbúða í verðbili m.v. fast verðlag (%)



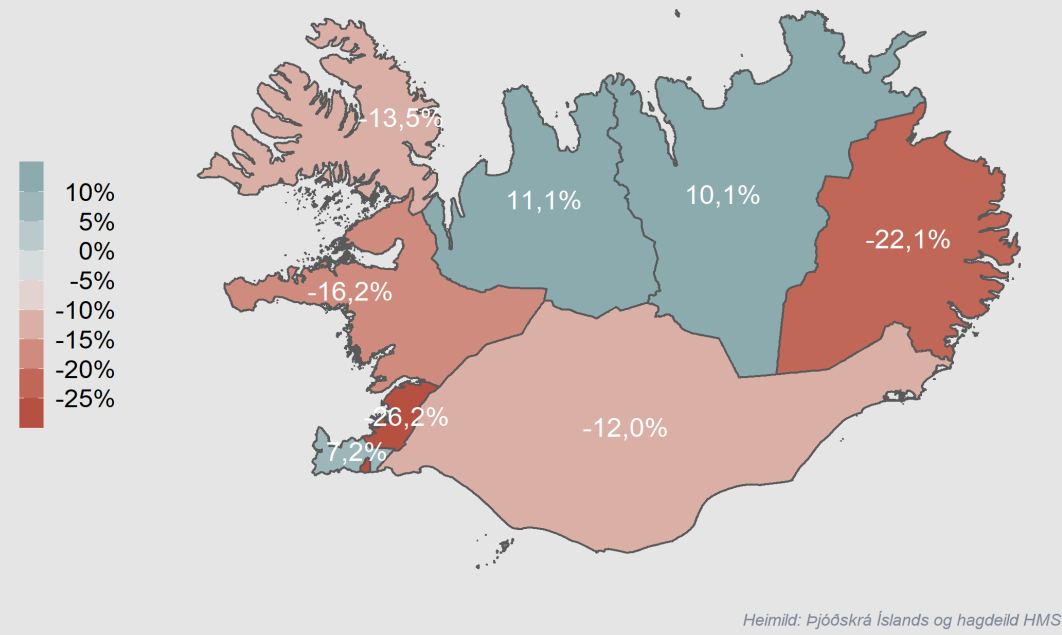
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

## Framboð dregst saman

Framboð íbúða, mælt í fjölda íbúða sem auglýstar eru til sölu, jókst mikið á síðustu árum alveg þangað til í vor, en þá fór að draga til tíðinda. Frá því í maí á þessu ári hefur verulega dregið úr framboði íbúða samhliða aukinni eftirspurn á markaði. Þessi þróun skýrir þær verðhækkningar sem mældust í sumar og haust. Á landinu öllu mælist samdráttur á framboði frá því á sama tíma í fyrra á flestum stöðum landsins. Mestur er samdrátturinn í framboði á höfuðborgarsvæðinu, 26,2%, og á Austurlandi, 22,1%, en aðrir landshlutar eru ekki langt undan, fyrir utan Norðurland vestra og Norðurland eystra, þar sem mælist mesta aukning á framboði milli ára eða 11,1% og 10,1%.

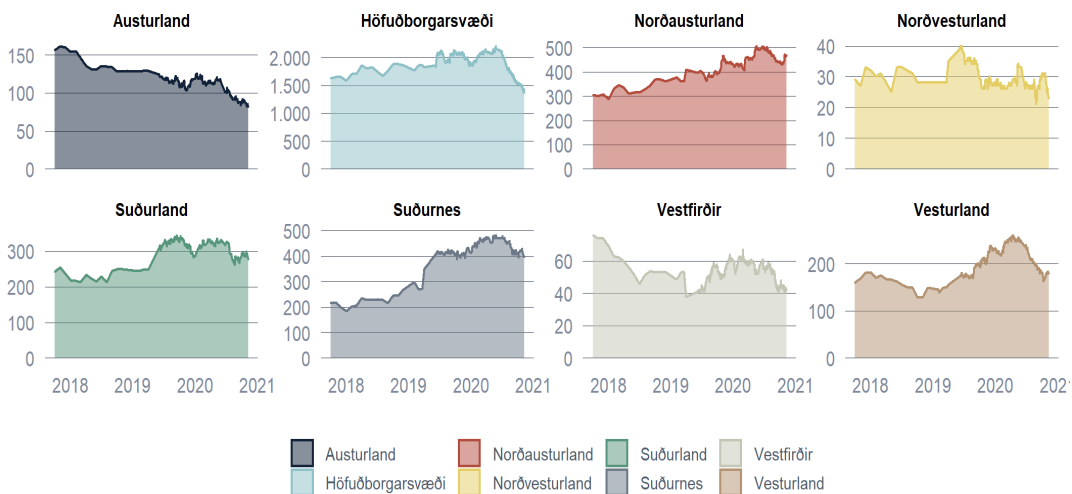
### Breyting á framboði

Hlutfallsleg breyting frá 12. okt. 2019 - 12. okt. 2020



### Framboð fasteigna

Fjöldi íbúða til sölu á fasteignir.is



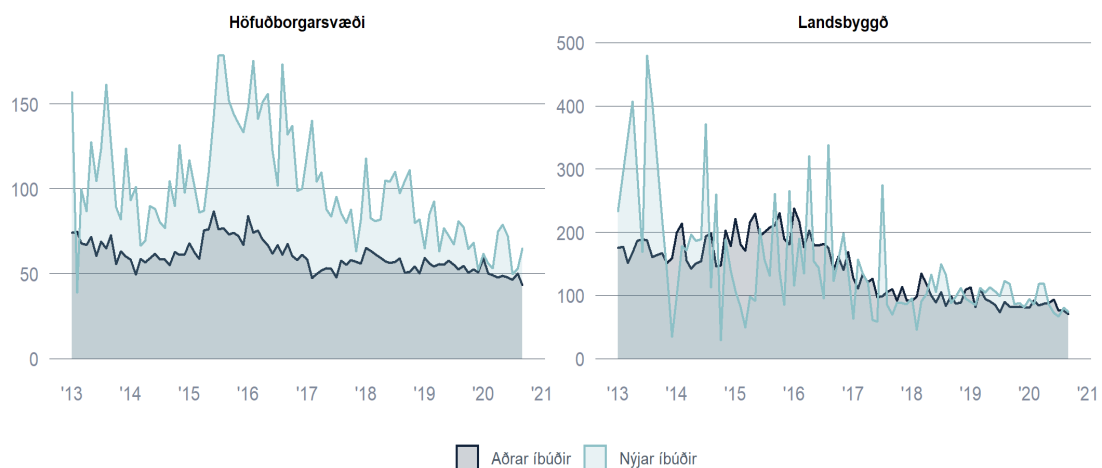
Samdráttur framboðs nær bæði til nýrra íbúða og annarra. Eins og vikið var að hér í inngangi kaflans og nánar er fjallað um í kafla um byggingariðnaðinn, mælist mikill samdráttur í byggingu íbúða á fyrstu byggingarstigum og búast má við töluvert færri fullgerðum íbúðum á næstu árum en hafa komið á markaðinn síðastliðin ár. Þetta gæti dregið úr framboði íbúða enn meira á næstu árum.

## Meðalsölutími styttest

Almennt hefur sölutími íbúða verið að styttest á árinu, bæði nýrra og annarra, og er hann lágur í sögulegu samhengi. Á höfuðborgarsvæðinu tók að jafnaði 65 daga að selja nýjar íbúðir sem voru með útgefinn kaupsamning í september síðastliðnum og 44 daga að selja aðrar íbúðir. Annars staðar á landinu var meðalsölutími nýrra íbúða 74 dagar en 71 á meðal annarra. Talsvert hefur dregið úr meðalsölu tíma dýrari eigna á höfuðborgarsvæðinu.

### Meðalsölutími íbúða

Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður



Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og Hagdeild HMS



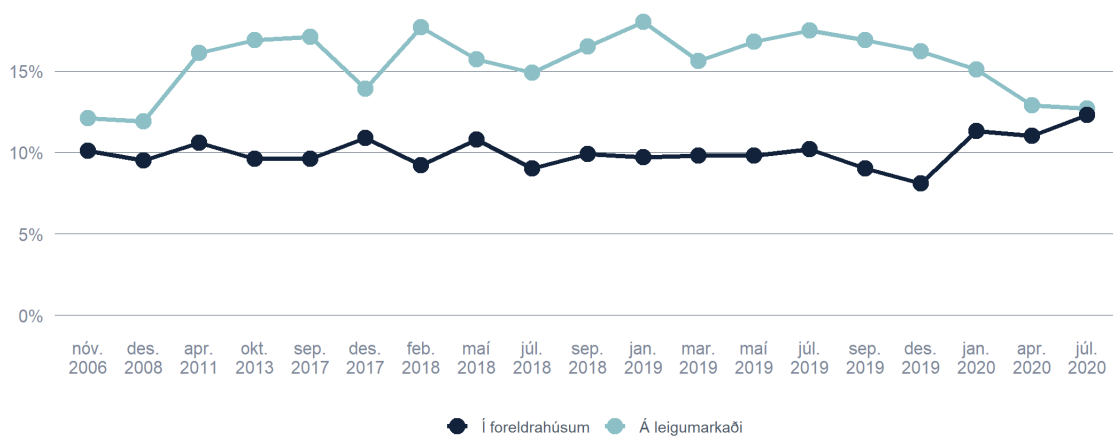
# Leigumarkaður

## Fleiri búa í foreldrahúsum en áður

Nokkuð örar breytingar eru að verða á húsnæðismarkaði um þessar mundir eins og komið hefur fram hér á undan. Þar er leigumarkaðurinn ekki undanskilinn. Til að mynda hefur hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði dregist verulega saman milli ára eins og sést á meðfylgjandi mynd. Leigjendur fara úr því að vera um 16% af heildinni, í lok seinasta árs, í tæplega 13% í júlí á þessu ári, samkvæmt húsnæðiskönnun HMS sem framkvæmd er reglulega. Sú þróun hefur einnig orðið að hlutfallslega fleiri virðast búa í foreldrahúsum en áður, þar fer hlutfallið úr 8% í 12% á sama tímabili.

### Staða á húsnæðismarkaði

Hlutfall fólks (%)



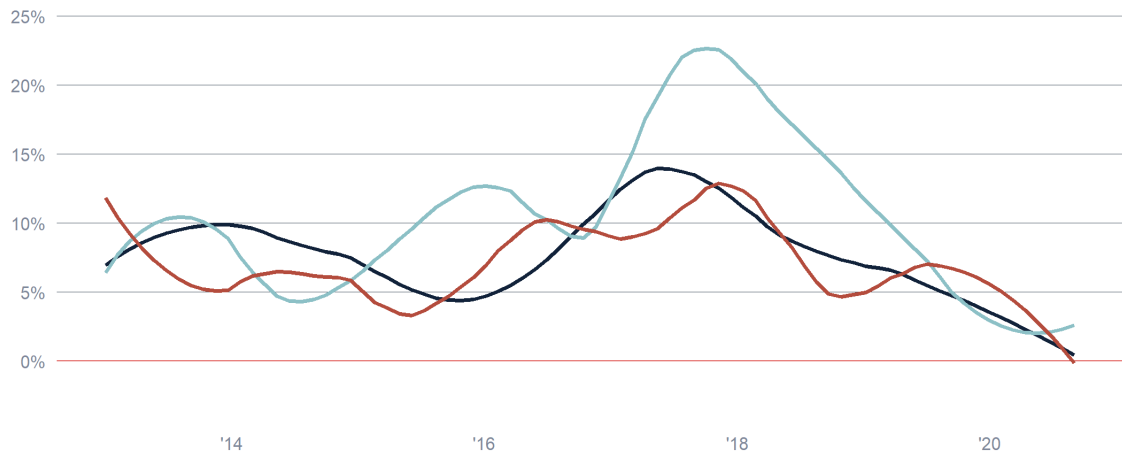
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

## Heimsfaraldur hefur áhrif á leiguverð

Önnur athyglisverð breyting á leigumarkaði er þróun leiguverðs, en verulega hefur hægst á vexti þess á landinu öllu undanfarin misseri. Hækkunartaktur vísitölu leiguverðs hefur verið mjög lítill frá árinu 2019 og hefur vísitalan til að mynda verið að lækka seinustu mánuði og er núna svipuð á höfuðborgarsvæðinu og hún var í upphafi árs, en örlítið hærri á landsbyggðinni. Ef horft er til breytinga seinustu tólf mánaða, þá er hækkunartakturinn að lækka fyrir höfuðborgarsvæðið og landsbyggðina en fyrir nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur hækkunartakturinn leitað aðeins upp á við.

## Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting - leitni (%)

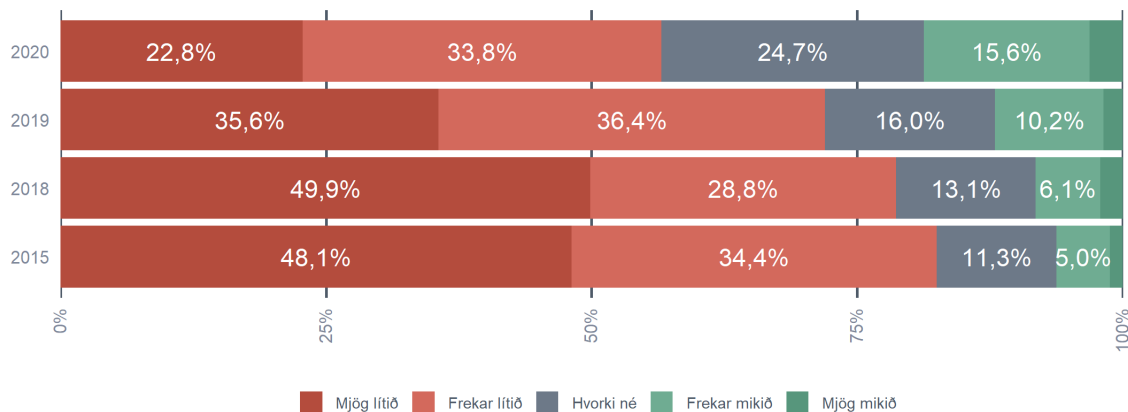


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Þróun lægra leiguverðs má líklega rekja til mikils samdráttar á skammtímaleigu-markaði með fækkun ferðamanna til landsins. Samdráttur í komum ferðamanna hófst með falli Wow Air á fyrri hluta árs 2019 og svo dundi yfir annað áfall í kjölfar COVID-19 faraldursins, sem hefur haft gríðarleg áhrif á ferðaþjónustuna og tengda starfsemi. Samdrátturinn hefur orðið til þess að íbúðir, sem áður voru í skammtímaleigu, hafa í auknum mæli leitað inn á langtíma leigumarkað eða verið settar á sölu. Leigumarkaðskönnun HMS og Zenter leiðir þetta meðal annars í ljós, þar sem mun færri leigjendur svara því til en áður að framboð á leigumarkaði sé ekki nægt og talsvert fleiri telja það mikið. Aukið framboð á leigumarkaði er líklegt til að hafa þau áhrif að lækka verð, sem sést á verðþróun seinustu mánaða. Áhrifin af faraldrinum sjást sömuleiðis á svörum leigjenda, þar sem ekki nema 14% segja að hann hafi haft neikvæð áhrif á stöðu sína á leigumarkaði, en meirihlutinn taldi að faraldurinn hefði engin áhrif haft og rúmlega 10% að hann hefði haft jákvæð áhrif.

## Framboð á húsnæði

Hversu mikið eða lítið framboð telur þú að sé á íbúðarhúsnæði til leigu á Íslandi sem hentar þér og þinni fjölskyldu?



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

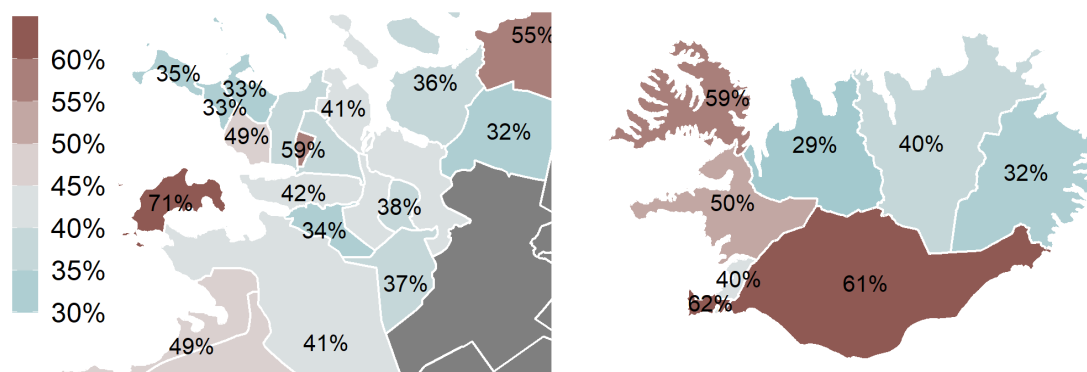
<sup>7</sup> Skoðanakönnun meðal leigjenda framkvæmd af Zenter fyrir HMS á tímabilinu 7.júl til 25.september 2020.

Meðalleiguverð hefur einnig lækkað lítillega að undanfögnu og er í dag svipað og það var í lok árs 2018, eða í kringum 200.000 kr. á mánuði, það er meðalleiguverð sem byggir á þinglýstum leigusamningum um land allt. Þó ber að hafa í huga að meðalstærð og gerð íbúða hefur einnig tekið breytingum á tímabilinu. Til að mynda minnkaði 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 lækkingun meðalleiguverðs.

## Þróun leiguverðs mismunandi eftir landshlutum

Leiguverð þróast mjög mismunandi eftir landsvæðum og hér að neðan sést hvernig það hefur þróast á seinustu árum. Myndin sýnir hvernig verð á fermetra hefur breyst fyrir landið í heild og einnig eftir pósthúsum á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2015 þegar leiguverð tók að hækka, m.a. vegna mikillar grósku í ferðapjónustu. Þó nokkur breyting hefur orðið á tímabilinu en mestu hækkunina er að finna á Suðurnesjum og Suðurlandi þar sem leiguverð hefur hækkað um 61-62%, þar á eftir koma Vestfirðir með 59% hækkun og minnstu hækkunina er að finna á Norðurlandi vestra eða 29%. Á höfuðborgarsvæðinu er mestu hækkunina að finna á Álftanesi eða um 71%, en hafa verður í huga að mjög fáir samningar eru á bak við þann útreikning og því geta sveiflur verið miklar. Næst mestu hækkunina er að finna í pósthúsi 103, þar hefur meðalleiguverð á fermetra hækkað um 59% 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 að jafnaði legið á biliinu 30-50%. Á undanfögnu ári hefur leiguverð hins vegar lítið sem ekkert breyst og jafnvel lækkað á sumum stöðum.

Breyting á leiguverði á fermetra 2015-2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

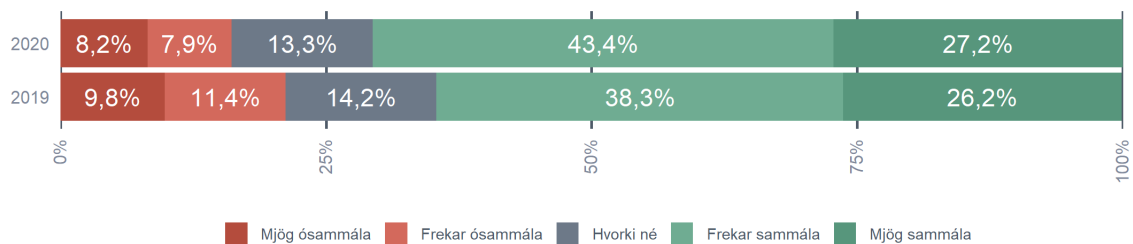
## Húsnæðisöryggi á leigumarkaði eykst

Lægra leiguverð og aukid framboð getur átt sinn þátt í að fjöldi þeirra sem telja sig búa við húsnæðisöryggi hefur aukist að undanfögnu samkvæmt leigukönnun HMS. Sá hópur sem telur sig búa við mesta húsnæðisöryggið er yngsti aldurshópurinn 18-24 ára en um 80% þeirra segjast búa við húsnæðisöryggi, það fer síðan minnkandi eftir aldri og er minnst í hópnum 45-54 ára en þar er hlutfallið einungis 60%.

Húsnæðisöryggi hefur aukist töluvert milli ára og hefur fjöldi þeirra sem telja sig búa við húsnæðisöryggi aukist úr 65% í 71%. Mesta breytingin er á meðal þeirra sem leigja af ótengdum einstaklingi þar sem hlutfallið fer úr 51% í 64%. Einnig má greina mikla aukningu á milli ára hjá þeim sem leigja hjá ættingjum og vinum en þar fer hlutfallið úr 73% í 86%. Húsnæðisöryggi þeirra sem leigja af einkareknu leigufélagi mælist um 63% og um 68% hjá sveitarfélagi en í báðum tilfellum standa þau í stað á milli ára. Örlítil lækkun mælist á milli ára hjá þeim sem leigja á stúdentagörðum.

### Húsnæðisöryggi

Hversu sammála eða ósammála ert þú eftirfarandi fullyrðingu?  
Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi

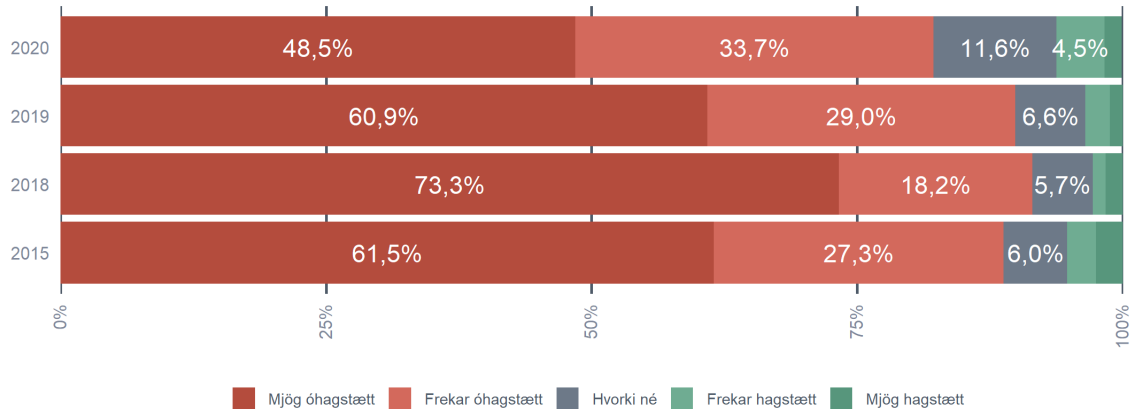


Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Það virðist líka vera samsvörun milli þeirra leigjenda sem telja sig búa við mikið húsnæðisöryggi og þeirra sem geta safnað talsverðu sparifé, en 60% þeirra sem geta safnað sparifé búa við mikið húsnæðisöryggi. Helstu ástæður þess að fólk á leigumarkaði telur sig ekki búa við húsnæðisöryggi eru einkum tímabundinn leigusamningur, lítið framboð af leiguhúsnæði og hátt verð. Þó hefur þeim fækkað talsvert sem telja að leiguverð sé of hátt, úr 49% í 39% á milli ára. Það kemur heim og saman við að leiguverð standi í stað eða hafi lækkað undanfögn misseri. Það sést einnig á því að þeim fækkar sem telja að það sé óhagstætt að leigja á Íslandi um þessar mundir, en hlutfall þeirra hefur tekið skarpa dýfu frá árinu 2018, þegar það var 73%, en mælist nú 49%.

## Hagstætt að leigja

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



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

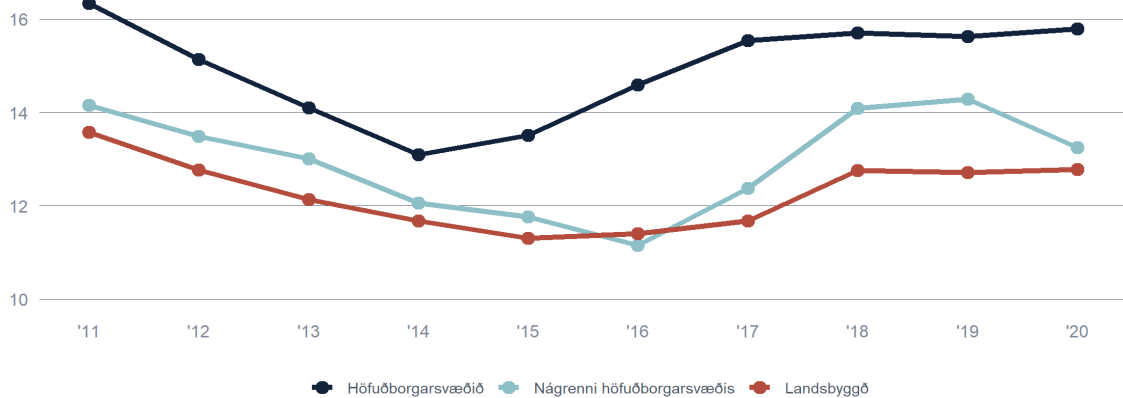
## Leigjendur bjartsýnir á fasteignakaup

Könnunin leiðir einnig í ljós að sífellt fleiri leigjendur greiða í séreignarsparnað og hefur hlutfall þeirra hækkað úr 53% árið 2015 og upp í 69% í ár. Þar spilar líkast til inn í úrræðið um nýtingu skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignar til húsnæðisakaupa, sem er stuðningur hins opinbera við fyrstu kaupendur. Úrræðið er hvetjandi fyrir leigjendur að safna í séreignarsparnað. Yngsti aldurshópurinn, 18-24 ára, er með langhæsta hlutfall leigjenda sem greiða í séreignarsparnað eða 84%. Þar á eftir kemur hópurinn 25-34 ára með 77%. Þróunin hérlendis undanfarin ár hefur verið á þá leið að sífellt fleiri leigjendur vilja eignast eigið húsnæði. Yfirgnæfandi meirihluti, eða 91%, svaraði því til að ef þeir hefðu val um að kaupa eigið húsnæði eða leigja, myndu þeir kaupa eigið húsnæði. Hlutfall leigjenda, sem vilja búa í eigin húsnæði, hefur sömu-leiðis hækkað úr 77% árið 2015 í 91% árið 2020. Leigjendur virðast líka mun bjartsýnni á fasteignakaup nú en fyrir ári síðan. Hlutfall leigjenda, sem áætla kaup á fasteign á næstu 6 mánuðum, hefur aldrei mælst jafn hátt, eða um 10% meðan það mældist ekki nema 4% fyrir ári síðan. Leigjendur virðast því telja aðstæður til fasteignakaupa tiltölulega hagstæðar um þessar mundir.

Lágt vaxtastig í landinu veldur því að fasteignakaup eru mun hagstæðari en áður og fleiri sem sjá sér fært að komast inn á fasteignamarkaðinn. Ef þróun fasteignamats í hlutfalli við leigutekjur er skoðað þá sést að það hafa orðið litlar breytingar á þeim fjölda ára sem tekur leigutekjur að ná upp í íbúðakaup. Í dag tekur um 15,8 ár fyrir leigutekjur að ná upp í íbúðarkaup á höfuðborgarsvæðinu og hefur tíminn hækkað úr 15,6 frá fyrra ári. Svipuð þróun hefur verið á landsbyggðinni en þar er sá tími um 12,7 ár, en í nágrenni höfuðborgarsvæðisins styttest tíminn á milli ára og fer úr 14,3 árum í 13,3.

## Fjöldi ára sem tekur leigutekjur að ná upp í íbúðakaup

Fasteignamat íbúða sem hlutfall af 12 mánaða leigu sómu eigna



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild íbúðalánasjóðs

Hlutfall leigjenda, sem eru á leigumarkaði vegna þess að þeir kjósa það, mælist tæplega 9%. Hlutfallið hefur verið nokkuð stöðugt síðustu ár eða á bilinu 8-10%. Nálægt tveim þriðju hlutum leigjenda eru í leiguhúsnæði af nauðsyn og hefur það hlutfall einnig haldist nokkuð stöðugt síðustu ár. Þar er áberandi stórt hlutfall leigjenda á aldrinum 35-44 ára sem hefur verið lengi á leigumarkaði og sér ekki fram á að fara þaðan í náinni framtíð, sama hvort litið er til þeirra sem eru á almennum markaði eða í félagslegu húsnæði.

Að meðaltali höfðu svarendur verið 6 ár á leigumarkaði og um 30% svarenda höfðu verið 10 ár eða lengur í leiguhúsnæði. Þeir sem höfðu verið 10 ár eða lengur á leigumarkaði voru einnig mun líklegri til að eiga í vandræðum með að ná endum saman og jafnvel þurft að ganga á sparifé eða safna skuldum. Þegar spurt var um helstu galla þess að vera í leiguhúsnæði þá var helst nefnt hátt leiguverð og að það myndast engin eign, en þeim fækkar töluvert milli ára sem telja lítið framboð vera helsta ókostinn.

<sup>8</sup>Gögnin eiga við fasteignamat ársins 2020, sem byggir á gögnum fyrir árið 2019

<sup>9</sup>Hér er um grófan mælikvarða að ræða og ekki tekið tillit til greiðslu skatta af leigutekjum.

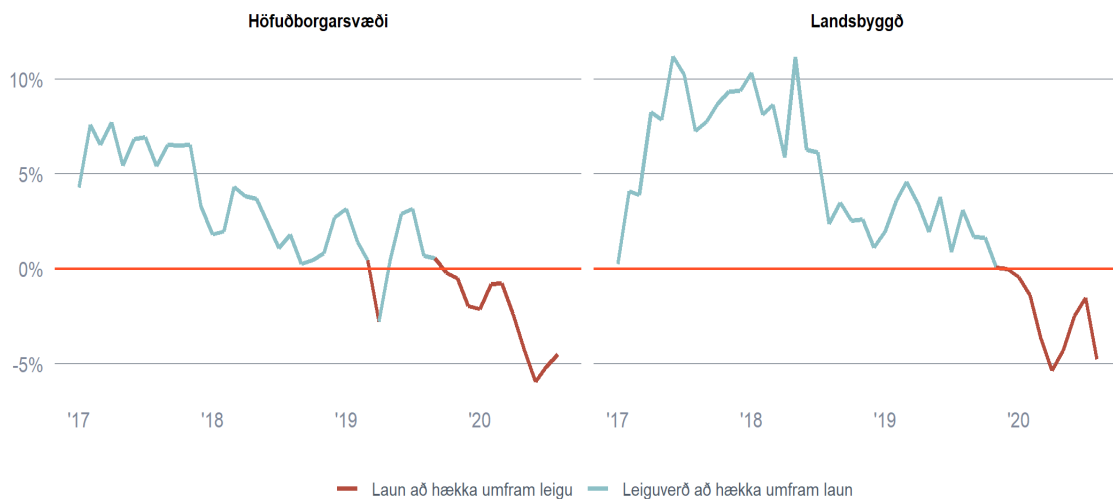
## Hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu hækkar

Þrátt fyrir að leiguverð hafi haldist stöðugt og að kaupmáttur sé hér í hæstu hæðum, þá hefur hlutfall leigufjárhæðar af ráðstöfunartekjum samt aukist á milli ára. Hlutfallið hefur haldist í kringum 40% seinustu ár en hækkaði upp í 44% í síðustu könnun. Einnig hefur hlutfall þeirra sem greiða meira en 50% í húsnæðiskostnað hækkað úr 23% í 30%. Þess má geta að samkvæmt skilgreiningu Eurostat telst húsnæðiskostnaður vera orðinn íþyngjandi þegar hann er 40% og hærri. Ef leiguverð er skoðað í hlutfalli við launavísitölu þá var 12 mánaða hækkun leiguverðs nánast samfellt umfram 12 mánaða hækkun launa á tímabilinu 2017-2019, en undanfarið ár hefur orðið viðsnúningur þar á. Frá haustinu 2019 hafa laun almennt vaxið umfram 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. Það gæti verið skýringin á því að hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu hafi hækkað, að kaupmáttur þeirra sem eru á leigumarkaði hafi ekki aukist með sama hætti og launavísitalan sýnir. Önnur skýring gæti verið sú að tekjuhærri einstaklingar á leigumarkaði hafi keypt sér fasteign á undanförunum mánuðum og þar af leiðandi mælist þetta hlutfall hærra.

### Þróun leiguverðs í hlutfalli við laun

12 mánaða breyting á vísitöluleiguverðssem hlutfall af vísitölulauna

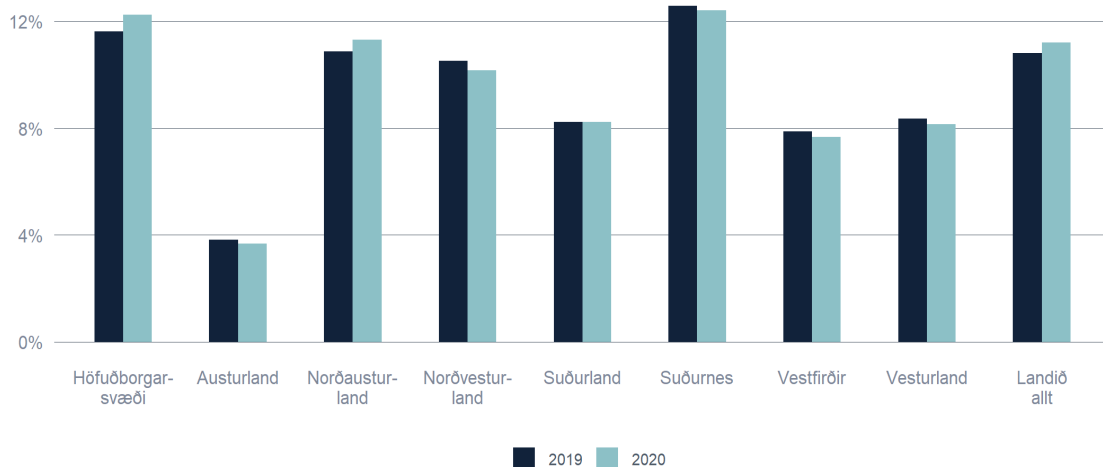


Heimild: Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

## Fjöldi húsnæðisbótagreiðslna í hlutfalli við íbúðafjölda eykst á milli ára

Í september síðastliðnum voru greiddar húsnæðisbætur til 16.365 heimila. Þar af voru um 11.200 heimili á höfuðborgarsvæðinu eða 68,5% af heildinni. Heildarfjöldi heimila sem þáðu húsnæðisbætur jókst um 5,1% frá september 2019 til september 2020. Hlutfallsleg aukning var mest á milli ára á höfuðborgarsvæðinu af einstaka landshlutum, eða um 7,2%. Einnig var 4,9% aukning á Norðurlandi eystra og 1,4% aukning á Suðurlandi, en í öðrum landshlutum var örlítill fækkun, á milli 5 til 15 heimila á hverju svæði, sem fengu greiddar húsnæðisbætur á milli ára. Almennt er það skilyrði fyrir greiðslu húsnæðisbóta að fyrir liggja þinglýstur leigusamningur, en þó eru nokkrar undanþágur frá því skilyrði. Meðal annars er leiga íbúða í eigu ríkis eða sveitarfélaga ásamt námsmannaíbúðum í heimavist eða námsgörðum undanþegin frá því skilyrði.

Fjöldi húsnæðisbótagreiðslna í september 2019 og 2020 í hlutfalli við íbúðafjölda



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á myndinni hér að ofan má sjá hlutfall húsnæðisbótagreiðslna af heildarfjölda íbúða í hverjum landshluta fyrir sig. Sé horft til þess mælikvarða má sjá að almennt mælist minni munur á milli landshluta en sé horft eingöngu til þinglýstra leigusamninga. Horft til einstakra landshluta mælist leigumarkaðurinn hlutfallslega stærstur á höfuðborgarsvæðinu og á Suðurnesjum, eða rúm 12% af íbúðafjölda svæðanna, en á milli ára hefur hlutfallið hækkað um 0,6 prósentustig á höfuðborgarsvæðinu og á sama tíma dregist saman um 0,2 prósentustig á Suðurnesjum.

<sup>10</sup> Einnig er veitt undanþága fyrir tímabundin afnot búseturéttarhafa við nauðungarsölu til eigin nota í allt að 12 mánuði og sambýli einstaklinga á áfangaheimilum.

<sup>11</sup> Þinglýstir leigusamningar gefa takmarkaða mynd af stærð leigumarkaðar þar sem ekki öllum leigusamningum er þinglýst. Að auki geta óvirkir ótímabundnir samningar haldist lengi á skrá.



# Lánamarkaður

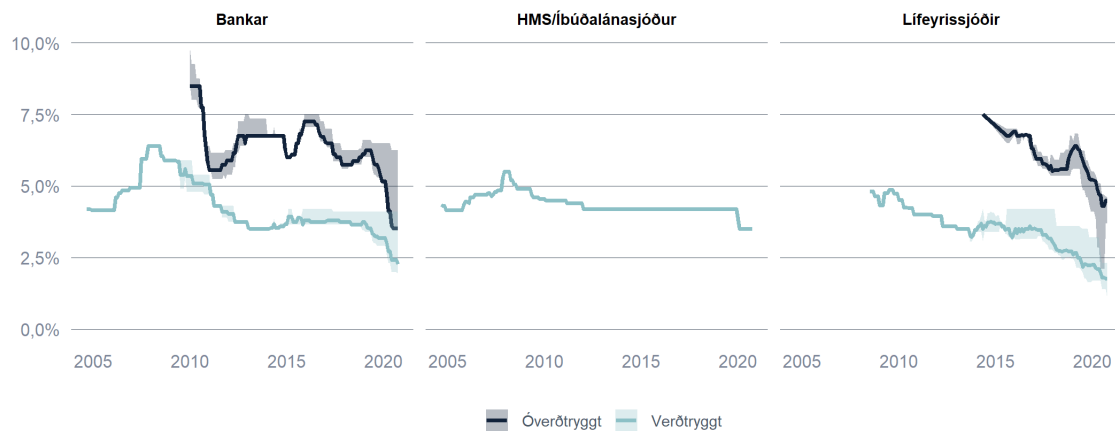
## Vextir í sögulegu lágmarki

Talsverðar sviptingar hafa átt sér stað á lánamarkaði undanfarið ár í ljósi mikilla stýrivaxtalækkana. Þessar vaxtalækkningar hafa orðið til þess að hleypa nýju lífi í lánamarkaðinn. Stýrivextir eru nú 1% en fóru í fyrsta sinn undir 3,5% á síðari hluta árs 2019. Það verður athyglisvert að fylgjast með þróun peningastefnunnar, en Seðlabankinn hefur gefið í skyn að þótt stýrivextir muni líklega ekki haldast svo lágir til frambúðar, þá geti Ísland verið að sigla inn í nýtt vaxtaumhverfi þar sem vextir verði almennt lægri en áður.

Stýrivaxtalækkningar hafa orðið til þess að vextir á íbúðalánum hafa lækkað að sama skapi, sérstaklega á óverðtryggðum lánum sem eru jafnan mun næmari fyrir stýrivaxtabreytingum. Vextir eru þó sögulega lágir bæði á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum. Lægstu vextir á verðtryggðum lánum eru nú 2% en voru 2,9% fyrir ári á meðan lægstu vextir á óverðtryggðum íbúðalánum eru um 3,5% en voru um 5,2% fyrir ári. Þessar miklu vaxtalækkningar hafa orðið til þess að mikið líf er á fasteignamarkaði um þessar mundir eins og farið hefur verið yfir hér að framan.

### Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun



Heimild: Hagdeild HMS

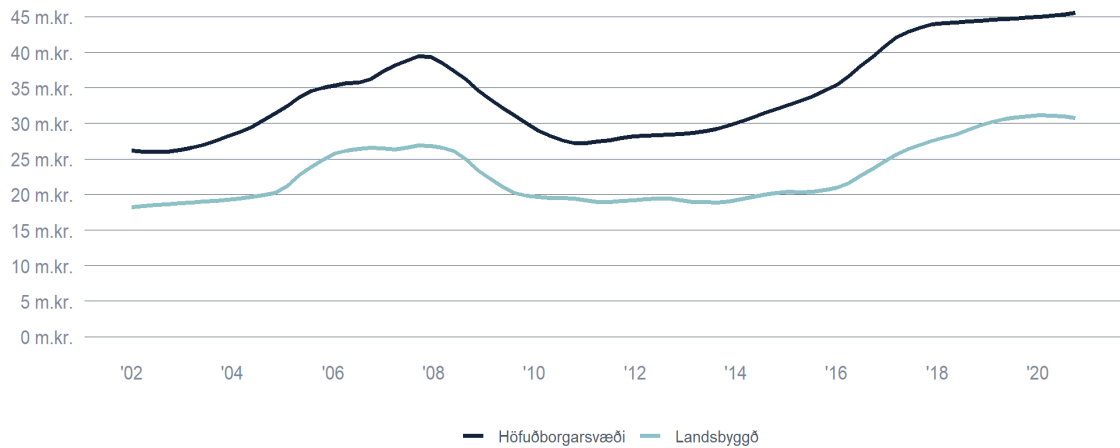
## Greiðslubyrði hefur lækkað mikið

Lægri vextir hafa orðið til þess að greiðslubyrði lána er nokkuð lægri nú en hún var fyrir ári síðan. Myndin hér að neðan sýnir hvernig mánaðarleg greiðslubyrði af húsnæðisláni hefur þróast seinustu ár. Hér er miðað við hefðbundna þriggja herbergja íbúð í fjölbýli. Slík íbúð á höfuðborgarsvæðinu fer á um 47 m.kr. í dag, miðað við miðgildi kaupverðs, en var á um 45 m.kr. fyrir ári, miðað við núverandi verðlag.

Sé miðað við bestu kjör bankanna hverju sinni, hefur mánaðarleg greiðslubyrði vegna slíkrar íbúðar farið úr 175 þúsund krónum í maí í fyrra í 126 þúsund krónur í ágúst á þessu ári. Á landsbyggðinni hefur greiðslubyrði fyrir þriggja herbergja íbúðir í fjölbýli farið úr 117 þúsund krónum að jafnaði í 77 þúsund krónur á sama tímabili.

### Verð á 3ja herbergja íbúð í fjölbýli

Leitni miðgildis á föstu verðlagi (m.v. verðlag september 2020)

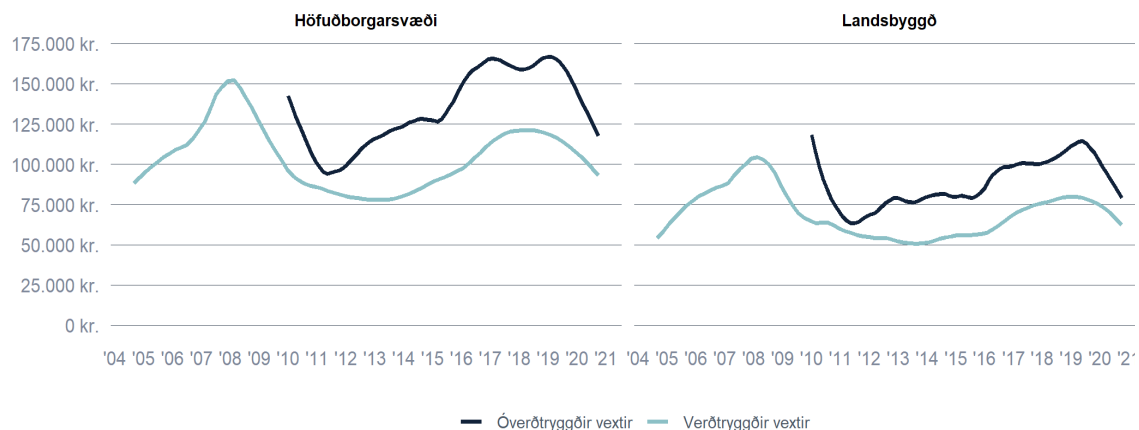


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á myndinni hér fyrir neðan sést hversu hratt greiðslubyrði lána hefur lækkað undanfarna mánuði. Á óverðtryggðum lánnum er hún orðin svipuð og hún var árið 2013, en á verðtryggðum lánnum svipuð og árið 2016. Greiðslubyrðin hefur samt ekki enn náð sömu lægðum og í kringum 2011 þegar munurinn á milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána var sögulega lítill.

### Greiðslubyrði lána á 3ja herbergja íbúð í fjölbýli

Leitni m.v. miðgildi kaupverðs, 70% lánsfjárlutfall, hagkvæmstu vexti bankanna á hverjum tíma og fast verðlag



Heimild: Þjóðskrá Íslands og handeild HM

<sup>12</sup> Miðað er við 70% lánsfjárlutfall.

Þess má geta að ef miðað er við lægstu vaxtakjör bankanna á íbúðalánnum, eru vextir á óverðtryggðum lánnum nú nánast þeir sömu og þeir voru á verðtryggðum lánnum í maí 2019. Því er ljóst að fleiri ráða við greiðslubyrði á óverðtryggðum lánnum nú en áður. Greiðslubyrði óverðtryggðra lána getur verið sveiflukenndari en greiðslubyrði verðtryggðra lána, þar sem þau bera yfirleitt breytilega eða fasta vexti til aðeins nokkurra ára og því getur greiðslubyrðin aukist ef vextir fara að hækka á nýjan leik.

Á verðtryggðum lánnum breytist greiðslubyrðin ekki eins mikið, en á móti hækka eftirstöðvar lánsins í takt við verðbólguna. Munurinn á greiðslubyrði milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána hefur ekki verið jafn lítill síðan 2012. Frá árinu 2017 hafa vextir á óverðtryggðum lánnum að mestu verið hagstæðari en á verðtryggðum lánnum, eins og fjallað var um í mánaðarskýrslu hagdeildar HMS í september.

## Óverðtryggð lán sækja í sig veðrið

Hingað til hefur ekki verið á allra færi að taka óverðtryggt lán sökum hárrar greiðslubyrði, en nú er það orðinn raunhæfur kostur fyrir mun fleiri en áður og hafa óverðtryggð lán verið að sækja hratt í sig veðrið. Ljóst er að margir lántakendur hafa nýtt sér þetta breytta vaxtaumhverfi til þess að endurfjármagna lánin sín og fara úr verðtryggðum lánnum yfir í óverðtryggð lán. Á tímabilinu apríl-september voru hrein ný útlán á verðtryggðum lánnum neikvæð um 31,7 ma.kr sem þýðir að mun fleiri voru að greiða upp verðtryggð lán en taka ný. Hrein ný óverðtryggð útlán voru hins vegar jákvæð um 203,1 ma.kr. á sama tímabili, sem er næstum fjórfalt meira en allt árið í fyrra.

Miklar sviptingar hafa orðið á hlutdeild lánastofnana í útlánnum til heimilanna þar sem bankarnir hafa verið fyrirferðamestir í útlánnum undanfarna mánuði. Áður höfðu lífeyrissjóðir verið mjög umsvifamiklir í útlánnum eftir að hafa útvíkkað lánareglur sínar árið 2015 og buðu upp á hagstæðustu vaxtakjörin á verðtryggðum lánnum. Því er um töliverðar sviptingar að ræða. Á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 námu til að mynda hrein ný útlán hjá bönkunum 214,5 ma.kr., en aðeins 15 ma.kr. hjá lífeyrissjóðunum og þar af hafa þau verið neikvæð um 13 ma.kr. í júlí-sept. Það sama á við um HMS eða húsnæðissjóði þar sem mun meira er um uppgreiðslur en ný lán. Myndin hér að neðan sýnir hversu mikill útlánavöxtur bankanna hefur verið undanfarna mánuði með hvern metmánuðinn í útlánnum á fætur öðrum.

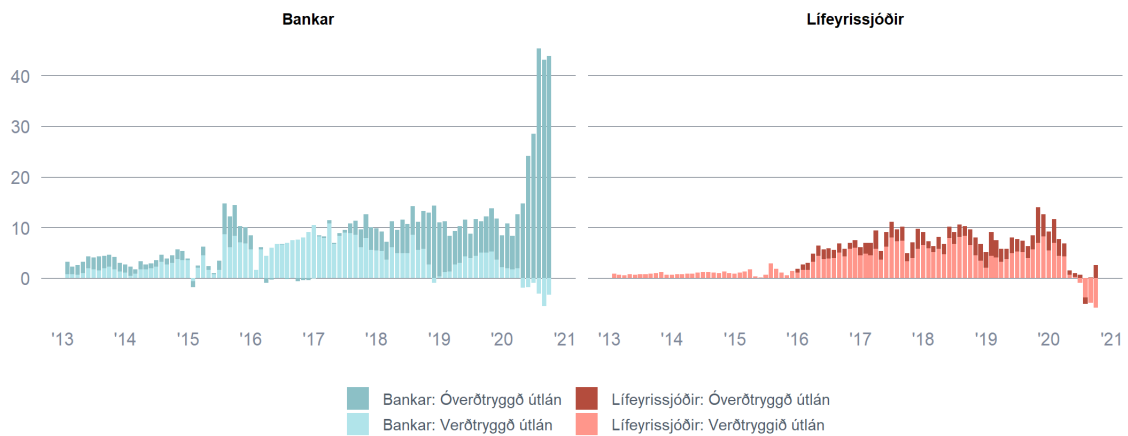
<sup>13</sup> Hér er miðað við 70% lán og vextir miðast við kjör lána á fyrsta veðrétti.

<sup>14</sup> Hér er miðað við raunvexti í báðum tilvikum þar sem gert er ráð fyrir að verðbólga næstu tólf mánuði muni fylgja verðbólgupá Seðlabanka Íslands frá því í Peningamálum 2020/3.

<sup>15</sup> Hrein ný útlán eru ný útlán að frádregnum óreglulegum uppgreiðslum. Afborganir af lánnum teljast því ekki til frádráttar. Hér er átt við útlán banka og lífeyrissjóða.

## Hrein ný útlán

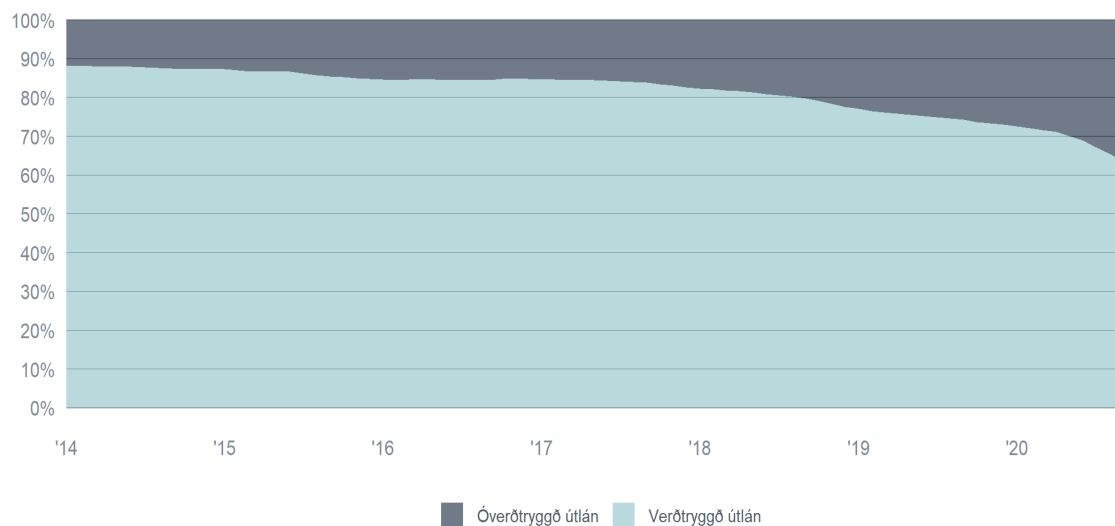
Ma.kr.



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Umfangsmiklar skuldbreytingar fólks úr verðtryggðum í óverðtryggð lán hafa orðið til þess að hlutdeild óverðtryggðra lána af öllum útistandandi lánum hefur breyst mikið á skömmum tíma, eða úr 25,8% í september í fyrra í 36,4% í september í ár. Aukin hlutdeild óverðtryggðra lána ber það með sér að peningastefna Seðlabankans hefur meiri áhrif, þar sem vextir slíkra lána eru mjög næmir fyrir stýrivaxtabreytingum. Það getur dregið úr þörf Seðlabankans til að hækka vexti þegar staða og horfur í efnahagslífinu kalla á slíkt.

## Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána



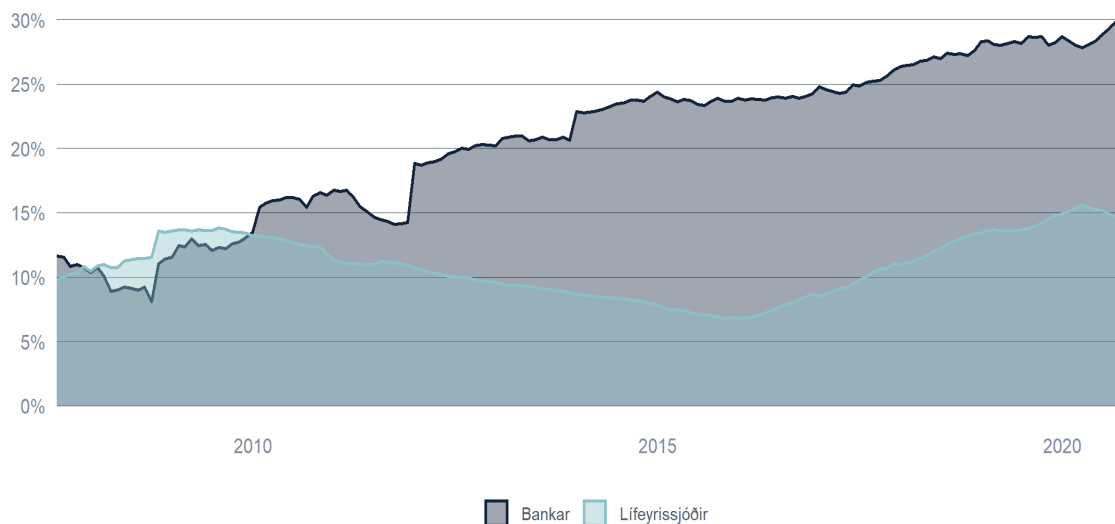
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Íbúðalán verða sífelld stærri hluti af heildareignum bankanna

Þessi mikli útlánavöxtur bankanna hefur orðið til þess að eignasamsetning þeirra hefur breyst töluvert. Líkt og sjá má á myndinni hér að neðan hefur vægi íbúðalána til heimila farið vaxandi af heildareignum bankanna og frá því í byrjun sumars hefur hlutdeildin náð sögulegum hæðum í hverjum mánuði sem liðið hefur. Í lok september var það hlutfall komið upp í rúm 30% af innlendum heildareignum bankanna, samanborið við ekki nema 8% í september 2008.

Sömu sögu er að segja um lífeyrissjóði en þar hefur hlutdeild íbúðalána einnig vaxið hratt undanfarin ár. Frá byrjun árs 2016 hefur hlutdeildin af innlendum eignum vaxið úr tæpum 7% og upp í 16% í mars síðastliðnum þegar hún náði hámarki, en hefur síðan farið lækkandi sökum mikilla uppgreiðslna á lánnum hjá lífeyrissjóðum og stendur nú í 15%.

Hlutdeild húsnæðislána af heildareignum banka og lífeyrissjóða



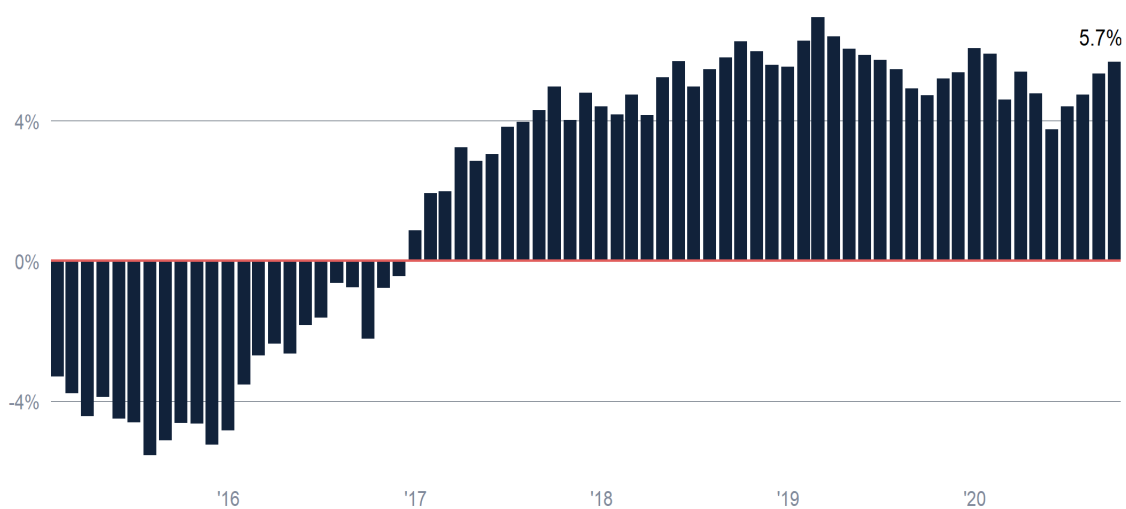
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Skuldir heimilanna aukast

Frá árinu 2017 hafa útistandandi íbúðalán heimilanna verið að aukast jafnt og þétt. Ef litið er á 12 mánaða breytingu á útistandandi lánum í heild í september, þá jukust útlánin um 5,7% að raunvirði, miðað við sama tíma í fyrra, og hefur farið vaxandi seinustu fjóra mánuði, eftir að hafa dregist lítillega saman í vor í kjölfarið á heimsfaraldrinum. Frá miðju ári 2017 hefur 12 mánaða breytingin alltaf verið jákvæð og aukningin verið um 4-7% að meðaltali á hverju 12 mánaða tímabili. Frá ágúst 2019 hafa útistandandi óverðtryggð lán heimilanna aukist um 43% að raunvirði, en á sama tímabili hafa verðtryggð lán dregist saman um 7% að teknu tilliti til verðlagsbreytinga.

### Ársbreyting í heildaríbúðalánum heimila

Að raunvirði



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

# Byggingamarkaður

## Umsvif á byggingarmarkaði eru að dragast saman

Umsvif á byggingarmarkaði hafa verið að dragast saman á flesta mælikvarða eftir að hafa verið í hæstu hæðum á fyrri hluta síðasta árs. Í ágúst 2020 störfuðu um 13 þúsund manns í byggingariðnaði, sem er um 9,7% minna en í ágúst í fyrra. Innflytjendur mynda stórt hlutfall starfsmanna í byggingariðnaði og sveiflur í iðnaðinum koma helst fram hjá þeim hópi, hvort sem horft er á fjölda eða hlutfall. Það má sjá á því að fækkun meðal innflytjenda í geiranum síðastliðið ár nam 23% en ekki nema 3,7% meðal þeirra sem eru með íslenskan bakgrunn. Fjöldi starfandi fólks í byggingariðnaði er þó meiri en hann hefur verið stærstan hluta síðasta áratugar og það var ekki fyrr en í ágúst 2017 sem hann náði sömu hæðum og hann er í núna.

Ekki gætir sömu áhrifa í innflutningi byggingarhráefna, en þar tók við töluverð uppsveifla í sumar eftir ládeyðu í upphafi árs. Séu fyrstu átta mánuðir ársins teknir saman hefur innflutningur aðeins dregist saman um 4,2% að verðmæti (CIF) en 5,8% í tonnum talið. Þó ber þess að geta að umrædd hráefni eru einnig notuð til almenns viðhalds og svo virðist vera að landsmenn hafi nýtt sumarið vel í viðhald og breytingar í stað utanlandsferða. Til að mynda voru pallaefni, heitir pottar og ýmis verkfæri víða uppseld í sumar. Tímabundin hækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts af vinnu iðnaðarmanna við íbúðarhúsnæði úr 60% upp í 100%, sem samþykkt var á Alþingi í lok mars á þessu ári, hefur líklega átt sinn þátt í að hvetja landann til að leggjast í framkvæmdir.

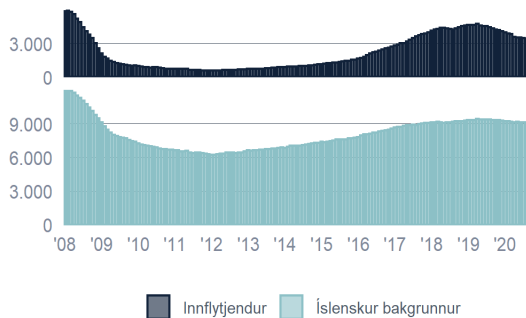
Rétt eins og með fjölda starfandi fólks er innflutningurinn núna álíka mikill og hann var árið 2017. Sömu sögu er að segja um veltuna í byggingariðnaði, en miðað við síðustu tölur, sem ná yfir júlí-ágúst, hafði árstíðaleiðrétt velta dregist saman um 14,7% frá byrjun árs 2019 og sé aðeins horft til undirflokksins „þróun og bygging húsnæðis“, er samdrátturinn enn meiri, eða um 30%. Þrátt fyrir að samdrátturinn sé þó nokkur, er hann þó ekki verulegur í sögulegu samhengi enn sem komið er, en miklar sveiflur hafa einkennt greinina. Hins vegar bendir nýjasta talning Samtaka iðnaðarins á fjölda íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum til þess að talsvert meiri samdráttur sé framundan, ef horft er til fjölda íbúða á fyrstu byggingarstigum. Samkvæmt talningu samtakanna nú á haustmánuðum mælist um 41% samdráttur í fjölda íbúða á fyrstu byggingarstigum, þ.e. að fokheldu, frá haustmánuðum í fyrra og um 17% samdráttur síðan í mars á þessu ári.

<sup>16</sup> Hér er verið að skoða innflutning á timbri, krossviði, spóna- og byggingarplötum, rúðugleri, steypustyrktarjárn og þakjárn.

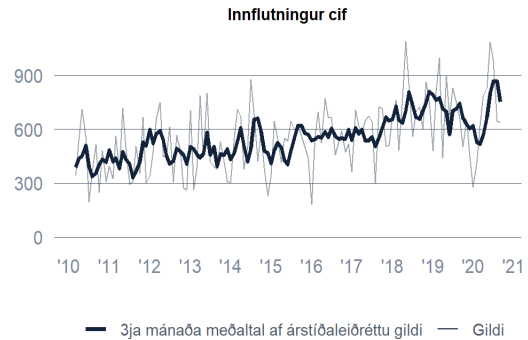
Gjaldþrotum í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð fór fjölgandi frá vormánuðum 2019 og allt fram á mitt sumar, en síðan þá hefur aðeins dregið úr þeim. Nýskráðum fyrirtækjum í greininni hefur hins vegar farið hratt fjölgandi á árinu. Sé miðað við þriggja mánaða meðaltal, hafa þau ekki verið fleiri síðan á fyrri hluta árs 2017 og þar áður síðan sumarið 2008.

## Umsvif á byggingamarkaði

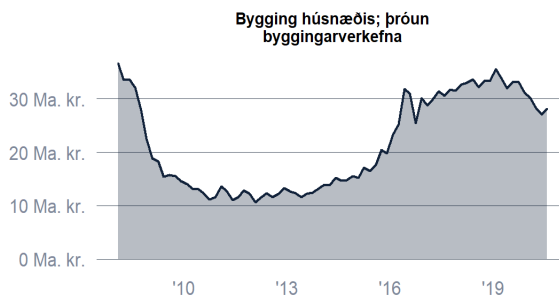
A) Fjöldi starfandi í byggingariðnaði  
Árstíðaleiðréttar tölur



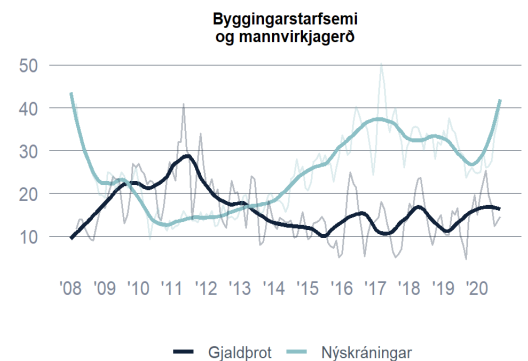
B) Innflutningur byggingarhráefna  
Verðmæti (m.kr.) á mánuði



C) Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði  
Ma. kr. á hverju tveggja mánaða tímabili



D) Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja  
Fjöldi fyrirtækja (þriggja mánaða meðaltal) og leitni



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

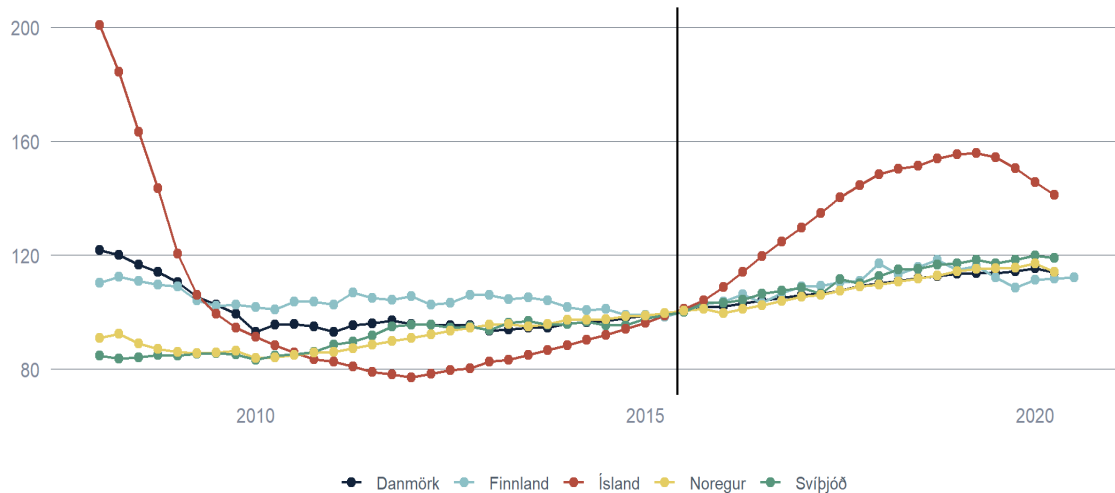
Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hefur fjöldi starfandi fólks innan byggingargeirans verið að sveiflast hérlandis talsvert mikið umfram það sem almennt gengur og gerist á hinum Norðurlöndunum. Frá því í byrjun árs 2012 og fram til þriðja ársfjórðungs 2019 jókst fjöldi starfandi fólks í byggingariðnaði hlutfallslega mest hér á landi af öllum Norðurlöndunum og náði sá fjöldi hámarki um miðbik sumars 2019 frá því haustið 2008. Fá þeim tíma hefur byggingargeirinn hins vegar dregist talsvert meira saman hérlandis en á hinum Norðurlöndunum.

<sup>17</sup> Hér er miðað við leitni sem fundin er út með tölfræðilegum aðferðum, en sveiflur í fjölda gjaldþrota á milli mánaða eru of miklar til þess að hægt sé að túlka þær með góðu móti.



## Fjöldi starfandi á Norðurlöndum

Vísitala - árstíðaleiðrétt (2015 = 100)



Heimild: Eurostat

## Framboð nýrra íbúða gæti dregist saman á næstu árum

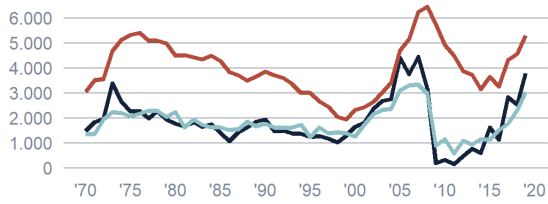
Á síðasta ári var lokið við byggingu ríflega þrjú þúsund íbúða á landinu öllu, sem er rétt undir því sem var fullklárað á árunum 2005-2007 og nær tvöfalt á við það sem var byggt árið 2016, samkvæmt tölum Hagstofu Íslands. Á árinu 2019 var hafin bygging nærri 3.800 íbúða, sem er meira en þrefalt á við það sem var byrjað á árið 2016. Hins vegar dró nokkuð úr fjölda kranaskoðana árið 2019 frá árinu áður, eða um 26% og því ljóst að einhver samdráttur var í íbúðabyggingu milli ára. Kranaskoðanir eru framkvæmdar við uppsetningu krana og svo á árs fresti eftir það. Fjöldi skoðana gefur því ágæta mynd af því hversu margir kranar eru í notkun hverju sinni. Tölurnar fyrir árið 2020 ná aðeins fram í október, en miðað við fyrstu 9 mánuði ársins hafa um 4% fleiri kranaskoðanir farið fram en á sama tímabili í fyrra.

Talning Samtaka iðnaðarins (SI) á fjölda íbúða í byggingu sýna að hætt er við að samdráttur í byggingariðnaði geti haldið áfram á næstu misserum því að fjöldi íbúða í byggingu á fyrri byggingarstigum hefur dregist mun meira saman en heildarfjöldi íbúða í byggingu. 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. Fyrir vikið hefur spá þeirra um fjölda fullbúinna íbúða árið 2021 verið færð niður úr 2.513 í 1.986 og fyrir árið 2022 úr 2.667 í 1.923.

## Bygging íbúðarhúsnæðis

### A) Bygging íbúðarhúsnæðis

Fjöldi íbúða

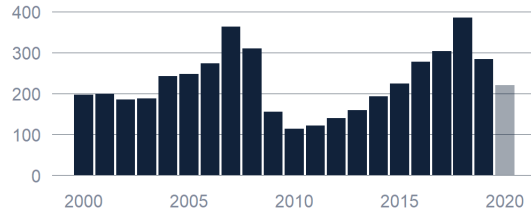


— Byrjað á árinu — Fullgert á árinu — Í byggingu 31. desember

Heimild: Hagstofa Íslands

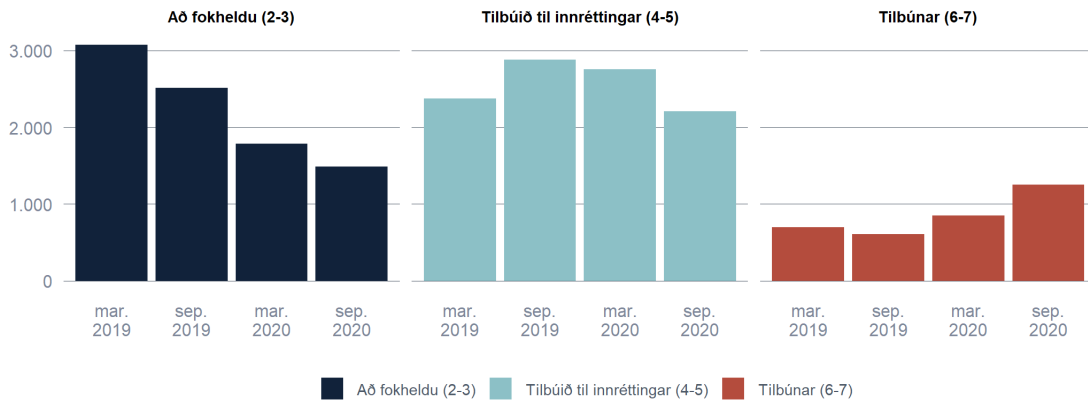
### B) Kranaskoðanir

Fjöldi krana (2020 tölur ná til 14. okt)



Heimild: Vinnueftirlitid

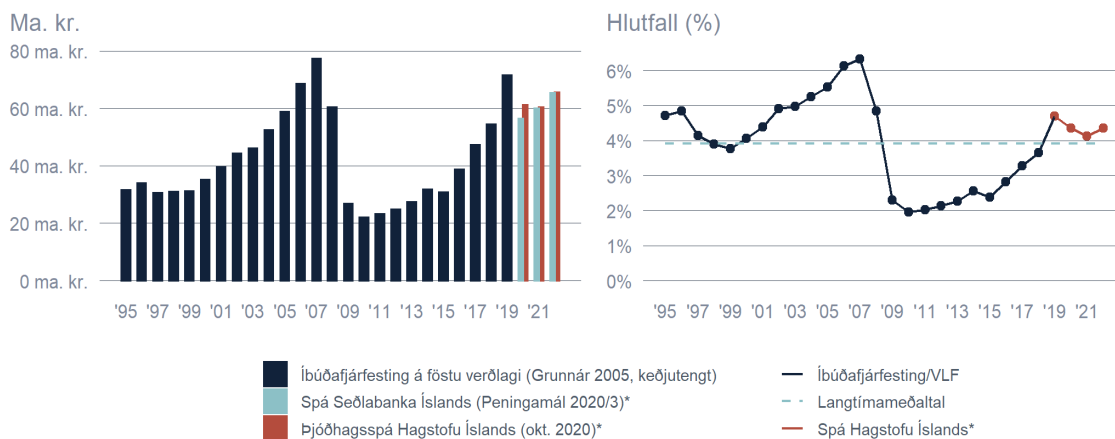
### C) Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni



Heimild: Samtök iðnaðarins

Að sama skapi er gert ráð fyrir því í Þjóðhagsspá Hagstofu Íslands að íbúðafjárfesting í ár og næstu tvö árin verði lægri en hún var árið 2019. Gert er ráð fyrir að samdrátturinn verði talsverður í ár, eða ríflega 14%, og ofan á það 1% samdráttur á því næsta, en að íbúðafjárfesting sem hlutfall af landsframleiðslu verði enn yfir langtíma meðaltali eins og myndin hér að neðan sýnir.

### Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi og spá næstu ár



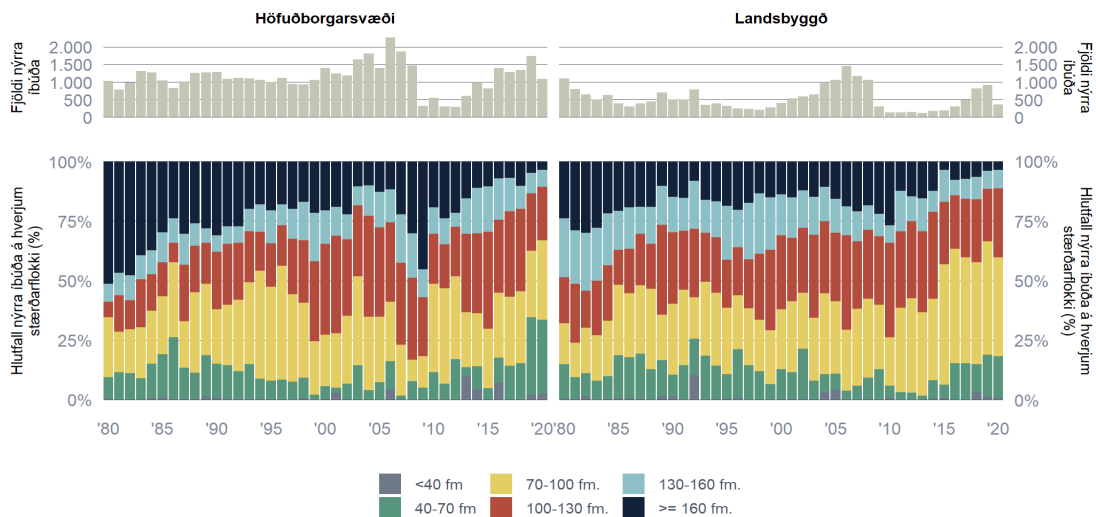
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS  
\*Reiknað út frá útaefinni spá um maanbrevtinu á milli ára

Eins og fjallað hefur verið um framar í skýrslunni, þá er fasteignamarkaðurinn í hæstu hæðum um þessar mundir og hafa nýjar íbúðir verið að seljast vel. Aukin sala á nýbyggingum gæti skilað sér í auknum áhuga hjá fjárfestum og þegar nýbyggingar seljast vel þá myndast aukið svigrúm fyrir byggingaraðila til þess að fjármagna ný verkefni. Þá gætu nýju hlutdeildarlánin skapað aukinn hvata til byggingar íbúðahúsnæðis þar sem líklegt er að vel gangi að selja íbúðir sem falla undir þau skilyrði. Þessir þættir gera það að verkum að ólíklegt er að samdráttur í byggingariðnaði nú verði í líkingu við það sem var í kjölfar efnahagskreppunnar 2008.

## Dregur úr byggingu stærri íbúða

Hlutfallslega hefur dregið mikið úr byggingu stærri íbúða undanfarin ár. Myndin hér að neðan sýnir hlutfallslega hversu stórar íbúðir eru á hverju byggingarári frá árinu 1980. Hlutfall íbúða yfir 100 fermetrum hefur einungis 12 sinnum á tímabilinu verið undir helmingi af öllum byggingum á viðkomandi byggingarári á höfuðborgarsvæðinu. Seinustu tvö ár hefur þetta hlutfall verið sögulega lágt og ekki verið nema um 37%. Á móti hefur orðið töluverð aukning í byggingu smærri íbúða. Þessi aukning í byggingu smærri íbúða kemur eftir áratuga lægð í þessum flokki. Frá aldamótum hefur hlutfall byggðra íbúða, minni en 70 fm, verið að meðaltali 12% á ári, en seinustu tvö ár hefur það farið upp í 32,5% og 28,5% á höfuðborgarsvæðinu. Þess má þó geta að árið er ekki búið og því gætu tölurnar fyrir 2020 breyst eitthvað. Svipuð þróun hefur verið á landsbyggðinni þar sem mun minna hefur verið byggt af stórum íbúðum undanfarin ár.

### Stærð og fjöldi nýrra íbúða eftir árum



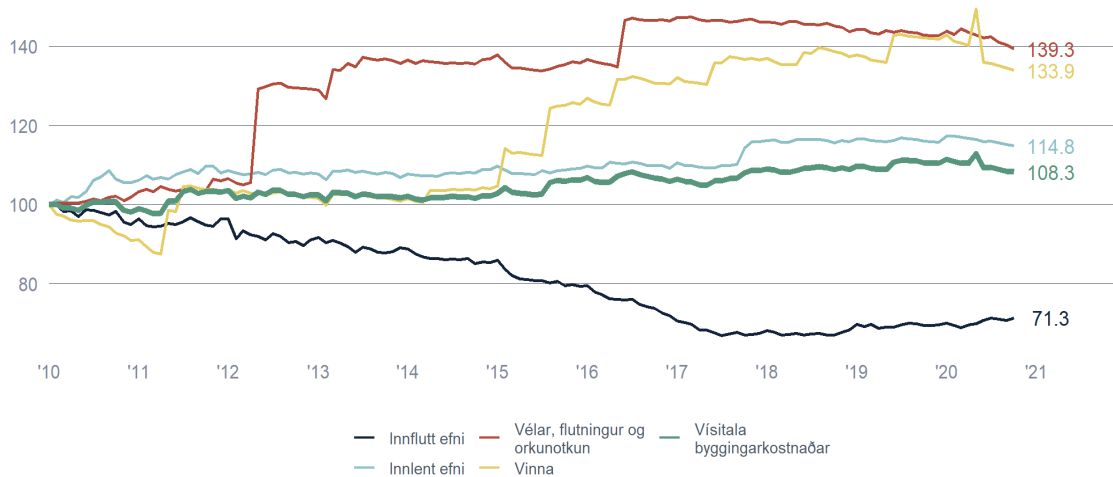
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

## Vísitala byggingarkostnaðar hefur hækkað minna en verðlag

Vísitala byggingarkostnaðar hefur hækkað um 1,4% í nóvember á þessu ári miðað við nóvember á síðasta ári, sem er minna en hækkun almenns verðlags. Í raun hefur byggingarvísitalan aðeins hækkað um 8,4% á föstu verðlagi á rúmum áratug eða frá janúar 2010. Þar munar mestu um að innflutt efni hefur lækkað um 29,7% sem vegur á móti 40,4% kostnaðarhækkun vegna véla, flutnings og orkunotkunar og 34,5% hækkun kostnaðar við vinnu. Þess ber þó að geta að í byggingarvísitölunni er hvorki kostnaður við kaup eða leigu á lóð né opinber gjöld. Því getur verið að kostnaðurinn við nýbyggingar hafi aukist meira þegar það er tekið til greina.

### Byggingarvísitala eftir aðfangaflokkum á föstu verðlagi

Vísitala (jan. 2010 = 100)



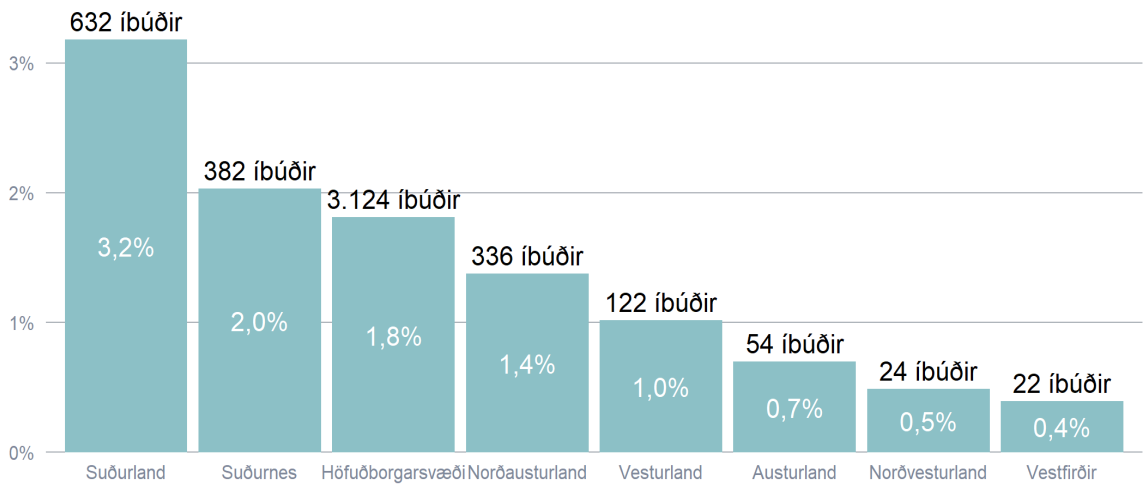
## Hlutfallslega mest byggt á Suðurlandi

Á undanförunum tólf mánuðum hafa um 4.700 nýjar íbúðir litið dagsins ljós, sem er um 1,8% af öllum fullgerðum íbúðum á landinu. Mest var byggt á höfuðborgarsvæðinu, en um tvær af hverjum þremur nýjum íbúðum eru staðsettar þar. Þar af var Reykjavík í fararbroddi með um 1.200 nýjar íbúðir, Kópavogur með um 740 og Garðabær með um 600. Á Akureyri bættust við um 250 nýjar íbúðir. Hlutfall nýrra íbúða á Suðurlandi og á Suðurnesjum er hins vegar hærra í þeim landshlutum og því má segja að hlutfallsleg aukning hafi verið meiri þar. Hins vegar bættist lítið við af nýjum íbúðum á Norðvesturlandi og á Vestfjörðum. Í fimm sveitarfélögum eru nýjar íbúðir um eða yfir 5% af öllum íbúðum en það eru Ölfus, Mosfellsbær, Garðabær og Árborg.

<sup>18</sup> Hér er miðað við íbúðir sem eru nú á byggingarstigi 6 eða hærra en voru á byggingarstigi 5 eða lægra fyrir tólf mánuðum samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að skráning byggingarstigs er misgóð og endurspeglar ekki alltaf raunverulegt stig byggingarframkvæmda.

## Hlutfall nýrra íbúða

Íbúðir byggðar á síðustu 12 mánuðum sem hlutfall af heildarfjölda fullgerðra íbúða (%)



**Útgefandi:**

Hagdeild HMS

**Umsjón:**

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

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

Karlotta Halldórsdóttir, hagfræðingur (karlotta.halldorsdottir@hms.is)

**Útgáfudagur:**

11. nóvember 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.