

Janúar 2021

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

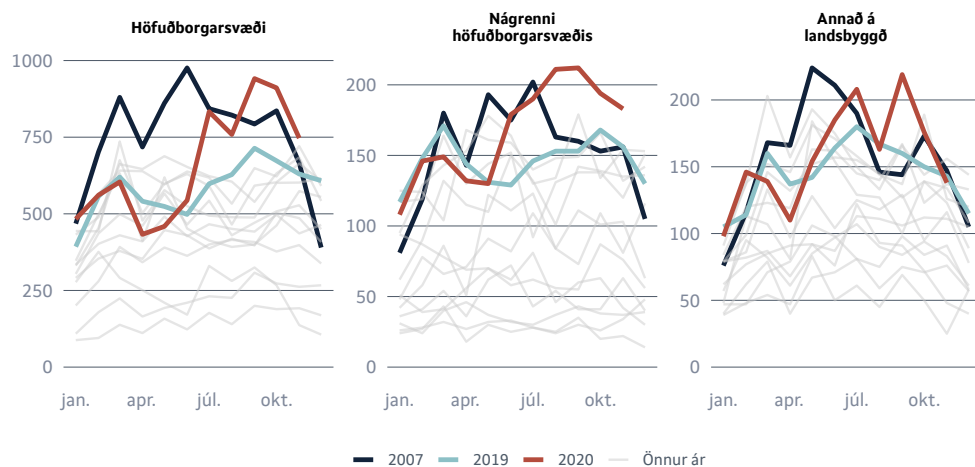


Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn undanfarna mánuði hefur verið sannkallaður seljendamarkaður, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðir seljast hratt og kaupverð er í mörgum tilfellum yfir ásettu verði. Mun fleiri íbúðir hafa verið að seljast en hafa verið settar á sölu, þannig að verulega hefur dregið úr fjölda íbúða sem eru til sölu á hverjum tíma. Þessir þættir sýna að mikil eftirspurn er eftir íbúðum um þessar mundir.

Vísbendingar eru um að aðeins sé tekið að hægjast á fasteignamarkaði eftir mikið líf síðan í sumar en aðeins dró úr fjölda útgefna kaupsamninga og veltu í nóvember samanborið við mánuðinn á undan. Hins vegar geta opinberar tölur yfir útgefna samninga og veltu fyrir nóvember verið uppfærðar upp á við eftir því sem fleiri samningum þess mánaðar er þinglýst. Þrátt fyrir það er um að ræða umsvifamesta nóvembermánuð frá upphafi mælinga. Ef litið er yfir allt árið má búast við því að árið verði næst umsvifamesta árið á fasteignamarkaði en þó nokkuð undir árinu 2007 þegar fasteignaviðskipti voru með mesta móti yfir nær allt árið.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði 2010 - nóv. 2020



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

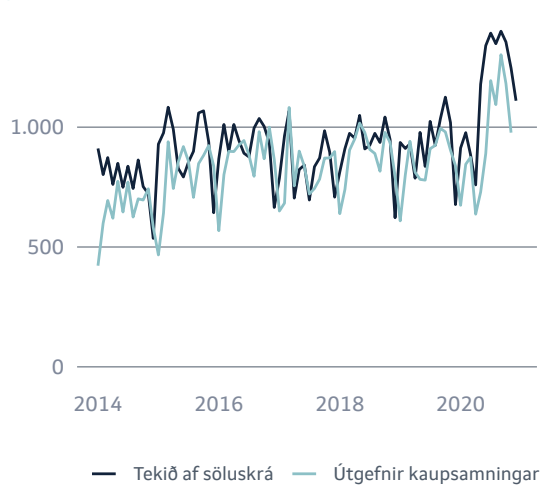
Enn mikil fækkun íbúða sem boðnar eru til sölu

Um 10% færri íbúðir voru teknar úr birtingu í desember miðað við nóvember og því má búast við að útgefnum kaupsamningum í desember hafi haldið áfram að fækka. Desember er hins vegar yfirleitt að jafnaði frekar umsvifalítill mánuður með marga frídaga og því gæti verið um tímabundna breytingu að ræða. Ef miðað er við árstíðaleiðréttar tölur er hins vegar enn verið að taka svipað magn af íbúðum úr birtingu eins og var í byrjun hausts.

Á sama tíma og fjöldi íbúða sem teknar eru úr sölu er í hæstu hæðum hefur fjöldi íbúða sem settar eru á sölu verið aðeins litlu meiri en hann hefur verið á síðustu árum. Fyrir vikið hefur íbúðum til sölu snarfækkað. Nú eru færri en þúsund íbúðir auglýstar til sölu á höfuðborgarsvæðinu en þegar mest lét í maí voru þær ríflega 2.200 talsins. Fækkunin frá því í maí er nokkuð svipuð á meðal nýrra íbúða og annarra. Það telst til tíðinda því þá hafði fjöldi nýrra íbúða til sölu meira en þrefaldast miðað við haustmánuði 2017 og það virtist ganga hægt að selja þær. Enn eru þó fleiri nýjar íbúðir til sölu en voru fyrir þremur árum. Íbúðum í sérbyli hefur hins vegar farið fækkandi allt frá því í júlí 2019 og eru þær nú nær 70% færri en þá á söluskrá.

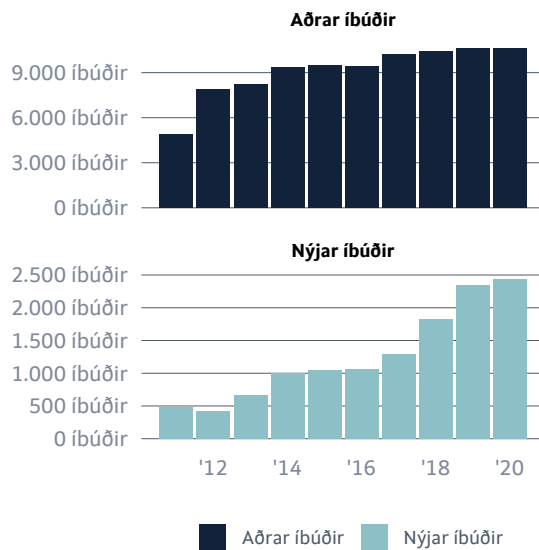
Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn úr birtingu

jan. 2014 - des. 2020



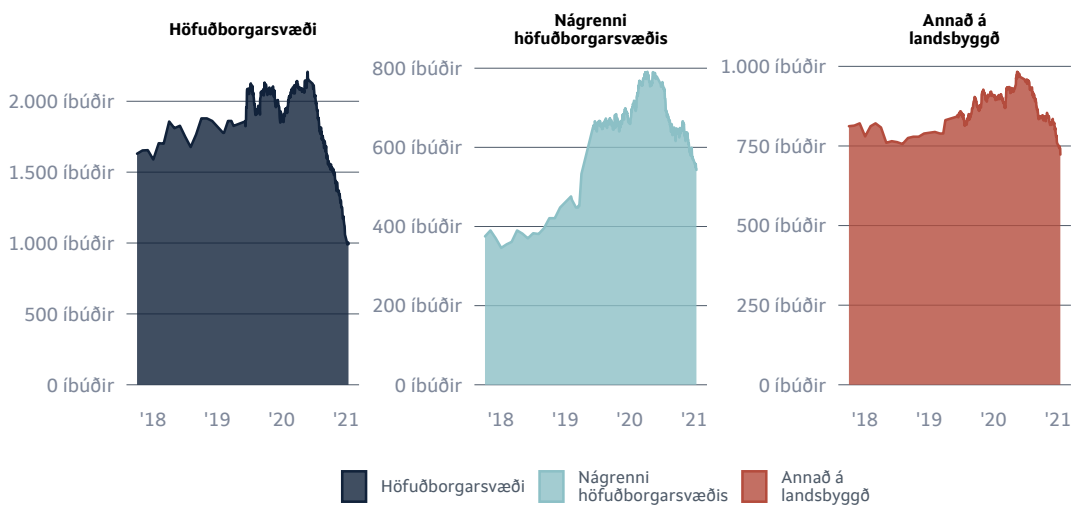
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Fjöldi íbúða skráðar til sölu



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Fjöldi auglýstra eigna

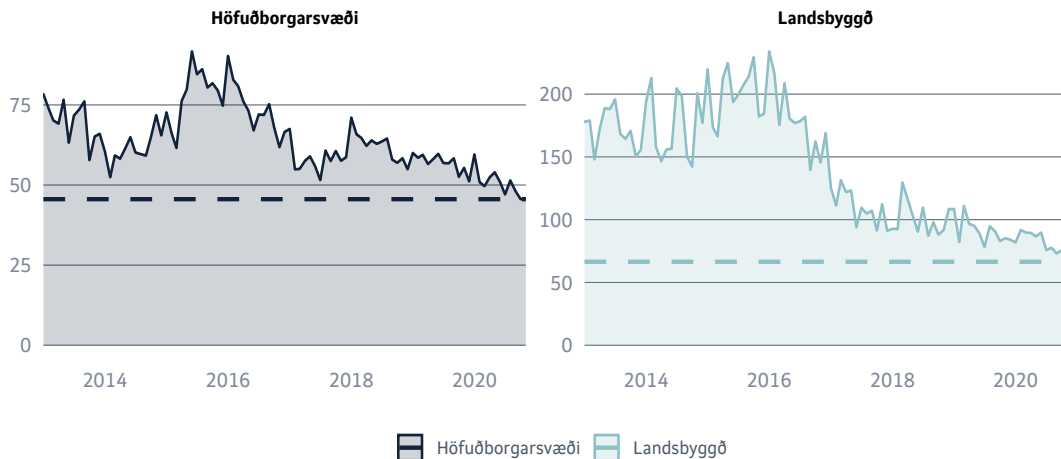


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Það tók að meðaltali tæplega 46 daga að selja þær íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem seldust í nóvember en það er svipað og í október og hefur meðalsölutíminn ekki mælst styttri en það. Á landsbyggðinni tók að jafnaði rúmlega 66 daga að selja íbúðir í nóvember miðað við 75 daga í október og er þar einnig um met að ræða en gögnin ná þó aðeins aftur til 2013.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
jan. 2013 - nóv. 2020



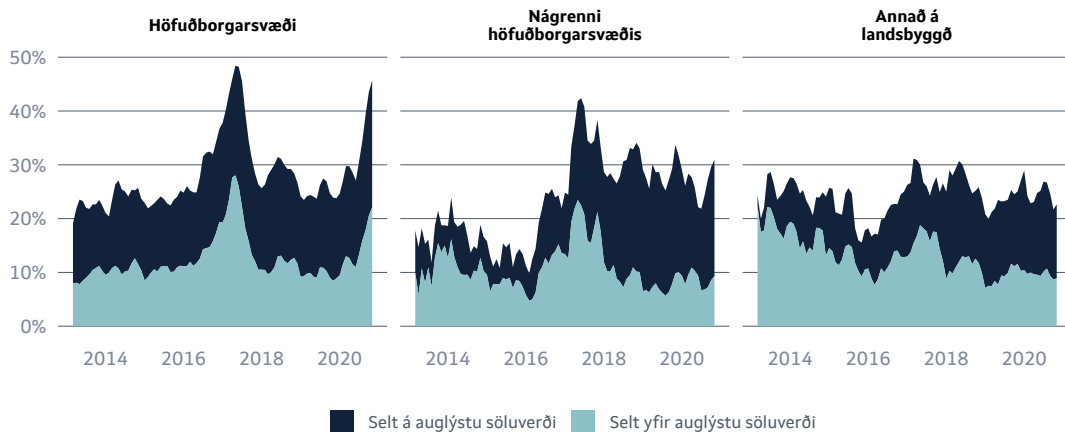
Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Íbúðir seljast æ oftar á yfirverði

Hlutfall íbúða sem seldust yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu mældist um 22% í nóvember, samkvæmt þriggja mánaða meðaltali, og tæp 24% á ásettu verði. Þannig seldust rúmlega 46% íbúða annað hvort á eða yfir ásettu verði samanborið við tæp 25% í byrjun ársins. Aðeins yfir sumartímam árið 2007 hefur hlutfallið mælst hærra á svæðinu. Athygli vekur að ódýrustu íbúðirnar, þ.e. undir 35 m.kr., voru ólíklegastar til þess að seljast yfir ásettu verði. Annars staðar á landinu hefur ekki orðið veruleg breyting á hlutfalli íbúða sem seljast yfir ásettu verði.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða m.v. þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - nóv. 2020



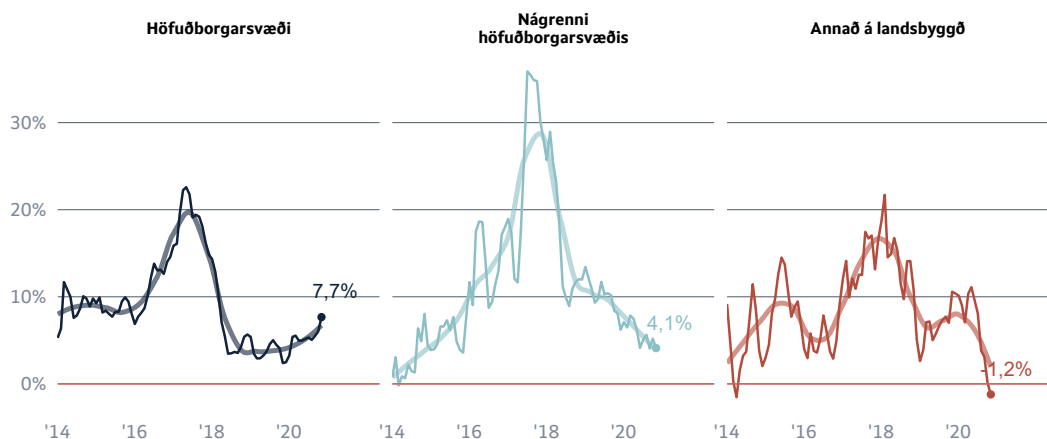
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og Hagdeild HMS

Minna framboð og mikil eftirspurn þrýstir á verð

Mikil ásókn í íbúðir og takmarkað framboð virðist hafa sett þrýsting á íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu, en 12 mánaða breyting á vísitölu söluverðs nam um 7,7% í nóvember samanborið við 6,7% í október.¹ Sé miðað við vísitölu paraðra viðskipta (Case-Shiller) nam 12 mánaða hækkunin 6,6% í nóvember en hún inniheldur ekki nýjar íbúðir.² Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur heldur dregið úr hækkuninni og mældist 12 mánaða hækkun vísitölu söluverðs þar 4,1% í nóvember og annars staðar á landinu mældist árshækkun íbúðaverðs neikvæð.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - nóv. 2020



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

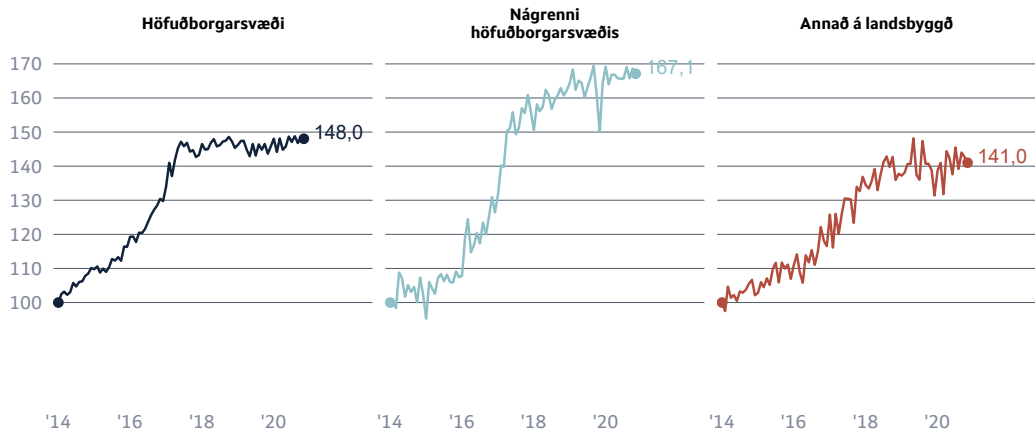
¹ Vísitala HMS fyrir söluverð tekur til verðbreytinga allra íbúða sem seldar eru, þ.e. nýrra og eldri.

² Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis til verðbreytinga íbúða sem seldar eru aftur og því koma verðáhrif nýbyggðra íbúða ekki inn í útreikninginn.

Athygli vekur að þrátt fyrir þessar hækkanir hefur húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu aðeins hækkað samtals um 6,9% umfram almennt verðlag frá því í júní 2017 sé miðað við vísitölu söluverðs, en sé miðað við vísitölu paraðra viðskipta nemur hækkunin aðeins um hálfu prósentu. Íbúðaverðshækkanir hafa því verið með minna móti undanfarin 2,5 ár á svæðinu.

Vísitölur paraðra viðskipta á föstu verðlagi (Case-Shiller)

Vísitala (jan. 2014 = 100)
 jan. 2013 - nóv. 2020



Leigumarkaður

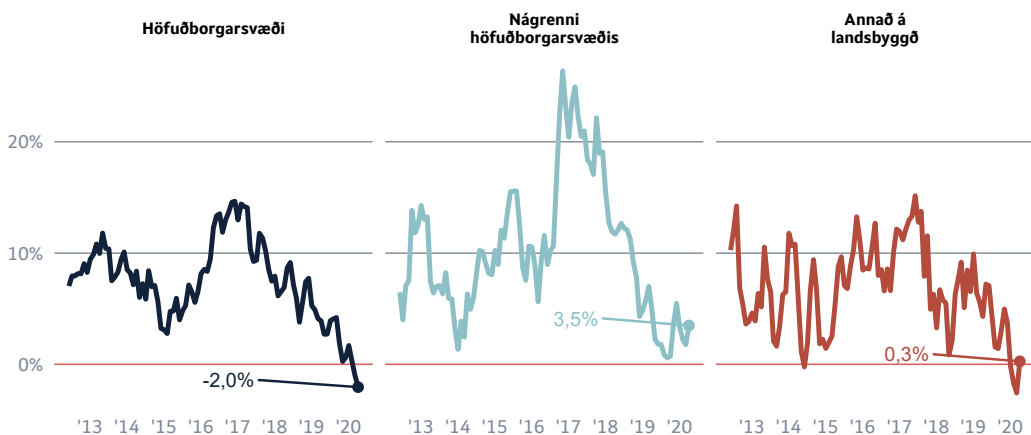
Leiguverð heldur áfram að lækka á höfuðborgarsvæðinu

Líkt og hagdeild HMS spáði fyrir um í byrjun COVID-19 faraldursins hefur leiguverð farið lækandi á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2020. Samkvæmt nýjustu gögnum lækkar vísitalan þriðja mánuðinn í röð í nóvember og er það sjöundi mánuðurinn á árinu 2020 sem mælist lækkun á milli mánaða. Tólf mánaða breyting vísitölunnar nam -2% í nóvember. Leitni árshækkunar vísitölunnar hefur legið nánast beint niður á við síðan í júní 2017, en í mánuðinum á eftir náði 12 mánaða breytingin hápunkti í 14,7%. Í nóvember mælist gildi vísitölunnar á sama stað og það var í ágúst 2019.

Svipaða þróun varðandi leitni árshækkunar leiguverðs má greina í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni. Hún hefur legið niður á við á báðum svæðum síðan undir lokárs 2017, en tólf mánaða breytingin hafði toppað í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í 26,4% um sumarið það ár. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækka leiguverð hins vegar um 3,5% í nóvember miðað við sama mánuð í fyrra, en um 0,3% annars staðar á landsbyggðinni. Á báðum svæðum eru töluvert færri samningar á bakvið útreikninga og því geta sveiflur verið talsverðar í hverjum mánuði en leitni árshækkunar er að stíga upp í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Þrátt fyrir þó nokkra árshækkun á því svæði mælist gildi vísitölunnar í nóvember á svipuðum stað og það var vorið 2019, en vísitalan hafði lækkað talsvert á síðari helmingi þess árs á meðan 12 mánaða breytingin mældist enn jákvæð. Annars staðar á landsbyggðinni er gildi vísitölunnar svipað og það var sumarið 2019.

Vísitala leiguverðs

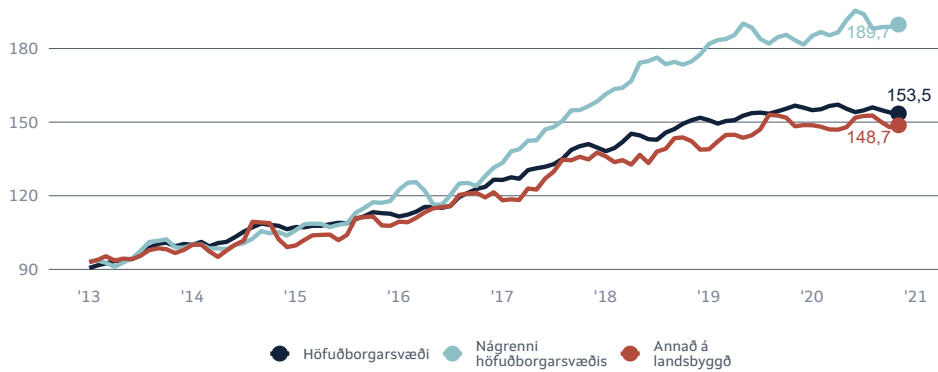
12 mánaða breyting (%)
jan. 2013 - nóv. 2020



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Vísitala leiguverðs

Vísitala (janúar 2014 = 100)
jan. 2013 - nóv. 2020



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

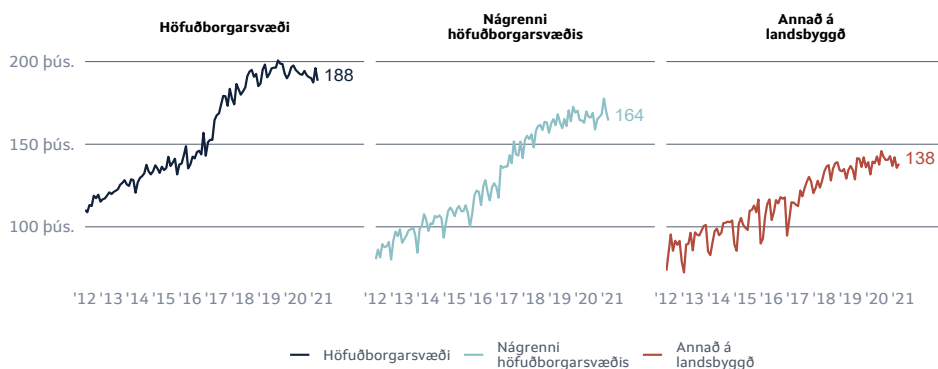
Meðaltal greiddrar leigu og meðalstærð lækka á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu

Meðaltal greiddrar leigu í nýútgefnum samningum mældist um 188 þ.kr. í nóvembermánuði á höfuðborgarsvæðinu og meðalfermetraverðið um 2.800 kr. Í október mældist meðaltalið um 196 þ.kr. og er þetta því lækking um 4% á milli mánaða sem skýrist helst af því að meðalstærð íbúða lækkaði og mældist um 73,8 fm en hafði mælst um 75,5 fm í október. Meðalstærð íbúða á árinu 2020 mælist um 74,2 fm en var 76,6 fm árið 2019.

Meðaltal greiddrar leigu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins lækkar um rúm 3% á milli mánaða, úr 170 þ.kr. í 164 þ.kr., á meðan meðalstærðin minnkar um tæp 10%, þ.e. fer úr 96,3 fm í 87 fm. Meðalfermetraverðið í nóvember mælist þar um 2.050 kr. Annars staðar á landsbyggðinni hækkar hins vegar meðaltal greiddrar leigu um tæp 2% á milli mánaða, úr tæpum 136 þ.kr. í rúmar 138 þ.kr., en meðalstærðin minnkar um tæpt 1%, úr 84,4 fm í 83,8 fm. Meðalfermetraverðið á því svæði nam um 1.830 kr. í nýútgefnum samningum í nóvembermánuði.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.)
jan. 2012 - nóv. 2020



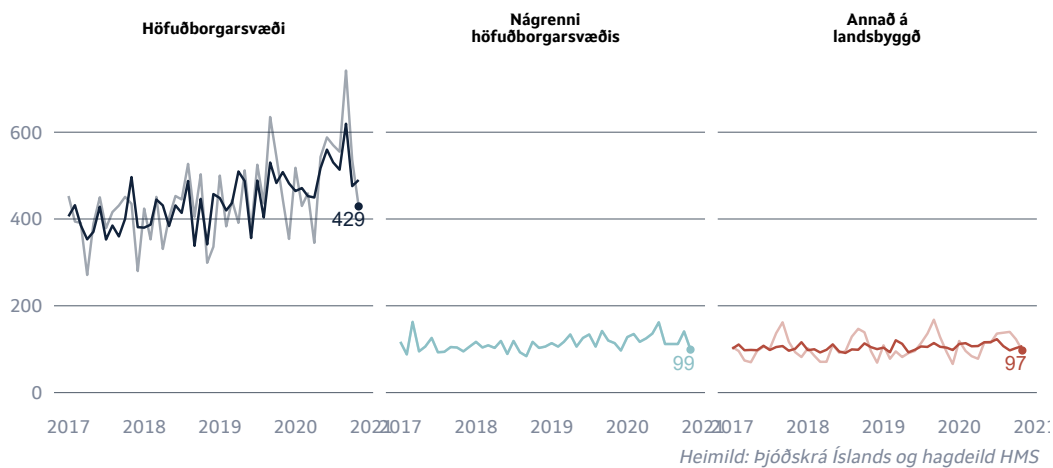
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Þinglýstum leigusamningum heldur áfram að fækka

Eftir mikla fjölgun á þinglýsingum leigusamninga í sumar miðað við sama tímabil árið á undan hefur þeim fækkað tvo mánuði í röð á höfuðborgarsvæðinu. Í nóvember fækkaði þinglýsingum leigusamninga um 3,6% m.v. nóvember 2019 og um 1,4% í mánuðinum þar á undan. Í heild hefur þinglýstum leigusamningum samt sem áður fjölgað samtals um rúm 10% á fyrstu 11 mánuðum ársins 2020 samanborið við sama tímabil ársins 2019.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðarsveiflum
jan. 2017 - nóv. 2020



Fjöldi heimila sem fær greiddar húsnæðisbætur eykst en fjölskyldustærð minnkar

Eins og hagdeild HMS hefur bent á í mánaðarskýrslum hefur leigumarkaðurinn minnkað hlutfallslega á árinu og greinist tilfærsla yngri aldurshópa af leigumarkaði yfir í foreldrahús á meðan þeir sem eldri eru hafa verið að kaupa sér sína eigin íbúð.³ Fjöldi heimila á leigumarkaði, sem fær greiddar húsnæðisbætur, jókst hins vegar jafnt og þétt á árinu 2020 eða um tæp 4% á milli ára. Það er í samræmi við versnandi atvinnuástand að fleiri heimili uppfylli skilyrði um að fá greiddar húsnæðisbætur.

Greiddar húsnæðisbætur í desember námu rúmum 540 m.kr. til um 16.500 heimila. Talsvert hefur verið um nýjar umsóknir á árinu en á meðan heimilum sem fá húsnæðisbætur hefur verið að fjölga hefur meðalfjöldi heimilismanna á hverja íbúð hins vegar verið að dragast saman, eða sem nemur um 2% á milli ára.

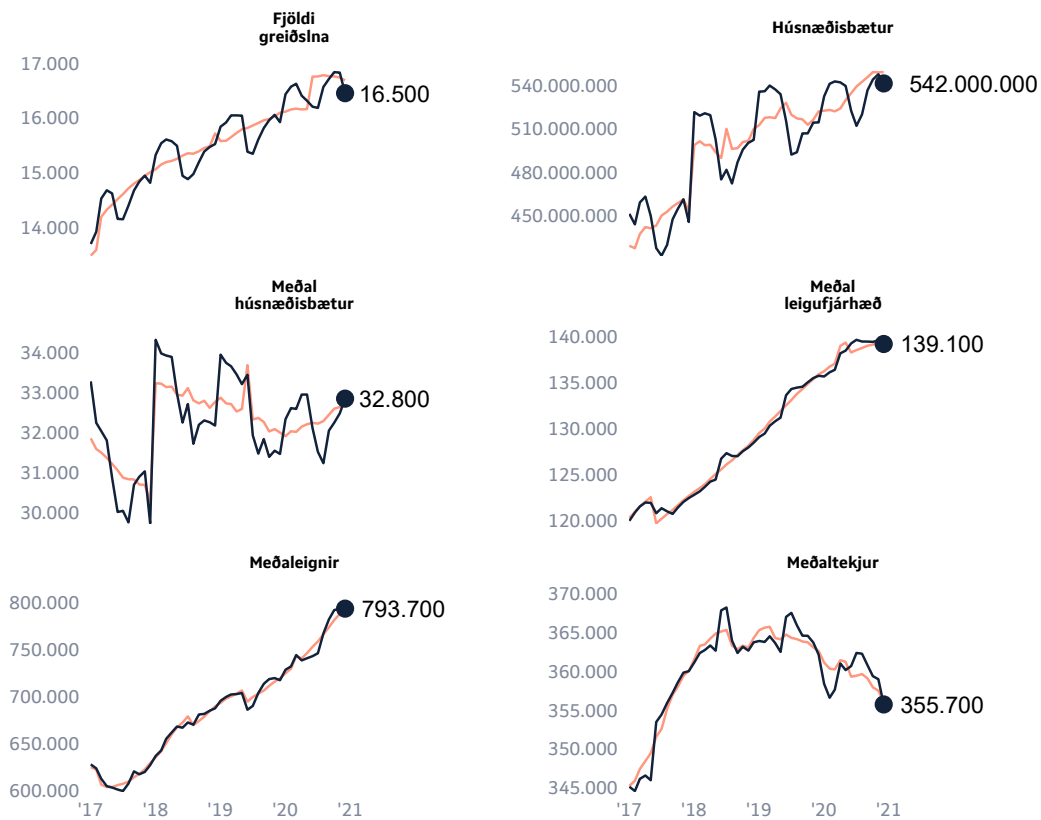
³ Sjá skýrslu um leigumarkaðinn hér: <https://www.hms.is/frettir/allar-frettir/stadan-a-leigumarkadi-2020>.

Er þessi fækkun heimilismanna einkum til komin vegna þess að meðalfjöldi barna hefur verið að minnka talsvert á milli ára, eða sem nemur um 4,5%, en meðalfjöldi fullorðinna hefur einungis minnkað um 0,6%. Það eru því merki um að einhver fjöldi stærri fjölskyldna sé annað hvort að fara af leigumarkaði eða uppfyllir ekki lengur skilyrði um húsnæðisbætur.

Á meðan leiguverð er almennt að lækka að meðaltali á almennum markaði mælist hækkun á meðalleigufjárhæð þeirra heimila sem fá greiddar húsnæðisbætur eða um 4% á milli ára. Á sama tíma dragast tekjur heimilanna örlítið saman en það gæti verið tengt því að fjöldi fullorðinna heimilismanna er að minnka örlítið og atvinnuástand að versna.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - des. 2020



Heimild: Hagdeild HMS

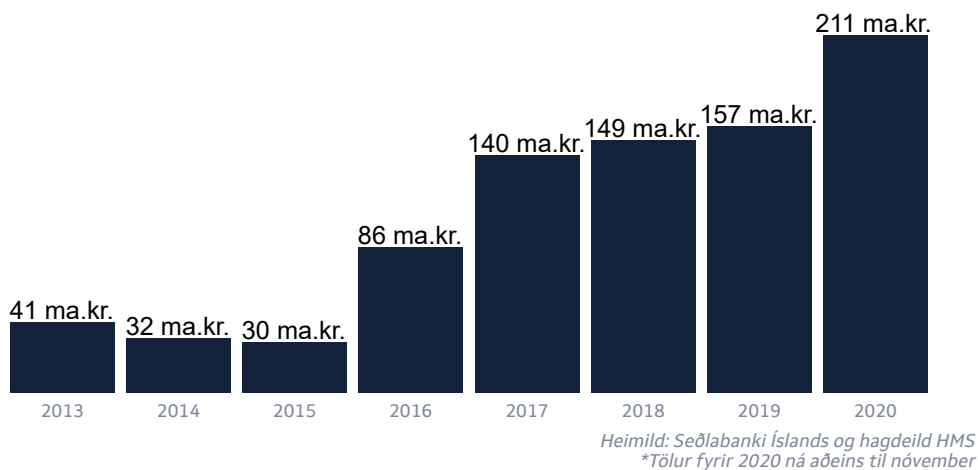
Lánamarkaður

Lántaka landsmanna áfram mjög mikil

Eftirspurn á fasteignamarkaði hefur verið í hæstu hæðum frá því í vor og samhliða því hafa ný útlán aukist gríðarlega. Ekki hafa sést viðlíka upphæðir í hreinum nýjum útlánnum eins langt og opinber gögn ná til, eða til ársins 2013. Heildarútlánin það sem af er ári nema samtals um 211 milljörðum á meðan heildarupphæðin fyrir árið 2019 var ekki nema 157 milljarðar, á föstu verðlagi desembermánaðar 2020. Þó var 2019 einnig metár á sínum tíma í nýjum lánnum eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag
jan. 2016 - nóv. 2020



Seðlabanki Íslands sendi frá sér leiðrétt gögn í desember þar sem fram kom að umframgreiðslur inn á lán hefðu að einhverju leyti verið vantaldar frá árinu 2013. Ný útlán til heimila voru því ofmetin á tímabilinu 2013-2020 um 88 milljarða. Fyrir árið 2020 nam ofmatið samtals um 26 milljörðum en árið 2019 nam það um 30 milljörðum. Myndin hér að neðan sýnir hvaða áhrif leiðréttingin hefur á þróun hreinna nýrra útlána á tímabilinu, en ferillinn hliðrast örlítið niður á við. Leiðréttingin nær að mestu til verðtryggðra lána og hefur lítil sem engin áhrif á óverðtryggða lánaferilinn.

Hrein ný útlán útlánastofnana eftir leiðréttingu frá Seðlabanka Íslands

Fast verðlag

jan. 2013 - okt. 2020



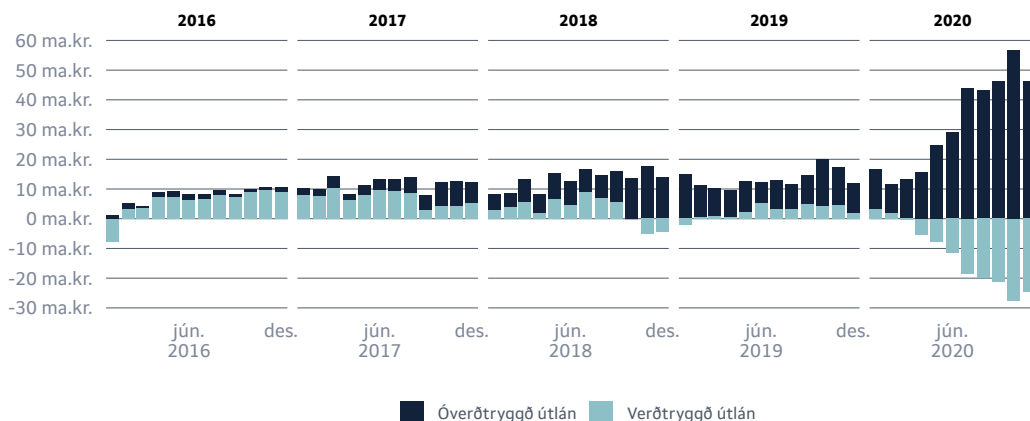
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Ef litið er á hrein ný útlán, að frádregnum uppgreiðslum, á árinu þá virðast þau hafa náð hámarki í október þegar upphæðin slagaði hátt í 30 milljarða í einum mánuði. Nóvember fylgdi þar fast á eftir með hrein ný útlán upp á tæplega 22 milljarða. Því er spurning hvort lántökur hafi náð hámarki í október og séu farnar að róast á nýjan leik eftir róstusamt ár. Myndin hér að neðan sýnir hvernig þróun nýrra útlána hefur verið undanfarin ár og ljóst að mikill uppgangur hefur verið í óverðtryggðum lánum alveg frá árslokum 2018. Á sama tíma hefur hlutdeild nýrra verðtryggðra lána lækkað mikið og nánast verið neikvæð allt árið 2020.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

Fast verðlag

jan. 2016 - nóv. 2020



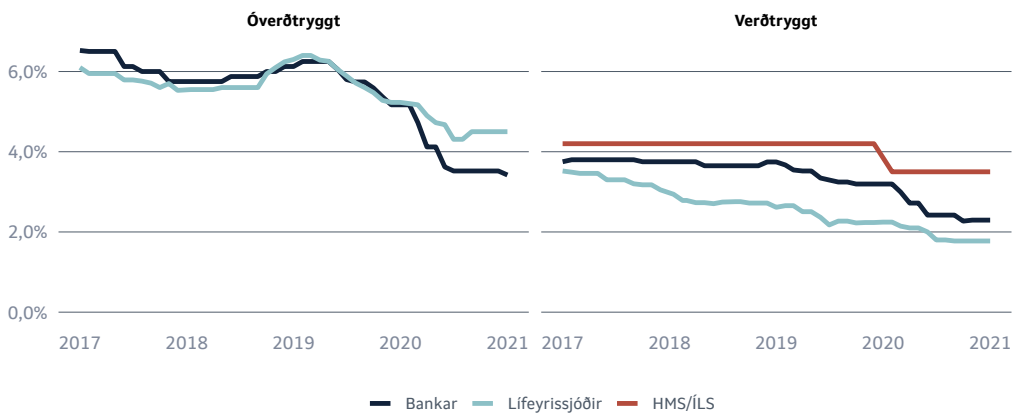
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Heildarútlán heimilanna hafa aukist töluvert það sem af er ári og hafa farið úr því að vera 1.794 milljarðar í upphafi árs og í 1.958 milljarða í nóvember. Nemur skuldaaukningin í útlánnum heimilanna það sem af er ári því um 9% en enn eiga eftir að koma tölur fyrir desember. Þar af leiðandi má búast við því að aukningin á árinu hafi verið enn meiri en þessar tölur sýna. Til samanburðar var aukningin í fyrra um 7% og árið 2018 var hún tæplega 9% þegar mjög mikið líf var á fasteignamarkaði.

Skýringuna á þessari miklu aukningu útlána má, eins og margoft hefur verið fjallað um, rekja til vaxtalækkana á árinu og hafa vextir í landinu aldrei verið jafn lágir og um þessar mundir. Stýrivextir lækkuðu niður fyrir 1% í nóvember og í kjölfar þess þá lækkuðu vextir á óverðtryggðum lánnum með breytilega vexti og á verðtryggðum lánnum hjá öllum bönkunum um 0,1 - 0,2 prósentustig. Áður höfðu Landsbankinn og Íslandsbanki hækkað vexti á óverðtryggðum lánnum með fasta vexti. Ef miðgildi vaxta, þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun, á óverðtryggðum lánnum er skoðað sést á myndinni hér að neðan að gildið meðal bankanna hefur lækkað úr 3,5% í 3,3% milli desember og janúar og á meðal lífeyrissjóða úr 3,6% í 3,5%. Engin breyting varð á miðgildi vaxta á verðtryggðum lánnum.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
jan. 2017 - jan. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

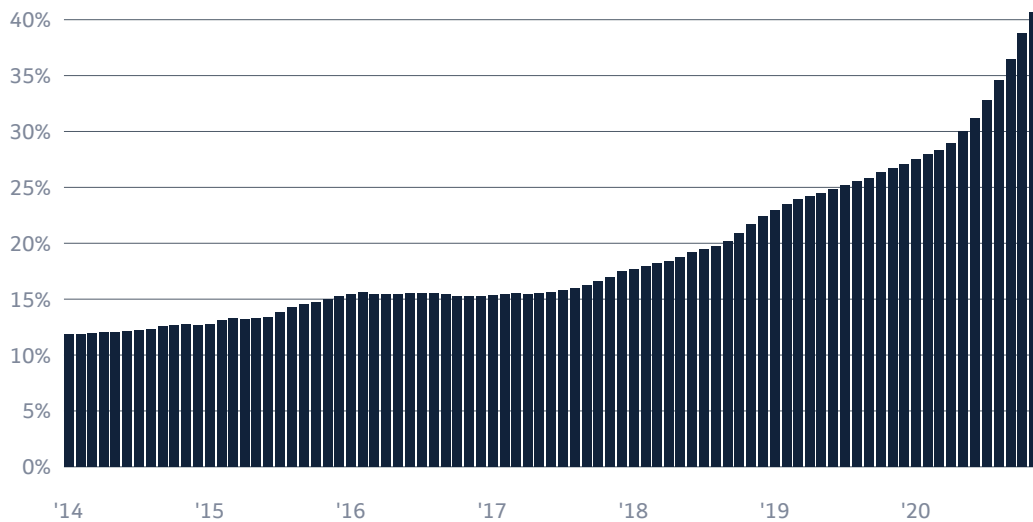
Ekkert lát á vinsældum óverðtryggðra lána

Hlutdeild óverðtryggðra lána í heildarútlánnum heimilanna heldur áfram að aukast og ekkert lát er á uppgreiðslum landsmanna á verðtryggðum lánnum. Heildaruppgreiðslur á verðtryggðum lánnum í nóvember voru tæplega 25 milljarðar króna, þar af voru um 9 milljarðar hjá bönkunum, tæplega 6 milljarðar hjá HMS/Íbúðalánasjóði og rúmlega 9 milljarðar meðal lífeyrissjóða. Á móti voru heildarútlán á óverðtryggðum lánnum um 46 milljarðar og eru lánin nánast einungis frá bönkunum þrem að frádregnum 340 milljónum frá lífeyrissjóðum.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildarlánnum í nóvember jókst úr 38,8% í 40,6% milli mánaða og hefur aldrei verið hærri. Aukningin hefur verið mjög hröð á árinu í kjölfarið á hagstæðum vaxtakjörum en þess má geta að í upphafi árs var hlutdeild óverðtryggðra lána ekki nema 27,5% eins og sést á myndinni hér að neðan.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildar íbúðalánnum til heimila

jan. 2014 - nóv. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Mikil aðsókn í hlutdeildarlán

Í nóvember var opnað fyrir umsóknir um hlutdeildarlán á vegum HMS. Hlutdeildarlánunum er ætlað að hjálpa tekju- og eignaminni einstaklingum að eignast eigið húsnæði og brúa bilið milli lánsfjármögnunar og kaupverðs, nánar er hægt að lesa um lánin [hér](#). Hlutdeildarlánin geta numið á bilinu 20-30% af kaupverði fasteignar en lántaki þarf að leggja fram eigið fé að lágmarki 5%.

Töluverð eftirspurn hefur verið eftir þessum lánnum og í fyrsta umsóknarferlinu í nóvember sóttu alls 192 aðilar um lán og af þeim voru 98 umsóknir samþykktar. Helstu ástæður þess að umsóknum var hafnað er að viðkomandi var með of háar tekjur, stóðst ekki greiðslumat, hafði áður átt fasteign eða átti of mikið eigið fé. Í næsta umsóknarferli í desember bárust aðeins færri umsóknir eða 125 og þær umsóknir eru enn í vinnslu hjá stofnuninni. Hlutdeildarlánnum er úthlutað sex sinnum á ári, þrisvar á fyrri hluta árs og þrisvar á seinni hluta árs.

Þeir byggingaraðilar, sem hyggjast byggja íbúðir sem samræmast kröfum um hlutdeildarlán, þurfa að skrá sig og gera samning við HMS um samstarf. Þær íbúðir sem samið er um verða þá að samræmast kröfum um hagkvæmni og hámarksverð. Opnað var fyrir skráningu byggingaraðila á sama tíma og hlutdeildarlánin, í nóvember, og nú þegar hafa 117 byggingaraðilar skráð sig.

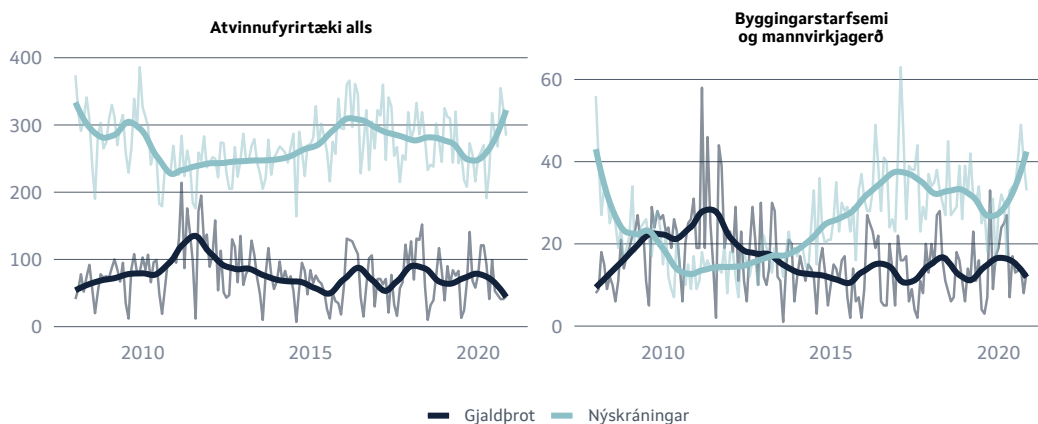
Þessir aðilar hafa óskað eftir því að byggja 3.172 íbúðir sem samræmast kröfum um hlutdeildarlán og af þeim hafa 834 íbúðir nú þegar verið samþykktar. Nýjar umsóknir berast daglega og því ljóst að eftirspurn byggingaraðila eftir uppbyggingu hagkvæmra íbúða er mikil. Enn er verið að vinna í að meta þær umsóknir sem hafa borist en einhver hluti þeirra hefur ekki uppfyllt skilyrðin sem sett eru. Af þeim íbúðum sem hafa verið samþykktar eru 350 á höfuðborgarsvæðinu, eða 42% og 484 á landsbyggðinni, eða 58%.

Byggingarmarkaður

Miklar sveiflur hafa einkennt byggingargeirann hér á landi og hafa hagsveiflur mikil áhrif á starfsemi hans. Því mætti gera ráð fyrir að sjá verulegan samdrátt í geiranum á árinu. Ýmis teikn eru á lofti um að það verði ekki endilega tilfellið nú. Ljóst er að hægst hefur verulega á vexti í greininni og sú þróun byrjaði snemma á árinu 2019 en nú eru merki um að hægst hafi töluvert á samdrættinum. Til að mynda mældist mikill samdráttur í íbúðafjárfestingu á öðrum ársfjórðungi ársins 2020 en um þrefalt minni á þriðja ársfjórðungi. Miðað við fyrstu þrjá ársfjórðunga ársins 2020 nemur samdráttur íbúðafjárfestingar um 11% eftir mikinn vöxt á síðustu árum.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni
jan. 2008 - nóv. 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

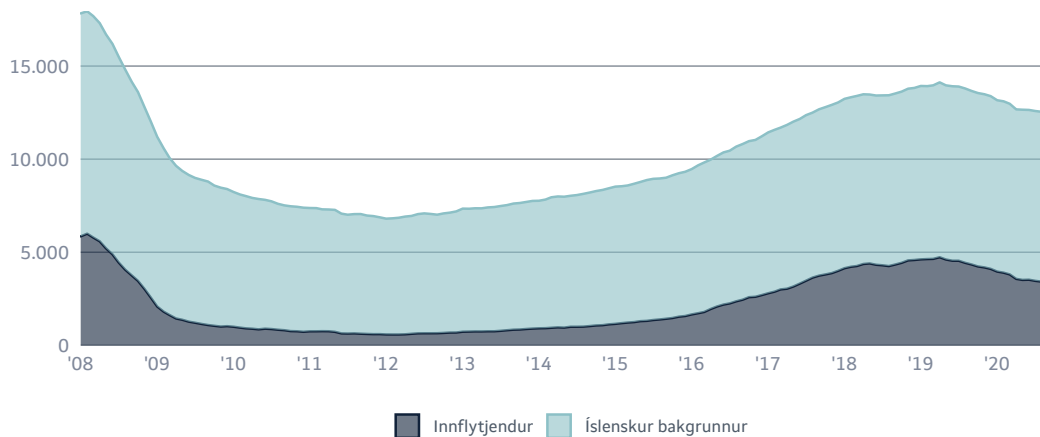
Nýskráningum í greininni hefur verið að fjölga á seinustu mánuðum og til að mynda voru nýskráningar í september 49 talsins og hafa einungis tvisvar áður verið fleiri frá árinu 2008. Leitnin í nýskráningum hefur legið upp á við frá því í nóvember 2019, eftir að hafa verið á niðurléið síðan í febrúar 2017. Sömu sögu er að segja um gjaldprot í greininni, en þeim hefur fækkað verulega að undanfögnu og leitnin verið á niðurléið frá upphafi árs 2020. Hafa ber í huga að þetta eru stærðir sem sveiflast mikið eins og meðfylgjandi mynd sýnir og því ber að túlka þær með fyrirvara.

Á sama tíma hefur hægst verulega á samdrætti í fjölda starfandi í byggingariðnaði en þeim hefur farið fækkandi frá því í apríl 2019. Á þeim tíma var fjöldinn í methæðum og þarf að fara aftur til ársins 2008 til að finna viðlíka fjölda starfandi og var þá. Því má segja að fjöldi starfandi sé ennþá sögulega hár þótt hann hafi dregist saman. Samkvæmt árstíðaleiðréttingu á nýjustu tölum Hagstofunnar hefur fjöldinn dregist saman um tæplega 12% frá því í apríl 2019 og til september 2020. Mesti samdrátturinn átti sér stað á milli apríl 2019 og apríl 2020, en síðan þá hefur hægst verulega á og hann ekki verið nema 1,5% síðan í apríl 2020.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - sep. 2020

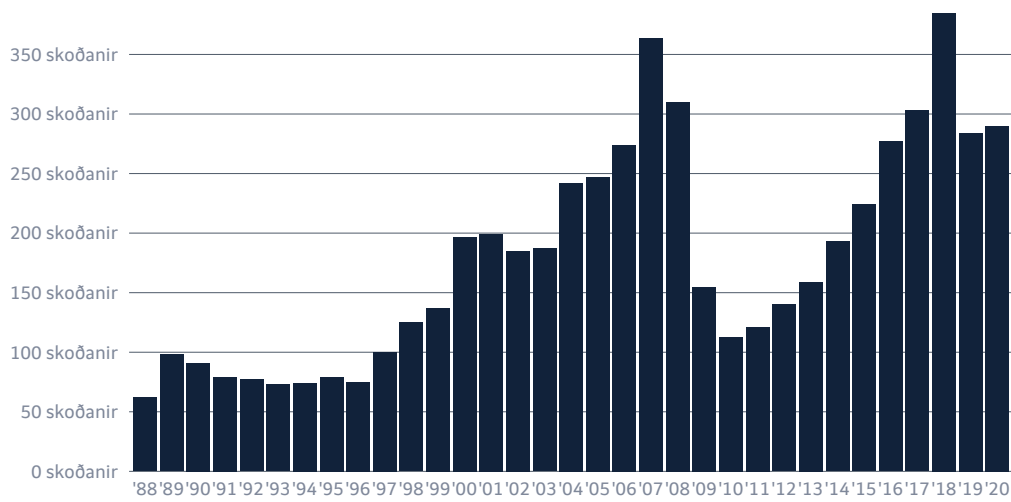


Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Örlítill fjölgun byggingarkrana á milli ára

Samkvæmt gögnum vinnueftirlitsins um kranaskoðanir⁴ þá er örlítill aukning á fjölda skoðana milli ára. Talningin bendir til þess að fleiri kranar hafi verið í notkun á árinu 2020 en 2019. Fjöldi kрана náði hámarki á árinu 2018 og hefur aldrei verið meiri frá upphafi mælinga. Fjöldinn nú er svipaður og hann var árið 2017 og 2006.

Fjöldi kranaskoðana 1998-2020



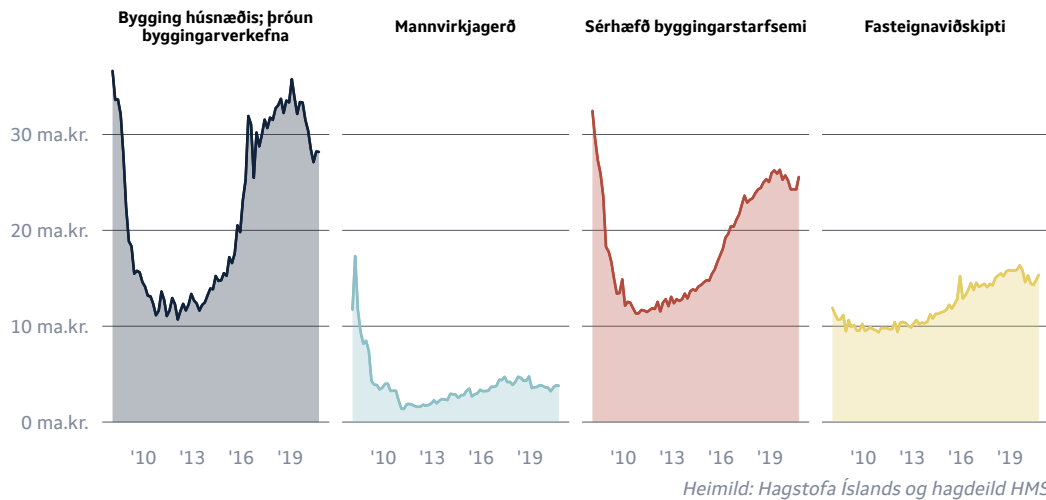
Heimild: Vinnueftirlitið

⁴ Vinnueftirlitið heldur utan um fjölda kranaskoðana. Skoða þarf byggingarkrana við uppsetningu, og svo á árs fresti eftir það. Tölurnar gefa því nokkuð góða mynd af fjölda kрана sem eru í notkun hverju sinni.

Veltutölur í byggingariðnaði hafa einnig verið að taka við sér eftir töluverðan samdrátt í upphafi árs. Eins og flestir aðrir vísar í byggingariðnaðinum sýna fór að hægjast mikið um á árinu 2019 og fram á 2020 en síðan þá hafa verið jákvæð teikn á lofti og hefur veltan verið að aukast í öllum undirliðum eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

Velta í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði (ma. kr.)



Eftirspurn og hlutdeildarlán örva íbúðauppbyggingu

Þessi batnandi merki í byggingargeiranum má líklega að einhverju leyti rekja til þess að væntingar hafa að öllum líkindum færst upp á við í kjölfar mikillar eftirspurnar á fasteignamarkaði síðan í vor, eins og hagdeild hefur margsinnis fjallað um á árinu. Eftirspurn eftir fasteignum hefur sjaldan verið jafn mikil og nú sem er líklegt til að örva fjárfestingu í íbúðauppbyggingu. Hlutdeildarlánin sem HMS hefur nýlega hafið veitingu á hafa að sama skapi átt sinn þátt í að hafa jákvæð áhrif á væntingar á byggingarmarkaði.

Byggingaraðilar hafa sýnt mikinn áhuga á að byggja hagkvæmar íbúðir sem samræmast kröfum um hlutdeildarlán eins og komið var inn á hér að framanverðu. Þessi áhugi gefur til kynna að hlutdeildarlánin hafi tilætluð áhrif til að sveiflujafna byggingargeirann. Markmiðið með hlutdeildarlánunum var einmitt meðal annars að hafa jákvæð áhrif á íbúðauppbyggingu og jafna sveiflur á tímum efnahagsþrenginga. Sá mikli fjöldi íbúða sem byggingaraðilar hyggjast byggja fyrir úrræðið er staðfesting á áhuganum og að aðgerðirnar séu að stuðla að auknum stöðugleika í greininni.

**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:

13. janúar 2021

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.