

Febrúar 2021

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

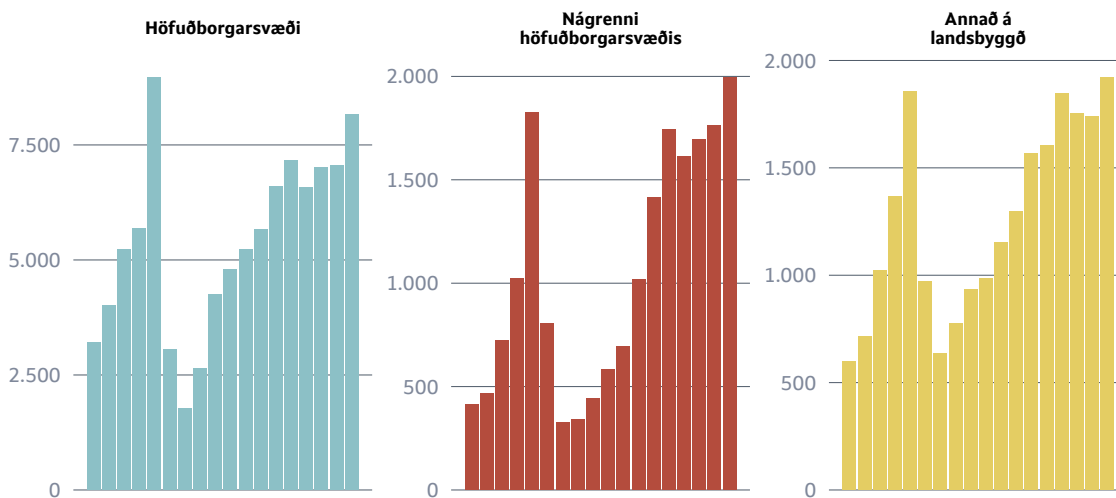


Fasteignamarkaður

Velta á fasteignamarkaði í methæðum árið 2020

Eins og fjallað hefur verið um í undanförunum mánaðarskýrslum hefur fasteignamarkaðurinn verið í hæstu hæðum frá því í júní 2020. Nú þegar tölur um þinglýsta kaupsamninga um íbúðarhúsnæði fyrir allt árið 2020 liggja fyrir, kemur í ljós að þeir voru um 14% fleiri en árið 2019 eða tæplega 12.100 talsins á móti um 10.600. Aðeins árið 2007 var fjöldi kaupsamninga meiri. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni var hins vegar um metár að ræða.

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á ári 2003-2020

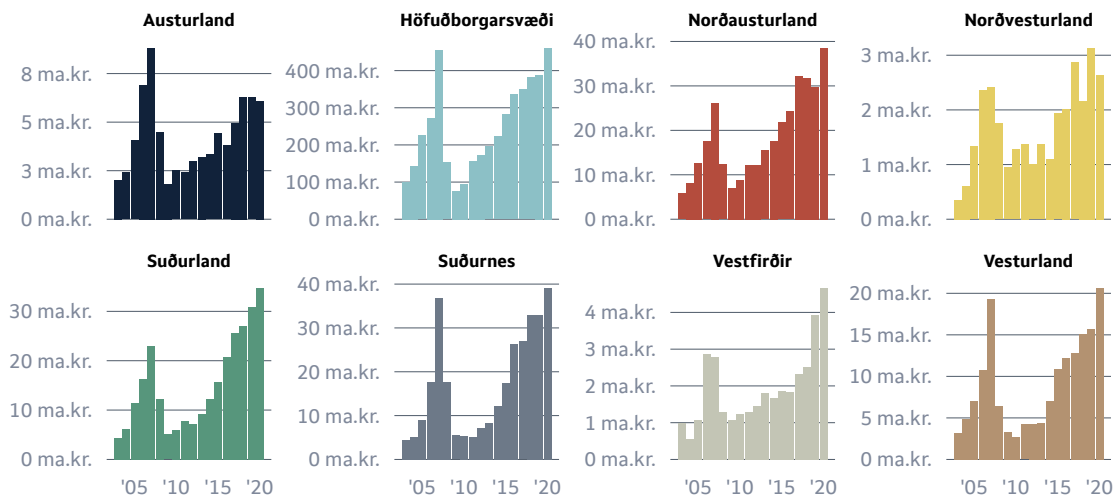


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Velta á íbúðamarkaði, þ.e. heildarupphæðir söluverðs í öllum stökum íbúðaviðskiptum, nam ríflega 600 ma.kr. á síðasta ári sem er nærri 19% meira en árið 2019 á föstu verðlagi og 6% meira en árið 2007. Því var um metár að ræða. Veltuaukningin undanfarin ár hefur verið sérstaklega mikil á Suðurlandi, Norðausturlandi og á Vestfjörðum, en hóflegri á Austurlandi og Norðvesturlandi.

Velta á íbúðamarkaði á ári 2003-2020

Velta m.v. þinglýsta samninga á föstu verðlagi



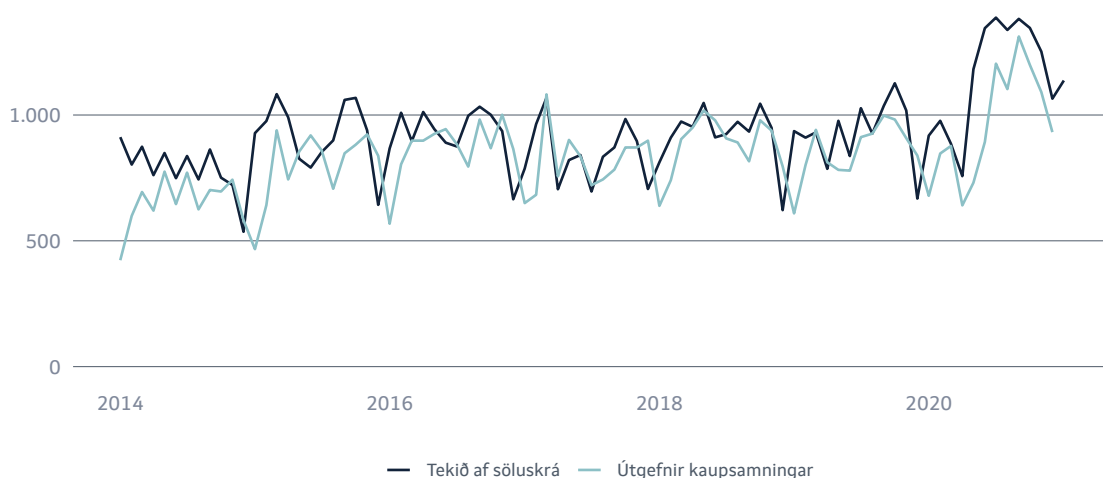
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Fasteignamarkaðurinn mögulega að róast en metmánuðir enn að mælast

Fjöldi útgefinna samninga í desember lækkaði þó nokkuð frá fyrri mánuðum eftir að hafa verið í hæstu hæðum í sumar og haust. Desember er þó alltaf frekar umsvifalítill á íbúðamarkaði og þrátt fyrir talsverða lækkun á milli mánaða var fjöldi íbúðaviðskipta meiri en hefur áður mælst í desember. Sé tekið mið af skammtíavísi HMS, sem sýnir fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu, má búast við að viðskipti í janúar hafi verið ögn fleiri, sem jafnframt myndi þýða metmánuð miðað við árstíma.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn úr birtingu

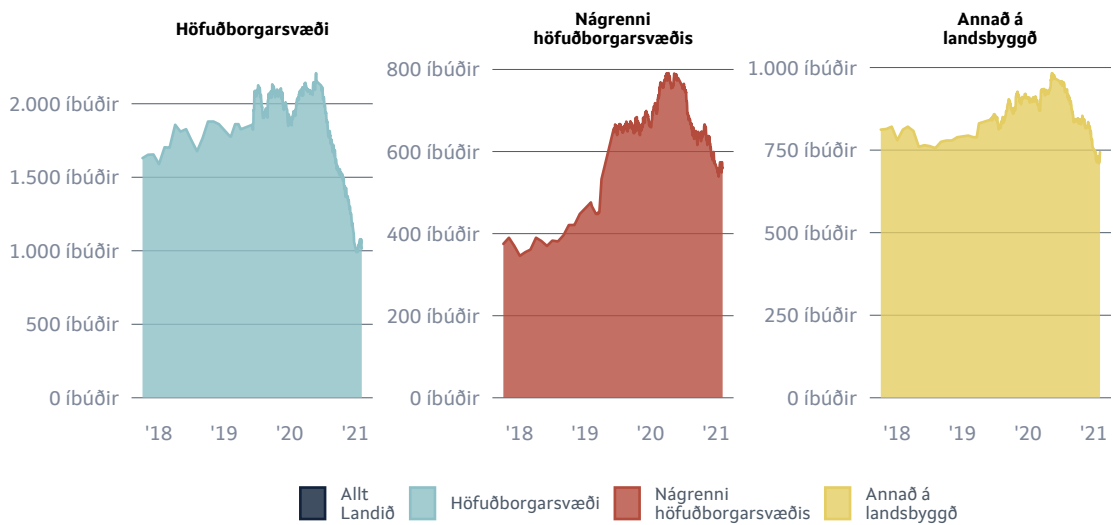
jan. 2014 - jan. 2021



Heimild: Fasteignir.is, Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Undanfarna mánuði hefur ein helsta fréttin á markaðnum verið sú að fjöldi íbúða til sölu hefur dregist verulega saman í hverri viku síðan í maí. Nú hefur fjöldinn hins vegar lítið breyst á milli mánaða. Fyrri hluta janúar hafði framboðið byrjað að aukast að nýju, en síðari hluta mánaðarins fór aftur að draga úr framboði og er það nú á svipuðum stað og fyrir mánuði síðan. Það á jafnt við um höfuðborgarsvæðið, nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins og önnur svæði á landsbyggðinni. Þá er þróunin síðastliðinn mánuð einnig áþekkt, hvort sem horft er til sérbýlis eða fjölbýlis eða nýrra eða eldri íbúða.

Fjöldi auglýstra eigna

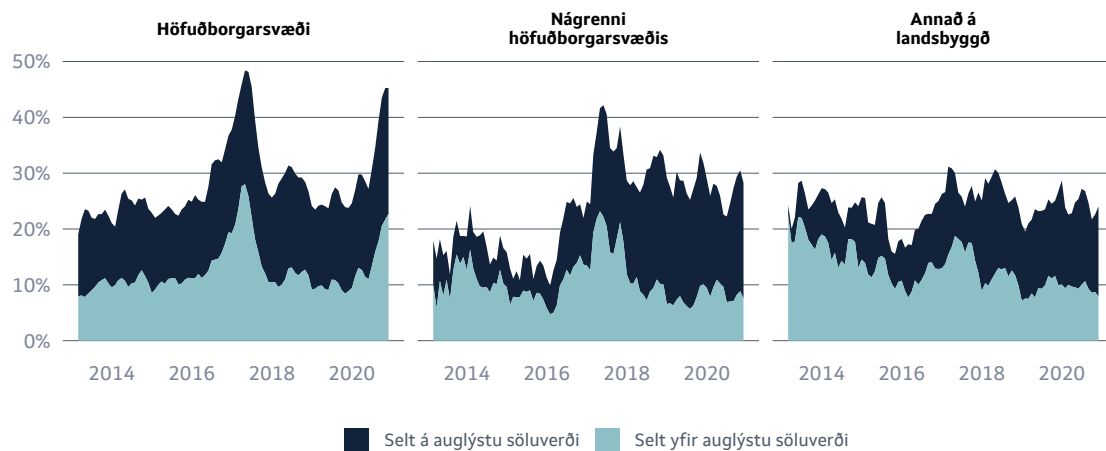


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Að sama skapi stóð hlutfall íbúða á höfuðborgarsvæðinu, sem selst á ásettu verði eða yfir ásettu verði, nánast í stað á milli mánaða í desember. Hlutfallið hafði hækkað nokkuð skarpt mánuðina þar á undan. Enn er þó tiltölulega algengt að íbúðir seljist á herra verði en sett var á þær og var hlutfallið aðeins herra um mitt ár 2017.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

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

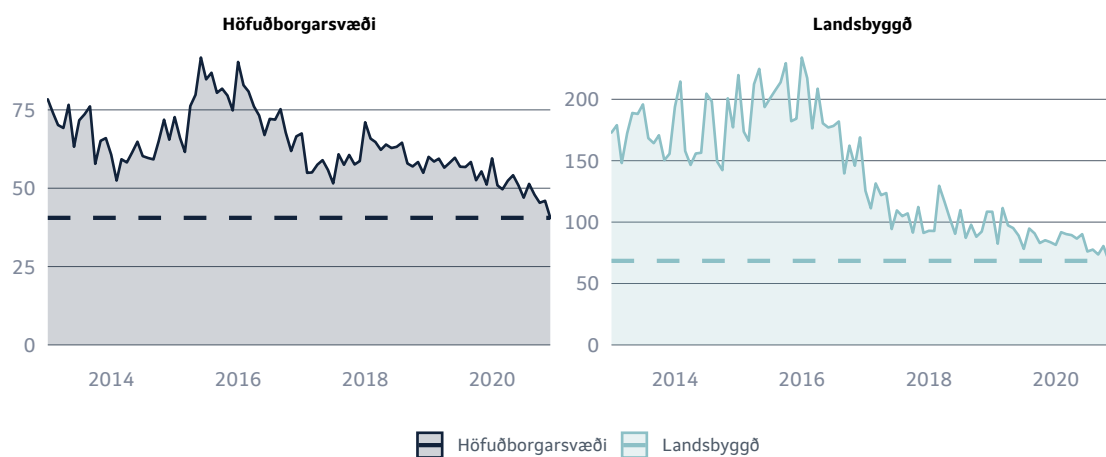


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða hefur aldrei mælst lægri á höfuðborgarsvæðinu en í desember, eða um 41 dagur að jafnaði samanborið við 46 daga í nóvember. Árið 2017, þegar fasteignaverð hækkaði hratt og mikið af íbúðum seldust yfir ásettu verði, fór meðalsölutíminn lægst í 52 daga. Á landsbyggðinni tók að jafnaði 79 daga að selja íbúð sem er aðeins meira en í nóvember, en þó með því stysta sem hefur mælst. Munurinn á sölutíma eftir því hvort um íbúð í fjölbýli eða sérbýli er að ræða hefur oft verið meiri. Það tók um 44 daga að selja íbúðir í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu en um 40 daga að selja íbúðir í fjölbýli. Þá tók að jafnaði um 48 daga að selja nýjar íbúðir og er það einnig það lægsta sem hefur mælst í þeim flokki.

Meðalsölutími íbúða

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



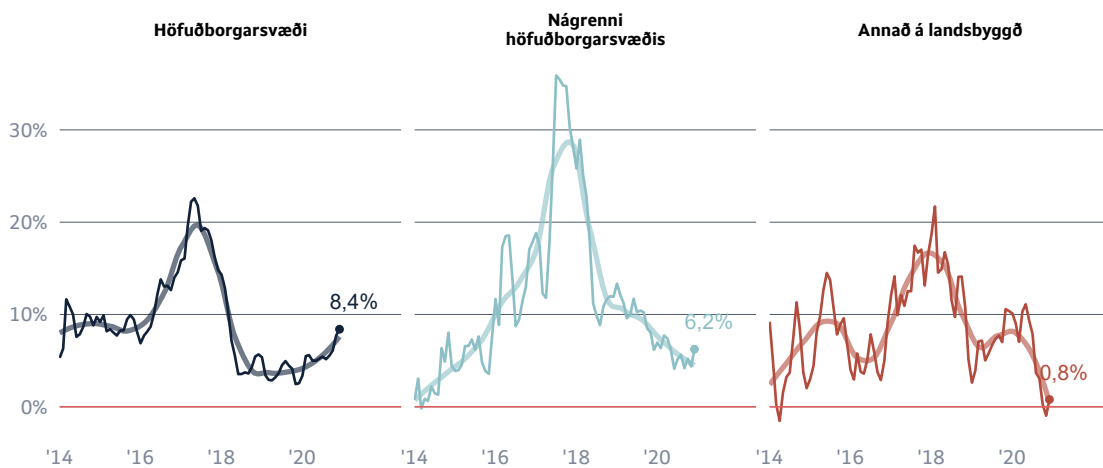
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Auknar verðhækkanir á höfuðborgarsvæðinu

Mikil eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, auktakmarkaðs fjölda íbúða til sölu og lágravaxta, hefur óhjákvæmilega leitt til herra fasteignaverðs. Samkvæmt vísitölu söluverðs HMS hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 8,4% á undanförunum 12 mánuðum í desember og hefur hækkunartakturinn verið að aukast. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nam hækkunin 6,2% sem er aðeins herra en hefur verið undanfarna mánuði og annars staðar á landsbyggðinni nam 12 mánaða hækkunin 0,8% sem er ögn meira en mældist í desember en þó hefur hækkunartakturinn þar verið að leita niður á við.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - des. 2020

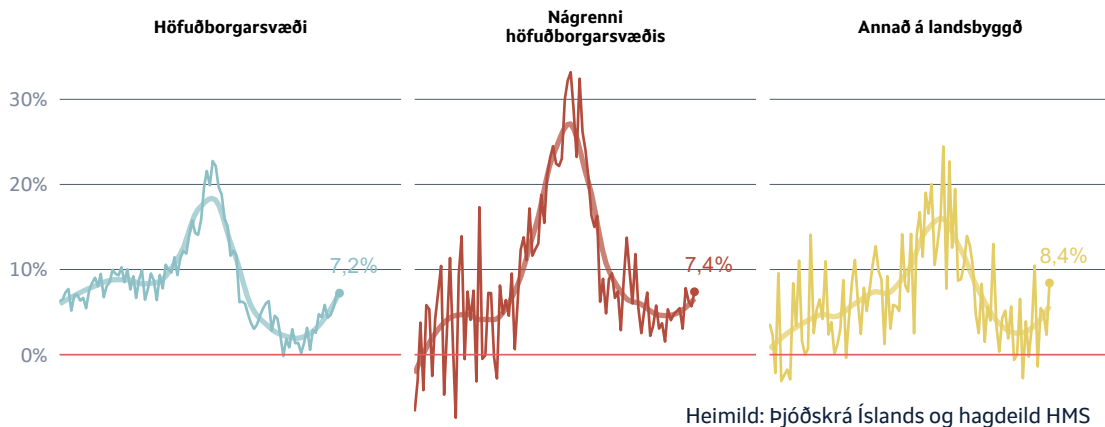


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Mun minni munur er á milli landsvæða þegar horft er til vísitölu paraðra viðskipta (Case-Shiller) og þar mælist hækkunin hins vegar minnst á höfuðborgarsvæðinu, eða um 7,2%, á meðan hún mælist mest á landsbyggðinni, fjær höfuðborgarsvæðinu, eða 8,4%. Munurinn gæti verið merki um að þar séu annars konar íbúðir að seljast nú en fyrir ári, en vísitala söluverðs tekur aðeins að takmörkuðu leyti tillit til stærðar og gerðar íbúða. Þó ber einnig að hafa í huga að svæðið er víðfeðmt og ólíkt innbyrðis og kaupsamningar þar eru tiltölulega fáir. Því geta verið nokkuð miklar sveiflur í vísitölunni þar.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

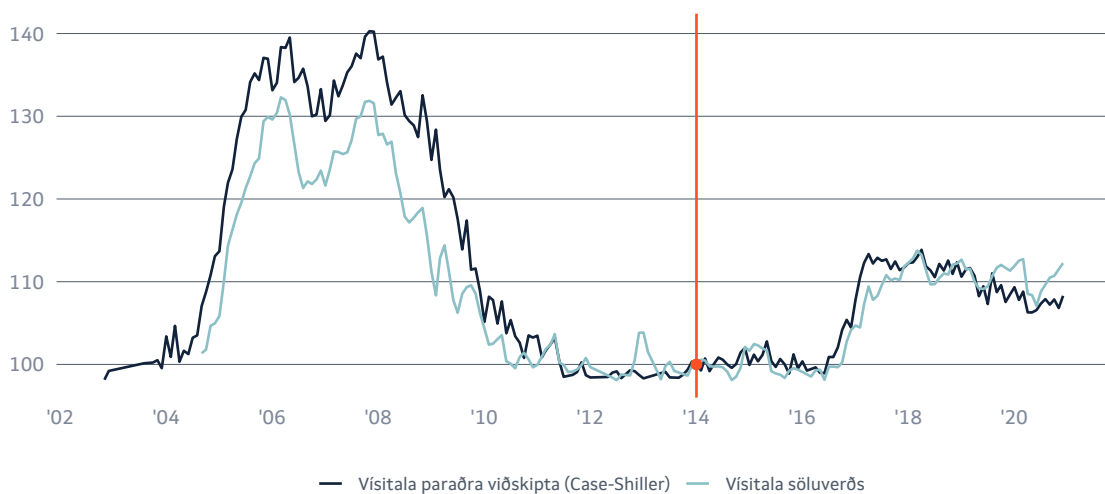
12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - des. 2020



Þrátt fyrir þó nokkrar hækkunir íbúðaverðs, þá hafa þær hækkunir ekki náð að halda í við hækkun launvísitölu miðað við fyrir þremur árum síðan, hvort sem miðað er við vísitölu íbúðaverðs eða vísitölu paraðra viðskipta. Sé horft lengra aftur, hefur íbúðaverð í hlutfalli við laun hækkað mun minna en á árunum fyrir efnahagshrunið 2008. Sé horft til þess að vextir eru með lægsta móti og að mögulega muni þeir haldast lægri en þeir voru áður, er ekki útilokað að fasteignaverð geti hækkað enn meira, einkum í ljósi þess hve mikið hefur dregið úr framboði eigna til sölu.

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

vísitala (jan.2014 = 100)



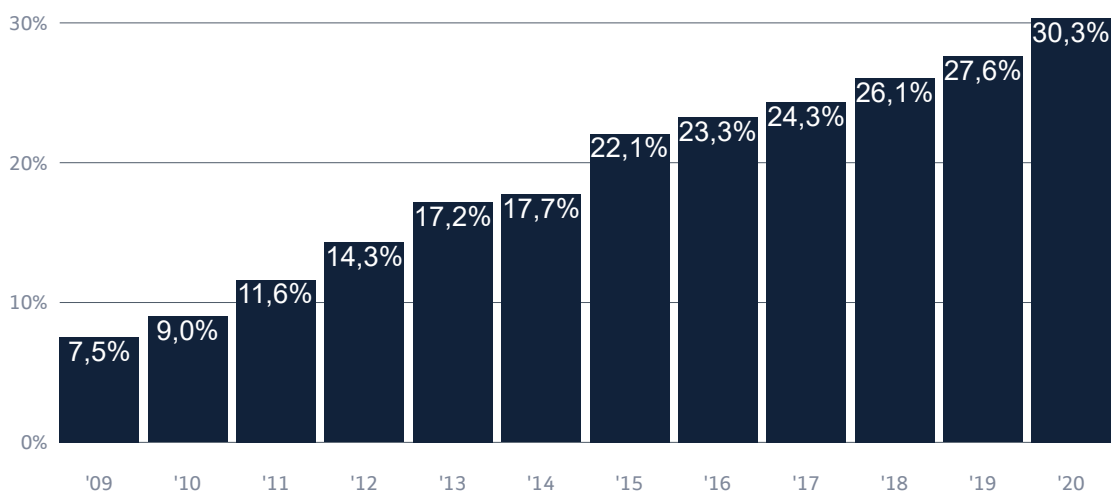
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Fyrstu kaupendur aldrei fleiri

Samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands voru 30,3% af öllum kaupsamningum á árinu 2020 vegna fyrstu kaupa og hefur hlutfallið ekki mælst hærra eins langt og tölur ná, eða frá þriðja ársfjórðungi 2008. Þess má geta að ef tveir aðilar kaupa saman er nóg að annar aðilinn hafi aldrei átt íbúð áður til þess að viðskiptin teljist til fyrstu kaupa.

Hlutfall fyrstu kaupenda

Hlutfall af kaupsamningum eftir árum

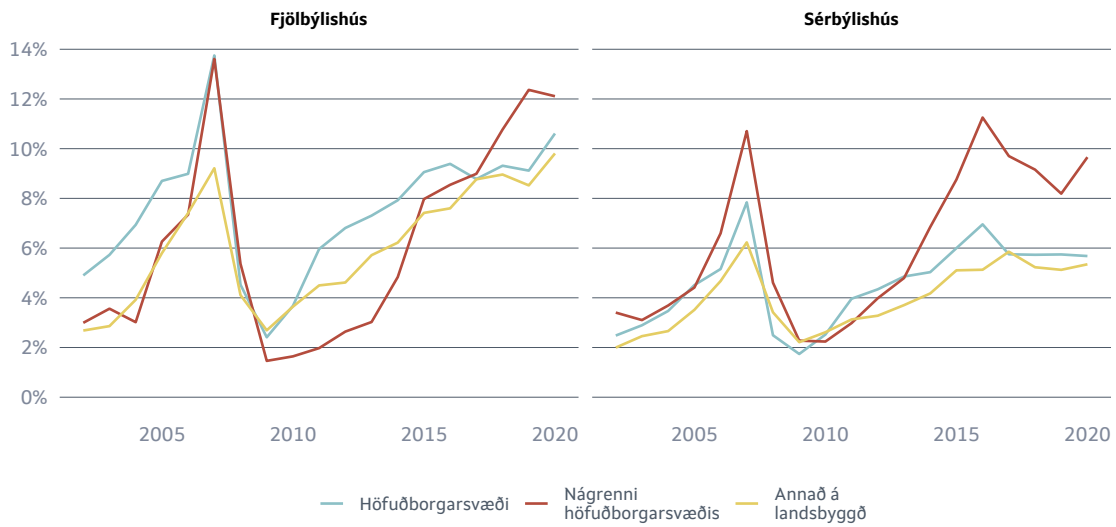


Heimild: Þjóðskrár Íslands

Frá árinu 2009 hefur hlutfall fyrstu kaupenda farið stigvaxandi með hverju árinu þrátt fyrir að fasteignaverð hafi hækkað talsvert að raunvirði yfir tímabilið. Undanfarið hafa lágir vextir vegið upp á móti verðhækkunum þannig að greiðslubyrði þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð hefur lækkað töluvert á undanförunum árum eins og fjallað var um í [septemberskýrslu hagdeildar HMS](#). Á móti kemur að meira eigið fé þarf til þess að hafa efni á útborgun eftir því sem fasteignaverð hækkar, en það virðist ekki koma að sök um þessar mundir. Aðgerðir stjórnvalda hafa auðveldað ungu fólki og tekjulágum að eignast íbúðir sem hefur án efa ýtt undir hækkun hlutfalls fyrstu kaupenda. Þar má til dæmis nefna skattfrjálsa ráðstöfun á séreignarsparnaði sem auðveldar fólki að byggja upp eigið fé til útborgunar auk annarra þátta.

Um 8,7% allra íbúða skiptu um hendur að minnsta kosti einu sinni á liðnu ári. Hlutfallið hefur aðeins einu sinni verið hærra en það var árið 2007 þegar um 10,6% allra íbúða voru seldar á árinu. Íbúðir í fjölbýli virðast skipta oftast um hendur en íbúðir í sérbýli eða 10,6% á móti 6,3% á árinu 2020. Íbúðir í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru nokkuð líklegri til að vera seldar á árinu en á öðrum svæðum, en í kjölfar hrunins voru íbúðir þar ólíklegastar til þess að skipta um hendur. Hlutfall íbúða í sérbýlum sem seljast á ári hverju hefur ekki aukist í sama mæli og íbúðir í fjölbýli.

Seldar íbúðir í hlutfalli við íbúðastofn í viðkomandi flokki



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Leigumarkaður

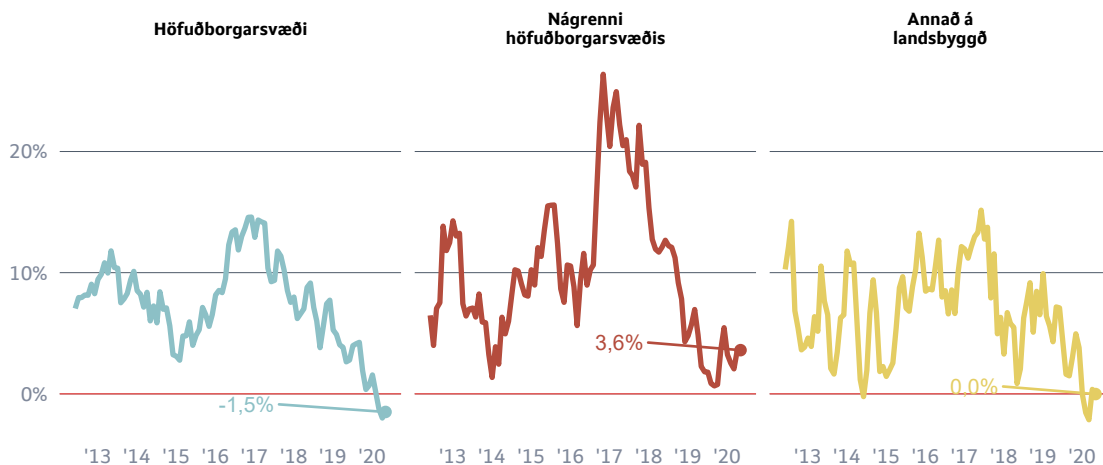
Árshækkun vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu áfram neikvæð

Tólf mánaða breyting vísitölu HMS fyrir leiguverð á höfuðborgarsvæðinu mældist neikvæð þriðja mánuðinn í röð og nam -1,5% í desember og stendur vísitalan í stað á milli mánaða. Vísitalan er enn á sama stað og hún mældist um sumarið 2019. Í nóvember hafði breytingin numið -2% og því dregur aðeins úr lækkuninni miðað við árið á undan.

Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkar vísitalan hins vegar um 3,6% í desember miðað við sama mánuð árið á undan, en vísitalan lækkar um 1% á milli mánaða. Annars staðar á landsbyggðinni stendur vísitalan nánast í stað á milli ára í desember og sömuleiðis á milli mánaðanna nóvember og desember. Vísitalan á báðum þessum svæðum er núna á svipuðum stað og sumarið 2019, eins og á höfuðborgarsvæðinu. Það er því ljóst að um þó nokkra raunverðslækkun leiguverðs er að ræða á landinu síðastliðið eitt og hálf t ár, en verðlag hækkaði um 4,6% frá júlí 2019 til desember 2020.

Vísitala leiguverðs HMS

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

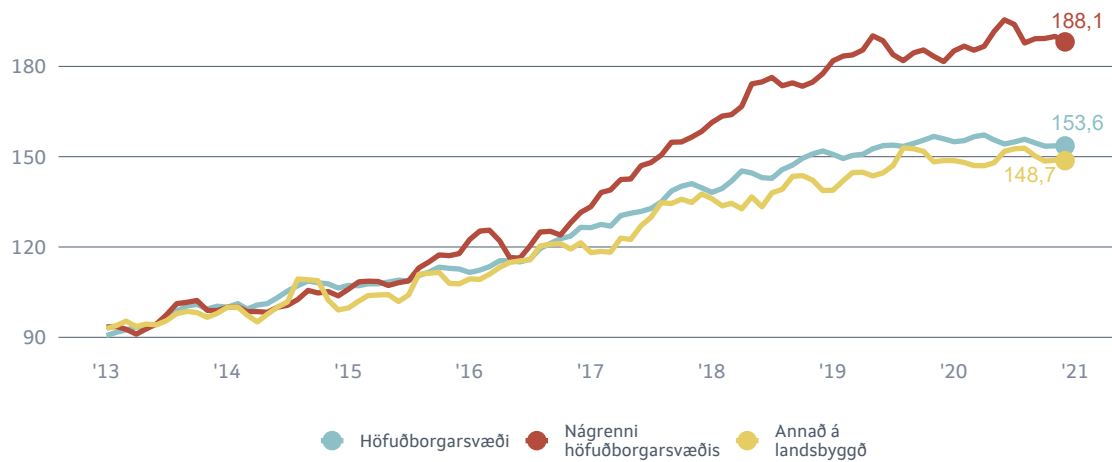


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - des. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

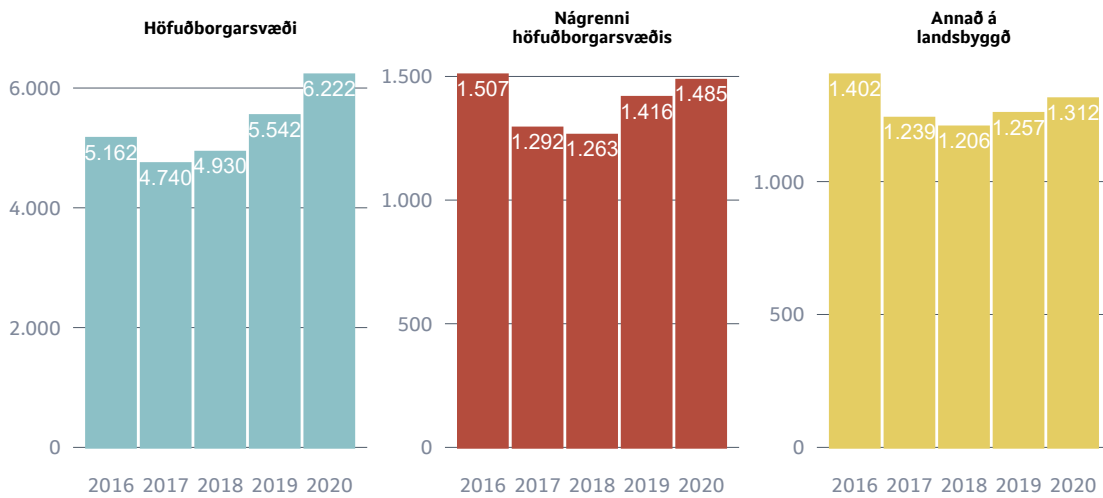
Þinglýsingum leigusamninga fjölgaði mikið á árinu 2020

Fjöldi þinglýsinga á leigusamningum fjölgaði um 12,3% á milli árána 2020 og 2019 á höfuðborgarsvæðinu, eða sem nemur 680 samningum. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins fjölgaði þinglýsingum um 4,9%, eða sem nemur 69 samningum og á öðrum svæðum á landsbyggðinni var að sama skapi fjölgun um 4,4% eða um 55 samninga.

Þinglýsingum leigusamninga hefur farið fjölgandi á þessum þremur svæðum síðustu þrjú ár, en síðustu fjögur ár á höfuðborgarsvæðinu, en töluverðar hreyfingar hafa verið á leigumarkaði á síðustu tveimur árum. Hlutfall leigjenda með þinglýstan leigusamning hefur að sama skapi aukist yfir tímabilið miðað við niðurstöður skoðanakannana. Mögulega skýrist þetta að einhverju leyti af auknu framboði af leiguhúsnæði, þ.e. leigjendur eru að færa sig í auknum mæli yfir í ódýrara eða hentugra húsnæði.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Búsetukönnun – Enn hreyfing yfir í eigið húsnæði

Búsetukönnun sem framkvæmd var af Zenter fyrir HMS í desember síðastliðnum leiðir í ljós litlar breytingar á búsetu einstaklinga 18 ára og eldri. Hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði mælist tæplega 74%, sem er aðeins yfir meðaltali síðustu mælinga, en það mældist að meðaltali 73% í apríl, júlí og nóvember. Leigumarkaðurinn mælist enn um 13% en hlutfallið er ögn hærra en í síðustu mælingu en sveiflan er mjög lítil og ekki marktæk. Til samanburðar var hlutfall einstaklinga á leigumarkaði árið 2019 tæplega 17% að meðaltali.

Búsetumæling

Mánuður	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
des. 2020	73,7%	13,4%	9,8%	
nóv. 2020	72,6%	13,1%	11,1%	
júl. 2020	72,6%	12,7%	12,3%	
apr. 2020	74,0%	12,9%	11,0%	
jan. 2020	71,3%	15,1%	11,3%	
des. 2019	71,8%	16,2%	8,1%	
sep. 2019	71,5%	16,9%	9,0%	
júl. 2019	69,8%	17,5%	10,2%	
maí 2019	70,4%	16,8%	9,8%	
mar. 2019	71,1%	15,6%	9,8%	
jan. 2019	69,7%	18,0%	9,7%	
sep. 2018	70,9%	16,5%	9,9%	
júl. 2018	72,9%	14,9%	9,0%	
maí 2018	70,0%	15,7%	10,8%	
des. 2017	73,3%	13,9%	10,9%	
sep. 2017	70,1%	17,1%	9,6%	
feb. 2017	71,2%	17,7%	9,2%	

■ Annað ■ Í foreldrahúsum ■ Á leigumarkaði ■ Í eigin húsnæði

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

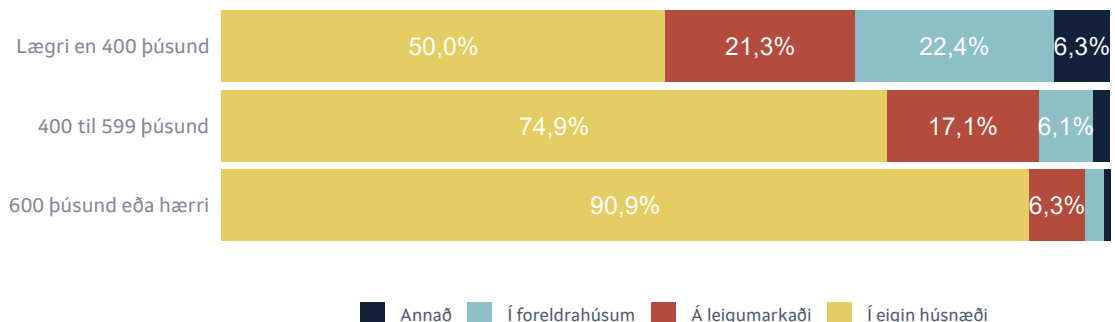
Merki um örlitla fækkun í foreldrahúsum – marktækur munur á hlutfalli kynjanna

Í desember-mælingunni mælast aðeins færri í foreldrahúsum, eða um 10% í samanburði við 11,5% að meðaltali í öðrum könnunum á árinu 2020. Því eru vísbendingar um að dregið hafi úr hreyfingu í foreldrahús. Ef þetta er skoðað eftir aldurshópum, sést að nokkur sveifla er í aldurshópnum 18-24 ára, sem býr í foreldrahúsum, en hlutfall þeirra mælist aðeins lægra í þessari mælingu en það mældist að meðaltali í síðustu könnunum. Þetta eru hins vegar litlar breytingar og ber að túlka með fyrirvara þar sem sveiflur í skoðanakönnunum geta verið töluverðar en mismunur á meðaltali á búsetu eftir aldurshópum milli áranna 2019 og 2020 breytist lítið. Í öllum könnunum ársins 2020, nema í janúar, mældist marktækur munur á hlutfalli kynjanna sem búa í foreldrahúsum. Í desember-mælingunni bjuggu 11,6% af kvenkyns svarendum í foreldrahúsum á móti 8,1% karla.

Búseta eftir tekjuhópum – Aðeins helmingur tekjulágra í eigin húsnæði

Skýr marktækur munur er á milli búsetu mismunandi tekjuhópa. Um 50% þeirra sem hafa ráðstöfunartekjur undir 400 þúsund krónum býr í eigin húsnæði, 21% er á leigumarkaði og rúm 22% býr í foreldrahúsum. ¹Um 75% þeirra sem hafa ráðstöfunartekjur á bilinu 400 – 600 þúsund krónur býr í eigin húsnæði, 17% er á leigumarkaði og 6% í foreldrahúsum. Um 91% tekjuhárara sem hafa meira en 600 þúsund í ráðstöfunartekjur býr í eigin húsnæði, 6% er á leigumarkaði og 2% býr í foreldrahúsum.

Búseta eftir tekjuhópum



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

¹ Spurt var um hvað viðkomandi hafi í tekjur eftir skatt.

Mikill meirihluti leigjenda hyggst skipta um húsnæði innan tveggja ára

Um 70% þeirra sem eru á leigumarkaði hyggjast skipta um húsnæði innan tveggja ára en einungis 9% eftir meira en fimm ár og er það í samræmi við það sem mælt hefur í fyrri könnunum um hlutfallslega aukningu á leigjendum sem leigja af tímabundnum ástæðum. Um 50% þeirra sem búa í foreldrahúsum telja líklegast að þeir skipti um húsnæði innan tveggja ára en 42% eftir þrjú til fimm ár. Um 24% þeirra sem búa í eigin húsnæði hyggjast skipta um húsnæði innan tveggja ára og 38% eftir meira en fimm ár.

Um 67% þeirra sem eru á leigumarkaði telja að núverandi húsnæði henti mjög vel og frekar vel en 17% frekar illa og mjög illa. Um 87% þeirra sem búa í eigin húsnæði telja að núverandi húsnæði henti þeim vel eða mjög vel en einungis 6% frekar illa og mjög illa. Þessi hlutföll eru óbreytt frá fyrra ári.

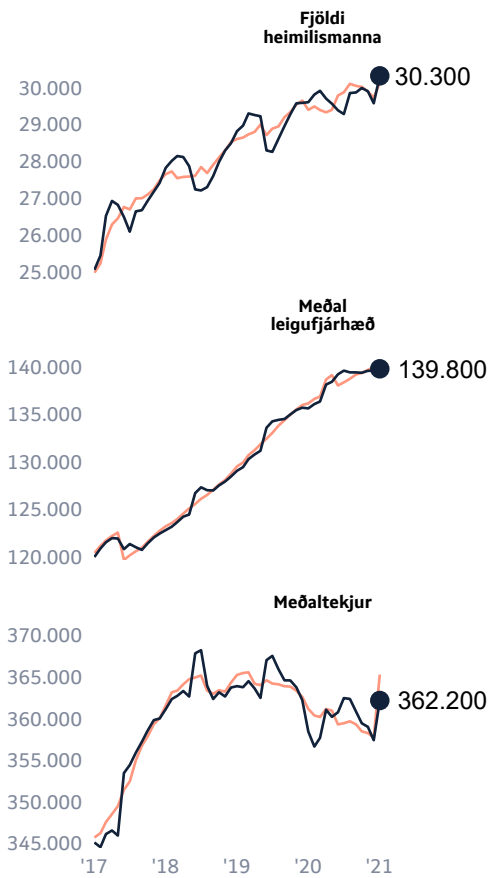
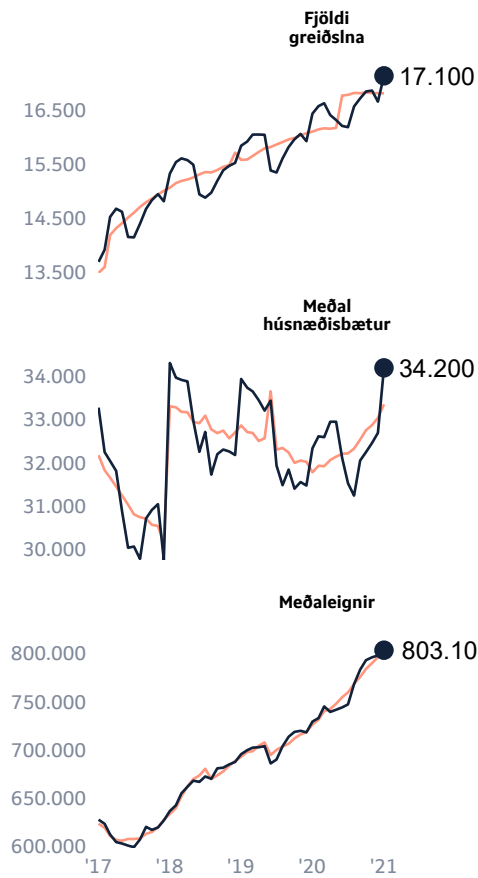
Fjöldi heimila sem fá húsnæðisbætur heldur áfram að aukast

Í byrjun febrúar greiddi HMS um 589 milljónir kr. í húsnæðisbætur til um 17.100 heimila á Íslandi. Greiðslufjárhæðin er um 8% hærrí en í síðasta mánuði og um 18% hærrí en fyrir janúar 2020. Auk þess hefur fjöldi móttakenda aukist nokkuð og er um 3% fleiri en í mánuðinum á undan. Þessi hækkun skýrist að miklu leyti af því að frítekjumörk húsnæðisbóta hækkuðu um tæplega 12% um áramót. Samtals bárust um 1.200 nýjar umsóknir.

² Sjá skýrsluna [Staðan á leigumarkaði](#) – samantekt á niðurstöðum skoðanakannana ársins, 28. desember 2020.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - jan. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

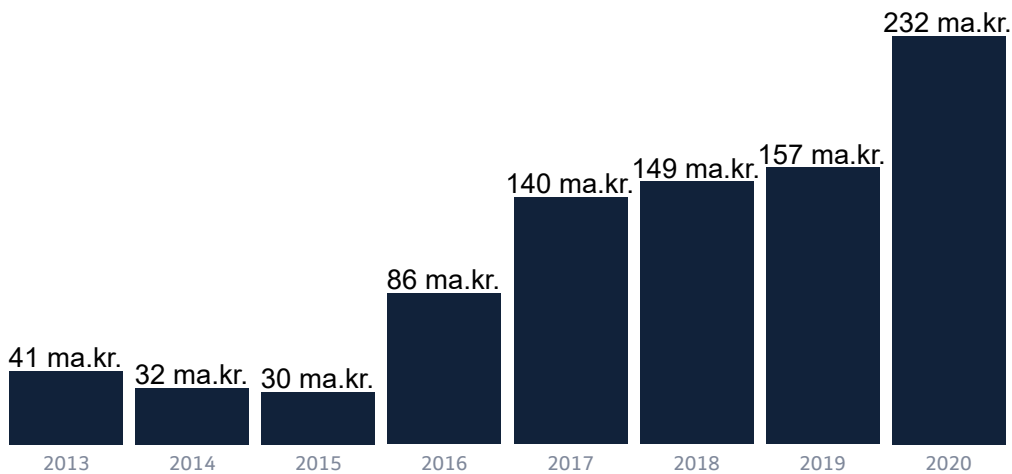
Lánamarkaður

Hægist á lántökum landsmanna

Það dró verulega úr lántökum landsmanna í desember og gæti það verið vísbending um að lánamarkaðurinn sé að róast eftir að hafa verið á miklu flugi á seinni hluta ársins. Árið 2020 var metár í flestu er kemur að lántöku og aldrei hefur jafn mikið verið lánað út og á því ári. Hrein ný útlán, það er ný lán að frádregnum uppgreiðslum, námu 232 ma.kr. og hefur slík útlánafjárhæð ekki sést áður. Þessar miklu lántökur má vissulega rekja til mjög hagstæðra vaxta um þessar mundir og hefur það valdið mikilli eftirspurn á fasteignamarkaði, því hafa landsmenn verið bæði duglegir við að kaupa sér fasteignir og endurfjármagna lán sín.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag dagsins í dag
jan. 2016 - des. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

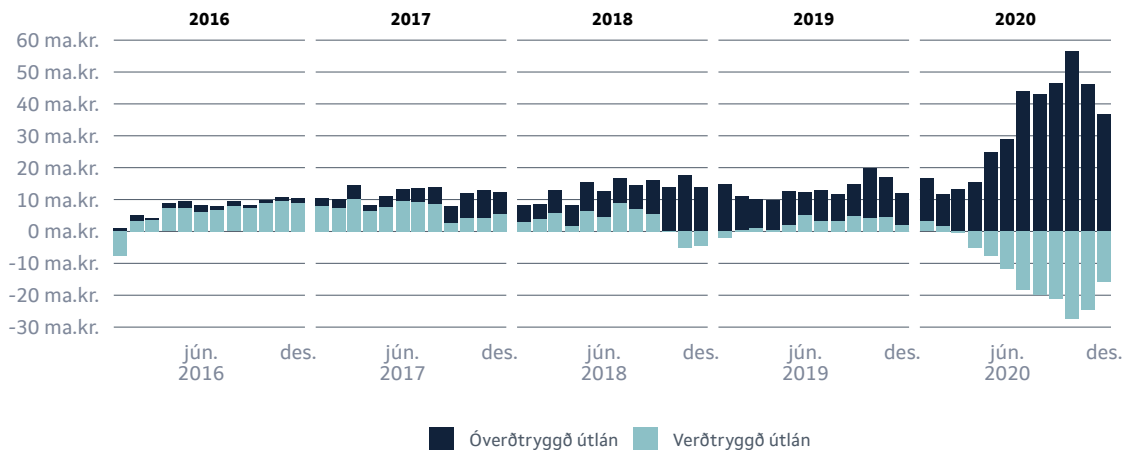
Nú eru vísbendingar uppi um að fasteignamarkaðurinn sé farinn að róast og hafi náð hámarki á haustmánuðum. Að sama skapi hafa vextir á fasteignalánum lítið breyst síðan í nóvember eftir að Seðlabankinn lækkaði vexti nokkuð óvænt um 25 punkta niður í 0,75%. Greiningaraðilar hafa spáð því að stýrivextir haldist óbreyttir út þetta ár og því ekki að vænta að vextir breytist mikið á næstunni. Nú gæti farið að draga úr þessari gríðarlegu útlánaukningu vegna þess að framboð á markaði hefur dregist hratt saman. Eftirspurn á fasteignamarkaði er enn mjög mikil og því líklegt að lítið framboð valdi því að dregið hafi úr útlánum. Hins vegar hafa síðustu mánuðir verið metmánuðir í fjölda kaupsamninga miðað við árstíma.

Ef litið er á þróun í útlánum undanfarna mánuði sést að desember var töluvert umsvifaminni en mánuðirnir þar á undan, eins og myndin hér að neðan sýnir, en líklegast er um nokkuð eðlilega árstíðasveiflu að ræða. Hrein ný útlán voru 20 milljarðar í desember samanborið við 22 milljarða í nóvember og 29 milljarða í október og þau hafa ekki verið jafn lág síðan í júní. Þó að dregið hafi aðeins úr lántöku þá voru útlánin í desember samt sem áður sögulega mjög há eins og sést á meðfylgjandi mynd.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

Fast verðlag

jan. 2016 - des. 2020



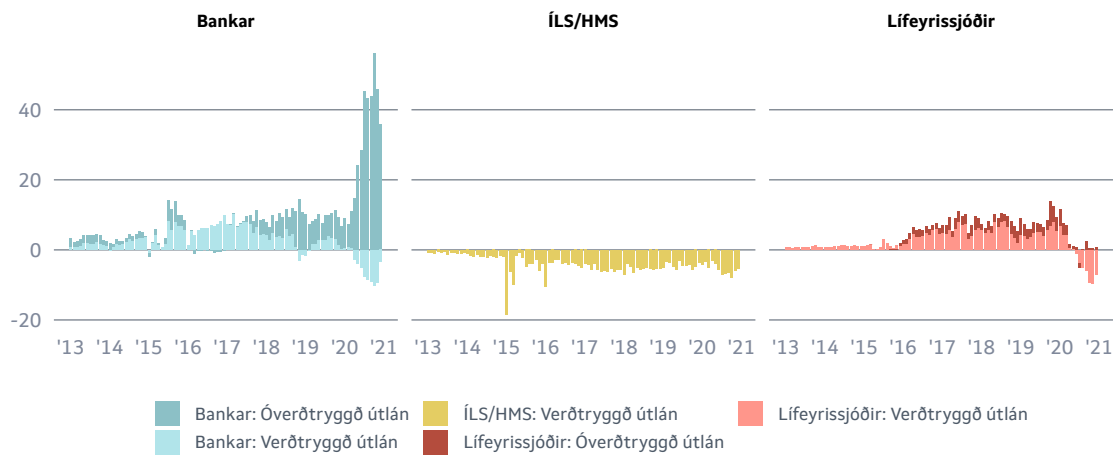
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Þessi minnkun í útlánum sést líka glögglega ef útlánin eru skoðuð út frá mismunandi fjármálastofnunum. Bankarnir hafa verið að leiða þessa gríðarlegu útlánaaukningu og hlutur þeirra í fasteignalánum heimilanna stórkjóst á árinu 2020. Útlánavöxtur bankanna hefur að miklu leyti verið á kostnað lífeyrissjóðanna sem komu sterkt inn á útlánamarkaðinn í lok árs 2015 og voru umsvifamiklir á markaði í kjölfarið. Þar hefur orðið viðsnúningur en síðan í júní 2020 hafa uppgreiðslur lífeyrissjóðanna verið mun meiri en ný útlán. Á meðan hafa útlán bankanna vaxið hratt, útlánin náðu hámarki í október en dregið hefur hratt úr þeim síðan þá og voru hrein ný útlán þeirra ekki nema 32,5 milljarðar í desember. Uppgreiðslur lífeyrissjóðanna voru einnig minni í desember en mánuðina á undan eða 7 milljarðar og á sama tíma var smávægileg aukning í óverðtryggðum lánum

Hrein ný útlán

Ma.kr.

jan. 2013 - des. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

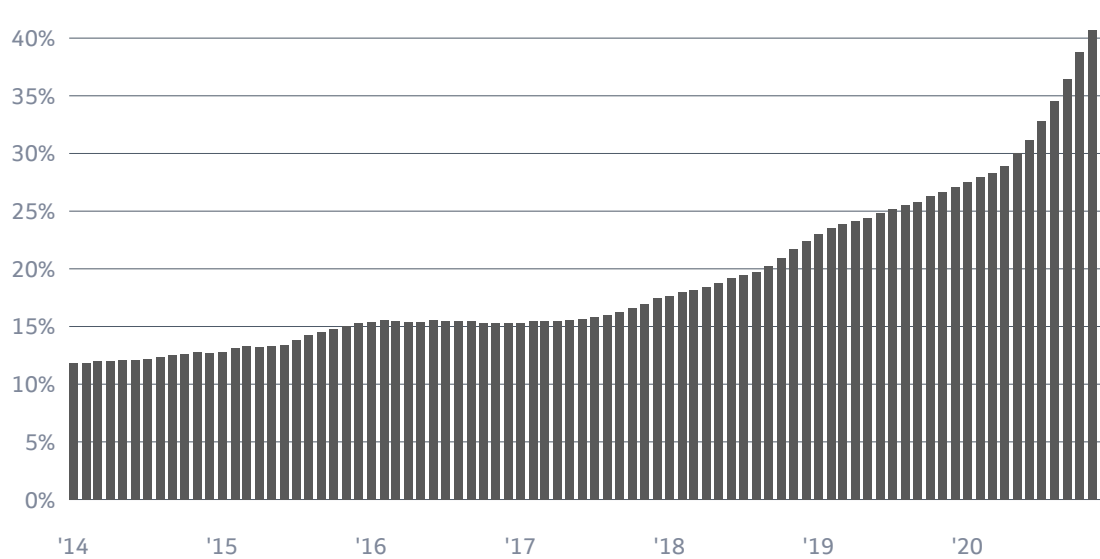
milli mánaða. Hjá Íbúðalánasjóði voru uppgreiðslur lána um 5,3 milljarðar sem var aðeins minna en mánuðina á undan.

Hlutdeild óverðtryggðra lána heldur áfram að aukast

Bankarnir hafa verið að bjóða bestu vaxtakjörin á óverðtryggðum lánnum og landsmenn hafa í auknum mæli verið að færa sig úr verðtryggðum lánnum yfir óverðtryggð. Því hafa verið miklar uppgreiðslur á verðtryggðum lánnum síðastliðið ár og stærstur hluti nýrra lána í dag eru óverðtryggð. Þessi viðsnúningur hefur orðið til þess að hlutdeild óverðtryggðra lána í heildar fasteignautlánnum heimilanna hefur rokið upp á árinu og fór úr því að vera 27,5% í upphafi árs og upp í 42% í desember. Því er líklegt að það styttesti óðum í að heildarfasteignalán heimilanna verði til jafns verðtryggð og óverðtryggð sem er staða sem landsmenn hafa ekki verið í áður og er það mjög jákvætt að fá meiri fjölbreytni í lánaflórana hér á landi.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - des. 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

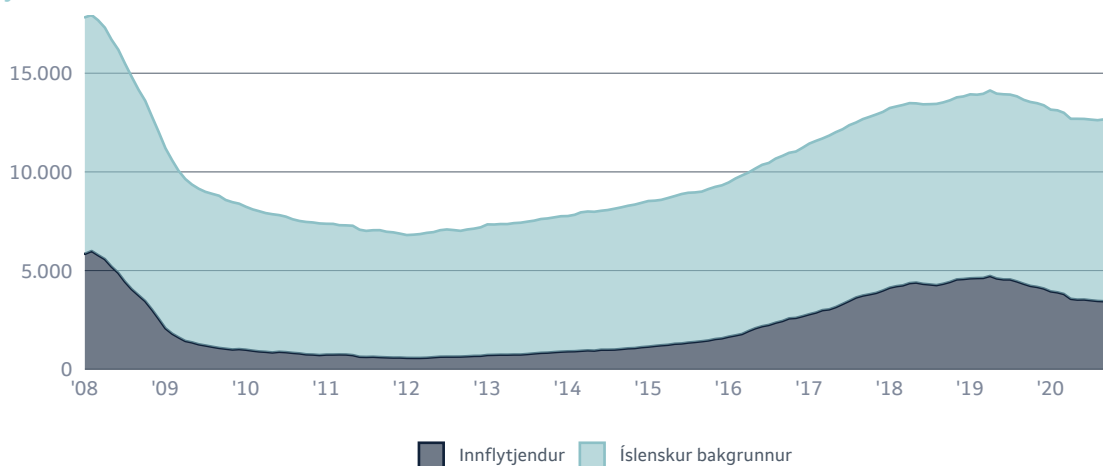
Byggingarmarkaður

Líkt og kom fram í síðustu mánaðarskýrslu þá virðist vera svo að hægst hafi verulega á samdrættinum í byggingariðnaðinum og erum við enn að sjá merki þess. Töluverður samdráttur var á byggingarmarkaði frá vormánuðum 2019 og fram á árið 2020, en það fór að hægja verulega á samdrættinum eftir því sem leið á árið 2020. Ef litið er á undirliggjandi þætti eins og fjölda starfandi í byggingargeiranum, þá sést að fjöldinn hefur staðið í stað undanfarna mánuði. Ekki hefur áður sést jafn langt tímabil þar sem fjöldinn hefur haldist eins stöðugur, eins og sést á myndinni hér að neðan. Fjöldinn hefur dregist saman um 0,5% frá því í apríl 2020. Frá apríl 2019 til apríl 2020 dróst hann saman um 9%, en fjöldinn var í hámarki í apríl 2019

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - okt. 2020

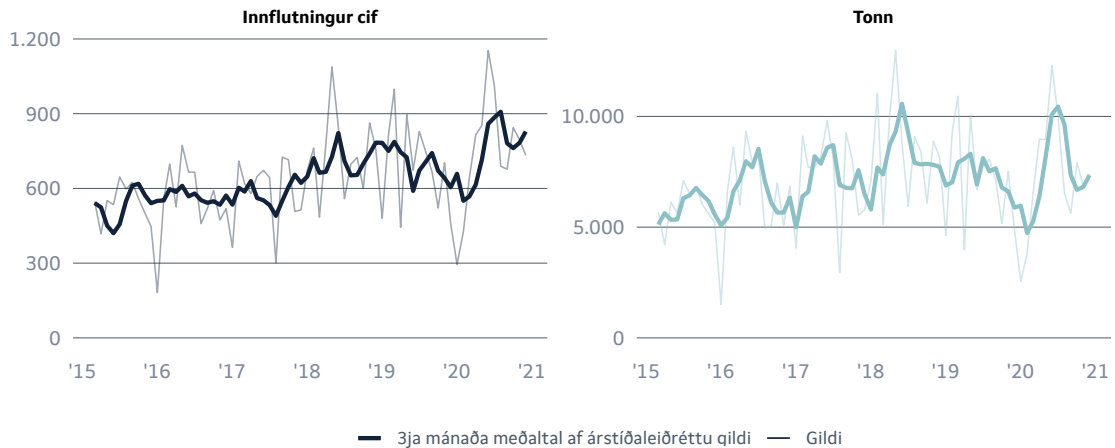


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Sömu sögu er að segja um nýskráningar fyrirtækja en þeim heldur áfram að fjölga á meðan gjaldþrotum er að fækka. Innflutningur byggingarhráefna hefur að sama skapi tekið við sér, eins og myndin hér að neðan sýnir. Myndin sýnir þróun á innflutningi hráefna sem notuð eru við byggingu og viðhald á húsnæði. Inni í þeim tölum er innflutningur á timbri, krossviði, spóna- og byggingarplötum, rúðugleri, steypustyrktarjárn og þakjárn. Á myndinni sést að töluverður samdráttur var frá júní og fram í september þegar innflutningur fór að taka við sér á ný og hefur verið að hækka lítillega síðan þá.

Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði
mar. 2015 - des. 2020



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Að hluta til má líklega skýra aukningu í innflutningi byggingarhráefna og stöðugan fjölda starfandi með aukningu viðhaldsframkvæmda vegna ákvarðana stjórnvalda um aukna endurgreiðslu á vsk vegna vinnu. Einnig gætu væntingar í byggingariðnaði hafa færst upp á við vegna hækkunar fasteignaverðs og mikillar eftirspurnar.

Þrátt fyrir að innflutningur sé að taka við sér og jákvæð teikn á lofti í geiranum, þá verður á sama tíma að horfa til þess að mikill samdráttur mældist í fjölda íbúða á fyrstu byggingarstigum skv. seinustu talningu Samtaka iðnaðarins. Því er viðbúið að það komi færri íbúðir á markað á næstu árum en hefur verið undanfarið. Á sama tíma er óuppfyllt íbúðapörf þó nokkur hér á landi, eins og nýtt mat hagdeildar HMS leiðir í ljós sem birt var í skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála. ³Útlit er fyrir að hún muni aukast á næstu árum ef færri íbúðir koma á markaðinn.

Töluverður samdráttur mældist í íbúðafjárfestingu á öðrum ársfjórðungi í fyrra en hún tók svo aðeins við sér á þriðja ársfjórðungi. Ekki eru enn komnar tölur fyrir fjórða ársfjórðung sem segir til um hvort sú þróun hafi haldið áfram.

Töluverður áhugi hefur verið hjá byggingarverktökum á samstarfi við HMS um uppbyggingu íbúða sem samræmast kröfum um hlutdeildarlán. Nú þegar hafa 128 aðilar skráð sig í samstarf við HMS og áformað er að byggja 3.263 íbúðir, þar af eru 1.876 á höfuðborgarsvæðinu og 1.385 íbúðir á landsbyggðinni. Af þessum umsóknum er búið að gefa út samþykki fyrir 1.011 íbúðum sem uppfylla skilyrði um hlutdeildarlán. Búið er að samþykkja íbúðir í 32 sveitarfélögum, en flestar samþykktar íbúðir eru í Reykjanesbæ, eða 200 íbúðir og í Reykjavík, 194 íbúðir. Auk hækkunar á fasteignaverði eru hlutdeildarlánin líkleg til að örva fjárfestingu í íbúðauppbyggingu og verða vonandi til þess að fækkun íbúða verði minni en spáð hefur verið nú. Að öðru óbreyttu þá stefnir í að óuppfyllt íbúðapörf muni aukast á næstu árum.

³ Sjá nánar skýrslu HMS um [Stöðu og þróun á húsnæðismarkaði](#).

**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:

10. febrúar 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.