

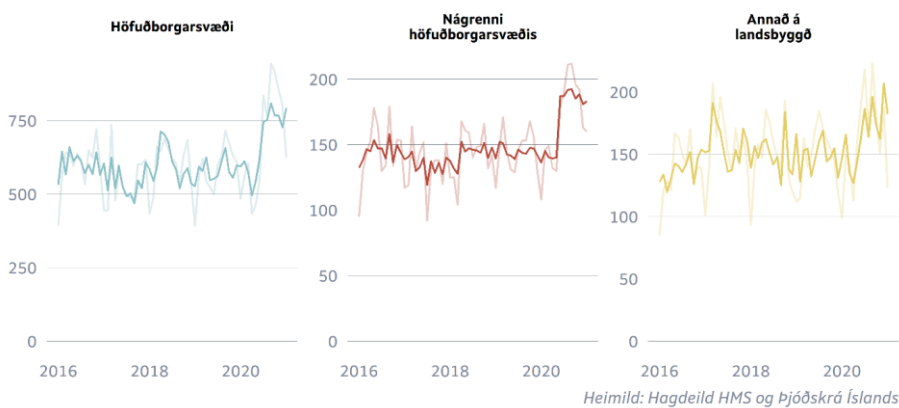
Fasteignamarkaður

Fjörugur fasteignamarkaður miðað við árstíma

Alls voru 907 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði gefnir út í janúar, miðað við samninga sem búið er að þinglýsa, sem er talsvert minna en í desember síðastliðnum þegar þeir voru 1.154. Sé hins vegar horft á árstíðaleiðréttar tölur fjölgaði kaupsamningum um 4% á milli mánaða, en fjölgunin var mest á höfuðborgarsvæðinu.

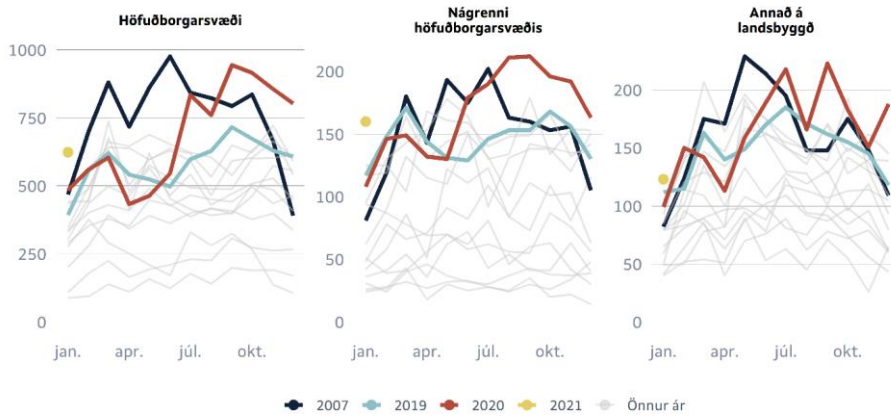
Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðréttan fjölda
jan. 2016 - jan. 2021



Ef fjöldi útgefina samninga er skoðaður eftir mánuði hvers árs má sjá að aldrei áður hefur verið jafn mikið að gera á íbúðamarkaði og í janúarmánuði. Á höfuðborgarsvæðinu var fjöldinn um 29% meiri en miðað við fyrra met. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var metið bætt um 28% og annars staðar á landsbyggðinni var það bætt um tæp 10%.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði



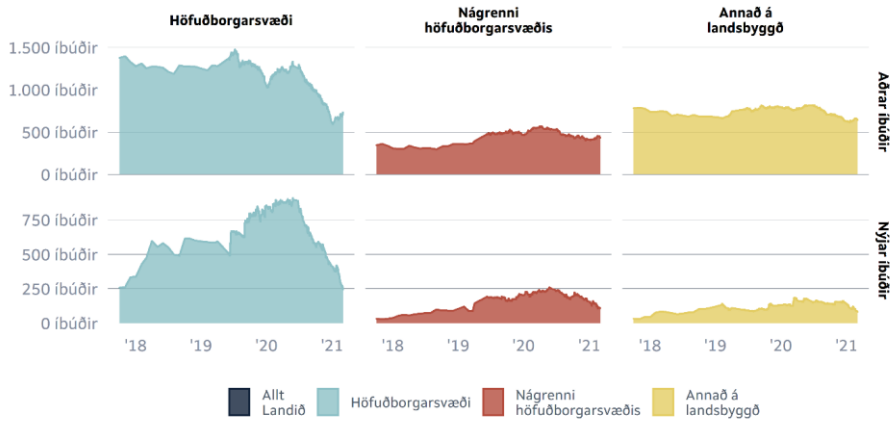
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Enn dregur hratt úr framboði

Mun fleiri íbúðir hafa verið seldar en hafa verið settar á sölu frá því í byrjun síðasta sumars og því hefur dregið nokkuð skarpt úr framboði, þ.e. fjölda íbúða til sölu. Nú í byrjun amars voru um 2.200 íbúðir til sölu þegar tekið hefur verið tillit til tvítalninga en í lok maí 2020 fór framboðið hæst í nær 4.000 íbúðir. Mesta minnkun framboðs hefur verið á höfuðborgarsvæðinu þar sem það fór úr rúmlega 2.200 í um 940 íbúðir en það hefur aldrei mælst minna eins langt og gögn hagdeildar ná. Frá 1. febrúar hefur framboðið á höfuðborgarsvæðinu dregist saman um nær 13%. Einnig hefur dregið verulega úr framboði annars staðar á landinu þótt að samdrátturinn þar sé minni en á höfuðborgarsvæðinu.

Athygli vekur að framboðið hefur dregist sérstaklega mikið saman á nýjum íbúðum en á höfuðborgarsvæðinu eru nú um 74% færri slíkar íbúðir til sölu en voru í lok maí. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur þeim fækkað um 55%. Öðrum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hefur hins vegar farið fjölgandi það sem af er ári.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Íbúðir seljast áfram hratt og oft yfir ásettu verði

Enn er mikið um að íbúðir seljist yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu þótt hlutfallið hafi aðeins lækkað á milli mánaða. Um 16,3% íbúða seldust yfir ásettu verði í janúar en hlutfallið fór hæst í 20% í október síðastliðnum. Á höfuðborgarsvæðinu seldust um 20% af íbúðum í fjölbýli yfir ásettu verði en 26% af íbúðum í sérbýlum þegar miðað er við þriggja mánaða meðaltal.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - jan. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

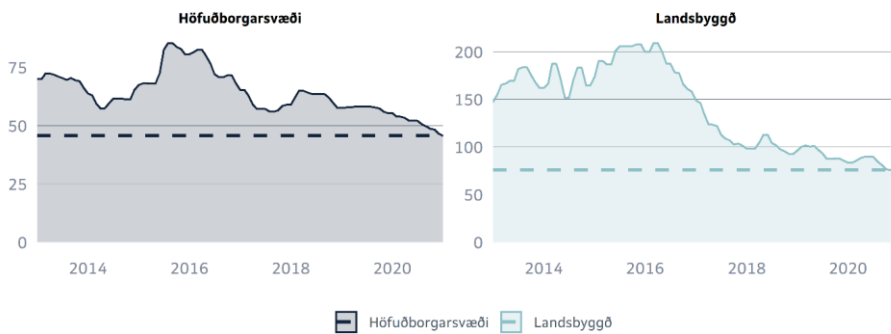
Sölutími íbúða heldur áfram að stytast og er í lágmarki bæði á höfuðborgarsvæðinu þar sem hann var 45 dagar að jafnaði í janúar og á landsbyggðinni þar sem hann var að jafnaði 75 dagar.¹ Íbúðir eru

¹ Sölutíminn er mældur sem miðgildi á fjölda daga milli þess sem fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur er undirritaður fyrir alla samninga sem voru útgefnir í viðkomandi mánuði. Í fyrri

Því að seljast hraðar um þessar mundir en þær gerðu árið 2017 þegar miklar hækkunar áttu sér stað á fasteignamarkaði. Þetta gefur til kynna að eftirspurn eftir íbúðahúsnæði sé mikil miðað við fjölda íbúða til sölu.

Söluári íbúða*

Þriggja mánaða meðaltal
jan. 2012 - jan. 2021



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Miðgildi sölutíma, þ.e. tíma milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður

Verð á sérþýlum hækkar skarpt

Íbúðaverð hefur hækkað talsvert undanfarin misseri. Árshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu nam 8,3% í janúar miðað við vísitölu paraðra viðskipta og 7,5% miðað við vísitölu söluverðs.² Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nam hækkunin 5,8% m.v. vísitölu söluverðs en annars staðar á landsbyggðinni var hækkunin hóflegri eða um 1,6%. Á höfuðborgarsvæðinu var 12 mánaða hækkunin mun meiri á meðal íbúða í sérþýli eða um 10,6% miðað við 6,6% á íbúðum í fjölbýli. Þessu var hins vegar ófugt farið á landsbyggðinni þar sem hækkunin var mun meiri meðal íbúða í fjölbýli.

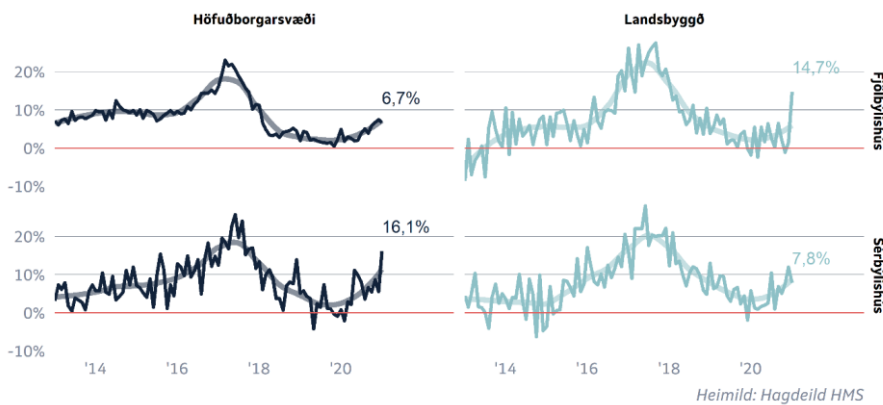
mánaðarskýrslum hefur verið notast við meðaltal en ekki miðgildi. Notast er við þriggja mánaða meðaltal sölutíma til þess að draga úr handahófskenndum sveiflum.

² Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis til verðbreytinga íbúðarhúsnæðis þegar það er selt aftur. Þar af leiðandi reiknast verðáhrif nýbygginga, sem ekki hafa selst áður, ekki inn í vísitöluna. Vísitala söluverðs miðast við verðbreytingar í öllum íbúðaviðskiptum.

Commented [ÓSH1]: Setja skilgreiningu á meðalsöluári í reference

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

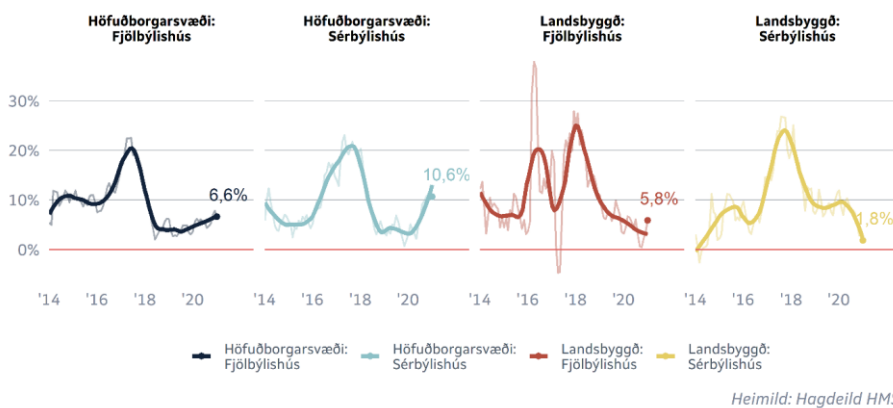
12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - jan. 2021



Commented [ÓSH2]: Gera mynd eins og f. söluverð

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - jan. 2021



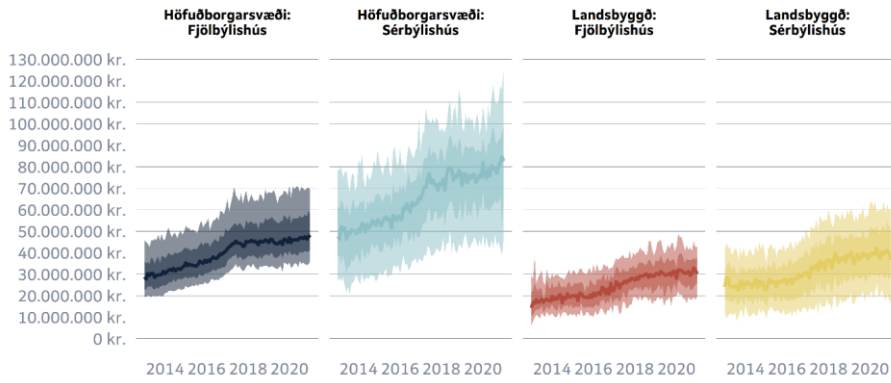
Helmingur allra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í janúar seldust á 51,1 m.kr. eða meira sem er mjög svipað og í mars fyrir tveimur árum. Fyrir íbúðir í fjölbýli var miðgildi kaupverðs um 48,2 m.kr. en fyrir sérbýli var það 82,5 m.kr. Þess má geta að innan við 10% af íbúðum í fjölbýli seldust á yfir 70 m.kr. og því er að jafnaði talsverður verðmunur á íbúðum í sérbýli og í fjölbýli. Fyrir fimm árum, í janúar 2016, var miðgildi íbúðaverðs fyrir sérbýli um 55,9 m.kr. en 35,5 m.kr. fyrir fjölbýli miðað við verðlag í febrúar 2021.

Á landsbyggðinni seldist helmingur íbúða í fjölbýli á 30 m.kr. eða meira en miðgildi kaupverðs fyrir sérbýli var 36,6 m.kr. Þó nokkrar sveiflur eru á milli mánaða en í desember fóru sérbýlin að jafnaði á 40,3 m.kr. Mun minni munur er á fjölbýlum og sérbýlum þegar horft er á landsbyggðina í heild en mun er að ræða mörg ólík svæði sem getur gert slíkan samanburð villandi.

Þróun kaupverðs á föstu verðlagi

Miðgildi kaupverðs - 80% af kaupsamningum liggja innan ljósa svæðisins og 50% innan dökka svæðisins

jan. 2013 - jan. 2021



Commented [ÓSH3]: Laga ás í m.kr.
Laga mynd, gera læsilegri

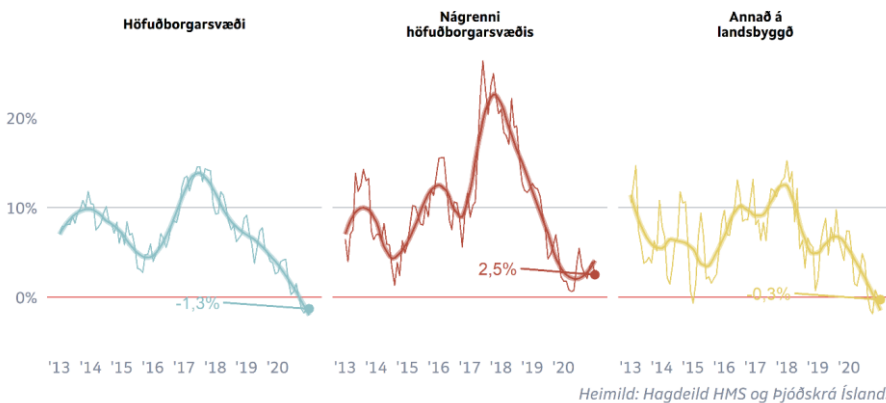
Leigumarkaður

Vísitala leiguverðs lækkar nokkuð á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu

Tólf mánaða breyting vísitölu HMS fyrir leiguverð mældist -1,3% í janúar á höfuðborgarsvæðinu. Vísitalan lækkar um 0,7% á milli mánaða eftir að hafa staðið í stað í mánuðinum þar á undan. Gildi vísitölunnar er nú svipað og það var í maí 2019. Mánaðargildi vísitölunnar eru reiknuð út frá breytingum á leiguverði í þinglýstum samningum með útgáfudag í viðkomandi mánuði og geta því nýjustu gildi hennar breyst örlítið fyrir viðkomandi mánuði eftir því sem fleiri samningum með útgáfudag í þeim mánuði er þinglýst síðar. Það á þó aðeins við um allra nýjustu gildin hverju sinni.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)
jan. 2013 - jan. 2021



Í nágrennasveitarfélögum mælist tólf mánaða breytingin 2,5% í janúar en var um 3,9% í desember. Það dregur því úr hækkunartakti leiguverðs á því svæði en hins vegar hækkar vísitalan á milli mánaða um 0,6%. Vísitalan fyrir svæðið er einnig á svipuðum stað og hún var í maí/júní 2019.

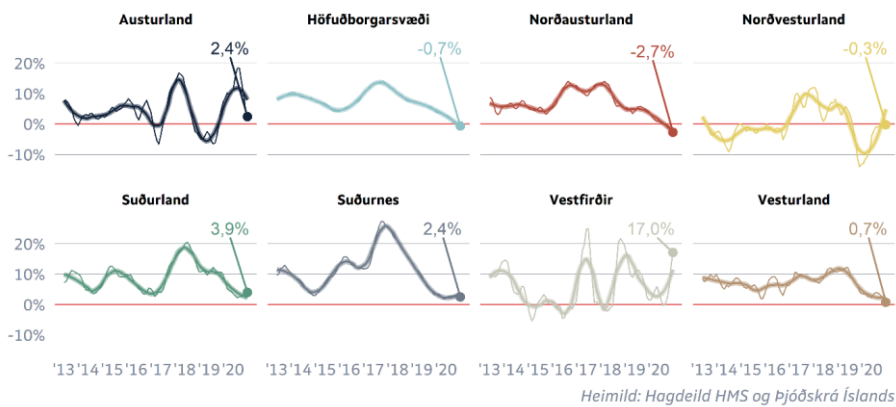
Á öðrum svæðum á landsbyggðinni mælist tólf mánaða breytingin -0,3% í janúar en vísitalan stendur nánast í stað á milli mánaða. Talsverðar sveiflur geta verið á þessu svæði vegna fárra samninga og ólíkra svæða innbyrðis. Í nóvember og desember mældist tólf mánaða breytingin 0,8% og 0,6% en -1,8% í október.

Mesta lækkun leiguverðs á Norðausturlandi miðað við 6 mánaða meðaltal

Ef þróun leiguverðs er skoðuð eftir landsvæðum sést að mesta lækkunin hefur átt sér stað á Norðausturlandi miðað við 6 mánaða hlaupandi meðaltal en í janúar mældist breytingin -2,7% miðað við sama mánuð í fyrra á því svæði. Nauðsynlegt er að taka nokkurra mánaða meðaltal ef skoða á þróun leiguverðs eftir landshlutum þar sem margir landshlutar eru með mjög fáa útgefna leigusamninga, á þetta sérstaklega við um Austurland, Norðvesturland og Vestfirði. Annars eru sveiflur of miklar í útreikningum vegna þess að þeir taka mið af fermetraverði og það getur verið mjög misjafnt eftir stærð íbúða. Meðalstærð leiguíbúða sveiflast mikið á milli mánaða þar sem samningar eru fáir.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting sex mánaða meðaltals (%)
jan. 2013 - ágú. 2020



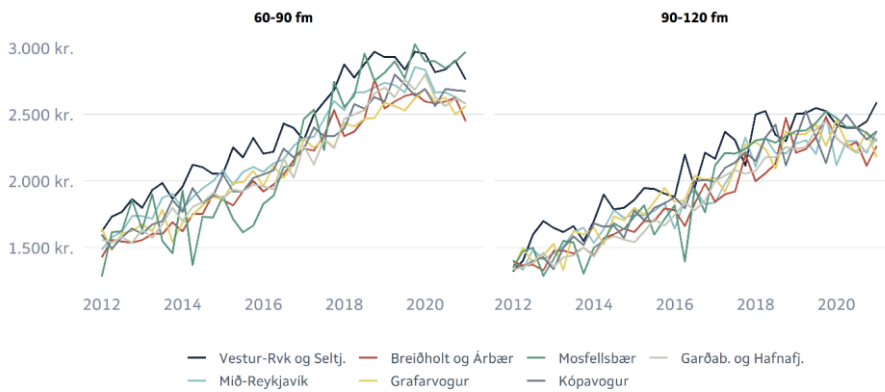
Meðalfermetraverð lægst í Breiðholti og Árbæ

Ef meðalfermetraverð í útgefnum leigusamningum er skoðað eftir mismunandi svæðum á höfuðborgarsvæðinu sést að það hefur almennt farið lækkandi síðastliðið ár. Talsverðar sveiflur geta verið í þessum útreikningum, vegna fárra leigusamninga á hverju tímabili, einkum í Mosfellsbæ. Hæst mælist fermetraverðið í flokki 60–90 fm íbúða eða um 2.900 kr. á síðasta ársfjórðungi 2020 en um tæpar 3.000 kr. miðað við það sem er komið inn af samningum fyrir janúarmánuð. Þar á eftir kemur svæðið Vestur-Rvk og Seltjarnarnes sem samanstendur af Seltjarnarnesi og póstnúmerunum 101,102 og 107. Þar eru talsvert fleiri samningar á bakvið útreikninga og mælist meðalfermetraverðið á síðasta ársfjórðungi 2020 nánast það sama eða um 2.900 krónur fyrir 60-90 fm íbúðir en í janúar mælist það tæplega 2.800 krónur. Lægst mælist fermetraverðið í flokknum 60-90 fm í Breiðholti og Árbæ eða rétt rúmlega 2.600 krónur en um 2.450 í janúarmánuði.

Í flokki 90-120 fm mælist fermetraverðið hæst á svæðinu Vestur-Rvk og Seltjarnarnes, eða um 2.450 kr. á síðasta ársfjórðungi 2020 en það hækkar í tæpar 2.600 krónur í janúarmánuði. Hins vegar eru nokkuð færri samningar í janúar og meðalstærð íbúða á bakvið útreikninginn aðeins lægri heldur en í ársfjórðungnum á undan sem gæti skýrt hærra fermetraverð að einhverju leyti. Á myndinni eru sýndar ársfjórðungstölur nema fyrir janúarmánuð 2021. Svæðið Mið-Reykjavík samanstendur af póstnúmerunum 103, 104, 105 og 108.

Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu eftir svæðum og stærðarflokkum

Ársfjórðungstölur
jan. 2012 - jan. 2021



Fjölgun heimila sem þiggja húsnæðisbætur

Húsnæðisbótum er ætlað að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda og stuðla að auknu húsnæðisöryggi. Í byrjun mars greiddi HMS um 595 m.kr. í húsnæðisbætur til um 17.400 heimila en það er fjölgun um 200 heimili á milli mánaða. Miðað við sama mánuð í fyrra

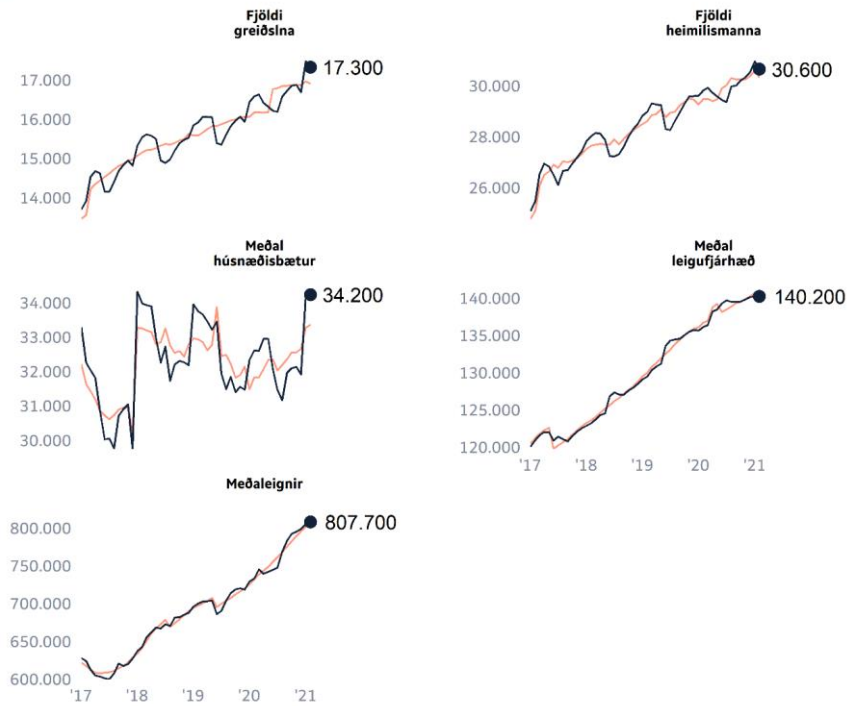
Heimilum sem þiggja húsnæðisbætur fjölgaði jafnt og þétt á árinu 2020. Um áramótin voru frítekjumörk húsnæðisbóta hækkuð um tæplega 12% sem gerði það að verkum að heimilum sem þiggja húsnæðisbætur fjölgaði enn meira, eða um 3% á milli mánaða desember og janúar en um 6% miðað við janúar í fyrra. Greiðslufjárhæðin hækkaði um 8% miðað við mánuðinn á undan en er 18% hærri en í janúar 2020.

Commented [ÓSH4]: Mögulega sýna ársheimings

Commented [ÓSH5]: Þarf ekki að prófarkalesa þetta. Þessi kafli verður kláraður á mánudaginn því það vantaði gögn til að klára hann.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - feb. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

Commented [ÓSH6]: Ath mismun í grunntöflu og í gagnavöruhúsi. Ég fæ annað meðaltal fyrir leigu.

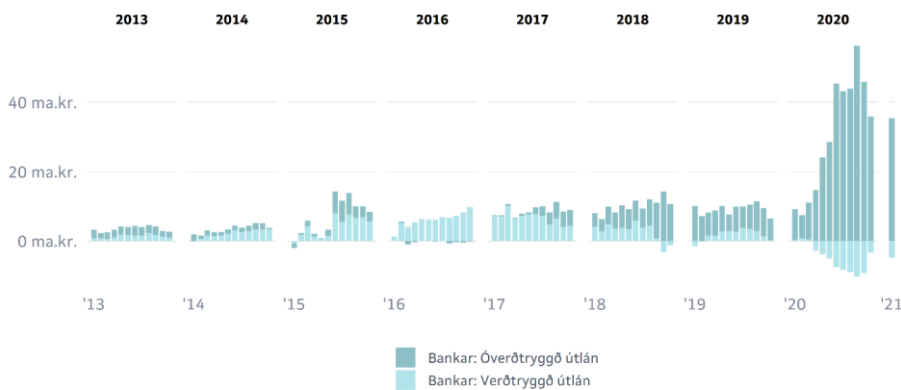
Lánamarkaður

Eins og fram hefur komið í fyrri mánaðarskýrslum hagdeildar hafa útlán bankanna til heimila aukist töluvert frá seinasta vori eins og myndin hér að neðan leiðir glögglega í ljós. Það hefur verið mikið líf á fasteignamarkaði og því mikið um nýjar lánveitingar vegna íbúðakaupa en einnig hafa landsmenn endurfjármagnað eldri lán í stórum stíl sökum hagstæðari vaxtakjara.

Útlánin hjá bönkunum náðu hámarki í október þegar hrein ný útlán, þ.e. útlán að frádregnum uppgreiðslum, námu tæplega 46 milljörðum. Síðan þá hefur nýjum útlánum farið fækkandi og má líklega rekja það til minni umsvifa á fasteignamarkaði. Einnig er mögulegt að flestir sem hafi ætlað sér að endurfjármagna lán sín hafi nú þegar gert það. Hrein ný útlán hafa farið úr því að vera 46 milljarðar í október niður í rúmlega 30 milljarða núna í janúar og því hafa útlán dregist töluvert saman. Þrátt fyrir það eru útlánin sögulega há bæði miðað við árstíma en líka ef miðað er við önnur ár.

Hrein ný útlán

jan. 2013 - jan. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Commented [KH7]: Taka frekar 2016-2021 minnka tímabilið og breyta caption í „Hrein ný útlán bankanna“

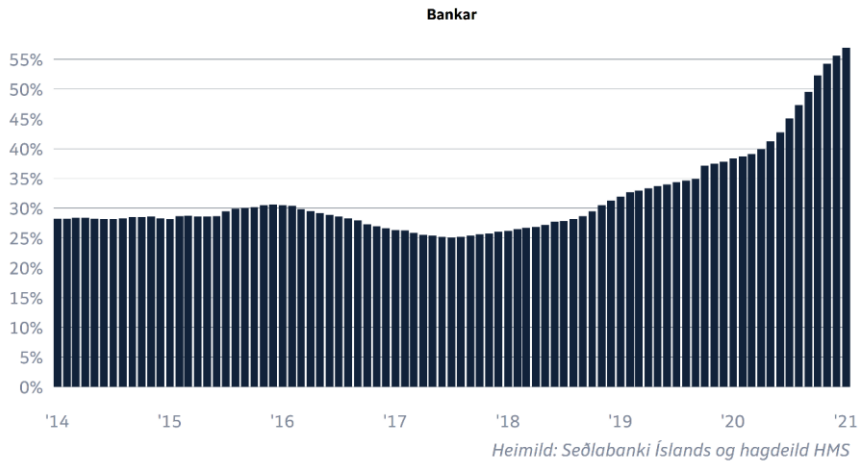
Hlutdeild óverðtryggðra lána hjá bönkunum heldur áfram að aukast

Í ljósi lægri vaxta þá hafa mun fleiri heimili séð sér fært að taka óverðtryggð lán og því hefur hlutdeild óverðtryggðra lána vaxið hratt á seinasta ári. Ekki eru öll lánagögn komin fyrir janúar en í desember var hlutfall óverðtryggðra lána meðal allra fjármálastofnana af heildarútlánunum heimilanna komið upp í 42% en var ekki nema 27,5% í upphafi seinasta árs.

Ef hins vegar er litið á heildarútlán meðal bankanna þá var hlutdeild óverðtryggðra lána í janúar komin upp í 57% eftir að hafa verið ekki nema 38% í upphafi seinasta árs. Það er ekki að undra þar sem bankarnir hafa verið umsvifamestir á lánamarkaði seinasta árið, á meðan mikið hefur verið um uppgreiðslur hjá lífeyrissjóðum og Íbúðalánasjóði/HMS. Bankarnir hafa verið að bjóða mun hagstæðari kjör á óverðtryggðum lánunum og því hafa lántakendur í auknum mæli leitað til þeirra og hefur hlutfall óverðtryggðra lána aldrei verið jafn hátt og nú.

Hlutdeild óverðtryggðra lána meðal banka

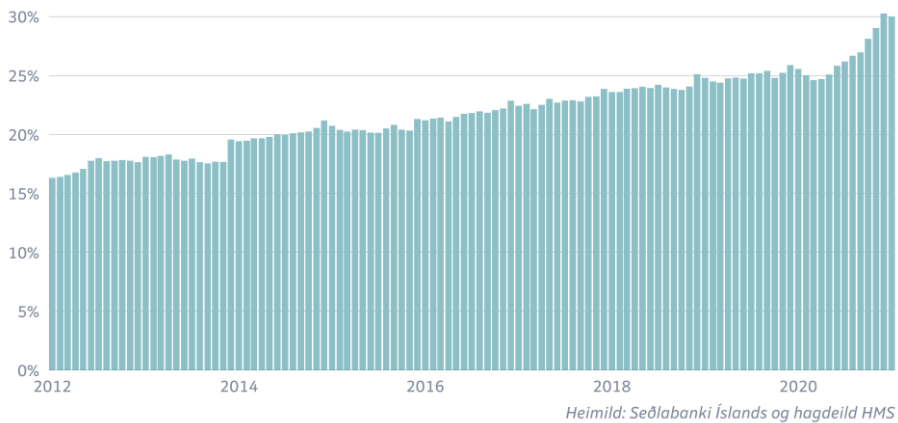
jan. 2014 - jan. 2021



Þessi gríðarlega útlánaaukning hjá bönkunum hefur orðið til þess að hlutur útlána í efnahagsreikningi þeirra hefur aukist verulega á stuttum tíma. Á myndinni hér að neðan sést hvernig hlutdeildin hefur aukist verulega seinasta árið og fór úr því að vera um 25% í upphafi árs 2020 og upp í 30% nú í janúar.

Hlutfall íbúðalána af heildareignum bankanna

jan. 2012 - jan. 2021



Hagstæð vaxtaþróun undanfarin misseri

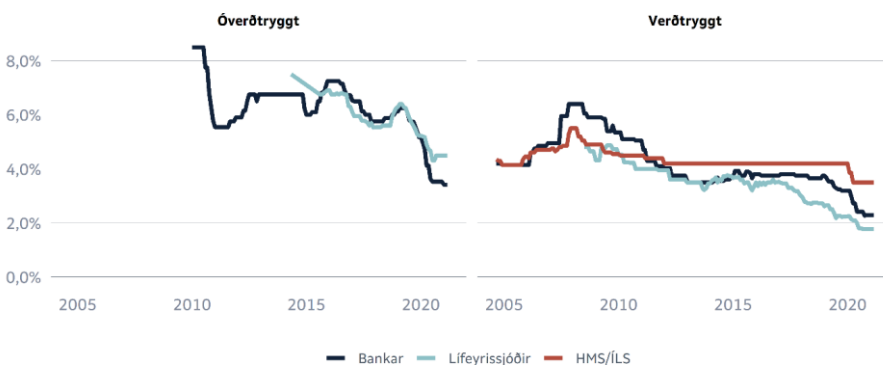
Töluverð hreyfing hefur verið á vöxtum húsnæðislána undanfarið ár eins og kunnugt er, sökum þess að stýrivextir hafa lækkað ansi skarpt. Myndin hér að neðan sýnir hvernig þróunin hefur verið, þar sem sýnt er miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri lánastofnun. Vextir á óverðtryggðum lánnum hafa verið á niðurleið frá því í mars 2019 þegar miðgildið var 6,4% hjá lífeyrissjóðunum og 6,3% hjá bönkunum en eru í dag 4,5% meðal lífeyrissjóða og 3,4% meðal bankanna. Vextirnir hafa þó haldist nokkuð stöðugir undanfarna mánuði en Arion banki lækkaði þó fasta vexti á óverðtryggðum lánnum í lok febrúar um 0,3%.

Vextir á verðtryggðum lánnum hafa að sama skapi aldrei verið lægri. Verðtryggðir vextir hófu sitt lækunarferli þó mun fyrir en þeir óverðtryggðu og hafa verið á niðurleið alveg frá árinu 2016. Lífeyrissjóðirnir hafa leitt þá vaxtalækkun og var miðgildi vaxta meðal lífeyrissjóða í október 2016 3,6% en hefur lækkað niður í 1,8% og haldist þar síðan í september í fyrra. Hjá bönkunum var miðgildið 3,8% frá upphafi árs 2016 og hefur verið á niðurleið síðan þá og fór niður í 2,3% í september 2020 og hefur haldist þar síðan þá. Nokkrar fjármálastofnanir breyttu vöxtum sínum í febrúar, m.a. lækkaði Landsbankinn breytilega verðtryggða vexti úr 2% í 1,9%, Gildi lækkaði sömu vexti úr 1,9% í 1,8% og Frjálsi lífeyrissjóðurinn hækkaði sína úr 1,5% í 1,6%.

Commented [ÓSH8]: Taka út hms

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - mar. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

Mismunandi þættir hafa áhrif á breytilega og fasta vexti

Það eru nokkrir þættir sem hafa áhrif á þróun vaxta á íbúðalánnum og má þar helst nefna verðbólgu, stýrivexti og aðstæður á skuldabréfamarkaði. Þessir þættir hafa mismikið vægi eftir því hvort vextir eru fastir eða breytilegir. Væntingar um aukna verðbólgu geta haft áhrif á bæði fasta og breytilega vexti á óverðtryggðum lánnum og geta orðið til þess að vextir hækki sökum hækkandi verðlags. Hins vegar reiknast verðbólgan sjálfkrafa inn í verðtryggð lán og bætist ofan á vextina og hefur því ekki bein áhrif á vexti af verðtryggðum lánnum.

Almennt má svo segja að breytilegir vextir byggist á stýrivöxtum Seðlabankans að viðbættu álagi frá fjármálastofnuninni, því hafa stýrivextir bein áhrif á breytilega vexti. Fastir vextir ráðast gjarnan af ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa á markaði og því geta breytilegir og fastir vextir þróast með mismunandi hætti eins og komið hefur í ljós að undanförunu. Þegar Seðlabankinn hefur lækkað

stýrivexti þá hafa fjármálastofnanir, sérstaklega bankarnir, brugðist við með því að lækka breytilega vexti sína. Hins vegar hefur ávöxtunarkrafa á ríkisskuldabréfum til þriggja til fimm ára ekki verið að þróast með sama hætti og stýrivextir og hefur hún jafnvel verið að hækka á köflum og því hafa fastir vextir ekki alltaf fylgt þeim breytilegu að.

Væri gott að vera með mynd af föstum vs. breytilegum vöxtum og þróun seinasta ár

Commented [KH9]: Getum við græjað mynd eftir helgi?

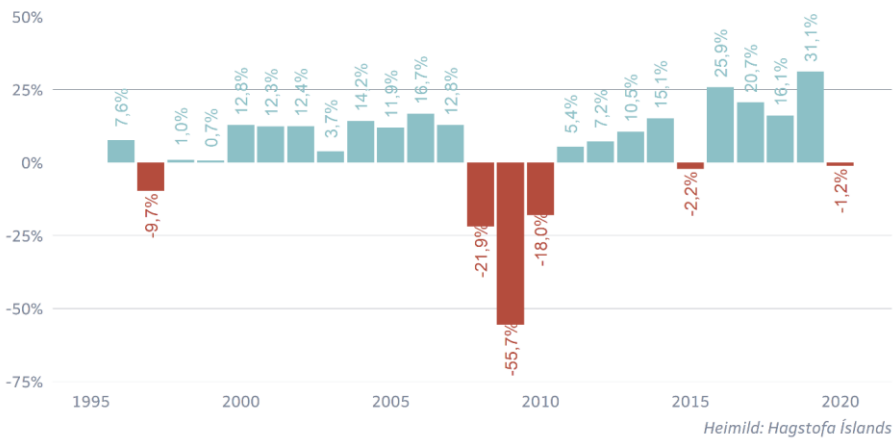
Byggingarmarkaður

Mikið hefur verið litið til byggingarmarkaðarinnar að undanfögnu í ljósi þess að eftirspurn eftir íbúðum hefur sjaldan verið meiri en um þessar mundir. Þessi mikla eftirspurn setur þrýsting á að byggðar verði fleiri íbúðir til að anna eftirspurninni en á sama tíma erum við að ganga í gegnum mikið efnahagslegt samdráttarskeið og þá hefur vanalega komið til samdráttar í byggingariðnaði. Því hafa verið uppi áhyggjur um samdrátt í uppbyggingu nýrra íbúða.

Nýbirtar tölur yfir þjóðhagsreikninga Hagstofunnar sýna að samdráttur í íbúðafjárfestingu var umtalsvert minni en búist var við. Til að mynda spáði Seðlabanki Íslands samdrætti upp á 18,8% í nóvember en uppfærði spá sína niður í 6,1% nú í febrúar fyrir árið 2020, því voru það nokkuð óvænt tíðindi að samdrátturinn milli ára hafi ekki verið nema um 1,2%.

Breyting í íbúðafjárfestingu milli ára

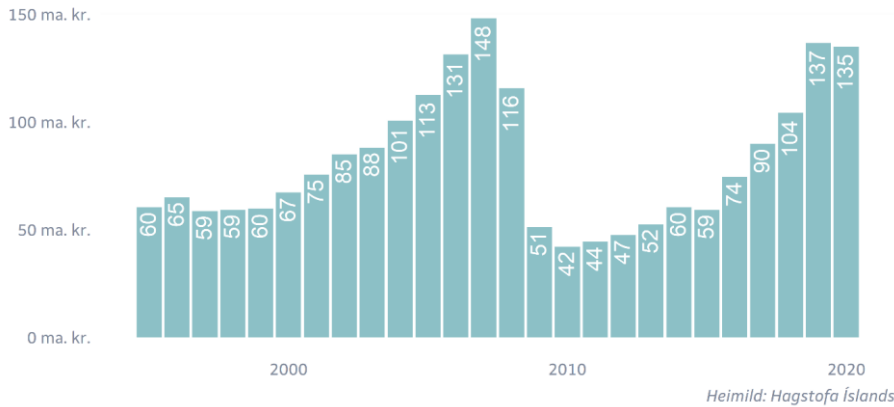
1995-2020



Samdráttur í fyrra segir þó ekki alla söguna. Íbúðafjárfesting er enn sögulega há þrátt fyrir að það hafi dregið aðeins úr henni milli ára. Íbúðafjárfesting hefur einungis tvisvar verið meiri en hún var í fyrra og það var árið 2007 og árið 2019, eins og sést á meðfylgjandi mynd, því er ljóst að hún er enn í hæstu hæðum.

Íbúðafjárfesting

fast verðlag m.v. 2015
1995-2020



Íbúðafjárfesting er undirliður landsframleiðslu og er notuð til að meta umfang verðmætasköpunar í byggingariðnaði á Íslandi. Gögn um íbúðafjárfestingu gefa til kynna hvernig íbúðauppbygging er að þróast. Þegar umsvif á markaði eru mikil þá er íbúðafjárfesting há og þegar dregur úr umsvifunum þá lækkar fjárfestingin. Það eru ýmsir annmarkar á mælikvarðanum en hann gefur samt ýmsar vísbendingar um umsvifin og hver þróunin er. Því eru það jákvæðar fréttir að samdrátturinn hafi verið minni en búist var við og bendir það til þess að skortur á nýjum eignum verði jafnvel minni en upphaflega var talið. Þrátt fyrir það mældist töluverður samdráttur í íbúðum á fyrstu byggingarstigum í talningu Samtaka Iðnaðarins nú í haust sem bendir til þess að við munum sjá færri íbúðir á markað á næstunni en búist var við. Að sama skapi er gífurleg eftirspurn eftir eignum á fasteignamarkaði í dag og því ljóst að framboðið er ekki og mun ekki ná að anna þessari miklu eftirspurn á næstunni.

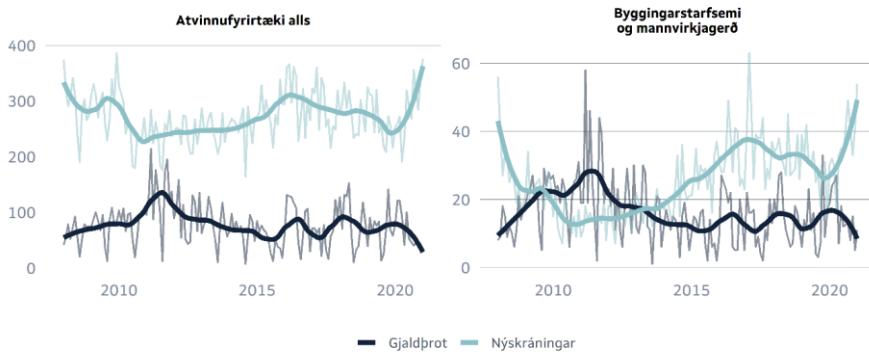
Áframhaldandi jákvæð teikn á lofti

Í [seinustu mánaðarskýrslum](#) hefur hagdeild komið inn á það að jákvæð teikn séu á lofti um að samdráttur í byggingariðnaði hafi verið minni en gert var ráð fyrir og gögn um íbúðafjárfestingu styðja við þá ályktun. Það er ekki bara íbúðafjárfesting sem gefur það til kynna en ýmsar aðrar stærðir benda í sömu átt. Til að mynda hefur nýskráningum fyrirtækja fjölgað mjög mikið að undanfögnu og hafa sjaldan verið fleiri, og gjaldþrotum hefur á sama tíma fækkað umtalsvert. Töluverð breyting var á þessum þáttum milli desember og janúar sem er jákvæð vísbending. Einnig hefur fjöldi starfandi í greininni haldist mjög stöðugur eftir að hafa tekið smá dýfu um mitt ár 2019 og fram á árið 2020. Því benda flest gögn til þess að við séum að sjá ekki nema lítilsháttar samdrátt í byggingariðnaði þrátt fyrir efnahagslægd.

Commented [KH10]: Linkur

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

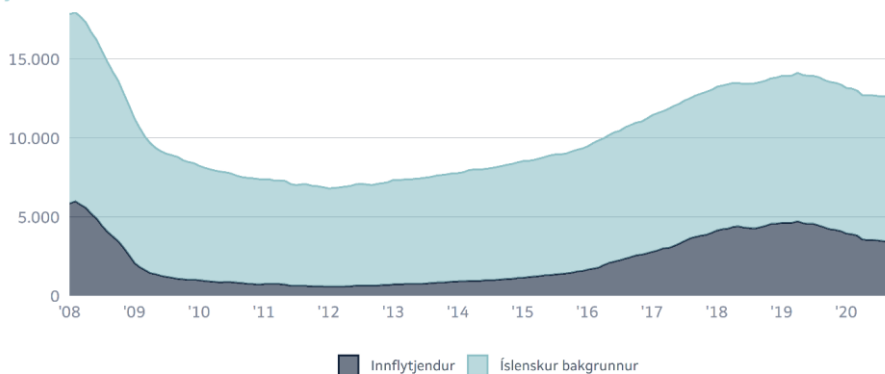
Fjöldi skráninga á mánuði og leitni
jan. 2008 - jan. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt
jan. 2008 - okt. 2020



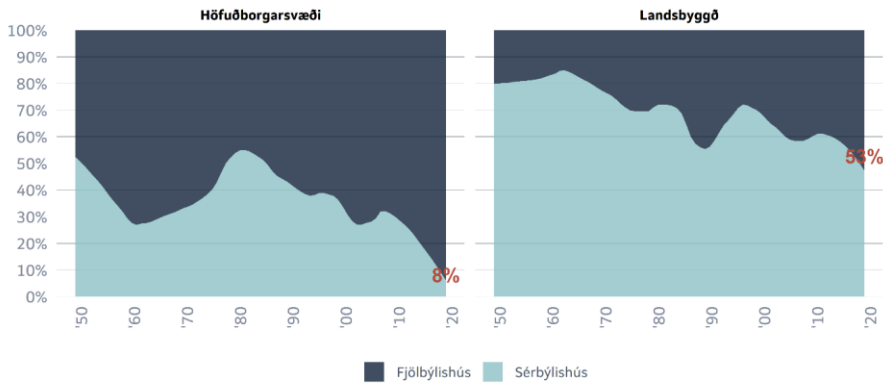
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Aldrei verið byggt minna af sérbýliseignum

Lengi hefur verið kallað eftir því að byggingaraðilar byggi í meira mæli litlar og hagkvæmar íbúðir. Það hefur verið mikill skortur á slíkum eignum og meira hefur verið byggt af stórum eignum. Byggingaraðilar virðast í auknum mæli vera að svara þessu kalli og hafa orðið algjör stakkaskipti í hlutfalli byggðra íbúða í fjölbýli á móti sérbýli á höfuðborgarsvæðinu. Aldrei hefur verið byggt minna af sérbýliseignum og um þessar mundir en ekki nema 8% af eignum sem byggðar voru á höfuðborgarsvæðinu í fyrra voru sérbýli. Það þýðir að meira en 9 af hverjum 10 nýjum íbúðum í fyrra voru eignir í fjölbýli. Á landsbyggðinni hefur að sama skapi dregið töluvert úr byggingu sérbýla en þrátt fyrir það var um helmingur af nýjum eignum í fyrra sérbýli.

Hlutfall sérbyla eftir byggingarári

Leitni - 1950-2020



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Á sama tíma erum við að sjá mikla eftirspurn á fasteignamarkaði eftir sérbyli. Ástæðu þess má líklega rekja til vaxtalækkana og að landsmenn séu í auknum mæli að stækka við sig og hafi efni á stærra húsnæði en áður sökum lægri greiðslubyrði. Einnig hefur verið umræða um að það sé eftirspurn eftir stærra húsnæði sökum aukinnar heimavinnu og mikilla viðveru heimavið sökum sóttvarnaraðgerða. Því hefur verið töluverð umræða um skort á sérbyliseignum. Það er ekki að undra sökum þess hve lítill hluti af nýbyggingum eru sérbyli.

Þrátt fyrir þessa eftirspurn eftir sérbyli þá hefur hagdeild HMS spáð áframhaldandi eftirspurn eftir litlum og hagkvæmum eignum í nýlegri íbúðarþarfagreiningu sem birt var í janúar í skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála. Þar er vísað í mannfjöldaþróun á næstu árum og hvernig heimilasmætning mun koma til með að breytast til ársins 2040. Þar verður mikil aukning í einstaklingsheimilum og því ljóst að þörfin á litlum íbúðum verður áfram mikil.