

# Húsnæðismarkaðurinn - mánaðarskýrsla

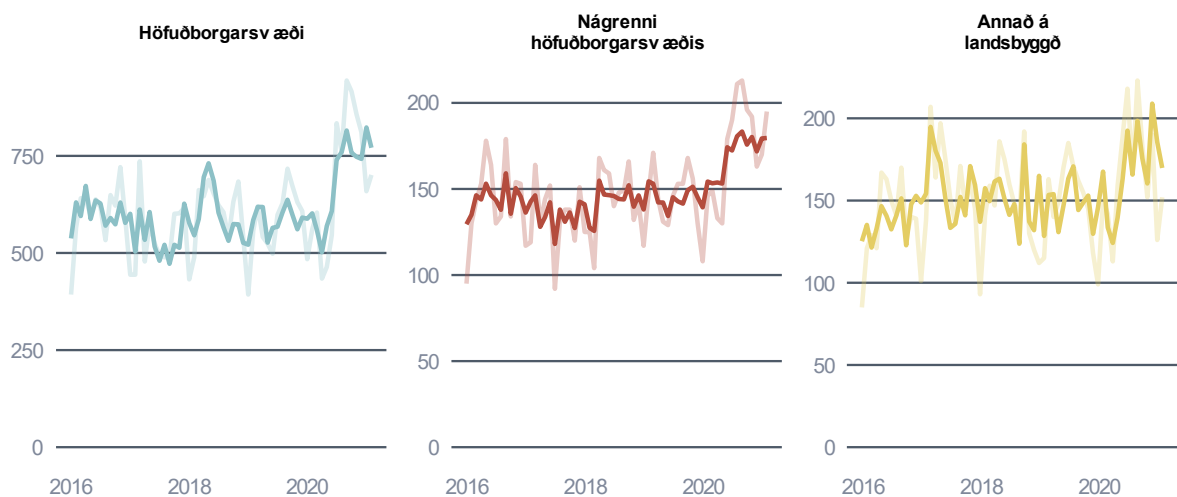
## Fasteignamarkaður

### Umsvifamesti febrúarmánuður frá upphafi

Mikil ásókn í íbúðarhúsnæði ásamt takmörkuðu framboði einkennir íbúðamarkaðinn um þessar mundir og litur nær allar tölur tengdar honum. Velta á fasteignamarkaði er enn með mesta móti, miðað við árstíma, þó nokkuð hafi dregið úr umsvifum frá því í haust. Útgefnir kaupsamningar í febrúar, fyrir stök íbúðaviðskipti, voru 1.048 talsins sem er um 9,7% meira en í janúar, en sé litið á febrúar í fyrra þá var aukningin um 22% milli ára. Febrúar er vanalega tiltölulega rólegur mánuður á fasteignamarkaði, en ekki er hægt að segja að það sé uppi á teningnum nú þar sem aðeins er hægt að finna einn mánuð á árunum 2008-2019 sem var með fleiri seldar íbúðir og aldrei hafa fleiri íbúðir selst á landsvísu og í febrúarmánuði frá upphafi mælinga, sem ná til ársins 2002.

## Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Dökku línumar sýna árstíðaleiðréttan fjölda  
jan. 2016 - feb. 2021



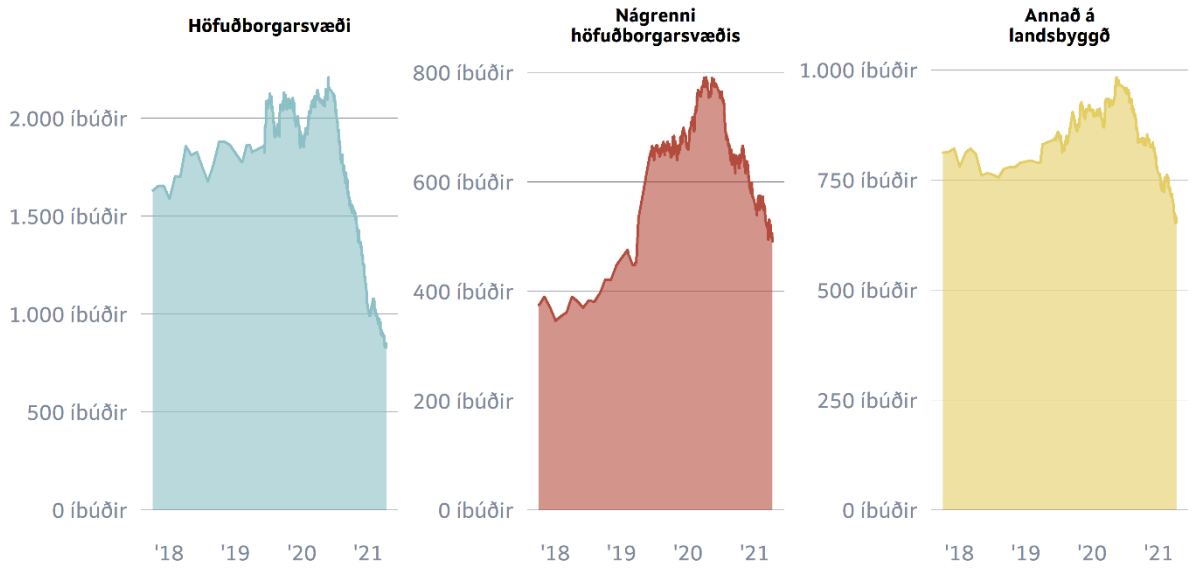
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Sé tekið mið af fyrirhuguðum íbúðakaupum má ætla að íbúðasala muni haldast mikil á næstu mánuðum svo fremi sem framboðið sé til staðar. Samkvæmt nýrri skoðanakönnun sem framkvæmd var í febrúar töldu 9% svarenda líklegt eða öruggt að þeir myndu kaupa sér íbúð á næstu 6 mánuðum. Hlutfallið hefur mælst nokkuð hátt eða á bilinu 8-9,6% í síðustu fjórum skoðanakönnunum eða frá því í apríl í fyrra en hlutfallið hafði mælst á bilinu 6,2-8% í síðustu fjórum könnunum þar á undan.

### 60% færri íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu

Fleiri íbúðir seljast heldur en eru settar á sölu. Fyrir vikið hefur fjöldi íbúða til sölu haldið áfram að dragast saman. Nú eru um 830 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu miðað við um 980 þann fyrsta mars. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fækkaði íbúðum til sölu úr um 540 í um 500 og annars staðar á landinu úr 760 í 660. Sérstaklega mikið hefur dregið úr nýjum íbúðum til sölu á höfuðborgarsvæðinu en þær voru rúmlega 900 í seinni hluta maí en eru nú innan við 200.

## Fjöldi auglýstra eigna

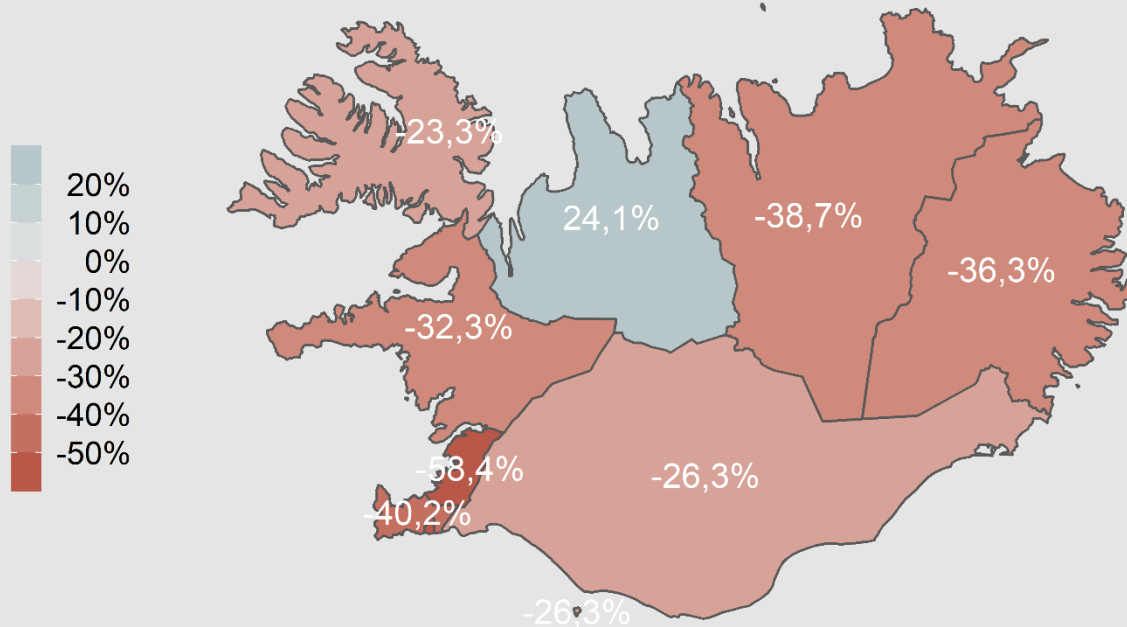


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Á síðustu 12 mánuðum hefur dregið úr fjölda íbúða til sölu í öllum landshlutum nema á Norðvesturlandi þar sem þeim fjölgaði um 24,1%, en fækkunin hefur verið langmest á höfuðborgarsvæðinu, eða um 58,4%. Ef þessi þróun heldur áfram, gæti takmarkað framboð dregið úr umsvifum á fasteignamarkaði, en hins vegar leitt til frekari verðhækkana. Líkast til er sú þróun þegar í gangi.

## Breyting á framboði

Hlutfallsleg breyting frá 11.apr. 2020 - 11.apr. 2021



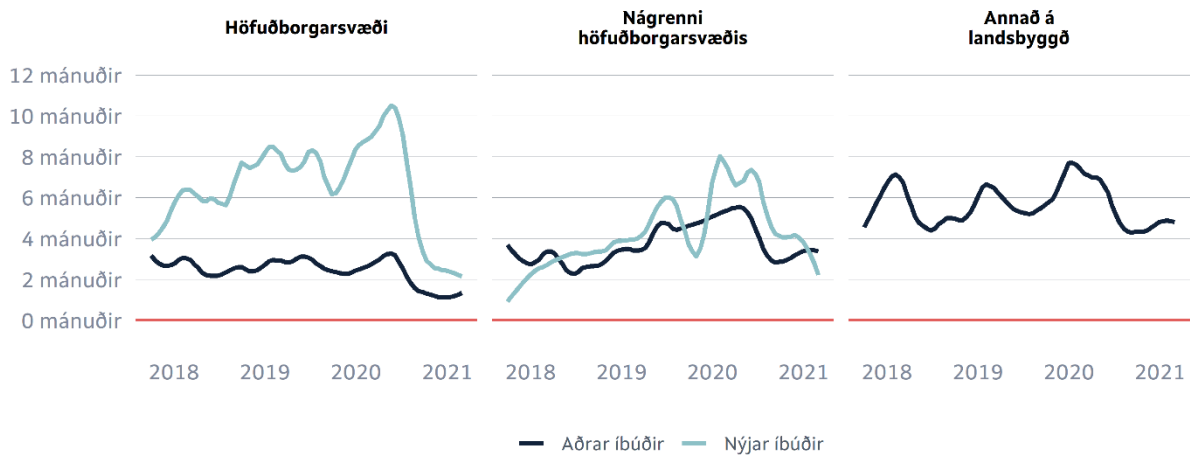
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

### Sögulega stuttur birgðatími

Mikil sala og fáar íbúðir til sölu gerir það að verkum að núverandi framboð á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu dugar aðeins fyrir rúmlega tveggja mánaða sölu að því gefnu að engar nýjar eignir bætist við og framboð verði með sama móti og það var í febrúar. Til samanburðar var birgðatíminn nærri 11 mánuðir í júlí síðastliðnum. Birgðatími annarra íbúða á höfuðborgarsvæðinu jókst bæði í janúar og í febrúar, en er þó enn mun lægri en hann hefur mælst áður. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er birgðatími nýrra íbúða um 2,2 mánuðir og 3,3 mánuðir fyrir eldri íbúðir og annars staðar á landsbyggðinni er hann um 4,8 mánuðir fyrir eldri íbúðir.

## Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð\*  
okt. 2017 - mar. 2021

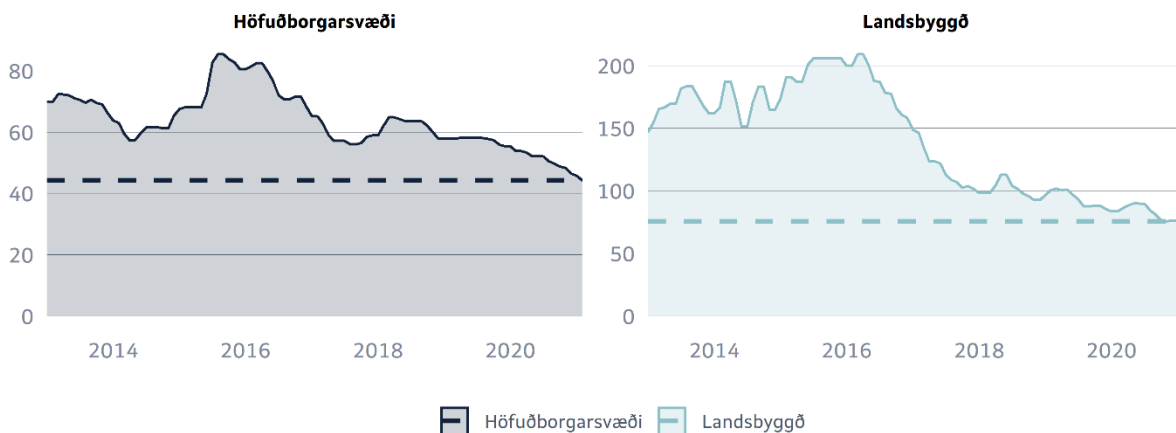


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands  
\*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn eftir

Sölutími íbúða aldrei styttri og hlutfall íbúða á yfirverði nálgast sögulegt hámark  
Sölutími íbúða hefur ekki verið styttri frá því að mælingar hófust, hvorki á höfuðborgarsvæðinu né á landsbyggðinni. Á höfuðborgarsvæðinu mældist hann um 44 dagar í febrúar samanborið við 46 daga í janúar, en lengstur mældist hann um 85 dagar um vorið 2015. Á landsbyggðinni mældist sölutíminn 76 dagar fjórða mánuðinn í röð.

## Sölutími íbúða\*

Þriggja mánaða meðaltal  
jan. 2012 - feb. 2021



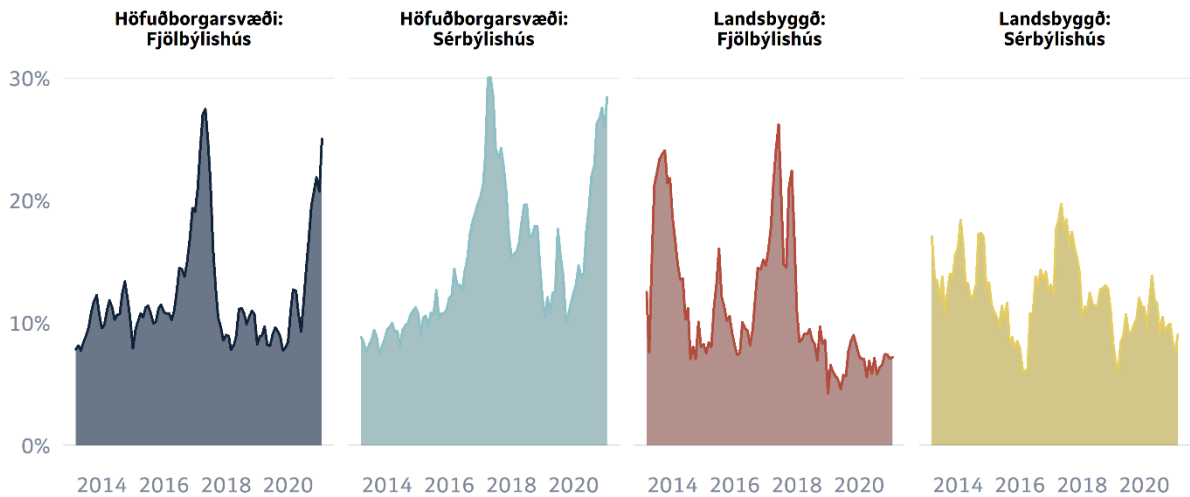
Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands  
\*Miðgildi sölutíma, þ.e. tíma milli þess að fyrsta fasteignauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður

Kaupverð var hærra en söluverð í 28,4% af íbúðum seldum í febrúar, sem er næst hæsta hlutfall sem mælst hefur frá því að mælingar hófust í byrjun árs 2013, en hlutfallið mældist hæst 28,6% í apríl 2017. Sérbylin seldust oftast yfir ásettu verði en íbúðir í fjölbýli eða um 28% á móti 25% á

höfuðborgarsvæðinu og 9% á móti 7% á landsbyggðinni.<sup>1</sup> Næstum því helmingur allra íbúða á höfuðborgarsvæðinu seldist yfir eða á ásettu verði.

## Hlutfall íbúða sem seldst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal  
jan. 2013 - feb. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

### Íbúðaverðshækkunir hóflegar miðað við markaðsaðstæður

Takmarkað framboð og mikil eftirspurn hefur leitt til þess að íbúðaverð hefur verið að hækka nokkuð að undanförunu. Verðhækkunirnar eru þó enn sem komið er talsvert minni en þær voru 2017 þótt umsvif á fasteignamarkaði séu meiri nú og á aðra mælikvarða séu markaðsaðstæður svipaðar. Munurinn liggur mögulega í því að þá var markaðurinn að ná nýju jafnvægi eftir margra ára ládeyðu á árunum eftir hrun.

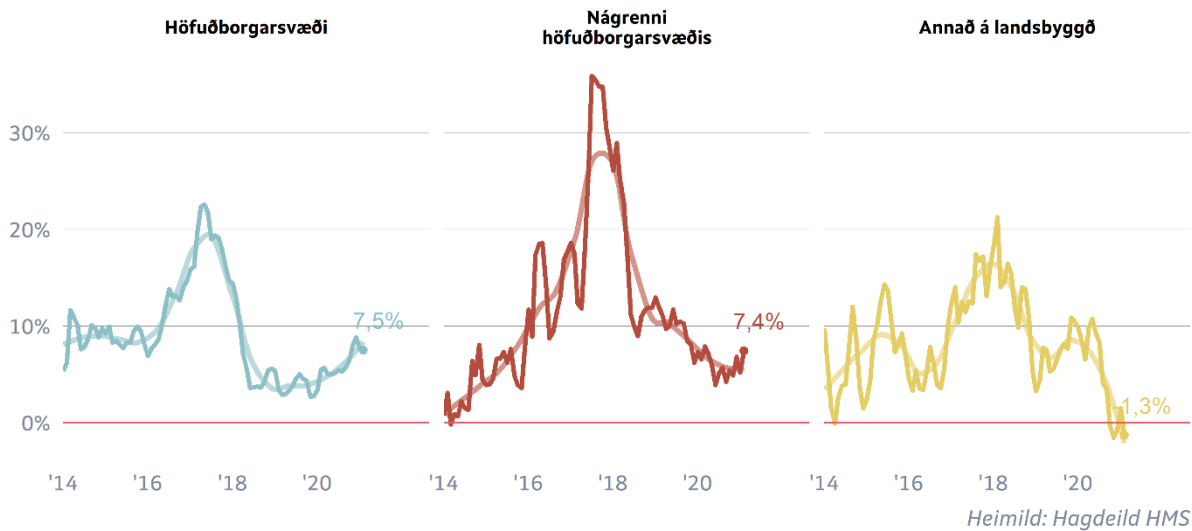
Hækkunir íbúðaverðs mælast mismiklar eftir því hvort er horft til vísitölu söluverðs eða vísitölu paraðra viðskipta. Vísitala paraðra viðskipta mælir verðhækkunir sömu íbúða í endurteknum viðskiptum og því næst að vissu leyti nákvæmari mæling á hækkingu íbúðaverðs. Hins vegar ber hún þann ókost með sér að nýbyggingar eru, eðli málsins samkvæmt, undanskildar. Þá einkennist hún af meiri sveiflum og því ber að taka hana með vissum fyrirvara.

Sé miðað við vísitölu íbúðaverðs, mældist tólf mánaða hækking á höfuðborgarsvæðinu 7,5% í febrúar miðað við 7,6% í janúar, en sé horft til vísitölu paraðra viðskipta var hækkingin 12,4% í febrúar samanborið við 6,6% í janúar. Minni munur var á vísitölunum tveimur í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landinu eins og sjá má á meðfylgjandi myndum.

<sup>1</sup> Notast er við þriggja mánaða meðaltal þegar undirflokkar eru skoðaðir til þess að draga úr tilviljanakenndum sveiflum.

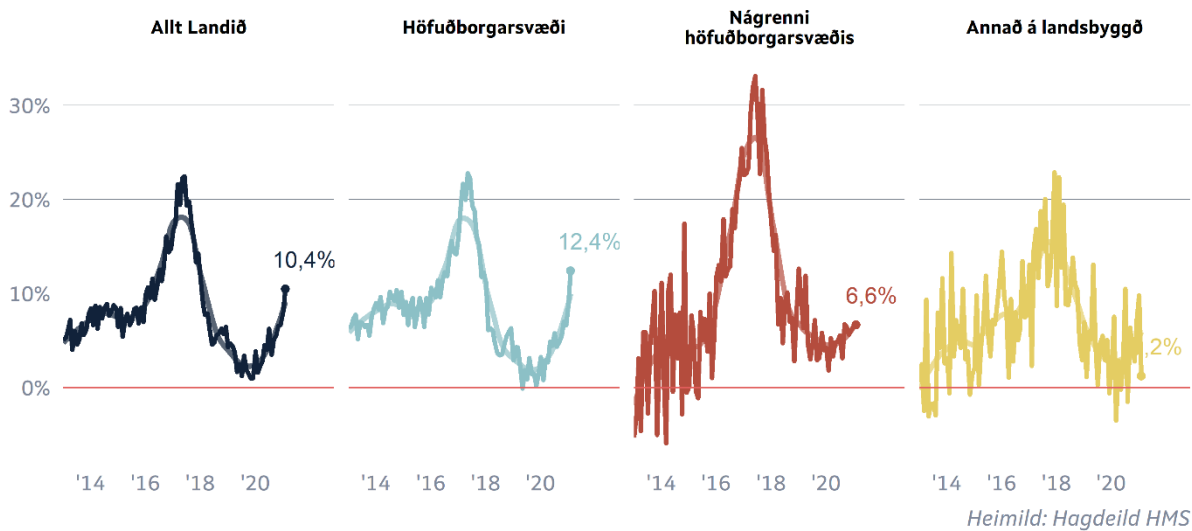
## Vísitala söliverðs

12 mánaða breyting  
jan. 2014 - feb. 2021



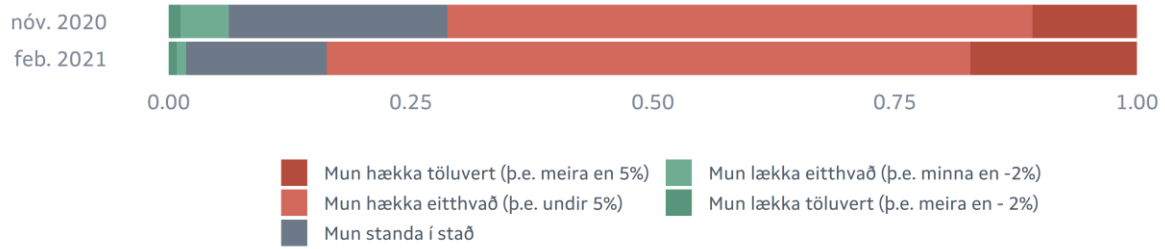
## Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



Væntingar um hækkun fasteignaverðs fara vaxandi, en samkvæmt nýrri skoðanakönnun sem Zenter framkvæmdi fyrir HMS taldi 17,1% aðspurðra að fasteignaverð myndi hækka töluvert í sínu sveitarfélagi á næstu 12 mánuðum samanborið við 10,8% þegar spurningin var fyrst höfð með í nóvember síðastliðnum. Þá fækkaði þeim sem töldu að íbúðaverð myndi standa í stað eða lækka.

## Telur þú að fasteignaverð íbúðarhúsnæðis í þínu sveitarfélagi muni hækka eða lækka á næstu 12 mánuðum?



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

## Leigumarkaður

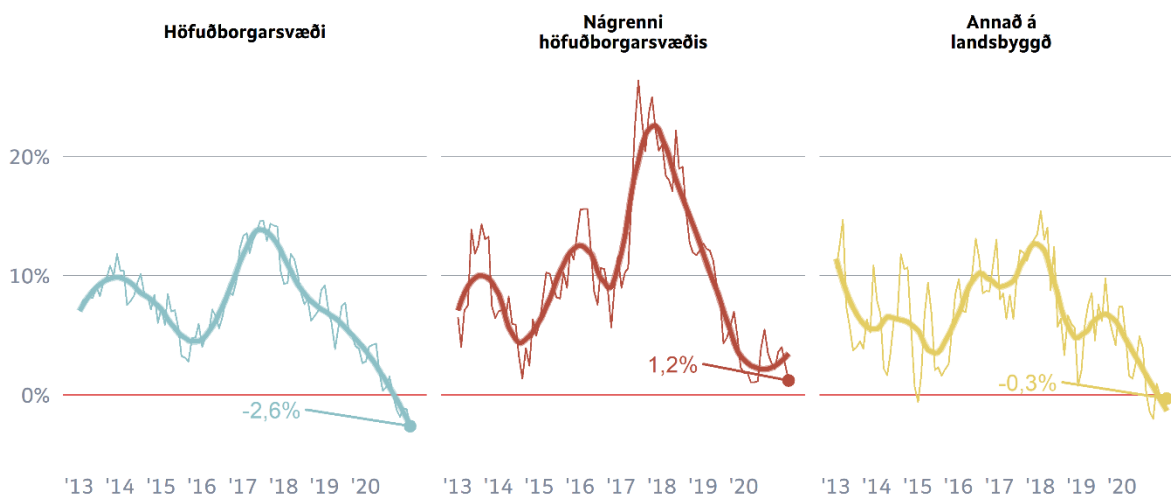
### Talsverð lækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á milli mánaða

Tólf mánaða breyting vísitölu HMS fyrir leiguverð á höfuðborgarsvæðinu gefur vísbendingu um að leiguverð sé farið að lækka nokkuð meira en áður og mælist -2,6% í febrúar, en vísitalan lækkar um 1,2% á milli mánaða.<sup>2</sup> Tólf mánaða breyting vísitölnnar á höfuðborgarsvæðinu hefur mælst neikvæð síðan í október á síðasta ári.

Vísitalan lækkar lítillega í nágrenni höfuðborgarsvæðisins á milli mánaða, eða um 0,4%, og það dregur úr tólf mánaða breytingunni sem mælist 1,2% á svæðinu. Annars staðar á landsbyggðinni mælist tólf mánaða breytingin -0,3%, en á því svæði lækkar vísitalan einnig á milli mánaða, eða um 0,7%.

### Vísitala leiguverðs HMS

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



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

### Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu á svipuðum stað og um vorið 2019

Gildi vísitölu HMS fyrir leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki verið lægra síðan í apríl árið 2019. Svipaða sögu er að segja um vísitöluna fyrir hin svæðin, en það eru meiri sveiflur þar. Gildi vísitölnnar fyrir nágrenni höfuðborgarsvæðisins náði sama gildi í júní 2019 og mældist núna í febrúar, en hefur síðan sveiflast upp og niður frá þeim tíma. Annars staðar á landsbyggðinni má einnig finna sambærilegt gildi vísitölnnar um sumarið 2019.

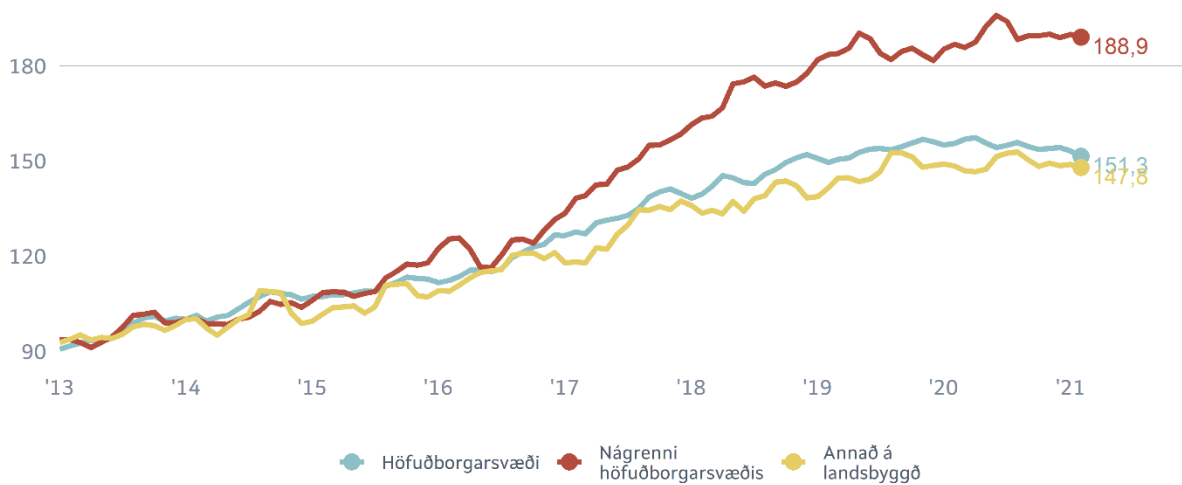
<sup>2</sup> Vísitalan byggir á upplýsingum um leiguverð í þinglýstum samningum með útgáfudag í viðkomandi mánuði og því er ekki komin endanleg mynd af útgefnum samningum í febrúar þar sem hluta af þeim er þinglýst í mars og síðar. Tölur geta því breyst eitthvað lítillega þegar nýrri gögn berast síðar meir.



## Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - feb. 2021



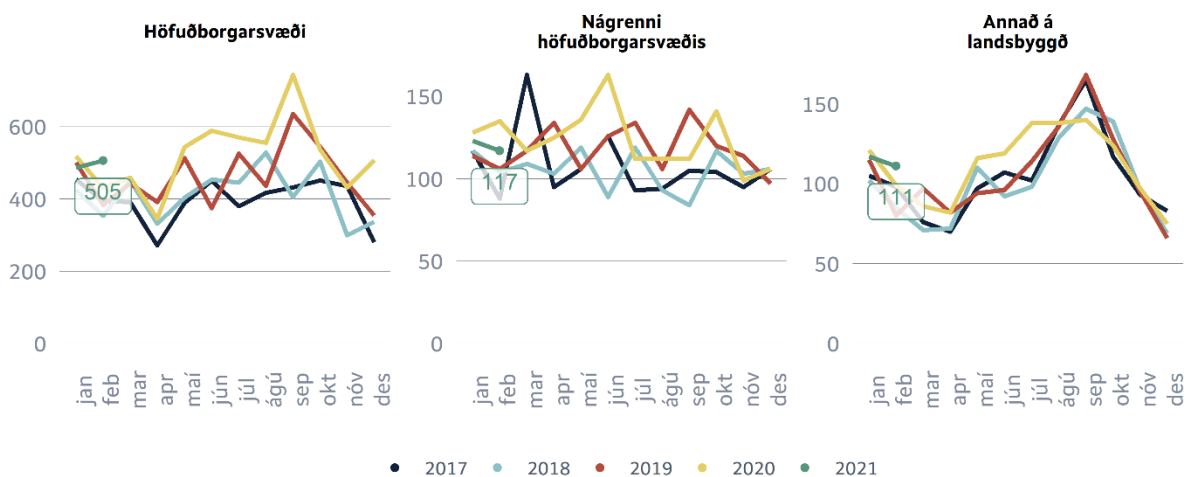
Heimild: Hagdeild HMS

Fjöldi þinglýsinga á höfuðborgarsvæðinu talsvert meiri í febrúar en undanfarin ár. Fjöldi þinglýstra leigusamninga fyrir íbúðarhúsnæði nam rúmlega fimm hundruð samningum í febrúar síðastliðnum á höfuðborgarsvæðinu. Þetta er talsvert hærra en mælst hefur í febrúarmánuði undanfarin ár, en í fyrra voru þeir til samanburðar að meðaltali tæplega 8% færri á mánuði á fyrsta ársfjórðungi 2020 og rúmlega 14% færri á mánuði á fyrsta ársfjórðungi 2019. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins voru þinglýsingar hins vegar aðeins færri í febrúar en á sama tíma í fyrra, en annars staðar á landsbyggðinni voru aðeins fleiri samningar.

## Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðarsveiflum

jan. 2017 - feb. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

## Búseta að ná jafnvægi

Samkvæmt nýjustu búsetumælingu HMS sem Zenter rannsóknir framkvæmdu í febrúar síðastliðnum eru vísbendingar um að hlutfall einstaklinga 18 ára og eldri sé að ná stöðugleika í um 13%. Það er hlutfallið sem mældist nú og er það jafnt meðaltali mælinga frá apríl á síðasta ári, en um það leyti mátti merkja talsverða breytingu á húsnæðismarkaði í kjölfar COVID-19 og mikilla vaxtalækkana eins og hagdeild hefur rætt um í mánaðarskýrslum undanfarið ár. Alls mældust um 72,7% í eigin húsnæði, 13% á leigumarkaði, 11,4% í foreldrahúsum og 3% í öðru búsetuformi.<sup>3</sup>

## Búsetumæling

feb. 2021	72,7%	13,0%	11,4%	
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

## Hlutfallslega fleiri konur foreldrahúsum

Hlutfall kvenna, 18 ára og eldri, sem segist búa í foreldrahúsum er áfram marktækt hærra en hlutfall karla. Þetta er í samræmi við mælingar síðastliðins árs. Alls mældust 14,3% kvenna í foreldrahúsum en 8,5% karla. Það mælist einnig marktækur munur á kynjunum sem segist búa í eigin húsnæði, 69,2% kvenna á móti 76,1% karla, en marktækur munur mældist ekki á kynjunum á leigumarkaði eða í öðru búsetuformi.

Á landsbyggðinni mælast hlutfallslega færri í foreldrahúsum en á höfuðborgarsvæðinu, eða 7,1% á móti 13,8%. Þar mælast einnig hlutfallslega fleiri í eigin húsnæði heldur en á höfuðborgarsvæðinu, 77,7% á móti 69,9% á höfuðborgarsvæðinu. Ekki mældist marktækur munur á hlutfalli einstaklinga á leigumarkaði á landsbyggðinni samanborið við á höfuðborgarsvæðinu.

## Fleiri sjá sig á leigumarkaði að hálfu ári liðnu

Hlutfall þeirra sem telja það öruggt eða líklegt að þeir verði á leigumarkaði að hálfu ári liðnu eykst á milli mælinga, úr 14,4% í 15,8%. Þetta er hlutfall af heildinni og er hærra en hlutfall þeirra sem segjast nú þegar vera á leigumarkaði. Þetta gæti því verið vísir um að einhver fjölgun muni eiga sér stað á leigumarkaðnum eftir hálf t. Líklegt er að hluti þeirra sem býr í foreldrahúsum færi sig yfir á leigumarkað á næstu mánuðum, sérstaklega í ljósi þess að leiguverð fer lækkandi á

<sup>3</sup> Það sem fellur undir flokkinn „annað“ eru þeir sem leigja af búseturéttarfélagum, vinum og ættingjum og annað ótilgreint.

höfuðborgarsvæðinu. Lægst mældist þetta hlutfall í könnuninni í júlí-ágúst 2020 í 13,4% eða um það leyti þegar fasteignakaup voru farin að taka verulega við sér í kjölfar mikilla vaxtalækkana og sífellt fleiri voru í kauphugleiðingum.

### Hlutfall húsnæðisbótaþega af mannfjölda hæst í Reykjavík og Reykjanesbæ

Alls voru greiddar um 599 m.kr. í húsnæðisbætur fyrir marsmánuð til um 17.557 heimila, sem samsvarar um 9,6% aukningu miðað við sama mánuð í fyrra. Vegið meðaltal húsnæðisbóta hækkar um tæp 3,8% miðað við sama mánuð í fyrra og fjöldi heimila sem þiggur húsnæðisbætur hefur aukist um 5,6% á sama tímabili, en um áramótin tóku nýjar reglur gildi með aukningu á frítekjumörkum um 12%, sem skýrir þessa fjölgun.

Heildarfjöldi heimilismanna á bakvið umsóknirnar, fullorðnir og börn, eykst um 4,1% úr u.þ.b. 30.200 í 31.400 manns. Þar af fjölga fullorðnum um 5,2% en börnum aðeins minna eða um 2%. Samtals nemur fjöldinn um 8,5% af íbúum landsins, en hæst er hlutfallið 12% í Reykjavík og þar næst 11% í Reykjanesbæ og Akureyri en einungis 6% í Kópavogi og 5% í Mosfellsbæ. Af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið lægst 3% í Garðabæ og 4% á Seltjarnarnesi.

Tegund húsnæðis	Fjöldi			Meðaltal	
	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur
Í einkaeigu	10.406	13.129	7.373	166.841 kr	34.510 kr
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.309	4.954	2.375	123.389 kr	34.811 kr
Heimavist eða námsgarður	2.238	2.633	349	100.000 kr	31.905 kr
Sambýli fatlaðs fólks	422	427	0	76.764 kr	30.141 kr
Áfangenheimili	182	182	5	104.859 kr	30.867 kr
<b>Samtals/vegið meðaltal</b>	<b>17.557</b>	<b>21.325</b>	<b>10.102</b>	<b>144.849 kr</b>	<b>34.140 kr</b>

Heimild: Hagdeild HMS

Meðalleigufjárhæð hækkar ögn hjá þeim sem leigja íbúð í einkaeigu, eða um 1,1% á milli ára. Undir þann flokk falla íbúðir á almennum markaði í eigu einstaklinga ásamt íbúðum í eigu leigufélaga, bæði hagnaðar- og óhagnaðardrifinna. Meðalleigan hjá þeim sem leigja íbúð í eigu ríkis eða sveitarfélags hækkar um 7% á milli ára og 5% í heimavist og námsgörðum. Hér er um meðaltal heildarleigufjárhæðar að ræða og ekki sérstaklega tekið tillit til meðalstærðar sem gæti breyst á milli ára.

## Lánamarkaður

Lánamarkaður hefur verið líflægur seinasta árið en farið er að hægjast töluvert á umsvifunum. Svo virðist sem að fasteigna- og lánamarkaður hafi náð ákveðnu hámarki í september/október og hafi verið á hægri niðurleið síðan þá. Hins vegar, ef tekið er tillit til árstíma, hefur hver mánuður síðan þá verið umsvifameiri en sömu mánuðir önnur ár. Ástæðuna fyrir minnkandi umsvifum má rekja til ýmissa þátta eins og til samdráttar í framboði eigna til sölu en eftirspurn eftir eignum virðist vera mun meiri en framboðið. Vaxtastig hefur haldist nokkuð stöðugt undanfarna mánuði og því eru færri að endurfjármagna lán sín um þessar mundir, en fjölmargir hafa nú þegar gert það. Að auki er líklegt að stór hluti þeirra sem hafa viljann og getuna til að kaupa sér fasteign hafi nú þegar gert það í ljósi fjölda kaupsamninga á seinasta ári og fækkunar á þeim undanfarið. Hins vegar getur eðlileg árstíðasveifla átt nokkurn þátt í því.

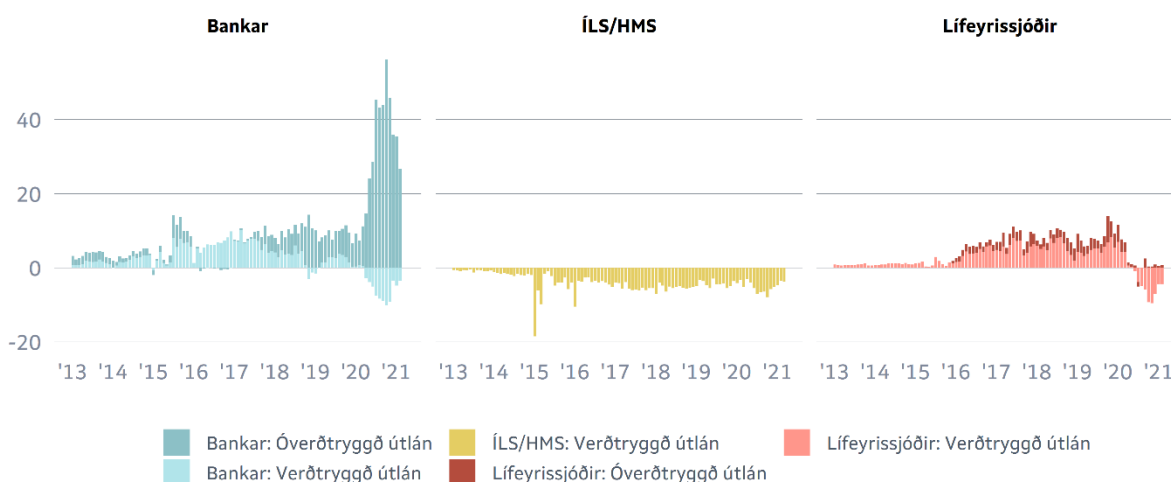
Þessi minnkandi umsvif sjást nokkuð greinilega í hreinum nýjum útlánum, þ.e. útlánum að frádregnum uppgreiðslum, meðal fjármálastofnana. Bankarnir hafa verið að bjóða bestu lánakjörin og hafa þess vegna verið leiðandi í útlánaaukningunni síðastliðið ár. Töluvert hefur dregið úr nýjum lánveitingum og ekki hefur jafn lítið verið lánað út meðal bankanna síðan í maí á síðasta ári. Þó er rétt að taka fram að maí 2020 var á sínum tíma metmánuður í útlánnum hjá bönkunum og því er samanburðurinn við seinustu mánuði orðinn nokkuð villandi. Sögulega má því segja að febrúarmánuður hafi verið mjög umsvifamikill í útlánnum meðal bankanna, en sé lítið til seinustu mánaða þá hafa þau dregist verulega saman. Útlánin náðu hámarki í október í tæpum 46 milljörðum, en hafa síðan þá dregist saman um næstum helming. Í febrúar voru hrein ný útlán ekki nema 23 milljarðar. Það er lækkun um 7 milljarða á milli mánaða en í janúar voru ný útlán bankanna um 30 milljarðar.

Þróun útlána meðal lífeyrissjóðanna hefur aftur á móti ekki verið með sama hætti og hjá bönkunum. Umsvif lífeyrissjóða á lánamarkaði hafa dregist verulega saman frá því að vextir tóku að lækka mikið seinasta vor. Eftir að hafa verið í miklum vexti frá árinu 2015 hófust stórfelldar uppgreiðslur hjá lífeyrissjóðunum á seinasta ári og ekkert lát verið á þeim síðan. Frá því í júní í fyrra hafa uppgreiðslurnar, umfram ný lán, numið tæplega 46 milljörðum og þegar mest var í nóvember þá voru hrein ný útlán neikvæð um rúmlega 9 milljarða.

## Hrein ný útlán

Ma.kr.

jan. 2013 - mar. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Hlutdeild óverðtryggðra lána heldur áfram að aukast

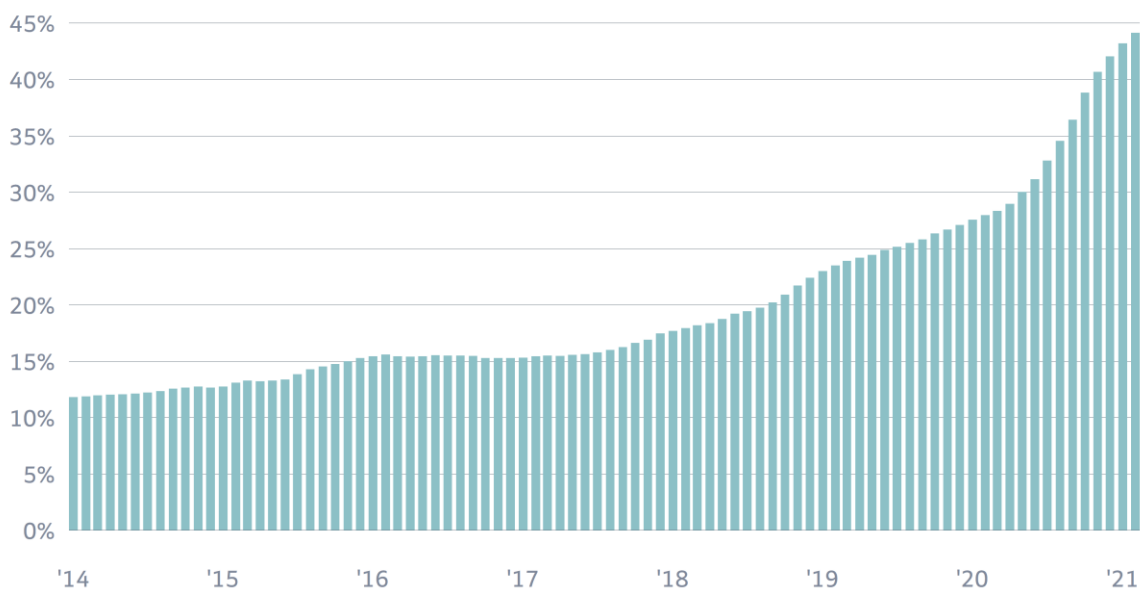
Samhliða þessari miklu útlánaaukningu hefur hlutfall óverðtryggðra lána verið í miklum vexti síðastliðið ár. Aukninguna má rekja til þess að vaxtakjör af óverðtryggðum lánnum hafa aldrei verið betri og því hafa landsmenn í stórum stíl fært sig úr verðtryggðum lánnum í óverðtryggð. Vöxturinn á seinasta ári var í methæðum eins og sjá má á myndinni hér að neðan, en farið er að hægjast aðeins á honum, samhliða minni lántöku.

Ef þróunin áður en stýrivextir fóru að lækka í fyrra er skoðuð sést að hlutdeild óverðtryggðra lána í upphafi árs 2018 var ekki nema um 18%. Á tímabilinu 2018-2019 var aukningin milli mánaða að meðaltali um 0,4%. Þar hefur orðið mikil breyting á en frá því í apríl í fyrra hefur aukningin verið á bilinu 1-2,4% milli mánaða, sem er óhætt að segja að sé töluverð aukning. Hlutdeildin hefur aukist úr 18% árið 2018 og upp í 44% í febrúar síðastliðnum. Ef litið er á aukninguna milli mánaða í janúar og febrúar, þá hækkaði hún um 0,9% og fór úr því að vera 42,7% í **46,343,6%**. Ef einungis er litið á seinasta ár, þá voru óverðtryggð lán um 27,5% af heildarútlánnum í upphafi árs og hækkaði síðan um 14% á árinu eða upp í 41,5%.

**Mynd: Hlutdeild óverðtryggðra lána**

### Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánnum til heimila

jan. 2014 - feb. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Hægist á aukningu heildarútlána til heimilanna

Að sama skapi virðist vera tekið að hægjast á aukningu í heildarútlánnum til heimilanna, þ.e. heildarvirði útlána heimilanna sem eru með veð í fasteign. Það hefur verið töluverður vöxtur í heildarútlánnum heimilanna frá því um mitt ár í fyrra, samhliða aukinni útlánaaukningu, en nú virðist vöxturinn vera að hægja á sér eins og sést á myndinni hér fyrir neðan. Heildarútlánin í janúar námu rétt tæplega 2.000 milljörðum króna en hækkuðu milli mánaða um tæplega 19 milljarða.

### Heildarútlán til heimilanna

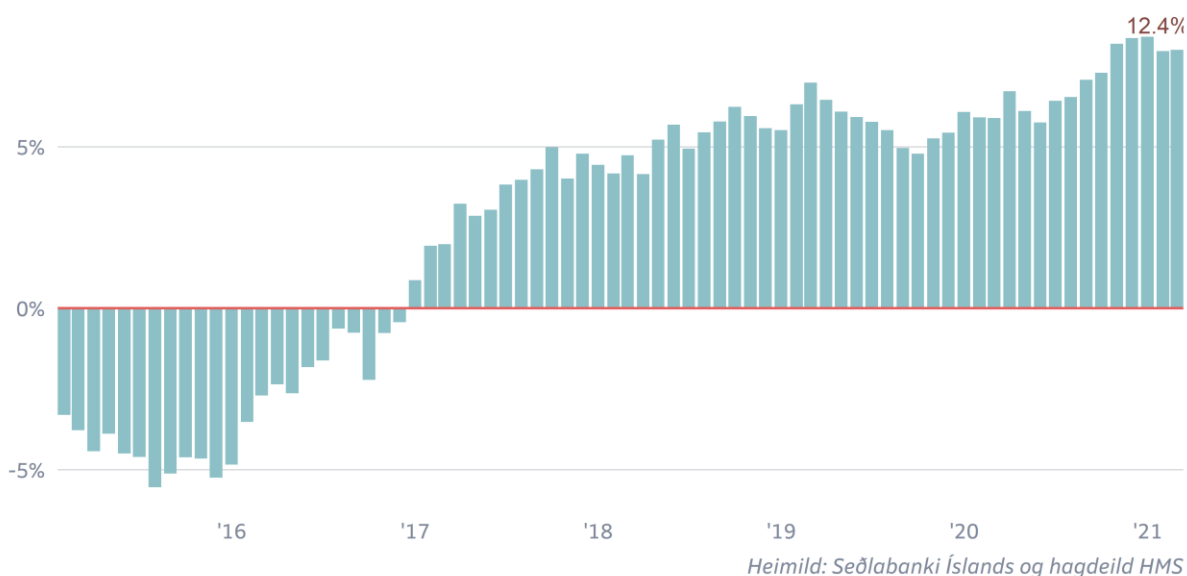
Fast verðlag (m.kr.)



Sé hins vegar litið á ársbreytinguna má sjá mjög mikla aukningu í heildarútlánnum milli ára. Á myndinni hér að neðan sést hver ársbreytingin er miðað við sama mánuð árið á undan. Breytingin milli ára núna í febrúar er 12,4% og hefur ekki verið meiri eins langt og gögn ná til [fyrir utan í janúar](#). Því er ljóst að þó það sé tekið að hægjast örlítið á heildarútlánaaukningunni milli mánaða má sjá heilmikla aukningu á milli ára.

### Ársbreyting í heildaríbúðalánnum heimila

Að raunvirði

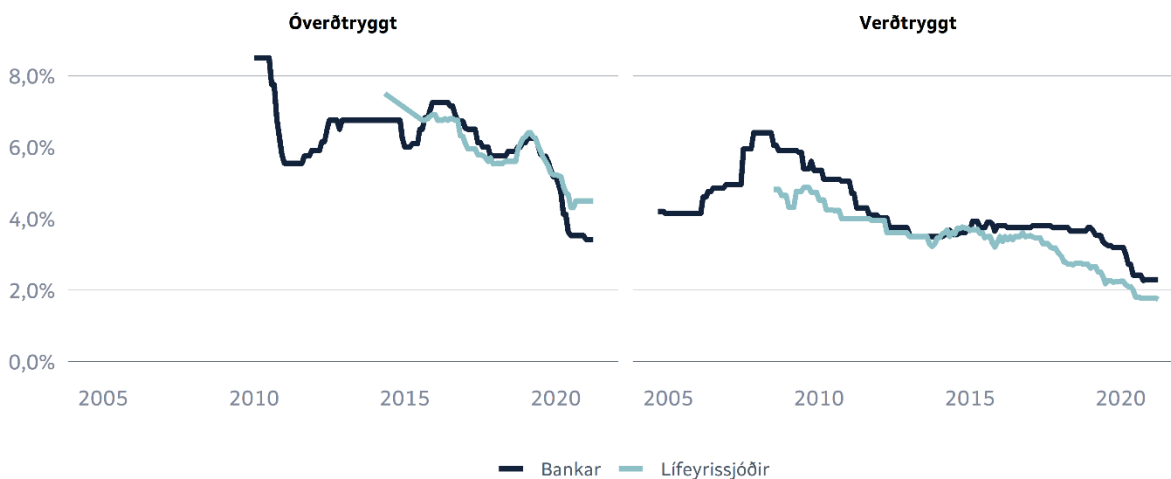


## Vextir

Ef litið er á vaxtaþróun seinustu mánaða þá sést að vextir hafa ekki tekið miklum breytingum, eftir að hafa verið á hraðri niðurleið frá upphafi seinasta árs og fram á haust. Síðan þá hafa verið litlar breytingar á lánavöxtum. Myndin hér að neðan sýnir hvernig þróunin hefur verið, en þar sést að bankarnir eru almennt enn að bjóða talsvert hagstæðari óverðtryggða vexti á meðan lífeyrissjóðirnir eru að bjóða hagstæðari verðtryggða vexti.

### Vaxtakjör á íbúðalánnum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lána kjör frá hverri stofnun  
*sep. 2004 - apr. 2021*



Heimild: Hagdeild HMS

## Byggingarmarkaður

Framboð af eignum á fasteignamarkaði hefur verið talsvert í umræðunni að undanförunu og ljóst að það hefur dregist hratt saman undanfarið ár. Mikil eftirspurn hefur verið á markaði og eru íbúðir fljótar að seljast. Í dag er fjöldi nýbygginga til sölu orðinn sáralítill og eignir hækka hratt í verði. Því er mikil þörf á nýjum eignum inn á markaðinn til að mæta eftirspurninni, en útlitið er ekki bjart hvað það varðar sé miðað við nýjustu talningu Samtaka iðnaðarins (SI). Samkvæmt talningunni kemur í ljós að íbúðum í byggingu fækkar talsvert á milli ára, bæði lengra komnum og á fyrstu byggingarstigum. Það mun leiða til minna framboðs nýrra eigna inn á markaðinn á næstu tveimur árum að öllu öðru óbreyttu.

Fjölmargir þættir geta haft áhrif á íbúðauppbyggingu. Þar má til dæmis nefna eftirspurn á markaði, framboð á lánsfjármagni, vexti fyrirtækjalána og síðast en ekki síst framboð á lóðum. Samdrátturinn sem mælist nú og hefur verið að mælast í síðustu talningum má rekja til ársins 2019. Á því ári fór að hægja verulega á hjólum atvinnulífsins og fall WOW Air setti strik í reikninginn. Ferðamönnum fækkaði og lengi vel var útlit fyrir samdrátt í vergri landsframleiðslu. Þetta gerði það að verkum að vaxtaálag lána til fyrirtækja hækkaði talsvert og aðgangur byggingarfyrirtækja að fjármagni var takmarkaður. Í kjölfarið mældist um 40% samdráttur í byggingu íbúða á fyrstu byggingarstigum í byrjun árs 2020 og ekki batnaði ástandið þegar COVID-19 skall á. Líklegt er að fjármálastofnanir hafi haldið enn harðar að sér höndum og aðgerðir Seðlabankans því ekki skilað sér til fulls í formi hagstæðari fyrirtækjalána eða auknu fjármagni til þeirra.<sup>4</sup>

Með minnkandi óvissu í kjölfar komu bóluafnis og mikillar eftirspurnar á húsnæðismarkaði eru vísbendingar um að aðgengi að lánsfjármagni hafi aukist og standi því ekki lengur í vegi fyrir íbúðafjárfestingu. Samkvæmt nýjustu talningunni mælist enn talsverður samdráttur á milli ára, en frá hausti 2020 þar til nú hefur íbúðum á fyrstu byggingarstigum fjölgað um 10%. Eftirspurnin undanfarna mánuði og nýsamþykkt lög um hlutdeildarlán, sem verktakar hafa sýnt mikinn áhuga á að byggja fyrir, hafa vafalaust ýtt væntingum í byggingariðnaði upp á við og liðkað eitthvað til við fjármögnun verkefna. Við blasir hins vegar annað vandamál og það er skortur á lóðum. Samkvæmt aðilum markaðarins virðist fækkun íbúða í byggingu því fyrst og fremst stafa af skorti á lóðum til byggingar og eru sveitarfélög talin ekki hafa verið nógu fljót að bregðast við með auknu framboði á lóðum.<sup>5</sup>

## Fækkun íbúða í byggingu

**Talning** Samtaka iðnaðarins leiðir í ljós 20% fækkun íbúða í byggingu á landinu öllu miðað við sama tíma í fyrra, en mestur er samdrátturinn á íbúðum sem eru á byggingarstigi 4 og 5, eða 23%.<sup>6</sup> Samdrátturinn mælist mestur á höfuðborgarsvæðinu, en eins og stendur eru um 3.523 íbúðir í byggingu á svæðinu sem er um 21% minna en fyrir ári síðan þegar 4.452 íbúðir voru í byggingu. Talsvert minni samdráttur er í íbúðum í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, eða um 8%, en umtalsverður á Norðurlandi, eða 37%, sem einkum er rakinn til skorts á lóðum samkvæmt skýrslu SI. Myndin hér að neðan sýnir hvernig fjöldi íbúða hefur þróast síðasta áratuginn og ljóst er að ekki hafa verið jafn fáar íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu síðan 2017.

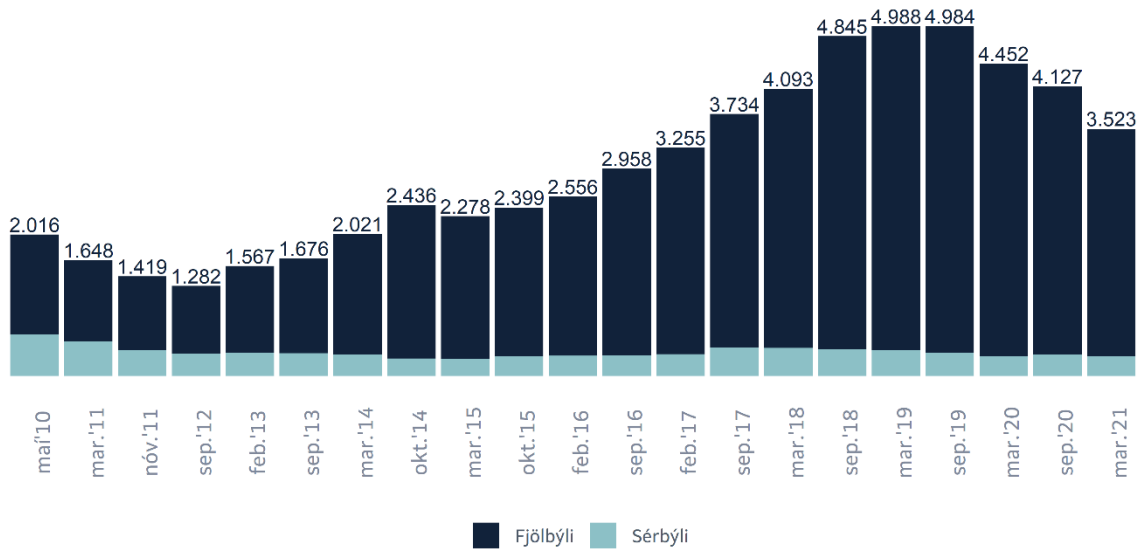
<sup>4</sup> Sjá <https://www.si.is/frettasafn/bankarnir-ykja-nidursveifluna-med-thvi-ad-skella-i-las>

<sup>5</sup> Sjá <https://www.si.is/frettasafn/skortur-a-nyjum-lodum-er-floskuhals-i-ibudauppbyggingu>

<sup>6</sup> Byggingarstig 4 merkir að íbúð sé fokheld en 5 að hún sé tilbúin til innréttingar.



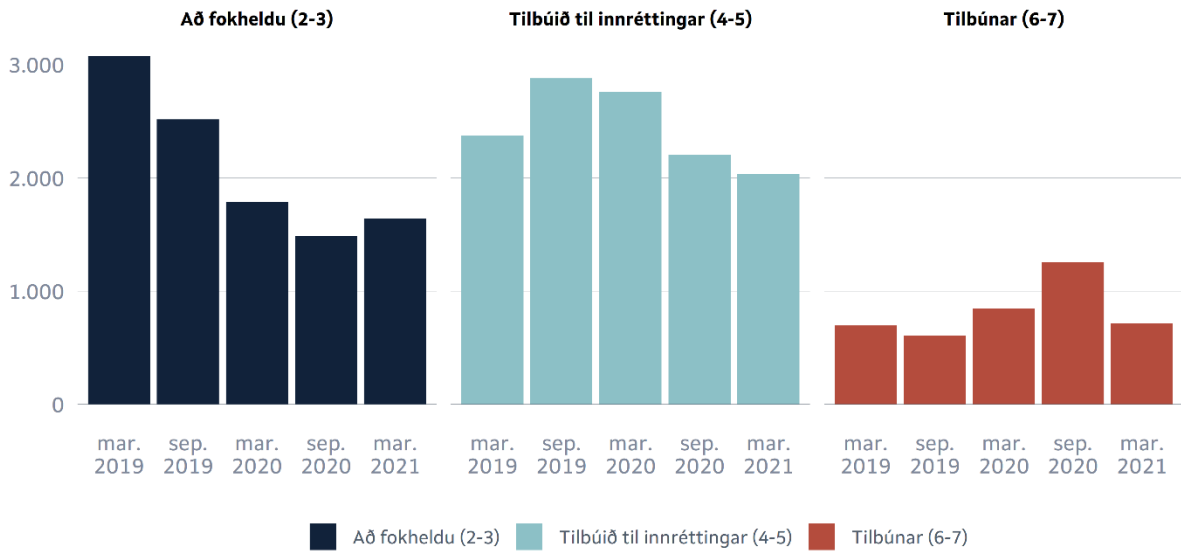
## Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins (SI)

Mestu munar um að íbúðum á seinni byggingarstigum hefur fækkað um 24% á meðan íbúðum í byggingu að fókheldu hefur fækkað um 15% frá því fyrir ári síðan. Fækkun á seinni byggingarstigum var að einhverju leyti viðbúin þar sem íbúðum á fyrri byggingarstigum hafði farið verulega fækkandi frá september 2019 að september 2020. Samdrátturinn hefur þó greinilega verið meiri en gert var ráð fyrir og því hefur SI dregið niður spá sína um fjölda fullkláraðra íbúða. Spáin nú gerir ráð fyrir 6% færri íbúðum næstu tvö ár eða 2.135 íbúðum á þessu ári og 1.790 á því næsta á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess. Hins vegar eru jákvæðu fréttirnar þær að fjöldi íbúða í byggingu á fyrri byggingarstigum hefur aukist um nær 10% frá síðustu talningu í september sem er til marks um viðsnúning á byggingarmarkaði sem mun skila sér í auknum fjölda íbúða á seinni byggingarstigum á næstu misserum. Það eru jákvæðar fréttir til lengri tíma litið, en í ljósi aðstæðna á fasteignamarkaði um þessar mundir og mikillar eftirspurnar er líklegt að fækkun íbúða í byggingu, sem eru lengra komnar, valdi áframhaldandi þrýstingi á verð og að seljendamarkaður verði áfram ríkjandi.

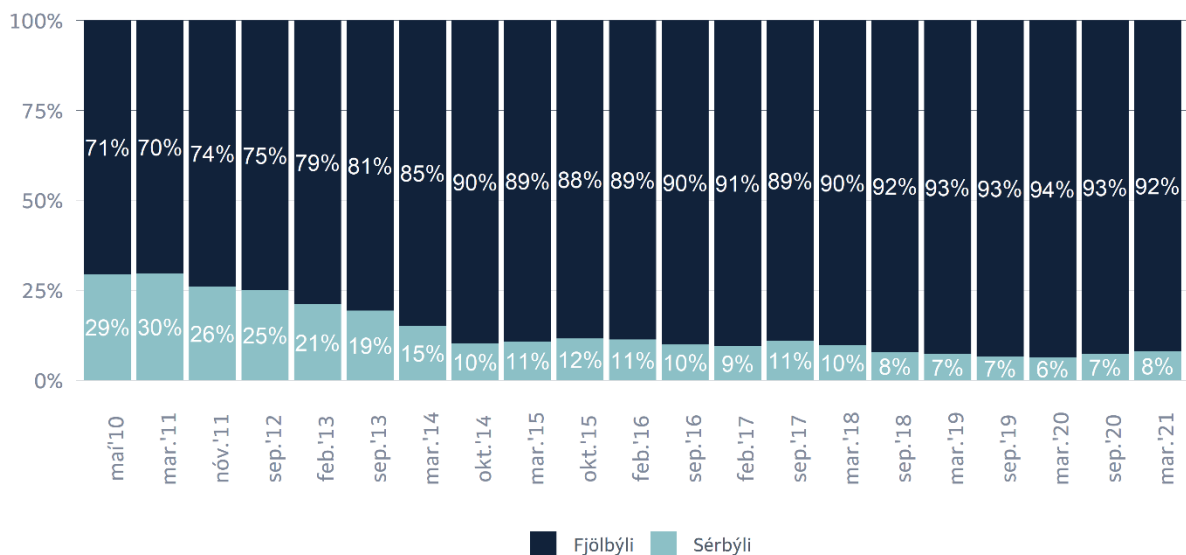
## Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni



Heimild: Samtök iðnaðarins

Eins og síðastliðin ár er hlutfall sérbyla af íbúðum í byggingu mjög lágt á höfuðborgarsvæðinu. Talningin leiðir í ljós að hlutfallið er einungis 8%, en árið 2010 var hlutfallið tæplega 30%. Töluverður skortur virðist vera á sérbyli um þessar mundir, en lítið af slíkum eignum hafa verið auglýstar til sölu um nokkra hríð á sama tíma og mikil eftirspurn er eftir slíku húsnæði á meðan landsmenn eru í auknum mæli að stækka við sig. Þetta hefur leitt til hraðra verðhækkana á sérbyli sem hefur hækkað mun meira í verði en fjölbyli að undanförunu. Því er útlit fyrir að verðhækkunar á sérbyli haldi áfram á meðan eftirspurnin helst mikil. Þetta á sérstaklega við um höfuðborgarsvæðið, en töluvert færri sérbyli eru í byggingu þar en á landsbyggðinni.

## Hlutfall sérbyla í byggingu höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins (SI)

## Batamerki í byggingariðnaði

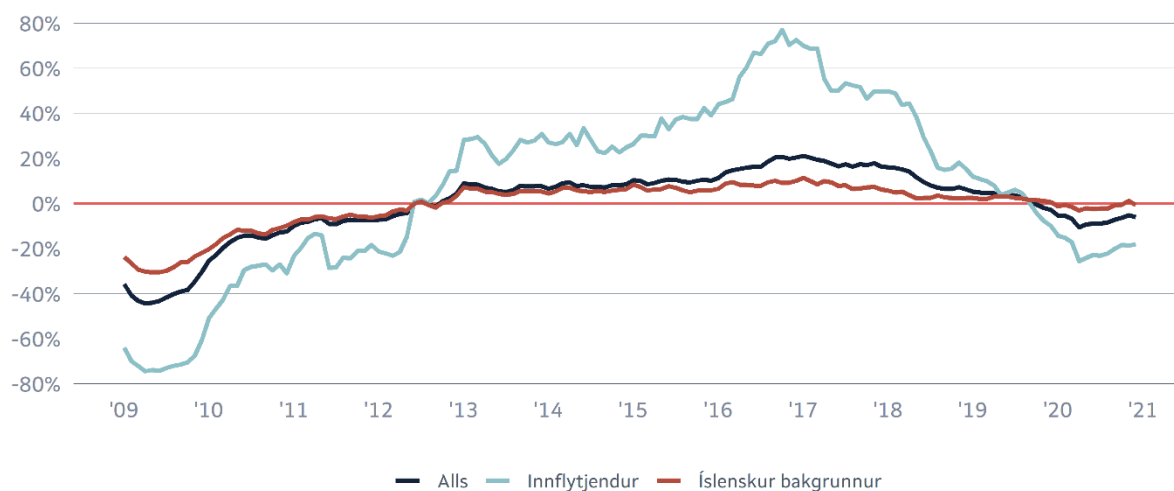
### Innflutt vinnuafli eykst

Þrátt fyrir tölur um samdrátt í íbúðabyggingu, hafa verið ýmis jákvæð teikn á lofti um að byggingarmarkaðurinn sé farinn að taka við sér. Ef litið er á tölur um fjölda starfandi í greininni sem ná til loka árs 2020, þá sést að fjöldinn dróst töluvert saman frá lokum árs 2019 og hélt áfram fram á vor 2020. Mesta samdráttinn má sjá á meðal innflytjenda, en innflutt vinnuafli er einkennandi fyrir þennan geira. Þegar vel árar sveiflast þessi fjöldi hratt upp, en sígur niður þegar samdráttur er í greininni. Fjöldinn hefur verið að taka við sér frá því í apríl í fyrra en ef litið er á 12 mánaða breytinguna, þá sést að það er enn fækkun á milli ára. Það hefur hins vegar dregið verulega úr henni á síðustu mánuðum, eins og sjá má á myndinni hér fyrir neðan.

### Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

12 mánaða breyting (%)

jan. 2009 - des. 2020



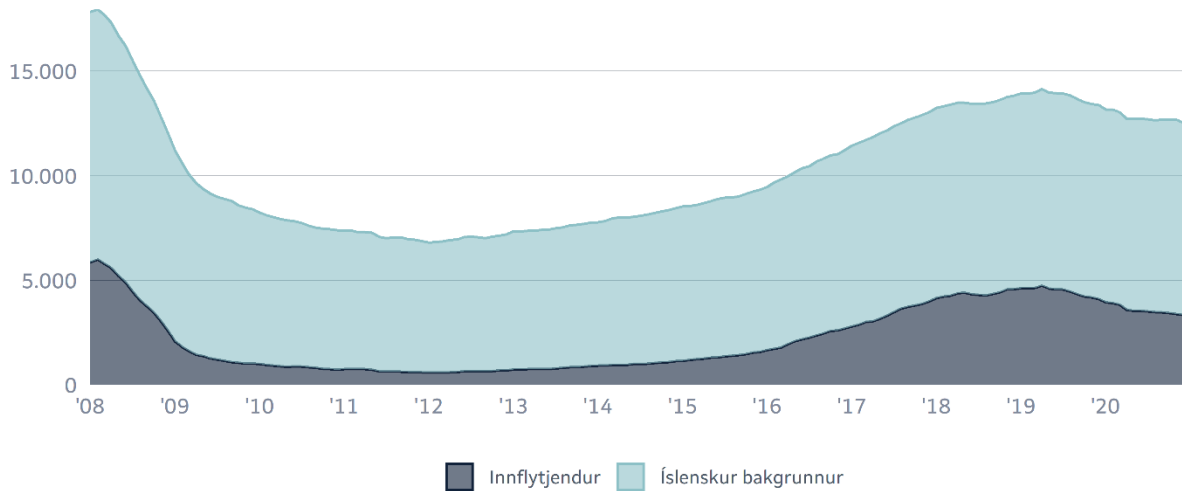
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Heildarfjöldi starfandi í byggingariðnaði hefur haldist mjög stöðugur undanfarið ár og í raun hefur tímabil með öðrum eins stöðugleika ekki sést áður, eins langt og gögn ná til. Frá apríl í fyrra hafa orðið sáralitlar breytingar á fjölda starfandi. Þar er líklegt að aðgerðir hins opinbera spili stórt hlutverk með aukinni endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu við viðhald og nýbyggingar til eigin nota.

## Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - des. 2020



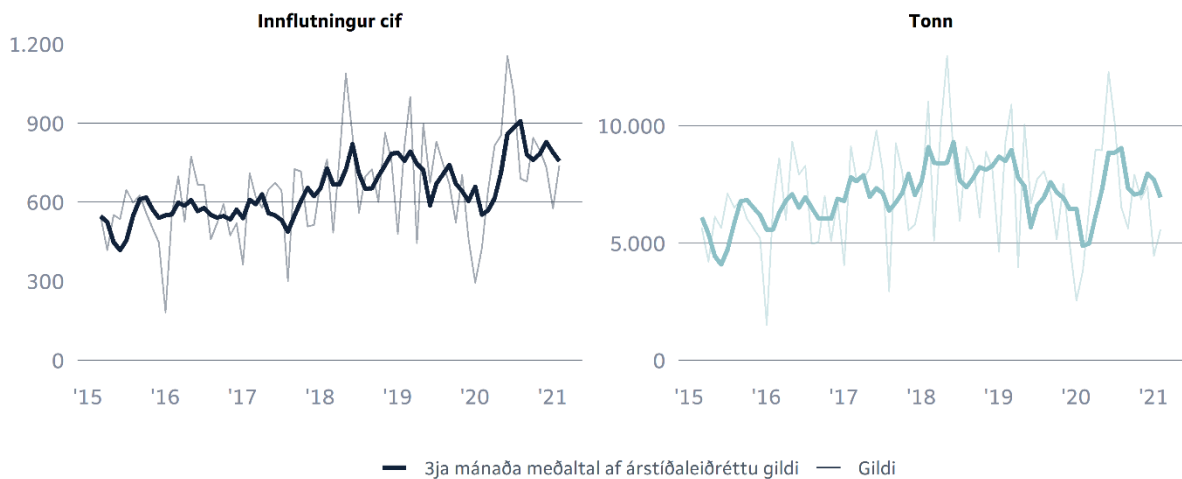
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Dregur úr innflutningi á byggingarhráefnum, en vísbendingar um aukningu á næstunni  
Leitni innflutnings á byggingarhráefnum hefur verið á niðurleið síðan í ágúst síðastliðnum þegar hann náði hámarki síðan sumarið 2018. Hins vegar er magnið meira núna í febrúar samkvæmt nýjustu tölum en það var sumarið 2019 og svipað og um haustið það ár.

## Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði

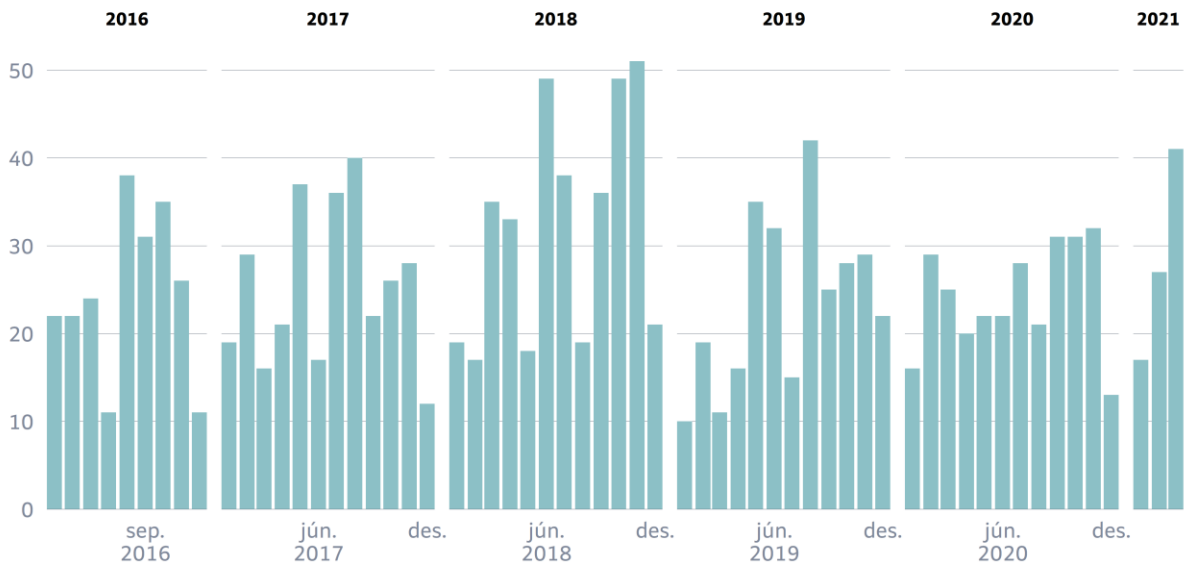
mar. 2015 - feb. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Innflutningur gæti hins vegar aukist á næstunni þar sem kranaskoðunum hefur fjölgað snarlega í mars. Vinnueftirlitið sér um að skoða krana við uppsetningu og svo á ársfresti eftir það. Fjöldi kranaskoðana gefur því góða mynd af fjölda krana sem eru í notkun hverju sinni og þá hver umsvif í byggingariðnaði eru hverju sinni. Fjöldi kranaskoðana hefur farið hratt vaxandi á síðustu tveimur mánuðum en í mars jókst fjöldinn um 52% á milli mánaða en um 64% miðað við sama mánuð í fyrra. Samtals var 41 krani skoðaður í mánuðinum og hefur fjöldi kranaskoðana ekki verið meiri í stökum mánuði síðan í ágúst 2019. Allt þetta eru merki um að umsvif á byggingarmarkaði séu að taka nokkuð við sér.

## Fjöldi kranaskoðanna á mánuði



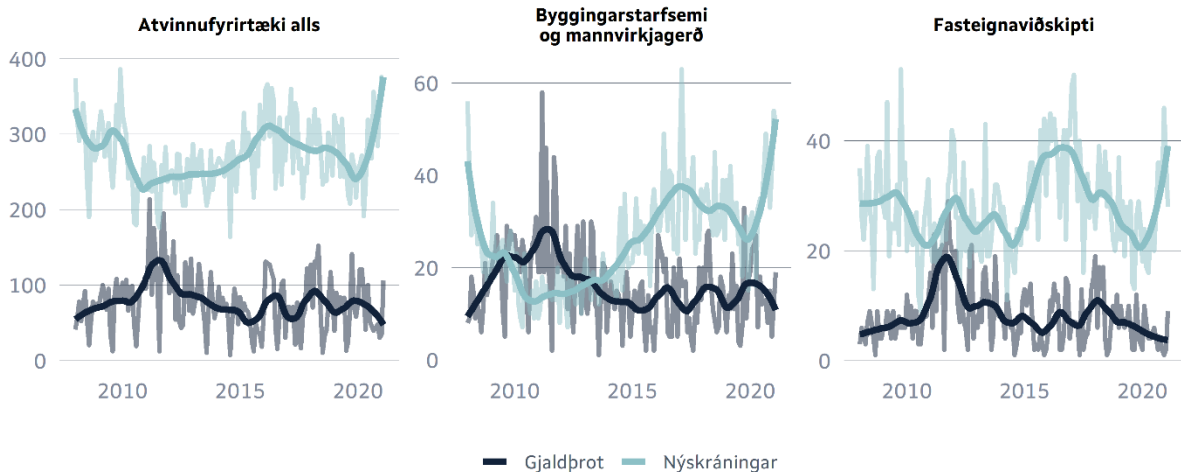
Heimild: Vinnueftirlitið

Heimild: Vinnueftirlit ríkisins

Að sama skapi snarfjölgar nýskráningum fyrirtækja í greininni og leitni gjaldþrota heldur áfram að leita niður á við. Nýskráningum hefur ekki fjölgað jafn mikið og í febrúar síðan í byrjun árs 2017. Það er því útlit fyrir að byggingarmarkaðurinn sé farinn að hressast.

## Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

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



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands