

Ágúst 2021

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

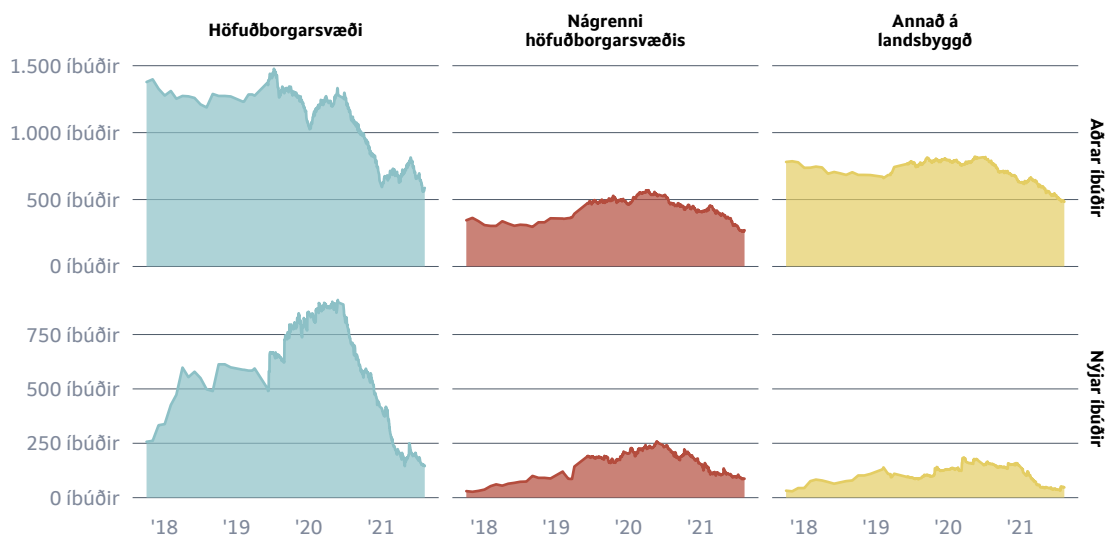


Fasteignamarkaður

Framboð dregst enn meira saman

Margt bendir til þess að fasteignamarkaðurinn sé enn seljendamarkaður og það muni ekki vinda ofan af þeirri þróun á næstunni. Heildarfjöldi kaupsamninga dregst örlítið saman á milli mælinga auk þess að fjöldi auglýstra fasteigna minnkar. Enn eykst hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði á meðan hlutfall eigna sem seljast undir ásettu verði lækkar og sölutími íbúða heldur áfram að styttest. Samkvæmt nýjustu könnun Zenter búast fleiri við meiri verðhækkunum en áður. Verðhækkunarir á sérbylum hafa verið umtalsvert meiri en á íbúðum í fjölbýli, bæði í sveit og borg.

Fjöldi auglýstra eigna

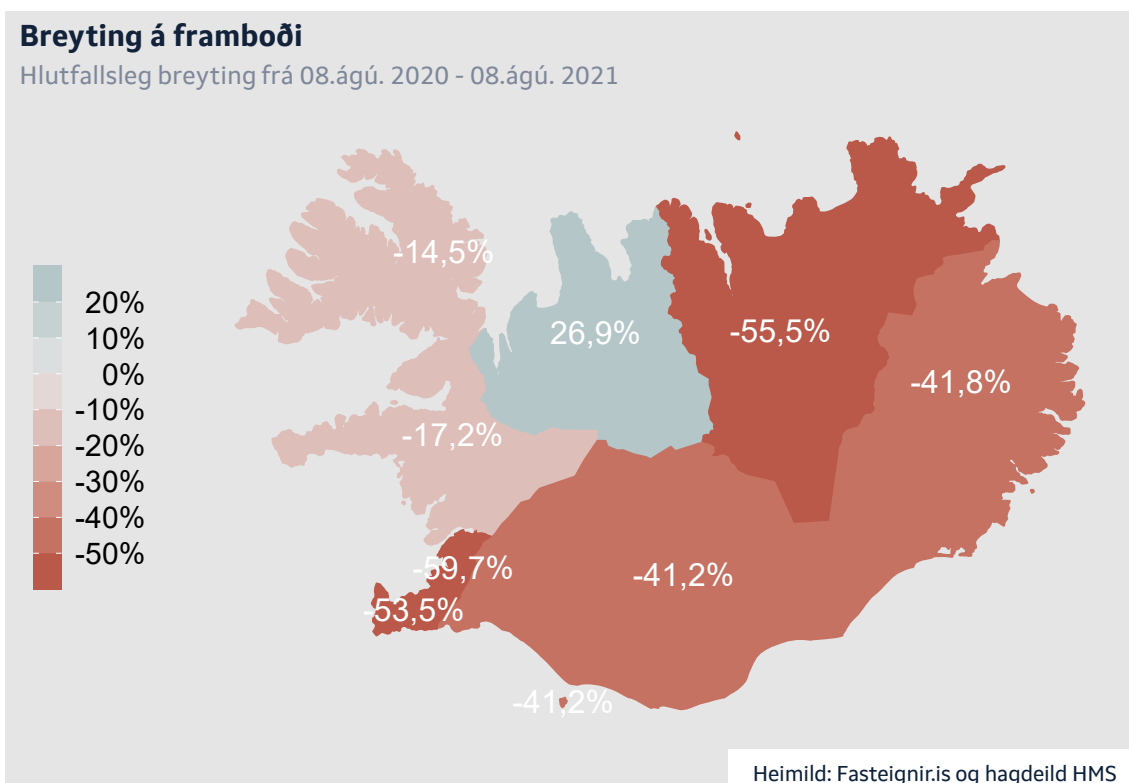


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Í lok fyrstu viku ágústmánaðar voru auglýstar til sölu um 723 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, þar af voru 543 í fjölbýli og 180 sérbyli. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins voru 356 fasteignir til sölu, nánar tiltekið 181 sérbyli og 175 fjölbýlisíbúðir.¹ Á landsbyggð var umtalsvert meira af sérbylum eða um 359 miðað við 168 íbúðir í fjölbýli, eða samtals um 527 íbúðir til sölu samkvæmt nýjustu mælingum. Framboð af eignum núna í byrjun ágúst samanborið við í fyrra sýnir að það hefur dregist verulega saman á tímabilinu. Mest hefur það dregist saman á suðvesturhorni landsins þ.e. höfuðborgarsvæðinu eða nálægt 60% og um 54% á Reykjanesinu. Norðausturland fylgir fast á eftir hvað samdrátt í framboði varðar en þar hefur það dregist saman um 55,5% á einu ári. Sá landshluti sem sker sig mest úr er

¹ Eftirfarandi sveitarfélög mynda nágrenni höfuðborgarsvæðisins: Reykjanesbær, Akraneskaupstaður, Suðurnesjabær, Grindavíkurbær, Sveitarfélagið Vogar, Sveitarfélagið Árborg, Sveitarfélagið Ölfus og Hveragerðisbær.

Norðvesturland en þar hefur framboð aukist um tæp 27% á meðan framboð dregst saman á öðrum svæðum.



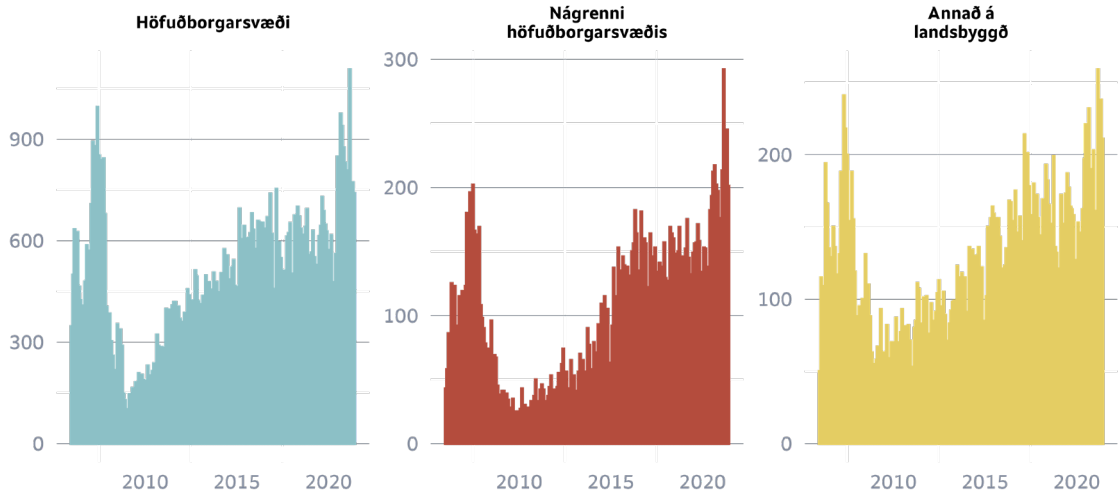
Fjöldi kaupsamninga breytist lítið í öllum landshlutum á milli mánaða. Á höfuðborgarsvæðinu hefur 740 samningum verið þinglýst með útgáfudag í júní og í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nemur fjöldinn 201 samningi.² Á sama tíma voru 211 samningar með útgáfudag í júní á landsbyggð. Fjöldi útgefina kaupsamninga var búinn að vera í methæðum um talsvert skeið en er nú í júní kominn nokkuð niður fyrir metfjöldann árið 2007. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er fjöldinn enn í methæðum en á öðrum svæðum á landsbyggðinni er hann nokkurn veginn sá sami og hann mældist árið 2007.

Þrátt fyrir að það dregur örlítið úr fjölda kaupsamninga er fjöldi útgefina samninga á fyrstu 6 mánuðum þessa árs um 51% meiri en á sama tíma í fyrra og sömuleiðis á sama tíma árið 2019. Fjöldinn er einnig rétt rúmlega 12% meiri en á sama tíma árið 2007.

² Hér er átt við samninga sem gefnir eru út í júní. Þessi tala getur breyst eftir því sem fleiri samningum er þinglýst síðar meir sem hafa útgáfudag í mánuðinum.

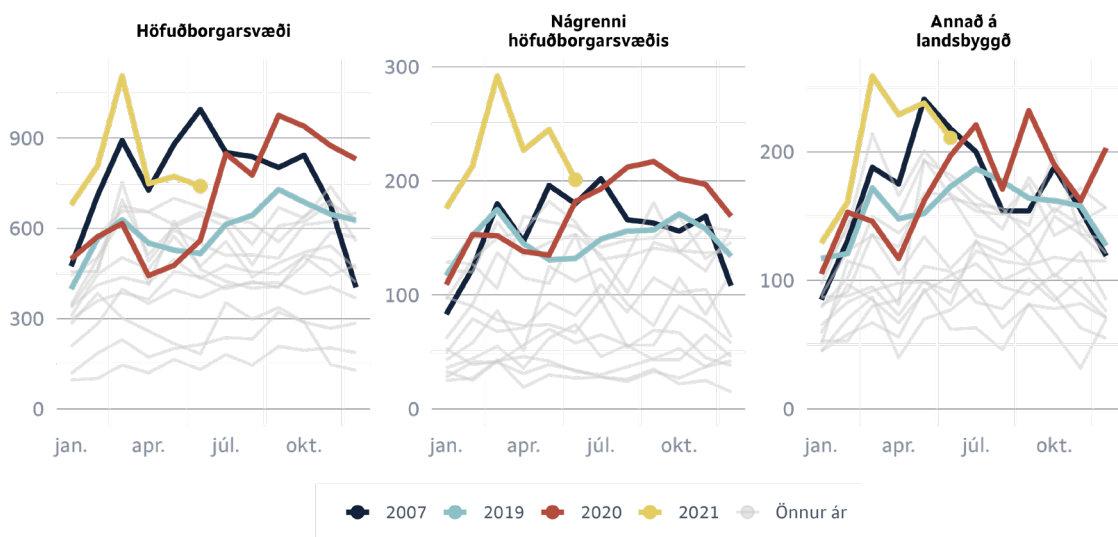
Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

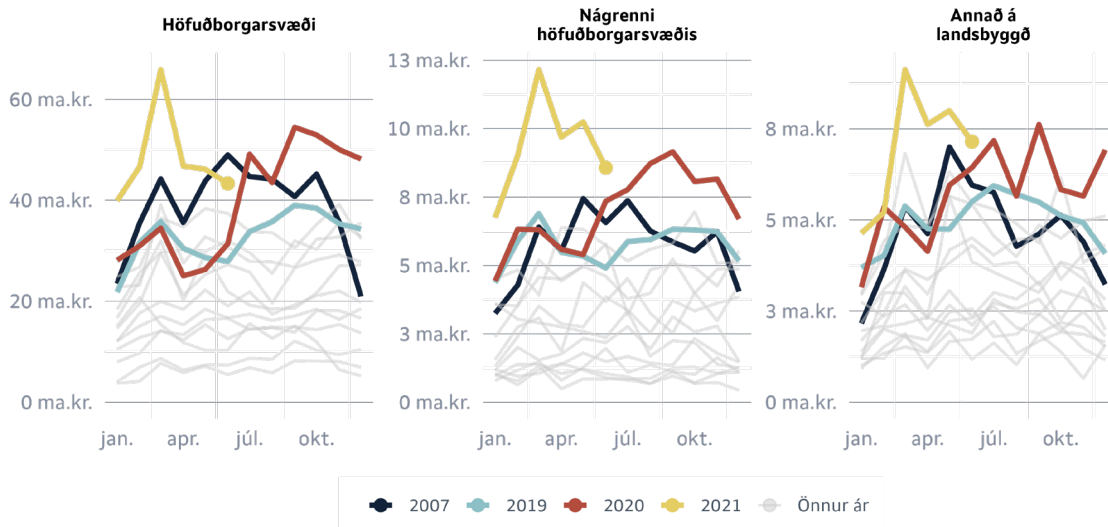
Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Velta kaupsamninga á föstu verðlagi hefur dregist saman en er þó hlutfallslega há í ár sé tekið mið af öðrum júnímánuðum þar sem veltan var mikil, sbr. 2020 og 2007. Velta á höfuðborgarsvæðinu var 43,3 milljarðar í júní á þessu ári en var 31,4 milljarðar á sama tíma í fyrra. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var veltan 8,6 milljarðar í júní á þessu ári og er það hæsti júnímánuður á því svæði samkvæmt mælingum. Veltan í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er hins vegar aðeins farin að dragast saman. Á landsbyggð á sér stað sama þróun þar sem veltan í júní á þessu ári er 7,15 milljarðar en hún var rétt undir 8 milljörðum í mánuðinum þar á undan. Samkvæmt mælingum er þetta mesta fasteignaveltan á landsbyggðinni í júnímánuði.

Velta kaupsamninga á mánuði á föstu verðlagi



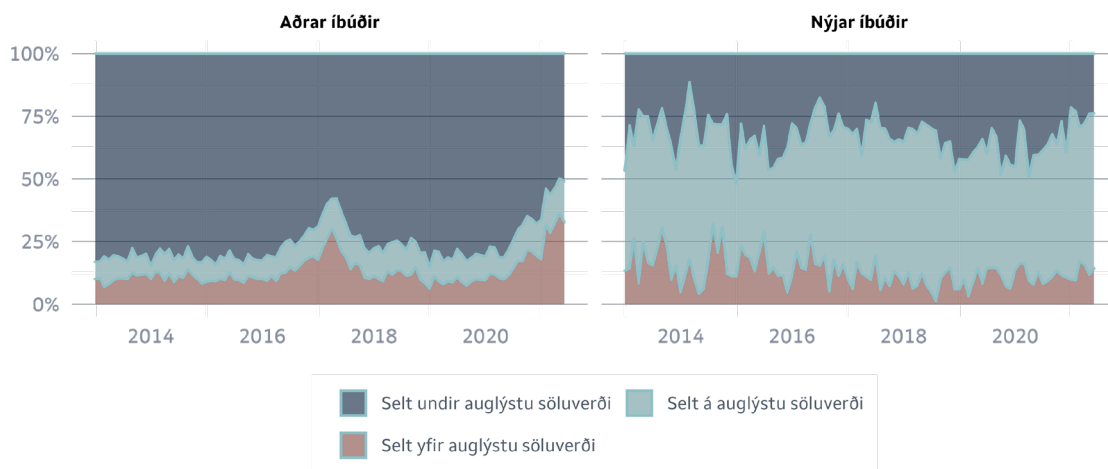
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Sölutími styttest enn meira og hlutfallslega fleiri íbúðir seljast á yfirverði

Samkvæmt nýjustu tölum seldust 50,8% af eldri íbúðum undir auglýstu verði á meðan 16,4% seldust á auglýstu verði og 32,7% seldust yfir auglýstu verði. Hlutföllin voru ekki með sama móti fyrir nýjar íbúðir þar sem 61,9% seldust á auglýstu verði, 14,3% fóru á yfirverði og 23,8% undir ásettu verði.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

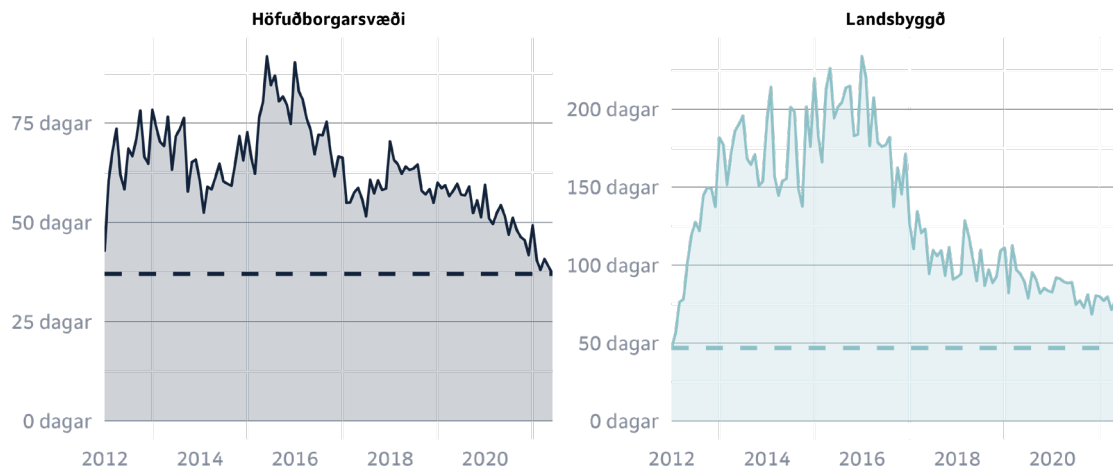
Hlutfall íbúða (%)
jan. 2013 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður *jan. 2012 - jún. 2021*



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæði heldur áfram að styttest og í júnímánuði mældist hann 37 dagar en í júní 2020 var hann 51 dagar. Á landsbyggð er meðalsölutíminn almennt lengri en í júní mældist hann 62 dagar. Á sama tíma í fyrra nam hann 89 dögum.

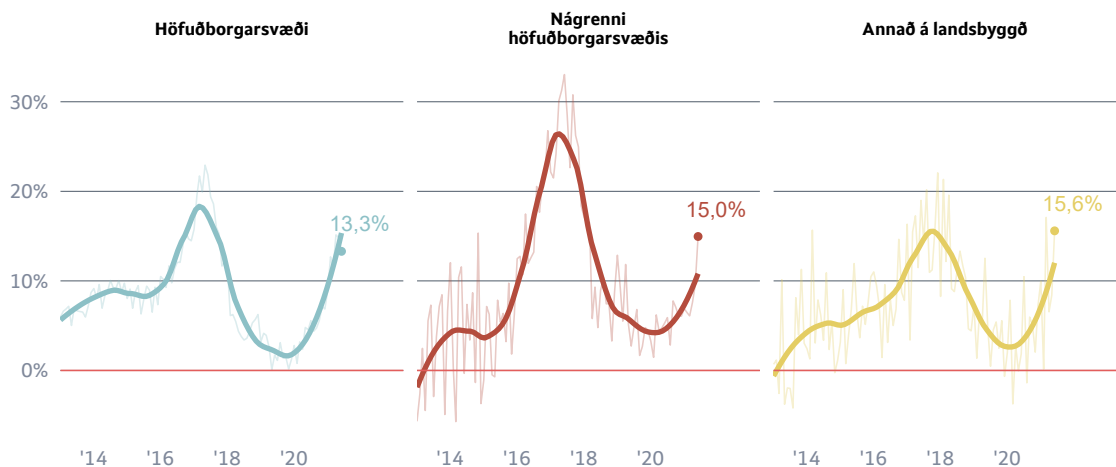
Verð á sérbylí hækkar skarpt

Í júní lækkaði hækkunartaktur íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu m.v. 12 mánaða breytingu á vísitölu paraðra viðskipta og mælist um 13,3%.³ Sömu sögu er ekki að segja í öðrum landshlutum en þar eykst breytingin þó nokkuð og nemur 12 mánaða breyting vísitölnnar í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og á öðrum svæðum á landsbyggðinni rúmlega 15% sem er nokkuð umfram metna leitni.

³ Vísitala paraðra viðskipta, einnig nefnd Case-Shiller vísitala, tekur einungis til verðbreytinga íbúða sem seldar eru aftur og því koma verðáhrif nýbyggðra íbúða ekki inn í útreikninginn.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

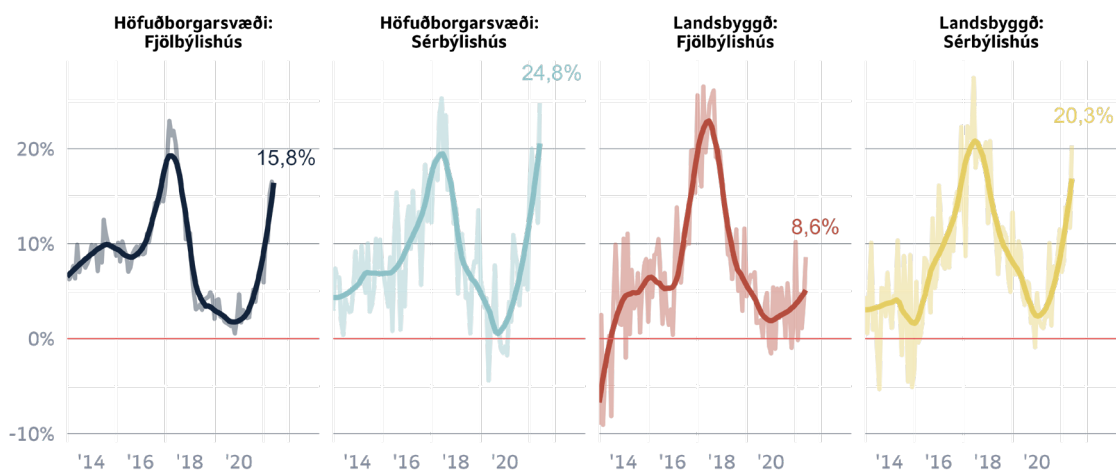
12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



Heimild: Hagdeild HMS

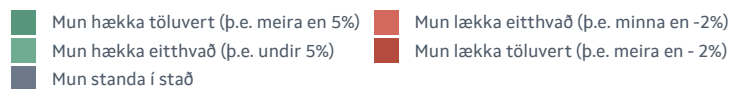
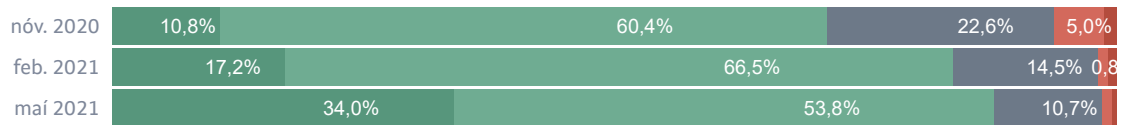
Töluverður munur er á verðbreytingum á sérþýli og fjölþýli bæði á höfuðborgarsvæði og landsbyggðinni. Á höfuðborgarsvæðinu hækkar sérþýli til að mynda um 24,8% miðað við nýjustu gögn í júní en íbúðir í fjölþýli hækka um 15,9%. Á landsbyggðinni hækkar fjölþýli talsvert minna en þó um 8,6% og sérþýli um 20,3%. Hækkunartaktur sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu hefur verið upp á við frá því í október 2019 en á landsbyggð hófst sama þróun í janúar 2020.

Væntingar um meiri hækkanir fasteignaverðs aukast

Samkvæmt síðustu könnun HMS á væntingum um þróun fasteignaverðs mælist talsverð aukning á hlutfalli þeirra sem telja að fasteignaverð muni hækka um meira en 5%. Hlutfallið tvöfaldast frá síðustu könnun sem framkvæmd var í febrúar.

Væntingar um fasteignaverð

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



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

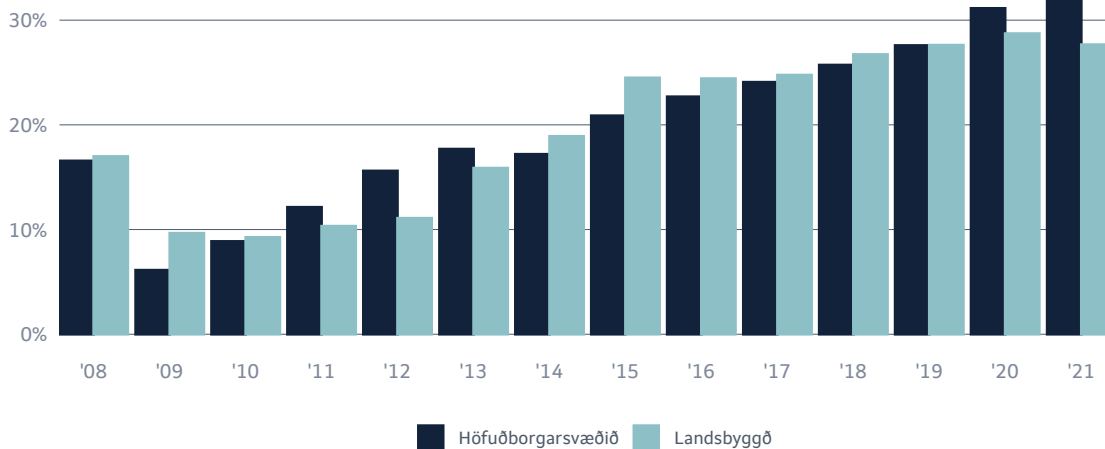
Meðaltal svara á skalanum 1-5 hækkar úr 3,98 í 4,20 á milli febrúar og maí. Í öllum þremur mælingum sem framkvæmdar hafa verið hefur þessi þróun haldið sér. Í febrúar 2021 töldu 17,2% aðspurðra að fasteignaverð myndi hækka töluvert, þ.e. meira en 5%. Í nýjustu mælingu, maí sama ár, tvöfaldaðist þetta hlutfall og nú telja 34% að fasteignaverð muni hækka um meira en 5%.

Hlutfall fyrstu kaupenda eykst á höfuðborgarsvæðinu en lækkar á landsbyggðinni

Hlutfall fyrstu kaupenda heldur áfram að aukast á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt tölum Þjóðskrár var hlutfall fyrstu kaupenda í fasteignaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu um 34,2% á öðrum fjórðungi þessa árs en um 33% á fyrsta fjórðungi. Í sama fjórðungi í fyrra nam hlutfallið 29% en meðaltal ársins nam 31%. Það hefur því hækkað nokkuð á milli ára. Á landsbyggðinni lækkar hins vegar hlutfall fyrstu kaupenda úr 29% í 27% á milli ársfjórðunga. Í fyrra nam meðaltal hlutfallsins 29%.

Hlutfall fyrstu kaupenda

Hlutfall af kaupsamningum eftir árum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Íbúðaverðshækkunarir hafa tekið fram úr launahækkunum

Á síðustu mánuðum hafa árshækkunarir íbúðaverðs tekið fram úr árshækkunum launa miðað við 12 mánaða breytingu. Vísitala Þjóðskrár fyrir íbúðaverð hækkaði til að mynda um 16% í júní miðað við sama mánuð í fyrra og vísitala HMS fyrir þöruð viðskipti um 13,3% á meðan launavísitala Hagstofunnar hækkaði um 7,7%. Hlutfall vísitölu Þjóðskrár og launavísitölu hækkaði um 7,7% í júní miðað við sama mánuð í fyrra en um 6,6% í mánuðinum á undan.

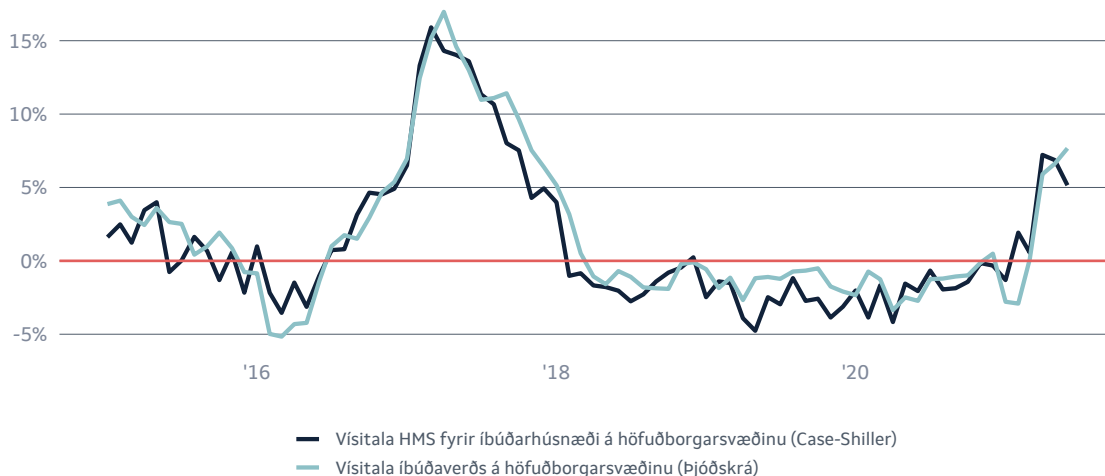
Árshækkunarir íbúðaverðs voru nokkuð undir árshækkunum launa á árunum 2018-2020 og þar til í mars á þessu ári. Frá janúar 2014 hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu, samkvæmt vísitölu Þjóðskrár, hækkað um 99,8% og vísitala HMS fyrir þöruð viðskipti um 90,3%. Á sama tíma hefur launavísitala hækkað um 69,2%. Frá janúar árið 2016 hefur launavísitalan hækkað um 45,4% á móti 66,8% hækkun vísitölu Þjóðskrár og 59,4% hækkun vísitölu HMS fyrir þöruð viðskipti.

Þegar íbúðaverð hækkar mikið umfram laun verður erfiðara fyrir heimilin að festa kaup á húsnæði, einkum fyrir þau sem ekki eiga húsnæði fyrir. Viðvarandi gliðnun á sambandi þessara tveggja breyta getur leitt til þess að bæði lágmarksútborgun og afborganir af lánum aukast umfram sparnaðar- og greiðslugetu margra heimila. Hins vegar hafa lágir vextir undanfarið ár lækkað húsnæðiskostnað til muna og gert mörgum heimilum kleift að festa kaup á dýrara húsnæði. Þau heimili sem eiga húsnæði

fyrir njóta góðs af auknu eigin fé og lækkun á afborgunum og geta þannig mætt hækkandi verði án þess að auka mikið skuldsetningu og greiðslubyrði við kaup á nýju húsnæði. Hins vegar þurfa heimili sem koma ný inn á fasteignamarkaðinn að reiða fram hærri útborgun og taka á sig töluverðar skuldbindingar vegna ört hækkandi íbúðaverðs. Nú eru vextir í sögulegu lágmarki og allar líkur á að þeir hækki á næstu misserum miðað við væntingar markaðsaðila. Samhliða því mun húsnæðiskostnaður aukast sem getur þyngt rekstur heimilanna töluvert.

12 mánaða breyting íbúðaverðs sem hlutfall af launum á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2015 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS, Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

vísitala (jan. 2014 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Leigumarkaður

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu er farið að hækka á ný

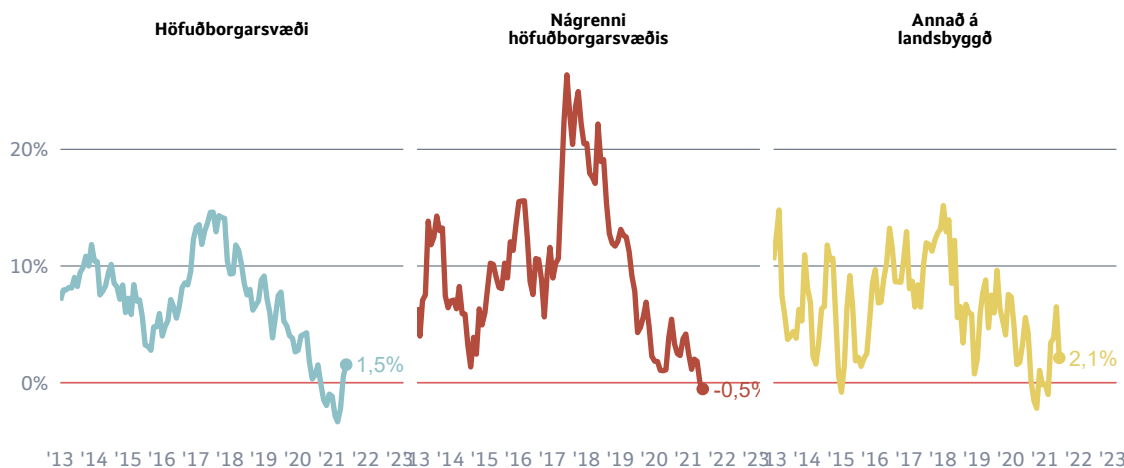
12 mánaða breyting leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu tekur smá stökk í sumar miðað við þróun síðustu missera. Í júní mælist hún 1,5% samkvæmt vísitölu HMS, sem miðar við leiguverð í nýútgefnum leigusamningum. Er þetta annar mánuðurinn í röð sem leiguverð hækkar á ársgrundvelli miðað við 12 mánaða breytingu en í maí síðastliðnum mældist 0,5% hækkun á ársgrundvelli. Þrátt fyrir hækkun leiguverðs að nafnvirði, samkvæmt vísitölunni, hefur verðbólga verið um 4,3% að undanfögnu og því er enn um raunverðslækkun leiguverðs að ræða á svæðinu.

Á síðustu mánuðum hefur hækkunartaktur vísitölu leiguverðs, miðað við tólf mánaða breytingu, í nágrenni höfuðborgarsvæðisins verið að síga hægt og rólega niður. Mælist breytingin nú neikvæð eða -0,5%. Vísitalan náði hins vegar mjög háu gildi í júní í fyrra en lækkaði dálítið eftir það. Vísitalan hækkar til að mynda um 1,3% á milli mánaða þrátt fyrir að tólf mánaða hækkunin mælist neikvæð og hefur verið að hækka á milli mánaða síðan í mars á þessu ári.

Annars staðar á landsbyggðinni sveiflast vísitalan gjarnan meira enda um færri samninga og ólíkara svæði innbyrðis að ræða. Tólf mánaða hækkun vísitölunnar nemur um 2,1% á svæðinu en vísitalan lækkar um 1,6% á milli mánaða í júní eftir að hafa hækkað um 3,3% á milli apríl og maí.

Vísitala leiguverðs HMS

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

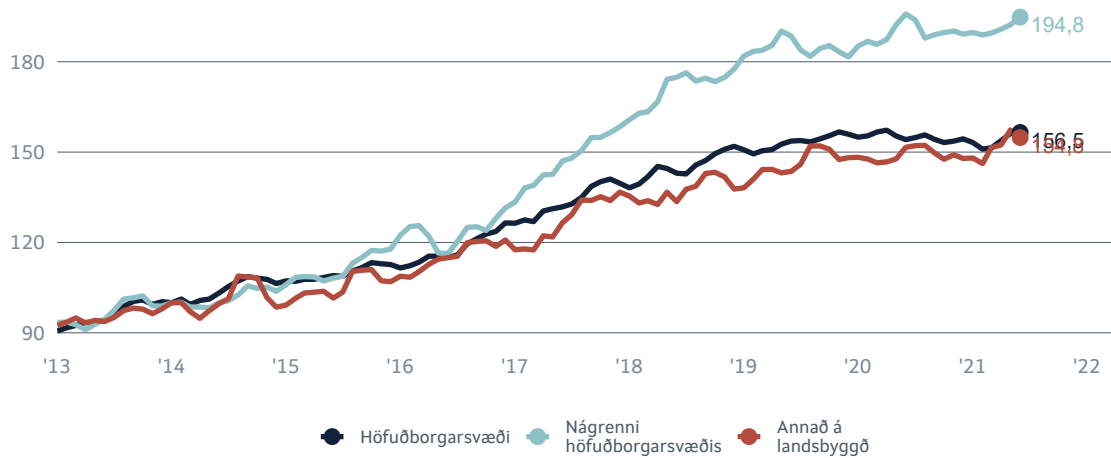


Heimild: Hagdeild HMS

Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

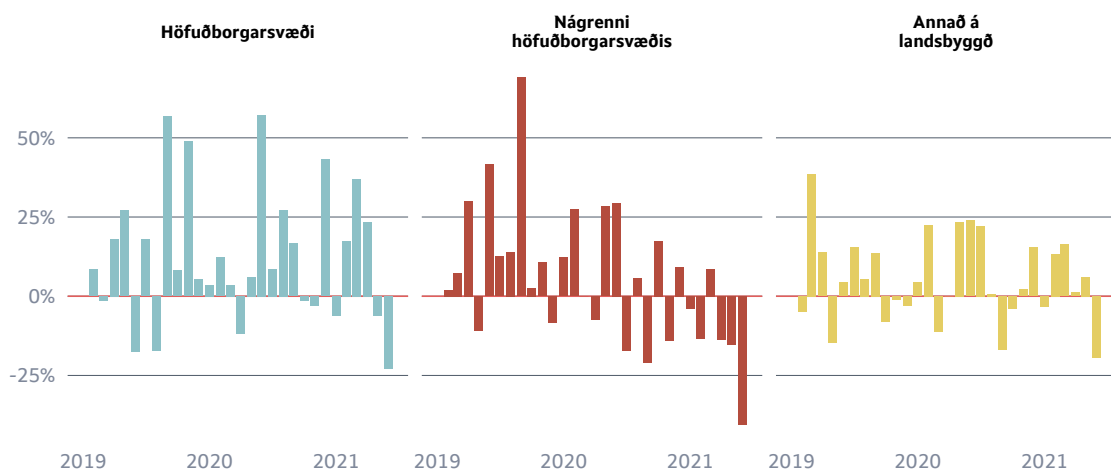
Þinglýstum leigusamningum fækkar

Verulega dregur úr fjölda þinglýstra samninga á landinu öllu. Tólf mánaða breyting í júní á höfuðborgarsvæðinu nemur um -23% miðað við sama mánuð í fyrra, -40% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og -19% annars staðar á landsbyggðinni en það geta verið nokkrar sveiflur á milli mánaða. Ef fjöldinn í hverjum mánuði er skoðaður og borinn saman við sama mánuð síðustu ár sést að fjöldi þinglýstra leigusamninga í júní er með lægsta móti. Það eru því vísbendingar um að útleiga á íbúðarhúsnæði er eitthvað að minnka.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

12 mánaða breyting (%) - Árstíðaleiðrétt

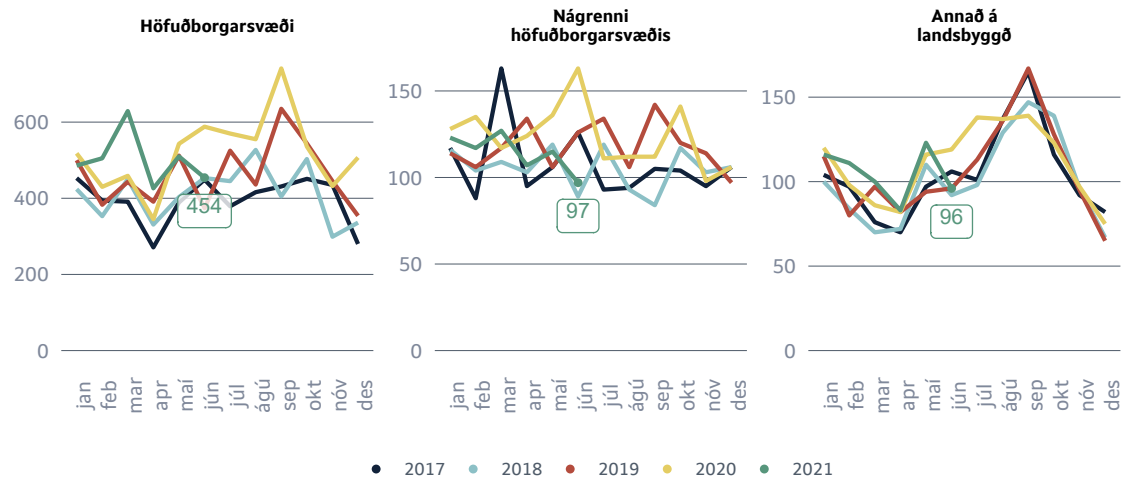
jan. 2017 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

jan. 2017 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður áfram jafnstór hlutfallslega

Samkvæmt nýjustu búsetumælingu HMS, sem framkvæmd var af Zenter rannsóknum í maí og júní síðastliðnum, mælist stærð leigumarkaðarins áfram í kringum 13% á landinu öllu, miðað við svör einstaklinga 18 ára og eldri. Hlutfallsleg stærð leigumarkaðar virðist hafa náð nokkru jafnvægi en hún hefur haldist í kringum 13% að meðaltali frá því að COVID-19 faraldurinn skall á hérlandis. Þá hafði hlutfallið lækkað úr um 17% að meðaltali árið á undan. Á landsbyggðinni mælist hann um 8% en um 13,2% á höfuðborgarsvæðinu.

Nánast sama hlutfall þeirra sem búa í foreldrahúsum mældist í könnuninni og í könnun sem framkvæmd var í febrúar eða um 11,3% og sömuleiðis hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði mælist nálægt 73% rétt eins og í síðustu könnun. Hæst fór hlutfallið í 74% í apríl í fyrra.

Áfram er marktækur munur á milli kynja þeirra sem búa í foreldrahúsum. Um 14,5% kvenna sem svöruðu sögðust búa hjá foreldrum á móti 8,2% karla en ekki mældist marktækur munur á milli kynja á leigumarkaði. Hlutfallslega fleiri karlar búa í eigin húsnæði samkvæmt könnuninni, eða 77% á móti 69% kvenna.

Búsetumæling

feb. 2017	71,2%	17,7%	9,2%	1,8%
sep. 2017	70,1%	17,1%	9,6%	3,2%
des. 2017	73,3%	13,9%	10,9%	1,9%
maí 2018	70,0%	15,7%	10,8%	3,5%
júl. 2018	72,9%	14,9%	9,0%	3,1%
sep. 2018	70,9%	16,5%	9,9%	2,7%
jan. 2019	69,7%	18,0%	9,7%	2,7%
mar. 2019	71,1%	15,6%	9,8%	3,5%
maí 2019	70,4%	16,8%	9,8%	2,9%
júl. 2019	69,8%	17,5%	10,2%	2,5%
sep. 2019	71,5%	16,9%	9,0%	2,6%
des. 2019	71,8%	16,2%	8,1%	3,9%
jan. 2020	71,3%	15,1%	11,3%	2,3%
apr. 2020	74,0%	12,9%	11,0%	2,1%
júl. 2020	72,6%	12,7%	12,3%	2,4%
nóv. 2020	72,6%	13,1%	11,1%	3,1%
des. 2020	73,7%	13,4%	9,8%	3,0%
feb. 2021	72,7%	13,0%	11,4%	3,0%
maí 2021	72,9%	13,0%	11,3%	2,8%

Í eigin húsnæði Á leigumarkaði Í foreldrahúsum Annað

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Líkur á því að fólk verði á leigumarkaði eftir 6 mánuði minnka

Meðaltal svara á hversu ólíklegt eða líklegt svarendur telja að þeir verði á leigumarkaði á næstu 6 mánuðum stendur nánast í stað á milli mælinga, fer úr 2,18 í 2,19 á skalanum 1 – 7, en könnunin nær til allra óháð búsetuformi. Hins vegar lækkar hlutfall þeirra sem telja það nær öruggt eða líklegt, úr 15,8% í 14,3%. Svipað hlutfall þeirra sem telja það öruggt eða líklegt mældist í nóvember í fyrra en hæst fór hlutfallið í 20,7% í janúar 2019.

Líkur á því að vera á leigumarkaði eftir 6 mánuði

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?

feb. 2017	80,3%	2,2%	17,5%
sep. 2017	79,8%	1,6%	18,6%
des. 2017	83,1%	1,9%	15,0%
maí 2018	79,0%	2,3%	18,7%
júl. 2018	81,2%	1,1%	17,7%
sep. 2018	81,0%	1,6%	17,4%
jan. 2019	77,2%	2,1%	20,7%
mar. 2019	80,2%	1,4%	18,3%
maí 2019	80,1%	0,8%	19,1%
júl. 2019	78,9%	2,0%	19,1%
sep. 2019	80,0%	1,3%	18,7%
des. 2019	80,1%	2,2%	17,7%
jan. 2020	81,3%	1,0%	17,7%
apr. 2020	83,6%	1,2%	15,2%
júl. 2020	85,9%	0,7%	13,4%
nóv. 2020	84,1%	1,6%	14,4%
feb. 2021	82,7%	1,5%	15,8%
maí 2021	83,5%	2,2%	14,3%

Ólíklegt / Örugglega ekki Hvorki né Öruggt / líklegt

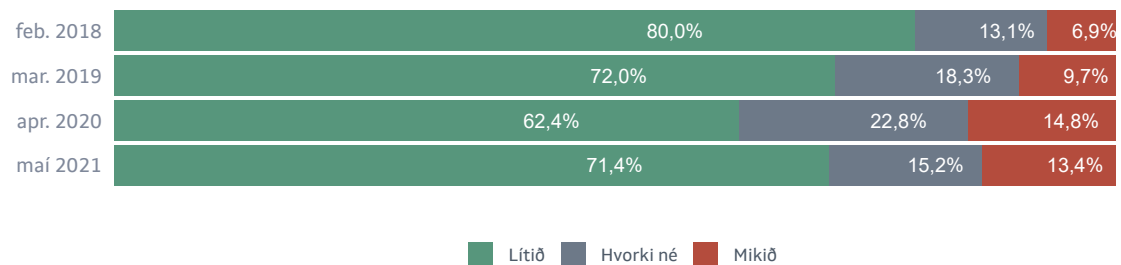
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Vísbendingar um að framboð af hentugu leiguhúsnæði sé að dragast saman

Hlutfall þeirra sem telja að framboð af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti þeim og þeirra fjölskyldu minnkar á milli ára eða úr 14,8% í 13,4%. Hlutfall þeirra sem telja það lítið eykst um 9 prósentustig á milli kannana, úr 62,4% í 71,4%.

Framboð af hentugu húsnæði

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



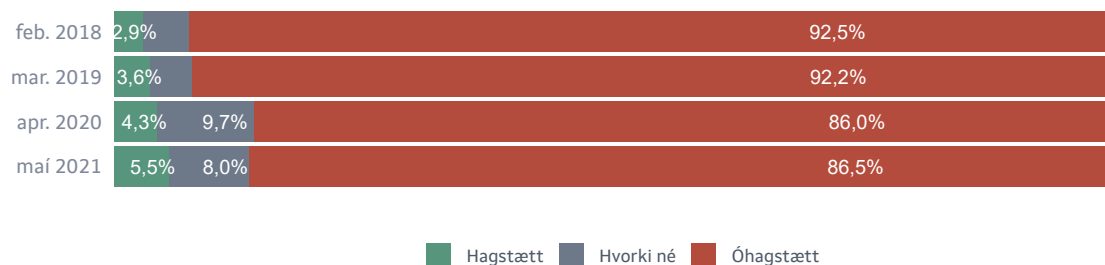
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Hlutfallslega fleiri telja hagstætt að leigja en færri telja hagstætt að kaupa

Hlutfall þeirra sem telja hagstætt að leigja á Íslandi hefur ekki mælst svo hátt áður síðan mælingar HMS hófust. Hefur hlutfallið nánast tvöfaldast frá febrúar 2018, þ.e. fer úr 2,9% í 5,5%.

Hagstætt að leigja

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

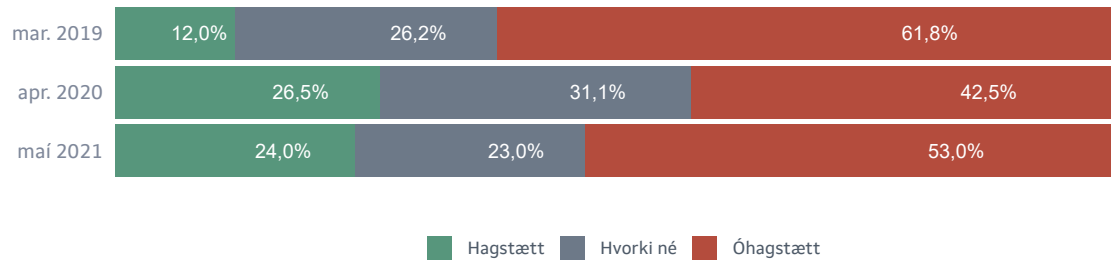


Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Á móti er töluverður munur á milli ára á hlutfalli þeirra sem telja það hagstætt að kaupa íbúðarhúsnæði. Það lækkar úr 26,5% í 24% og hlutfall þeirra sem telja það óhagstætt fjölgar úr 42,5% í 53%.

Hagstætt að kaupa

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



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

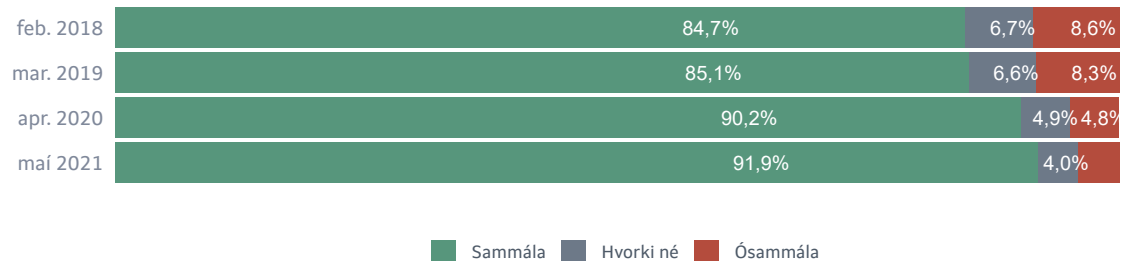
Húsnæðisöryggi eykst enn á milli ára

Hlutfall þeirra sem telja sig búa við húsnæðisöryggi eykst á milli ára og mælist nú 91,9% á móti 90,2% í fyrra. Hlutfallið jókst talsvert á milli árána 2019 og 2020 eða um 6 prósentustig. Síðan í mars 2019 hefur hlutfall þeirra sem telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi rúmlega helmingast.

Mestu breytinguna má sjá á meðal leigjenda en árið 2019 sögðust 51% leigjenda búa við húsnæðisöryggi en í ár mælist hlutfallið 66%. Það ár sögðust 35% leigjenda ekki búa við húsnæðisöryggi en í ár mælist hlutfallið 18%.

Húsnæðisöryggi

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



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Fjárhagur heimilisins batnar töluvert á milli ára

Samkvæmt nýjustu könnun segjast um 21% svarenda geta safnað talsverðu sparifé um hver mánaðamót og um 53% segjast geta safnað svolitlu. Um 20% sögðust ná endum saman með naumindum og um 8% ýmist söfnuðu skuldum eða þurftu að ganga á sparifé. Þetta er töluverð breyting til batnaðar á milli ára.

Í mælingum árána 2018 til 2020 héldust hlutföll nokkuð óbreytt en um 14% sögðust geta safnað talsverðu sparifé og um 49 - 51% sögðust geta safnað svolitlu á meðan um 25 - 27% náðu endum saman með naumindum, 9,4 - 10,1% söfnuðu skuldum eða þurftu að ganga á sparifé til að ná endum saman. Miðað við hlutföll svarenda eru vísbendingar um að fjárhagurinn hafi batnað töluvert á milli ára, bæði hjá þeim sem búa í eigin húsnæði og þeim sem eru á leigumarkaði.

Fjárhagur

Hver af eftirtöldum fullyrðingum á best við um fjárhag heimilisins?

feb. 2018	4,4%	5,5%	26,6%	49,3%	14,2%
mar. 2019	4,2%		27,6%	48,8%	14,2%
apr. 2020	4,6%	5,5%	24,8%	51,1%	13,9%
maí 2021	3,4%		20,1%	53,0%	20,9%



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Umsóknum fjölgar miðað við sama mánuð í fyrra en heimilismönnum fækkar lítillega

Fyrir júlímánuð voru greiddar um 549 m.kr. í húsnæðisbætur til um 16.340 heimila á landinu öllu. Á bakvið þær umsóknir eru um 29.160 heimilismenn, þar af um 9.570 börn. Þetta samsvarar rétt rúmlega 7,8% þjóðarinnar. Umsóknum fjölgar um 1,9% á milli ára miðað við sama leigumánuð í fyrra á meðan heimilismönnum fækkar um 0,3%. Sú fækkun er mestmegnis til komin vegna fækkunar barna á bakvið hverja umsókn, eða um 2% en fullorðnum heimilismönnum fjölgar um 0,5%. Þetta er nokkuð minni fjölgun en verið hefur á síðustu mánuðum miðað við sama mánuð í fyrra. Um áramótin hækkuðu frítekjumörk um 12% sem leiddi til töluverðrar fjölgunar umsókna í ár.

Tegund húsnæðis	Fjöldi			Meðaltal	
	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur
Í einkaeigu	9.766	12.081	6.976	167.330 kr.	33.825 kr.
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.257	4.872	2.277	125.508 kr.	34.440 kr.
Heimavist eða námsgarður	1.718	2.034	311	110.589 kr.	31.479 kr.
Sambýli fatlaðs fólks	406	409	0	79.256 kr.	29.976 kr.
Áfangaheimili	193	194	7	106.177 kr.	30.523 kr.
Samtals / vegið meðaltal	16.340	19.590	9.571	145.584 kr.	33.621 kr.

Heimild: Hagdeild HMS

Flestir heimilismenn á heimilum sem þiggja húsnæðisbætur búa í Reykjavík, bæði hlutfallslega og samtals, eða um 10,8% af mannfjölda borgarinnar. Í Reykjanesbæ er hlutfallið það sama og í Reykjavík en þar á eftir eru húsnæðisbótaþegar næstfjölmennastir hlutfallslega á Akureyri, eða um 9,9% af mannfjölda. Önnur sveitarfélög eru nokkuð frá því hlutfalli. Fjöldi heimilismanna á heimilum sem þiggja húsnæðisbætur og hlutfall af mannfjölda í 15 stærstu sveitarfélögum landsins, raðað eftir stærð sveitarfélags, má sjá í töflunni hér fyrir neðan.

Sveitarfélag	Fjöldi heimilismanna	% af mannfjölda
1. Reykjavíkurborg	14450	10,8%
2. Kópavogsbær	2391	6,2%
3. Hafnarfjarðarkaupstaður	2161	7,3%
4. Reykjanesbær	2146	10,8%
5. Akureyrarbær	1919	9,9%
6. Garðabær	491	2,7%
7. Mosfellsbær	660	5,1%
8. Sveitarfélagið Árborg	764	7,2%
9. Akraneskaupstaður	485	6,2%
10. Fjarðarbyggð	201	3,9%
11. Múlaþing	216	4,3%
12. Seltjarnarnesbær	157	3,3%
13. Vestmannaeyjar	186	4,2%
14. Sveitfélagið Skagafjörður	252	6,2%
15. Ísafjarðarbær	289	7,6%

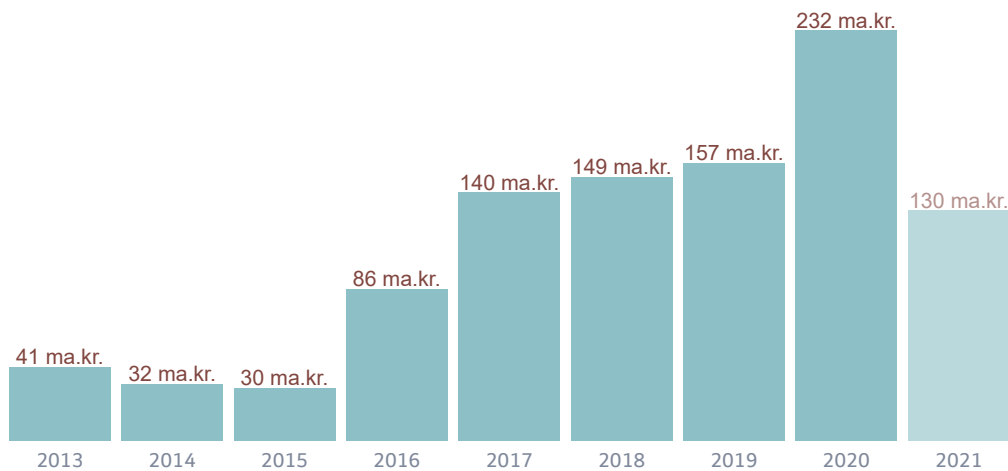
Heimild: Hagdeild HMS

Lánamarkaður

Stýrivextir hafa verið mjög lágir í sögulegu samhengi frá því í fyrra og hefur vaxtastig hjá fjármálastofnunum og skuldavöxtur heimilanna verið eftir því. Hrein ný íbúðalán á föstu verðlagi jukust um 47,7% á milli 2019 og 2020 en tölur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2021 sýna að hrein ný íbúðalán á föstu verðlagi eru um 130 ma.kr. sem er um 51% aukning miðað við sama tímabil í fyrra.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag dagsins í dag
jan. 2013 - jún. 2021

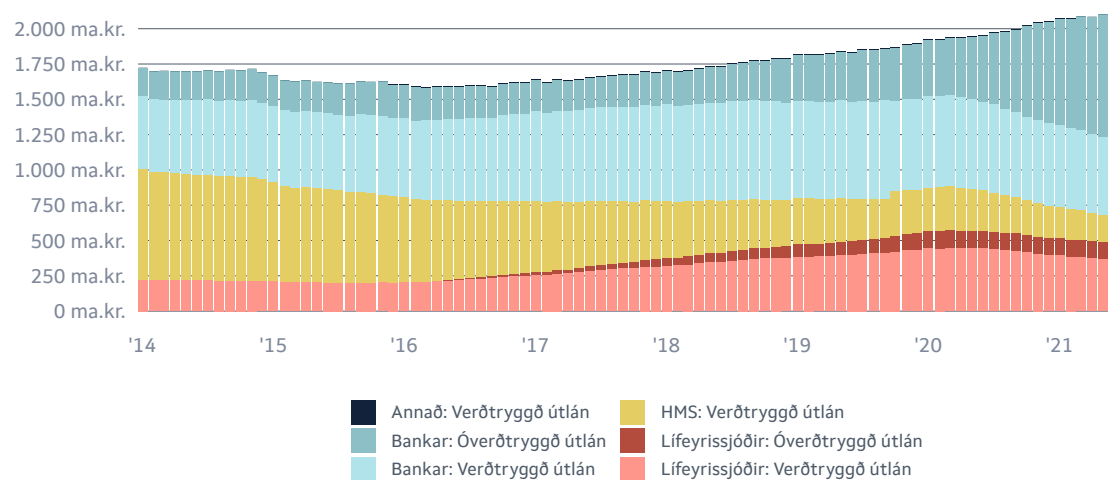


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Ekkert lát er á vexti heildarútlána til heimilanna á föstu verðlagi. Hlutdeild bankanna myndar meginþungann í heildarútlánunum til heimilanna og sjá má að hlutfall óverðtryggðra lána vex hraðast á meðan þau verðtryggðu dragast saman hjá öllum fjármálastofnunum. Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánunum hefur vaxið hratt allt frá 2020 þegar hlutdeild þeirra var 27,5%. Nýjustu mælingar sýna að óverðtryggð íbúðalán eru nú 48,7% af heildaríbúðalánunum sem þýðir að hlutdeild þeirra hefur vaxið sem nemur 21,2 prósentum á einu og hálfu ári.

Heildarútlán til heimilanna

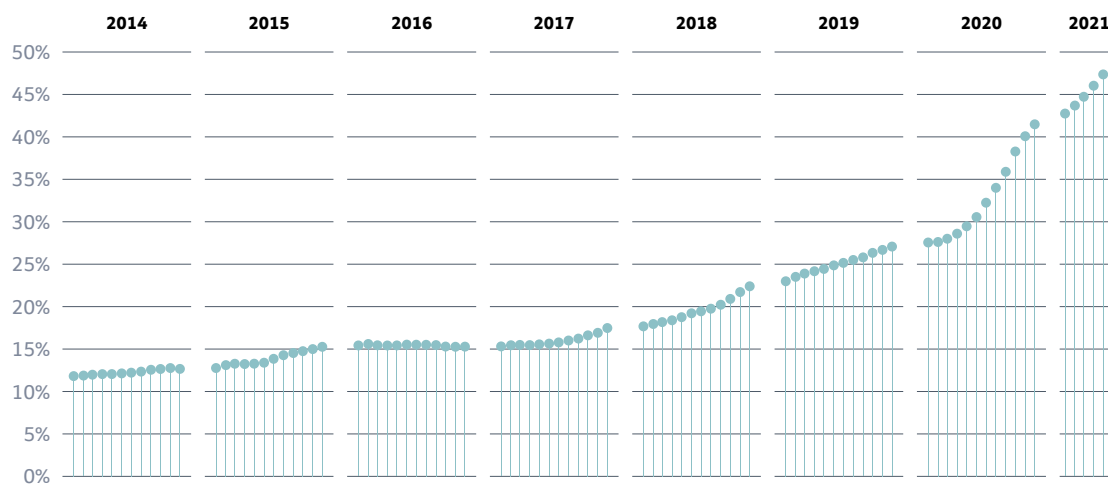
Fast verðlag



Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - jún. 2021



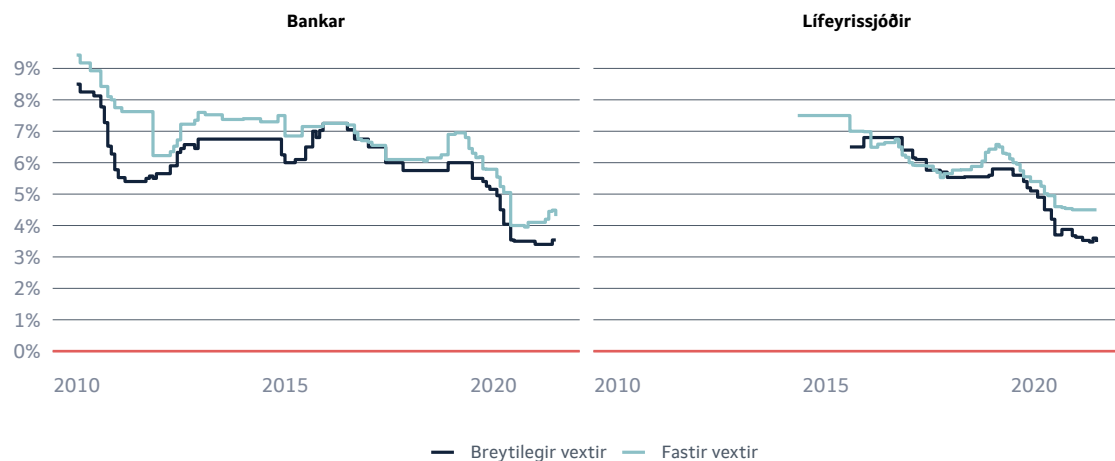
Heimild: Seðlabanki Íslands

Vextir húsnæðislána farnir að hækka lítillega

Miðgildi hagstæðustu breytilegu óverðtryggðu vaxta hjá bönkunum stóð í stað á milli mælinga og var 3,59% í júlí og ágúst.⁴ Á sama tímabili hækkuðu fastir vextir hjá bönkunum úr 4,3% í júlímánuði og upp í 4,35% í ágúst. Lífeyrissjóðirnir hækkuðu bæði breytilega og fasta óverðtryggða vexti á sama tímabili, þ.e. milli júlí og ágúst. Miðgildi breytilegra vaxta hjá þeim hækkaði úr 3,47% og upp í 3,52% á meðan fastir vextir hækkuðu úr 4,5% í 4,57%.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - júl. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

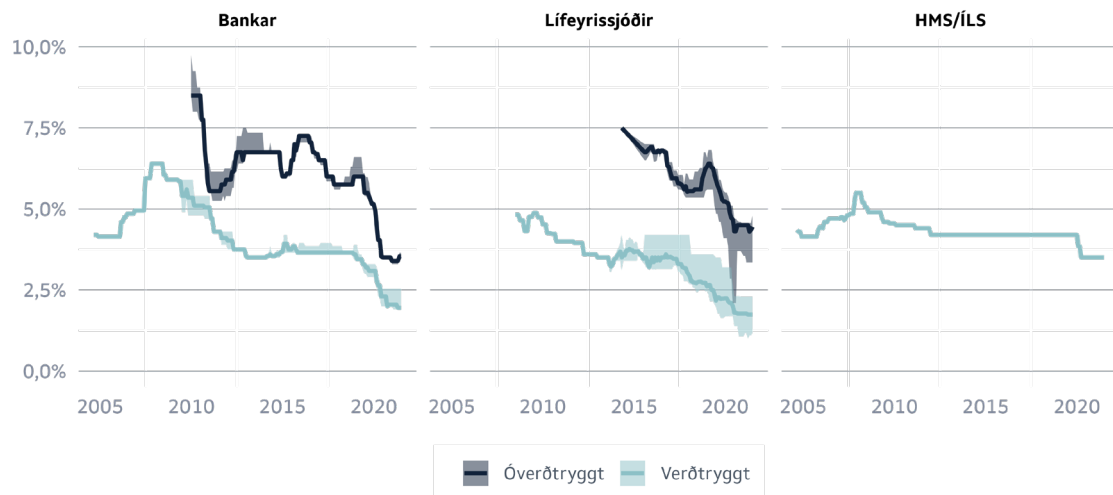
*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hverrar stofnunar

Það er vandkvæðum bundið að gera samanburð á ólíkum vaxtakjörum fjármálastofnana af því að reglur er snúa að grunnvöxtum, uppgreiðslugjöldum, lánshlutföllum og viðbótarlánnum eru mismunandi eftir því hvaða stofnun á í hlut. Lífeyrissjóðirnir bjóða sínum viðskiptavinum almennt verðtryggð lán á meðan sumir þeirra eru ekki með óverðtryggð. Það er allur gangur á því hvort vextirnir eru fastir eða breytilegir. Bankarnir bjóða upp á öll lánaform bæði verðtryggð og óverðtryggð og einnig fasta og breytilega vexti. Sjá má að bilið á milli lágstu óverðtryggðra og verðtryggðra vaxta bankanna er töluvert minna en hjá Lífeyrissjóðunum.

⁴Með bönkunum er átt við viðskiptabankanna þrjá: Landsbanki, Íslandsbanki og Arion banki.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

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

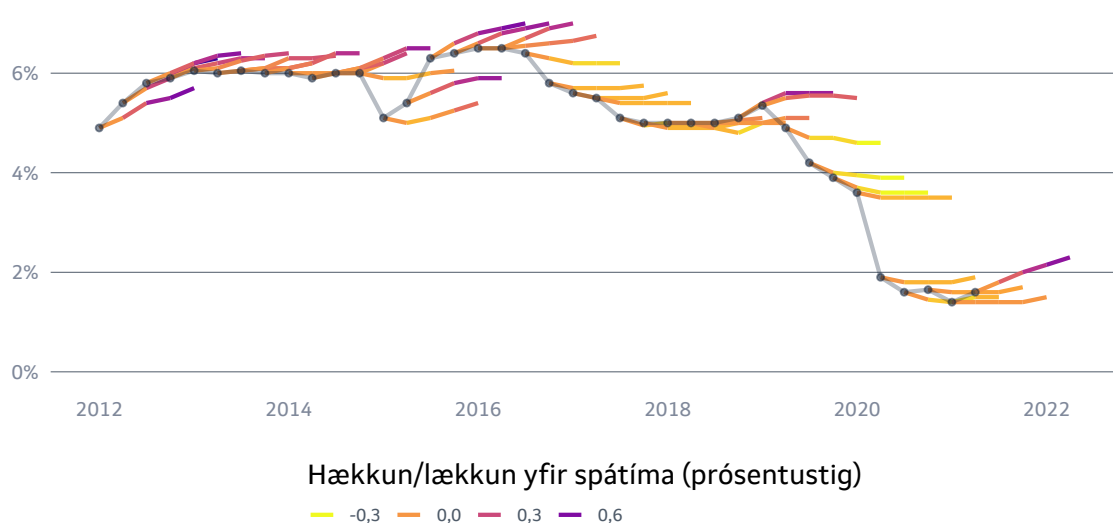


Heimild: Hagdeild HMS

Markaðsaðilar vænta stýrivaxtahækkana

Seðlabanki Íslands hefur framkvæmt könnun á væntingum markaðsaðila til verðbólgu og vaxtastigs allt frá fyrsta ársfjórðungi 2012. Markaðsaðilar eru rekstrarfélög, greiningadeildir, lífeyrissjóðir, verðbréfamiðlanir og fyrirtæki í eignastýringu.

Stýrivextir og væntingar markaðsaðila



Heimild: Seðlabanki Íslands

Samkvæmt nýjustu mælingum búast markaðsaðilar við því að næstu 12 mánuðir verði tímabil hækkana þar sem meðalvæntingar til stýrivaxta hækka á milli komandi ársfjórðunga úr 0,2% og upp í 0,7%. Þess ber að geta að kórónuveirusmitin í samfélaginu voru töluvert færri þegar umrædd mæling fór fram og hefur fjölgað mikið síðan þá sem kann að hafa áhrif á væntingarnar nú.

Hlutdeildarlán

Hlutdeildarlán er lánasamningur sem býðst fyrstu kaupendum og þeim sem ekki hafa átt fasteign undangengin fimm ár og eru undir ákveðnum tekjumörkum. Tilgangur hlutdeildarlána er að hjálpa eignalitlu fólki að eiga fyrir fyrstu útborgun í íbúð og að fjölga hagkvæmum íbúðum á markaðnum. Nánari upplýsingar um lánin má nálgast á vefsvæðinu www.hlutdeildarlan.is.

Opnað var fyrir umsóknir í nóvember 2020 og síðan þá hefur HMS afgreitt 779 umsóknir en þar af hafa verið samþykktar 469 umsóknir á meðan 128 hefur verið synjað. Afgangurinn, 182 umsóknir, voru umsóknir þar sem annað hvort var hætt við eða það vantaði gögn til þess að klára umsóknirnar. Í heildina hefur HMS greitt út 1,6 milljarð króna í hlutdeildarlán frá upphafi. Byggingaraðilar sækja um að byggja íbúðir sem mæta reglum um hlutdeildarlán. Samkvæmt nýjustu tölum er búið að sækja um að byggja 3.580 íbúðir, þar af 1.971 á höfuðborgarsvæðinu og 1.609 á landsbyggðinni. Af þessum umsóknum hafa 1.249 íbúðir verið samþykktar.

Byggingarmarkaður

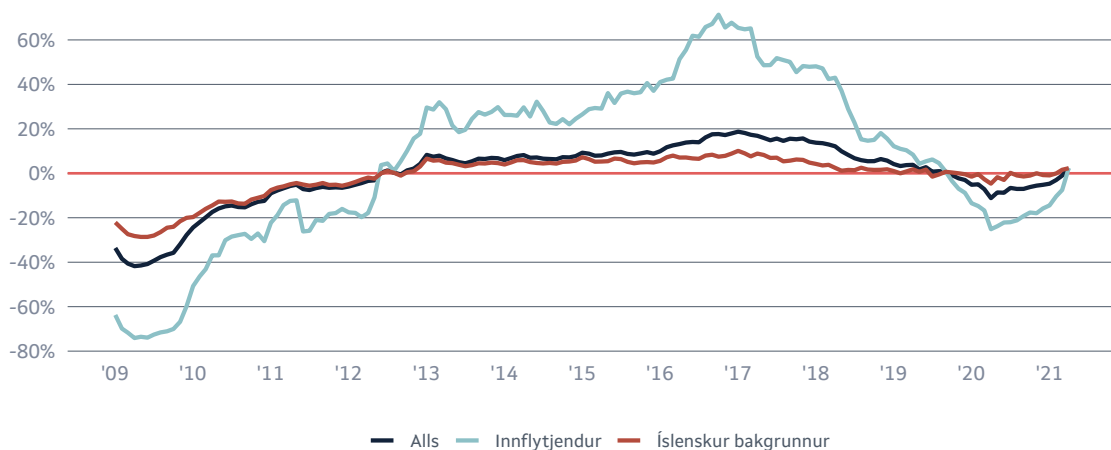
Áframhaldandi batamerki á byggingariðnaði

Byggingarmarkaðurinn heldur áfram að rétta úr kútnum eftir samdrátt sem hófst á vormánuðum 2019. Viðsnúningurinn er að öllum líkindum keyrður áfram af mikilli eftirspurn á fasteignamarkaði undanfarið ár en uppgangur á fasteignamarkaði kom nokkuð óvænt til og það tekur tíma fyrir byggingargeirann að bregðast við. Hins vegar segja byggingaraðilar skort á lóðum hamla enn frekari uppbyggingu eins og Hagdeild HMS hefur fjallað um undanfarið.

Í greininni störfuðu um 14.100 manns í apríl miðað við árstíðarleiðréttar tölur sem er aukning um 400 manns frá því í byrjun árs. Tólf mánaða breyting í fjölda starfandi mælist 2,4% en þetta er í fyrsta sinn síðan í ágúst 2019 sem hún mælist jákvæð. Þá mælist hún jafn mikil meðal innflytjenda og starfsfólks með íslenskan bakgrunn. Sveiflur í fjölda starfandi eru mun meiri meðal innflytjenda og því er ekki ólíklegt að þeim eigi eftir að fjölga hraðar á komandi misserum ef umsvif í byggingargeiranum halda áfram að aukast.

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

12 mánaða breyting (%)
jan. 2009 - apr. 2021

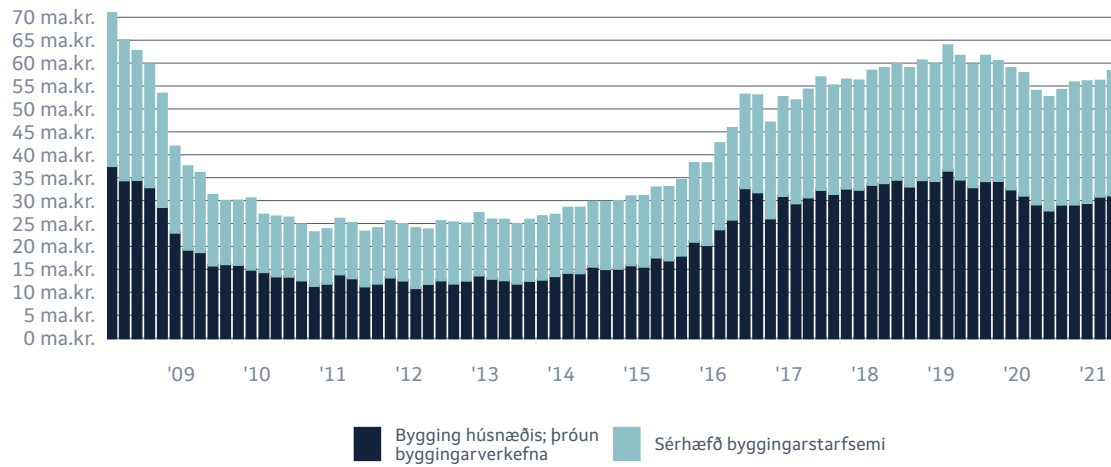


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Velta í byggingariðnaði á veltutímabilinu mars-apríl nam 58,2 ma.kr. miðað við árstíðarleiðréttar tölur sem er um 3,8% hærra en á veltutímabilinu þar á undan í janúar-febrúar og 10,8% hærra en þegar það náði lágmarki í júní-júlí í fyrra.

Velta í byggingariðnaði*

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)

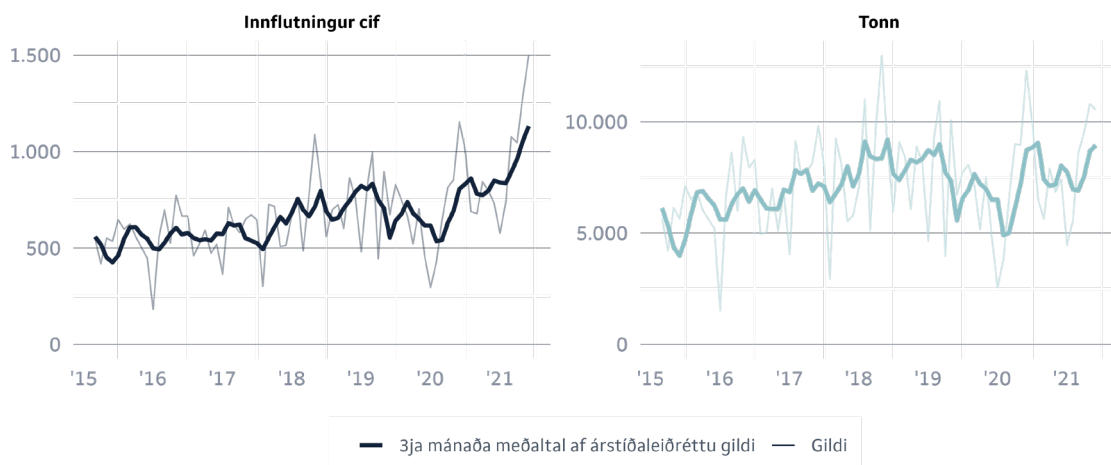


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Atvinnugreinaflokkur 41 og 43

Innflutningsverðmæti byggingarhráefna nam um 1,5 m.a. kr. og hefur aldrei verið meira í einum mánuði. Einnig er um met að ræða ef horft er á árstíðarleiðréttar tölur. Í tonnum talið hefur innflutningur einnig tekið við sér en þó er ekki um met að ræða en innflutningur var meiri á þann mælikvarða til að mynda í ágúst í fyrra. Munurinn gæti falist því að vægi mismunandi vara hafi breyst en þess má geta að margar af þessum vörum eru einnig notaðar í viðhald fasteigna.

Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði
mar. 2015 - jún. 2021

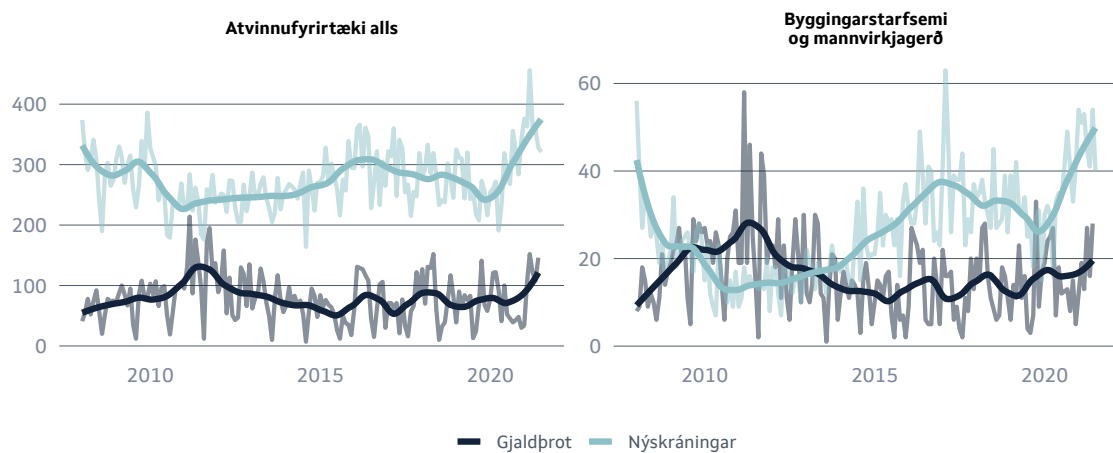


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Nýskráningum fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð fækkaði lítillega í júlí frá fyrri mánuði rétt eins og meðal annarra fyrirtækja en þær voru 47 talsins miðað við árstíðarleiðréttar tölur. Lækkunin er hins vegar minniháttar og nýskráningar eru því enn með mesta móti frá upphafi mælinga frá miðju ári 2008 og mun fleiri heldur en gjaldþrot í greininni. Þá hefur gjaldþrotum í greininni farið aðeins fjölgandi allt frá því í mars en fjöldi þeirra er þó innan eðlilegra marka og mun minni en nýskráningar.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

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



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þessir mælikvarðar á stöðu í byggingariðnaði gefa til kynna að umsvif í greininni séu að aukast. Uppsöfnuð þörf fyrir íbúðahúsnæði er hins vegar þó nokkur eins og kom fram í íbúðaparfragningu HMS, sem uppfærð var síðast í maí. Að sama skapi eru mikil umsvif á fasteignamarkaði og því talsverðar líkur á að nýtt íbúðarhúsnæði seljist hratt sem ætti vera áfram hvetjandi til frekari uppbyggingar á íbúðarhúsnæði. Þrátt fyrir þessi jákvæðu teikn er ákveðið áhyggjuefni að byggingaraðilar kvarti undan skorti á lóðum.

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Hagdeild:

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

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

Eiríkur Haraldsson, hagfræðingur (eirikur.haraldsson@hms.is)

Útgáfudagur:

12. ágúst 2021

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.