

Desember 2021

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



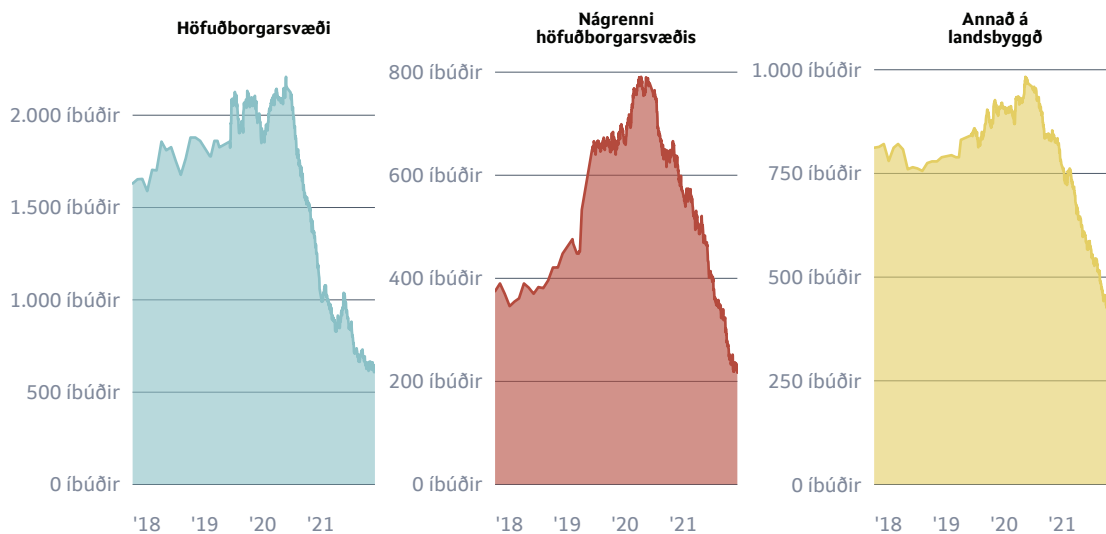
Fasteignamarkaður

Ýmsir mælikvarðar um fasteignamarkaðinn bera það með sér að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði sé enn með mesta móti. Framboð íbúða til sölu heldur áfram að dragast saman eins og það hefur gert allt frá því í maí 2020, sölutími íbúða er stuttur og hátt hlutfall íbúða selst yfir ásettu verði. Velta og fjöldi kaupsamninga hefur hins vegar verið að dragast saman en það má einkum rekja til þess að lítið framboð er af íbúðum til sölu.

Í byrjun nóvember voru um 1.380 íbúðir til sölu á landinu öllu en nú eru þær um 1.150. Þótt samdrátturinn sé ekki gríðarlegur í íbúðum talið er hann talsverður hlutfallslega þegar framboð er orðið svo lítið og telur hann því nærri 10%.

Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 626 íbúðir til sölu en þær voru 664 í byrjun nóvember sem gerir nærri 6% samdrátt en í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annarsstaðar á landsbyggðinni hefur framboð íbúða dregist saman um ríflega 12%.¹

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

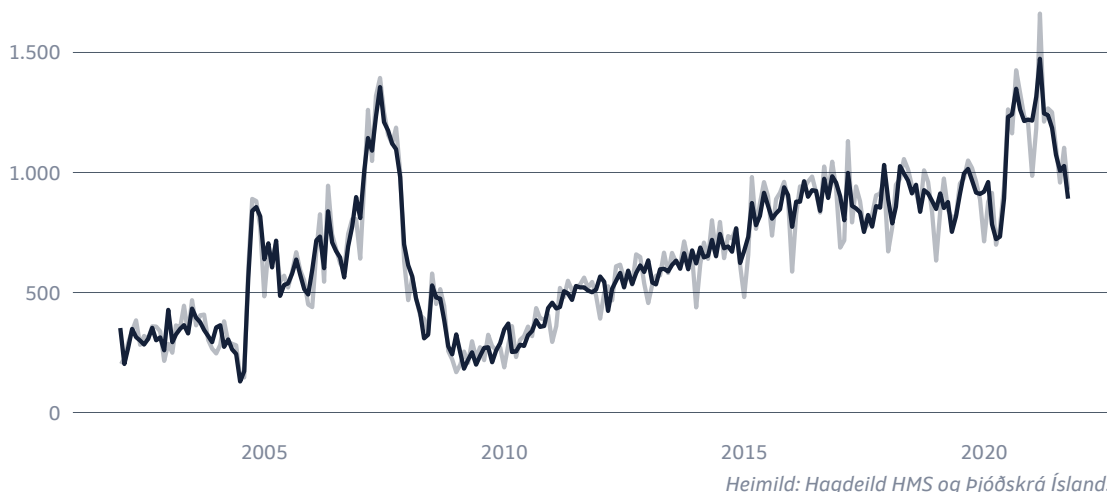
Fjöldi útgefna kaupsamninga um íbúðarhúsnæði voru 928 í október samanborið við 1.103 í september. Tölur um útgefna samninga ná aðeins utan um samninga sem þegar er búið að þinglýsa og munu tölurnar líklega hækka lítilega eftir því sem þinglýsingum vindur fram. Tölurnar í september voru þó leiðréttar óvenju mikið uppá á við en í síðustu

1 Gögnin ná til 7. desember

mánaðarskýrslu var talað um 952 samninga í september. Það er þó ljóst að fjöldi kaupsamninga hefur verið að dragast nokkuð saman á undanförunum mánuðum.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

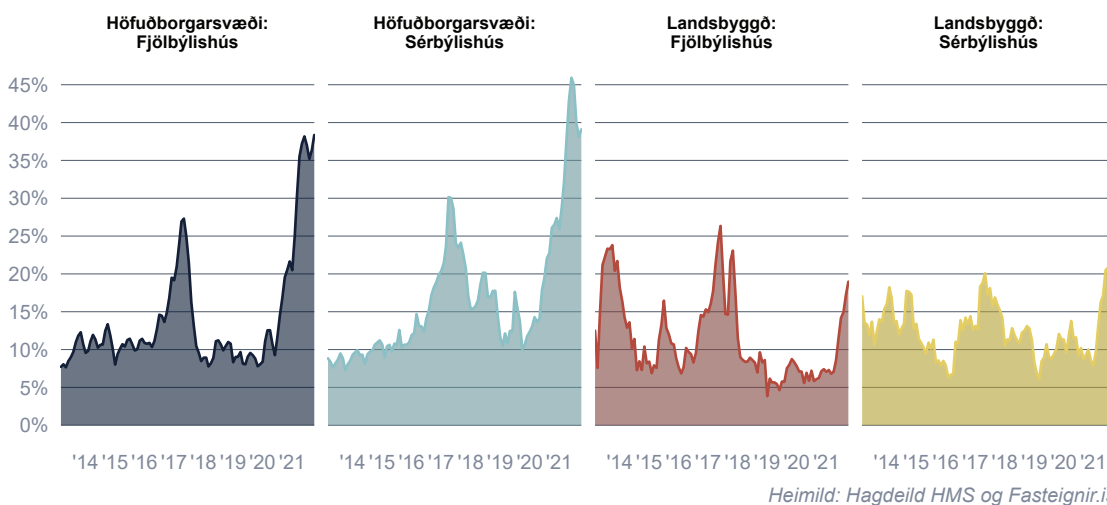
Dökku línurnar sýna árstíðaleiðrétta fjölda
jan. 2002 - okt. 2021



Þrátt fyrir að íbúðaverð sé búið að hækka verulega frá ársbyrjun er enn hátt hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði. Í október seldist þriðjungur allra íbúða á landinu yfir ásettu verði sem er næst hæsta hlutfall frá upphafi mælinga en mánuðurinn þar á undan var metmánuður.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - okt. 2021

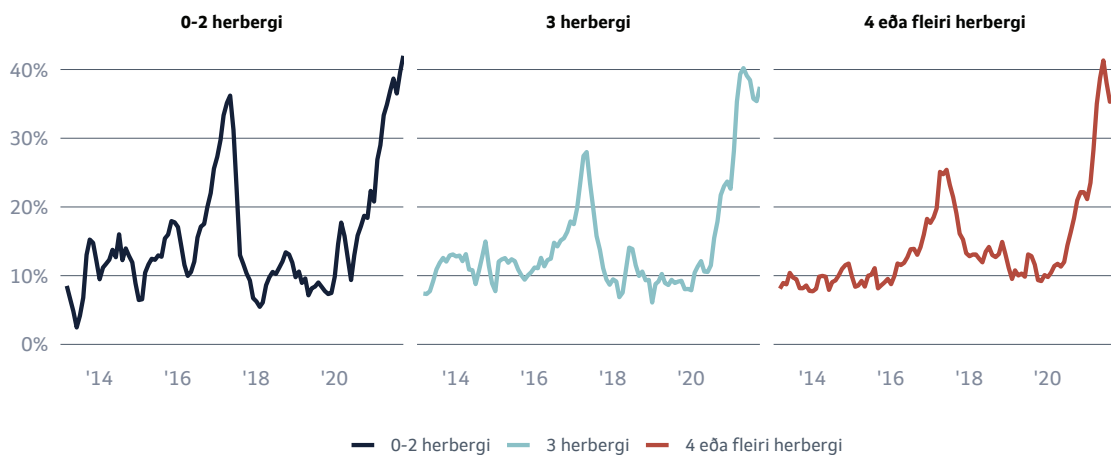


Á höfuðborgarsvæðinu seldist 37,8% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði í október og hefur hlutfallið aldrei mælst áður jafn hátt. Þótt aðeins hafi dregið úr hlutfalli sérþýla sem selst yfir ásettu verði frá því í sumar er það hærra en fyrir íbúðir í fjölbýli eða 38,8% og hækkar lítilega á milli mánaða. Styttra er síðan fjölbýli á landsbyggðinni fóru að seljast í miklum mæli yfir ásettu verði en hlutfallið hefur aukist hratt undanfarið og var 19,0% í október samanborið við 15,0% í ágúst og 7,4% í janúar. Í október sl. seldust 21,9% sérþýla á landsbyggðinni yfir ásettu verði.

Á höfuðborgarsvæðinu virðist vera sérstaklega mikið bitist um litlar og ódýrar eignir. Algengast er að minni íbúðir, 0-2 herbergja, seljist yfir ásettu verði en hlutfallið var ríflega 40% í október. Þá seldust 8,7% allra íbúða og nærri 11% minni íbúða á yfir 5% meira en ásett verð sem er mun meira en hefur áður tíðkast.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - okt. 2021

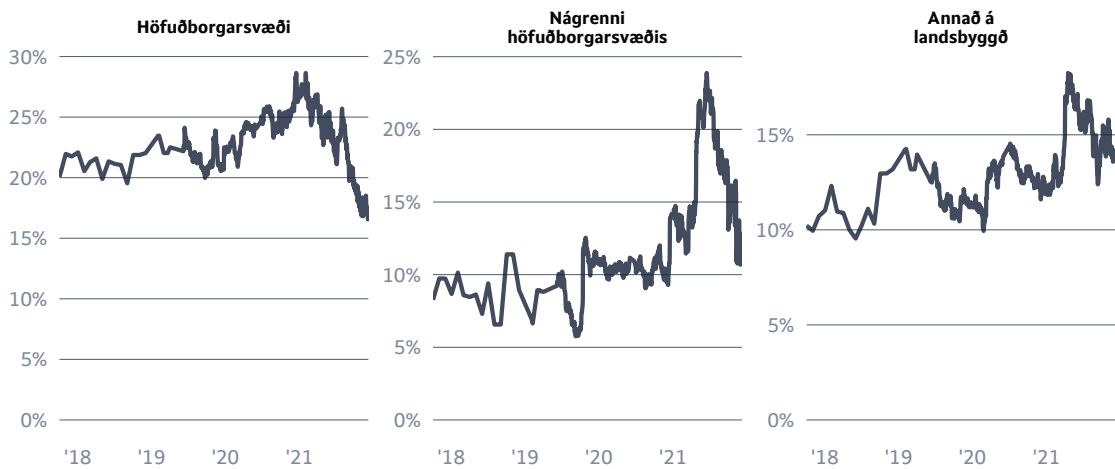


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Á meðan eftirspurn eftir minni og ódýrari íbúðum virðist vera mikil hefur framboð þeirra dregist hraðar saman en framboð annarra íbúða. Nú eru um 17,5% allra íbúða til sölu minni íbúðir, þ.e. 0-2 herbergja, en hlutfallið var nærri 29% í lok janúar. Þá eru aðeins níu 0-1 herbergja íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu öllu en þær voru yfir hundrað talsins í byrjun árs 2020.

Hlutfall lítilla íbúða af öllum íbúðum til sölu

Litlar íbúðir eru 0-2 herbergja
okt. 2017 - des. 2021



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

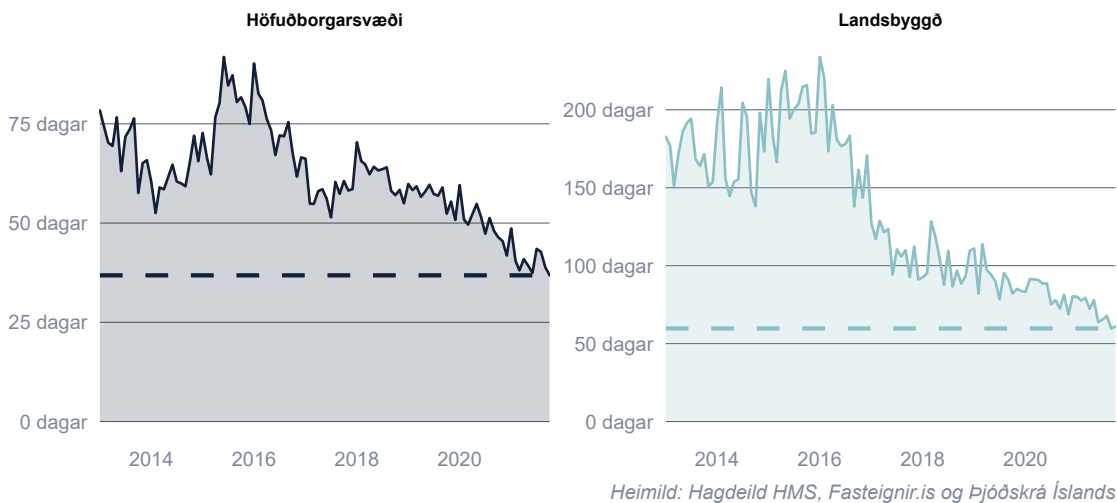
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu var tæplega 37 dagar á íbúðum sem seldust í október og hefur hann aldrei mælst styttri. Þar af tók að jafnaði tæplega 35 daga að selja íbúðir í fjölbýli en rúma 43 daga að selja sérbýli. Á landsbyggðinni var meðalsölutíminn 62 dagar þar sem hann var 52 dagar í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 75 dagar annars staðar á landsbyggðinni.

Á höfuðborgarsvæðinu var meðalsölutíminn stystur á íbúðum sem seldust á 40-60 m.kr. og 0-2 herbergja íbúðir seldust hraðar en aðrar íbúðir.

Þess má geta að sölutími er skilgreindur sem fjöldi daga á milli þess sem íbúð er sett á sölu og kaupsamningur er undirritaður. Oft getur liðið mun styttri tími á milli þess að íbúð sé sett á sölu og þar til kauptilboð er samþykkt en kauptilboð eru oft gerð með fyrirvara um fjármögnun og sölu á íbúð í eigu kaupanda. Þá er alltaf ákveðið hlutfall samninga sem ganga ekki í gegn vegna þessara fyrirvara. Því má teljast ólíklegt að meðalsölutími geti mælst mikið styttri en hann hefur gert undanfarið.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
jan. 2013 - okt. 2021

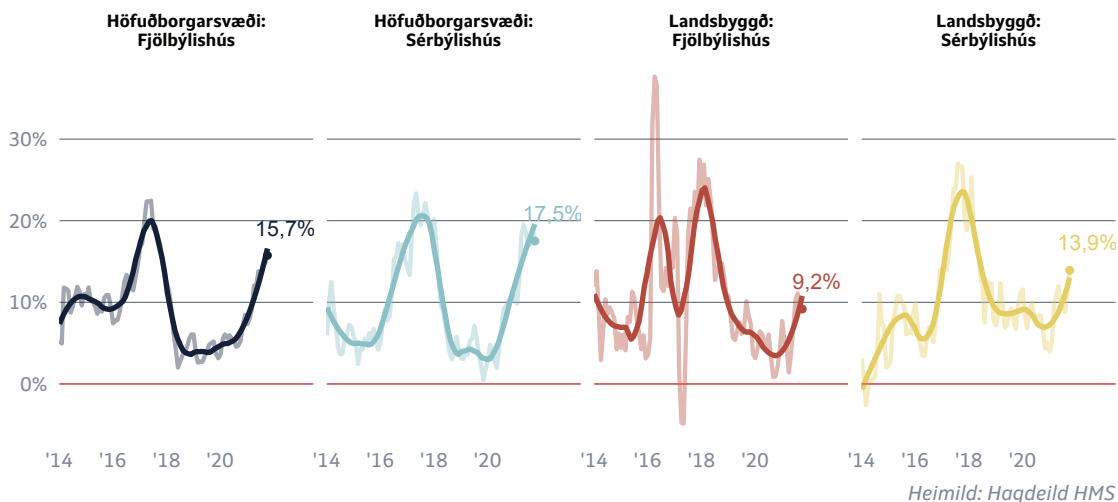


Lítið framboð af húsnæði til sölu og mikil eftirspurn hefur óhjákvæmilega leitt til verðhækkanna á íbúðamarkaði. Í október hækkaði íbúðaverð um 1,5% frá fyrri mánuði miðað við vísitölu söluverðs HMS. Fram til september sl. voru verðhækkanir á höfuðborgarsvæðinu aðallega drifnar áfram af hækkun sérbýlis en undanfarna tvo mánuði hefur það snúist við. Í október lækkaði sérbýli í verði um 0,9% á meðan íbúðir í fjölbýli hækkuðu um 2,0% og á síðustu þremur mánuðum hafa sérbýli hækkað um 2,1% en íbúðir í fjölbýli um 5,1%.

Tólf mánaðahækkun íbúða í október mældist 15,7% fyrir íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en 17,5% fyrir sérbýli. Á landsbyggðinni var hækkunin 9,2% fyrir íbúðir í fjölbýli og 13,9% fyrir sérbýli.

Vísitala söluverðs

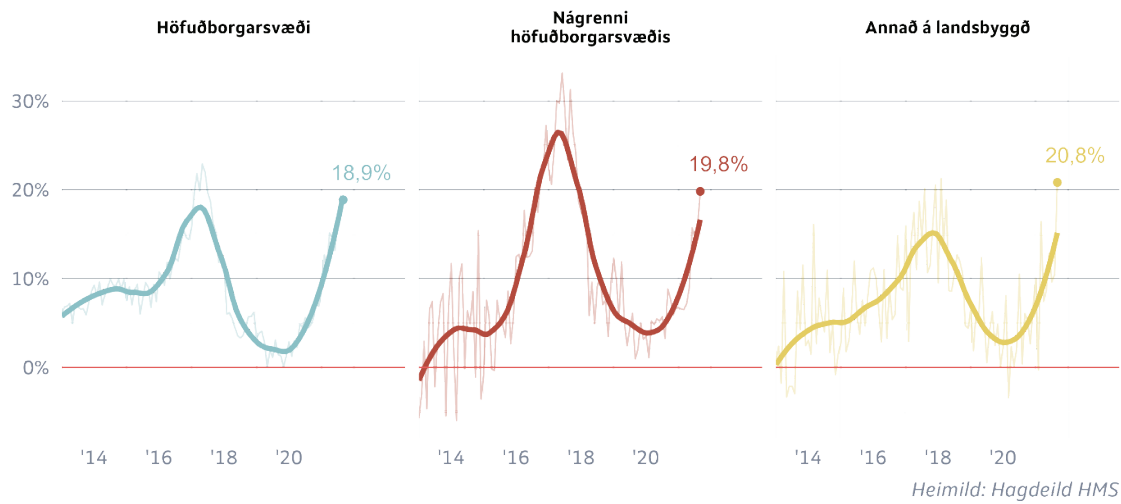
12 mánaða breyting
jan. 2014 - okt. 2021



Minni munur er á milli landshluta þegar þöruð viðskipti eru skoðuð. Landsbyggðin samanstendur af mörgum ólíkum markaðssvæðum en erfitt er að taka tillit til þess í hefðbundinni vísitölu. Vísitala paraðra viðskipta horfir hins vegar aðeins til verðhækkana í endurteknum viðskiptum með sömu fasteignir. Þannig tekur vísitala paraðra viðskipta betur tillit til mismunandi markaðssvæða og ólíkra eiginleika íbúða. Samkvæmt henni er 12 mánaða verðhækkun á höfuðborgarsvæðinu, nágrennasveitarfélögum þess og annars staðar á landsbyggðinni í öllum tilfellum á svipuðu róli eða 18,9-20,8%. Á höfuðborgarsvæðinu skiptist hækkunin þannig að íbúðir í fjölbýli hækkuðu um 18,3% en sér-býlin um 24,9%.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



Leigumarkaður

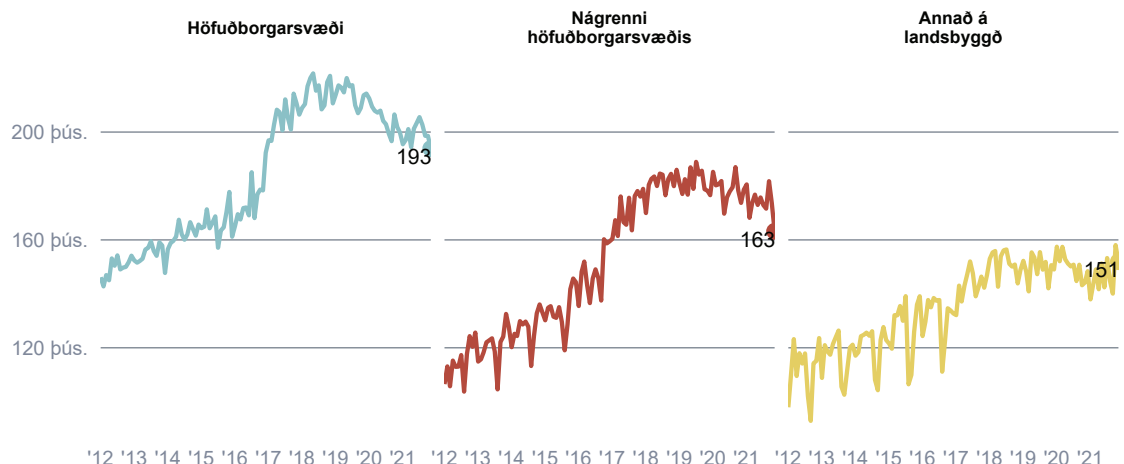
Undanfarna mánuði hefur borið á nafnverðshækkunum á vísitölu leiguverðs HMS auk þess sem niðurstöður úr leigukönnun sem HMS lét framkvæma nýlega gáfu til kynna að staða leigjenda kunni að hafa versnað lítillega á milli ára. Niðurstöðurnar gefa til kynna að það sé orðið erfiðara að verða sér úti um leiguhúsnæði auk þess sem að hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum hafi aukist á milli ára.² Nú benda margir af mælikvörðum HMS hins vegar til þess að hagur leigjenda sé farinn að vænkast en þessir mælikvarðar ná einungis til þinglýstra leigusamninga ólíkt leigumarkaðskönnuninni sem nær til leigjenda hvort sem leigusamningi sé þinglýst eða ekki. 23,6% svarenda í leigumarkaðskönnun HMS sögðust ekki vera með þinglýstan leigusamning. Þá er einnig átt við leigusamninga um félagslegt leiguhúsnæði og stúdentagarða þar sem þeir leigusamningar eru undanþegnir þinglýsingu.

Meðalleigufjárhæð dregst saman á milli mánaða

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi stendur í flestum tilfellum í stað eða lækkar skv. nýjustu mælingum. Á höfuðborgarsvæðinu var greidd leiga að meðaltali 193 þ.kr í október en 163 þ.kr. í nágrenni þess og 151 þ.kr. á landsbyggðinni. Vísitala leiguverðs tók litlum breytingum á ofangreindum svæðum í október miðað við mánuðina á undan.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi (kr.)
jan. 2012 - nóv. 2021

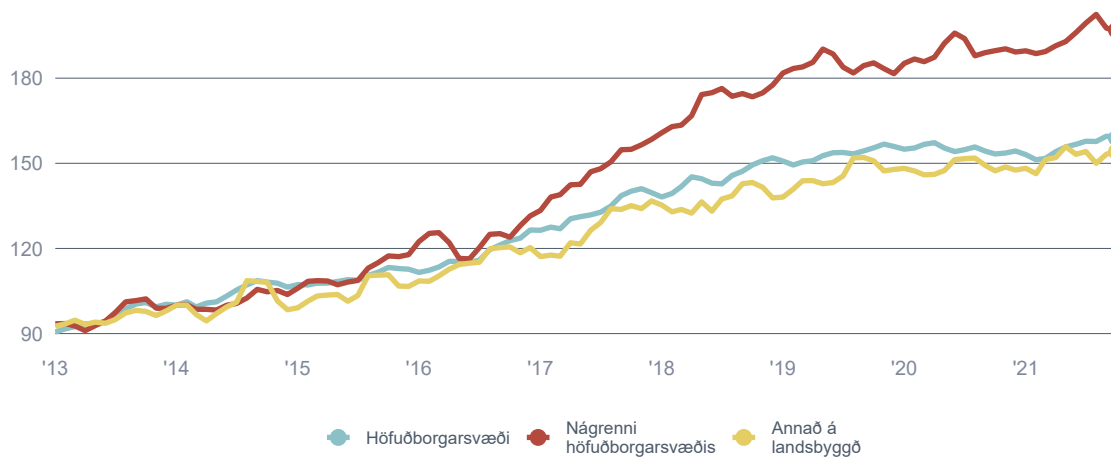


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - okt. 2021



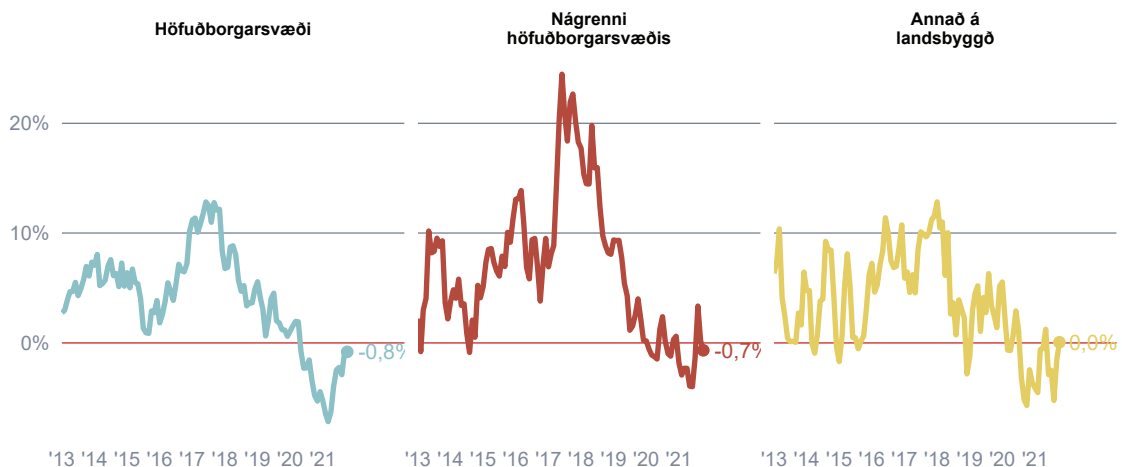
Heimild: Hagdeild HMS

Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi hefur lækkað eða staðið í stað á undanförunum mánuðum. Samkvæmt henni hefur leiga á föstu verðlagi dregist saman um 0,8% á höfuðborgarsvæðinu síðustu tólf mánuði en lækkað um 0,7% í nágrenni þess og staðið í stað annars staðar á landsbyggðinni. Leiga hefur því hækkað minna en almennt verðlag undangengna 12 mánuði.

Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - okt. 2021



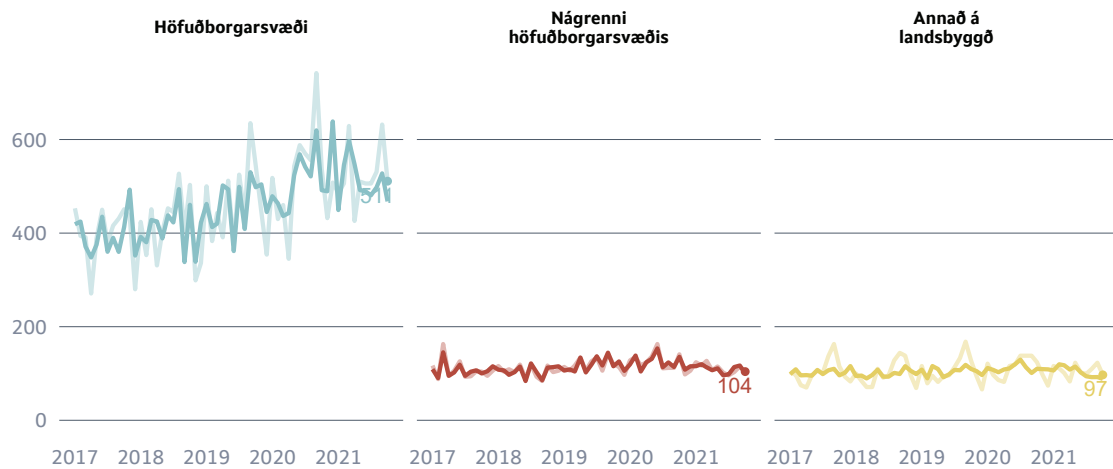
Heimild: Hagdeild HMS

Fjöldi þinglýstra leigusamninga dregst saman

Fjöldi leigusamninga stóð nokkurn veginn í stað á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu, nágrenni þess og annars staðar á landsbyggðinni miðað við þinglýsta samninga í október. Á höfuðborgarsvæðinu var árstíðarleiddur fjöldi þinglýstra leigusamninga 511 í október en sjá má að fjöldi samninga hefur farið minnkandi undanfarna mánuði.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðasveiflum
jan. 2017 - okt. 2021

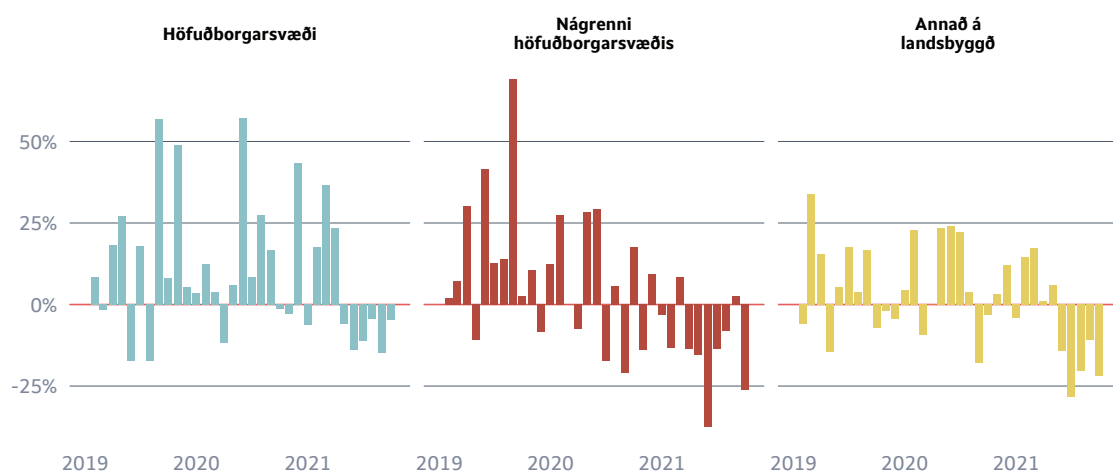


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Samdrátturinn í fjölda leigusamninga undangengið ár verður greinilegri ef tekið er mið af 12 mánaða breytingu á árstíðaleiðréttum fjölda þinglýstra leigusamninga. Þá kemur í ljós marktækur samdráttur á höfuðborgarsvæði, nágrenni þess og á landsbyggð. Á höfuðborgarsvæðinu er 12 mánaða árstíðaleiðrétt breyting á fjölda þinglýstra leigusamninga búin að dragast saman um 8%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hafa hliðstæðar tölur minnkað um 10%, en 17,6% á landsbyggðinni.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

12 mánaða breyting (%) - Árstíðaleiðrétt
jan. 2017 - okt. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Húsnæðisbótaþegum fækkar

Alls greiddi HMS um 550 m.kr í húsnæðisbætur þann 1. desember sl. þar sem meðalhúsnæðisbætur voru um 33.100 kr.

Á fyrsta ársfjórðungi fjölgaði húsnæðisbótaþegum en um síðustu áramót voru tekjumörk fyrir skerðingu húsnæðisbóta hækkuð. Húsnæðisbótaþegum hefur hins vegar farið fækkandi frá því í mars sl. þegar þeir voru 17.800 en í nóvember sl. var fjöldi greiðslna 16.500. Minni samdráttur mælist sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur en samkvæmt þeim fækkaði bótaþegum úr 17.200 í 16.800 á sama tímabili. Fækkun bótaþega er mögulega til marks um að fjárhagur leigjenda hafi færst í betra horf og hluti þeirra misst rétt sinn á húsnæðisbótum. Meðalleigufjárhæð og meðaleignir heimilismanna hafa aukist í tímans rás og meðaltekjur húsnæðisbótaþega voru rúmlega 366 þ.kr. en meðaltekjur drógust þó saman á milli mánaða sem nemur 1,1%. Fjöldi heimilismanna sem búa í heimilum sem þiggja húsnæðisbætur hefur dregist saman um 5,7% á undangengnum 12 mánuðum og hefur farið fækkandi allt frá því í mars á þessu ári.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - nóv. 2021



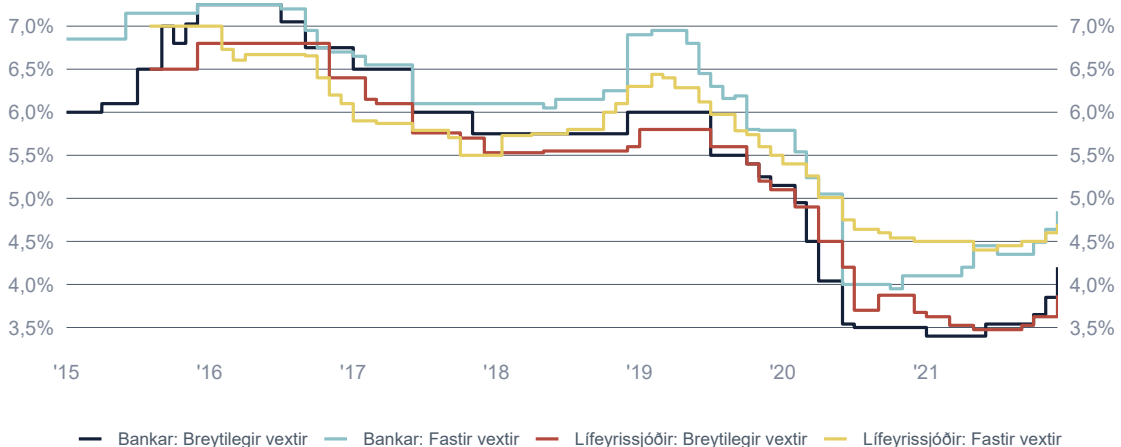
Heimild: Hagdeild HMS

Lánamarkaður

Vaxtastig var í lágmarki á fyrsta fjórðungi þessa árs en út af hækkandi verðbólgu sem hefur að miklu leyti verið drifin áfram af fasteignaverði hefur Seðlabankinn hækkað stýrivexti fjórum sinnum á þessu ári. Að svo stöddu eru stýrivextir Seðlabankans 2,0% eftir 0,5 prósentustigs hækkun í nóvember síðastliðinn. Þá hefur Seðlabankinn jafnframt sett reglur um hámarksgreiðslubyrði íbúðalána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum og lækkað hámarksveðhlutföll fasteignalána í þeim tilgangi að stemma stigu við eftirspurnarþrýstingi á fasteignamarkaði. Stýrivaxtahækkanir Seðlabankans hafa gert vart við sig á lánamarkaði en kjörin sem lánastofnanir geta boðið sínum viðskiptavinum velta að miklu leyti á stýrivöxtum. Því hafa vextir á föstum og breytilegum óverðtryggðum íbúðalánnum hækkað frá síðustu mælingu. Miðgildi breytilegra óverðtryggðra vaxta hjá lífeyrissjóðunum var 3,875% í desember sem gerir 0,25 prósentustiga hækkun á milli mánaða. Hjá bönkunum voru vextir 4,2% á breytilegum óverðtryggðum lánnum í byrjun desember sem er 0,35 prósentustiga hækkun frá nóvembermánuði. Vextir óverðtryggðra lána með föstum vöxtum hafa hækkað um 0,21 prósentustig hjá bönkunum á milli nóvember og desember á meðan hækkunin hjá lífeyrissjóðunum nam 0,10 prósentustigum.³ Hækkun fastra vaxta bendir til þess að aðilar á lánamarkaði bíust við vaxtahækkunum á komandi misserum en það er eðlilegt þar sem vaxtastig er enn nokkuð lágt miðað við það sem Íslendingar hafa búið við síðustu ár.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2015 - desember 2021



Heimild: Hagdeild HMS

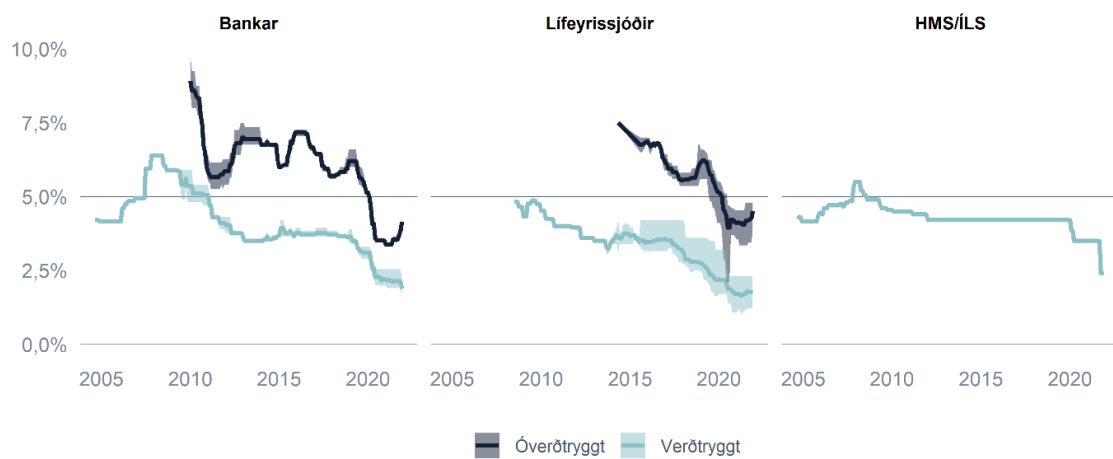
*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hvers stofnunar

3 Miðað við miðgildi af hægstæðustu vöxtum hvers stofnunar

Stýrivextir hafa einkum áhrif á óverðtryggð skuldabréf en áhrif þeirra á verðtryggð skuldabréf eru mun veikari og flóknari. Stýrivaxtahækkunarir undanfarið hafa því eingöngu leitt til hærri vaxta á óverðtryggðum íbúðalánnum. Meðaltal verðtryggðra vaxta hjá bönkunum í byrjun desember var 1,88% en 1,75% hjá lífeyrissjóðunum.⁴ Meðaltal verðtryggðra vaxta lækkaði því um 0,25 prósentustig á milli mánaða hjá bönkunum. Lækkunin skiptist þannig á milli bankanna að Íslandsbanki lækkaði vexti um 0,45 prósentustig, Arion banki lækkaði um 0,30 prósentustig en Landsbankinn hélt vöxtum óbreyttum. Lífeyrissjóðir voru að jafnaði með óbreytta vexti þar sem lækkunin nam að meðaltali 0,01 prósentustig.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Meðaltal vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - des. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

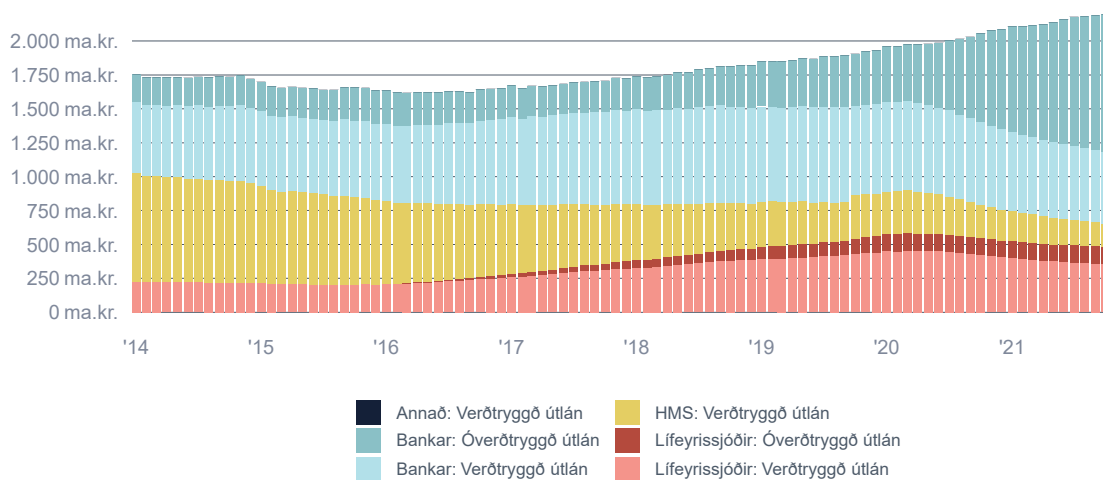
4 Hér er miðað við meðaltal hagstæðustu vaxta hjá hverri lánastofnun.

Hægir á vexti heildarútlána til heimilanna

Nýjstu tölur um heildarútlán til heimilanna á föstu verðalagi ná til loka október á þessu ári. Þá námu þau 2.192,6 ma.kr.; þ.a. voru 1.143,7 ma.kr. óverðtryggð lán og 1.048,9 ma.kr. verðtryggð. Sjá má að heildarútlán til heimilanna halda áfram að vaxa í október þar sem aukningin mældist 0,66% frá fyrri mánuði en mánuðinn á undan nam aukningin 0,87%. Hluttur bankanna í heildarútlánnum til heimilanna hélt áfram að vaxa í október og mældist 70,2%, lífeyrissjóðirnir voru með 22,1% hlutdeild á meðan hlutdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar var 7,7%.

Heildarútlán til heimilanna

Fast verðlag



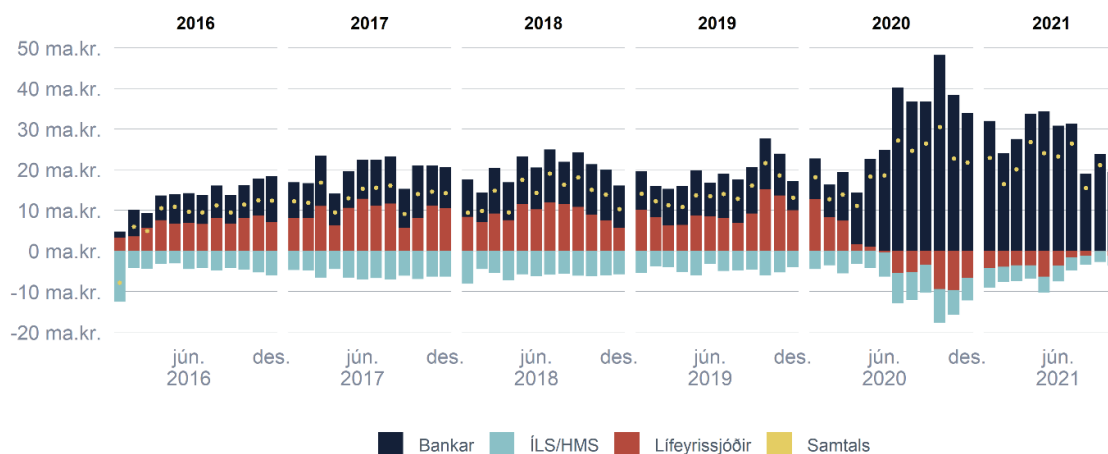
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna námu 15,7 milljörðum í október á verðlagi dagsins í dag en þau minnkuðu frá síðustu mælingu. Hlutdeild nýrra verðtryggðra íbúðalána af hreinum nýjum íbúðalánnum hélst áfram neikvæð á milli mælinga. Hrein ný íbúðalán

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

Fast verðlag

jan. 2016 - okt. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

fjármálastofnanna til heimilanna eru 48,4% minni núna í október en á sama tíma í fyrra en 12 mánaða breytingin á hreinum nýjum íbúðalánnum hefur verið neikvæð síðan í júlí sl. Það er eðlilegt þar sem Seðlabankinn hækkaði vexti tvisvar sinnum á þessu tímabili auk þess sem bankinn herti reglur um hámark hlutfalls greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum og hámarks veðsetningu fasteignalána. Seðlabankinn hefur hækkað stýrivexti aftur síðan þá um 0,5 prósentustig auk þess sem áhrif fyrri hækkana eru líklega ekki komin fram að öllu leyti.

Byggingamarkaður

Þótt umsvif hafi dregist saman frá því að þau náðu hámarki 2019 eru þau í dag enn nokkuð mikil í sögulegu samhengi. Þetta endurspeglast í öllum helstu mælikvörðum um byggingarmarkaðinn.

Um 3.000 íbúðir hafa verið kláraðar það sem af er ári og því útlit fyrir fækkun frá því á síðasta ári þegar kláraðar voru tæplega 3.800 íbúðir. Áður hafði það þó aðeins gerst á uppgangsárunum 2004-2007 að kláraðar hafi verið yfir 3.000 íbúðir á ári.⁵ Því má segja að byggingamarkaðurinn sé búinn að vera líflegur í sögulegu samhengi þrátt fyrir samdrátt í ár. Eins og sjá má á grafinu hér að neðan þá var fjöldi kláraðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu svipaður í ár og á metárinu í fyrra allt þar til um mitt sumar.

Samkvæmt talningu Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu frá því í september sl. þá fækkaði íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu um 18% frá því á sama tíma í fyrra og hefur fækkunin verið samfelld síðan í mars 2019. Fækkun á þessu tímabili frá mars 2019 til september 2021 er um 32%. Hins vegar fjölgaði íbúðum í byggingu á fyrri byggingarstigum um 47% á höfuðborgarsvæðinu frá því í september 2020. Þrátt fyrir þessa fjölgun þá er sá fjöldi um 22% minni en í september 2019.⁶

HMS hefur metið að byggja þurfi 27.000 íbúðir fram til ársins 2030 og að það þurfi 3.500 íbúðir á ári á fyrstu árum tímabilsins vegna viðvarandi óuppfylltrar íbúðaparfar, aukinnar fólksfjölgunar og breytinga sem eru að verða á heimilisgerð og aldursamsetningu þjóðarinnar. Það lítur því út fyrir að bæta þurfi í fjölda íbúða í byggingu til þess að uppfylla íbúðarörf.⁷

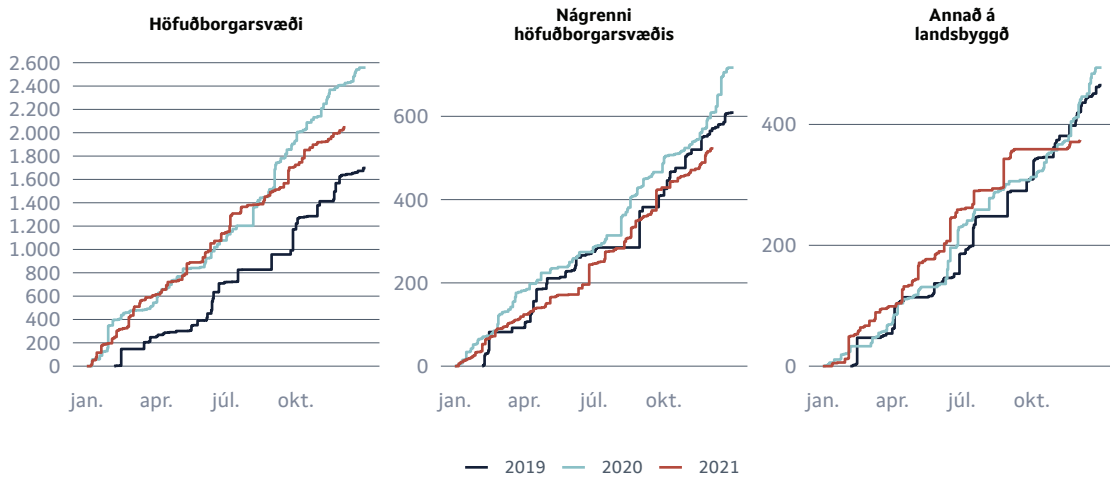
5 Hér er miðað við fullgerðar íbúðir miðað við matstig íbúða skv. fasteignaskrá þjóðskrár. Hagstofa Íslands miðar við byggingarstig og því getur munað aðeins á tölunum upplýsingum um kláraðar íbúðir.

6 Samtök iðnaðarins byrja að telja íbúðir í byggingu þar sem vinnu við gerð á undirstöðum er lokið og ljúka talningu þegar flutt er inn í íbúðir.

7 <https://hms.is/frettir/allar-frettir/hms-gerir-ekki-rad-fyrir-jafnvaegi-nema-meira-se-byggt/>

Byggt það sem af er ári

Fjölgun íbúða á matstigi 7 eða hærra það sem af er ári

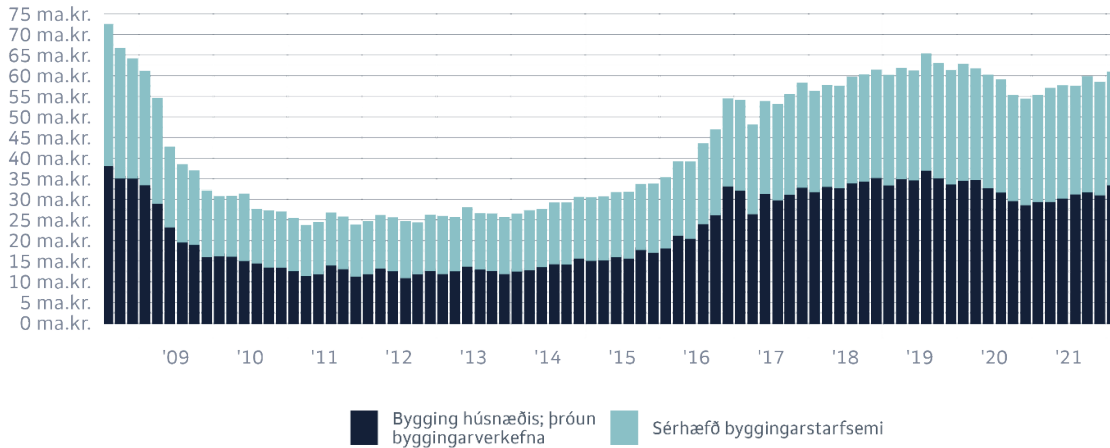


Heimild: Hagdeild HMS

Mánaðarleg velta í byggingariðnaði hefur verið vaxandi frá því um mitt ár í fyrra eftir að hafa dregist saman frá ársbyrjun 2019. Á tímabilinu júlí-ágúst sl. var veltan í byggingariðnaði um 7,8% umfram það sem hún var á sama tímabili í fyrra.

Velta í byggingariðnaði*

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)
Janúar-febrúar 2008 til Júlí-ágúst 2021

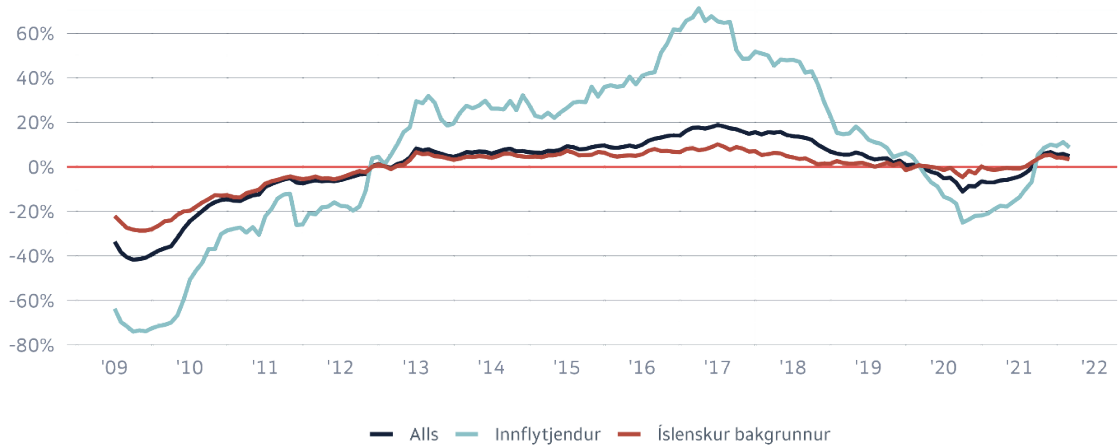


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Svipaða sögu er að segja um fjölda starfandi í greininni en hann var um 14.500 í september í ár sem er um 4,5% aukning frá því á sama tíma í fyrra. Fjöldi starfandi innflytjenda í byggingariðnaði sveiflast að jafnaði meira eftir ástandi en fjöldi þeirra sem eru með íslenskan bakgrunn og jókst um 8,4% í september sl. miðað við sama tíma í fyrra.

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

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

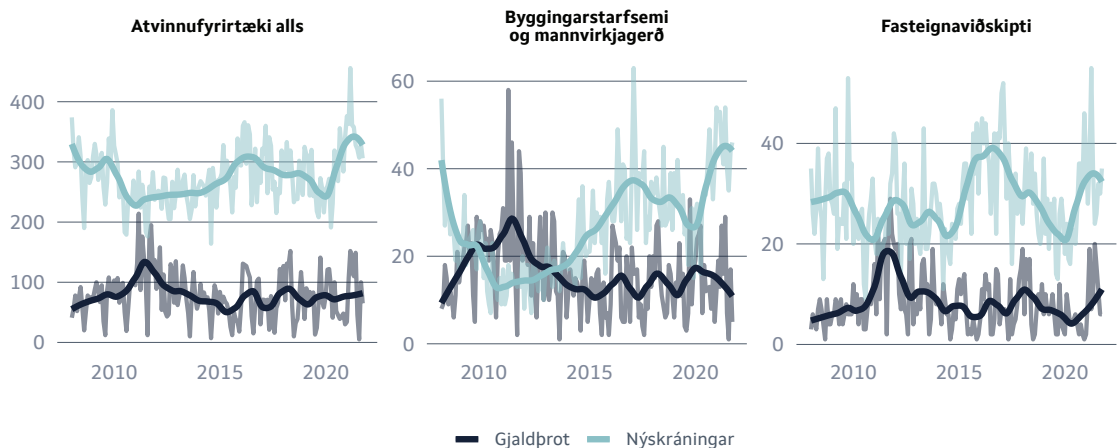


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í byggingariðnaði hefur farið fækkandi frá því að hafa náð hámarki í júní sl. sé miðað við árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal. Á þann mælikvarða voru skráð 43 ný fyrirtæki í byggingariðnaði í september en fyrir árið 2021 höfðu skráningarnar aldrei verið jafn margar í stökum mánuði frá því að mælingar hófust í byrjun árs 2008. Margar nýskráningar fyrirtækja í byggingariðnaði gæti verið vísbending um að fleiri byggingarverkefni séu farin eða við það að fara af stað og þar af leiðandi gætu umsvif á byggingarmarkaði mögulega aukist á næstunni.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

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

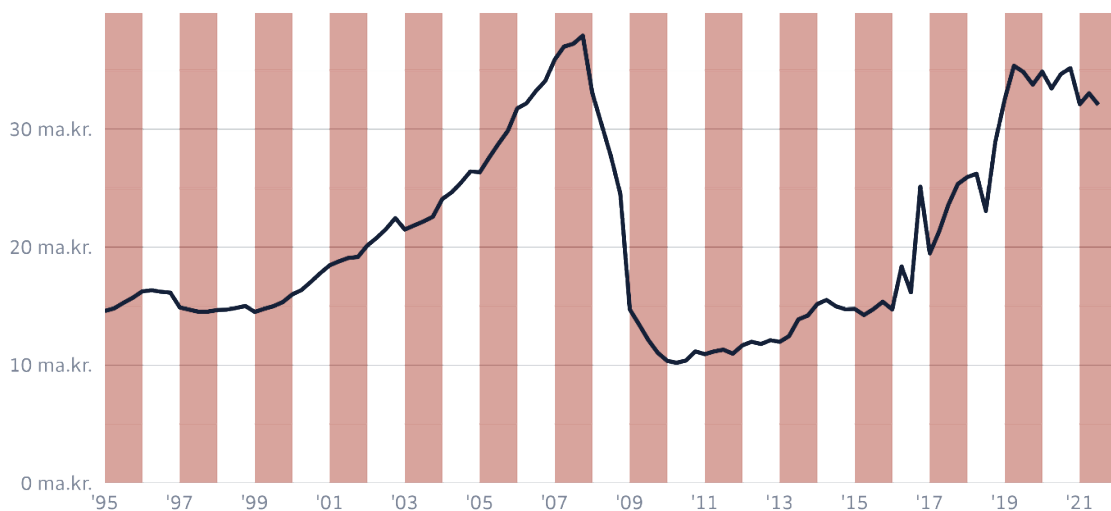


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Íbúðafjárfesting á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins mældist nokkuð minni en hún var á fyrstu þremur ársfjórðungum á árunum 2019-2020 eða um 94,5 ma.kr. í ár miðað við 102,2 ma.kr. í fyrra og 105 ma.kr. árið þar áður. Íbúðafjárfesting er þó nokkuð enn mikil í sögulegu samhengi. Íbúðafjárfesting samanstendur af byggingu nýrra íbúða auk viðhalds á eldri íbúðum. Mikil íbúðafjárfesting í faraldrinum gæti því einnig verið til marks um aukið viðhald enda hefur fólk verið mikið heima hjá sér og opinber úrræði hafa stutt við viðhald íbúða, til að mynda með auknu hlutfalli á endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Íbúðafjárfesting - ársfjórðungsgögn

Keðjutengt verðmæti, árstíðaleiðrétt, verðlag ársins 2015

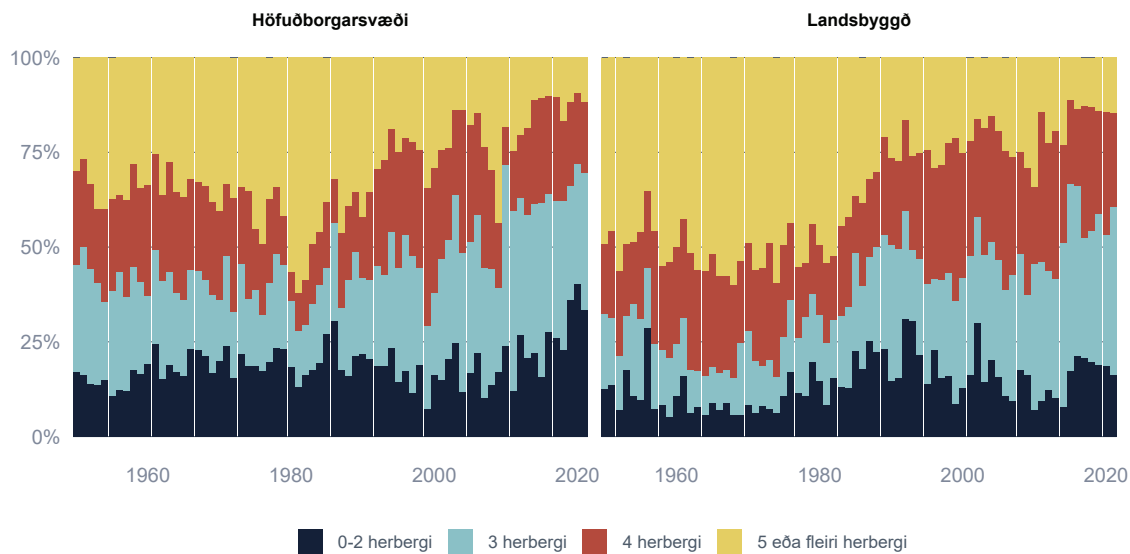


Heimild: Hagstofa Íslands

Minni íbúðum fer fjölgandi á höfuðborgarsvæðinu

Eins fram kemur hér að ofan virðist eftirspurn eftir minni íbúðum hafa farið vaxandi undanfarna mánuði sem virðist einnig vera hluti af langtímaþróun. Fjölskyldustærðir fara minnkandi, bæði vegna þess að fólk eignast færri börn og eignast þau síðar á lífsleiðinni og hefur einstaklingsheimilum farið fjölgandi. Bæði byggingaraðilar og skipulagsyfirvöld virðast hafa lagt meiri áherslu á byggingu á minni íbúðum því hlutfall 0-2 herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur verið á bilinu 34-40% af byggðum íbúðum á síðustu þremur árum (2019-2021) en þremur árum þar á undan var hlutfallið 23-28%. Nú eru aðeins um 22% af íbúðarstokk höfuðborgarsvæðisins 0-2 herbergja og því má gera ráð fyrir að hlutfall þeirra muni halda áfram að aukast.

Hlutfall íbúða miðað við herbergjafjölda landshluta





Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Hagdeild:

Kári S Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)
Eiríkur Haraldsson, hagfræðingur (eirikur.haraldsson@hms.is)

Útgáfudagur:

13. desember 2021

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeгла 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.