

September 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



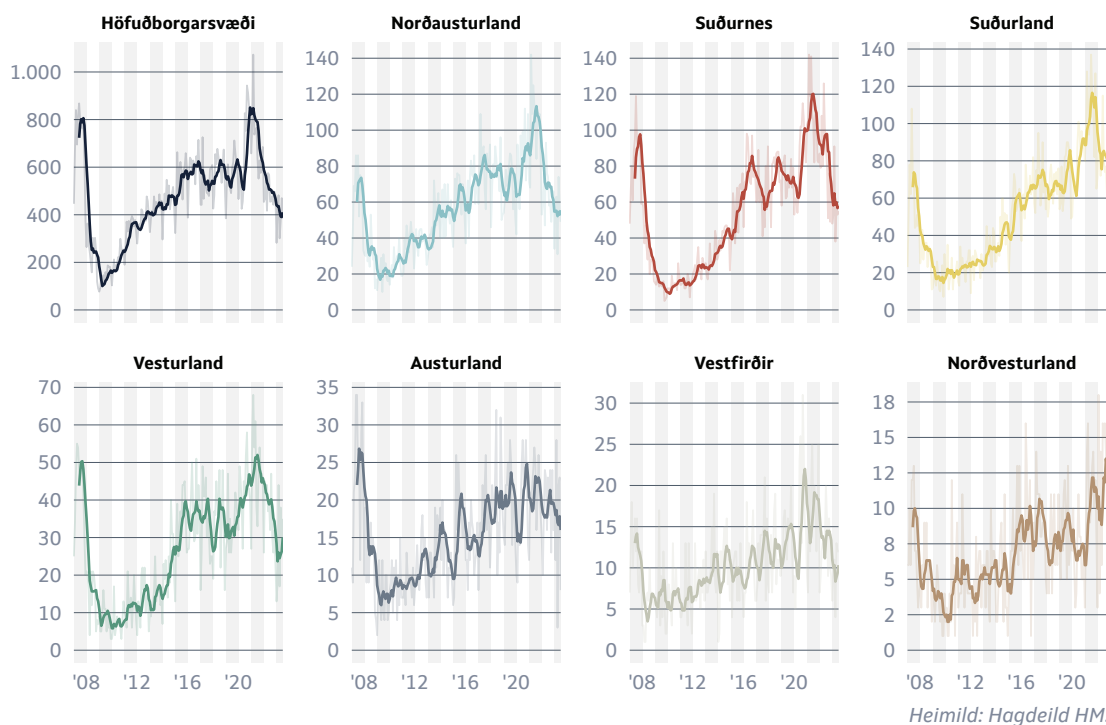
Fasteignamarkaður

Enn rólegt á fasteignamarkaði

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fækkaði í júlí frá fyrri mánuði. Gerðir voru samtals 615 samningar um kaup á íbúðarhúsnæði í júlí samanborið við 709 samninga í júní. Á þessu ári hafa að meðaltali 616 samningar verið gerðir á mánuði samanborið við 825 samninga á mánuði að meðaltali fyrstu sjö mánuði síðasta árs. Á höfuðborgarsvæðinu fækkaði samningum og voru viðskiptin 403 talsins samanborið við 470 í júní. Sömu sögu er að segja af samningum á norður-, suður-, og austurlandi. Hins vegar fjölgaði samningum á vesturlandi. Fjöldi samninga stóð í stað á Suðurnesjum og á Vestfjörðum.

Fjöldi útgefna kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

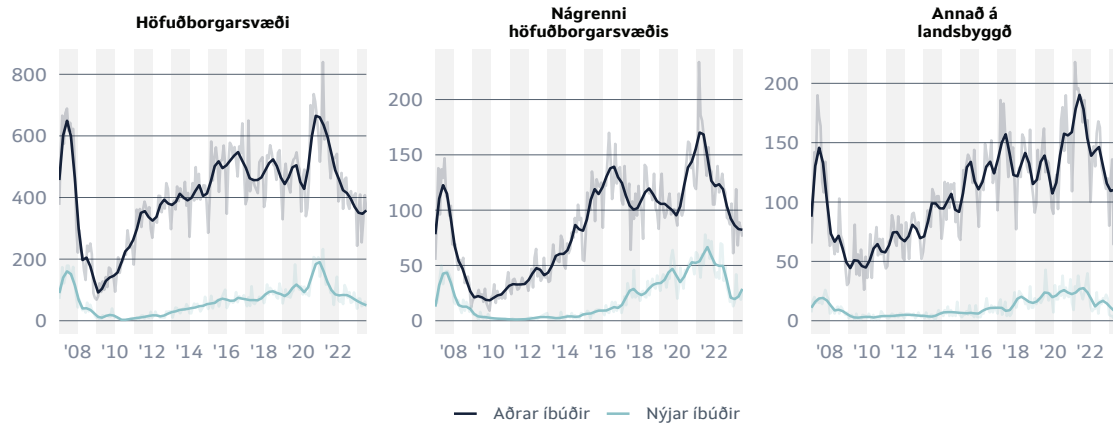
jan. 2007 - júl. 2023



Fjöldi kaupsamninga um nýjar íbúðir í júlímánuði voru 45 á höfuðborgarsvæðinu, 28 í nágrenni þess og 5 annars staðar á landinu. Hlutfall nýrra eigna af gerðum kaupsamningum var hæst í nágrenni höfuðborgarinnar eða 27%, hlutfallið var 11% á höfuðborgarsvæðinu og 5% annars staðar á landinu.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði*

jan. 2007 - júl. 2023

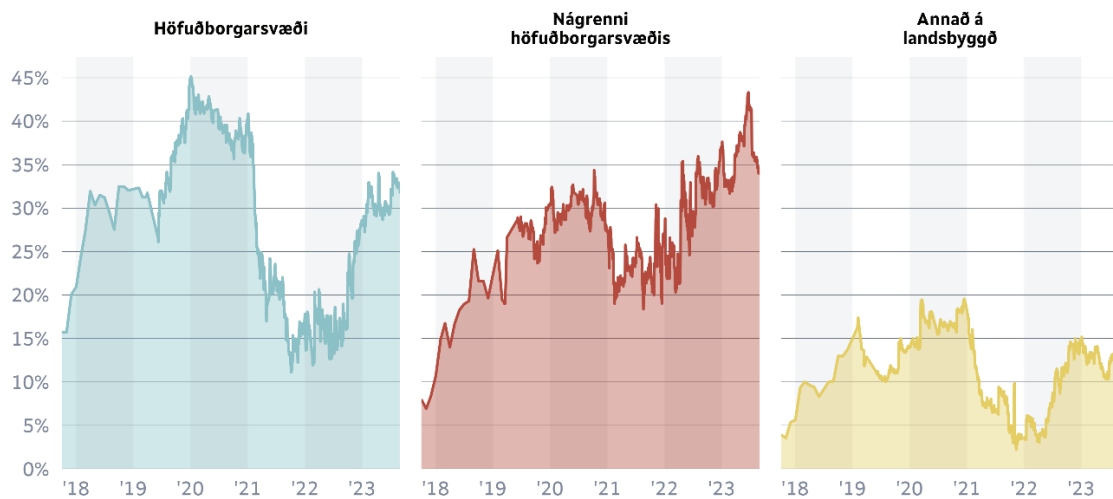


Heimild: Hagdeild HMS
*Dökku línurnar sýna leitnilínur

Um þessar mundir eru tæplega 3.200 íbúðir til sölu á landinu og fjölgar þeim um 75 íbúðir frá fyrri mánuði. Á höfuðborgarsvæðinu eru 1.907 íbúðir til sölu, þar af 622 nýjar sem gerir tæplega 33% allra íbúða til sölu. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er 691 íbúð til sölu, þar af eru 239 nýjar eða um 35% allra íbúða til sölu. Annars staðar á landinu eru 568 íbúðir til sölu þar af 73 nýjar eða um 13% allra íbúða til sölu.

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði

okt. 2017 - ágú. 2023

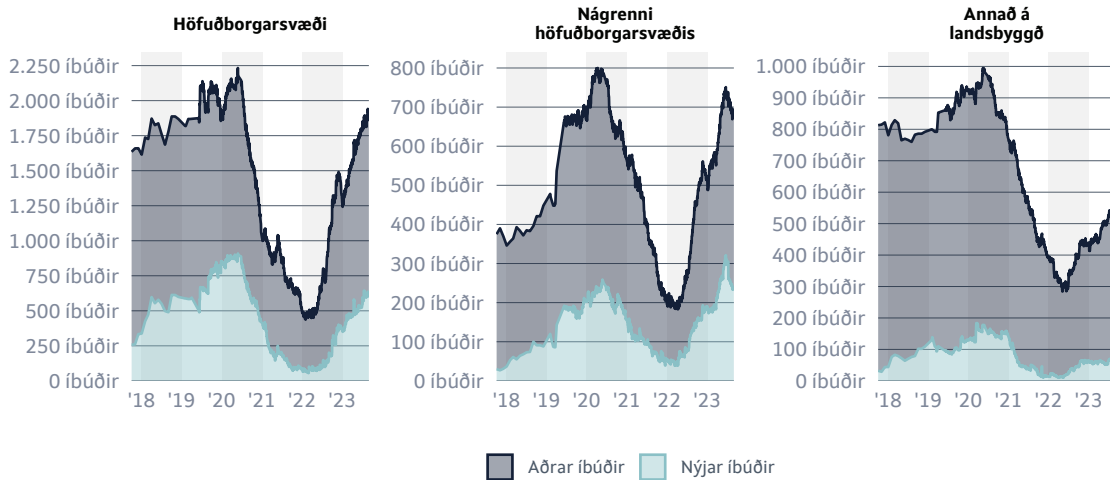


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði er álíka á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess en á báðum stöðum er um það bil ein af hverjum þremur íbúðum sem er til sölu ný íbúð. Annars staðar á landinu er hlutfallið mun lægra en þar er ein af hverjum átta íbúðum sem til sölu er ný íbúð. Hlutfallið hefur hækkað alls staðar á landinu síðastliðin tvö ár en á höfuðborgarsvæðinu fór hlutfallið hæst í 45% í aprílmánuði 2020.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - ágú. 2023



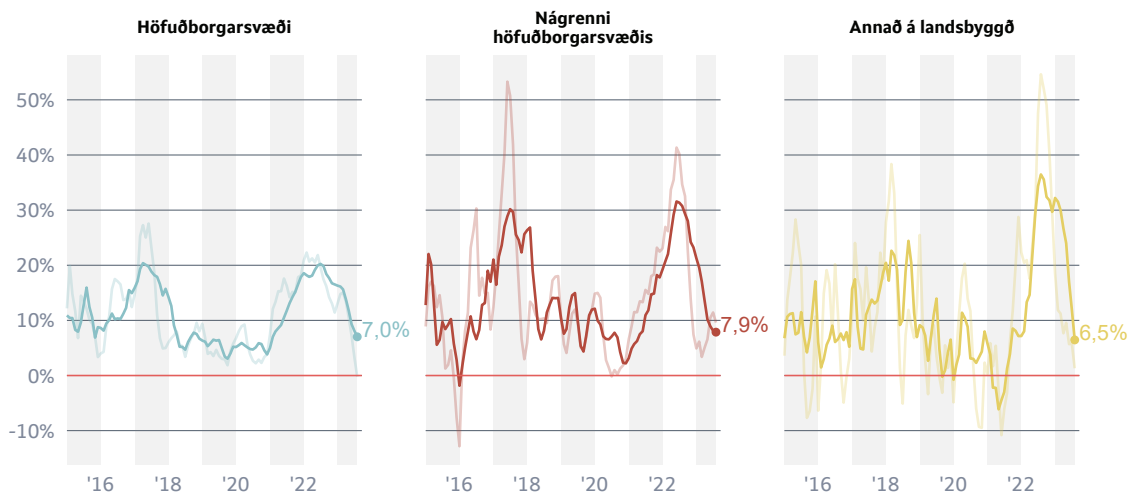
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Ásett verð íbúða helst stöðugt

Vísitala ásetts verðs stóð í stað í ágústmánuði á höfuðborgarsvæðinu, í nágrenni þess lækkaði vísitalan um 0,2% og annars staðar á landinu nam lækkun hennar 1,4%. Síðastliðna 12 mánuði hefur ásett verð íbúða hækkað að nafnvirði um 7% á höfuðborgarsvæðinu, 8% í nágrenni þess og 6,4% annars staðar á landinu.

Vísitala ásetts verðs

12 mánaða breyting (dökk lína) og 6 mánaða breyting á ársgrundvelli (ljós lína)
jan. 2015 - ágú. 2023

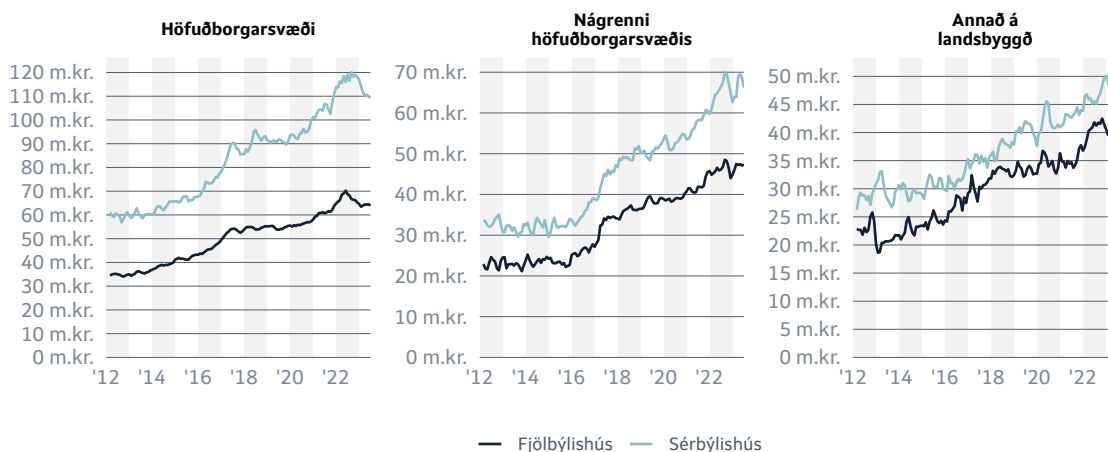


Miðgildi kaupverðs fjölbýla á höfuðborgarsvæðinu var 64,0 m.kr. í júlí en 109,4 m.kr. fyrir sérbýli. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var miðgildi kaupverðs 47,4 m.kr. í fjölbýli en 66,2 m.kr. fyrir sérbýli. Annars staðar á landinu var miðgildi kaupverðs

38,3 m.kr. í fjölbýli en 49,1 m.kr. fyrir sérbýli. Síðustu 12 mánuði hefur miðgildi kaupverðs fjölbýla á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 6,8% að raunvirði en sérbýli á sama svæði hefur lækkað um 8,1%. Á sama tímabili hefur miðgildi kaupverðs fjölbýla í nágrenni höfuðborgarsvæðis hækkað um 2,8% að raunvirði en sérbýli hefur lækkað um 0,5% að raunvirði. Annars staðar á landinu hefur miðgildi kaupverðs fjölbýla lækkað um 8,4% en miðgildi sérbýla hefur hækkað um 7,7%.

Þróun kaupverðs á föstu verðlagi

Miðgildi kaupverðs
jan. 2012 - júl. 2023



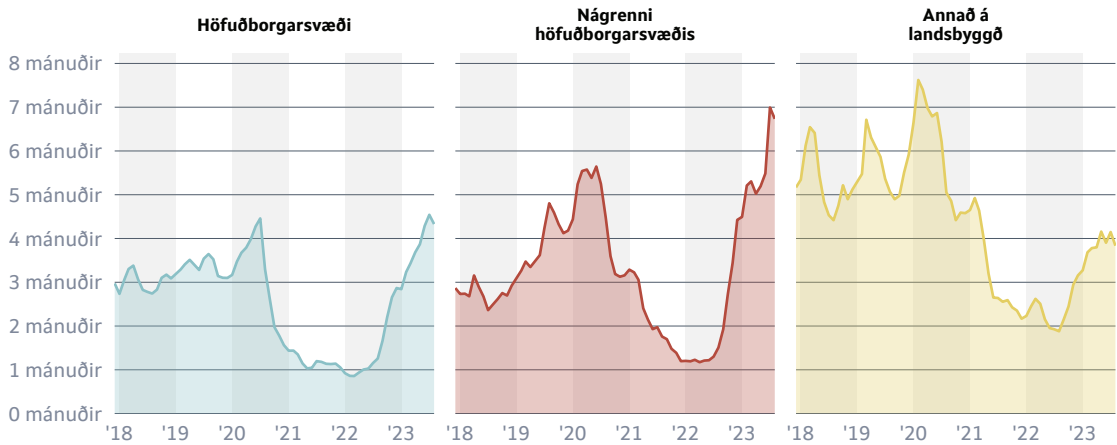
Heimild: Hagdeild HMS

Birgðatími styttest lítillega

Birgðatími styttest lítillega milli mánaða sé miðað við þriggja mánaða meðaltal. Birgðatími er sá tími sem tekur að selja þær íbúðir sem eru til sölu ef seldar eru jafnmargar íbúðir og seldust mánuðinn áður og mældist hann 4,3 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu í júlí miðað við þriggja mánaða meðaltal en var 4,5 mánuðir í júní. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðis styttest birgðatíminn í 6,7 mánuði í júlí eftir að hafa verið 7,0 mánuður í júní. Birgðatíminn annars staðar á landinu styttest einnig og var 3,8 mánuðir í júlí samanborið við 4,1 mánuðir í júní.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - þriggja mánaða meðaltal
 sep. 2017 - júl. 2023

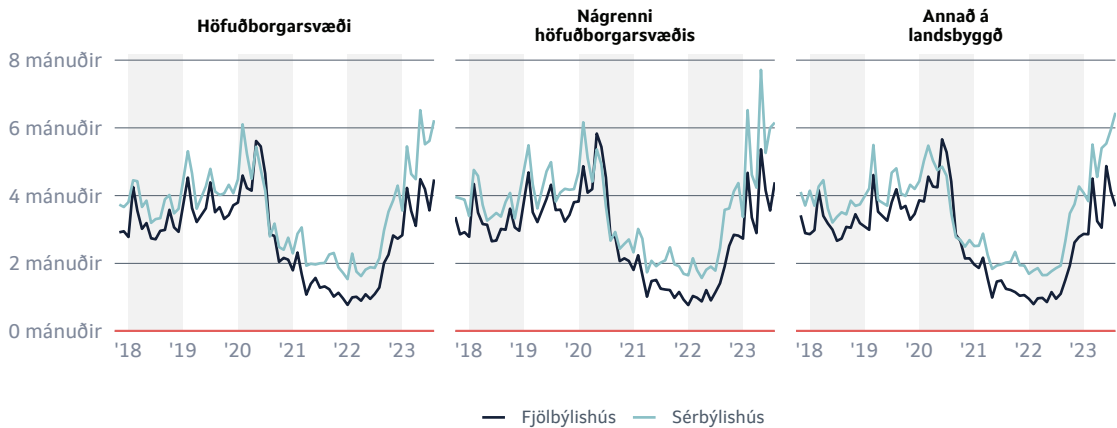


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
 *Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

Miðað við núverandi framboð tekur 4,5 mánuði að selja í fjölbýli og 6,2 mánuði að selja sérbýli á höfuðborgarsvæðinu miðað við þriggja mánaða meðaltal. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins tekur 4,4 mánuði að selja í fjölbýli og 6,2 mánuði að selja sérbýli. Annars staðar á landinu tekur 3,7 mánuði að selja í fjölbýli og 6,4 mánuði að selja sérbýli.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - þriggja mánaða meðaltal
 sep. 2017 - júl. 2023

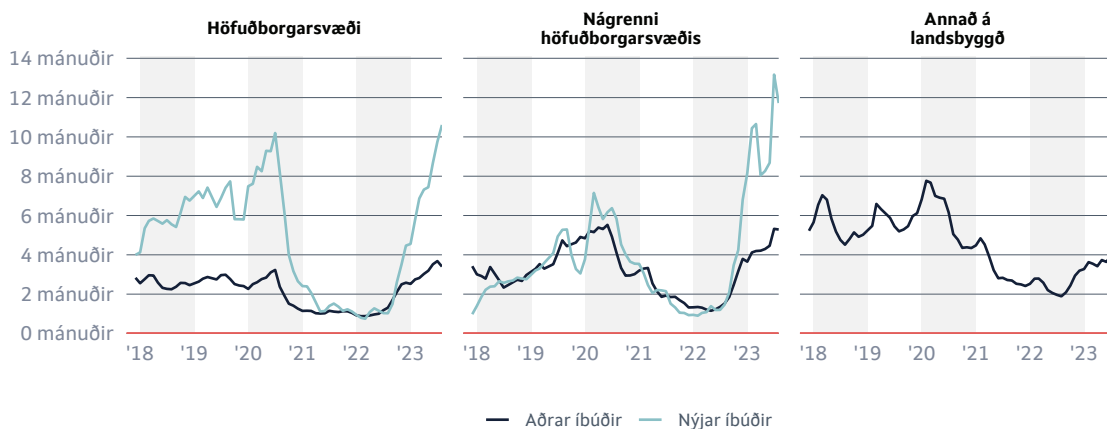


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
 *Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn fyrir

Birgðatími nýrra eigna á höfuðborgarsvæðinu er 10,6 mánuðir en birgðatími annarra eigna er 3,4 mánuðir og er svipaður nú og hann var í september 2020. Í nágrenni þess er birgðatími nýrra eigna 11,7 mánuðir en birgðatími annarra eigna er 5,3 mánuðir.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - þriggja mánaða meðaltal
 sep. 2017 - júl. 2023

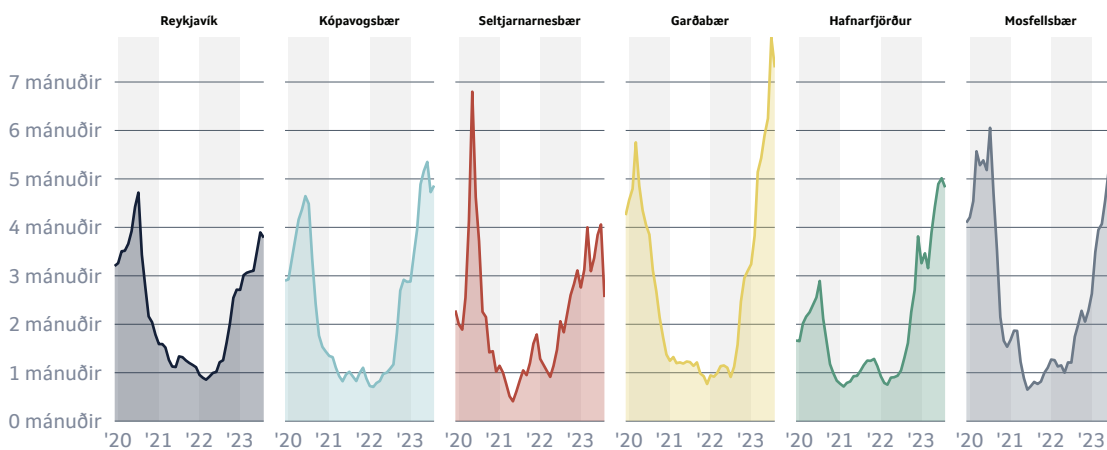


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
 *Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum í mánuðinum á undan

Birgðatíminn er afar misjafn innan höfuðborgarsvæðisins. Hæstur er birgðatíminn í Garðabæ þar sem hann er tæpir 7 mánuðir sé miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal, í Hafnarfirði og Kópavogi er hann tæpir 5 mánuðir og í Reykjavík er hann um 4 mánuðir. Birgðatíminn er rúmir þrjú mánuður í Mosfellsbæ og lægstur innan höfuðborgarsvæðis er hann 2,5 mánuðir á Seltjarnarnesi.

Birgðatími - þriggja mánaða hlaupandi meðaltal

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð*
 sep. 2017 - júl. 2023



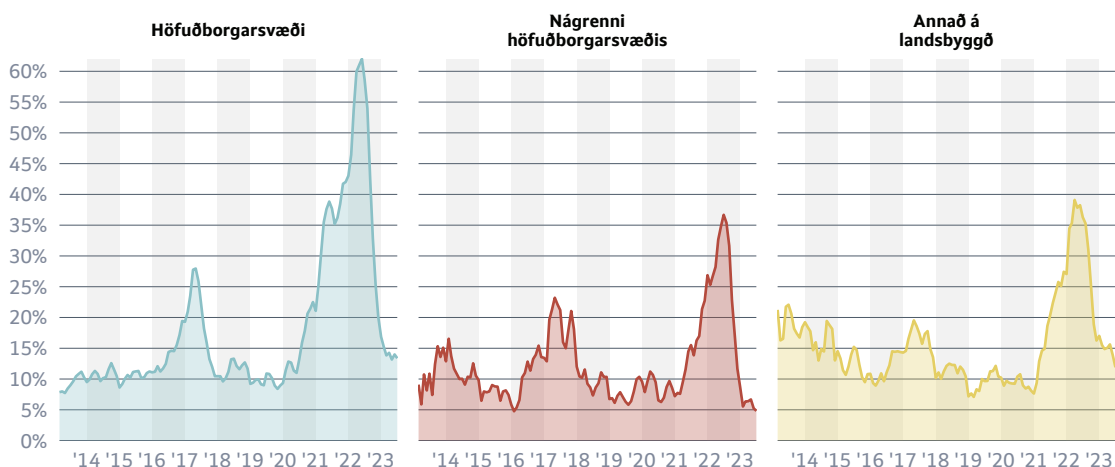
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
 *Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði helst áfram mjög stöðugt þótt það fari lítilla lækkingu á öllu landinu. Í júlí seldust 13,4% íbúða yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu, en hlutfallið var 16,8% í upphafi árs. Þrátt fyrir þessa þróun er hlutfall íbúða sem selst

yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu enn hærra en það var fyrir heimsfaraldurinn. Í því samhengi má nefna að árið 2019 seldust 9,5% íbúða yfir ásettu verði á því svæði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins seldust 4,8% íbúða yfir ásettu verði, en hlutfallið var 8,8% í upphafi árs. Annars staðar á landinu seldust 11,9% íbúða yfir ásettu verði, en hlutfallið var 17,4% í upphafi árs.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - júl. 2023

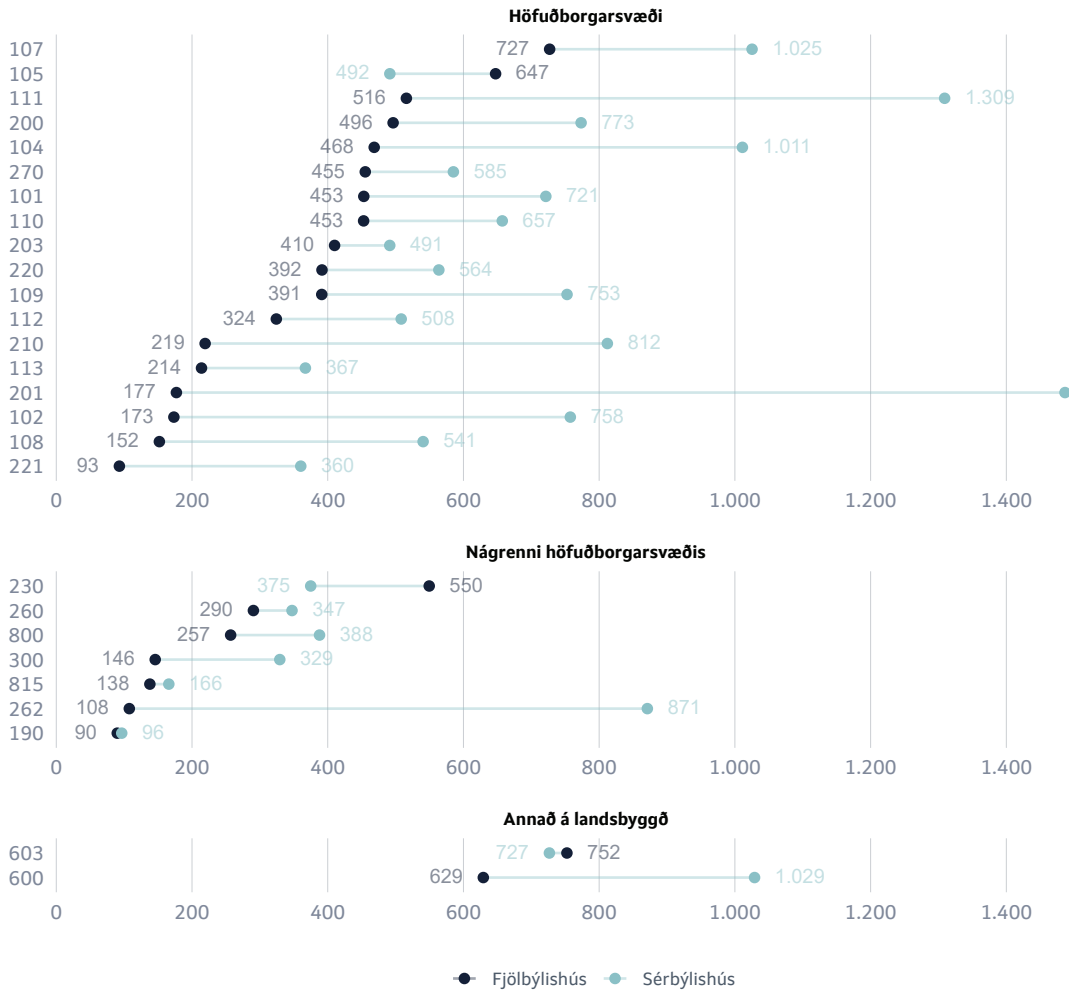


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Afar mismunandi er eftir pósthúmerum hver meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hvernar íbúðar er. Í fjölbýli er hæstur fjöldi smella í pósthúmeri 603 á Akureyri og nálægt þeirri tölu er pósthúmer 600 á Akureyri. Á höfuðborgarsvæðinu er mest smellt á auglýsingar á íbúðir í fjölbýli í pósthúmerum 107, 105, 111, 270 og 200 en í öllum þessum pósthúmerum fær hver auglýsing yfir 500 smelli að meðaltali fyrstu 7 söludaga hvernar íbúðar. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er mestur áhugi á íbúðum í fjölbýli í Reykjanesbæ og þar á eftir kemur Grindavík.

Meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hvernar íbúðar eftir póstnúmerum

Meðaltal síðustu 90 daga, raðað eftir meðalfjölda smella á íbúðir í fjölbýli

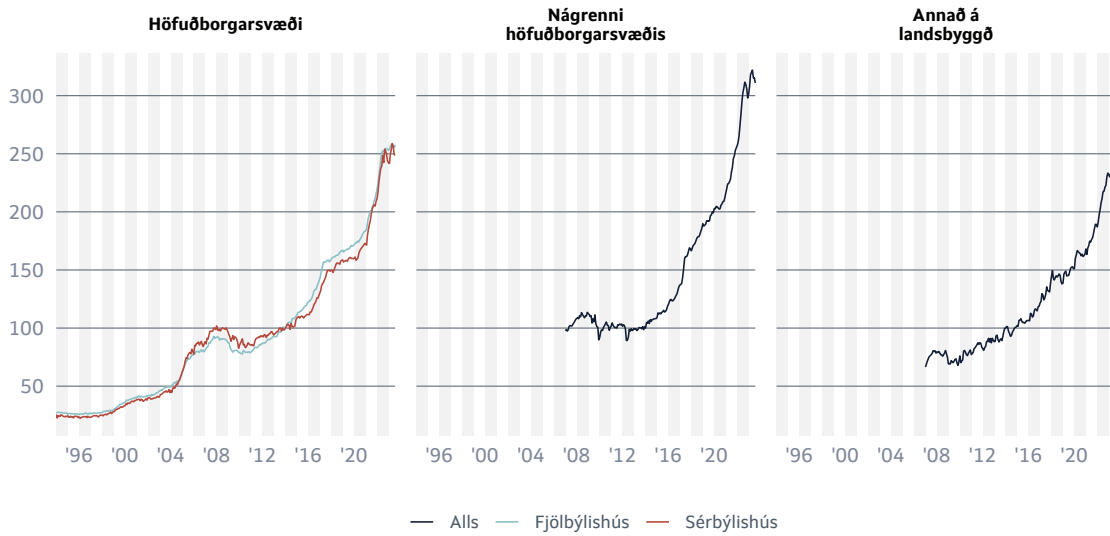


Íbúðaverð helst stöðugt

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,7% í ágúst. Lækkun var á sérbýli um 0,2% en hækkun á fjölbýli 0,9%. Síðastliðna tólf mánuði hefur verð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 2,1% en verð á sérbýli hækkað um 2,6%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins lækkaði verðið um 1,4% milli mánaða og annars staðar á landinu lækkað um verðið um 1% milli mánaða. Síðastliðna tólf mánuði hefur verð á íbúðum hækkað um 1,4% í nágrenni höfuðborgarsvæðis en annars staðar á landinu hefur verðið hækkað um 8%.

Vísitala íbúðaverðs

Vísitala (2014 = 100)
jan. 1994 - ágú. 2023

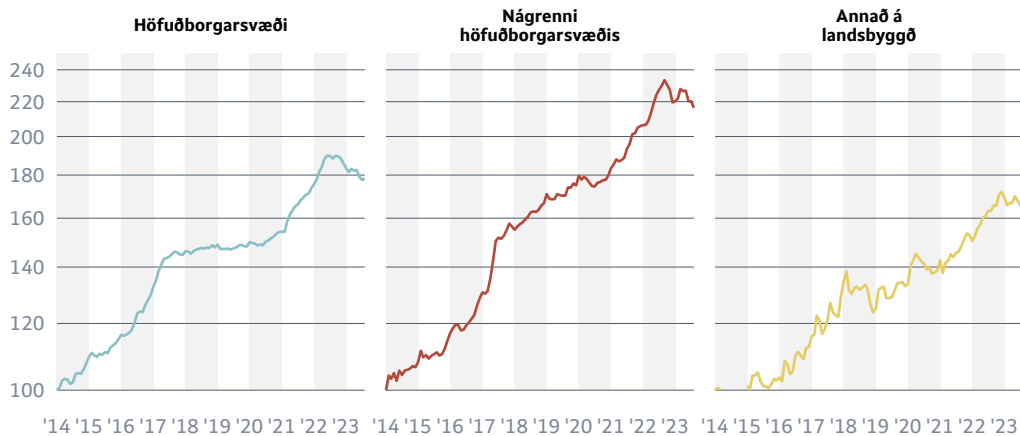


Heimild: Hagdeild HMS
*Fyrir utan höfuðborgarsvæðið er beitt aftuvirkum útreikningi með sömu aðferð þó ekki sé um formlega vísitölu að ræða fyrir þau svæði

Síðastliðið ár hefur raunverð íbúða lækkað um 5,3% höfuðborgarsvæðinu og lækkað um 5,8% í nágrenni þess en raunverð hefur hækkað um 0,2% annars staðar á landinu þar sem hækkun íbúðaverðs þar er umfram vísitölu neysliverðs á sama tímabili. Raunverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 5,2% og raunverð sérbýlis lækkað um 4,7%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis hefur raunverð fjölbýla á lækkað um 3,3% og raunverð sérbýla lækkað um 8,7%. Annars staðar á landinu hefur raunverð fjölbýla á lækkað um 2,5% en raunverð sérbýla hækkað um 4,7%.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi

Vísitala (2014 = 100)
jan. 2014 - ágú. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

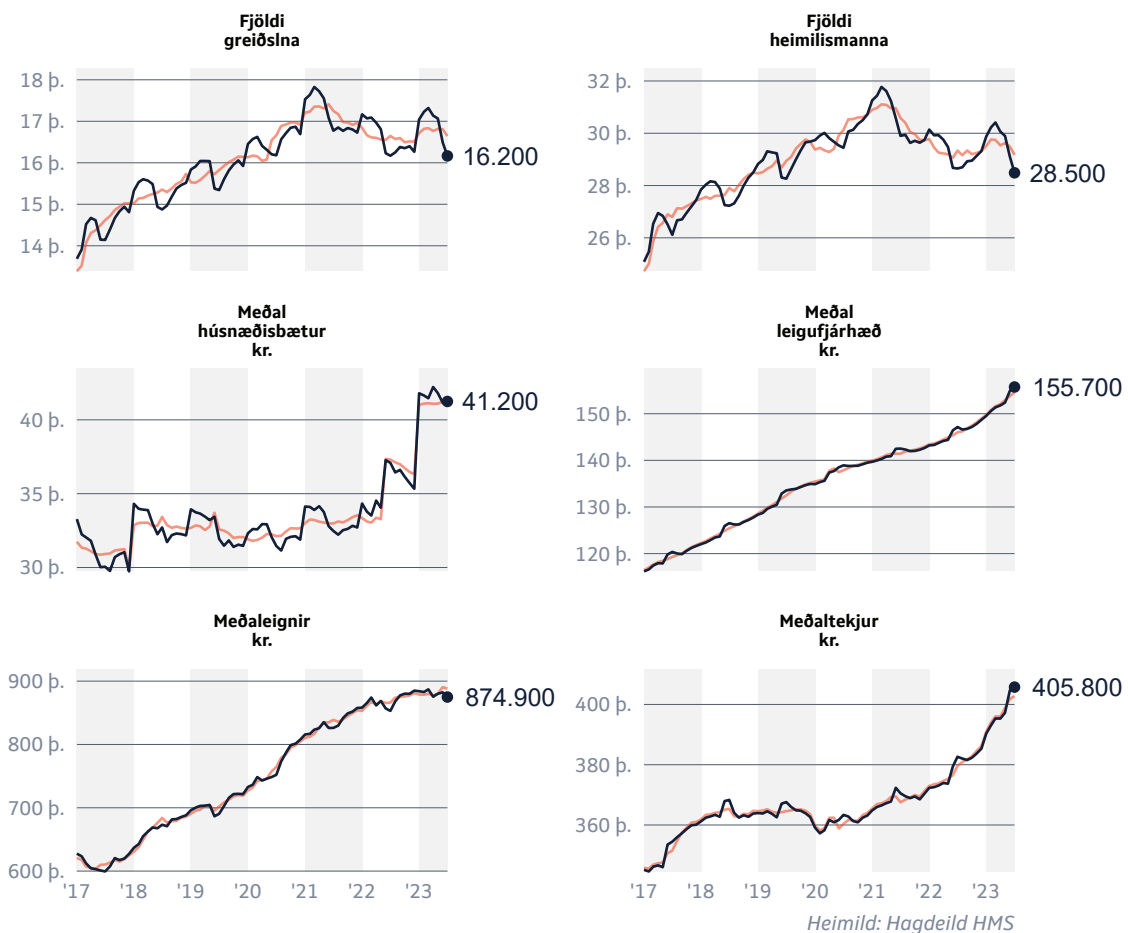
Leigumarkaður

Lykiltölur húsnæðisbóta

Meðalhúsnæðisbætur voru 41.200 kr. í júlí sem er svipað og þær hafa verið frá því þær voru hækkaðar í byrjun árs. Til samanburðar voru meðalhúsnæðisbætur 37.090 kr. á sama tíma í fyrra. Meðalhúsnæðisbætur í júlí voru 26,5% af meðalleigufjárhæð hjá þeim sem þáðu húsnæðisbætur, samanborið við 25,2% á sama tíma í fyrra. Meðalleigufjárhæð var 155.700 kr. sem er 38,4% af meðaltekjum en það hlutfall helst óbreytt milli ára. Húsnæðisbætur eru því 11% hærri en þær voru fyrir ári á sama tíma og meðalleigufjárhæð hefur hækkað minna sl. 12 mánuði eða um 5,8% sem er sambærilegt við hækkun meðaltekna sem nemur 6% á sama tímabili.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - júl. 2023

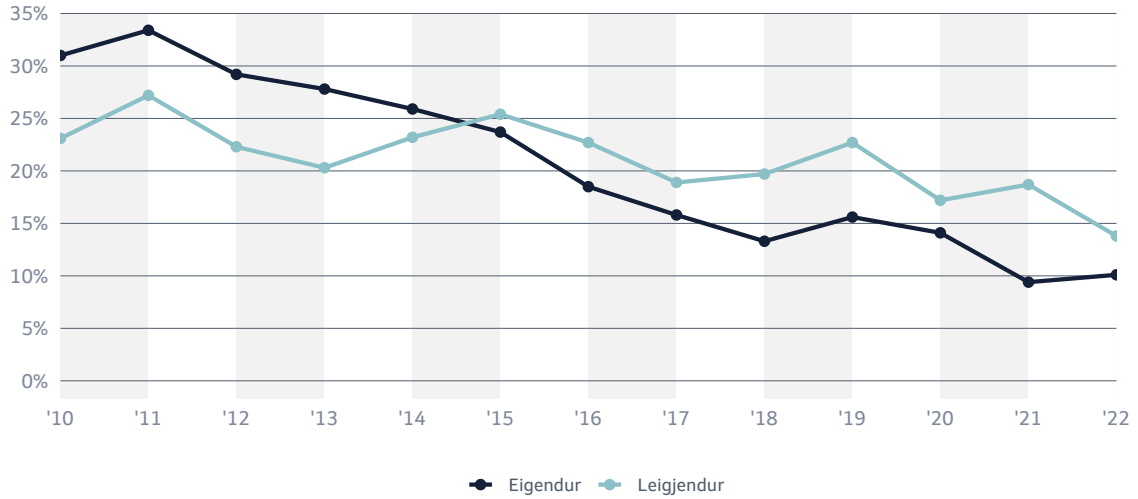


Heimilum á leigumarkaði sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað samkvæmt lífshjararannsókn Hagstofunnar hefur fram til þessa árs farið hlutfallslega fækkandi síðastliðin ár eða frá árinu 2019. Árið 2019 taldi um það bil fjórða hvert heimili á

leigumarkaði sig búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eða 22,7% en í fyrra töldu 13,8% heimila á leigumarkaði sig búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

Eigið mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Hlutfall heimila sem telur húsnæðiskostnað íþyngjandi(%)



Heimild: Hagstofa Íslands

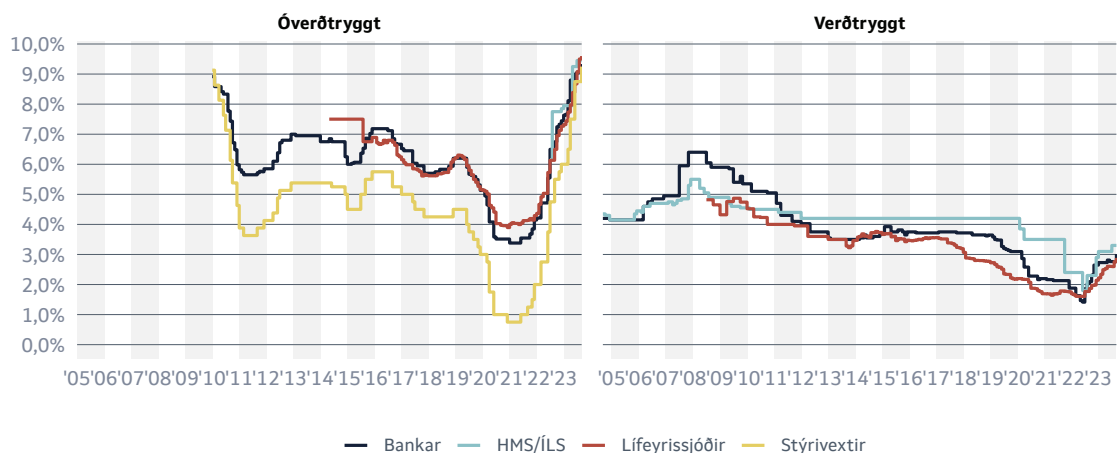
Lánamarkaður

Enn hækka vextir

Allir bankarnir hækkuðu breytilega óverðtryggða vexti á íbúðalánnum um 0,50 prósentustig í byrjun mánaðarins sem viðbragð við jafn hárra hækkun stýrivaxta í ágústmánuði. Nú eru lægstu óverðtryggðu vextir hjá bönkunum að meðaltali 10,88%. Bankarnir hækkuðu einnig verðtryggða íbúðalánsvexti, bæði fasta og breytilega, mismikið þó. Breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,5% hjá Arion banka og Íslandsbanka en Landsbankinn hækkaði um 0,3%. Eftir hækkunina eru hagstæðustu breytilegu verðtryggðu vextirnir hjá Íslandsbanka og Landsbanka. Nokkrir lífeyrissjóðir hækkuðu sína verðtryggðu vexti frá 0,2% upp í 0,7% og eru meðal verðtryggðir breytilegir vextir þeirra 2,8%.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Meðaltal vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - sep. 2023

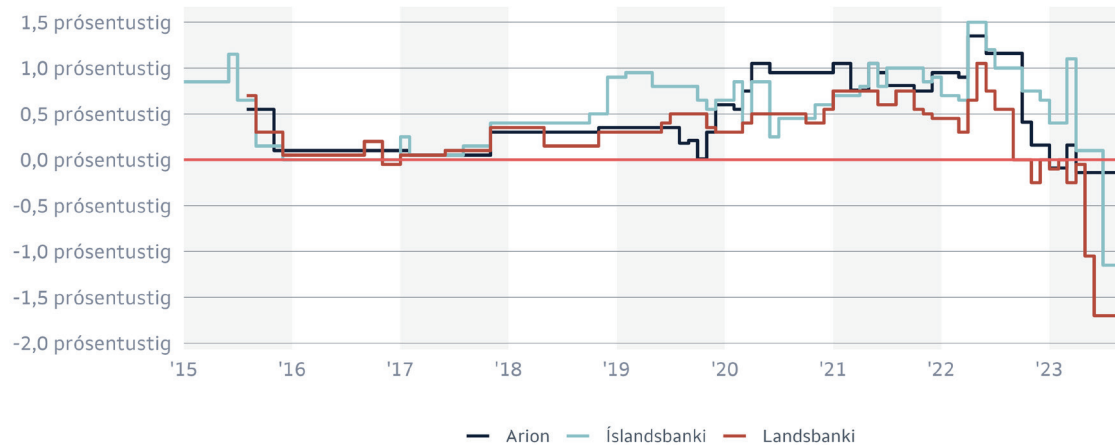


Heimild: Hagdeild HMS

Í dag eru fastir óverðtryggðir vextir á betri kjörum en breytilegir og hefur munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum banka á til íbúðarkaupna verið að aukast undanfarið. Fastir óverðtryggðir vextir banka eru frá 1,1 til 1,9 prósentustigum lægri en breytilegir óverðtryggðir vextir sama banka. Gefur það vísbendingu um að markaðsaðilar vænti þess að vextir komi til með að fara lækandi á næstu misserum. Næsta vaxtaákvörðun peningastefnufndar Sí er 4. október næstkomandi.

Munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - sep. 2023

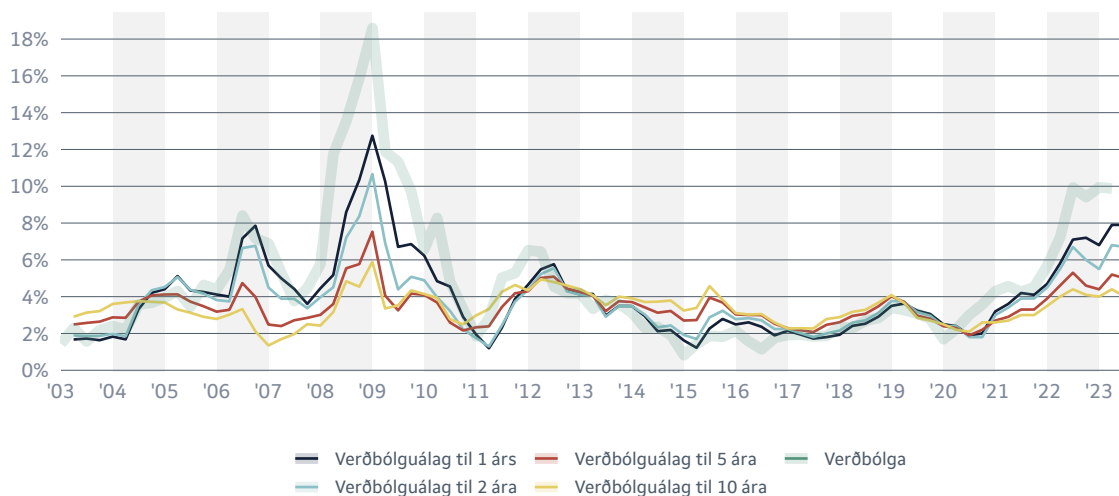


Heimild: Hagdeild HMS
*Meðalmunur á hagstæðustu föstum vöxtum og hagstæðustu breytilegum vöxtum í boði hjá hverri stofnun. Fjöldi stofnanna sem býður upp á bæði fasta og breytilega vexti er breytilegur.

Mismunur á breytilegum óverðtryggðum og verðtryggðum vöxtum banka er frá 7,6 til 7,9 prósentustigum. Þessi munur er sambærilegur við verðbólgu síðastliðna 12 mánuði sem er 7,7% en hún hækkaði um 0,1% eftir að hafa lækkað samfelld þrjá mánuði þar á undan. Val þeirra sem taka lán í dag er á milli hárra óverðtryggðra vaxta sem gerir það að verkum að greiðslubyrði verður há eða verðtryggðra vaxta en undanfarið hefur mikil verðbólga bæst ofan á höfuðstól slíkra lána. Val lántaka um óverðtryggt eða verðtryggt lán snýr að framtíðarverðbólgu. Lesa má út verðbólgu-væntingar markaðsaðila með því að horfa til verðbólguálags á skuldabréfamarkaði. Verðbólguálag á skuldabréfamarkaði til eins árs er 7,9%, 6,7% til 2 ára, 5% til 5 ára og 4% til 10 ára. Verðbólguvæntingar til lengri tíma þ.e. tveggja, fimm og tíu ára hafa farið lækkandi en verðbólguvæntingar til skamms tíma þ.e. eins árs staðið í stað.

Verðbólguálag á skuldabréfamarkaði

mar. 2003 - jún. 2023

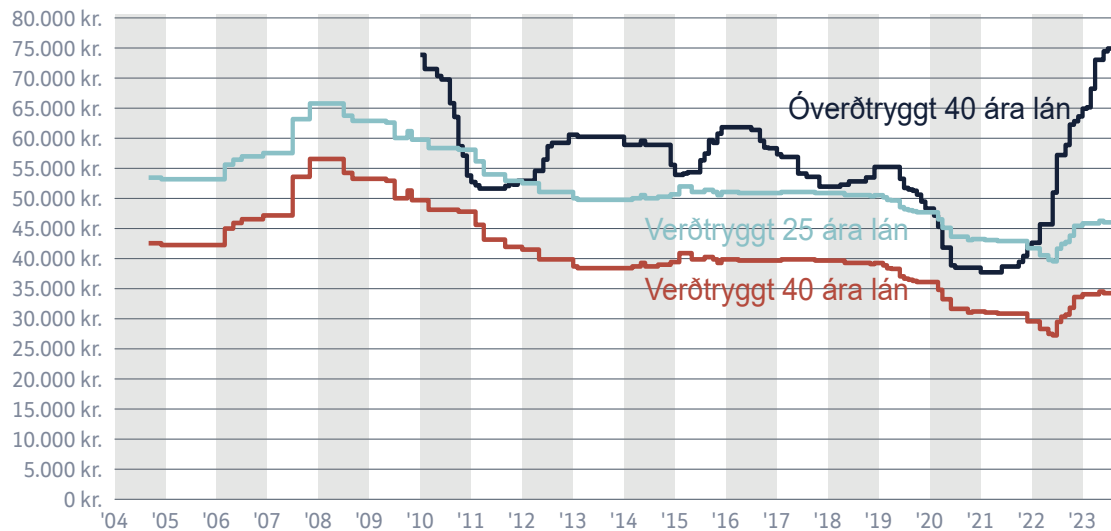


Heimild: Seðlabanki Íslands

Með hækkandi vöxtum hefur greiðslubyrði lána hækkað. Nú er mánaðarleg greiðslubyrði óverðtryggðra lána minnst 76.800 kr. fyrir hverjar 10 m. kr. sem teknar eru að láni sem er 1.900 kr. hærri en í ágúst. og 18.000 kr. hærri en hún var fyrir ári. Í dag er hún 103,6% hærri en hún var í maí 2021 þegar hún var sem lægst. Greiðslubyrði 25 ára verðtryggðs láns hefur líka hækkað en mun minna og er nú greiðslubyrði 25 ára verðtryggðs láns 20% hærri nú samanborið við júní 2022 og er nú 47.300 kr. og er 1.300 kr. hærri en í ágúst.

Greiðslubyrði af hverjum 10 m.kr. sem teknar eru að láni*

sep. 2004 - sep. 2023



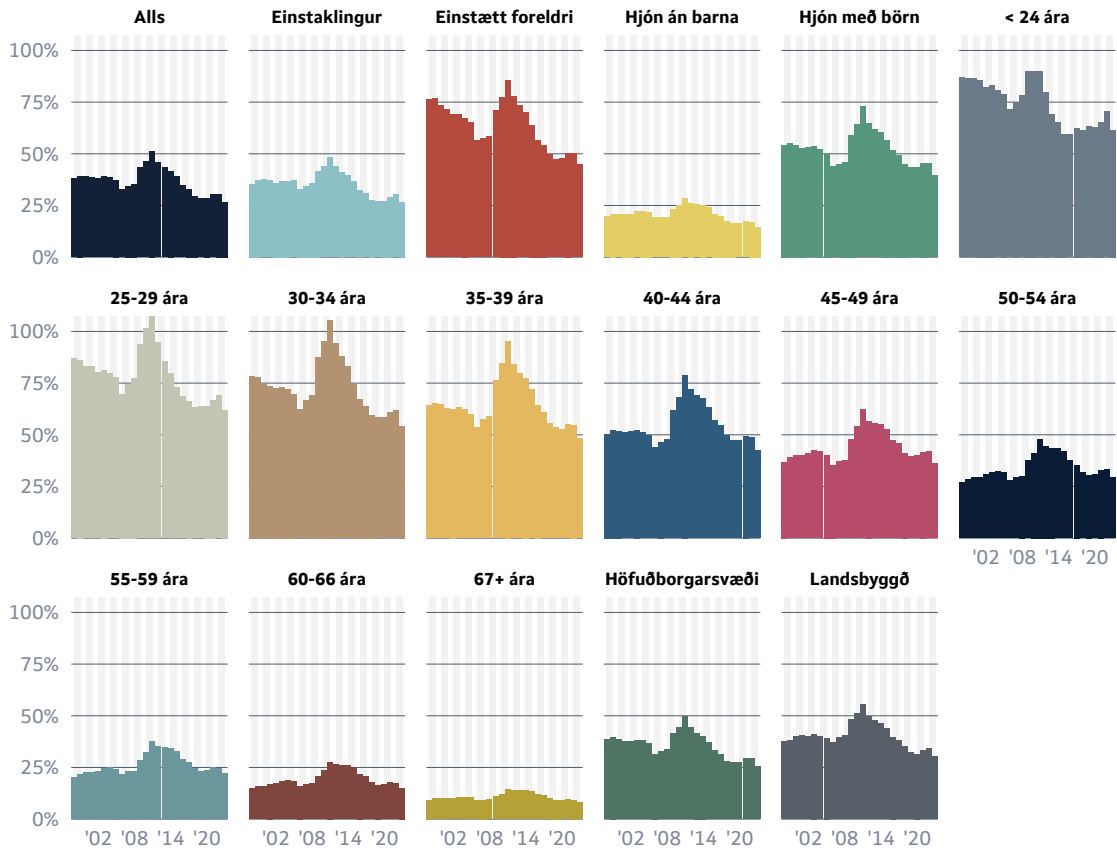
Heimild: Hagdeild HMS

*Miðað er við jafngreiðslulán á vöxtum sem jafngilda meðaltali af lægstu vöxtum hjá bönkum.

Hækkandi greiðslubyrði kemur illa niður á einstaklingum með fasteignaveðlán. Þó er mikill munur eftir fjölskyldustöðu en verst kemur hækkandi greiðslubyrði niður á einstæðum foreldrum, því næst hjónum með börn, þar næst einstaklingum og minnst eru áhrifin á fjárhag hjóna án barna. Þá er ungt fólk berskjaldaðra fyrir vaxtahækkunum en lántakendur undir fertugu sem eru að meðaltali með veðsetningu heimilis yfir 50%. Einstaklingar yfir 55 ára aldri eru að jafnaði með veðsetningu undir 25% af verðmæti fasteignar.

Meðalveðsetningarlutfall heimila

Íbúðalán sem hlutfall af fasteignum heimila
1997 - 2022



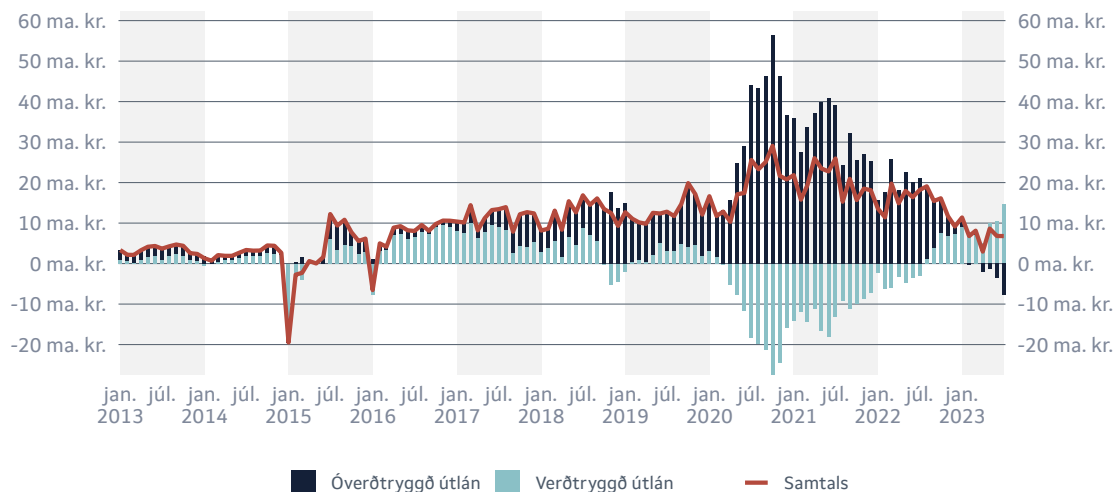
Heimild: Hagstofa Íslands

Yfirfærsla úr óverðtryggðum lánum í verðtryggð heldur áfram

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 6,8 ma. kr. í júlí og stendur fjárhæð þeirra í stað milli mánaða. Ný verðtryggð íbúðalán til heimila námu 14,6 ma. kr. og hafa þau verið jákvæð undanfarið ár. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram fjórða mánuðinn í röð en alls voru 7,8 ma. kr. af óverðtryggðum lánum greidd upp í júlí.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - júl. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Í ágúst komu 240 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu, samanborið við 398 íbúðir sem komu inn á markað í júlímánuði sem gerir 39,7% fækkun milli mánaða. Samtals hafa 2.276 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað til þessa á árinu.

Vísitala byggingarverðs helst stöðug að raunvirði

Vísitala byggingarverðs stóð í stað þriðja mánuðinn í röð að raunvirði. Síðastliðið ár hefur vísitalan lækkað um 1% að raunvirði. Að raunvirði er vísitala byggingarverðs sú sama í dag og fyrir fjórum árum eða árið 2019.

Vísitala byggingarverðs á föstu verðlagi

Vísitala (2010 = 100)
jan. 2010 - ágú. 2023

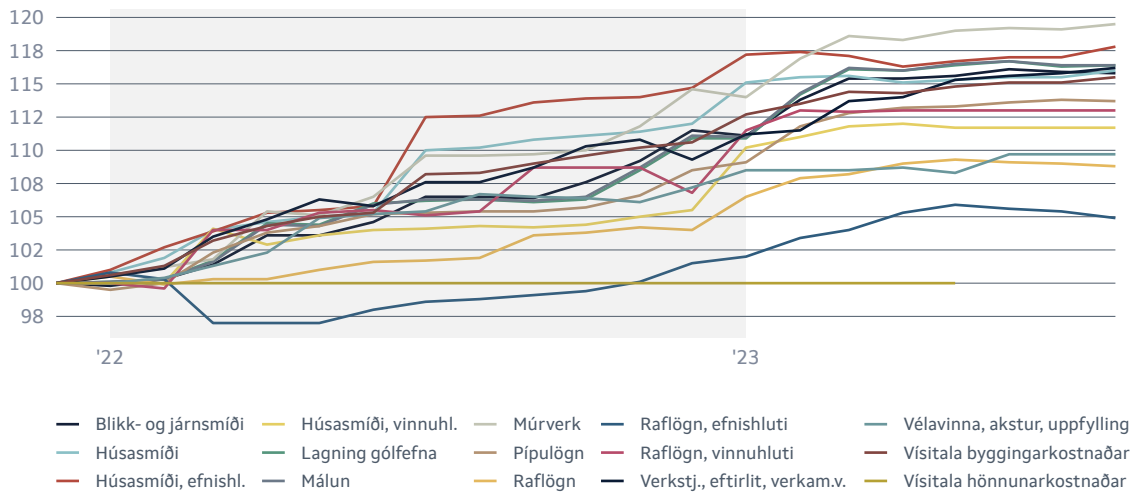


Heimild: Hagstofa Íslands

Vísitala neysliverðs hefur samkvæmt nýjustu mælingu frá ágústmánuði hækkað um 7,7% síðastliðna 12 mánuði. Vísitala byggingarverðs hefur hækkað um 6,7% síðastliðna 12 mánuði og þar með lækkað um 1% að raunvirði. Hins vegar hafa byggingarvísitölur eftir iðngreinum þróast á ólíka vegu innbyrðis síðastliðið ár. Að raunvirði hefur málun, lagning gólfefna, múrverk, blikk og járn og pípulögn hækkað síðastliðið ár, vinna við raflagnir og húsasmíði staðið í stað að raunvirði og efniskostnaður við raflagnir og húsasmíði ásamt vélavinnu í tengslum við akstur og uppfyllingu lækkað að raunvirði síðastliðna 12 mánuði.

Byggingarvísitala eftir iðngreinum

des. 2021 - ágú. 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

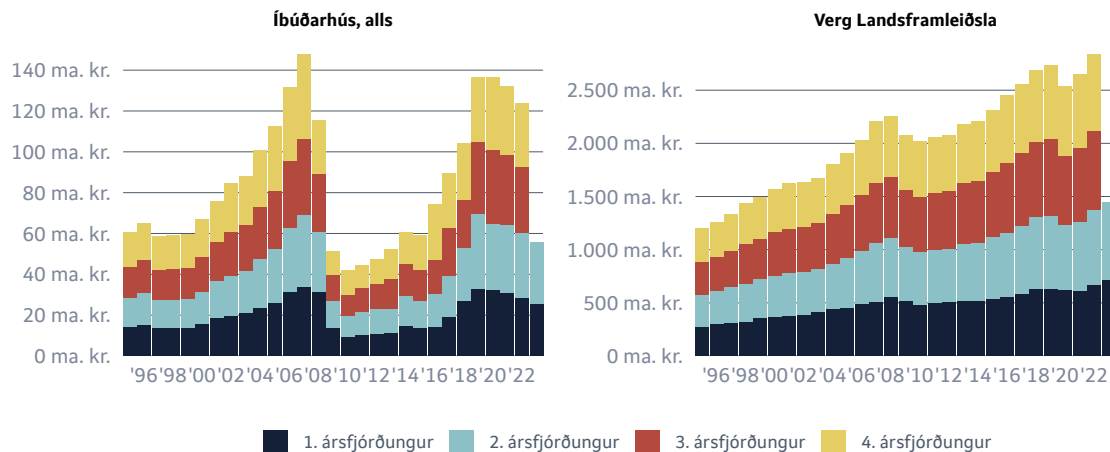
Íbúðafjárfesting dregst saman

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi dróst saman um 5,5% á öðrum ársfjórðungi þessa árs samanborið við síðasta ár. Það er minni samdráttur en varð á fyrsta ársfjórðungi þegar íbúðafjárfesting dróst saman um 11% á föstu verðlagi. Íbúðafjárfesting hefur dregist saman síðastliðna átta ársfjórðunga, en hún jókst síðast að raunvirði á öðrum ársfjórðungi 2021 samanborið við sama ársfjórðung ársins 2020.

Landsframleiðsla og íbúðafjárfesting

fast verðlag m.v. 2015 (Ársfjórðungsgögn - Keðjutengt verðmæti)

jan. 1995 - jún. 2023

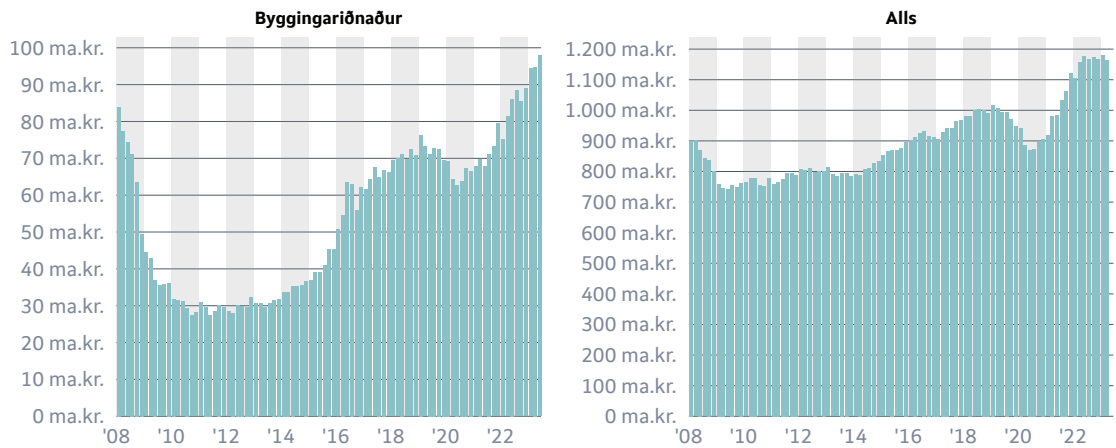


Heimild: Hagstofa Íslands

Velta í byggingariðnaði var um 98 ma. kr. á veltutímabilinu maí til júní miðað við árstíðaleiðréttar tölur á föstu verðlagi og er nú hærri en var þegar hún var í hæstu hæðum í byrjun ársins 2008.

Velta, samanburður á byggingariðnaði og öðrum atvinnugreinum*

Árstíðaleiðrétt velta á föstu verðlagi - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)
 jan.'08-jún.'23

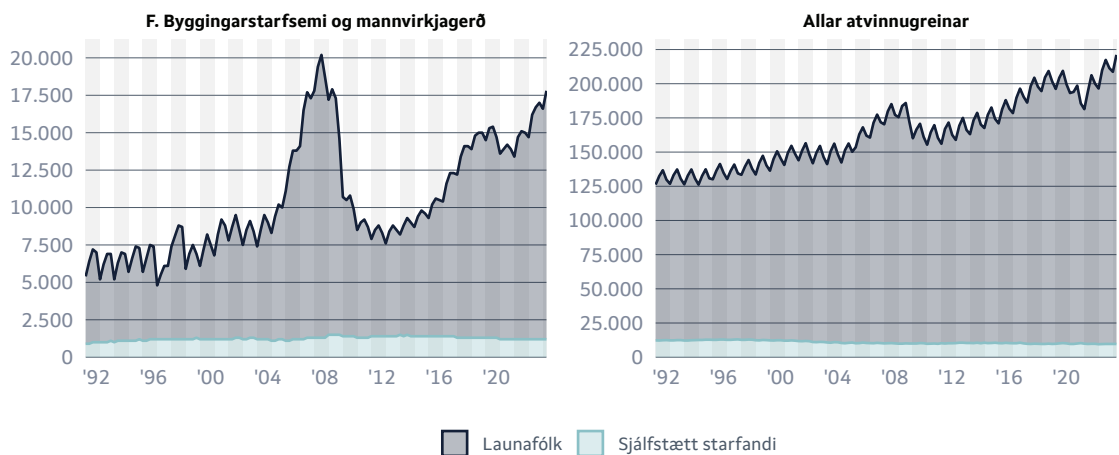


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
 *Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Starfsfólki í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð fer fjölgandi en 17.800 manns störfuðu í geiranum í apríl sl. Alls eru um 221 þús. manns á vinnumarkaði og því eru um 8% hlutfall af starfandi sem vinna í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Þegar uppgangur var sem mestur í greininni í upphafi árs 2007 var hlutfallið 11% en þá störfuðu rúmlega 20 þúsund í geiranum. Á þeim tíma var um fjórði hver starfsmaður í greininni af erlendum uppruna (27,6%) en í dag eru þeir um þriðji hver starfsmaður (34,2%).

Fjöldi starfandi

Fjöldi starfandi eftir ársfjórðungum
 mar. 1991 - jún. 2023

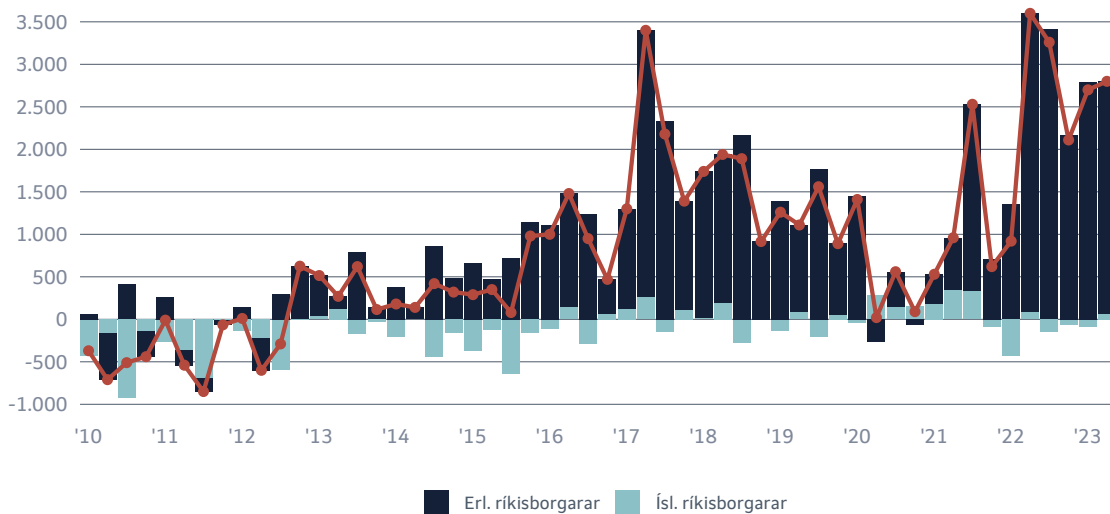


Heimild: Hagstofa Íslands

Landsmönnum fer áfram fjölgandi

Landsmönnum fjölgaði um 3.370 á öðrum ársfjórðungi og var aukning mannfjöldans sem nemur 0,9 prósentustigum. Þá bjuggu samtals 394.200 manns á landinu, þar af 250.910 manns á höfuðborgarsvæðinu en 143.900 á landsbyggðinni. Á tímabilinu fluttust 2.800 einstaklingar til landsins umfram brottflutta sem er svipað og var á fyrsta ársfjórðungi (2.700). Aðfluttir einstaklingar með íslenskt ríkisfang voru 60 umfram brottflutta en aðfluttir erlendir ríkisborgarar voru 2.740 fleiri en þeir sem fluttust frá landinu.

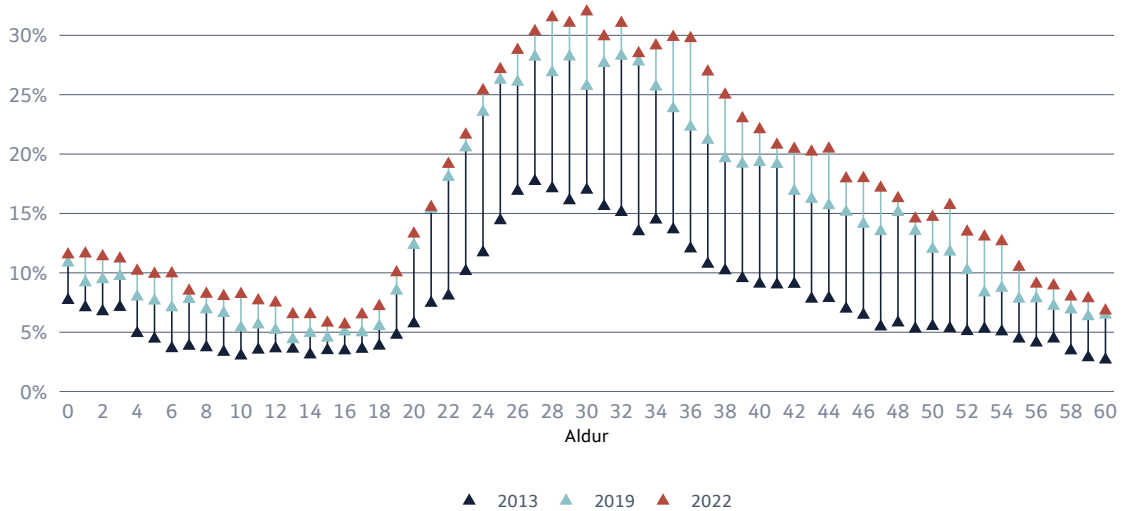
Aðfluttir umfram brottflutta eftir ársfjórðungum



Heimild: Hagdeild HMS

Mesta fjölgun mannfjölda hér á landi frá upphafi mælinga átti sér stað í fyrra þegar íbúum fjölgaði um 11.510 manns eða 3,1%. Á fyrri helmingi þessa árs hefur landsmönnum fjölgað um tæp 1,7% og haldist sama þróun áfram á seinni helming ársins þá verður fjölgun mannfjölda í ár meiri en í fyrra. Með áframhaldandi þróun þá verða íbúar landsins orðnir rúmlega 400 þúsund í lok árs og mun áframhaldandi þróun mannfjöldans auka þörfina fyrir nýjar íbúðir. Í dag eru 70.540 erlendir ríkisborgarar á Íslandi eða um 17,9% af heildarmannfjölda. Samkvæmt staðgreiðslugögnum frá Skattinum hefur hlutfall starfandi innflytjenda á íslenskum vinnumarkaði fjórfaldast frá árinu 2003, úr 5,1% af öllum starfandi í 20,6% árið 2022. Í aldursflokknum 26-36 ára þá eru erlendir ríkisborgarar um og yfir 30% af heildarmannfjölda þess aldursbils.

Hlutfall íbúa á viðkomandi aldri með erlent ríkisfang



Heimild: Hagstofa Íslands

Í fyrra komu tæplega 3000 nýbyggðar íbúðir inn á markað á sama tíma og fjölgun landsmanna nam 11.510 einstaklingum. Fjölskyldustærð á Íslandi fyrir síðasta áratug er 2,53 íbúar á hverja íbúð að meðaltali en þó ber að nefna að fjölskyldustærð er örlítið breytileg eftir svæðum og byggðarlögum. Miðað við þetta meðaltal hefðu rúmlega 4.500 nýjar íbúðir þurft að koma inn á markað í fyrra til að mæta fjölgun mannfjöldans. Þegar meta á húsnæðisþörf hefur samsetning mannfjöldans mikil áhrif. Erlendir ríkisborgarar sem hingað flytja eru líklegri til að flytja frá landinu en aðrir og einnig má búast við að þörf þeirra fyrir húsnæði sé ólík öðrum. Vegna þess að það tekur þá tíma að festa hér rætur gætu þeir frekar viljað leiguhúsnæði en húsnæðis til eignar. Þá eru þeir hugsanlega einnig líklegri til að vilja deila íbúð með öðrum. Niðurstöður úr mati Hagfræðistofnunar¹ um áreiðanleika talna Hagstofu Íslands um mannfjölda benti til að mannfjöldinn hefði verið verulega ofmetinn, eða um 17.000 manns árið 2021 og að hluti þess hóps sem hingað hefði komið hafi staldrað stutt við eða sé nú þegar farinn úr landi. Á sama tíma bentu niðurstöður úr sama mati til að mannfjöldapróun undanfarin ár hefði verið umfram það sem gert var ráð fyrir í mannfjöldaspá Hagstofunnar. Jafnframt er talið ólíklegt að fólk muni halda áfram að streyma hingað með sama hraða og undanfarinn áratug sem mun að sama skapi hægja talsvert á vexti í íbúðapörf.

1 [Íbúðapörf lok 13122022.pdf \(hi.is\)](#)



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

27. september 2023

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.