

Nóvember 2023

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

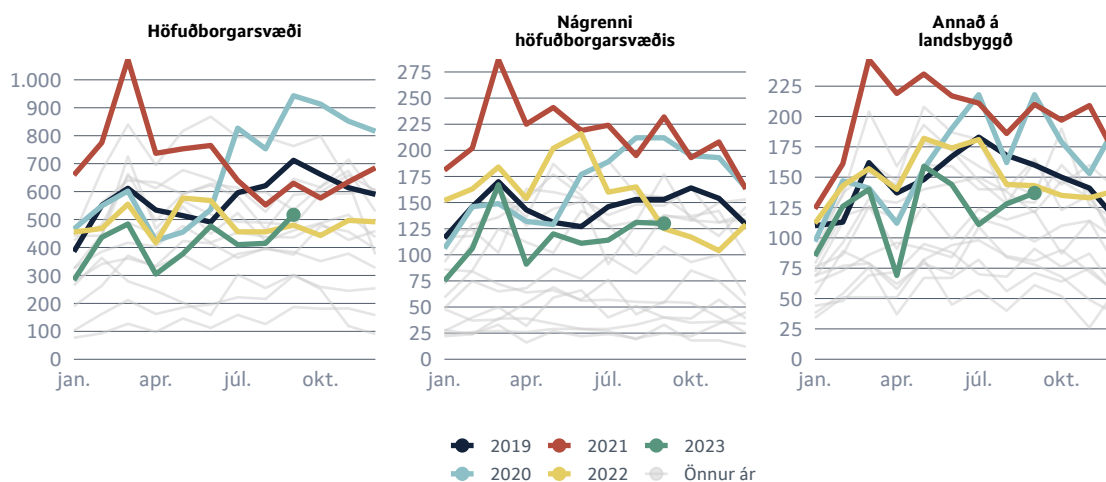
## Jafnvægi að komast á fasteignamarkaðinn

Samkvæmt gögnum HMS voru gefnir út 784 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í september sem gerir 730 samninga þegar leiðrétt hefur verið fyrir reglubundnum árstíðasveiflum. Kaupsamningum fjölgar um 4% milli mánaða sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur og í fyrsta skipti á árinu voru kaupsamningar í mánuðinum fleiri í ár samanborið við sama mánuð síðasta árs.

Kaupsamningar í september voru 110 fleiri samanborið við ágúst mánuð og má rekja fjölgun þeirra til fjölgunar kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu. Kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu voru 517 í september, í nágrennasveitarfélögum þess voru þeir 130 og annars staðar á landinu voru 137 samningar um íbúðarhúsnæði. Meðalfjárhæð kaupsamnings á höfuðborgarsvæðinu var 79,4 m. kr., 54,5 m. kr. í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 49,3 m. kr. annars staðar á landinu.

## Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - sep. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

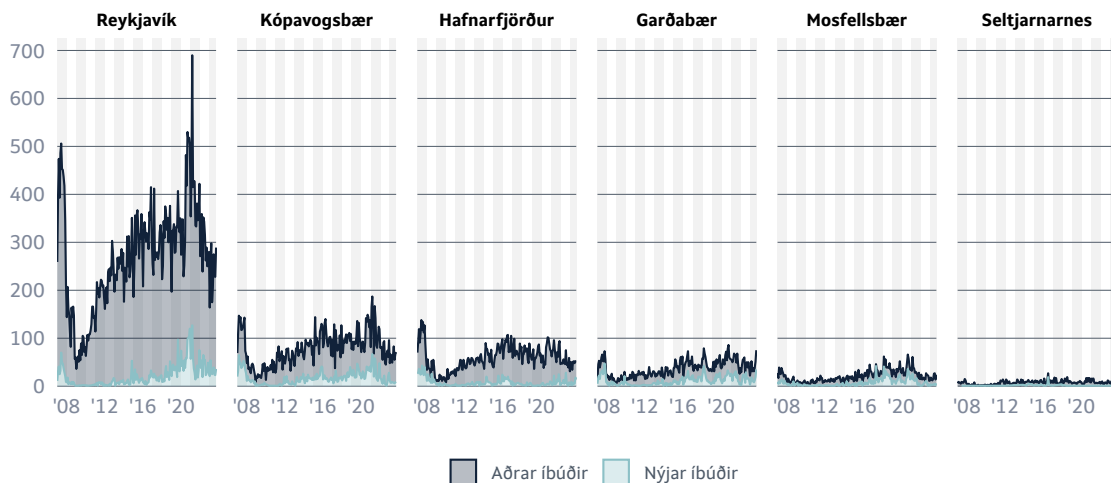
Af þessum 517 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu voru 100 samningar um kaup á nýjum íbúðum<sup>1</sup>. Kaupsamningum um nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu fjölgar um 64% milli mánaða en í ágúst var gerður 61 kaupsamningur um nýtt íbúðarhúsnæði. Í Reykjavík voru gerðir samningar um 289 íbúðir þar af 36 nýjar en hæst hlutfall kaupsamninga vegna nýrra íbúða innan höfuðborgarsvæðisins var í Garðabæ

1 Íbúð telst vera ný ef byggingarár er innan við tveimur árum frá útgáfudegi samnings.

eða 47%, þar sem 35 samningar af 75 voru um nýjar íbúðir. Í Hafnarfirði seldust 52 íbúðir þar af 14 nýjar íbúðir og í Kópavogi var 71 kaupsamningur gerður þar af 9 um nýjar íbúðir. Í Mosfellsbæ voru gerðir kaupsamningar um 24 íbúðir þar af 6 um nýjar íbúðir og á Seltjarnarnesi voru 6 kaupsamningar gerðir.

## Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - sep. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

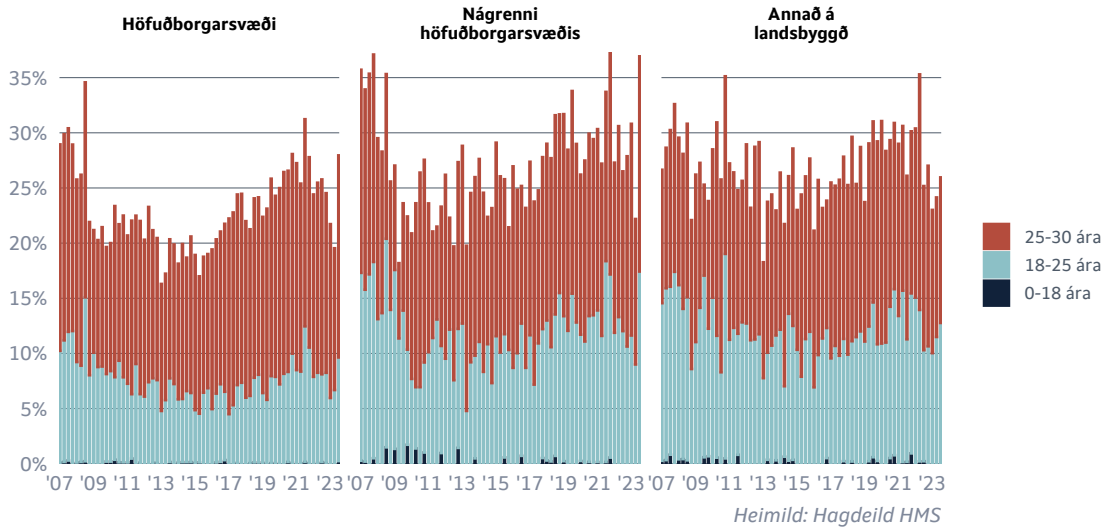
Hlutfall ungra kaupenda, 30 ára og yngri, hækkaði á þriðja ársfjórðungi. Ungir kaupendur voru 28% af heildarfjölda kaupenda í fasteignaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu á þriðja ársfjórðungi samanborið við 19,5% á öðrum ársfjórðungi. Aukið líf hefur færst í umsóknir og afgreiðslu hlutdeildarlána HMS frá og með júní á þessu ári þegar hámarksverð íbúða og tekjuviðmið umsækjanda voru hækkuð og úthlutunartímabilum fjölgað í 12 en þau voru 6 áður. Hlutdeildarlán eru úrræði fyrir fyrstu kaupendur sem eru undir ákveðnum tekjumörkum. Lánin eru veitt til kaupa á nýjum íbúðum sem hafa verið samþykktar af HMS og uppfylla skilyrði hlutdeildarlána m.t.t. stærðar og hámarksverðs. Fyrstu kaupendur eru þeir sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár.

Á árunum 2020 til 2022 var hlutur ungra kaupenda óvenju hár og náði hann hámarki á þriðja ársfjórðungi 2021 þegar hlutfallið var 31,2%. Á árunum 2009-2018 var hlutfall ungra kaupenda hins vegar yfirleitt lægra en það er nú. Skýra má fjölgun kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu á þriðja ársfjórðungi að miklu leyti til fjölgunar ungra kaupenda. Kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu á þriðja ársfjórðungi voru 1.342 samanborið við 1.159 á öðrum ársfjórðungi. Á sama tíma fór fjöldi ungra kaupenda úr 226 í 375 milli ársfjórðunga. Þegar aðgengi að lánamörkuðum breytist hefur það að jafnaði mest áhrif á unga kaupendur sem eru annað hvort að kaupa sína fyrstu fasteign eða eru með lítið eigið fé. Á þriðja ársfjórðungi ársins 2021 þegar vextir voru með lægsta móti voru ungir kaupendur 1.300 talsins.



## Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

jan. 2007 - sep. 2023

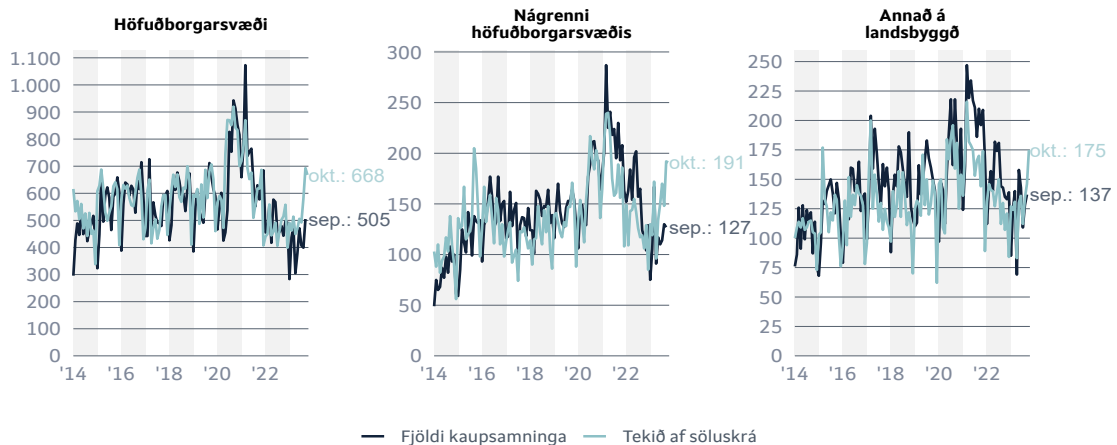


Merki eru um að meira jafnvægi sé að komast á fasteignamarkaðinn. Fleiri íbúðir hafa verið teknar úr sölu síðustu tvo mánuði en síðasta ár þar á undan. Samkvæmt skammtíavísi hagdeildar<sup>2</sup> voru 668 fasteignir teknar úr sölu á höfuðborgarsvæðinu í október sem er lítils háttar samdráttur frá því sem var í september þegar 717 fasteignir voru teknar úr sölu.

Eins og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu hagdeildar HMS fylgjast tölur um fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna gjarnan að við fjölda kaupsamninga næstu mánuði þar á eftir vegna þess tíma sem tekur að ganga frá kaupsamningi og þinglýsa. Miðað við þann fjölda íbúða sem teknar voru úr birtingu á fasteignir.is má því búast við að fjöldi viðskipta í október verði svipaður því sem var í septembermánuði. Sé auglýsing tekin úr birtingu merkir það yfirleitt að viðkomandi íbúð sé komin í söluferli, en einnig getur það verið vegna þess að eigandi íbúðar hættir við að selja hana.

## Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - okt. 2023



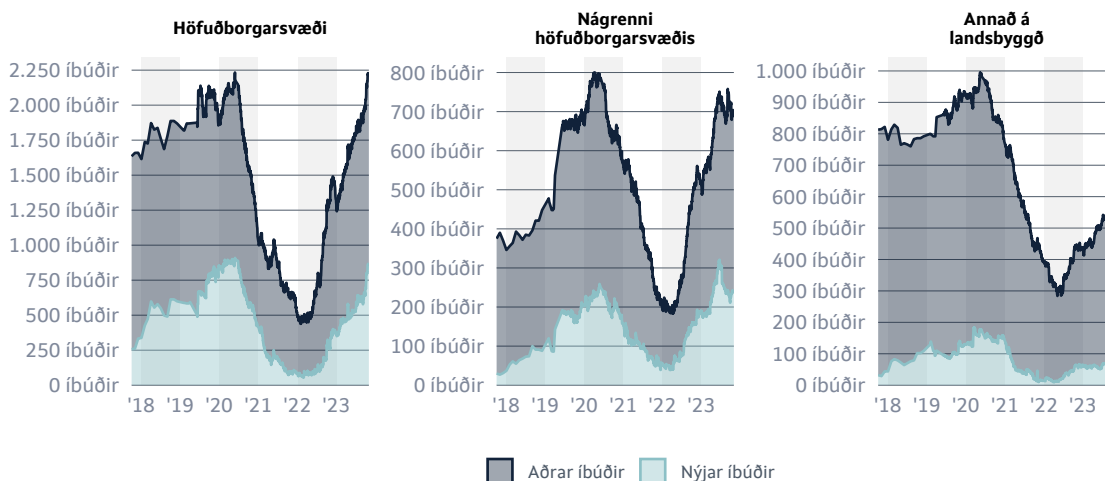
2 Mælikvarðinn mælir hversu margar íbúðir eru teknar úr sölu á hverjum tíma af fasteignir.is.

## Framboð íbúða eykst áfram

Nú eru 3.532 íbúðir til sölu og þeim heldur áfram að fjölga. Á höfuðborgarsvæðinu eru 2.232 íbúðir til sölu þar af 870 nýjar eignir, í nágrenni þess eru 699 íbúðir til sölu þar af 239 nýjar eignir og annars staðar á landinu eru 605 íbúðir til sölu þar af 123 nýjar eignir. Innan höfuðborgarsvæðisins er hæst hlutfall nýrra íbúða í sölu í Garðabæ eða 52% af íbúðum til sölu. Hlutfallið í Hafnarfirði er 49%, 48% í Kópavogi, 33% í Reykjavík, 11% í Mosfellsbæ og 10% á Seltjarnarnesi. Þó ber að nefna að tölur um framboð byggja á auglýsingum frá auglýsingavefnum fasteignir.is. Nokkur fjöldi íbúða sem eru auglýstar til sölu eru merktar sem „seldar með fyrirvara um fjármögnun“ og standa því ekki til boða nema ef fjármögnun bregst.

### Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - okt. 2023

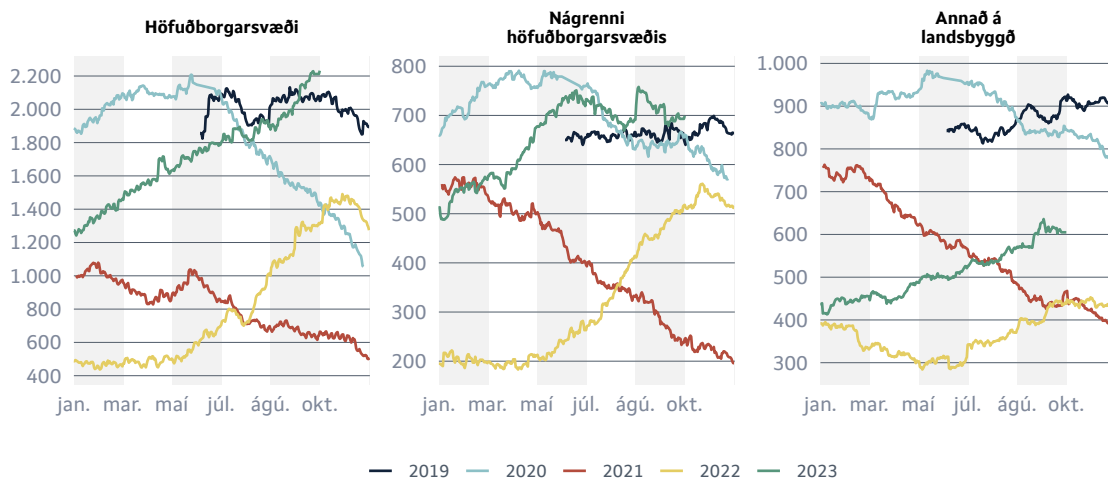


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Líkt og áður kom fram heldur framboð íbúða áfram að aukast. Á síðustu 12 mánuðum hefur framboðið aukist um 71% á höfuðborgarsvæðinu, um 35% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og um 38% annars staðar á landinu. Framboð íbúða hefur aukist samfellt frá því í mars á síðasta ári þegar það stóð í 950 íbúðum. Framboð íbúða var í kringum 4.000 íbúðir í maí árið 2020. Á þeim tíma var framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu álíka og er nú um þessar mundir en í nágrenni þess voru um 100 fleiri íbúðir til sölu og annars staðar á landinu um 400 fleiri íbúðir til sölu.

## Fjöldi auglýstra eigna

jún.'19 - okt.'23



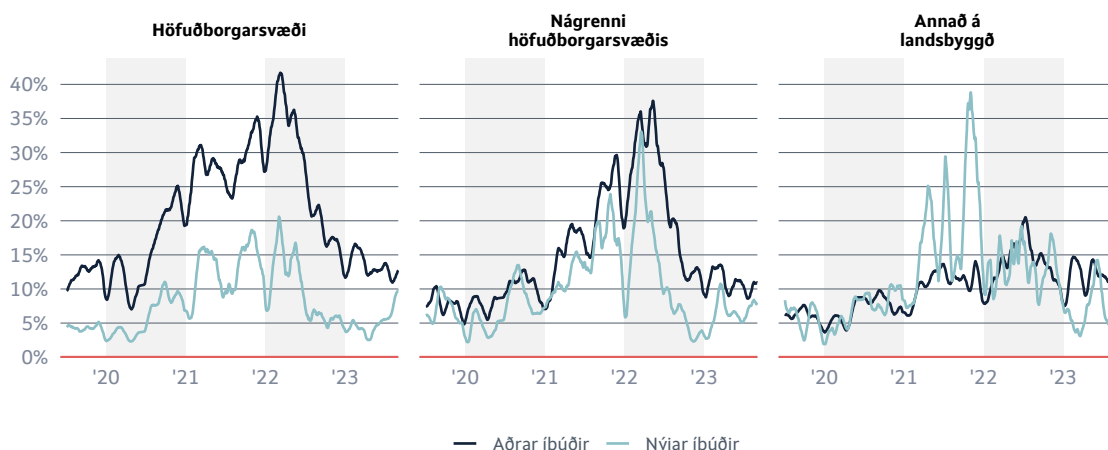
Heimild: Fasteignir.is og Hagdeild HMS

## Minni íbúðir seljast hraðar

Af nýjum íbúðum sem voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu í byrjun september seldust 9,7% þeirra á næstu 30 dögum en hlutfallið fór lægst í 2,5% í lok apríl á þessu ári. Á sama tíma seldust 12,9% annarra íbúða á næstu 30 dögum og er það hlutfall álíka nú og var í byrjun þessa árs. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis seldust 7,8% nýrra eigna á næstu 30 dögum á sama tímabili og 10,9% annarra eigna. Annars staðar á landinu seldust 5,5% nýrra eigna á næstu 30 dögum og 11,7% annarra eigna sé miðað við sama tímabil.

## Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 dögum

30 daga hlaupandi meðaltal  
05 jún. 2019 - 01 sep. 2023

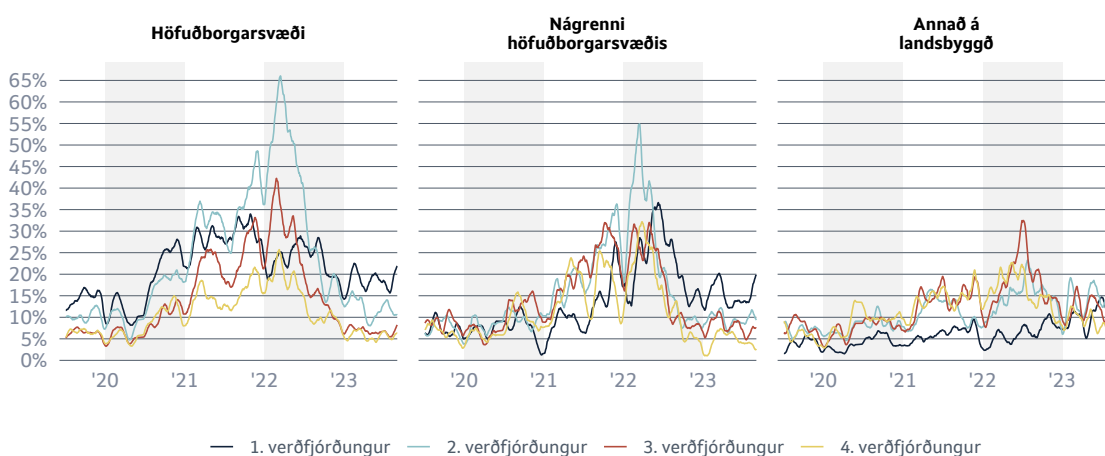


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Undanfarið hefur mesta breytingin verið í sölu íbúða í fyrsta verðfjórðungi en 22% þeirra íbúða sem voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu í byrjun september seldust á næstu 30 dögum en hlutfallið var 16% í byrjun ágúst. Miðgildi stærðar í þeim verðfjórðungi er 75 fm. svo um er að ræða minni íbúðir og var miðgildi verðs þeirra 57 m. kr. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins seldust 20% íbúða í fyrsta verðfjórðungi á næstu 30 dögum í byrjun september en hlutfallið var 14% í byrjun ágúst. Miðgildi stærðar eignar í þeim verðfjórðungi var 80 fm. og var miðgildi verðs þeirra 42,7 m. kr.

## Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 dögum

30 daga hlaupandi meðaltal  
05 jún. 2019 - 01 sep. 2023



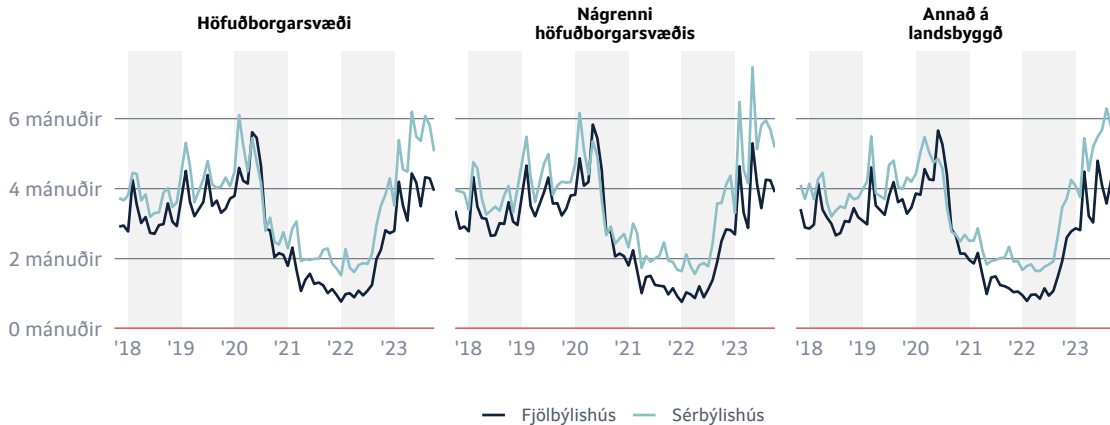
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Birgðatími<sup>3</sup> lækkar milli mánaða og er nú um 4 til 5 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess sem bendir til að markaðurinn sé í jafnvægi. Annars staðar á landinu er birgðatíminn 5 til 6 mánuðir og er markaðurinn þar nær því að vera kaupendamarkaður. Ef meðalbirgðatími fasteigna er lengri en 6 mánuðir er það haft til marks um að það sé sterkur kaupendamarkaður en ef tíminn er innan við 3 mánuðir er það haft til marks um sterkan seljendamarkað. Ekki er sjáanlegur munur á birgðatíma milli fjölbýla og sérbyla.

3 Birgðatími er sá fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan.

## Birgðatími

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



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

## Vísitala paraðra viðskipta gefur til kynna að nýjar íbúðir leiði ekki til ofmats á verðþróun íbúða

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,9% á milli mánaða í október og hefur vísitalan hækkað um 3,1% síðastliðna þrjú mánuði. Sérbyli hækkuðu í verði um 2,5% á milli mánaða á meðan fjölbýli hækkuðu um 0,5%. Árshækkun á fjölbýlum mælist 3,1% á meðan árshækkun á sérbylum er 2,7%. Síðastliðna tólf mánuði hefur raunverð íbúða lækkað um 4,6% á höfuðborgarsvæðinu en hægst hefur tólf mánaða raunverðslækkun íbúða sem lægst var 6,3% í júlí.

Vísitölu íbúðaverðs er ætlað að varpa ljósi á þróun fasteignaverðs samkvæmt þeim gögnum sem liggja fyrir á hverjum tíma. Nokkrar aðferðir eru mögulegar til að reikna slíka vísitölu þannig að hún gefi sem réttasta mynd af verðþróun. Ein einfaldasta leiðin er sú sem notuð er í vísitölu íbúðaverðs sem HMS gefur út mánaðarlega þar sem seldum eignum er skipt í flokka með sambærilegum eiginleikum og verð í hverjum flokki vegið saman í eina vísitölu. Önnur aðferð er að bera saman endurtekna sölu á sömu eigninni á mismunandi tíma sem er kölluð vísitala paraðra viðskipta. Þriðja aðferðin væri svo að leiðrétta fyrir gæðum hvernar eignar sem er nokkuð flóknari aðferð.

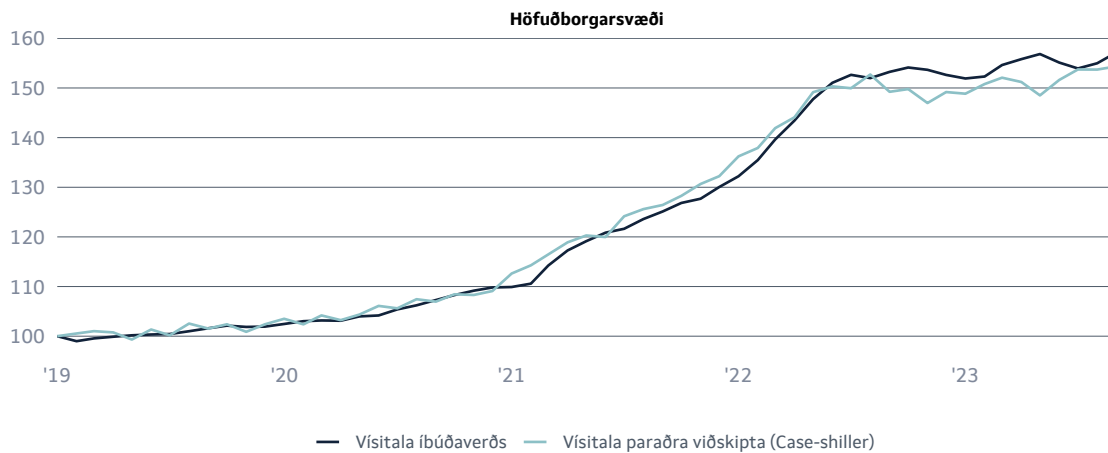
Einn helsti munurinn á vísitölu paraðra viðskipta og hefðbundinni vísitölu HMS er sá að í fyrri vísitölunni er eðli málsins samkvæmt ekki tekna með nýjar eignir, þar sem þær hafa ekki selst áður. Samanburður á þessum tveimur vísitölum getur því gefið vísbendingu um hvort breytt gæði, t.d. aldur eigna, hafi áhrif á metna verðþróun.

HMS hefur reiknað vísitölu paraðra viðskipta með sama hætti og áður hefur verið gert og birt í mánaðarskýrslum. Myndin að neðan sýnir þróun vísitalnanna frá árinu 2019.



### Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

Vísitala (jan. 2019 = 100)  
 jan. 2019 - sep. 2023

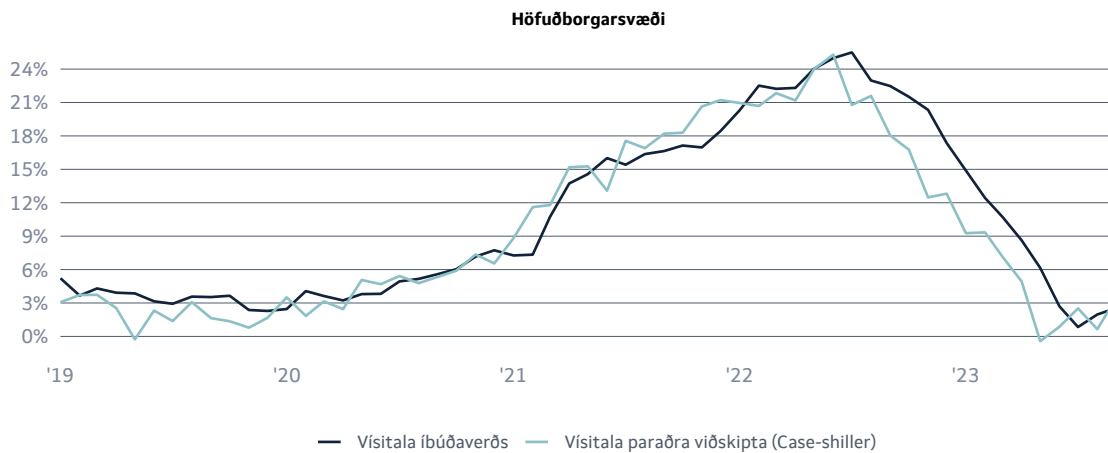


Heimild: Hagdeild HMS

Munurinn á þróun vísitalnanna verður skýrari þegar horft er til 12 mánaða breytingar eins og næsta mynd sýnir.

### Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

12 mánaða breyting  
 jan. 2019 - sep. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Um mitt ár 2021 sýndu báðar vísitölur sambærilega verðþróun en þá skildi á milli og vísitala paraðra viðskipta sýndi minni hækkun. Það gæti verið vísbending um að hlutfall gæðameiri eigna hafi aukist þegar hægði á sölu eigna um mitt ár 2022. Í maí sl. snerist þessi þróun hins vegar við og vísitala paraðra viðskipta sýndi meiri hækkun en hefðbundna vísitalan. Nú er staðan svo að vísitala paraðra viðskipta sýnir 3,4% hækkun síðastliðna 12 mánuði samanborið við 2,9% hækkun á vísitölu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

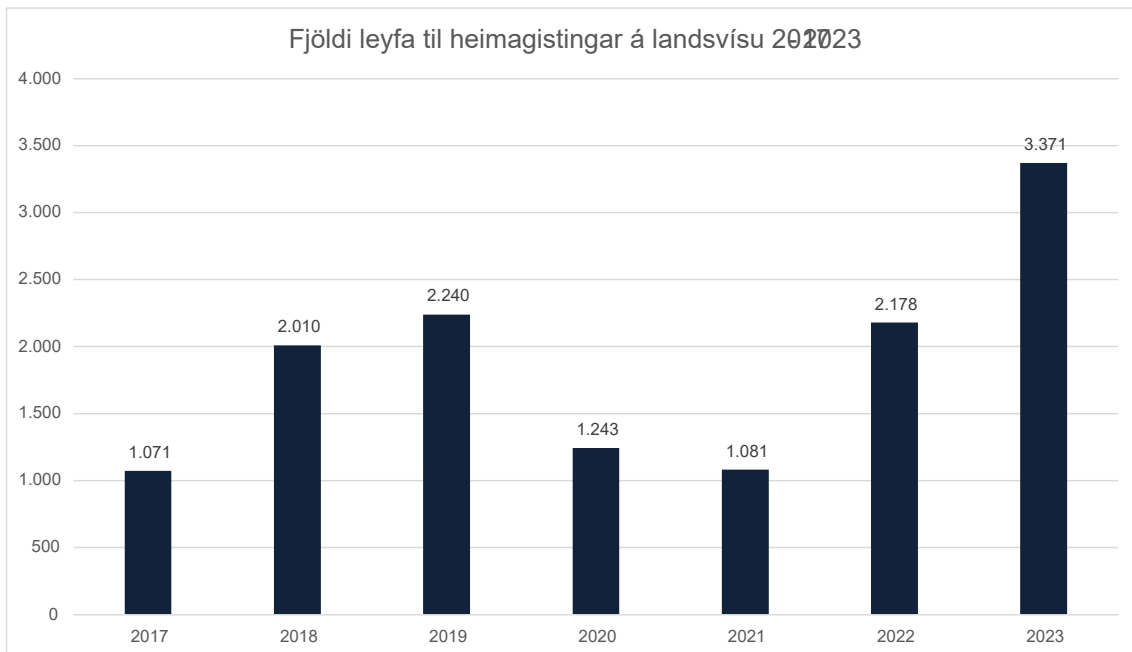
Þó verður að gera þann fyrirvara að vísitala paraðra viðskipta er ónákvæm við mat á gildum í endapunkti og getur því breyst þegar frekari gögn liggja fyrir. Sé horft til síðustu mælinga í samhengi má þó fullyrða að báðar vísitölur sýni sambærilega þróun síðustu 12 mánuði og ekki sé merkjanlegur munur á verðþróun hvort sem nýjum eignum er sleppt eða ekki.

Þessar niðurstöður má setja í samhengi við umræðu um áhrif hlutdeildarlána á mælda verðbólgu. Samræmist það því að við veitingu hlutdeildarlána eru viðmið um hámarksverð sem setur því skorður hvaða íbúðir geta fallið undir úrræðið. Þannig gæti ekki fengist hlutdeildarlán til kaupa á dýrri nýrri íbúð á höfuðborgarsvæðinu.

# Leigumarkaður

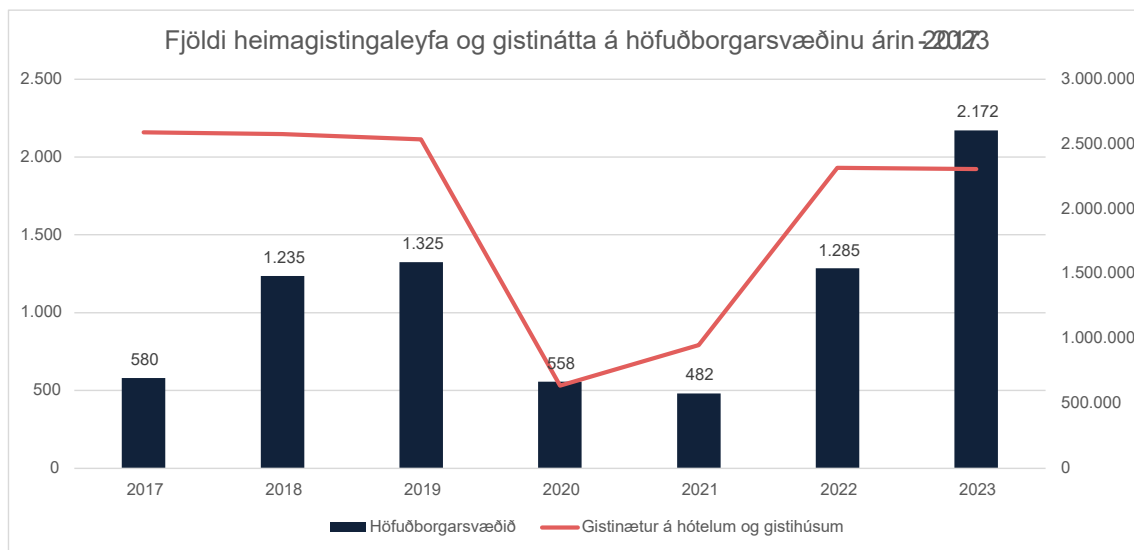
## Fjöldi leyfa um heimagistingu vex um 55% milli ára

Samanborið við 2022 hefur fjöldi leyfa til heimagistingar vaxið um 55% það sem af er ári, en fjöldi leyfa í fyrra var sambærilegur við árin fyrir heimsfaraldurinn þ.e. 2018 og 2019. Heimagisting er úrræði fyrir þá, sem vilja leigja út lögheimili sitt eða aðra fasteign í sinni eign (t.d. sumarbústað) til styttri tíma. Einstaklingur sem hyggst leigja út eign í heimagistingu má ekki fara yfir 90 daga hámark á almanaksári. Jafnframt er það gert að skilyrði að tekjur einstaklings af leigu fari ekki yfir 2 m. kr. og sér Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu um skráningu og eftirlit með heimagistingu.



Þær íbúðir sem leigðar eru meira en 90 daga á ári þurfa starfsleyfi. Þar er um að ræða íbúðir sem annars hefðu verið í langtímaleigu og fara af leigumarkaði. Líklegt er að fjölgun starfsleyfissskyldra íbúða sé sambærileg við fjölgun leyfa til heimagistingar. Eins og greint var frá í síðustu mánaðarskýrslu hagdeildar HMS mátti, samkvæmt nýjustu leigumarkaðskönnun, greina vísbendingu um að framboð af hentugu leiguhúsnæði hafi dregist saman undanfarið. Ákveðin samkeppni ríkir á milli leigjenda og ferðamanna um mögulegar leigubúðir. Þegar ferðamenn eru margir miðað við framboð af gistirými veldur það verðhækkunum á gistingu og fleiri sjá sér hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu frekar en í langtímaleigu. Í slíku árferði á sér því stað tilfærsla á íbúðum af langtímaleigumarkaði yfir á skammtímaleigumarkað.

Á höfuðborgarsvæðinu hefur leyfum til heimagistinga fjölgað um 69% það sem af er ári og eru leyfin orðin tæplega 2.200 talsins. Á sama tíma eru ferðamenn á höfuðborgarsvæðinu að sækja meira í hótलगistingu en gistinætur fyrstu 9 mánuði þessa árs eru 26% fleiri en á sama tíma í fyrra og er fjöldi þeirra það sem af er ári á svipuðu róli og heildarfjöldi gistinátta 2022. Af þessari miklu fjölgun heimagistingaleyfa umfram fjölda hótलगistinátta má álykta að skammtímaleigumarkaðurinn sé farinn að mynda aukinn þrýsting á fasteigna- eða langtímaleigumarkað, þ.e. með því að draga til sín íbúðir sem annars hefðu verið notaðar undir íbúðarhúsnæði.

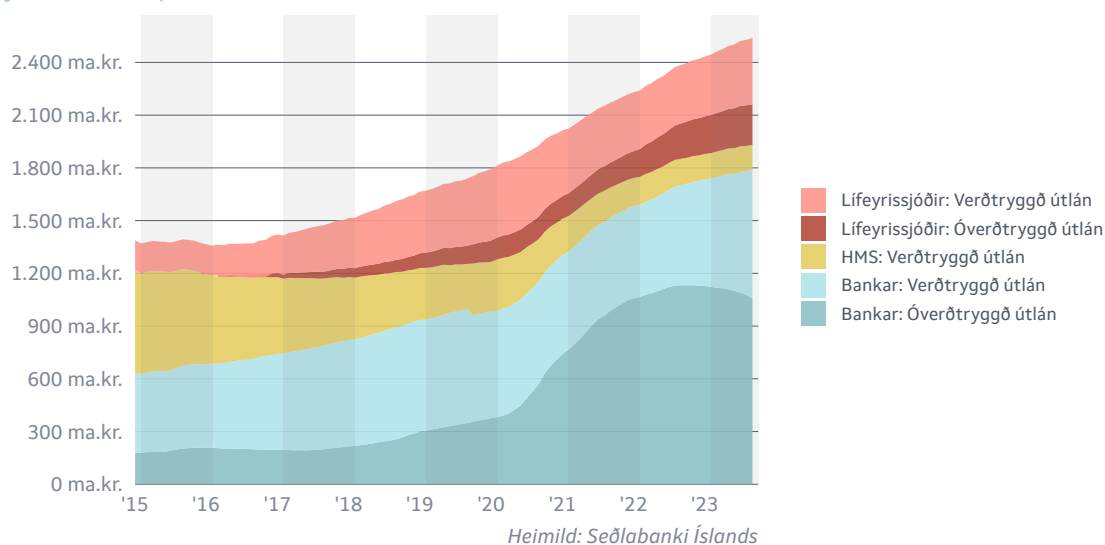


# Lánamarkaður

Heildarfasteignauflán til heimila nema 2.545 ma. kr. og er skipting þeirra þannig að bankar hafa lánað 1.794 ma. kr. og af því eru 737 ma. kr. verðtryggð útlán og 1.057 ma. kr. óverðtryggð útlán. Lífeyrissjóðir hafa lánað 609 ma. kr. þar af eru 378 ma. kr. verðtryggð útlán og 231 ma. kr. óverðtryggð útlán. HMS hefur lánað fyrir 142 ma. kr. og eru þau lán öll verðtryggð.

## Heildarútlán til heimilanna

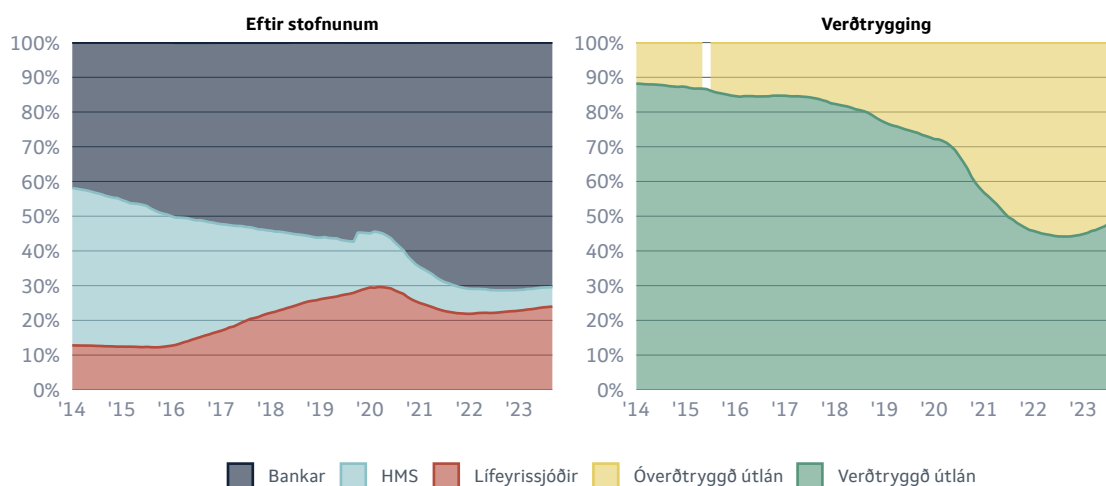
jan. 2014 - sep. 2023



Útlán til einstaklinga skiptast nú nánast að jöfnu milli verðtryggðra og óverðtryggðra. Hlutfall verðtryggðra lána var lægst 44% í september í fyrra og hafði þá lengi farið lækkandi.

## Hlutfallsleg skipting útistandandi íbúðalána til heimila

jan. 2014 - sep. 2023

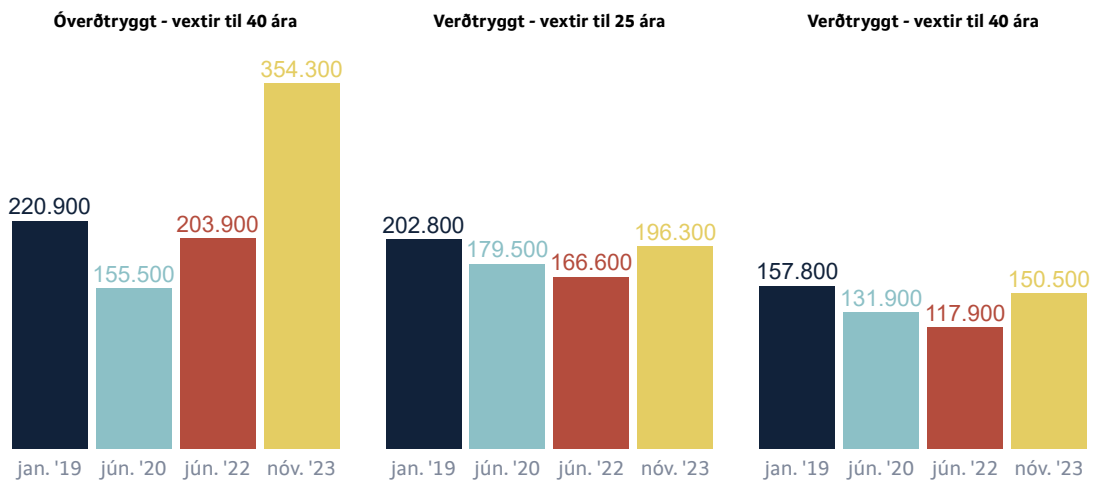




Hærrí vextir gera það að verkum að greiðslubyrði óverðtryggðra lána hefur hækkað. Mánaðarleg greiðslubyrði af óverðtryggðu 40 m. kr. láni til 40 ára er nú 354.300 kr. en var 220.900 í janúar 2019. Mánaðarleg greiðslubyrði af verðtryggðu 40 m. kr. láni til 25 ára er nú 196.300 kr. en var 202.800 í janúar 2019. Hafa ber í huga þegar mánaðarleg greiðslubyrði er borin saman milli tímabila að íbúðaverð og laun hafa breyst á tímanum. Þannig er vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sem hlutfall af launum 11,3% hærri um þessar mundir en hún var í janúar 2019. Það þýðir að íbúðaverð hefur að jafnaði hækkað meira en laun í landinu miðað við launavísitölu hagstofunnar og að húsnæðisliðurinn vegur nokkuð þyngra í heimilisbókhaldinu hjá þeim sem kaupa íbúð í dag en hann gerði í byrjun árs 2019.

### Mánaðargreiðslubyrði af 40 m.kr. láni\*

jan. 2019 - nóv. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

\*Miðað er við jafngreiðslulán á vöxtum sem jafngilda meðaltali af lögstu breytilegum vöxtum hjá bönkunum.

Þegar íbúðaverð hækkar mikið umfram laun verður erfiðara fyrir heimilin að festa kaup á húsnæði, einkum fyrir þau sem ekki eiga húsnæði fyrir. Gliðnun á sambandi þessara tveggja breyta getur leitt til þess að bæði lágmarksútborgun og afborganir af lánum aukist umfram sparnaðar- og greiðslugetu margra heimila. Þannig þurfa heimili sem koma ný inn á fasteignamarkaðinn að reiða fram hærri útborgun og taka á sig töluverðar skuldbindingar vegna ört hækkanði íbúðaverðs. Á höfuðborgarsvæðinu er vísitala íbúðaverðs sem hlutfall af launum 6,8% lægri nú en hún var þegar hún stóð sem hæst í október í fyrra. Þá hafði hún ekki verið hærri áður miðað við laun á því tímabili sem mælingar ná til þ.e. frá 1994. Þá er vert að nefna að launavísitala Hagstofunnar mælir breytingar á tímakaupi reglulegra launa, en ekki launasummu, og því kemur stytting vinnuvikunnar til hækkunar á vísitölunni þrátt fyrir að útborguð laun breytist ekki.

## Vísitala íbúðaverðs sem hlutfall af launum

Vísitala (2008 = 100)

jan. 1994 - okt. 2023



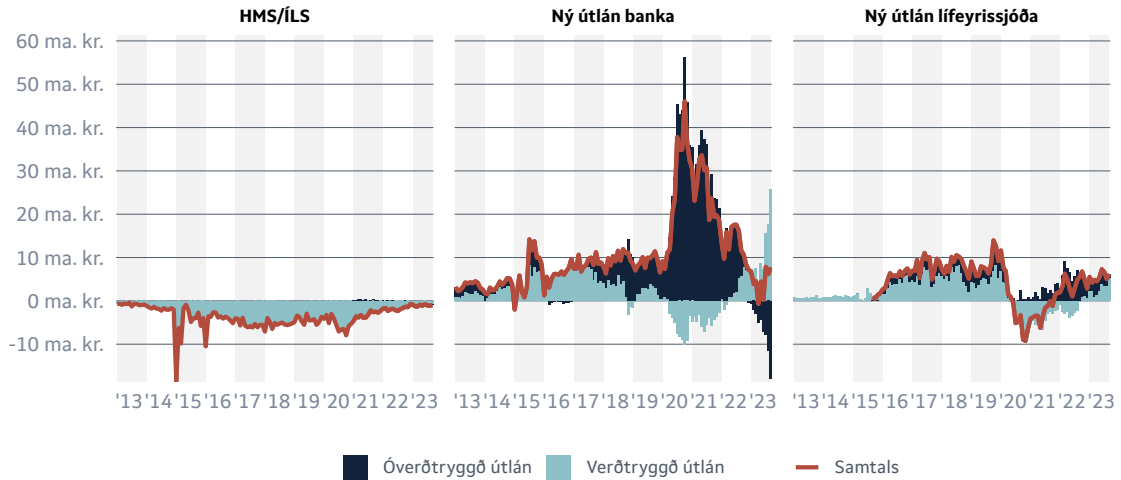
## Uppgreiðslur óverðtryggðra lána aukast mikið

Hrein ný íbúðalán<sup>4</sup> til heimila námu 12,9 ma. kr. í septembermánuði. Ný verðtryggð íbúðalán til heimila námu 30,1 ma. kr. og hafa þau verið jákvæð undanfarið rúmt ár. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána aukast mikið en alls voru 17,2 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum greidd upp eða 1,3% allra óverðtryggðra lána til heimila. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána eru nú um tvöfalt meiri en uppgreiðslur verðtryggðra lána voru mestar eftir vaxtalækkanir í heimsfaraldrinum. Hrein ný íbúðalán frá bönkum til heimila námu 7,7 ma. kr. en hrein ný íbúðalán frá lífeyrissjóðum til heimila námu 6,2 ma. kr. í september. Á þriðja ársfjórðungi námu hrein ný íbúðalán til heimila 21,8 ma. kr. frá bönkum og 17,9 ma. kr. frá lífeyrissjóðum. Það sem af er ári hafa lífeyrissjóðir lánað umfram uppgreiðslur og aðrar umframgreiðslur fyrir 49,6 ma. kr. samanborið við 41 ma. kr. sem bankar hafa lánað í formi nýrra íbúðalána til heimila. Hlutdeild lífeyrissjóða á íbúðalánamarkaði hefur því vaxið á árinu úr 22,8% í byrjun árs og er nú 24% en hæst fór hlutdeild þeirra í útistandandi íbúðalánnum til heimila í 29,6% í apríl 2020.

4 Hrein ný íbúðalán: Ný íbúðalán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

jan. 2013 - sep. 2023

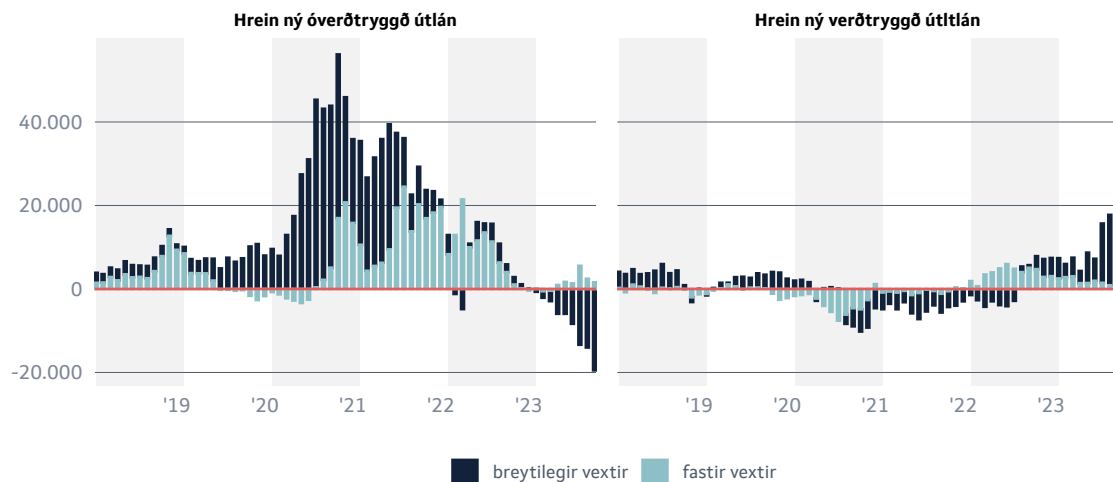


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Verðtryggð lán banka til heimila námu 25,6 ma. kr. í september og þar af voru 22,6 ma. kr. á breytilegum vöxtum en 3 ma. kr. á föstum vöxtum. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána til banka námu 17,9 ma. kr. en heimilin greiddu upp 19,5 ma. kr. af óverðtryggðum lánum á breytilegum vöxtum í september en á sama tíma voru hrein ný óverðtryggð lán heimila á föstum vöxtum tekin fyrir 1,5 ma. kr.

## Hrein ný útlán banka eftir föstum og breytilegum vöxtum

jan. 2018 - sep. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

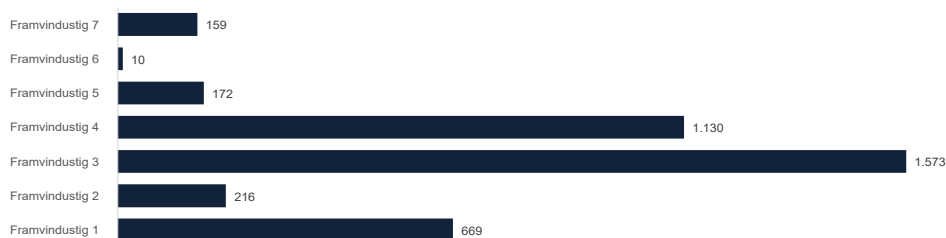
# Byggingamarkaður

Í lok október höfðu 2.294 nýbyggðar íbúðir orðið fullbúnar frá áramótum. Til viðbótar hafði íbúðum fjölgað um 460 og fjölgaði því fullbúnum íbúðum um 2.754. Fjölgun umfram nýjar íbúðir skýrist að mestu annars vegar af íbúðum sem gerðar hafa verið í eldri byggingum sem áður voru nýttar til annarra nota og hins vegar af yfirferð HMS á gögnum í fasteignaskrá, þar sem leiðrétt er skráning íbúða sem urðu fullbúnar fyrir allnokkru. Við yfirfærslu fasteignaskrár til HMS sumarið 2022 kom í ljós að nokkuð vantaði upp á að skráning matsstigs stemmdi við raunverulega stöðu mannvirkja. HMS hóf því að nýta niðurstöður úr vettvangsathugunum (talningum) sem framkvæmdar eru tvisvar á ári til að leiðrétta skráninguna. Á þessu ári hefur verið gengið lengra og fer nú starfsmaður stofnunarinnar reglulega um og skráir athugasemdir um mannvirki sem eru komin lengra í byggingu en skráning í fasteignaskrá gefur til kynna. Unnið er úr þessum athugasemdum og vegna þeirra skrást íbúðir fullbúnar nú, sem í raun voru fullbúnar fyrir allnokkru.

## Íbúðaspá út frá talningu íbúða í byggingu

Út úr septeembertalningu HMS á fjölda íbúða í byggingu<sup>5</sup> má greina að framkvæmdum þar sem framvinda stendur í stað á milli talninga heldur áfram að fjölga og vísbendingar eru um að enn sé að hægja á framkvæmdum líkt og mældist í síðustu talningu í mars. Það leiðir til þessa að fleiri íbúðir teljast nú í byggingu og eru flestar þær íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Samtals eru 3.929 íbúðir á sama framvindustigi og þær voru í mars og sýnir myndin að neðan á hvaða framvindustigi þær eru.

Fjöldi íbúða á sama framvindustigi milli talninga

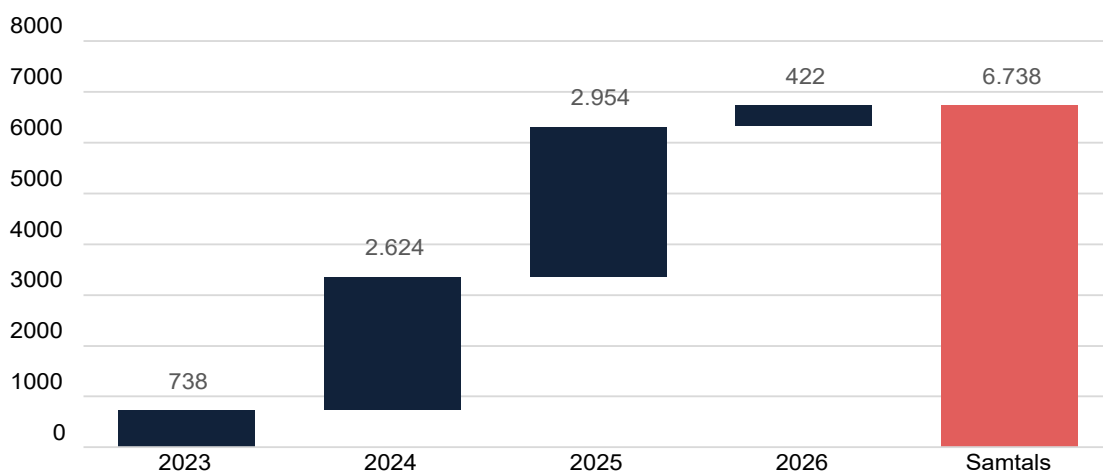


Erfitt er að spá fyrir um fjölda fullbúinna íbúða sem ættu að koma inn á markað á næstu árum þar sem vísbendingar eru um að hægt hafi á framkvæmdum. Taka þarf tillit til þeirra íbúða þar sem óvissa er um framvindu á næstunni til að mynda þar sem framvinda helst óbreytt á milli mælinga. Áætla má að 6.738 íbúðir séu í virkri framleiðslu af 8.683

5 [Skýrsla um septeembertalningu. Í henni má m.a. sjá skilgreiningu á framvindustigum.](#)

Íbúðum sem taldar voru í byggingu í síðustu talningu. Miðað við þann fjölda íbúða sem taldar voru í september og áætlaðan tíma fyrir verklok þeirra verkefna má gera ráð fyrir að 738 þeirra íbúða verði fullbúnar á þessu ári. Árið 2024 verði 2.624 íbúðir fullbúnar og 2.954 íbúðir árið 2025. Þess má geta að spáin nær einungis til þeirra framkvæmda sem voru í nýjustu talningu, framkvæmdir sem hófust eftir talninguna eða sem hefjast á næstunni gætu því bæst við fjölda fullbúinna íbúða á tímabilinu. Íbúðir eru að jafnaði fullkláraðar á tveimur árum frá því framkvæmdir hefjast og þar af leiðandi líkur á að þær íbúðir sem fari í byggingu á síðari hluta árs 2023 verði fullkláraðar í lok ársins 2025 eða byrjun ársins 2026. Laga hlekk – Skýrsla um septembertalningu. Í henni má m.a. sjá skilgreiningu á framvindustigum.

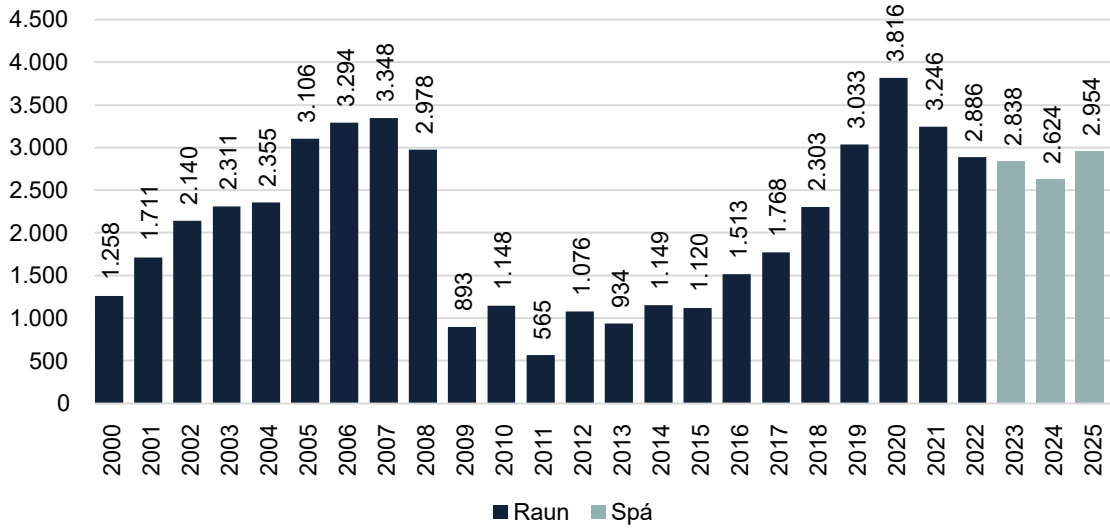
### Spá um fullbúnar íbúðir



Ef fjöldi íbúða sem urðu fullbúnar á árinu fyrir talninguna eru teknar með þá má gera ráð fyrir að 2.838 íbúðir verði fullbúnar árið 2023 sem er svipað og talningin í mars á þessu ári gaf til kynna. Hins vegar er áætlað að um 2.624 íbúðir verði fullbúnar árið 2024 sem eru færri íbúðir en talning í mars gaf til kynna, en helsta ástæða þess er að fleiri íbúðir standa í stað.



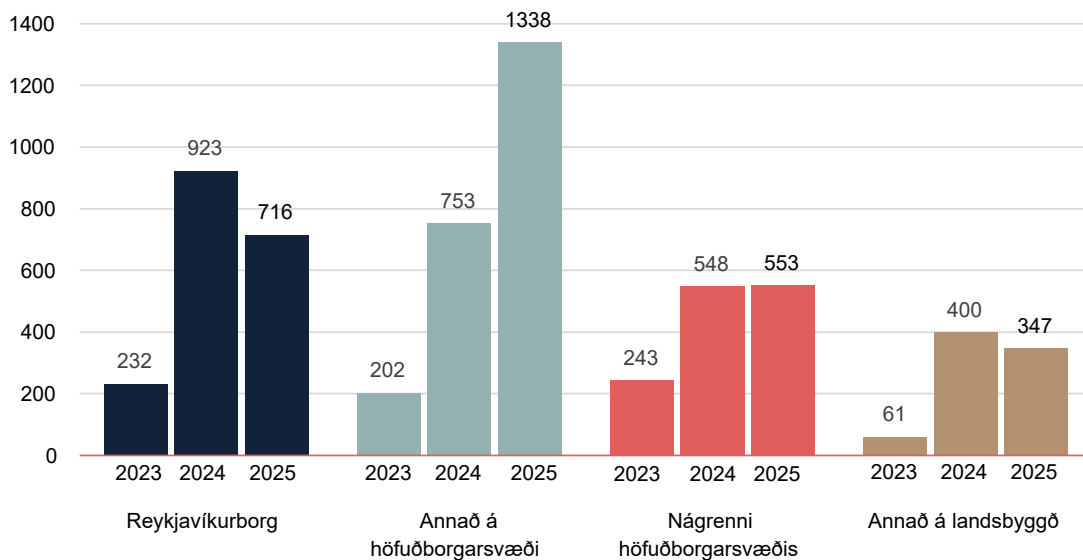
### Fullbúnar íbúðir og spá um fullbúnar íbúðir



Samkvæmt íbúðaspánni er gert ráð fyrir að 923 íbúðir verði fullbúnar í Reykjavík á næsta ári eða um 35% af heildarfjölda íbúða sem áætlað er að verði fullbúnar á næsta ári. Í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er áætlað að 753 íbúðir verði fullbúnar á næsta ári og eru flestar í Hafnarfirði og Kópavogi. Þar er búist við tæplega tvöfalt fleiri íbúðum árið 2025 og má þar helst nefna að um 850 af þeim 1.338 íbúðum eru í Hafnarfirði.

Í sveitarfélögum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið er áætlað að 548 íbúðir verði fullbúnar á næsta ári og 553 íbúðir á árinu 2025. Meirihluti þessara íbúða eru í Reykjanesbæ og Sveitarfélaginu Árborg. Annars staðar á landinu er áætlað að 400 íbúðir verði fullbúnar á næsta ári. Um 160 af þeim eru á Akureyri en þar á eftir koma Vestmannaeyjar.

### Spá um fullbúnar íbúðir eftir svæðum



Í nýrri íbúðaþarfagreiningu Intellicon<sup>6</sup> fyrir HMS kemur fram að merki eru um að þörf fyrir húsnæði sé að aukast. Íbúðaþörf er reiknuð út frá fólksfjölda og hversu margir eru að meðaltali um hverja íbúð. Þrátt fyrir að versnandi lánamöguleikar dragi tímabundið úr eftirspurn eftir íbúðum þá getur íbúðaþörfin aukist.

Uppsöfnuð þörf geti á skömmum tíma umbreyst í mikla eftirspurn eftir húsnæði. Þörfin fyrir íbúðir hafi verið að byggjast upp eftir heimsfaraldur með auknum aðflutningi erlends vinnuafls og vegna öldrunar þjóðarinnar sem þýðir að færri muni búa í hverri íbúð. Þó er óvissa um framtíðaráform þeirra sem flytja hingað og hversu líkleg þau eru til að flytja frá landinu ef efnahagsástandið breytist. Niðurstöður benda til að byggja þurfi allt að 5.000 íbúðir á ári næstu árin til að mæta nýrri þörf fyrir íbúðir.

Fylgjast þarf grannt með raunverulegri mannfjöldaþróun og huga að því hvernig ólíkar stefnur og ákvarðanir stjórnvalda á öðrum sviðum en húsnæðismálum hafa áhrif á þróun mannfjölda. HMS hefur lagt áherslu á að ekki megi endurtaka fyrri mistök þar sem of mikið var dregið úr nýbyggingum í niðursveiflum sem leiddi til framboðsskorts og húsnæðisverðshækkana þegar eftirspurnin jókst á ný.

Ýmislegt hefur verið gert til að mæta mögulegri niðursveiflu í íbúðabyggingu. Stjórnvöld hafa m.a. gert rammasamning um uppbyggingu íbúða á næstu 10 árum þar sem gert er ráð fyrir að byggðar verði 4.000 íbúðir árlega á fyrri hluta samningstímans. HMS hefur umsjón með eftirfylgd rammasamningsins og nú liggja fyrir áform sveitarfélaganna um hvernig mæti eigi þeirri uppbyggingu með framboði lóða. Í húsnæðisáætlunum sem sjá má á [hms.is](https://hms.is) er aðgengilegt yfirlit um fjölda lóða í hverju sveitarfélagi. Einnig hafa stjórnvöld ákveðið að tvöfalda fjölda íbúða sem byggðar verða með húsnæðisstuðningi á árunum 2024 og 2025.

---

6 [Skýrsla um mat á íbúðaþörf.](#)

## Niðurstaða talningar í september 2023 eftir sveitarfélagi

Sveitarfélag	Framvindustig							Samtals
	1	2	3	4	5	6	7	
Akraneskaupstaður	1	19	51	145	20	36	27	299
Akureyrarbær			105	160	4		2	271
Bláskógabyggð	1	2	1	2				6
Bolungarvíkurkaupstaður		1						1
Borgarbyggð	1	4	12	5	10		1	33
Dalvíkurbyggð		2		7				9
Eyjafjarðarsveit		2	5	2	1			10
Fjallabyggð			4					4
Fjarðabyggð	2	2	10	11	1	16		42
Flóahreppur	4	1	1	5				11
Garðabær	81	27	238	193	94		135	768
Grindavíkurbær	1	23	21	14	5			64
Grímsnes- og Grafningshreppur	2	6		1	1			10
Grundarfjarðarbær	1			2			3	6
Grýtubakkahreppur				2	7			9
Hafnarfjarðarbær	444	124	576	285	68	10	98	1.605
Hrunamannahreppur			5				2	7
Húnabyggð		2	1	2	1			6
Húnaþing Vestra		3		2				5
Hvalfjarðarsveit	1	4	1	15	2	2	2	27
Hveragerðisbær	10	22	13	15	2	2	13	77
Hörgársveit	1		16	31	1		1	50
Ísafjarðarbær	6	1	7	41	1			56
Kópavogsbær	2	39	383	269	44		97	834
Mosfellsbær	3	2	17	97	19		7	145
Múlaþing	24	7	9	14	9			63
Mýrdalshreppur	1	14	4	4	2			25
Norðurþing	29		9	1	2			41
Rangárþing eystra	1	3		8	7			19
Rangárþing ytra		1	1	16	3		1	22
Reykhólahreppur		4						4
Reykjanesbær	19	12	193	132	21		22	399
Reykjavíkurborg	593	87	493	827	292	60	255	2.607
Seltjarnarnesbær	25		27	1				53
Skaftárhreppur	3			8				11
Skagafjörður			4	16	4	8		32
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	12	5						17
Snæfellsbær				1				1
Suðurnesjabær	4	8	4	17	9		3	45
Svalbarðsstrandarhreppur	4	3	2	2				11
Sveitarfélagið Árborg	16	20	180	193	116		61	586
Sveitarfélagið Hornafjörður	32	3	4	9		1	1	50
Sveitarfélagið Stykkishólmur			2	4				6
Sveitarfélagið Vogar		14	48	16	18		39	135
Sveitarfélagið Ölfus	8	34	14	43	18		7	124
Tálknafjarðarhreppur		2						2
Vestmannaeyjabær		11	30	12	3			56
Vesturbyggð				1	10			11
Þingeyjarsveit				6	2			8
<b>Samtals</b>	<b>1.332</b>	<b>514</b>	<b>2.491</b>	<b>2.637</b>	<b>797</b>	<b>135</b>	<b>777</b>	<b>8.683</b>



**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / [hagdeild@hms.is](mailto:hagdeild@hms.is)

**Útgáfudagur:**

27. nóvember 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.