

Mars 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



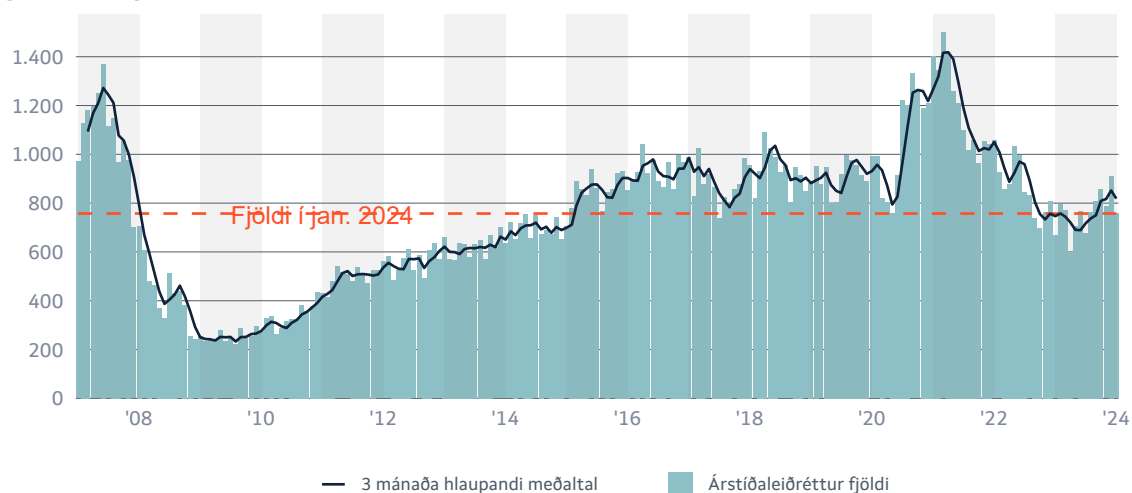
Fasteignamarkaður

Meira líf í janúarmánuði samanborið við fyrra ár

Á síðustu árum hafa umsvif á fasteignamarkaði í janúarmánuði verið minni en á öðrum mánuðum ársins. Síðastliðinn janúarmánuður var þar engin undantekning, en þá voru gefnir út 547 kaupsamningar á landinu öllu, samanborið við tæpa 960 samninga í desember. Leiðrétt fyrir árstíðasveiflum voru 17% færri samningar gefnir út í janúar samanborið við desember.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

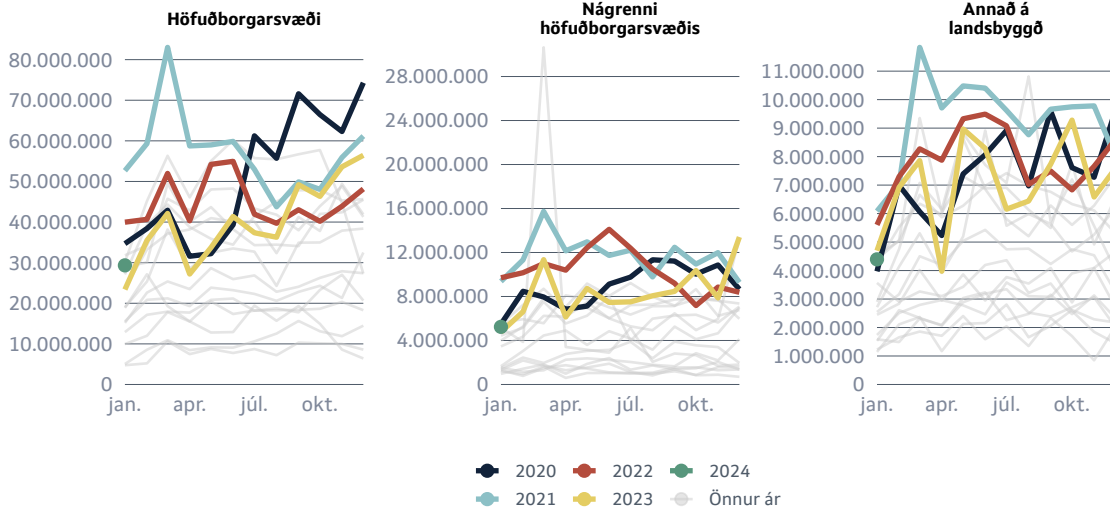
jan. 2007 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu fækkaði úr 605 í desember í 495 í janúar, í nágrennasveitarfélögum þess úr 194 í 110 og úr 160 í 123 annars staðar á landinu sé miðað við árstíðarleiðréttar tölur. Frá fyrra ári fjölgar þó kaupsamningum um 64 í janúar og velta eykst um 17% á föstu verðlagi vegna fleiri kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu.

Velta kaupsamninga á mánuði á föstu verðlagi

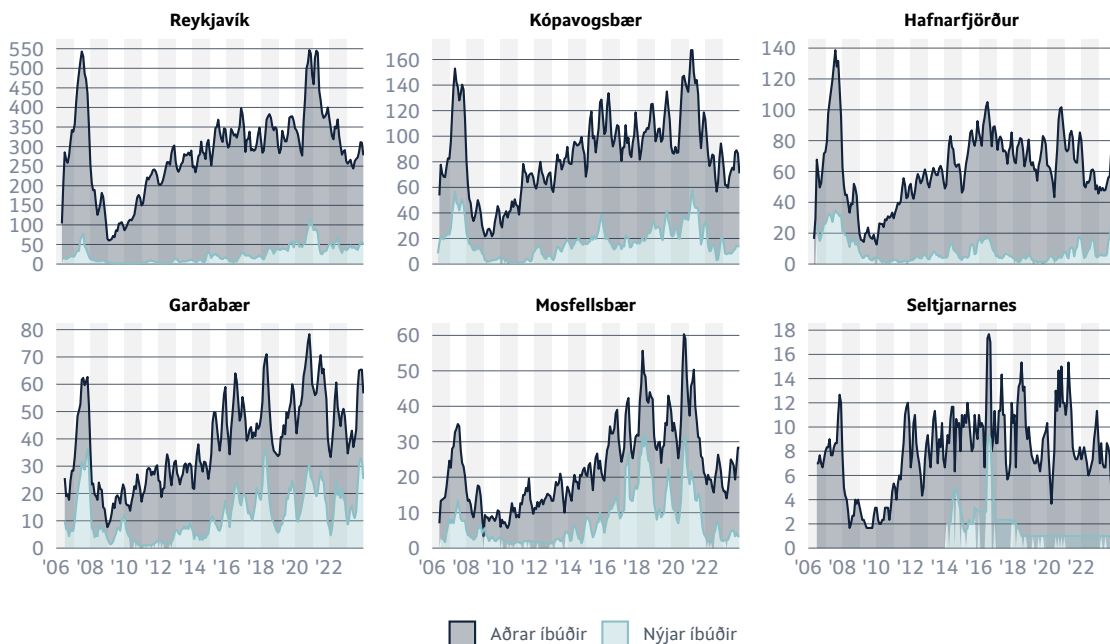


Heimild: Hagdeild HMS

Sömu sögu er að segja um kaupsamninga um nýtt íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, en þeim fækkaði milli mánaða þrátt fyrir að hafa fjölgað milli ára. Kaupsamningarnir voru um 80 talsins, næstum 40% færri í janúar en þeir voru að meðaltali fimm mánuði þar á undan. Samningarnir voru þó næstum tvöfalt fleiri samanborið við janúar 2023 þegar þeir voru 42 talsins. Tæplega helmingur af kaupsamningum nýrra íbúða voru í Reykjavík, en þeir voru næstflestir í Hafnarfirði.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Þriggja mánaða meðaltal
01. jan. 2006 - 01. jan. 2024

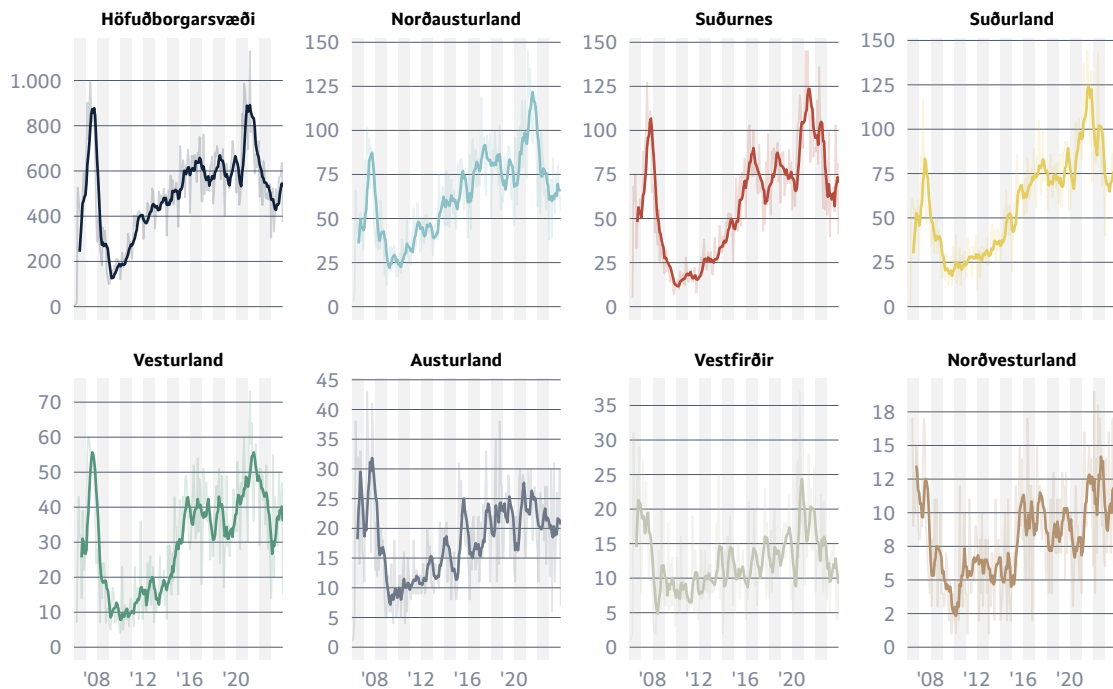


Heimild: Hagdeild HMS

Fjölgun kaupsamninga á milli janúarmánaða 2022 og 2023 skýrist af fleiri kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu og á Norðausturlandi. Umsvifin minnka mest á Austurlandi, Vestfjörðum og Suðurnesjum. Hafa þó þó í huga að sveiflur eru miklar milli mánaða á fjölda kaupsamninga utan höfuðborgarsvæðisins. Á Suður- og Vesturlandi breytast umsvif óverulega milli ára.

Fjöldi útgefna kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2006 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Stór hluti seldra íbúða eru nýbyggingar

Sé horft til síðustu þriggja mánaða hefur um fjórða hver íbúð sem selst hefur á höfuðborgarsvæðinu verið ný. Í nóvember samþykkti ríkisstjórnin að kaupa allt að 210 íbúðir í gegnum leigufélagið Bríeti og veita stofnframlög til Bjargs íbúðafélags og eru íbúðirnar ætlaðar Grindvíkingum. Þessi kaup eiga sinn hlut í sögulega miklum fjölda viðskipta með nýjar íbúðir af heildarfjölda viðskipta.

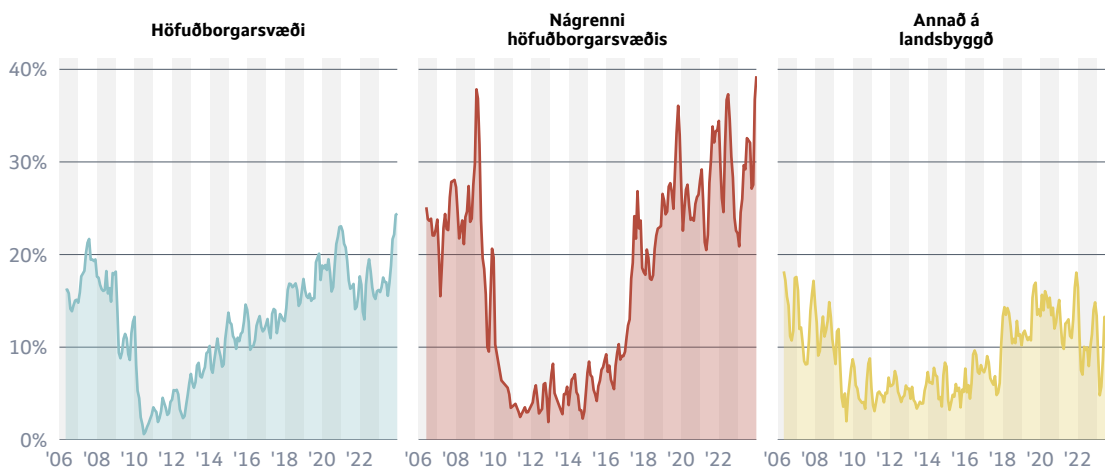
Líkt og myndin hér að neðan sýnir hefur hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum ekki verið jafnhátt á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2006. Á þessu tímabili hefur hlutfallið tvisvar áður verið yfir 20%, en það var um mitt ár 2007 og í ársbyrjun 2020.

Sömu sögu er að segja af nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landinu, en hlutfall þeirra síðustu þrjú mánuði hefur ekki verið jafnhátt á síðustu 18 árum. Nú eru um 40% seldra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nýbyggingar, en hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum er í 19% annars staðar á landinu.

Hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum (fjöldi útgefina kaupsamninga)

Þriggja mánaða meðaltal (%)

jan. 2006 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Vísbendingar um aukna virkni og hærra verð samhliða íbúðakaupum Grindvíkinga í febrúar

Þann 19. mars kynnti HMS nýja vísitölu íbúðaverðs fyrir allt landið. Vísitalan inniheldur fjórar undirvísitölur íbúðaverðs, en þær sýna verðþróun sérbýlis og fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Nýja vísitala íbúðaverðs var 101,9 í febrúar og hækkaði um 1,9% á milli mánaða. Hækkun vísitölnunnar er að mestu leyti tilkomin vegna verðhækkunar á fjölbýli, en vísitala fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2,1%, á meðan vísitala sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,4% á milli mánaða. Sé horft yfir lengra tímabil svo sem tvo mánuði þá er hækkun nýju gæðaleiðréttu vísitölnunnar minni.

Verðhækkun fjölbýlis er sérstaklega mikil utan höfuðborgarsvæðisins, en vísitala fjölbýlis á landsbyggðinni hækkaði um 6,4% á milli mánaða, á meðan vísitala sérbýlis utan höfuðborgarsvæðisins hækkaði um 1,1% á milli mánaða. Verðhækkunin á fjölbýli utan höfuðborgarsvæðisins er fyrst og fremst tilkomin vegna aukinnar virkni á fasteignamarkaðnum á Suðvesturhorni landsins. Til að mynda voru kaupsamningar að minnsta kosti 85 í Reykjanesbæ í febrúar eða um þrefalt fleiri samanborið við janúarmánuð.

HMS telur að aukin virkni á fasteignamarkaðnum á Suðvesturhorninu sé tilkomin vegna íbúðakaupa Grindvíkinga í febrúar, en Alþingi samþykkti í mánuðinum lög um kaup ríkisstjórnarinnar á íbúðarhúsnæði í bænum. Því má búast við að fjöldi íbúðaeigenda í Grindavík hafi selt fasteignir sínar til ríkisins og keypt aðra fasteign í nágrennasveitarfélögum bæjarins eftir gildistöku laganna 23. febrúar.

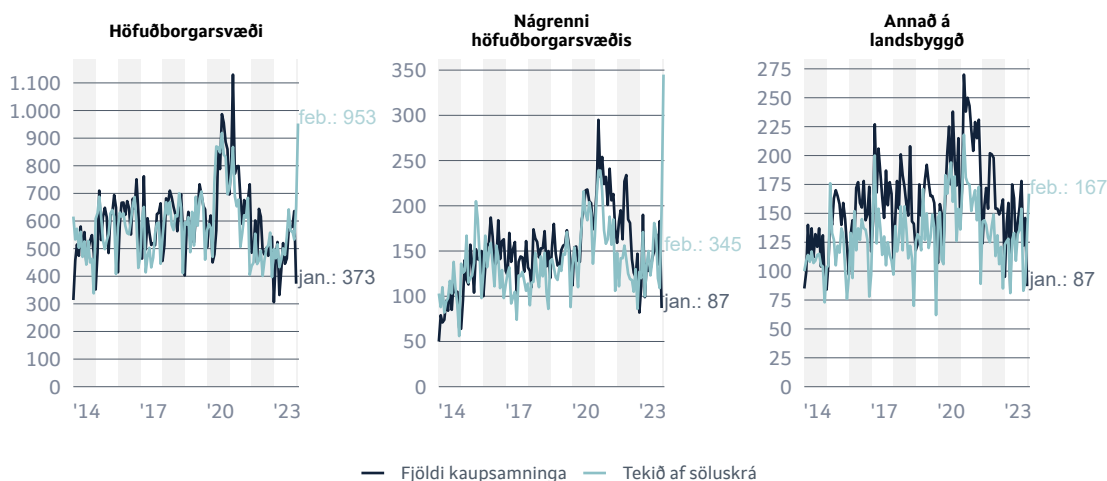
Gögn um fasteignaauglýsingar benda einnig til þess að miklar breytingar hafi átt sér stað í umsvifum á fasteignamarkaði í febrúar. Um 1.465 fasteignir voru teknar úr sölu í febrúar, sem er helmingi meira en í janúar, þegar 984 fasteignir voru teknar úr sölu.

Hlutfallslega átti mesta breytingin sér stað í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Hins vegar virðast tölur um fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna ekki lengur fylgjast að við fjölda kaupsamninga næstu mánuði þar á eftir. Bendir það til þess að kaupkeðjan sé í einhverjum mæli að rofna sér í lagi á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess og þ.a.l. verði ekkert af viðskiptum.

Einnig gæti verið að íbúðir séu í auknum mæli teknar úr sölu án þess að seljast. Á höfuðborgarsvæðinu var fjöldi kaupsamninga í janúar einungis rétt rúmlega helmingur þess fjölda fasteigna sem tekin var af söluskrá. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var hlutfallið enn lægra eða 44%.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - feb. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

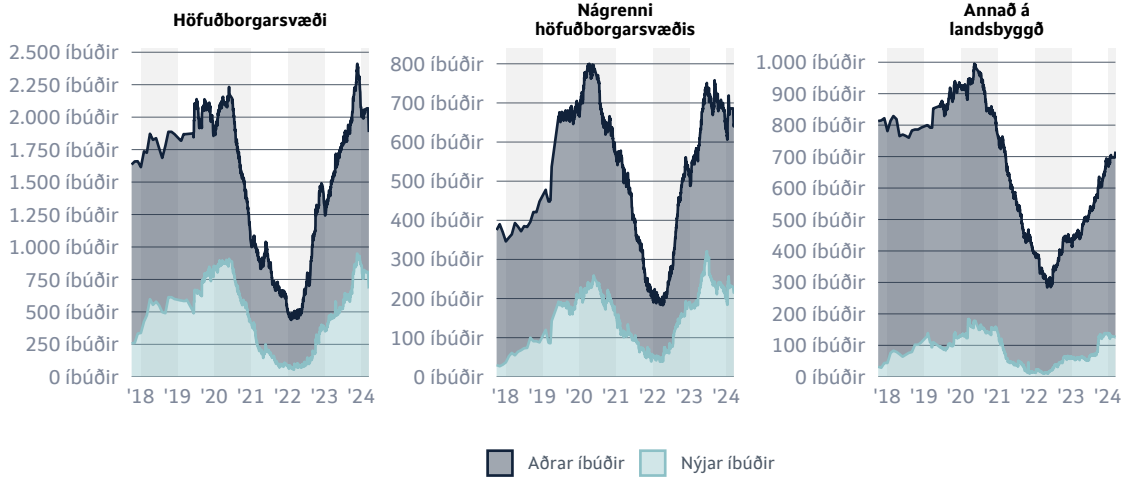
Íbúðum til sölu fækkar á milli mánaða

Um miðjan mars voru 3.200 íbúðir til sölu og hefur framboð íbúða dregist saman um 100 íbúðir á nýju ári aðallega þó á nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu. Framboð íbúða jókst mikið á síðasta ári og flestar voru íbúðir til sölu 3.750 um miðjan nóvember, en hefur svo dregist saman síðan þá.

Á síðasta ári jókst framboð á höfuðborgarsvæðinu aðallega vegna nýrra íbúða. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landinu má rekja aukið framboð til eldri íbúða sem settar eru á sölu fremur en nýrra íbúða sem koma á markað, sem gefur til kynna að hægt hafi á umsvifum á markaði.

Fjöldi auglýstra eigna

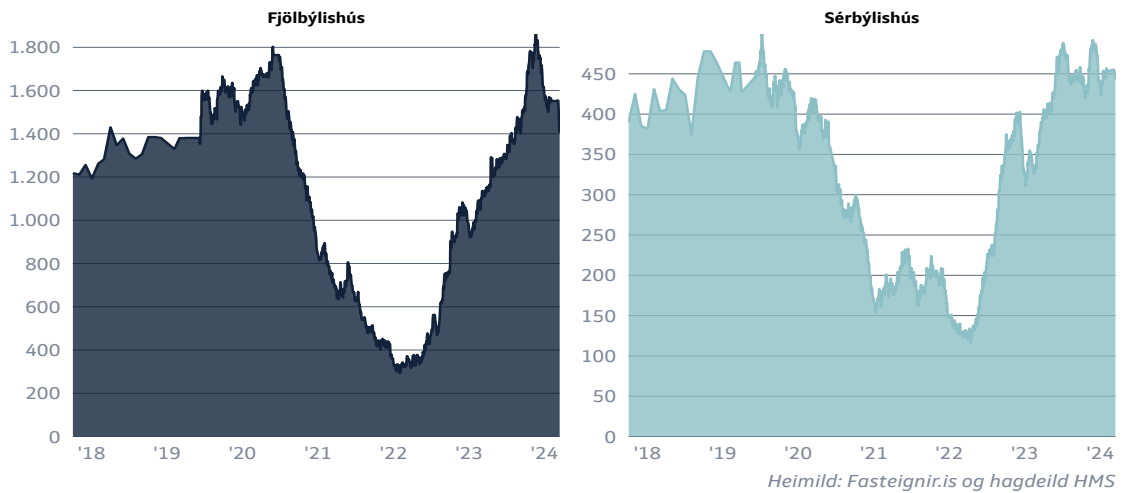
okt. 2017 - mar. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Frá nóvember á síðasta ári þegar framboð íbúða var sem mest hefur auglýstum fjölbýlisíbúðum á sölu fækkað hraðar en íbúðum í sérbýli. Þetta rennir stoðum undir það að nýjar íbúðir seljist hraðar en áður þar sem flest allar nýjar íbúðir á sölu á höfuðborgarsvæðinu eru fjölbýlisíbúðir. Aftur á móti er framboð sérbýlishúsa, sem byggist á eldri íbúðum, stöðugra á milli mánaða.

Fjöldi auglýstra eigna á höfuðborgarsvæðinu



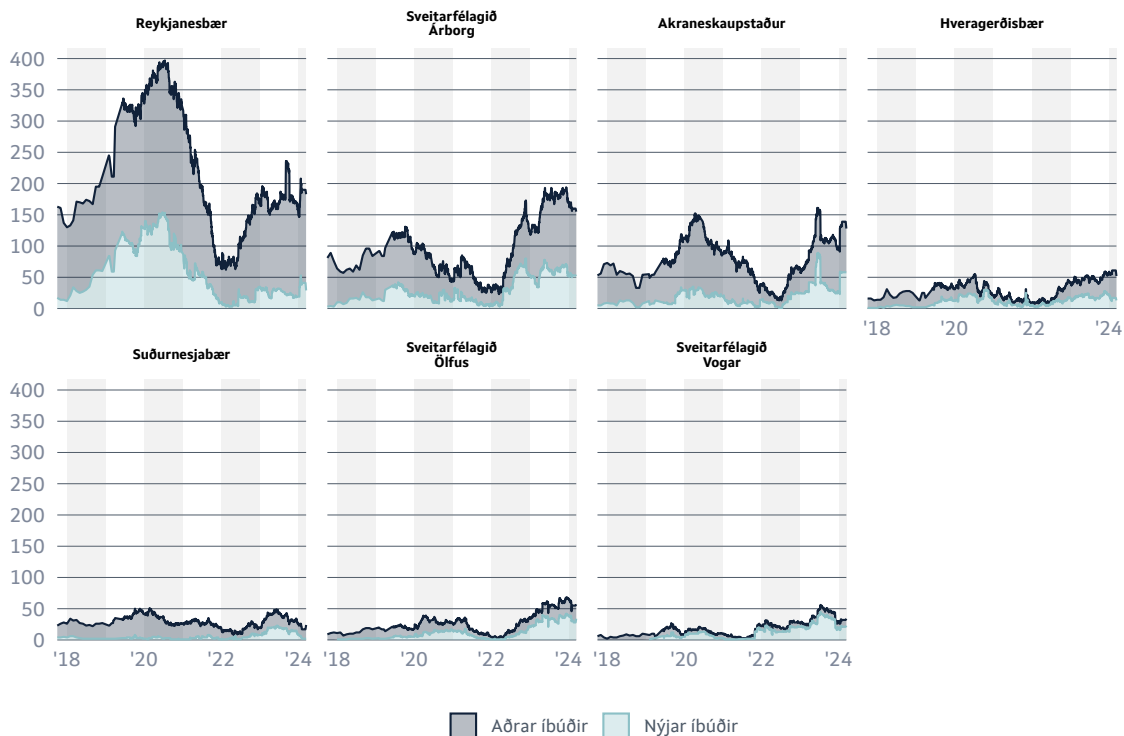
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Á seinni hluta síðasta árs mátti sjá merki um að farið var að ganga á stofn nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Í júní í fyrra voru 320 nýjar íbúðir til sölu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en í dag eru þær 220.

Heildarframboð íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nemur 700 íbúðum en um 480 þeirra eru í Reykjanesbæ, Árborg og á Akranesi. Hlutfallslega eru flestar nýjar íbúðir í Ölfusi og Vogum en framboð þar er óverulegt í samanburði við fyrrnefnd sveitarfélög.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - mar. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

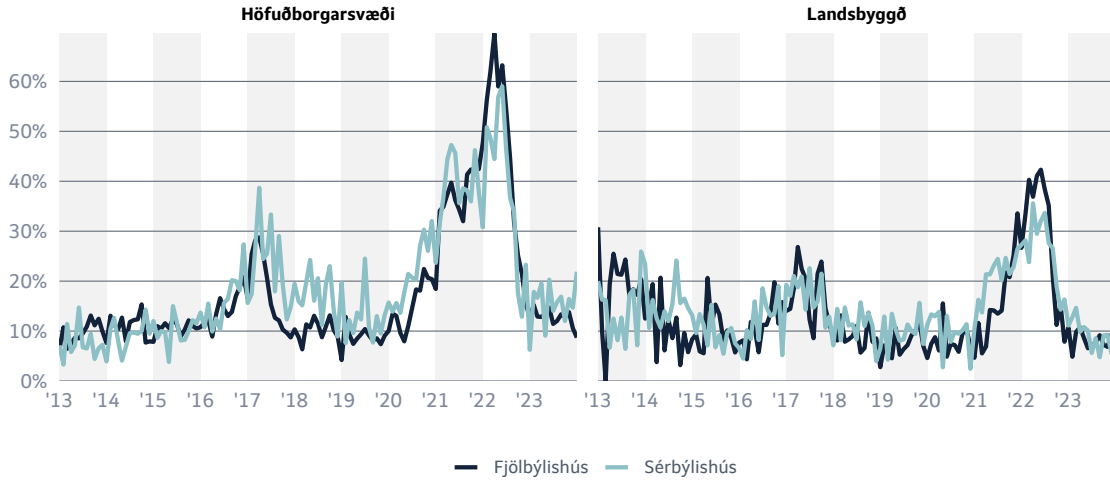
Tíunda hver íbúð seldist á yfirverði í janúar

Íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu í janúar seldust í um 9% tilvika yfir ásettu verði en hlutfallið var að meðaltali 13% á síðasta ári. Hlutfallið er í samræmi við langtíameðaltal síðustu ára ef frá eru talin árin 2017 og 2021 fram á mitt ár 2022 þegar mikill verðþrýstingur var á markaði. Því virðist ekki hafa verið sérstakur þrýstingur til verðhækkunar á fasteignamarkaði í janúar síðastliðnum.

Um 22% allra íbúða í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu í janúar seldust á hærra verði en ásettu ef miðað er við verð í nýjustu fasteignaauglýsingu áður en kaupsamningur var undirritaður. Til samanburðar var hlutfallið að meðaltali 15% á síðasta ári. Hins vegar sveiflast hlutfallið mikið milli mánaða sökum þess hve fáir kaupsamningar um sérbýli eru undirritaðir í hverjum mánuði, en á höfuðborgarsvæðinu var fjöldi þeirra um 17 prósent af fjölda kaupsamninga um fjölbýli í fyrra.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

jan. 2013 - jan. 2024



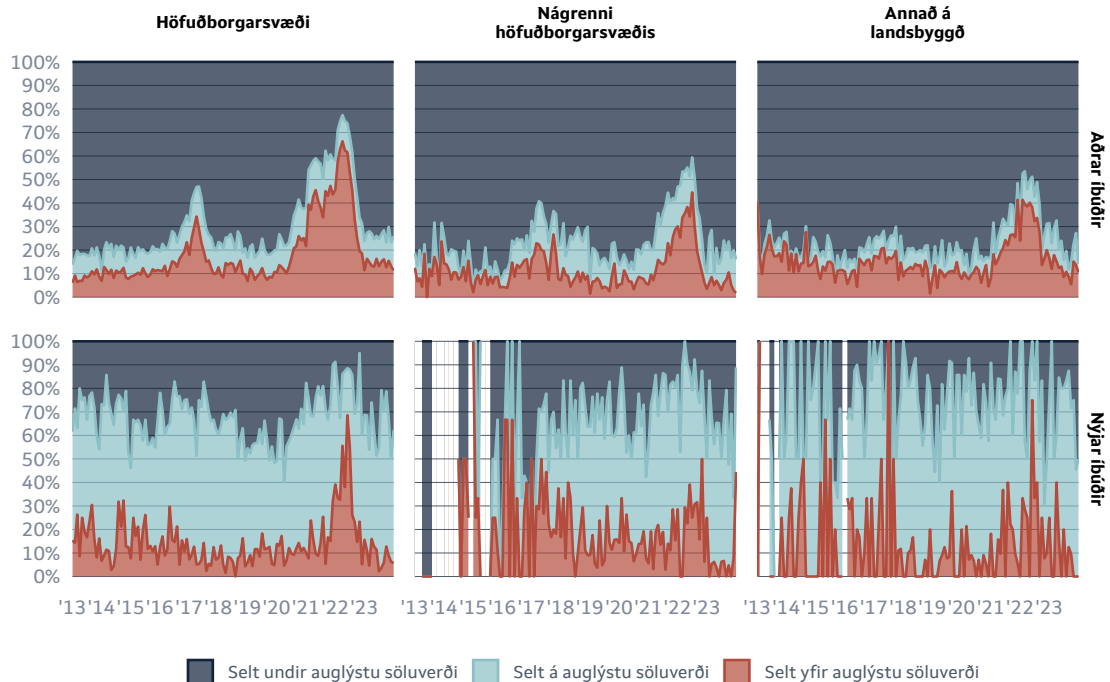
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Um 10% allra íbúða seldust yfir ásettu verði í janúar sem er nokkuð lægra hlutfall en á öllu síðasta ári seldust um 13% íbúða yfir ásettu söluverði. Hlutfallið var rúm 14% í janúar í fyrra enda var framboð íbúða þá minna en að jafnaði leiðir aukið framboð íbúða til minni verðþrýstings á markaði. Algengast er að nýjar íbúðir seljist á ásettu verði og því leiðir hærri hlutdeild nýrra íbúða í heildarsölu til þess að hlutfallslega færri íbúðir seljist yfir ásettu verði.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða (%)

jan. 2013 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Leigumarkaður

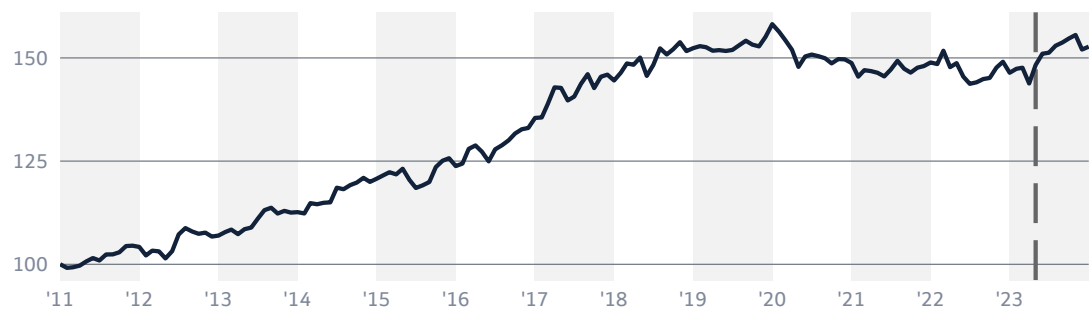
Vendingar á leigumarkaði

Frá 2019 hefur vísitala leiguverðs á föstu verðlagi lækkað og náði sú þróun fram til ársins 2023. Leigan hefur því hækkað minna en annar framfærslukostnaður heimila undanfarin ár en þó má sjá merki síðustu misseri um viðsnúning m.a. í nýjstu leigumarkaðskönnun HMS þar sem fram kemur að húsakostur leigjenda hefur þrengst, erfiðara hefur verið fyrir þá að verða sér úti um húsnæði og samningsstaða þeirra gagnvart leigusala hefur versnað. Síðastliðna tólf mánuði nemur hækking leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu 10,7% en til samanburðar hefur íbúðaverð hækkað um 5,7%. Raunhækking leigu hefur ekki mælst meiri frá vormánuðum 2019.

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á föstu verðlagi

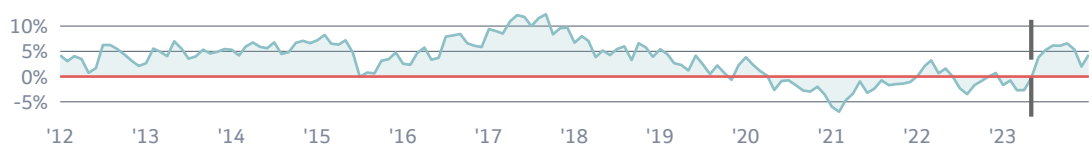
jan. 2011 - jan. 2024

Vísitala (jan. '11 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS
Ný vísitala notuð frá maí. 2023

12 mánaða breyting (%)



Heimild: Hagdeild HMS
Ný vísitala notuð frá maí. 2023

Sé leiguverð skoðað út frá fleiri mælikvörðum er sömu sögu að segja. Leiga sem hlutfall af launum er einn mælikvarði á greiðslubyrði leigu og hversu mikið húsnæðisliðurinn vegur hjá leigutökum húsnæðis. Á þriggja ára tímabili frá 2020 og út árið 2022 hækkaði leiga mun minna en laun eða sem nemur 12,7 prósentustigum. Á síðasta ári varð viðsnúningur en leiguverð hækkaði 4% umfram laun á tímabilinu svo að kostnaður vegna húsaleigu hefur átt stærri hlutdeild í heimilisbókhalda leigjenda síðastliðið ár samanborið við árin þar á undan.

Leiga sem hlutfall af launum*

Vísitala (jan. 2011 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS
Ný vísitala notuð frá maí. 2023

Niðurstöður síðustu leigumarkaðskönnunar bendir til þess að leiguverð geti hækkað hratt á næstu misserum vegna lítils framboðs af leiguíbúðum og slakrar samningsstöðu leigjenda. Sömuleiðis bendir ekkert til þess að eftirspurn eftir leiguhúsnæði sé að minnka, þar sem erfiðara er að komast á fasteignamarkaðinn vegna hárrar greiðslubyrði húsnæðislána. Einnig hefur eftirspurn eftir leiguhúsnæði aukist eftir því sem innflytjendum hér á landi hefur fjölgað umtalsvert á síðustu árum, en innflytjendur eru mun líklegri en innfæddir til að vera á leigumarkaði.

Litlar íbúðir með hæsta fermetraverðið eru miðsvæðis í Reykjavík

Almennt er herra fermetraverð á minni íbúðum vegna minnkandi jaðarnytja og hentugleika íbúða eftir því sem þær stækka. Eins eru oft minni íbúðir til leigu dýrari sökum góðrar staðsetningar s.s. nálægð við miðbæ borga eða háskólasamfélaga. Þá er dýrara fyrir verktaka að byggja smærri íbúðir sökum hás fasts kostnaðar s.s. lóðaverðs sem leiðir til herra leiguverðs á minni íbúðum.

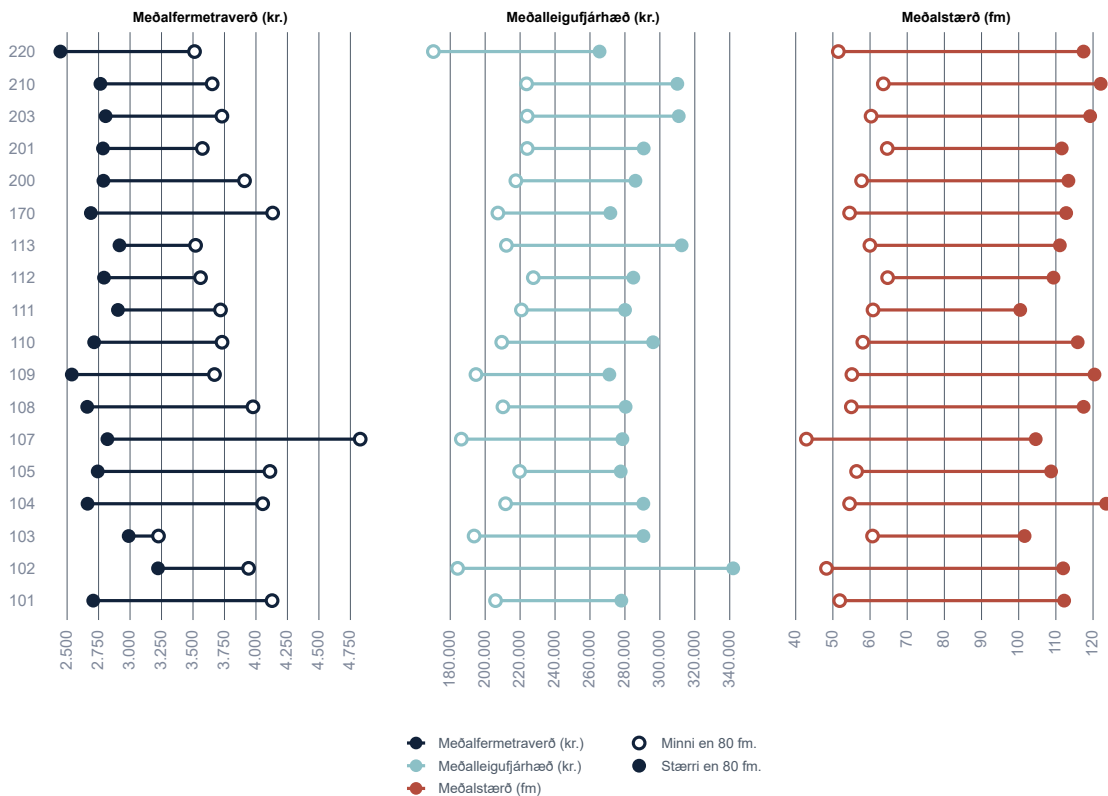
Gögn úr nýrri leiguskrá HMS sýna mun á fermetraverði lítilla leiguíbúða, sem eru minni en 80 fm. og innihalda að jafnaði tvö eða færri herbergi, og stærri leiguíbúða, sem eru stærri en 80 fm. og innihalda að jafnaði þrjú eða fleiri herbergi.

Fermetraverð lítilla leiguíbúða er hæst í pósthúsnúmerum sem eru miðsvæðis í Reykjavík. Um leið er meðalleigufjárhæð einna lægst miðsvæðis í Reykjavík s.s. í pósthúsnúmerum 107 en þar má finna minnstu íbúðirnar. Myndin hér að neðan er

unnin upp úr leiguskrá HMS en skráin telur rúmlega 20 þúsund leigusamninga og ætlað er að það sé um 60% af öllum leigumarkaðnum. Framboð lítilla leiguíbúða úr skránni er mest í pósthúsnúmeri 101, en þar eru þær 680 talsins. Í pósthúsnúmeri 105 eru um 450 íbúðir, en þar á eftir eru um 300 íbúðir í pósthúsnúmeri 200 í Kópavogi. Líkt og sjá má í mynd hér að neðan er lægsta fermetraverð lítilla leiguíbúða í 103 Reykjavík eða 3.222 kr. Þar á eftir má finna einna lægst fermetraverð þeirra á höfuðborgarsvæðinu í pósthúsnúmerum 220 Hafnarfirði, 113 og 112 Reykjavík og 201 Kópavogi. Flestar stærri leiguíbúðir finnast í pósthúsnúmerum 203 og 201 og þar af leiðandi er úrtak smærri íbúða í þeim pósthúsnúmerum lítið og takmarkað.

Leigumarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu eftir pósthúsnúmerum og stærð

Samningar úr leiguskrá síðastliðna 12 mánuði



Leiguverð stærri íbúða fer minna eftir staðsetningu

Framboð leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu í leiguskrá HMS nær yfir um 5.800 íbúðir. Af þeim eru rúmlega 2.400, eða 42% þeirra stærri en 80 fm. og flokkast í þessari umfjöllun til stærri leiguíbúða. Flestar stærri íbúðanna eru í Kópavogi og Garðabæ í pósthúsnúmerum 203, 201 og 210 en þar eru um eða yfir tvær af hverjum þremur íbúðum stærri leiguíbúðir. Í úthverfum Reykjavíkur er um og yfir helmingur leiguíbúðanna yfir 80 fm.

Hæsta fermetraverð stærri íbúða er rétt rúmlega 3.000 kr. og má finna í póstnúmerum 102 og 103 en framboð stærri íbúða þar er takmarkað samanborið við miðbæ Reykjavíkur (póstnúmerum 107/101). Lægsta fermetraverðið er í 220 Hafnarfirði, en þar er það tæplega 2.446 kr. sem er 4% lægra fermetraverðið í póstnúmeri 109, sem er ódýrasta póstnúmerið í Reykjavík.

Framboð stærri leiguíbúða er mest í 200 Kópavogi eða 231 talsins en næstmest í 220 Hafnarfirði og loks í 101 Reykjavík en í fyrrgreindum póstnúmerum eru yfir 200 stærri leiguíbúðir í leiguskrá HMS.

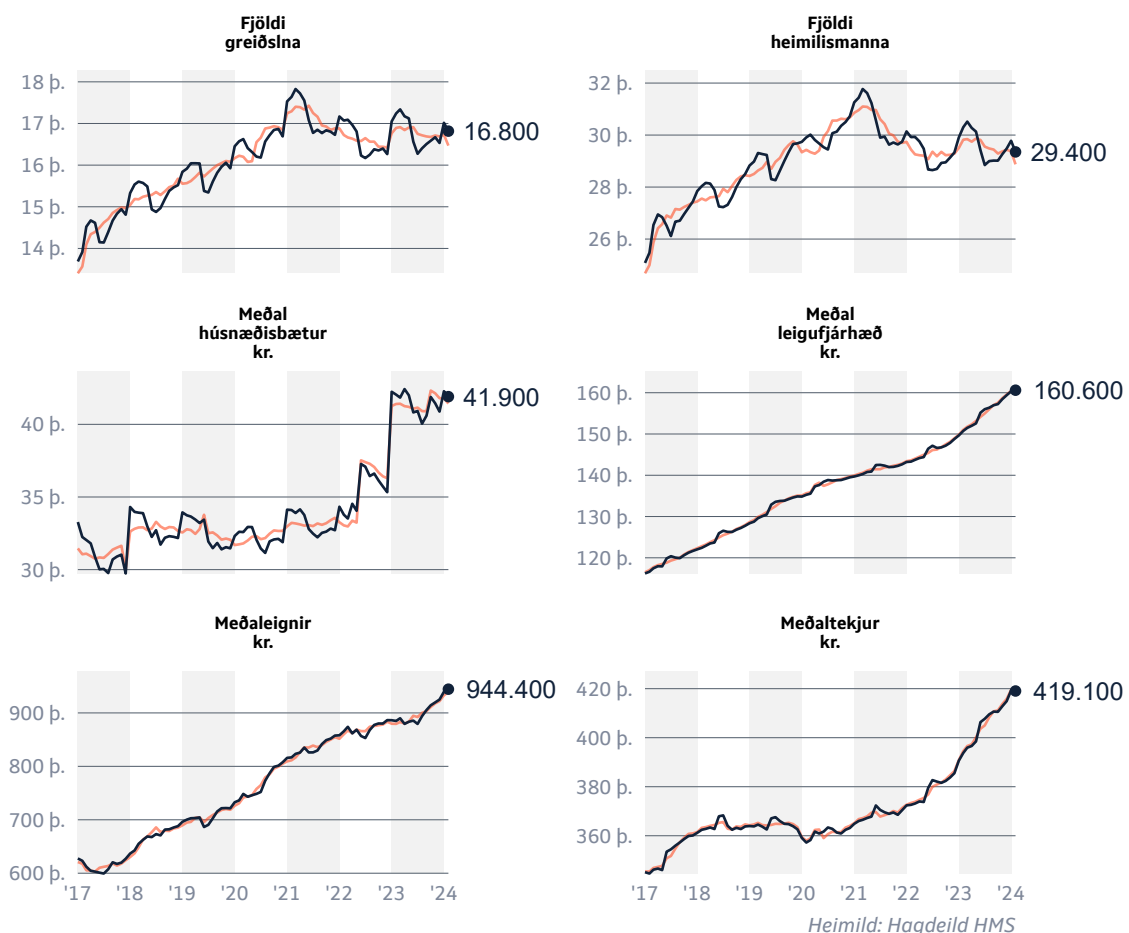
Líkt og myndin hér að ofan sýnir er breytileikinn í fermetraverði stærri íbúða minni á milli póstnúmera en hjá minni íbúðum. Mismunurinn gefur vísbendingu um að vilji leigjenda stærri íbúða til að búa miðsvæðis sé minni en hjá leigjendum smærri íbúða.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Heimili sem fengu greiddar húsnæðisbætur í febrúar síðastliðnum voru 16.800 talsins en þau voru 17.000 í mánuðinum á undan. Meðalfjárhæð húsnæðisbóta var um 41.900 kr. Meðalleigufjárhæð þeirra sem fengu bætur var 168.900 kr. samanborið við 168.450 kr. í mánuðinum á undan sé miðað við árstíðaleiðrétt gildi.

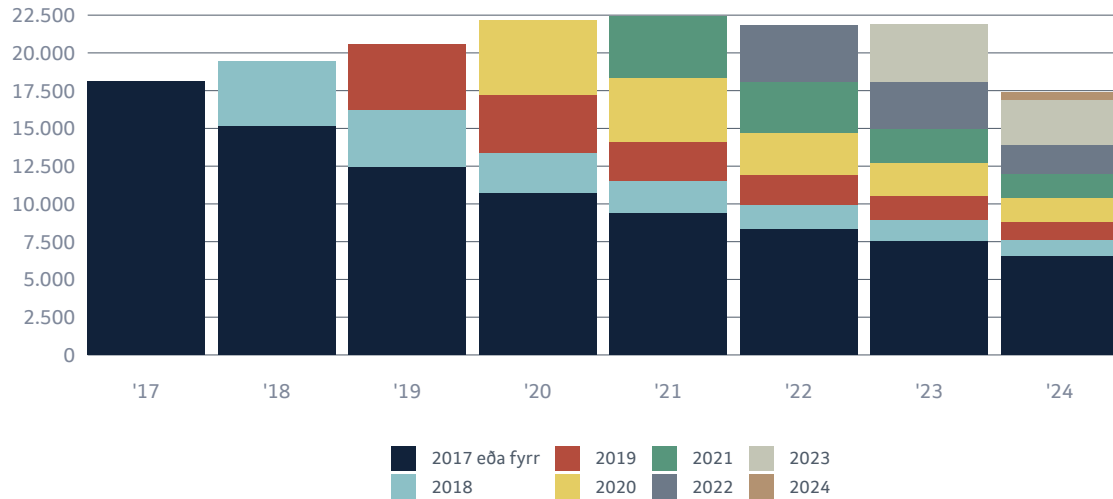
Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - feb. 2024



Tæplega tveir af hverjum fimm sem þiggja húsnæðisbætur hafa gert það frá árinu 2017 eða fyrr eða síðastliðin sjö ár. Um þrjú þúsund af þeim 16.600 sem þiggja húsnæðisbætur bættust í hópinn í fyrra.

Fjöldi bótaþega á ári eftir upphafsári*



Heimild: Hagdeild HMS
*Gögnin ná aftur til 2017

Lánamarkaður

Raunstýrivextir farnir að bíta

Einn helsti drifkraftur mikillar eftirspurnar og þenslu á íbúðamarkaði árin 2020 og 2021 voru lágir vextir á íbúðalánnum, sem voru tilkomnir vegna lágra stýrivaxta. Stýrivextir hækkuðu samfelld úr 0,75% í maí 2021 í 9,25% í ágúst 2023 en peningastefnunefnd Seðlabankans hefur haldið stýrivöxtum óbreyttum í 9,25% síðastliðnar fjórar vaxtaákvörðanir.

Fram á mitt síðasta ár voru raunstýrivextir neikvæðir en eru nú farnir að bíta og til marks um það hefur kortavelta Íslendinga dregist saman milli ára síðustu níu mánuði. Raunstýrivextir eru nú orðnir 2,6% og hafa ekki mælst hærrí frá 2017. Heimilin hafa í auknum mæli fært sín lán yfir í verðtryggð og þar með hefur dregið úr virkni peningastefnunnar. Þó býr enn nokkuð hátt hlutfall þeirra við óverðtryggða húsnæðisvexti og trúverðugleiki Seðlabankans virðist nokkuð góður.

Líkt og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu hagdeildar HMS hafa fastir óverðtryggðir vextir boðist á talsvert lægri kjörum samanborið við breytilega óverðtryggða vexti. Gefur það til kynna að markaðurinn vænti lækkunar stýrivaxta næstu misserin.

Raunstýrivextir

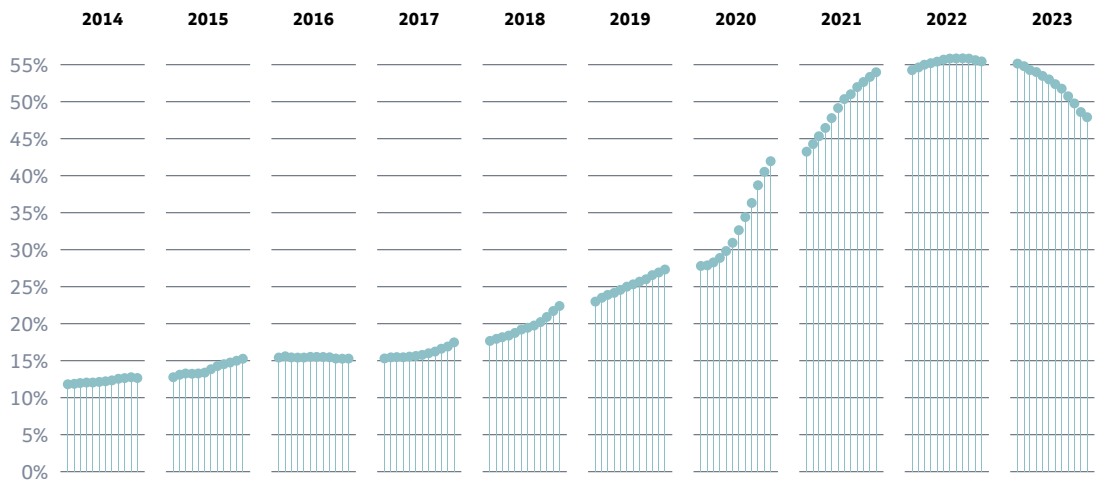


Heimild: Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands

Meirihluti óverðtryggðra lána er á föstum vöxtum og virkni stýrivaxtahækkana er takmörkuð á þann hóp þar sem lántakendur eru í skjóli fastra lægri vaxta. Eftir því sem tímanum vindur fram og fleiri endurskoðunarákvæði lána losna munu fleiri færa sig yfir í verðtryggð lán á meðan nafnvaxtastig helst hátt. Hlutdeild verðtryggðra lána mun þar af leiðandi halda áfram að aukast og virkni peningastefnu gefur eftir á sama tíma.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - jan. 2024



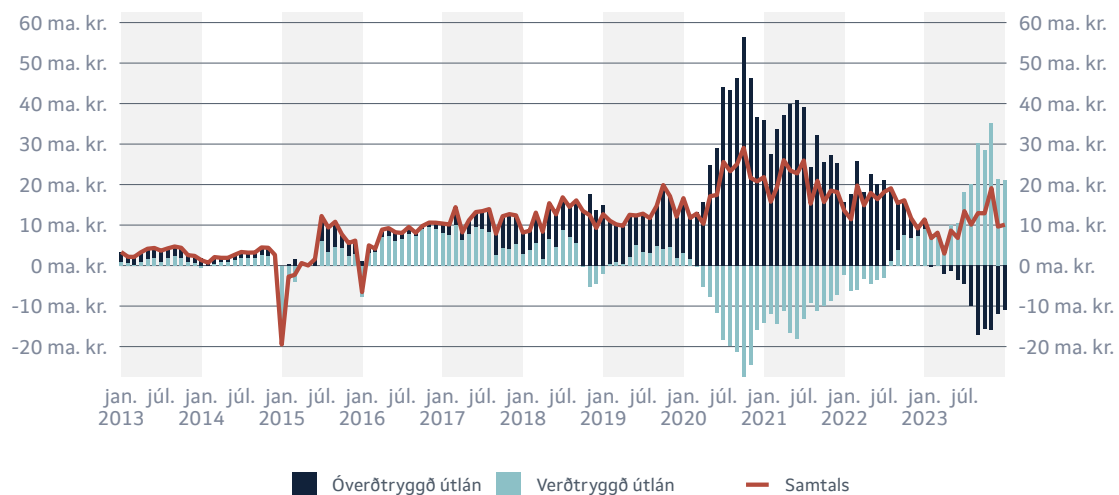
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hrein ný útlán aukast lítillega milli mánaða

Líkt og kom fram fyrr í skýrslunni fækkaði kaupsamningum um íbúðarhúsnæði mikið á milli mánaða. Þrátt fyrir það jukust hrein ný íbúðalán lítillega frá því í desember og námu alls 10,2 ma. kr. í janúarmánuði. Það bendir til að kaupendahópur fasteigna í janúar hafi verið annar en desember og háðari fjármögnun á íbúðalánamarkaði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - jan. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

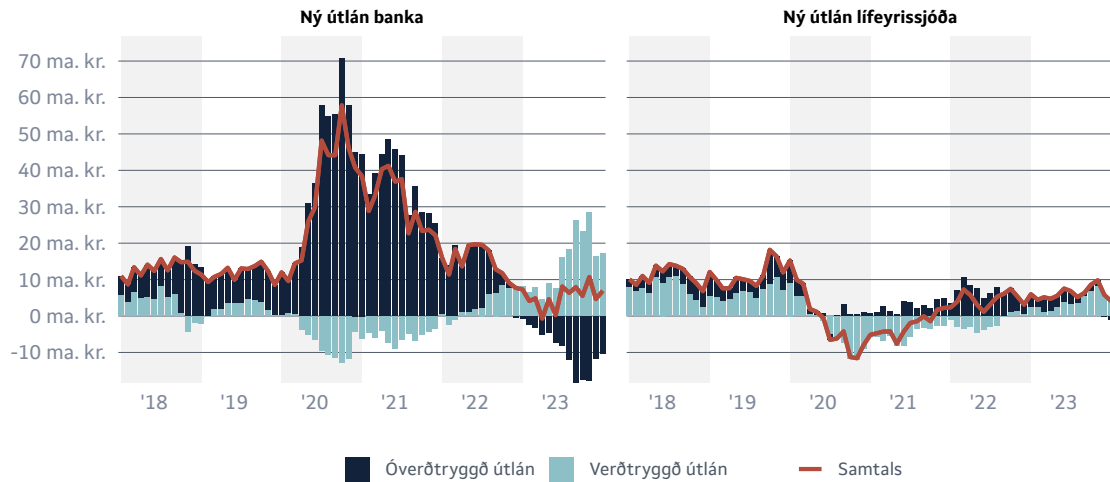
Verðtryggð lán á breytilegum vöxtum vinsælust

Vegna hárrar greiðslubyrði á óverðtryggðum lánnum hafa heimilin frá desember 2022 endurfjármagnað óverðtryggð lán með verðtryggðum og á því varð engin breyting í

janúarmánuði. Hrein ný verðtryggð lán hjá bönkunum voru um 16,9 ma. kr. í mánuðinum en uppgreiðslur óverðtryggðra lán hjá bönkunum námu 10,1 ma. kr. í janúar. Hrein ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum námu um 5 ma. kr. en uppgreiðslur óverðtryggðra lána hjá lífeyrissjóðum námu um 900 m. kr. í janúar.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

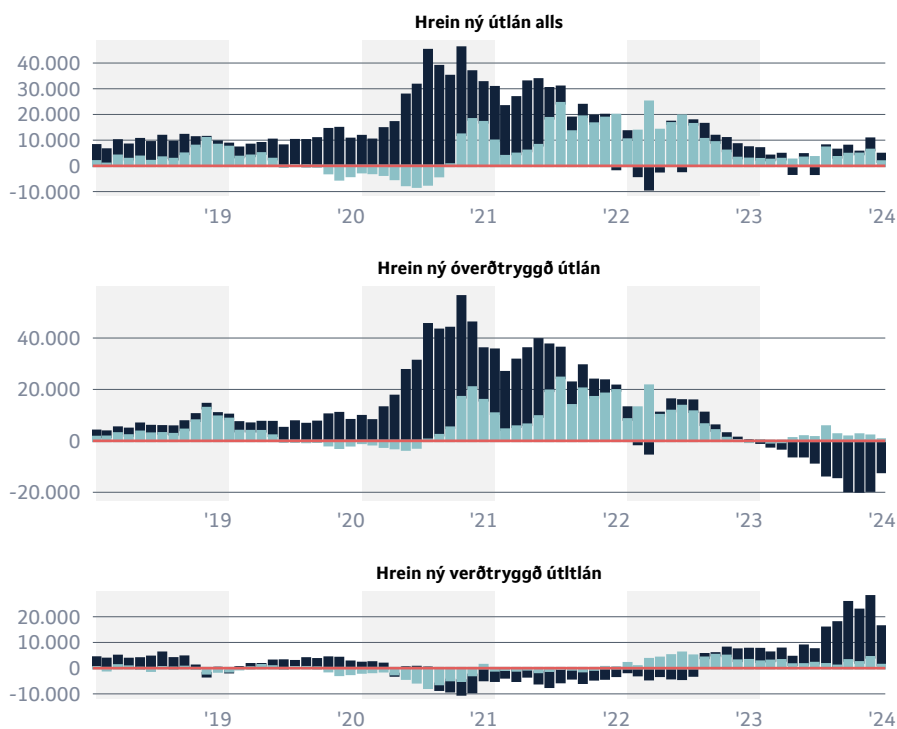
jan. 2013 - jan. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Kjör banka á föstum óverðtryggðum vöxtum hafa verið talsvert lægri samanborið við breytilega óverðtryggða vexti síðastliðið hálf ár eða svo. Á seinni hluta síðasta árs tóku heimilin hrein ný óverðtryggð íbúðalán á föstum hjá bönkum fyrir rúma 14 ma. kr. Uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum íbúðalánum námu sjöfalt hærri fjárhæð eða 98 ma. kr. Um 90% hreinna nýrra verðtryggðra lána er á breytilegum vöxtum.

Hrein ný útlán banka eftir föstum og breytilegum vöxtum



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Í febrúar komu 349 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu. Um 250 þeirra komu inn á markað á höfuðborgarsvæðinu en í grennd við höfuðborgarsvæðið komu flestar íbúðir í Reykjanesbæ og Árborg, samanlagt um 50 talsins. Samtals hafa 573 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað til þessa á árinu.

HMS stóð að talningu íbúða í byggingu á landinu öllu í mars. Í talningu er lagt mat á framvindu hvernar íbúðar í þeim tilgangi að fá betri yfirsýn yfir hvenær áætlað er að komi á markað. Samkvæmt fyrstu niðurstöðum talningarinnar hefur umfang framkvæmda til uppbyggingar íbúða minnkað á síðustu tólf mánuðum, sérstaklega í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Hins vegar bendir nýja talningin til þess að færri framkvæmdir standa í stað, þar sem fjöldi íbúða sem er á sömu framvindustigum á milli talninga er minni en í síðustu íbúðatalningu HMS í september í fyrra. HMS mun kynna niðurstöður úr nýjustu íbúðatalningu sinni nánar í næstu viku, 25.-29. mars.

Hægst hefur á umsvifum í byggingariðnaði

Samkvæmt gögnum Vinnuálastofnunar fjölgaði atvinnulausum í flestum atvinnugreinum í febrúar en mest var fjölgunin í byggingariðnaði ásamt verslun og vöruflutningum og veitingaþjónustu. Í byggingariðnaði voru 792 voru án atvinnu í febrúar samanborið við 663 eða tæplega 20% fleiri en voru án atvinnu í byggingariðnaði í febrúar 2023.

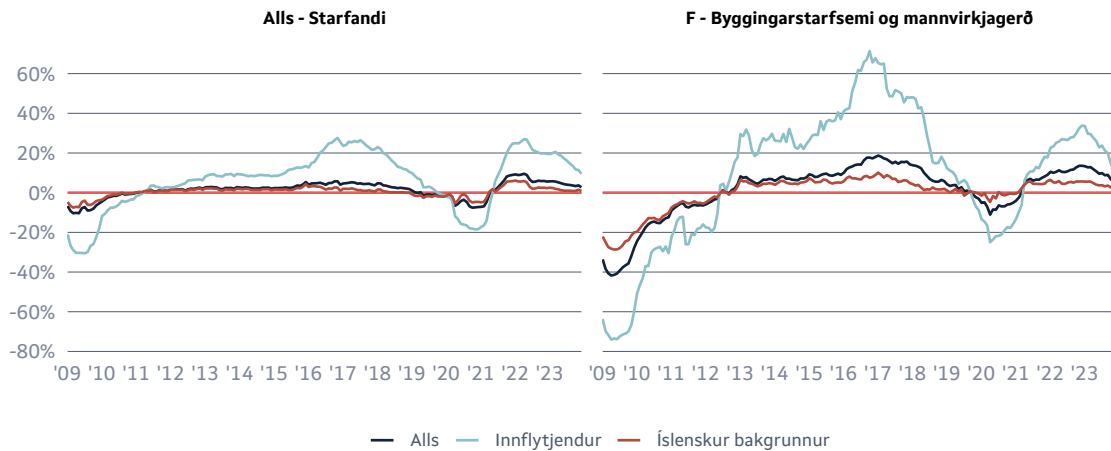
Fjöldi starfandi í byggingariðnaði jókst um 4,2% í fyrra. Þar fjölgaði starfandi innflytjendum í greininni um 9,8% en fólki með íslenskan bakgrunn fjölgaði um 1,5% í greininni. Þetta er þó minni fjölgun en árið 2022, þegar starfsfólki í greininni fjölgaði um 13,6%.

Sama þróun á við um vinnumarkaðinn í heild en starfandi einstaklingum fjölgaði um 2,7% í fyrra eftir að hafa fjölgað um 5,6% árið 2022.

Fjöldi starfandi eftir uppruna

12 mánaða breyting (%)

jan. 2009 - des. 2023

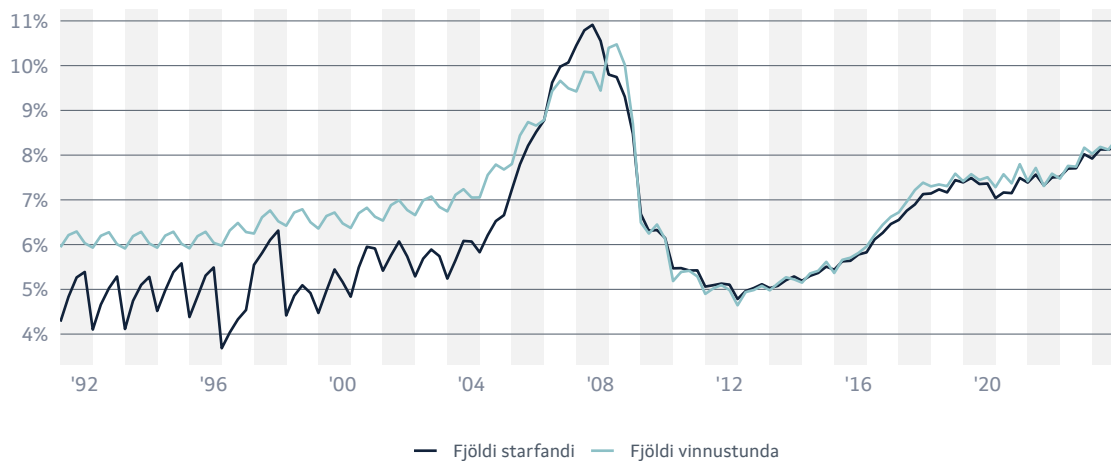


Hlutdeild byggingar- og mannvirkjagerðar af vinnumarkaði var í lok síðasta árs 8,1% af vinnumarkaði sé miðað við fjölda starfandi í geiranum. Sé miðað við fjölda vinnustunda er hlutfallið ögn hærra eða 8,4% af vinnumarkaði.

Hlutdeild Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð af vinnumarkaði

Hlutfall af heild (%)

mar. 1991 - des. 2023



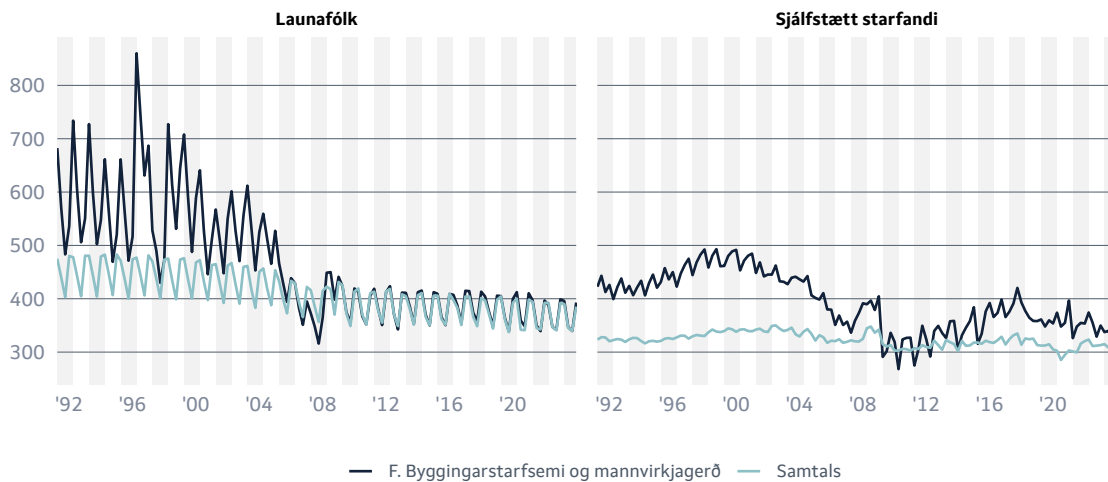
Heimild: Hagstofa Íslands

Meðalfjöldi vinnutíma meðal sjálfstætt starfandi í byggingariðnaði var álíka á síðasta ársfjórðungi 2023 samanborið við fyrra ár eftir að hafa dregist saman þrjá ársfjórðunga þar á undan samanborið við fyrra ár. Sé horft yfir árið 2023 í heild nemur samdráttur í vinnustundum sjálfstætt starfandi í byggingariðnaði um 5%.

Minni breyting er meðal launafólks í byggingariðnaði en meðalfjöldi vinnustunda dregst saman um 0,4% milli ára.

Meðalfjöldi vinnutíma ársfjórðungi

mar. 1991 - des. 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

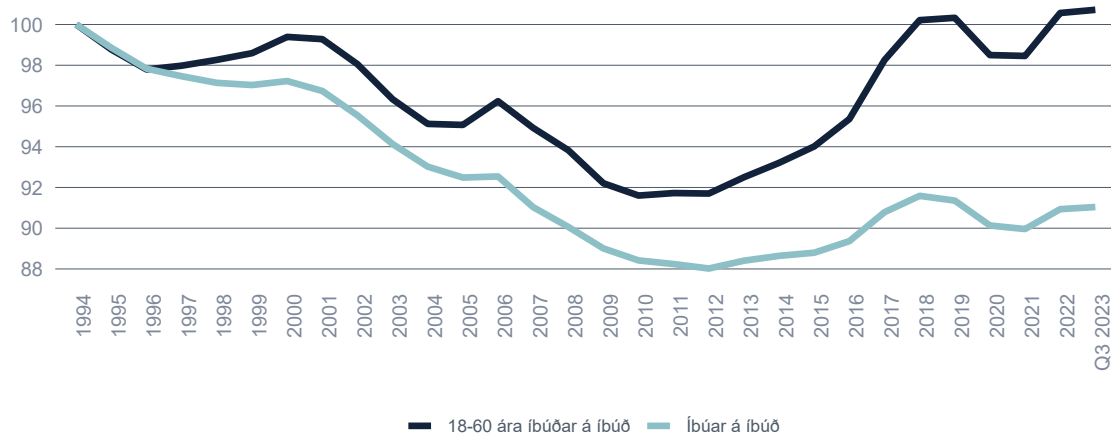
Íbúðapörf út frá lýðfræði

- Breytt samsetning þjóðar kallar á fleiri íbúðir

Lýðfræðilegar breytingar svo sem lækkandi fæðingartíðni og hækkandi meðalaldur hafa gert það að verkum að þörf sé á fleiri íbúðum á íbúa en áður. Lækkandi fæðingartíðni leiðir til þess að stærri hluti mannfjöldans er á fullorðinsaldri og sækist eftir því að vera á fasteigna- og leigumarkaði í stað foreldrahúsa. Sömuleiðis leiðir öldrun þjóðar til þess að þörf er á fleiri smærri íbúðum sérsniðnum að einstaklingum á þriðja æviskeiðinu.

Fjöldi íbúa á hverja íbúð

Vísitala: 1994 = 100



Heimild: Hagdeild HMS
 *Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa yfir 60 ára á hverja íbúð haldist óbreyttur í 2 á milli ára
 **Gert er ráð fyrir sömu aldurssamsetningu í byrjun árs 2023 og á þriðja ársfjórðungi 2023

Á síðustu 30 árum hefur íbúðum fjölgað meira en íbúum. Breytt samsetning íbúanna bendir hins vegar til þess að íbúar á fullorðinsaldri búi nú þrengra en áður. Myndin hér að ofan sýnir þróun íbúða á íbúð á aldrinum 18-60 ára, að því gefnu að eina íbúð þurfi fyrir hverja tvo íbúa yfir 60 ára aldri. Þar sem íbúar yfir 60 ára aldri eru nú tvöfalt fleiri en þeir voru fyrir 30 árum hafa þeir tekið til sín stærri hluta af íbúðum landsins á meðan færri eru eftir handa öðrum á fasteignamarkaði. Í mannfjöldaspá Hagstofunnar er spáð að árið 2040 verði ríflega einn af hverjum fjórum íbúum landsins 60 ára eða eldri. Mun fólki í þessum aldurshópi fjölga mun hraðar en þjóðinni í heild á næstu árum. Því er reiknað með að þessi þróun haldi áfram á næstu árum og áratugum.

Þar að auki hafa fjölskyldumynstur breyst sem leiða má líkum að þrýsti enn meira á þörf eftir nýjum íbúðum. Þar má nefna fleiri íbúa sem eru einstæðir eða í sambúð án barna, hlutfall þeirra af mannfjölda var 46% í upphafi árs 2001 en var komið upp í rúmlega 56% í upphafi árs 2023.

Vísbendingar úr viðhorfskönnunum styðja við þá niðurstöðu að nýjar íbúðir þurfi að vera minni að jafnaði en þær íbúðir sem fyrir eru á markaði. Samkvæmt könnun sem framkvæmd var af Zenter og HMS í nóvember 2023 býst fólk við því að næsta húsnæði sem það flytur í verði fjöldi herbergja að jafnaði 3,5 sem er 0,4 herbergjum minna en fjöldi herbergja í núverandi húsnæði. Svarendur sögðust að meðaltali búa í 125 fermetra húsnæði í dag en töldu að næsta húsnæði yrði að meðaltali 112 fermetrar.

Þrátt fyrir að meira hafi verið byggt síðastliðin fimm ár hefur uppbygging íbúðarhúsnæðis ekki dugað m.a. vegna fólksfjölgunar og breyttri samsetningu mannfjöldans. Því til viðbótar hefur uppgangur í ferðapjónustu haft það í för með sér að hluti íbúða hefur færst af fasteignamarkaði og langtímaleigumarkaði yfir á skammtímaleigumarkaðinn. Margra ára þróun sem snýr að því að sífellt færri búa í hverri íbúð hefur því stöðvast og snúið til baka að einhverju leyti. Til að sú staða breytist þarf framboð húsnæðis að aukast. Byggja þyrfti um 8.400 nýjar íbúðir til að jafnmargar íbúðir séu í boði fyrir fullorðna og var árið 2008.

Fleiri búa í hverri íbúð en á öðrum Norðurlöndum

Fjölskyldustærð, þ.e. meðalfjöldi fólks sem telst til sama heimilis, er nokkuð mismunandi milli landa, en algengt er að hún sé nálægt 2 á hinum Norðurlöndunum. Á Íslandi bjuggu 2,77 einstaklingar í hverri íbúð árið 1994. Fjölskyldustærð hefur hins vegar farið lækkandi á síðustu árum og áratugum, bæði hér á landi og annars staðar. Fjöldi í heimili lækkaði nánast samfelld næstu tvo áratugi og við efnahagshrun 2008 bjuggu 2,46 einstaklingar í hverri íbúð. Meðaltal fyrir Ísland á síðasta áratug er 2,53 á hverju íbúð. Fjölskyldur hér á landi eru þannig töluvert fjölmennari en í nágrannalöndunum.

Flestir íbúar á íbúð á Suðurnesjum

Fjölskyldustærð er örlítið breytileg eftir landshlutum á Íslandi líkt og sjá má í töflu hér að neðan. Mikilvægt er að greina þar þróunina á fjölda íbúa á hverja íbúð yfir tíma í stað þess að horfa einungis til stöðunnar á einum ákveðnum tímapunkti. Áður hefur komið fram að undanfarna áratugi hefur hið hefðbundna fjölskylduform farið minnkandi.

Síðustu tvo áratugi hefur hlutfallið haldist stöðugast á höfuðborgarsvæðinu en lítillega hækkandi þó úr 2,53 árið 2004 í 2,61 í dag. Á Suðurnesjum eru langmestu sveiflurnar í hlutfallinu á tímabilinu bæði vegna mikillar uppbyggingar vegna fólksflutninga auk viðbótarhúsnæðis af varnarliðssvæði sem magnar þessar sveiflur.

Landshluti	des.2004			des.2014			jan.2024		
	íbúðir	íbúar	Hlutfall	íbúðir	íbúar	Hlutfall	íbúðir	íbúar	Hlutfall
Höfuðborgarsvæði	72.729	184.064	2.53	82.022	211.104	2.57	97.553	254.831	2.61
Suðurnes	6.237	17.098	2.74	9.563	22.022	2.30	11.241	32.648	2.90
Vesturland	5.698	14.420	2.53	6.521	15.549	2.38	7.492	18.070	2.41
Vestfirðir	3.362	7.700	2.29	3.320	6.964	2.10	3.453	7.510	2.17
Norðvesturland	3.765	8.984	2.39	3.255	7.136	2.19	3.382	7.478	2.21
Norðausturland	10.645	26.887	2.53	12.404	29.274	2.36	14.077	32.371	2.30
Austurland	4.840	12.436	2.57	5.279	12.507	2.37	4.679	11.516	2.46
Suðurland	8.472	21.799	2.57	9.604	24.354	2.54	13.504	35.576	2.63
Samtals	115.748	293.388	2.53	131.968	328.910	2.49	155.381	400.000	2.57

Frá árinu 2014 hefur íbúum á hverja farið fjölgandi á öllum landsvæðum ef frá er talið á Norðausturlandi sem bendir til þess að aukinn þrýstingur sé á íbúðamarkaði á velflestum ef ekki öllum landsvæðum.

Fjöldi íbúa á hverja íbúð er hæst á Suðurnesjum af öllum landshlutum. Um 2,9 íbúar eru á hverja íbúð sem bendir til að fjölskyldur séu stór hluti bæjarbúa. Þó er hætt við því að einhver hluti íbúa Reykjanesbæjar sé enn skráður með lögheimili þrátt fyrir að vera ekki lengur á landinu þ.e. hafi farið úr landi án þess að afskrá sig.

Á Vestfjörðum og Norðvesturlandi eru fæstir íbúar á hverja íbúð, en fólksfjöldi á þessum svæðum hefur skroppið saman síðustu tvo áratugi, á meðan færst hefur í vöxt að fólk sem býr á höfuðborgarsvæðinu eigi íbúð úti á landi.

Á Suðurlandi hafa orðið til stórir þéttbýliskjarnar og hefur íbúum þar á hverja íbúð fjölgað síðastliðinn áratug. Þar má helst sjá mikla fólksfjölgun í Árborg og Hveragerði, þar sem íbúum hefur fjölgað um tæplega 30% frá árinu 2017, en fólk frá höfuðborgarsvæðinu hefur í auknum mæli flutt til nærliggjandi sveitarfélaga á síðustu árum.

Á Norðausturlandi hefur íbúum fækkað miðað við fjölda íbúða frá 2004, en nú eru 2,3 íbúðar á hverja íbúð. Fólksfækkun liggur þó ekki að baki þessari þróun, en Akureyri, sem er langstærsti bærinn í landshlutanum hefur vaxið jafnt og þétt á síðustu árum. Hins vegar hefur uppbygging námsmannaíbúða, sem eru að jafnaði minni en aðrar íbúðir, stuðlað að færri íbúum á hverja íbúð. Nemendur við Háskólann á Akureyri eru nú tæplega 2.800 talsins og um tvöfalt fleiri nú samanborið við 2006.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

21. mars 2024

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.