

Maí 2024

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

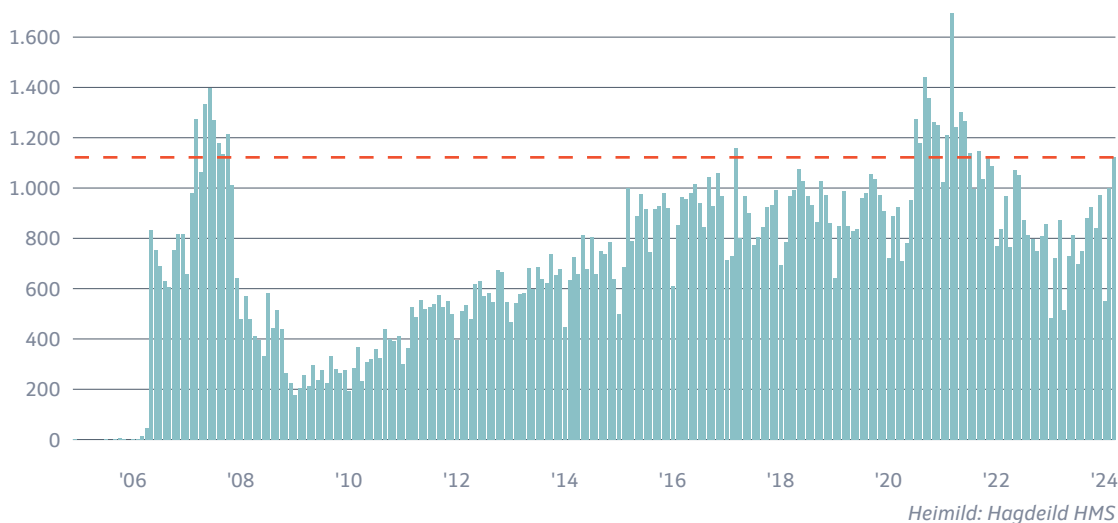
## Kaupsamningar á fyrsta ársfjórðungi 29% fleiri í ár

Kaupsamningum í mars fjölgaði annan mánuðinn í röð. Kaupsamningar í mánuðinum voru 1.122 en samningarnir voru 1.000 í febrúar. Sé miðað við mars í fyrra voru kaupsamningarnir rúmlega fjórðungi fleiri í ár.

Heildarfjöldi kaupsamninga á fyrsta ársfjórðungi voru 2.673 talsins, eða 29% fleiri en á sama tíma í fyrra. Áberandi er fjölgun þeirra í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en ríflega helmingi fleiri samningum var þinglýst í ár samanborið við fyrra ár. Kaupsamningarnir á landinu voru álíka margir á nýliðnum ársfjórðungi og árið 2022. Alls gengu 2.814 íbúðir kaupum og sölum í fyrrnefndum kaupsamningum á nýliðnum ársfjórðungi.

### Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

des. 2004 - mar. 2024



Heildarvelta á íbúðamarkaði nam 83,4 ma. kr. í mars. Veltan hefur ekki verið meiri undanfarin ár í marsmánuði ef frá er talið 2021 en á þeim tíma voru sögulega lágir vextir í boði fyrir fasteignakaupendur.

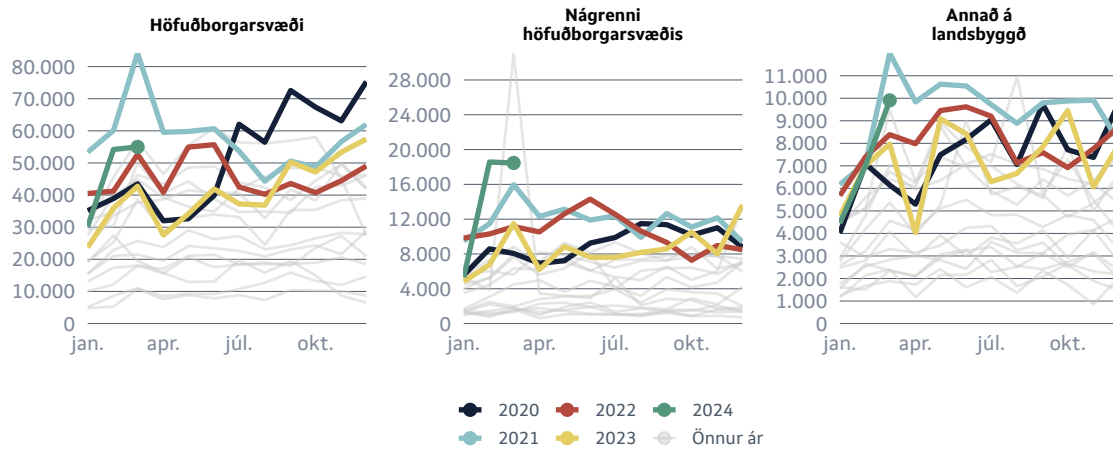
Sögulega há velta var á íbúðamarkaði í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, annan mánuðinn í röð. Veltan nam 18,5 ma. kr. í mars en á árinu 2021 nam heildarveltan mest um 16 ma. kr. í marsmánuði á föstu verðlagi. Eins þarf að leita aftur til ársins 2021 til að finna álíka veltu á íbúðamarkaði annars staðar á landinu.



## Velta kaupsamninga á mánuði á föstu verðlagi

Í milljónum króna

jan. 2007 - mar. 2024



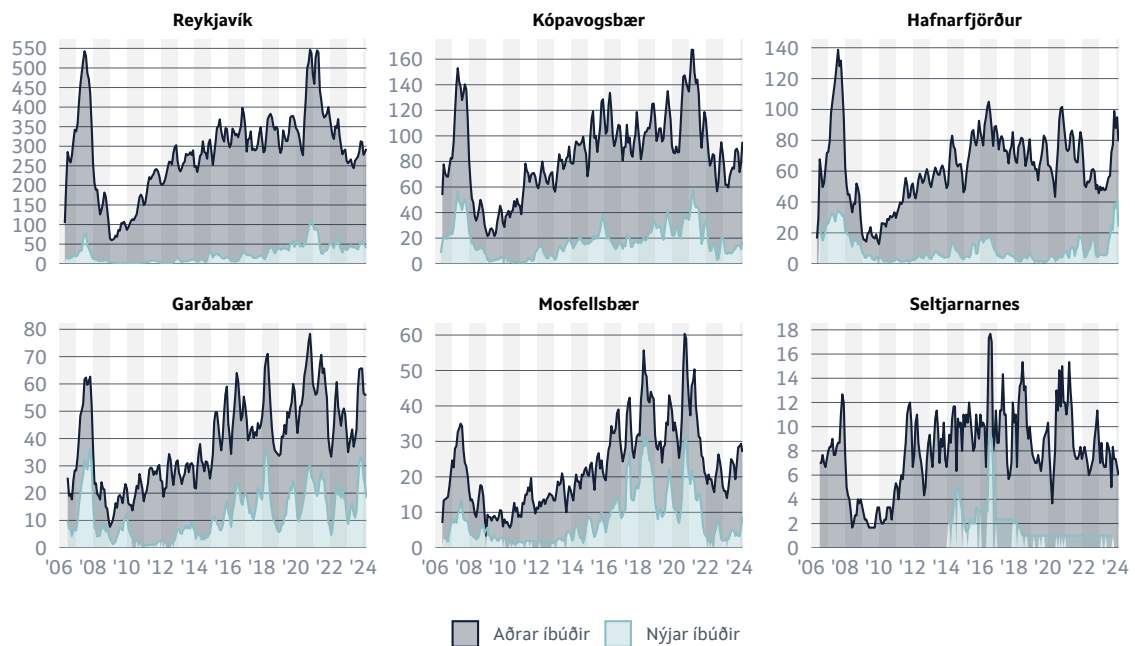
Heimild: Hagdeild HMS

Tæplega 400 fleiri kaupsamningar voru gerðir á höfuðborgarsvæðinu á fyrsta ársfjórðungi þessa árs samanborið við sama tíma 2023. Yfir 100 fleiri samningar voru gerðir bæði í Reykjavík og Hafnarfirði en í Hafnarfirði var hlutfallslega mest fjölgun þeirra á tímabilinu af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Í Garðabæ og Mosfellsbæ var eins hlutfallslega mikil fjölgun þeirra eða yfir 60% milli ársfjórðunga í ár samanborið við 2023.

## Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Þriggja mánaða meðaltal

jan. 2006 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Gögn um fasteignaauglýsingar benda til þess að umsvif á fasteignamarkaði hafi haldist mikil í apríl, þar sem margar íbúðir voru teknar úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna. Alls voru 1.130 fasteignir teknar úr sölu í mars, en í apríl voru þær 1.215 talsins.

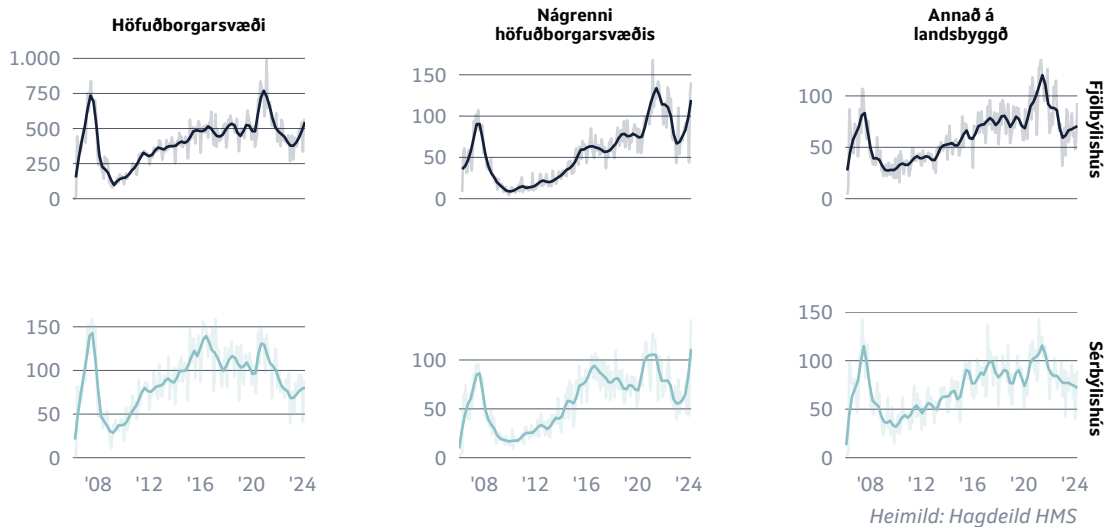
Í tilkynningu frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu frá 15. maí síðastliðnum kemur fram að Fasteignafélagið Þórkatla hafi yfirfarið og samþykkt kaup á 660 húseignum í Grindavík eða um 85% allra umsókna sem borist hafa. Búið sé að undirrita og þinglýsa 471 kaupsamningi. Félagið hafi greitt 22,2 milljarða króna í kaupsamningsgreiðslur og yfirtekið lán hjá 16 lánastofnunum að andvirði um 11,4 milljörðum króna<sup>1</sup>.

## Metfjöldi í sölu sérbylishúsa í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Velta í fasteignaviðskiptum í mars var sérlega há í sögulegu samhengi í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Í marsmánuði seldust 140 sérbylishús á svæðinu en aldrei áður hafa jafnmörg sérbylishús selst á svæðinu í einum mánuði. Um þriðjungur þeirra gengu kaupum og sölum í Reykjanesbæ og eins um þriðjungur í Sveitarfélaginu Árborg.

### Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - mar. 2024



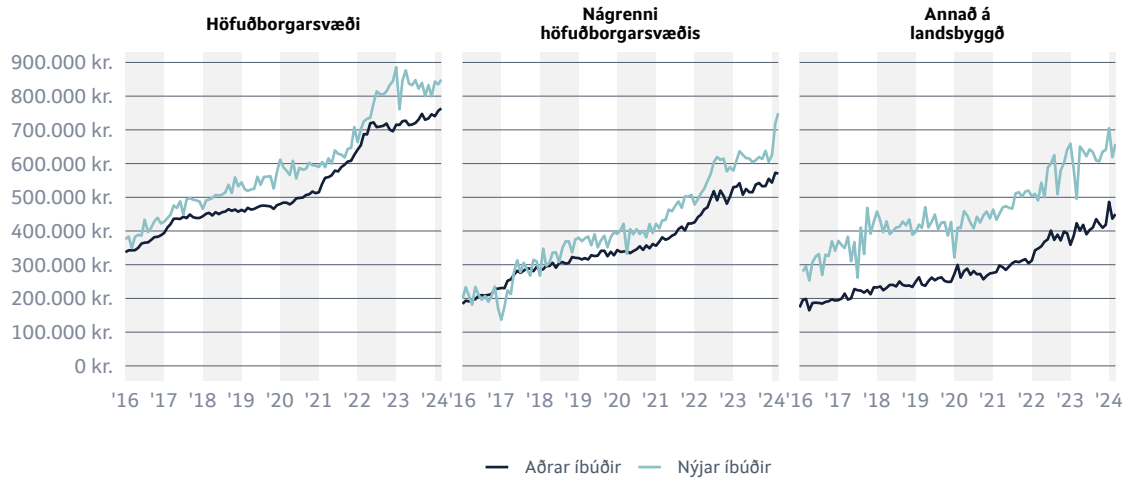
Í mars gengu 73 nýjar íbúðir kaupum og sölum á svæðinu samanborið við 84 í febrúarmánuði sem jafnframt var metmánuður í sölu á nýju íbúðarhúsnæði í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Tæplega helmingur þessara íbúða er í Árborg, fjórðungur þeirra í Reykjanesbæ og eins um fjórðungur á Akranesi.

1 [Stjórnarráðið | Þórkatla hefur undirritað 471 kaupsamning vegna íbúðarhúsnæðis í Grindavík \(stjornarradid.is\)](#)

Meðalfermetraverð í viðskiptum með nýtt íbúðarhúsnæði í mars nam 750 þús. kr. í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Meðalfermetraverðið í marsmánuði á nýju húsnæði á svæðinu er 18% hærra nú en fyrir ári síðan. Ein skýring á herra meðalfermetraverði má finna í herra fermetraverði á íbúðum í fjölþýli á svæðinu. Hlutfallslega fleiri minni íbúðir (0-2 herbergji) gengu kaupum og sölum á svæðinu í marsmánuði samanborið við mars 2023.

**Söluverð á fermetra**

jan. 2016 - mar. 2024



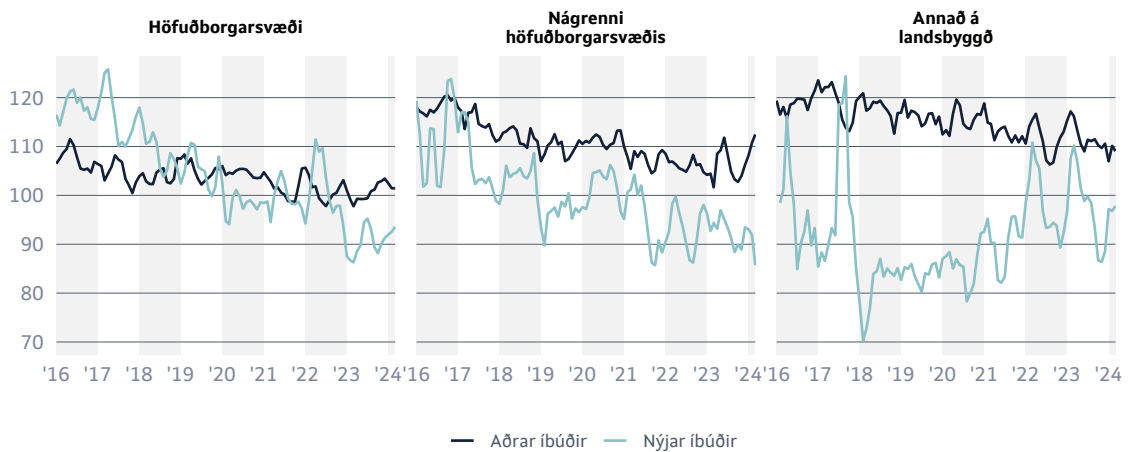
Heimild: Hagdeild HMS

Fermetraverð íbúða er mismunandi eftir stærð og er að meðaltali hærra á minni íbúðum. Meðalstærð nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur farið úr um 95 fm. fyrir ári síðan í um 85 fm. Í ár sé horft á meðaltal síðustu þriggja mánaða. Þróun á meðalstærð nýbyggðra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins kann að útskýra að einhverju leyti hvers vegna fermetraverð þeirra hefur hækkað eins og raun ber vitni.

**Meðalflatarmál seldra íbúða**

Þriggja mánaða meðaltal

jan. 2016 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

## Ungum kaupendum fækkar milli ársfjórðunga

Á þriðja ársfjórðungi 2021 var rúmur þriðjungur allra fullorðinna kaupenda á fasteignamarkaði undir þrítugu á meðan vextir á húsnæðislánnum var með lægsta móti. Þetta var sambærilegt hlutfall og á þriðja ársfjórðungi 2008, þegar hlutdeild kaupenda á bilinu 18 til 30 ára náði hámarki í 37%.

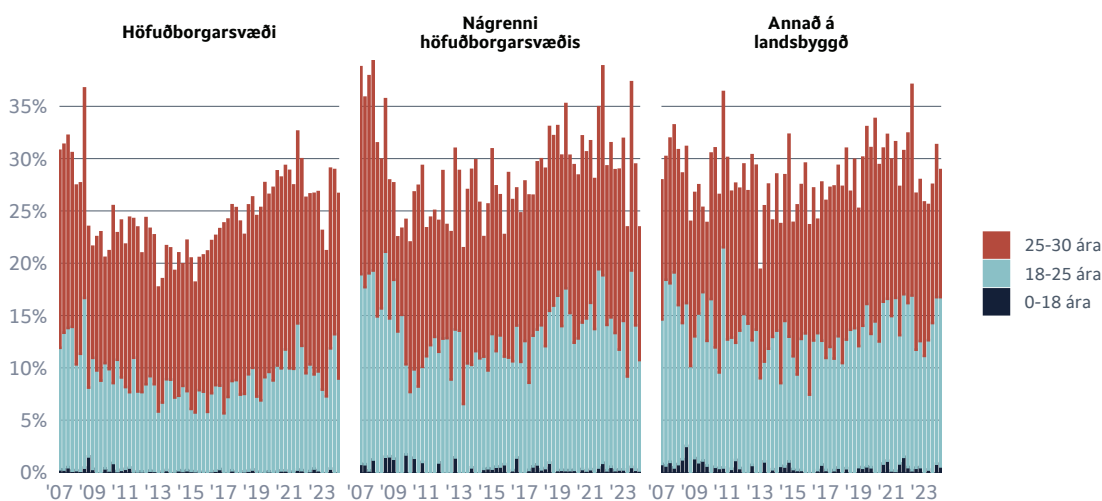
Á síðustu misserum hefur ungam kaupendum hins vegar fækkað samhliða versnandi lánaskilyrðum á húsnæðismarkaði. Á höfuðborgarsvæðinu var hlutdeild ungra kaupenda 26,7% á fyrsta ársfjórðungi þessa árs en á síðasta ársfjórðungi 2023 var hlutfallið 29%. Minni hlutdeild ungra kaupenda á svæðinu skýrist fyrst og fremst af færri kaupendum á aldrinum 18-25 ára, en hlutfall og fjöldi kaupenda á aldrinum 25-30 ára eykst milli ársfjórðunga. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins minnkar hlutdeild ungra kaupenda úr 29,2% í 23,6% milli ársfjórðunga.

Svipaða sögu má sjá þegar litið er á virði fasteigna í eigu ungs fólks. Frá tímabilinu 2008 til 2014 hrundi heildarvirði fasteigna í eigu fólks undir 35 ára aldri úr 14% af heildarvirði allra fasteigna niður í 8%. Hlutdeild ungra fasteignaeigenda jókst svo fram til ársins 2021, þegar hún náði 11 prósentum.

HMS hefur greint stöðu ungs fólks á húsnæðismarkaði eftir kynslóðum með því að bera saman umfang íbúðauppbyggingar og fjölda fólks á þrítugsaldri á síðustu fjórum áratugum.<sup>2</sup> Samkvæmt þeirri greiningu var yngri hluti aldamótakynslóðarinnar svokölluðu langsamlega óheppnust, þar sem hún innihélt stóra árganga sem komust á þrítugsaldur árin 2008-2013 þegar fáar nýbyggingar komu á markað.

### Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

jan. 2007 - apr. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

2 Sjá <https://hms.is/frettir/aldamotakynslodin-atti-erfidara-med-ad-komast-inn-a-husnaedismarkadinn>

## Fleiri íbúðir seljast hraðar og á yfirverði

Í mars seldust 16,7% allra íbúða á yfirverði samanborið við 13,4% í febrúar. Ef frá er talið árið 2017 og tímabilið frá miðju ári 2020 út árið 2022 hefur ekki mælst jafnmikill kaupþrýstingur síðastliðinn áratug á fasteignamarkaði.

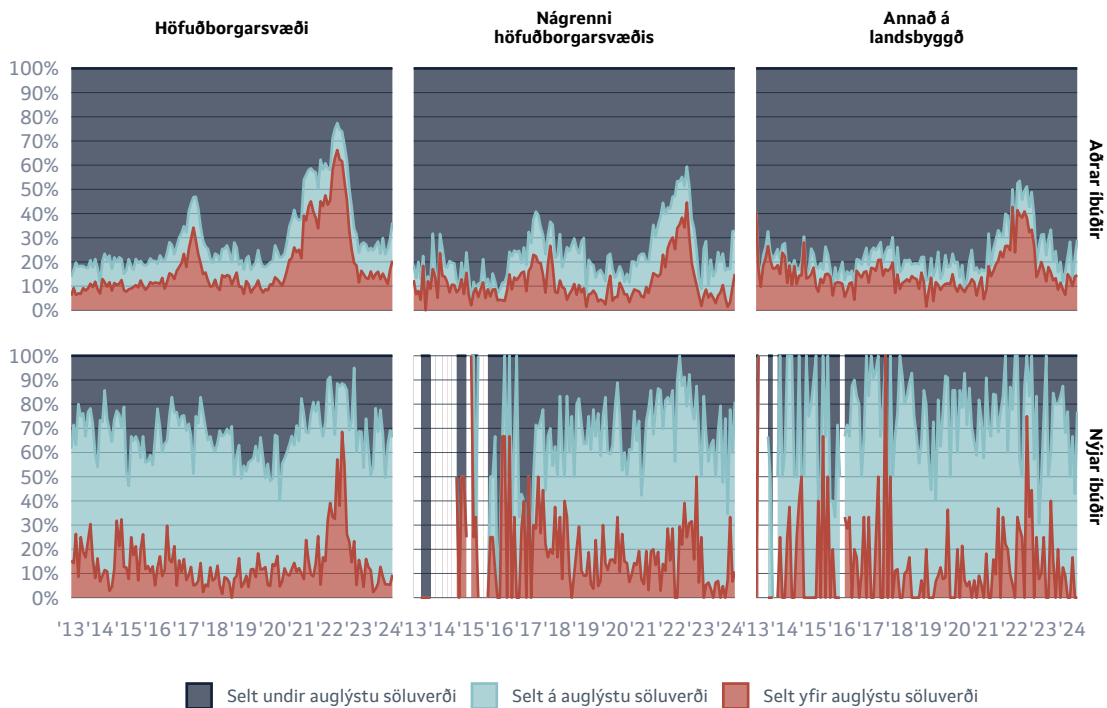
Greina má eðlisbreytingu á fasteignamarkaðnum í tengslum við aukinn kaupþrýsting. Vorið 2018 þegar framboð íbúða var álika og nú seldust um 8% íbúða á yfirverði. Meginvextir Seðlabankans voru 4,25% og raunvextir um 2%. Í dag eru bæði vextir hvort heldur sem er nafnvextir eða raunvextir um tvöfalt hærri. Hærri vextir ættu að öllu öðru óbreyttu að hafa þau áhrif að minnka kaupþrýsting íbúða.

Hlutfall íbúða sem seldust á yfirverði í mars hækkaði í öllum landshlutum. Á höfuðborgarsvæðinu seldust 18,3% íbúða á yfirverði í mars. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins seldust um 14,5% íbúða á yfirverði. Annars staðar á landinu var hlutfallið 13,1%.

### Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða (%)

jan. 2013 - mar. 2024



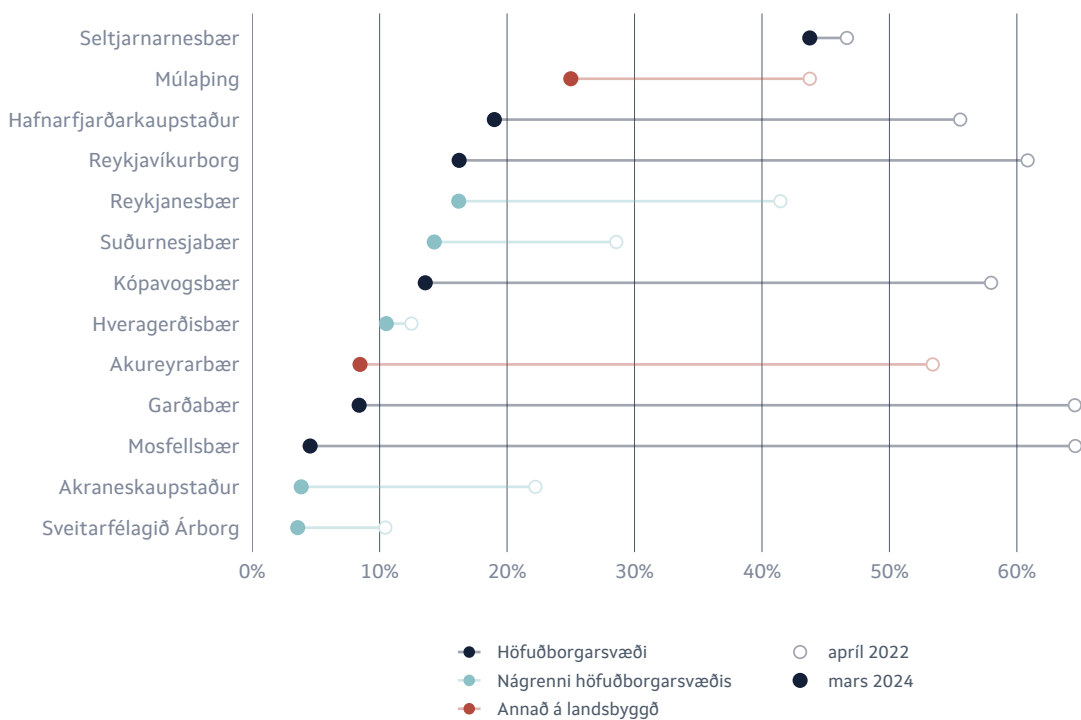
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Sé horft til síðustu þriggja mánaða þá hafa íbúðir selst í meira en 15% tilfella í Hveragerði, Reykjavík, Reykjanesbæ, Hafnarfirði, Múlaþingi og Seltjarnarnesi.

Hafa ber þó í huga að kaupþrýstingur er minni í þeim sveitarfélög þar sem hlutfallslega fleiri nýrri íbúðir eru til sölu. Á fyrsta ársfjórungi seldust 17% eldri íbúða á yfirverði samanborið við 7% nýrri íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Verð nýrri íbúða er í fleiri tilvikum fastákveðið og seljast þær í meirihluta tilfella á uppsettu verði. Verð á eldri íbúðum er meira umsemjanlegt. Eldri íbúðir seljast í fæstum tilfellum á uppsettu verði. Til að mynda seldist um sjöunda hver eldri íbúð á höfuðborgarsvæðinu á uppsettu verði í mars.

### Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði eftir sveitarfélögum

Þriggja mánaða meðaltal

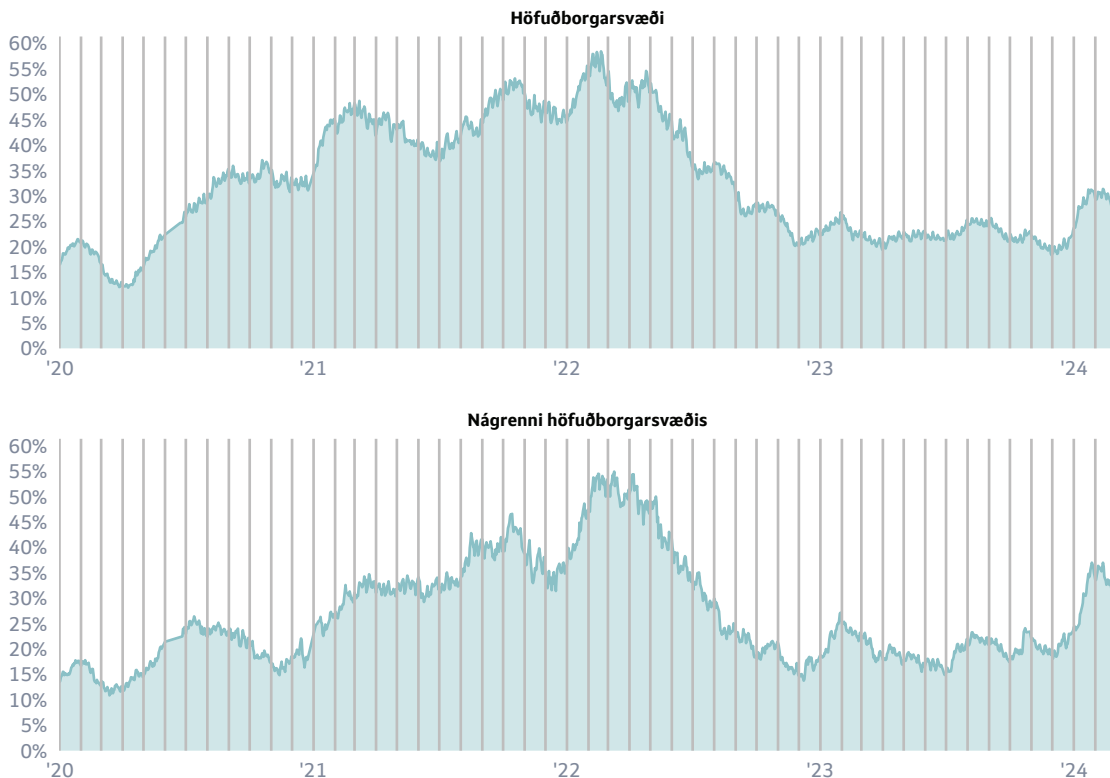


Í lok mars hafði um 30% allra íbúða á höfuðborgarsvæðinu selst 60 daga þar á undan. Hlutfallið hefur ekki mælst jafnhátt síðastliðna 18 mánuði eða frá haustmánuðum 2022. Hlutfallið var enn hærra í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Á síðastliðnum tveim mánuðum seldust um 35% íbúða allra íbúða á svæðinu. Annars staðar á landinu var hlutfallið lægra en í lok mars hafði ríflega fimmta hver íbúð af öllum framboði íbúða á landsbyggðinni gengið kaupum og sölum síðastliðna tvo mánuði.



## Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 60 dögum

01 jan. 2020 - 01 mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

## Sambærileg verðþróun á eldri og nýrri íbúðum

Í apríl hækkaði ný vísitala íbúðaverðs um 0,8% milli mánaða, en vísitalan hækkaði einnig um 0,8% í mars en nýja vísitalan var fyrst birt í febrúarmánuði. Nýja vísitalan er gæðaleiðrétt, sem þýðir að breytingar á milli mánaða í „gæðum“ seldra eigna eiga ekki að hafa áhrif á þróun vísitölunnar. Þannig á vísitalan t.d. ekki að taka breytingum ef hátt meðalkaupverð í einum mánuði skýrist af háu hlutfalli nýlegra eigna eða öðrum eiginleikum sem tekið er tillit til í fasteignamati. Gæðaleiðréttingin byggir á fasteignamati eigna, þannig að vísitalan hækkar ef hlutfall kaupverðs og fasteignamats seldra eigna hækkar milli mánaða.

Vísitala paraðra viðskipta horfir eingöngu á endurtekin viðskipti með sömu íbúðir. Í því liggur einn helsti munurinn á vísitölu paraðra viðskipta og hefðbundinni vísitölu HMS að í fyrri vísitölunni er eðli málsins samkvæmt ekki teknar með nýjar eignir, þar sem þær hafa ekki selst áður.

Samkvæmt vísitölu íbúðaverðs hefur íbúðaverð hækkað um 6,4% á síðustu 12 mánuðum en miðað við vísitölu paraðra viðskipta hefur íbúðaverð hækkað um 7,8%. Gefur það til

kynna að verðhækkun síðustu mánaða sé ekki drifin áfram af nýjum íbúðum. Líkt og áður hefur komið fram er kaupþrýstingur minni á nýjum íbúðum og seljast þær sjaldnar á yfirverði samanborið við eldri íbúðir.

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.

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

12 mánaða breyting  
jan. 2014 - mar. 2024



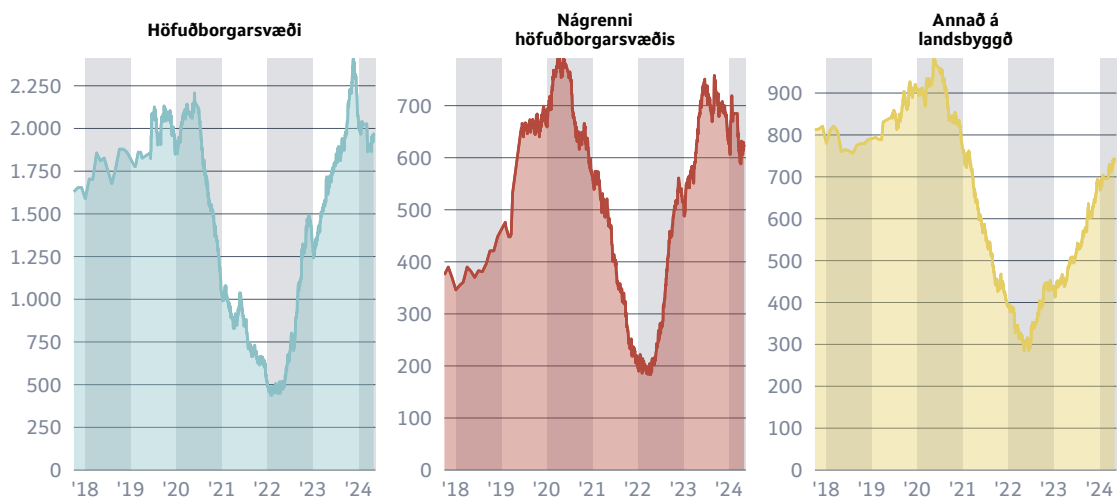
Heimild: Hagdeild HMS

### Færri minni íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu

Um 3.300 íbúðir eru til sölu á landinu öllu, en þar af eru rúmlega 1.900 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu. Framboðið hefur dregist saman um 100 íbúðir það sem af er ári á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Aftur á móti hefur framboðið aukist um 60 íbúðir annars staðar á landinu frá áramótum.

### Fjöldi auglýstra eigna

01.okt.'17 - 30.apr.'24

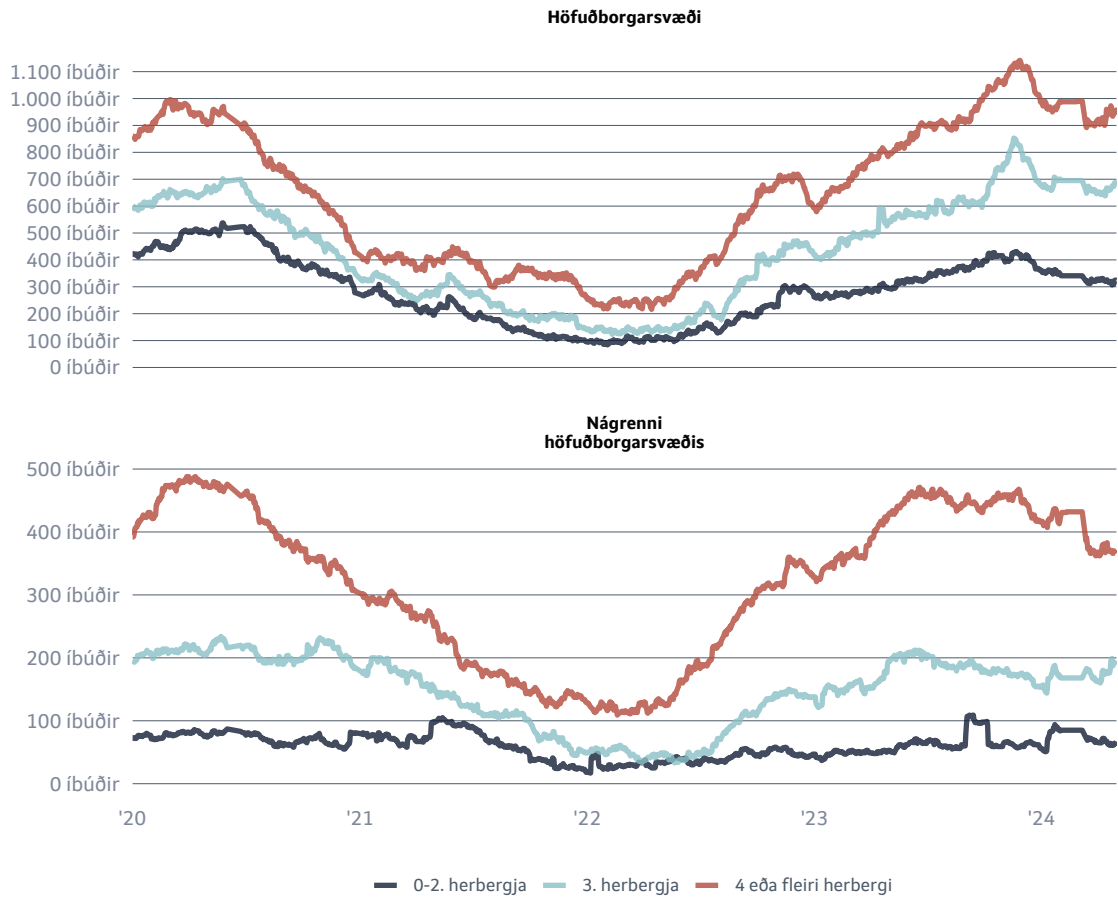


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Framboð minni íbúða á höfuðborgarsvæðinu og framboð stærri íbúða í nágrenni þess hefur dregist saman á fyrstu fjórum mánuðum ársins. Á höfuðborgarsvæðinu eru 315 litlar íbúðir (0-2 herbergja) til sölu og hefur þeim fækkað um 50 það sem af er ári. Um 420 stærri íbúðir (4 herbergi eða meira) voru til sölu í upphafi árs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Nú eru 370 stærri íbúðir til sölu á svæðinu.

### Fjöldi auglýstra eigna

01.jan.'20 - 30.apr.'24



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

# Leigumarkaður

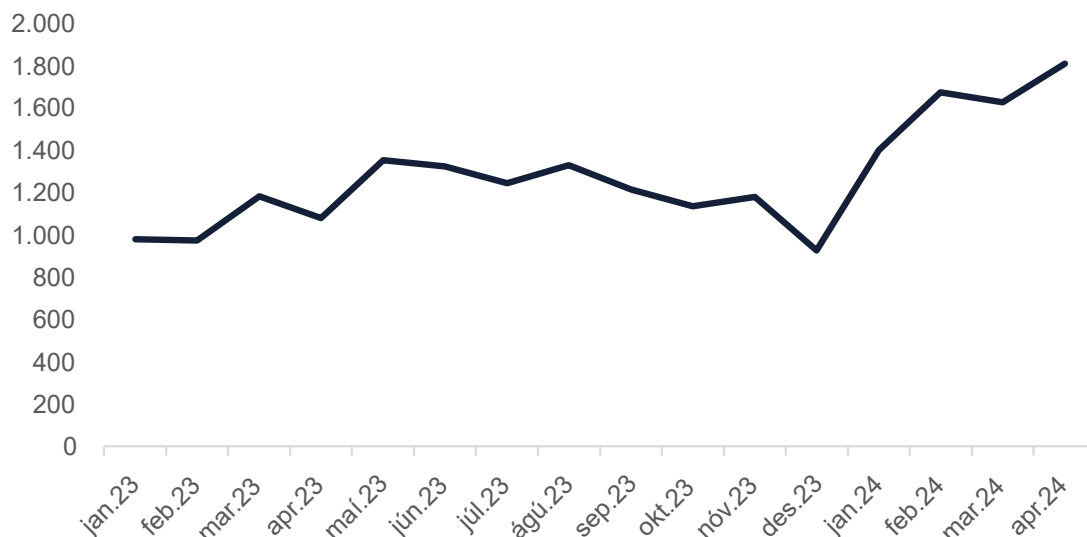
## Preföld eftirspurn eftir leiguhúsnæði miðað við framboð

Merkja má aukna eftirspurn eftir leiguhúsnæði á sama tíma og framboð leiguhúsnæðis hefur minnkað á sama tíma. Það sem af er ári hefur fjöldi notenda sem senda inn ósk eða umsókn um leiguhúsnæði á vefnum myigloo.is vaxið mikið.

HMS hefur haldið utan um nýja leiguskrá frá árinu 2023 sem inniheldur rafræna leigusamninga frá einstaklingum, sveitarfélögum og leigufélögum, jafnt hagnaðardrifnum sem óhagnaðardrifnum. Vefsíðan myigloo.is, sem er markaðstorg fyrir leigusala og leigutaka, er eini leiguvefurinn sem býður einstaklingum á að skrá leigusamningana sína í leiguskrá HMS og er hún því helsta heimild HMS um leiguíbúðir sem leigðar eru út af einstaklingum.

Á meðfylgjandi grafi má sjá fjölda notenda sem senda að minnsta kosti eina umsókn inn innan hvers mánaðar á myigloo.is. Fjöldi þeirra var á bilinu 900-1.300 í hverjum mánuði í fyrra. Fjöldi þeirra náði 1.400 í janúar en fjöldinn var yfir 1.800 í apríl sem gerir 67% fjölgun í aprílmánuði milli ára.

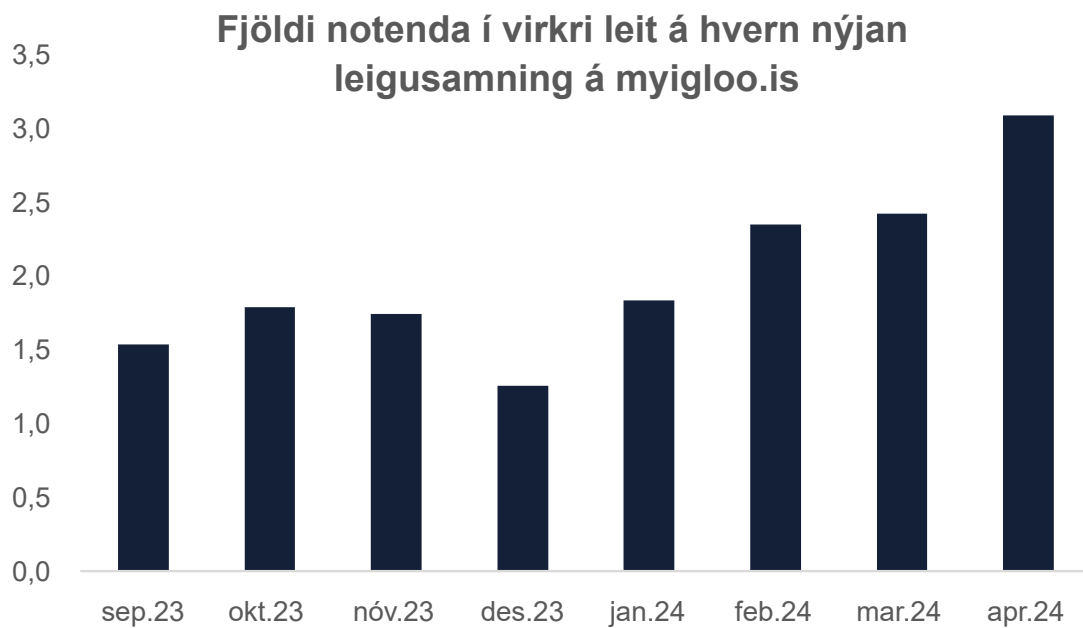
Fjöldi virkra leitenda á myigloo.is í hverjum mánuði



Miðað við óskir notenda má áætla að hægt væri að gera milli 1.500 og 2.000 leigusamninga í gegnum vefinn. Leiguskrá HMS sýnir hins vegar að einungis um 500-800 leigu-

samningar taka gildi í gegnum vefinn í hverjum mánuði, sem bendir til þess að eftirspurn eftir leiguhúsnæði á auglýstu leiguverði sé meira en framboð.

Myndin hér að neðan sýnir hlutfall virkra leitenda á myigloo.is af fjölda nýrra leigusamninga á síðustu átta mánuðum. Þar sést að eftirspurn eftir leiguhúsnæði á vefnum var töluvert umfram framboð þess í apríl síðastliðnum, þar sem fjöldi notenda í virkri leit var þrefaldur á við fjölda samninga sem tóku gildi í mánuðinum.



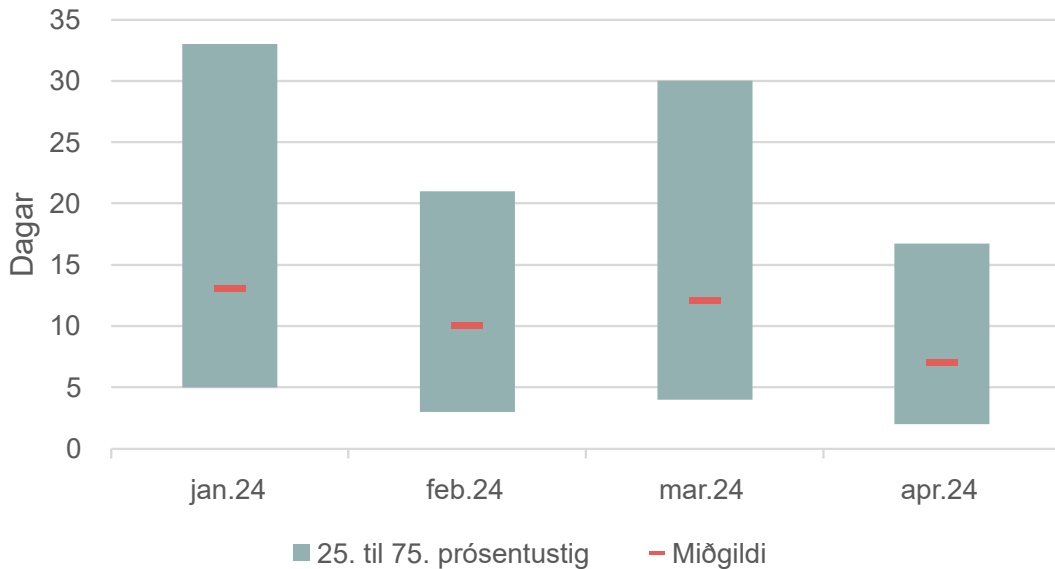
Á síðustu fjórum mánuðum hefur hlutfall virkra leitenda af nýjum leigusamningum á myigloo.is hækkað töluvert, en það var 1,5 undir lok síðasta árs. Þessi þróun bendir til þess að eftirspurnarþrýstingur hafi aukist töluvert á leigumarkaði, þar sem fleiri tilvondandi leigjendur keppast nú um hverja leiguíbúð en áður.

Í aprílmánuði voru 234 eignir til leigu afskráðar af vefnum, en til samanburðar voru 273 eignir afskráðar af vefnum í marsmánuði. Fjöldi afskráðra auglýsinga af vefnum hefur dregist nokkuð saman frá ársbyrjun, en í janúar voru 325 auglýsingar afskráðar.

Myndin hér að neðan sýnir skráningartíma leiguglýsinga á myigloo.is í hverjum mánuði frá ársbyrjun. Samkvæmt henni fóru leiguglýsingar mun hraðar af vefnum í apríl miðað við janúar, sem bendir til aukinnar eftirspurnar eftir leiguhúsnæði.



## Skráningartími leiguglýsinga á myigloo.is



Líkt og myndin sýnir var fjórðungur leiguíbúða sem teknar voru af vefnum í apríl afskráðar innan tveggja daga frá skráningu. Miðgildi tíma afskráningar var 7 dagar, sem þýðir að helmingur afskráninga átti sér stað á innan við viku frá skráningu.

Til samanburðar var miðgildi afskráningartíma 13 dagar í janúar, en þá hafði um fjórðungur afskráðra auglýsinga verið á vefnum í 5 daga eða skemur. Auglýsingatíminn hefur því nær helmingast á fjórum mánuðum.

Sjá má að í eftirsóttari póstnúmerum er slegist um hverja íbúð. Í 101 Reykjavík fóru þrjár íbúðir af hverjum fjórum út af vefnum á innan við viku. Á sama tíma var fjöldi afskráninga mestur í því póstnúmeri. Bendir það til þess að framboð þar er meira en annars staðar en á sama tíma er eftirspurn þeim mun meiri. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði er alls ekki bundin við miðborg Reykjavíkur en meirihluti afskráninga í Reykjanesbæ, á Akranesi og í Árborg áttu sér stað á viku eða skemmri tíma í aprílmánuði.

Margt kann að skýra þessa auknu eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Landsmönnum fer fjölgandi aðallega vegna þess að erlendir ríkisborgarar flytja til landsins. Erlendum ferðamönnum er enn að fjölga en um 10% fleiri ferðamenn komu hingað á fyrsta ársfjórðungi en á sama tíma í fyrra. Þar að auki eru vísbendingar um ungmenni í foreldrahúsum vilji komast á markaðinn.

Öll þess atriði vísa á einn veg sem er til hækkunar á leiguverði en líkt og kom fram í síðustu mánaðarskýrslu hefur leiguverð hækkað umfram annað verðlag frá 2023. Fjöldi einstaklinga í virkri leit að leiguhúsnæði umfram fjölda nýrra leigusamninga bendir til þess að framboð leiguíbúða sé af skornum skammti.

## Geta leigt íbúð sem nemur 25% af markaðsleigu

Fasteignafélagið Þórkatla hefur ákveðið að leigja fasteignir sem félagið hefur keypt í Grindavík, en fyrst um sinn verða fasteignir eingöngu leigðar til fyrri eigenda þeirra. Félagið mun miða leiguverð á íbúðarhúsnæði í Grindavík við markaðsleigu að teknu tilliti til aðstæðna í Grindavík á hverjum tíma. Félagið mun kynna nánari tilhögun á leigu eignanna á næstunni. Þegar fram líða stundir verður skoðað að leigja út til annarra þær eignir í Grindavík sem seljendur hafa ekki óskað eftir forgangsrétti. Þetta kom fram 15. maí sl. í tilkynningu frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu.

Ákveðið hefur verið að leigan út þetta ár nemi 25% af markaðsleigu á Suðurnesjum. Leigan mun taka mið af brunabótamati eignanna og verður í kringum 625 kr. á fermetra út þetta ár. Því verður til dæmis hægt að leigja 100 fm. íbúð í Grindavík á 62.500 kr. á mánuði. Auk þess greiðir leigutaki hita og rafmagn.

Í umfjöllun HMS <sup>3</sup>frá 3. maí sl. kom fram að leigjendur sem þegið hafa sértækan húsnæðisstuðning vegna atburðanna í Grindavík greiða að meðaltali 13 til 22 þúsund krónum hærri leigu í hverjum mánuði en aðrir leigjendur í sambærilegu húsnæði.

Í kjölfar atburðarásar í Grindavík á síðasta ári hefur HMS úthlutað sértækan húsnæðisstuðning til Grindvíkinga til að verða sér úti um leiguhúsnæði. Styrkurinn fer eftir fjölda heimilismanna og getur numið allt að 352 þúsund krónum á mánuði.

Um 880 heimili hafa fengið húsnæðisstyrkinn frá nóvember á síðasta ári. Úr Leiguskrá HMS má lesa að leiguverð Grindvíkinga á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess er að meðaltali 20 prósent hærri en á almennum leigumarkaði. Meðalleiguverð Grindvíkinga eftir algengustu svæðum þeirra er 243-293 þús. kr. á mánuði. Að jafnaði greiða Grindvíkingar að jafnaði 252 þús. kr. á mánuði fyrir þriggja herbergja íbúð.

## Erfiðast fyrir fjölskyldufólk að verða sér úti um húsnæði til leigu

Meðal þeirra heimila sem eru á leigumarkaði lítur úr fyrir að erfiðast sé fyrir fjölskyldufólk á aldrinum 25-44 ára að verða sér úti um leiguhúsnæði. Þetta kemur fram í síðustu leigumarkaðskönnun Prósents sem lögð var fyrir í ágúst 2023.

Í könnuninni kemur fram að um þriðjungur leigjenda á aldrinum 18-24 ára leigir af einstaklingi á almennum markaði en hlutfallið var 49% í könnuninni árið 2022. Í aldurs-

3 [Grindvíkingar greiða að jafnaði hærri leigu en aðrir á leigumarkaði | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun \(hms.is\)](#)

hópnum leigja 35% hans á stúdentagörðum og um 15% af ættingjum og vinum. Meðalstærð húsnæðis er 55 fm. og að jafnaði er greitt 3.100 kr. á hvern fm. leigu.

Í aldurshópnum 25-34 ára áttu ríflega tvöfalt fleiri í erfiðleikum með að finna núverandi leiguhúsnæði samanborið við aldurshópinn 18-24 ára (57% á móti 26%). Um 29% hópsins inniheldur 3 eða fleiri heimilismeðlimi samanborið við 8% hjá 18-24 ára. Meðalstærð húsnæðis er 73 fm. og að jafnaði greiðir leigjandi á þessum aldri 2.842 kr. í meðalfermetraverð fyrir leiguhúsnæði. Í aldurshópnum leigja 41% hans á almennum markaði, 19% af ættingjum og vinum og um 13% af einkareknu leigufélagi.

Aldurshópurinn 35-44 ára átti í mestum erfiðleikum með að verða sér úti um núverandi húsnæði eða 61% hópsins, en hlutfallið var 48% í könnuninni árið 2022. Tvöfalt stærri hópur fjölskyldna (3 eða fleiri) eru í hópnum samanborið við 25-34 ára. Í aldurshópnum leigja 47% hans á almennum markaði, 17% af ættingjum og vinum og um 15% af einkareknu leigufélagi. Meðalstærð húsnæðis er hæst í þessum hópi eða 93 fm. og að jafnaði greiðir leigjandi á þessum aldri 2.539 kr. per fm. í leigu.

Í hópi þeirra sem eru 45-54 ára leigir helmingur á almennum markaði, 18% af sveitarfélagi og 15% af einkareknu leigufélagi. Meðalstærð húsnæðis er 92 fm. og að jafnaði greiðir leigjandi á þessum aldri 2.401 kr. per fm. í leigu. Meðalfjöldi íbúa í húsnæðinu er 2,4 samanborið við 2,8 í aldurshópnum 35-44 ára.

Rúmlega helmingur leigjenda í aldurshópnum 55-64 ára er einn í heimili en um fjórðungur telur fjölskyldu (3 eða fleiri). Í aldurshópnum leigja 45% á almennum markaði, 16% af einkareknu leigufélagi og 14% af sveitarfélagi. Stærð leiguhúsnæðis er 83 fm. að jafnaði og greiðir 2.471 kr. í meðalfermetraverð fyrir leigu.

Flestir í aldurshópnum 65 ára og eldri leigir af búseturéttarfélagi eða 26% hópsins. Nær alfarið allir í hópnum telja einn eða tveir í heimili eða 94% hópsins. Þá leigir 21% aldurshópsins á almennum markaði og 21% af sveitarfélagi. Stærð leiguhúsnæðis er 81 fm. að jafnaði og greiðir 2.391 kr. í meðalfermetraverð fyrir leigu.

# Lánamarkaður

## Vænta hárra nafnvaxta út næsta ár hið minnsta

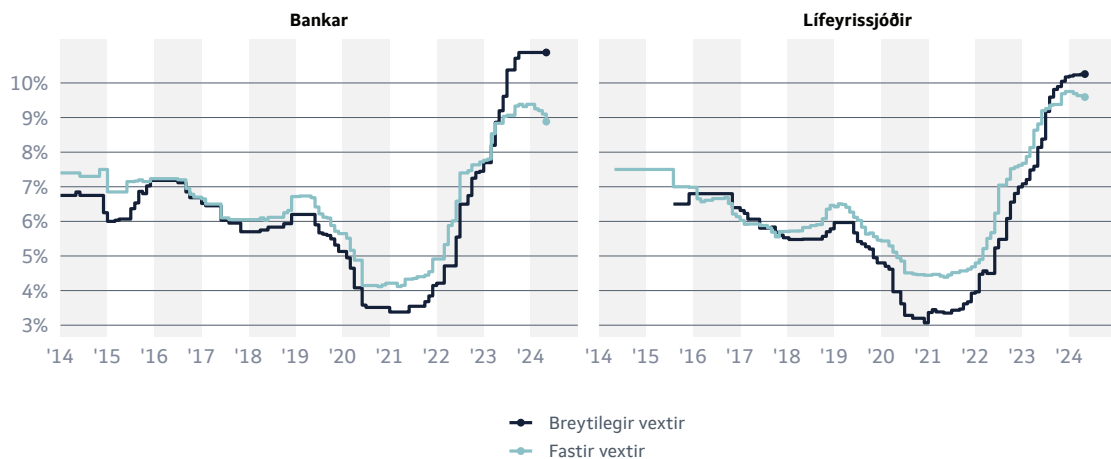
Vextir óverðtryggðra íbúðalána hækkuðu umtalsvert á fyrri hluta síðasta árs í takt við hækkun meginvaxta Seðlabankans. Meginvextir Seðlabankans voru 6% í upphafi síðasta árs en eru nú 9,25% og hafa haldist óbreyttir frá því í ágúst 2023. Tólf mánaða verðbólga lækkaði niður í 6% í apríl og hefur ekki mælst lægri síðan í janúar 2022, rétt fyrir áras Rússa á Úkraínu. Verðbólga án húsnæðisliðar hefur hjaðnað hraðar og undirliggjandi verðbólga er komin undir 5%. Úr nýjum Peningamálum Seðlabankans má lesa að verðbólguvæntingar lækkað á suma mælikvarða en eru enn yfir markmiði.

Lægstu breytilegu óverðtryggðu íbúðalánsvextir hjá bönkunum eru að meðaltali 10,88% samanborið við 7,7% í ársbyrjun 2023. Lægstu föstu óverðtryggðu íbúðalánsvextir hjá bönkunum hafa hækkað minna og eru nú 8,88% að meðaltali samanborið við 7,8% í byrjun síðasta árs. Lægstu föstu óverðtryggðir vextir bankanna eru því nú lægri en meginvextir Seðlabankans. Gefur það til kynna að markaðsaðilar vænta þess að vaxtastig hafi náð hápunkti og það komi til með að fara lækandi.

Ný könnun Seðlabankans á væntingum markaðsaðila sem framkvæmd var í apríl bendir hins vegar til að vextir komi til með að lækka hægar en gert var ráð fyrir í upphafi árs. Markaðsaðilar töldu í lok janúar að vextir myndu lækka um tvö prósentustig fram til mars 2025. Nýja könnunin leiðir í ljós að markaðsaðilar telji nú að vextir komi til með að lækka um hálf prósentustig yfir sama tímabil. Markaðsaðilar vænta þess að vaxtalækkunarferli gangi hægar fyrir sig en áður og að í lok árs 2025 hafi vextir lækkað um 2% frá því sem nú er.

## Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum\*

jan. 2014 - maí 2024



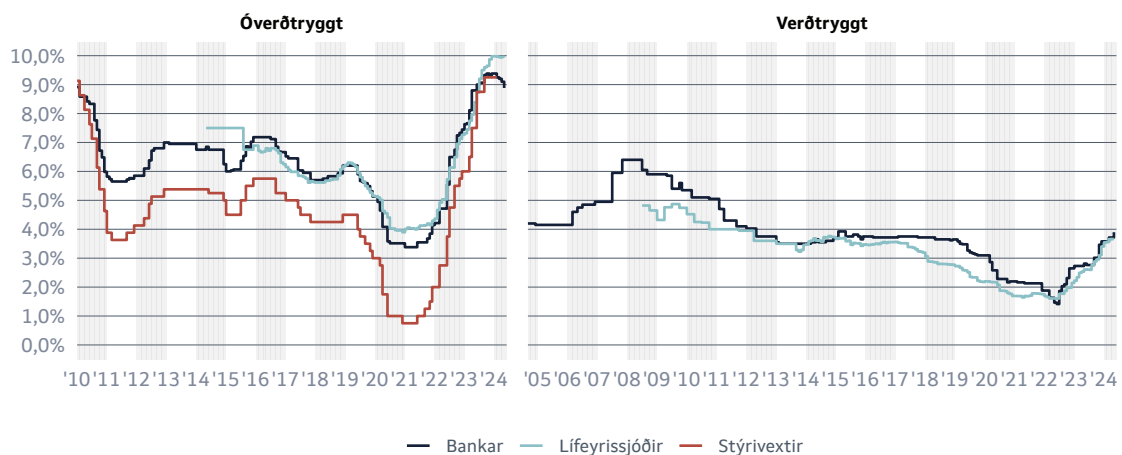
Heimild: Hagdeild HMS  
\*Meðaltal af lögstu vöxtum hvernar stofnunar

Hrein ný útlán til heimila voru ríflega helmingi hærri að fjárhæð á seinni hluta síðasta árs samanborið við fyrri hluta ársins. Ríflega 70% af hreinum nýjum verðtryggðu útlánnum til banka og lífeyrissjóða síðasta árs fóru fram á seinni hluta ársins. Heimilin hafa því og leita í vaxandi mæli í verðtryggð íbúðalán, bæði vegna nýrra fasteignaviðskipta og við endurfjármögnun eldri lána. Þessi breyting á sér stað í háu nafnvaxtastigi og hafa heimilin því lækkað greiðslubyrði sína verulega með því að færa sig í verðtryggð lán.

Lægstu breytilegu verðtryggðu vextirnir hjá bönkunum eru 3,9% að meðaltali en voru 2,73% í upphafi árs 2023. Vaxtakjör verðtryggðra íbúðalána eru að meðaltali 3,66% hjá lífeyrissjóðum sé miðað við lægstu breytilegu vexti á verðtryggðu lánum. Síðustu miss-eri hefur dregið saman með kjörum banka og lífeyrissjóða á verðtryggðum lánum. Lífeyrissjóðir buðu að jafnaði uppá 2,22% verðtryggða vexti í ársbyrjun 2023.

### Vaxtakjör á íbúðalánum

Meðaltal vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun  
sep. 2004 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

## Færri íbúðir standa til boða vegna lánþegaskilyrða

Hærri vextir draga úr getu heimila til lántöku vegna þess að sama greiðslubyrði stendur undir lægri lánsfjárhæð en áður. Á móti kemur að laun hafa hækkað verulega á undanförunum árum og greiðslugetan að sama skapi. Ef greiðslugetan hefði fylgt almennri launaþróun, miðað við launavísitölu Hagstofunnar og er nú 250.000 kr. hefði viðkomandi heimili ráðið við greiðslubyrði upp á 177 þús. kr. í byrjun árs 2020 og hefði getað staðið undir verðtryggðu láni að upphæð 49,1 m.kr.

Eftir því sem vextir lækkuðu og laun hækkuðu gátu heimilin tekið hærri lán en miðað við ofangreindar forsendur hefði viðkomandi heimili ráðið við 202 þús. kr. greiðslubyrði í nóvember 2021 og fengið lán uppá 67,6 m.kr. Eftir það tóku vextir að hækka á nýjan



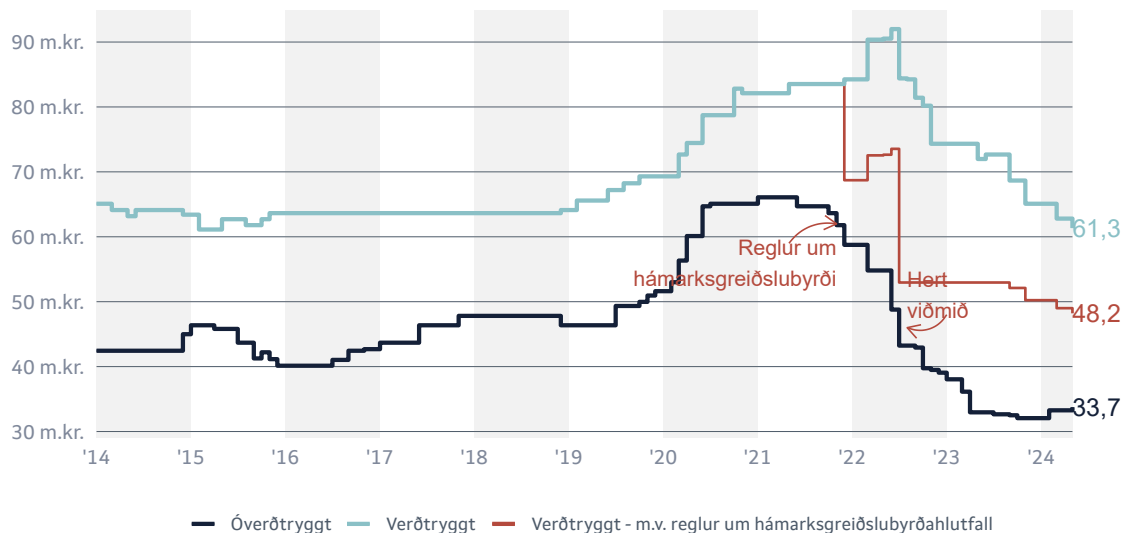
leik og þrátt fyrir að greiðslugeta viðkomandi heimilis sé nú 250.000 kr. á mánuði er hámarkslán sem það getur tekið 48,2 m.kr.<sup>4</sup> Sú upphæð dugar hins vegar mun skemur fyrir fasteignakaupum nú en fyrir fjórum árum vegna þess að íbúðaverð hefur hækkað um 60% á tímabilinu. Meðalkaupverð á höfuðborgarsvæðinu í mars var 84,1 milljónir kr. og meðalflatarmál 109 fm. í þeim viðskiptum.

Sé miðað við verðtryggt lán gæti sama heimili tekið 61,3 m.kr. verðtryggt lán svo lengi sem reglur um hámarksgreiðslubyrðahlutfall eru ekki bindandi. Rauða línan á myndinni hér að neðan sýnir hversu bindandi þær reglur geta verið ef umrædd greiðsluviðmið nema 35% af ráðstöfunartekjum (eða 40% fyrir fyrstu kaupendum).

### Lánsupphæð m.v. 250.000 kr. mánaðarlega greiðslubyrði

Miðað við 40 ára lán og meðaltal lægstu vaxta hjá hverjum banka\*

jan. 2014 - maí 2024



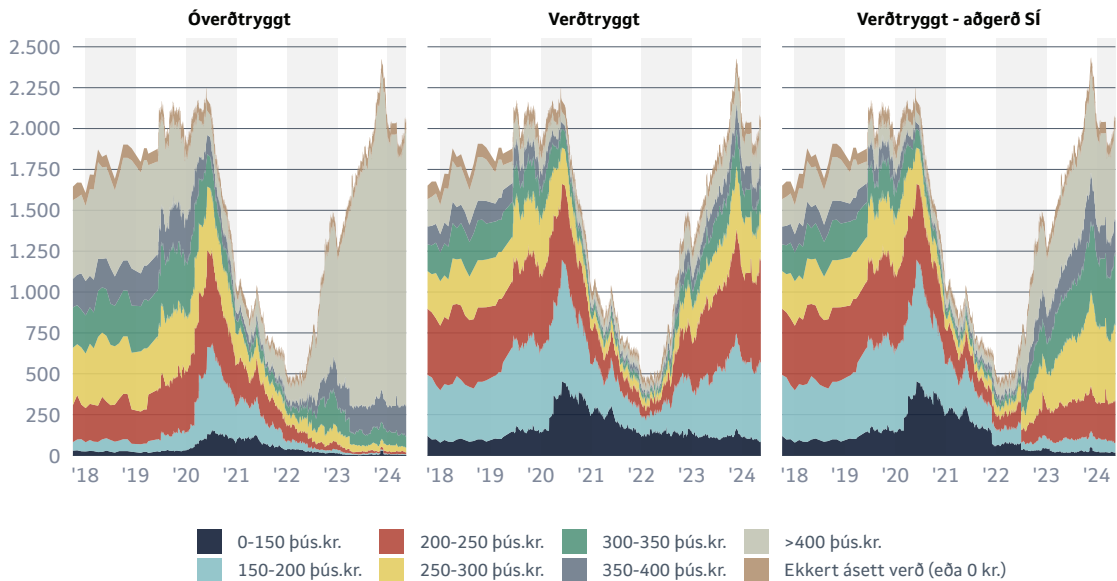
Heimild: Hagdeild HMS  
 \*Samkvæmt reglum Sí frá des. 2021 má greiðslubyrðahlutfall ekki vera yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Í útreikningum mátti mest miða við 30 ára lán. Frá júní 2022 var farið að miða við mest 25 ára lán og minnst 3% vexti á verðtryggðum lánum, jafnvel ef raunveruleg greiðslubyrði er lægri. Þessi skilyrði eru þó ekki bindandi fyrir alla.

Samspil hærra íbúðaverðs, hárra vaxta og þrengri lánþegaskilyrða hefur þrengt aðgengi heimila að nýrri lánsfjármögnun. Hertari lánþegaskilyrði Seðlabankans frá miðju ári 2022 hafa haft það í för með sér að færri íbúðir standa fólki með meðaltekjur til boða. Ætli fólk með greiðslugetu uppá allt að 250 þús. kr. að kaupa og fjármagna kaupin með verðtryggðu láni standa um 300 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu til boða. Þær væru yfir 1.000 talsins ef ekki væri fyrir reglur Seðlabankans um hámarksgreiðslubyrði fasteignalána.

4 Í desember 2021 setti Seðlabankinn reglur um að hámarksgreiðslubyrði fasteignalána megi ekki fara yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Sé um verðtryggt lán að ræða mátti mest miða við 30 ára lánstíma í útreikningunum en í júní 2022 voru viðmiðin enn hert þannig að mest mátti miða við 25 ára lán og minnst 3% vexti. Þessi viðmið gilda þótt raunveruleg greiðslubyrði sé lægri.

## Framboð íbúða eftir mánaðarlegri greiðslubyrði, leiðrétt fyrir launapróun

Greiðslubyrði miðast við 80% lán  
okt. 2017 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Á grafinu hér að ofan má sjá að einstaklingur með greiðslugetu allt að 400 þús. kr. á mánuði getur fjármagnað kaup á um 300 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sé miðað við óverðtryggt lán og 80% lán. Sama greiðslugeta dugur fyrir kaupum á 1.300 íbúðum á sama svæði sé miðað við verðtryggt íbúðalán fyrir 80% af fjárhæð íbúðakaupanna.

## Hrein ný verðtryggð útlán 20 ma. kr. á mánuði

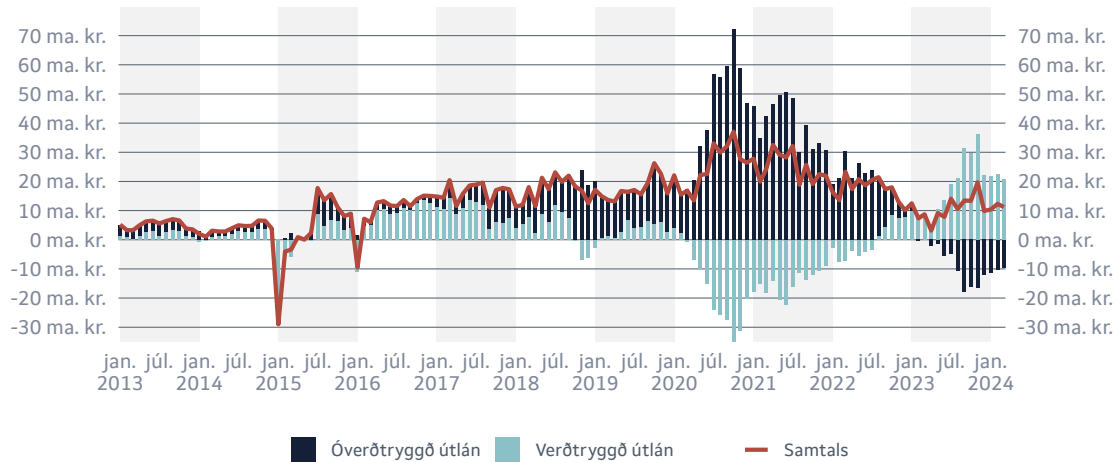
Hrein ný íbúðalán til heimila námu 11,1 ma. kr. í mars. Hrein ný íbúðalán frá bönkum til heimila námu 8,9 ma. kr. en hrein ný íbúðalán frá lífeyrissjóðum til heimila námu 3,2 ma. kr. í marsmánuði. Alls tóku heimilin ný verðtryggð lán að fjárhæð 20,6 ma. kr. en uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram. Alls voru 9,5 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum greidd upp í marsmánuði. Megnið af þeim eða 8 ma. kr. voru uppgreiðslur lána í gegnum bankanna. Lífeyrissjóðirnir hófu mun síðar að bjóða uppá óverðtryggð lán en bankarnir og því er mun stærra hlutfall útstandandi íbúðalána hjá bönkunum óverðtryggð samanborið við lífeyrissjóði.

Þróun síðustu mánaða er sú að jafnt og þétt hefur dregið úr uppgreiðslum óverðtryggðra íbúðalána heimila. Hafa þó hugfast að vaxtaendurskoðun er væntanleg hjá mörgum heimilum. Alls eru 198 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum á föstum vöxtum sem koma til endurskoðunar frá júní til ársloka 2024. Áhugavert verður að fylgjast með í sumar og út þetta ár þegar fyrrnefnd lán koma til vaxtaendurskoðunar. Heimili með háa greiðslubyrði hafa undanfarið ár fært sig yfir í verðtryggð lán vegna hás nafnvaxtastigs í dag.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila\*

Fast verðlag

jan. 2013 - mar. 2024

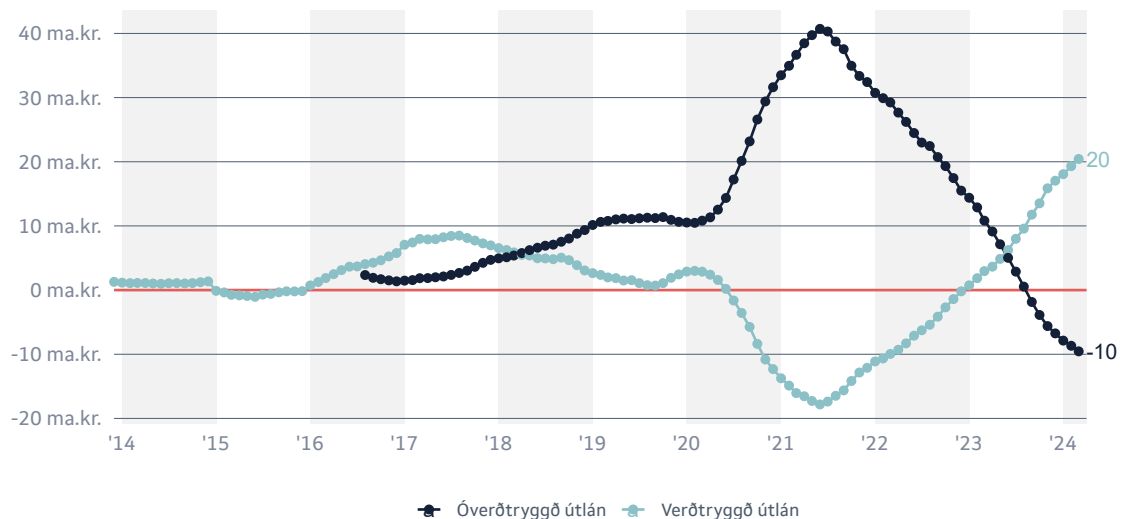


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Síðasti mánuður á íbúðalánamarkaði til heimila er í takt við það sem verið hefur ríkjandi síðustu tólf mánuði. Að jafnaði hafa ný verðtryggð lán verið rúm tvöföld fjárhæð af uppgreiðslum óverðtryggðra lána eða sem nemur 20 ma. kr. á móti 10 ma. kr. uppgreiðslum óverðtryggðra lána. Sé horft til síðasta áratugs var tólf mánaða meðaltal nýrra verðtryggðra lána hæst 8,5 ma. kr. haustið 2017. Sú fjárhæð er 12 ma. kr. á verðlagi dagsins í dag og setur fjárhæð nýrra verðtryggðra lána í dag í stærra og meira samhengi.

## Hrein ný útlán - 12 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2013 - mar. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

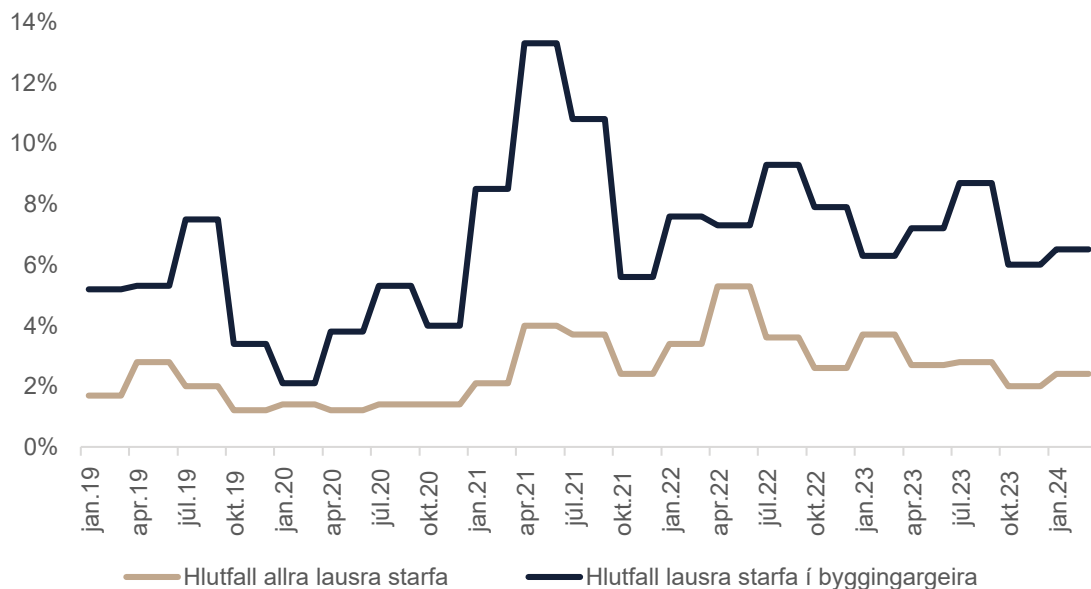
# Byggingamarkaður

Í apríl komu 298 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu. Flestar þeirra eru í Mosfellsbæ, Reykjanesbæ og í Hafnarfirði, um eða yfir 50 í þessum sveitarfélögum.

## Starfsfólki í byggingageiranum fjölgar þrátt fyrir minni íbúðauppbyggingu

Enga niðursveiflu má greina í umsvifum á byggingarmarkaði, þótt talningar HMS bendi til þess að uppbygging íbúða dragist saman á milli ára. Störfum í greininni fjölgar á milli ára, auk þess sem hlutfallslega er eftirspurn mest eftir starfsfólki á meðal rekstraraðila í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Aðilar á byggingarmarkaði eru í auknum mæli að hverfa til annarra verkefna en byggingar íbúðarhúsnæðis.

Á meðfylgjandi grafi má sjá hlutfall allra lausra starfa í hagkerfinu annars vegar og hlutfall lausra í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hins vegar, en þær tölur má finna á vef Hagstofu. Í geiranum eru 1.200 störf laus og hlutfall lausra starfa 6,5%. Hlutfall lausra starfa í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hefur verið á bilinu 5,6 til 13,3% frá ársbyrjun 2021 til fyrsta ársfjórðungs 2024.



Alls störfuðu 17.931 í byggingariðnaði á fyrsta fjórðungi þessa árs og voru þeir 5,2% fleiri en á sama tíma í fyrra, þegar 17.046 störfuðu í greininni. Fjöldi starfsmanna í geiranum er nú orðinn áþekkur því sem hann var skömmu fyrir efnahagshrunið árið 2008.

Á sama tíma og starfsfólki hefur fjölgað í byggingariðnaði dróst umfang íbúða í byggingu hins vegar saman um 9,3 prósent á milli marsmánaða 2023 og 2024, samkvæmt talningum HMS á íbúðum í byggingu. Meðal annars kemur fram í niðurstöðum síðustu talningarinnar fram að umfang nýrra framkvæmda dróst saman um þriðjung milli ára<sup>5</sup>.

Fjölgun starfsmanna og lausra starfa í byggingargeiranum, samhliða færri íbúðum í byggingu, er vísbending um að byggingaraðilar séu í meira mæli að sinna öðrum uppbyggingarverkefnum en íbúðauppbyggingu. Dæmi um slík verkefni er uppbygging atvinnuhúsnæðis og viðhald á gömlum húsum.

## Fólk vill minni íbúðir

Vísbendingar úr nýlegum viðhorfskönnunum styðja við að nýjar íbúðir þurfi að vera minni að jafnaði en þær íbúðir sem fyrir eru á markaði. Samkvæmt könnun sem framkvæmd var af Prósent og HMS í nóvember 2023 býst fólk við því að næsta húsnæði sem það flytur í verði að jafnaði minna en núverandi húsnæði.

Svarendur sögðust að meðaltali búa í 125 fermetra húsnæði í dag en töldu að næsta húsnæði yrði að meðaltali 112 fermetrar. Fjöldi herbergja næsta húsnæðis er 3,5 á höfuðborgarsvæðinu en 3,6 á landsbyggðinni. Fjöldi herbergja núverandi húsnæðis er 3,8 á höfuðborgarsvæðinu og 4,2 á landsbyggðinni.

Niðurstöður könnunarinnar eru í samræmi við lýðfræðilega þróun hérlendis. Á síðustu tveimur áratugum hefur hlutfall íbúa sem eru einstæðir eða í sambúð án barna hækkað úr 46 prósentum í 56 prósent. Gera má ráð fyrir því að öldrun þjóðar hafi þar haft áhrif, en hlutfall íbúa yfir 60 ára aldri hækkaði úr 16 prósentum yfir í 21 prósent á sama tíma. Með fjölgun barnlausra fjölskyldna og íbúa á þriðja æviskeiðinu fækkar íbúum á hverju heimili, en slík þróun kallar á smærri íbúðir.

## Verktakar svara kalli um minni íbúðir

Í Mælaborði íbúða í byggingu, sem finna má á heimasíðu HMS, er hægt að nálgast rauntímaupplýsingar eftir staðsetningu og gerð íbúða sem eru í byggingu um allt land<sup>6</sup>. Samkvæmt mælaborðinu eru íbúðir í byggingu að jafnaði minni heldur en fullbúnar íbúðir.

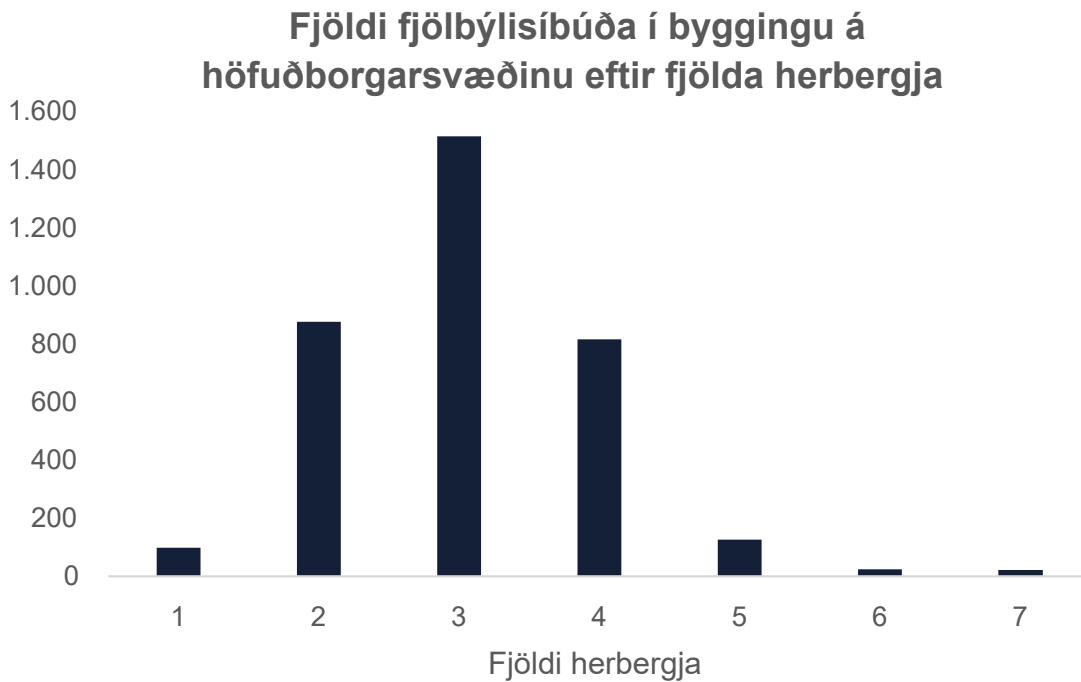
Alls eru 6.954 íbúðir í byggingu um land allt, samkvæmt mælaborði íbúða í byggingu. Nálægt 60% af þeim eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og um 25% í sveitarfélögum í nágrenni þess. Um 78 prósent af íbúðum í byggingu á landinu eru í fjölbýlum og 22 prósent í sérbýlum.

5 [Niðurstöður marstalningar HMS á íbúðum í byggingu | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun](#)

6 Sjá <https://hms.is/maelaborð-ibuda-i-byggingu>



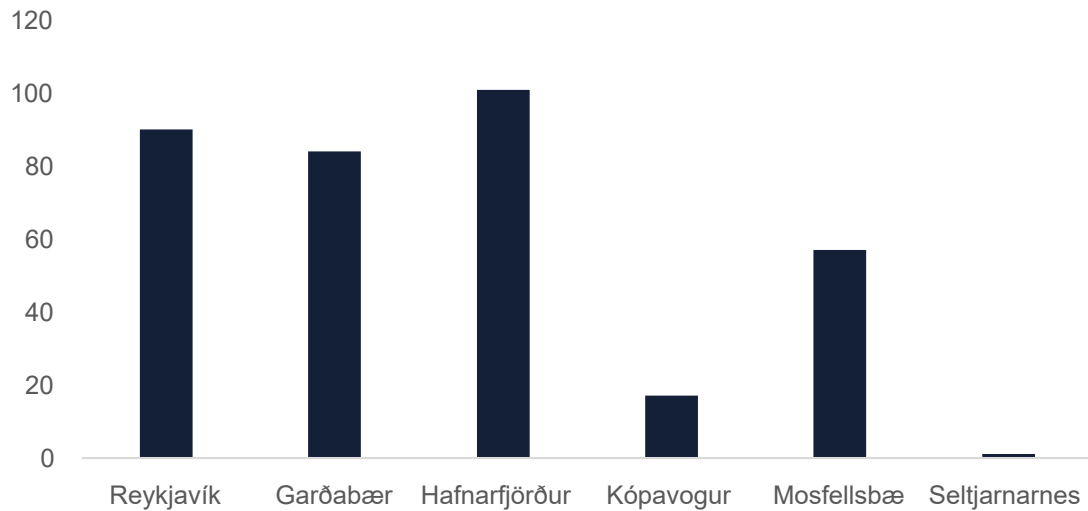
Af 4.109 íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru 92% íbúða í byggingu í fjölbýli. Tæplega helmingur þeirra er í Reykjavík og um fjórðungur í Hafnarfirði. Fimmta hver íbúð er í Garðabæ. Sé litið á herbergjafjölda fjölbýlisíbúða á höfuðborgarsvæðinu þá er tæplega helmingur þeirra þriggja herbergja íbúðir. Álíka margar íbúðir eða í kringum fjórðungur er tveggja eða fjögurra herbergja.



Merkja má mun milli sveitarfélaga innan höfuðborgarsvæðisins hvað varðar stærð fjölbýlisíbúða í byggingu. Hæst hlutfall tveggja herbergja íbúða er í Reykjavík eða 40% allra fjölbýlisíbúða en samtals eru um 550 tveggja herbergja íbúðir í byggingu í Reykjavík. Í Garðabæ er hærra hlutfall fjögurra herbergja íbúða í byggingu samanborið við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Um 36% íbúða í sveitarfélaginu eru fjögurra herbergja. Til samanburðar er um fjórða hver íbúð í Kópavogi og Hafnarfirði fjögurra herbergja. Í Reykjavík er hlutdeild þeirra 13% af öllum íbúðum í fjölbýli.

Um 350 sérbýlishús eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu. Flest þeirra eða rétt um 100 eru í Hafnarfirði en álíka fjöldi er í byggingu í Reykjavík og Garðabæ. Tæplega 60 sérbýlishús eru í byggingu í Mosfellsbæ.

### Fjöldi sérbyla í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

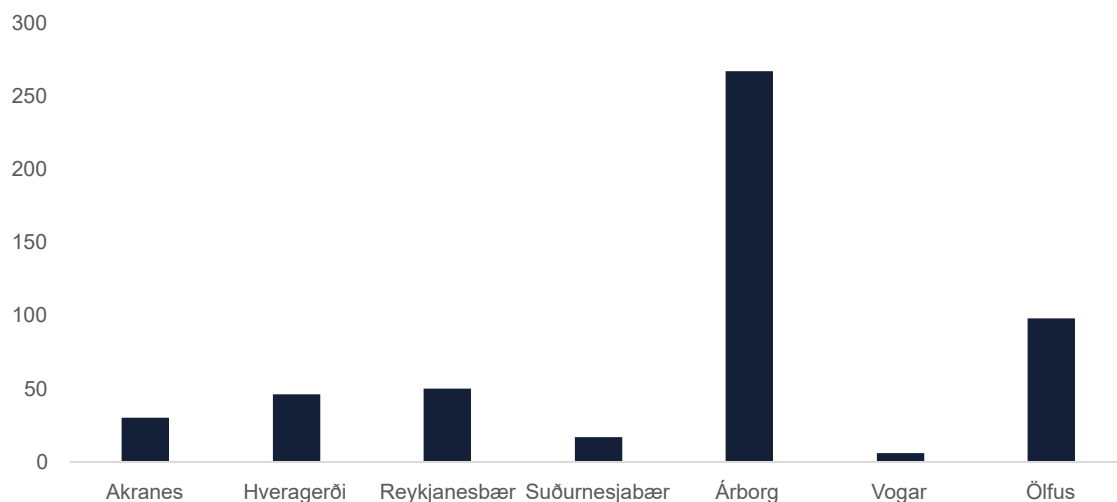


Að meðaltali eru íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu með 3,3 herbergi, sem er í samræmi við niðurstöður úr áðurnefndri viðhorfskönnun Prósents þegar íbúar höfuðborgarsvæðisins voru spurðir um herbergjafjölda næsta húsnæðis.

### Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru flest sérbylishús í byggingu í Árborg og Ölfusi

Lesi má út úr mælaborði íbúða í byggingu að 1.754 íbúðir eru í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Um þriðja hver íbúð er í sérbylishúsi. Áberandi flest sérbylishús er í Árborg eða samtals 276 talsins.

### Fjöldi sérbýla í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðis

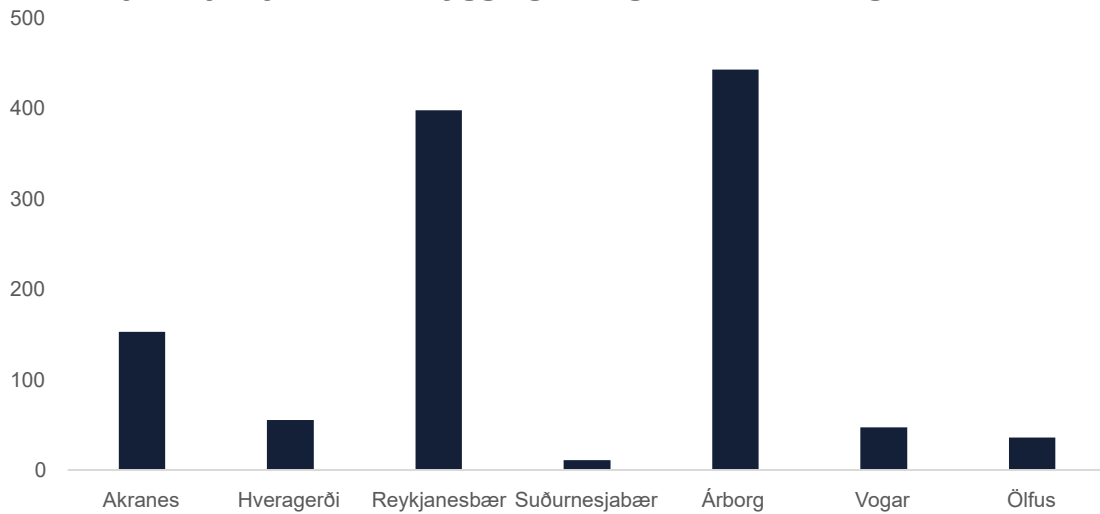


Um helmingur allra sérbýlishúsa í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er í Árborg, en næst flest er í Ölfusi eða 97 talsins. Sé horft á einstaka sveitarfélög þá er hæst hlutfall sérbýlishúsa af öllum íbúðum í byggingu í Ölfusi. Þar eru um þrjár af hverjum fjórum íbúðum í byggingu sérbýlishús.

### Íbúðir í fjölbýli í nágrenni höfuðborgarsvæðis áberandi í Árborg og í Reykjanesbæ

Samkvæmt Mælaborði íbúða í byggingu eru um 1.200 íbúðir í fjölbýli í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Megnið af þeim eða yfir 800 þeirra eru annað hvort í Árborg eða Reykjanesbæ. Sé horft á einstaka sveitarfélög þá er hæst hlutfall íbúða í fjölbýli af öllum íbúðum í byggingu í Reykjanesbær, í Vogum og á Akranesi. Í þessum þremur sveitarfélögum eru yfir 80% allra íbúða í byggingu íbúðir í fjölbýli. Af 183 íbúðum í byggingu á Akranesi eru 153 þeirra íbúðir í fjölbýli.

### Fjöldi fjölbýlisíbúða í byggingu í nágrenni höfuðborgarsvæðis



Þó svo að fjöldi fjölbýlisíbúða í Árborg og í Reykjanesbæ sé sambærilegur þá eru tvöfalt fleiri minni íbúðir í byggingu í Reykjanesbæ samanborið við Árborg. Á móti kemur má finna mun fleiri stærri íbúðir í fjölbýli í Árborg samanborið við Reykjanesbæ. Í Árborg eru 208 fjögurra herbergja íbúðir í byggingu móti 116 íbúðum í Reykjanesbæ.

Annars staðar á landinu eru um 1.000 íbúðir í byggingu. Um þriðjungur þeirra er á Norð-austurlandi. Þar af eru yfir 200 íbúðir í byggingu á Akureyri. Annar þriðjungur þeirra er á Suðurlandi. Innan við 40 íbúðir eru í byggingu bæði Vestfjörðum og á Norðvesturlandi.

Stærð íbúða á landsbyggðinni er í samræmi við eftirspurn íbúa, en þar hafa íbúðir í byggingu að meðaltali 3,6 herbergi, sem er sami herbergjafjöldi og svaendur könnunarinnar sem búsettir voru á landsbyggðinni kusu fyrir næsta húsnæði sitt. Verktakar virðast því vera að byggja í samræmi við eftirspurn íbúa, bæði á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni.



**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

**Útgáfudagur:**

23. maí 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.