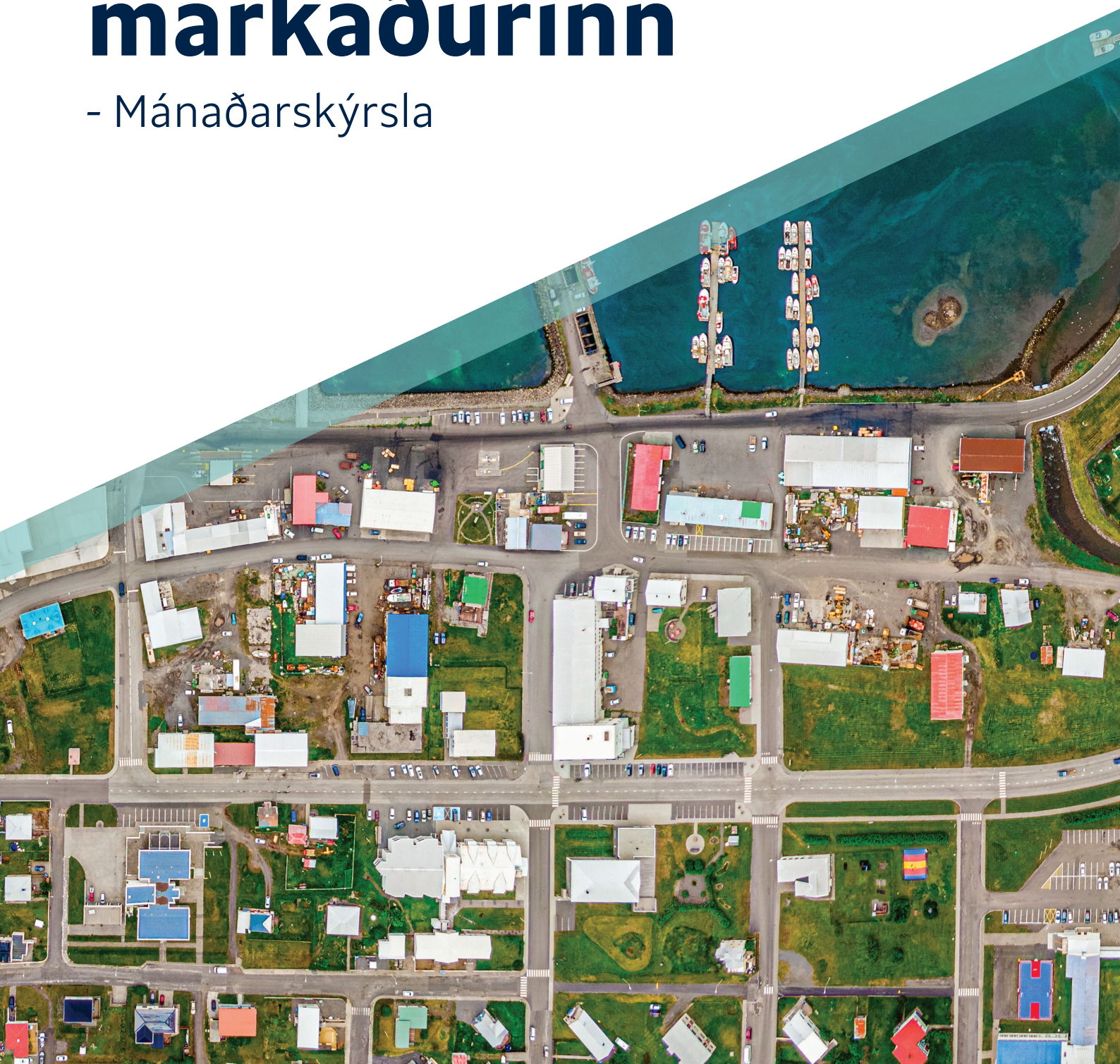


Júní 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Fasteignamat íbúða fyrir 2025 lækkar að raunvirði

Í lok maímánaðar gaf HMS út nýtt fasteignamat sem tekur gildi um næstu áramót en fram að þeim tíma hafa eigendur tækifæri til gera athugasemdir. Fasteignamat er mat HMS á verðmæti fasteigna og byggir á gögnum um fasteignaviðskipti í febrúar 2024. Fasteignamatið sem nú er í gildi var byggt á gögnum frá því í febrúar 2023, en nýja matið er 3,2% hærra en fasteignamat síðasta árs. Verðbólga var hins vegar 6,6% yfir sama tíma-bil svo fasteignamatið lækkar að raunvirði, en það gerðist síðast árið 2010.

Nýtt heildarmat fasteigna er 15.300 milljarðar króna, sem er rúmlega fjórum sinnum meira en landsframleiðsla Íslands. Fasteignamatið hækkar um 2,1% á milli ára á höfuðborgarsvæðinu, en á landsbyggðinni nemur hækkunin um 6,6% að meðaltali.

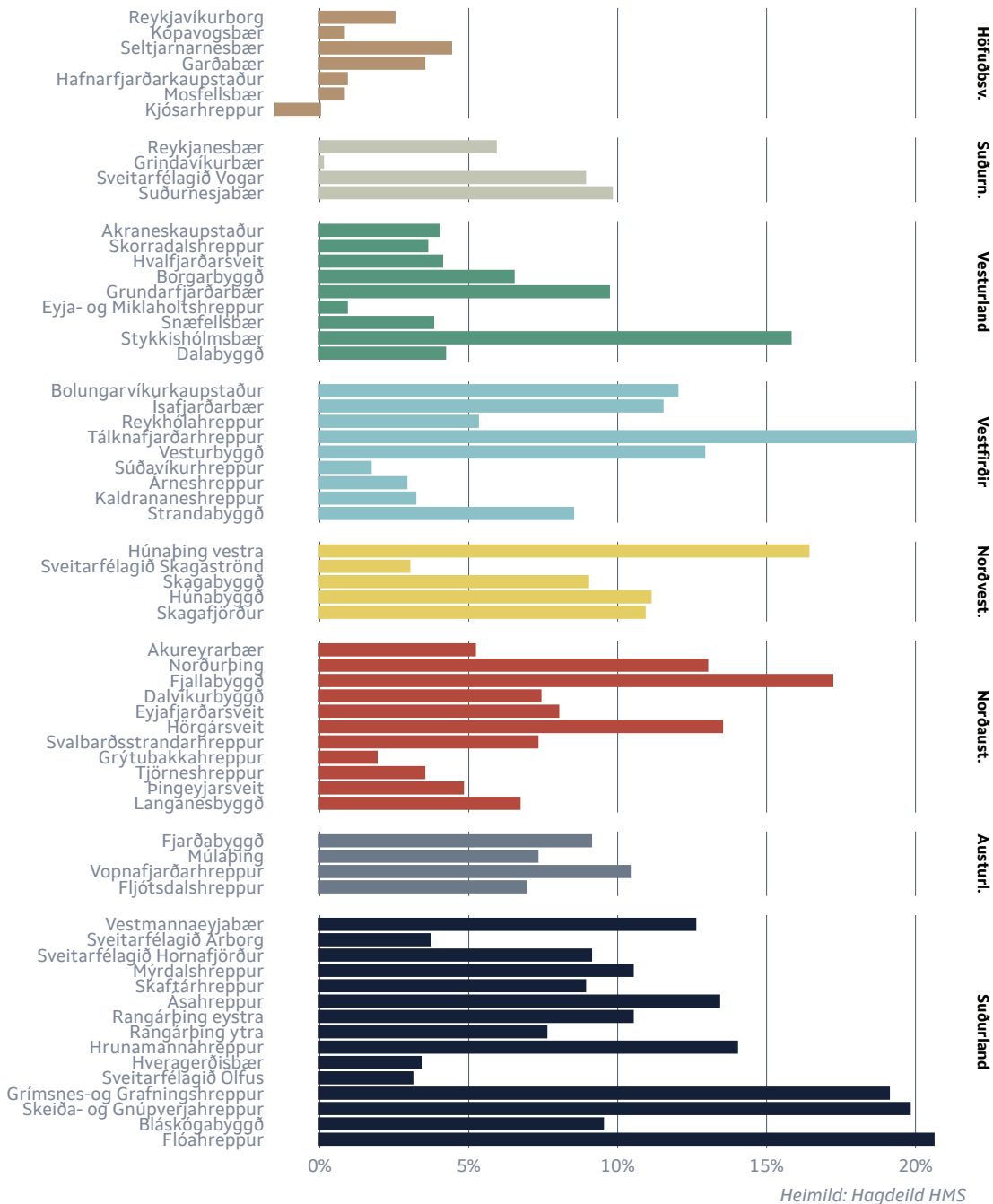
Nokkur munur er á hækkun fasteignamats íbúða eftir sveitarfélögum, en hækkunin var mest í Flóahreppi þar sem hún nam 20,6%. Næstmest var hækkunin í Tálknafjarðarhreppi þar sem fasteignamatið hækkaði um 20% og þriðja mesta hækkunin var í Skeiða- og Gnúpverjahreppi þar sem fasteignamatið hækkaði um 19,8%. Í Kjósarhreppi lækkaði fasteignamatið hins vegar um 1,5%.

Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hækkaði einnig mismikið eftir landshlutum, en hækkunin nam 5,4% á höfuðborgarsvæðinu, samanborið við 7,4% hækkun á landsbyggðinni. Fasteignamat sumarhúsa hækkaði hins vegar mun meira, eða um 15,6% á landinu öllu.

Að meðaltali er nýtt fasteignamat hvernar íbúðar 72,3 milljónir króna, en gamla fasteignamatið var að meðaltali 69,9 milljónir króna. Á höfuðborgarsvæðinu hækkar meðalfasteignamatið úr 83,3 milljónum króna í 85 milljónir króna, en þar af hækkar fasteignamat fjölbýlisíbúða í 68,6 milljónir króna á meðan fasteignamat sérbýlisíbúða hækkar í 130,5 milljónir króna.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkar meðalfasteignamatið úr 58,4 milljónum króna í 61,2 milljónir króna, en á landsbyggðinni hækkar það úr 41,4 milljónum króna í 45 milljónir króna.

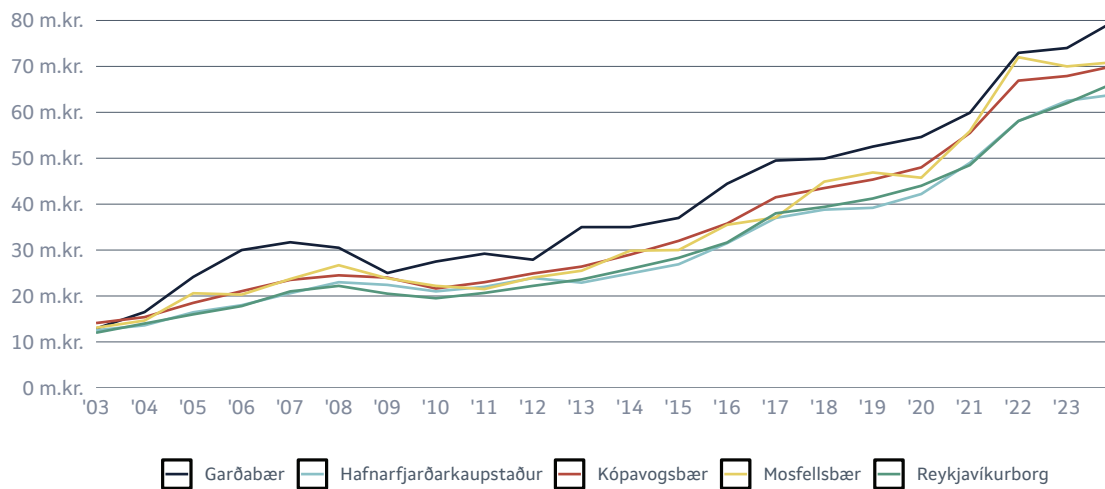
Hækkun fasteignamats á milli ára



Líkt og áður kom fram byggir fasteignamat HMS á verðmæti fasteigna og byggir á gögn- um um fasteignaviðskipti. Sé horft yfir lengra tímabil en síðastliðið ár má sjá að miklar fasteignaverðshækkningar hafa einkennt markaðinn. Þannig gekk þriggja herbergja íbúð kaupum og sölum á 44 milljónum krónum að jafnaði í upphafi árs 2020. Fjórum árum síðar eða í upphafi þessa árs hafði kaupverð slíkrar íbúðar hækkað um meira en helming og var meðalkaupverðið komið í 66,5 milljónir króna. Helmingi hærra kaupverð þýðir samt sem áður ekki endilega helmingi hærri fasteignaskattur sem eigandi þarf að greiða þar sem sveitarfélög geta breytt álagningareglu sinni milli ára.

Meðalkaupverð á 3. herbergja íbúði í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2003 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Hækkun fasteignamats hefur mismikil áhrif eftir búsetu þar sem álagningahlutfall fasteignaskatts er mishátt eftir sveitarfélögum. Lægst er hlutfallið 0,166% í Garðabæ og á Seltjarnarnesi. Í Reykjavík er álagning fasteignaskatts 0,18% af fasteignamati. Lögbundin hámarksálagning af fasteignamati fasteigna er 0,5% og nokkur sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins nýta sér það hámark. Sjö sveitarfélög nýta sér hins vegar heimild til hækkunar fasteignaskatts umfram 0,5%. Fasteignaskattur gæti því hækkað mismikið vegna mismikilla fasteignaverðshækkana eftir landshlutum og mismunandi álagningarhlutfalls fasteignaskatts eftir sveitarfélögum¹.

Íbúðaverð tók kipp milli mánaða í maí

Íbúðaverð hækkaði um 1,4% milli mánaða í maí sem er talsvert meiri hækkun en í apríl þegar vísitalan hækkaði um 0,8 prósent milli mánaða. Mánaðarhækkun vísitölunnar má nánast alfarið rekja til verðhækkunar á íbúðum í sérbýli sem nam um það bil 2,5%, samanborið við 0,2% hækkun og 0,3% lækkun á íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni.

Á síðustu tólf mánuðum hefur íbúðaverð hækkað um 8,4%, sem er rúmum tveimur prósentustigum yfir verðbólgu. Íbúðaverð hefur hækkað minna á landsbyggðinni heldur en

1 Þó er vert að nefna að álagningahlutfall fasteignaskatts gæti lækkað hjá einhverjum sveitarfélögum til þess að koma til móts við hækkunir á fasteignamati. Þá eru hér ekki með talin önnur fasteignagjöld á borð við fráveitugjöld og lóðarleigu sem eru mishá eftir sveitarfélögum. Fyrir ítarlegri umfjöllun um fasteignagjöld milli sveitarfélaga er hér með bent á skýrslu Byggingarstofnunar frá 2023 ([byggdastofnun-slyrsla-fasteignagjold-2023.pdf \(samband.is\)](#)).

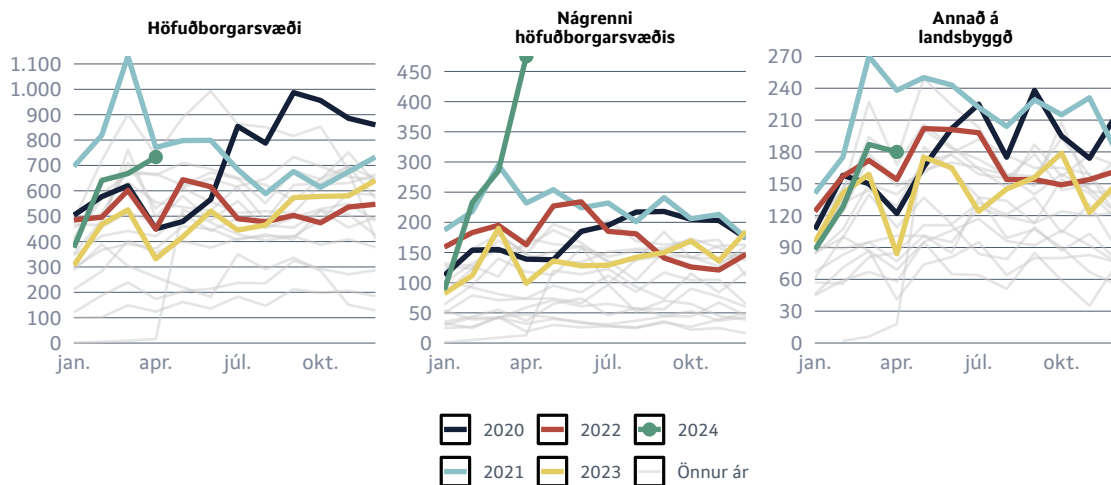
á höfuðborgarsvæðinu. Tólf mánaða hækkun á sérþýli á höfuðborgarsvæðinu er 11,9% en 7,1% á landsbyggðinni. Íbúðir í fjölbýli hafa hækkað um 7,4% á síðustu tólf mánuðum en um 7,3% í fjölbýli á landsbyggðinni.

Kaupsamningum heldur áfram að fjölga

Kaupsamningar í apríl voru um 1.400 talsins samanborið við 1.139 í marsmánuði. Á höfuðborgarsvæðinu voru gerðir 733 samningar um kaup á íbúðarhúsnæði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var 475 kaupsamningum þinglýst en af þeim voru 229 vegna kaupa Fasteignafélagsins Þórkötlu á íbúðum í Grindavík. Annars staðar á landinu voru gerðir 187 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í apríl.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - apr. 2024

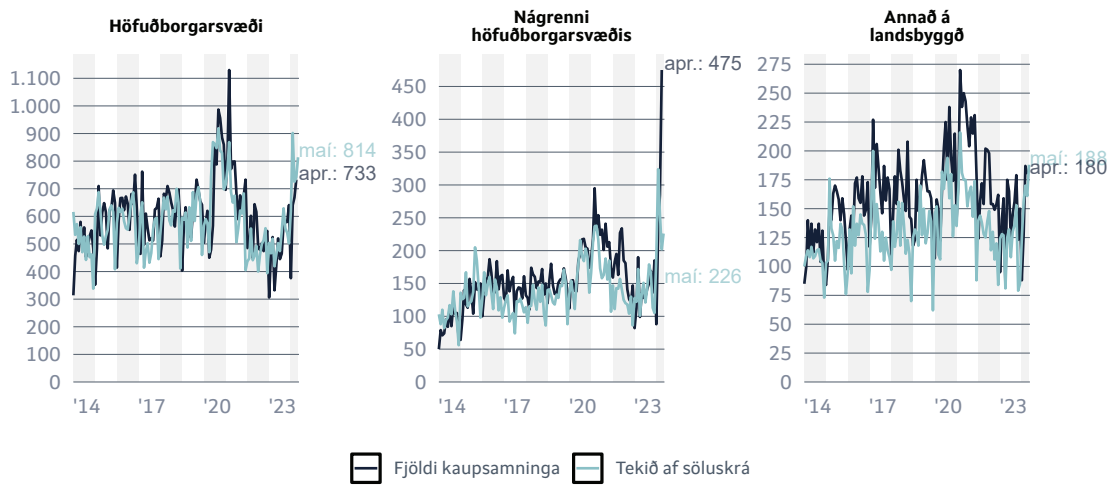


Heimild: Hagdeild HMS

Gögn um fasteignaauglýsingar benda til þess að umsvif á fasteignamarkaði hafi haldist áfram mikil í maí, þar sem margar íbúðir voru teknar úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna. Alls voru 1.228 fasteignir teknar úr sölu í maí, en í apríl voru þær 1.130. Fleiri íbúðir voru teknar af sölu í maí samanborið við apríl í öllum landshlutum.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - maí 2024



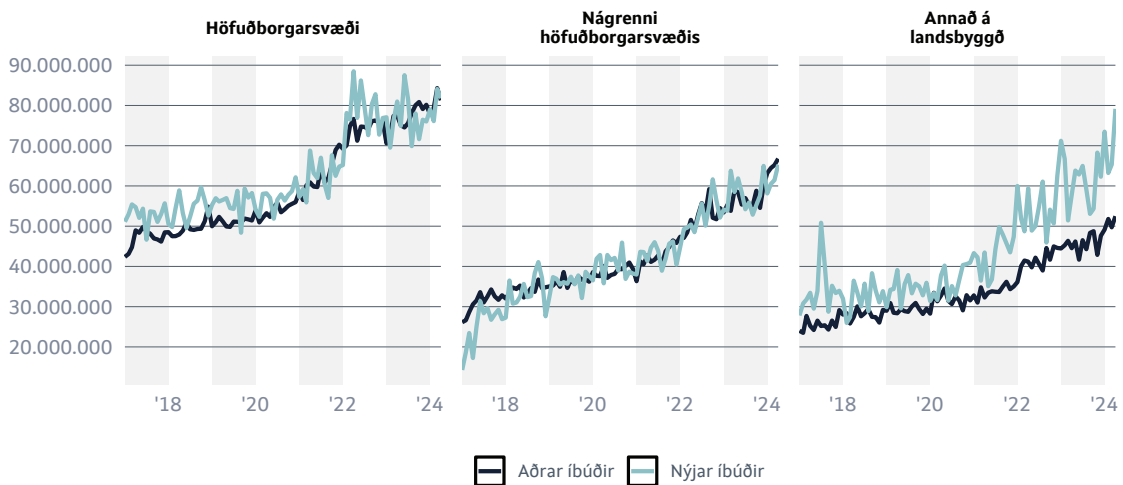
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Meðalverð íbúða sem gengu kaupum og solum í aprílmánuði var um 81 milljón króna á höfuðborgarsvæðinu, bæði á nýju og eldra íbúðarhúsnæði. Meðalkaupverð í nágrenni höfuðborgarsvæðis nam um 66 milljónum króna í apríl.

Á landsbyggð nam meðalkaupverð á nýju íbúðarhúsnæði um 82 milljónum króna en um 53 milljónum króna á öðru íbúðarhúsnæði. Hátt meðalkaupverð á nýjum íbúðum á landsbyggð skýrist af nýjum íbúðum á Akureyri og næsta nágrenni. Nýjar íbúðir á landsbyggðinni eru stærri en nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæði og í nágrenni þess.

Meðalkaupverð íbúða

jan. 2014 - apr. 2024

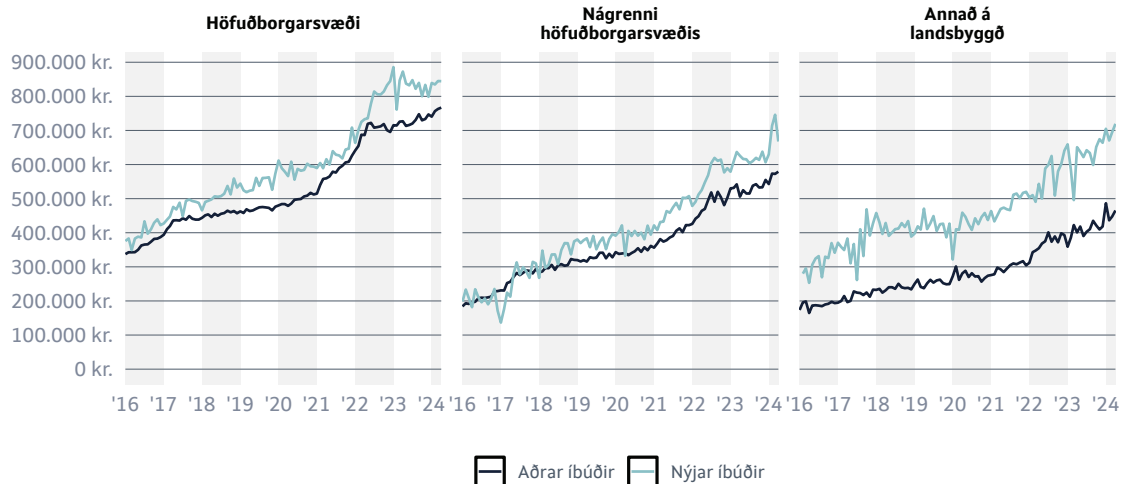


Heimild: Hagdeild HMS

Meðalsöluverð á fermetra var hæst á höfuðborgarsvæðinu eða 844 þúsund á nýju húsnæði og 767 þúsund á öðru húsnæði í aprílmánuði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var meðalfermetraverð í viðskiptum 666 þúsund á nýjum íbúðum og 579 þúsund á öðrum íbúðum. Annars staðar á landinu var meðalsöluverð á fermetra 718 þúsund á nýju húsnæði en 474 þúsund á öðru húsnæði.

Söluverð á fermetra

jan. 2016 - apr. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Framboð íbúða helst nokkuð stöðugt

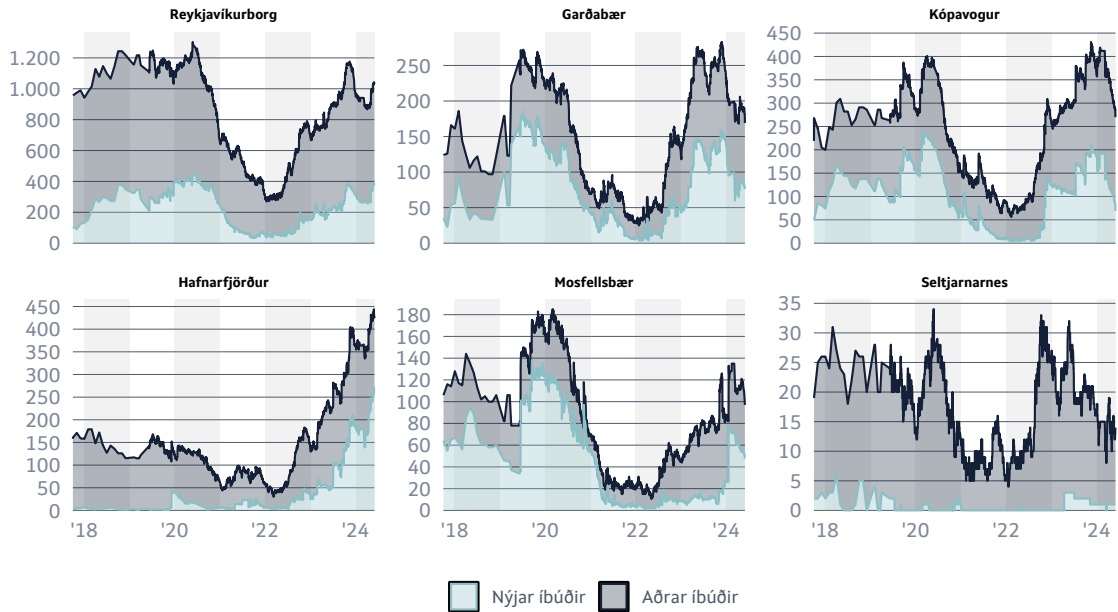
Þrátt fyrir meira líf á íbúðamarkaði helst framboð íbúða nokkuð stöðugt. Undanfarna mánuði hefur kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fjölgað en á sama tíma hefur framboð íbúða haldist nokkuð stöðugt. Íbúðaverð hefur tekið við sér samhliða aukinni veltu á markaði og hækkað um 4,9% á fyrstu fjórum mánuðum ársins sem jafngildir 12,2% hækkun á ársgrundvelli.

Um 3.350 íbúðir voru til sölu á landinu öllu í lok maí og þar af voru um 2.000 þeirra á höfuðborgarsvæðinu. Fyrir ári síðan voru þær tæplega 300 færri og skýrist fjölgun þeirra á tímabilinu af fleiri nýjum íbúðum sem nú eru til sölu á svæðinu.

Um helmingur íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu er í Reykjavík. Fleiri nýjar íbúðir eru til sölu í höfuðborginni og í Hafnarfirði samanborið við í fyrra. Í Kópavogi og í Garðabæ hefur gengið hratt á framboð nýrra íbúða en í lok maí voru í kringum 70 nýjar íbúðir til sölu í hvoru sveitarfélagi um sig.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - maí 2024

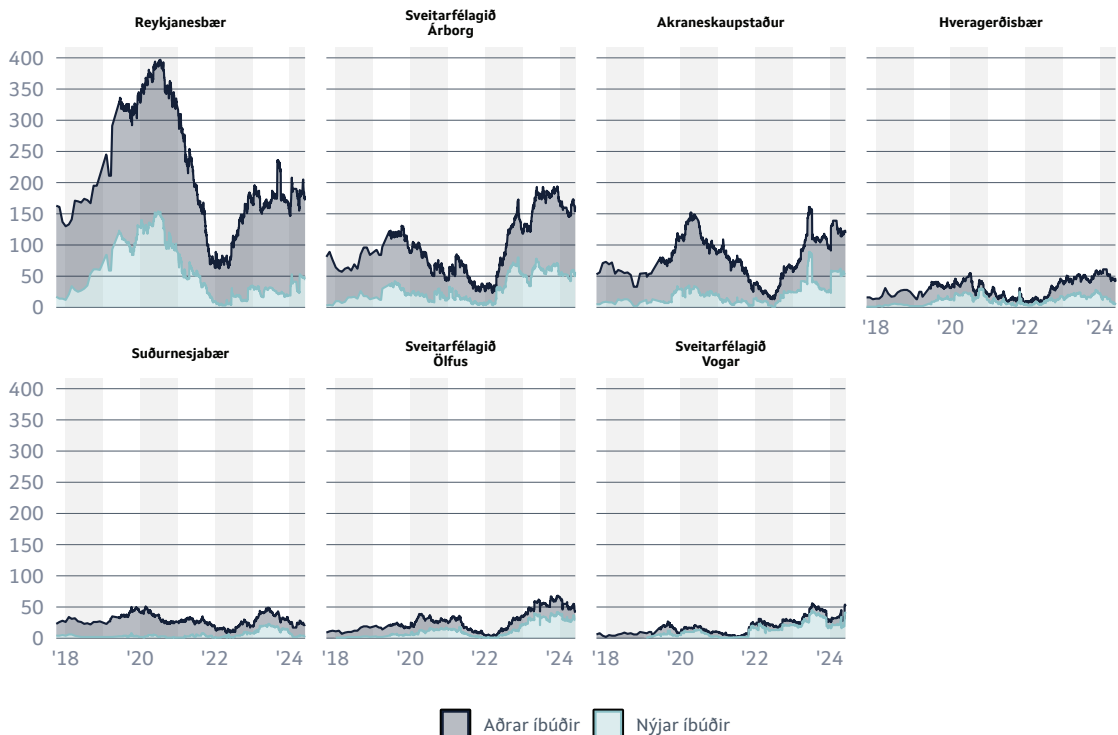


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Um 100 færri íbúðir eru til sölu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samanborið við fyrir ári síðan en samtals eru um 620 íbúðir til sölu á svæðinu. Fækkun íbúða skýrist helst af færri sérbylshúsum sem eru til sölu. Eins eru færri nýjar íbúðir til sölu í Árborg og á Akranesi. Í Suðurnesjabæ og í Hveragerði er framboð nýrra íbúða nánast uppuríð.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - maí 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Um þriðja hver íbúð til sölu er nýbygging

Hlutdeild nýrra íbúða er 35,6% á landinu öllu. Á höfuðborgarsvæðinu eru nýjar íbúðir 41,9% allra íbúða til sölu. Hlutfall þeirra var síðast svo hátt á höfuðborgarsvæðinu í upphafi árs 2020.

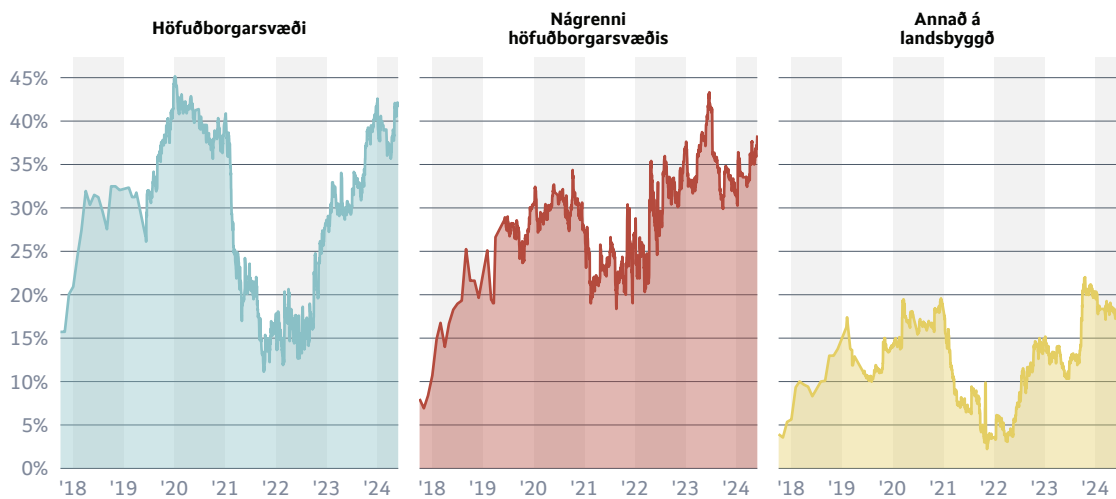
Eldri íbúðir seljast hraðar en nýjar íbúðir. Birgðatími þeirra á höfuðborgarsvæðinu hefur lækkað úr 2,5 mánuðum um síðustu áramót í 2 mánuði í apríl 2024. Þar af leiðandi hefur hlutfall nýrra íbúða til sölu hækkað en hlutfallið var 38,3% í upphafi árs.

Þrátt fyrir að nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu hafi selst vel það af er ári hækkaði birgðatími² þeirra úr 4,8 mánuðum í lok árs 2023 í 5,6 mánuði í nýliðnum aprílmánuði. Tæplega 1.300 nýjar íbúðir hafa komið inn á markað fyrstu fimm mánuði ársins. Alls seldust 458 nýjar íbúðir seldust á svæðinu á fyrstu fjórum mánuðum ársins sem er 78% fjölgun miðað við sama tímabil í fyrra.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er 36,3% allra íbúða til sölu nýbygging. Á landsbyggðinni er rétt innan við ein af hverjum fimm íbúðum til sölu ný íbúð eða samtals 17,6% af framboði íbúða þess svæðis.

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði

okt. 2017 - maí 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

2 Birgðatími er sá tími sem tekur að selja þær íbúðir sem til sölu eru ef seldar eru jafnmargar íbúðir og seldust mánuðinn áður.

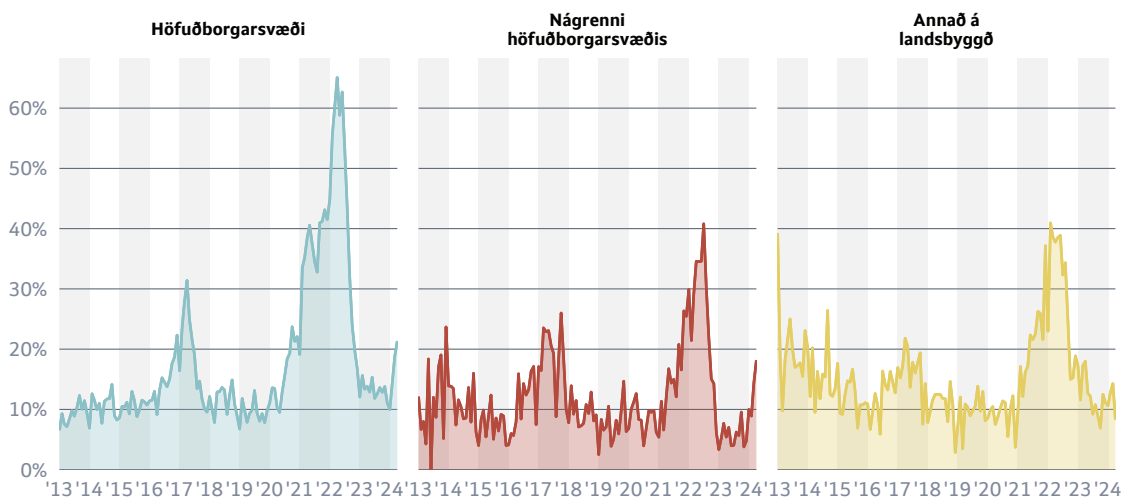
Fleiri íbúðir seljast á yfirverði

Um 19% allra íbúða seldust á yfirverði í apríl. Hlutfallið er hærra á höfuðborgarsvæðinu eða 21,3% en hlutfall þeirra er 18,1% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Á báðum svæðum hefur hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði vaxið með hverjum mánuði á þessu ári en hátt hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði bendir til hækkandi verðs á íbúðum. Hlutfallið nú er á svipuðum slóðum og það var í byrjun hækkunarskeiðs á fasteignamarkaði í lok árs 2016 og sömuleiðis í byrjun hækkunarskeiðsins í Covid um mitt ár 2020. Talað er um að íbúð seljist á yfirverði þegar að fjárhæð í kaupsamningi er hærri samanborið við síðustu fasteignaauglýsingu íbúðar á vefnum fasteignir.is.

Á landsbyggðinni er hlutfallið sveiflukenndara og var 8,3% í apríl eftir að hafa verið 14,3% í mars. Ein ástæða lækkunar hlutfallsins á landsbyggðinni er sú að hlutfallslega færri íbúðir í fjölbýli seldust í mánuðinum samanborið við sérbýlishús. Um það bil tvöfalt algengara er á landsbyggðinni að íbúðir í fjölbýli gangi kaupum og sölum á yfirverði samanborið við sérbýlishús.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - apr. 2024



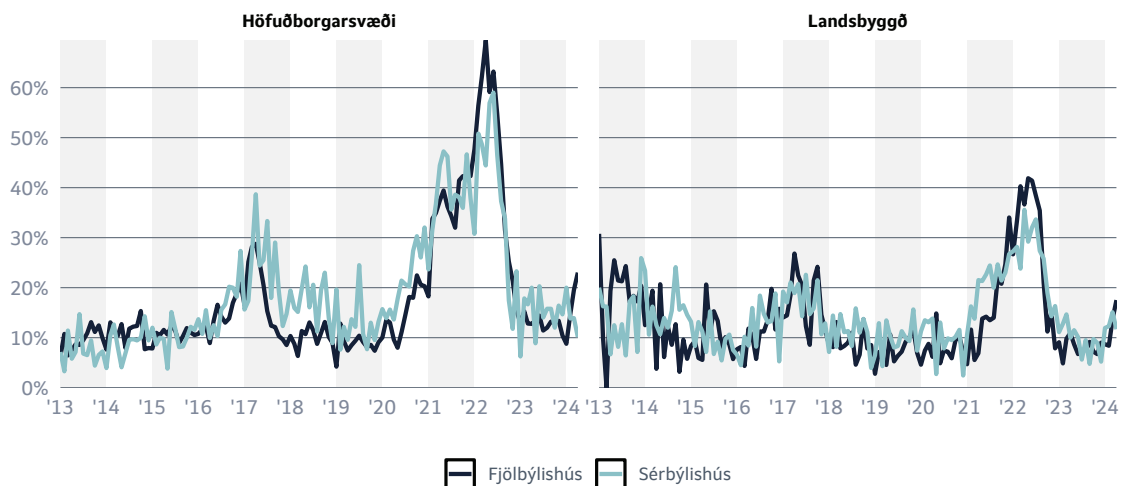
Heimild: Fasteignir.is og hageild HMS

Um þessar mundir er mestur kaupþrýstingur á fjölbýlisíbúðum á höfuðborgarsvæðinu en í aprílmánuði seldust 23,2% allra slíkra íbúða á yfirverði. Hlutfallið var 21,8% fyrir íbúðir í fjölbýli í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Ríflega 10% sérbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu seldust á yfirverði í apríl en sveiflur eru meiri í hlutfallinu sökum færri viðskipta samanborið við fjölbýlisíbúðir. Horft til síðustu þriggja mánaða er hlutfallið tæp 13% á svæðinu.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

jan. 2013 - apr. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

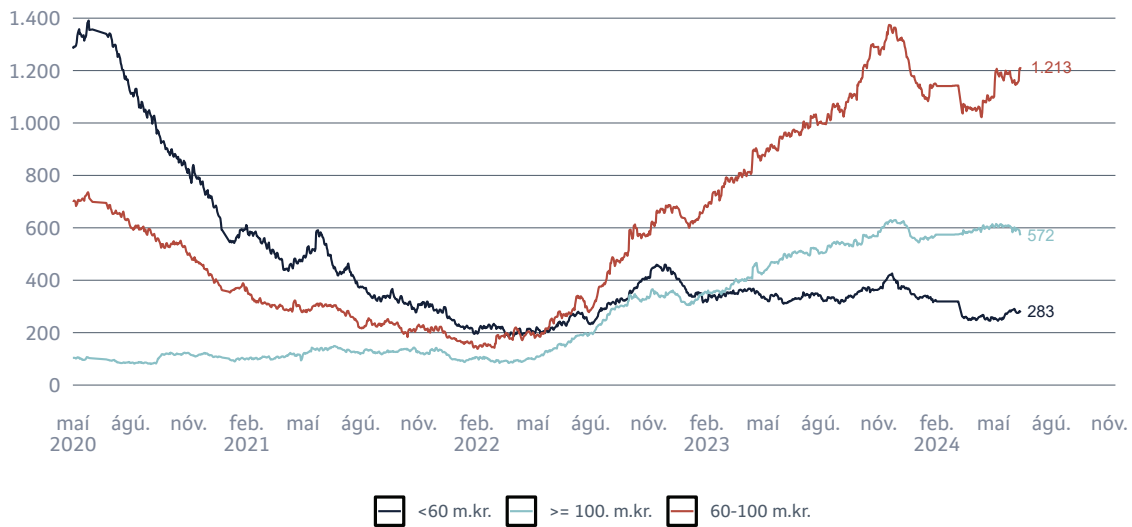
Fáar íbúðir til sölu á undir 60 milljónum á höfuðborgarsvæðinu

Líkt og áður kom fram voru um 300 fleiri íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu í lok maí samanborið við maí 2023. Samtals eru þær um 2.000 í dag og er meirihluti þeirra verðlagður á bilinu 60-100 milljónir króna. Íbúðum á því verðbili hefur fjölgað um 240 á einu ári. Um 90 fleiri íbúðir eru verðlagðar á 100 milljónir eða meira nú samanborið við maí 2023.

Þrátt fyrir aukið framboð íbúða hefur íbúðum sem í boði eru verðlagðar á undir 60 milljónum á höfuðborgarsvæðinu fækkað um 40 síðastliðið ár. Hlutdeild slíkra íbúða á svæðinu er innan við 15% af heildarframboði íbúða.

Þar af leiðandi er meira en 85% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verðlagðar á yfir 60 milljónum. Lítið framboð íbúða á undir 60 milljónum er eitt merki þess að erfitt sé fyrir fyrstu kaupendur að koma inn á húsnæðismarkaðinn. Líkt og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu fækkaði ungum kaupendum á fyrsta ársfjórðungi þessa árs.

Framboð íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu eftir verðbilum



Heimild: Hagdeild HMS

Lúxusíbúðum í fjölbýli á sölu hefur farið fjölgandi. Í dag eru 60 íbúðir í fjölbýli sem verðlagðar eru á 150 milljónir eða meira. Grafið hér að neðan miðar við 150 milljónir eða meira í auglýsingu á fasteignir.is í nýliðnum maímánuði. Ásett verð er síðan núvirt út frá þróun vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá maí 2020.

Greina má uppsöfnun lúxusíbúða samhliða hækkun vaxta en einungis 10 lúxusíbúðir í fjölbýli voru til sölu vorið 2022. Eins með þéttingu byggðar hafa orðið til fjölbýliskjarnar á eftirsóttum stöðum. Dæmi um slíka staði eru Austurhöfn, Heklureitur, Hlíðarendi, Orkureitur og Gróttubbyggð.

Fjöldi fjölbýlisíbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu á 150 milljónir eða meira

maí 2020 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Grafið miðar 150 millj. auglýsingar í maí og síðan við núvirt ásett verð út frá þróun vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu aftur til maí 2020

Því hefur stærra hlutfall af íbúðum til sölu verið fjölbýlisíbúðir sem flokka má sem lúxus-íbúðir út frá verðlagningu þeirra. Fleiri slíkar íbúðir eru væntanlegar meðal annars á Héðinsreit, Steindórsreit, Loftleiðarsvæðinu, Vesturbugt, Skerjafirðinum og Borgarspítalareit á næstu misserum.

Leigumarkaður

Leiguverðsvísitalan hækkaði um 3,2% í maí

Vísitala leiguverðs var 113,3 stig í maí 2024 og hækkaði hún um 3,2% á milli mánaða. Á milli maímánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 13,3%, en til samanburðar mældist verðbólga 6,2% á sama tímabili og vísitala íbúðaverðs hækkaði um 8,4%.

Tólf mánaða hækkun vísitölunnar er nú orðin sambærileg því sem hún var árið 2017, en var hún á bilinu 12 til 14% frá apríl til september. Á tímabilunum 2011-2017 og 2018-2023 fór tólf mánaða hækkun vísitölunnar hins vegar aldrei yfir 11,1%. Þó er hækkun vísitölunnar lægri að raunvirði en hún var árið 2017. Í maí síðastliðnum hækkaði leigu-vísitalan um 7,2% að raunvirði, en raunverðshækkunin var á bilinu 10 til 12% árið 2017. Leiguverðshækkunir eru því nú á svipuðum slóðum og þær voru árið 2017, en þó lægri að raunvirði.

Leiguvísitalan sýnir breytingar á vagnu meðaltali fermetraverðs. Byggt er á leigusamningum um hefðbundnar íbúðir sem eru í eigu einstaklinga og fyrirtækja sem rekin eru í hagnaðarskyni. Reiknað er meðalfermetraverð í 6 flokkum eftir herbergjafjölda og niðurstöður vegnar saman með veltu síðustu 12 mánaða. Stuðst er við leigusamninga síðastliðinna tveggja mánaða við útreikning vísitölunnar, svo maígildi hennar tekur mið af leigusamningum í apríl og maí.

Upptaka leiguígildis til að mæla verðbólgu

Hagstofan hefur um nokkurt skeið unnið að endurskoðun aðferða við mat á reiknaðri húsaleigu í vísitölu neysliverðs. Frá og með 27. júní næstkomandi verður aðferð húsaleiguígilda notuð við útreikning á reiknaðri húsaleigu í vísitölu neysliverðs. Reiknuð húsaleiga er stærsti einstaki liðurinn í vísitölu neysliverðs en vægi hans er 18,9% í vísitölunni. Þegar núverandi aðferð við mat á verðbreytingum eigin húsnæðis í vísitölu neysliverðs var tekin upp árið 1992 var það mat Hagstofunnar að umfang leigumarkaðarins hér á landi væri ekki nægjanlegt til að styðja við aðferð húsaleiguígildis. Vegna þess hve smár leigumarkaðurinn var á þeim tíma reyndist ekki unnt að beita aðferðinni hér á landi auk þess sem samsetning hans er önnur en almennt háttar um eigið húsnæði.

Margt bendir til þess að leigumarkaðurinn hafi náð sögulegu lágmarki um síðustu aldamót og mikilvægi leigumarkaðarins hefur smátt og smátt farið vaxandi. Stærsta breytingin sem orðið hefur á leigumarkaði hér á landi á síðustu árum er tilkoma sérhæfðra fyrirtækja sem bjóða upp á íbúðir til leigu á viðskiptalegum forsendum. Með tilkomu slíkra leigufélaga ráðast þau kjör sem bjóðast á leigumarkaði að miklu leyti af markaðslegum

aðstæðum og svara því betur en áður þeim kröfum sem aðferð húsaleiguígildis gerir til leigumarkaðarins.

Með breytingum á húsaleigulögum sem tóku gildi í byrjun síðasta árs var HMS falið að hafa eftirlit með leigumarkaðnum en enginn hafði það hlutverk áður með höndum. Ítarleg gögn um leigumarkaðinn urðu til með tilkomu leiguskrár HMS og gera þau gögn kleift að hægt er að byggja líkan fyrir reiknaða húsaleigu á þann hátt að það nái til alls íbúðarhúsnæðis sem er í eigin notkun.

Síðan þá hefur verið gert átak til að fá leigufélög til að skrá útleigugeignir sínar og nú þegar er að finna 23 þúsund samninga í skránni, þar af um 21 þúsund virka samninga, sem gerir rúmlega 60 % af leigumarkaði. Nýjasta lífskjáranannsókn Hagstofu bendir til þess að heimili á leigumarkaði hér á landi séu um 34 þúsund talsins.

Tæplega helmingur leiguíbúða á Airbnb á höfuðborgarsvæðinu í boði til lengri tíma

Um þrjár af hverjum fjórum leigugeiningum á leiguvefnum Airbnb á höfuðborgarsvæðinu eru í Reykjavík. Af 1.900 einingum í höfuðborginni er ríflega helmingur þeirra í miðborg eða Vesturbæ Reykjavíkur. Fjöldi íbúða á skammtímaleigumarkaði hefur haldist nokkuð stöðugur síðastliðið ár.

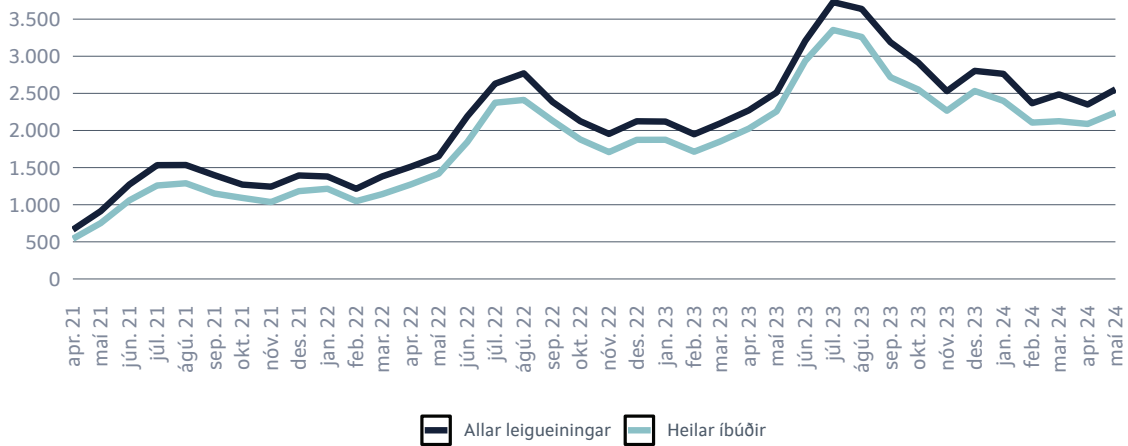
Um 2.500 leigugeiningar voru skráðar á höfuðborgarsvæðinu í maí. Þar áður fjölgaði leigugeiningum hratt eftir heimsfaraldurinn en skráningar voru rétt um 900 í maí 2021 í Covid faraldrinum. Ári síðar voru leigugeiningar orðnar tæplega 1.700 og fyrir ári um 2.500 talsins. Líkt og sjá má á meðfylgjandi grafi af leigugeiningunum á höfuðborgarsvæðinu á Airbnb eru flestar þeirra heilar íbúðir, eða 2.200 þeirra. Athygli vekur að um helmingur þeirra íbúða eða 980 þeirra eru í boði lengur en 90 daga á ári.

Umsvif á vefnum eru mest yfir sumarið og flestar skráningar leigugeininga á vefnum eru í boði í júlí og ágúst. Í fyrra voru um 3.700 leigugeiningar í boði þá mánuði.

Fjöldi Airbnb leiguinga á höfuðborgarsvæðinu

Allar leiguingar og heilar íbúðir

apr. 2021 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS og AirDNA

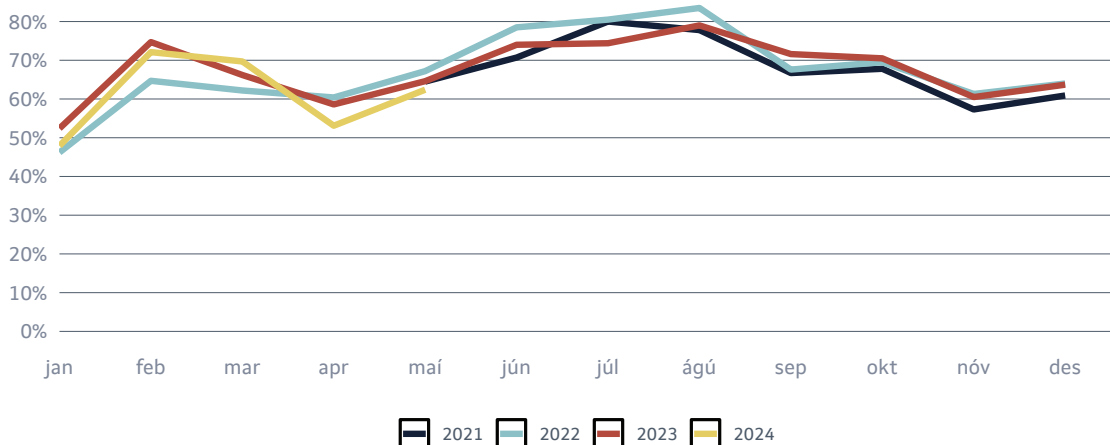
Nýtingarhlutfall íbúða í Reykjavík var hærra árið 2022 samanborið við 2023. Þó var nýting fyrstu þrjá mánuði ársins betri í fyrra samanborið við 2022.

Það sem af er ári hefur nýting íbúða í Reykjavík verið sveiflukennd. Til að mynda var nýtingin með besta móti miðað við árstíma í febrúar og mars eða í kringum 70%. Í apríl féll nýtingin niður í rúm 52%. Þó er sögulega nýtingin lægst í þeim mánuði en fer svo vaxandi og nær hámarki í ágúst. Nýting í nýliðnum maí var álíka og í maímánuði 2021.

Nýtingarhlutfall Airbnb íbúða í Reykjavík

Heilar íbúðir

maí 2021 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS og AirDNA

Vöxtur Airbnb setur þrýsting á húsnæðismarkaðinn þar sem fleiri sjá sér hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu í stað langtímaleigu. Í slíku árferði á sér því stað tilfærsla á íbúðum af langtímaleigumarkaði yfir á skammtímaleigumarkað. Minna framboð íbúða

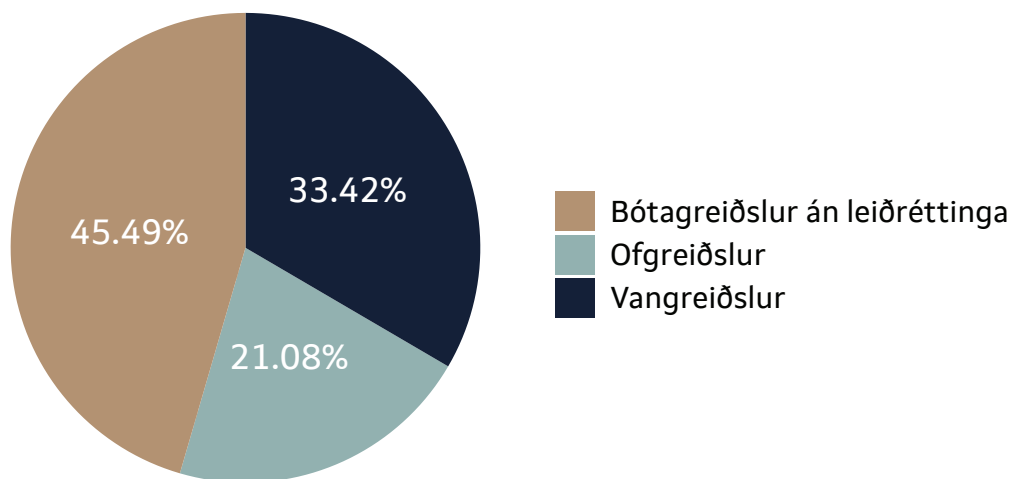
til langtímaleigu eykur samkeppni á milli leigutaka eftir leiguíbúðum og getur því leitt til hærra leiguverðs. Líkt og áður hefur verið minnst á hækkaði leiguverð um 3,2% í maí og hefur leiguverðsvisitalan hækkað um 13,3% frá því í maí í fyrra, sem er töluvert umfram hækkun íbúðaverðs (8,4%) og verðbólgu (6,2%) yfir sama tímabil.

Lokauppgjör húsnæðisbóta fyrir 2023

Lokauppgjör húsnæðisbóta fyrir árið 2023 verður birt bótaþegum á næstu vikum, þar sem húsnæðisbætur verða leiðréttar ef þær hafa verið of- eða vangreiddar. Fyrstu tölur benda til þess að 54% af bótaþegum muni fá leiðréttingu á húsnæðisbótum vegna þessa og að of- eða vangreiddar húsnæðisbætur hafi numið um 7% um af heildargreiðslum húsnæðisbóta árið 2023. Um er að ræða árlegan endurreikning og uppgjör á húsnæðisbótum síðastliðins árs þegar álagning skattufirvalda liggur fyrir og leiðréttir húsnæðisbætur ef bótaþegar hafa fengið ýmist of- eða vangreitt. Viðtakendur húsnæðisbóta munu fá senda tilkynningu í tölvupósti þegar lokauppgjör þeirra hefur verið birt á island.is.

Alls greiddi HMS 8,5 milljarða króna í húsnæðisbætur árið 2023 til um 21 þúsund heimila. Myndin hér að neðan sýnir fyrstu niðurstöður lokauppgjors húsnæðisbóta skipt niður eftir hlutföllum sem fer eftir fjölda of- eða vangreiðslna og þeirra sem eru með lokauppgjör sem þarfnast ekki leiðréttingar. Líkt og myndin sýnir benda fyrstu niðurstöður til þess að 33% bótaþega hafi fengið vangreitt og 21% þeirra fengið ofgreitt.

Fyrstu tölur úr lokauppgjori húsnæðisbóta 2023



Hlutfall fjárhæða fer eftir hve háar skuldir og inneignir eru miðað við heildargreiðsluna á árinu. Nánari skoðun og leiðréttingar munu eiga sér stað fyrir lokauppgjör 2023, sem gæti leitt til breytinga á hlutföllum of- og vangreiðslna. Er því um að ræða fyrstu tölur og uppgjórið birt með þeim fyrirvara.

HMS áætlað húsnaðisbætur samkvæmt upplýsingum sem liggja fyrir hverju sinni og hefur reglubundið eftirlit með umsóknum um húsnaðisbætur til að staðfesta rétt til bóta. Þá er HMS í reglubundnu sambandi við húsnaðisbótaþega sem bera ábyrgð á að veita réttar upplýsingar um sínar aðstæður. Fyrstu niðurstöður úr lokauppgjörinu sýna mikilvægi þess að hafa eftirlit með umsóknum um húsnaðisbætur og tryggja að réttar upplýsingar liggi fyrir svo húsnaðisstuðningur sé réttmætur og áreiðanlegur.

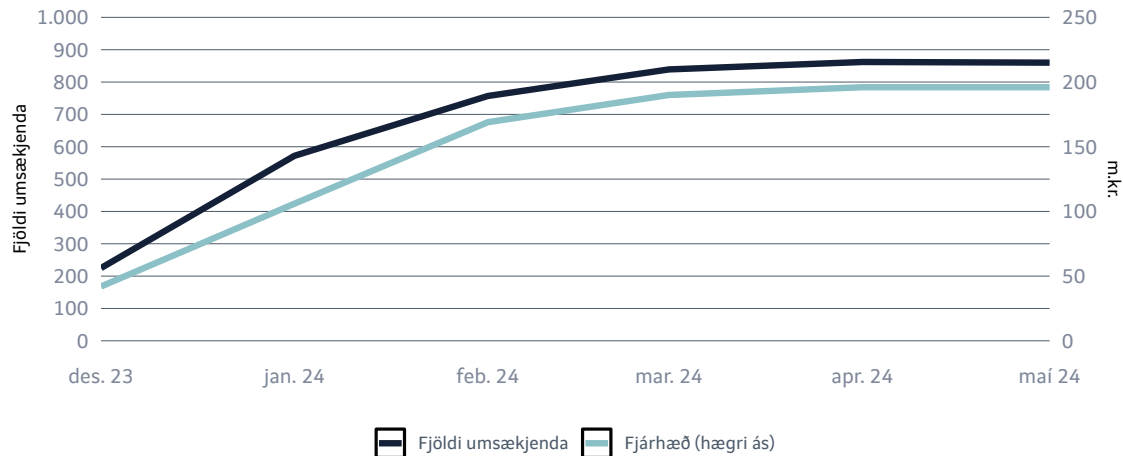
Sértækur húsnaðisstuðningur til Grindvíkinga

Framkvæmd sértæks húsnaðisstuðnings til Grindvíkinga hefur verið á ábyrgð HMS frá því að úrræðið tók gildi í desember á síðasta ári. Stuðningnum er ætlað að styðja við Grindvíkinga vegna náttúruhamfara sem leitt hafa til þess að íbúar Grindavíkur hafa þurft að yfirgefa heimili sín. HMS greiðir stuðninginn til þeirra íbúa sem hafa orðið að leigja húsnaði til íbúðar utan Grindavíkur og er greiddur mánaðarlega.

Á meðfylgjandi grafi má sjá fjölda umsækjenda sem og heildarfjárhæð í hverjum mánuði sem greiddar hafa verið til umsækjenda/heimila. Sjá má að í maí nam heildarfjárhæð stuðnings alls 196 milljónum sem rann til 860 umsækjenda. Meðalgreiðsla til umsækjenda var því tæplega 228 þús. kr. í mánuðinum.

Húsnaðisstuðningur til Grindvíkinga

Fjöldi umsækjenda og fjárhæð stuðnings
des. 2023 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Gildistími húsnaðisstuðningsins til Grindvíkinga er nú til 31. ágúst samkvæmt breytingum sem tóku gildi í byrjun febrúar. Hámarkshlutfall sértæks húsnaðisstuðnings af húsnaðiskostnaði var hækkað á sama tíma, en nú getur stuðningurinn numið 90% af húsnaðiskostnaði hvers heimilis í stað 75%. Hámarksfjárhæðir húsnaðisstuðningsins hafa einnig hækkað með lagabreytingunni, en þær eru nú fimmtungi hærrí en þær voru fyrir heimili með 1-4 heimilismeðlimum. Hámarksgreiðslur fyrir heimili með 5 heimilismeðlimum hækka hins vegar um 30% og heimili með 6 eða fleiri heimilismeðlimum hafa hækkað um 40%.

Lánamarkaður

Raunvextir haldast háir út árið hið minnsta

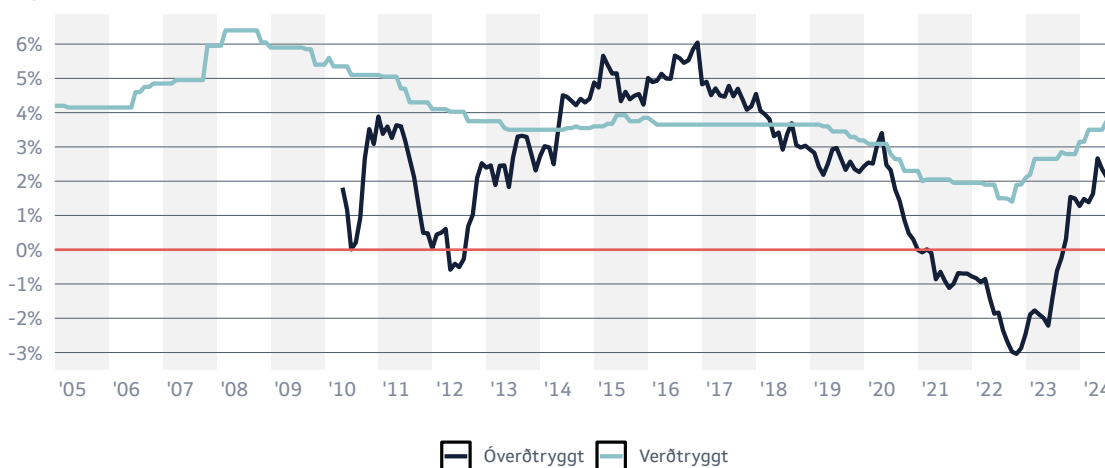
Stýrivextir hafa verið óbreyttir í 9,25% síðan í ágúst í fyrra. Mun hagstæðara hefur verið undangengin ár að vera með óverðtryggð lán vegna lágra raunvaxta. Raunvextir hafa hækkað skarpt undanfarið ár og munur á raunvöxtum verðtryggðra og óverðtryggðra lána minnkað. Í dag eru raunvextir verðtryggðra lána 3,9% en raunvextir óverðtryggðra lána 2,6%³.

Í nýlegri þjóðhagsspá Íslandsbanka⁴ fyrir árin 2024-2026 er því spáð að stýrivextir verði komnir í 8,75% í lok árs og að 12 mánaða verðbólga breytist lítið næstu mánuði og verði 5,9% í lok árs 2024. Útlit er því fyrir að raunvextir haldist háir út árið hið minnsta.

Verðtryggðir vextir bankanna í dag eru nálægt meðaltali árána 2012-2018 en höfðu lækkað mikið samhliða vaxtalækkunarferli Seðlabankans og voru lægstir 1,4% í júní 2022. Á grafinu hér að neðan er miðað við lægstu breytilegu verðtryggðu vexti bankanna.

Raunvextir

Samanburður á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum banka
sep. 2004 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Útlán heimila haldist óbreytt að raungildi frá 2022

Samkvæmt gögnum Seðlabankans í apríl nema heildarútlán til heimila samtals um 2.650 milljörðum króna. Íbúðalán til heimila jukust að raunvirði frá 2017 til og með 2021. Árin

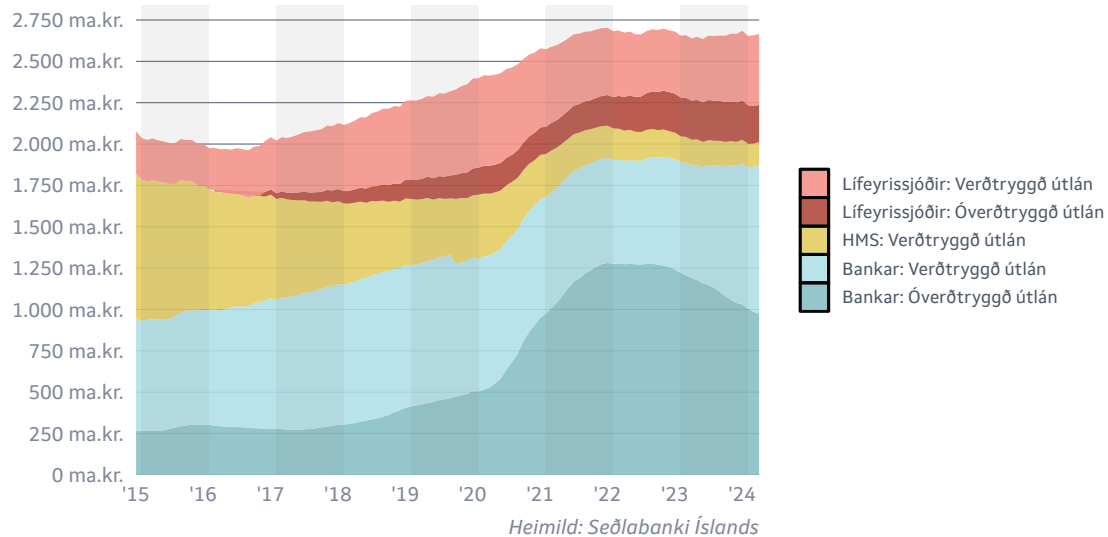
3 Miðað er við lægstu óverðtryggðu vexti hvers banka og miðgildi yfir alla bankana.

4 [Þjóðhagsspá Íslandsbanka 2024-2026 \(islandsbanki.is\)](https://www.islandsbanki.is)

2020 og 2021 voru metár í nýjum útlánum til heimila enda voru vextir sögulega lágir á þessum árum. Áhrif vaxtahækkana má sjá í minni útlánum til heimila. Fjárhæð íbúðalána til heimila hafa haldist óbreytt á föstu verðlagi síðastliðin tvö ár.

Heildarútlán til heimilanna á föstu verðlagi

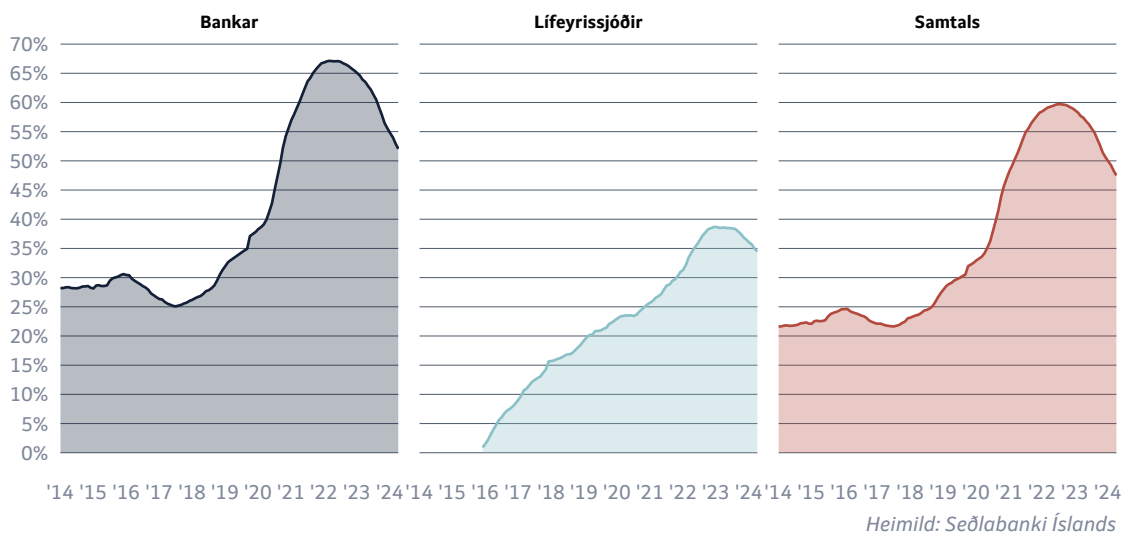
Fast verðlag (maí 2024)



Um mitt ár 2022 voru tveir þriðju hlutar allra íbúðalána banka til heimila óverðtryggð. Í dag tæpum tveimur árum síðar er hlutfall þeirra 52%. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána heimila til banka hafa því verið mjög áberandi frá miðju ári 2022. Aðra sögu er að segja af lífeyrissjóðunum en þeir hófu mun síðar að bjóða uppá óverðtryggð lán en bankarnir. Þar af leiðandi er mun hærra hlutfall útistandandi íbúðalána hjá bönkunum óverðtryggð samanborið við hjá lífeyrissjóðunum. Hlutfall óverðtryggðra lána er rétt um 34% hjá lífeyrissjóðum en hlutfallið fór hæst í 39% í byrjun síðasta árs.

Hlutdeild óverðtryggðra lána

jan. 2014 - apr. 2024



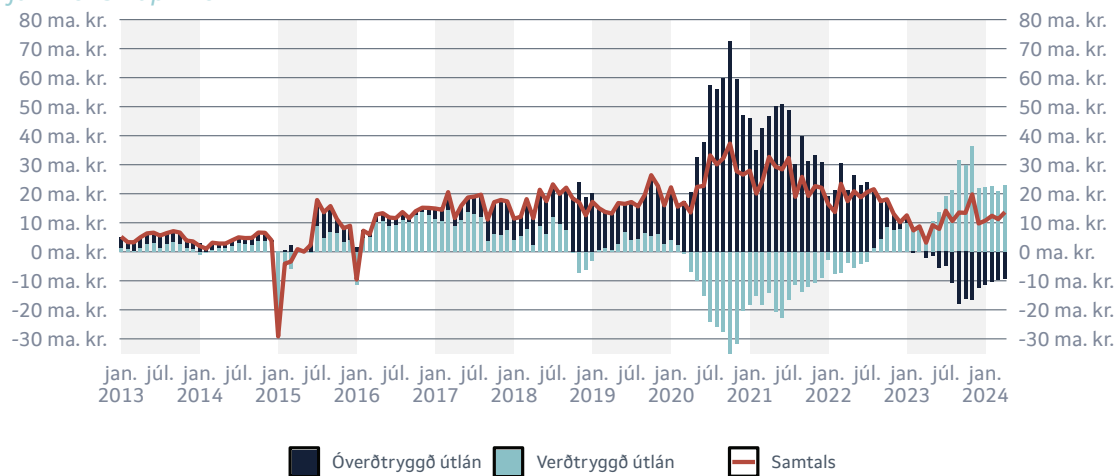
Kaupendahópur á íbúðamarkaði í dag er síður háður fjármögnun á íbúðalánamarkaði

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 13,6 ma. kr. í apríl. Fjárhæð nýrra útlána á fyrstu fjórum mánuðum ársins svipar mjög til ársbyrjunar 2019. Alls tóku heimilin ný verðtryggð lán að fjárhæð 22,9 ma. kr. en uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram. Alls voru 9,2 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum greidd upp í marsmánuði. Megnið af þeim eða 7,1 ma. kr. voru uppgreiðslur lána í gegnum bankanna.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - apr. 2024



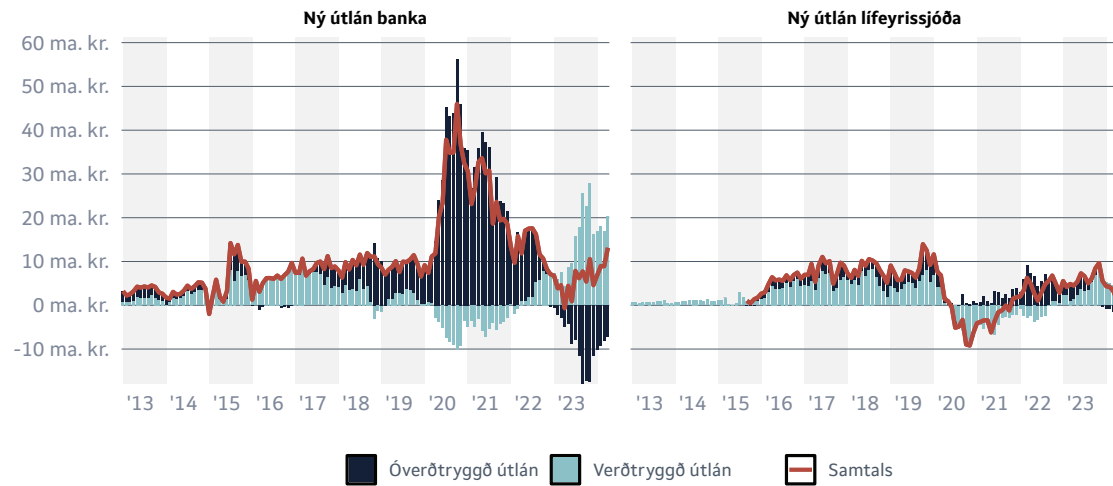
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hrein ný íbúðalán frá bönkum til heimila námu 13,1 ma. kr. en hrein ný íbúðalán frá lífeyrissjóðum til heimila námu 1,2 ma. kr. í aprílmánuði. Frá desembermánuði hafa hrein útlán banka til heimila aukist með hverjum mánuði. Útlán lífeyrissjóða til heimila hafa dregist saman á sama tíma. Fjárhæð hreinna nýrra lánveitinga lífeyrissjóða fyrstu fjóra mánuði ársins eru nær þriðjungji lægri en á sama tíma í fyrra. Horft yfir sama tímabil er fjárhæð hreinna nýrra lánveitinga banka 160% hærra en í fyrra.

Heimilin hafa í auknu mæli leitað í faðm verðtryggðra lána undanfarið rúmt ár. Á sama tíma hefur dregið saman í kjörum slíkra lána milli banka og lífeyrissjóða. Í byrjun árs 2023 var munur milli banka og lífeyrissjóða um 0,5%. Í dag er munurinn nær 0,3% sé horft til meðaltals lægstu mögulegu breytilegu verðtryggðra vaxta sem boði eru.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - apr. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

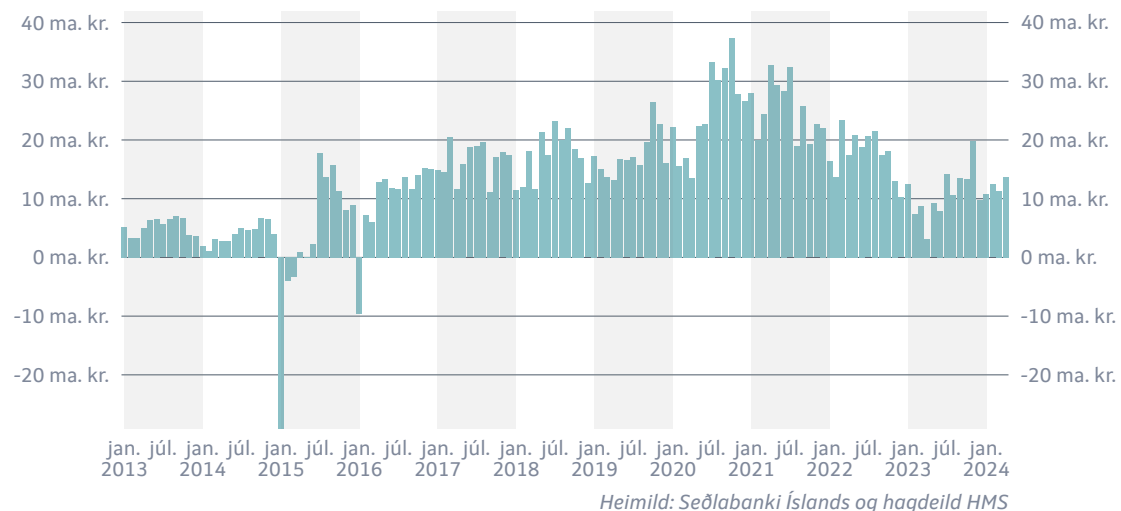
Kaupsamningar á fyrstu fjórum mánuðum ársins (uppkaup Þórkötlu í apríl eru ekki þar inni) eru um 15% fleiri en á sama tímabili 2022. Þrátt fyrir þá fjölgun kaupsamninga eru hrein íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi um þriðjungi lægri í ár miðað við 2022 sé miðað við fyrstu fjóra mánuði hvors árs.

Er þetta til marks um að kaupendahópur á íbúðamarkaði er annar þessi misserin og síður háður fjármögnun á íbúðalánamarkaði. Vaxtaumhverfið hefur líka gjörbreyst en árið 2022 voru meginvextir Seðlabankans (SÍ) 2% - 2,75% á fyrsta ársþriðjungi ársins. Meginvextir Seðlabanka eru 9,25% í dag og hafa haldist óbreyttir frá ágúst í fyrra.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - apr. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

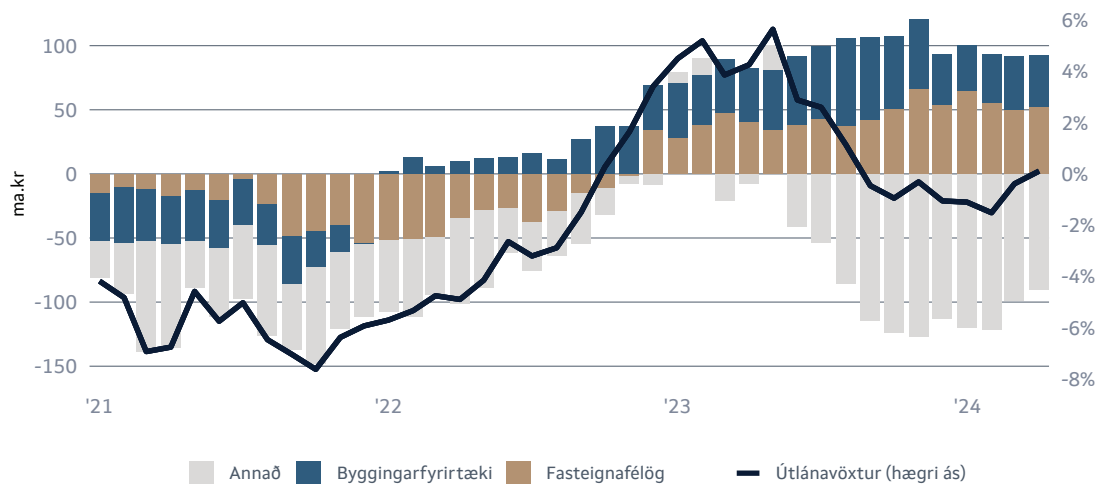
Í maí komu 216 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu. Flestar þeirra eru í Garðabæ, Kópavogi og á Akureyri, um eða yfir 35 í þessum sveitarfélögum. Samtals hafa 1.295 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað það sem af er ári.

Byggingargeiri heldur uppi útlánavexti fyrirtækja

Samkvæmt hagtölum Seðlabankans var vöxtur í útlánnum bankakerfisins til fyrirtækja á milli aprílmánaða 2023 og 2024, en ef tekið er tillit til verðbólgu héldust útlánin stöðug á tímabilinu. Þó er mikill munur á einstaka atvinnugreinum, en útlán til byggingarfyrirtækja og fasteignafélaga hafa aukist töluvert að raungildi á meðan útlán til fyrirtækja í öðrum greinum hafa dregist saman.

Útlán til fyrirtækja á föstu verðlagi - breytingar frá fyrra ári

jan. 2021 - apr. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Líkt og myndin hér að ofan sýnir jukust útlán til byggingarfyrirtækja og fasteignafélaga um 92 milljarða króna á milli aprílmánaða 2023 og 2024 á verðlagi dagsins í dag. Þar af jukust útlán til byggingarfyrirtækja um 40 milljarða og útlán til fasteignafélaga jukust um 52 milljarða króna. Þetta jafngildir 16 prósentu vexti í útlánnum til byggingarfyrirtækja og 12 prósentu vexti í útlánnum til fasteignafélaga.

Á sama tíma dró úr raungildi útlána til fyrirtækja í öðrum atvinnugreinum sem Seðlabankinn mælir, það er fiskveiðum, landbúnaði, iðnaði, verslun, veitum, samgöngum og þjónustu. Samanlagt var útlánastofn þessara atvinnugreina 90 milljörðum krónum minni í apríl en hann var í sama mánuði árið 2023.

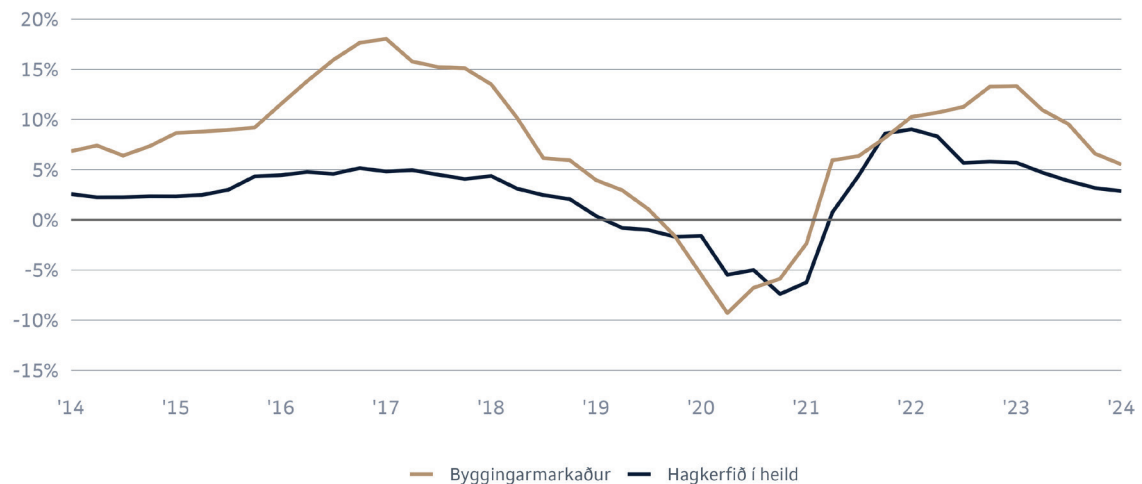
Aukin lántaka byggingarfyrirtækja og fasteignafélaga á síðustu tólf mánuðum bendir til meiri umsvifa í greininni, en fyrirtæki þar hafa sótt sér meira lánsfé á sama tíma og velta þeirra hefur aukist og störfum í byggingar- og mannvirkjastarfsemi hefur fjölgað.

Störfum fjölgar en vinnustundum fækkar í byggingariðnaði

Frá árinu 2020 hefur störfum í byggingariðnaði fjölgað stöðugt. HMS hefur áður bent á þá þróun⁵, en líkt og sjá má á mynd hér að neðan er fjölgun starfa í greininni hraðari en fjölgun starfa í hagkerfinu í heild sinni. Á fyrsta fjórðungi þessa árs voru 5,5% fleiri störf í byggingariðnaði heldur en á fyrsta fjórðungi síðasta árs, en störfum í hagkerfinu í heild sinni fjölgaði um 2,9% á sama tímabili.

12 mánaða breyting í fjölda starfa eftir ársfjórðungum

jan. 2014 - jan. 2024



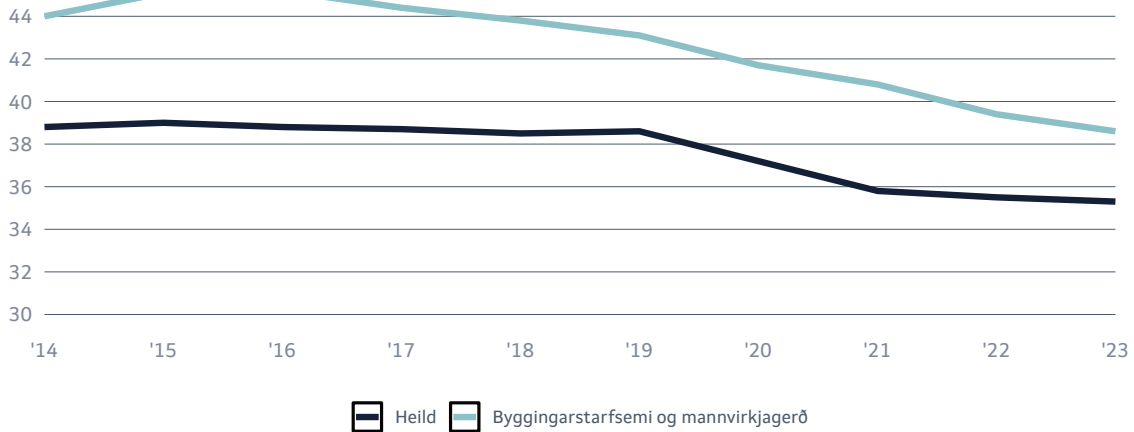
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þrátt fyrir fleiri störf hefur vinnustundum á hvern starfsmann fækkað í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð umfram það sem gengur og gerist á vinnumarkaði. Vikulegar vinnustundir í greininni árið 2023 voru að jafnaði rúmar 38 og hefur þeim fækkað úr 44 tímum frá árinu 2008, en til samanburðar hefur vinnustundum á hinum almenna vinnumarkaði fækkað úr 39 tímum í 35 tíma.

5 Sjá <https://hms.is/frettir/starfsfolki-i-byggingaridnadi-fjolgar-thott-ibudaupbygging-minnki>

Meðalfjöldi vinnustunda í aðalstarfi

Fjöldi vinnustunda á viku
2014 - 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

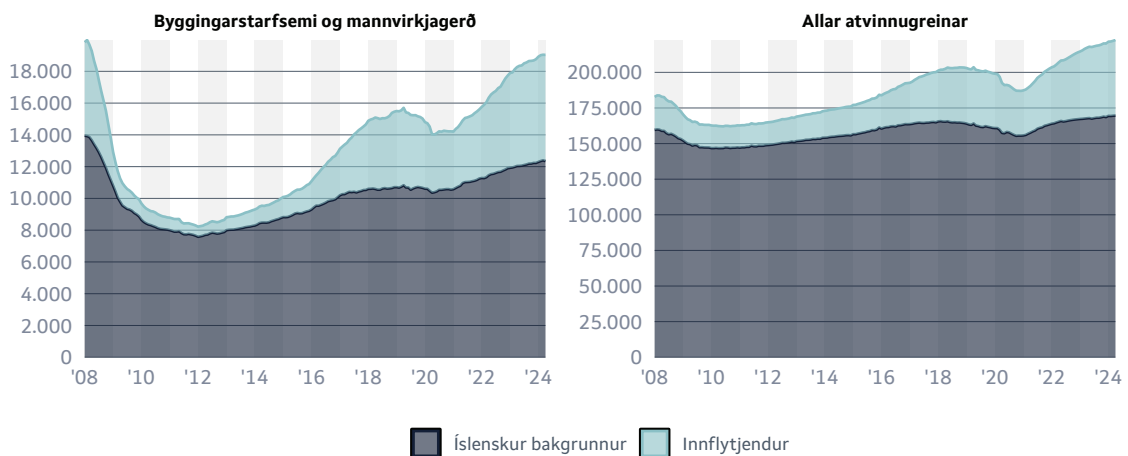
Líkt og sjá má á mynd hér að ofan hefur vinnustundum fækkað hraðar í byggingargeiranum á síðustu fimm árum, á sama tíma og störfum hefur fjölgað. Aukin uppbygging mannvirkja hefur því verið keyrð áfram af fleiri ráðningum en minni vinnu á hvern starfsmann.

Innflytjendur bera uppi fjölgun starfa í greininni

Ef skoðuð er ársbreyting á fjölda starfandi innan byggingargeirans eftir uppruna sést að einstaklingum með erlendan bakgrunn hefur fjölgað ár frá ári frá 2020. Um fjögur þúsund fleiri unnu við byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð í fyrra samanborið við 2020 og nemur fjölgun starfsmanna 28% á tímabilinu.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt
jan. 2008 - apr. 2024

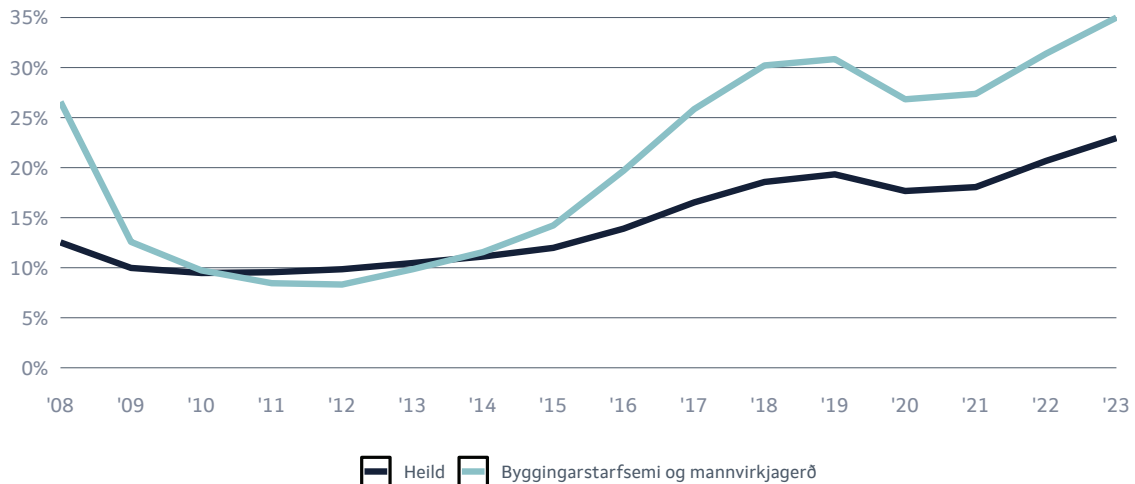


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Meirihluti starfsmanna sem bættust við í greininni frá 2020 var með erlendan bakgrunn. Í greininni eru 35% starfsmanna ekki með íslenskan bakgrunn en hlutfallið var 27% fyrir fjórum árum. Starfsmenn sem koma erlendis frá mynda gjarnan hreyfanlegt vinnuafli. Þeim fjölga ört í uppsveiflu en fækka sömuleiðis hratt þegar harðnar á dalnum og fjöldi þeirra getur því verið vísbending um ástand og væntingar í geiranum.

Hlutfall innflytjenda af starfandi

2008 - 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

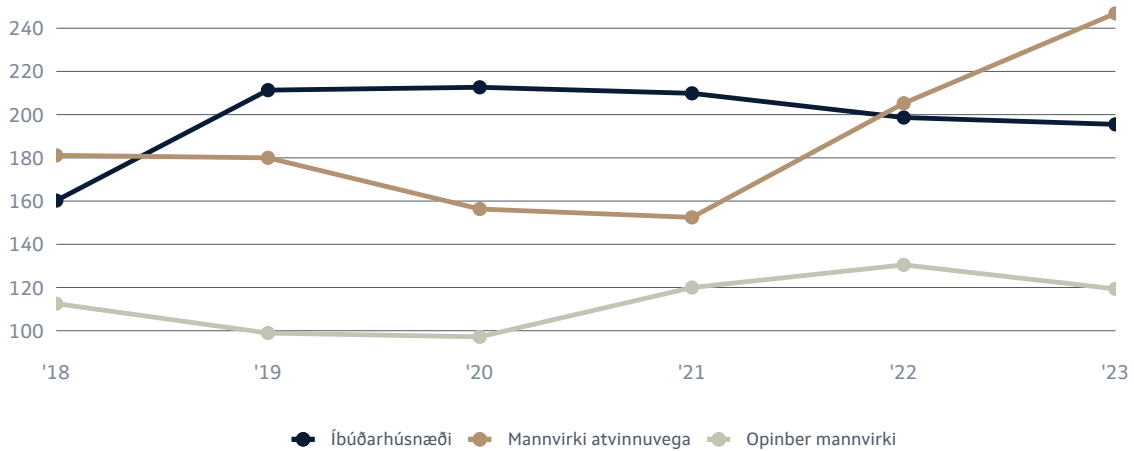
Íbúðauppbygging var ekki að baki aukinni fjárfestingu á byggingarmarkaði 2023

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði var einungis um þriðjungur af heildarfjárfestingu á byggingarmarkaði í fyrra. Þetta má sjá á tölum Hagstofu í þjóðhagsreikningum um fjármunamyndun á byggingarmarkaði. Heildarfjárfesting á byggingarmarkaði jókst um 5% í fyrra og nam hún 562 milljörðum króna, þar af voru 196 milljarðar króna í íbúðarhúsnæði, 119 milljarðar króna í opinberum mannvirkjum og 247 milljarðar króna í mannvirkjum atvinnuvega.

HMS telur að íbúðarfjárfesting geti verið enn minni hluti af heildarfjárfestingu á byggingarmarkaði, þar sem ofangreindar tölur frá Hagstofu um fjárfestingu í íbúðarhúsnæði innihalda einnig stimpilgjöld og sölupóknun. Ætla má út frá veltu á íbúðamarkaði að slíki gjöld séu um 5 til 10% af fjárfestingu í íbúðarhúsnæði. Jafnframt er hluti af viðhaldi vega á vegum Vegagerðarinnar ekki talið með í fjárfestingu hins opinbera.

Fjárfesting í byggingar- og mannvirkjastarfsemi

m.kr. á verðlagi 2023
2018 - 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

Líkt og myndin sýnir dróst fjárfesting í íbúðarhúsnæði saman á milli ára 2022 og 2023, ásamt fjárfestingu í opinberum mannvirkjum. Fjárfesting í mannvirkjum atvinnuvega jókst hins vegar töluvert og stóð sá flokkur einn að baki aukinni heildarfjárfestingu í greininni í fyrra.

Viðsnúningur í íbúðafjárfestingu á fyrsta ársfjórðungi 2024

Íbúðafjárfesting jókst um 15,7% á fyrsta ársfjórðungi í ár borið saman við sama tímabil í fyrra samkvæmt þjóðhagsreikningum Hagstofunnar miðað við fast verðlag. Íbúðafjárfesting er undirliður landsframleiðslu og er notuð til að meta umfang verðmætasköpunar í byggingariðnaði á Íslandi.

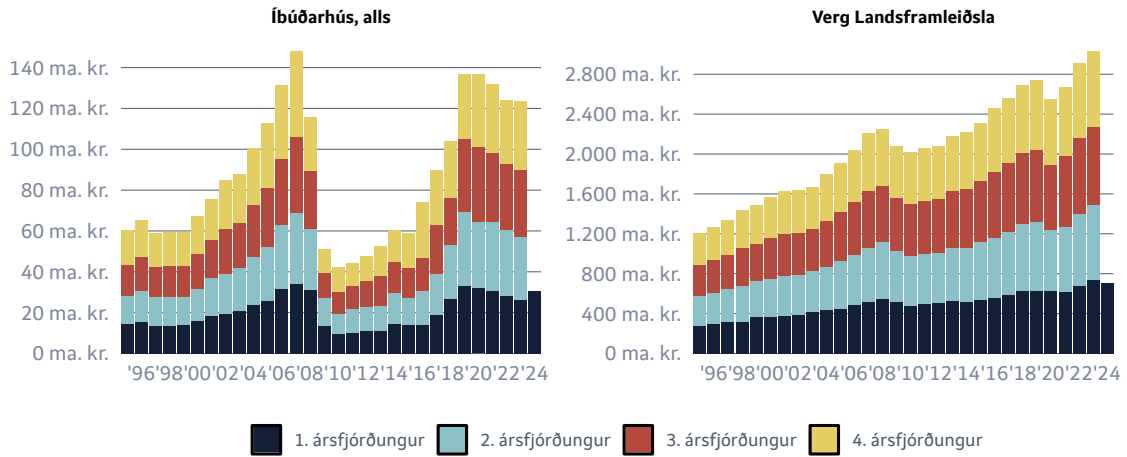
Viðsnúningur varð um mitt síðasta ár í íbúðafjárfestingu en þar áður hafði hún dregist saman að raunvirði átta ársfjórðunga í röð. Íbúðafjárfesting á fyrstu þremur mánuðum ársins var svipuð í ár og árið 2021. Þessi vöxtur fjárfestingar milli ára kemur í kjölfar elds-umbrota í Grindavík sem ýtt hafa fleiri verkefnum áfram vegna aukinnar eftirspurnar eftir íbúðum.

Þessi merki má greina í nýjustu íbúðatalningu HMS frá því í mars en íbúðir með óbreytta framvindu milli talninga fækkaði um 60% frá septembertalningu 2023. Eins er framkvæmdafjármögnun dýr þessi misserin og líklegt að byggingaraðilar setji nú aukinn kraft í að klára verkefni áður en ráðist er í nýjar framkvæmdir.

Vöxtur fjárfestingar kom ekki í veg fyrir að hagkerfið skropp saman um 4% á milli ára á nýliðnum ársfjórðungi. Hagkerfið dróst saman helst vegna loðubrests og mótbyrs í ferðapjónustu. Landsframleiðsla dróst síðast saman á milli ára fyrir þremur árum síðan, árið 2021.

Landsframleiðsla og íbúðafjárfesting

fast verðlag m.v. 2015 (Ársfjórðungsgögn - Keðjutengt verðmæti)
 jan. 1995 - mar. 2024



Heimild: Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

20. júní 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.