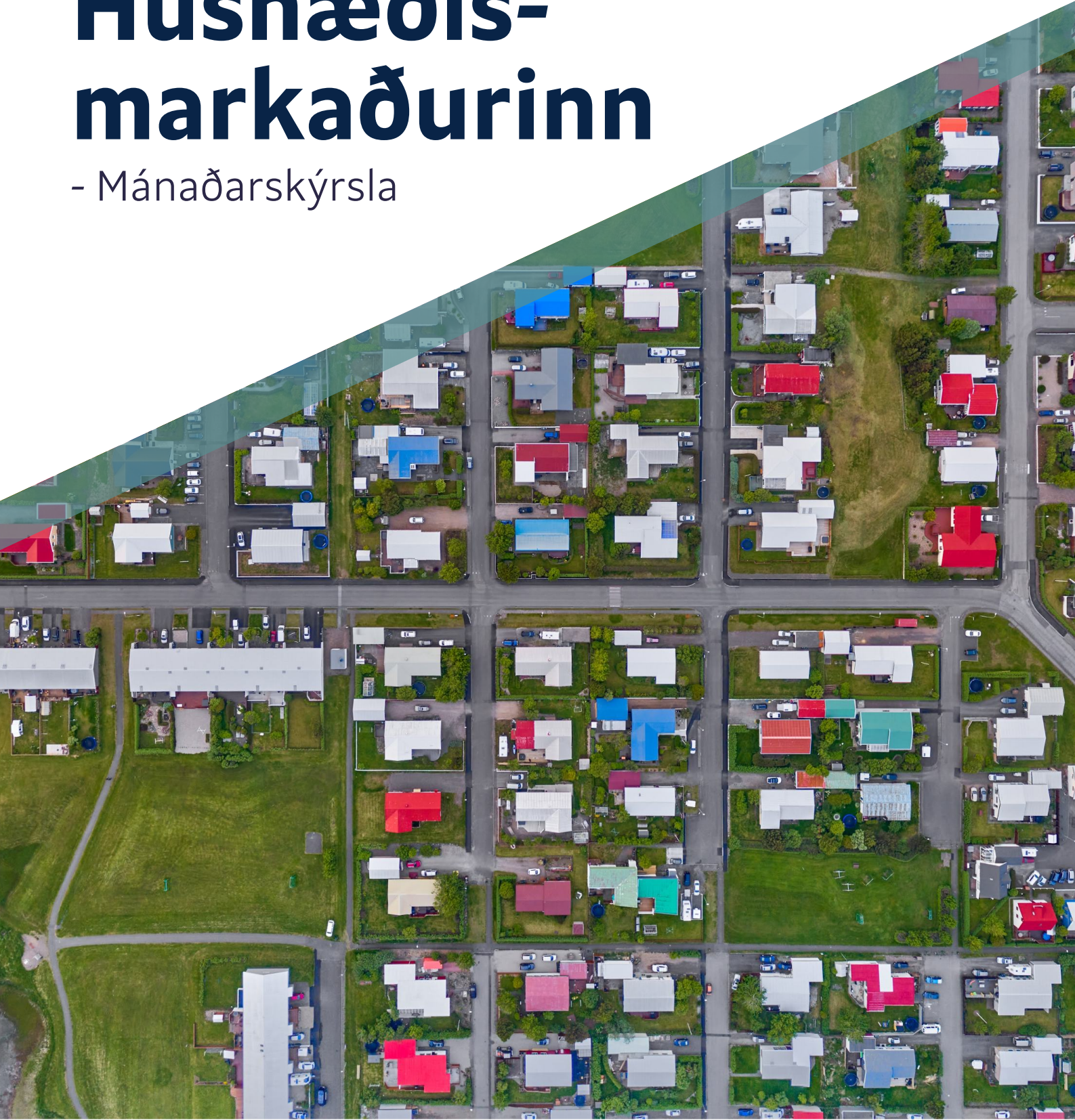


Júlí 2024

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

## Fasteignamarkaður markast af uppkaupum íbúða í Grindavík

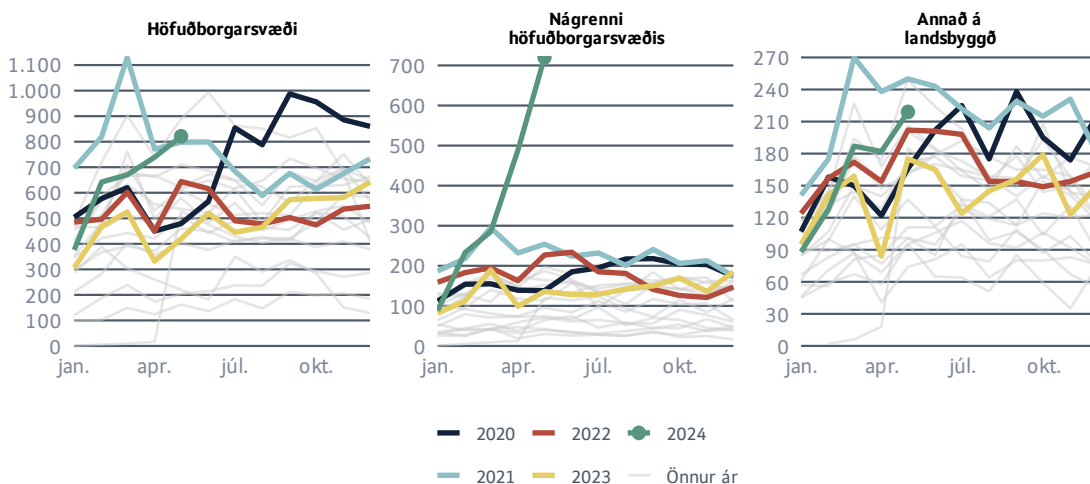
Umsvif á fasteignamarkaði voru með mesta móti í maí og hafa kaupsamningar í einum mánuði aldrei verið fleiri. Kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 1.760 í maí samanborið við 1.410 í apríl. Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fjölgaði um 10% í maí frá fyrri mánuði miðað við árstíðaleiðréttar tölur.

Hafa ber þó hugfast að viðskipti fasteignafélagsins Þórkötlum í maí voru mun meiri en í apríl, en gengið var frá 423 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði í Grindavík í maí samanborið við 229 í apríl. Séu uppkaup Þórkötlum ekki talin með voru kaupsamningar rúmlega 1.300 í maí og hafa ekki verið fleiri síðan í mars 2021 þegar þeir voru 1.695.

Kaupsamningum fjölgaði í öllum landshlutum milli mánaða. Á höfuðborgarsvæðinu voru viðskiptin 821 talsins samanborið við 670 í apríl, sem er svipaður fjöldi og árið 2021 þegar vextir voru sögulega lágir. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðis voru þau 709 miðað við 285 í apríl, en þar eiga uppkaupin í Grindavík stóran þátt. Annars staðar á landinu voru kaupsamningar 217 samanborið við 182 í apríl.

### Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - maí 2024



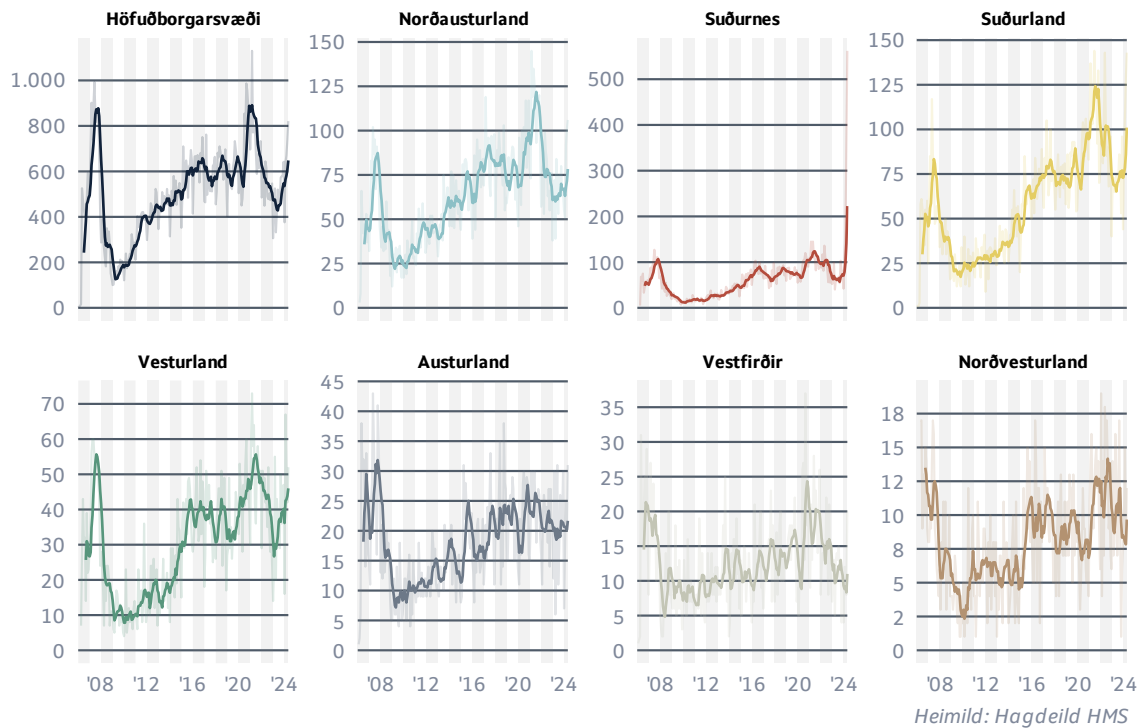
Heimild: Hagdeild HMS

Mikill gangur hefur verið á fasteignamarkaði alls staðar á landinu undanfarna mánuði. Ríflega 2.500 fleiri kaupsamningar hafa verið gerðir á fyrstu fimm mánuðum þessa árs samanborið við árið í fyrra og hefur þeim fjölgað í öllum landshlutum. Aukning þeirra utan Suðurnesja er hlutfallslega mest á Suðurlandi, Vesturlandi og á höfuðborgarsvæðinu en á þessum svæðum hefur þeim fjölgað um eða yfir 50% á milli

ára. Á Norðausturlandi eru þeir um þriðjung fleiri í ár samanborið við í fyrra. Minnst er fjölgun þeirra milli ára á Norðvesturlandi, á Austurlandi og á Vestfjörðum.

## Fjöldi útgefna kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2006 - maí 2024



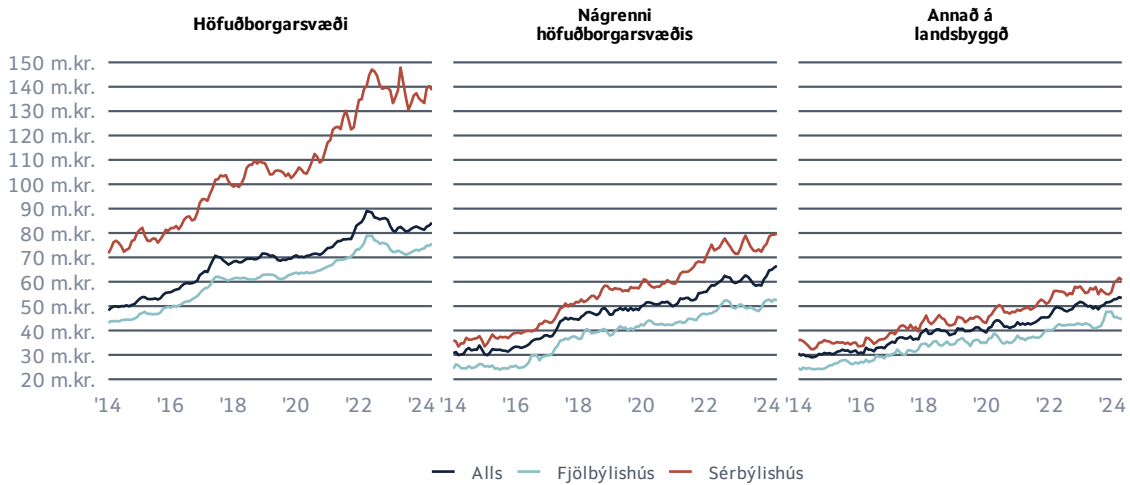
## Kaupverð sérbyla hækkað hlutfallslega meira en kaupverð fjölbylisíbúða frá 2020

Meðalkaupverð allra íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 84,2 m.kr. í maí miðað við þriggja mánaða meðaltal og hefur meðalkaupverðið hækkað um 2% síðastliðið ár að raunvirði reiknað miðað við vísitölu neysliverðs. Meðalkaupverð íbúða í fjölbyli var 75,5 m.kr. en 138,8 m.kr. fyrir sérbyli. Meðalkaupverð íbúða í fjölbyli á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað nær samfelld frá síðasta sumri en miklar sveiflur eru milli mánaða á meðalkaupverði sérbyla sökum færri kaupsamninga samanborið við fjölbylisíbúðir. Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverð allra íbúða 66,7 m.kr. og annars staðar á landsbyggðinni var það 53,3 m.kr.



## Meðalkaupverð íbúða á verðlagi júní 2024

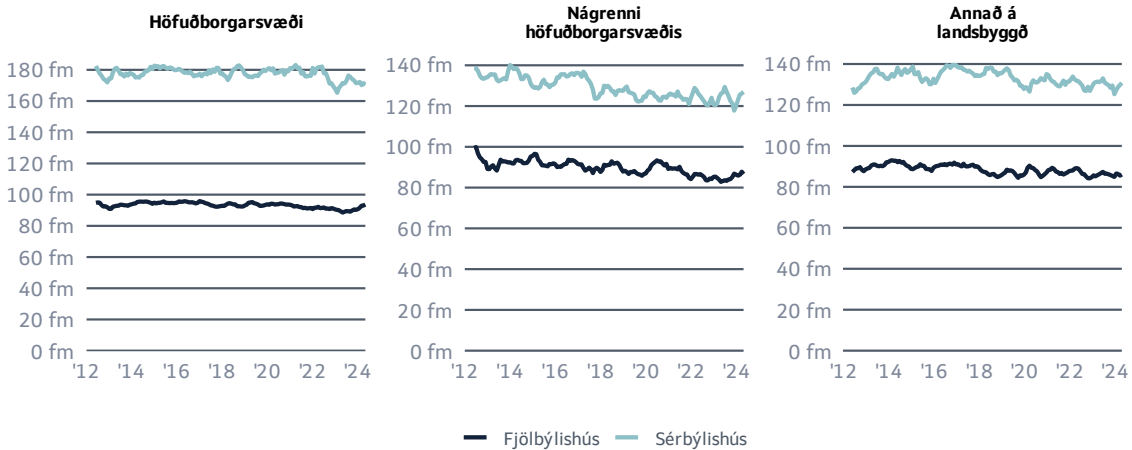
Þriggja mánaða meðaltal  
jan. 2014 - maí 2024



Önnur skýring á hækkandi meðalkaupverði fjölbýlisíbúða á höfuðborgarsvæðinu fyrir utan hækkandi íbúðaverð er sú að stærri íbúðir seljast nú en fyrir ári. Miðgildi stærðar seldra fjölbýlisíbúða á höfuðborgarsvæðinu í maí var 93,5 fm. en fyrir ári síðan var það 88,5 fm. sé miðað við sex mánaða meðaltal.

## Stærð íbúða

Miðgildi flatarmáls (6 mánaða meðaltal)  
jan. 2012 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Helmingur allra íbúða í fjölbýli seldust á 70,8 m.kr. eða meira á höfuðborgarsvæðinu í maí. Fyrir ári síðan var miðgildi íbúðaverðs fyrir fjölbýlisíbúðir um 67,9 m.kr og miðgildi íbúðaverðs í sérbýli var 130,8 m.kr. á sama svæði í maímánuði og er óbreytt frá fyrra ári á föstu verðlagi.

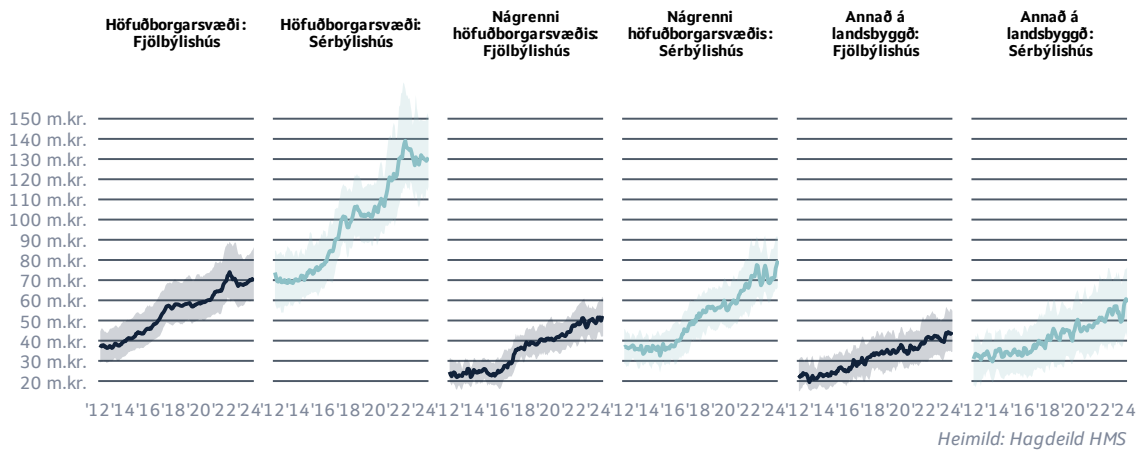
Fjórðungur allra sérbyla gengu kaupum og solum á 150,8 m.kr. eða meira, en fyrir ári var sömu fjórðungsmörk 168 m.kr. á föstu verðlagi. Færri dýr sérbylishús seljast því á höfuðborgarsvæðinu í dag samanborið við fyrir ári síðan.

Fyrir fjórum árum eða í maí 2020 var miðgildi kaupverðs íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu 59,3 m.kr. miðað við verðlag í maí 2024 og hefur því hækkað um 19,4% umfram almennt verðlag. Miðgildi kaupverðs sérbyla á svæðinu hefur hækkað enn meira eða um 26,3% en kaupverð þeirra var 103,6 m.kr. í maí 2020 á föstu verðlagi.

Sama þróun hefur átt sér stað í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þ.e. að kaupverð sérbyla hefur hækkað meira í samanburði við kaupverð fjölbýlisíbúða frá 2020.

### Þróun kaupverðs á föstu verðlagi

Miðgildikaupverðs - 50% af kaupsamningum liggja innan skyggða svæðisins  
jan. 2003 - maí 2024



## Færri dýr sérbylishús seljast og þeim fjölgar á sölu

Kaupverð sérbyla hefur hækkað meira en kaupverð fjölbýla og færri dýr sérbylishús seljast á höfuðborgarsvæðinu í dag samanborið fyrir ári síðan. Um 350 sérbyli eru til sölu um þessar mundir á höfuðborgarsvæðinu en fjöldi þeirra var um 300 í maí 2020.

Um 250 sérbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu eru verðlögð á 120 milljónir eða meira og eru um þriðjungji fleiri en þau voru í maí 2020 reiknað til verðlags í maí með vísitölu sérbylis á höfuðborgarsvæðinu. Það að fleiri dýr sérbylishús séu á sölu er að einhverju leyti eðlilegt í því ástandi sem ríkir í dag þar sem fjármögnun er dýr þessi misserin. Auk þess er í mörgum tilfellum þak á lánsfjárhæð sem minnkar kaupgetu fólks á dýrari sérbylishúsum enn frekar.

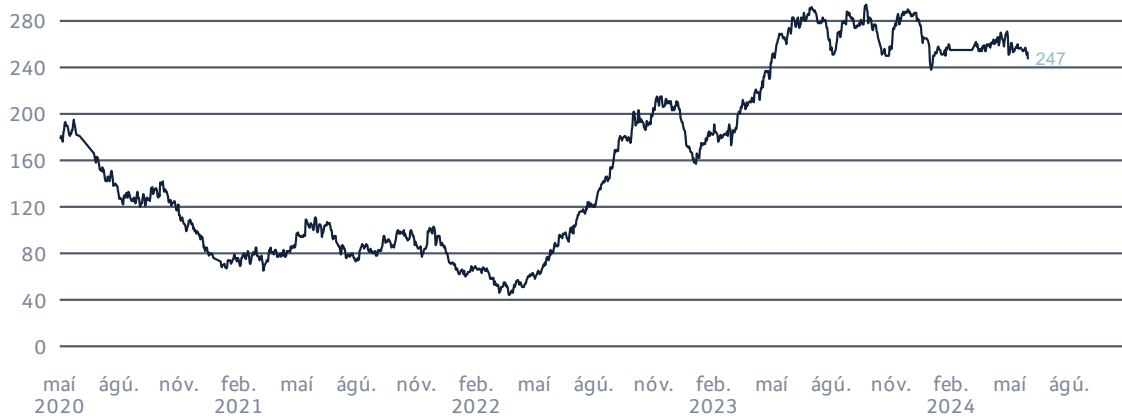
Myndin hér að neðan sýnir fjölda sérbylishús á höfuðborgarsvæðinu til sölu fyrir 120 milljónir eða meira á fasteignir.is í nýliðnum maí. Aftur í tímann er ásett verð uppreiknað á verðlag í maí 2024 með vísitölu íbúðaverðs í sérbyli á höfuðborgarsvæðinu, en vísitalan hefur hækkað um tæp 60% frá því í maí 2020. Þar af

leiðandi er 120 milljón króna sérbyli í maí 2024 sambærilegt við 75 milljón króna sérbyli í maí 2020 út frá hækkun vísitölu.

### Auglýst sérbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu

Ásett verð 120 milljónireða meira\*

maí 2020 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

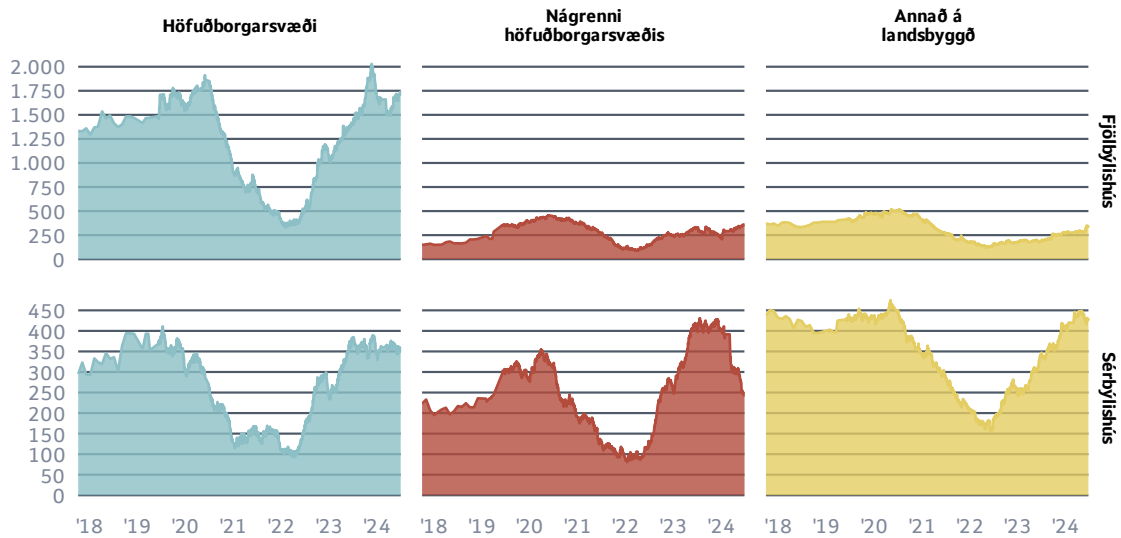
\*Ásett verð á verðlagi í maí 2024 uppreiknað með vísitölu íbúðaverðs í sérbyli á höfuðborgarsvæðinu .  
120 milljón króna sérbyli í maí 2024 samsvarar 75 milljón króna sérbyli í maí 2020.

## Um helmingi færri sérbylishús til sölu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins

Megnið af þeim íbúðum sem til sölu eru á höfuðborgarsvæðinu eru fjölbýlisíbúðir en þær eru rúmlega 1.700 talsins í dag en voru um 2.000 í nóvember á síðasta ári. Í byrjun árs 2022 voru innan við 100 sérbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu en síðan þá hefur þeim fjölgað talsvert og hefur hægst meira á sölu dýrari íbúða en á þeim ódýrari.

Hratt hefur gengið á framboð sérbylishúsa í nágrenni höfuðborgarsvæðisins á undanförunum mánuðum en innan við 250 sérbylishús eru nú til sölu á svæðinu. Fjöldi þeirra var yfir 400 fyrir ári síðan. Annars staðar á landinu hefur íbúðum til sölu í bæði fjölbýli og sérbyli fjölgað síðastliðið ár, þó svo að fjölgun fjölbýlisíbúða til sölu sé meiri.

## Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

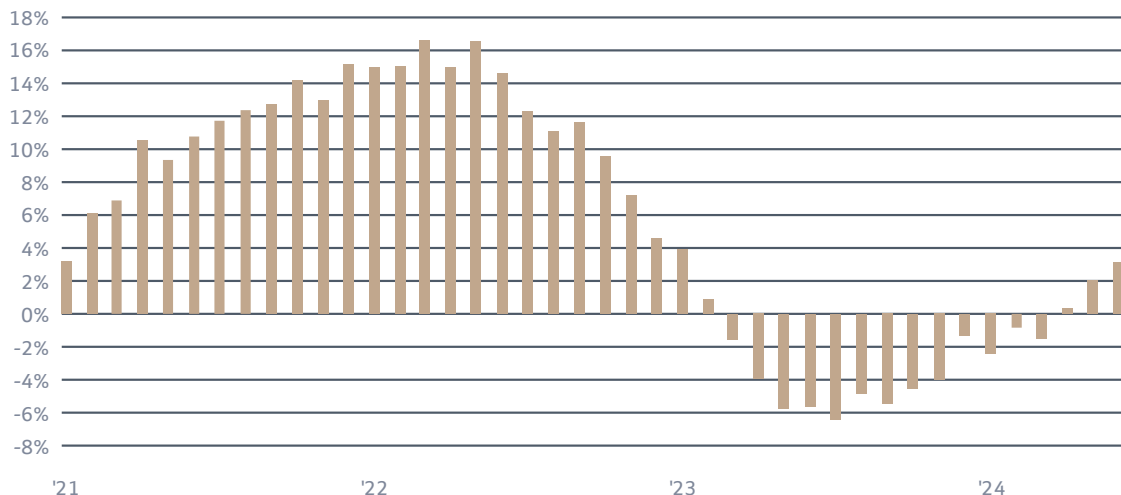
## Íbúðaverð hefur hækkað um 3,1% að raunvirði síðustu tólf mánuði

Vísitala íbúðaverðs var 106,4, stig í júní 2024 og hækkaði hún um 1,4% á milli mánaða. Á milli júnímánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 9,1%, en til samanburðar mældist tólf mánaða verðbólga 5,8% á sama tímabili. Raunverðshækkun vísitölnunnar er á uppleið og er þetta þriðji mánuðurinn í röð þar sem vísitala íbúðaverðs hækkar umfram annað verðlag.

Frá því í janúar á þessu ári hefur vísitala íbúðaverðs hækkað um 6,4% sem jafngildir um 16,1% hækkun á ársgrundvelli, og það á tímum hárri stýrivaxta. Til samanburðar hækkaði vísitalan um 3,5% á sama tímabili árið 2023. Sé litið til fyrri hluta árána 2022 og 2021 blasa þó við talsvert meiri hækkanir þegar vísitalan hækkaði um 33,6% og 25,6% á ársgrundvelli. Á þeim tíma voru stýrivextir Seðlabankans þó talsvert lægri en nú auk þess sem lánþegaskilyrði höfðu ekki verið hert.

## Raunverðspróun vísitölu íbúðaverðs

12 mánaða breyting vísitölu íbúðaverðs á föstu verðlagi



Heimild: Hagdeild HMS

## Ódýrustu íbúðirnar tvöfaldast í verði frá 2014

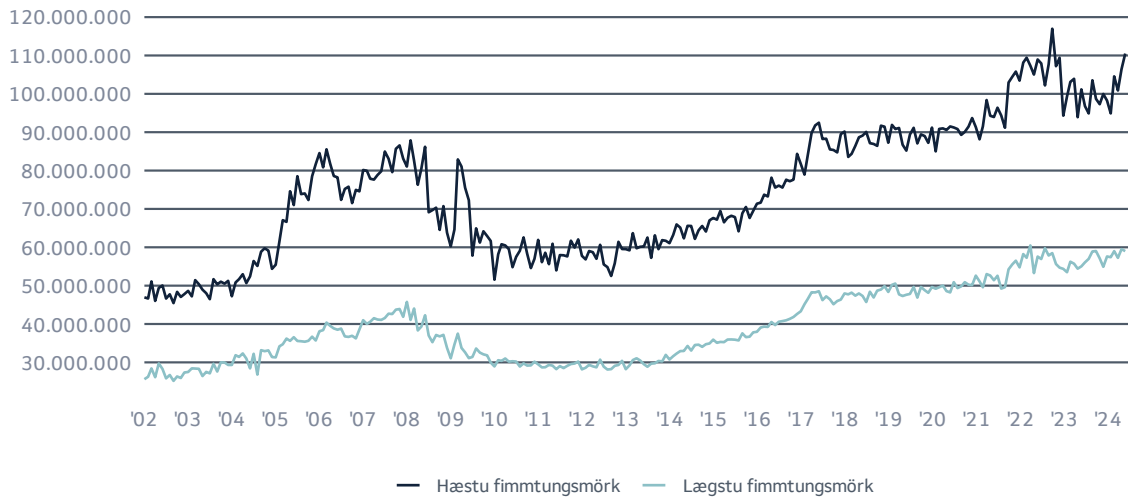
Sé horft til þróunar á fimmtungsmörkum kaupverðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu hafa lægstu fimmtungsmörkin hækkað meira en þau hæstu síðastliðinn áratug. Árið 2014 voru lægstu fimmtungsmörkin um 30 milljónir króna. Á föstu verðlagi hafa þau hækkað um 100% og eru nú um 60 milljónir króna. Hæstu fimmtungsmörk kaupverðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu eru í dag um 112 milljónir króna og hafa hækkað minna á tímabilinu, eða um 87%.

Þróun í átt að fámennari heimilum hefur aukið eftirspurn eftir minni íbúðum sem að jafnaði eru ódýrari en stærri íbúðir auk þess sem gera má ráð fyrir að hækkingu raunverð hafi ýtt eftirspurninni í átt að minni íbúðum. Einnig má búast við að minni nýjar íbúðir sem bæst hafa við á síðustu árum séu að jafnaði dýrari en þær sem fyrir voru m.a. þar sem þær eru gjarnan byggðar miðsvæðis á þar sem fasteignaverð er almennt hærra.



### Kaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu við fimmtungsmörk

Lægstu og hæstu fimmtungsmörk - Fast verðlag

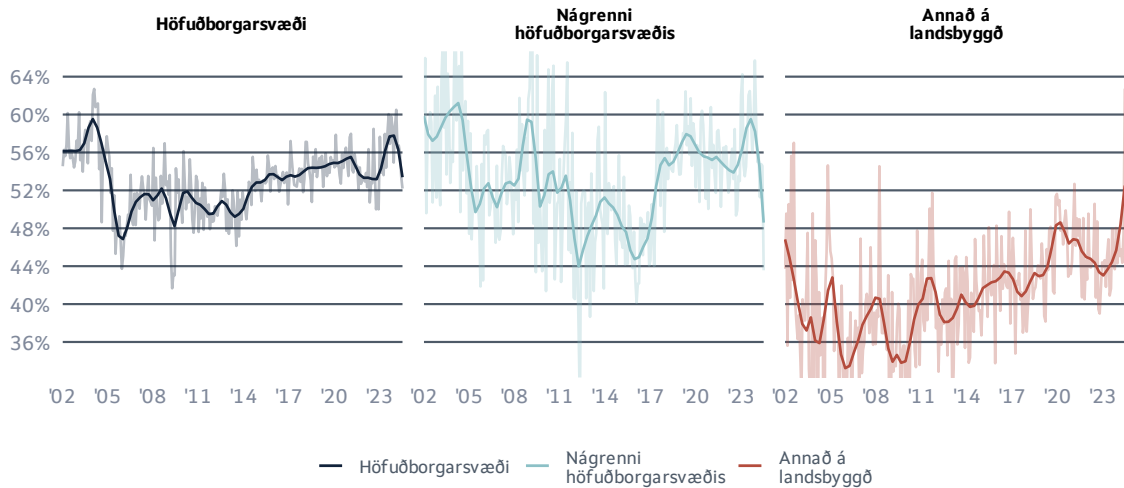


Heimild: Hagdeild HMS

Kaupverð ódýrari íbúða var í kringum helmingur af kaupverði dýrari íbúða fyrir áratug síðan en hefur leitað upp á við frá 2014. Í dag er kaupverð ódýrari íbúða kringum 55% af kaupverði dýrari íbúða.

### Verð á „ódýrum“ íbúðum sem hlutfall af verði á „dýrum“ íbúðum

Varfærið mat - Lægstu fimmtungsmörk sem hlutfall af hæstu fimmtungsmörkum



Heimild: Hagdeild HMS

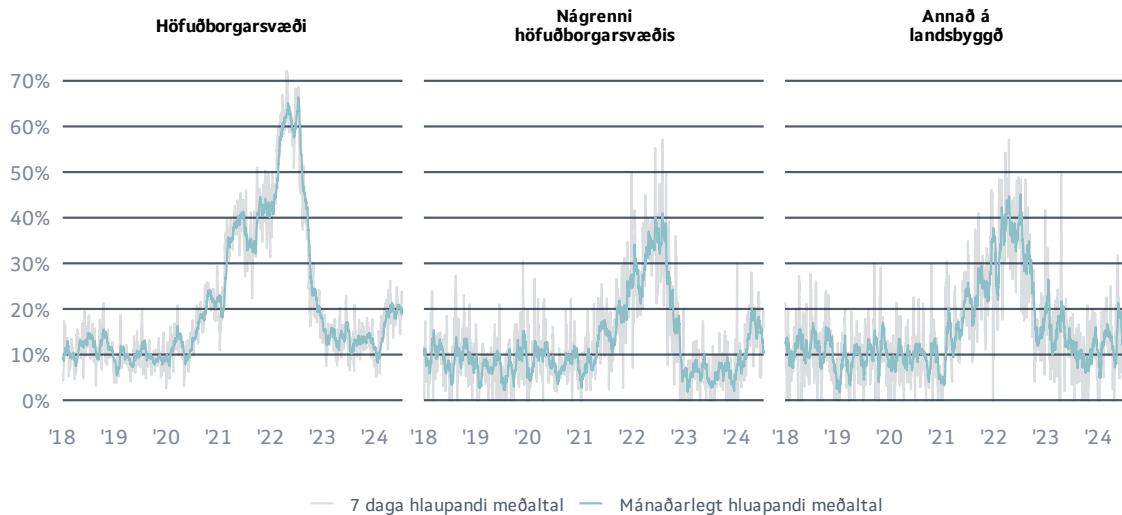
### Hátt hlutfall íbúða selst á yfirverði

Um 18,4% allra íbúða seldust á yfirverði í maí. Hlutfallið er hærra á höfuðborgarsvæðinu eða 19% en hlutfall þeirra er 16,7% í nágrenni höfuðborgar-

svæðisins.<sup>1</sup> Ef horft er til síðustu ára má ætla að þegar fasteignamarkaður er í jafnvægi seljist í kringum 10% íbúða á yfirverði. Á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið nú álíka hátt og það var síðla árs 2020 þegar hækkunarhrina í kjölfar vaxtalækkana hófst. Þónokkrar sveiflur eru á milli mánaða í hlutfallinu á landsbyggðinni þar sem um er að ræða mörg ólík svæði sem getur gert samanburð milli mánaða villandi. Um 18,5% íbúða á landsbyggðinni seldust á yfirverði í maí en hlutfallið var 8,3% í apríl.

### Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

Miðað við mánaðarlegt og 7 daga hlaupandi meðaltal



<sup>1</sup> Vert er að taka fram að viðskipti í tengslum við sölu Grindvíkinga á fasteignum sínum til fasteignafélagsins Þórkötlum eru ekki tekin með í þessum verðupplýsingum.

# Leigumarkaður

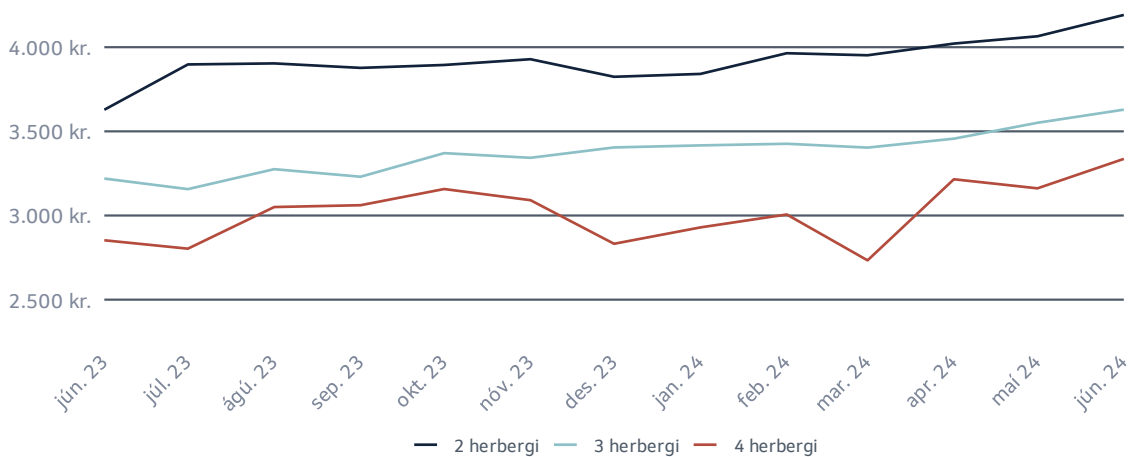
## Enn skörp hækkun leiguverðs

Leiguverð hélt áfram að hækka í júní og hefur á síðustu þremur mánuðum eða frá því í mars hækkað um 7,4%. Vísitala leiguverðs var 116,1 stig í júní 2024 og hækkaði hún um 2,5% á milli mánaða. Á milli júnímánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 13%, en til samanburðar mældist verðbólga 5,8% á sama tímabili og vísitala íbúðaverðs hækkaði um 9,1%. Á síðastliðnu ári hefur leiguverð því hækkað um 6,8% umfram almennt verðlag og um 3,6% umfram íbúðaverð.

Algengt leiguverð á fermetra á tveggja til fjögurra herbergja íbúðum á höfuðborgarsvæðinu var á bilinu 2.800 til 3.600 krónur fyrir ári síðan. Í dag er algengt fermetraverð á bilinu 3.300 til 4.200 krónur og eiga neðri mörk fermetraverðs við um stærri íbúðir (fjögurra herbergja) á meðan efri mörk eiga við um minni íbúðir (tveggja herbergja). Í júní var miðgildi fermetraverðs þriggja herbergja leiguíbúða 12,7% hærra en það var fyrir ári síðan. Meiri hækkanir hafa orðið síðustu tólf mánuði á fermetraverði tveggja herbergja leiguíbúða eða 15,7% og enn meiri á fermetraverði fjögurra herbergja leiguíbúða eða 17%.

### Fermetraverð eftir fjölda herbergja á höfuðborgarsvæðinu

Miðgildi fermetraverðs  
jún. 2023 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

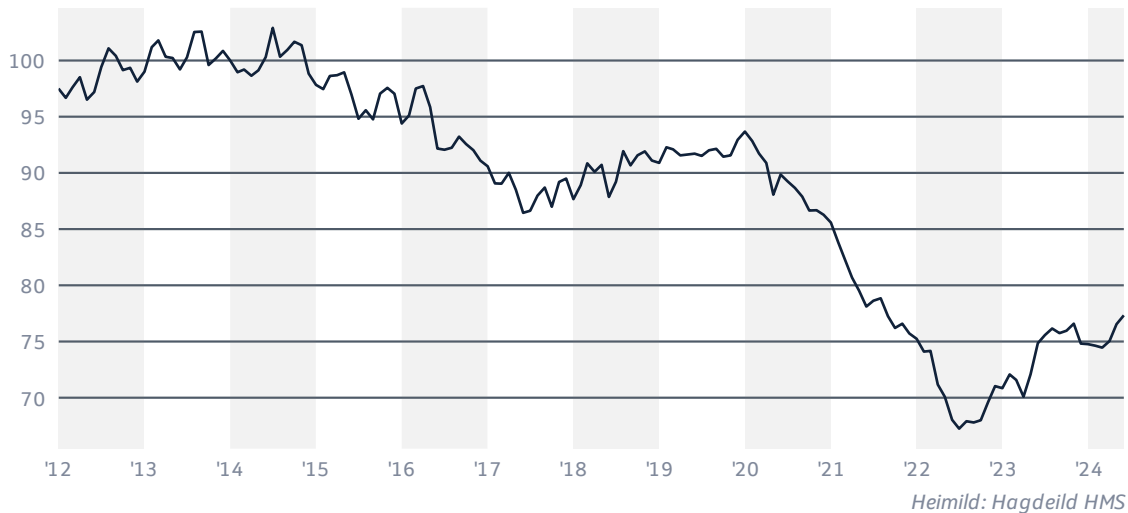
## Leiguverð sem hlutfall af kaupverði hækkar á ný

Undanfarið hefur leiguverð hækkað umfram fasteignaverð. Frá því að hlutfall leigu af fasteignaverði var sem lægst um mitt ár 2022 hefur hlutfallið hækkað um 15,7%. Á myndinni hér að neðan má sjá leigu í hlutfalli við fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu mælt með vísitölu leiguverðs annars vegar og vísitölu íbúðaverðs hins vegar frá 2012.

Á tímabilinu 2012 til 2015 hélst hlutfallið nokkuð stöðugt, en árið 2016 og fyrripart árs 2017 hækkaði fasteignaverð nokkuð umfram leigu. Frá miðju ári 2017 og út 2019 gekk hlutfallið að einhverju leyti til baka þar sem leiga hækkaði umfram fasteignaverð. Frá 2020 og fram á mitt ár 2022 lækkaði hlutfallið mikið fyrst og fremst vegna þess hve hratt kaupverð íbúðarhúsnæðis hækkaði á því tímabili.

### Leiga sem hlutfall af fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala (jan. 2014 = 100)  
jan. 2012 - jún. 2024



## Allt að 140 þúsund króna munur á leigu eftir tegund leigusala á höfuðborgarsvæðinu

Óhagnaðardrífín leigufélög og sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu bjóða upp á leigu sem getur verið allt að 140 þúsund krónum lægri en á sambærilegum íbúðum í eigu einstaklinga eða almennra leigufélaga.<sup>2</sup> Þetta kemur fram í upplýsingum sem HMS hefur unnið úr Leiguskrá. Leiguskrá geymir rafrænt skráningarskylda leigusamninga á Íslandi auk hluta samninga sem ekki eru skráningarskyldir, en þar má finna íbúðir í eigu einstaklinga, almennra leigufélaga, óhagnaðardrífínna leigufélaga og sveitarfélaga.

Alls tóku 1.286 nýir leigusamningar gildi í júní á sama tíma og 868 leigusamningar féllu úr gildi. Þannig fjölgaði gildum leigusamningum um rúmlega 400 í mánuðinum. Um 70 prósent af leigusamningum sem bæði tóku gildi og féllu úr gildi í mánuðinum vörðuðu íbúðir sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu. Á mynd hér að neðan má sjá meðalleiguverð nýrra leigusamninga á tveggja og þriggja herbergja íbúðum í nýliðnum

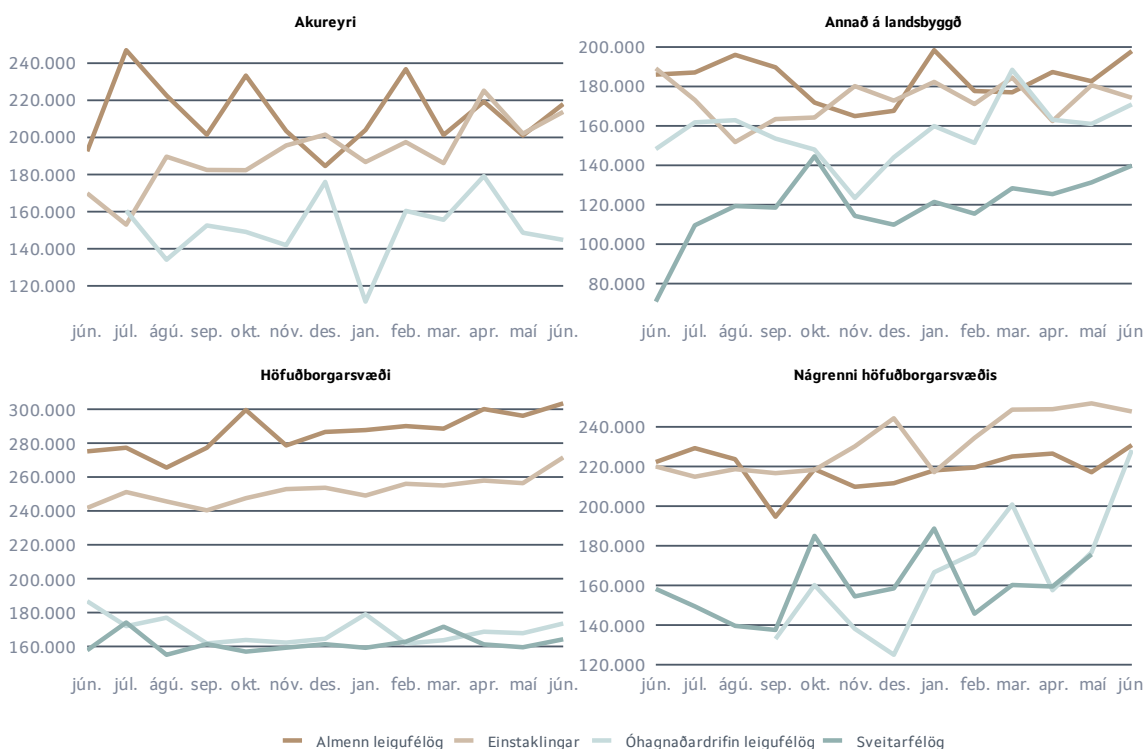
<sup>2</sup> Til almennra leigufélaga teljast félög þar sem verðlagning ákvarðast af markaðsverði en ekki félagslegum forsendum, en þurfa þó ekki að vera háð sömu kröfum um arðsemi og félög sem rekin eru með það markmiði að hámarka hagnað.

júnímánuði ásamt tólf mánuðum þar á undan annars vegar eftir tegund leigusala og staðsetningu hins vegar.

Líkt og myndin sýnir var meðalleiguverð slíkra íbúða í eigu einstaklinga og almennra leigufélaga á höfuðborgarsvæðinu um 272 til 303 þúsund krónur á mánuði, á meðan óhagnaðardrífín leigufélög og sveitarfélög bjóða upp á slíkar íbúðir á 164 til 173 þúsund krónur á mánuði. Verðmunurinn á milli leigusala er því á bilinu um 100 til 140 þúsund krónur. Í júnímánuði liggja þar að baki alls 243 samningar vegna íbúða í eigu einstaklinga, 114 samningar vegna íbúða í eigu almennra leigufélaga, 110 samningar vegna íbúða í eigu óhagnaðardrífínna leigufélaga og 52 samningar vegna íbúða í eigu sveitarfélaga.

### Meðaltal leiguverð eftir tegund leigusala og staðsetningu

Miðað við verð á tveggja og þriggja herbergja íbúðum  
jún. 2023 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

## Þrýstingur á leigumarkaði gæti minnkað vegna samdráttar í ferðapjónustu

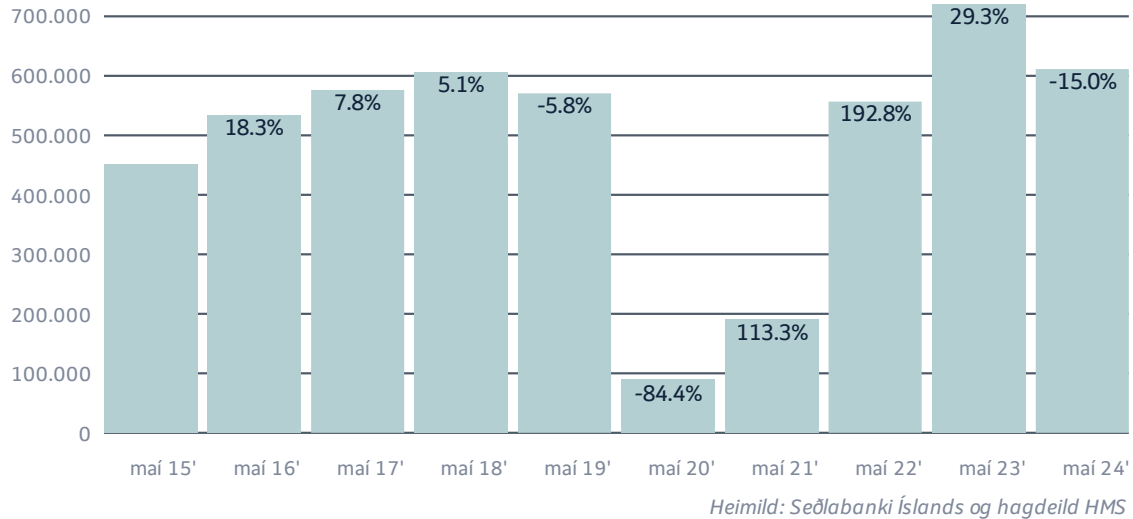
Lesið má út úr tölum Hagstofunnar á gistingu á sér stað í ferðapjónustu. Skráðar gistingu voru 2,70 milljónir fyrstu fimm mánuði ársins en á sama tíma í fyrra voru þær 2,94 milljónir. Gistingu hefur því fækkað um rúm 8% frá því í fyrra en um tæp 10% sé eingöngu horft til gistingu á erlendra ferðamanna þar sem samdráttur er minni meðal innlendra ferðalanga. Hafa þer í huga að met var slegið í fyrra í fjölda gistingu á sem voru 16% fleiri en árið 2022, sem þó var metjöfnun í fjölda



gistinátta. Á meðfylgjandi mynd má sjá fjölda gistinátta í maí frá 2015 sem og hlutfallslega breytingu milli ára.

### Fjöldi gistinátta í maí og breyting milli ára

maí 2015 - maí 2024



Á undanförunum árum hefur staða ferðapjónustunnar haft þó nokkur áhrif á leigumarkaðinn þar sem nokkur samkeppni ríkir á milli leigjenda og ferðamanna um leiguíbúðir. Fjöldi ferðamanna sem hlutfall af framboði gistirýmis hefur áhrif á verðlagningu íbúða í útleigu. Þegar fjöldi ferðamanna er mikill miðað við fjölda gistirýma hækkar verðið á gistingu og fleiri sjá sér hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu. Í slíku árferði á sér því stað tilfærsla á íbúðum af langtímaleigumarkaði yfir á skammtímaleigumarkað. Minna framboð af íbúðum til langtímaleigu getur dregið úr aðhaldi á leigusala og myndað þrýsting á leiguverð.

Á þessu ári hefur framboð á hótélherbergjum aukist á sama tíma og herbergjanýting hefur versnað. Með áframhaldandi þróun gæti hvati til skammtímaleigu minnkað sem gæti létt eitthvað á þrýstingi á leigumarkaðnum á komandi misserum en um það bil ein af hverjum sex nóttum sem ferðamenn kaupa í gistingu á Íslandi er í heimagistingu.

## Þrír af hverjum fjórum leigusamningum bundnir við vísitölu neysluverðs

Í upphafi júlímánaðar var leiguverð í um 75% af gildum leigusamningum bundið við vísitölu neysluverðs, samkvæmt upplýsingum úr leiguskrá HMS. Örfáir samningar voru bundnir við aðra vísitölu en um fjórðungur gildra samninga var ekki vísitölubundinn.

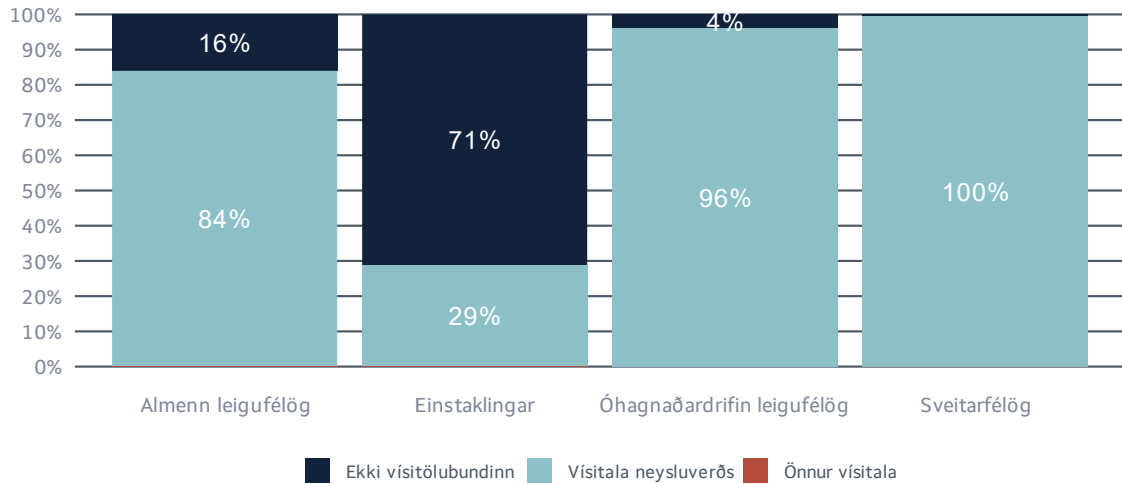
Verð á leiguíbúðum á vegum einstaklinga er í talsvert minna mæli bundið við vísitölu neysluverðs samanborið við verð á íbúðum á vegum lögaðila, hvort sem um er að ræða almenn leigufélög, óhagnaðardrífín leigufélög eða sveitarfélög. Einungis um 30% samninga á vegum einstaklinga eru bundnir við vísitölu neysluverðs á meðan um 84 –

100% samninga á vegum annarra leigusala eru vísitölubundnir, líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd. Þetta á við um bæði tímabundna og ótímabundna leigusamninga.

Í þeim samningum sem bundnir eru við vísitölu neysluverðs er verð uppfært mánaðarlega í lang flestum tilvikum. Það þýðir að almennar verðlagshækkningar renna beint út í leiguverð að öllu leyti í stórum hluta leigusamninga.

### Hlutfall vísitölutengdra samninga eftir tegund leigusala

m.v. gilda leigusamninga í upphafi júlí 2024



Heimild: Hagdeild HMS -Leiguskrá

Við þinglok fyrir sumarþingshlé var samþykkt frumvarp á Alþingi um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994. Ein breyting í lögnum er sú að vísitölutenging og verðbreytingar verða óheimilar á styttri leigusamningum. Ekki verður lengur heimilt að tengja leiguverð vísitölu í tímabundnum samningum til 12 mánaða eða skemmri tíma. Þá verður óheimilt að gera aðrar breytingar á leiguverði á styttri leigusamningum<sup>3</sup>. Nýju lögín taka gildi 1. september næstkomandi og taka til leigusamninga sem komast á eftir það tímamark.

## Heimilum sem þiggja húsnæðisbætur fækkar en fjölskyldustærð helst óbreytt milli ára

Húsnæðisbótum er ætlað að styðja tekju- og eignalága einstaklinga vegna leigu á íbúðarhúsnæði og eru þær greiddar mánaðarlega. Í kjölfar breytinga á lögum um húsnæðisbætur sem tóku gildi 1. júní síðastliðinn hækkaði heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta um 147 milljónir frá síðasta mánuði, þar sem grunnfjárhæðir húsnæðisbóta hækkuðu um fjórðung, auk þess sem bæturnar taka nú til fleiri heimilismanna og skerðingamörk vegna eigna eru hærri. Heildargreiðsla húsnæðisbóta nam um 851 milljón króna til 15.942 umsækjenda. Meðalleigufjárhæð allra heimila sem þiggja húsnæðisbætur, óháð tegund leiguhúsnæðis, nam rúmum 184

<sup>3</sup> Áfangahæðir og námsmannaíbúðir sem reknar eru af lögaðila sem ekki er rekinn í hagnaðarskygni geta þó verið undanþegnar þessari reglu.

þúsund krónum. Nánari skiptingu eftir tegund leiguhúsnæðis má sjá í meðfylgjandi töflu<sup>4</sup>:

<b>Húsnæðisbætur í júní 2024</b>					
Tegund húsnæðis	Fjöldi			Meðaltal (í krónum)	
	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur
Í einkaeigu	9.478	11.915	6.736	206.452 kr.	53.758 kr.
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.432	4.954	2.132	158.491 kr.	54.619 kr.
Heimavist eða námsgarður	1.718	2.036	247	141.681 kr.	49.079 kr.
Áfangaheimili	187	187	28	121.591 kr.	49.585 kr.
Sambýli fatlaðs fólks	127	127	0	84.186 kr.	45.464 kr.
<b>Samtals/vegið meðaltal</b>	<b>15.942</b>	<b>19.219</b>	<b>9.143</b>	<b>184.169 kr.</b>	<b>53.378 kr.</b>

Sé horft til þróunar síðustu tólf mánaða hefur heimilum sem þiggja húsnæðisbætur fækkað um tæplega 700 eða sem nemur 4,2%. Fækkunin er nokkuð sambærileg meðal fullorðinna og barna eða 3,7% meðal fullorðinna samanborið við 4,3% meðal barna. Þar af leiðandi er ekki hægt að greina nein merki um að breyting sé að verða á fjölskyldumynstri í hópi leigjenda síðustu misseri.

<sup>4</sup> Í töflunni nær flokkurinn í *einkaeigu* yfir leiguhúsnæði á almennum markaði í einkaeigu og einkarekinna leigufélaga en flokkurinn nær einnig yfir óhagnaðardriffin leigufélög á vegum félagasamtaka.

# Lánamarkaður

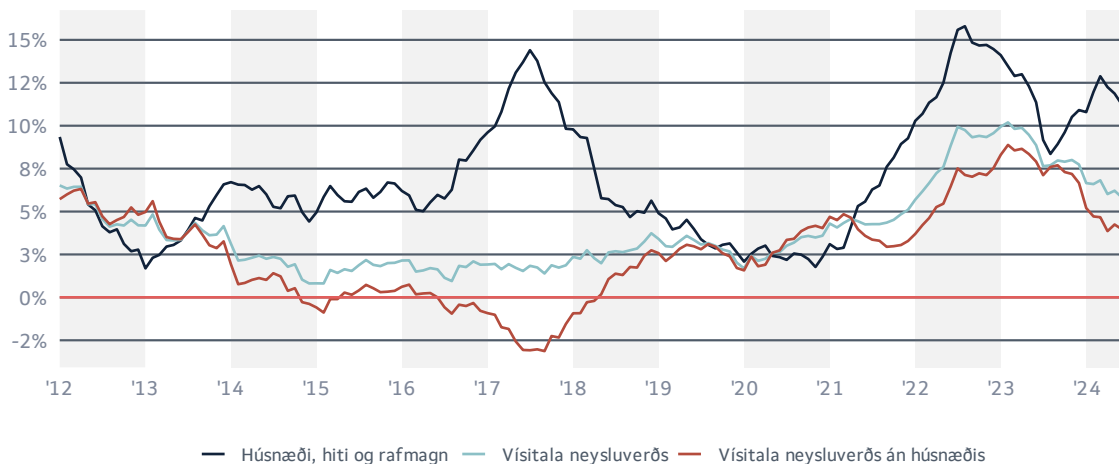
## Um helmingur hækkunar reiknaðrar húsaleigu er vegna vaxtahækkana

Mikil og þrálát verðbólga hefur einkennt efnahagslífið undanfarin ár. Tólf mánaða verðbólga hefur mælst yfir 2,5% verðbólgu markmiði Seðlabanka Íslands í rúm fjögur ár. Hún fór hæst í 10,2% í febrúar í fyrra en hefur frá þeim tímapunkti hjaðnað og mældist tólf mánaða verðbólga 5,8% í júní.

Verðbólga án húsnæðis var 4% í júní og því er húsnæðisliðurinn enn að hífa upp verðbólguna en hann hefur hækkað um 11,3% á undanförunum 12 mánuðum. Svokölluð reiknuð húsaleiga hefur þar mest að segja en hún á að ná utan um kostnað eiganda við að búa í eigin húsnæði og fer að mestu eftir markaðsvirði húsnæðis en einnig vaxta-kostnaði og fleiru.

### Verðbólga með og án húsnæðis

12 mánaða breyting vísitölu neysluverðs  
jan. 2012 - jún. 2024



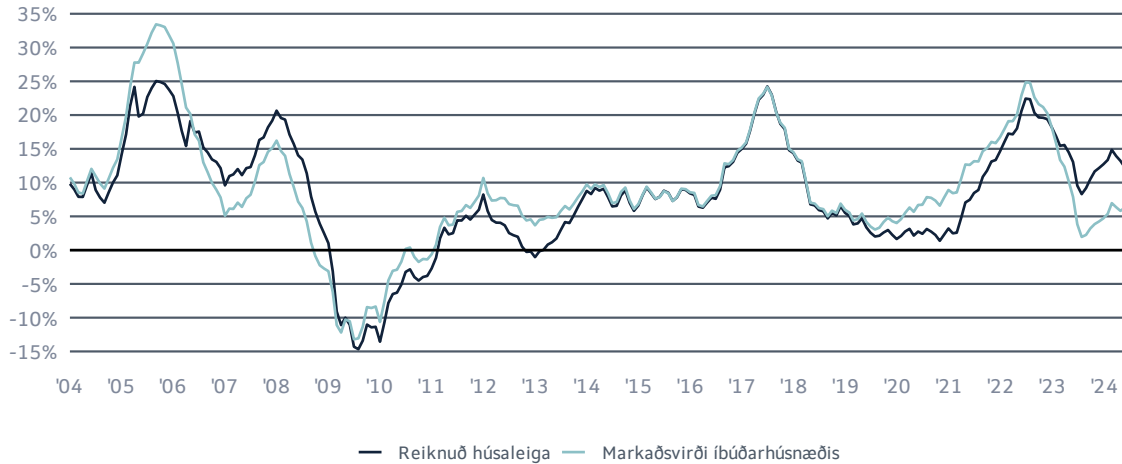
Heimild: Hagstofa Íslands

Um helmingur hækkunar reiknaðrar húsaleigu er vegna vaxtahækkana. Samkvæmt tölum Hagstofunnar hefur markaðsverð húsnæðis hækkað um 6,3% á síðustu tólf mánuðum á meðan reiknuð húsaleiga hefur hækkað um 12,3%. Framlag húsnæðisliðar verðbólgunnar virðist því vera að hjaðna hæggar en hækkun íbúðaverðs vegna hækkingar vaxta.

## Markaðsvirði íbúðarhúsnæðis og reiknuð húsaleiga

12 mánaða breyting

jan. 2004 - jún. 2024



Heimild: Hagstofa Íslands

## Fastir óverðtryggðir vextir talsvert lægri en breytilegir

Stýrivaxtahækkunar Seðlabankans hafa sett sitt mark á vaxtastig fastra og breytilegra vaxta á óverðtryggðum íbúðalánum undanfarin ár. Breytilegir óverðtryggðir vextir banka fóru lægst í 3,38% í maí 2021 en fastir vextir á sama tíma voru tæpu prósentustigi hærrí eða 4,33%. Í byrjun þessa júlímánaðar voru fastir óverðtryggðir vextir hins vegar lægri en breytilegir óverðtryggðir vextir bankanna eða 9% á mótí 10,9%. Fastir óverðtryggðir vextir lífeyrissjóða eru líka hagstæðari samanborið við breytilega óverðtryggða vexti þó svo að munurinn sé minni en hjá bönkunum. Myndin hér að neðan sýnir þróun á föstum og breytilegum vöxtum óverðtryggðra og verðtryggðra lána meðal bankanna annars vegar og lífeyrissjóðanna hins vegar.

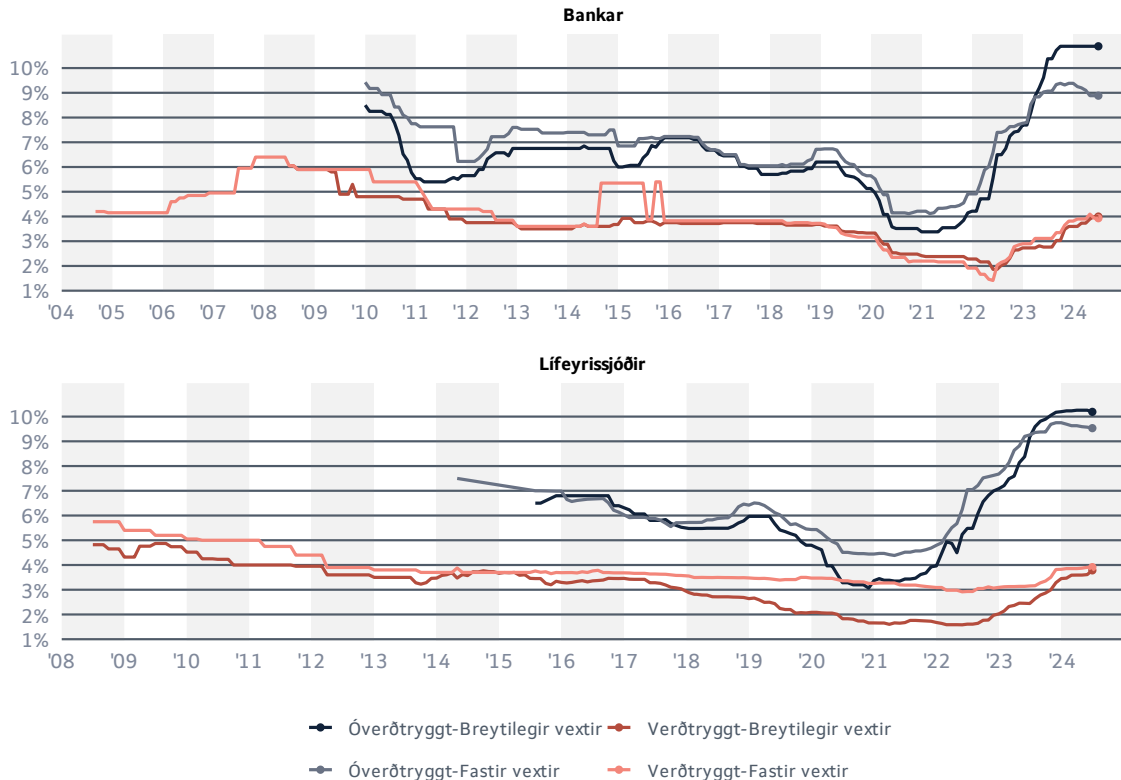
Fastir verðtryggðir vextir banka voru 4,1% í byrjun júlímánaðar en 3,9% hjá lífeyrissjóðum. Breytilegir verðtryggðir vextir banka voru 3,9% í byrjun júlímánaðar en 3,6% hjá lífeyrissjóðum en dregið hefur mjög saman með í kjörum milli banka og lífeyrissjóða sér í lagi á vöxtum verðtryggðra lána með breytilegum vöxtum.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Umfjöllun um verðtryggða og óverðtryggða vexti miðast við meðaltal lægstu vaxtakjara hjá bönkunum annars vegar og lífeyrissjóðum hins vegar.



## Samanburður á föstum og breytilegum vöxtum \*

sep. 2004 - júl. 2024



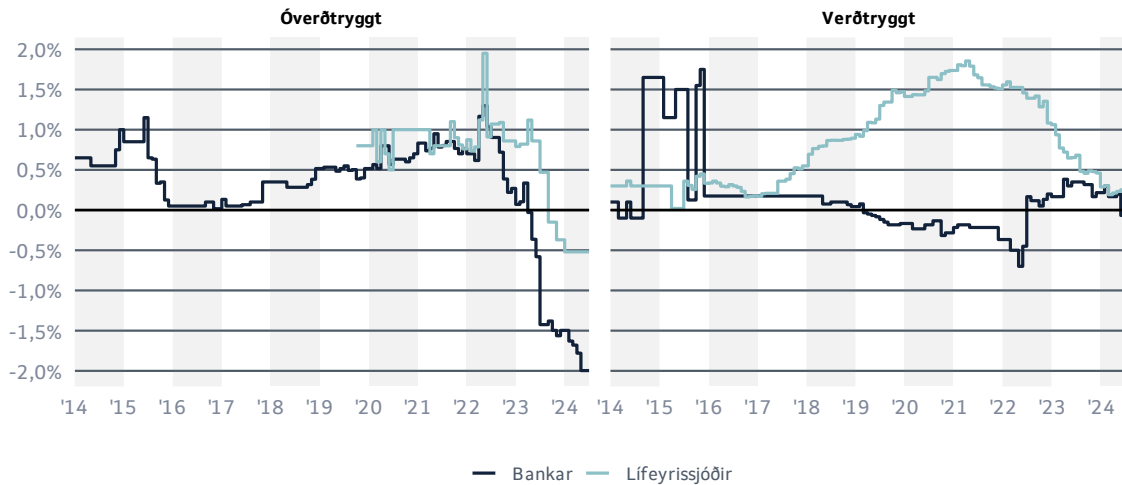
Heimild: Hagdeild HMS  
\*Meðaltal af lágstu vöxtum hvorrar stofnunar

Munurinn á föstum og breytilegum vöxtum á óverðtryggðum lánnum hefur farið vaxandi. Í október í fyrra þegar áhrif síðustu vaxtahækkunar Seðlabankans voru komin fram var munurinn tæpt prósentustig. Í dag eru fastir óverðtryggðir vextir banka tæpum tveimur prósentustigum lægri en breytilegir óverðtryggðir vextir. Fastir óverðtryggðir vextir banka hafa lækkað um 0,64% frá því í október á síðasta ári. Lægri fastir vextir gefa til kynna að markaðsaðilar vænta lækkunar vaxta á næstu misserum.

Það fer eftir því hvernig breytilegir óverðtryggðir vextir þróast hvort hagkvæmara er að taka lán á breytilegum eða föstum óverðtryggðum vöxtum. Til að byrja með eru fastir vextir lægri en ef breytilegu vextirnir lækka umfram föstu vextina og verða þeim mun lægri í nógu langan tíma þá eru breytilegu vextirnir hagkvæmari. Þó er víst að minni óvissa fylgir föstum vöxtum og það er ákveðið öryggi fólgið í því að vita hve háir vextir á húsnæðisláni verða næstu 2-5 árin.

## Munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum

jan. 2014 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

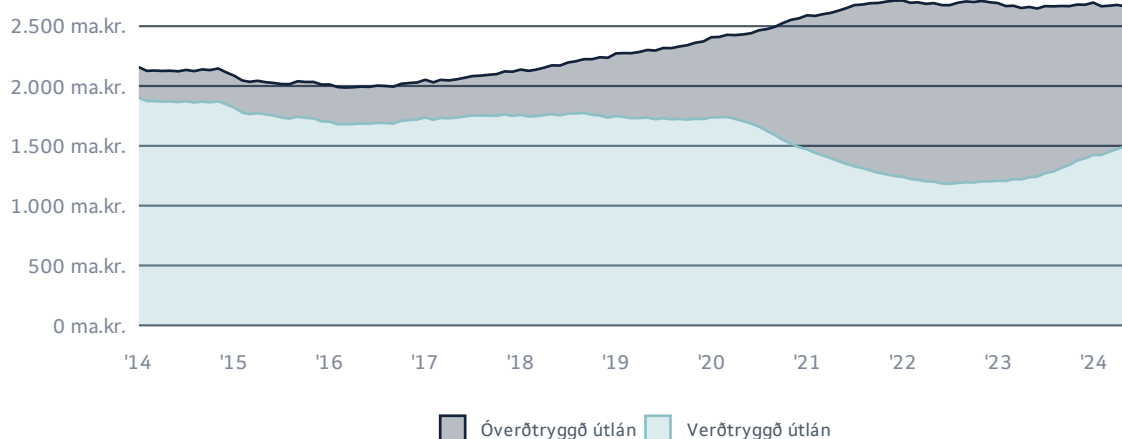
## Verðtryggð lán á breytilegum vöxtum vinsælust

Heildarútlán til heimila námu samtals 2.655 milljörðum króna í maí. Skipting þeirra er þannig að um 1.485 ma. kr. eru skuldir sem bera verðtryggða vexti en 1.169 ma. kr. eru á óverðtryggðum vöxtum. Í háu nafnvaxtastigi hafa íbúðalán til heimila haldist óbreytt á föstu verðlagi síðastliðin tvö ár en frá 2016 til og með ársins 2021 jukust heildarútlánin um 32% umfram vísitölu neysluverðs á tímabilinu.

### Heildarútlán til heimilanna eftir lánategund

Fast verðlag (m.kr.)

jan. 2014 - maí 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands

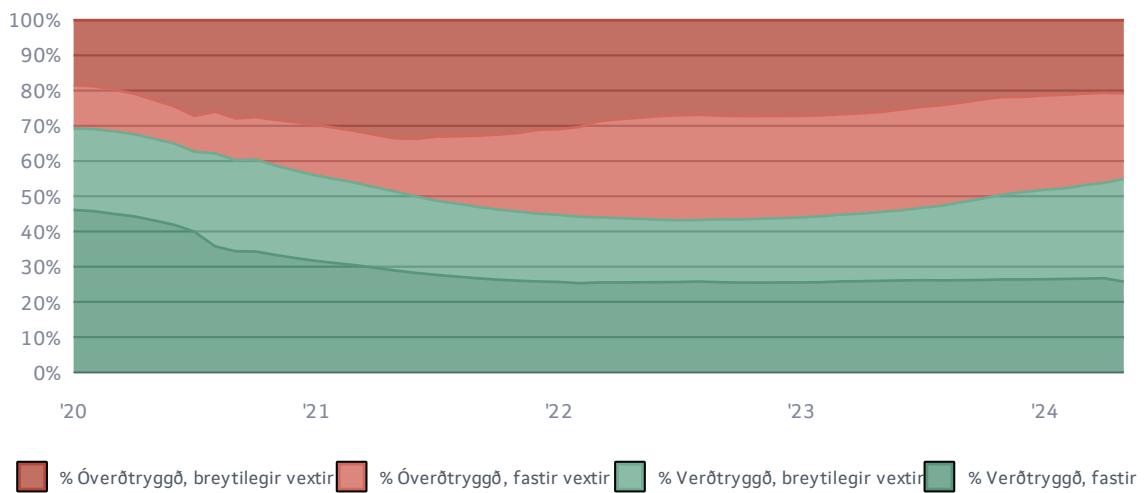
Í fyrra jókst hlutdeild verðtryggðra lána heimila á kostnað óverðtryggðra. Mörg heimili hafa nú þegar endurfjármagnað óverðtryggð lán á háum nafnvöxtum yfir í verðtryggð lán. Af heildaríbúðaútlánunum til heimila eru 20,8% óverðtryggð íbúðalán á breytilegum

vöxtum en hlutfallið var 21,4% í janúar. Þó ber að hafa í huga að lítill hluti óverðtryggðra fastvaxtalána komu til endurskoðunar á tímabilinu en alls eru 24,3% fasteignalána á föstum óverðtryggðum vöxtum. Vextir á meginþorra eða um tveimur þriðju hlutum slíkra lána losna frá og með júlí á þessu ári og til og með ágúst 2025.

Um 55% fasteignalána til heimila eru verðtryggð og er meirihluti þeirra á breytilegum vöxtum. Í upphafi árs 2020 voru um tveir þriðju hlutar verðtryggðra lána á föstum vöxtum. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána hófust haustið 2023 og frá þeim tíma hafa breytilegir vextir verið hagstæðari en fastir vextir á verðtryggðum lánnum hjá bæði bönkum og lífeyrissjóðum. Lán á breytilegum vöxtum bera auk þess ekki uppgreiðslugjald en í einhverjum tilfellum bera verðtryggð lán á föstum vöxtum slíkt gjald.

### Skipting fasteignalána eftir tegund

jan. 2020 - maí 2024



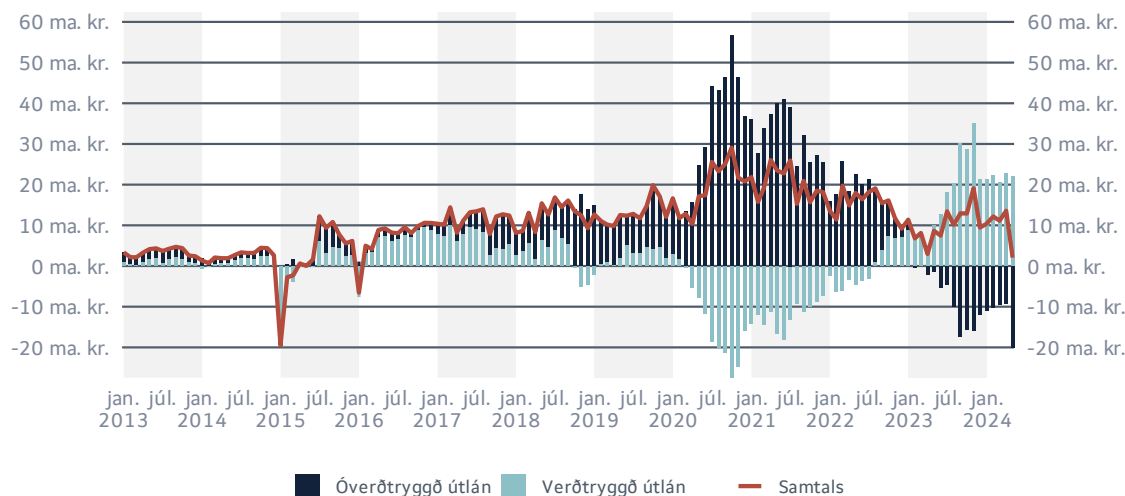
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Tilfærsla frá lánnum heimila til Þórkötlu

Lánamarkaðurinn líkt og fasteignamarkaðurinn í maímánuði litaðist talsvert af uppkaupum Þórkötlu á íbúðarhúsnæði í Grindavík. Hrein ný íbúðalán námu einungis 2 milljörðum króna þrátt fyrir mikla veltu á íbúðamarkaði. Miklar uppgreiðslur óverðtryggðra lána áttu sér stað í maí en samtals voru greidd upp óverðtryggð lán fyrir um 20 milljarða króna. Í nýlega birtum tölum Seðlabankans um bankakerfið má sjá að útlán til fyrirtækja í þjónustu tengdri fasteignafélögum jukust um 28 milljarða í maí en í þeim flokki nam aukning lána 10 milljörðum í apríl og um 7 milljörðum í mars. Hér má því greina flokkunartilfærslu frá lánnum heimila til fyrirtækja í tengslum við sölu Grindvíkinga á fasteignum sínum til fasteignafélagsins Þórkötlu.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

jan. 2013 - maí 2024



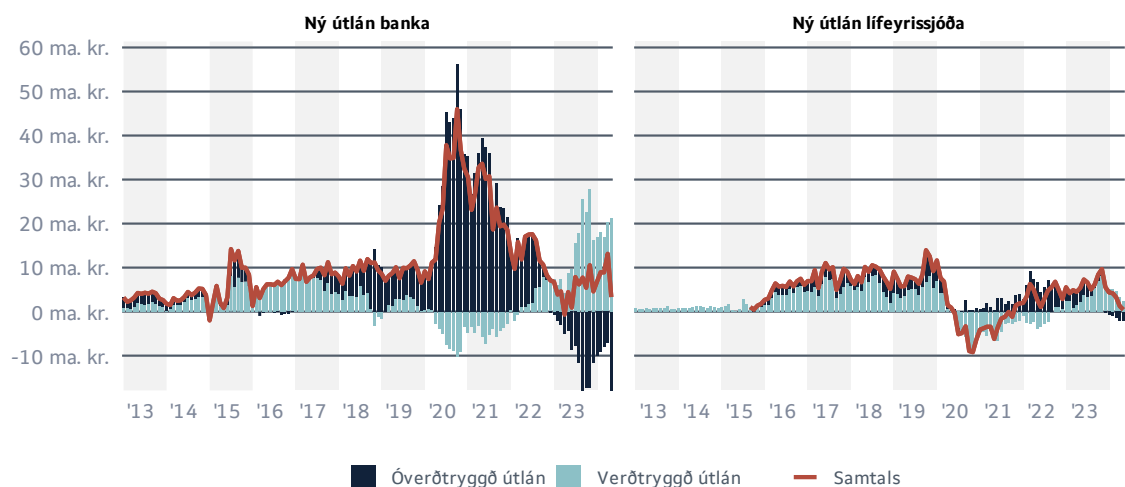
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hrein ný íbúðalán banka til heimila námu um 3,3 ma. kr. í maí en hreinar nýjar lánveitingar lífeyrissjóða til íbúðakaupa heimila námu um 460 milljónum króna. Fjárhæð hreinna nýrra verðtryggðra lána hjá bönkunum í maímánuði var um áttföld samanborið við lífeyrissjóði eða 21,2 ma. kr. Hrein ný verðtryggð lán lífeyrissjóða til heimila námu um 2,5 ma. kr.

Það sem af er ári hafa heimilin leitað í auknum mæli til banka við fjármögnun íbúðakaupa. Á fyrstu fimm mánuðum ársins námu hrein ný íbúðalán banka 50,9 milljörðum króna samanborið við 13,5 milljarða króna hreinna nýrra íbúðalána lífeyrissjóða. Þetta er mikil breyting frá því sem að ríkti í fyrra þegar mikið jafnræði var í nýjum lánveitingum banka og lífeyrissjóða til íbúðakaupa heimila.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila\*

jan. 2013 - maí 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

# Byggingarmarkaður

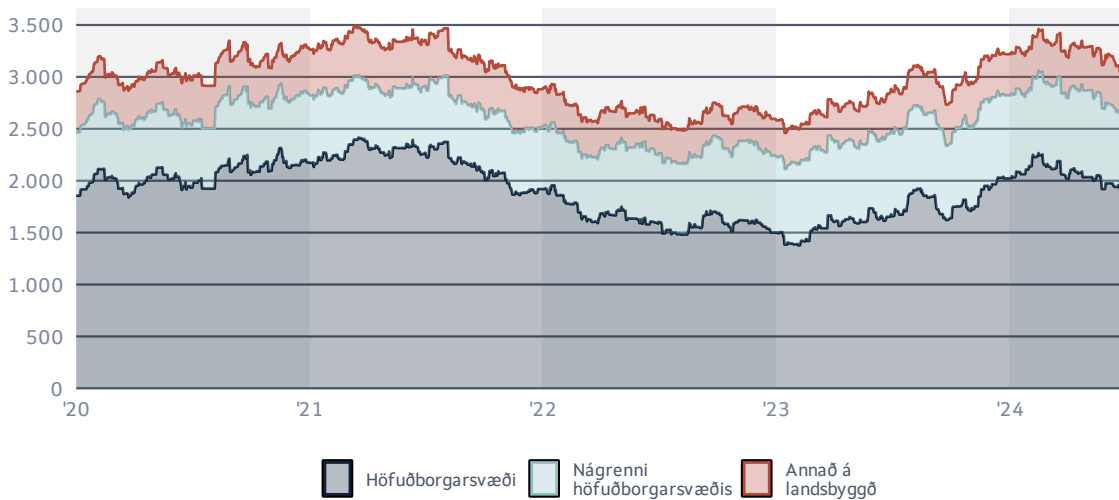
## Hægir á íbúðauppbyggingu

Fullbúnum íbúðum hefur fjölgað um 3.096 síðustu tólf mánuði og hefur þeim fjölgað hægar frá því um miðjan febrúar þegar 3.446 íbúðir höfðu orðið fullbúnar síðustu tólf mánuði þar á undan. Frá þeim tímapunkti hefur mestur samdráttur verið í nýjum fullbúnum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu eða um tæp 15%. Um 6% samdráttur hefur orðið á nýjum fullbúnum íbúðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins frá miðjum febrúar. Annars staðar á landinu hefur nýjum fullbúnum íbúðum fjölgað um 7% sé staðan nú borin saman við febrúar og munar þar mestu um nýjar fullbúnar íbúðir á Akureyri sem komið hafa inn á markað á síðustu mánuðum.

Úr nýjustu talningu á íbúðum í byggingu frá því í mars er gert ráð fyrir að 3.020 íbúðir verði fullbúnar í ár og árið 2025 er áætlað að 2.828 íbúðir verði fullbúnar.

### Byggt á undanförunum 365 dögum

jan. 2020 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

## Sögulega lág hlutdeild sérbyla í nýbyggingum

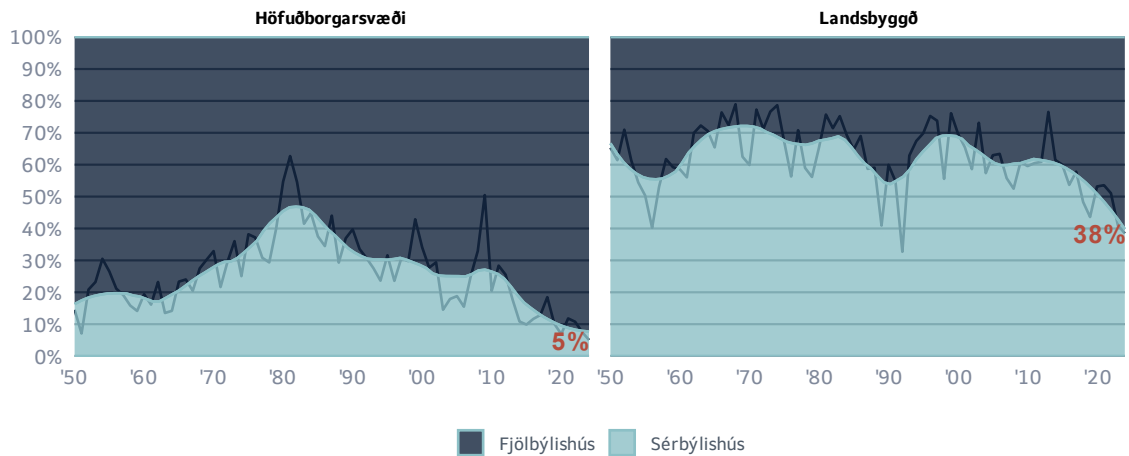
Í þónokkurn tíma hefur verið kallað eftir því að byggingaraðilar byggi í meira mæli litlar og hagkvæmar íbúðir. Mikill skortur hefur verið á slíkum eignum og virðast aðilar á byggingarmarkaði hafa svarað þessu kalli. Aldrei hefur verið byggt jafn lítið af sérbyliseignum og um þessar mundir en einungis 5% af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem komið hafa inn á markað á þessu ári eru sérbyli. Hlutdeild þeirra af fullkláruðum íbúðum er mun hærra annars staðar á landsbyggðinni eða 38% það sem af er ári. Í báðum tilfellum er þó um að ræða sögulega lágt hlutfall á hvoru svæði fyrir sig.



Þessi þróun á höfuðborgarsvæðinu hefur átt sér aðdraganda og til að setja hana í samhengi hafa verið byggð álíka mörg sérbýli í Reykjavík frá árinu 2010 og byggð voru í borginni á fjórða og fimmta áratug síðustu aldar, þegar íbúar Reykjavíkur voru 30-50 þúsund talsins.

### Hlutfall sérbýla eftir byggingarári

Árleg gildi og reiknuð leitni  
1950 - 2024



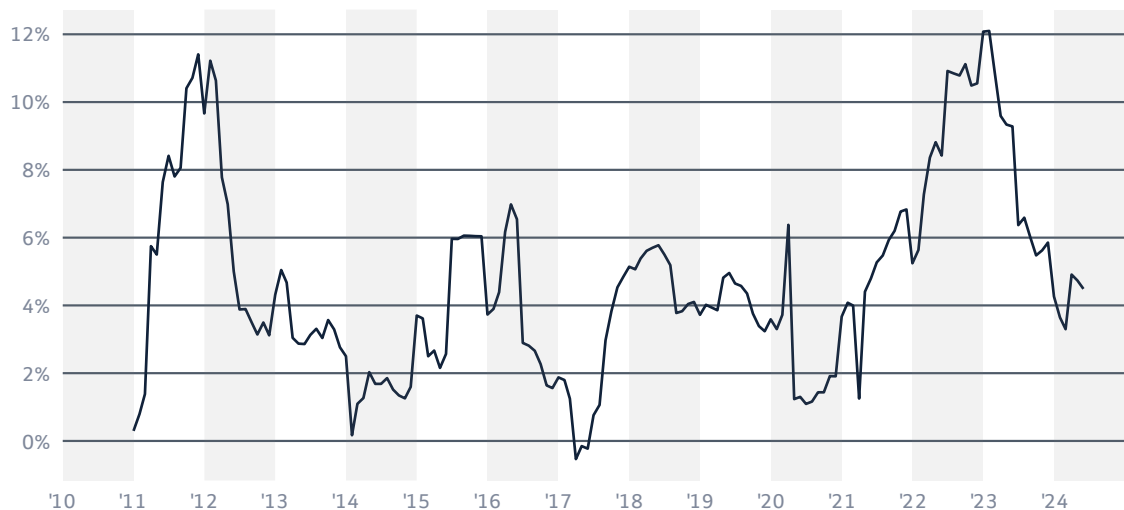
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

## Dregur úr hækkun vísitölu byggingarverðs

Vísitala byggingarverðs hefur hækkað um 4,5% síðastliðna tólf mánuði og hefur þar með hækkað minna en almennt verðlag sem er ólíkt þróuninni árin á undan. Ein skýring á minni hækkunum á vísitölu byggingarverðs er sú að dregið hefur úr launahækkunum. Launavísitalan í maí hækkaði um 0,2% frá fyrri mánuði. Síðastliðna tólf mánuði hefur launavísitalan hækkað um 6,7% en síðustu tólf mánuði þar á undan hækkaði vísitalan um 9,6%.

### 12 mánaða breyting á vísitölu byggingarverðs

jan. 2010 - jún. 2024

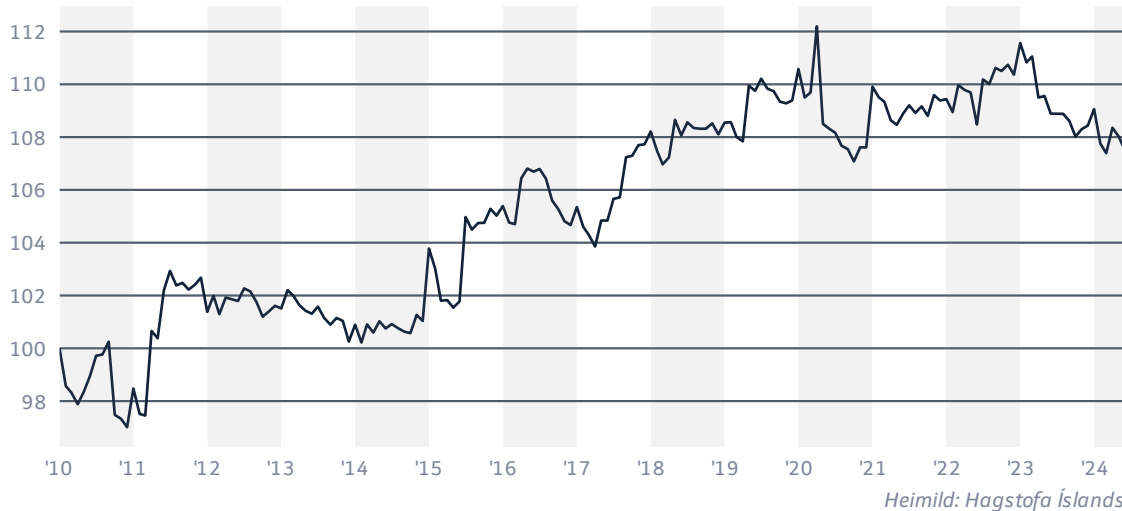


Heimild: Hagstofa Íslands

Síðastliðið ár hefur vísitala byggingarverðs hækkað 1,3 prósentustigum minna en vísitala neysluverðs. Að raunvirði er vísitala byggingarverðs sú sama í dag og fyrir fimm árum eða í apríl 2019.

### Vísitala byggingarverðs á föstu verðlagi

Vísitala (2010 = 100)  
jan. 2010 - jún. 2024

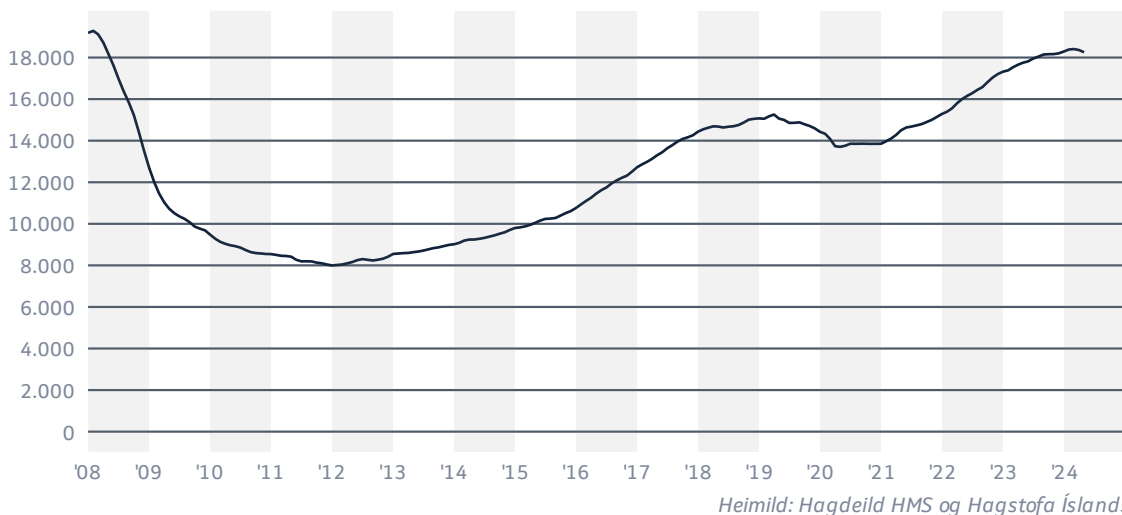


### Fleiri starfa nú í byggingariðnaði en í maí í fyrra

Fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hefur haldist nokkuð stöðugur það sem af er ári. Álíka margir eru starfandi í greininni nú og voru um síðustu áramót miðað við árstíðaleiðréttar tölur en frá því í maí í fyrra hefur þeim fjölgað um 2,8%. Fjöldi starfsmanna bendir til að tölurverð virkni sé enn í greininni. Fleiri starfa nú í byggingariðnaði en á sama tíma í fyrra þrátt fyrir að umfang íbúðauppbyggingar hafi dregist saman á tímabilinu.

### Fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð

Árstíðaleiðréttar tölur á mánaðargrunni  
jan. 2008 - maí 2024

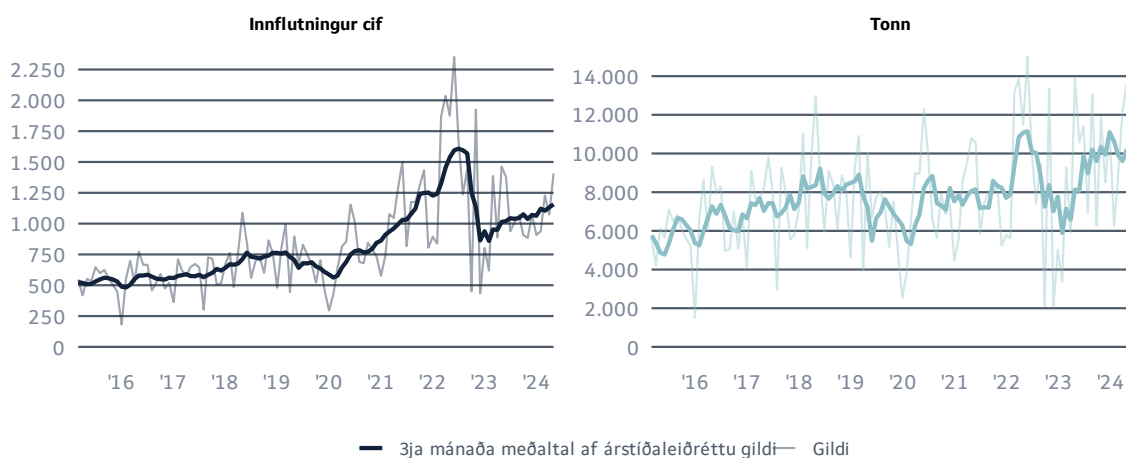


## Aukning í innflutningi byggingarhráefna og fjölgun fyrirtækja í byggingariðnaði

Innflutningur byggingarhráefna hefur vaxið síðastliðið rúmt ár eftir að hafa dregist hratt saman frá miðju ári 2022. Erfitt er að dæma þróun á innflutningi út frá mánaðarlegum gildum vegna sveiflna. Ef horft er á leitni hefur innflutningur hins vegar aukist um 14% miðað við verðmæti innflutnings og um fjórðung í magni miðað við maí 2023 sé miðað við þriggja mánaða meðaltal af árstíðaleiðréttu gildi.

### Innflutningur byggingarhráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði  
mar. 2015 - maí 2024

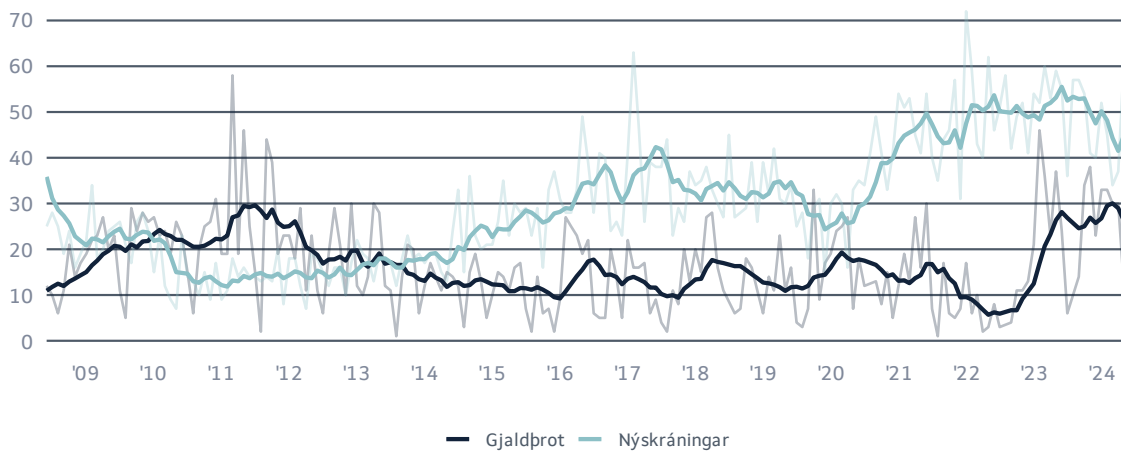


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Á fyrstu fimm mánuðum ársins urðu 138 fyrirtæki í byggingarstarfsemi gjaldþrota, samanborið við 163 fyrirtæki í fyrra. Gjaldþrotum fækkar því milli ára en eru engu að síður mörg í sögulegu samhengi. Hægt hefur á nýskráningum fyrirtækja í byggingarstarfsemi en 229 voru nýskráð á fyrstu fimm mánuðum ársins miðað við 278 á sama tímabili í fyrra. Nýskráningar umfram gjaldþrot voru því 91 á fyrstu fimm mánuðum ársins samanborið við 115 á sama tíma í fyrra.

## Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð

Fjöldiskráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal  
jan. 2008 - maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Líkt og fjallað var um í [síðustu mánaðarskýrslu](#) var fjárfesting í íbúðarhúsnæði um þriðjungur af heildarfjárfestingu í byggingar- og mannvirkjagerð í fyrra. Tölur Hagstofu um fjármunamyndun leiða í ljós að fjárfesting í íbúðarhúsnæði stóð nánast í stað milli ára á sama tíma og heildarfjárfesting í byggingar- og mannvirkjastarfsemi jókst um 5% að raunvirði. Munar þar mestu um fjárfestingu í mannvirkjum atvinnuvega sem jókst um 20% umfram hækkun byggingarvísitölu.

Aukinn innflutningur byggingarhráefna ásamt fjölgun fyrirtækja í byggingarstarfsemi á sama tíma og hægir á íbúðauppbyggingu bendir til þess að aðilar á byggingarmarkaði séu áfram að hverfa til verkefna í tengslum við uppbyggingu á mannvirkjum atvinnuvega.

# HMS

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

**Útgáfudagur:**

18. júlí 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.