

Ágúst 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

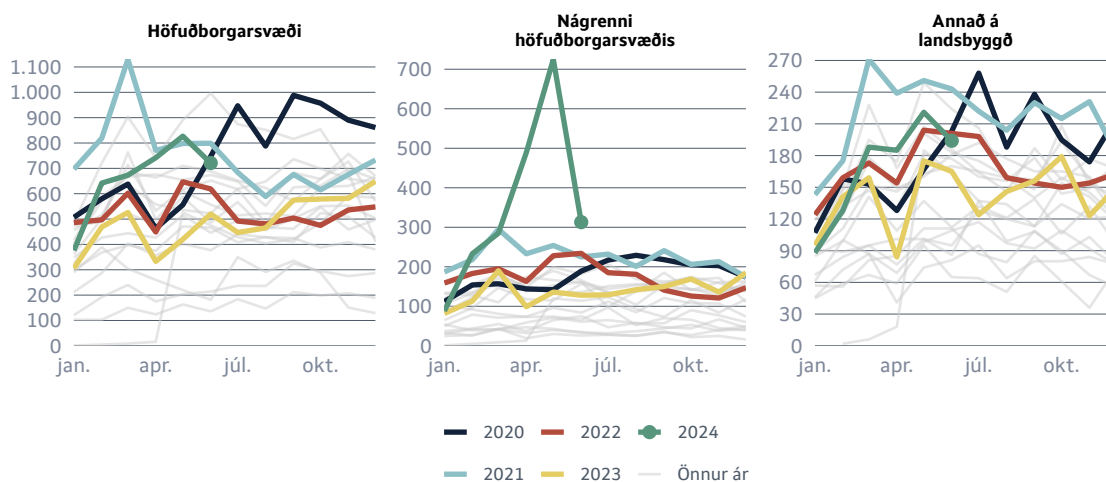
Líflegur ársfjórðungur að baki á fasteignamarkaði

Kaupsamningar í júní voru 1.228 en sé tekið tillit til uppkaupa Fasteignafélagsins Þórkötlu í mánuðinum voru þeir 1.135 talsins. Til að setja í sögulegt samhengi hafa kaupsamningar ekki verið fleiri í júnímánuði ef frá eru talin árin 2007 og 2021.

Á höfuðborgarsvæðinu var gerður 721 samningur um kaup á íbúðarhúsnæði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var 313 kaupsamningum þinglýst en af þeim voru 93 vegna kaupa Fasteignafélagsins Þórkötlu á íbúðum í Grindavík. Annars staðar á landinu voru gerðir 194 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í apríl.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - jún. 2024



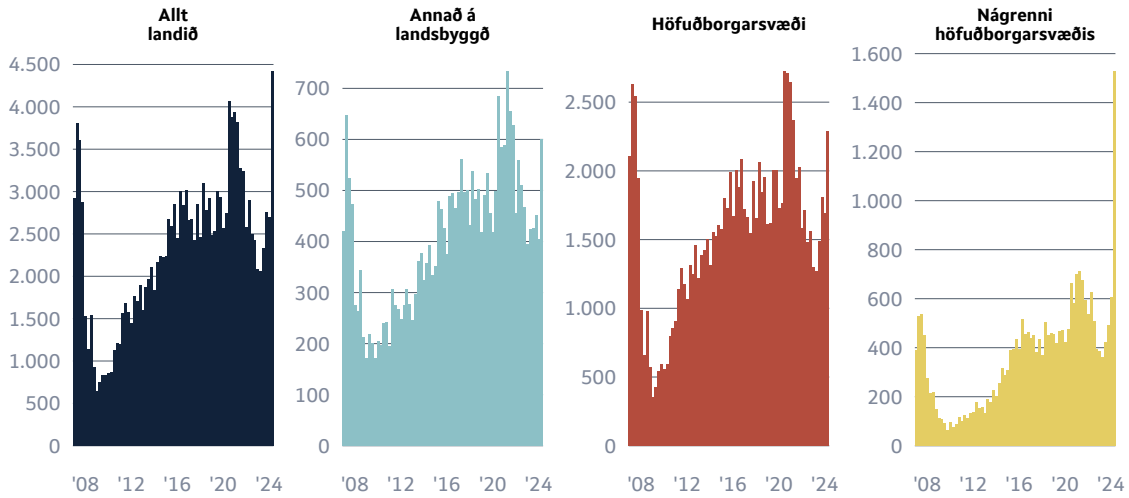
Heimild: Hagdeild HMS

Á öðrum ársfjórðungi voru gerðir 4.453 kaupsamningar en að frádregnum samningum sem tengjast uppkaupum Þórkötlu¹ voru þeir 3.706 talsins. Kaupsamningar (að teknu tilliti til uppkaupa Þórkötlu) hafa ekki verið fleiri á öðrum ársfjórðungi að undanskildum öðrum ársfjórðungi árána 2007 og 2021. Til samanburðar voru kaupsamningar á öðrum ársfjórðungi í fyrra 2.060 talsins og þegar búið er að taka tillit til uppkaupa Þórkötlu nemur fjölgun þeirra 80% milli 2. ársfjórðungs 2023 og 2024.

1 Hér er tekið tillit til 747 kaupsamninga Fasteignafélagsins Þórkötlu á öðrum ársfjórðungi.

Fjöldi kaupsamninga á ársfjórðungi

2007Á1 - 2024Á2



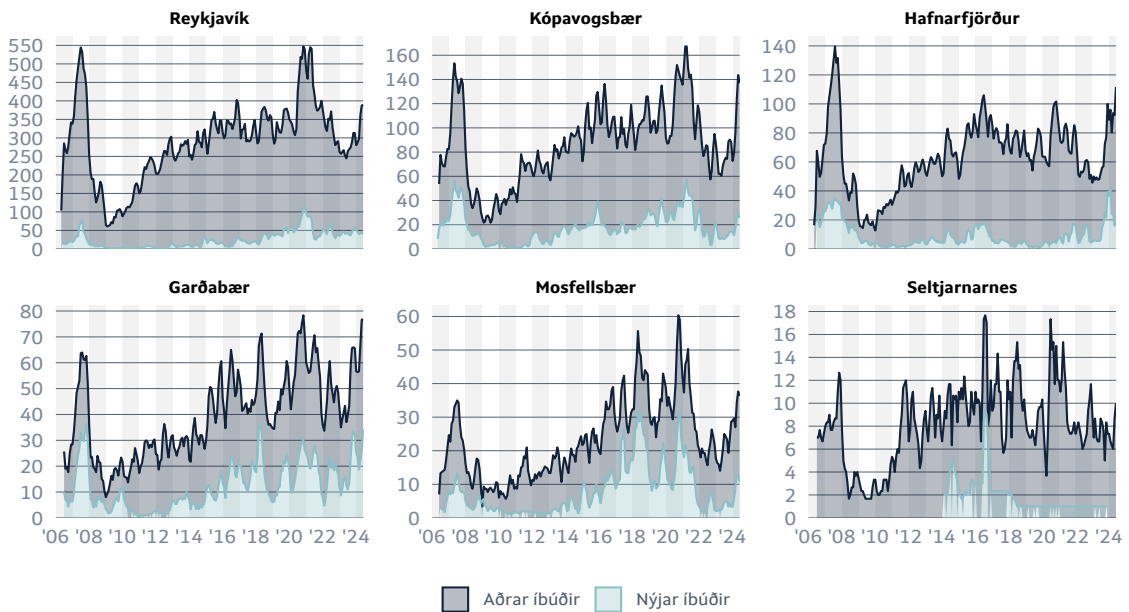
Heimild: Hagdeild HMS

Kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu á fyrstu sex mánuðum ársins voru í heildina 3.981 talsins samanborið við 2.574 kaupsamning á sama tímabili í fyrra. Rétt um hellingur samninga á höfuðborgarsvæðinu var gerður um íbúðarhúsnæði í Reykjavík en hlutfallið var 60% á sama tíma í fyrra. Kaupsamningar í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu hafa tæplega tvöfaldast á milli ára. Í Garðabæ hafa þinglýstir kaupsamningar ekki verið jafnmargir frá árinu 2006, en þar var hlutdeild nýrra íbúða² einnig há. Af 400 kaupsamningum á fyrri hluta ársins í Garðabæ voru 40% þeirra um nýtt íbúðarhúsnæði.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Þriggja mánaða meðaltal

jan. 2006 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

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

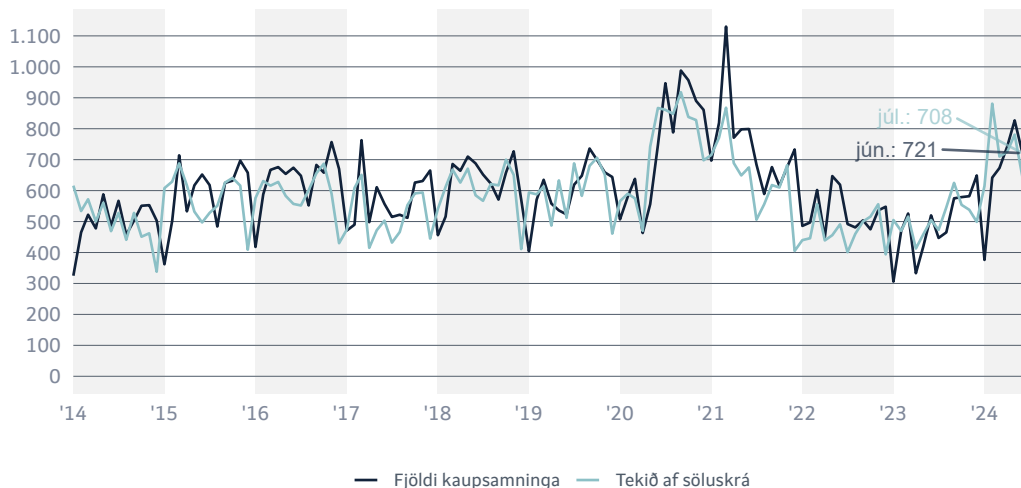
Gögn um fasteignaauglýsingar benda til þess að umsvif á fasteignamarkaði hafi haldist mikil í júlí, þar sem margar íbúðir voru teknar úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna. Alls voru 1.080 fasteignir teknar úr sölu í júlí um allt land, en í júní voru þær 1.003 talsins.

Hins vegar hefur fylgnin á milli kaupsamninga og afskráninga á auglýsingasíðum riðlast á síðustu mánuðum, þar sem færri íbúðir hafa verið teknar úr birtingu heldur en selst hafa í hverjum mánuði. Ein skýring á þessari þróun er að langan tíma hefur tekið að ganga frá kaupsamningi í fleiri tilfellum heldur en áður.

Alls voru 708 íbúðir teknar af sölu í júlí á höfuðborgarsvæðinu og hefur mikil virkni verið á markaðnum frá því í febrúar á þessu ári líkt og sjá má á mynd hér fyrir neðan. Á síðastliðnum áratug hefur virkni ekki mælst jafn mikil ef frá er talið tímabil lágra vaxta í kjölfar heimsfaraldurs frá miðju ári 2020 fram til 2021 og það á tímum hárra vaxta.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2014 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

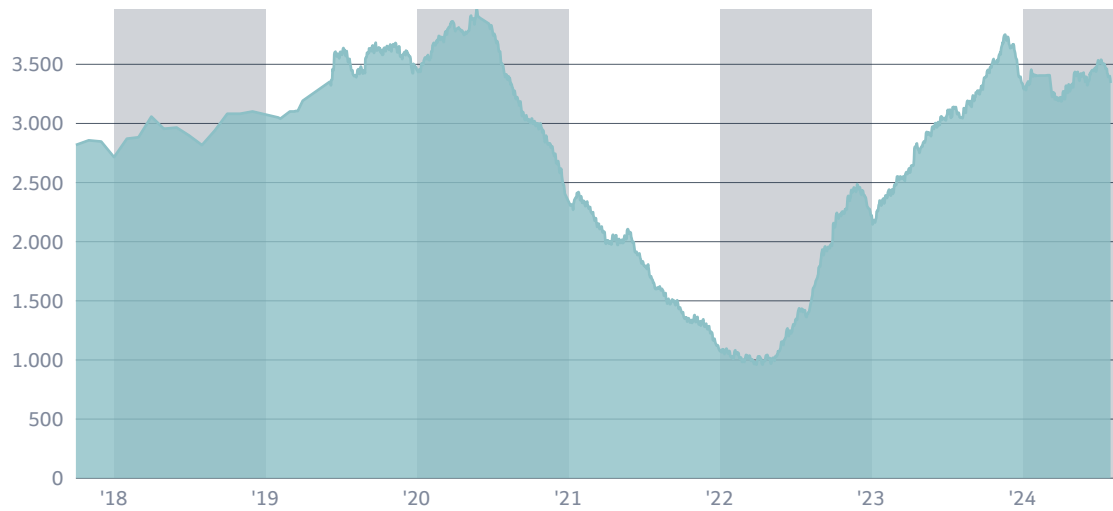
Hlutdeild nýrra íbúða í framboði hækkar

Framboð íbúða dróst talsvert saman samhliða vaxtalækkunum frá miðju ári 2020 vegna aukinnar eftirspurnar eftir íbúðarhúsnæði. Frá vormánuðum 2022 og fram til nóvember í fyrra tók framboð íbúða að aukast á ný og undir lok síðasta árs var framboðið komið í sama horf og fyrir tímabil lágra vaxta.

Í lok júlí voru 3.346 íbúðir til sölu á landinu öllu, þar af voru 2.002 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, 568 íbúðir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 776 íbúðir annars staðar á landinu. Það sem af er ári hefur framboð íbúða nánast staðið í stað á höfuðborgarsvæðinu á meðan framboðið hefur dregist saman um 10% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en kaupþrýstingur hefur mælst mestur á því svæði síðustu misserin. Annars staðar á landinu eru um 90 fleiri íbúðir til sölu nú en voru í byrjun þessa árs.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - júl. 2024

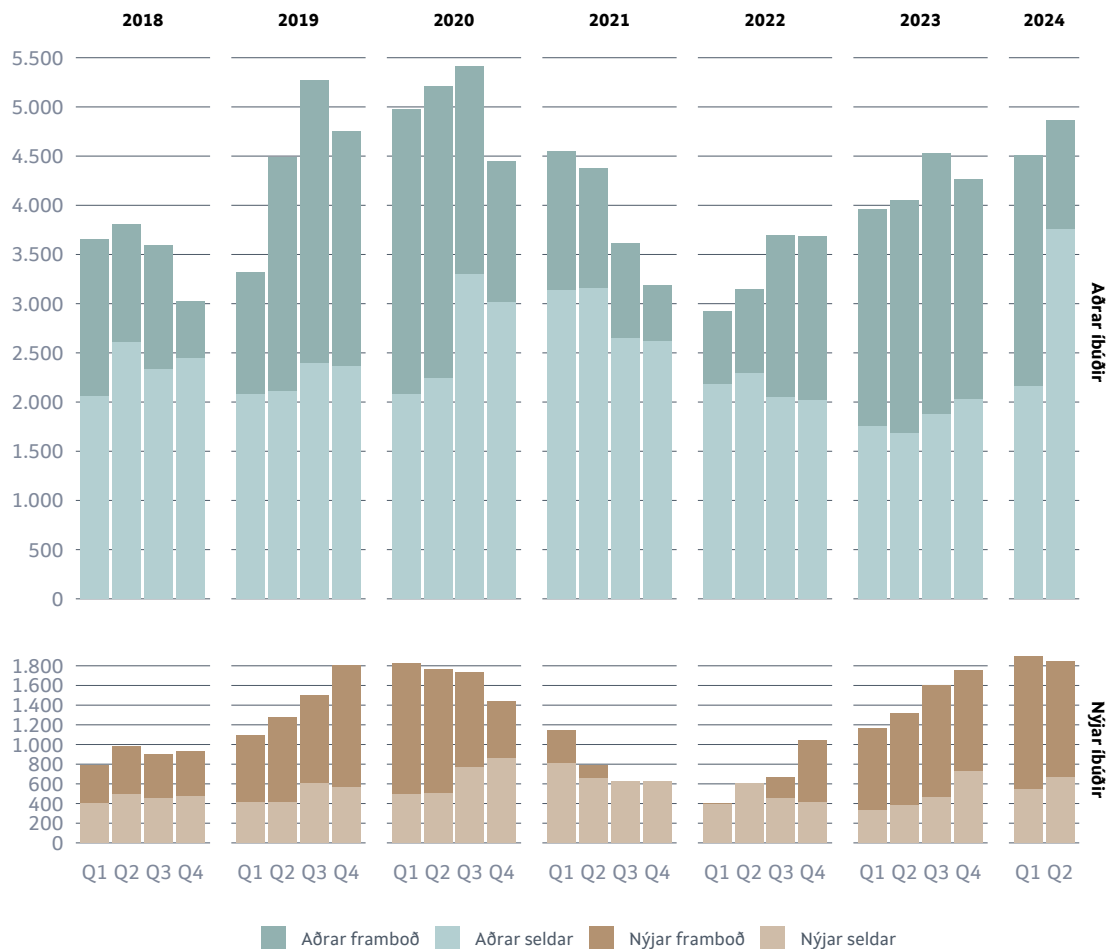


Heimild: Fasteignir.is og Hagdeild HMS

Meiri eftirspurn hefur verið eftir eldri íbúðum á síðustu mánuðum sem hefur leitt til þess að hlutfeld nýrra íbúða í framboði hefur farið vaxandi um allt land. Á öðrum ársfjórðungi seldist rétt rúmur þriðjungur af framboði nýrra íbúða (661 íbúð af 1849 íbúðum). Til samanburðar seldust rúmlega þrjár af hverjum fjórum eldri íbúðum sem bættust við í framboð á fjórðungnum.

Fjöldi seldra íbúða og auglýstra íbúða

Ársfjórðungsgögn
2018Á1 - 2024Á2



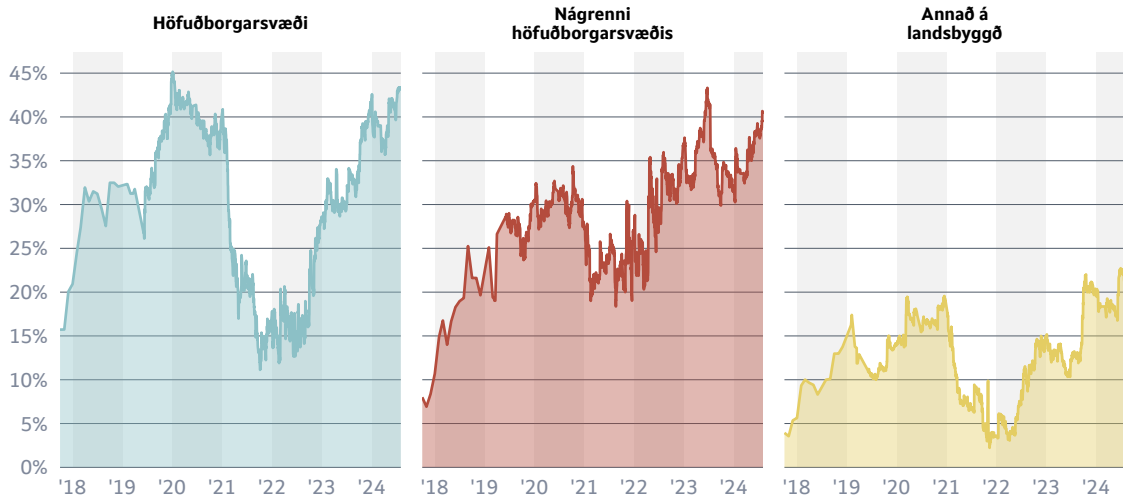
Heimild: Hagdeild HMS

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði er 37,5% en var 35,8% í upphafi árs. Á höfuðborgarsvæðinu eru nýjar íbúðir 43,3% allra íbúða til sölu en hlutfallið hefur ekki verið svo hátt frá því í upphafi árs 2020.

Fjármögnun byggingarframkvæmda er dýr þessi misserin og telja má líklegt að byggingaraðilar hafi sett aukinn kraft í að klára yfirstandandi verkefni áður en ráðist er í nýjar framkvæmdir. Hins vegar hafa þær ekki allar selst, en 1.558 nýjar íbúðir komu inn á markað á fyrri helmingi ársins á sama tíma og 1.203 nýjar íbúðir gengu kaupum og sölum á landinu. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er 40,5% allra íbúða til sölu í nýbyggingum og á landsbyggðinni er rétt rúmlega ein af hverjum fimm íbúðum til sölu ný íbúð eða samtals 20,6% af framboði íbúða á því svæði.

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði

okt. 2017 - júl. 2024



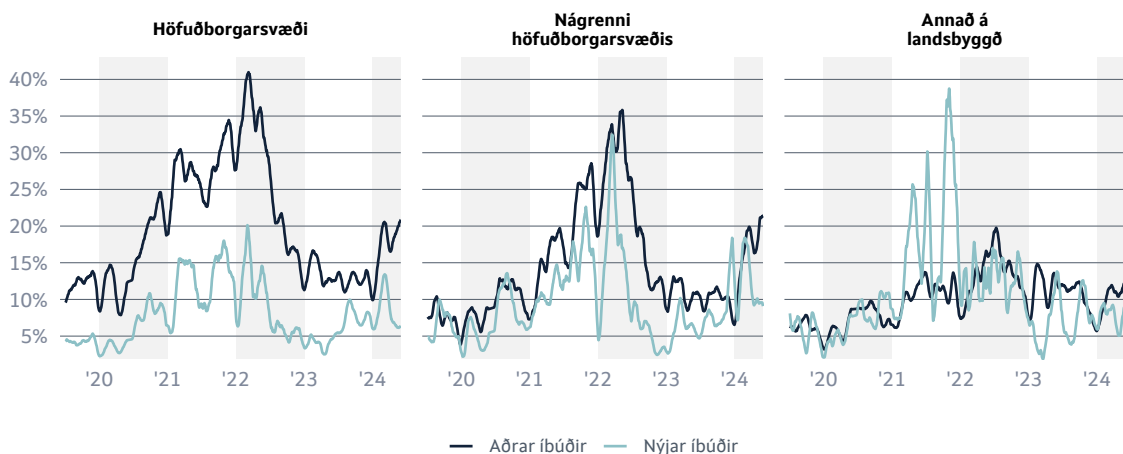
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Eldri íbúðir seljast hraðar en nýjar íbúðir

Rúmlega fimmta hver eldri íbúð á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess sem var auglýst til sölu í lok maí gekk kaupum og sölum á næstu 30 dögum þar á eftir samanborið við 6,4% nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu og 9,3% nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Annars staðar á landinu er minni munur á sölutíma eldri og nýrra íbúða en 12,6% eldri íbúða sem voru til sölu í lok maí seldust á næstu 30 dögum þar á eftir en hlutfallið var 9,9% meðal nýrra íbúða á landsbyggðinni.

Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 dögum

30 daga hlaupandi meðaltal
05 jún. 2019 - 31 maí 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Áfram selst hátt hlutfall íbúða á yfirverði

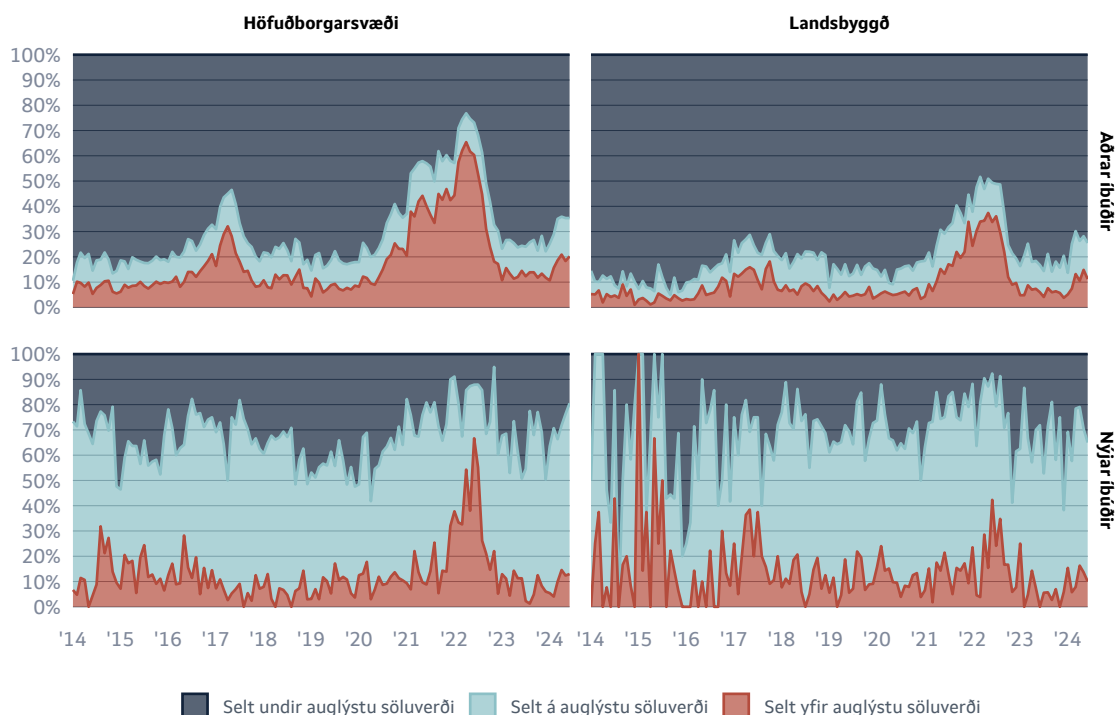
Hlutfall íbúða sem seldist yfir ásettu verði mældist 17,5% í júní, en hlutfallið var 18,4% í maí og hefur verið yfir 17% frá því mars á þessu ári.

Greina má eðlisbreytingu á fasteignamarkaðnum í tengslum við aukinn kaupþrýsting. Vorið 2019 þegar framboð íbúða var álíka og nú seldust um 11% íbúða á yfirverði. Meginvextir Seðlabankans voru 3,75% og raunvextir um 0,7%. Í dag eru meginvextir 9,25% og raunvextir um 2,8% sem ætti að öllu öðru óbreyttu að draga úr kaupþrýstingi á fasteignamarkaði.

Undanfarna mánuði hefur verið algengara að eldri íbúðir seljist á yfirverði samanborið við nýjar íbúðir. Í júní seldust 18,3% eldri íbúða yfir ásettu verði en 13,3% meðal nýrra íbúða. Algengast er að nýjar íbúðir seljist á uppsettu verði en í júní seldust um tvær af hverjum þremur nýjum íbúðum á auglýstu verði. Verð á eldri íbúðum er sveigjanlegra en líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd seljast eldri íbúðir í fæstum tilfellum á uppsettu verði.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða (%)
jan. 2013 - jún. 2024



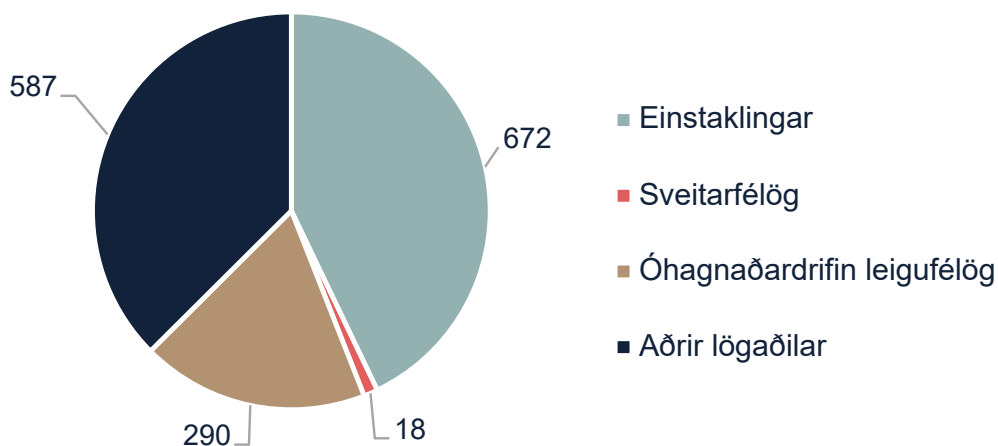
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Tvær af hverjum þremur viðbótaríbúðum í eigu lögaðila

Alls eru um 157 þúsund fullbúnar íbúðir á landinu þessa stundina. Þar af eru um 95 þúsund íbúðir sem eru í eigu einstaklinga sem eiga aðeins eina íbúð, en 61 þúsund íbúðir eru í eigu lögaðila eða einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð.

Rúmlega 2.100 íbúðir hafa bæst við í eignarhaldi einstaklinga og lögaðila frá síðustu áramótum, en þær eru 1.567 talsins ef dregnar eru frá þær íbúðir sem hafa verið keyptar vegna atburðanna í Grindavík.³ Á sama tíma hefur 672 íbúðum fjölgað í eigu einstaklinga og 308 íbúðum í eigu sveitarfélaga eða óhagnaðardrífina leigufélaga, líkt og myndin hér að neðan sýnir. Þessar íbúðir hafa að mestu leyti verið til útleigu fyrir íbúa í Grindavík. Íbúðum í eigu annarra lögaðila hefur hins vegar fjölgað um rúmlega 587.

Eignarhald viðbótaríbúða 2024 án íbúðakaupa vegna Grindavíkur



Hraðari fjölgun íbúða í eigu lögaðila getur bent til þess að eftirspurn sé enn mikil á meðal stórtækra íbúðakaupenda. Hins vegar getur mikill fjöldi slíkra íbúða einnig bent til þess að fleiri íbúðir séu í eigu byggingaraðila vegna lengri sölutíma, en líkt og kemur fram hér að ofan hefur hlutdeild nýrra íbúða í framboði aukist töluvert.

Hlutdeild stórtækra íbúðakaupenda hefur aukist á íbúðamarkaði á síðustu tveimur áratugum. Árið 2004 voru um 72% allra íbúða í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð en hlutfallið er um 61% í dag. Af um 47 þúsund viðbótaríbúðum sem bæst hafa við í eignarhaldi

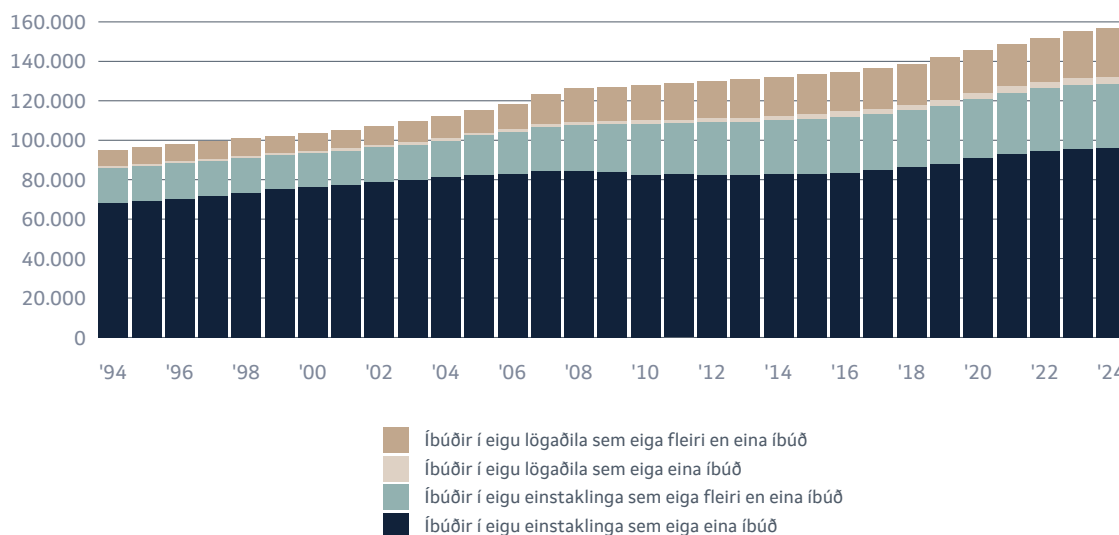
3 Búið er að taka tillit til 748 íbúða sem keyptar voru af fasteignafélaginu Þórkötlum og 563 íbúða sem keyptar hafa verið af Grindvíkingum í ár.

einstaklinga og lögaðila á landinu öllu síðustu tvo áratugi er einungis um þriðjungur þeirra í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð eða um 16 þúsund talsins. Á sama tíma hefur íbúðum í eigu einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð fjölgað um 16 þúsund talsins og íbúðum í eigu lögaðila sem eiga fleiri en eina íbúð fjölgað um 14 þúsund.

Ýmislegt kann að skýra þessa þróun. Mannfjöldaþróun hefur mikil áhrif á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, hvort heldur sem er til eignar eða leigu. Frá árslokum 2009 hefur landsmönnum fjölgað um 80 þúsund, þar af eru um tveir þriðju hlutar aðfluttir erlendir ríkisborgarar. Uppgangur í ferðapjónustu og tengdum atvinnugreinum síðastliðinn áratug hefur verið drifinn áfram af innfluttu vinnuafli með tilheyrandi aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Húsnæðisþörf þessa hóps er þó ólík öðrum þar sem hún beinist í meira mæli að leiguhúsnæði og jafnvel deilihúsnæði fremur en eignarhúsnæði. Á þessu tímabili hafa einnig leigufélögin Alma og Heimstaden orðið til, sem skýrir að einhverju leyti fjölgun íbúða í eigu lögaðila.

Önnur ástæða aukinnar eignahlutdeildar stórtækra lögaðila á íbúðamarkaði er almenna íbúðakerfið, sem komið var á fót árið 2016. Undir almenna íbúðakerfinu hafa sjálfseignarstofnanir líkt og Bjarg og Brák keypt fjölda íbúða sem eru ætlaðar leigjendum undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.

Eignarhald íbúða



Heimild: Hagdeild HMS

Meiriefirspurn eftir leiguíbúðum vegna fólksfjölgunar síðustu ára gæti líka útskýrt aukna hlutdeild einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð á fasteignamarkaðnum. Sömuleiðis gæti breytt skattalegt umhverfi hafa haft áhrif, en árið 2016 var frítekjumark vegna leigutekna komið á, auk þess sem leigutekjur voru skattlagðar sem fjármagnstekjur

í stað atvinnutekna. Þessar lagabreytingar voru til mikilla hagsbóta fyrir leigusala og hvöttu þær til fjárfestingar í íbúðarhúsnæði til útleigu.

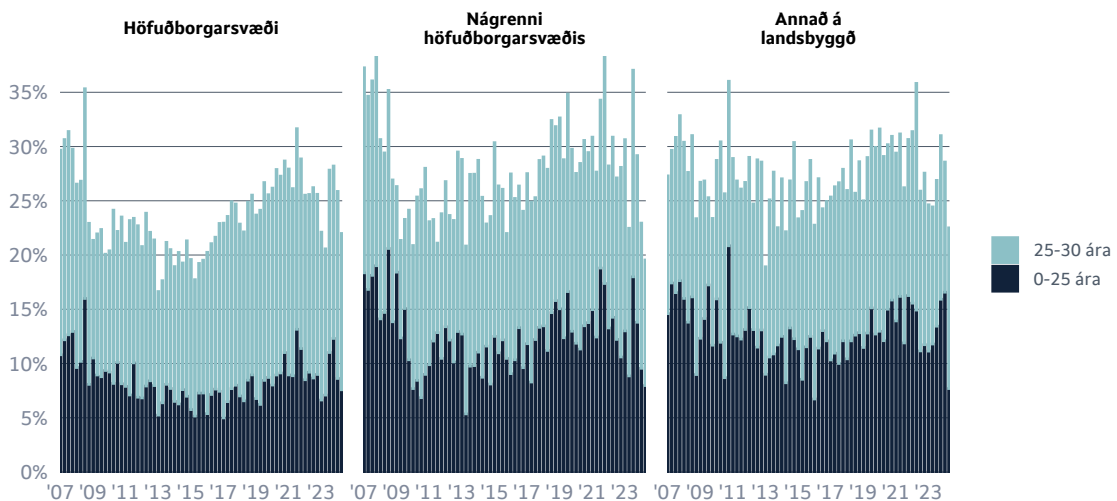
Aukin umsvif á fasteignamarkaði ná að takmörkuðu leyti til ungra kaupenda

Ungum kaupendum fjölgaði á milli fyrsta og annars ársfjórðungs á landinu. Hins vegar minnkaði hlutdeild þeirra í kaupsamningum, þar sem öðrum kaupendum fjölgaði hraðar á sama tímabili.

Á höfuðborgarsvæðinu var hlutdeild ungra kaupenda 22,5% á öðrum ársfjórðungi þessa árs en á fyrsta ársfjórðungi var hlutfallið 25,8%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins minnkar hlutdeild ungra kaupenda úr 23% í 19,6% milli ársfjórðunga. Annars staðar á landinu minnkar hlutdeild ungra kaupenda úr 28,6% í 22,5% milli ársfjórðunga.

Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

2007Á1 - 2024Á2



Heimild: Hagdeild HMS

Dregur saman með fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess

Meðalverð íbúða sem gengu kaupum og sölum í júnímánuði var 87,7 milljónir króna á höfuðborgarsvæðinu. Meðalkaupverð í nágrenni höfuðborgarsvæðis nam 61,9 milljónum króna og annars staðar á landinu var meðalkaupverð íbúða 55,4 milljónir króna í júní.

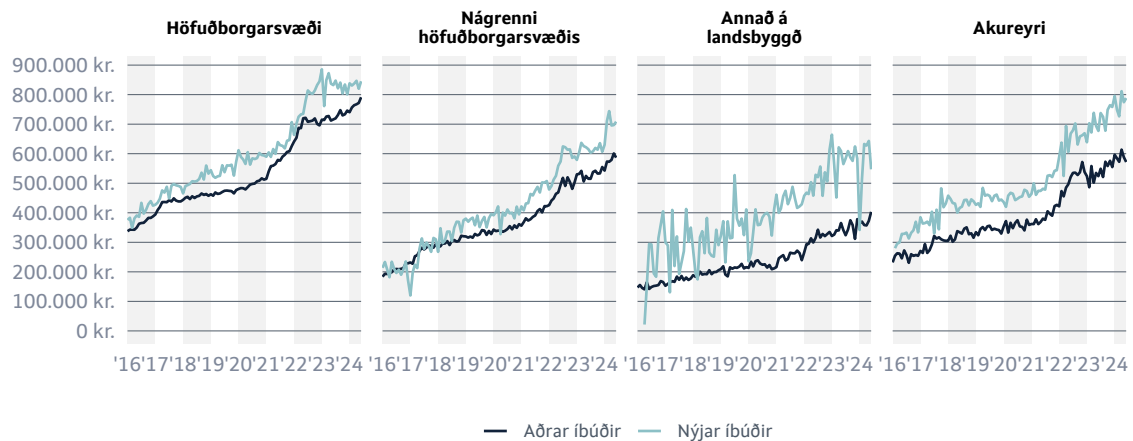
Meðalsöluverð á fermetra var hæst á höfuðborgarsvæðinu eða 852 þúsund krónur á nýju húsnæði og 791 þúsund krónur á öðru húsnæði í nýliðnum júní. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var meðalfermetraverð í viðskiptum 708 þúsund krónur á nýjum íbúðum

og 587 þúsund krónur á öðrum íbúðum. Annars staðar á landinu var meðalsöluverð á fermetra 634 þúsund krónur á nýju húsnæði en 480 þúsund krónur á öðru húsnæði. Akureyri sker sig sérstaklega úr en meðalsöluverð á fermetra var 788 þúsund krónur á nýju húsnæði í sveitarfélaginu en 579 þúsund krónur á öðru húsnæði þar í júní.

Meðalfermetraverð hefur hækkað meira síðastliðna 12 mánuði í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samanborið við höfuðborgarsvæðið sjálft. Þannig hefur dregið saman með fermetraverði bæði á nýjum og eldri íbúðum, en þó sér í lagi á nýjum íbúðum. Meðalfermetraverð í júní á nýrri íbúð í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var 74% af verði nýrrar íbúðar á höfuðborgarsvæðinu fyrir ári síðan en hlutfallið er nú 83%.

Söluverð á fermetra*

jan. 2016 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Hafa ber þó hugfast að sökum fárra kaupsamninga á Akureyri og öðrum svæðum landsbyggðarinnar getur söluverð á fermetra sveiflast töluvert á milli mánaða.

Íbúðaverð hækkar áfram umfram annað verðlag

Ný vísitala íbúðaverðs mældist 107,2 stig í júlí og hækkaði um 0,8% á milli mánaða, sem er minni hækkun milli mánaða en í júní og maí þegar vísitalan hækkaði um 1,4% milli mánaða.

Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 11% á síðustu tólf mánuðum á sama tíma og verðbólga hefur mælst 6,3%. Árstaktur íbúðaverðs hefur því verið umfram verðbólgu fjórða mánuðinn í röð, í kjölfar 13 mánaða raunverðslækkunarskeiðs sem hófst í mars 2023.

Raunverðshækkun vísitölu íbúðaverðs á ársgrundvelli er áfram á uppleið og nam hún 4,4% í júlí en til samanburðar var tólf mánaða hækkun íbúðaverðs um 3% að raunvirði í júní og 2% að raunvirði í maí.

Leigumarkaður

Mestu hækkanir á markaðsleigu síðan 2017

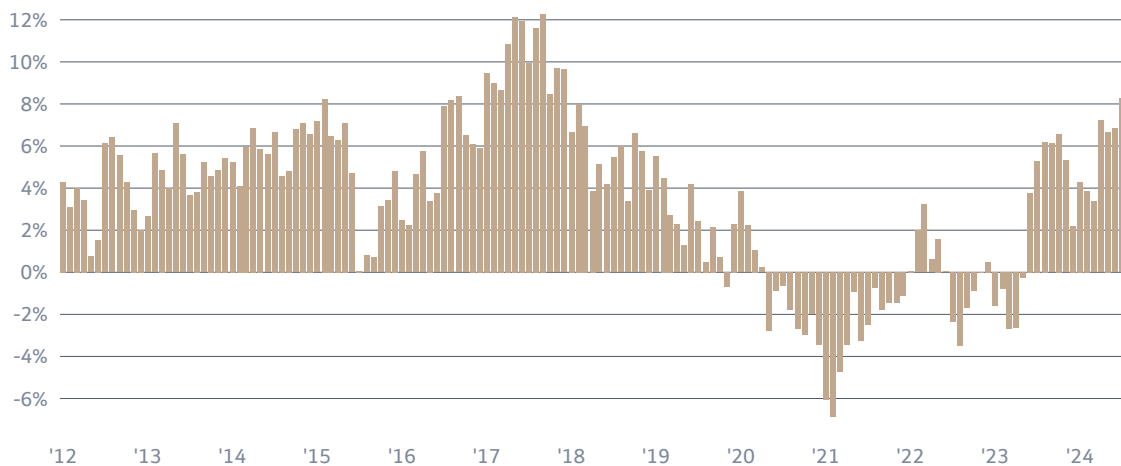
Markaðsleiga hélt áfram að hækka hratt umfram fasteignaverð og verðbólgu í júlí, líkt og hún hefur gert fyrri mánuði. Leita þarf aftur til ársins 2017 til að finna viðlíka hækkun á markaðsleigu umfram verðbólgu.

Vísitala leiguverðs hækkaði um 2% á milli mánaða í júlí. Á milli júlímánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 15,1%, en til samanburðar mældist verðbólga 6,3% á sama tímabili og vísitala íbúðaverðs hækkaði um 11%.

Á mynd hér að neðan má sjá 12 mánaða breytingu í vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á föstu verðlagi. Líkt og myndin sýnir hækkaði vísitalan um 8,2% á ársgrundvelli í júlí, en raunverðshækkunirnar voru nær 7% í apríl, maí og júní. Á þeim 12 árum sem vísitalan nær yfir hefur raunverðshækkun á ársgrundvelli aðeins verið meiri á árinu 2017, en þá var hún á bilinu 10% til 12%.

Raunverðspróun vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu

12 mánaða breyting vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á föstu verðlagi
jan. 2011 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Eftirspurn eykst umfram framboð á leigubúðum

Samhliða miklum leiguverðshækkunum hefur ójafnvægi aukist á milli framboðs og eftirspurnar á leigumarkaði, en á leiguvefnum myigloo.is hefur virkum leitendum fjölgað langt umfram skráða leigusamninga.

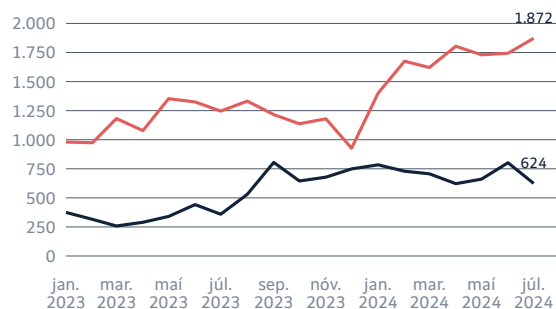
Myigloo.is, sem er markaðstorg fyrir leigusala og leigutaka, er eini leiguvefurinn sem býður einstaklingum að skrá leigusamningana sína í Leiguskrá og því helsta heimild HMS um leigubúðir sem leigðar eru út af einstaklingum.

Á mynd hér fyrir neðan má sjá fjölda notenda sem senda að minnsta kosti eina umsókn inn á vefinn innan hvers mánaðar. Í fyrra voru á bilinu 900-1.300 virkir leitendur í hverjum mánuði, en náði svo 1.400 talsins í byrjun þessa árs. Frá því í vor hafa virkir leitendur í hverjum mánuði hins vegar verið yfir 1.800 talsins. Í júlí voru svo 1.872 virkir leitendur á vefnum.

Þrátt fyrir fleiri virka leitendur hefur fjöldi leigusamninga sem skráðir eru í Leiguskrá í gegnum myigloo.is í hverjum mánuði haldist nokkuð stöðugur frá því í fyrrahaust á bilinu 500-750. Stöðugur fjöldi leigusamninga á sama tíma og virkum leitendum fjölga bendir til þess að eftirspurn á leigumarkaði sé töluvert umfram framboð.

Fjöldi virkra leitenda samanborið við fjölda leigusamninga á myigloo.is

jan. 2023 - júl. 2024



Virkir leitendur sem hlutfall af leigusamningum

jan. 2023 - júl. 2024



— Fjöldi leigusamninga skráðir af myigloo.is — Fjöldi virkra leitenda á myigloo.is

Heimild: Hagdeild HMS og myigloo.is

Líkt og sjá má á mynd hér fyrir ofan voru um þrjú virkir leitendur í júlí á myigloo.is fyrir hvern leigusamning sem var skráður í leiguskrá í gegnum vefinn. Þetta hlutfall hefur aukist töluvert á síðustu mánuðum, en til samanburðar voru skráðir leigusamningar í gegnum vefinn nálægt því að vera jafnmargir og virkir leitendur í ársbyrjun.

Margt kann að skýra þessa auknu eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Landsmönnum fer fjölgandi aðallega vegna þess að erlendir ríkisborgarar flytja til landsins en samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá fjölgaði landsmönnum um 1,6% frá 1. desember 2023 til 1. ágúst 2024.

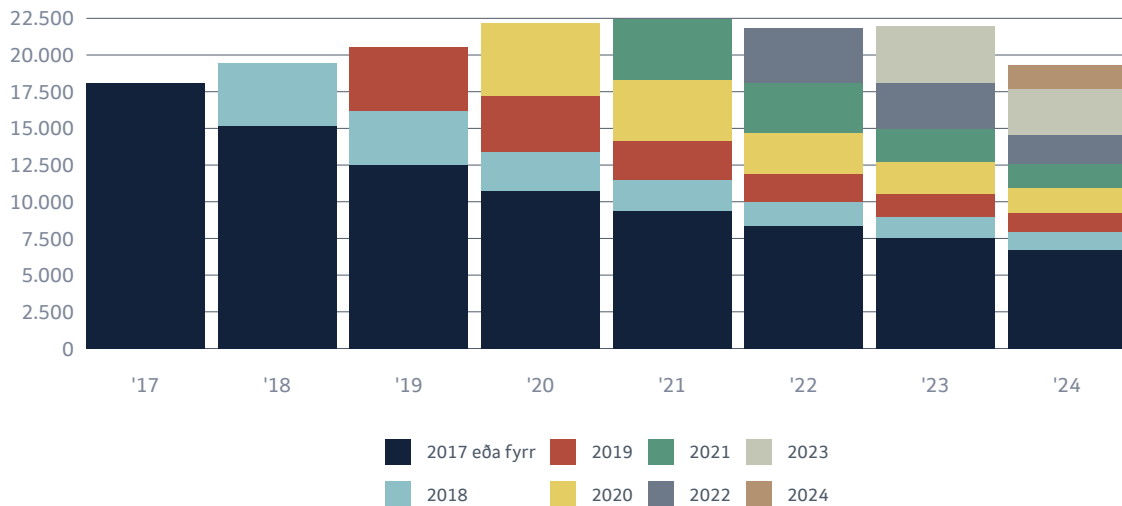
Einungis helmingur þeirra sem þáðu húsnæðisbætur fyrir tveimur árum gera það enn

Þrátt fyrir aukna spennu á leigumarkaði hefur húsnæðisbótaþegum fækkað á síðustu árum. Jafnframt þiggja þeir húsnæðisbætur skemur en áður, en tæpur helmingur bótaþega árið 2022 þáði bætur í tvö ár eða skemur, samanborið við 30 prósent bótaþega árið 2017.

HMS greiðir húsnæðisbætur til tekju- og eignalága einstaklinga vegna leigu á íbúðarhúsnæði og eru þær greiddar mánaðarlega. Heildarfjárhæð húsnæðisbóta sem greiddar voru út þann 1. ágúst 2024 nam rúmlega 870 milljónum króna til 15.904 umsækjenda og þar af voru 854 milljónir króna vegna leigu í júlímánuði.

Bótaþegum hefur fækkað frá 2021 en í upphafi árs 2021 voru þeir um 22.400 talsins samanborið við 17.500 í upphafi þessa árs en töluverð árstíðarsveifla getur verið á fjölda bótaþega vegna eðli leigumarkaðarins. Í júlí leigðu 59% bótaþega í húsnæði sem er í einkaeigu, 28% leigðu í húsnæði sem er í eigu ríkis og sveitarfélaga, 11% í heimavist eða námsgarði og sitt hvort prósentíð er í áfangahæðum annars vegar og sambýli fatlaðs fólks hins vegar.

Fjöldi bótaþega á ári eftir upphafsári*

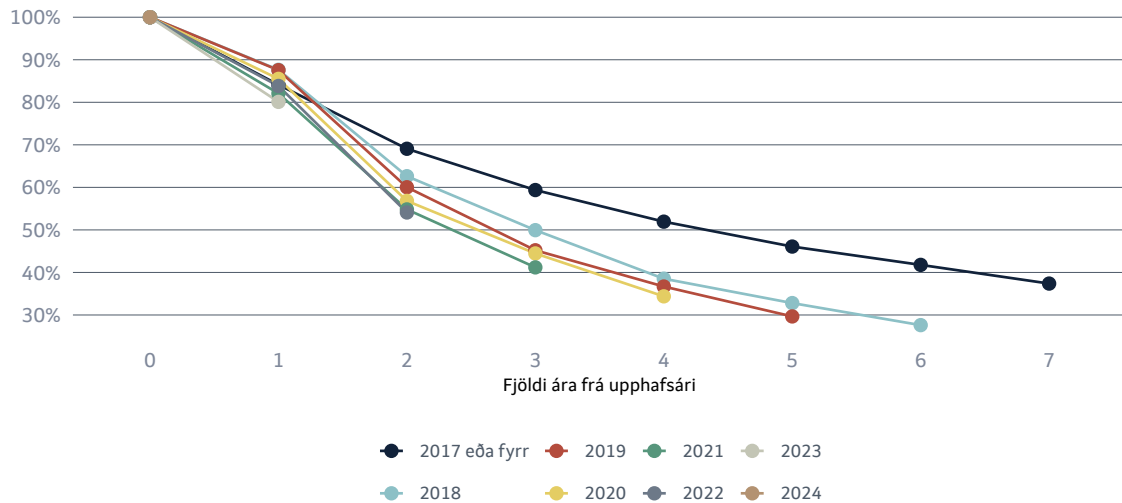


Heimild: Hagdeild HMS
*Gögnin ná aftur til 2017

Um tveir af hverjum fimm (40%) sem þáðu húsnæðisbætur árið 2017 eða fyrr eru enn bótaþegar í dag. Einungis helmingur þeirra sem hófu að þiggja húsnæðisbætur fyrir tveimur árum gera það enn þann dag í dag. Hinn helmingur leigjenda samkvæmt upplýsingum um greiðslu til bótaþega er lengur á leigumarkaði.

Hækkun grunnfjárhæðar húsnæðisbóta, sem tók gildi í júní síðastliðnum, hefur aukið ráðstöfunartekjur bótaþega, sem eru nú þær mestu og þær hafa verið í þrjú ár. Tekjur bótaþega eru þó enn lægri að raungildi en þær voru á tímabilinu 2017-2019.⁴

Hlutfall sem þiggja húsnæðisbætur af þeim sem þáðu þær á upphafsári*



Heimild: Hagdeild HMS
*Gögnin ná aftur til 2017

Meðalleiga á höfuðborgarsvæðinu fjarlægist markaðsleigu

Meðalleigufjárhæð á höfuðborgarsvæðinu í júlí var 233 þúsund krónur og er lægri nú en fyrir ári síðan en meðalleigan var 238 þúsund krónur í júlí 2023 samkvæmt gögnum úr Leiguskrá. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var meðalleigan 228 þúsund krónur í júlí en var 225 þúsund krónur í júlí á síðasta ári.

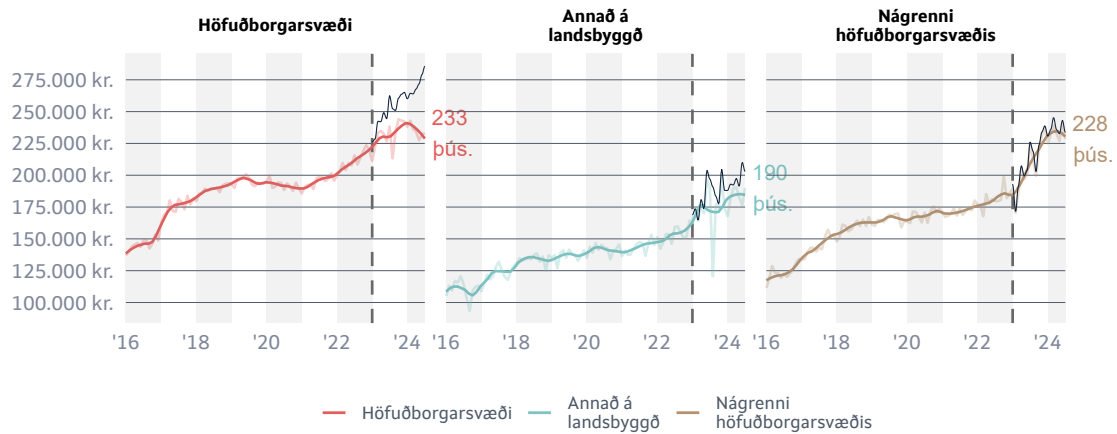
Þetta eru litlar breytingar á meðalleigufjárhæð á sama tíma og leiguvísitalan hefur hækkað um 15,1% síðustu 12 mánuði. Hafa ber hugfast í því efni að leiguvísitalan byggir á leigusamningum um hefðbundnar íbúðir sem eru í eigu einstaklinga og fyrirtækja sem rekin eru í hagnaðarskyni. Á höfuðborgarsvæðinu er rétt tæpur helmingur (47%) leiguíbúða sem reknar eru á félagslegum forsendum, en þar eru íbúðir í eigu ríkis, sveitarfélaga, og húsnæðissjálfsseignarstofnana.

Meirihluti leiguíbúða í leiguskrá í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru í eigu hagnaðardrifinna leigufélaga, á meðan slíkar íbúðir eru aðeins fimmtungur af íbúðum í leiguskrá á höfuðborgarsvæðinu. Það getur að einhverju leyti skýrt hvers vegna meðalleigufjárhæð hefur þróast á ólíka vegu á svæðunum tveimur.

4 [Hærri húsnæðisbætur koma til móts við lægri rauntekjur bótaþega | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun \(hms.is\)](#)

Meðalleigufjárhæð á mánuði

Dökka línan sýnir markaðsleigu sem vísitala leiguverðs byggir á jan. 2016 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Leiguskrá tekin í notkun jan. 2023

Í leiguverðsvísitölunni er reiknað 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 júlígildi hennar tekur mið af leigusamningum í júní og júlí. Úr göngum Leiguskrár má sjá að leiguíbúðir eru almennt minni á höfuðborgarsvæðinu samanborið við leiguíbúðir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Meðalstærð leiguíbúða er 71 fm. á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 78 fm. í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Þar af leiðandi er meðalleigufjárhæð á hvern fermetra hærra eða 3.267 krónur á höfuðborgarsvæðinu en 2.936 krónur í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Stærstu leiguíbúðirnar eru hins vegar að jafnaði á landsbyggðinni eða 88 fm. Þar er meðalleigufjárhæð á hvern fermetra lægra eða 2.170 krónur.

Greidd leiga á föstu verðlagi og stærð

Meðalleigufjárhæð á föstu verðlagi (kr.), dökka línan sýnir markaðsleigu á föstu verðlagi sem vísitala leiguverðs byggir á jan. 2012 - júl. 2024



Meðalstærð leiguíbúða eftir svæðum, dökka línan sýnir meðalstærð leiguíbúða sem ráðast af markaðsaðstæðum



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands
*Leiguskrá tekin í notkun jan. 2023

Allt að 80 þúsund króna munur á leigu eftir tegund leigusala í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Alls tóku 1.342 nýir leigusamningar gildi í Leiguskrá í júlímánuði, á meðan 1.265 leigusamningar féllu úr gildi. Gildir samningar í Leiguskrá voru 21.944 talsins í lok mánaðarins. Flestir samningar duttu úr gildi hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum, en sá flokkur inniheldur bæði félagslegar leiguíbúðir og stúdentaíbúðir. Flestir samningar sem féllu úr gildi í eigu óhagnaðardrifinna leigufélaga voru um stúdentaíbúðir sem leigðar voru út skólaárið.

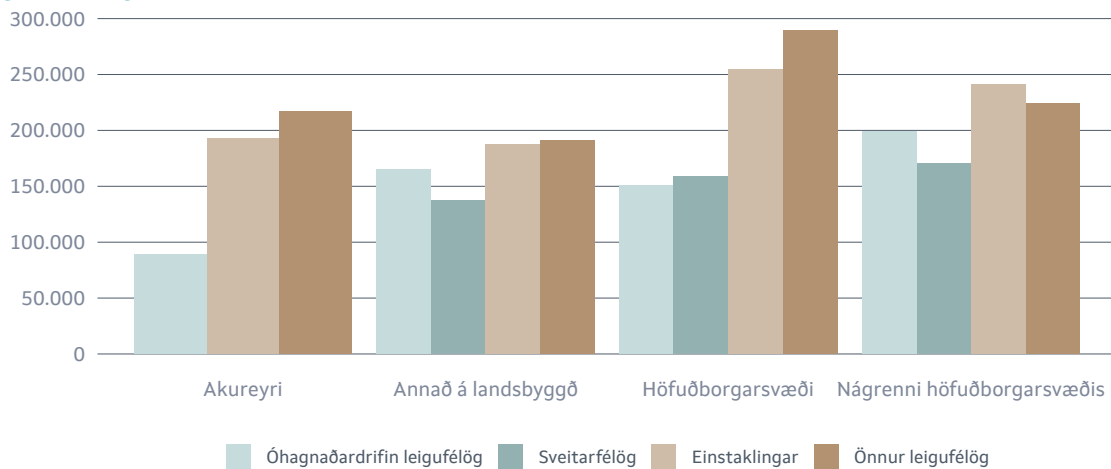
Tæpur helmingur allra gildra leigusamninga í Leiguskrá í byrjun mánaðarins eru um íbúðir í eigu sveitarfélaga og óhagnaðardrifinna leigufélaga, á meðan rúmur helmingur gildra leigusamninga eru um íbúðir í eigu einstaklinga og annarra leigufélaga. Fjármagnskostnaður leigusala sem húsnæðiseiganda hefur aukist mikið síðustu ár auk þess sem ýmis annar kostnaður sem fylgir því að eiga húsnæði hefur hækkað og í því samhengi má nefna tryggingar, fasteignagjöld og viðhald sem hefur leitt til hærri markaðsleigu að öllu öðru óbreyttu.

Á mynd hér að neðan má sjá meðalleiguverð nýrra leigusamninga í nýliðnum júlímánuði ásamt tólf mánuðum þar á undan eftir tegund leigusala og staðsetningu. Líkt og myndin sýnir var meðalleiguverð íbúða í eigu einstaklinga og annarra leigufélaga í nágrenni höfuðborgarsvæðisins um 220 til 240 þúsund krónur á mánuði, á meðan óhagnaðardrífín leigufélög og sveitarfélög bjóða upp á slíkar íbúðir á 160 til 200 þúsund krónur á mánuði. Verðmunurinn á milli leigusala í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er því á bilinu um 20 til 80 þúsund krónur.

Leiguverð eftir tegund leigusala og staðsetningu

Meðaltal leiguverðs síðustu 12 mánuði

júl. 2023 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

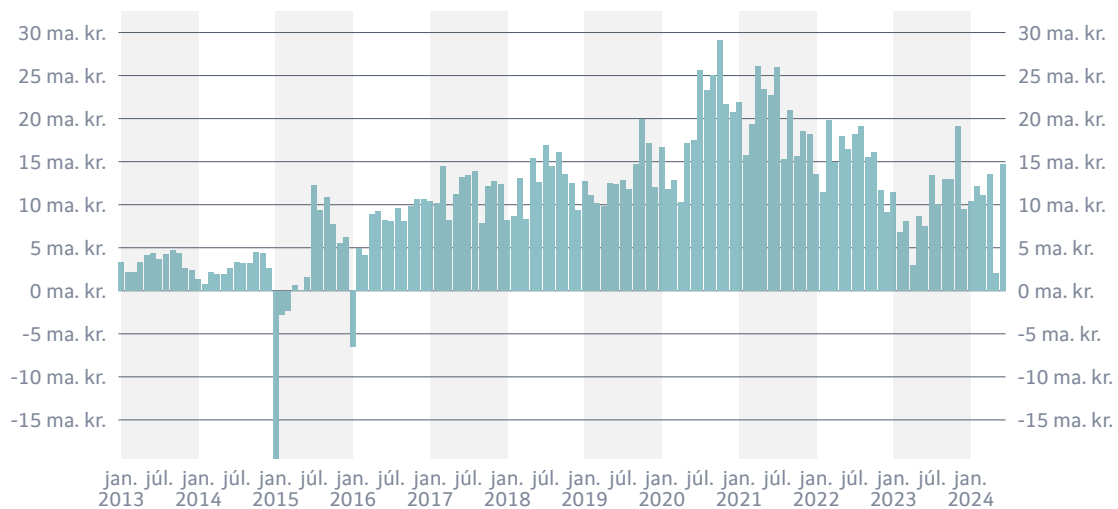
Lánamarkaður

Líflegur lánamarkaður í júní

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 14,8 ma. kr. í júní. Hrein ný íbúðalán frá bönkum til heimila námu 14 ma. kr. en hrein ný íbúðalán frá lífeyrissjóðum til heimila námu 1,7 ma. kr. í júnímánuði. Alls tóku heimilin ný verðtryggð lán að fjárhæð 28,9 ma. kr. en uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram. Alls voru 14,1 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum greidd upp í júní. Megnið af þeim eða 12,1 ma. kr. voru uppgreiðslur á lánnum frá bönkunum. Lífeyrissjóðirnir hófu mun síðar að bjóða upp á óverðtryggð lán og því er mun lægra hlutfall útstandandi íbúðalána óverðtryggt hjá lífeyrissjóðunum samanborið við hjá bönkunum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

jan. 2013 - jún. 2024



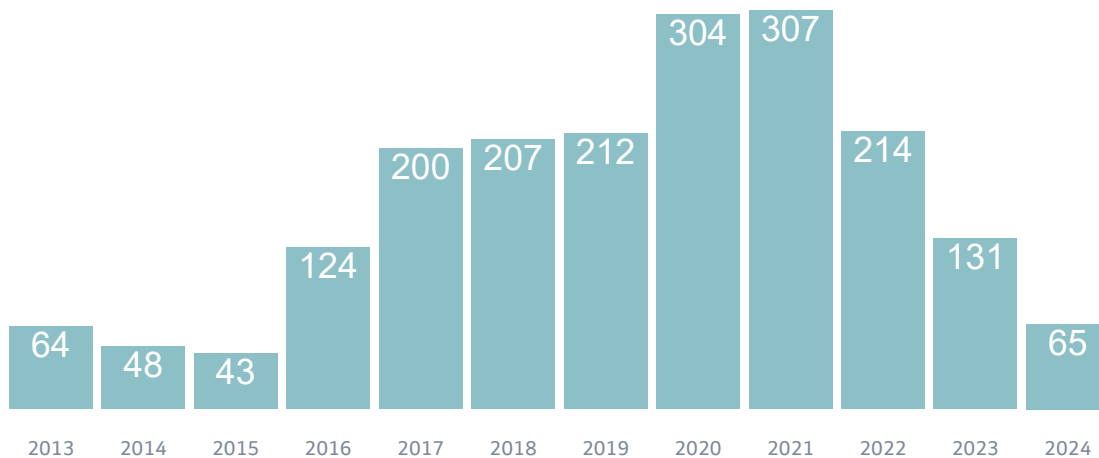
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Á fyrri helmingi þessa árs námu lán til heimila 65 ma. kr. en árið 2023 námu lán til heimila alls 131 ma. kr. á föstu verðlagi. Um helmingi fleiri kaupsamningar voru gerðir á fyrri hluta þessa árs samanborið við árið í fyrra. Íbúðum í eigu lögaðila og einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð hefur fjölgað hraðar en íbúðum í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð síðustu misseri, líkt og kom fram í fasteignakafli skýrslunnar. Hafa verður í huga að útlán til þessara aðila eru ekki inni í framangreindum tölum. Þar að auki hafa uppkaupt Fasteignafélagsins Þórkötlu áhrif til lækkunar á útlánnum til heimila en á móti hafa lán til fyrirtækja í þjónustu tengdri fasteignafélögum aukist vegna Þórkötlu.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

Milljarðar króna á föstu verðlagi

jan. 2013 - jún. 2024

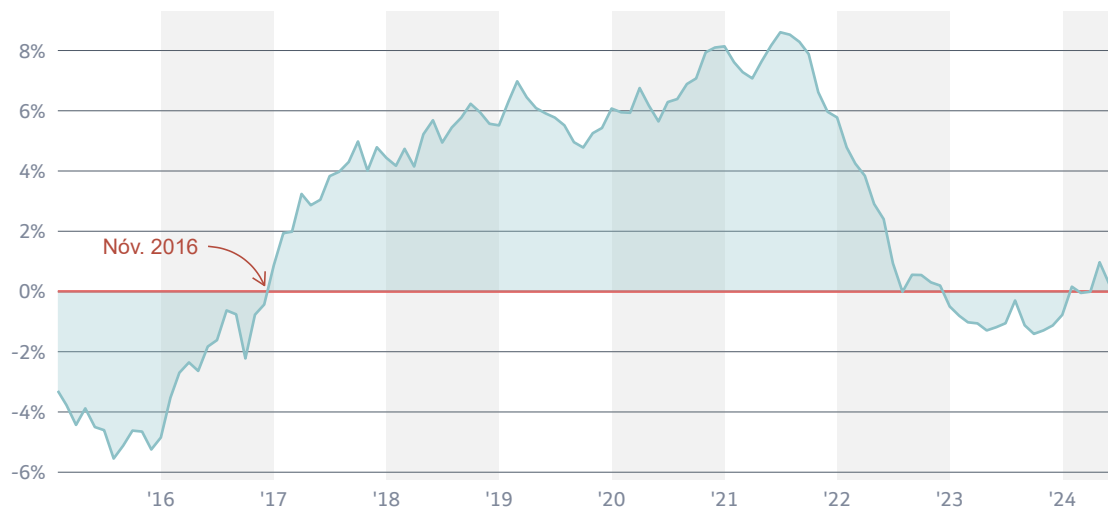


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Heildarfjárhæð útstandandi lána til heimila nam samtals 2.674 milljörðum króna í júní. Síðastliðna 12 mánuði hafa heildarútlán til heimila aukist um 1% að raunvirði. Frá miðju ári 2021 hafa heildarútlán þó haldist tiltölulega stöðug að raunvirði og 12 mánaða breyting sveiflast á milli -1,5% og 1%.

12 mánaða breyting útstandandi íbúðalána að raunvirði

jan. 2015 - jún. 2024



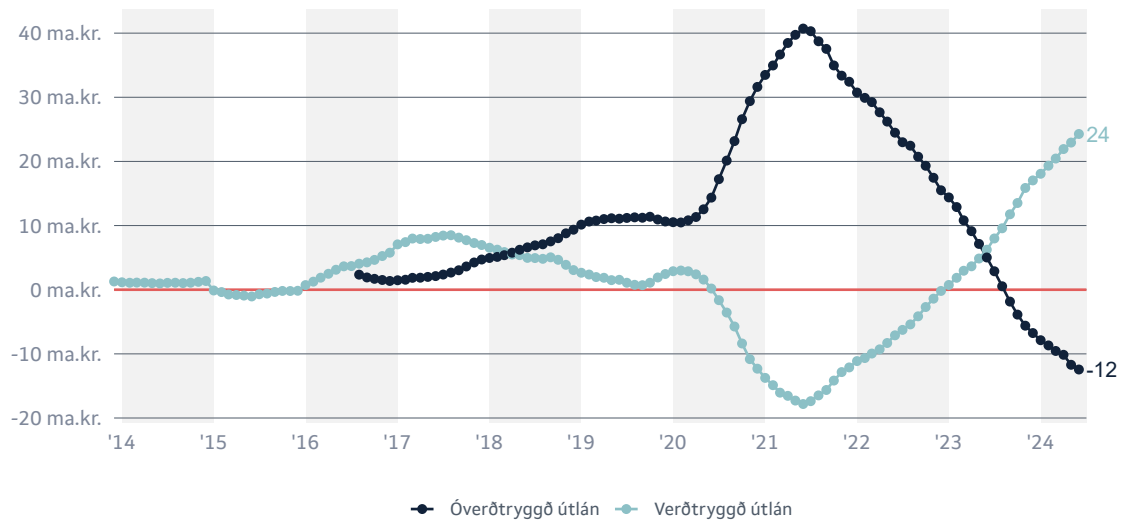
Heimild: Seðlabanki Íslands

Síðustu tólf mánuði hefur fjárhæð nýrra verðtryggðra lána að jafnaði verið um tvöfalt hærri en fjárhæð uppgreiddra óverðtryggðra lána eða sem nemur 24 ma. kr. á móti 12 ma. kr. uppgreiðslum óverðtryggðra lána. Viðbúið er að þessi þróun haldi áfram eða aukist en meirihluti óverðtryggðra lána á föstum vöxtum koma til endurskoðunar frá og

með júlí á þessu ári til og með ágúst á næsta ári. Heimili með háa greiðslubyrði hafa fært sig yfir í verðtryggð lán undanfarið ár og munu þau væntanlega halda áfram að gera það miklum mæli þegar til fyrrnefndrar endurskoðunar kemur vegna hás nafnvaxtastigs í dag.

Hrein ný útlán - 12 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2013 - jún. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

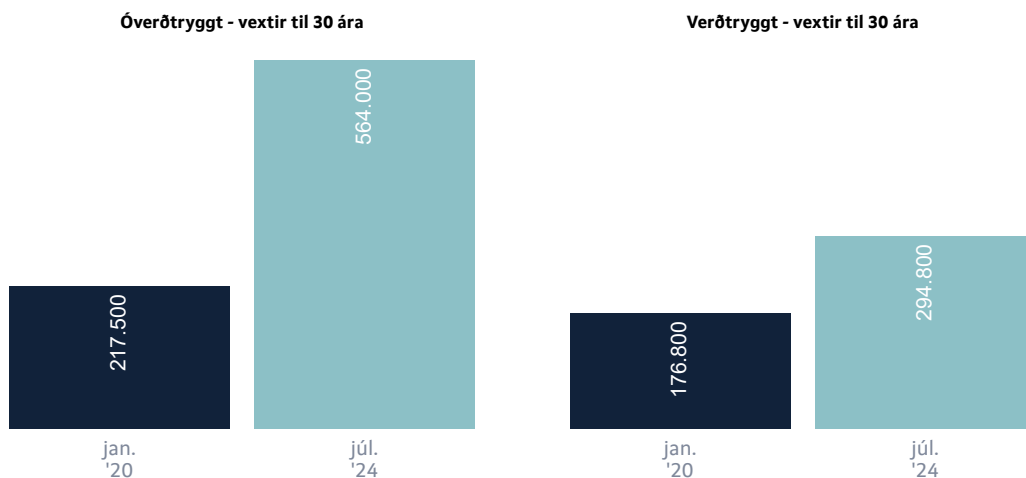
Fyrstu kaupendur þurfa mun hærri tekjur til að ráða við afborganir af húsnæðislánum

Hærri vextir, ásamt hærri húsnæðisverði og þrengri lánaskilyrðum hafa aukið nauðsynlegar tekjur fyrstu kaupenda til þess að geta tekið húsnæðislán. Nauðsynlegar tekjur fyrstu kaupenda til þess að geta staðið straum af verðtryggðum lánaafborgunum eru nú töluvert hærri en þær voru í byrjun árs 2020.

Á mynd hér að neðan má sjá greiðslubyrði 30 ára húsnæðislána á breytilegum vöxtum miðað við meðalkaupverð í janúar 2020 og júlí 2024. Líkt og myndin sýnir hefur greiðslubyrði 30 ára verðtryggðra lána á meðalíbúð hækkað úr 177 þúsund krónum í 295 þúsund krónur. Greiðslubyrði 30 ára óverðtryggðra lána á meðalíbúð hefur aftur á móti hækkað úr 217 þúsund krónum í 564 þúsund krónur.

Mánaðargreiðslubyrði af láni

Greiðslubyrði af láni miðað við meðalkaupverð í janúar 2020 og júlí 2024



Heimild: Hagdeild HMS

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

Með nýjum reglum frá Seðlabankanum sem tóku gildi í september 2021 mega afborganir af lánum fyrstu kaupenda ekki vera umfram 40% af ráðstöfunartekjum þeirra.⁵ Nauðsynlegar mánaðartekjur fyrstu kaupenda til að eiga efni á afborgunum af 30 ára verðtryggðu húsnæðisláni á meðalíbúð með 85% veðsetningarhlutfalli námu því 1,1 milljón króna í júlí 2024.

Til samanburðar hefðu fyrstu kaupendur einungis þurft að hafa 630 þúsund krónur í mánaðartekjur til þess að geta staðið straum af afborgunum af sams konar húsnæðisláni á meðalíbúð með sömu greiðslubyrði. Nauðsynlegar mánaðartekjur til að ráða við afborganir af meðalíbúð hafa því hækkað um rúm 70% frá ársbyrjun 2020, en launavísitala Hagstofu hefur aðeins um 43% frá janúar 2020 til júní 2024.

Þrátt fyrir hærri nauðsynlegar tekjur til að ráða við afborgun af húsnæðislánum eru fá merki komin fram um útbreidda greiðsluerfiðleika. Vanskilum fjölgaði á síðasta ári en í sögulegu samhengi eru þau enn lítil. Greiðslubyrði margra heimila kemur til með að þyngjast á næstu mánuðum og ári. Þegar fjöldi samninga um fasta vexti íbúðalána rennur út gætu fleiri heimili lent í greiðsluerfiðleikum.

Dregið hefur saman með á lánskjörum banka og lífeyrissjóða

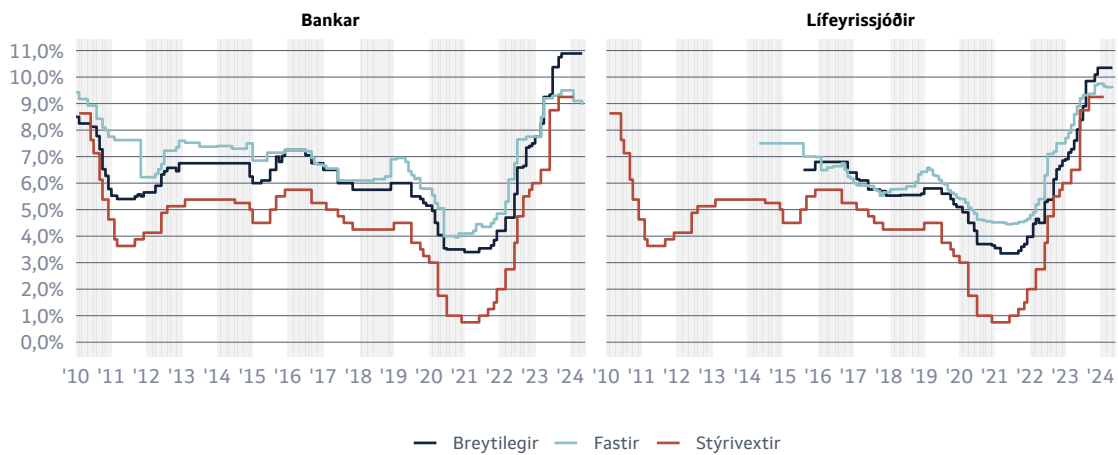
Líkt og fjallað hefur verið um í síðustu mánaðarskýrslum hafa heimilin leitað í auknum mæli til banka í tengslum við fjármögnun íbúðakaupa á þessu ári en á síðasta ári ríkti mikið jafnræði milli banka og lífeyrissjóða í nýjum lánveitingum til íbúðakaupa heimila.

5 Sjá <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=e26b4a48-9ce3-4457-9b1f-df4a03ca39cc>

Þrátt fyrir að bestu vaxtakjörin séu í boði hjá lífeyrissjóðum eru veðhlutföll þeirra almennt lægri en hjá öðrum lánveitendum; hámarksveðhlutföll hjá lífeyrissjóðum eru mismunandi en ekki hærri en 75% kaupverðs auk þess sem skilyrði til lánveitinga eru almennt nokkuð strangari en hjá viðskiptabönkum. Hjá lífeyrissjóðum eru breytilegir óverðtryggðir vextir þessi dægrin 10,35% eða um hálfu prósentustigi hagstæðari en hjá bönkum (10,89%). Bankarnir bjóða þó upp á betri kjör fyrir lántakendur sem tilbúnir eru að festa óverðtryggðu vextina í samanburði við lífeyrissjóði eða 8,95% á móti 9,5%. Hér er miðað við meðaltal lægstu vaxta á íbúðalánum hjá bönkunum hverju sinni.

Vaxtakjör á íbúðalánum - Óverðtryggðir vextir

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



Heimild: Hagdeild HMS

Hækkandi fasteignaverð og tiltölulega lág veðsetningarhlutföll hjá lífeyrissjóðum gera það að verkum að lífeyrissjóðslán eru í mörgum tilfellum ekki fullnægjandi fjármögnunarkostur fyrir fólk með lítið eigið fé. Þeir sem þurfa hærri lán en bjóðast hjá lífeyrissjóðum þurfa ýmist að taka dýrari viðbótarlán annars staðar eða beina viðskiptum sínum alfarið annað.

Eins hefur dregið saman með á kjörum á íbúðarlánum milli banka og lífeyrissjóða. Fastir verðtryggðir vextir banka voru 4,20% í byrjun ágúst mánaðar en 3,93% hjá lífeyrissjóðum. Vaxtamunur á breytilegum verðtryggðum vöxtum hefur helmingast frá byrjun árs 2023. Breytilegir verðtryggðir vextir banka voru 4,04% í ágústbyrjun og 3,70% hjá lífeyrissjóðum en verðtryggð lán á breytilegum vöxtum er langalgengasta lánsform heimilanna þessa daganna.

Hægt er að lesa verðbólguálag út frá mismuninum á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum lána. Miðað við lægstu lánskjör banka er 6,85% verðbólguálag á húsnæðislánum á breytilegum vöxtum, sem er meira en núverandi verðbólga og verðbólguvæntingar.⁶ Verðbólguálag húsnæðislána á föstum vöxtum er aftur á móti 4,75%.

6 Mæld verðbólga þessa stundina er 6,3% og vænta markaðsaðilar að hún verði 4,3% á síðasta fjórðungi þessa árs, samkvæmt væntingakönnun Seðlabanka Íslands.

Byggingamarkaður

Er uppbygging íbúða í takt við fjölgun íbúa?

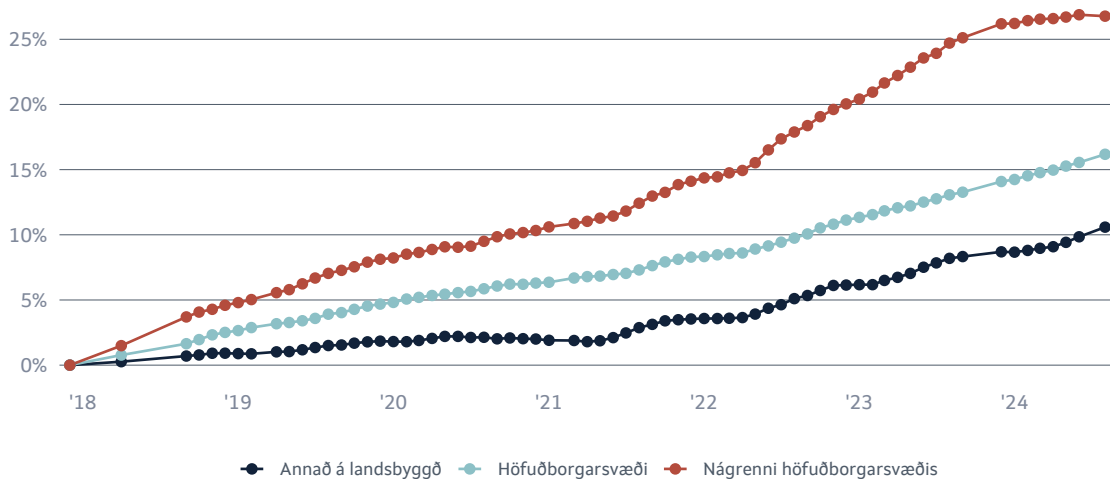
Í júlí kom 301 nýbyggð íbúð inn á markað á landinu öllu. Um helmingur þeirra er á höfuðborgarsvæðinu og um þriðjungur í nágrennasveitarfélögum þess. Samtals hafa 1.869 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað það sem af er ári.

Íbúar Íslands voru 405.056 samkvæmt þjóðskrá 1. ágúst síðastliðinn og fjölgaði um 6.420 frá 1. desember á síðasta ári⁷. Fjölgunin nemur 2,4% á ársgrundvelli. Fjölgunin er álíka og í fyrra⁸ en þó hefur dregið úr henni samanborið við 2022. Áfram er fólksfjölgunin drifin áfram af aðflutningi fólks.

Fjölgun íbúa frá desember 2017 er hlutfallslega mest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eða sem nemur 26,8% en á höfuðborgarsvæðinu nemur fjölgun íbúa á tímabilinu 16,2%. Á þessu ári hefur íbúum höfuðborgarsvæðisins fjölgað um 1,8% og hlutfallslega mest í Garðabæ eða 3,5% en í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur aftur á móti hægst á fjölguninni. Annars staðar á landinu nemur fjölgun íbúa 10,6% frá desember 2017 en hefur þó tekið við sér og nemur 8,3% frá júní 2021 eða rétt rúmum þremur árum.

Fjölgun íbúa frá desember 2017 (%)

des. 2017 - ágú. 2024



Heimild: Þjóðskrá Íslands

7 Rétt er að geta þess að megintilgangur skráningar í Þjóðskrá er ekki íbúatalning og fullvíst er að um oftalningu sé að ræða. Miðað við síðasta manntal Hagstofunnar nam ofmat íbúafjölda um 15 þúsund manns.

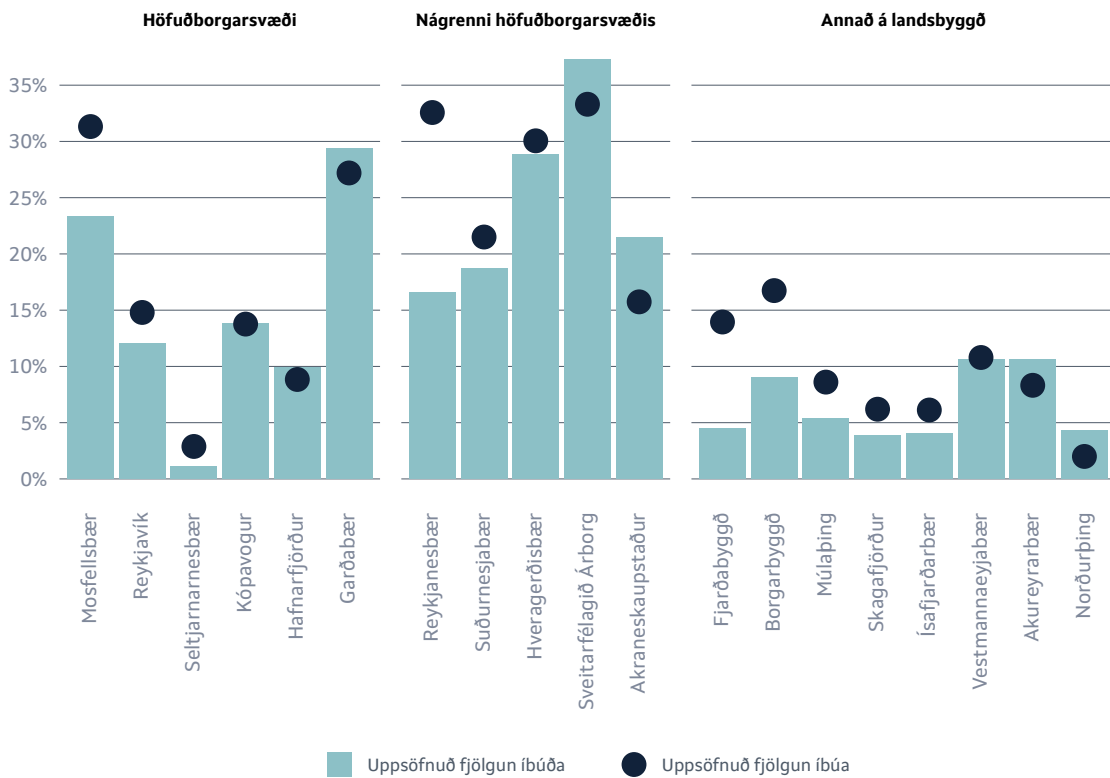
8 [Mannfjöldinn 1. janúar 2024 - Hagstofa Íslands](#)

Athyglisvert er að bera saman uppbyggingu íbúða og fjölgun íbúa. Vegna lækkandi fæðingartíðni og hækkandi meðalaldurs má búast við að íbúðum þurfi að fjölga ívið meira en íbúum. Þetta er enda raunin í flestum stærri sveitarfélögum landsins. Uppbygging íbúða frá 2018 verið í takt við fjölgun íbúa í sveitarfélögum Hafnarfirði, Kópavogi og Garðabæ á höfuðborgarsvæðinu. Eins hefur verið byggt í samræmi við fjölgun íbúa í Árborg, á Akranesi, á Akureyri og í Hveragerði.

Nokkur sveitarfélög skera sig hins vegar úr í þessu tilliti, en í Reykjavík, Mosfellsbæ, Reykjanesbæ og Borgarbyggð hefur íbúafjölgun verið umfram uppbyggingu íbúða frá 2018.

Hér skal tekið fram að um er að ræða fullbúnar íbúðir, en fjölmörg sveitarfélög hafa nýverið ráðist í íbúðauppbyggingu sem ekki er hér meðtalin. Sömuleiðis hafði fullbúnum íbúðum fjölgað töluvert umfram íbúafjölgun í Mosfellsbæ á árunum 2010-2018.

Fjölgun íbúa og íbúða frá 2018 til 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

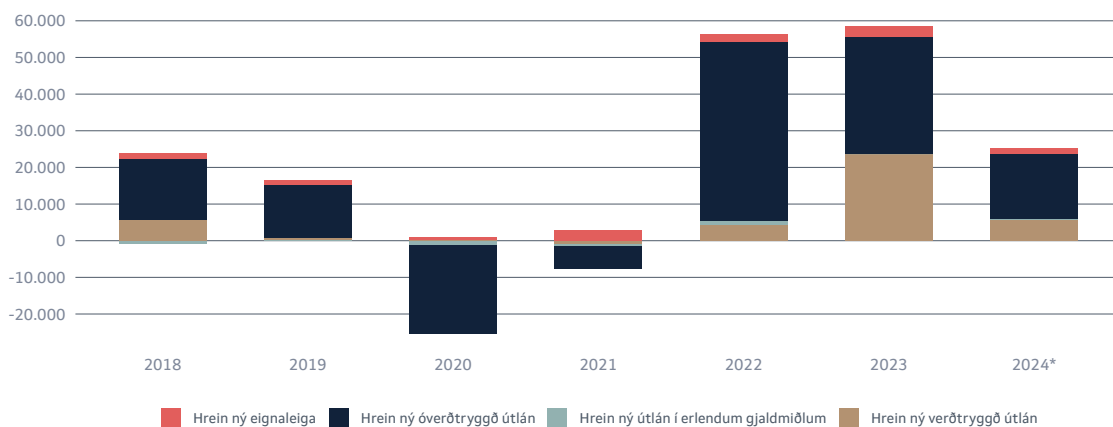
Byggingaraðilar taka í meira mæli óverðtryggð lán

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar námu 305,6 milljörðum króna í júní og á föstu verðlagi hafa þessar skuldir hækkað um 13% á síðustu tólf mánuðum. Hafa ber í huga að sölutími fasteigna hefur mikil áhrif á útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi sem er þar af leiðandi ófullkominn mælikvarði á umsvif í byggingarstarfsemi. Í því samhengi er vert að nefna að í júní síðastliðnum var tæplega 1.281 ný íbúð óseld en þær voru 912 í júní 2023. Í þannig ástandi greiðast framkvæmdalán hægar niður og útistandandi skuldir geta hækkað vegna uppsafnaðra áfallinna vaxta.

Upp- og umframgreiðslur framkvæmdalána fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð voru áberandi á tímabili lágra vaxta í kjölfar heimsfaraldurs árin 2020 og 2021 en aukin eftirspurn á fasteignamarkaði stytta sölutíma íbúða sem leiddi til þess að hrein ný útlán til fyrirtækja í byggingariðnaði voru neikvæð á þessum árum.

Hrein ný útlán banka til byggingargeirans voru 2,6 ma. króna í júní en rúmir 7 ma. kr. í maímánuði. Það sem af er ári hafa hrein ný útlán til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar numið 25,2 ma. kr. en útlánin námu 35,3 ma. kr. á sama tíma í fyrra. Á seinni hluta síðasta árs byrjaði að hægjast á nýjum útlánnum til geirans en að jafnaði voru lánin 4,9 ma. kr. á mánuði í fyrra.

Hrein ný útlán til byggingariðnaðar eftir árum

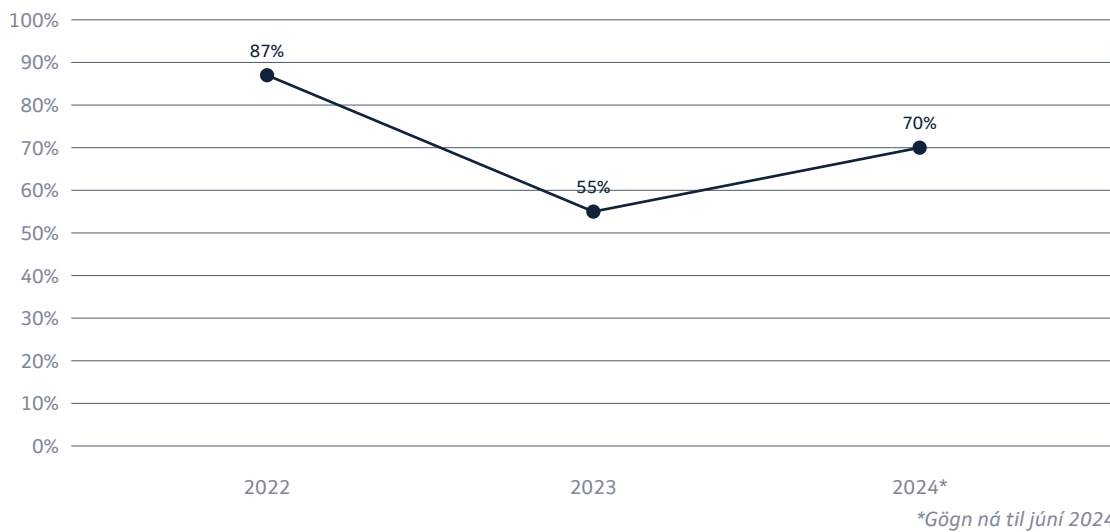


*Gögn ná til júní 2024

Í fyrra jókst hlutdeild verðtryggðra lána hjá aðilum á byggingarmarkaði en útlit er fyrir að það hafi verið tímabundin þróun. Hlutdeild óverðtryggðra lána af nýjum hreinum útlánnum til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar lækkaði úr 87% niður í 55% milli árunna 2022 og 2023. Það sem af er þessu ári hefur hlutdeild óverðtryggðra nýrra lána vaxið á nýjan leik og eru 70% af nýjum hreinum útlánnum til aðila í byggingariðnaði óverðtryggð lán. Mögulega hafa væntingar markaðsaðila um vaxtalækkunarferli á næstu misserum stuðlað að aukinni hlutdeild óverðtryggðra útlána.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af nýjum heildarlánnum

2022 - 2024



Vanskilahlutfall í byggingargeiranum mælist enn mjög lágt þrátt fyrir aukna greiðslubyrði lána. Fjárhagsstaða fyrirtækja í byggingarstarfsemi mælist því sterk þrátt fyrir hátt vaxtastig enda hefur hærra íbúðaverð stuðlað að bættri eiginfjárstöðu í geiranum síðustu ár.

Færri gjaldþrot og nýskráningar í byggingariðnaði

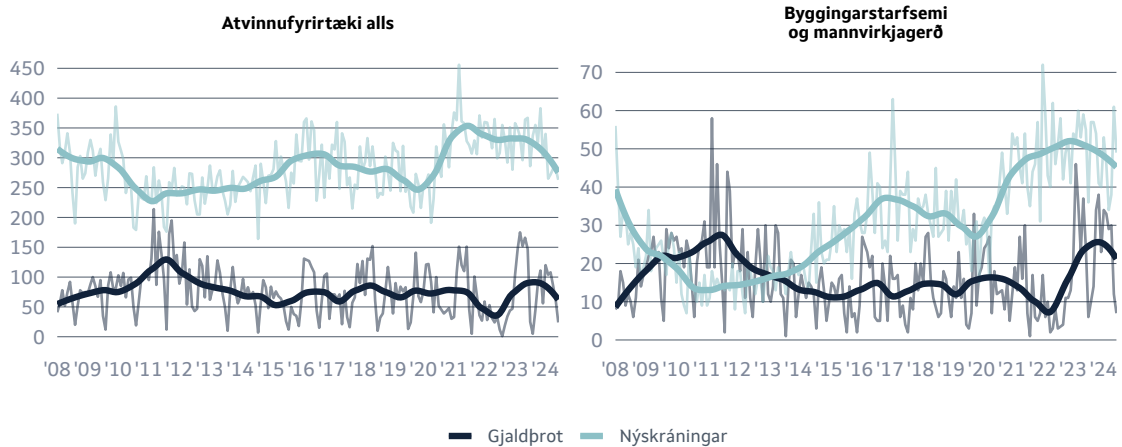
Fleiri fyrirtæki störfuðu í byggingariðnaði á fyrri helmingi ársins en á sama tímabili í fyrra, samkvæmt tölum sem HMS hefur fengið frá Hagstofu um nýskráningar og gjaldþrot í greininni. Fjölgun fyrirtækja á fyrri helmingi ársins er álíka og hún var árið 2023 en mun minni samanborið við 2022.

Á fyrri helmingi þessa árs urðu 145 fyrirtæki í byggingarstarfsemi gjaldþrota, samanborið við 187 fyrirtæki í fyrra. Gjaldþrotin eru því færri en voru í fyrra en árið 2023 voru gjaldþrotin sögulega mörg í greininni.

Eins fækkaði nýskráningum á milli ára, en 281 fyrirtæki í greininni var nýskráð á fyrstu sex mánuðum ársins miðað við 333 á sama tímabili í fyrra. Nýskráningar umfram gjaldþrot voru því 136 á fyrri helmingi þessa árs, miðað við 146 á sama tíma í fyrra.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni
jan. 2008 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

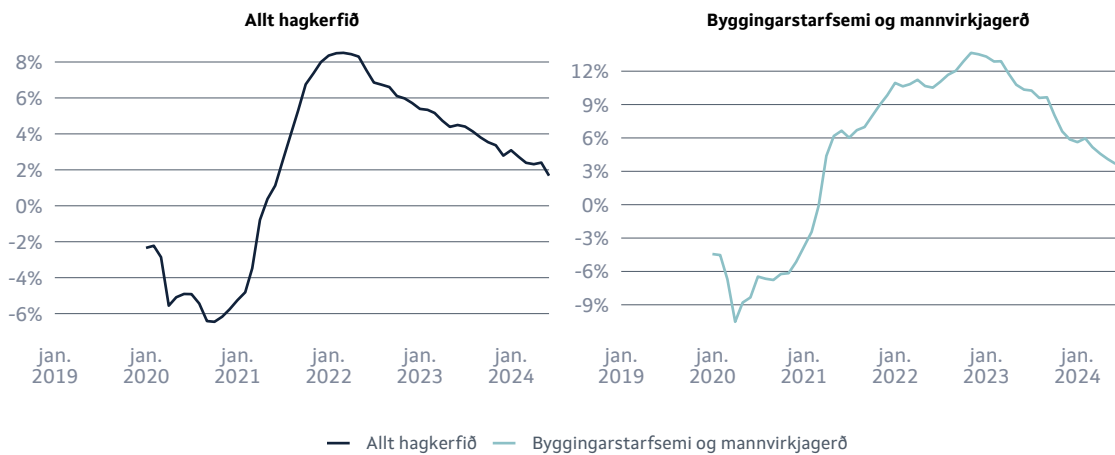
Störfum fjölgar hraðar í byggingariðnaði en í öðrum atvinnugreinum

Alls störfuðu 3,7% fleiri í byggingariðnaði í júní síðastliðnum heldur en í sama mánuði í fyrra, en á sama tíma fjölgaði starfsfólki í hagkerfinu í heild 1,6% yfir sama tímabili. Fjölgun starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjaferð umfram það sem gerist í hagkerfinu í heild endurspeglar skammtíma vísibendingar um að umsvif í byggingariðnaði hafi vaxið meira en í öðrum greinum í hagkerfinu síðustu tólf mánuði. Vísibendingar eru um að jarðhræringar og eldsumbrot á Reykjanesi í lok síðasta árs hafi aukið hvata verktaka til að klára framkvæmdir sem þegar hefur verið byrjað á.

12 mánaða breyting á fjölda starfandi

Árstíðaleiðréttar tölur

jan. 2019 - jún. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Líkt og fjallað var um í síðustu mánaðarskýrslu hefur innflutningur byggingarhráefna vaxið í rúmt ár eftir að hafa dregist hratt saman frá miðju ári 2022. Meginorsök vaxtar á innflutningi byggingarhráefna má einkum rekja til timburs, veggjaklæðninga og stáls. Aukning á milli ára í flokkum sem nýtast á seinni byggingastigum bendir til að verktakar leggi áherslu á að klára þau verkefni sem byrjað hefur verið á. Hagstæð heimsmarkaðsverð á timbri og stáli spila líka inn í og hafa eflaust átt þátt í meiri innkaupum en áður.

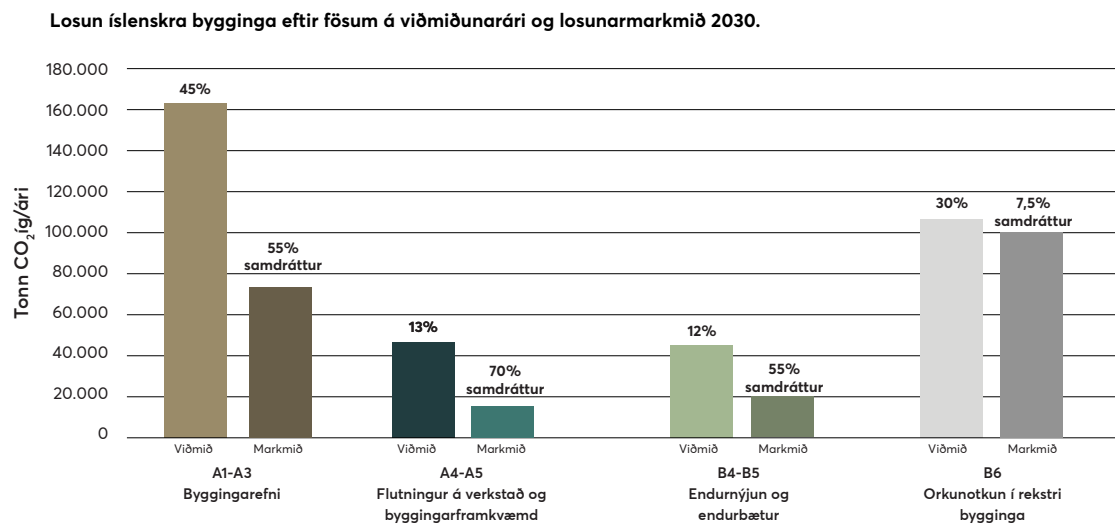
Flestar aðgerðir sem stuðla að vistvænni mannvirkjagerð lokið, í endurmati eða í vinnslu

Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030 var gefinn út árið 2022 í þremur hlutum, á vegum samstafsverkefnis stjórnvalda og hagaðila byggingariðnaðarins, *Byggjum grænni framtíð*. Verkefnið á meðal annars rætur sínar að rekja til aðgerðar C.3 í [aðgerðaráætlun stjórnvalda í loftslagsmálum](#).

Í vegvísinum eru sett fram markmið um vistvænni mannvirkjagerð og aðgerðir til að ná þeim markmiðum fyrir árið 2030. Þetta er í fyrsta sinn sem losun, markmið og aðgerðir fyrir vistvæna mannvirkjagerð á Íslandi eru skilgreind með þessum hætti. Vegvísirinn var unninn á vegum *Byggjum grænni framtíð*, sem er samstarfsvettvangur stjórnvalda og byggingariðnaðarins um vistvæna mannvirkjagerð. HMS heldur utan um samstarfsvettvanginn.

Eftir útgáfu allra þriggja hlutanna af *Vegvísi að vistvænni mannvirkjagerð 2030*⁹ hófst næsti fasi samstarfsverkefnisins; að innleiða aðgerðir samkvæmt aðgerðaáætluninni. Aðgerðirnar eru 74 talsins, en í maí á þessu ári var 66 af 74 aðgerðum lokið, í endurmati eða í vinnslu. Markmiðið er að minnka kolefnislosun bygginga um 43% árið 2030.

Kolefnislosun frá byggingariðnaði (án úrgangs) á einu viðmiðunarári er áætluð sem tæplega 360.000 tonn CO₂ íg/ári. Stærstur hluti losunar er vegna byggingarefna (A1-A3) og því er ljóst er að mikill ávinningur verður fólgin í því að þróa lausnir og aðgerðir sem stuðla að minni kolefnislosun við framleiðslu og notkun byggingarefna. Huga þarf sérstaklega að steypunni í því sambandi; bæði með því að gera hana vistvænni og minnka notkun hennar en samkvæmt Fasteignaskrá er steypa aðalbyggingarefni í 70% bygginga á Íslandi.



Til að minnka kolefnislosun bygginga um 43% árið 2030 er markmið að minnka losun vegna byggingarefna (A1-A3) um 55%, flutning á verkstað og byggingarframkvæmd um 70% (A4-A5), endurnýjun og endurbætur (B4-B6) um 55% og orkunotkun í rekstri bygginga (B6) um 7,5%. Þetta markmið á einungis við um nýbyggingar en stefnt er að því að skoða síðar kolefnisfótspor eldri bygginga.

Reikna þarf kolefnisspor nýrra mannvirkja frá 1. september 2025

Breyting var gerð á núverandi byggingarreglugerð í mars á þessu ári. Breytingin snýr að innleiðingu lífsferilsgreiningar (e. Life cycle analysis eða LCA) sem mælir umhverfisáhrif mannvirkja yfir allt lífsskeið þeirra. Breytingarnar fela í sér að frá og með 1. september

9 Lesa má um alla þrjá hluta vegvísins á byggjumgraenniframtid.is

2025 verður gerð krafa um gerð lífsferilsgreininga fyrir öll ný byggingarleyfisskyld mannvirki í umfangsflokkum 2 og 3, sbr. 1.3.2. gr. í byggingarreglugerð.

Tilaðstuðlaaðárangursríkriinnleiðinguverðurfarinssúleiðaðvera meðaðlögunartímabil, áður en að gildistöku kemur. HMS, í samstarfi við Samtök iðnaðarins og fleiri hagaðila, mun stuðla að því að tímabilið verði nýtt með markvissum hætti til að fræða og styðja við hagaðila, þannig að sem flestir hafi fengið reynslu við gerð og skil lífsferilsgreininga áður en skyldan verður að veruleika.

Athygli vekur að hér er á ferðinni fyrsta afurðin úr vinnunni við heildarendurskoðun á byggingarreglugerð. Krafan um gerð lífsferilsgreininga kemur þó í gegnum breytingar á núverandi byggingarreglugerð, en ekki með setningu nýrrar reglugerðar. Þessi leið var farin til að tefja ekki frekar innleiðingu þessara mikilvægu breytinga, en vinna við aðra málaflokka er enn í gangi. Þessar breytingar munu endurspeglast við útgáfu á endurskoðaðri byggingarreglugerð, þegar heildarmynd þeirrar vinnu liggur fyrir í árslok.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

22. ágúst 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.