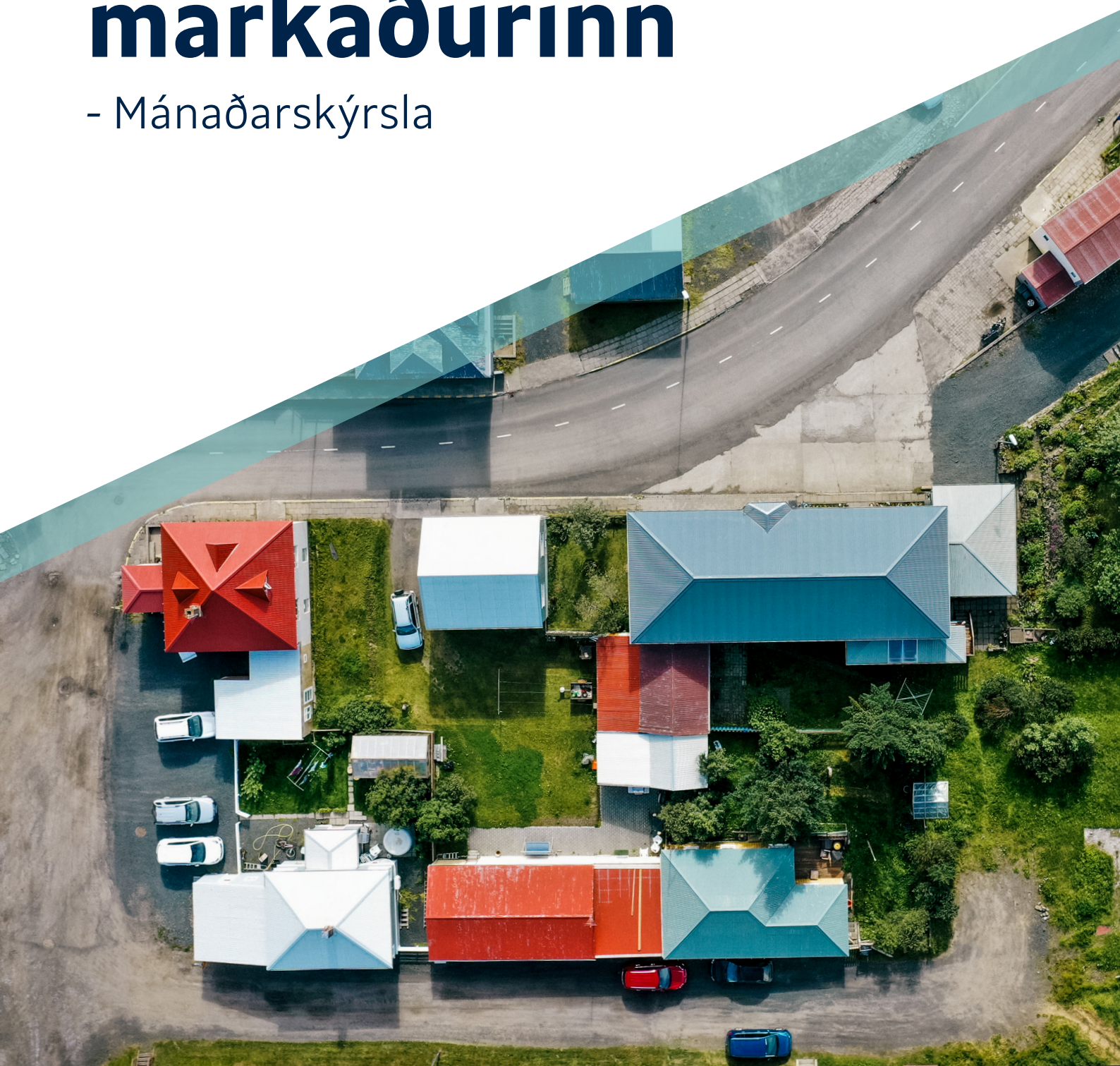


Október 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Nýtt mælaborð fyrir kaupverð fasteigna á hms.is

HMS hefur birt nýja kaupverðsjá fasteigna, [sem má nálgast hér](#). Með kaupverðsjánni er hægt að nálgast miðgildi kaupverðs eftir byggingarári, fermetrum, sveitarfélagi, póstnúmeri, tegund fasteignar og útgáfudegi kaupsamnings frá árinu 2006. Kaupverðsjáin inniheldur einnig gagnvirkt kort sem sýnir staðsetningu hvers kaupsamnings sem liggur að baki útreikningunum og er hún unnin úr staðfangaskrá og kaupskrá fasteigna sem uppfærast nú á hverjum degi.

Samkvæmt kaupverðsjánni var miðgildi fermetraverðs allra kaupsamninga á landinu 683 þúsund krónur í september og er það 0,5% lægra en í ágúst. Á höfuðborgarsvæðinu var miðgildi fermetraverðs allra kaupsamninga 768 þúsund krónur sem er 0,4% hærra en í ágúst.

Af tæplega 900 kaupsamningum sem gerðir voru í september og búið er að þinglýsa var 291 kaupsamningur gerður vegna kaupa á íbúðarhúsnæði í Reykjavík. Næst flestir kaupsamningar voru gerðir í Kópavogi eða 113 samningar. Þar á eftir koma sveitarfélögin Akureyri (66 samningar), Hafnarfjörður (59), Garðabær (54), Árborg (45) og Reykjanesbær (44) en í fyrrnefndum sveitarfélögum má finna um 77% allra samninga sem gerðir voru í september.

Kaupsamningum fækkar á tvískiptum markaði

Fasteignamarkaðurinn er tvískiptur þessa stundina, þar sem ódýrar íbúðir í eldra húsnæði seljast hratt á meðan dýrar íbúðir í nýbyggingum seljast hægt. Á síðustu mánuðum hafa dýrari íbúðir í nýbyggingum orðið stærri hluti af framboði íbúða á sölu, en samhliða því hefur hægt á umsvifum á fasteignamarkaði.

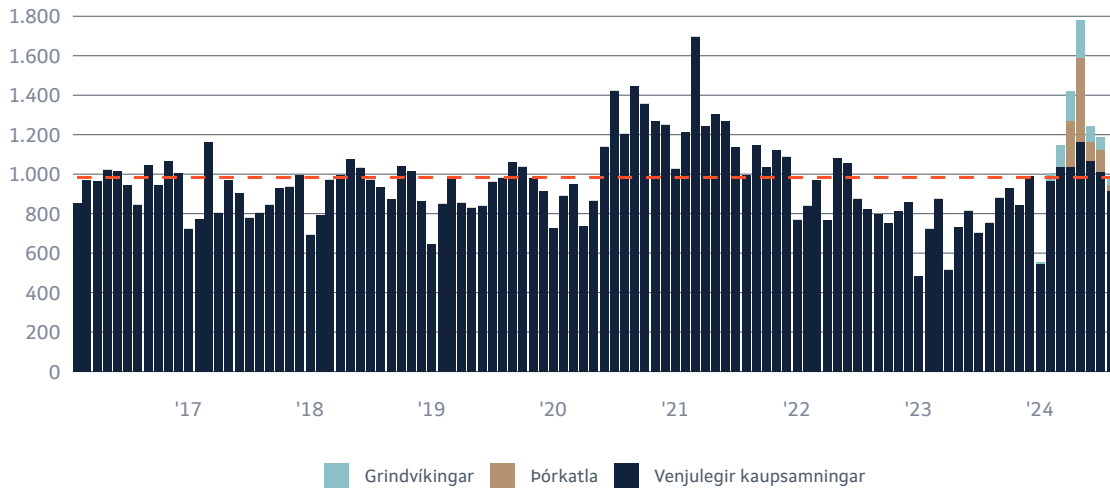
Venjulegum kaupsamningum¹ fækkaði um rúm 10% milli mánaða í ágúst og voru 914 talsins í mánuðinum samanborið við 1.010 í júlímánuði. Frá 2020 hafa kaupsamningar verið færri í ágúst mánuði samanborið við júlí svo að einhverju leyti getur um árstíðarsveiflu verið að ræða.

Líkt og myndin hér að neðan sýnir voru kaupsamningar í ágúst færri en á síðustu sex mánuðum þar á undan, jafnvel þótt kaupsamningar vegna Grindavíkur séu teknir til hliðar. Hins vegar var fjöldi kaupsamninga í mánuðinum nálægt sögulegu meðaltali.

1 Með venjulegum kaupsamningum eru þeir kaupsamningar sem tengjast uppkaupum Þórkötlu og fasteignakaup Grindavíkurbúa taldir frá.

Fjöldi kaupsamninga á mánuði

feb. 2016 - ágú. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Færri kaupsamningar á milli mánaða benda til þess að umsvif á fasteignamarkaði hafi minnkað á haustmánuðum eftir að hafa aukist talsvert á fyrri hluta ársins. Umsvifin eru þó enn töluverð í sögulegu samhengi, en að minnsta kosti 16% fleiri kaupsamningar voru gerðir á nýliðnum ársfjórðungi samanborið við sama tíma í fyrra ef kaupsamningar vegna Grindavíkur eru taldir frá.²

Umsvif á fasteignamarkaði eru því meiri en í fyrra, þrátt fyrir hátt vaxtastig og skarpar verðhækkningar á síðustu mánuðum. HMS telur þetta vera vegna undirliggjandi íbúðaparfar.

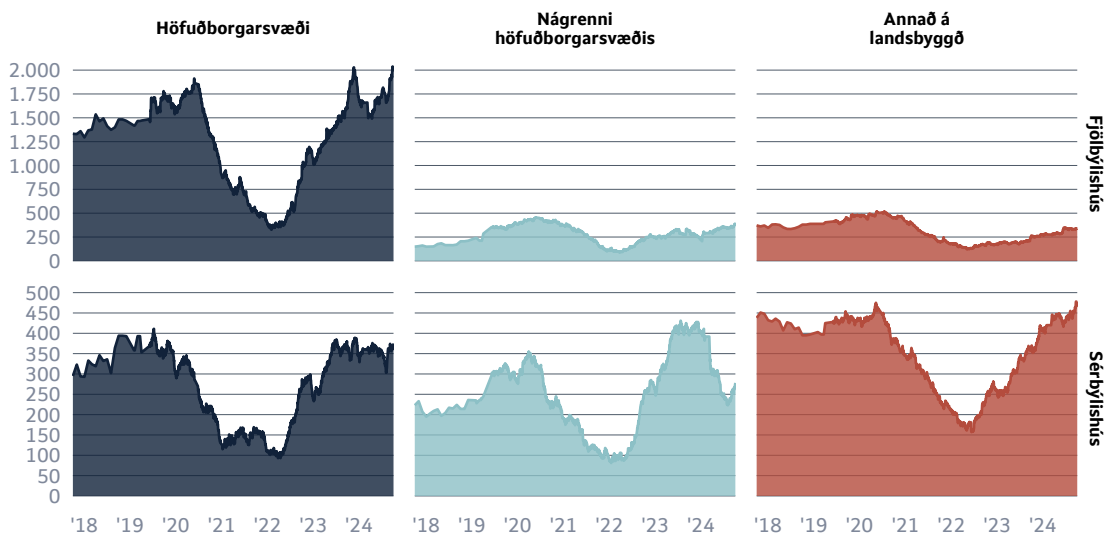
Íbúðum á sölu fjölga samhliða færri kaupsamningum

Framboð íbúða jókst talsvert milli mánaða en á landinu öllu voru um 3.900 íbúðir til sölu í lok september samanborið við um 3.350 íbúðir í lok júlímánaðar. Íbúðum til sölu hefur fjölgað mikið síðastliðna tvo mánuði á höfuðborgarsvæðinu eða um 550 íbúðir. Alls voru um það bil 2.400 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, 660 íbúðir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 820 íbúðir annars staðar á landinu til sölu í lok september.

Um 500 fleiri íbúðir eru til sölu á landinu öllu nú samanborið við í september í fyrra. Þar af eru 350 þeirra á höfuðborgarsvæðinu og er fjölgun þeirra alfarið vegna fleiri fjölbýlisíbúða á sölu en fjöldi sérbyla er óbreyttur milli ára. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur sérbylishúsum á sölu fækkað um 120 en fjölbýlisíbúðum hefur fjölgað um 70. Annars staðar á landinu eru bæði 100 fleiri fjölbýlisíbúðir og sérbylishús til sölu nú samanborið við september 2023.

² Vegna þess tíma sem tekur að ganga frá samningum vegna kaupa heldur áfram að bætast í fjölda kaupsamninga sem gerðir voru á nýliðnum þriðja ársfjórðungi.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Verðþrýstingur áberandi mikill á meðal eldri íbúða

Töluverður verðþrýstingur mælist á íbúðamarkaði, en hlutfall íbúða sem seldist yfir ásettu verði mældist 18,9% í ágúst, en hlutfallið var 17,5% í júlí og hefur verið yfir 17% frá því mars á þessu ári.

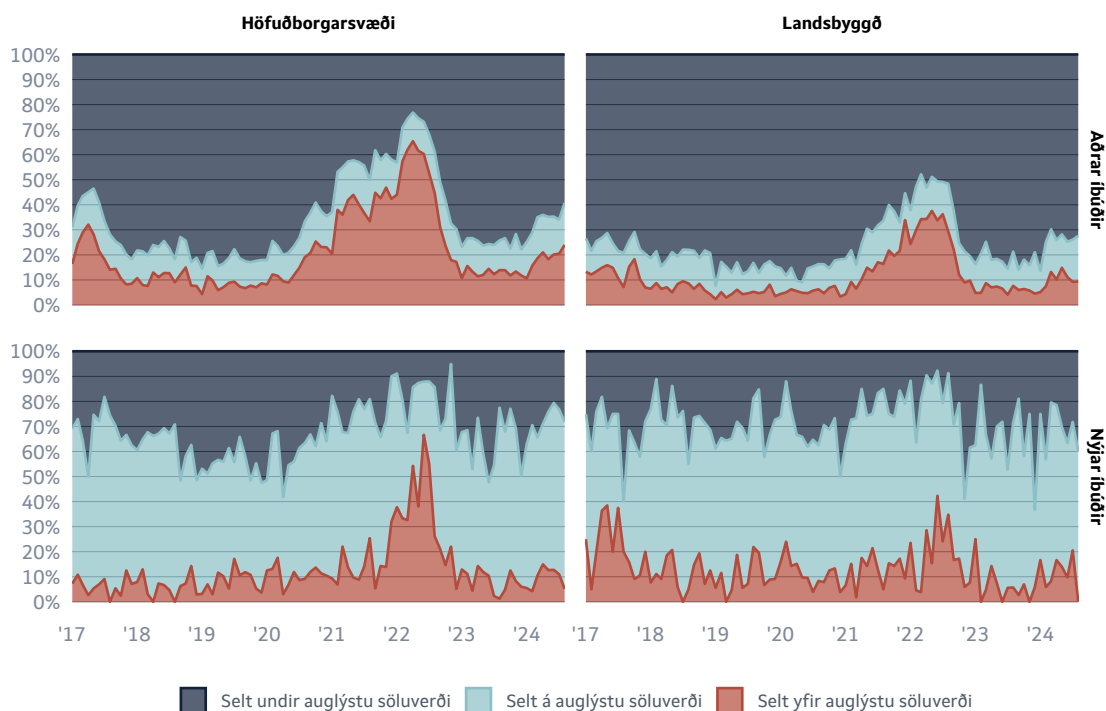
Verðþrýstingurinn mælist sérstaklega mikill á meðal íbúða sem ekki eru í nýbyggingum, en um 25,4% þeirra seldust yfir ásettu verði í mánuðinum. Til samanburðar seldust 21,1% slíkra íbúða yfir ásettu verði í júlí, en 14,3% þeirra seldust á yfirverði árið 2023 á höfuðborgarsvæðinu. Verðþrýstingur eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu er nú álíka mikill og hann var í lok árs 2017 þegar fasteignaverð hækkaði ört á milli mánaða, en ekki jafnmikill og hann var árin 2021 og 2022.

Öfuga þróun má hins vegar sjá á meðal nýrra íbúða, þar sem hlutfall þeirra sem seljast yfir ásettu verði lækkar töluvert á milli mánaða. Einungis 5% slíkra íbúða seldust yfir ásettu verði í ágúst á höfuðborgarsvæðinu, samanborið við 15,6% í júlí.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða (%)

jan. 2017 - ágú. 2024



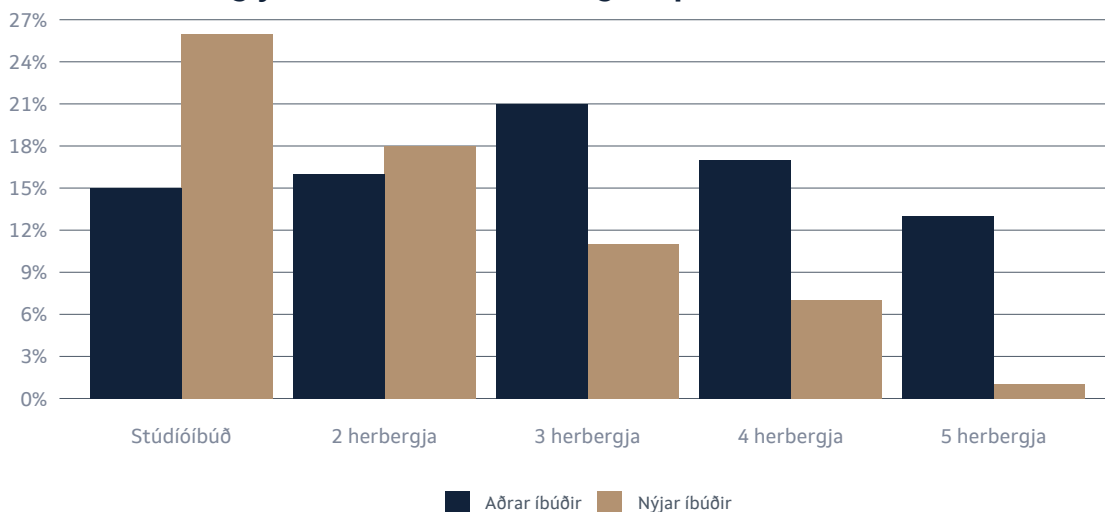
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Á mynd hér að ofan má sjá kaupverð nýrri og eldri íbúða samanborið við ásett verð frá árinu 2017, bæði á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni. Líkt og myndin sýnir seldust að meðaltali um 5-10% nýrra íbúða og um 10% eldri íbúða á yfirverði á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2018-2019, en á þeim tíma voru verðhækkanir á íbúðamarkaðnum hóflegar og í samræmi við almenna verðþróun. Samanborið við þann tíma er því verðþrýstingurinn mikill á eldri íbúðum þessa stundina á höfuðborgarsvæðinu, en lítill á nýjum íbúðum.

Auglýstar íbúðir allt að 22% dýrari en seldar íbúðir

Á tímabilinu janúar til ágúst voru 1.967 nýjar íbúðir og 4.538 aðrar íbúðir auglýstar til sölu. Söluhlutfall nýrra íbúða er um 36% á sama tíma og söluhlutfall annarra íbúða er 71%. Sala nýbygginga hefur verið hæg í ár, en óseldar nýjar íbúðir eru að meðaltali 10 milljón krónum dýrari en seldar nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

Verðmunur á auglýstu verði íbúða á sölu og kaupverði seldra íbúða



Heimild: Hagdeild HMS

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

Á töflu hér að ofan má sjá verðmunur á milli seldra og óseldra íbúða eftir herbergjafjölda og hvort þær séu í nýbyggingum eða ekki. Verðmunurinn er mestur hjá eins herbergja íbúðum í nýbyggingum, en auglýst verð slíkra íbúða á sölu er rúmlega fjórðungi hærra en meðalsöluverð þeirra á síðustu mánuðum. Fimm herbergja íbúðir í nýbyggingum eru aftur á móti auglýstar á sambærilegu verði og kaupverð þeirra á síðustu mánuðum.

Tvískipting á markaði vegna reglna Seðlabankans

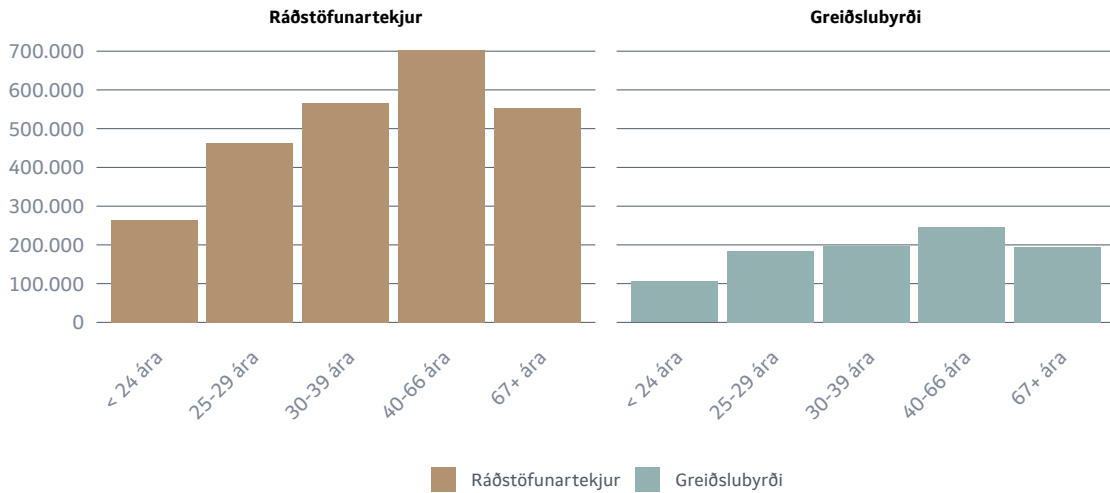
Mikill munur á auglýstu verði óseldra íbúða og á kaupverði seldra íbúða bendir til minni eftirspurnar eftir dýrari íbúðum á fasteignamarkaði, en skilyrði Seðlabankans um hámark á greiðslubyrði lána hafa dregið úr kaupgetu dýrari íbúða. Með minni eftirspurn eftir dýrari íbúðum hefur dregið úr umsvifum á fasteignamarkaði á síðustu mánuðum.

Myndin hér að neðan sýnir ráðstöfunartekjur hvers aldursflokks og hámark greiðslubyrði þeirra á mánuði út frá skattframtölum árið 2023.

Greiðslubyrði á mánuði er það hámark sem einstaklingur getur varið í afborganir af húsnæðisláni. En samkvæmt reglum Seðlabankans frá því desember 2021 má greiðslubyrði ekki vera yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum).

Ráðstöfunartekjur hvers aldursflokks á mánuði út frá skattframtölum árið 2023 og hámarksgreiðslubyrði þeirra á mánuði

Greiðslubyrði: 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum) samkvæmt reglum SÍ*



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
* Einstaklingar undir 30 ára aldri taldir sem fyrstu kaupendum.

Líkt og myndin sýnir var hámarksgreiðslubyrði ungs fólks undir 25 ára aldri um 100.000 krónur á mánuði í fyrra, en nær 200.000 krónum á mánuði hjá fólki á aldrinum 25-29 ára.

Ef gert er ráð fyrir að ráðstöfunartekjur aukist um 7,5% á milli áranna 2023 og 2024³ mætti búast við að fólk á aldrinum 25-29 ára gæti að meðaltali tekið lán fyrir um 50 milljóna króna íbúð. Mánaðargreiðslubyrði 40 milljóna króna verðtryggðs láns til 25 ára er í kringum 218.400 krónur með lægstu mögulegu breytilegu vöxtum banka og án viðbótarláns.

Hins vegar eru fáar íbúðir á fasteignamarkaði á viðráðanlegu verði fyrir þessa aldurshópa á höfuðborgarsvæðinu, þar sem meðalkaupverð íbúða var 83,3 milljónir króna í júlí og 87,1 milljón króna í ágúst. Einungis 4 nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu gengu kaupum og sölum á undir 50 milljón krónur en 140 eldri íbúðir á sama verðbili skiptu um eigendur í júlí- og ágústmánuði af 1.148 íbúðum.

Hátt hlutfall ódýrari íbúða seljast nú á yfirverði, sem bendir til mikillar undirliggjandi eftirspurnar á fasteignamarkaði á meðan framboð ódýrari íbúða er takmarkað. Reglur Seðlabankans hafa hins vegar haldið aftur af frekari verðhækkunum á íbúðamarkaði, þar sem íbúðakaupendur fá ekki samþykkt lán fyrir dýrari íbúðir vegna of hárrar greiðslubyrði. Reglurnar hafa því leitt til tvískipts fasteignamarkaðar, þar sem ódýrari íbúðir seljast hratt og dýrari íbúðir seljast hægt.

3 Seðlabankinn spáir 1,3 prósentu vexti í kaupmætti ráðstöfunartekna og 6,2 prósentu verðbólgu árið 2024 í Peningamálum 2024/3.

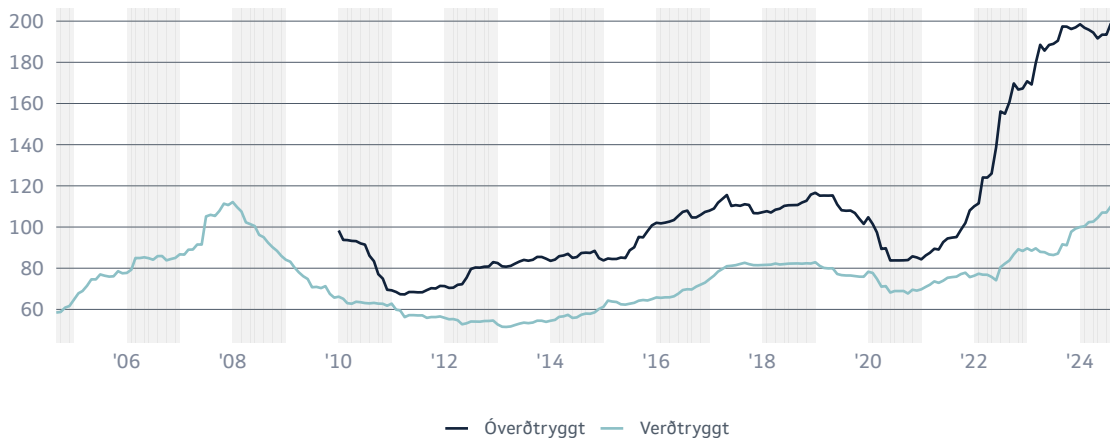
Mesta greiðslubyrði verðtryggðra lána frá hruni

Greiðslubyrði fasteignaverðs sýnir þróun á þeirri greiðslubyrði sem þarf til að fjármagna íbúðarkaup með lánum. Vísitalan tekur þannig tillit til bæði íbúðaverðs á föstu verðlagi og vaxta á íbúðalánnum.⁴ Ef miðað er við verðtryggð íbúðalán hefur greiðslubyrði fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 10,1% á þessu ári, en haldist óbreytt sé miðað við óverðtryggð lán. Greiðslubyrði fasteignaverðs miðað við óverðtryggða vexti hækkaði töluvert á síðasta ári eða alls um 16,2% á meðan greiðslubyrði miðað við verðtryggða vexti hækkaði minna eða um 11,5%.

Greiðslubyrði fasteignaverðs* á höfuðborgarsvæðinu á föstu verðlagi

Vísitala (Verðtryggt, jan. 2024 = 100)

sep. 2004 - ágú. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

*Miðað við 40 ára lán og lægstu vexti hjá bönkunum

Samhliða hærri verðtryggðum vöxtum hefur greiðslubyrði fasteignaverðs miðað við verðtryggða vexti hækkað á síðustu mánuðum. Sú greiðslubyrði hefur ekki verið jafnmikil frá árinu 2009, þegar verðtryggðir vextir á húsnæðislánnum hækkuðu vegna gengishruns og verðbóluskots eftir fjármálahrunið árið 2008.

Meðalsölutími nýrra íbúða hækkar en er enn stuttur í sögulegu samhengi

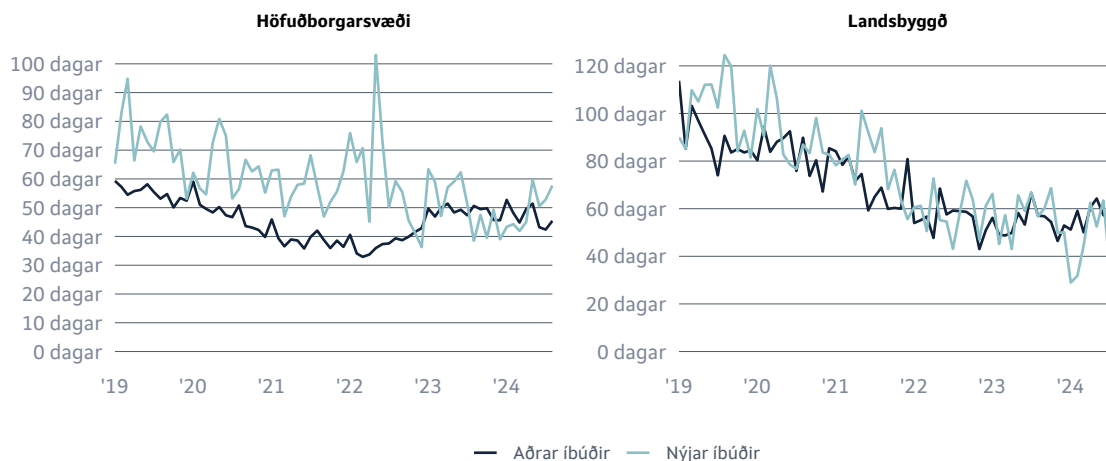
Einn mælikvarði á eftirspurn er meðalsölutími, sem er sá tími sem líður frá því að viðkomandi íbúð birtist á fasteignir.is þar til samningur er undirritaður. Í ágúst lengdist meðalsölutími nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu úr 51 degi í 57 daga. Meðalsölutími eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu lengdist úr 42 dögum í 45 daga. Hins vegar er gallinn

⁴ Vísitalan er reiknuð út frá vísitölu íbúðaverðs á föstu verðlagi og leiðrétt fyrir greiðslubyrði af hverri krónu tekin í lán. Vísitalan er kvörðuð þannig að greiðslubyrði verðtryggðra lána taki gildið 100 í janúar 2024 en fyrir óverðtryggð lán er þannig að hlutfallslegur munur á greiðslubyrði heldur sér.

á meðalsölu tíma sem mælikvarða á eftirspurn sá að hann lítur einungis til þeirra íbúða sem seldust og á hve löngum tíma það gerðist. Hann segir því ekkert um þær íbúðir sem eru enn óseldar.

Sölu tími íbúða*

jan. 2019 - ágú. 2024



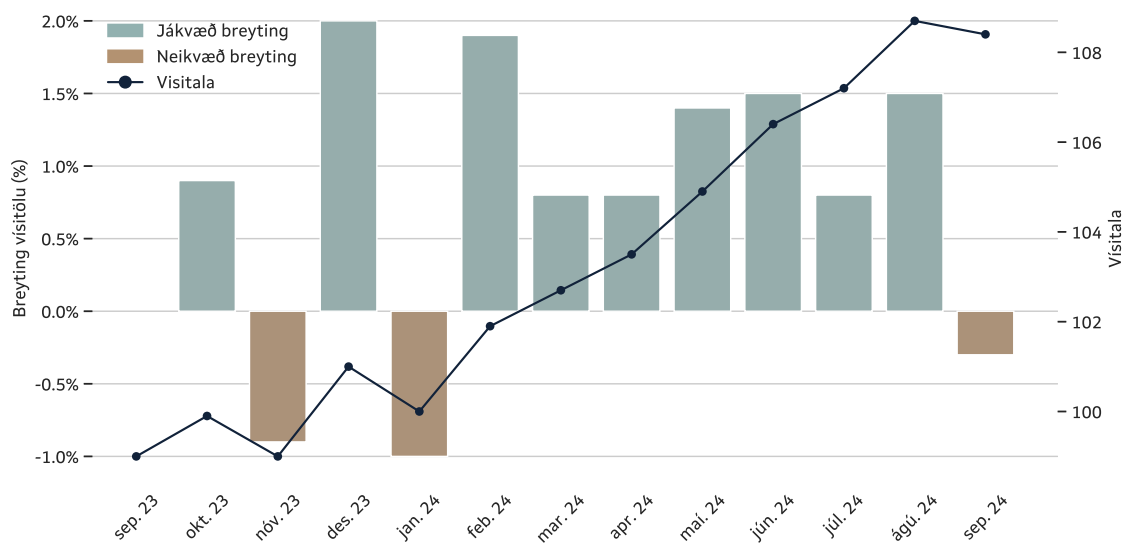
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
*Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður

Oft er kautilboð samþykkt á mun skemmri tíma en meðalsölu tíminn segir til um en innihalda þá fyrirvara um fjármögnun. Fjármögnun getur tekið tíma, sérstaklega ef kaupandi þarf að selja íbúð sem hann á fyrir til þess að fjármagna kaupin. Þannig geta jafnvel myndast sölukeðjur þar sem hver og ein íbúð þarf að seljast til þess að keðjan gangi upp. Þannig segir meðalsölu tími líka til um hversu fljótt gengur fyrir sig að leysa upp þær keðjur sem gjarnan myndast í fasteignaviðskiptum þegar kautilboðshafi þarf sjálfur að selja aðra eign til að viðskiptin gangi upp.

Vísitala íbúðaverðs lækkaði á milli mánaða

Vísitala íbúðaverðs mældist 108,4 stig í september og lækkaði um 0,28% á milli mánaða. Síðast lækkaði vísitalan á milli mánaða í janúar síðastliðinn. Á síðustu tólf mánuðum hefur íbúðaverð hækkað um 9,5% á meðan vísitala neysluverðs hækkaði um 5,4% fyrir sama tímabil. Á mynd hér að neðan má sjá mánaðarbreytingu vísitölunnar síðastliðið ár.

Breyting vísitölu íbúðaverðs og gildi síðastliðna 12 mánuði



Leigumarkaður

Ný leiguverðsjá á vef HMS

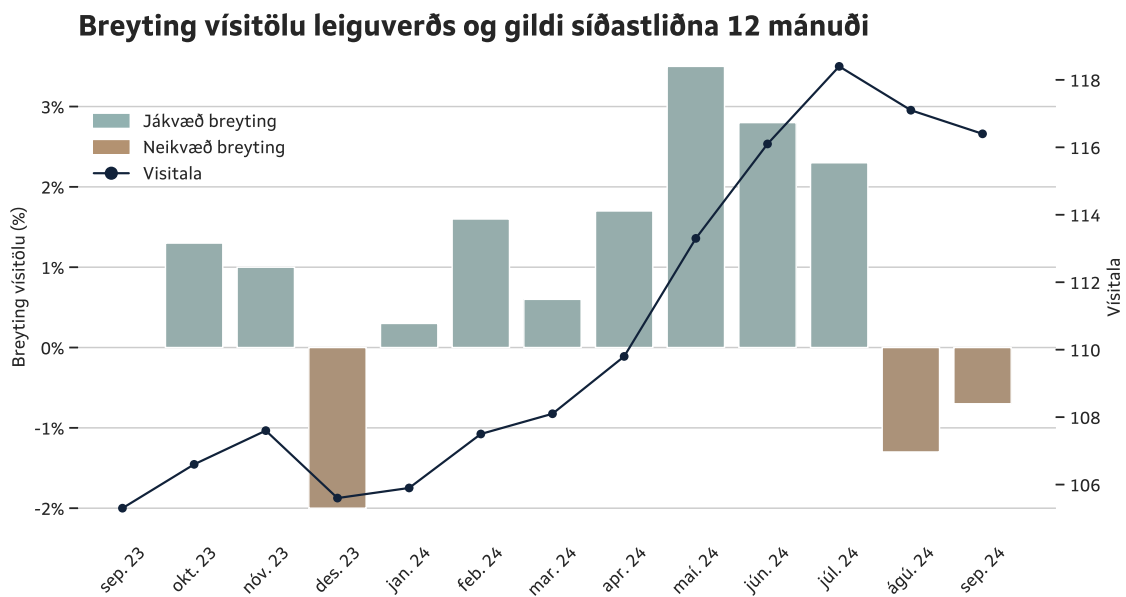
Ný leiguverðsjá er nú komin út á vef HMS, en [hana má nálgast með því að smella hér](#).

Leiguverðsjáin sýnir meðaltal leiguverðs nýskráðra leigusamninga eftir mánuðum, landshluta, sveitarfélagi, tegund leigusala, herbergjafjölda, stærð og samningsgerð. Með leiguverðsjánni geta leigusalar og leigutakar nálgast upplýsingar um markaðsverð íbúða og fjölda leigusamninga í hverjum mánuði.

Samkvæmt leiguverðsjánni var meðaltal leiguverðs í nýjum leigusamningum á 2-4 herbergja íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hjá óhagnaðardrífnum leigufélögum 178.000 krónur í september og hafði hún hækkað um 16.000 krónur frá því í ágústmánuði. Markaðsleiga á slíkum íbúðum, þ.e. íbúðum sem leigðar voru út af einstaklingum og hagnaðardrífnum leigufélögum, nam hins vegar 270.000 krónum í september, samanborið við 267.000 krónur í ágúst.

Vísitala leiguverðs lækkar áfram

Annar mánuðinn í röð lækkaði vísitala leiguverðs en hún mældist 116,4 stig í september. Vísitalan lækkaði um 0,6% á milli mánaða í september en hún lækkaði um 1,1% í ágústmánuði. Á mynd hér að neðan má sjá mánaðarbreytingu vísitölu leiguverðs á síðustu mánuðum.



Leiguverðshækkanir koma fram í nýjum verðbólgu mælingum Hagstofu

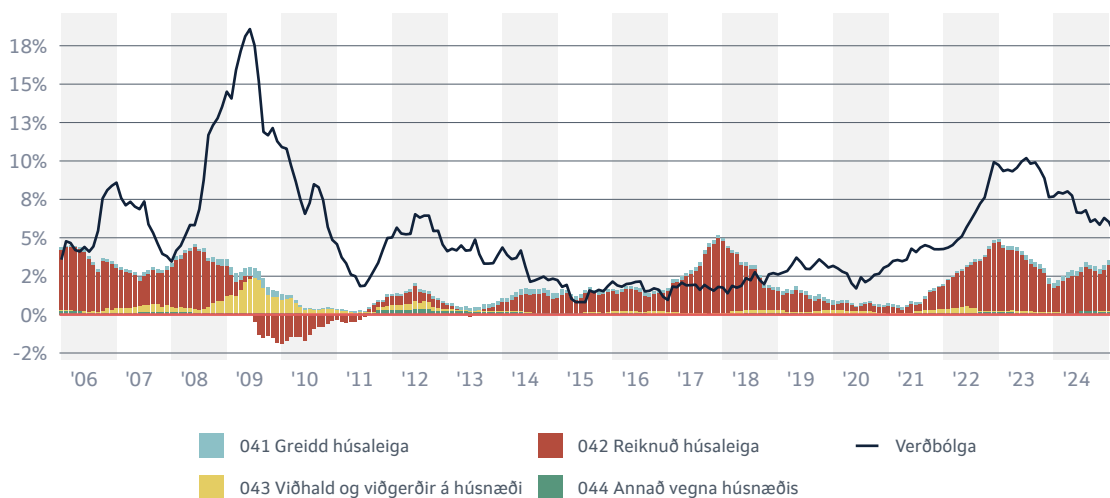
Frá og með júní á þessu ári hefur Hagstofan notast við nýja aðferðafræði við að meta kostnað þess að búa í eigin húsnæði. Áður var sá kostnaður reiknaður út frá íbúðaverði auk vaxtakostnaðar og afskrifta en nú er hann áætlaður út frá leiguverði á sambærilegum íbúðum á sama svæði. Reiknuð húsaleiga er stærsti einstaki liðurinn í vísitölu neysliverðs en vægi hans er 18,9% í vísitölunni.

Tólf mánaða verðbólga mældist 5,4% í september og rekja má yfir helming af verðlags-hækkunum síðustu tólf mánaða til hækkunar á reiknaðri húsaleigu. Samkvæmt hagfræðideild Landsbankans hefði verðbólga í sumar verið enn hærri ef Hagstofan notaðist enn við gömlu aðferðina, þar sem samtala íbúðaverðs, vaxtakostnaðar og afskrifta hafði þá hækkað umfram leiguverð.⁵

Hins vegar hefur markaðsleiga hækkað skarpt undanfarið, en tólf mánaða hækkunin á milli septembarmánaða 2023 og 2024 nemur 10,5%. Meðallengd tímabundinna⁶ leigusamninga úr Leiguskrá HMS er 13 mánuðir og þar af leiðandi ná nýlegar hækkanir á markaðsleigu ekki inn í nema lítinn hluta leigusamninga í hverjum mánuði. Því má gera ráð fyrir að á næstu 10-12 mánuðum verði umrædd hækkun búin að skila sér að mestu eða öllu leyti í þá leigusamninga sem liggja að baki mælingum Hagstofu á reiknaðri húsaleigu. Leiguverðshækkanir síðustu mánaða gætu því valdið verðbólguþrýstingi á næstu misserum.

Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu

Vísitala (2014 = 100)
ágú. 2005 - sep. 2024



5 Sjá: <https://www.landsbankinn.is/umraedan/efnahagsmal/ny-adferd-hefur-skilad-laegri-verdbolgu-maelingum>

6 Samningur telst tímabundinn ef hann er með skráðan lokadag.

Myndin hér að ofan sýnir framlag húsnæðisliðar til verðbólgu síðustu 19 árin. Samkvæmt henni hefur framlag húsnæðisliðarins til verðbólgunnar aukist frá ársbyrjun 2023, þar sem heildarverðbólgan hefur minnkað á meðan mældar verðhækkanir á húsnæðismarkaði hafa aukist að umfangi.

Á síðustu tveimur áratugum hefur húsnæðisliðurinn verið helsti drifkraftur verðbólgunnar á tveimur öðrum tímabilum. Fyrra tímabilið var á árunum 2006-2008, þegar miklar verðhækkanir áttu sér stað á húsnæðismarkaði, og seinna tímabilið var á árunum 2014-2018, þegar húsnæðisverð hækkaði töluvert samhlíða lítilli verðbólgu vegna gengisstyrkingar krónunnar, auk lækkandi vaxta og hærri ráðstöfunartekna heimila.

Dregur úr eftirspurnarþrýstingi á leigumarkaði

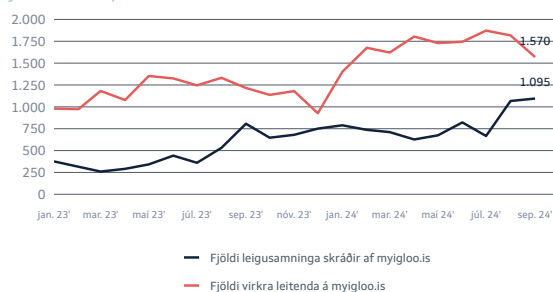
Leiguvefurinn Myigloo.is er markaðstorg fyrir aðila á leigumarkaði. Meginþorri leigusamninga sem skila sér þaðan í leiguskrá HMS eru vegna leiguíbúða sem leigðar eru út af einstaklingum. Fyrir vikið gefur gagnasafn Myigloo.is nokkuð raunsæja mynd af þróun þess hluta markaðarins.

Á meðfylgjandi grafi má sjá fjölda virkra leitenda, þ.e. notenda sem sækja að minnsta kosti einu sinni um leiguhúsnæði innan hvers mánaðar á myigloo.is. Í fyrra voru virkir leitendur á bilinu 900-1.300 í hverjum mánuði, en frá ársbyrjun hafa þeir verið á bilinu 1.400-1.800 í hverjum mánuði. Virkir leitendur voru flestir í júlí, en þá voru þeir 1.870 talsins.

Í september fækkaði virkum leitendum hins vegar nokkuð, sem bendir til þess að eftirspurn eftir leiguhúsnæði sé að minnka. Alls sóttu 1.570 notendur Myigloo.is um leiguhúsnæði að minnsta kosti einu sinni talsins, miðað við 1.817 í ágúst. Hins vegar voru virkir leitendur á síðunni í september 29% fleiri en í sama mánuði í fyrra.

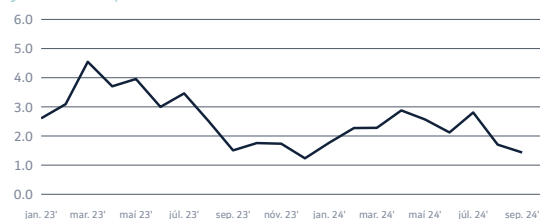
Fjöldi virkra leitenda samanborið við fjölda leigusamninga á myigloo.is

jan. 2023 - sep. 2024



Virkir leitendur sem hlutfall af leigusamningum

jan. 2023 - sep. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og myigloo.is

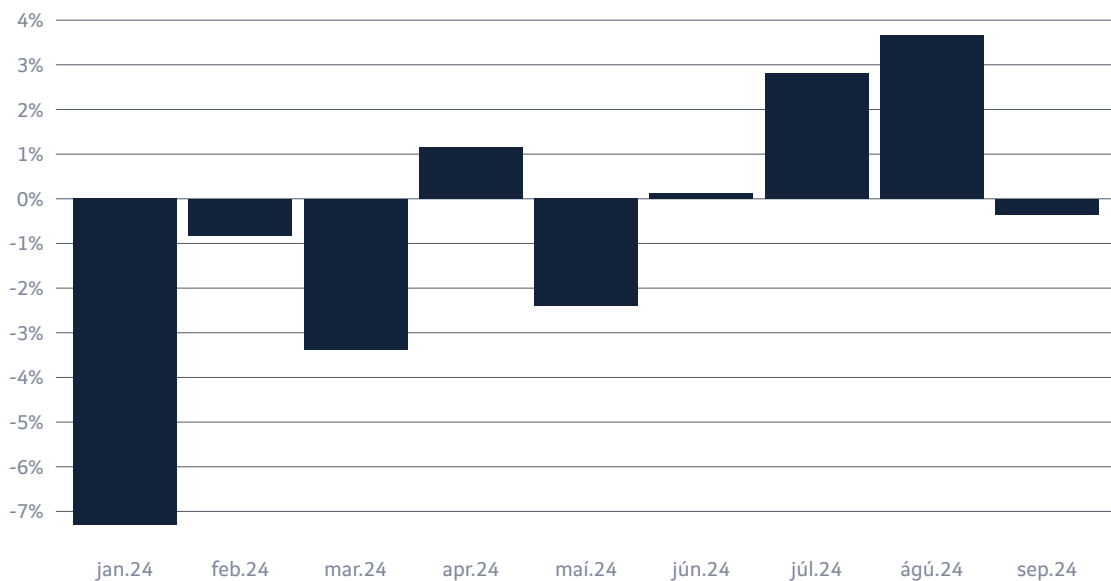
Á sama tíma og virkum leitendum hefur fækkað hefur fjöldi leigusamninga sem skráðir eru í Leiguskrá í gegnum myigloo.is í hverjum mánuði aukist síðustu mánuði. Fleiri gerðir leigusamningar á sama tíma og virkum leitendum fækkar bendir til þess að dregið hafi úr eftirspurnarþrýstingi á leigumarkaði og að eftirspurnin nú sé álíka mikil og á haustmánuðum í fyrra.

Lítill munur á auglýstu verði og undirrituðum leigusamningi

Framan af ári var algengara að leigufjárhæð undirritaðra leigusamninga væru undir auglýstu verði á Myigloo.is. Frá sumarbyrjun hefur sú þróun hins vegar snúist við og umsamið leiguverð verið jafnt eða yfir auglýstu leiguverði á síðunni.

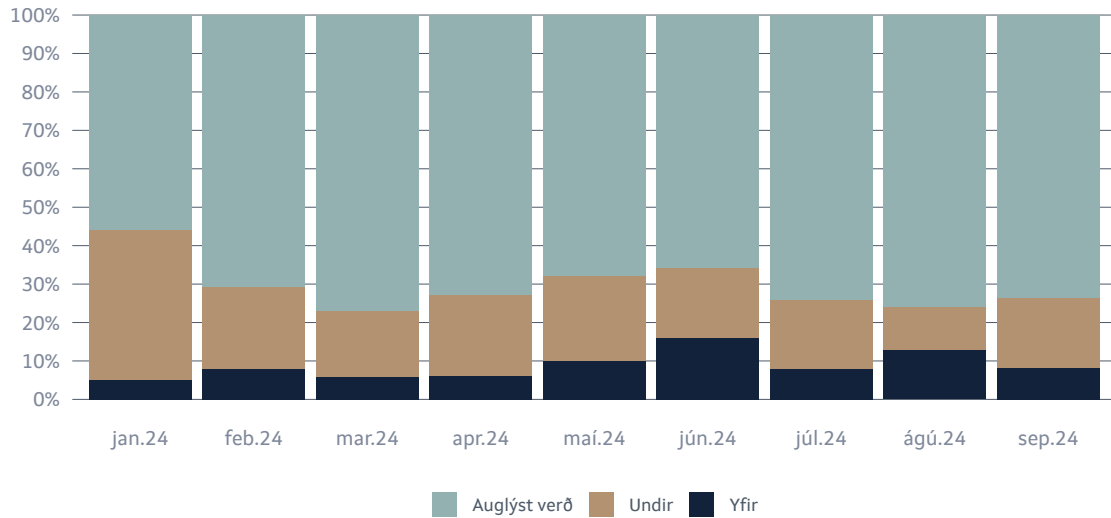
Muninn á umsömdu og auglýstu leiguverði má sjá á mynd hér að neðan. Samkvæmt henni var munurinn mestur í janúarmánuði á þessu ári þar sem umsamið leiguverð var að jafnaði 7% lægra en auglýst leiguverð.

Umsamið leiguverð að frádregnu auglýstu leiguverði íbuða á Myigloo.is



Frá febrúar á þessu ári hefur munur á auglýstu verði og undirrituðum leigusamningi hins vegar verið á bilinu -3.4% til +3.7% að jafnaði eftir mánuðum. Stór meirihluti undirritaðra leigusamninga hafa verið leigðir út á auglýstu verði. Sjá má á myndinni hér að neðan að 66 til 77% undirritaðra leigusamninga sem gerðir hafa verið frá febrúar 2024 hafa verið leigðir á ásettu verði á Myigloo.is.

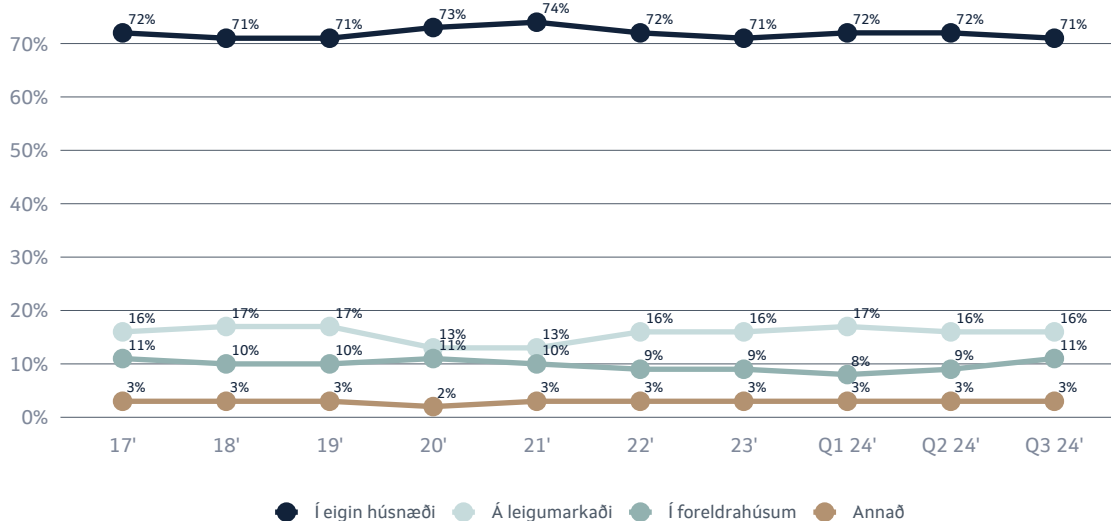
Hlutfallsleg skipting leigusamninga eftir því hvort þeir voru gerðir yfir, undir eða á auglýstu verði



Leigumarkaður hefur haldist stöðugur að stærð í tvö ár

HMS lætur framkvæma búsetumælingu á hverjum ársfjórðungi yfir árið í formi spurningakannana þar sem haft er samband við einstaklinga 18 ára og eldri og þeir spurðir um búsetu og aðra tengda þætti. Í nýjstu mælingunni á nýliðnum þriðja fjórðungi þessa árs helst hlutfall fólks á leigumarkaði stöðugt í 16% á milli ársfjórðunga en hlutfall þeirra sem búa í foreldrahúsum hækkar úr 9% í 11%. Þónokkrar sveiflur geta verið í þessum mælingum, til að mynda vegna árstíðabundinna þátta, en frá árinu 2022 hefur þróunin verið nokkuð stöðug.

Þróun búsetuforms frá árinu 2017



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Frá því að mælingarnar hófust árið 2017 og út árið 2019 voru 16 til 17% svarenda á leigumarkaði. Við upphaf heimsfaraldurs í byrjun árs 2020 minnkaði hlutdeild leigjenda í könnuninni, samhliða lægri vöxtum á húsnæðislánnum sem gerði það að verkum að fleiri gátu keypt sér húsnæði. Áhrifin gengu svo til baka samhliða skörpum vaxtahækkunum árið 2022 og bendir könnunin til þess að hlutdeild leigjenda á húsnæðismarkaði sé nú orðin áþekkt því sem hún var fyrir tíma lágra vaxta.

Helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað

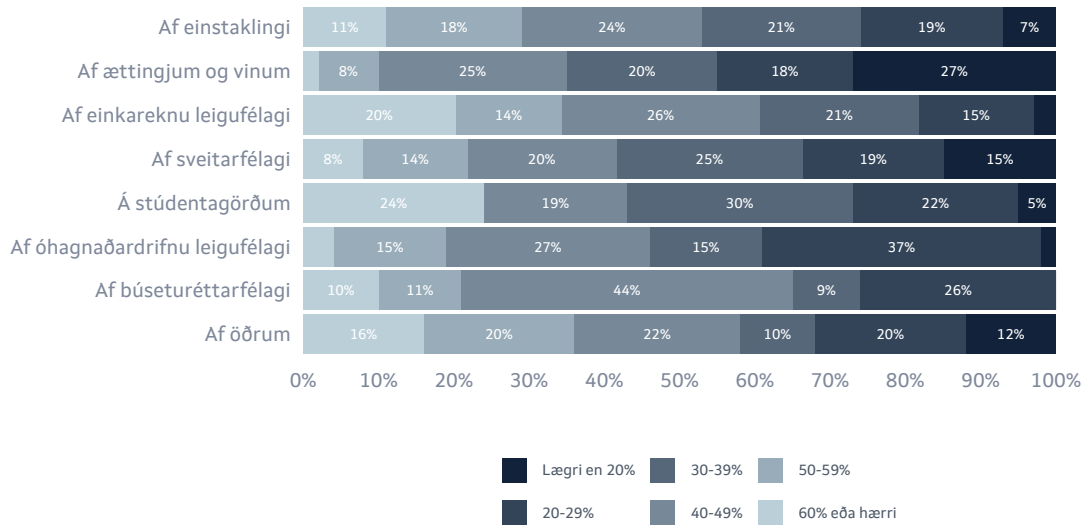
Á hverju ári lætur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma mælingu á stöðu leigjenda. Mælingin felst í spurningakönnun sem borin er undir leigjendur eingöngu og þeir spurðir um fjárhag, viðhorf, bakgrunn og önnur atriði er varða stöðu þeirra á leigumarkaði. Hér verður stiklað á stóru í helstu niðurstöðum könnunarinnar í ár⁷ og þær bornar saman við fyrri ár en lesa má lengri útgáfu af niðurstöðunum [hér](#).

Ef leigumarkaðurinn er skoðaður í heild sést að meðalhlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu er 44% sem má teljast íþyngjandi en hlutfallið hefur haldist í 43 til 45% frá 2020. Séu svör allra leigjenda flokkuð eftir því hversu hátt hlutfall ráðstöfunartekna fór í leigugreiðslu kemur í ljós að helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað, sem er skilgreindur sem húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.

Margir leigjendur sem búa á stúdentagörðum bjuggu við íþyngjandi húsnæðiskostnað, en tæpur fjórðungur þeirra borgaði meira en 60% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Staðan var einnig svipuð hjá þeim sem leigja hjá einkareknum leigufélögum, en um fimmtungur þeirra greiddi 60% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum í leigu.

7 Skoðanakönnunarfyrirtækið Prósent sá um framkvæmd könnunarinnar fyrir HMS og var gögnum safnað á tímabilinu 28. júní 2024 til 25. júlí 2024. Heildarfjöldi svarenda var 661 talsins og svarhlutfallið í könnuninni var 49%.

Hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Húsnæðiskostnaðurinn var ólíklegastur til að vera íþyngjandi hjá þeim sem leigðu af ættingjum og vinum, en 45% þessa hóps greiddu innan við 30% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Einnig var húsnæðiskostnaðurinn ólíklegri til að vera íþyngjandi hjá þeim sem leigja af óhagnaðardrifnum leigufélögum, en 39% þessa hóps greiddu innan við 30% af ráðstöfunartekjum í húsaleigu.

Sá hópur hefur rúmlega tvöfaldast frá 2021 en það ár greiddu einungis 19% leigjenda af óhagnaðardrifnum leigufélögum innan við 30% af ráðstöfunartekjum í húsaleigu. Þó það hlutfall tekna sem fer í leigugreiðslur sé lægra en hjá leigjendum almennt ber að hafa í huga að í almenna íbúðakerfinu⁸ skal þess að jafnaði gætt að húsnæðiskostnaður rúmist innan fjórðungs af tekjum leigjenda.

Þeir sem leigja af sveitarfélögum með lægstu ráðstöfunartekjurnar

Ráðstöfunartekjur leigjenda voru 589 þúsund krónur að meðaltali í könnuninni og hækka um 15% milli ára. Síðustu ár hefur samsetning leigjenda breyst og fleiri leigjendur eru langskólagengnir en alls eru 35% svarenda með grunn- og/eða framhaldsmenntun úr háskóla en hlutfallið var 31% árið 2019.

8 Með almenna íbúðakerfinu er átt við leiguíbúðir sem HMS og sveitarfélög hafa veitt stofnframlög til byggingar eða kaupa. Þeim skal úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum, námsmönnum, ungu fólki, öldruðum, fötluðu fólki og fólki sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Almennar íbúðir geta því verið félagslegt húsnæði, en ekki er allt félagslegt húsnæði almennar íbúðir.

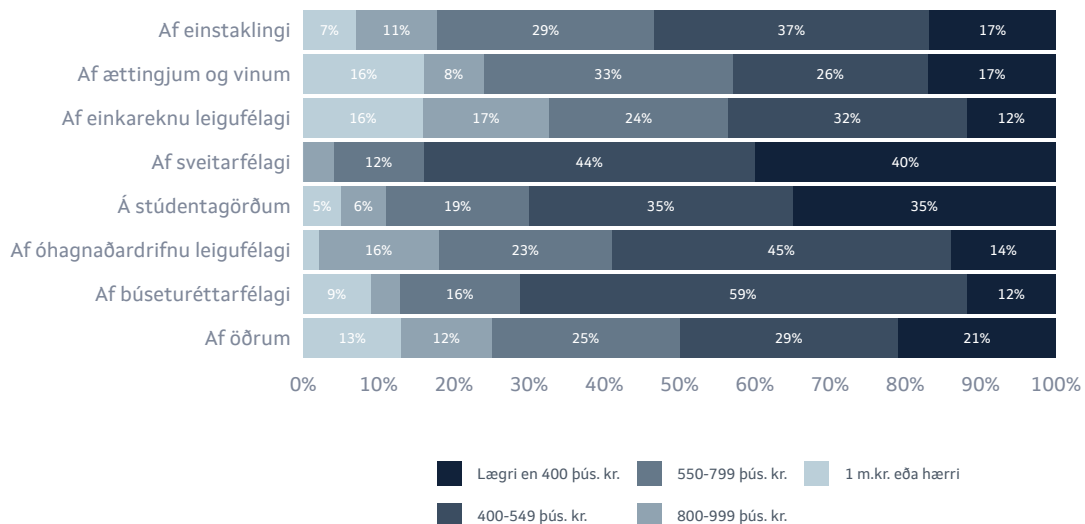
Þessi þróun er í samræmi við hærra hlutfall langskólagenginna í þjóðfélaginu í heild sinni. Á tíu ára tímabili frá 2011 til 2021 fór hlutfall þeirra sem eru 16 ára og eldri og með einhvers konar háskólamenntun úr 23,4% í 30,1% af heildarfjölda þeirra sem eru 16 ára og eldri.

Hæstu ráðstöfunartekjur leigjenda eru á meðal þeirra sem leigja af einkareknum leigufélögum eða 674 þúsund krónur á mánuði en þar á eftir eru ráðstöfunartekjur leigjenda sem leigja af vinum og ættingjum eða um 669 þúsund krónur á mánuði.

Lægstar eru ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja af sveitarfélögum eða um 435 þúsund á mánuði sem er um 40 þúsund krónum hærrí en ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja á stúdentagörðum.

Mikill munur er á kynjum en um helmingur (49%) af ráðstöfunartekjum kvenna fer í að borga leigu á meðan hlutfallið er 38% meðal karla. Á meðal þeirra sem eru með lægri heildarlaun en 400 þúsund krónur á mánuði fara tvær krónur af hverjum þremur (66%) krónum í að borga leigu. Í alþjóðlegum samanburði býr hátt hlutfall leigjenda við íþyngjandi húsnæðiskostnað hér á landi og innan OECD er húsnæðiskostnaður leigjenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur þeirra einungis meiri í Finnlandi, Noregi, Svíþjóð og Hollandi.

Ráðstöfunartekjur leigjenda eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

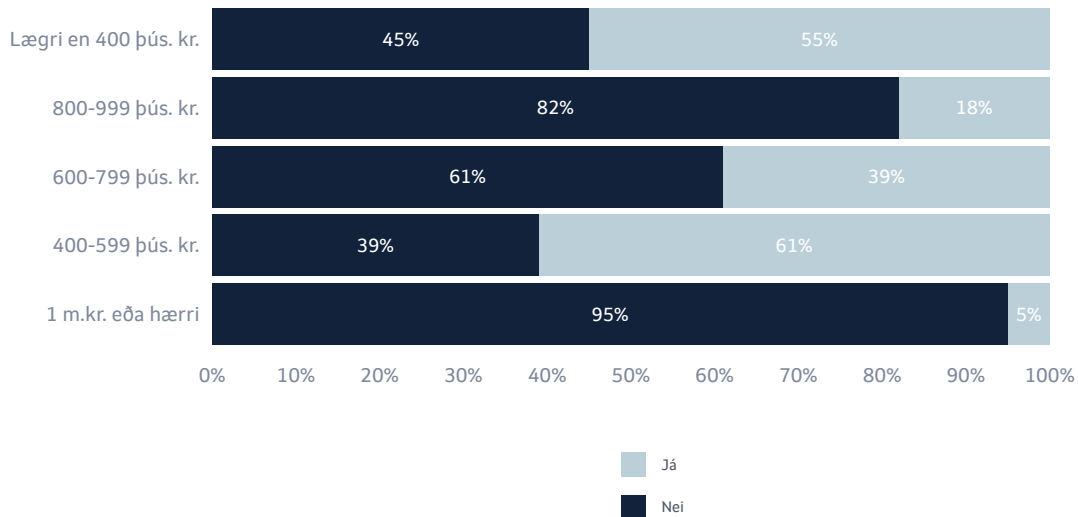
Færri fá húsnæðisbætur í leigukönnuninni í ár

HMS greiðir húsnæðisbætur til tekju- og eignalágra leigjenda og eru þær greiddar mán-aðarlega. Húsnæðisbótum er ætlað að lækka húsnæðiskostnað tekju- og eignaminni leigjenda og stuðla að auknu húsnæðisöryggi.

Um 43% leigjenda fá húsnæðisbætur frá HMS og lækkar hlutdeild þeirra milli ára en í fyrra fengu 46% húsnæðisbætur greiddar. Hlutföllin eru eins á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni. Hins vegar er talsverður munur á hlutföllum kynjanna í þessu tilliti því um 51% kvenna segjast fá húsnæðisbætur, en 32% karla.

Um þrír af hverjum fjórum (72%) þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur eru með einstaklingstekjur (tekjur fyrir skatta og önnur gjöld) undir 600 þúsund krónur á mánuði.

Hlutfall leigjenda sem fá greiddar húsnæðisbætur eftir flokkun ráðstöfunartekna



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Helstu ástæður fyrir því að leigjendur fengu ekki húsnæðisbætur þrátt fyrir að hafa sótt um voru þær að tekjur og eignir skertu bæturnar að fullu en um 81% merktu við það, 14% sögðu að leigusamningur væri ekki opinberlega skráður. Um 7% sögðust ekki vera með skráð lögheimili í leiguhúsnæðinu og 3% sögðu að húsnæðið uppfyllir ekki lágmarkskröfur (t.d. leiga á stöku herbergi).

Um 45% leigjenda sögðust ekki hafa sótt um húsnæðisbætur vegna þess að þeir sögðust vera með of háar tekjur. Um 43% vissu að þeir uppfylltu ekki skilyrðin og sóttu þar af leiðandi ekki um. Um 18% sögðust ekki vera með skriflegan leigusamning en það hlutfall hækkar milli ára (var 13% í fyrra). Meirihluti þeirra sem ekki sögðust vera með skriflegan leigusamning eru með 600 þúsund eða minna í mánaðartekjur fyrir skatta

og önnur gjöld. Helsta ástæðan fyrir því sem leigjendur nefndu af hverju þeir voru ekki með opinberlega skráðan samning var einkum sú að leigan var ekki gefin upp til skatts, leigusalinn bauð ekki upp á það eða þeir voru að leigja af ættingja eða vini og leigan var lág. Um 9% svarenda merktu við að þeir vissu hreinlega ekki að það væri hægt.

Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta hækkuðu um fjórðung 1. júní síðastliðinn², auk þess sem bæturnar taka nú til fleiri heimilismanna og skerðingamörk vegna eigna eru hærri. Þær breytingar hafa í takmörkuðu mæli náð fram í könnuninni í ár þar sem hún fór fram í júní og júlí en athyglisvert verður að fylgjast með áhrifum þessara hækkana á næstu mánuðum, misserum og í leigumarkaðskönnun næsta árs.

Fleiri þiggja húsnæðisbætur á haustin

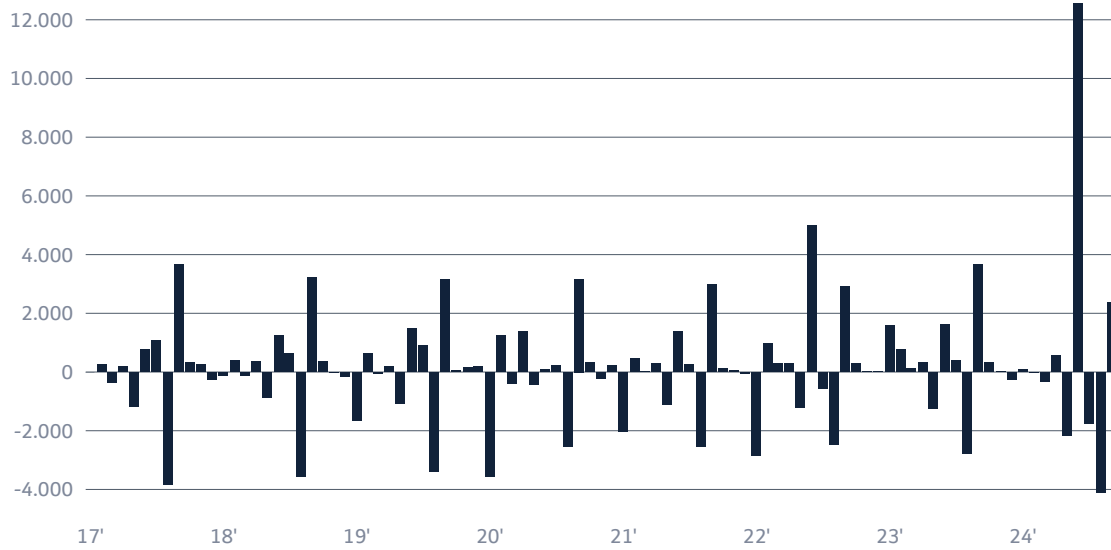
Heildarfjárhæð húsnæðisbóta sem greiddar voru út þann 1. október síðastliðinn nam rúmlega 886 milljónum króna náðu þær til um 16.300 umsækjenda. Þar af voru 866 milljónir króna vegna leigu í septembermánuði.

Húsnæðisbótaþegum fjölgaði um tæplega 400 milli mánaða í september en meira en helmingur þeirra fjölgunar má rekja til fleiri námsmanna sem leigja á heimavist eða á námsgörðum. Námsmönnum sem þiggja húsnæðisbætur fækkar á sumrin þar sem námsmannaíbúðir eru í mörgum tilfellum leigðar út skólaárið. Þegar nýtt skólaár gengur í garð á haustin fjölgar þeim aftur og myndar þetta árstíðasveiflu í fjölda húsnæðisbótaþega.

Meðalhúsnæðisbætur námsmanna voru rúmar 46 þúsund króna í september og meðalfjárhæð húsaleigu þeirra var um 138 þúsund króna.

Námsmenn eru líklegri til að hafa breytilegar tekjur og margir hverjir aflu meirihluta tekna sinna á sumrin. Á meðfylgjandi grafi má sjá breytingar milli mánaða á meðalfjárhæð húsnæðisbótaþega sem leigja af námsgörðum. Lækkun húsnæðisbóta þeirra í ágúst má rekja til skerðingar vegna tekna en húsnæðisbætur námu 32% leigufjárhæð námsmanna í ágúst.

Breyting milli mánaða í fjölda bótaþega sem leigja af námsgörðum



Í september í fyrra námu húsnæðisbætur um 29% af leigufjárhæð námsmanna. Að meðaltali námu húsnæðisbætur 34% af leigufjárhæð námsmanna í nýliðnum septembermánuði en hækkun grunnfjárhæðar húsnæðisbóta, sem tók gildi í júní síðastliðnum, hefur aukið ráðstöfunartekjur þeirra sem þiggja húsnæðisbætur.

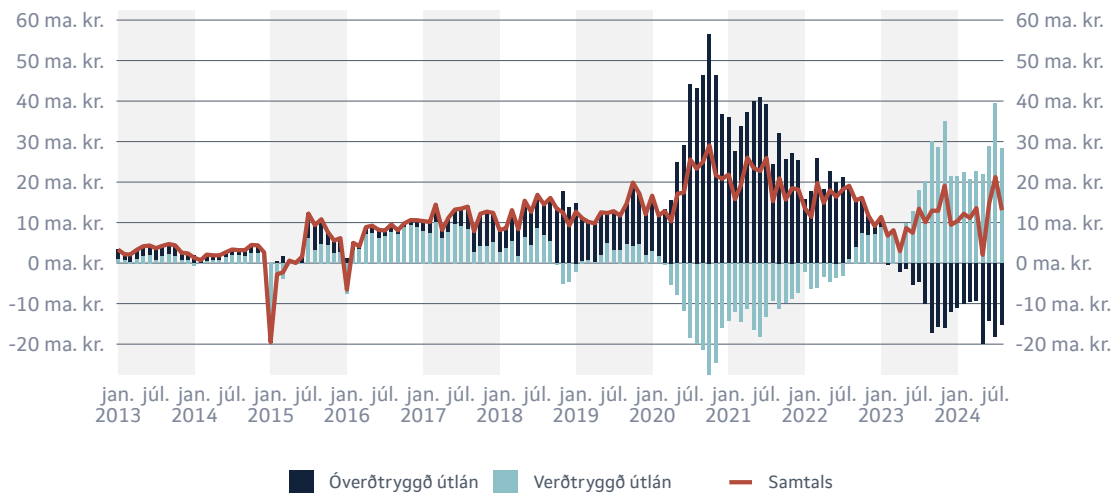
Lánamarkaður

Verðtryggð íbúðalán áfram ríkjandi hjá heimilum

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 13,1 ma. kr. í ágúst. Hrein ný verðtryggð íbúðalán til heimila námu samtals 28,2 ma. kr. í mánuðinum en uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram og námu 15,1 ma. kr. í ágúst og var þetta fjórði mánuðurinn í röð þar sem uppgreiðsla óverðtryggðra lána nemur 14 milljörðum króna eða meira. Að sama skapi hafa hrein ný verðtryggð lán numið 20 milljörðum króna eða meira á mánuði síðastliðna 12 mánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - ágú. 2024

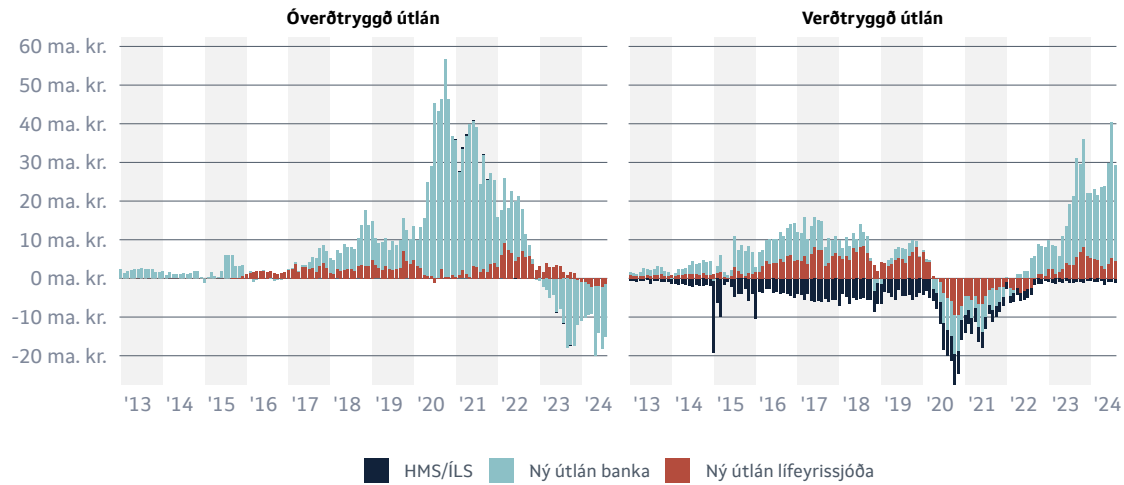


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Alls tóku heimili ný verðtryggð lán hjá bönkum að fjárhæð 24,7 ma. kr. í ágúst en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum lánum til banka námu 13,7 ma. kr. Heimili tóku alls ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum fyrir 4,5 ma. kr. en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum lánum til lífeyrissjóða námu alls 1,4 ma. kr. í ágúst mánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - ágú. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Meðalbrúttóeign hvers heimilis óbreytt milli ára

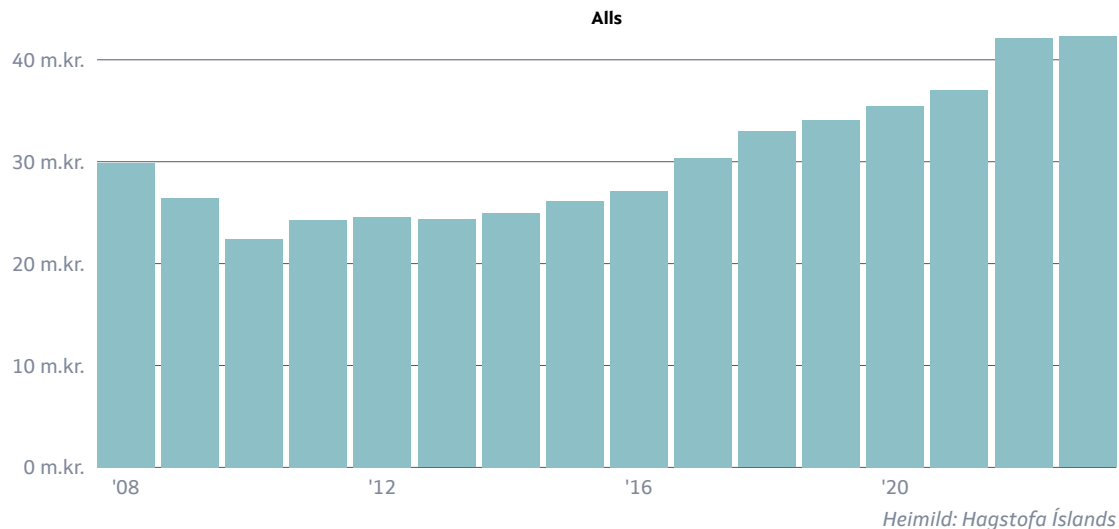
Upplýsingar um eignir og skuldir landsmanna samkvæmt skattframtölum fyrir árið 2023 þeirra sýna að meðalbrúttóeign⁹ hvers heimilis stóð nánast í stað í fyrra á núverandi verðlagi, þar sem hún hækkaði um 0,4%.

Hækkandi íbúðaverð á undanförunum árum hefur gert það að verkum að virði fasteigna sem eru í eigu heimila hefur aukist. Heimilin áttu að meðaltali fasteignir uppá 42,3 m.kr. sem er tæplega 20% meira en það var árið 2020 miðað við núverandi verðlag og 56% meira en árið 2016. Á höfuðborgarsvæðinu var meðaltalið töluvert hærra eða 48,3 m. kr. samanborið við 31,5 m. kr. á landsbyggð.

9 Með brúttóeign er átt við eignir þar sem ekki hefur verið tekið tillit til skulda

Meðalbrúttóeign hvers heimilis skv. skattframtölum á núverandi verðlagi

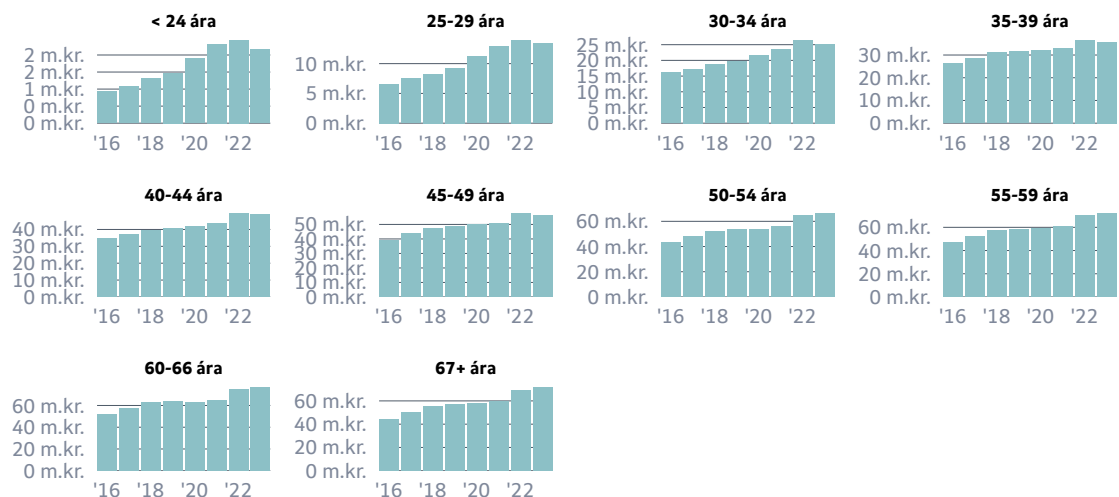
2008 - 2023



Íbúðaverð hækkaði um 5,4% í fyrra en brúttóeign þeirra í fasteignum sem eru undir 50 ára minnkaði lítillega í fyrra að jafnaði. Á sama tíma jókst virði fasteigna 50 ára og eldri lítillega. Sögulega fáir ungir kaupendur komu nýir inn á fasteignamarkað í fyrra, sér í lagi á fyrri hluta ársins, sem gæti átt sinn þátt í fyrrnefndri þróun.

Meðalbrúttóeign hvers heimilis skv. skattframtölum á núverandi verðlagi

2008 - 2023



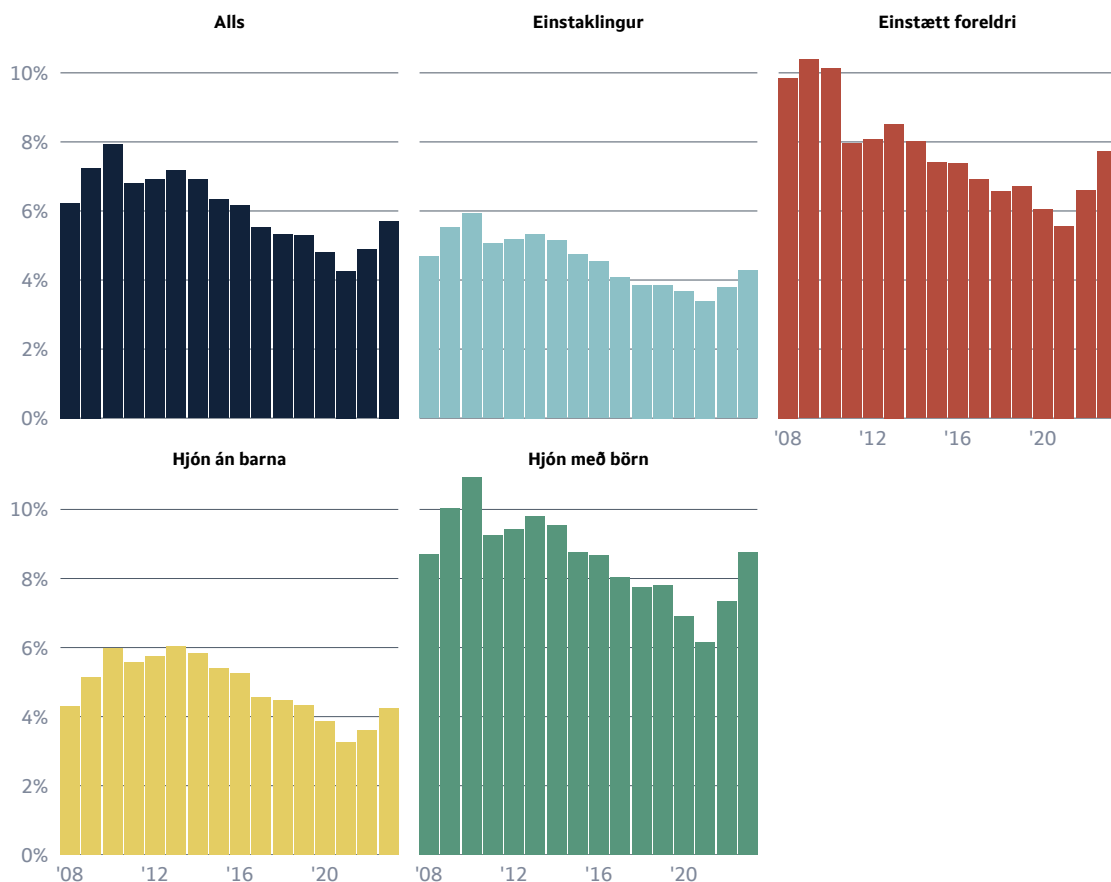
Barnafjölskyldur finna mest fyrir hækkandi greiðslubyrði

Í nýlegri netkönnun Prósents¹⁰ kom fram að 34% af ráðstöfunartekjum heimilis fer í húsnæðiskostnað (svo sem afborganir af lánum, auk vaxtagreiðslna, fasteignagjalda, rafmagns og hita) meðal þeirra sem búa í eigin húsnæði. Hlutfallið helst óbreytt milli ársfjórðunga. Hlutfallið er hærra meðal þeirra sem eru undir 35 ára aldri, en 42% af ráðstöfunartekjum þeirra fer í húsnæðiskostnað miðað við 26% ráðstöfunartekna þeirra sem eru 55 ára og eldri. Ekki er munur á hlutfallinu meðal fasteignaeigenda eftir búsetu. Þónokkur munur er eftir kynjum en karlmenn greiða að jafnaði 30% en meðal kvenna er hlutfallið 39% af ráðstöfunartekjum heimilis sem fer í húsnæðiskostnað.

Á mynd hér að neðan má sjá vaxtagjöld vegna íbúðalána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eftir heimilisgerðum. Líkt og myndin sýnir hækkuðu vaxtagjöld íbúðalána annað árið í röð eftir tímabil lágra vaxta árin 2020 og 2021 en heimili landsins greiddu að jafnaði 5,7% af ráðstöfunartekjum í vaxtagjöld í fyrra og er hlutfallið það hæsta frá 2016.

Vaxtagjöld v/íbúðalána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum

2008 - 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

10 Gögnum var safnað saman á tímabilinu 6.-20. september meðal 2.600 einstaklinga 18 ára og eldri. Svarhlutfallið var 51%.

Vert er að minnast á að stór hluti lána á lágum föstum óverðtryggðum lánunum losna í vetur og fram á mitt næsta ár. Viðbúið er að vaxtabyrði margra heimila muni þyngjast þegar fyrrnefnd lán koma til vaxtaendurskoðunar.

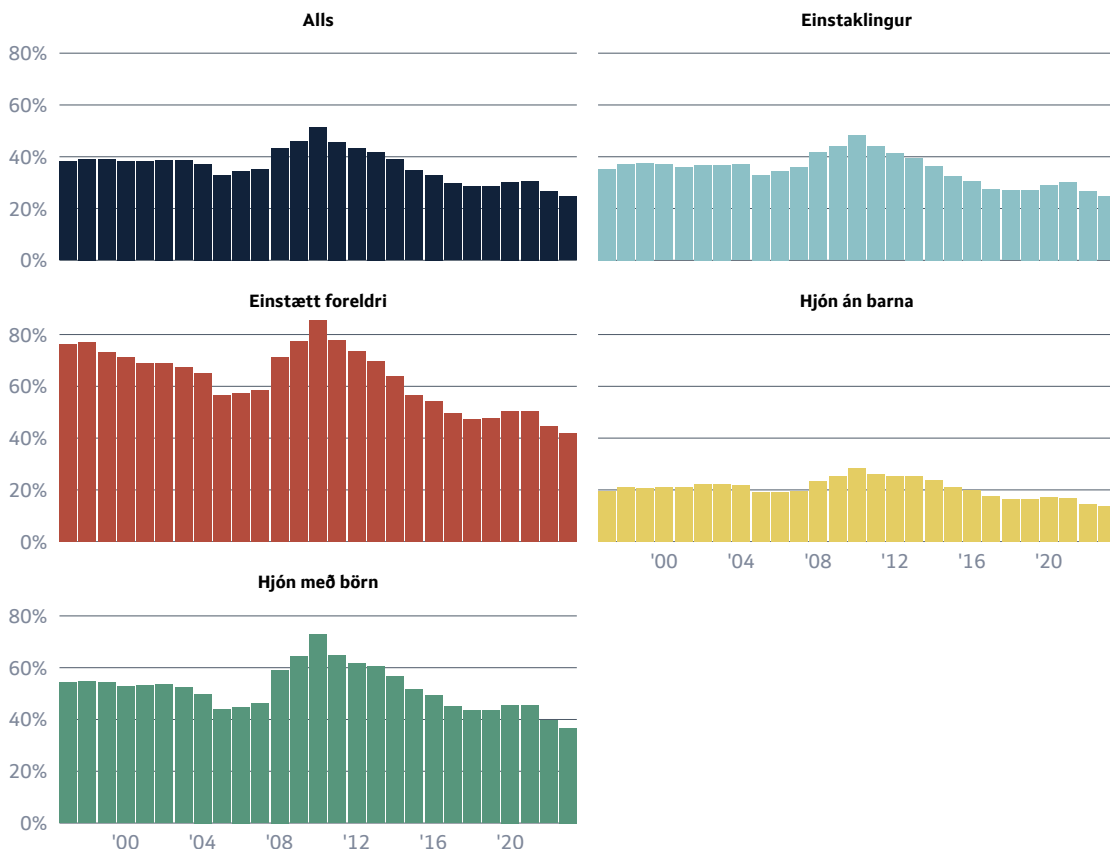
Hækkandi vaxtabyrði kemur illa niður á einstaklingum með íbúðalán. Þó er mikill munur eftir fjölskyldustöðu en verst kemur hækkandi greiðslubyrði niður á hjónum með börn og því næst einstæðum foreldrum. Sé vaxtabyrði skoðuð eftir aldri sést að vaxtabyrði er mest meðal 35-39 ára en fer minnkandi eftir það. Raunar er vaxtabyrði mjög svipuð meðal aldurshópsins 30-44 ára eða á bilinu 8 - 8,2% af ráðstöfunartekjum innan þess aldursbils.

Veðsetning fasteignaeigenda í sögulegu lágmarki

Með hækkandi fasteignaverði hefur eiginfjárstaða heimila batnað og meðalveðsetningarhlutfall heimila lækkað töluvert síðustu ár og lækkaði um tvö prósent milli ára í fyrra. Íbúðalán heimila eru nú um 25% af verðmæti fasteigna í þeirra eigu og er þetta lægsta veðsetningarhlutfall sem mælt hefur í þann aldarfjórðung sem tölurnar ná til. Veðsetningarhlutfallið er þó misjafnt eftir fjölskyldustöðu og er hæst meðal einstæðra foreldra eða tæp 42%.

Meðalveðsetningarhlutfall heimila

Lán v/íbuða / Fasteign í skattskýrslu
1997 - 2023

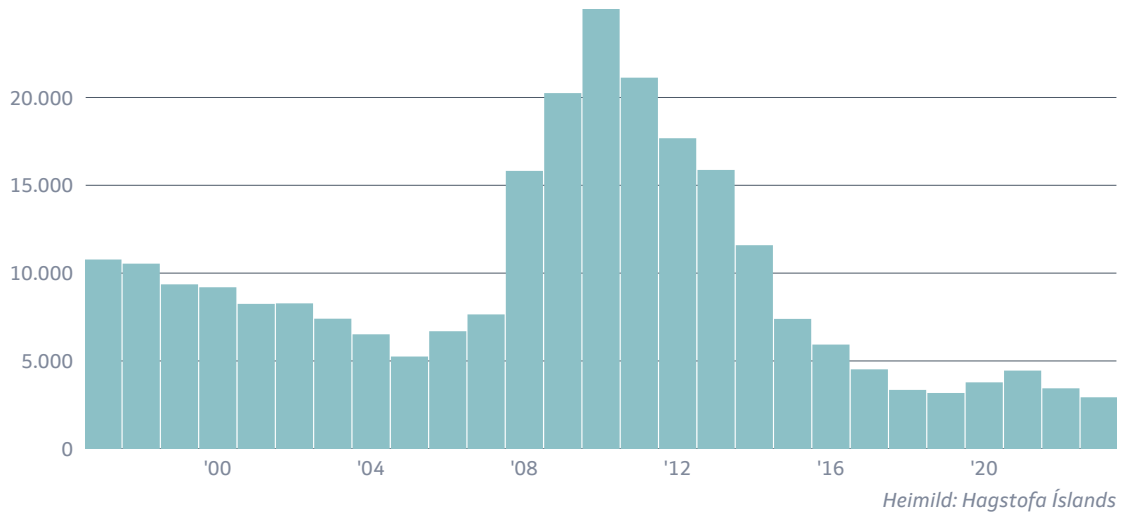


Heimild: Hagstofa Íslands

Þeim heimilum sem voru með neikvætt eigið fé í fasteign hélt áfram að fækka í fyrra og hefur samfelld farið fækkandi frá árinu 2010. Innan við þrjú þúsund heimili eru með neikvætt eigið fé og skulda því umfram verðmæti fasteignarinnar. Verðmæti fasteigna er miðað við fasteignamat.

Fjöldi heimila með neikvætt eigið fé í fasteign

Verðmæti fasteigna er miðað við fasteignamat
1997 - 2023



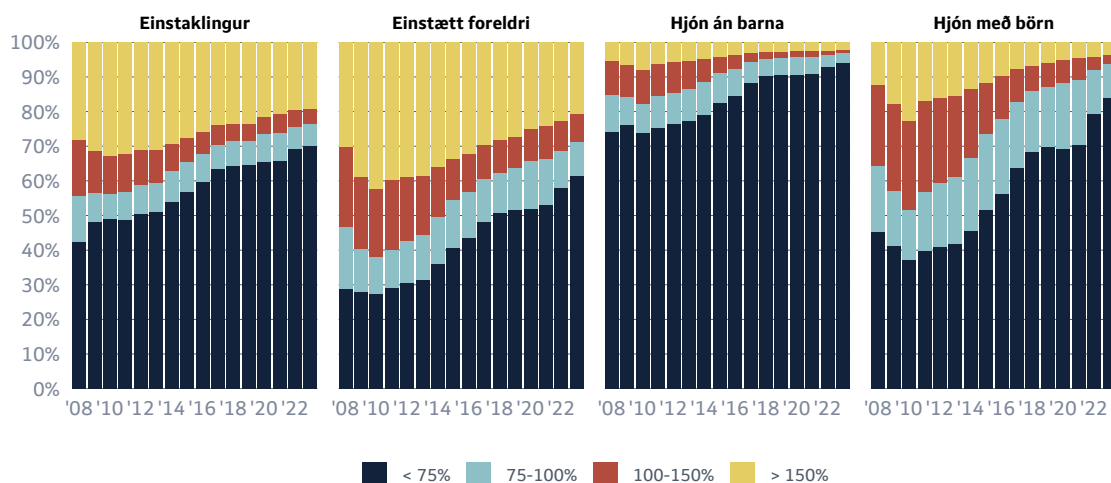
Heimili skulda minna af eignum sínum

Eftir því sem verðmæti fasteigna hefur aukist þá hefur hlutfall skulda af eignum farið minnkandi. Í fyrra var hlutfall heimila sem skulda 75% eða meira af því sem þau eiga það lægsta í að minnsta kosti 16 ár.

Um 6% hjóna án barna skulda 75% af því sem þau eiga eða meira, en samsvarandi hlutfall nam 16% hjá hjónum með börn. Einstæðir foreldrar skulda eru hins vegar skuldugri, en um 38% þeirra skulda 75% af því sem þau eiga eða meira.

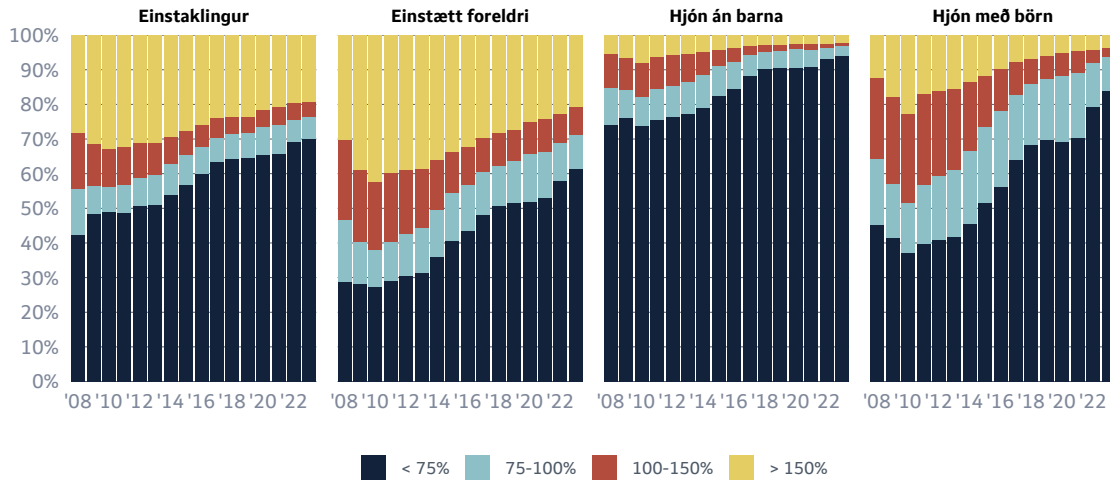
Hlutfall skulda af eignum eftir fjölskyldugerð

2008 - 2022



Hlutfall skulda af eignum eftir fjölskyldugerð

2008 - 2023

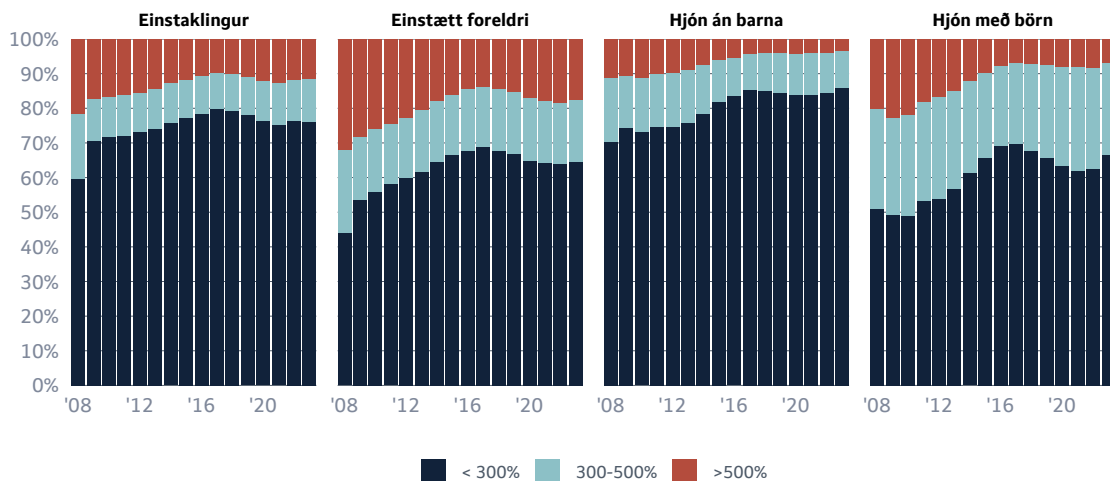


Heimild: Hagstofa Íslands

Hlutfall skulda af árlegum ráðstöfunartekjum hefur haldist stöðugt síðustu ár, en hefur þó þróast mismunandi eftir fjölskyldumynstri. Best gengur barnlausum hjónum, en um 80 prósent þeirra skulda minna en 300% af árlegum ráðstöfunartekjum. Hins vegar hefur staðan batnað töluvert á milli ára fyrir hjón með börn, en tveir þriðju hlutar þeirra skulda nú minna en 300% af árlegum ráðstöfunartekjum.

Hlutfall skulda af ráðstöfunartekjum eftir fjölskyldugerð

2008 - 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

Batnandi eiginfjárstaða hefur gefið heimilum sem komin eru á fasteignamarkað auknið veðrými til frekari skuldsetningar. Skilyrði Seðlabankans um hámark á greiðslubyrði lána halda hins vegar aftur af frekari skuldsetningu þessa stundina, en búast má við verðhækkunum á húsnæðismarkaði vegna aukinnar skuldsetningar ef slakað yrði á skilyrðunum í núverandi ástandi.

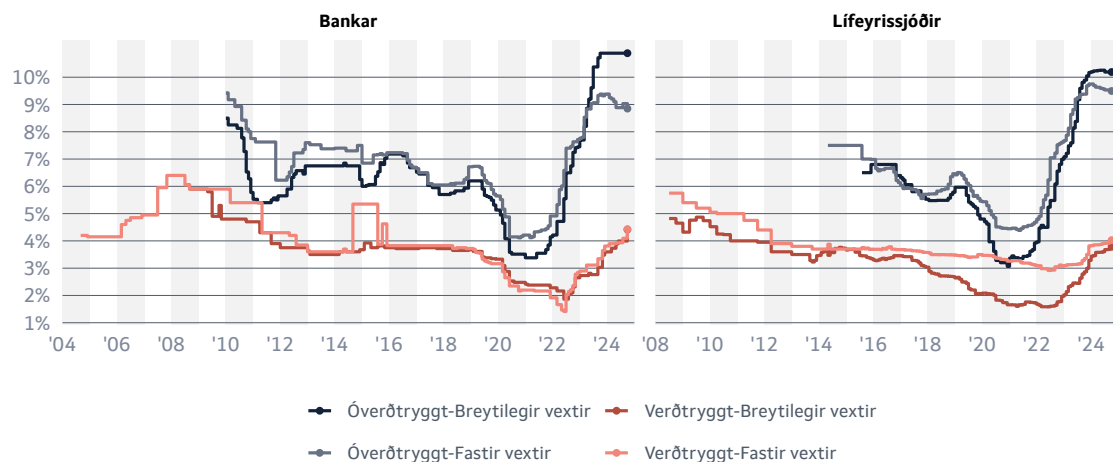
Hækkunar á verðtryggðum vöxtum bankanna

Fyrir í þessum mánuði ákvað Peningastefnunefnd Seðlabanka Íslands að lækka stýrivexti um 0,25%. Meginvextir bankans, vextir á sjö daga bundnum innlánnum, eru því nú 9%. Næsta vaxtaákvörðun nefndarinnar verður 20. nóvember næstkomandi.

Bæði Arion banki og Íslandsbanki hækkuðu sína verðtryggðu vexti í september. Fastir verðtryggðir vextir húsnæðislána Íslandsbanka hækkuðu um 0,4% og breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,5%. Arion banki hafði þar áður hækkað vexti á verðtryggðum húsnæðislánnum og hækkuðu fastir verðtryggðir vextir um 0,5% á meðan breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,6%. Í byrjun þessa mánaða hækkaði svo Landsbankinn fasta verðtryggða vexti húsnæðislána um 0,5% og breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,25%. Lægstu verðtryggðu vextir banka til íbúðakaupa hvort heldur sem er fastir eða breytilegir eru 4,4% að jafnaði eftir hækkunina.

Samanburður á föstum og breytilegum vöxtum*

sep. 2004 - okt. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Meðaltal af lögstu vöxtum hvernar stofnunar

Verðtryggð lán á breytilegum vöxtum er langalgengasta lánsform heimilanna þessa daganna. Lægstu breytilegu verðtryggðu vextir lífeyrissjóða eru 3,8% að jafnaði en 4% á föstum verðtryggðum vöxtum til íbúðakaupa.

Byggingamarkaður

Flest sveitarfélög byggja ekki í samræmi við þörf

Íbúðauppbýgging í flestum sveitarfélögum í ár og í fyrra hefur verið undir áætlaðri íbúðapörf í húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna. Líkt og taflan hér að neðan sýnir náðu einungis fimm af 14 sveitarfélögum sem áætluðu mestu íbúðafjölgunina að byggja í takt við áætlaða þörf. Þetta voru Garðabær, Hafnarfjörður, Árborg, Ölfus og Akraneskaupstaður.

Einungis þrjú sveitarfélög eru búin að byggja í samræmi við vænta íbúðapörf þessa árs, en það eru Garðabær, Árborg og Akraneskaupstaður. Töluvert vantar upp á hjá flestum hinna sveitarfélaganna svo að byggt verði í samræmi við vænta íbúðapörf í ár samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna.

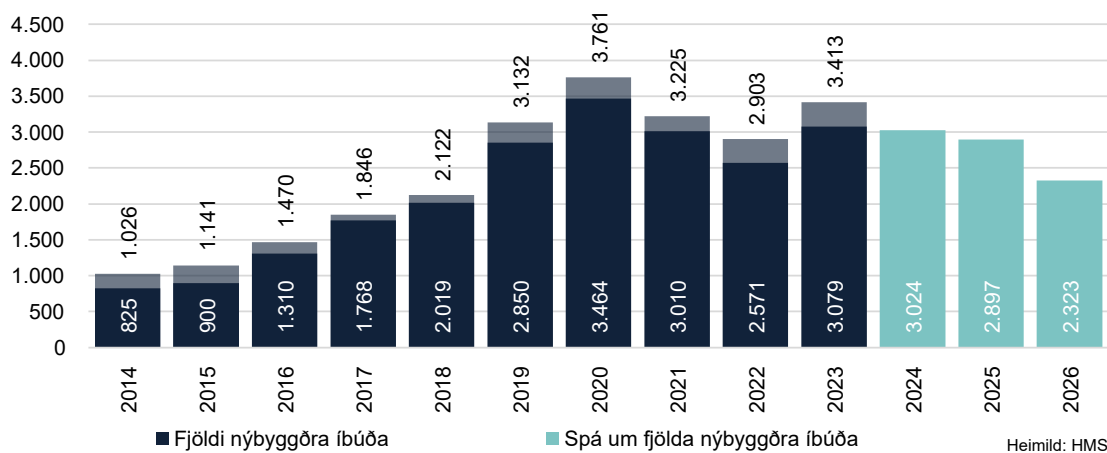
Íbúðapörf sveitarfélaga samkvæmt húsnæðisáætlunum og rauntölur íbúðauppbýggingar				
Sveitarfélag	2023		2024	
	Áætlun	Rauntölur	Áætlun	Rauntölur
Reykjavíkurborg	1.548	887	1.081	618
Kópavogsbær	305	245	312	227
Garðabær	267	367	206	257
Hafnarfjarðarkaupstaður	267	404	699	411
Reykjanesbær	264	54	271	183
Akureyrarbær	195	63	195	109
Sveitarfélagið Árborg	179	296	137	225
Mosfellsbær	167	31	173	114
Hveragerðisbær	79	41	59	25
Fjarðabyggð	78	40	102	28
Sveitarfélagið Ölfus	63	64	81	34
Suðurnesjabær	59	43	41	39
Akraneskaupstaður	59	131	76	88
Múlaþing	59	21	48	10
Annað	546	392	727	340
Samtals	4.135	3.079	4.208	2.708

Íbúðum í byggingu fækkar á milli talninga HMS

HMS stóð að talningu íbúða í byggingu á landinu öllu seinni hlutann í ágúst og fyrri hlutann af september. Í talningunni er lagt mat á framvindu hverrar íbúðar í þeim tilgangi að fá betri yfirsýn yfir stöðu og framgang íbúðauppbyggingar í landinu og hvenær áætlað er að íbúðir komi á markað.

Miðað við þann fjölda íbúða sem nú voru taldar og áætlaðan tíma fyrir verklok þeirra verkefna má gera ráð fyrir að 3.024 íbúðir verði fullbúnar á þessu ári. Árið 2025 verði 2.897 íbúðir fullbúnar sem er í takti við spá HMS eftir síðustu talninguna í mars síðastliðinn. Að öllu óbreyttu muni einungis koma 2.323 fullbúnar íbúðir á markað árið 2026.

Fullbúnar íbúðir og spá um fullbúnar íbúðir



Árið 2022 undirrituðu ríki og sveitarfélög [rammasamning](#) um að byggja 35 þúsund íbúðir á tímabilinu 2023-2032 og þar af að minnsta kosti 4 þúsund íbúðir á hverju ári 2023-2027. Á síðasta ári urðu 3.079 nýbyggðar íbúðir fullbúnar. Miðað við þessa íbúðaspá út frá talningunni lítur út fyrir að á fyrstu fjórum árum rammamningsins náist að uppfylla rétt rúm 70% af því sem ætlað var samkvæmt samningnum.

Áherslan í dag á að ljúka verkefnum í vinnslu

Færri íbúðir eru í framkvæmdum sem standa í stað milli talninga og telja þær framkvæmdir nú 1.311 íbúðir samanborett við 1.880 íbúðir í marstalningunni fyrr á árinu og 3.929 íbúðir í september fyrir ári síðan.

Fækkun íbúða sem standa í stað á milli talninga samhliða auknum umsvifum í byggingarframkvæmdum á síðustu misserum gefur til kynna að byggingaaðilar leggi nú meiri áherslu á að klára verkefni sem þegar eru hafin í stað þess að hefja ný verkefni.

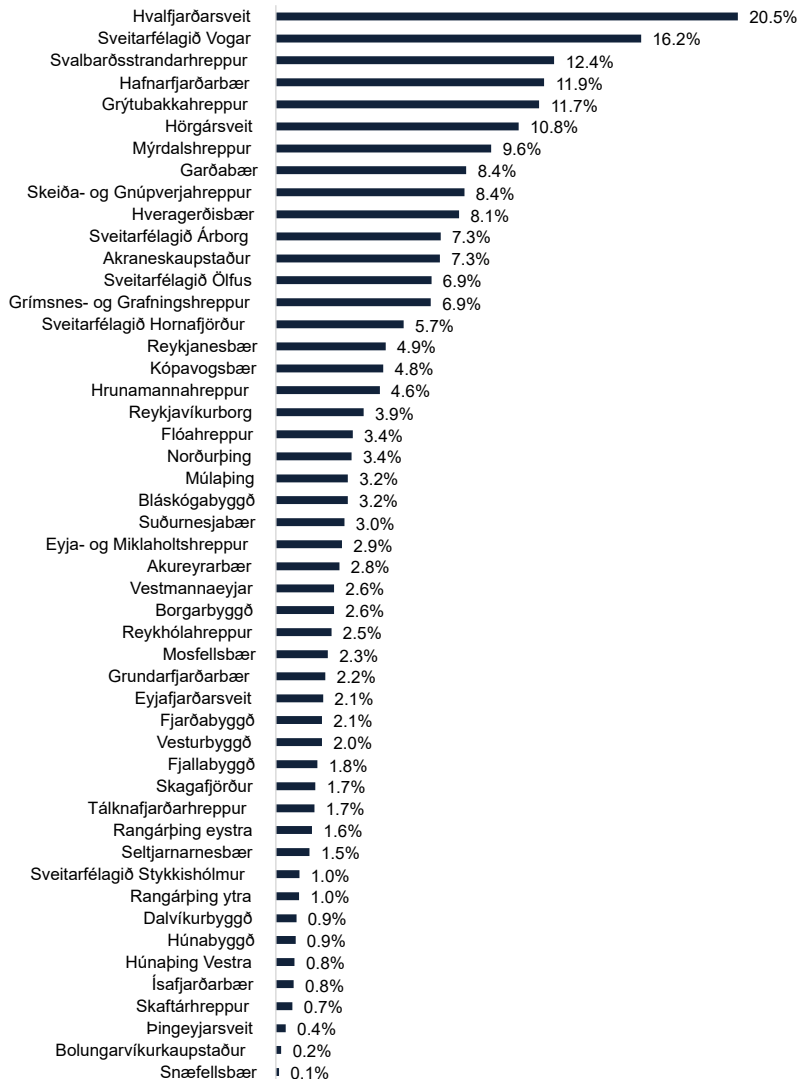
Hins vegar eru 454 íbúðir nú á sama stigi og þær voru á í talningu HMS frá septembermánuði í fyrra, en undir venjulegum hraða á framvindu byggingarframkvæmda hefðu þessar íbúðir átt að færast á milli framvindustiga á 12 mánaða tímabili. Því gætu byggingaraðilar þessara íbúða verið í vandræðum með að klára uppbyggingu eða haldið að sér höndum þar til markaðsaðstæður breytast.

Íbúðum fjölga hlutfallslega mest á Suðurlandi

Alls eru sex sveitarfélög á landinu þar sem íbúðir í byggingu eru 10% eða meira af fullbúnum íbúðum sem fyrir eru í sveitarfélaginu. Í fyrri talningum hefur Sveitarfélagið Vogar verið með hæsta hlutfall íbúða í byggingu, en í nýjustu talningu er Hvalfjarðarsveit að stækka hlutfallslega mest með um 20,5% íbúða í byggingu miðað við fjölda fullbúinna íbúða í sveitarfélaginu.

Grýtubakkahreppur er einnig að stækka mikið hlutfallslega og færir sig upp listann þar sem hlutfallið fer úr 5,8% í 11,7% á milli talninga. Á höfuðborgarsvæðinu er Hafnarfjarðarbær að stækka hlutfallslega mest líkt og í síðustu talningu en þar eru íbúðir í byggingu um 11,9% af fjölda fullbúinna íbúða. Ef hlutfallið er skoðað eftir landshlutum þá eru íbúðum á Suðurlandi að fjölga hlutfallslega mest (5,5%). Þeir landshlutar sem eru með minnsta hlutfall íbúða í byggingu eru Vestfirðir (0,9%) og Norðurland vestra (1,3%).

Íbúðir í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna íbúða



Heimild: HMS

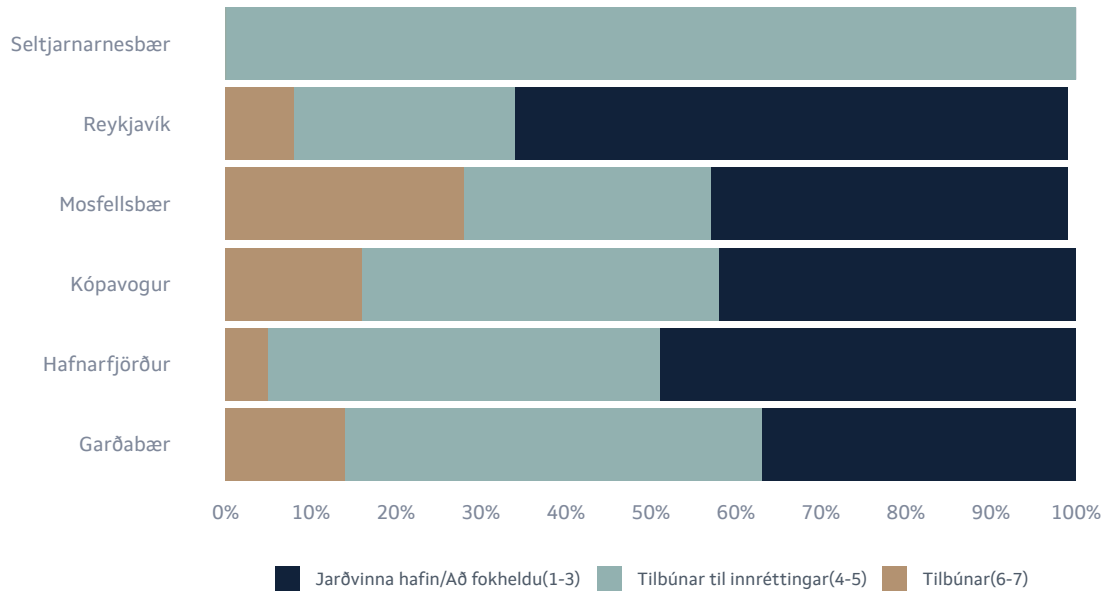
Um tvær af hverjum þremur íbúðum í Reykjavík á fyrstu framvindustigum

Framkvæmdir voru hafnar á 7.221 íbúð um allt land í september sem er um 17% færri íbúðir í byggingu en í september í fyrra. Sé horft til byggingastiga má greina að 54% þeirra eru á fyrstu þremur framvindustigum¹¹ þ.e. að fokheldi, 37% þeirra á framvindustigum 4 og 5 þ.e. tilbúnar til innréttinga og 9% á framvindustigum 6 og 7 þ.e. tilbúnar.

Af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu eru hlutfallslega flestar íbúðir í Reykjavík á fyrstu framvindustigum eða 65% íbúða í byggingu. Alls eru 1.476 íbúðir á fyrstu þremur framvindustigum í sjálfri höfuðborginni. Í Garðabæ eru tæplega helmingur íbúða tilbúnar til innréttinga, alls 291 íbúð. Reyndar sker Seltjarnarnes sig úr þar en allar 26

11 Skilgreiningar á framvindustigum má finna á bls. 12 með því að smella hér

Íbúðir í byggingu innan sveitarfélagsins eru á framvindustigum 4 og 5. Líkt og sjá má á grafinu hér að neðan eru hlutfallslega flestar tilbúnar íbúðir af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu í Mosfellsbæ en 29 íbúðir eru þar tilbúnar.



Færri verkefni tengd fyrri stigum íbúðaframkvæmda

Við samanburð nýjustu talningar við fyrri talningar kemur í ljós að fjöldi íbúða á fyrri framvindustigum (fyrir fókheldi) hefur farið fækkandi í síðustu fimm talningum og hafa þær ekki verið færri síðan í september 2021.

Byggingartími getur verið mismunandi milli framkvæmda, en oftast ekki lengri en 2 ár. Hins vegar getur ferlið áður en byggingarframkvæmdir eru hafnar verið langt, þar sem mikill tími fer í skipulagningu og undirbúning, í sumum tilvikum allt að 25 ár. Þetta ferli felur í sér þróunarsamninga, deiliskipulag, fjármögnun, undirbúningur lóða, hönnun lóða og fleira. Í könnun sem Samtök lóðnaðarins lögðu fram í síðasta mánuði meðal þeirra svo sem arkitekta og verkfræðing sem vinna við skipulagningu og undirbúning byggingarframkvæmda kom fram að yfir 60% þeirra segja að verkefnum hafi fækkað og ekki nema 9% sem segja að verkefnum hafi fjölgað.

Þessar vísbendingar um samdrátt í verkefnum meðal arkitekta og verkfræðinga þýða að á næstu árum sjáum við fram á minna framboð íbúðarhúsnæðis.

Hægt er að nálgast streymi af fundi um stöðu íbúðaruppbyggingar og framtíðarhorfur [með því að smella á þennan hlekk.](#)



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

17. október 2024

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirbyggjandi 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.