

Október 2021

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

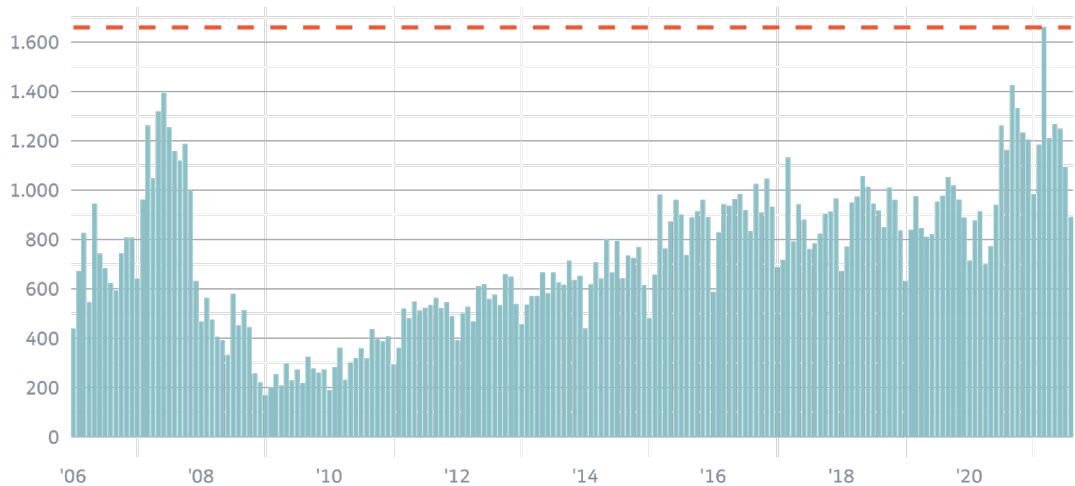
## Dregur úr spennu á fasteignamarkaði

Eftir mikla spennu undanfarin misseri er farið að draga úr umsvifum á fasteignamarkaði sem endurspeglast í fækkun kaupsamninga og minni veltu. Vextir á íbúðalánnum hafa farið stígandi frá því í vor í kjölfar vaxtahækkana Seðlabankans en auk þeirra hefur bankinn beitt tveimur öðrum stjórnækjum sem miða sérstaklega að því að draga úr eftirspurn eftir húsnæði og hægja á skuldaaukningu heimilanna. Nánar er fjallað um það í lánakaflanum síðar í þessari skýrslu. Minnkandi umsvif á íbúðamarkaði má þó líklegast skýra að miklu leyti með litlu framboði af íbúðum til sölu en það hefur haldið aftur af veltu síðustu mánuði og einnig að einhverju leyti miklar verðhækkningar.

Af þeim samningum sem þegar hafa verið þinglýstir voru nær 900 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði með útgáfudag í ágúst. Þeir hafa ekki verið færri síðan í maí 2020 en fyrstu áhrif COVID-19 á fasteignamarkaðinn voru fremur neikvæð til að byrja með. Þótt búast megi við að tölur um fjölda útgefinna samninga hækki örlítið eftir því sem þinglýsingum vindur fram verða þær breytingar að öllum líkindum smávægilegar.

### Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

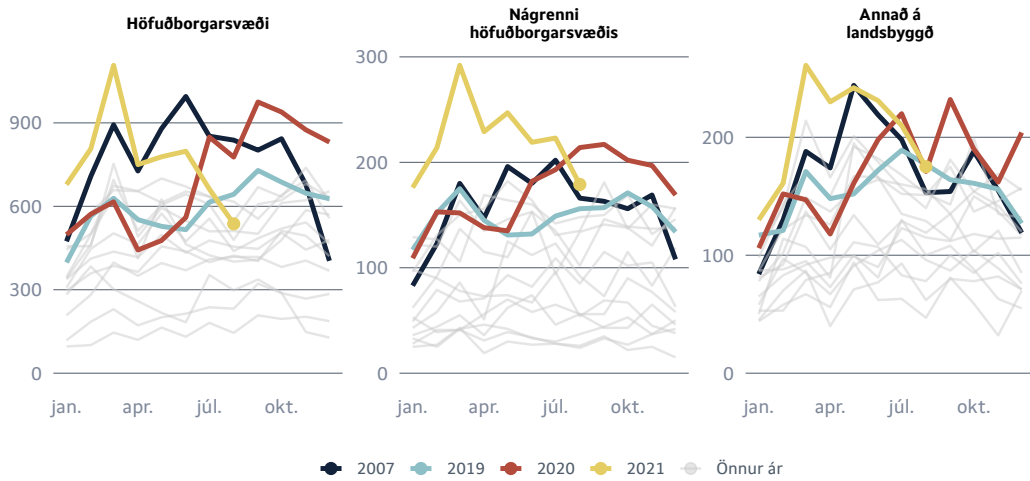
jan. 2006 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Einkum hefur dregið úr fjölda kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu en þeir voru um 537 sem er innan við helmingur af því sem var í mars þegar metið var slegið með 1.107 kaupsamningum. Þó eru ekki mörg ár þar sem kaupsamningar hafa verið fleiri í ágúst. Þrátt fyrir að einnig hafi verulega dregið úr fjölda kaupsamninga annars staðar á landinu, þá er um að ræða næstumsvífamesta ágústmánuð í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og ekki er ólíklegt að um met í ágústmánuði verði um að ræða annars staðar á landsbyggðinni þegar allir kaupsamningar liggja fyrir.

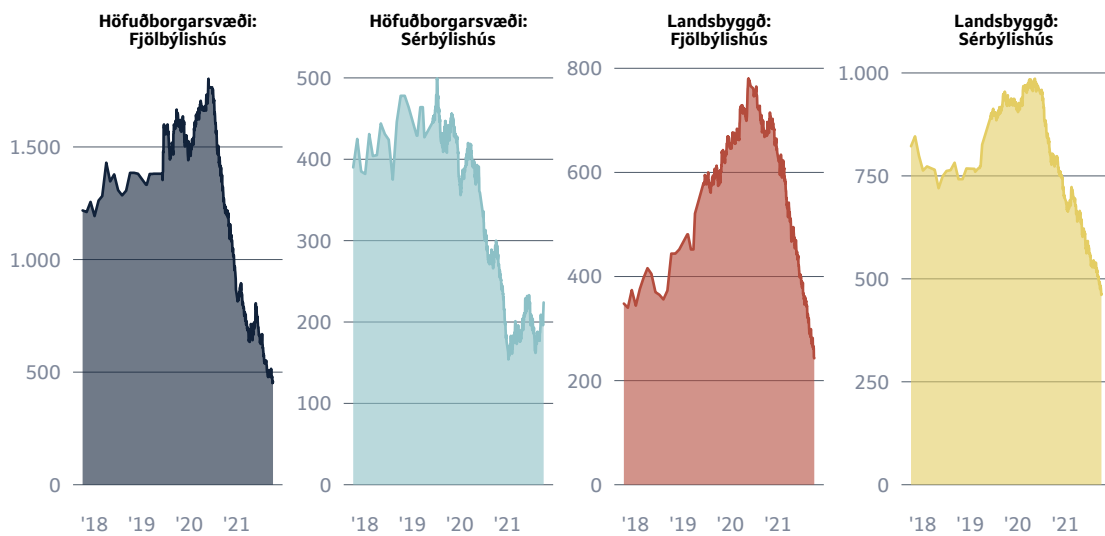
### Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Ein af ástæðum þess að dregið hefur úr fjölda viðskipta er sú að fáar íbúðir eru til sölu. Nú eru um 1.400 íbúðir til sölu en í byrjun síðasta mánaðar voru um 1.500 íbúðir til sölu og þeim heldur áfram að fækka. Þegar mest lét voru rétt tæplega 4.000 íbúðir til sölu á landinu öllu en það var í maí í fyrra. Um 480 íbúðir í fjölbýli eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu en í byrjun árs voru þær um 820 og í maí 2020 voru þær um 1.800. Sérbýlum á höfuðborgarsvæðinu hefur hins vegar fjölgað um nærri 50 frá byrjun síðasta mánaðar og eru nú um 220. Á landsbyggðinni hefur íbúðum í fjölbýli fækkað um 40 á sama tímabili og eru þar nú um 240 íbúðir til sölu en sérbýlum hefur fækkað um nærri 60 og eru nú um 460.

### Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

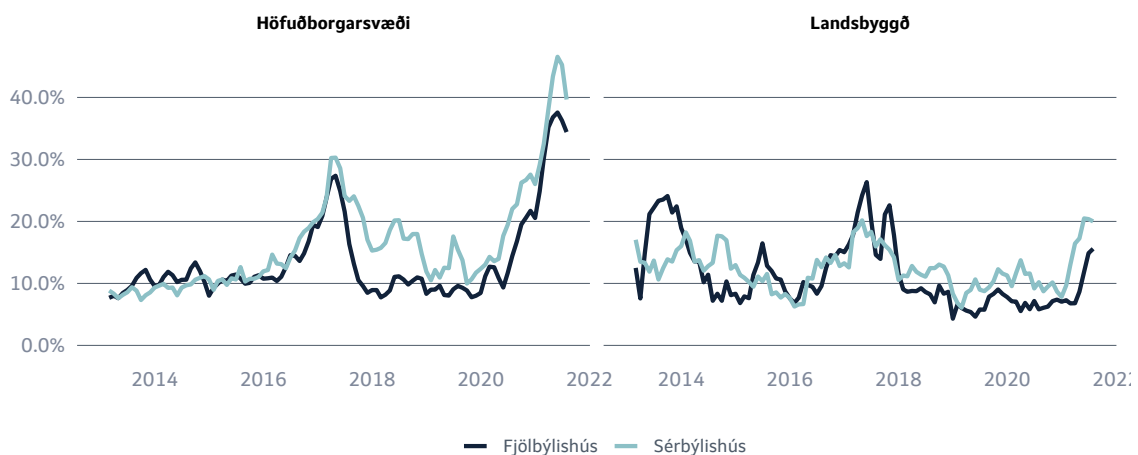
Aðeins voru 80 nýjar íbúðir auglýstar til sölu á höfuðborgarsvæðinu í byrjun október en þær voru um 114 í byrjun síðasta mánaðar og yfir 900 í maí 2020. Þá eru 64 nýjar íbúðir til sölu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 19 annars staðar á landinu.

## Hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði lækkar áfram

Aðrir mælikvarðar benda þó til að eftirspurnarþrýstingur sé einnig farinn að minnka. Til að mynda heldur hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði áfram að lækka, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu. Þar seldust 34,4% íbúða í fjölbýli á yfir ásettu verði miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal í ágúst en í júní var hlutfallið 37,5%. Fyrir sérbýlin hefur hlutfallið lækkað úr 46,7% í 39,7% yfir sama tímabil. Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði hefur einnig farið lækkandi í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en hefur haldið áfram að hækka annars staðar á landsbyggðinni.

### Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal  
jan. 2013 - ágú. 2021

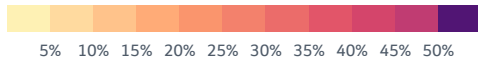
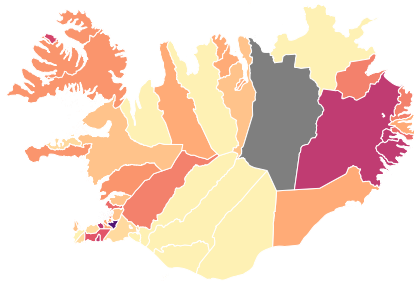


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Ef hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði er skoðað eftir smásvæðum má sjá að sum hverfi höfuðborgarsvæðisins eru sérstaklega vinsæl. Hér má til að mynda nefna Vesturbæ Reykjavíkur, Seltjarnarnes, Grafarvog, Vatnsenda, Smárahverfið, Digranes og Urriðaholt. Nokkuð algengt er að íbúðir á Austurlandi og á Vestfjörðum seljist yfir ásettu verði en slíkt gæti einnig verið merki um undirverðlagningu í fyrstu auglýsingum.

**Hlutfall íbúða á yfirverði**

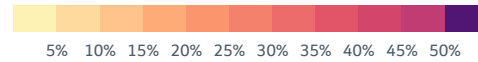
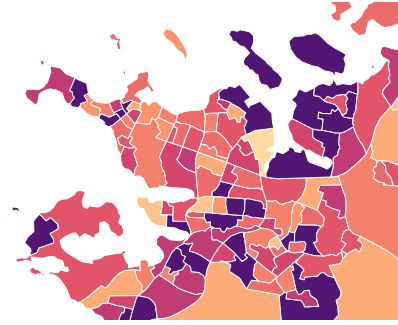
maí 2021 - ágú. 2021



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og Hagdeild HMS

**Hlutfall íbúða á yfirverði á hbs.**

maí 2021 - ágú. 2021

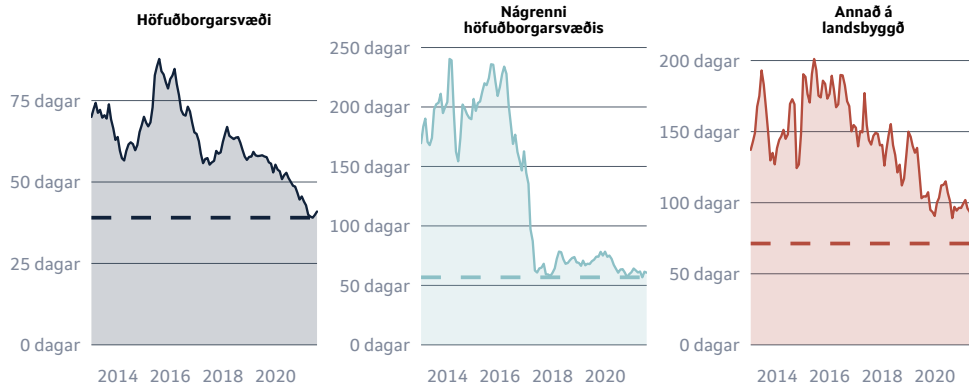


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og Hagdeild HMS

Sölutími íbúða lengist ögn á höfuðborgarsvæðinu miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal og mælist 41 dagur í ágúst en hann hafði verið um 39-40 dagar frá því í apríl síðastliðnum. Á landsbyggðinni í heild heldur hann hins vegar áfram að styttest og var 65 dagar í ágúst samanborið við 69 daga í maí. Þar af hefur sölutíminn styst sérstaklega mikið á öðrum svæðum á landsbyggðinni fyrir utan nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Á því svæði hefur hann farið úr 96 dögum í byrjun árs í 71 dag í ágúst.

**Sölutími íbúða\***

þriggja mánaða meðaltal  
jan. 2012 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

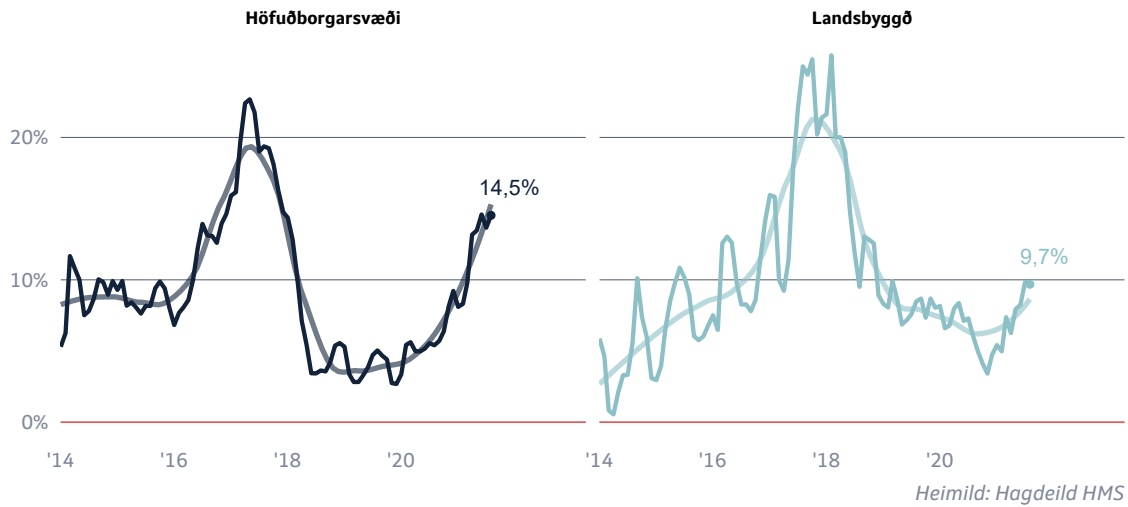
\*Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður

**Íbúðaverð heldur áfram að hækka**

Íbúðaverð hækkaði um 1,4% á höfuðborgarsvæðinu á milli mánaða í ágúst samkvæmt vísitölu söluverðs HMS en hækkunin var nánast sú sama á meðal sérbýla og íbúða í fjölbýli. Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð um 1,1% á milli mánaða og annars staðar á landsbyggðinni nam hækkunin 0,6%. Þrátt fyrir talsverða hækkun á milli mánaða hefur 12 mánaða hækkun íbúðaverðs á meðal sérbýla farið lækkandi og mælist nú 17,1% en hækkunirnar á milli mánaða voru enn meiri í fyrra. Hækkunartakturinn eykst hins vegar á meðal íbúða í fjölbýli en 12 mánaða hækkunin mælist nú 14,1%.

### Vísitala söluverðs

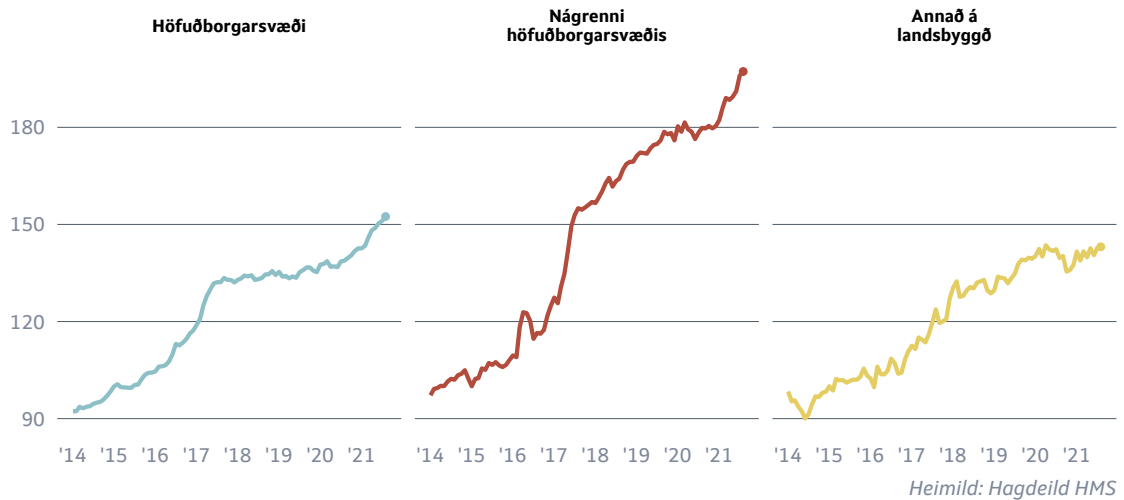
12 mánaða breyting  
jan. 2014 - ágú. 2021



Sé litið til raunverðs og horft yfir lengra tímabil hafa sérbyli og íbúðir í fjölbýli hækkað álíka mikið frá byrjun árs 2014. Hækkunin er á bilinu 65-73% á föstu verðlagi, bæði á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni. Hins vegar ef landsbyggðinni er skipt í nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins og önnur svæði á landsbyggðinni þá er talsvert meiri hækkun í nágrennasveitarfélögnum.

### Vísitala söluverðs á föstu verðlagi

(janúar 2014 = 100)  
jan. 2014 - ágú. 2021

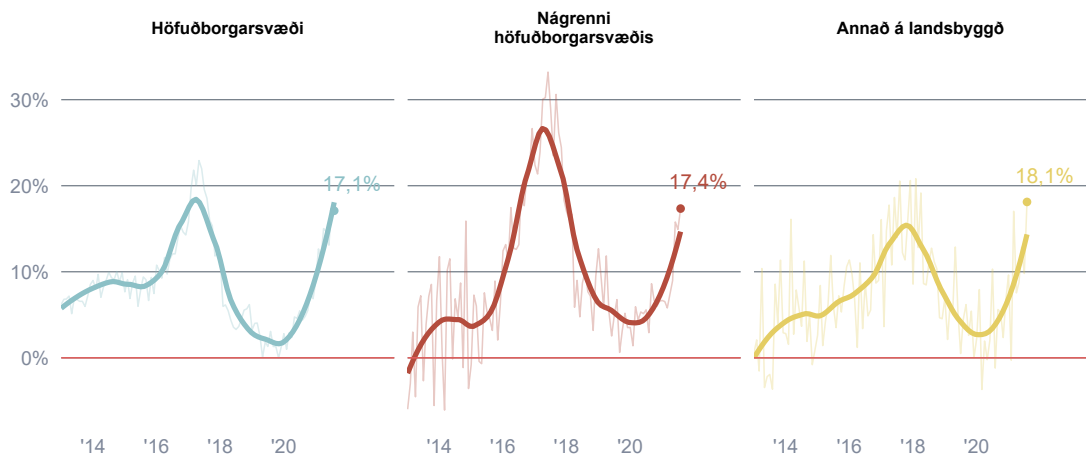




Hækkun íbúðaverðs að nafnvirði mælist meiri ef miðað er við vísitölu paraðra viðskipta, en munurinn er mestur á meðal sérbyla á landsbyggðinni. Þar mælist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs nær tvöfalt meiri miðað við þöruð viðskipti. Vísitala paraðra viðskipta eykur samanburðarhæfni yfir tíma sem er sérstaklega mikilvægt á landsbyggðinni sem samanstendur af mörgum ólíkum svæðum. Hins vegar eru nýbyggingar ekki teknar með í útreikningnum vegna þess að vísitalan byggir á endurteknum viðskiptum á sömu eignum og þá eru sveiflur á milli mánaða stærri.

### Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni  
jan. 2013 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðaverð sem hlutfall af launum hefur vaxið hratt á árinu og er nú 9,0% hærra en það var í byrjun árs. Á sama tíma hafa vextir hækkað og þar af leiðandi greiðslubyrði lána. Því er ljóst að húsnæðisliðurinn vegur nokkuð þyngra í heimilisbókhaldinu hjá þeim sem kaupa íbúð í dag en hann gerði í byrjun árs. Hlutfall fasteignaverðs af launum hefur ekki mælst jafn hátt síðan árið 2009 þegar markaðurinn var í miðju leiðréttingarferli eftir uppgangsárin fyrir hrun. Hækkun fasteignaverðs, ásamt aðgerðum Seðlabanka, munu leiða til minnkandi eftirspurnar og verða til þess að aukið jafnvægi myndist á fasteignamarkaði.

### Íbúðaverð sem hlutfall af launum

Vísitala íbúðaverðs HMS sem hlutfall af launavísitölu hagstofunnar  
vísitala (jan. 2014 = 100)



— Vísitala HMS fyrir íbúðarhúsnæði (Case-Shiller)

Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

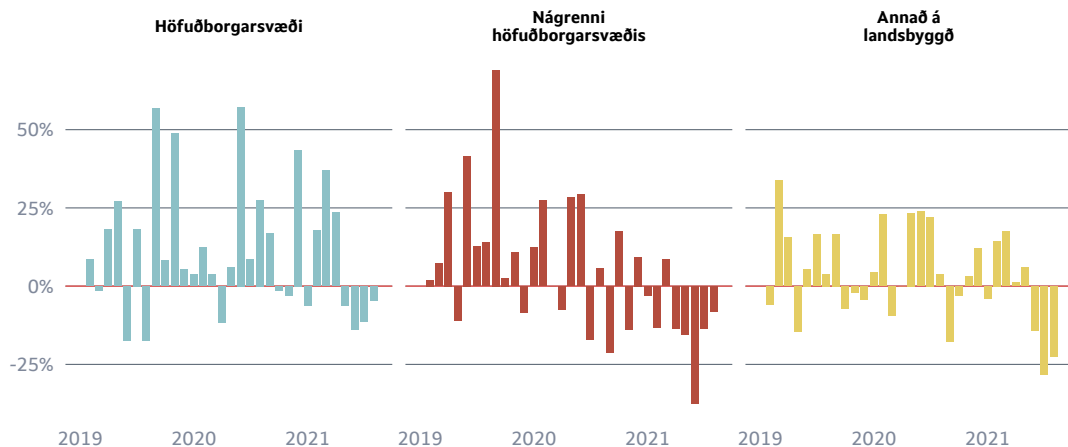
# Leigumarkaður

## Ársbreyting fjölda þinglýstra leigusamninga áfram neikvæð en það dregur úr fækkun

Þinglýstum leigusamningum heldur áfram að fækka á ársgrundvelli, miðað við 12 mánaða breytingu á fjölda í hverjum mánuði eftir útgáfudegi. Heldur hefur dregið úr fækkuninni miðað við mánuðina á undan. Á höfuðborgarsvæðinu fækkaði samningum í ágúst miðað við sama mánuð í fyrra um 4,5% en í mánuðinum þar á undan var fækkun um rúm 11%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nam fækkun samninga um 8% á ársgrundvelli í ágúst en fækkaði um 13,5% í júlí miðað við sama mánuð í fyrra. Annars staðar á landsbyggðinni fækkaði þeim heldur meira eða um 22,5% en hafði áður fækkað um 28% á milli ára í júlí.

### Fjöldi þinglýstra leigusamninga

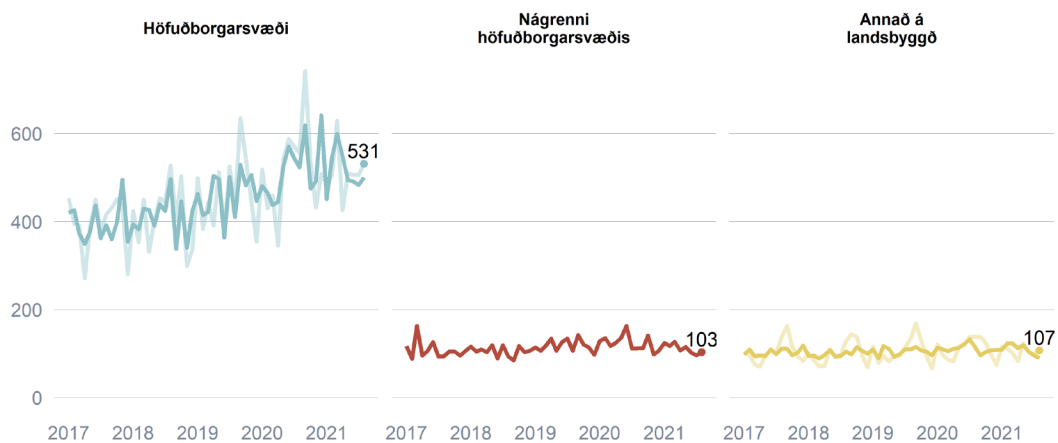
12 mánaða breyting (%) - Árstíðaleiðrétt  
jan. 2017 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

### Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðasveiflum  
jan. 2017 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands



## Hækkun leiguverðs í þinglýstum samningum á höfuðborgarsvæðinu heldur ekki í við verðbólgu

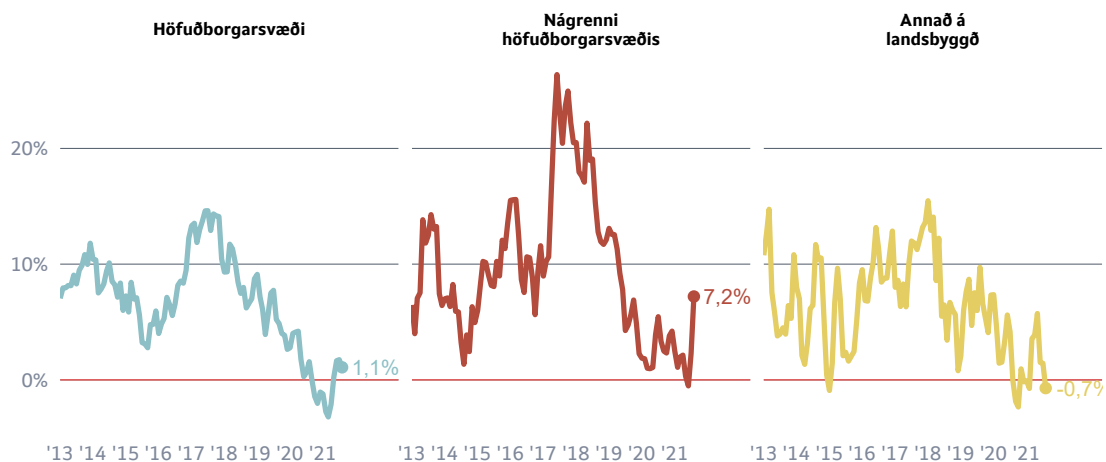
Hækkunartaktur leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu, miðað við 12 mánaða breytingu, lækkar á milli mánaða og fer úr 1,7% í júlí í 1,1% í ágúst en gildi vísitölunnar stendur nánast í stað á svæðinu. Þróun leiguverðs er því enn talsvert undir verðbólgu og þar af leiðandi er um töliverðar raunverðslækkarir að ræða miðað við leiguverðið í þeim samningum sem er þinglýst.

Hækkun leiguverðs samkvæmt vísitölunni tekur stökk í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og fer úr 2,3% í 7,2%. Hafa verður í huga að talsverðar sveiflur geta verið á þessu svæði vegna fárra samninga og gildið í sama mánuði í fyrra sveiflaðist mikið niður á við sem útskýrir þessa miklu árssveiflu. Vísitalan á svæðinu hækkar um 1,5% á milli mánaða. Leiguverð annars staðar á landsbyggðinni lækkar um 2% að jafnaði á milli mánaða samkvæmt vísitölunni og fer hækkunartakturinn úr 1,4% í júlí niður í -0,7% í ágúst.

### Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - ágú. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

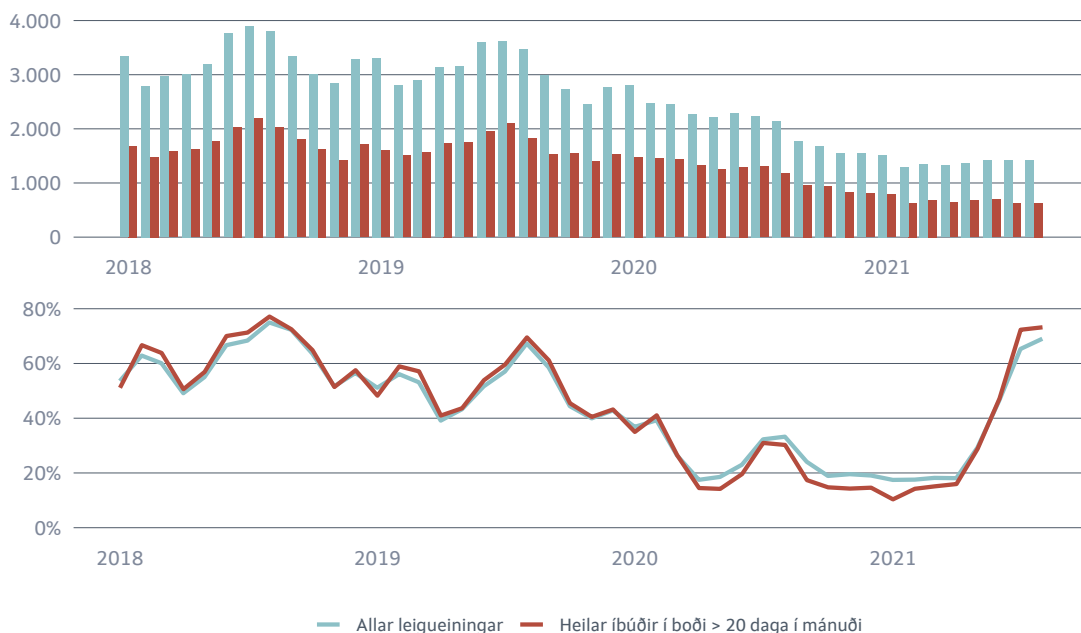
## Nýtingarhlutfall eykst á Airbnb á meðan fjöldi leiguinga helst stöðugur

Lítill breyting var á skammtímaleigumarkaði í ágúst miðað við júlí. Tekjur af útleigu allra leiguinga á höfuðborgarsvæðinu jukust um 4% á milli mánaða en um 3% ef einungis eru skoðaðar íbúðir sem leigðar eru út í heilu lagi og eru í boði í 20 daga eða meira í mánuði.

Markaðurinn virðist hafa náð nokkru jafnvægi hvað fjölda leiguinga varðar en fjöldinn er enn mjög stöðugur og hreyfist lítið en á móti heldur nýtingarhlutfallið áfram að aukast. Fjöldi leiguinga í ágúst var um 40% af fjöldanum á sama tíma árið 2019 og 35% ef skoðaðar eru íbúðir sem leigðar eru út í heilu lagi og eru í boði meira en 20 daga í mánuði.

Af þessu sést að skammtímaleigumarkaðurinn er ekki að draga til sín íbúðir af fasteigna- eða langtímaleigumarkaði svo neinu nemi á meðan ferðapjónustan réttir úr kútnum. Skýringin á því er augljóslega lítill fjöldi ferðamanna, mikil óvissa vegna heimsfaraldursins, sem þó fer minnkandi, og miklar verðhækkningar á fasteignum. Einnig er mögulegt að eitthvað hafi dregið úr ásókn í íbúðir á þessum markaði en ferðamenn hafa í auknum mæli sótt í hótलगistingu. Til að mynda var fjöldi gistinguferðamanna á hótélum um 21% færri í september í ár í samanburði við september 2019, samkvæmt bráðabirgðatölum Hagstofunnar. Til samanburðar voru bókaðar nætur um 63% færri á Airbnb í ágúst á höfuðborgarsvæðinu miðað við 2019. Samdrátturinn er því hlutfallslega meiri á skammtímaleigumarkaði.

### Fjöldi leiguinga á Airbnb á höfuðborgarsvæðinu og nýtingarhlutfall



Heimild: Hagdeild HMS og Airdna

## Leigumarkaðskönnun

Heilt yfir eru ekki miklar breytingar á svörum leigjenda á milli kannana sem framkvæmdar voru í fyrra og núna í ár, en í fyrra mátti greina miklar breytingar á leigumarkaðnum í kjölfar COVID-19 og vaxtalækkana. Leigukannanirnar eru framkvæmdar á sama tíma á ársfresti á tímabilinu júní til september og ná til einstaklinga 18 ára og eldri sem eru á leigumarkaði.<sup>1</sup> Heildarfjöldi svarenda var 640 talsins. Hér verður farið yfir helstu niðurstöður könnunarinnar en henni verða gerð nánari skil í sérstakri skýrslu.

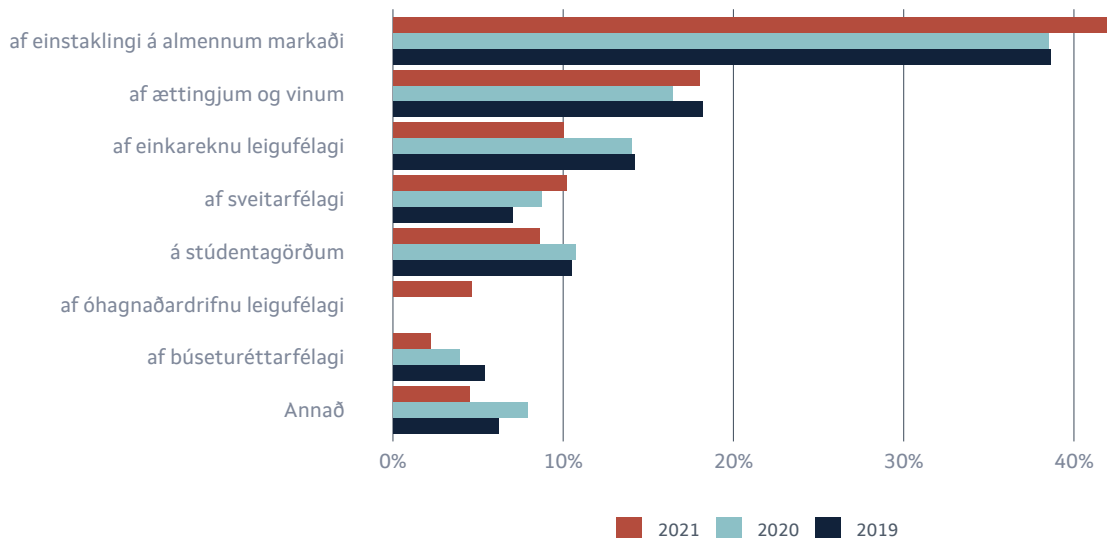
## Hlutfall leigjenda sem leigja af einstaklingi á almenna markaðnum eykst

Stærstur hluti leigumarkaðarins samanstendur af leigjendum sem leigja af einstaklingi á almennum markaði, eða 41,9%. Þetta hlutfall hefur verið að aukast frá árinu 2018 þegar það nam 35,1%. Næst á eftir koma leigjendur sem leigja af ættingjum og vinum en þeir mynda um 18% af leigumarkaðnum. Breyting var gerð á spurningunni þetta árið og valmöguleikanum um að haka við að leigjandi leigi af „óhagnaðardrífnu leigufélagi“ var bætt við en áður var einungis hægt að haka við að viðkomandi leigi af „einkareknu leigufélagi“. Þetta getur haft áhrif á svarhlutföll í þessum og tengdum flokkum. Mælingin sýnir að hlutfall einkarekinna leigufélaga er um 10%, óhagnaðardrífna um 4,6%, sveitarfélaga 10,2% og stúdentagarða 8,6%. Aðrir þættir eru talsvert minni.

---

<sup>1</sup> Könnunin í ár var framkvæmd af markaðsrannsóknarfyrirtækinu Prósent á tímabilinu 10. Júní til 14. september.

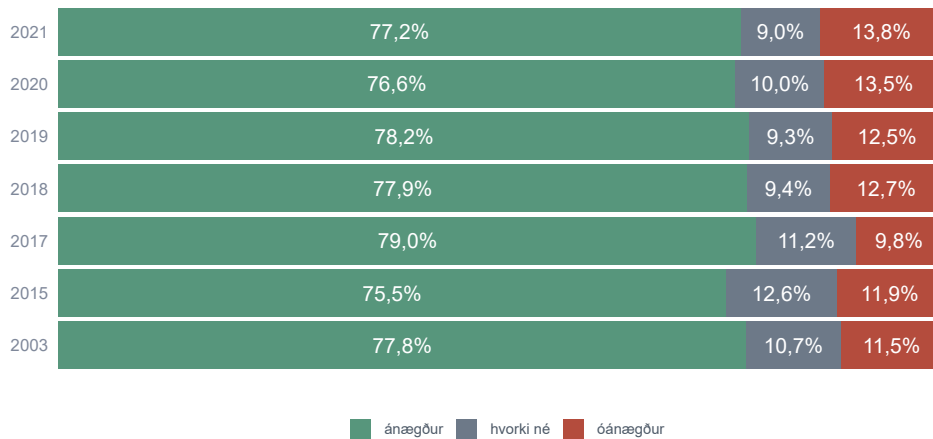
## Leigir þú...



## Ánægja með leiguhúsnæði stendur í stað á milli ára en munur er á því hvar leigt er

Undanfarin ár hefur hlutfall þeirra sem eru ánægðir með íbúðarhúsnæði sitt verið mjög stöðugt. Hlutfall þeirra sem segjast vera óánægðir með íbúðarhúsnæði mælist nánast það sama og í fyrra eða 13,8% samanborið við 13,5% í fyrra en miðað við árin á undan fór það í 12,7% árið 2018 en lægst í 9,8% árið 2017.

### Ánægja með leiguhúsnæði

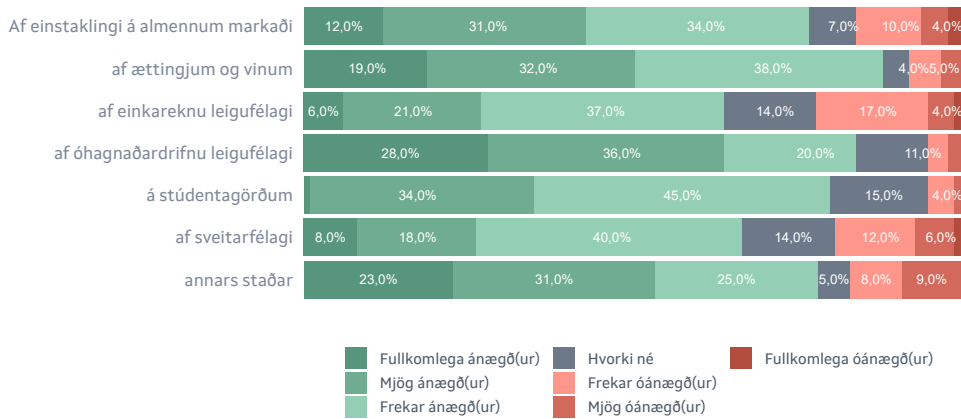


Heimild: Zenter og hageild HMS

Í ár var reynt að skilja betur á milli þeirra sem leigja af óhagnaðardrifnum leigufélögum og einkareknum. Áberandi er hvað leigjendur hjá einkareknu leigufélögum og þeir sem leigja hjá sveitarfélögum eru óánægðir í samanburði við hina. Þeir sem leigja af óhagnaðardrifnu leigufélagi eru mun ánægðari með íbúðarhúsnæði sitt en aðrir.

## Ánægja með núverandi húsnæði

Leigir þú...



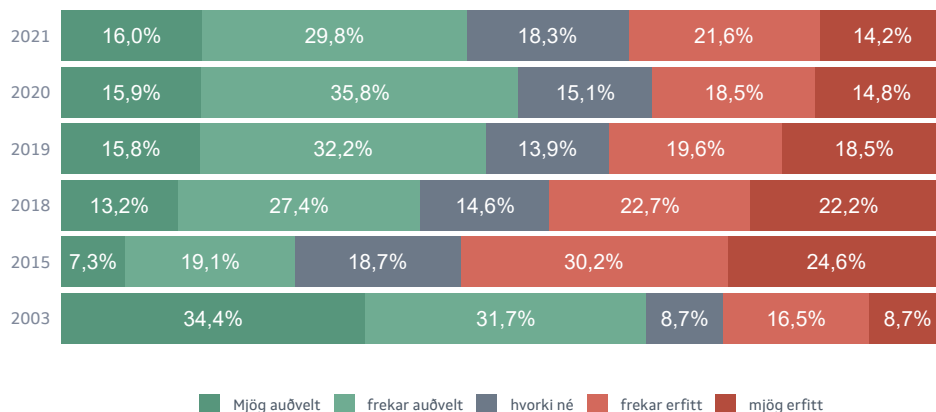
Heimild: Prósent

Ánægja með leigusala stendur einnig í stað að meðaltali en það má greina vísbendingu um lækkun á hlutfalli þeirra sem eru óánægðir og aukningu á hlutfalli þeirra sem segjast vera ánægðir.

## Erfiðara að verða sér úti um núverandi leiguhúsnæði í ár en í fyrra

Hversu auðvelt leigjendum fannst að verða sér úti um núverandi húsnæði lækkar örllítið á milli ára að meðaltali eftir að hafa hækkað í öllum könnunum sem framkvæmdar hafa verið síðan 2015. Meðaltalið er hins vegar enn sögulega hátt en hlutföllin í ár eru á pari við svörun í könnuninni sem framkvæmd var á sama tíma árið 2019.

### Hversu auðvelt eða erfitt fannst þér að verða þér úti um húsnæðið sem þú býrð í núna?

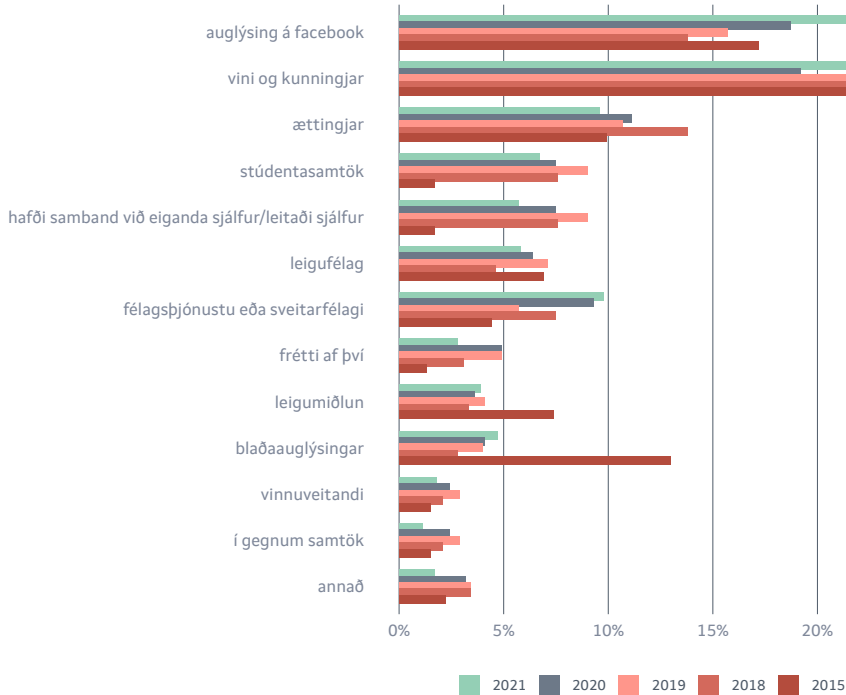


Heimild: Prósent

Facebook er nú orðin helsti vettvangur til að finna sér leiguhúsnæði en vægi þess hefur aukist á síðustu þremur árum og eykst töluvert á milli ára. Svipað margir útveguðu sér leiguhúsnæði í gegnum vini og kunningja og eykst það hlutfall einnig á milli ára. Hlutfall ættingja og stúdentasamtaka lækkar á milli ára.

Það er þó nokkur munur á milli kynjanna en konur virðast nota Facebook hlutfallslega meira en karlar og mælist marktækur munur á milli kynja. Á móti leita karlmenn talsvert meira til vina og kunningja og einnig ættingja í að útvega sér húsnæði. Algengara er að konur leiti til félagsþjónustunnar en hlutfallslega fleiri konur leigja félagslegt húsnæði heldur en karlar.

#### Hvernig útvegaðir þú þér núverandi húsnæði?



Heimild: Prósent

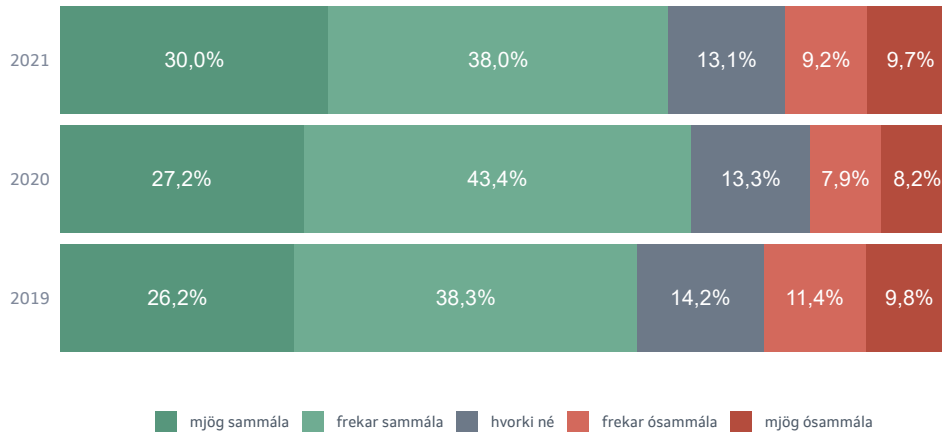
## Húsnæðisöryggi breytist lítið en mælist mest hjá óhagnaðardrifnu leigufélögunum

Húsnæðisöryggi breytist ekki að meðaltali á milli ára. Hins vegar eru vísbendingar um að húsnæðisöryggi sé að þökast ögn upp á við en hlutfall þeirra sem eru mjög ósammála og frekar ósammála fullyrðingunni um að þeir telji sig búa við húsnæðisöryggi hækkar úr 16,1% árið 2020 í 18,9% í ár. Meginástæður þess að leigjendur telja sig búa við húsnæðisöryggi eru einkum þær að þeir hafa tímabundinn leigusamning, telja að leiguverð sé of hátt og að lítið framboð sé af íbúðarhúsnæði.

Húsnæðisöryggi er áberandi minnst hjá aldurshópnum 45-54 ára, eða 3,2 að meðaltali á skalanum 1 til 5. Næst á eftir kemur hópurinn 55-64 ára. Hins vegar mælast 65 ára og eldri með mesta húsnæðisöryggið, eða 4,2 að meðaltali, ásamt aldurshópnum 18-24 ára.

Minnst mælist húsnæðisöryggið hjá þeim sem leigja af einstaklingi á almennum markaði eða 3,4 að meðaltali en næstir í röðinni eru þeir sem leigja af einkareknu leigufélagi. Mesta húsnæðisöryggið mælist hjá þeim sem leigja af óhagnaðardrifnu leigufélagi, aðeins hærra en hjá þeim sem leigja hjá ættingjum og vinum.

### Býrð þú við húsnæðisöryggi?



Heimild: Prósent

## Hlutfall þeirra sem leigja af nauðsyn eykst lítillega en einnig þeirra sem vilja vera á leigumarkaði

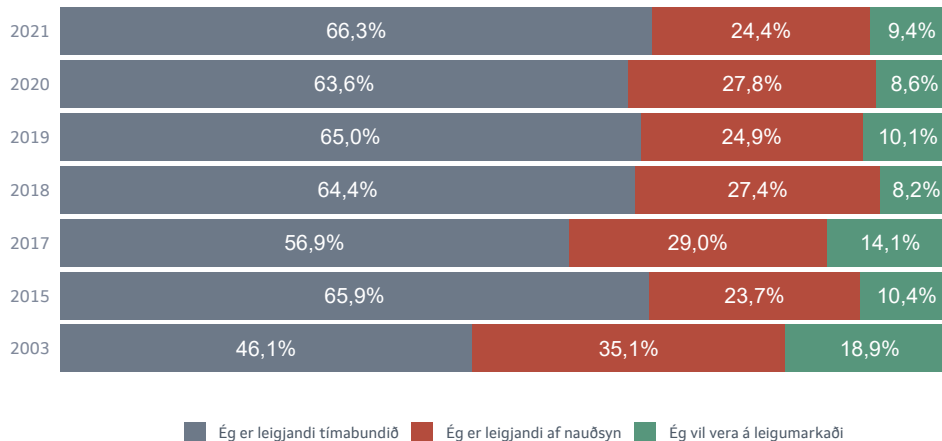
Meðallengd leigjenda á leigumarkaði hefur aukist talsvert síðan 2019 en það er mögulega til komið vegna fækkunar leigjenda sem hafa verið skemur á markaðnum. Hluti tímabundinna leigjenda sem voru með hærri tekjur eru farnir af markaðnum og hafa náð að kaupa sér húsnæði í lágvaxtaumhverfinu sem nú ríkir en eftir sitja þeir sem hafa verið lengur á leigumarkaði.<sup>2</sup> Það útskýrir aukninguna í meðallengdinni að einhverju leyti. Að sama skapi má sjá talsverða aukningu í meðallengd í núverandi húsnæði. Fjöldi flutninga á síðustu 3, 5 og 10 árum þokast niður á við en líkur á að vera á leigumarkaði eftir 1, 5 og 10 ár eru að þokast upp á við.

Síðustu ár hefur hlutfall þeirra sem leigja af nauðsyn, tímabundið og þeirra sem vilja vera á leigumarkaði verið nokkuð stöðugt. Könnunin í ár sýnir vísbendingar um að hlutfall þeirra sem leigja af nauðsyn gæti verið að aukast lítillega en þó nokkrar sveiflur geta verið í svörun.

<sup>2</sup> Fjallað hefur verið um þetta í mánaðarskýrslum hagdeildar og sérstökum skýrslum um leigumarkaðinn sem finna má á vefsíðu HMS.



### Af hverju ertu á leigumarkaði?



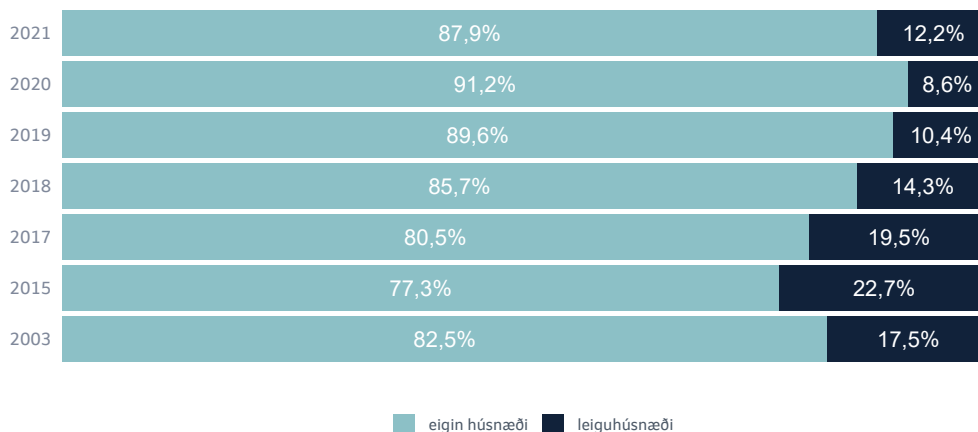
Heimild: Prósent

## Viljinn til að leigja húsnæði fremur en búa í eigin húsnæði eykst á milli ára

Yfirgnæfandi meirihluti leigjenda segist kjósa fremur að búa í eigin húsnæði heldur en leiguhúsnæði, ef bæði nægjanlegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og húsnæði til kaups, eða um 87,9% svarenda. Hins vegar lækkar þetta hlutfall um 2,3 prósentustig á milli ára og fer úr 91,2% árið 2020.

Í fyrra náði hlutfall þeirra sem kjósa að búa í leiguhúsnæði lágmarki, eða 8,8% en hækkar upp í 12,1% í ár. Það hefur ekki mælst svo hátt síðan 2018 þegar það mældist 14,3% en hæst mældist það árið 2015 eða 22,7%. Hæsta hlutfallið má greina hjá eldri borgurum, þ.e. í aldurshópnum 65 ára og eldri og mælist það um 47,4%. Þar á eftir í aldurshópnum 55-64 ára, eða um 26,5%. Lægsta hlutfallið mælist hjá aldurshópnum 25-34 ára, sem er jafnframt fjölmennasti svarhópurinn, en einungis 3,1% myndi fremur kjósa að búa í leiguhúsnæði.

### Hvort myndir þú velja að búa í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði ef það væri nægt framboð af hvoru tveggja?



Heimild: Prósent

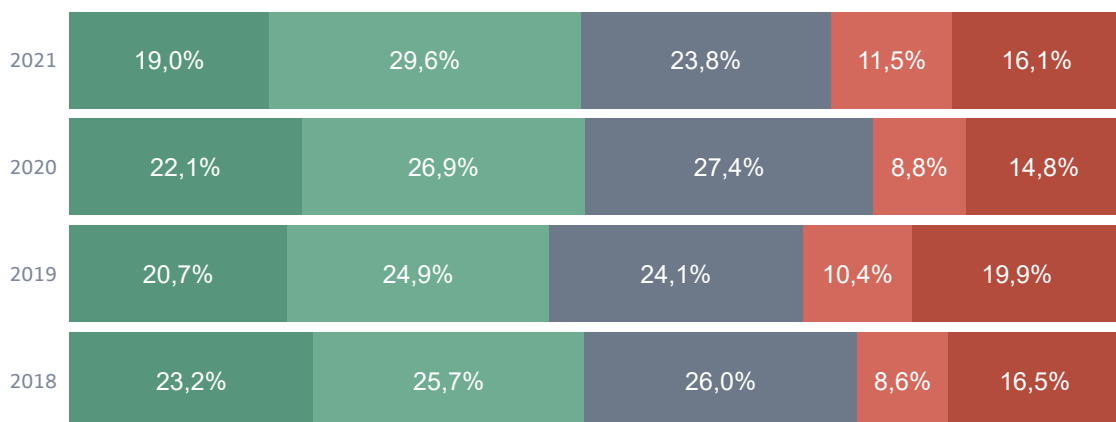
## Líkur á því að leigjendur kaupi sér eigið húsnæði næst þegar þeir skipta, standa í stað

Hlutföll svarenda sem telja það frekar líklegt, mjög líklegt eða alveg öruggt að þeir muni kaupa sér eigið húsnæði næst þegar þeir skipta um húsnæði stendur nánast í stað á milli ára. Meðaltal svara er á pari við árið í fyrra en þá hafði meðaltalið hækkað talsvert á milli ára þ.e. frá 2019 til 2020. Hlutfall þeirra sem telja það alveg öruggt eykst um 3,3 prósentustig á milli ára en á móti eykst einnig hlutfall þeirra sem telja það alveg öruggt ekki um 2,9 prósentustig.

## Hlutfall leigjenda sem þiggja húsnæðisbætur eykst og hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum þokast upp á við

Um 49,7% leigjenda, 18 ára og eldri, segjast fá greiddar húsnæðisbætur. Þetta samsvarar hækkun um 1,6 prósentustig á milli ára. Hlutfall leigufjárhæðar af ráðstöfunartekjum hækkar í 45% úr 44% árið 2020, en árin á undan hafði það verið í kringum 40%. Þetta gæti einnig verið til marks um það að tekjuhærri einstaklingar hafi náð að kaupa sér húsnæði eftir að vextir lækkuðu, eins og hagdeild HMS hefur fjallað áður um í skýrslum sínum. Í því samhengi mátti einmitt greina versnandi fjárhag leigjenda á milli ára í fyrra en hins vegar virðist hann batna nú miðað við könnunina í ár. Afar lítið er um vanskil og aukast þau ekki á milli ára. Þá má einnig sjá að samningsstaða gagnvart leigusala versnar ögn á milli mælinga og hlutfall þeirra sem eru með þinglýstan leigusamning er á pari við könnunina í fyrra en þokast þó örlítið niður á við.

### Samningsstaða gagnvart leigusala?

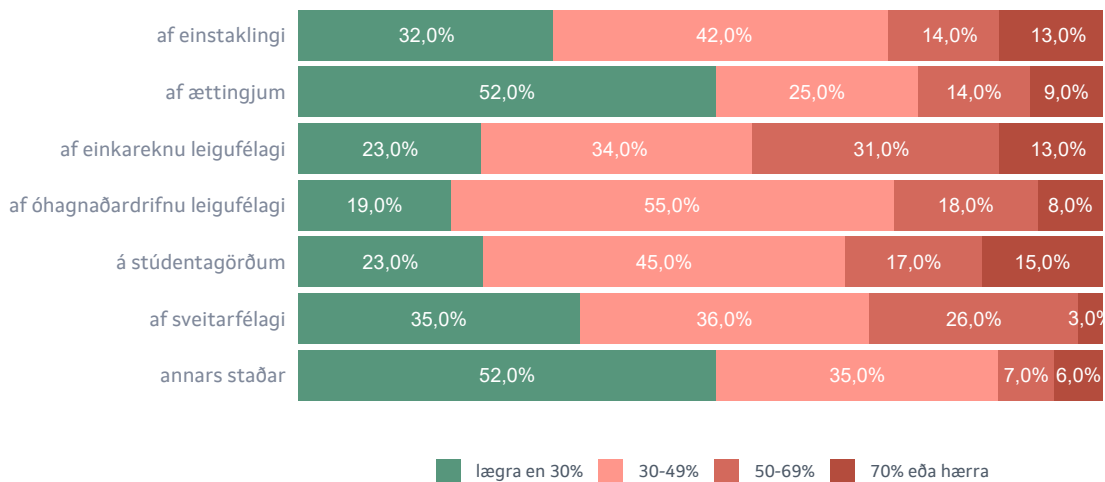


■ mjög sterk ■ frekar sterk ■ hvorki né ■ frekar veik ■ mjög veik

Heimild: Prósent

## Hlutfall ráðstöfunartekna heimilisins sem fer í leigu

Leigir þú....



Heimild: Prósent

## Húsnæðisbætur

Alls hafa verið greiddar um 542 m.kr. í húsnæðisbætur fyrir septembermánuð til rétt rúmlega 16.200 heimila. Fjárhæðin er um 0,2% lægri en greidd var út í septembermánuði í fyrra en þessi tala getur hækkað. Húsnæðisbótaþegum fjölgaði mikið um áramótin þegar frítekjumörk voru hækkuð. Árið 2019 var fjöldi heimila sem þáði húsnæðisbætur að meðaltali um 15.800 á mánuði. Árið 2020 þegar heimsfaraldurinn skall á jókst þessi fjöldi jafnt og þétt yfir árið og var um 16.500 að meðaltali á mánuði, eða sem samsvarar 4,5% hækkun á milli ára. Eftir áramót hækkaði fjöldinn vel yfir 17.000 og hefur verið að meðaltali um 17.300 fyrstu átta mánuði ársins en 17.600 fyrstu fimm mánuði ársins. Það eru miklar árstíðasveiflur í fjöldanum. Tölfræði húsnæðisbóta fyrir septembermánuð má sjá í töflunni hér fyrir neðan.

| Tegund húsnæðis                 | Fjöldi        |               |              | Meðaltal           |                   |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|-------------------|
|                                 | Umsóknir      | Fullorðnir    | Börn         | Leigufjárhæð       | Húsnæðisbætur     |
| Í einkaeigu                     | 9.527         | 11.726        | 6.827        | 168.017 kr.        | 33.502 kr.        |
| Í eigu ríkis eða sveitarfélags  | 4.229         | 4.804         | 2.229        | 126.143 kr.        | 34.168 kr.        |
| Heimavist eða námsgarður        | 1.907         | 2.216         | 299          | 106.281 kr.        | 31.724 kr.        |
| Sambýli fatlaðs fólks           | 399           | 402           | 0            | 81.658 kr.         | 30.112 kr.        |
| Áfangaheimili                   | 176           | 177           | 8            | 106.396 kr.        | 31.178 kr.        |
| <b>Samtals / vegið meðaltal</b> | <b>16.238</b> | <b>19.325</b> | <b>9.363</b> | <b>147.071 kr.</b> | <b>33.372 kr.</b> |

Heimild: Hagdeild HMS

# Lánamarkaður

Í október hækkaði Seðlabanki Íslands stýrivexti um 0,25 prósentur, sem er þriðja vaxtahækkunin í röð. Í öll skiptin sem Seðlabankinn hefur hækkað vexti á þessu ári hefur hann vísað til þrálátrar verðbólgu vegna mikilla hækkana húsnæðisverðs sem ástæðu hækkunarinnar.<sup>3,4</sup> Því til viðbótar lækkaði Seðlabankinn hámarkið á veðsetningarhlutfalli á fasteignalánum í þeim tilgangi að stemma stigu við hækkun húsnæðisverðs og draga úr skuldaaukningu. Hámarkið var lækkað úr 85% niður í 80% en það breyttist ekki fyrir fyrstu kaupendur. Í lok september var komið á reglum um hámarksgreiðslubyrði fasteignalána þar sem hámark á greiðslubyrði nýrra lána var sett 35% af heildarráðstöfunartekjum en 40% fyrir fyrstu kaupendur. Þetta mun takmarka getu fólks til þess að kaupa dýrt húsnæði með lánsfé.

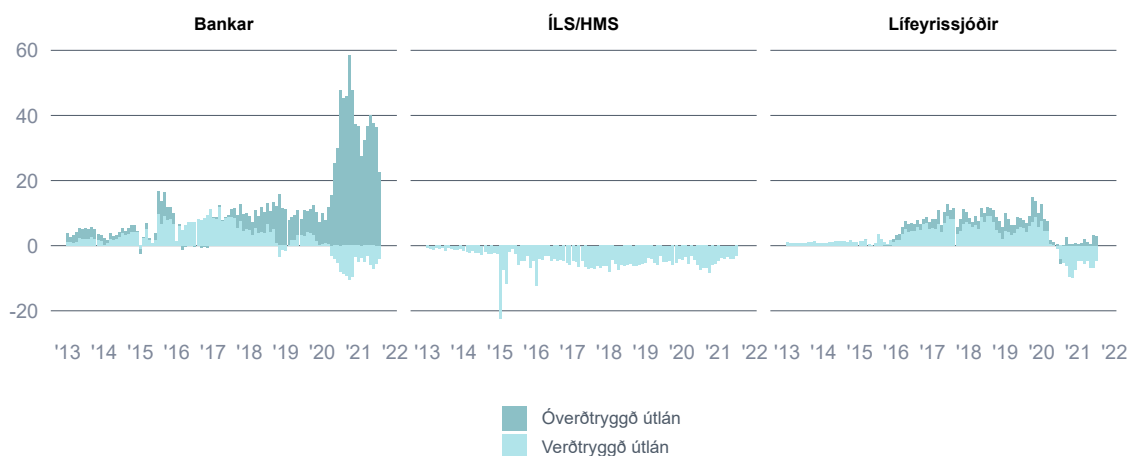
## Hrein ný útlán halda áfram að dragast saman

Hrein ný útlán bankanna drógust saman í ágúst miðað við júlímánuð. Óverðtryggðu lánin minnkuðu úr 36 milljörðum á föstu verðlagi niður í 22,5 milljarða í ágústmánuði. Hrein ný verðtryggð útlán fóru úr -5,4 milljörðum upp í -3,9 milljarða á sama tímabili.

### Hrein ný útlán á föstu verðlagi

Ma.kr.

jan. 2013 - ágú. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

<sup>3</sup> <https://www.seðlabanki.is/utgefing-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2021/09/08/Fundargerð-peningastefnunnendur-23.-til-24.-agust/>

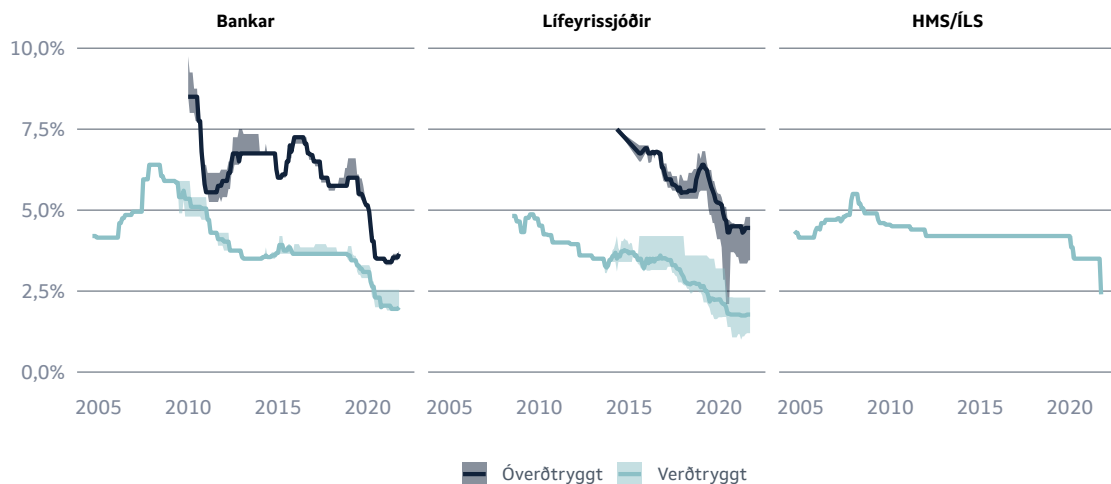
<sup>4</sup> <https://www.seðlabanki.is/utgefing-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2021/05/19/Yfirlýsing-peningastefnunnendur-19.-maí-2021/>

## Bankarnir bjóða ekki lengur lægstu óverðtryggðu vextina en lána hins vegar meira

Erfitt getur reynst að bera saman vaxtakjör á íbúðalánum þar sem mismunandi viðmið eru um veðhlutfall á grunnvöxtum og viðbótarlánum á milli lánastofnana. Þegar þetta er skrifað hafa lánastofnanir enn ekki brugðist við síðustu stýrivaxtahækkun Seðlabankans þann 6. október síðastliðinn.<sup>5</sup> Ef skoðuð eru lægstu vaxtakjör á óverðtryggðum lánum var í byrjun árs hægt að fá lán hjá bönkunum á 3,3% breytilegum vöxtum. Á sama tíma voru lægstu vaxtakjör hjá lífeyrissjóðunum 3,55%. Síðan þá hafa vextir almennt farið hækkandi en lífeyrissjóðurinn Gildi er að bjóða lægstu vaxtakjör óverðtryggðra lána á markaðnum í dag, þ.e. 3,45%. Hins vegar er hámarkslán í boði þar 60 m.kr. allt að 75% veðhlutfalli með viðbótarláni upp á 4,2% umfram 65% veðhlutfall grunnlánsins. Vegnir meðalvextir nema því 3,55% fyrir 75% lán. Til samanburðar býður Landsbankinn lægstu óverðtryggðu vextina af bönkunum í dag, 3,65% upp að 70% veðhlutfalli og 4,65% upp að 85% veðhlutfalli. Vegnir meðalvextir fyrir 75% lán nema því 3,72%, sem er nokkuð hærra en hjá Gildi. Þetta hefur því snúist við en um langt skeið höfðu bankarnir verið að bjóða lægstu óverðtryggðu vextina. Hins vegar bjóða bankarnir hærra lán og hærra veðhlutfall. Lífeyrissjóðirnir bjóða áfram hagstæðustu kjörin á verðtryggðum lánum.

### Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun



Heimild: Hagdeild HMS

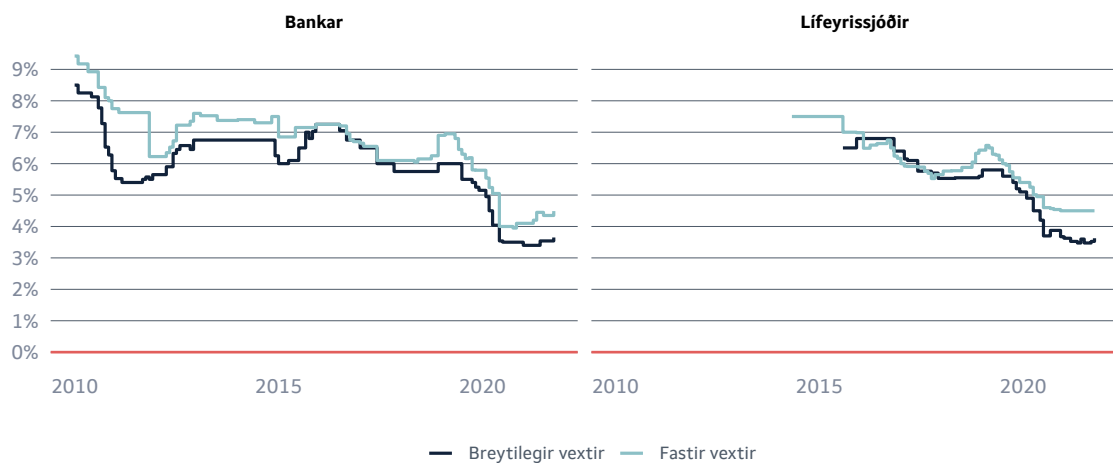
<sup>5</sup> <https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2021/10/06/Yfirlýsing-peningastefnunefndar-6-oktober-2021/>

## Mikil sókn í fastvaxtalán

Hlutfall nýrra óverðtryggðra lána á breytilegum vöxtum samanborið við hlutfall lána á föstum vöxtum bendir til þess að mikil sókn sé hafin í að festa vextina. Í ágúst voru 61% af nýjum óverðtryggðum útlánunum innlánsstofnana til heimilanna fastvaxtalán á meðan 39% voru á breytilegum vöxtum. Samtals voru 71,5% nýrra útlána innlánsstofnana með veði í íbúð á föstum vöxtum en 28,5% á breytilegum vöxtum. Aukning á hlutfalli fastvaxtalána bendir til þess að heimilin búist við töluverðum vaxtahækkunum þar sem bilið á milli fastra vaxta og breytilegra er breitt.

### Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum\*

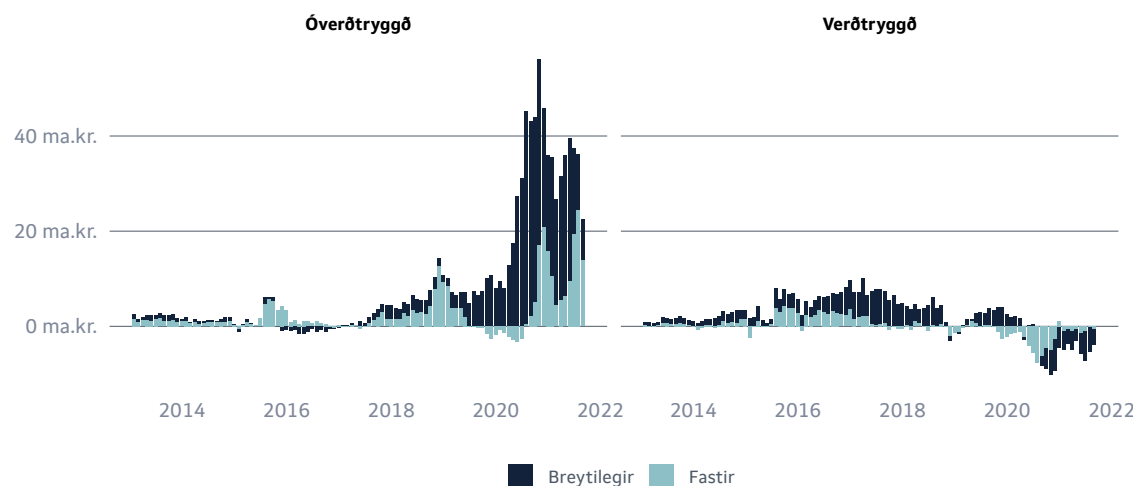
jan. 2010 - okt. 2021



Heimild: Hagdeild HMS  
\*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hvernar stofnunar

### Hrein ný útlán innlánsstofnana eftir lánaformi

jan. 2013 - ágú. 2021



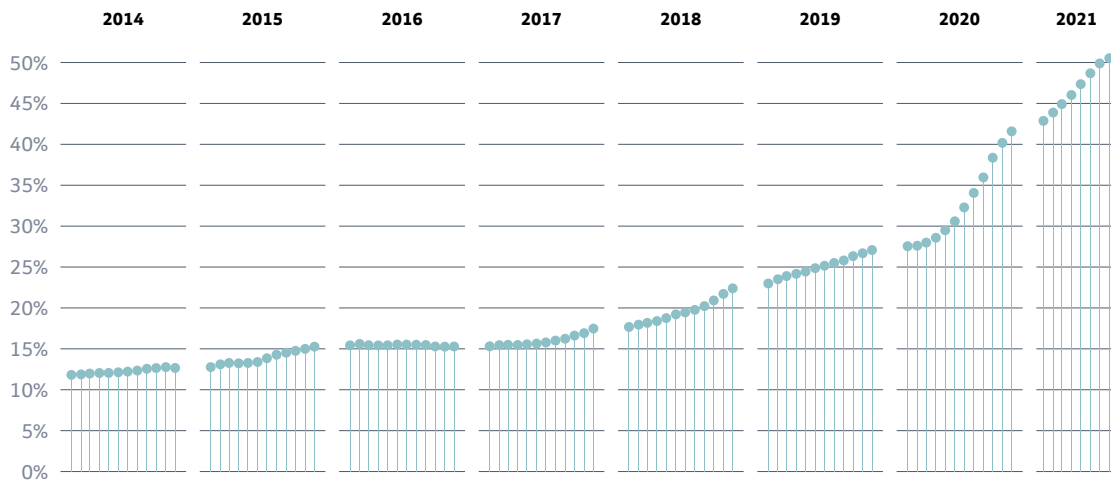
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimilanna heldur áfram að aukast á milli mælinga en hún er 50,2% samkvæmt nýjustu tölum í ágúst. Eins og áður hefur verið getið í mánaðarskýrslum hagdeildar HMS hefur þessi hlutdeild breyst hratt undanfarna mánuði. Í janúar í fyrra var það til að mynda um 27,5%.

Eftir því sem hlutdeild óverðtryggðra íbúðalána eykst er viðbúið að miðlun peningastefnu Seðlabankans verði virkari. Breytingar á stýrivöxtum munu hafa meiri áhrif á hagkerfið í heild þegar stærra hlutfall af heildaríbúðalánum til heimilanna eru óverðtryggð þar sem óverðtryggðir vextir eru næmari fyrir stýrivaxtabreytingum. Þessi þróun getur leitt til þess að Seðlabankinn þurfi ekki að hækka vexti eins mikið til að slá á eftirspurn og ef hlutfall óverðtryggðra lána væri lægra.

### Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - ágú. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands

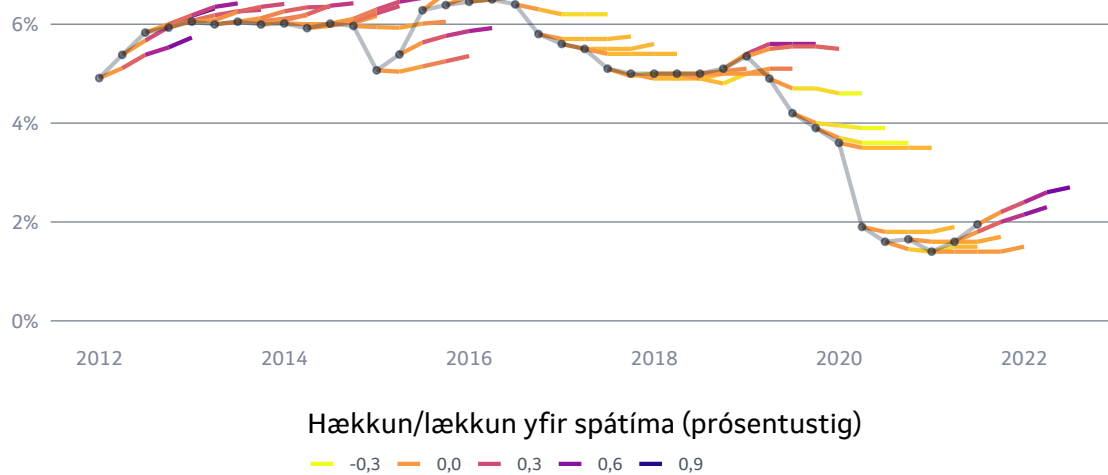
## Væntingar markaðsaðila til stýrivaxtahækkana þokast ögn upp á við

Samkvæmt nýjustu athugun Seðlabankans vænta markaðsaðilar þess að stýrivaxtahækkunar muni aukast frá 0,25 prósentustigum og upp í 0,75 prósentustig á næstu fjórum ársfjórðungum miðað við síðustu könnun sem framkvæmd var í vor.<sup>6</sup> Væntingar um vaxtahækkunar hafa því aukist um 0,05-0,1 prósentustig á milli mælinga. Síðustu tvær kannanir eru til marks um að markaðsaðilar vænti þess að horfur í efnahagsmálum séu að færast í betra horf og að Seðlabanki muni beita stýrivaxtahækkunum til þess að veita verðbólgu viðnám.

<sup>6</sup> Markaðsaðilar eru rekstrarfélög, greiningardeildir, lífeyrissjóðir, verðbréfamíðlanir og fyrirtæki í eignastýringu.



## Stýrivextir og væntingar markaðsaðila



Heimild: Seðlabanki Íslands

# Byggingarmarkaður

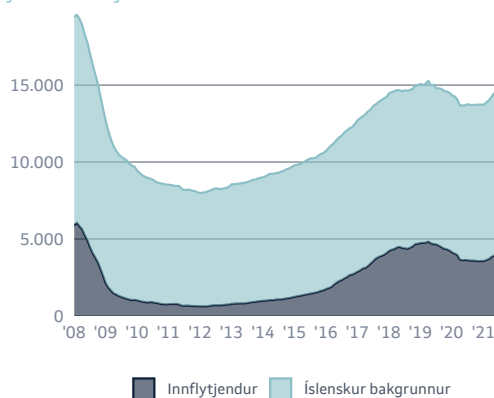
## Birtir til á byggingarmarkaði

Í maí í fyrra náði fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð lægsta gildi sínu frá því vorið 2017. Fjöldinn breyttist lítið og hélst nokkuð stöðugur alveg þar til í byrjun árs 2021. Frá því í október 2019 þar til í apríl á þessu ári var 12 mánaða breyting á fjölda starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð neikvæð. Nú virðist vera að rofa til og hefur starfandi í greininni farið ört fjölgandi á sumarmánuðum.

Nýjustu tölur, sem ná fram í júní, sýna að árstíðaleiðréttur fjöldi starfandi var um 14.545, þar af voru 27,3% innflytjendur og 72,7% með íslenskan bakgrunn. Fjöldi innflytjenda sem unnu í byggingargeiranum dróst mikið saman í heimsfaraldrinum og náði lágmarki í apríl í fyrra þegar 12 mánaða breyting á fjölda þeirra var um -25%, sem er umtalsvert meiri fækkun en í hópi þeirra sem teljast með íslenskan bakgrunn, sem fækkaði einungis um 4,7%. Fjöldi innflytjenda sem starfa í greininni sveiflast mikið með veltu í byggingariðnaði. Miðað við nýjustu tölur nemur 12 mánaða breyting á fjölda starfandi 6,3%. Aukningin hjá innflytjendum var 9,4% en 5,3% hjá fólki með íslenskan bakgrunn.

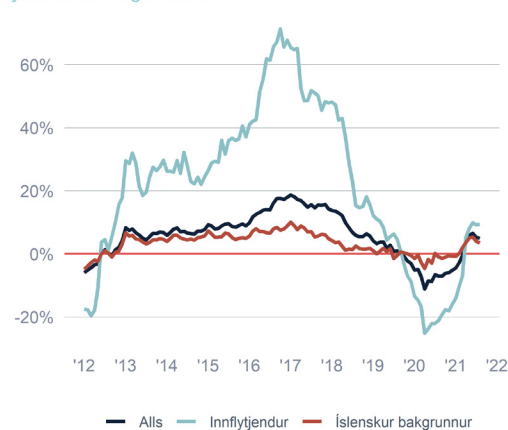
### Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt  
jan. 2008 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

### 12 mánaða breyting (%) jan. 2009 - ágú. 2021

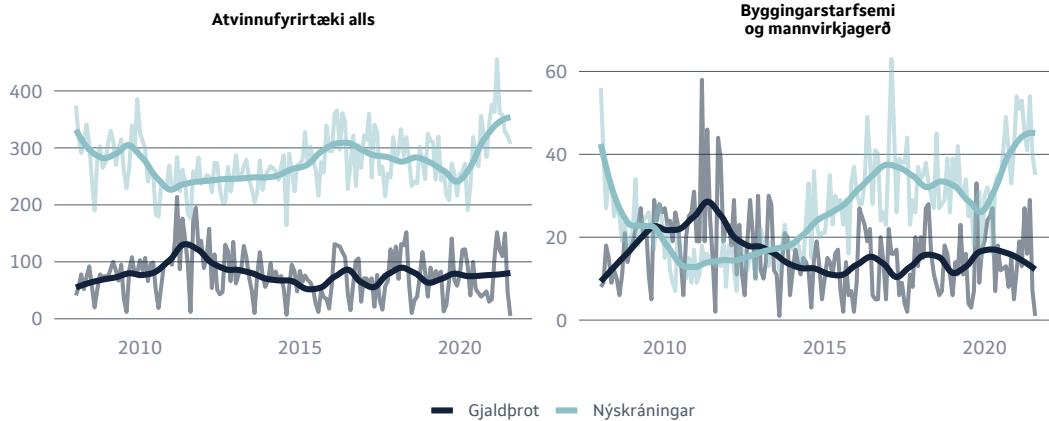


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Nýskráningum fyrirtækja í byggingariðnaði er aftur farið að fjölga þótt það sé lítill samdráttur frá því í síðustu mælingu en á móti kemur fækkar gjaldþrotum í greininni. Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í ágúst var 307 en þar af voru 35 fyrirtæki í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.

## Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni  
jan. 2008 - ágú. 2021

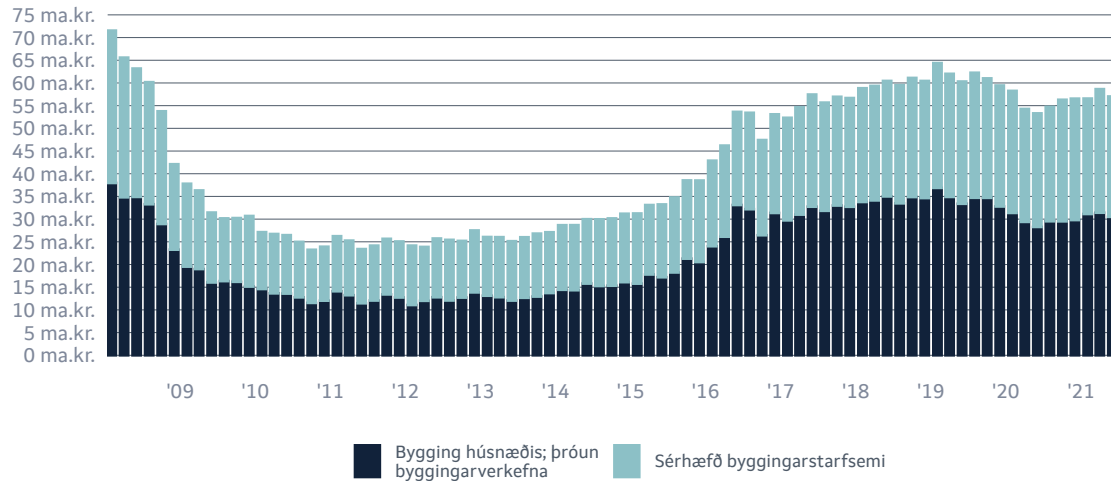


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Velta í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna var 30,5 milljarðar á árstíðaleiðréttu raunvirði í júní á þessu ári. Velta í sérhæfðri byggingarstarfsemi var 26,5 milljarðar samkvæmt nýjustu tölum. Á sama tíma í fyrra var síðasta lágpunkti náð en þá nam veltan 28 milljörðum í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna og 25 milljörðum í sérhæfðri byggingarstarfsemi. Árstíðaleiðrétt velta í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna á raunvirði hefur aukist um 7,85% á einu ári.

### Velta í byggingariðnaði\*

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)

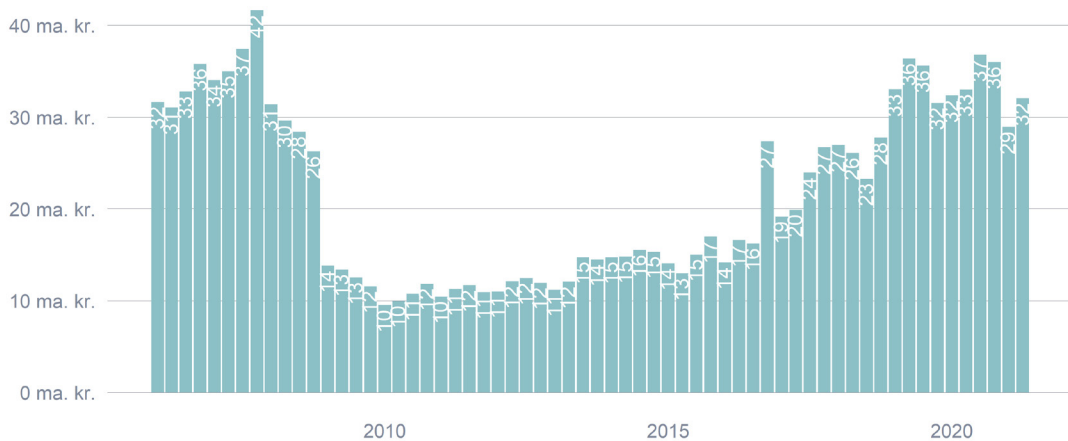


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands  
\*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Nýjustu þjóðhagsreikningar Hagstofunnar ná út annan ársfjórðung þessa árs. Í þeim kemur fram að íbúðafjárfestingin dregst saman á fyrri helmingi ársins miðað við sama tímabil í fyrra um 6,7% að raunvirði. Þessar tölur geta líklega breyst en á svipuðum tíma í fyrra var útlit fyrir mikinn samdrátt í íbúðafjárfestingu ársins 2020 en þær tölur voru endurskoðaðar og endaði árið í 1,2% aukningu í íbúðafjárfestingu á milli ára. Auk þess benda tölur um aukningu í veltu í byggingu húsnæðis sem og fjölda starfandi í greininni til þess að íbúðafjárfesting verði líklegast meiri á þriðja ársfjórðungi þessa árs heldur en fyrstu tveir fjórðungar gefa til kynna.

## Íbúðafjárfesting

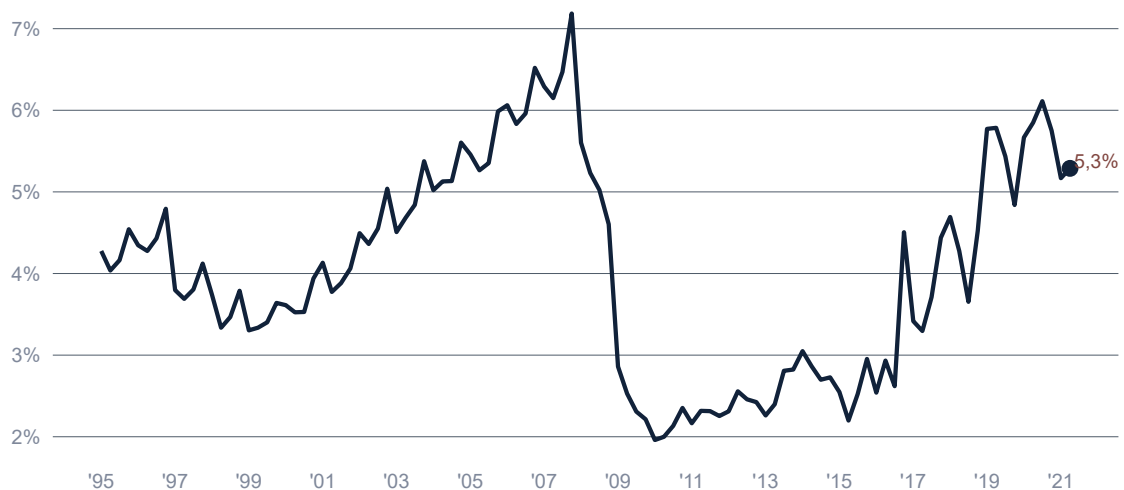
fast verðlag m.v. 2015  
1995-2020



Heimild: Hagstofa Íslands

Íbúðafjárfesting sem hlutfall af landsframleiðslu náði lágmarki á fyrsta ársfjórðungi 2010 þegar hún var í 1,96%. Allt frá 2010 og fram til 2018 var íbúðafjárfesting í miklum lægðum en hún tók að flökta í kringum 5% frá 2019 til dagsins í dag og mælist 5,3% á öðrum ársfjórðungi þessa árs.

1995-2021, ársfjórðungsleg gögn



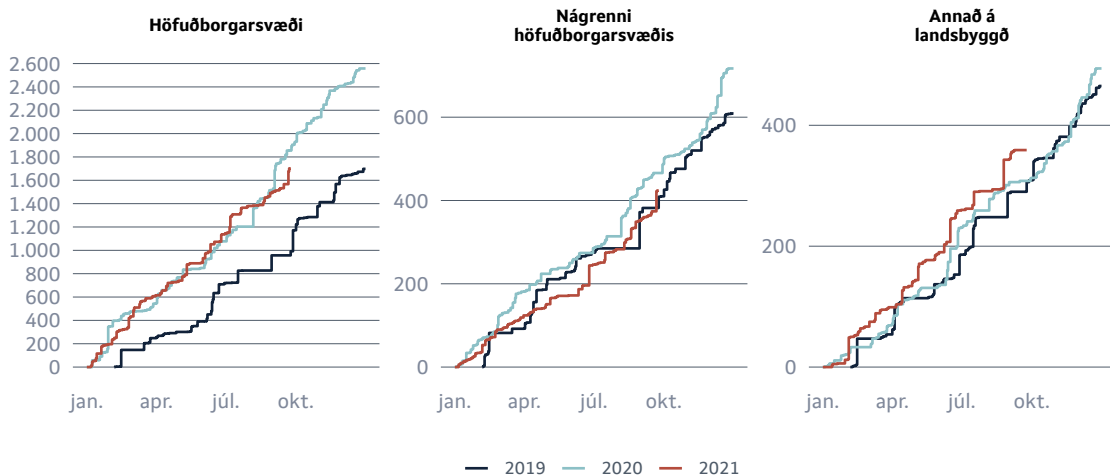
## Mikil aukning í fjölda íbúða í byggingu á fyrstu byggingarstigum

Í septembermánuði stóðu Samtök iðnaðarins fyrir talningu á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, nágrenni þess og á Norðurlandi. Á höfuðborgarsvæðinu töldust um 1.704 íbúðir í byggingu að fókheldu samkvæmt nýjustu mælingu í september, þ.e. á byggingarstigi 2-3, en það gerir fjölgun um 548 á milli ára, sem er 47% aukning. Einnig mældist aukning á fjölda íbúða í byggingu á fyrstu byggingarstigum á

Norðurlandi og í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Á sama tíma í fyrra var að mælast rúmlega 40% samdráttur á fjölda íbúða á þessu byggingarstigi á milli ára. Það er því ljóst að markaðurinn hefur tekið vel við sér síðasta árið í kjölfar mikilla verðhækkana á húsnæði.

## Byggt það sem af er ári

Fjölgun íbúða á matstigi 7 eða hærra það sem af er ári



Heimild: Hagdeild HMS

Ef tekið er mið af tölum úr fasteignaskrá um fjölgun íbúða á matsstigi 7 og hærra, þ.e. íbúðum sem teljast fullkláraðar, þá sést að það var talsverð fjölgun á íbúðum á matstigi 7 og ofar árið 2020. Það sem af er ári má sjá að fjölgunin er með svipuðu móti og hún var á sama tíma í fyrra. Því má telja líklegt að fjöldi fullkláraðra íbúða í ár verði eitthvað svipaður og í fyrra en sá samdráttur sem varð á íbúðum á fyrstu byggingarstigum árið 2020 mun líklega gera meira vart við sig á næsta ári þar sem það tekur um það bil 2 ár að fullklára íbúðir.

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / [hagdeild@hms.is](mailto:hagdeild@hms.is)

**Hagdeild:**

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur ([olafur.sindri.helgason@hms.is](mailto:olafur.sindri.helgason@hms.is))

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur ([kari.fridriksson@hms.is](mailto:kari.fridriksson@hms.is))

Eiríkur Haraldsson, hagfræðingur ([eirikur.haraldsson@hms.is](mailto:eirikur.haraldsson@hms.is))

**Útgáfudagur:**

14. október 2021

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.