

September 2024

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

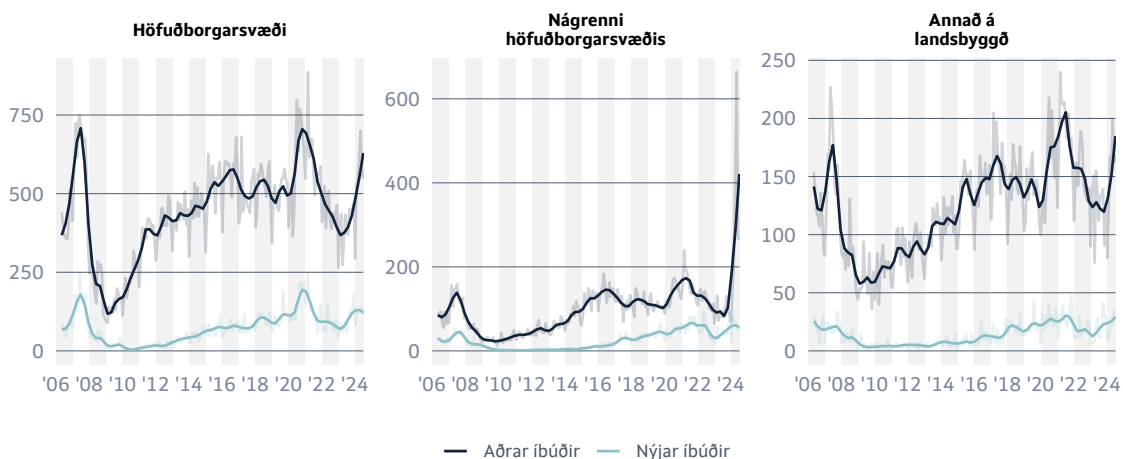
## Aukið jafnvægi þrátt fyrir mikla eftirspurn

Umsvif á fasteignamarkaði voru örlítið minni í júlí samanborið við júní en kaupsamningar í júlí voru 1.176 samanborið við 1.243 í júní. Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fækkaði því um 5,4% í júlí frá fyrri mánuði.

Kaupsamningum fækkaði mest á höfuðborgarsvæðinu milli mánaða. Á höfuðborgarsvæðinu voru viðskiptin 661 talsins samanborið við 725 í júní. Munar þar mestu um að kaupsamningar um nýjar<sup>1</sup> íbúðir voru 115 talsins og hafa kaupsamningar um nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu ekki verið jafnfáir síðan í janúar á þessu ári. Meiri gangur hefur verið í sölu á nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á þessu ári. Að jafnaði hafa selst 120 nýjar íbúðir á mánuði í ár en í fyrra seldust að meðaltali 70 nýjar íbúðir á mánuði á fyrstu sjö mánuðum ársins.

### Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði\*

maí 2006 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS  
\*Dökku línurnar sýna leitnilínur

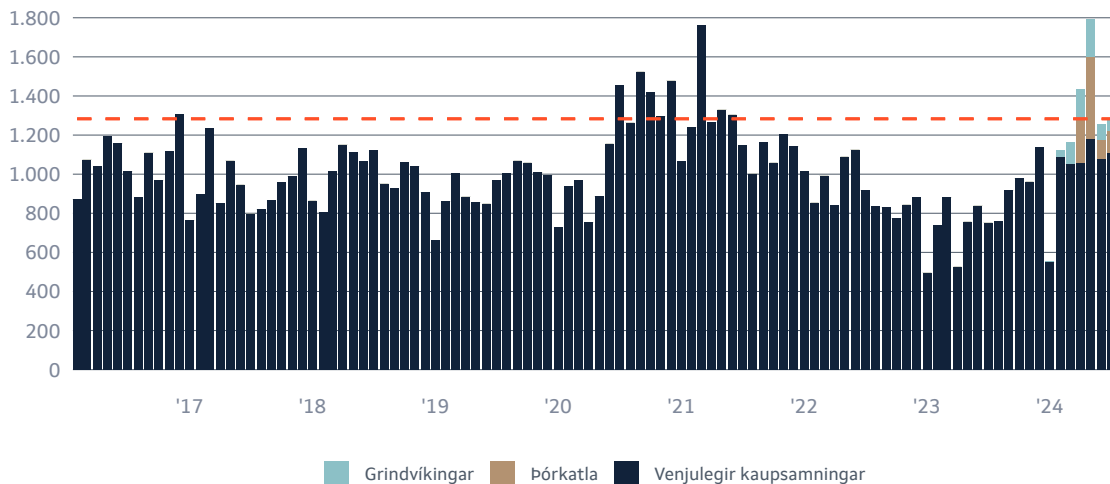
Þrátt fyrir færri kaupsamninga fjölgaði seldum íbúðum lítillega á milli mánaða, þar sem einn kaupsamningur getur kveðið á um kaup og sölu margra íbúða. Alls gengu 1.283 íbúðir kaupum og sölum í júlí samanborið við 1.256 íbúðir í júnímánuði.

Í sögulegu tilliti voru margar íbúðir seldar í júlí, en frá ársbyrjun 2016 hafa þeir nær einungis verið fleiri þegar vextir voru í lágmarki í kjölfar heimsfaraldursins árin 2020 og 2021.

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

## Fjöldi seldra íbúða á mánuði

feb. 2016 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Á myndinni má sjá að stór hluti seldra íbúða á síðustu mánuðum hafi verið tengd atburðunum í Grindavík, bæði vegna uppkaupa fasteignafélagsins Þórkötlu og vegna íbúðakaupa þeirra sem átta lögheimili í Grindavík. Þessi áhrif voru mest í apríl og maí þegar Grindavíkurbúar leituðu að heimili á nýjum stað, á meðan uppkaup Þórkötlu voru í hámarki. Alls hefur fasteignafélagið lokið kaupum á 860 íbúðum í Grindavík og eru langflestar umsóknir sem félaginu hafa borist nú þegar afgreiddar. Þeir sem áður höfðu lögheimili í Grindavík hafa samtals keypt 640 íbúðir á þessu ári.

Svokölluð Grindavíkúráhrif á fasteignamarkaði hafa þó farið minnkandi með hverjum mánuðinum og virðist hann nú vera að sigla inn í meira jafnvægi á milli framboðs og eftirspurnar en áður. Hins vegar hefur eftirspurn á fasteignamarkaði á síðustu mánuðum verið töluverð í sögulegu tilliti, jafnvel þótt Grindavíkúráhrifin eru ekki talin með. Á öðrum fjórðungi þessa árs voru kaupsamningar að frátöldum fasteignakaupum vegna Grindavíkur 58% fleiri en á sama tíma í fyrra.

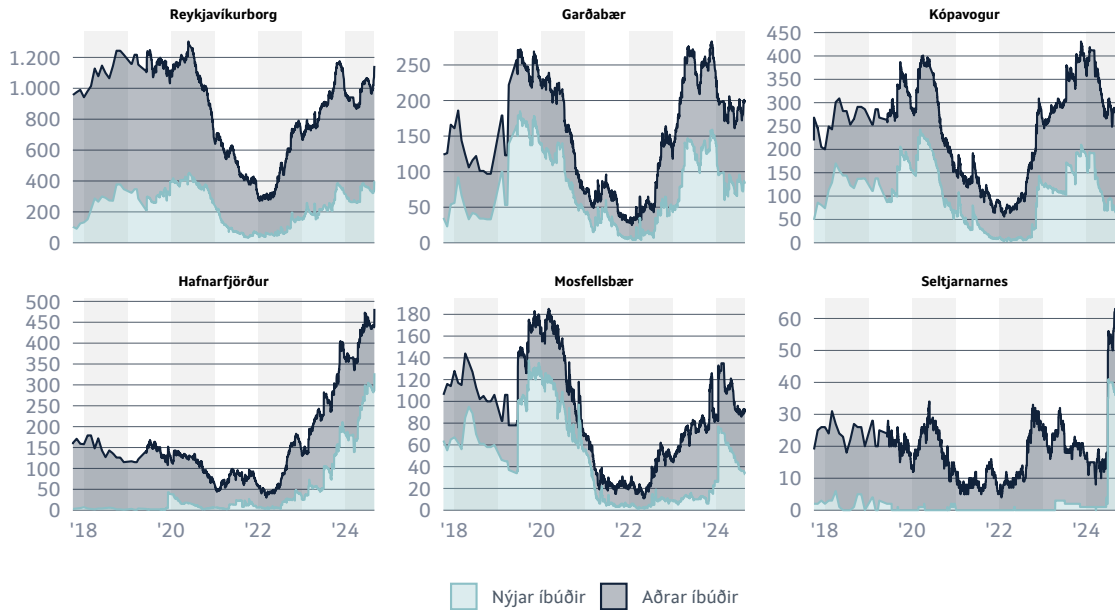
## Framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu eykst milli mánaða

Framboð íbúða jókst talsvert milli mánaða en á landinu öllu voru um 3.600 íbúðir til sölu í lok ágúst samanborið við um 3.300 íbúðir í lok júlímánaðar. Íbúðum til sölu fjölgaði mikið milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu eða um 258 íbúðir. Alls voru 2.260 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu, 607 íbúðir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 777 íbúðir annars staðar á landinu við lok ágústmánaðar.



## Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - ágú. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

## Raunverð íbúða hefur hækkað um 4,5% á síðastliðnum tólf mánuðum

Þrátt fyrir vísbendingar um aukið jafnvægi er eftirspurn á íbúðamarkaði enn töluverð, sem drífur áfram hækkanir á verði íbúða umfram verðbólgu. Líkt og áður kom fram hafa verið gerðir mun fleiri kaupsamningar um nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu í ár samanborið við í fyrra. Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 1,4% milli mánaða í ágúst og heldur íbúðaverð áfram að hækka umfram verðbólgu á landinu öllu. Raunverðshækkun íbúðaverðs nam 4,5% í ágúst sem er álíka mikil og raunhækkun íbúðaverðs í júlí.

Mánaðarhækkun og árshækkun íbúðaverðs var mest hjá sérbylum á höfuðborgarsvæðinu, en slíkt íbúðarhúsnæði hækkaði um 14,4% á ársgrundvelli eða um 7,9% að raunvirði á tímabilinu. Verð á íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkaði minna á milli ára, eða um 8,5%.

Íbúðaverð hækkaði álíka mikið á landsbyggðinni á milli ára og íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu. En á landsbyggðinni nam hækkun íbúðaverðs 10,2% á ársgrundvelli þar sem verð á íbúðum í sérbyli hækkaði um 8,9% á meðan verð á íbúðum í fjölbýli hækkaði um 13,7% síðustu tólf mánuði.

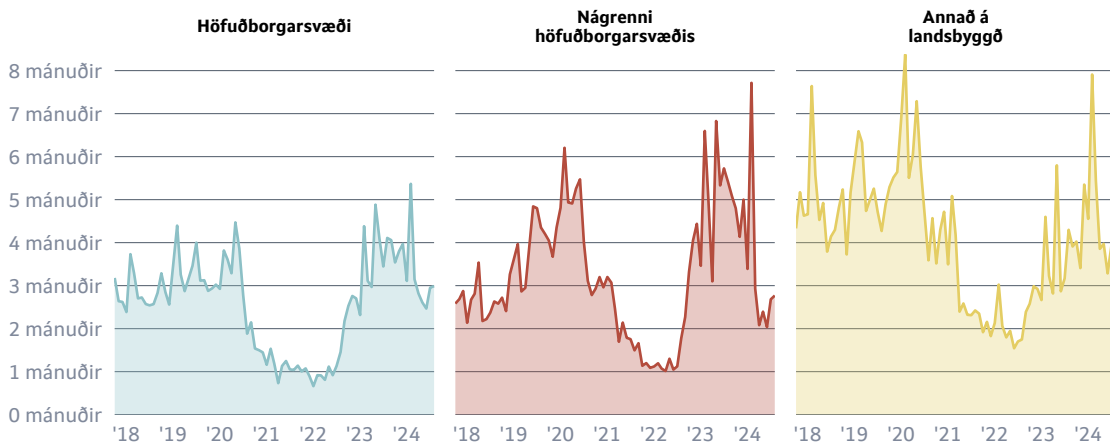
## Birgðatími lengist aftur eftir að hafa styst mikið

Vegna mikillar veltuaukningar á fasteignamarkaði hefur birgðatími<sup>2</sup> styst mikið það sem af er þessu ári. Í júlí lengdist birgðatíminn hins vegar í öllum landshlutum sem er til marks um að markaður leiti jafnvægis. Á höfuðborgarsvæðinu var birgðatíminn 3 mánuðir í ágúst en styttri í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eða 2,8 mánuðir. Annars staðar á landinu er hann 4 mánuðir.

Sé meðalbirgðatími fasteigna lengri en 6 mánuðir er það haft til marks um að það sé sterkur kaupendamarkaður. Ef tíminn er innan við 3 mánuðir er það haft til marks um sterkan seljendamarkað. Birgðatími íbúða bendir því til þess að fasteignamarkaðurinn sé nálægt því að vera á valdi seljenda á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess, en að annars staðar á landinu sé fasteignamarkaðurinn nær því að vera hvorki kaupenda- né seljendamarkaður.

### Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð\*  
okt. 2017 - ágú. 2024



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands  
\*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

## Færri íbúðir standa til boða vegna lánþegaskilyrða

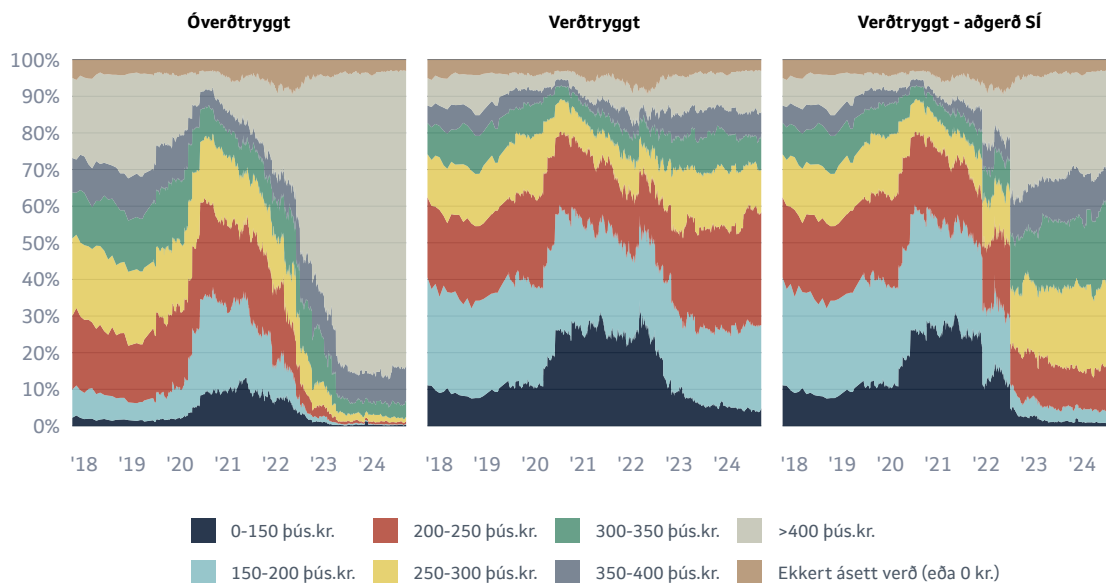
Greiðslubyrði langflestna íbúða sem eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu eru með yfir 250 þúsund króna greiðslubyrði. Ætli fólk með greiðslugetu uppá allt að 250 þúsund krónum að kaupa og fjármagna kaupin með verðtryggðu láni standa 382 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu til boða (af 2.260 íbúða framboði íbúða). Þær væru 1.337 talsins ef ekki væri fyrir reglur Seðlabankans um hámarksgreiðslubyrði fasteignalána.<sup>3</sup>

2 Birgðatími er sá fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan.

3 Í desember 2021 setti Seðlabankinn reglur um að hámarksgreiðslubyrði fasteignalána megi ekki fara yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Sé um verðtryggt lán að ræða mátti mest miða við 30 ára lánstíma í útreikningunum en í júní 2022 voru viðmiðin enn hert þannig að mest mátti miða við 25 ára lán og minnst 3% vexti. Þessi viðmið gilda þótt raunveruleg greiðslubyrði sé lægri.

## Hlutfallslegt framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir mánaðarlegri greiðslubyrði

Greiðslubyrði miðast við 80% lán á ágúst 2024 verðlagi  
 okt. 2017 - sep. 2024



## Mun meiri eftirspurn eftir eldri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu

Á fasteignavefnum Fasteignir.is er mikill munur á smellum eftir því hvort um sé að ræða eldri íbúðir eða nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og hefur munur á smellum milli eldri og nýrri íbúða ekki mælst meiri frá árinu 2020.

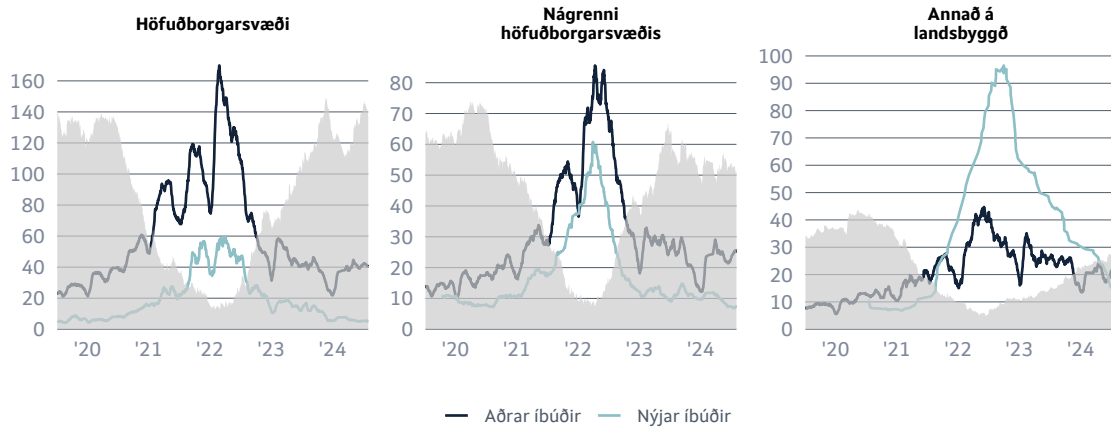
Að meðaltali voru fjórir smellir á hverja auglýsta íbúð til sölu í nýbyggingu í júlí, en á sama tíma hlutu aðrar auglýstar íbúðir að meðaltali um 40 smelli. Aðrar íbúðir voru því tífalt eftirsóttari heldur en nýjar íbúðir á vefnum.

Á mynd hér að neðan má sjá fjölda smella á fasteignaauglýsingum á íbúð á dag í samhengi við framboð íbúða. Meira framboð íbúða ætti að öllu öðru óbreyttu að fela í sér færri smelli á hverja fasteignaauglýsingu. Því er athyglisvert að sjá að meira er smellt á auglýsingar eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu nú samanborið við í upphafi síðasta árs þrátt fyrir að framboð eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu sé um 45% meira nú en í upphafi árs 2023.

## Smellir á fasteignauglýsingar á íbúð á dag

30 daga meðaltal\* (Skyggða svæðið sýnir framboð)

júl. 2019 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is  
 \*Í sumum tilfellum vantar mælingar og þá er tekið meðaltal yfir lengra tímabil

Mikill fjöldi smella á hverja fasteignauglýsingu er vísbending um töluverða eftirspurn eftir íbúðum þrátt fyrir að aðstæður til íbúðakaupa hafi versnað á síðustu misserum. Hærri vextir og þengri lánþegaskilyrði eru þó líklegri til að hafa áhrif á nýjar íbúðir, sem eru að jafnaði dýrari heldur en eldri íbúðir. Meðalkaupverð á nýrri 107 fermetra íbúð á höfuðborgarsvæðinu var rúmlega 91 milljón krónur í júlí, en kaupverð eldri íbúða að sömu stærð var um 84 milljón krónur.

# Leigumarkaður

## Vísitala leiguverðs lækkar milli mánaða en hefur hækkað mikið á ársgrundvelli

Vísitala leiguverðs lækkaði um 1,1% á milli mánaða í ágúst, í kjölfar skarpra hækkana á síðustu mánuðum. Á milli ágúst mánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 12,2%, en til samanburðar mældist verðbólga 6% og vísitala íbúðaverðs hækkaði um 10,8% á sama tímabili.

Lækkun leiguvísitölunnar sýnir því að markaðsleiga lækkar á milli mánaða, í fyrsta skiptið frá því í byrjun árs. Vísitala leiguverðs byggir á nýjum leigusamningum í Leiguskrá HMS um hefðbundnar íbúðir sem eru í eigu einstaklinga og fyrirtækja sem eru rekin í hagnaðarskyni. Stuðst er við leigusamninga síðastliðna tvo mánuði, þannig að nýjasta gildi hennar í ágúst mánuði byggir á samningum í júlí og ágúst.

## Helstu niðurstöður nýrrar leigumarkaðskönnunar

Á hverju ári lætur HMS 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. Leigumarkaðskönnunin er framkvæmd á hverju ári og nær til Íslendinga 18 ára og eldri sem eru á leigumarkaði og var gögnum safnað á tímabilinu 28. júní til 25. júlí síðastliðinn. Prósent sá um framkvæmd könnunarinnar fyrir HMS.<sup>4</sup>

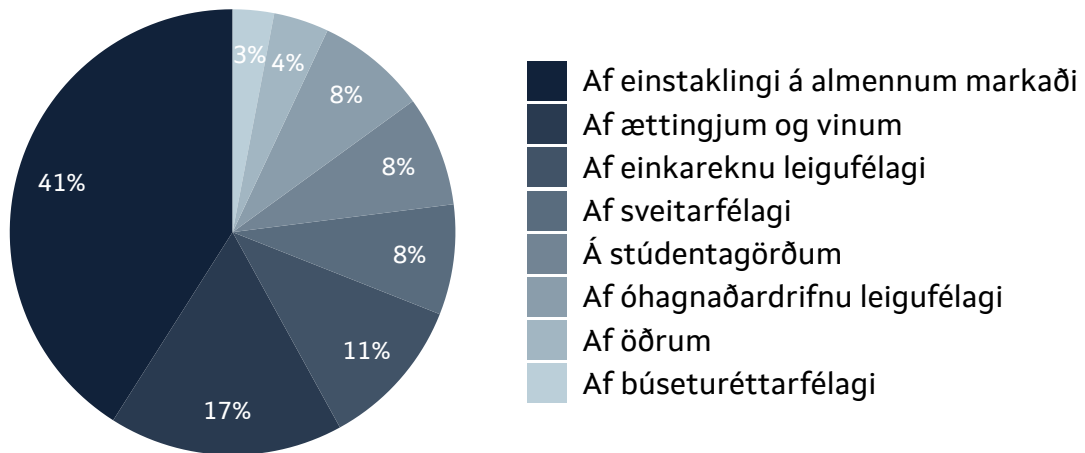
## Óskráði leigumarkaðurinn stækkar

Greina má breytta samsetningu leigumarkaðar í leigukönnuninni, þar sem fleiri leigja af vinum og ættingjum eða 17% allra samanborið við 13% í fyrra. Þó var hlutdeild þeirra í kringum 18-22% árin 2018 og 2019. Í þessu samhengi má nefna að þeim fækkar milli ára sem skrifa undir leigusamning í upphafi leigutímans sem er nú 87% en var 91% í fyrra. Sá hópur tæplega tvöfaldast milli ára (úr 8% í 14%) sem svarar því til að fá ekki húsnæðisbætur sökum þess að leigusamningur sé ekki opinberlega skráður. Þess má geta að 43% leigjenda fær húsnæðisbætur frá HMS og lækkar hlutdeild þeirra milli ára.

4 Alls tóku 661 þátt í könnuninni og var svarhlutfall hennar 49%.



## Leigir þú...? - Tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

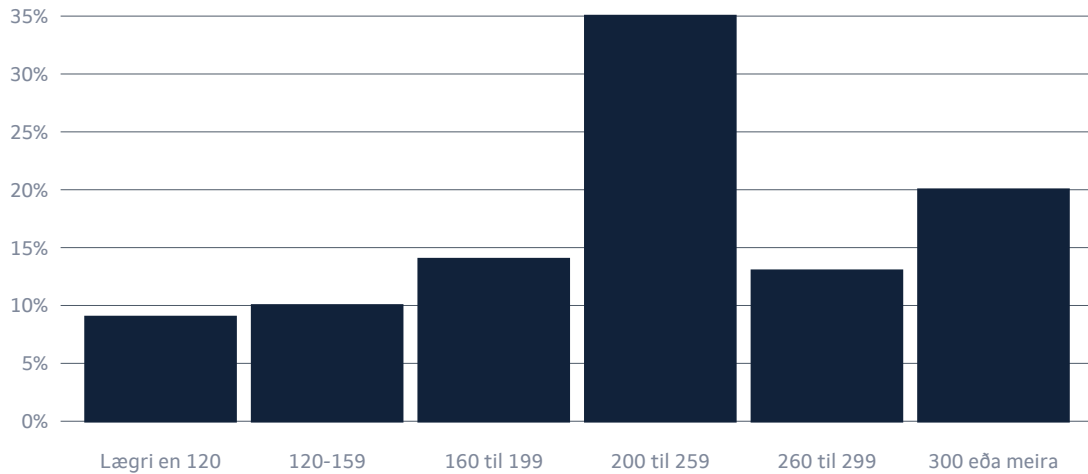
Þrír af hverjum fjórum leigjendum undir 35 ára aldri hyggjast nýta sér séreignarsparnaðarúrræði til að safna fyrir fyrstu fasteign. Hins vegar telur einungis einn af hverjum tíu í aldurshópnum að hann komist á íbúðamarkað á næstu tólf mánuðum. Tæplega helmingur hópsins (44%) telur að hann komist í eigið húsnæði á næstu 1-5 árum en alls eru 20% hópsins sem telur ekki líklegt að hann komist af leigumarkaði.

### Margir sem leigja af einstaklingum búa við óöryggi

Líkt og áður leigja flestir af einstaklingum eða 41% og helst hlutfallið óbreytt milli ára. HMS áætlar að 60% af íbúðum á leigumarkaði séu í eigu einstaklinga, en samkvæmt leigumarkaðskönnuninni er húsnæðisöryggi leigjenda í slíkum íbúðum minnst allra á leigumarkaði. Um 42% leigjenda í húsnæði sem er í eigu einstaklinga upplifa lítið eða mjög lítið húsnæðisöryggi, en til samanburðar býr um 16% leigjenda í öðru leiguhúsnæði við óöryggi.

## Dreifni leigufjánhæðar á íbúðum í eigu einstaklinga

Leigufjánhæð í þúsundum króna



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

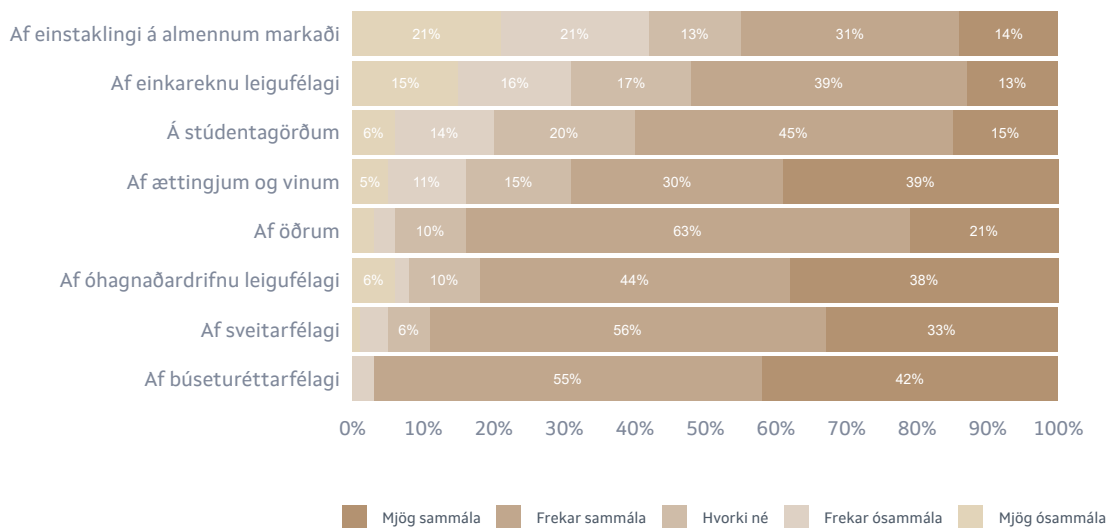
Samkvæmt könnuninni er meðalleiga íbúða í eigu einstaklinga að meðaltali 225 þús. en var 206 þús. í fyrra og hækkar um 9,2% milli ára. Flestir eða 35% leigjenda sem leigja af einstaklingum greiða á bilinu 200 til 259 þúsund krónur í húsaleigu á mánuði. Dreifni leigufjánhæðar er þó mikil líkt og sjá má hér á mynd hér að ofan. Til samanburðar er dreifni leiguverðs í Leiguskrá mest á bilinu 200 til 350 þúsund fyrir íbúðir sem leigðar eru út af markaðslegum forsendum og flestir samningar í kringum 290 þúsund krónur á mánuði.<sup>5</sup>

## Lítið framboð leiguhúsnæðis helsta skýring á óöryggi

Fjórðungur leigjenda sem svöruðu könnuninni telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi en mikill munur er á húsnæðisöryggi eftir tegund leigusala. Minnsta húsnæðisöryggið er meðal þeirra sem leigja af einstaklingum á almennum markaði og einkareknum leigufélögum en mesta húsnæðisöryggið að frátöldum þeim sem leigja af búsetufélögum er hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum.

5 Leiguskrá HMS hefur ekki upplýsingar um leigusamninga gerða af einstaklingum sem fara ekki í gegnum leiguvefinn myigloo.is. Þar gæti til dæmis verið um að ræða leigusamningar á milli skyldmenna og vina eða aðrir leigusamningar sem annað hvort leigjandi eða leigusali vilja ekki birta opinberlega.

### Sammála eða ósammála eftirfarand fullyrðingu: Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Helstu ástæður fyrir húsnæðisöryggi er lítið framboð af leiguhúsnæði (50%), hátt leiguverð (43%), tímabundinn leigusamningur (40%), íbúðarhúsnæði fer fljótlega á sölu eða gæti farið á sölu (19%) og lélegt ástand íbúðarhúsnæðis (16%).

## Fleiri langskólagengnir á leigumarkaði en áður

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.

Þessi þróun er í samræmi við aukið 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.

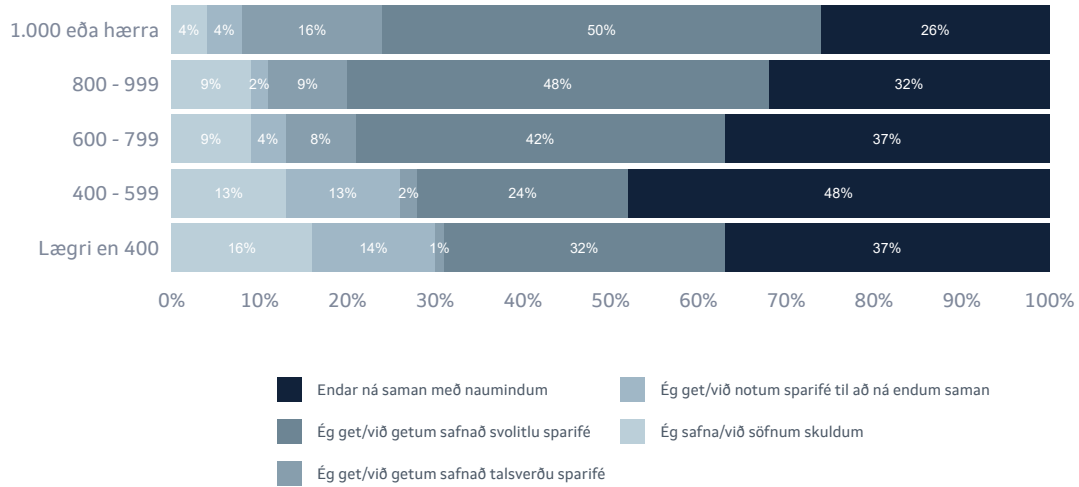
## Fleiri ná að spara og safna sér fyrir íbúðarkaupum

Samhliða því að ráðstöfunartekjur leigjenda hafa hækkað umfram leiguverð bendir leigumarkaðskönnunin til þess að færri leigjendur séu að lenda í vanskilum eða sjá fram á að lenda í vanskilum. Um 15% leigjenda eru í eða sjá fram á að lenda í vanskilum með leigugreiðslur næstu mánaðarmót en hlutfallið var 21% í fyrra. Vanskil eru mest í hópi 35-44 ára en einnig álíka mikil í aldurshópi 55-64 ára.

Eins fjölgar þeim sem geta safnað svolitlu eða talsverðu sparifé en hlutfallið var 37% í fyrra en er nú 41%. Þó ber að nefna að hópur þeirra sem geta safnað talsverðu sparifé sé um sexfalt minni en hópur þeirra sem getur lagt minna fyrir og safnað svolitlu sparifé.

## Um fjárhag heimila á leigumarkaði út frá heildartekjum

Heildartekjur í þúsundum króna



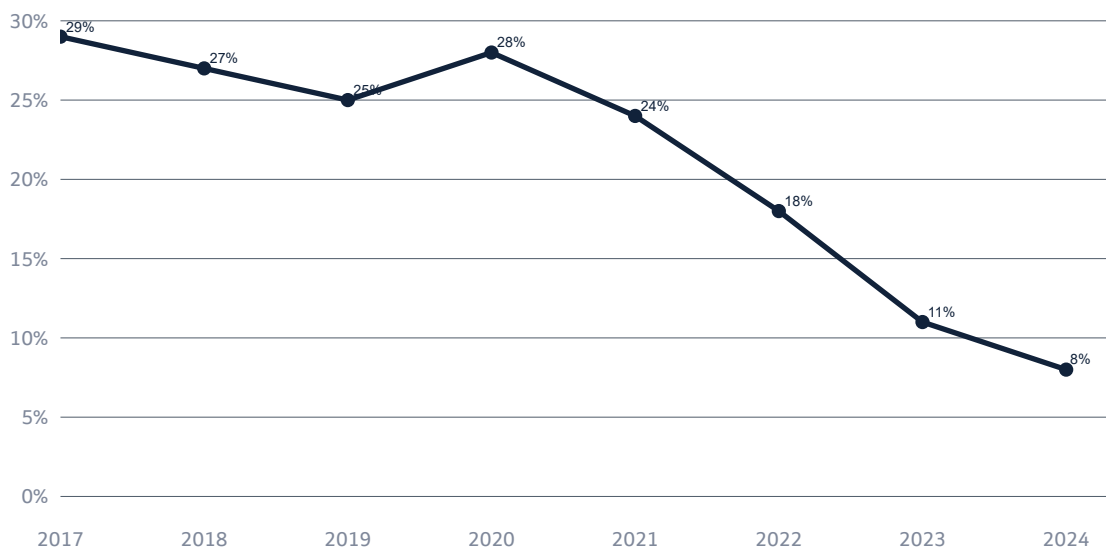
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Þá fjölgar í hópi leigjenda sem eru að safna sér fyrir útborgun til íbúðarkaupna en 52% segjast vera gera það í ár samanborið við 39% í fyrra. Þrátt fyrir þessi jákvæðu teikn milli kannana nær meirihluti leigjenda enn ekki að leggja til hliðar um hver mánaðarmót en um 6 af hverjum 10 sem þar eru ná saman með naumindum eða nota sparifé eða safnar skuldum við hver mánaðarmót þegar kemur að leigugreiðslum.

## Innan við einn af hverjum tíu leigjendum vill vera á leigumarkaði

Síðustu ár hefur þeim farið fækkandi sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði og hlutfall þeirra sem leigja af nauðsyn farið hækkaði. Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði hefur lækkað ár frá ári frá 2020. Könnunin í ár sýnir að hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði er nú 8% en líkt og sjá má á mynd hér að neðan var hlutfallið á bilinu 25-29% á tímabilinu 2017-2020.

### Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Samkvæmt könnuninni voru leigjendur að meðaltali 9,7 ár á leigumarkaði en tveir af hverjum þremur á aldrinum 35-44 ára hefur verið 10 ár eða lengur á leigumarkaði. Tæpur helmingur þessa hóps, eða 43%, telur ekki líklegt að komast af leigumarkaði.

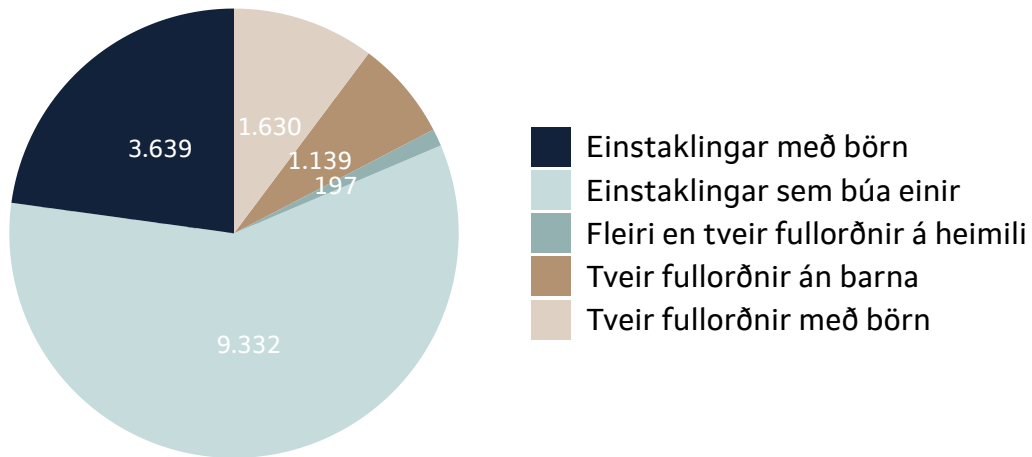
### Meirihluti þeirra sem þiggja húsnæðisbætur eru einstæðingar án barna

HMS greiðir húsnæðisbætur til tekju- og eignalágra leigjenda og eru þær greiddar mánaðarlega. Heildarfjárhæð húsnæðisbóta sem greiddar voru út þann 1. september síðastliðinn nam rúmlega 857 milljónum króna náðu þær til um 16 þúsund umsækjenda. Þar af voru 840 milljónir króna vegna leigu í ágústmánuði. Húsnæðisbótum er ætlað að lækka húsnæðiskostnað tekju- og eignaminni leigjenda og stuðla að auknu húsnæðisöryggi.

Ríflega helmingur þeirra sem þiggja húsnæðisbætur eru einstaklingar sem búa einir og tæplega fjórðungur eru einstæðir foreldrar. Fækkað hefur í hópi húsnæðisbótaþega en rúmlega 500 færri leigjendur fengu greiddar húsnæðisbætur í ágúst samanborið við ágústmánuð í fyrra.



## Skipting þeirra sem þiggja húsnæðisbætur eftir fjölskyldustærð

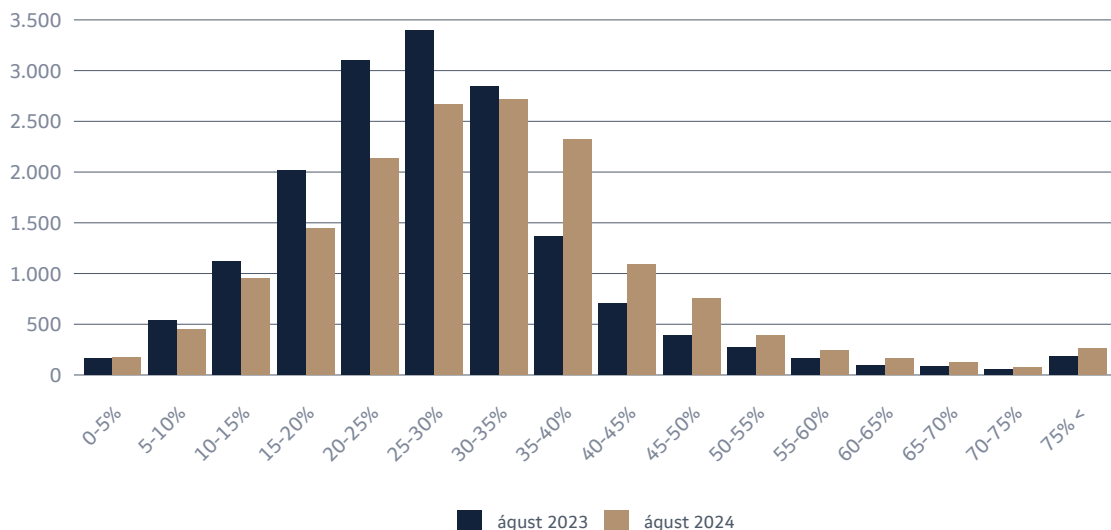


Heimild: Hagdeild HMS

## Meirihluti húsnæðisbótaþega fær yfir 30 prósent af leigufjárhæðinni í formi húsnæðisbóta

Hækkun grunnfjárhæðar húsnæðisbóta, sem tók gildi í júní síðastliðnum, hefur aukið ráðstöfunartekjur bótaþega. Húsnæðisbætur í nýliðnum ágúst mánuði námu að meðaltali 52.523 krónum en til samanburðar námu þær 42.805 krónum í ágúst 2023. Hækkunin á þessum tólf mánuðum nemur 23% á sama tíma og meðalleiga hefur hækkað um 10%. Hækkun grunnfjárhæðar húsnæðisbóta hefur því aukið ráðstöfunartekjur bótaþega.

### Húsnæðisbætur sem hlutfall af leigu



Heimild: Hagdeild HMS

Að meðaltali námu húsnæðisbætur 28% af leigufjárhæð húsnæðisbótaþega í ágúst en hlutfallið var 25% í ágúst í fyrra. Rúmur helmingur húsnæðisbótaþega fékk 30% eða meira af leigufjárhæð í formi húsnæðisbóta í nýliðnum ágúst mánuði en ári á undan fengu um 37% húsnæðisbótaþega jafnmikla niðurgreiðslu á húsnæðisbótum.

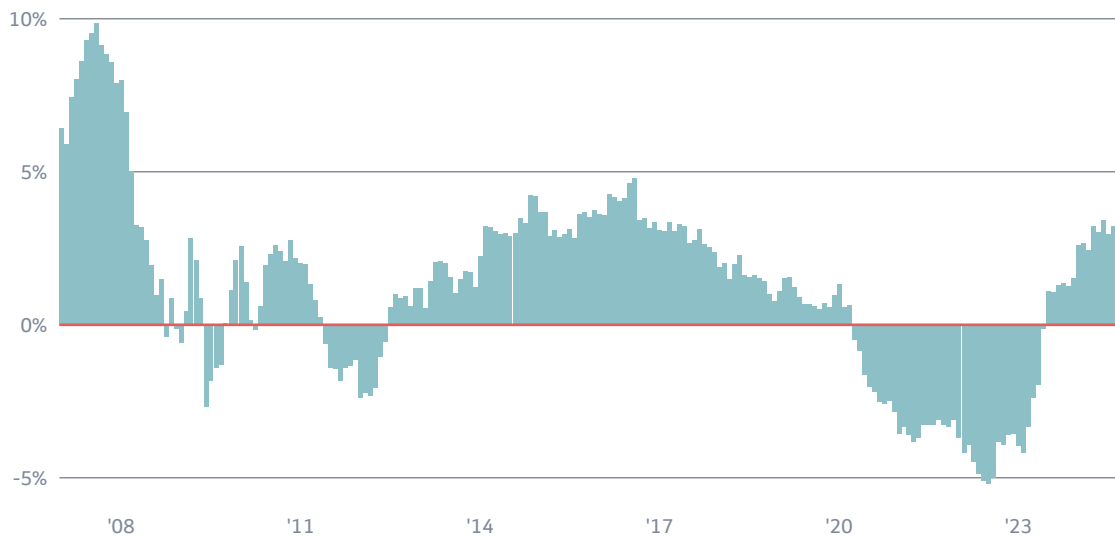
# Lánamarkaður

## Hækkandi raunvextir í kólnandi hagkerfi

Stýrivextir Seðlabankans eru 9,25% og hafa verið óbreyttir frá ágúst í fyrra. Samhliða lækkandi verðbólgu hafa raunstýrivextir farið hækkandi og eru þeir nú 3,3%. Raunvextir hafa verið yfir 3% frá því í apríl og er raunvaxtastig í hagkerfinu nú álíka og árin 2014-17. Á fyrri helmingi þessa árs skrátt hagkerfið saman um tæp 2% að raungildi. Þrátt fyrir vöxt í samneyslu og fjárfestingum þá vógu samdráttur í einkaneyslu og óhagstæð þróun utanríkisviðskipta þyngra í nýbirtum þjóðhagsreikningum Hagstofunnar. Útlit er fyrir að hagvöxtur í ár verður lítil sem enginn.

Í nýlega birtum Peningamálum Seðlabankans spáði bankinn 2% hagvexti á öðrum ársfjórðungi en verg landsframleiðsla skrátt saman um 0,3% að raungildi samkvæmt nýjum tölum Hagstofu. Þessar tölur gefa því til kynna að hagkerfið sé farið að kólna meira en peningastefnunefnd bankans gerði ráð fyrir við vaxtaákvörðun sína í síðasta mánuði. Þó skal það tekið fram að um bráðabirgðatölur er að ræða og því geta þjóðhagsreikningarnir breyst þegar fram líða stundir.

### Raunstýrivextir



Heimild: Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands

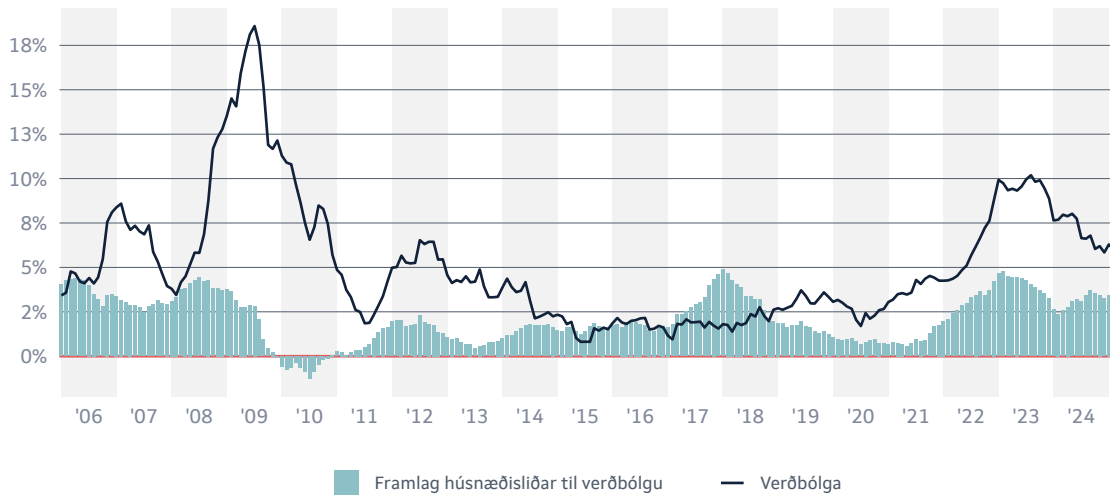
Verðbólga hefur verið þrálát undanfarin ár og yfir efri vikmörkum verðbólguþröng Seðlabankans frá upphafi árs 2021. Verðbólga hefur farið minnkandi frá febrúar í fyrra og hefur frá þeim tímapunkti hjaðnað. Verðlag stóð nánast í stað í ágúst (hækkaði um 0,09% milli mánaða) og hefur vísitala neysluverðs hækkað um 6% síðustu tólf mánuði.

Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu hefur aukist frá ágúst mánuði í fyrra en rekja má næstum tvo þriðju hluta verðlagshækkana síðastliðna tólf mánuði til hækkunar á húsnæðisliðnum. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hefur hækkað um 3,6% síðastliðna tólf mánuði.

### Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu

Vísitala (2014 = 100)

júl. 2005 - ágú. 2024



Bæði Arion banki og Íslandsbanki hafa hækkað sína verðtrygðu vexti í september. Fastir verðtryggðir vextir húsnæðislána Íslandsbanka hækkuðu í vikunni um 0,4% og breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,5%. Í síðustu viku hækkaði Arion banki vexti á verðtryggðum húsnæðislánnum og hækkuðu fastir verðtryggðir vextir um 0,5% á meðan breytilegir verðtryggðir vextir hækkuðu um 0,6%. Enn sem komið er hefur Landsbankinn ekki boðað hækkanir á vöxtum til heimila.

### Líf og fjör á lánamarkaði í júlí

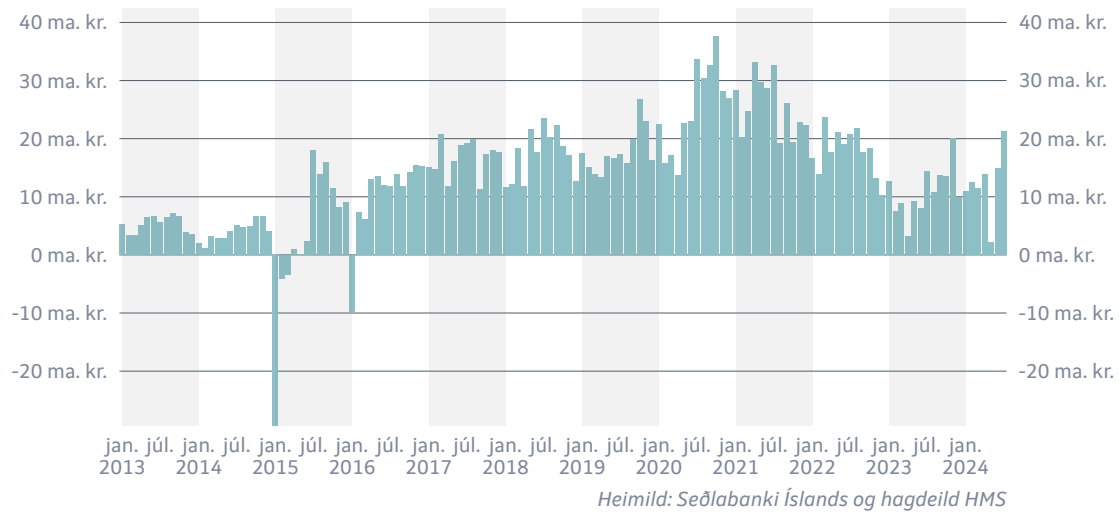
Hrein ný íbúðalán til heimila námu 21,2 ma. kr. í júlí. Hrein ný útlán banka námu 19 ma. kr., hrein ný útlán lífeyrissjóða námu 3,1 ma. kr. og uppgreiðslur umfram nýjar lántökur heimila til HMS námu 0,9 ma. kr. í mánuðinum. Hrein ný íbúðalán til heimila hafa ekki verið meiri á föstu verðlagi í einum mánuði síðastliðin þrjú ár eða frá því í júlí 2021 þegar vextir voru í sögulegu lágmarki.

Útlán til heimila eru umfangsmikil annan mánuðinn í röð en erfitt er að bera saman einstaka mánuði það sem af er ári þar sem uppkaupt Fasteignafélagsins Þórkötlur hefur haft áhrif til lækkunar á útlánnum til heimila. En á móti hafa lán til fyrirtækja í þjónustu tengdri fasteignafélögum aukist vegna uppkaupta á íbúðum í Grindavík.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

Fast verðlag

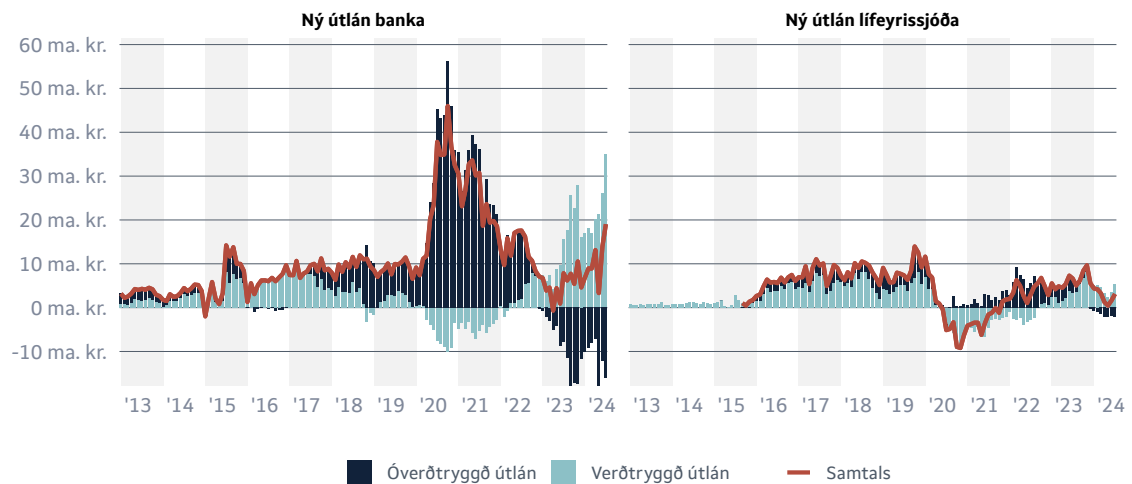
jan. 2013 - júl. 2024



Alls tóku heimilin ný verðtryggð lán hjá bönkum að fjárhæð 35 ma. kr. en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðra lána til banka námu 16 ma. kr. Kaup ríkisins á fasteignum í Grindavík hafa að öllum líkindum haft áhrif á að uppgreiðslur óverðtryggðra lána hafa aukist síðustu mánuði. Heimilin tóku alls ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum fyrir 5,3 ma. kr. en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum lánunum til lífeyrissjóða námu alls 2,2 ma. kr.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila

jan. 2013 - júl. 2024

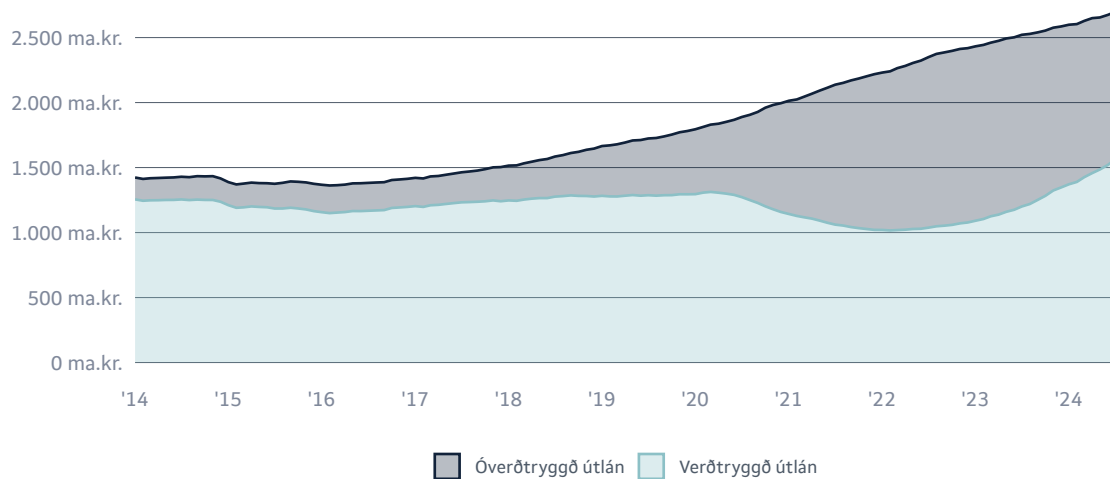


## Aukin hlutdeild verðtryggðra lána dregur úr skilvirkni peningastefnu Seðlabankans

Heildarútlán til heimila hafa aukist um 7% síðastliðna tólf mánuði en sé tekið tillit til verðbólgu hafa þau aukist um 1% að raunvirði. Heildarútlán til heimila í júlí námu alls 2.698 ma. kr.

### Heildarútlán til heimilanna eftir lánategund

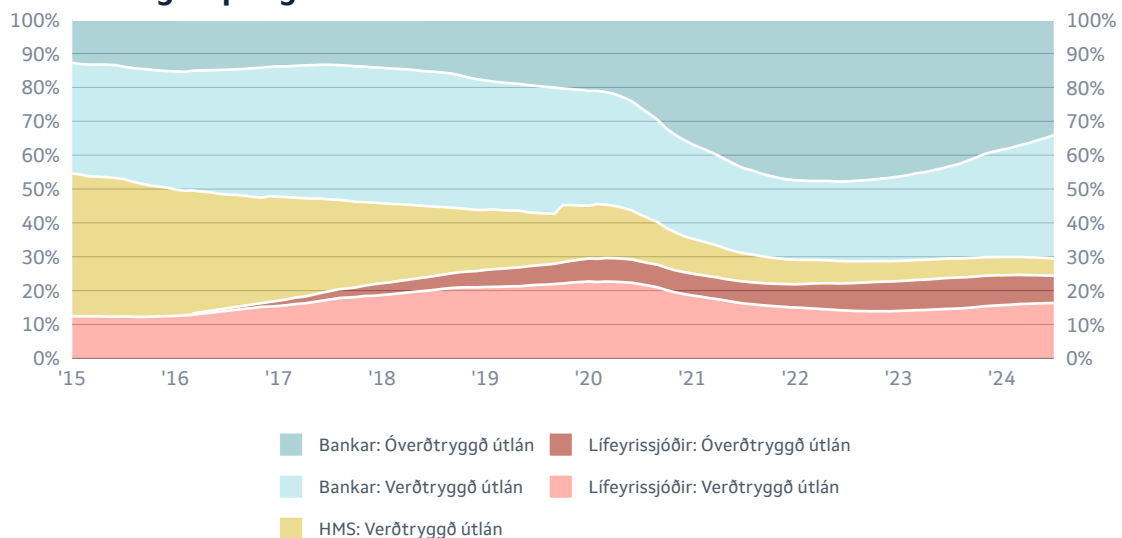
jan. 2014 - júl. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutfall óverðtryggðra lána er um 42% þessa stundina, en hlutdeild þeirra í heildaríbúðalánum til heimila var 55% í byrjun síðasta árs. Eftir því sem hlutdeild verðtryggðra íbúðalána eykst er viðbúið að peningastefna Seðlabankans verði ekki eins skilvirk. Verðtryggðir vextir eru ekki jafn næmir fyrir stýrivaxtabreytingum eins og óverðtryggðir vextir. Breytingar á stýrivöxtum munu þar af leiðandi hafa minni áhrif á hagkerfið í heild þegar hærra hlutfall af heildaríbúðalánum til heimilanna eru verðtryggð. Þó er enn ólíku við að jafna í dag miðað við árin fyrir lágvaxtaskeiðið sem hófst árið 2020, en hlutdeild óverðtryggðra lána var 25% á miðju ári 2019.

### Hlutfallsleg skipting húsnæðislána



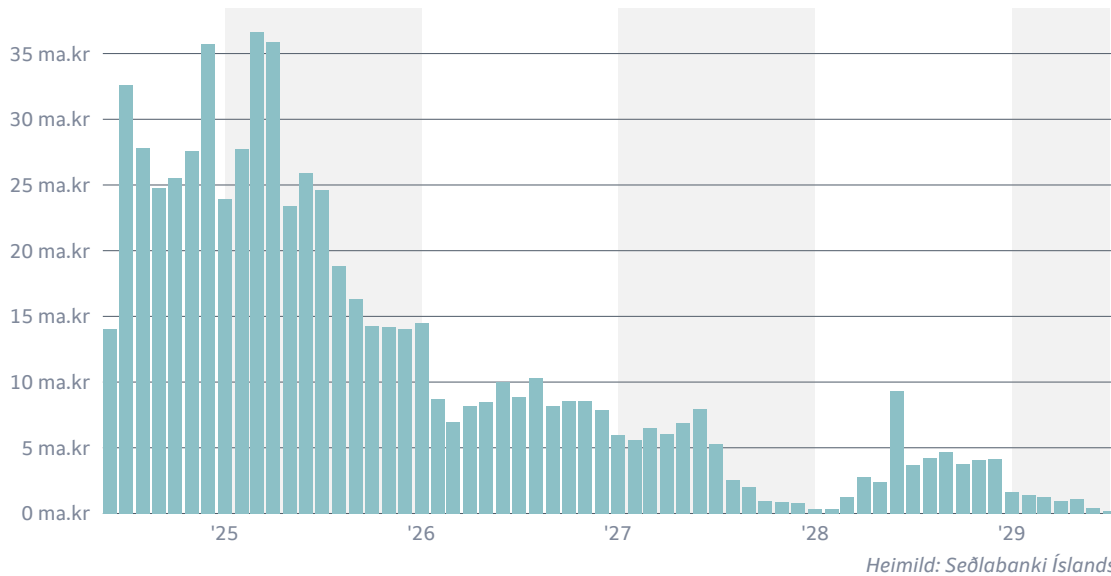
Heimild: Seðlabanki Íslands



## Fyrstu merki um aukin vanskil heimila

Tæpur fjórðungur fasteignalána er á föstum óverðtryggðum vöxtum. Vextir á meginþorra slíkra lána losna á næstunni en fram á mitt næsta ár koma að jafnaði lán að fjárhæð 25 milljarða (um 1% allra fasteignalána) til endurskoðunar í hverjum mánuði.

### Óverðtryggð lán á föstum vöxtum eftir dagsetningu endurskoðunarákvæðis



Viðbúið er að greiðslubyrði margra heimila muni þyngjast þegar fyrrnefnd lán koma til vaxtaendurskoðunar. Heimilin hafa hingað til mætt hækkandi greiðslubyrði óverðtryggðra lána með því að skuldbreyta yfir í verðtryggð lán að hluta eða heild sem hefur átt sinn þátt í að vanskil fasteignalána heimilanna hafi haldist lág í sögulegu samhengi.

Þó sýna gögn kröfupjónustunnar Motus að alvarleg vanskil einstaklinga jukust um 20,1% á fyrstu sjö mánuðum ársins samanborið við sömu mánuði í fyrra.<sup>6</sup> Aukningin gæti bent til þess að langvarandi verðbólga og háir vextir séu farin að hafa áhrif til hins verra á greiðslugetu heimilanna. Ný könnun Prósentis um fjárhag heimila, sem gefin var út í byrjun september, bendir einnig til þess að 27% heimila eigi nú erfitt með að ná endum saman, samanborið við 20% árið 2021.

6 Sjá [Alvarleg vanskil aukast töluvert - Motus](#)

# Byggingamarkaður

## Helmingi færri framkvæmdir hafnar en gert var ráð fyrir á byggingarhæfum lóðum á höfuðborgarsvæðinu í húsnæðisáætlunum þeirra fyrir 2022 og 2023

Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu fyrir árin 2022 og 2023 var gert ráð fyrir uppbyggingu á tæplega 8 þúsund íbúðum á þeim lóðum sem sveitarfélögin töldu byggingarhæfar.

Einungiseru hafnar framkvæmdir á helmingi þeirra íbúða á þeim lóðum sem sveitarfélögin áætluðu að úthluta á árunum 2022 og 2023.

Mest munar á áætluðum framkvæmdum og væntum framkvæmdum í Reykjavík, en þar hafa framkvæmdir verið hafnar á 1.330 íbúðum á meðan húsnæðisáætlun borgarinnar gerði ráð fyrir uppbyggingu 2.940 íbúða á þeim lóðum sem voru taldar byggingarhæfar á síðustu tveimur árum.

Þar á eftir kemur Kópavogur, þar sem framkvæmdir eru hafnar á 59 íbúðum á meðan bærinn áætlaði að byggingarhæfar lóðir þess árin 2022 og 2023 gætu séð fyrir uppbyggingu 1.401 íbúðar.

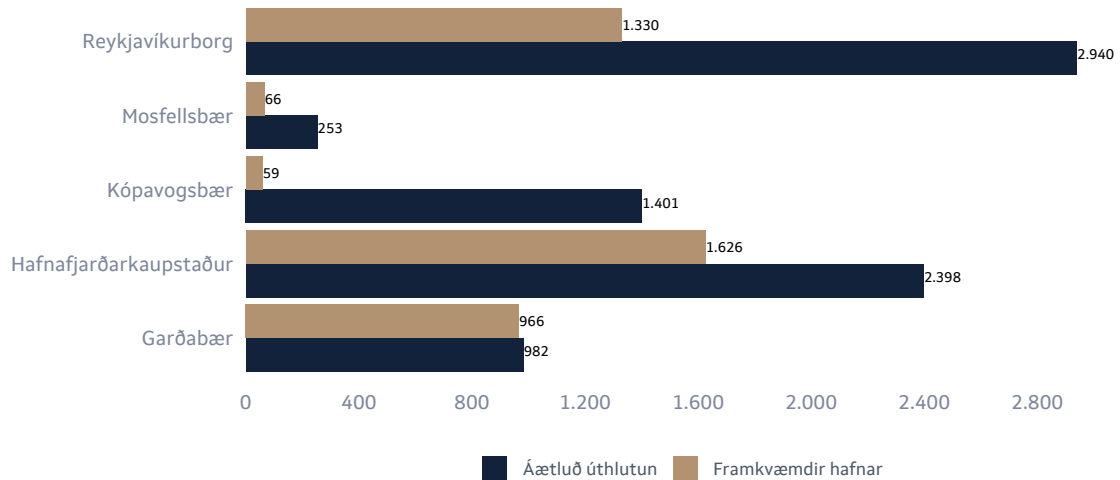
Hafa ber hugfast að hér er einungis verið að tala um framkvæmdir á þeim lóðum sem voru taldar byggingarhæfar í húsnæðisáætlunum árin 2022 og 2023.<sup>7</sup>

Sjá má misræmi á milli umfang íbúðauppbyggingar og áætlaðra íbúða á byggingarhæfum lóðum í húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu fyrir árin 2022 og 2023 á mynd hér að neðan. Líkt og myndin sýnir munar einnig töluverðu á milli raun-uppbyggingar og væntrar uppbyggingar í Hafnarfirði og Mosfellsbæ, á meðan misræmið er lítið sem ekkert í Garðabæ.

7 Húsnæðisáætlunum er ætlað að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma.

## Áætluð úthlutun og framkvæmdir eftir sveitarfélögum

Áætluð úthlutun 2022 og 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Á meðan íbúðir í byggingu eru færri en áætlað var á byggingarhæfum lóðum í húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna hefur sölutími nýbygginga lengst á síðustu misserum. Einungis 30% af nýjum íbúðum sem auglýstar hafa verið til sölu á höfuðborgarsvæðinu fyrri helmingi ársins hafa selst, samkvæmt upplýsingum sem HMS hefur unnið úr fasteignaauglýsingum og kaupskrá fasteigna. Margar óseldar nýbyggingar eru staðsettar miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Hægt er að nálgast gagnvirkt kort af seldum og óseldum nýbyggingum á höfuðborgarsvæðinu með því að [smella á þennan hlekk](#).

[Líkt og HMS benti á](#) í síðustu mánaðarskýrslu sinni voru 38% allra íbúða til sölu nýbyggingar á síðustu mánuðum og hefur hlutdeild nýrra íbúða í framboði ekki verið jafnmikil frá ársbyrjun 2020. Möguleg skýring á þessari þróun er minnkandi eftirspurn eftir nýbyggingum eða fjölgun íbúða sem auglýstar eru áður en þær eru fullkláraðar, en borið hefur á því að fleiri nýbyggingar séu auglýstar til sölu á fyrri byggingarstigum.

## Dregur úr vexti íbúðafjárfestingar

Íbúðafjárfesting á föstu verðlagi jókst um 3,4% á öðrum ársfjórðungi í ár borið saman við sama ársfjórðung 2023 sem er umtalsvert minni vöxtur en varð á fyrsta ársfjórðung þegar íbúðafjárfesting jókst um 15,7% borið saman við sama tímabil í fyrra.

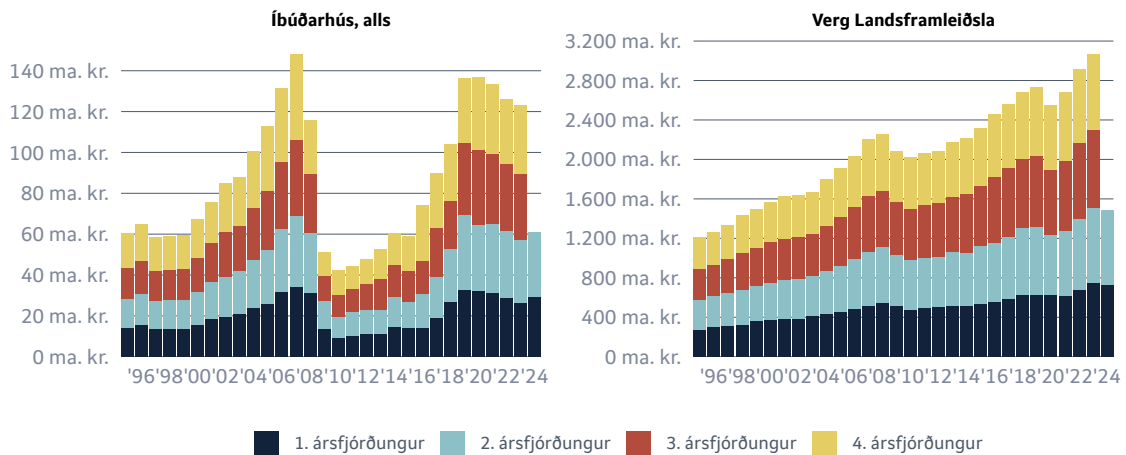
Íbúðafjárfesting á nýliðnum öðrum ársfjórðungi var minni í ár samanborið við árið 2022. Stýrivextir Seðlabankans voru 3,75% á öðrum ársfjórðungi 2022 svo ólíku er við að jafna þar sem hátt vaxtastig í lengri tíma dregur úr framboði íbúða þar sem fjármögnun bygg-

ingaraðila verður dýrari. Í slíku árferði halda þeir að sér höndum og eru líklegri til að bíða með að fara af stað með nýjar framkvæmdir.

Byggingaraðilar leggja megináherslu á að klára þau verkefni sem voru hafin sem er helsta skýringin á aukinni íbúðafjárfestingu í ár samanborið við í fyrra. Eldsumbrotin í Grindavík hafa að öllum líkindum haft þar mest að segja og ýtt fleiri verkefnum áfram vegna aukinnar eftirspurnar eftir íbúðum. Lítið er hins vegar um að nýjar framkvæmdir séu að hefjast.

## Landsframléiðsla og íbúðafjárfesting

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



Heimild: Hagstofa Íslands

Á mynd hér að ofan má sjá íbúðafjárfestingu eftir ársfjórðungum undanfarna þrjú áratugi á föstu verðlagi, samanborið við verga landsframléiðslu. Samkvæmt henni er raunvirði fjárfestingar í íbúðarhúsnæði á fyrri helmingi þessa árs minna en á árunum 2019-2022, þó það hafi aukist lítillega á milli ára.

## Rannsóknir eru forsenda þess að tryggja gæði í mannvirkjagerð

Fyrir þremur árum eða um mitt ár 2021 voru rannsóknir, fræðsla, upplýsingamiðlun og gagnasöfnun á sviði mannvirkjamála flutt til innan stjórnslunnar þegar Nýsköpunarmiðstöð Íslands (NMÍ) var lögð niður og þar með Rannsóknastofa byggingariðnaðarins (Rb).

Samhliða komu ýmsar aðgerðir til sögunnar; hafinn var rekstur á Aski – mannvirkjarannsóknasjóði, útgáfa Rb-blaðanna var flutt til HMS og Tæknisetur var stofnað sem tók yfir tækjabúnað og aðra starfsemi sem var áður hjá Rb. Auk þess var gerður samningur

við Háskólann í Reykjavík um framhald rannsókna sem stundaðar voru á þeim tíma. Framangreindar aðgerðir áttu meðal annars að tryggja fjármögnun og samfellu í mannvirkjarannsóknum ásamt miðlun niðurstaðna þeirra.

HMS stofnaði til þess verkefnis að gefa út vegvísi að mótun rannsóknaumhverfis mannvirkjagerðar. Til að geta brugðist við þeim stóru samfélagsáskorunum sem tengjast geiranum og tryggja að mannvirki uppfylli grunnkröfur, má öllum vera ljóst að rannsóknir í mannvirkjagerð eru gríðarlega mikilvægar.

Vegvísinum sem leit dagsins ljós í mars á þessu ári er ekki ætlað leggja fram tillögu að rannsóknaumhverfi mannvirkjagerðar til framtíðar, enda eru forsendur fyrir slíkri greiningu takmarkaðar. Hins vegar er honum ætlað að varða leiðina að slíku umhverfi.

Í vegvísinum er rannsóknaumhverfi mannvirkjagerðar skoðað út frá þremur þáttum:

1. Umgjörð varðandi rannsóknaveitvanginn, þ.e. framkvæmd rannsókna,
2. umgjörð varðandi miðlun og hagnýtingu rannsóknaniðurstaðna og
3. umgjörð varðandi prófanir á byggingarvörum og eftirlit með framleiðslustýringu.

Tilgangurinn er að greina úrbótatækifæri innan hvers þessara þátta og skilgreina aðgerðir til að mæta þeim á næstu 12 til 24 mánuðum, bæði til að efla þekkingu í mannvirkjagerð og afla upplýsinga svo unnt sé að taka ákvarðanir um rannsóknaumhverfið til framtíðar.

Niðurstöður vinnunnar leiddu í ljós fjölda úrbótatækifæra og voru alls 16 aðgerðir skilgreindar í fyrrnefndum þremur þáttum.

Við niðurlagningu NMÍ var lögð sérstök áhersla á að ráðist yrði í samfélagslega nauðsynlegar rannsóknir til að tryggja gæði í mannvirkjagerð, bæði hvað varðar nýbyggingar en ekki síður viðhald eldri bygginga. Á sama tíma er ljóst að tryggja þarf meira fjármagn til mannvirkjarannsókna ef markvissari árangur á að nást.

Í vegvísinum hafa prófanir verið aðskildar frá rannsóknum (þáttur 1 og þáttur 3) til að draga fram og útskýra áhersluatriði beggja viðfangsefna. Þrátt fyrir það tengjast rannsóknir og prófanir á fjölmarga vegu og er aðgengi að prófunum í raun ein af grunnstoðum í rannsókn- og þróunarvinnu.

Vilji stjórnvalda var skýr við lokun NMÍ að aðlaga skyldi íslenska mannvirkjagerð að alþjóðlegum gæðakröfum og því rétt að hafa það að leiðarljósi við næstu skref í því að efla rannsóknaumhverfi mannvirkjageirans.



Á þeim tæpum þremur árum sem liðin eru frá niðurlagningu NMÍ hafa engin merki sést um að stofnuð verði faggild prófunarstofa á einkamarkaði sem sinnt getur öðrum prófunum en þeim sem snúa að steinefnum. Því má draga þá ályktun að markaðurinn sjái ekki fjárhagsleg tækifæri á þeim vettvangi, enda eru langflestar byggingarvörur innfluttar og hafa því verið prófaðar í framleiðslulandinu.

Sýnileiki rannsókna og rannsóknaaðila, auk viðburða á vegum Asks – mannvirkjarannsóknasjóðs, hafa á stuttum tíma myndað sterkan grunn að samfélagi þar sem tækifæri myndast fyrir aukið samstarf, samvinnu og aukinn árangur á sviði rannsókna í mannvirkjagerð. Sjóðurinn og umgjörð hans er sterk stoð í áframhaldandi uppbyggingu rannsóknaumhverfis mannvirkjageirans.

Þær 16 aðgerðir sem lagðar eru fram í vegvísinum styðja við þá vegferð sem hafin var sumarið 2021 og mótar rannsóknaumhverfið og nauðsynlegar stoðir þess enn frekar. Lögð er áhersla á að tryggja samtal þvert yfir mannvirkjageirann, byggja upp samræmda fagþekkingu og þar með grundvöll fyrir samtal hinna mismunandi fagaðila í mannvirkjagerð. Einungis þannig er hægt að bregðast við þeim stóru samfélagslegu áskorunum sem við blasa og stuðla að því að grunnkröfur um mannvirki séu uppfylltar.



**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

**Útgáfudagur:**

19. september 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.