

Nóvember 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Færri kaupsamningar en eftirspurn er enn mikil

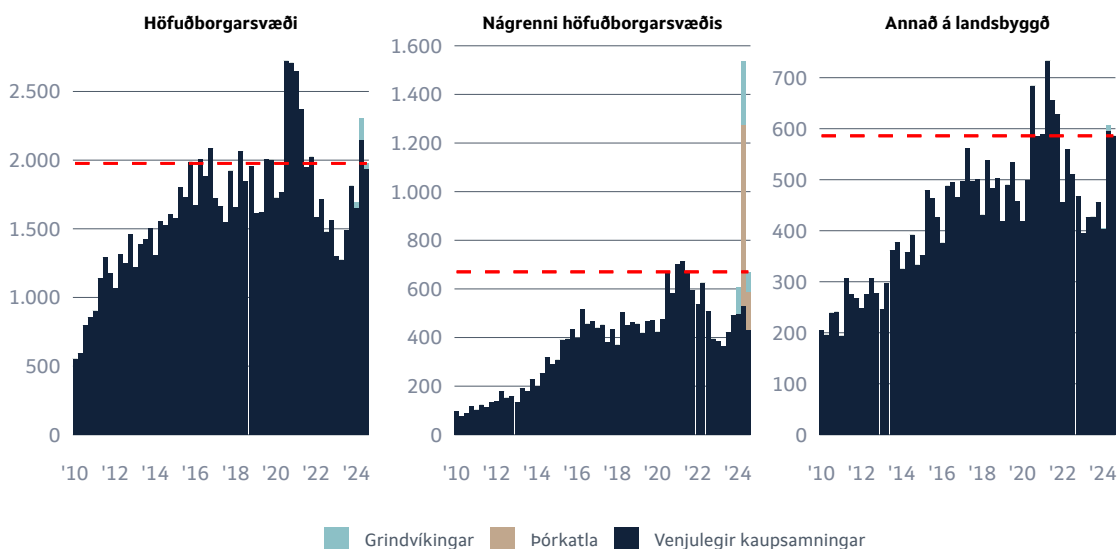
Þinglýstir kaupsamningar voru um 1.000 talsins í septembermánuði, en þeir voru álíka margir í ágúst. Fyrstu tölur um kaupsamninga í október má einnig finna í [kaupverðsjá HMS](#), en samkvæmt þeim var að minnsta kosti 919 kaupsamningum þinglýst í mánuðinum.¹

Kaupsamningum hefur fækkað lítillega á haustmánuðum ef miðað er við vor- og sumarmánuði þessa árs, en frá marsmánuði og út júlímánuð voru þinglýstir kaupsamningar að meðaltali 1.178 í hverjum mánuði. Eftirspurn er hins vegar enn töluverð í sögulegu samhengi.

Á síðustu 18 árum hafa þinglýstir kaupsamningar að meðaltali verið um 685 í hverjum mánuði, en frá ársbyrjun 2017 hafa þeir verið 924 talsins í hverjum mánuði. Kaupsamningar í september voru einnig 20% fleiri en þeir voru í sama mánuði í fyrra.

Fjöldi kaupsamninga á ársfjórðungi

Brotna línan sýnir fjöldann í síðasta ársfjórðungi.



Heimild: Hagdeild HMS

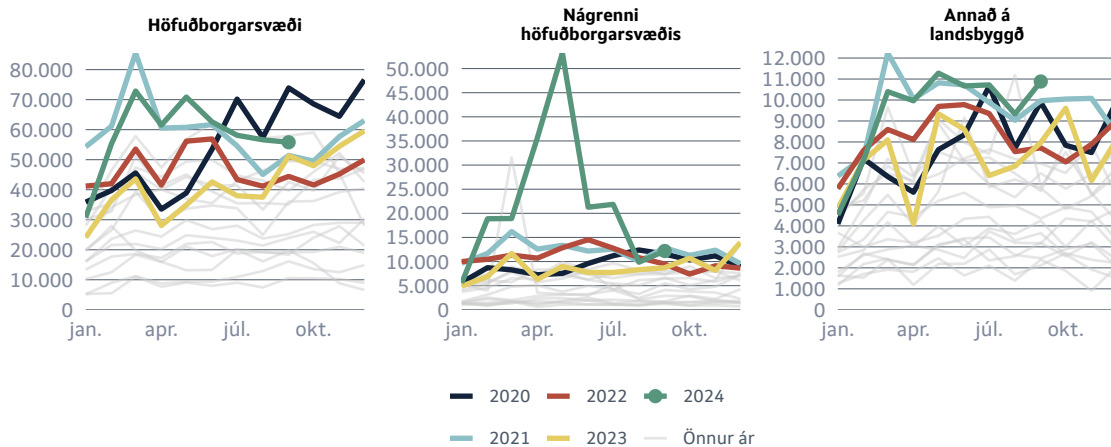
Stór hluti kaupsamninga á vor- og sumarmánuðum voru vegna uppkaupa ríkisins á fasteignum í Grindavík og íbúðakaupa einstaklinga sem áttu lögheimili í Grindavík. Á þriðja

¹ Nokkurra vikna töf getur verið á því að þinglýstir kaupsamningar berist í Kaupskrá HMS. Því gætu þinglýstir kaupsamningar fyrir októbermánuð hafa verið fleiri en hér er greint frá.

ársfjórðungi var rúmlega einn af hverjum þremur þinglýstum kaupsamningum, eða 1.175 kaupsamningar af 3.233, vegna þessa.

Velta kaupsamninga á mánuði á föstu verðlagi

Í milljónum króna
jan. 2007 - sep. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Heildarvelta á íbúðamarkaði hefur dregist saman á síðustu mánuðum, samhliða fækkun kaupsamninga miðað við vor- og sumarmánuði. Í september nam íbúðaveltan 79,6 milljörðum króna, en þar af voru um 56 milljarðar króna vegna íbúðakaupa á höfuðborgarsvæðinu og 12 milljarðar króna vegna íbúðakaupa í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Hins vegar er íbúðaveltan mikil í sögulegu samhengi, þar sem kaupsamningar eru margir og íbúðaverð hefur hækkað umfram verðbólgu á síðustu mánuðum. Ekki hefur mælst jafnmikil velta í septembermánuði á föstu verðlagi hér á landi, ef frá er talið árið 2020 þegar vextir voru í sögulegu lágmarki.

Grindavíkúrhreif á fasteignamarkaðinn fjara út í nágrenni höfuðborgarsvæðis

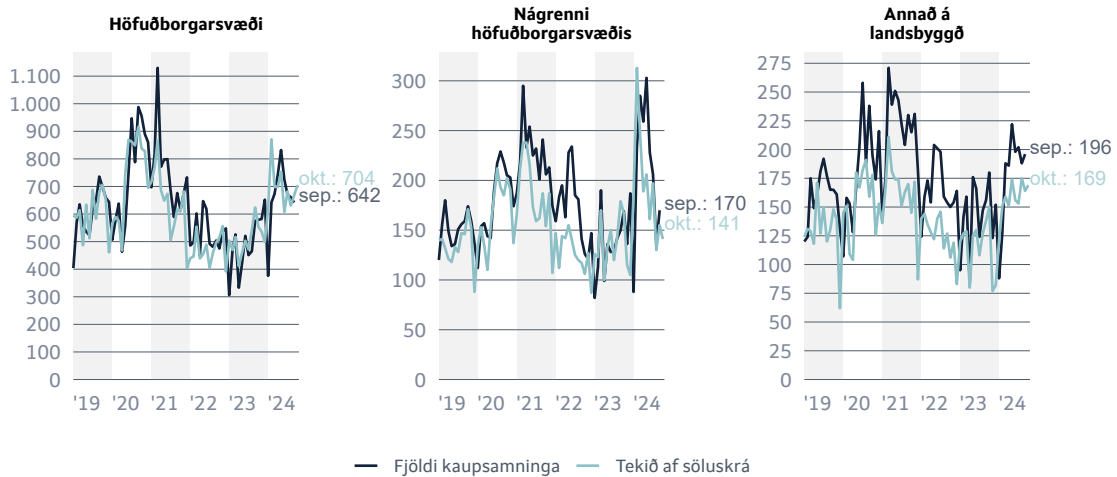
Atburðirnir í Grindavík hafa haft töluverð áhrif á fasteignamarkaðinn hérlandis á þessu ári. Áhrifanna má helst gæta í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins, en þar voru kaupsamningar í apríl, maí og júní tvöfalt fleiri en þeir voru á sama tíma í fyrra jafnvel þótt kaupsamningar fasteignafélagsins Þórkötlu séu ekki taldir með.

Íbúar sem áttu lögheimili í Grindavík í nóvember árið 2023 hafa verið að baki tæplega einum af hverjum fjórum kaupsamningum sem gerðir hafa verið í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í ár. Á höfuðborgarsvæðinu eru áhrif íbúðakaupa Grindvíkinga minni, en þau nema 4% af öllum kaupsamningum sem gerðir hafa verið í ár. Alls hafa 714 kaupendur frá Grindavík gengið frá kaupum á árinu um land allt.

Á síðustu mánuðum hefur þó dregið úr Grindavíkurráhrifunum, en þinglýstir kaupsamningar í nágrenni höfuðborgarsvæðinu voru álíka margir í ágústmánuði síðastliðnum og þeir voru á sama tíma í fyrra. Kaupverðsjá HMS bendir sömuleiðis til þess að þinglýstir kaupsamningar í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í september og október hafi verið á sama bili og á haustmánuðum síðasta árs.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2019 - okt. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Hægt er að áætla umsvif á fasteignamarkaði út frá fjölda íbúða sem teknir eru af sölu á vefnum fasteignir.is í hverjum mánuði, þar sem sterk fylgni hefur verið á milli þeirra og fjölda útgefinna kaupsamninga. Líkt og sést á mynd hér að ofan hefur eftirspurn eftir íbúðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins farið aftur nálægt sögulegu meðaltali á svæðinu.

Alls var 141 auglýsing tekin úr sölu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins í október síðastliðnum, og hefur þeim fækkað frá um 300 talsins í byrjun ársins. Til samanburðar var 164 kaupsamningum þinglýst á sama svæði í október á síðasta ári.

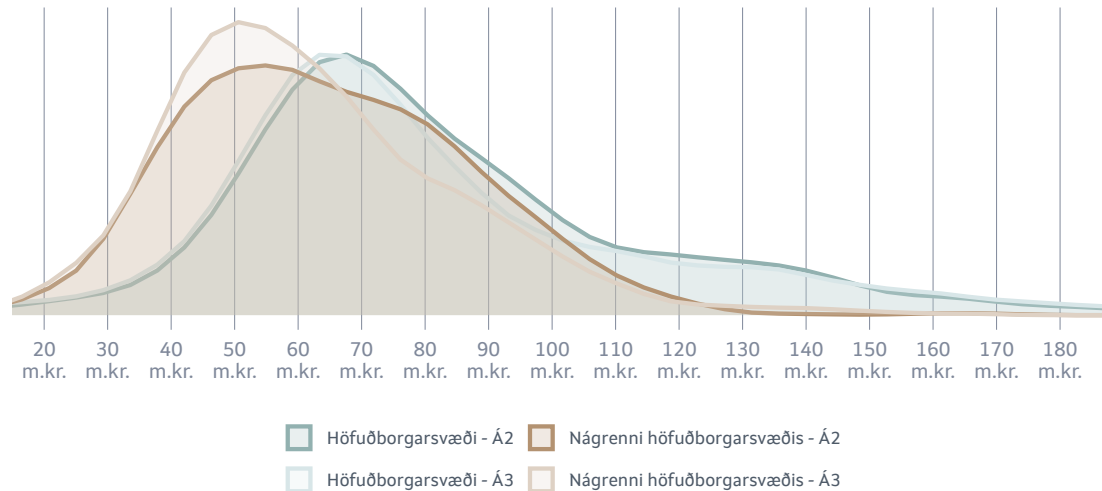
Dýrum íbúðum fækkar í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Samhliða minni Grindavíkurráhrifum á fasteignamarkaði hefur breyting orðið í verðlagningu íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Breytinguna má sjá á mynd hér að neðan, en hún sýnir dreifingu fasteignaverðs á síðustu tveimur ársfjórðungum á suðvesturhorni landsins.

Líkt og myndin sýnir var dreifing fasteignaverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þéttari á þriðja ársfjórðungi miðað við annan ársfjórðung, á sama tíma og dreifing fasteignaverðs hélst óbreytt á höfuðborgarsvæðinu.

Dreifing fasteignaverðs eftir staðsetningu (á föstu verðlagi)

Samanburður milli ársfjórðunga



Heimild: Hagdeild HMS

Þéttari dreifing fasteignaverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins gefur til kynna að dýrum íbúðum hefur fækkað þar eftir því sem dró úr íbúðakaupum Grindvíkinga. Hlutdeild keyptrra íbúða á verðbilinu 70-90 milljónir króna lækkaði á milli síðustu tveggja ársfjórðunga, á meðan keyptum íbúðum á verðbilinu 40-60 milljónir króna fjölgaði hlutfallslega.

Sömuleiðis má sjá Grindavíkúráhrifin á íbúðamarkaðinn með því að skoða framboð íbúða á sölu eftir tegundum. Framboð sérbylishúsa á sölu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur dregist saman um tæpan þriðjung á síðastliðnum 12 mánuðum. Minna framboð sérbylishúsa gæti útskýrt fækkun dýrra íbúða á sölu á svæðinu á síðustu mánuðum.

Aldrei hafa jafnmargar íbúðir verið til sölu á höfuðborgarsvæðinu

Framboð íbúða á sölu hefur aukist á síðustu mánuðum, eftir því sem kaupsamningum hefur fækkað og fjöldi nýrra íbúða hefur komið inn á fasteignamarkaðinn. Um 4.100 íbúðir voru til sölu í lok októbermánaðar á landinu öllu og voru þær um 800 fleiri en í ágústbyrjun. Líkt og sjá má á mynd hér að neðan hefur framboð íbúða ekki verið meira á landsvísu frá því að gagnasöfnun hófst á fasteignaauglýsingum í ársbyrjun 2018.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - okt. 2024

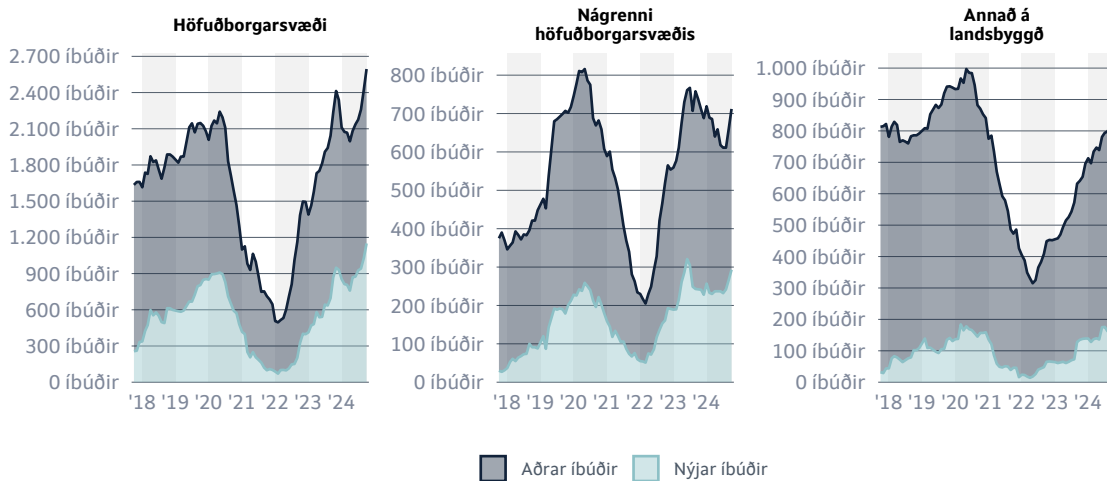


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Af þessum 4.100 íbúðum sem voru til sölu á landinu öllu í lok októbermánaðar voru um 2.600 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu. Líkt og myndin hér að neðan sýnir hefur framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu ekki mælst meira á síðustu sex árum og hefur framboð nýrra íbúða sömuleiðis náð sögulegum hæðum.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - okt. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Mikill viðsnúningur hefur orðið á framboði íbúða á síðustu fjórum árum í öllum landshlutum. Hrátt dró úr framboðinu í kjölfar skarpra vaxtalækkana árið 2020, en þá jókst eftirspurn eftir húsnæði hratt. Framboð íbúða hefur um það bil fimmfaldast á höfuðborgarsvæðinu á síðustu tveimur árum, úr 500 íbúðum á fyrri hluta ársins 2022 í rúmlega 2.500 íbúðir á haustmánuðum 2024.

Framboð íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur sömuleiðis aukist á síðustu mánuðum, en er þó ekki mikið og það var í byrjun árs 2020. Sömu sögu er að segja af íbúðum sem eru ekki á höfuðborgarsvæðinu eða í nágrenni þess.

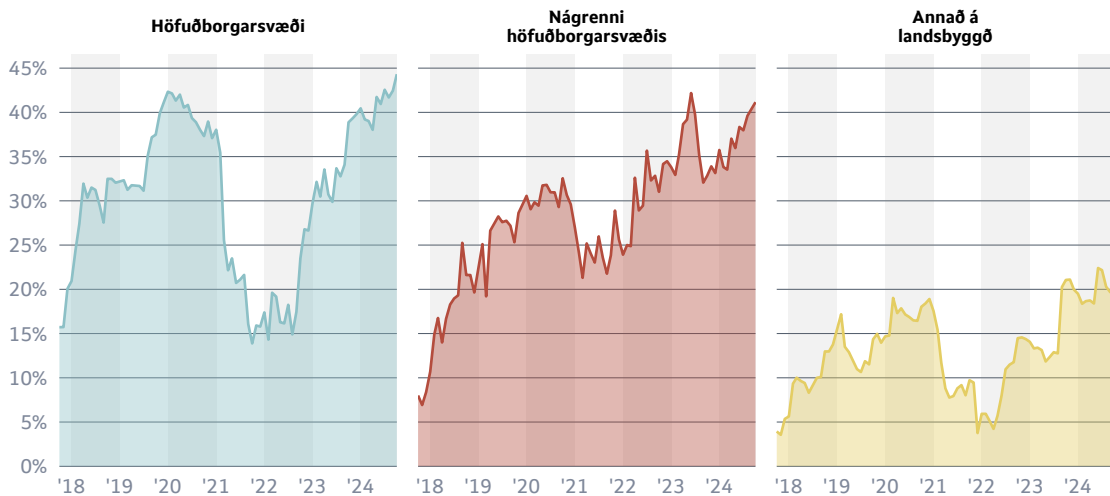
Nýjar óseldar íbúðir auka framboðið

Mikið framboð á fasteignamarkaði má að miklu leyti skýra með fjölda nýrra íbúða sem komið hafa á markað í ár og selst hægt. Líkt og fram kom í [mánaðarskýrslu október](#) eru vísbendingar um að byggingaraðilar leggi nú meiri áherslu á að klára verkefni sem þegar eru hafin í stað þess að hefja ný verkefni. Þetta hefur orðið til þess að margar nýjar íbúðir hafa komið inn á markaðinn síðustu mánuði.

Hins vegar hafa nýbyggingar ekki allar selst og seljast þær hægar en aðrar íbúðir, sér í lagi á höfuðborgarsvæðinu. Rúmlega 44% íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu eru nýjar íbúðir, en hlutdeild nýrra íbúða er nú álíka hátt og þegar hlutdeildin náði hámarki 45% í upphafi árs 2020.

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði

okt. 2017 - okt. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hageild HMS

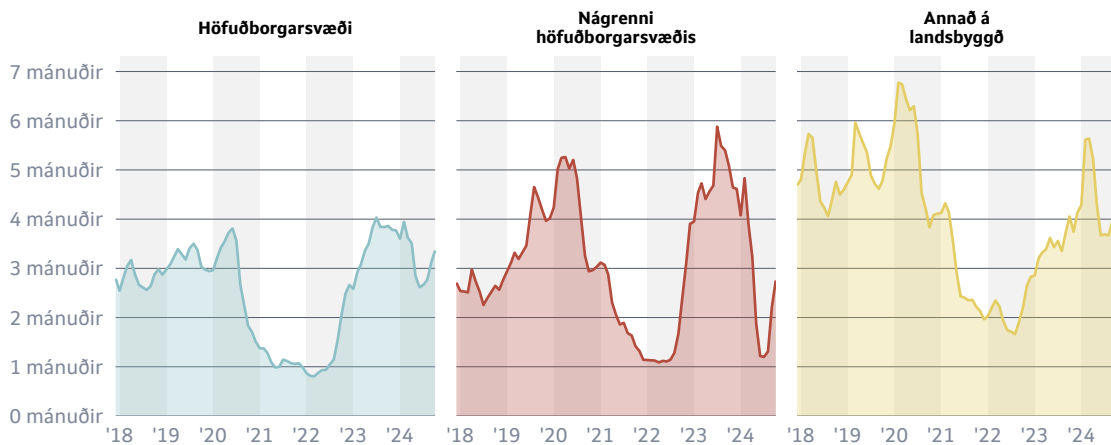
Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er hlutdeild nýrra íbúða í framboði einnig sögulega mikið, en tæplega 41% allra íbúða til sölu á svæðinu eru í nýbyggingum. Á landsbyggðinni er hlutdeild nýbygginga einnig sögulega mikil, en þó er hún nokkuð minni en á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Rétt tæplega ein af hverjum fimm íbúðum til sölu á landsbyggðinni er í nýbyggingu.

Birgðatími þokast upp á við, en verðþrýstingur er enn til staðar

Með auknu framboði og minni eftirspurn hefur birgðatími íbúða² aukist, sem bendir til minni spennu á fasteignamarkaði heldur en áður. Á mynd hér að neðan má sjá birgðatíma íbúða eftir landshlutum frá árinu 2018. Líkt og myndin sýnir lengdist birgðatíminn á seinni hluta þessa árs, eftir að hafa styst hratt á fyrri hluta ársins. Á höfuðborgarsvæðinu er birgðatíminn rétt tæpir fjórir mánuðir en á landsbyggðinni er birgðatíminn ívið lengri eða rétt rúmíur fjórir mánuðir.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - þriggja mánaða meðaltal
sep. 2017 - sep. 2024



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

Þrátt fyrir lengri birgðatíma mældist þó töluverður verðþrýstingur á íbúðamarkaði í byrjun hausts, en 21,2% allra seldra íbúða seldust á yfirverði í september. Hlutfallið var 18,9% í ágúst og var yfir 17% frá því í mars á þessu ári.

Sé horft til þriðja ársfjórðungs þá seldist rúmlega fjórða hver íbúð á yfirverði í Suðurnesjabæ, Mosfellsbæ, Reykjavík og Seltjarnarnesi. Í sveitarfélögum þar sem hlutfallslega fleiri nýrri íbúðir eru til sölu, líkt og í Hafnarfirði og Garðabæ, var kaupþrýstingurinn hins vegar minni.

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

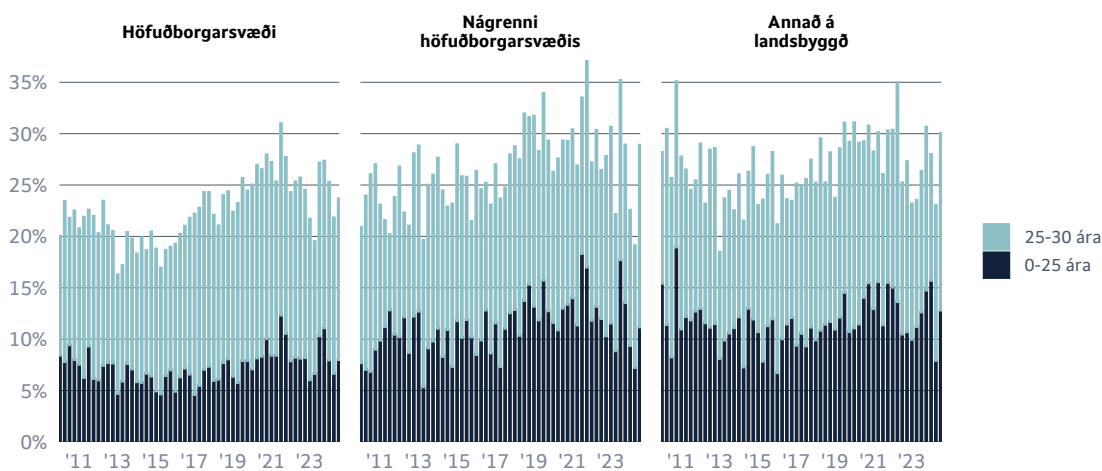
Ungum kaupendum fjölgar hvorki né fækkar

Samhliða aukinni eftirspurn á fasteignamarkaði í kjölfar atburðanna í Grindavík minnkaði hlutdeild ungra kaupanda. Eftir því sem Grindavíkurráhrifin fjara út á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess hefur svo hlutdeild ungra kaupenda aukist aftur á þriðja ársfjórðungi. Hins vegar hefur þeim hvorki fjölgað né fækkað á milli ársfjórðunga.

Á mynd hér að neðan má sjá hlutdeild kaupenda undir 30 ára aldri eftir landshlutum. Líkt og myndin sýnir var fjórði hver kaupandi á fasteignamarkaði undir þrítugu á þriðja fjórðungi þessa árs á höfuðborgarsvæðinu.

Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

Hlutfall kaupsamninga hjá einstaklingum þar sem kaupendur eru undir 30 ára
2010Á1 - 2024Á3



Heimild: Hagdeild HMS

Hlutdeild ungra kaupenda á höfuðborgarsvæðinu er nú meiri en hún var á tímabilinu 2009-2017, en minni en hún var að meðaltali á tímabilinu 2017-2022. Töluverður munur á hlutdeild ungra kaupenda fyrir og eftir fjármálahrunið, en árið 2007 voru um 30% kaupenda á fasteignamarkaði undir þrítugu á höfuðborgarsvæðinu.

Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 0,18% í október

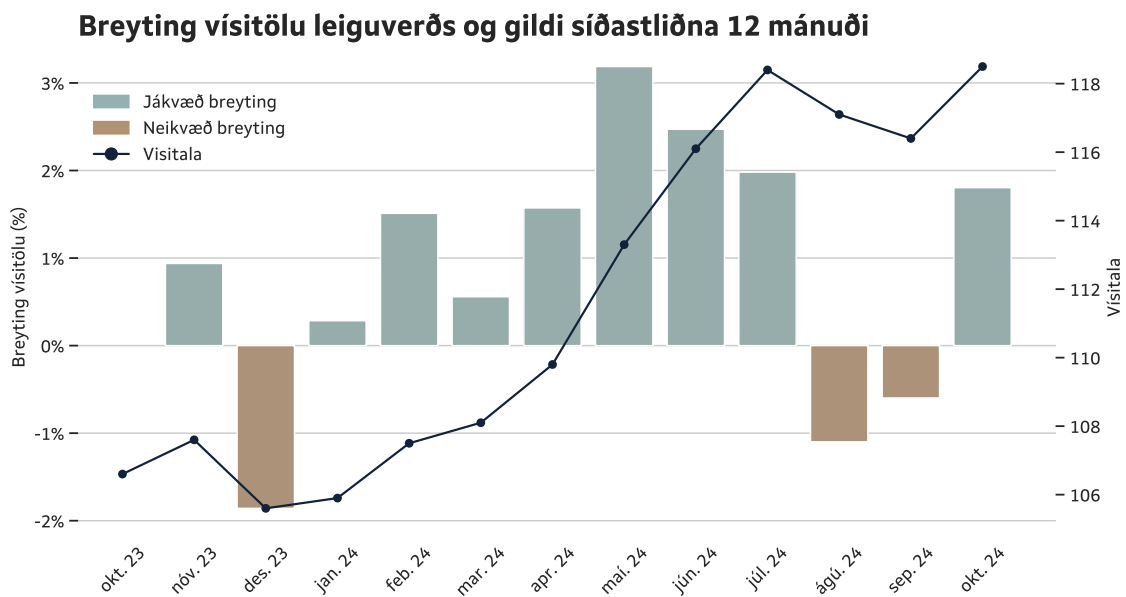
Vísitala íbúðaverðs mældist 108,6 stig í október og hækkaði um 0,18% á milli mánaða eftir að hafa lækkað um 0,28% í september. Mánaðarbreyting íbúðaverðs í október er mun minni en hún hefur verið síðastliðna 12 mánuði, en á því tímabili hefur íbúðaverð að meðaltali hækkað um 0,7% á milli mánaða.

Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 8,7% á síðustu tólf mánuðum á sama tíma og verðbólga hefur mælst 5,1%. Íbúðaverð hækkaði því umfram verðbólgu í október og er þetta sjöundi mánuðurinn í röð sem íbúðaverð hefur hækkað að raunvirði. Þó hefur hægt á raunverðshækkun vísitölu íbúðaverðs sem nam á ársgrundvelli 3,5% í október en til samanburðar var tólf mánaða hækkun íbúðaverðs um 4,5% að raunvirði í ágúst og 3,9% að raunvirði í september.

Leigumarkaður

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkar á ný

Vísitala leiguverðs mældist 118,5 stig í október og hækkaði um 1,8% á milli mánaða eftir að hafa lækkað tvo mánuði í röð, í ágúst og september. Gildi vísitölunnar í október er nú svipað og það var í júlí síðastliðnum. Á milli októbermánaða 2023 og 2024 hefur vísitalan hækkað um 11,16% og um 5,8% að raunvirði. Á mynd hér að neðan má sjá mánaðar-breytingu vísitölu leiguverðs á síðustu mánuðum.



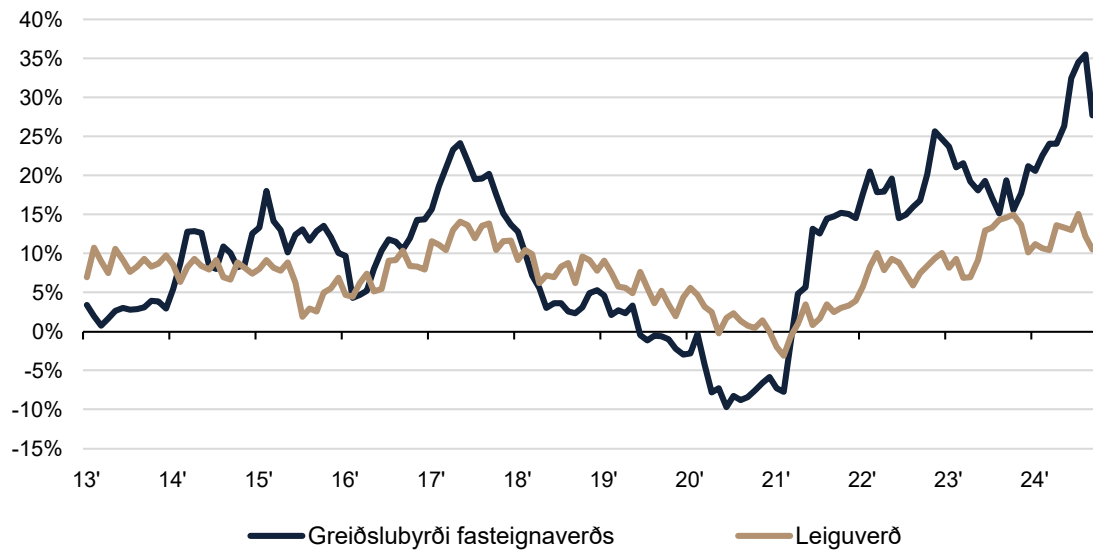
Leiguverð hækkar með aukinni greiðslubyrði lána

Á síðustu 13 árum hefur verið sterk fylgni á milli greiðslubyrðar húsnæðislána og leiguverðs. Stór hluti leigusala greiðir húsnæðislán af leiguíbúðum sínum og hafa á síðustu árum velt aukinni greiðslubyrði af lánunum sínum að hluta til á leigjendur.

Á mynd hér að neðan má sjá leiguverðspróun samkvæmt vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu, samhliða greiðslubyrði fasteignalána á breytilegum verðtryggðum vöxtum, sem er algengasta lánaform húsnæðiseigenda. Líkt og myndin sýnir hefur leiguverð hækkað samhliða aukinni greiðslubyrði á síðustu 12 árum, auk þess sem hægt hefur á leiguverðshækkunum þegar greiðslubyrðin hefur minnkað.

12 mánaða hækkun greiðslubyrðar og leiguverðs

Greiðslubyrði miðuð við lægstu breytilegu verðtryggða vexti



Myndin sýnir einnig að leiguverð hefur tekið minni breytingum á milli ára en greiðslubyrði. Til dæmis hafði greiðslubyrði verðtryggðra húsnæðislánaða lækkað um 8% árið 2020, en leiguverð stóð í stað á sama tíma.

Frá árinu 2021 hefur greiðslubyrði verðtryggðra lána hins aukist mun hraðar en leiguverð. Mestu munaði á 12 mánaða hækkun greiðslubyrðar og leiguverðs í ágúst síðastliðnum, þegar leiguverð hafði hækkað um 12% á einu ári en greiðslubyrði hafði aukist um 35%.

Á mynd hér að neðan má sjá leiguverð sem hlutfall af fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt henni hefur leiguverð orðið hærra hlutfall af fasteignaverði á síðustu tveimur árum, þar sem leiguverð hefur hækkað umfram fasteignaverð.

Leiga sem hlutfall af fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala (jan. 2011 = 100)

jan. 2011 - sep. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
Ný vísitala notuð frá maí. 2023

Hins vegar er hlutfall leiguverðs af fasteignaverði enn undir meðaltali síðustu 13 ára eftir að hafa verið nokkuð stöðugt á tímabilunum 2011-2016 annars vegar og 2017-2020 hins vegar. Leiguverð þyrfti að hækka um 16 til 20% umfram fasteignaverð til að hlutfallið væri sambærilegt því sem það var fyrir fjórum árum síðan.

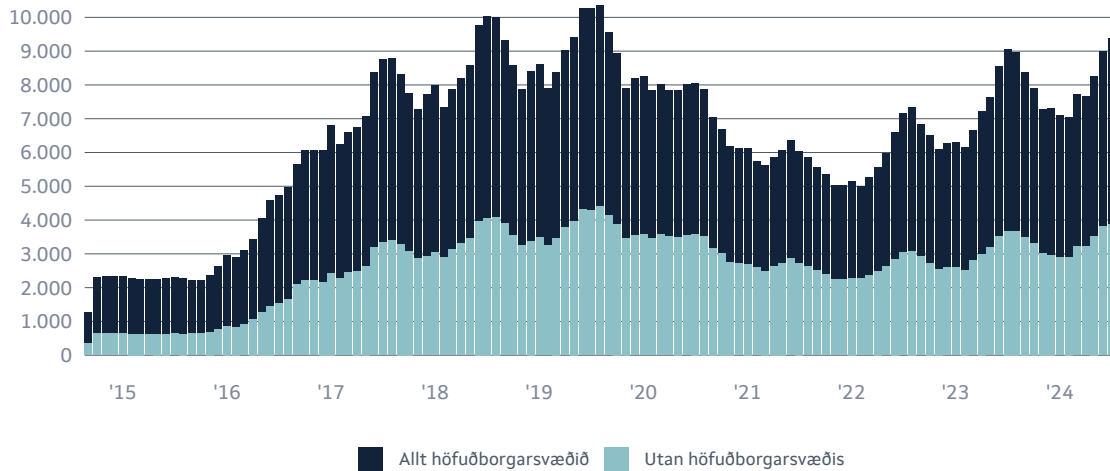
Airbnb-íbúðum fjölga og flestar þeirra eru í eigu stórtækra leigusala

Íbúðum sem nýttar eru til skammtímaútleigu hefur fjölgað aftur á síðustu tveimur árum og voru þær rúmlega 9 þúsund talsins í sumari. Flestar eru þær skráðar á leigusala eða miðlara sem leigja út tvær eða fleiri eignir.

Alls voru 9.388 leiguingar skráðar á Airbnb á öllu landinu í júlí, þar sem 4.797 eignir voru skráðar á höfuðborgarsvæðinu og 4.591 eignir utan höfuðborgarsvæðis. Eftir heimsfaraldurinn hafa skráningum fjölgað hratt á Airbnb, en á tímabilinu 2021 til 2022 voru á bilinu 5.000 til 6.000 skráðar eignir á Airbnb. En ári síðar voru leiguingar orðnar tæplega 8.000 og fór upp í 9.000 sumarið 2023.

Fjöldi Airbnb-eigna á höfuðborgarsvæðinu og utan

sep. 2014 - júl. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og AirDNA

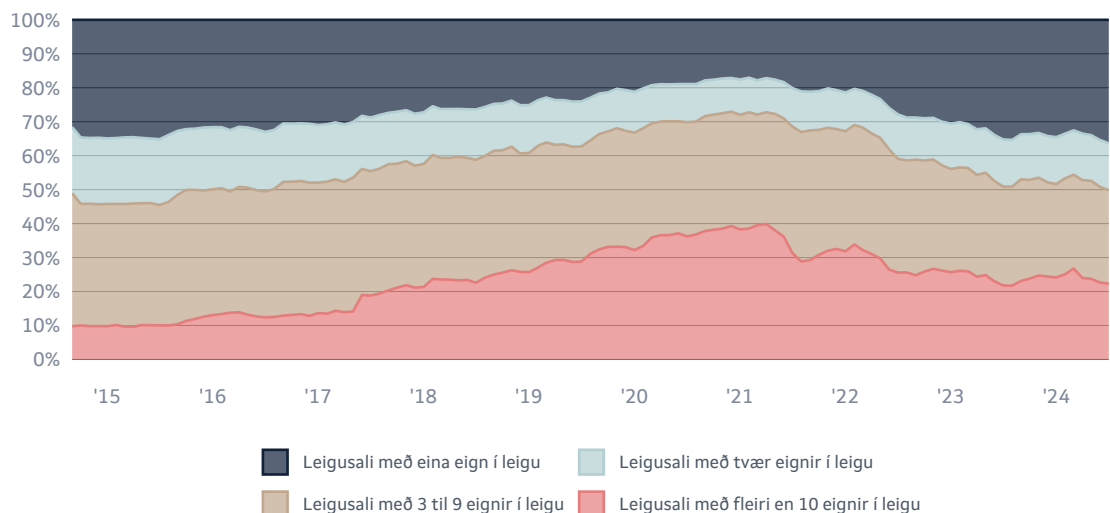
Líkt og sjá má á mynd hér að ofan eru eignir sem leigðar eru út á Airbnb ekki jafnmargar og þær voru fyrir heimsfaraldur. Einnig sýnir myndin áberandi árstíðabundnar sveiflur fyrir sumartímam þegar ferðamenn koma til landsins í miklum mæli.

Meirihluti íbúða sem leigðar eru út á Airbnb er í eigu leigusala sem leigja út fleiri en eina eign. Á mynd hér að neðan má sjá hlutfall skráðra eigna á Airbnb eftir tegund leigusala, en samkvæmt henni eru einungis 40% leigusala á vefsíðunni að leigja út eina eign.

Nokkur skautun hefur átt sér stað í eignarhaldi Airbnb-íbúða á síðustu tíu árum. Hlutdeild leigusala sem eiga eina eign hefur aukist um þriðjung, en árið 2015 nam hún um 30%. Samhliða því hefur hlutdeild leigusala með fleiri en 10 eignir í leigu tvöfaldast, úr 10% árið 2015 í 20% í ár.

Hlutfall skráðra eigna á Airbnb eftir tegund leigusala

sep. 2014 - júl. 2024



Hins vegar var hlutfall íbúða sem skráðar voru á stærri leigusala eða miðlara mikið hærra í heimsfaraldrinum árin 2020-2022, en þá var hlutdeild leigusala með tíu eða fleiri eignir í útleigu allt að 40%. Á síðustu tveimur árum hefur hlutdeild smærri leigusala og miðlara hins vegar aukist, á meðan stórtækir aðilar eru minni hluti af heildinni heldur en áður.

Framboð langtímaleiguíbúða minnkar samhliða uppgangi Airbnb

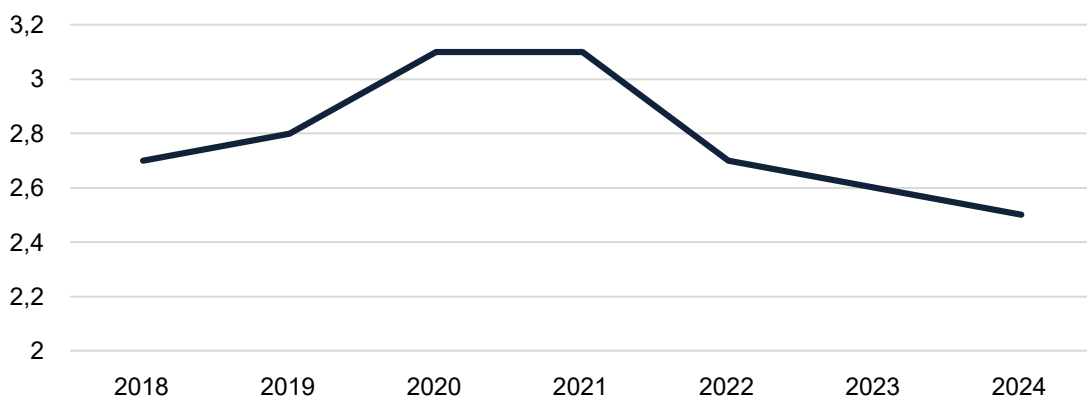
Leigumarkaðskönnun HMS bendir til þess að framboð langtímaleiguíbúða hafi minnkað samhliða fjölgun skammtímaleiguíbúða. Meirihluti þeirra sem leigja af einstaklingum eða hagnaðardrífnum leigufélögum áttu erfitt með að verða sér úti um núverandi leiguíbúð og hefur þeim fjölgað á síðustu tveimur árum.

Á hverju ári lætur HMS framkvæma mælingu á stöðu leigjenda. Mælingin felst í spurningakönnun sem borin er undir leigjendur og eru þeir spurðir um fjárhag, viðhorf, bakgrunn og önnur atriði er varða stöðu þeirra á leigumarkaði.

Í könnuninni eru leigjendur meðal annars spurðir hversu auðvelt þeim fannst að verða sér úti um núverandi húsnæði á skalanum 1 til 5. Á mynd hér að neðan má sjá svar leigjenda við þeirri spurningu í síðustu sex leigumarkaðskönnunum.

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

Miðað við leigjendur sem leigja af einstaklingum eða fyrirtækjum sem rekin eru í hagnaðarskyni

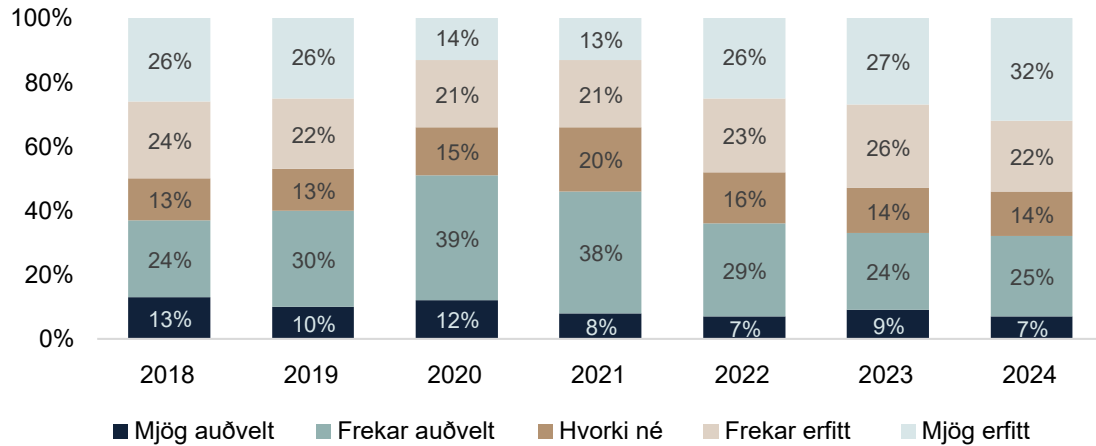


Líkt og myndin sýnir fór meðalsvar leigjenda úr 2,8 upp í 3,1, sem merkir að leigjendur áttu auðveldara með að verða sér úti um núverandi húsnæði, þegar skammtímaleiguíbúðum fækkaði árið 2020 vegna heimsfaraldursins. Frá árinu 2021 hefur leigjendum aftur á móti reynst erfiðara með að verða sér úti um núverandi húsnæði, á sama tíma og skammtímaleiguíbúðum hefur fjölgað.

Í nýjustu leigumarkaðskönnun HMS fannst 54% leigjenda sem leigja af hagnaðardrífnum leigufélögum frekar eða mjög erfitt að verða sér úti um leiguhúsnæði. Þetta hlutfall hefur aukist úr 53% árið 2023 og 49% árið 2022, líkt og sjá má á mynd hér að neðan.

Hversu auðvelt eða erfitt fannst þér að finna húsnæðið sem þú býrð í?

Miðað við leigjendur sem leigja af einstaklingum eða fyrirtækjum sem rekin eru í hagnaðarskyni



Fjárhagur leigjenda batnar á milli ára en er þó verri en fyrir heimsfaraldur

Samkvæmt leigumarkaðskönnun HMS geta fleiri leigjendur lagt til hliðar sparifé en í fyrra, á meðan færri leigjendur safna skuldum. Hins vegar er fjárhagsstaða leigjenda verri en hún var á árunum 2017-2019 og meirihluti leigjenda nær enn ekki að leggja til hliðar um hver mánaðamót.

Á töflu hér að neðan má sjá breytingu í fjárhagsstöðu leigjenda á milli árána 2023 og 2024 samkvæmt leigumarkaðskönnuninni. Taflan sýnir að hagur ungra leigjenda hafi sérstaklega vænkast á síðustu tólf mánuðum, þar sem um fjórðungi fleiri geta nú lagt til hliðar, auk þess sem fjöldi leigjenda í aldurshópnum sem safna skuldum hefur fækkað um þriðjung.

Ráðstöfunartekjur leigjenda voru 589 þúsund krónur að meðaltali í könnuninni í ár og hækka þær um 15% milli ára.

Breytingar á milli kannana 2023 og 2024			
Aldurshópur	Geta safnað	Endar ná rétt saman	Notar sparifé/safna skuldum
18-24 ára	4%	-6%	-5%
25-34 ára	24%	8%	-34%
35-44 ára	18%	0%	-13%
45-54 ára	3%	15%	-26%
55-64 ára	21%	-4%	-25%
65+ ára	-24%	20%	-13%

Þrátt fyrir þessi jákvæðu teikn milli kannana ná 60% svarenda könnunarinnar endum saman með naumindum, nota sparifé eða safna skuldum við hver mánaðamót þegar kemur að leigugreiðslum. Alls nær 41% leigjenda að leggja fyrir um hver mánaðamót og er það hlutfall lægri nú en árin 2017-2019, en þá voru 43-47% leigjenda í svipuðum aðstæðum.

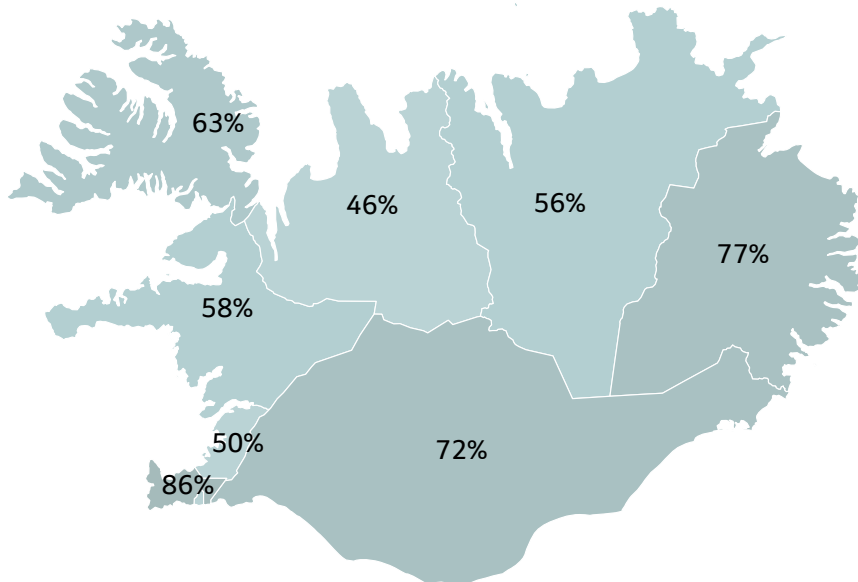
Hlutdeild einstaklinga og leigufélaga sem rekin eru í hagnaðarskyni er mest á Suðurnesjum

Alls voru 23.470 samningar í gildi í Leiguskrá nú í upphafi nóvembermánaðar. Þar af voru 16.797 samningar sem vörðuðu íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, 2.396 samningar á Suðurnesjum, 1.582 samningar á Norðausturlandi og 2.695 í öðrum landshlutum.

Á myndinni hér að neðan má sjá hlutfall skráðra samninga um markaðsleigu eftir landshlutum. Líkt og myndin sýnir er hlutdeild skráðra samninga sem ná til markaðsleigu lægst á Norðurlandi vestra og hæst á Suðurnesjum.³

Hlutfall skráðra samninga í eigu einstaklinga og hagnaðardrifinna leigufélaga

Miðað við alla gilda samninga í Leiguskrá



Á Austurlandi og Suðurlandi er hlutfall íbúða sem ná til markaðsleigu í Leiguskrá á bilinu 70 til 80%, en það er á bilinu 50 til 60% á Vestfjörðum, Vesturlandi og Norðurlandi

³ HMS metur markaðsleigu út frá leiguverði íbúða sem eru í eigu einstaklinga og hagnaðardrifinna leigufélaga.

eystra. Á höfuðborgarsvæðinu er önnur hver leiguíbúð sem skráð er í Leiguskrá í eigu einstaklinga eða hagnaðardriffinna leigufélaga, á meðan hinn helmingurinn er rekinn án hagnaðarsjónarmiða.

Bilið breikkar á milli markaðsleigu og leiguverðs í óhagnaðardrifnum leiguíbúðum

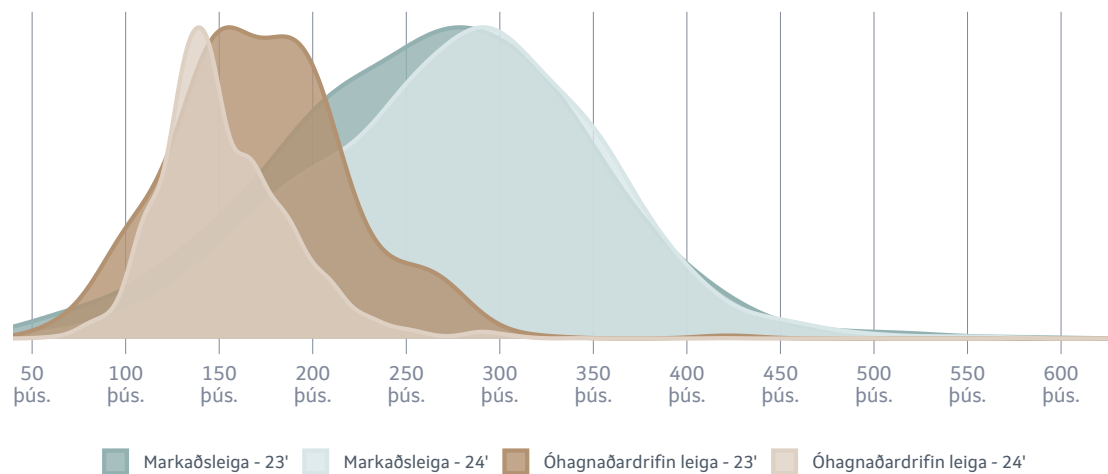
Á síðustu mánuðum hefur markaðsleiga hækkað að raunvirði, á meðan leiguverð íbúða sem reknar eru án hagnaðarsjónarmiða hefur ekki haldið í við verðbólgu. Þessi þróun hefur skapað gjá í leiguverði eftir eignarflokkum íbúða.

Á mynd hér að neðan má sjá dreifingu markaðsleigu annars vegar og leigu íbúða sem reknar eru án hagnaðarsjónarmiða hins vegar á höfuðborgarsvæðinu í ár og í fyrra.

Líkt og myndin sýnir hefur hlutdeild ódýrari íbúða í markaðsleigu minnkað í ár á meðan dreifing dýrari íbúða hefur haldist nær óbreytt á milli ára. Þessi þróun hefur leitt til þess að markaðsleiga á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað umfram verðbólgu á milli ára.

Dreifing leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á föstu verðlagi

Gildir samningar í Leiguskrá*



Heimild: Hagdeild HMS
*Samningar sem eru nothæfir til tölfræðivinnslu

Leiguverð íbúða sem reknar eru án hagnaðarsjónarmiða hefur aftur á móti lækkað að raunvirði á milli ára, þar sem það hefur ekki haldið í við verðbólgu. Til viðbótar er leiguverð á slíkum íbúðum á þrengra bili en áður.

Samkvæmt Leiguskrá er markaðsleiga að meðaltali 300 þúsund krónur á mánuði, en leiguverð í flestum nýjum samningum í Leiguskrá sem eru í eigu einstaklinga og hagnaðardriffinna leigufélaga er á bilinu 250 til 350 þúsund krónur á mánuði.

Leiguverð utan markaðsleigu er hins vegar að meðaltali nær 150 þúsund krónum, en í flestum nýjum samningum í Leiguskrá sem eru í eigu óhagnaðardriffinna leigufélaga eða sveitarfélaga er umsamið leiguverð á bilinu 100 til 200 þúsund krónur. Hægt er að nálgast leiguverð í nýjum leigusamningum eftir tegundum íbúða í nýrri [Leiguverðsjá HMS](#).

Rúmur milljarður í húsnæðisstuðning í október

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) greiddi rúmar 1.023 milljónir króna í húsnæðisstuðning til leigjenda þann 1. nóvember 2024. Um 1.018 milljónir króna voru greiddar vegna leigu í október. Þessar greiðslur styðja þúsundir heimila víðs vegar um landið og miða að því að draga úr húsnæðiskostnaði efnaminni leigjenda og auka húsnæðisöryggi þeirra. Greiðslurnar taka til þriggja mismunandi flokka húsnæðisstuðnings: almennra húsnæðisbóta, sértæks stuðnings fyrir Grindvíkinga, og veitingu sérstaks stuðnings fyrir íbúa Kópavogs og Skagafjarðar.

Húsnæðisbætur, sem eru stór hluti þessa stuðnings, er ætlað að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda til að styðja þá við að standa straum af leigugreiðslum. Í október greiddi HMS samtals 876 milljónir króna í almennar húsnæðisbætur til um 16.580 leigjenda, þar af 874 milljónir vegna leigu í október.

Sérstakur húsnæðisstuðningur fyrir Grindvíkinga nemur um 123 milljónum króna í október. Stuðningurinn er veittur þeim sem hafa neyðst til að leigja húsnæði utan Grindavíkur vegna óviðráðanlegra aðstæðna. Um 120 milljónir voru greiddar vegna leigu í október og nutu alls 568 heimili stuðninginn.

Tilraunaverkefni stjórnvalda hefur einnig gert sérstakan stuðning aðgengilegri fyrir íbúa Kópavogs og Skagafjarðar. Í október voru greiddar alls 23 milljónir króna til 950 umsækjenda í Kópavogi og 75 umsækjenda í Skagafirði. Þessi stuðningur, sem er á forræði sveitarfélaganna, styður betur við þá sem standa frammi fyrir fjárhags- eða félagslegum áskorunum.

Lánamarkaður

Verðtryggð íbúðalán áfram ríkjandi hjá heimilum

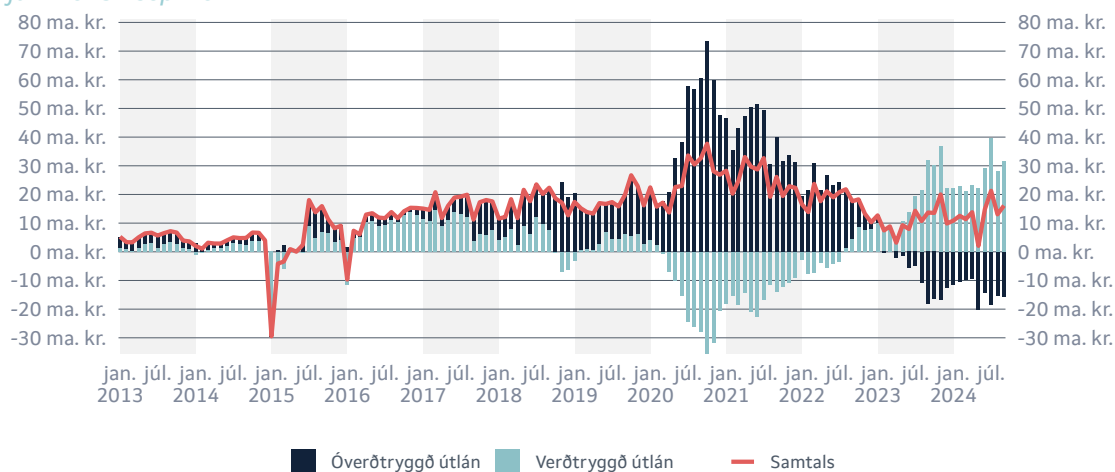
Líkt og hefur komið fram fyrir í skýrslunni voru kaupsamningar álíka margir milli mánaða, en þrátt fyrir það jukust hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila um 3,1 ma. kr. á milli mánaða og námu alls 16,1 ma. kr. í septembermánuði. Það bendir til að kaupendahópur fasteigna í september voru háðari fjármögnun á íbúðalánamarkaði og eignir dýrari.

Hrein ný útlán banka námu 13,1 ma. kr., hrein ný útlán lífeyrissjóða námu 4,0 ma. kr. og uppgreiðslur umfram nýjar lántökur heimila til HMS námu 1,0 ma. kr. í mánuðinum. Hrein ný íbúðalán til heimila á föstu verðlagi eru álíka há og þau voru í kringum 2018 þrátt fyrir að íbúðaverð hafi hækkað um 70 til 80% að nafnvirði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - sep. 2024

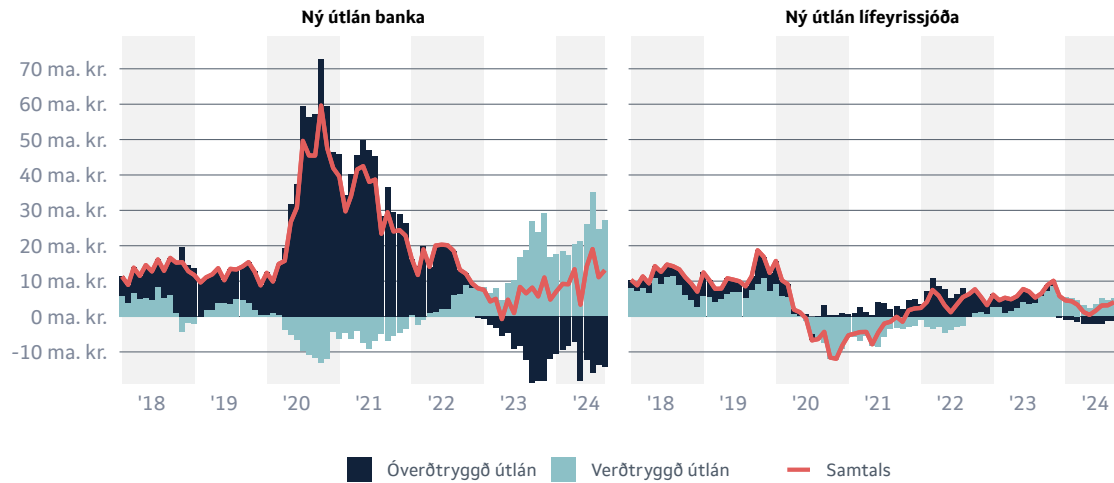


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Alls tóku heimilin ný verðtryggð lán hjá bönkum að fjárhæð 27,3 ma. kr. í september en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum lánum til banka námu 14,2 ma. kr. Heimili tóku alls ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum fyrir 5,3 ma. kr. en uppgreiðslur heimila á óverðtryggðum lánum til lífeyrissjóða námu alls 1,3 ma. kr. í septembermánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2013 - sep. 2024



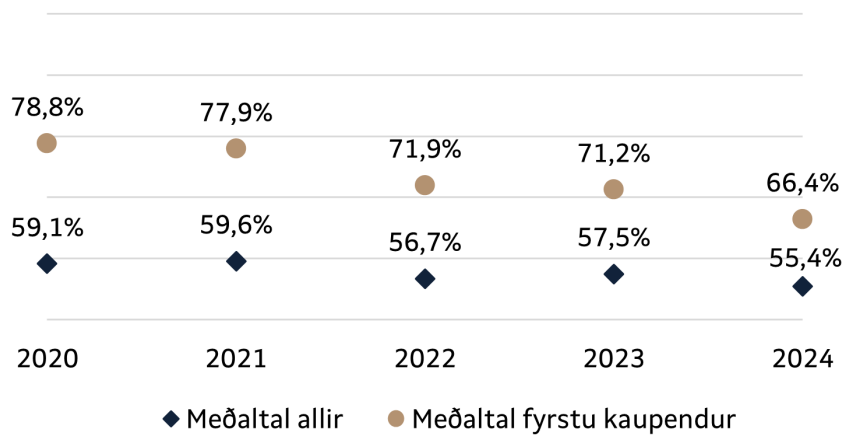
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána til fyrstu kaupenda fer lækkandi í takt við reglur SÍ

Veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána til fyrstu kaupenda hefur lækkað hratt, sem má rekja til þess að reglur SÍ takmarka mánaðarlega greiðslubyrði við 40% af ráðstöfunartekjum þeirra. Þetta hefur leitt til þess að fleiri þurfa að leggja fram meira eigið fé og taka lægri lán með minna greiðslubyrði til að standast greiðslumat bankanna.

Veðsetningarhlutföll nýrra fasteignalána til neytenda

Meðaltal hvers árs



Nauðsynlegar tekjur fyrstu kaupenda til þess að geta staðið undir afborgunum af verðtryggðu húsnæðisláni af meðalíbúð hafa hækkað um meira en 70% á milli árána 2020 og 2024. Á sama tíma hefur fyrstu kaupendum fækkað stórlega, eða úr 6.780 árið 2021 niður í tæplega 4.000 árið 2023.

Byggingamarkaður

Fjölgun íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins áberandi síðustu ár

Í október komu 174 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu og samtals hafa 2.645 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað á fyrstu tíu mánuðum ársins. Hlutfallsleg skipting þeirra er álíka og verið hefur síðustu þrjú ár og eru 60% þeirra á höfuðborgarsvæðinu, 25% í nágrenni þess og 15% annars staðar á landinu.

Frá aldamótum hafa 67% af öllum nýjum íbúðum sem komið hafa inn á markað verið á höfuðborgarsvæðinu. Að meðaltali hefur hlutdeild nágrannasveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins verið í kringum 16% frá aldamótum svo hlutfallsleg uppbygging þar er enn vel yfir meðalárinu.

Hægist á vexti byggingariðnaðarins

Undanfarin ár og samhliða vaxandi umfangi á byggingarmarkaðnum hefur fjöldi starfsfólks í byggingariðnaði og mannvirkjagerð einnig aukist. Nokkuð samfelldur vöxtur hefur verið í fjölda þeirra sem starfa í byggingargeira frá apríl 2021 og náði hámarki árið 2022, þegar 12 mánaða fjölgun nam um 14%.

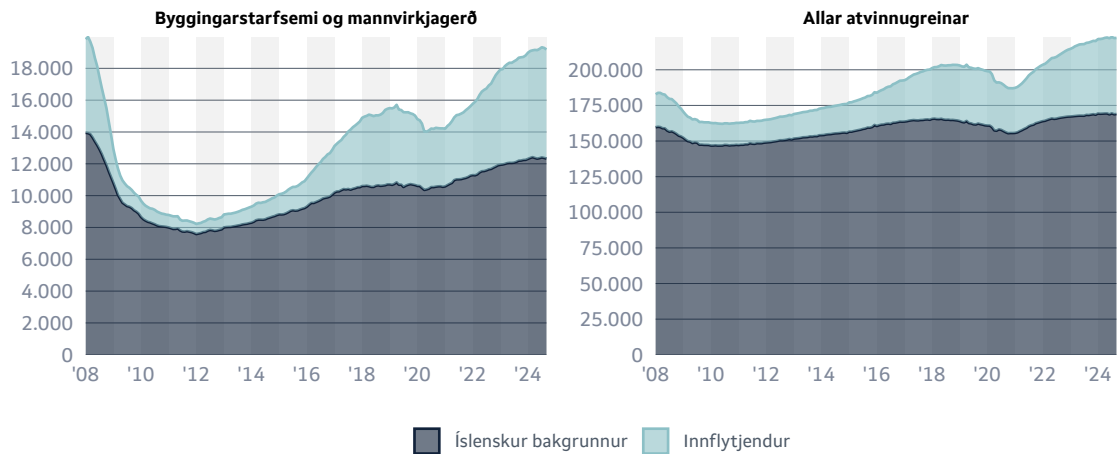
Fjárfesting í íbúðarhúsnæði var um þriðjungur af heildarfjárfestingu á byggingarmarkaði í fyrra og í því samhengi vinna einungis hluti þeirra sem starfar í byggingariðnaði og mannvirkjagerð að íbúðauppbygginu, en erfitt er að segja til um hvernig fjöldinn skiptist.

Síðastliðið ár hefur fjöldinn áfram farið vaxandi en þó sífellt hægar. Í septembermánuði síðastliðnum voru ríflega 19 þúsund starfsmenn á launaskrá við byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð sem er um 2,8% aukning frá sama tíma í fyrra en á sama tíma fjölgaði starfsfólki í hagkerfinu í heild um 1,4% yfir sama tímabili. Til samanburðar fjölgaði starfsfólki í byggingariðnaði um 9,6% milli septembermánaða 2023 og 2022 og því hefur hægst á vexti byggingariðnaðarins.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - sep. 2024



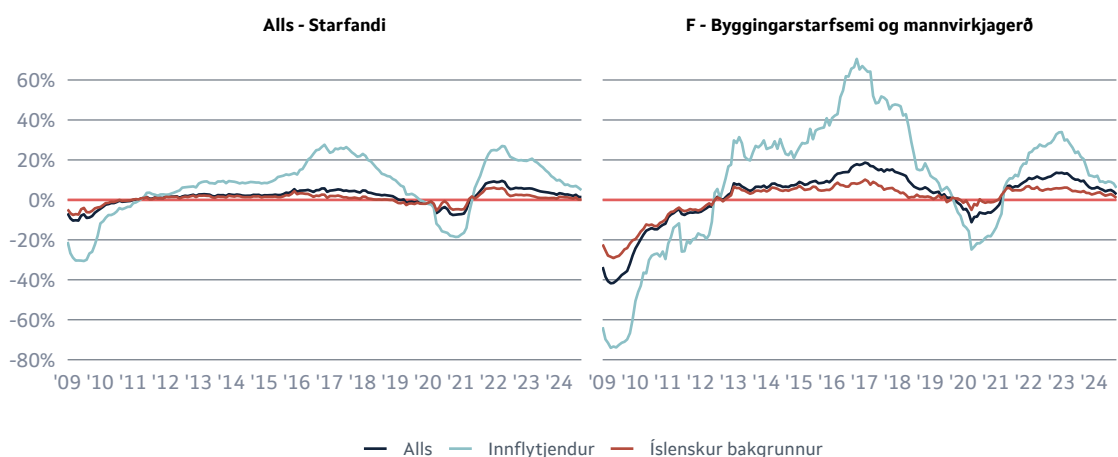
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Frá miðju ári 2018 hefur hlutfall innflytjenda í byggingariðnaði verið yfir 30% en frá 2009 til og með 2015 hafði hlutfallið verið undir 20%. Síðastliðna tólf mánuði eru ríflega sjö af hverjum tíu viðbótarstarfsmönnum í byggingariðnaði innflytjendur en af 522 fjölgun starfsmanna er 401 innflytjandi. Þeir eru 36,7% allra starfandi í byggingariðnaði og hefur hlutdeild þeirra aldrei verið meiri en til samanburðar eru þeir 25% allra starfandi á vinnumarkaðnum.

Fjöldi starfandi eftir uppruna

12 mánaða breyting (%)

jan. 2009 - sep. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Hægt er að meta horfur í byggingariðnaði með svipuðum hætti með því að mæla fjölda starfsmanna í greininni sem skráðir eru með lögheimili erlendis. Slíkum starfsmönnum

fjölgar jafnan ört þegar næg verkefni eru hjá byggingarfyrirtækjum og fækkar sömu leiðis hratt þegar verr árar. Meðfylgjandi mynd sýnir þróunina, en fjöldi starfsmanna í greininni með erlent lögheimili er nú 310 en náði hámarki í 462 við upphaf heimsfaraldurs í febrúar 2020.

Fjöldi starfsmanna í byggingariðnaði með erlenda lögheimilsskráningu

jan. 2015 - sep. 2024



Heimild: Hagstofa Íslands

Fjöldi starfsmanna í greininni sem skráðir eru með erlent lögheimili er bundinn við árstíðasveiflu og nær jafnan lágmarki í janúar á ári hverju. Frá janúar til september á þessu ári fjölgaði þeim um 110 samanborið við 55 á sama tíma í fyrra. Er þetta í samræmi við niðurstöður nýjustu íbúðatalningar HMS frá því í september en þar mátti merkja mun meiri gang nú í framkvæmdum en fyrir ári síðan. Gefur þetta til kynna að byggingaraðilar leggi nú meiri áherslu á að klára verkefni sem þegar eru hafin og fjárfest hefur verið í.

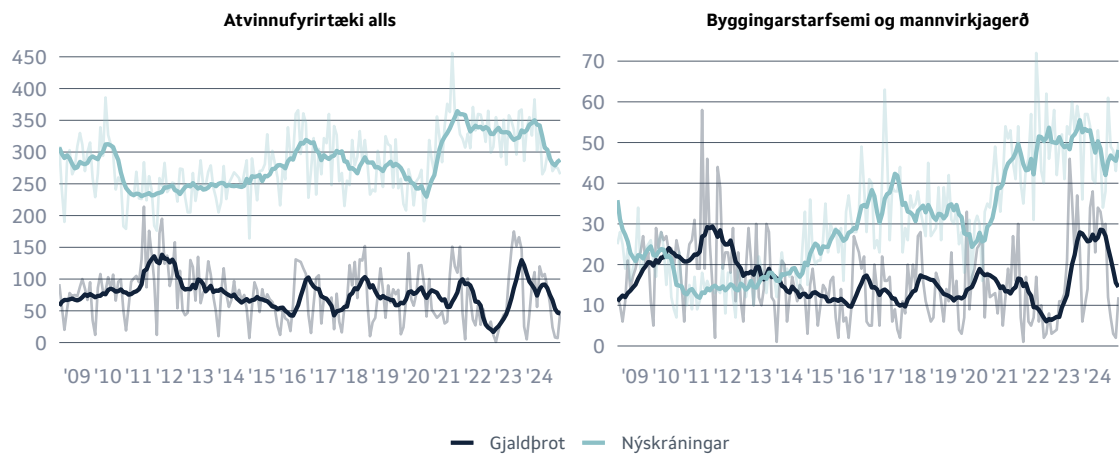
Líkt og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu eru vísbendingar um samdrátt í uppbyggingu íbúða, sér í lagi á fyrstu framvindustigum sem og hjá á verkefnastöðu arkitekta og verkfræðinga, sem vinna við skipulagningu og undirbúning byggingarframkvæmda.

Fyrirtækjum í byggingariðnaði fjölgar

Fleiri fyrirtæki starfa í byggingariðnaði á þriðja ársfjórðungi þessa árs en á sama tímabili í fyrra, samkvæmt tölum sem HMS hefur fengið frá Hagstofu um nýskráningar og gjaldþrot í greininni. Á þriðja ársfjórðungi ársins urðu 17 fyrirtæki í byggingarstarfsemi gjaldþrota og 141 fyrirtæki nýskráð. Nýskráningar umfram gjaldþrot voru því 124 á þriðja ársfjórðungi 2024 samanborið við 130 á sama tíma í fyrra.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal
jan. 2008 - sep. 2024



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins urðu 162 fyrirtæki í byggingarstarfsemi gjaldþrota, samanborið við 207 fyrirtæki í fyrra. Gjaldþrotin eru því færri en voru í fyrra en árið 2023 voru gjaldþrot og nýskráningar sögulega mörg í greininni.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

21. nóvember 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.