

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Enn þrengir að leigumarkaði](#)

[Fasteignaverð hækkað margfalt hraðar en byggingarkostnaður](#)

[Stýrivextir óbreyttir - hvað með vexti íbúðalána?](#)

[Íbúðum Bjargs fjölgar um 60 vegna breyttrar hönnunar](#)

[Rólegrí taktur á húsnæðismarkaði](#)



Fasteigna- markaður



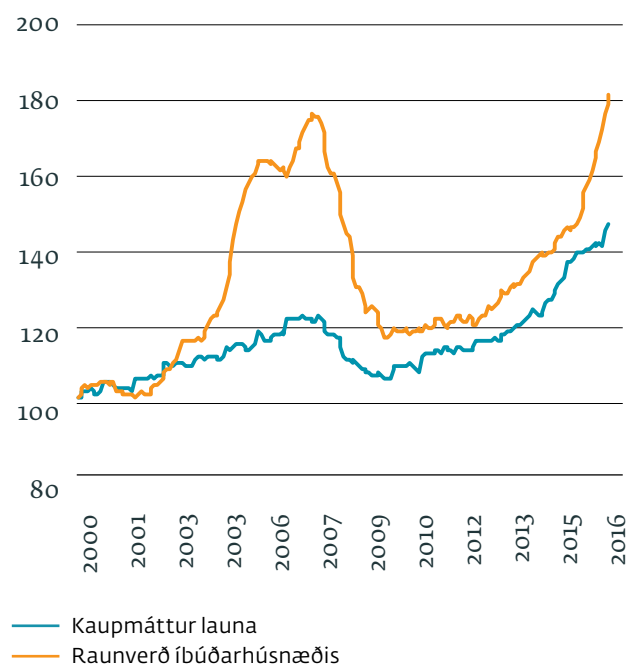
Þróun fasteignaverðs

Húsnæðisverð hefur frá síðustu áramótum hækkað talsvert umfram þá helstu undirliggjandi þætti sem að öllu jöfnu leiða þróun þess, til að mynda kaupmátt heimilanna og raunvexti.

Á undanfögnu ári hefur skapast hratt vaxandi misvægi milli fasteignaverðs og byggingarkostnaðar. Á síðustu 12 mánuðum hefur fasteignaverð hækkað um 24,2% horft yfir landið allt en vísitala byggingarkostnaðar um 1,1%.

Sé horft til langs tíma ætti að vera nokkuð sterk fylgni á milli fasteignaverðs og byggingarkostnaðar. Ef fasteignaverð hækkar mikið umfram byggingarkostnað verður sífellt arðbærara að byggja nýjar íbúðir sem ætti að hvetja til vaxandi framboðs nýrra íbúða. Að óbreyttu, leiðir það til þess að verðhækkanir hægi á sér og fasteignaverð leitar í átt að byggingarkostnaði. Markaðurinn ætti þannig að leita í nýtt jafnvægi.

Vísitölur: mars 2000=100*



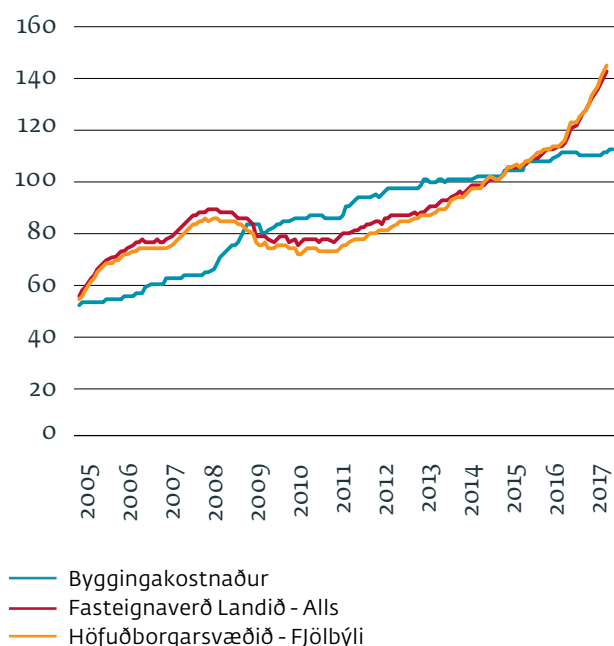
Heimild: Hagstofa Íslands



Fasteigna- markaður



Vísitölur: janúar 2015=100*



Heimild: Hagstofa Íslands

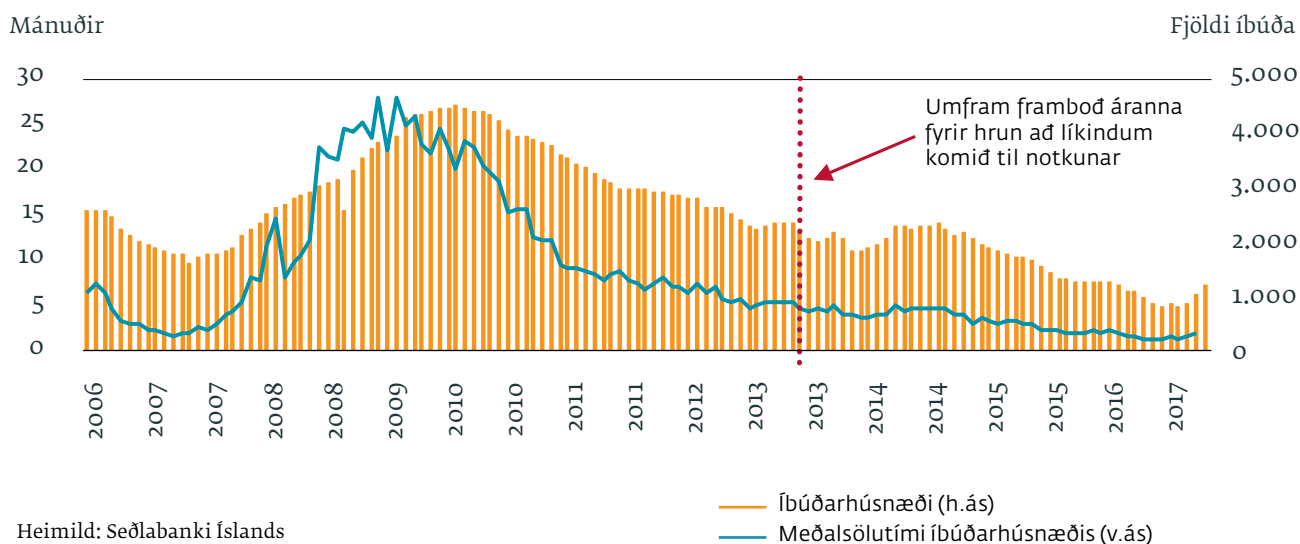
Fasteignir til sölu

Fjöldi fasteigna á söluskrám fasteignasala náði sögulegu lágmarki í janúar síðastliðnum og hafði þá farið minnkandi frá lokum árs 2014.

Af þeim sökum hefur sölutími íbúðarhúsnæðis almennt verið að stytta. Lægsti mældi meðalsölu-tíminn var í marsmánuði 2017, tæpir 1,2 mánuðir.

Frá því í mars síðastliðnum hefur framboð íbúðarhúsnæðis á söluskrá hins vegar farið ögn vaxandi og meðalsölu-tíminn einnig.

Meðalsölu-tími og magn fasteigna til sölu



Heimild: Seðlabanki Íslands

Leigumarkaður



Leiguverð

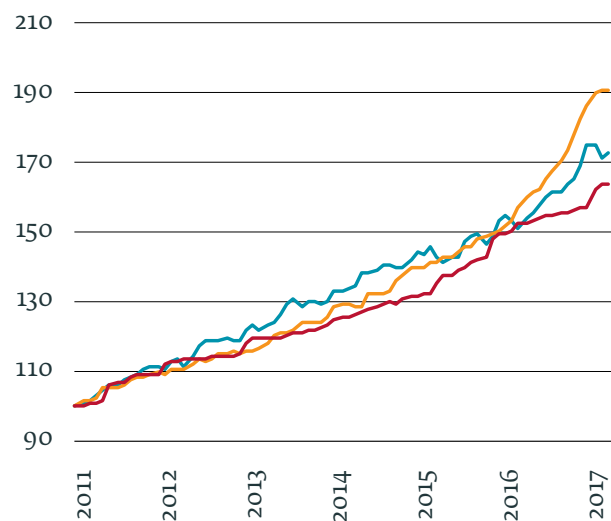
Frá júlí 2016 til júlí 2017 hefur leiguverð hækkað um 12% á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma hækkaði kaupverð á fjölbýli um 19% og laun um 7% samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá og Hagstofunni.

Á síðastliðnum 12 mánuðum hækkaði leiguverð um 7 prósentustigum hraðar en laun, sem er nokkuð skörp breyting frá þóuninni árin á undan.

Reiknuð ávöxtun af útleigu íbúða sem Þjóðskrá Íslands heldur utan um hefur almennt farið lækkandi á undanförunum tveimur árum, samhliða hröðum verðhækkunum á kaupliðinni.

Þessi neikvæða þróun fyrir þá sem eru á leigumarkaði ýtir enn frekar undir þörf fyrir óhagnaðadrifið kerfi sem býður fólki upp á langtímaleigu í öruggu húsnæði hvernig sem aðstæður markaðarins eru þá stundina.

Vísitölur: janúar 2011=100



— Leiguverð
— Fasteignaverð
— Laun

Heimild: Þjóðskrá Íslands,
Hagstofa Íslands

Framboð leiguhúsnæðis

Framboð leiguhúsnæðis á almennum leigumarkaði hefur samkvæmt tölum Þjóðskrár yfir þinglýsta leigusamninga farið minnkandi frá árinu 2014.*

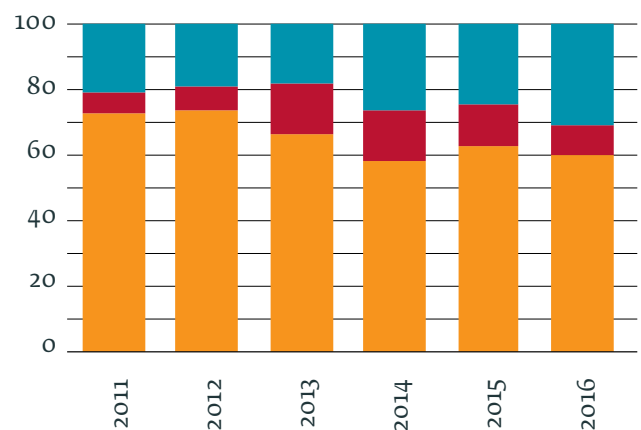
Jafnframt hefur hlutur einstaklinga í hópi leigusala dregist talsvert saman á undanförunum árum, bæði í fjölda íbúða og hvað varðar hlutfall af heildarfjölda leigusala á almennum markaði.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga dróst saman um 5,1% milli árana 2015 og 2016. Þar af fækkaði einstaklingum í hópi leigusala um 9,2%.

Þarna spila eflaust inní bæði dvínandi ávöxtun af útleigu íbúða á almenna leigumarkaðnum og aukning í skammtímaleigu til ferðamanna.

*Til almenns markaðar teljast hér skráðir leigusamningar aðrir en samningar um þjónustuíbúðir aldraðra, námsmannaíbúðir og félagslegt húsnæði.

Hlutfall leigusala á almennum markaði



■ Einstaklingar
■ Fjármálastofnanir
■ Fyrirtæki

Heimild: Þjóðskrá Ísland

Lánamarkaður



Ný íbúðalán

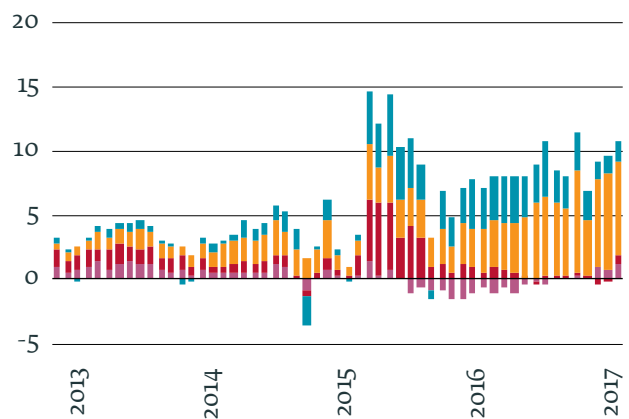
Heildar mánaðarleg fjárhæð nýrra íbúðalána hefur verið almennt vaxandi frá miðju ári 2015, en stærsti sögulega skráði mánuður í nýjum íbúðalánum var í mars síðastliðnum. Fjárhæð nýrra íbúðarlána þann mánuðiinn nam um 25 milljörðum króna.

Frá haustmánuðum 2015 hefur mánaðarleg fjárhæð nýrra íbúðalána aukist nær fimmfalt hjá lífeyrissjóðum landsins en á sama tíma dregist saman um ríflega fimmtung hjá innlánsstofnunum.

Í júlímánuði námu samanlögð íbúðalán innlánsstofnana og lífeyrissjóða um 24,4 milljörðum króna. Hlutdeild útlána lífeyrissjóðanna var þar um 56%.

Ný íbúðalán innlánsstofnana til heimilia*

Ma.kr.



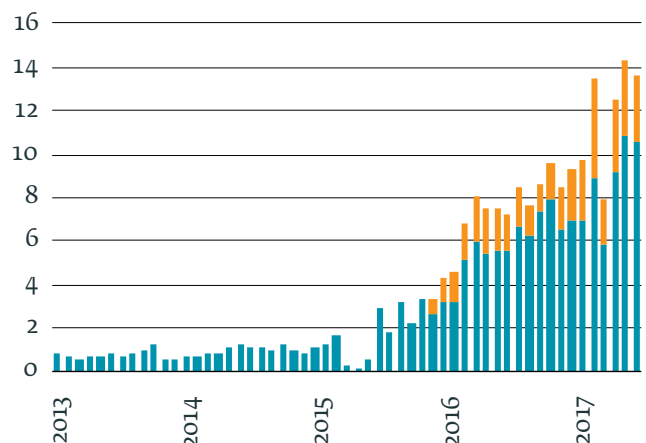
*að frádrögnum uppgreiðslum

- Verðtryggð - fastir vextir
- Verðtryggð - breytilegir vextir
- Óverðtryggð - fastir vextir
- Óverðtryggð - breytilegir vextir

Heimild: Seðlabanki Íslands

Ný útlán lífeyrissjóðanna

Ma.kr.



Heimild: Seðlabanki Íslands

- Verðtryggð
- Óverðtryggð

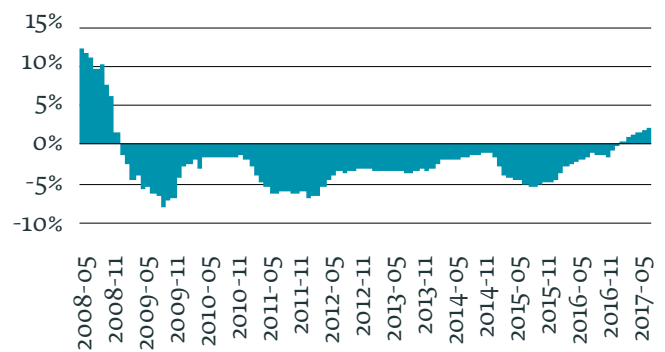
Skuldir heimilanna

Ef horft er til þróunar í heildarskuldastöðu heimilanna gagnvart innlendum fjármálastofnunum kemur fram að árleg aukning í skuldastöðu heimilanna hefur ekki mælst hærrí að raunvirði en nú er frá því í lok árs 2008.¹ Í raun var í byrjun þessa árs, líkt og sjá má á mynd hér til hliðar, í fyrsta skipti frá hruni sem heildarútlán heimilanna hafa vaxið að raunvirði milli ára.

Heildarskuldir heimilanna voru í lok júlí 2,5% hærrí að raunvirði en á sama tíma 2016. Sá árstaktur hefur verið nokkuð stigvaxandi frá haustmánuðum 2015 með nær samfelldri vaxtaraukningu milli mánaða.

1Að teknu tilliti til uppgjöra tengdum föllnu bönkunum

Ársbreyting í heildarútlánastöðu heimila að raunvirði*

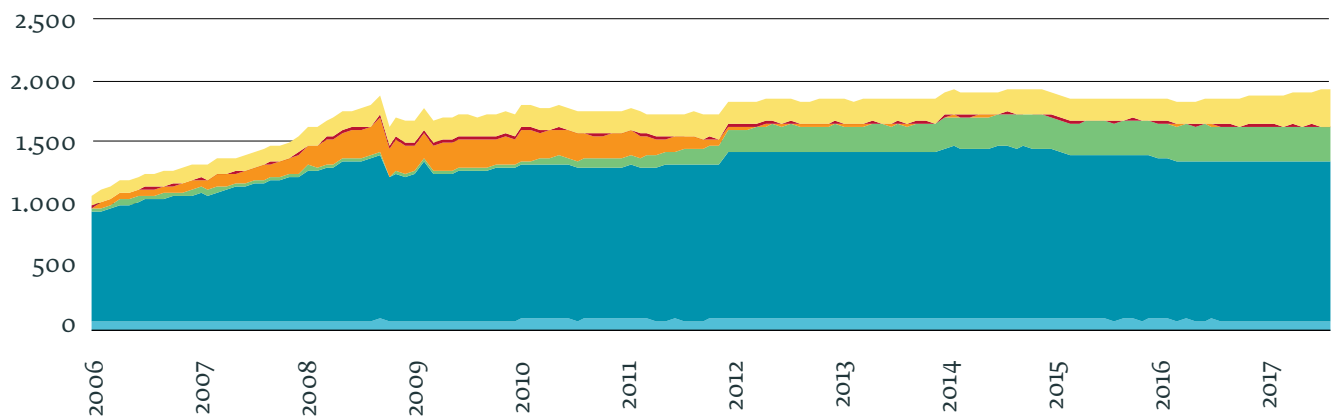


*hlaupandi 3ja mánaða meðaltal á föstu verðlagi

Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild ÍLS

Þróun á skuldastöðu heimilanna fram til ágúst 2017

Ma.kr.



*Staða útlána í lok hvers mánaðar á nafnvirði. Ekki eru hér tilteknar skuldir sem voru í eigu slitabúa fallinna fjármálafyrirtækja á tímabilinu 2008-2013

Heimild: Seðlabanki Íslands

- Yfirdráttarlán
- Verðtrygð útlán
- Önnur útlán og kröfur í íslenskum krónu
- Önnur útlán og kröfur í erlendum gjaldmiðlum
- Eignarleigusamningar
- Útlán lífeyrissjóðanna

Byggingamarkaður



Umsvif byggingamarkaðarins

Vaxandi umsvif byggingamarkaðarins eru vel greinanleg frá árinu 2015 í opinberum tölum yfir veltu byggingageirans og fjárfestingum í íbúðahúsnæði.

Á myndinni hér til hliðar má sjá veltuþróun í þeim atvinnugreinaflokkum sem best lýsir þróun byggingageirans hér á landi. Um er að ræða tveggja mánaða veltutölur skv. virðisaukaskattsskýrslum (án VSK). Nýjustu tölur ná yfir mars-apríl 2017.

Í tölum yfir veltu byggingageirans er talsvert sterk árstíðasveifla, líkt og gera má ráð fyrir eftir eðli atvinnugreinarinnar. Því er rétt að horfa til árstíðaleiðréttrar veltu til að greina þróun byggingageirans undanfarið. Þær tölur benda til 18% veltuaukningu fyrstu fjóra mánuði ársins 2017 og ríflega 90% aukningu frá sama tímabili ársins 2016.

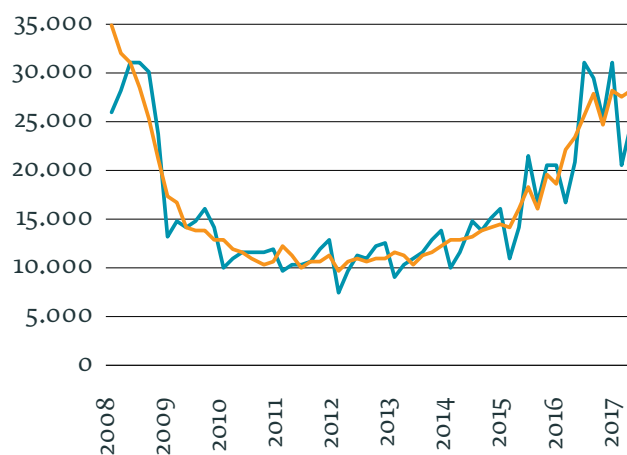
Íbúðafjárfesting

Nýjustu opinberu tölur yfir íbúðafjárfestingu ná yfir 1. ársfjórðung 2017 en helstu vísbendingar (t.d. sementsala, innflutt byggingarefni og VSK-velta í byggingariðnaði) benda til þess að áframhaldandi vöxtur íbúðafjárfestingar hafi verið í 2. ársfjórðungi og horfur benda til áframhaldandi aukningar í þeim fjárfestingarlið á komandi ársfjórðungi.

Bygging húsnæðis / þróun byggingaverkefna

M.kr.

40.000 – Fast verðlag (maí 2017)

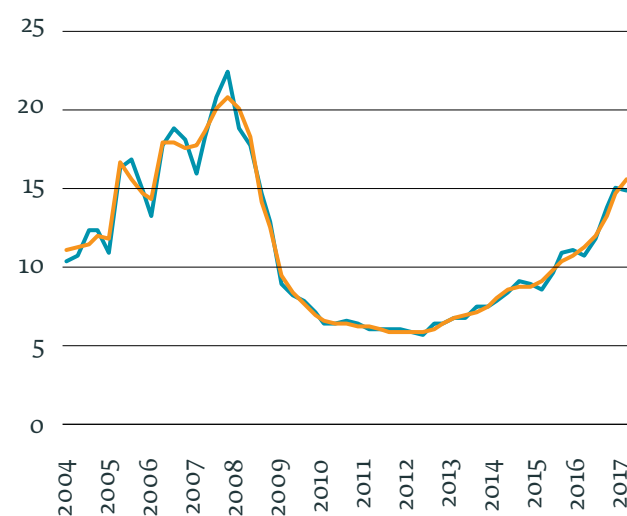


— Velta eftir VSK tímabilum
— Árstíðaleiðrét velta

Heimild: Hagstofa Íslands, Hagdeild ÍLS

Miðgildi vísbendinga um íbúðafjárfestingu

Ma.kr.



— Íbúðafjárfesting
— Árstíðaleiðrét leitni

Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands, Hagdeild ÍLS

Íbúðalánasjóður



Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í júlí 2017 námu 199 milljónum króna, allt almenn útlán. Til samanburðar námu almenn útlán í júní 176 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var 11 milljónir króna.

Þróun vanskila útlána*

Í lok júlí nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 1,1 milljarði króna og var undirliggjandi lánavirði 11,1 milljarður króna eða um 2,75% útlána sjóðsins til einstaklinga. Heimili í vanskilum eru 615 talsins.

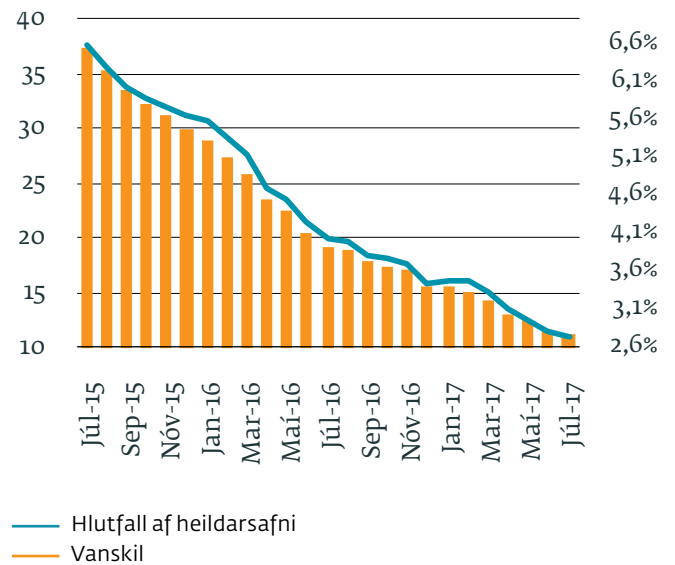
Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 584 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 2,1 milljarður króna. Tengjast því vanskil 1,4% lána fjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok júlí nam heildarfjárhæð vanskila 1,7 milljórum króna og lækkuðu vanskil um rúmar 14 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 2,4% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 4,1% í júlí 2016.

*Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.

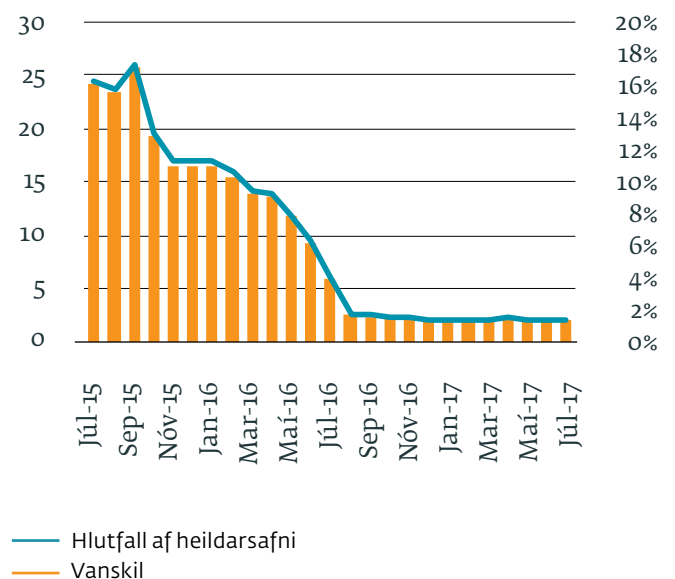
Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



Íbúðalánasjóður

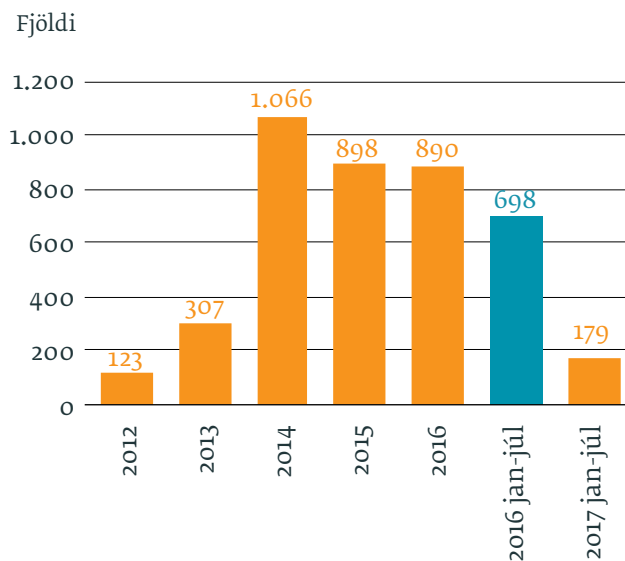


Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok júlí 2017 átti Íbúðalánasjóður 513 íbúð. Sjóðurinn seldi 23 eignir í mánuðinum og bættust 5 nýjar íbúðir við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kautilboð í 45 eignir og vinna nú tilboðsgjafir að fjármögnun þeirra.

Í lok júlí voru 173 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 284 íbúðir í leigu hjá eignasviði Íbúðalánasjóðs og eru þessar eignir um land allt. Stór hluti þeirra er leigður til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

Seldar íbúðir



Íbúðir ÍLS eftir landshluta og stöðu í lok júlí 2017

| | Í sölu | Í leigu | Auðar | Í vinnslu | Samtals júl. '17 | Samtals jún. '17 |
|-------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------------|------------------|
| Höfuðborgarsvæðið | 33 | 49 | 5 | 5 | 92 | 97 |
| Suðurnes | 19 | 86 | 9 | 4 | 118 | 116 |
| Vesturland | 20 | 40 | 1 | 1 | 62 | 72 |
| Vestfirðir | 15 | 12 | 3 | 1 | 31 | 32 |
| Norðurland vestra | 6 | 3 | 1 | 0 | 10 | 10 |
| Norðurland eystra | 17 | 14 | 5 | 3 | 39 | 40 |
| Austurland | 31 | 25 | 7 | 0 | 63 | 65 |
| Suðurland | 32 | 55 | 8 | 3 | 98 | 99 |
| Samtals | 173 | 284 | 39 | 17 | 513 | 531 |



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Útgáfudagur:

12. september 2017

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.