

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Mannföldaspá eftir landsvæðum og sveitarfélögum](#)

[Skýrsla um stöðu og þróun húsnæðismála lögð fram á Húsnæðisþingi](#)

[Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda](#)

[Árshækkun vísitölu leiguverðs ekki verið minni síðan í júní 2016](#)

[Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 0,6% milli mánaða](#)



**Íbúðalána
sjóður**

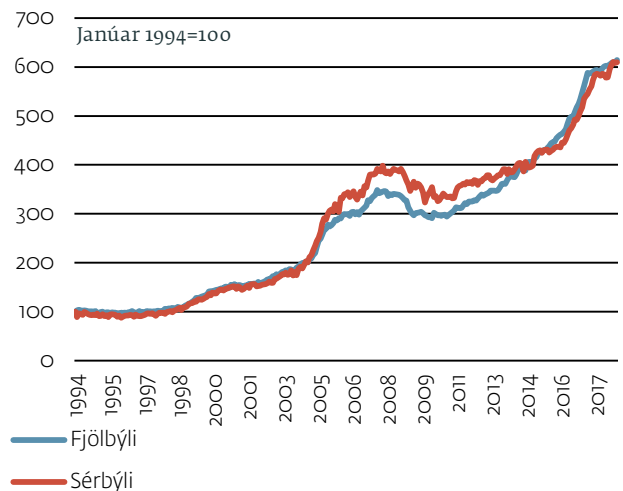
Verðþróun fjölbýlis og sérbýlis

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu er mæld af Þjóðskrá Íslands sem birtir einnig vísitölur íbúðaverðs fyrir fjölbýli annars vegar og sérbýli hins vegar.¹ Eins og sést á meðfylgjandi mynd er mikil fylgni á milli verðs fjölbýlis og sérbýlis. Vísitölurnar fylgdust afar náið að frá árinu 1994 til ársins 2005 en þá fór vísitala íbúðaverðs fyrir sérbýli að hækka umfram fjölbýli og var hærri allt til ársins 2014. Verð á fjölbýli tók að hækka meira en verð á sérbýli eftir hrun og í kringum mitt ár 2014 náðu þær hækkanir aftur sama vægi sé miðað við ársbyrjun 1994. Staðan núna er þannig að verð bæði fjölbýlis og sérbýlis hefur ríflega sexfaldast síðan í janúar 1994.

Leiða má líkur að því að staðan á lánamarkaði hafi átt þátt í því að það dró í sundur með vísitölu sérbýlis og fjölbýlis árið 2005 en á haustmánuðum árið 2004 komu viðskiptabankarnir inn á markaðinn og buðu allt að 100% veðsetningu og lán á vaxtakjörum sem ekki höfðu sést áður eða allt niður í 4,15% vexti. Líklegt er að lægri vextir og lægri eiginfjárfrafa hafi ýtt undir eftirspurn á dýrari fasteignum þar sem ekki þurfti að binda jafnmikið eigið fé í húsnæðinu og áður. Auk þess voru vaxtagreiðslur lægri en þær eru stærsti hluti fyrstu greiðslna af verðtrygðum lánunum til 40 ára.

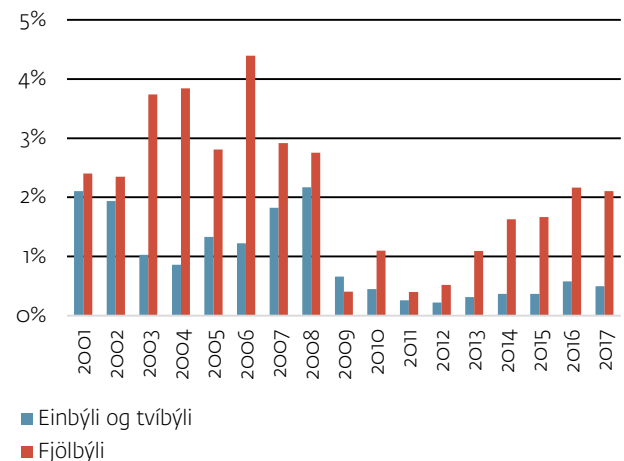
Þá hafði framboð á sérbýli fram að þessu ekki aukist eins mikið og framboð á fjölbýli eins og sést á myndinni hér til hliðar. Framboðsáukning á sérbýli var nokkuð stöðug, á bilinu 1% til 2%, á árunum 2001 til 2008 en breyting á framboði fjölbýlis jókst allt frá 2,5% til 6,2% á milli ára. Það má því ætla að þessi aukning hafi ekki svarað aukinni eftirspurn eftir sérbýlum og þar með þrýst upp verði þeirra á meðan framboð á fjölbýli jókst meira.

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfallsleg breyting í fjölda íbúða á milli ára



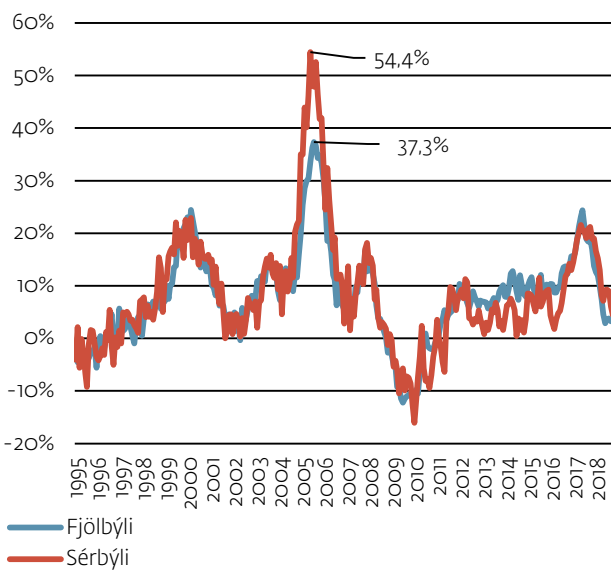
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Til sérbýlis teljast einbýlishús, raðhús, parhús og tvíbýlishús.

Fasteigna- markaður

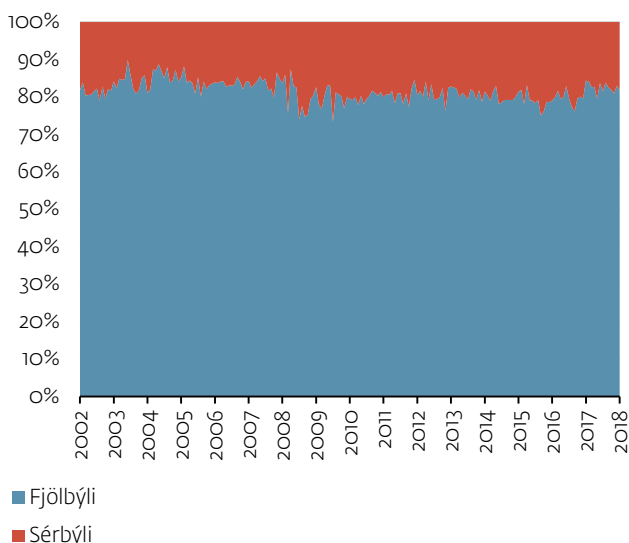


12 mánaða breyting vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hlutfallsdreifing kaupsamninga með íbúðar- húsnæði eftir tegund húsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Vegna verkfalls hjá sýslumönnum eru tölur fyrir apríl-júlí 2015 meðaltal þessara fjögurra mánaða.

Leiða má líkur að því að þessi bættu vaxtakjör, há veðhlutföll og aukin eftirspurn umfram framboð hafi haft þau áhrif að verð sérbýlis hækkaði um allt að helming á ársgrundvelli eins og sést á myndinni hér til hliðar. Verð á fjölbýli hækkaði einnig mikið eða um allt að 37,3% á ársgrundvelli. Frá og með júlí á síðasta ári hefur árshækkun sérbýlis aftur verið ofar árshækkun fjölbýlis þó að munurinn hafi ekki verið ýkja mikill en þó var allt að 6 prósentustiga munur í maí og júní á þessu ári. Í september var 12 mánaða hækkun sérbýlis 4,4% og fjölbýlis 3,4%.

Fjöldi samninga og velta

Viðskipti með fjölbýli eru töluvert fleiri en með sérbýli auk þess sem um er að ræða einsleitari íbúðir í fjölbýli. Meðal annars þess vegna eru minni sveiflur í verði fjölbýlis en sérbýlis, sérstaklega þegar viðskipti á markaðnum eru almennt lítil. Við þær aðstæður geta einstaka mjög dýr eða ódýr sérbýli haft áhrif til hækkunar eða lækkunar á vísitölu sérbýlis. Samningar um fjölbýli eru mun fleiri og þá vegur hver sala minna.

Samningar um fjölbýli hafa að meðaltali verið um 82% allra kaupsamninga með íbúðir á mótí 18% hlutfalli sérbýlis á árunum 2002 til 2018. Þetta hlutfall hefur verið nokkuð stöðugt á umræddu tímabili. Helstu frávikin voru á árunum 2004 til 2006 þegar hlutfall fjölbýlis var enn hærra, eða um 86% á mótí 14% hlutfalli sérbýlis, og svo árið 2010 þegar samningar um sérbýli náðu allt að 27% hlutdeild af fjölda samninga um íbúðarhúsnæði.

Fasteigna- markaður



Velta sérbylis er hærra hlutfall en fjöldi samninga þar sem sérbyli eru stærri og dýrari eignir. Velta sérbylis telur að meðaltali um 28% heildarveltu á íbúðamarkaði þó að hlutfall samninga sé eins og áður sagði eingöngu um 18%.

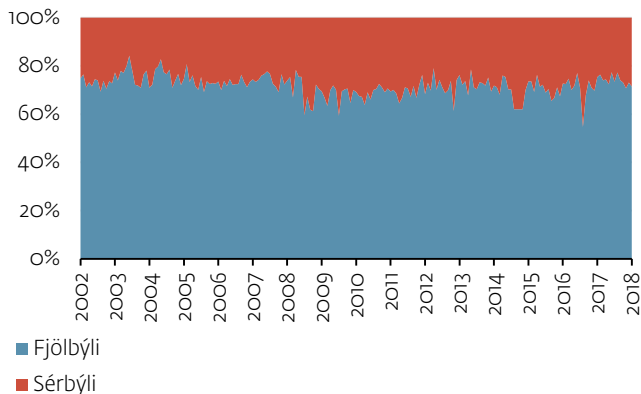
Meðalsölutími

Meðfylgjandi mynd sýnir hlaupandi þriggja mánaða meðaltal meðalsölutíma íbúða á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. fjölda daga frá því að auglýsing um húsnæði til sölu birtist og þar til að kaupsamningur þess er undirritaður. Meðalsölutími gefur því ágæta mynd af því hversu hratt eignir seljast á hverjum tíma. Eins og sést á meðfylgjandi grafi seljast íbúðir í fjölbýli yfirleitt hraðar en sérbyli en munurinn þarna á milli hefur aldrei verið jafnlítill og undanfarna mánuði að nýjustu mælingunni undanskilinni. Í september var meðalsölutími fjölbýlis um 80 dagar en sérbylis 88 dagar.

Meiri aukning í fjölbýli til sölu

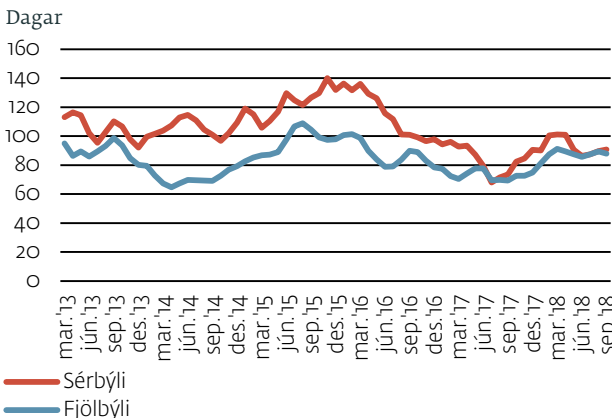
Töluvert fleiri íbúðir eru til sölu í fjölbýli en sérbyli. Hluttur fjölbýlis virðist hafa aukist smátt og smátt frá árinu 2013 þegar hluttur þess var um 65% en það er nú um 75% allra íbúða sem settar eru á sölu.

Hlutfallsdreifing í veltu eftir tegund húsnæðis



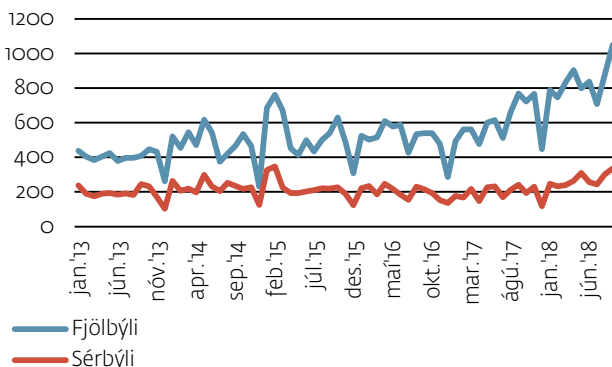
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Vegna verkfalls hjá sýslumönnum eru tölur fyrir apríl-júlí 2015 meðaltal þessara fjögurra mánaða.

Meðalsölutími, 3ja mánaða meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi íbúða sem eru settar á sölu innan mánaðar



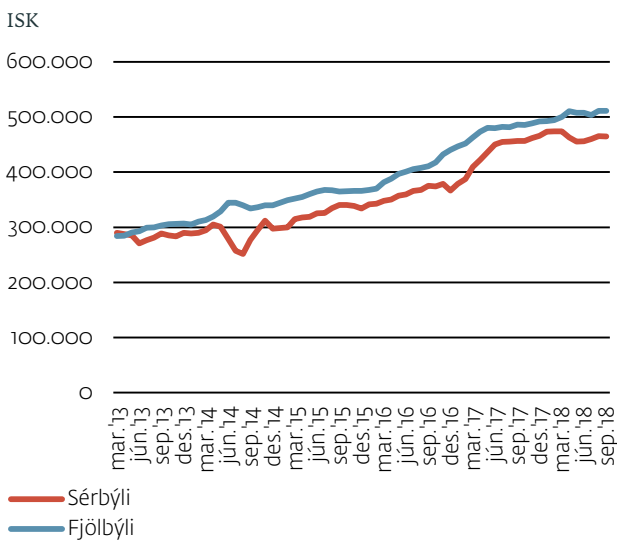
Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fasteigna- markaður



Ásett fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu

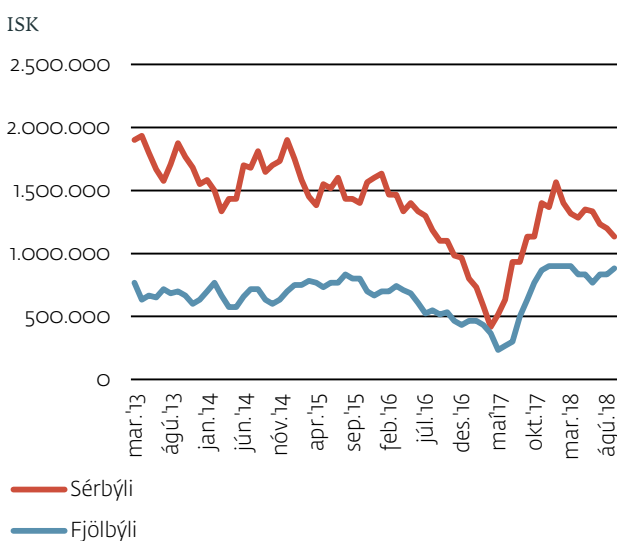
3ja mánaða meðaltal



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mismunur á ásettu verði og söluverði

3ja mánaða meðaltal



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Þriggja mánaða meðaltal af miðgildi mismunar ásetts verðs og söluverðs innan mánaðar.

Ásett verð

Ásett fermetraverð sérbylis er að meðaltali lægra en ásett fermetraverð fjölbýlis en almennt er fermetraverð lægra í stærri fasteignum og íbúðir í sérbyli eru að meðaltali stærri en íbúðir í fjölbýli. Mesta mun á ásettu fermetraverði sérbylis og fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu mátti sjá um mitt ár 2014 sem má sennilega rekja til þess að auglýstum nýjum íbúðum í byggingu, þ.e. ófullbúnum, fjölgaði. Að meðaltali hefur munurinn verið um 35 þúsund krónur frá mars 2013.

Ásett fermetraverð sérbylis í september var að meðaltali tæplega 470 þúsund krónur en fjölbýlis um 513 þúsund krónur og munurinn er því nú rúmlega 43 þúsund krónur. Vert er þó að nefna að varhugavert getur verið að treysta á einstaka mælingar á milli mánaða þar sem þær sveiflast töluvert og því er eðlilegra að skoða frekar hvernig ásett fermetraverð þróast yfir lengri tíma.

Það ætti ekki að koma á óvart að íbúðir seljast að meðaltali undir ásettu verði í krónum talið, hvort sem um er að ræða sérbyli eða fjölbýli. Munur á ásettu verði og söluverði sérbylis er alla jafna meiri en þegar um fjölbýli er að ræða. Eins og sést á meðfylgjandi mynd hefur munurinn minnkað í tilfelli sérbyla og aukist lítillega þegar um er að ræða fjölbýli og er orðinn nokkuð svipaður hvort sem um er að ræða sérbyli eða fjölbýli. Þriggja mánaða meðaltal í september var 883 þúsund krónur undir ásettu verði fyrir fjölbýli og 1.133 þúsund fyrir sérbyli.

Leigumarkaður



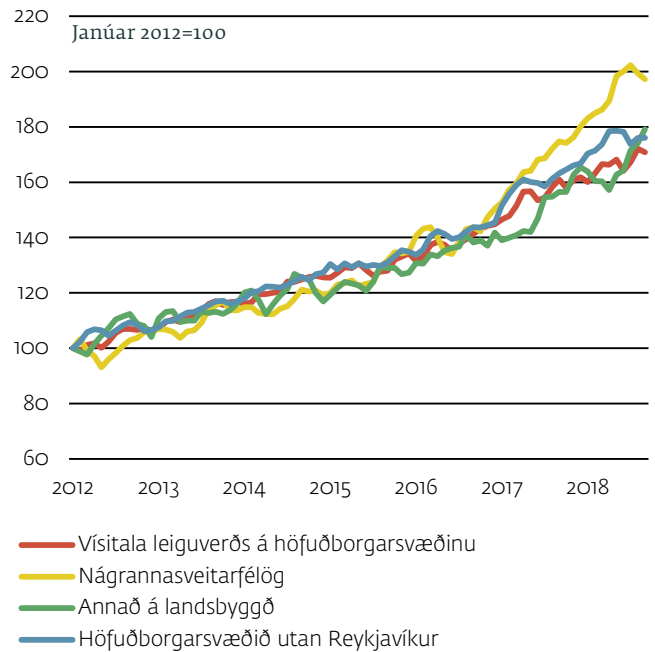
Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 6,1% undanfarið ár

Árshækkun vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu var 6,1% í september.¹ Til samanburðar hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 3,9% á sama tíma, launavísitala um 5,9% og vísitala neysluverðs um 2,7%. Árshækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hefur nú verið meiri en árshækkun vísitölu neysluverðs í þrjátíu og átta mánuði í röð eða frá því í júlí 2015. Á þessu tímabili hefur leiguverð samtals hækkað um 32% umfram vísitölu neysluverðs.

Leiguverð hækkar meira utan höfuðborgarsvæðisins

Myndin hér til hliðar sýnir þróun vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu, sem gefin er út af Þjóðskrá, og leiguverð á þremur landsvæðum til samanburðar en þær vísitölur eru reiknaðar af hagdeild.² Þróun leiguverðs fylgdist nokkuð vel að milli landsvæða á árunum 2012–2016 en árið 2017 byrjaði leiguverð að þróast með nokkuð ólíkum hætti eftir svæðum, þ.e. í Reykjavík, öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, nágrennasveitarfélögum og annars staðar á landsbyggðinni.³

Þróun leiguverðs eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu er gefin út af Þjóðskrá Íslands. Aðrar vísitölur á myndinni eru reiknaðar af hagdeild Íbúðalánasjóðs. Nágrennasveitarfélög eru sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Árborg, Ölfus og Hveragerði.

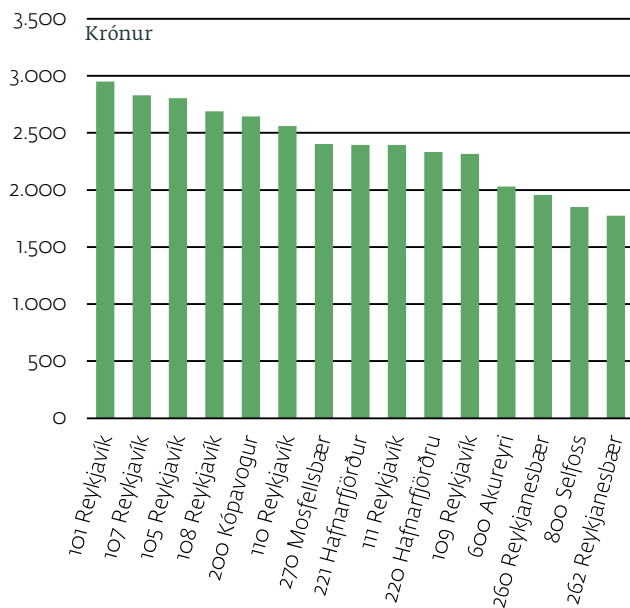
¹ Vert er að benda á að tölur um þinglýsta leigusamninga ná aðeins til hluta leigumarkaðar. Samkvæmt [nýlegri könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter](#) eru um 60% leigjenda með þinglýstan leigusamning.

² Vísitölur hagdeildar eru reiknaðar með svipuðum hætti og vísitala leiguverðs sem gefin er út af Þjóðskrá. Meðalfermetraverð er reiknað fyrir þrjá flokka húsnæðis og niðurstaðan er vegin eftir vægi þessara flokka í fjölda þinglýstra leigusamninga undanfarna 12 mánuði.

³ Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eru sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Árborg, Ölfus og Hveragerði.

Leigumarkaður

Meðalfermetraverð í þinglýstum leigusamningum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Undanfarin tvö ár eða svo hefur leiguverð hækkað mest í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og innan höfuðborgarsvæðisins hefur leiguverð hækkað minna í Reykjavík en öðrum sveitarfélögum. Allra síðustu mánuði hefur leiguverð annars staðar á landsbyggðinni hækkað hratt. Ársþækkun leiguverðs í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er nú 12,9% og ársþækkun leiguverðs annars staðar á landsbyggðinni er 14,5%.

Fermetraverð leigu í 101 Reykjavík um 3.000 krónur

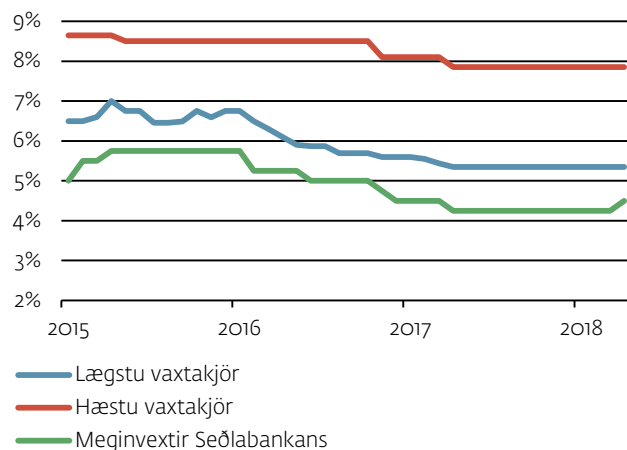
Póstnúmerið 101 Reykjavík er það pósthúmer á landsvísi þar sem fermetraverð í þinglýstum leigusamningum er hæst eða hátt í 3.000 krónur að meðaltali á fyrstu níu mánuðum ársins. Póstnúmerið 107, sem nær til Vesturbæjar Reykjavíkur, er ekki langt undan en þar var fermetraverð um 4% lægra en í 101 Reykjavík á sama tímabili. Í 200 Kópavogi var verðið um 10% lægra en í miðborginni og í 220 Hafnarfirði var það um 21% lægra. Á Akureyri, Selfossi og í Reykjanesbæ var meðalfermetraverð um eða undir 2.000 krónum eða um þriðjungum lægra en í 101 Reykjavík.

Vextir óverðtryggðra lána hafa almennt hækkað að undanfögnu

Líkt og greint var frá í síðustu mánaðarskýrslu hófu vextir á óverðtryggðum húsnæðislánum að hækka um miðjan septembermánuð hjá hluta af fjármálastofnunum landsins. Frá þeim tíma hafa flestar þær fjármálastofnanir sem ekki höfðu tilkynnt vaxtabreytingu í fyrri hluta októbermánaðar einnig hækkað óverðtryggða vexti. Tilkynntar hækkningar hafa verið á bilinu 0,15–0,8 prósentustig og þær komu allar fram áður en Seðlabankinn tilkynnti 0,25 prósentustiga stýrivaxtahækkun sína 7. nóvember síðastliðinn.

Ef horft er til hæstu og lægstu vaxtakjara óverðtryggðra lána sem í boði eru á húsnæðislánamarkaðnum í heild hafa þau kjör þó ekki enn breyst frá því í nóvember 2017 þegar vextir almennt lækkuðu í kjölfar 0,25 prósentustiga stýrivaxtalækkunar Seðlabankans.

Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans

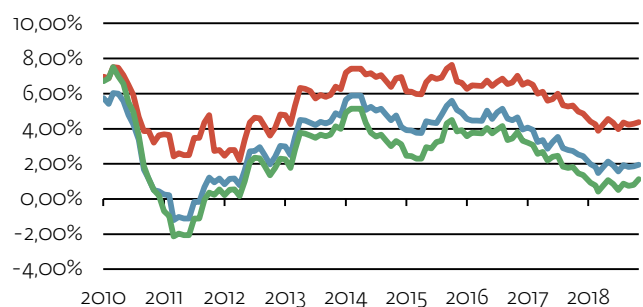


Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

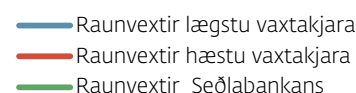
Óverðtryggðir vextir íbúðalána fylgja meginvöxtum Seðlabankans vel eftir eins og sést á meðfylgjandi mynd. Fleiri þættir hafa þó einnig áhrif á vexti íbúðalána, svo sem ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði. Þrátt fyrir stýrivaxtahækkun hefur ávöxtunarkrafa óverðtryggðra ríkisbréfa lækkað það sem af er þessum mánuði. Því ríkir nokkur óvissa um þróun vaxta á óverðtryggðum íbúðalánum á næstunni en telja má líklegt að einhverjir lánveitendur muni hækka vexti, einkum þeir sem hafa ekki gert slíkt að undanfögnu.

Vextir Seðlabankans hafa einnig áhrif á verðtryggða útlánavexti fjármálastofnana en þó eru þau áhrif minni og koma fram með meiri töf. Líkt og fjallað er um í nýjustu [Peningamálum Seðlabankans](#) breytast verðtryggðir skuldabréfavextir með svipuðum hætti og raunvextir óverðtryggðra skuldabréfa. Samkvæmt rannsóknnum bankans virðast verðtryggðir útlánavextir síðan þróast í takt við verðtryggða skuldabréfavexti. Reynslan bendir því til þess að breytilegir verðtryggðir íbúðalánavextir gætu hækkað eitthvað á næstu misserum en það fer þó einnig eftir þróun annarra stærða á fjármálamarkaði.

Raunvextir óverðtryggðra íbúðalána og meginvaxta Seðlabankans*



*M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir árið 2018 byggjast á nýjustu verðbólguþspá Seðlabankans)



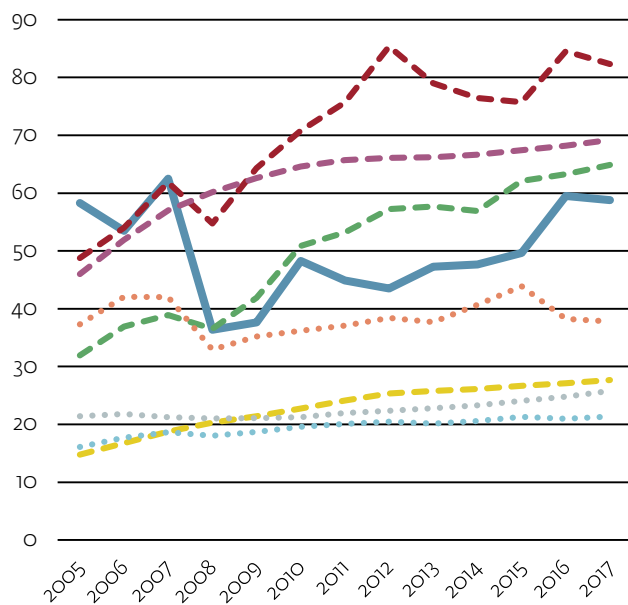
Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Útistandandi íbúðalán á mann*

Í þúsundum evra



* Miðað við fjölda einstaklinga, 25 til 74 ára

- Ísland
- Noregur
- Svíþjóð
- Danmörk
- Finnland
- Bretland
- Þýskaland
- Evrópusambandið

Heimild: EMF Hypostat 2018, Eurostat, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Útistandandi íbúðalán í samanburði við nágrannalöndin

Líkt og fjallað var um í [mánaðarskýrslu í mars](#) hefur þróun á skuldastöðu íbúðalána á hvern íbúa (25–74 ára) verið nokkuð hagstæðari hérlandis en á flestum hinum Norðurlöndunum ef horft er aftur til ársins 2005, ef undan er skilin þróunin milli ára 2015–2016. Eins og sést á myndinni hér til hliðar voru íbúðaskuldir á mann hæstar hérlandis í lok ársins 2005 eða rúmar 58 þúsund evrur, samanborið við 35 þúsund evrur að meðaltali á hinum Norðurlöndunum og tæpar 11 þúsund í löndum Evrópusambandsins.

Frá þeim tíma hafa íbúðalán á mann farið upp fyrir Ísland í Danmörku, Svíþjóð og Noregi og við lok árs 2017 námu þær skuldir um 59 þúsund evrum á mann hérlandis á móti um 72 þúsundum að meðaltali í þessum ríkjum. Eins og gefur að skilja eru mun minni sveiflur á þessu tímabili í Finnlandi, Þýskalandi og Danmörku en í hinum löndunum, þar sem skuldarnar eru hér settar fram í evrum.

Milli ára 2016 og 2017 drógust útistandandi íbúðaskuldir á mann saman um 1,2% hér á landi eftir tæplega 20% vöxt frá 2015–2016. Meðalvöxtur var um 1% á mann á síðasta ári í umræddum nágrannaríkjum Íslands, samanborið við 1,1% meðalvöxt frá 2015–2016.

Byggingamarkaður



Rekstrartölur í byggingariðnaði

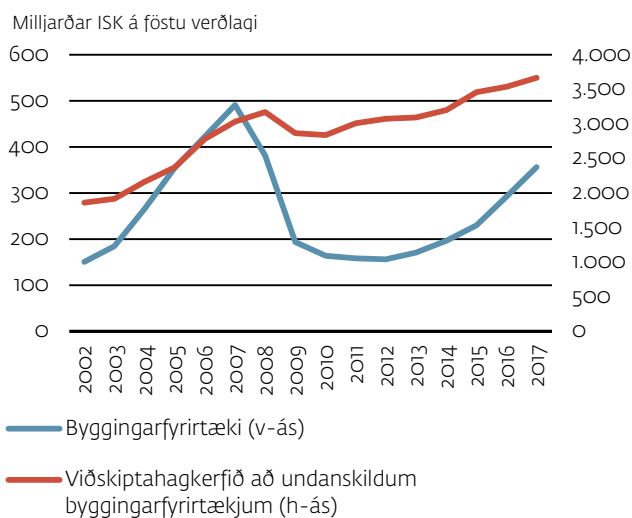
Í lok nýliðins mánaðar birtust áhugaverðar tölur frá Hagstofu Íslands um afkomu fyrirtækja hérlendis eftir atvinnugreinaflokkum yfir rekstrarárið 2017.

Eins og bent var á í þessum kafla í mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs [í ágúst síðastliðnum](#) hafa fáar ef nokkrar atvinnugreinar hér á landi þurft að glíma við eins ýktar rekstrarsveiflur á undanförunum tveimur áratugum eða þar um bil og byggingariðnaðurinn. Óhætt er að segja að tímabilið frá síðustu aldamótum og fram til ársins 2008 hafi fyrst og fremst einkennst af töluverðri uppsveiflu. Hins vegar reyndust afleiðingar fjármálahrunsins, eins og áður hefur verið fjallað um, óvída jafn skarpar og langvinnar og í byggingargeiranum.

Stöðugur samdráttur var bæði í fjölda starfandi og þróun rekstrartekna á raunvirði innan byggingariðnaðarins allt fram til ársins 2013. Frá þeim tíma hafa helstu rekstrartölur hins vegar farið hækkandi og almennt verið meiri vöxtur þar en í öðrum atvinnugreinaflokkum, ef undan eru skilin fyrirtæki í einkennandi greinum ferðaþjónustunnar. Bæði á árinu 2016 og 2017 áttu fyrirtæki sem sérhæfa sig í byggingu húsnæðis og/eða þróun byggingarverkefna (ÍSAT flokkur 41) stærstu hlutdeild allra einstaka atvinnugreinaflokka í árlegri veltuaukningu viðskiptahagkerfisins.¹

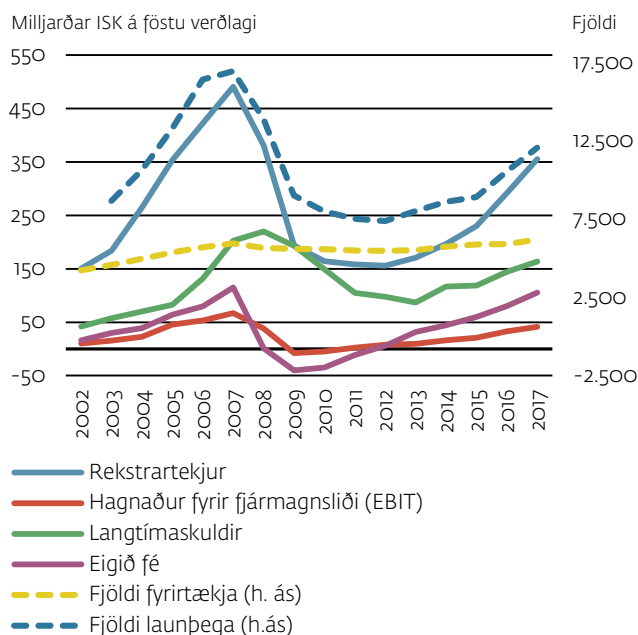
¹ Viðskiptahagkerfið er skilgreint af Hagstofu Íslands sem allur fyrirtækjarekstur á Íslandi fyrir utan lyfjaframleiðslu, fjármála- og váttryggingarstarfsemi og opinbera starfsemi.

Þróun rekstrartekna innan viðskiptahagkerfisins



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þróun helstu rekstrar- og efnahagsstærða byggingargeirans 2002-2017

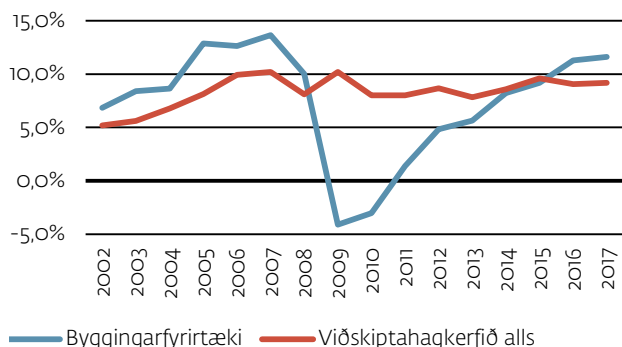


Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður

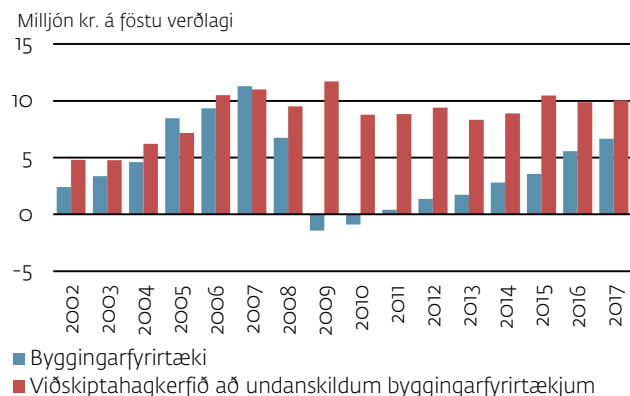


Hlutfall hagnaðar af rekstrartekjum



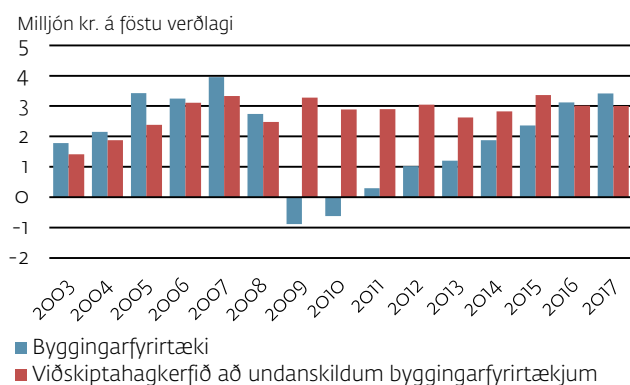
Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalhagnaður fyrirtækja fyrir fjármagnsliði (EBIT)



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalhagnaður fyrirtækja á hvern launþega fyrir fjármagnsliði (EBIT)



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Líkt og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur EBIT, þ.e. hagnaður án fjármagnsliða og skatta, sem hlutfall af rekstrartekjum sveiflast mun meira í byggingariðnaði en viðskiptahagkerfinu í heild.

Fram til ársins 2008 var EBIT-hlutfallið marktækt hærra innan byggingariðnaðarins en almennt innan viðskiptahagkerfisins. Hins vegar tók það byggingariðnaðinn um sex ár í kjölfar fjármálakreppunnar að ná aftur rekstrarframlegð á þennan mælikvarða á par við meðaltal fyrirtækja hérlendis. Á árinu 2016 var framlegð af rekstri fyrirtækja innan byggingargeirans síðan orðin meiri en í viðskiptahagkerfinu í heild og á síðasta ári jókst það bil enn frekar.

Meðalhagnaður byggingarfyrirtækja þó áfram undir meðaltali viðskiptahagkerfisins

Ef borinn er saman meðalhagnaður hvers fyrirtækis eftir atvinnugreinum kemur hins vegar í ljós að hagnaður fyrirtækja innan byggingargeirans hefur almennt verið nokkuð undir meðalhagnaði fyrirtækja innan annarra atvinnugreina allt frá árinu 2007. Eins og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur þó verið samfelldur vöxtur í meðalhagnaði byggingarfyrirtækja frá árinu 2010.

Einn tiltölulega augljós útskýringaliður í tengslum við samanburð á meðalhagnaði mismunandi atvinnugreina hlítur að teljast meðalstærð fyrirtækja í ólíkum greinum. Því mætti telja að sumu leyti eðlilegri samanburð að skoða meðalhagnað fyrirtækja á hvern launþega eftir atvinnugreinum. Með þeim samanburði kemur í ljós að síðastliðin tvö ár hafa fyrirtæki í byggingarstarfsemi skilað að meðaltali meiri hagnaði út frá hverjum einstaka starfsmanni sínum en aðrar atvinnugreinar almennt líkt og sjá má á neðstu myndinni hér til hliðar.

Greiðsla húsnæðisbóta

Íbúðalánasjóður hefur umsjón með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði, sbr. lög nr. 75/2016 um húsnæðisbætur og reglugerð sem var sett á grundvelli laganna. Í lögum um húsnæðisbætur eru grunnfjárhæðir húsnæðisbóta skilgreindar með tilliti til fjölda heimilismanna.

Þættir sem hafa áhrif á útreikninginn og geta skert grunnfjárhæð eru skattskyldar tekjur, nettó eignir allra heimilismanna, 18 ára og eldri, og leigufjárhæð. Óskertar mánaðarlegar bætur eru 32.460 kr. fyrir einstakling. Ef um er að ræða tvo heimilismenn nema bæturnar 42.931 kr. og 50.261 kr. fyrir þrjá. Séu heimilismenn fjórir eða fleiri nema óskertar bætur 54.449 kr. á mánuði.

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í september var tæplega 478,5 milljónir kr. sem er 3,2% aukning frá því í ágúst. Á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 12,3% hærrí en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í september 2018 var 14.877 og námu greiddar bætur að meðaltali um 32.161 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Sept. 2018
Heildarfjárhæð greiðslna*	478.458.462 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	14.877
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	380.305 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	857.467 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.161 kr.
Meðalleigufjárhæð	129.188 kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	September	Janúar-sept.
2018	478.458.462 kr.	4.418.937.635 kr.
2017	437.704.303 kr.	3.934.372.315 kr.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

13. nóvember 2018

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.