

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Skortur húsnæðis stærsta áskorunin](#)

[Leiguverð í Reykjavík hærra en í höfuðborgum nágrannalanda](#)

[Nýjar íbúðir í Reykjavík kosta 51 milljón að meðaltali](#)

[Leiguverð hækkar á sama tíma og íbúðaverð lækkar](#)

[Minnsta hækkun íbúðaverðs í sjö ár](#)

[Tilraunaverkefni í húsnæðismálum á landsbyggðinni](#)



**Íbúðalána
sjóður**

Íbúðaverð hækkar nú mest á landsbyggðinni

Í ágúst var árshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 3,2% ef miðað er við vísitölu paraðra íbúðaviðskipta sem reiknuð er af hagdeild.¹ Eftir að hafa hækkað mikið á fyrri hluta árs 2017 sveiflaðist vísitalan nokkuð í kringum síðustu áramót og var hún sú sama í febrúar síðastliðnum og í ágúst 2017. Á síðustu sex mánuðum, eða síðan í febrúar, hefur vísitalan hins vegar hækkað um 3,2%.

Myndin hér að neðan sýnir þróun íbúðaverðs á mismunandi markaðssvæðum miðað við vísitölur paraðra íbúðaviðskipta. Þriggja mánaða meðaltal vísitalnanna er sýnt til þess að draga úr sveiflum á milli einstakra mánaða. Á þann mælikvarða er árshækkun íbúðaverðs nú 8,8% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins sem

¹ Til samanburðar hækkaði vísitala íbúðaverðs, sem gefin er út af Þjóðskrá, um 4,1% á sama tímabili. Ítarlega er fjallað um vísitölu paraðra íbúðaviðskipta og muninn á henni og vísitölu íbúðaverðs í [mánaðar-skýrslu júní 2018](#). Tölurnar eru birtar með þeim fyrirvara að aðferðafræðin að baki vísitölum paraðra íbúðaviðskipta er enn í þróun og gæti tekið breytingum.

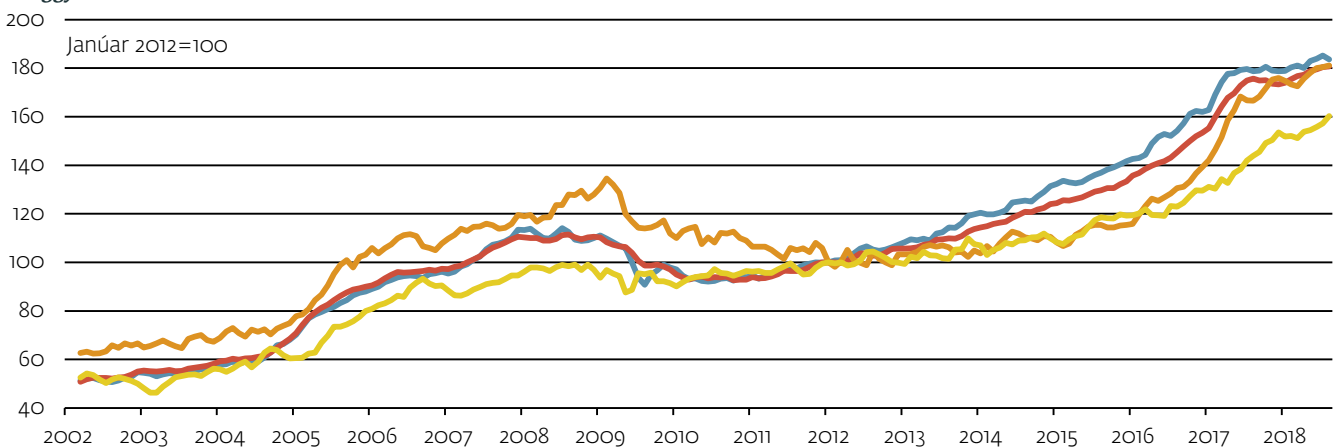
er talsvert meiri hækkun en á höfuðborgarsvæðinu.² Frá upphafi þessa árs hefur íbúðaverð þó þróast með áþekkingu hætti á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum eins og sést á myndinni hér að neðan. Annars staðar á landsbyggðinni hefur íbúðaverð hækkað enn meira undanfarið ár eða um 11,4%.

Fyrstu árin eftir kreppuna hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu talsvert meira en á landsbyggðinni. Innan höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð meira miðsvæðis, það er í Reykjavík vestan Elliðaána, en í úthverfum. Á árunum 2016 og 2017 byrjaði þetta að breytast og frá og með ágúst í fyrra hefur 12 mánaða hækkun íbúðaverðs verið minnst í Reykjavík vestan Elliðaána af þeim markaðssvæðum sem hér hafa verið nefnd miðað við vísitölur paraðra íbúðaviðskipta.

² Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eru sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Ölfus, Árborg og Hveragerði.

Vísitölur paraðra íbúðaviðskipta

Þriggja mánaða meðaltal



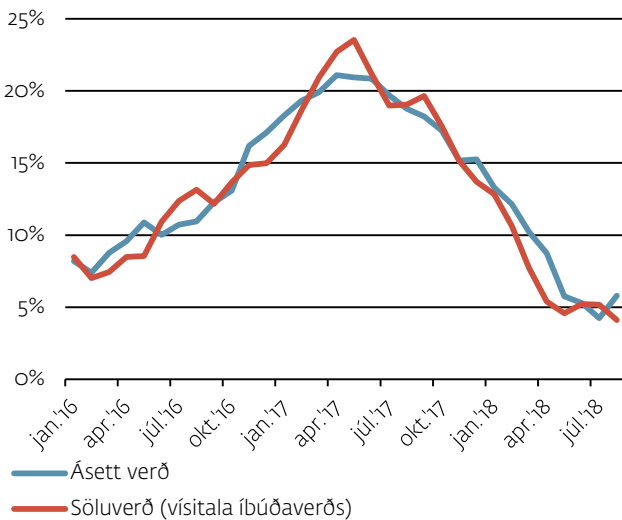
— Reykjavík vestan Elliðaána og Seltjarnarnes — Höfuðborgarsvæðið
— Nágrennasveitarfélög — Annað á landsbyggð

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fasteigna- markaður

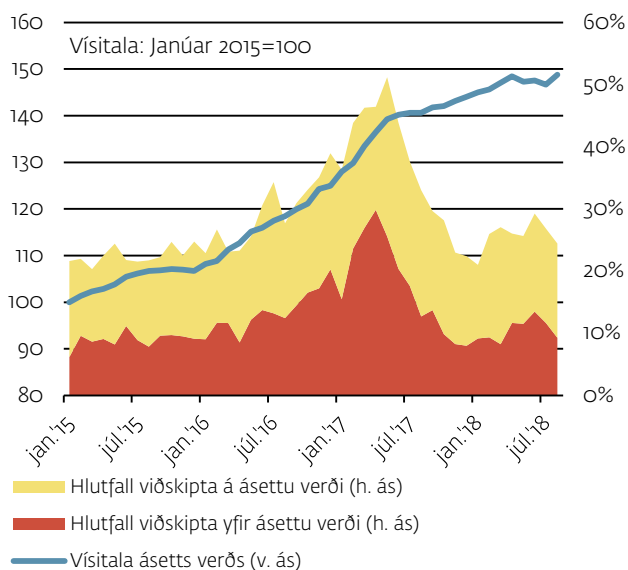


Ásett verð og söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu 12 mánaða hækkun



Heimild: Þjóðskrár Íslands. Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu og samanburður við söluverð



Heimild: Þjóðskrár Íslands. Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verðþróunin í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarinnar er sérstaklega áberandi en í júní 2017 mældist árshækkun íbúðaverðs þar 33% miðað við þriggja mánaða meðaltal vísitölu paraðra íbúðaviðskipta. Um þessar mundir er hækkun íbúðaverðs hins vegar mest annars staðar á landsbyggðinni eins og áður segir.

Tólf mánaða hækkun ásetts verðs eykst í fyrsta sinn síðan í fyrra

Vísitala ásetts verðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild, hækkaði um 1,5% í ágúst. Það er mesta hækkun vísitölunnar milli mánaða frá því í maí í fyrra. Árshækkun vísitölu ásetts verðs mælist nú 5,8% og ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur því hækkað nokkuð meira en söluverð þeirra undanfarið ár, hvort sem miðað er við vísitölu paraðra íbúðaviðskipta eða vísitölu íbúðaverðs. Í fyrsta skipti síðan í desember í fyrra eykst 12 mánaða hækkunartaktur ásetts verðs milli mánaða.

Í ágúst voru 9% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði en það er lægra hlutfall en í júlí. Frá upphafi árs 2013 hefur hlutfall viðskipta yfir ásettu verði að meðaltali verið 11%. Hlutfall viðskipta á ásettu verði í ágúst var 15% sem er í takt við meðaltal tímabilsins síðan 2013.¹ Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu í ágúst mældist 90 dagar sem er svipað og mánuðina þar á undan og nálægt meðaltali tímabilsins frá 2013.²

¹ Aðferðin við útreikning á hlutfalli viðskipta yfir, á og undir ásettu verði hefur verið uppfærð frá fyrri mánaðarskýrslum. Uppfærð aðferðafræði veldur því að fyrri gildi breytast lítillega. Helsta breytingin er sú að hlutfall viðskipta á ásettu verði eykst nokkuð þar sem ný aðferðafræði nær betur til nýbygginga en sú fyrri.

² Umfjöllun um meðalsölutíma uppfærð 18. október.

Viðskiptum með íbúðir hefur fjölgað það sem af er ári

Viðskiptum með íbúðir á almennum markaði fækkaði lítillega á höfuðborgarsvæðinu í fyrra og á sama tíma hækkaði íbúðaverð mikið. Skortur á íbúðum til sölu virðist hafa verið ein helsta skýringin á þessari þróun.

Á fyrstu átta mánuðum ársins fjölgaði íbúðaviðskiptum á almennum markaði hins vegar um 8% á höfuðborgarsvæðinu og um samtals 3% á landsvísi borið saman við sama tíma í fyrra.¹ Fjölgun viðskipta er einna mest áberandi í Garðabæ og Mosfellsbæ en þeim hefur einnig fjölgað í Reykjavík.

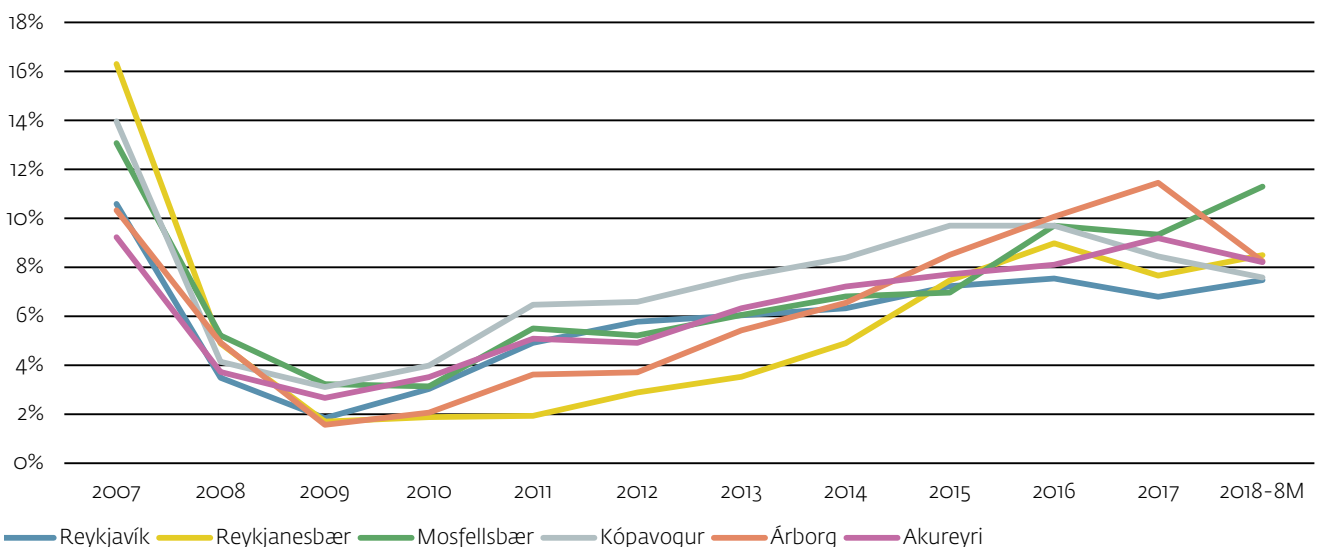
¹ Fjöldi undirritaðra kaupsamninga um stakar íbúðir á matsstigi 7-8.

Þótt verulega hafi hægt á hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu bendir fjöldi íbúðaviðskipta því til þess að markaðurinn sé áfram líflægur. Þá er meðalsölutími nálægt meðaltali undanfarinna ára eins og áður segir.

Íbúðaviðskiptum hefur þó ekki fjölgað í öllum sveitarfélögum. Viðskiptum fækkaði lítillega á fyrstu átta mánuðum ársins í Kópavogi og Hafnarfirði og það sama má segja um Akureyri og Árborg.

Í september var 663 kaupsamningum um íbúðir þinglýst á höfuðborgarsvæðinu sem eru 9% færri samningar en í ágúst en 48% fleiri samningar en í september í fyrra. Utan höfuðborgarsvæðisins var 288 kaupsamningum um íbúðir þinglýst í september sem eru 6% færri samningar en í ágúst og 8% færri samningar en í september í fyrra.

Íbúðaviðskipti á almennum markaði sem hlutfall af fjölda íbúða*



*Tölur fyrstu 8 mánaða 2018 eru árstíðaleiðréttar og umreiknaðar á ársgrundvöll

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Leigumarkaður



Mat á fjölda heimila á leigumarkaði

Í nýlegri könnun leigumarkaðsdeildar var spurt hversu margir einstaklingar væru á sérhverju heimili eftir búsetuformum.¹ Í ljós kom að meðal þeirra sem búa í eigin húsnæði eru að meðaltali 2,96 íbúar á hverju heimili og á leigumarkaði samanstanda heimilin að meðaltali af 2,38 einstaklingum. Heimili á leigumarkaði telja því að meðaltali færri einstaklinga en heimili þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Könnunin náði til einstaklinga 18 ára og eldri. Samkvæmt niðurstöðunum búa rúm 70% landsmanna í eigin húsnæði, tæp 16% eru á leigumarkaði, 11% búa í foreldrahúsum og 3,5% svöruðu „annað“. Ef einungis er horft til hlutfallsskiptingar landsmanna í eigið húsnæði og leiguhúsnæði má gera ráð fyrir því að 82% séu í eigin húsnæði og 18% á leigumarkaði.² Í þessari greiningu er gengið út frá því að allir einstaklingar yngri en 18 ára búi í foreldrahúsum auk 11% þeirra sem eru eldri en 18 ára. Þeim sem búa í foreldrahúsum er svo skipt upp í eignarhúsnæði og leigumarkað út frá þeirri hlutfallsskiptingu sem fyrr segir.

Við upphaf árs 2018 bjuggu 348.450 manns á landinu öllu samkvæmt tölum Hagstofunnar og samkvæmt ofangreindri hlutfallsskiptingu landsmanna upp í búsetuform út frá aldri má gera ráð fyrir því að fjöldi heimila á leigumarkaði hafi verið hátt í 27.000. Á fyrri helmingi ársins 2018 fluttu svo um 3.500 erlendir ríkisborgarar til landsins samkvæmt tölum frá Hagstofunni og ef gert er ráð fyrir því til einföldunar að þeir fari allir á leigumarkað og séu 2,38 í hverju heimili mætti gera ráð fyrir um 1.500 heimilum til viðbótar á leigumarkaði. Samkvæmt

þessu mætti gera ráð fyrir því að hátt í 28.500 heimili séu á leigumarkaði í dag.

Ef þessar tölur eru settar í samhengi við önnur opinber gögn má gera ráð fyrir því að heimili á leigumarkaði séu jafnvel enn fleiri. Samkvæmt lífshjarakönnun Hagstofunnar voru heimilin í landinu 132.600 talsins árið 2016 en nýrri tölur hafa ekki verið gefnar út. Hjá Eurostat má svo sjá bráðabirgðatölur fyrir árið 2016 um hlutfallsskiptingu heimila í mismunandi búsetuform hér á landi og samkvæmt þeim voru 21,3% heimila á leigumarkaði árið 2016. Ef reiknað er með 21,3% á leigumarkaði af 132.600 heimilum má gera ráð fyrir því að leigumarkaðurinn hafi talið rúmlega 28.200 heimili fyrir tveimur árum síðan.

Á árinu 2016 fjölgaði svo landsmönnum hér á landi um tæp 6.000 og um rúm 10.000 á árinu 2017. Ef gert er ráð fyrir sömu hlutfallsskiptingu á leigumarkað og í eigið húsnæði og niðurstöður könnunar Zenter og leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs sýna, má gera ráð fyrir því að heimilum á leigumarkaði hafi fjölgað um 1.200 á undanförunum tveimur árum. Við upphaf árs 2018 hefðu heimili á leigumarkaði því getað verið um 29.500 miðað við þessar forsendur. Ef síðan er tekið tillit til aðflutnings erlendra ríkisborgara til landsins á fyrri helmingi ársins 2018 og gert ráð fyrir því að allir þeir sem fluttu til landsins á árinu séu í leiguhúsnæði gæti fjöldi heimila á leigumarkaði hafa verið um 31.000.

Það er því mat leigumarkaðsdeildar að heimili á leigumarkaði hafi að öllum líkindum verið á bilinu 28.500-31.000 talsins um miðbik þessa árs.

2018, H1

	Neðri mörk	Efri mörk
Heimili á leigumarkaði	28.500	31.000

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsókná sem fór fram dagana 23. maí til 6. júní 2018. Úrtakið taldi 2.300 einstaklinga 18 ára og eldri og var svarhlutfallið 52%.

² Þá er gert ráð fyrir því að þeir sem svara „annað“ eða „foreldrahúsum“ séu heimilismenn á heimilum sem annaðhvort tilheyri leigumarkaði eða séu í eigu heimilismanna samkvæmt hlutfallsskiptingu þeirra sem tóku afstöðu til þessara tveggja búsetuforma.

Lánamarkaður

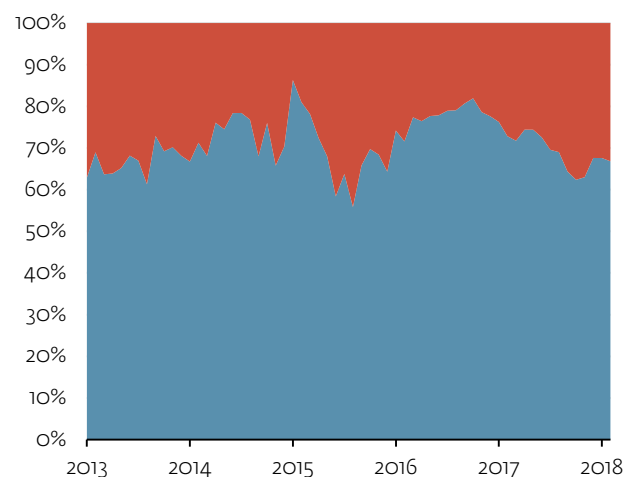
Að jafnaði hafa 71% nýrra íbúðalána verið verðtryggð

Óverðtryggð íbúðalán hafa nú verið í boði hér á landi hátt í áratug og aukið úrval á íbúðalánamarkaði til muna. Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána í nýjum íbúðalánnum er sýnd á myndinni hér til hliðar. Myndin sýnir verg íbúðalán, þ.e. þau lán sem veitt eru í hverjum mánuði án tillits til umfram- eða uppgreiðslna á eldri lánnum. Nýjustu tölurnar eru frá því í febrúar.

Heimilin kjósa frekar að taka verðtryggð en óverðtryggð íbúðalán og hafa gert það undanfarin ár. Síðan árið 2013 hafa verðtryggð lán að meðaltali verið um 71% nýrra íbúðalána en óverðtryggð lán um 29%.

Um mitt ár 2015 var hlutdeild óverðtryggðra lána áberandi mikil sem má ef til vill setja í samhengi við þá staðreynd að um það leyti hækkuðu verðbólguvæntingar og vextir óverðtryggðra lána tímabundið. Árið 2016 var hlutdeild verðtryggðra lána áberandi mikil en þá var verðbólga mjög lág og verðbólguvæntingar fóru lækkandi. Í febrúar síðastliðnum var hlutdeild verðtryggðra lána 67%.

Hlutfall verðtryggðra og óverðtryggðra lána í nýjum íbúðalánnum fjármálastofnana til heimila alls*



*Heildarútlán (umfram- og uppgreiðslur ekki dregnar frá)

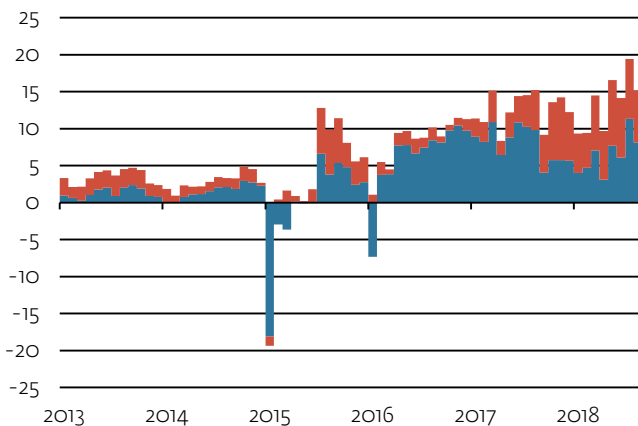
■ Verðtryggð

■ Óverðtryggð

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Ársbreyting í heildaríbúðalánnum heimila að raunvirði*

Milljarðar ISK



* Hrein ný lán= Ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána

■ Verðtryggð lán
■ Óverðtryggð lán

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meiri uppgreiðslur á verðtryggðum en óverðtryggðum lánnum

Útistandandi íbúðalán til heimilanna hafa áfram vaxið í auknum takti það sem af er ári, en stærsti einstaki mánuðurinn í hreinum nýjum íbúðalánnum sem útgefnar tölur Seðlabankans ná til var júlí síðastliðinn.¹ Ný íbúðalán, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, námu alls um 19,4 milljörðum króna í þeim mánuði.

Þegar samsetning þessa útlánavaxtar er skoðuð eftir tegund blasir við nokkuð önnur mynd en hér að ofan. Óverðtryggð lán voru til að mynda um 31% af öllum nýjum íbúðalánnum sem voru veitt árið 2017 en 37% af aukningu íbúðaskulda á því ári komu til vegna óverðtryggðra lána. Þetta sýnir að umfram- og uppgreiðslur af óverðtryggðum lánnum hafa verið minni en af verðtryggðum lánnum sem kemur ef til vill ekki á óvart enda hafa óverðtryggð lán aðeins verið í boði í tiltölulega stuttan tíma.

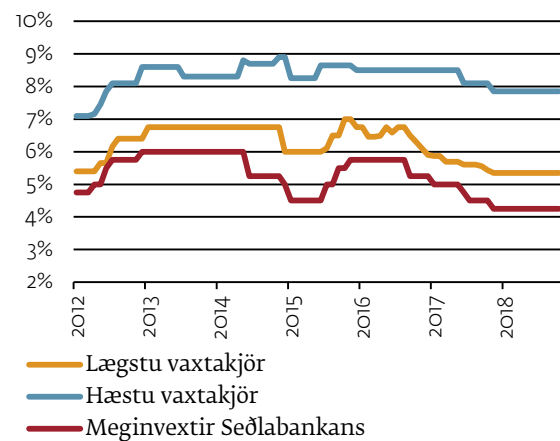
¹ Útgefnar tölur Seðlabankans ná aftur til janúar 2013.



Vextir óverðtryggðra lána hafa hækkað hjá sumum lánastofnunum

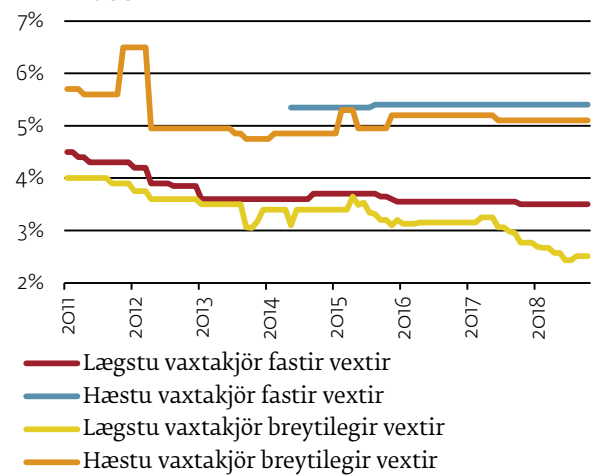
Nú um miðbik septembermánaðar hófu vextir á óverðtryggðum húsnæðislánum að hækka hjá nokkrum lánastofnunum, þar af tveimur bönkum og þremur lífeyrissjóðum. Er þar um að ræða víðtækustu vaxtahækkunir óverðtryggðra lána innan mánaðar síðan um mitt ár 2015. Tilkynntar hækkunir voru á bilinu 0,1-0,4 prósentustig. Ef horft er til hæstu og lægstu vaxtakjara óverðtryggðra lána, sem í boði eru á húsnæðislánamarkaðnum í heild, hafa þau kjör þó ekki breyst frá því í nóvember 2017 þegar vextir almennt lækkuðu í kjölfar 25 punkta stýrivaxtalækkunar Seðlabankans.

Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

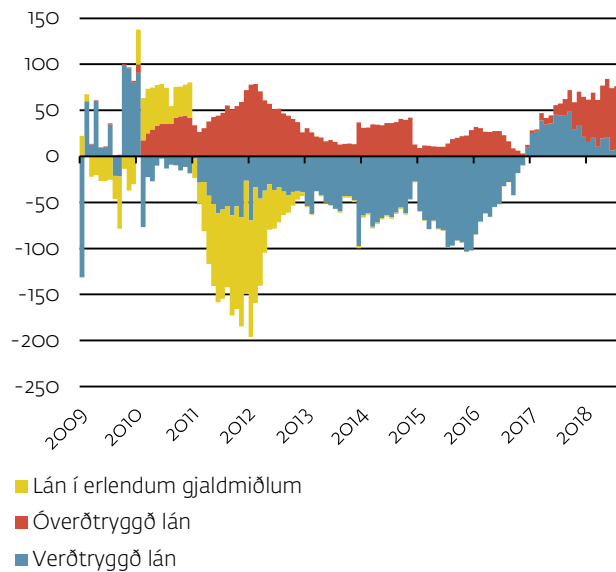
Verðtryggðir vextir



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ársbreyting í heildaríbúðalánum heimila að raunvirði eftir tegund láns

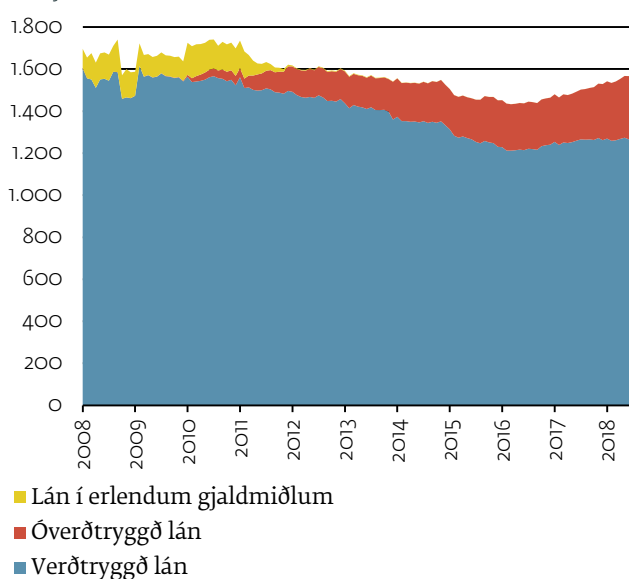
Milljarðar ISK



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veð í íbúð að raunvirði

Milljarðar ISK



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Skuldir heimilanna fara áfram vaxandi

Ef horft er til þróunar í heildarstöðu útlána til heimilanna með veð í íbúð kemur fram að árleg raunaukning í þeim hluta af skuldastöðu heimilanna hefur numið í kringum 5% það sem af er þessu ári.¹

Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd hefur útistandandi fjárhæð óverðtryggðra íbúðaskulda almennt hækkað meira en verðtryggðar íbúðaskuldir heimilanna undanfarin ár. Raunar minnkuðu verðtryggðar íbúðaskuldir heimila á tímabilinu frá 2011-2016 á sama tíma og óverðtryggðar íbúðaskuldir jukust. Þetta breyttist árið 2017 þegar vöxtur íbúðaskulda kom mestmegnis til vegna verðtryggðra lána en það sem af er yfirstandandi ári hefur vöxtur íbúðaskulda aftur að mestu leyti verið vegna óverðtryggðra lána.

Hlutdeild óverðtryggðra lána í heildarupphæð útistandandi íbúðaskulda heimilanna var í lok júlí rúm 19% og verðtryggð lán voru tæp 81%. Á sama tíma árið 2013 var þetta hlutfall um 10% óverðtryggð lán og 90% verðtryggð lán.

¹ Að teknu tilliti til uppgjöra tengdum föllnu bönkunum.

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 ágúst var tæplega 463,7 milljónir kr. sem er 2,1% minnkun frá því í júlí. Á fyrstu átta mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 12,7% hærri en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í ágúst 2018 var 14.591 og greiddar bætur námu að meðaltali um 31.782 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Ágúst 2018
Heildarfjárhæð greiðslna	463.697.666 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	14.591
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	382.498 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	851.803 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	31.782 kr.
Meðalleigufjárhæð	129.533 kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	Ágúst	Janúar-ágúst
2018	463.697.666 kr.	3.940.479.173 kr.
2017	424.764.330 kr.	3.496.668.012 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:

9. október 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.