

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 5,2% síðustu 12 mánuði](#)

[Opð fyrir umsóknir um úthlutun stofnframlaga fyrir árið 2018](#)



Hækkunartaktur eykst og fleiri íbúðir seljast yfir ásettu verði

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, sem gefin er út af Þjóðskrá Íslands, hækkaði um 0,8% milli maí og júní og um samtals 5,2% á undanförunum 12 mánuðum. Í maí hafði íbúðaverð hækkað um 4,6% á 12 mánuðum og því eykst 12 mánaða hækkunartaktur íbúðaverðs milli mánaða. Þetta er í fyrsta skipti sem það gerist síðan í september í fyrra.

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði í fasteignaauglýsingum hefur einnig hækkað. Í júní seldust um 14% íbúða á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði sem er 3 prósentustigum meira en í mánuðinum á undan og 4 prósentustigum meira en sem nemur mánaðarlegu meðaltali síðan 2012.

Fjöldi kaupsamninga breyttist lítið milli mánaða í júlí. 632 kaupsamningum um íbúðir var þinglýst á höfuðborgarsvæðinu í júlí sem eru 1% fleiri samningar en í mánuðinum á undan. 330 kaupsamningum var þinglýst utan höfuðborgarsvæðisins sem eru 2% fleiri samningar en í júní.

Miðgildi kaupverðs á höfuðborgarsvæðinu er um 45 milljónir

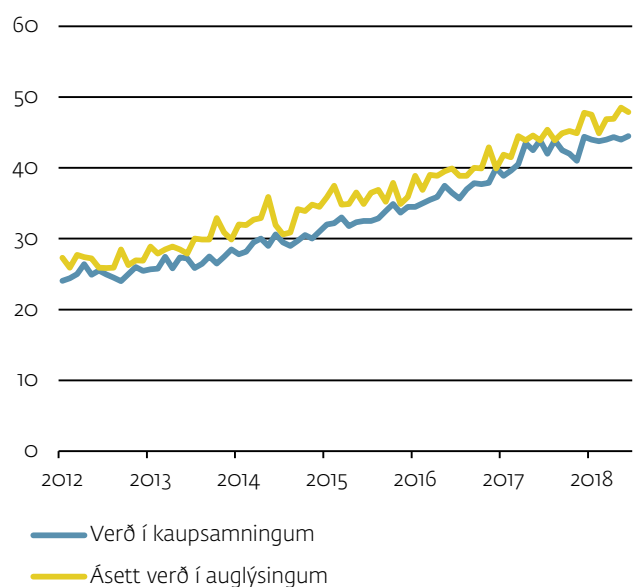
Til að öðlast glögga mynd af því hvað íbúðir kosta um þessar mundir getur verið gagnlegt að skoða miðgildi íbúðaverðs. Miðgildi er sú tala sem skilur á milli neðri og efri helmingis verðdreifingarinnar. Með öðrum orðum kostar helmingur íbúða minna en sem nemur miðgildi íbúðaverðs og helmingur kostar meira.

Í júní var miðgildi verðs í útgefnum kaupsamningum um íbúðir á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu 44,5 milljónir króna sem er 1,4% meira en í júní 2017. Miðgildi ásetts verðs í fasteignaauglýsingum var 47,9 milljónir króna í júní.

Miðgildi íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

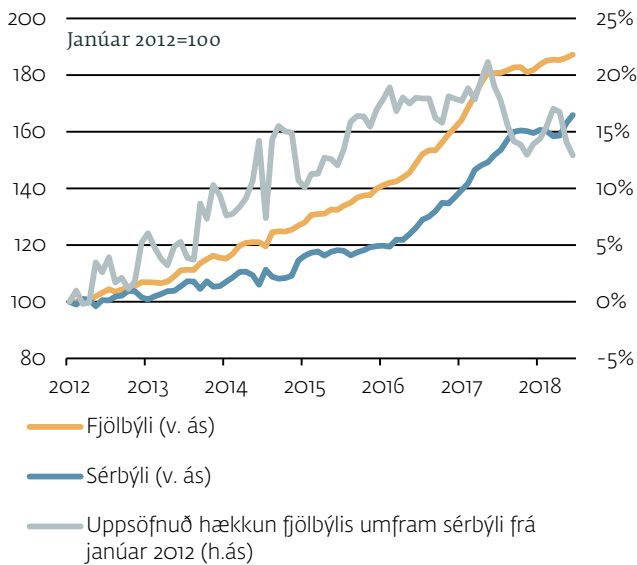
Janúar 2012 - júní 2018

Milljónir króna



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verð fjölbýlis og sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu



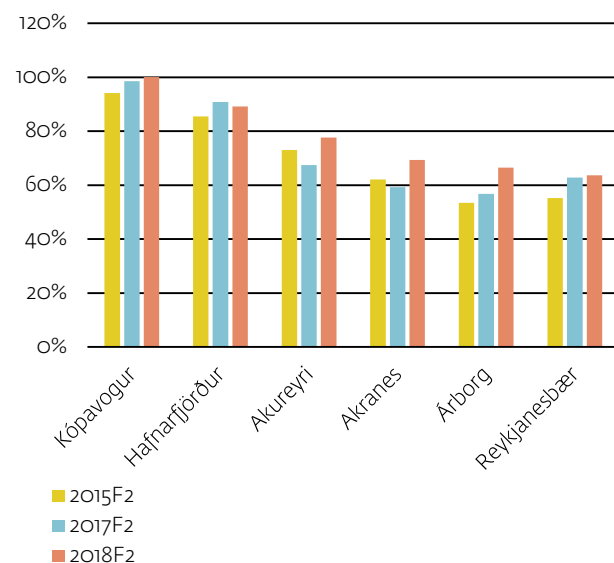
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Sérbýli hækka talsvert meira en fjölbýli

Verð sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu hefur tekið kipp undanfarna mánuði. Í maí hækkaði sérbýli í verði um 2,8% og í júní nam hækkunin 1,7%. Þetta eru talsvert miklar hækkunir milli mánaða í sögulegu samhengi en meðaltal mánaðarhækkana sérbýlis síðan 1994 er um 0,6%. Nú er svo komið að á meðan fjölbýli hefur hækkað um 3,7% undanfarna 12 mánuði hefur sérbýli hækkað um 9,3% á sama tímabili.

Í nokkur ár, frá því að íbúðamarkaðurinn náði viðspyrnu eftir kreppuna, hækkuðu íbúðir í fjölbýli hraðar í verði en íbúðir í sérbýli. Uppsafnaður munur á verðþróun fjölbýlis og sérbýlis náði hámarki í maí 2017 þegar fjölbýli hafði hækkað samtals 21% meira en sérbýli frá upphafi árs 2012 eins og sjá má á meðfylgjandi mynd. Síðan í maí 2017 hefur sérbýli hins vegar hækkað samtals 7% meira en fjölbýli.

Fermetraverð í fjölbýli sem hlutfall af verði í Reykjavík



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Áfram meiri hækkunir á landsbyggðinni en höfuðborgarsvæðinu

Vísitala markaðsverðs íbúða utan höfuðborgarsvæðisins, sem gefin er út af Hagstofu Íslands, hefur hækkað um 14,2% undanfarna 12 mánuði. Það er talsvert meira en hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Munurinn á íbúðaverði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess hefur því farið minnkandi undanfarin misseri.

Svo dæmi sé tekið var meðalfermetraverð í fjölbýli á Akranesi um 59% af fermetraverði í fjölbýli í Reykjavík á öðrum ársfjórðungi 2017 en á sama tímabili í ár var verðið á Akranesi um 69% af verðinu í Reykjavík. Svipuð þróun hefur átt sér stað í flestum stærri kjörnum utan höfuðborgarsvæðisins eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Fasteigna- markaður



Fyrstu kaup ekki fleiri síðan fyrir fjármálakreppuna

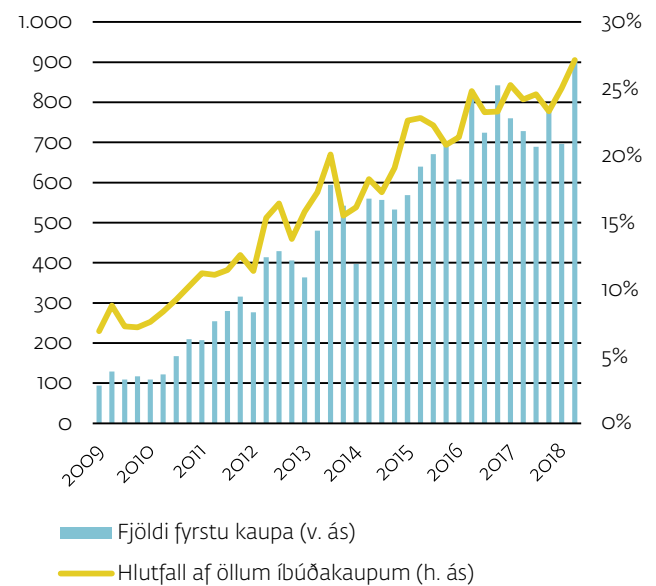
Alls voru 905 fyrstu íbúðakaup á öðrum ársfjórðungi 2018. Fyrstu íbúðakaup hafa ekki verið fleiri innan ársfjórðungs síðan að minnsta kosti árið 2008 eða svo langt aftur sem tölur Þjóðskrár Íslands ná.

Fyrstu íbúðakaupum hefur almennt fjölgað meira en annars konar íbúðakaupum síðan árið 2010. Þá voru fyrstu íbúðakaup um 9% allra íbúðakaupa en nú er hlutfallið um 26%. Það er athyglisvert að í fyrra kom ákveðið bakslag þar sem fyrstu íbúðakaupum hætti tímabundið að fjölga meira en annars konar íbúðakaupum. Á fyrri helmingi þessa árs snerist þróunin aftur við og fyrstu íbúðakaupum tók að fjölga að nýju.

Leiða má líkur að því að miklar verðhækkningar í fyrra hafi gert fyrstu íbúðakaup erfiðari og átt sinn þátt í því að fyrstu kaupum hætti að fjölga í fyrra. Að sama skapi má leiða að því líkur að í ár hafi skapast aukið svigrúm fyrir suma að ráðast í fyrstu íbúðakaup í ljósi þess að íbúðaverð hefur ekki hækkað jafn mikið og í fyrra og vextir á íbúðalánnum hafa haldist lágir í sögulegu samhengi.

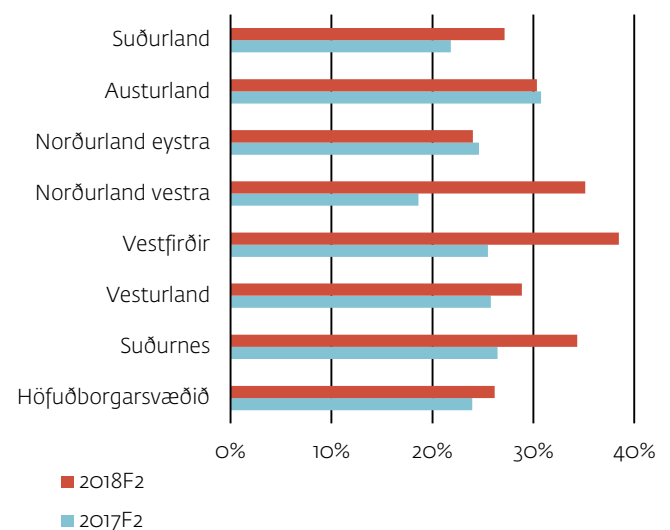
Þegar hlutfall fyrstu kaupa er skoðað eftir landsvæðum kemur í ljós að víða utan höfuðborgarsvæðisins hefur fyrstu kaupum fjölgað áberandi mikið. Höfuðborgarsvæðið er nú, ásamt Norðurlandi eystra, það landsvæði þar sem fyrstu kaup eru hlutfallslega fæst miðað við heildarfjölda viðskipta. Hlutfallslega flest fyrstu kaup eru á Suðurnesjum, Vestfjörðum og Norðurlandi vestra þar sem meira en þriðjungur allra íbúðaviðskipta eru fyrstu íbúðakaup. Tvö síðarnefndu landsvæðin eru jafnframt þau svæði þar sem hlutdeild fyrstu kaupa jókst mest milli annars ársfjórðungs 2017 og 2018.

Fyrstu íbúðakaup 2009F1 - 2018F2



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fyrstu kaup sem hlutfall af öllum íbúðakaupum



Heimild: Þjóðskrá Íslands



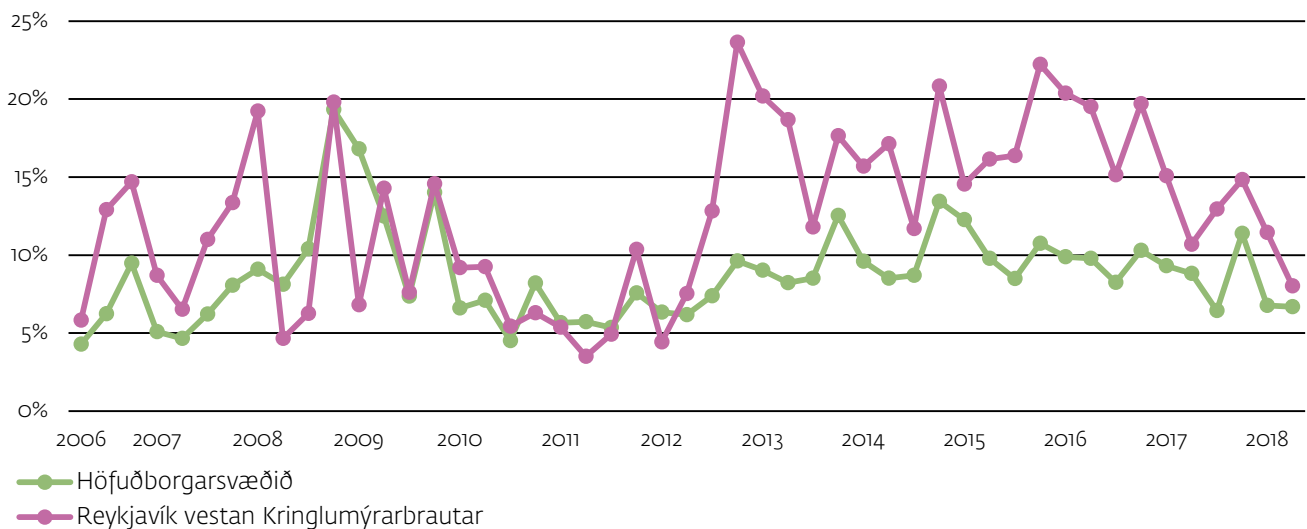
Hlutdeild fyrirtækja meðal kaupenda er nú mun minni en árin 2013–2017

Þjóðskrá Íslands hefur birt tölur um hlutfall íbúðaviðskipta eftir því hvort það er einstaklingur eða fyrirtæki sem kaupir og selur. Í flestum tilfellum eru einstaklingar á bæði kaupenda- og seljendahlíð íbúðaviðskipta. Um eða yfir 70% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu eru með þeim hætti og hefur það hlutfall lítið breyst undanfarin ár.

Það vekur hins vegar athygli að íbúðaviðskiptum þar sem kaupandinn er fyrirtæki hefur farið fækkandi undanfarin misseri. Íbúðakaupum á vegum fyrirtækja fjölgaði mjög á seinni hluta árs 2012, sérstaklega í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar eins og sést á meðfylgjandi mynd. Á árunum 2013–2017 stóðu fyrirtæki að baki 17% allra íbúðakaupa á því svæði að jafnaði en á fyrri hluta yfirstandandi árs var þetta hlutfall næstum helmingi minna eða um 10%. Íbúðakaupum fyrirtækja hefur einnig fækkað sé lítið á höfuðborgarsvæðið í heild en þar er þróunin þó minna áberandi.

Hlutfall íbúðaviðskipta þar sem kaupandinn er fyrirtæki

2006F2 - 2018F2



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Vísitala leiguverðs aldrei lækkað jafn mikið á milli mánaða

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 2,4% á milli mánaða í júní samkvæmt nýjustu tölum Þjóðskrár Íslands og hefur ekki lækkað jafn mikið milli mánaða frá því að mælingar hófust í janúar 2011. Varhugavert er þó að lesa of mikið í einstaka mælingar þar sem vísitala leiguverðs á það til að flökta nokkuð milli mánaða.

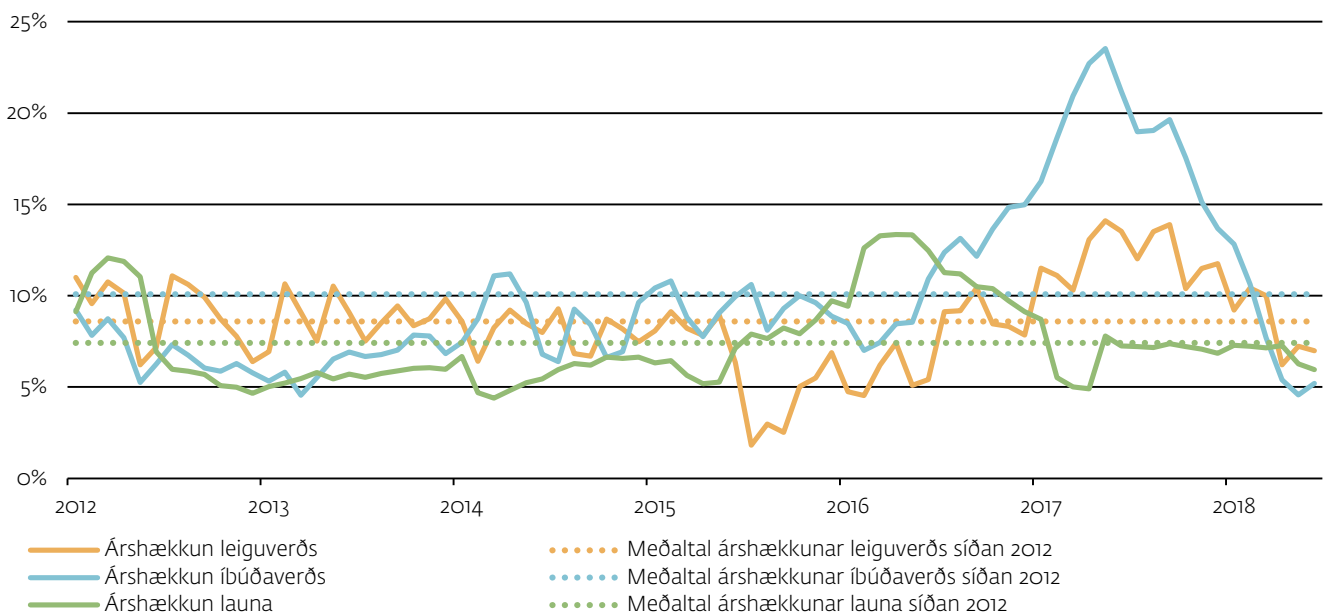
Árshækkun vísitölu leiguverðs, sem byggir á þinglýstum leigusamningum, mælist nú 7,0% og er aðeins hærri en árshækkun vísitölu íbúðaverðs sem mælist 5,2%.

Hækkun allra þriggja vísitalnanna undir meðaltali

Sé árshækkun vísitölu íbúðaverðs, leiguverðs og launa skoðuð og borin saman við meðaltalið frá janúar 2012 til og með maí 2018 sést að hækkun allra vísitalnanna var undir meðaltali í júní. Árshækkun vísitölu íbúðaverðs var að meðaltali 8,6% á þessu tímabili en mælist nú eins og áður sagði 5,2%. Árshækkun vísitölu leiguverðs mælist að meðaltali 10,1% en stendur í 7,0% nú og vísitala launa hefur að meðaltali lækkað um 7,4% á ári en árshækkun mælist nú 5,9%. Hækkunartaktur vísitalnanna er því töluvert rólegri en við höfum séð síðustu ár.

Gríðarlegar hækkunir á íbúðaverði fyrri hluta síðasta árs hafa sín áhrif á meðaltalshækkun vísitölu íbúðaverðs. Frá því í maí á síðasta ári hefur dregið töluvert úr þessum hækkunum. Töluverður munur hefur verið á árshækkunum vísitölu launa, íbúða- og leiguverðs en þær eru nú hóflegri og nær því að þróast í takt.

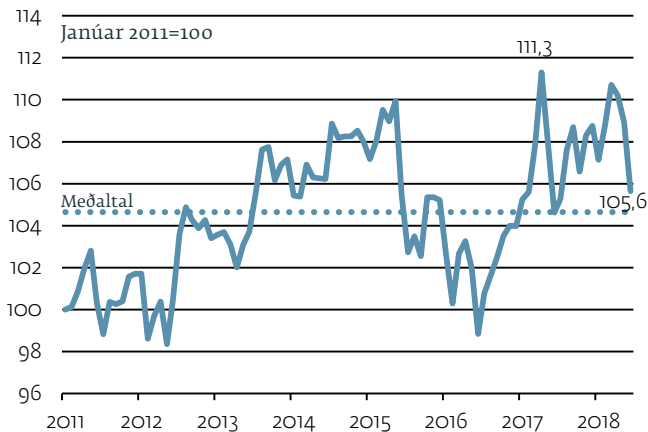
Árshækkun vísitalna leiguverðs, íbúðaverðs og launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður

Hlutfall leiguverðs og launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

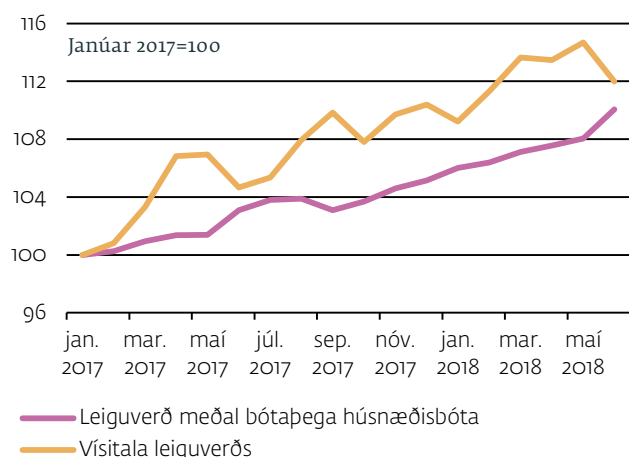
Hlutfall leigu og launa yfir meðaltali undanfarinna ára

Laun hafa ekki haldið í við leiguverð síðan byrjað var að gefa út vísitölu leiguverðs í janúar 2011. Sé vísitala leiguverðs skoðuð sem hlutfall af vísitölu launa sést að leiga hefur hækkað um 5,6% umfram laun á tímabilinu. Frá miðju ári 2016 fram á mitt ár 2017 hækkaði leiguverð hratt umfram laun og náði hlutfall þessara stærða hámarki í apríl 2017 þegar leiguverð hafði hækkað 11,3% umfram laun frá upphafi árs 2011. Undanfarið ár hefur hlutfall þessara stærða síðan flókt nokkuð milli mánaða. Það hefur nú lækkað þrjú mánuði í röð en mælist enn yfir meðaltalinu frá upphafi árs 2011.

Meðalleiga hækkar á milli mánaða meðal bótaþega húsnæðisbóta

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði á milli maí og júní eins og að framan greinir. Athyglisvert er að skoða að meðalleiga þeirra sem fá húsnæðisbætur hækkaði á sama tíma um 1,9%. Þeir sem fá húsnæðisbætur eru að jafnaði með lægri tekjur en aðrir leigjendur og því kann að vera áhyggjuefni ef leiguverð þeirra hækkar meira en leiguverð annarra. Hér er þó aðeins um einn mánuð að ræða og sé horft lengra aftur í tímann blasir önnur mynd við. Meðalleiga húsnæðisbótaþega var um 128.000 krónur í júní og hefur hækkað um 6,8% á undanfögnu ári sem er örлítið minna en hækkun vísitölu leiguverðs.

Samanburður á vísitölu leiguverðs og leigu meðal bótaþega húsnæðisbóta



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Íbúðalánasjóður

Vert er að taka fram í þessu samhengi að meðalleiga húsnæðisbótaþega miðast við leigu á landinu öllu auk þess sem ekki þarf að þinglýsa öllum leigusamningum sem þar liggja undir. Sú vísitala leiguverðs sem miðað er við gildir aftur á móti aðeins fyrir höfuðborgarsvæðið og eingöngu er um þinglýsta samninga að ræða.

Byggingamarkaður



Umsvif byggingariðnaðarins hafa farið áfram vaxandi

Áframhaldandi vöxtur hefur mælst að undanfögnu í veltu byggingariðnaðarins, þótt nokkuð hafi hægt á vextinum frá árunum 2015–16. Meðfylgjandi mynd sýnir árstíðaleiðrétta veltu í þremur atvinnugreinaflokkum sem tengjast byggingariðnaði og mannvirkjagerð.¹ Mikill vöxtur mældist í veltunni árin 2015 og 2016 og á tímabili var 12 mánaða aukning veltu á raunvirði í kringum 40%. Á síðasta virðisaukaskattstímabili sem birtar veltutölur ná til (mars– apríl) var 12 mánaða aukning veltu hins vegar um 8,1%.

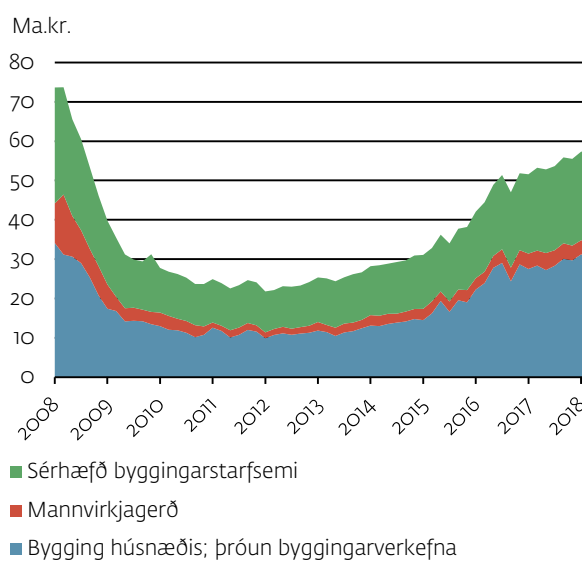
Þegar tölurnar eru skoðaðar eftir þessum þremur atvinnugreinaflokkum kemur í ljós að það sem af er árinu 2018 hefur mestur vöxtur verið í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna. Það er nokkur breyting frá árinu 2017 þegar vöxtur byggingariðnaðarins var fremur drifinn áfram af sérhæfðri byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Sú þróun er ákveðin vísbending um aukin umsvif innan byggingariðnaðarins við uppbyggingu húsnæðis.

Fleiri starfa í byggingariðnaði

Fjöldi þeirra sem starfa innan byggingargeirans hefur einnig haldið áfram að aukast. Nokkuð samfelldur vöxtur var í fjölda þeirra sem starfa í byggingariðnaðinum allt frá árslokum 2012 og fram til byrjunar árs 2017, þegar 12 mánaða fjölgun nam um 20%. Síðastliðið ár hefur fjöldinn áfram farið vaxandi en þó sífellt hægar. Í aprílmánuði síðastliðnum voru ríflega 13.000 starfsmenn á launaskrá í byggingariðnaði sem er 12% aukning frá sama tíma í fyrra.

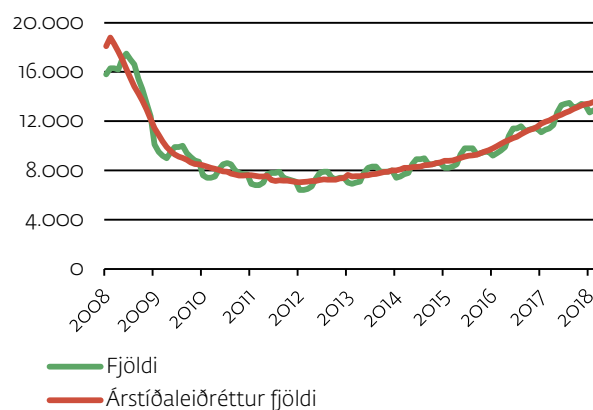
¹ Um er að ræða flokka 41 (byggingu húsnæðis, þróun byggingarverkefna), 42 (mannvirkjagerð) og 43 (sérhæfða byggingarstarfsemi).

Velta í byggingariðnaði eftir vsk-tímabilum Árstíðaleiðrétta velta á raunvirði



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð

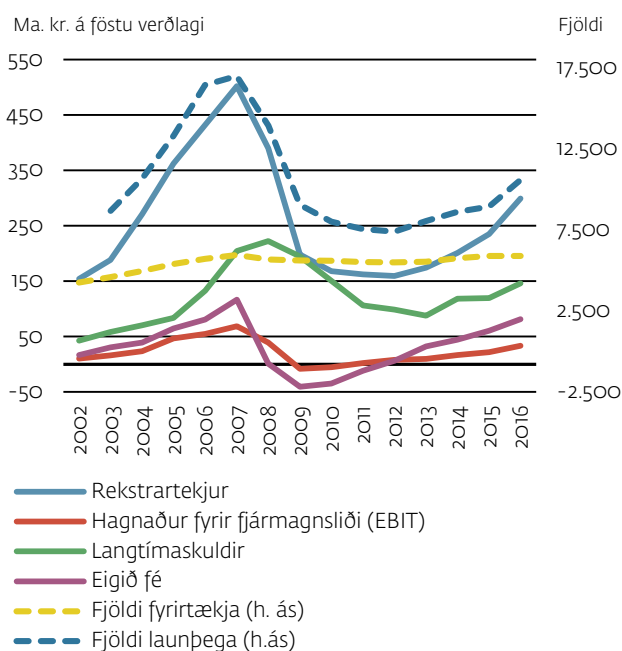


Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður

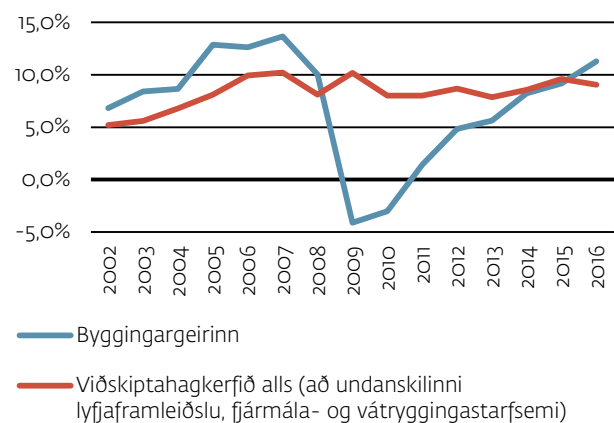


Þróun helstu rekstrar- og efnahagsstærða byggingargeirans



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hlutfall hagnaðar af rekstrartekjum



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Afkoma byggingariðnaðar hefur batnað til muna

Nýjustu tölur um afkomu fyrirtækja eftir atvinnugreinaflokkum ná yfir rekstrarárið 2016 en áhugavert er að skoða þróun í afkomu byggingariðnaðarins undanfarna áratugi. Ekki ætti að koma mikið á óvart að rekstur hans hefur verið talsvert sveiflukennður ef horft er aftur til ársins 2002.

Árin 2002–2008 einkenndust, líkt og annars staðar í hagkerfinu, af mikilli uppsveiflu í byggingariðnaði. Hins vegar reyndist hrunið óvíða jafn erfiðt og langvinnt og í byggingargeiranum en innan hans varð einna mestur samdráttur á árunum 2009–10, bæði í veltu og fjölda starfandi, af öllum atvinnugreinaflokkum. Stöðugur samdráttur var í 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.

Líkt og sjá má myndinni hér til hliðar hefur EBIT, þ.e. hagnaður án fjármagnsliða og skatta, sem hlutfall af rekstrartekjum sveiflast mun meira í byggingariðnaði en í viðskiptahagkerfinu í heild. Fram til ársins 2008 var EBIT-hlutfallið marktækt herra innan byggingariðnaðarins en almennt innan viðskiptahagkerfisins.¹ Hins vegar tók það byggingariðnaðinn um sex ár í kjölfar fjármálakreppunnar að ná rekstrarframlegð á þennan mælikvarða aftur á par við meðaltal fyrirtækja hérlendis.

Á árinu 2016 var framlegð af rekstri fyrirtækja innan byggingargeirans síðan orðin meiri en í viðskiptahagkerfinu í heild. Eins og að framan greinir liggja nýrri tölur ekki fyrir að svo stöddu.

¹ Viðskiptahagkerfið er hér skilgreint sem allar atvinnugreinar einkageirans utan landbúnaðar, lyfjaframleiðslu, fjármála- og váttryggingarstarfsemi.

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.

Heildarfjárhæð greiddra húsaleigubóta í júní var rúmlega 469 milljónir króna sem er 15,2% minna en í maí. Lækkunin skýrist að hluta af því að í maí voru leiðréttingar mun stærri hluti útgreiddra húsnæðisbóta, eða 63 milljónir, en aðeins rúmlega 4 milljónir í júní.

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 13,5% hærra en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í júní 2018 var 14.579 og námu greiddar bætur að meðaltali um 31.878 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Júní 2018

Heildarfjárhæð greiðslna*	469.122.519 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	14.579
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	385.635 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	876.204 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	31.878 kr.
Meðalleigufjárhæð	128.292 kr.

* Inni í þessari tölu eru leiðréttingar vegna fyrstu fimm mánaða 2018, samtals um 4,3 milljónir kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	Júní	Janúar-júní
2018	469.122.519 kr.	3.003.352.269 kr.
2017	421.206.733 kr.	2.647.139.352 kr.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

9. ágúst 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.