

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Árshækkun leiguverðs eykst milli mánaða en árshækkun...](#)

[Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 0,3% milli mánaða í júlí](#)

[Algengast að einstaklingar séu leigusalar](#)



**Íbúðalána
sjóður**

Nýbyggðum íbúðum sem settar eru á sölu hefur fjölgað talsvert

Á fyrstu sjö mánuðum ársins voru íbúðir í nýbyggingum 18% allra íbúða sem auglýstar voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu.¹ Á sama tíma í fyrra var þetta hlutfall 11% og því hefur nýjum íbúðum fjölgað hlutfallslega talsvert hraðar en öðrum íbúðum sem auglýstar eru til sölu að undanfögnu. Nýjum íbúðum á sölu á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði hratt frá síðasta sumri þangað til í apríl síðastliðnum. Síðan þá hefur fjöldi nýrra íbúða sem settar eru á sölu minnkað nokkuð en er þó enn talsvert yfir meðaltalinu síðan 2013.

Fjöldi auglýsinga vegna annarra íbúða en nýbygginga hefur sveiflast nokkuð undanfarin misseri en hefur almennt farið vaxandi. Heildarfjöldi íbúða sem settar eru á sölu á höfuðborgarsvæðinu í hverjum mánuði jókst úr um 780 á fyrri hluta síðasta árs í um 1.000 á fyrri hluta yfirstandandi árs.

Meðalsölutími nýrra íbúða styttest

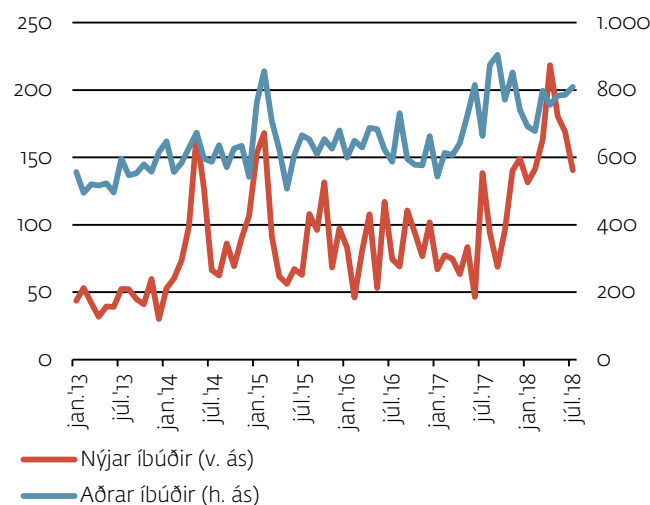
Vísbendingar eru um að eftirspurn eftir nýbyggðum íbúðum hafi verið mikil að undanfögnu. Meðalsölutími nýrra íbúða hefur þannig styst undanfarna mánuði og þær nýju íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem seldust í júlí höfðu að jafnaði verið um 20 dögum skemur á sölu en þær nýju íbúðir sem seldust á sama tíma í fyrra. Nýjar íbúðir eru að jafnaði lengur í sölu en aðrar íbúðir en munurinn á sölutíma nýrra og eldri íbúða hefur þó ekki verið minni í langan tíma.

Á tímabilinu frá maí til júlí seldust um 70% nýrra íbúða á eða yfir ásettu verði sem er nálægt meðaltalinu síðan 2013. Um 24% eldri íbúða seldust á eða yfir ásettu verði á sama tímabili sem er 2 prósentustigum yfir meðaltalinu síðan 2013.

¹ Með nýbyggingum er átt við íbúðir þar sem byggingarár er skráð í grunni Þjóðskrár Íslands sem yfirstandandi ár eða fyrra ár.

Fjöldi íbúða sem settar eru á sölu á höfuðborgarsvæðinu

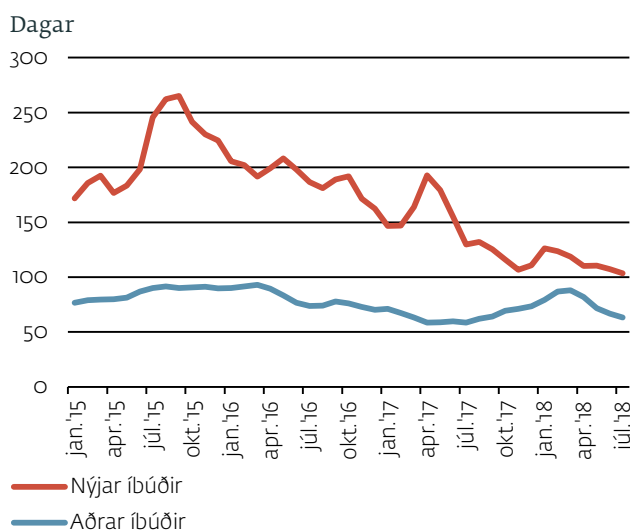
Mánaðarlegar tölur, árstíðaleiðrétt



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

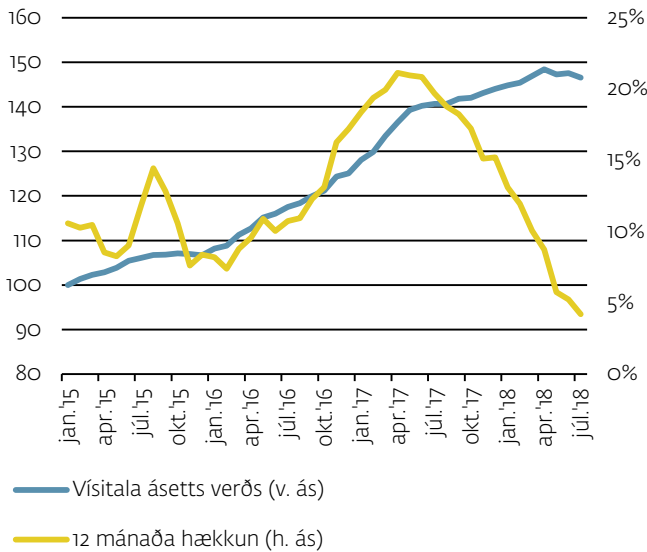
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu

3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ásett fermetraverð 17% hærra í nýjum íbúðum

Vísitala ásetts verðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild, lækkaði um 0,6% í júlí en hefur hækkað um samtals 4,2% undanfarna 12 mánuði.¹ Vísitala íbúðaverðs hækkaði til samanburðar um 5,2% undanfarna 12 mánuði og því hefur söluverð íbúða hækkað hraðar en ásett verð þeirra undanfarið ár.

Áhugavert er að skoða þróun ásetts verðs á nýjum íbúðum sérstaklega. Það sem af er ári hefur ásett fermetraverð í nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu verið um 560 þúsund krónur að meðaltali en um 480 þúsund krónur í öðrum íbúðum. Því hefur ásett fermetraverð að meðaltali verið 17% hærra í nýjum íbúðum en þeim eldri það sem af er ári. Í fyrra var þessi munur að meðaltali 14%.

¹ Aðferðin sem notuð er við útreikning vísitölunnar hefur verið uppfærð frá fyrri mánaðarskýrslum. Árshækkun vísitölunnar samkvæmt eldri aðferðafræði mælist 3,3%.



Húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda

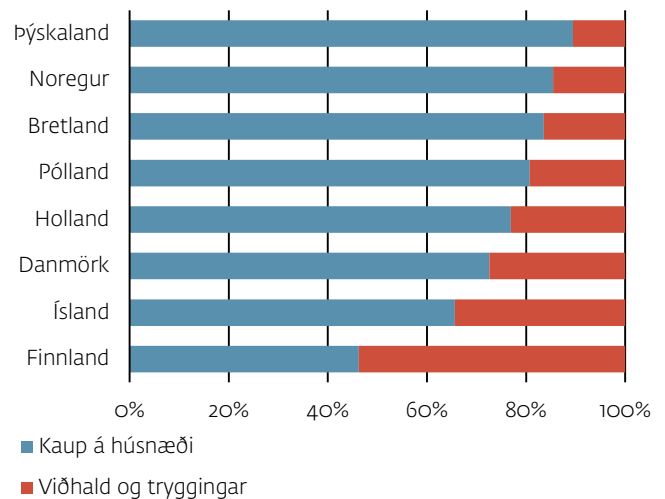
Vísitala húsnæðiskostnaðar fasteignaeigenda er samræmd af Eurostat og reiknuð fyrir 26 aðildarríki ESB auk Íslands og Noregs. Vísitalan tekur til húsnæðisútgjalda þeirra sem búa í eigin húsnæði og mælir útgjöld vegna kaupa, viðhalds og þjónustu í tengslum við húsnæðið. Vísitalan er vigtuð eftir vægi mismunandi undirliða í heildarkostnaði vegna eigin húsnæðis.

Mismunandi er á milli landa hversu stór hluti húsnæðisútgjalda þeirra sem búa í eigin húsnæði kemur til vegna sjálfrá húsnæðis kaupanna og hversu mikið er vegna annarra þátta, þ.e. viðhalds og trygginga. Á Íslandi eru 66% alls húsnæðiskostnaðar þeirra sem búa í eigin íbúð vegna íbúðakaupa og er það nokkuð undir meðaltalinu í Evrópulöndum sem er 76%. Í Þýskalandi eru 89% alls húsnæðiskostnaðar vegna kaupa en í Finnlandi er hlutfallið 46%, svo dæmi séu tekin.

Mun meiri hækkunir á Íslandi en öðrum Norðurlöndum undanfarin ár

Alls staðar á Norðurlöndum hefur húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda hækkað umfram almennt verðlag frá árinu 2010. Hækkunin hefur þó verið áberandi meiri á Íslandi en annars staðar á Norðurlöndunum undanfarin ár. Frá árinu 2010 hefur húsnæðiskostnaður vegna eigin húsnæðis hækkað um 43% umfram almennt verðlag á Íslandi, en næstmestu hækkunirnar eru í Noregi og Svíþjóð þar sem húsnæðiskostnaður hefur hækkað um 20-23% á raunvirði á sama tímabili. Í Finnlandi hefur húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda hins vegar aðeins hækkað um 2% umfram almennt verðlag.

Skipting útgjalda vegna eigin húsnæðis

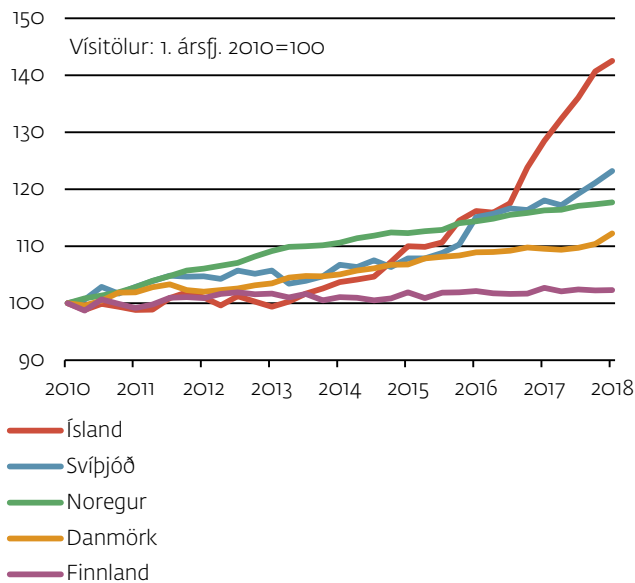


Heimild: Eurostat

Fasteigna- markaður

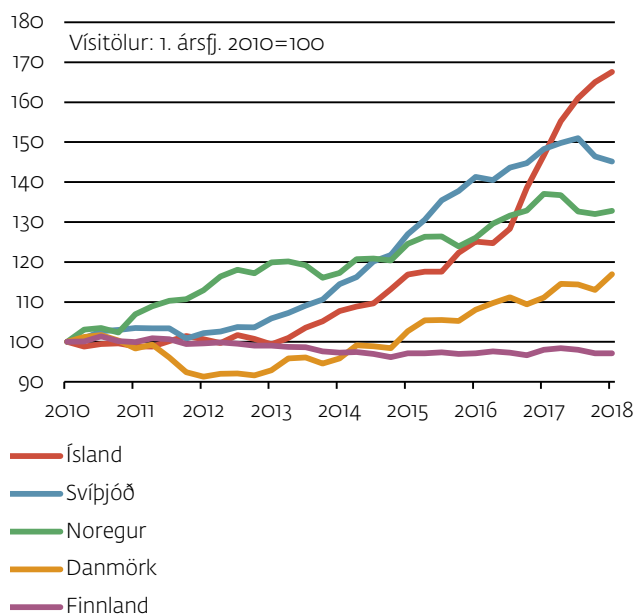


Húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda að raunvirði



Heimild: Eurostat, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Raunverð húsnæðis



Heimild: Eurostat, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs hægði nokkuð á hækkun húsnæðiskostnaðar fasteignaeigenda hér á landi og mældist hún 1,3% milli ársfjórðunga að raunvirði. Á sama tíma mældist meiri hækkun húsnæðiskostnaðar að raunvirði í Svíþjóð (1,7%) og í Danmörku (1,6%). Þetta er í fyrsta sinn frá árinu 2016 þar sem húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda að raunvirði hækkaði minna milli ársfjórðunga á Íslandi en í einhverju öðru Norðurlandanna.

Heildarhúsnæðiskostnaður hækkar minna en húsnæðisverð

Mikil hækkun húsnæðiskostnaðar fasteignaeigenda á Íslandi skýrist fyrst og fremst af hækkun kaupverðs íbúða. Sem dæmi má nefna að á þriðja ársfjórðungi 2017 mældist árshækkun íbúðaverðs að raunvirði um 26% hér á landi en á bilinu 1-5% annars staðar á Norðurlöndum ef miðað er við tölur Eurostat.

Kostnaður vegna viðhalds, trygginga og annarrar þjónustu sem tengist húsnæði hefur hækkað mun hægar en slíkur kostnaður er um þriðjungur alls húsnæðiskostnaðar vegna eigin húsnæðis á Íslandi. Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs hafði þessi hluti húsnæðiskostnaðar hér á landi hækkað um 13% að nafnvirði á þremur árum en kaupverð húsnæðis um 40%. Heildarkostnaður fasteignaeigenda vegna eigin húsnæðis hækkaði því um 30% að nafnvirði á þessu tímabili.

Leigumarkaður

Ávöxtun af útleigu íbúða hæst á Norðurlandi og Vestfjörðum

Þjóðskrá Íslands birti nýverið upplýsingar um leigumarkaðinn á landsvísi þar sem fram kemur hver ávöxtun af leigu er eftir mismunandi svæðum, gerð íbúðar og einnig eftir mismunandi hópum leigusala.

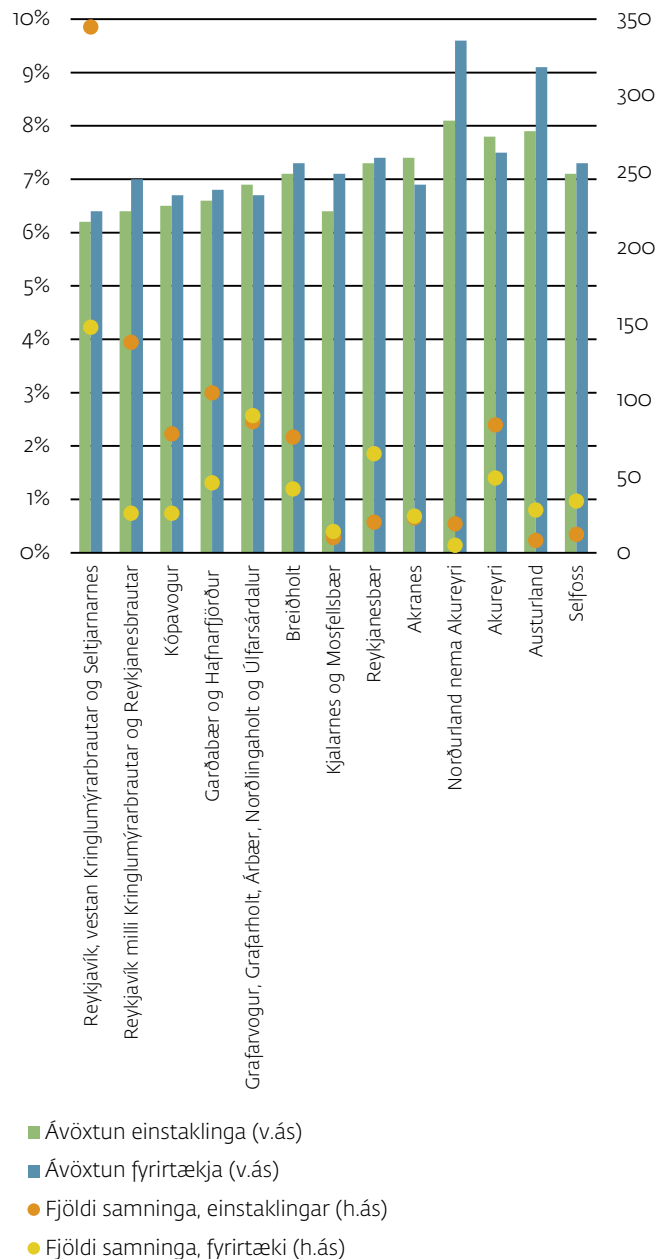
Ávöxtun leiguhúsnæðis er reiknuð út frá ársleigu samkvæmt þinglýstum samningum og fasteignamati íbúðar fyrir árið 2019, sem er á verðlagi febrúar 2018. Í útreikningum Þjóðskrár á ávöxtun er ekki tekið tillit til kostnaðar tengdum viðhaldi og rekstri húsnæðis og heldur ekki breytinga á fasteignaverði.

Þótt um einföldun á ávöxtun útleigu sé að ræða er samanburðurinn engu að síður gagnlegur til þess að sjá hvernig markaðurinn horfir við ólíkum leigusölum á mismunandi svæðum. Á neðangreindri mynd má sjá samanburð á ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja við útleigu tveggja herbergja íbúðar eftir svæðum.¹

Eins og sjá má er ávöxtun fyrirtækja og einstaklinga nokkuð áþekkt innan hvers svæðis. Ávöxtunin er innan við 7% á flestum svæðum innan höfuðborgarsvæðisins, hvort sem leigusali er einstaklingur eða fyrirtæki. Á sumum svæðum utan höfuðborgarsvæðisins er ávöxtunin ívið hærri. Samkvæmt þessum gögnum reyndist ávöxtun af útleigu tveggja herbergja íbúðar vera mest á Norðurlandi utan Akureyrar en þar var hún 9,6% hjá fyrirtækjum og 8% hjá einstaklingum. Hafa ber þó í huga að þar voru mjög fáir samningar lagðir til grundvallar við útreikninginn.

¹ Ekki var reiknuð ávöxtun þar sem leigusamningar voru færri en fimm innan stærðarflokks og einungis voru tekin til skoðunar svæði þar sem gögn voru fánæg um bæði ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja innan svæðisins.

Ávöxtun af útleigu tveggja herbergja íbúðar

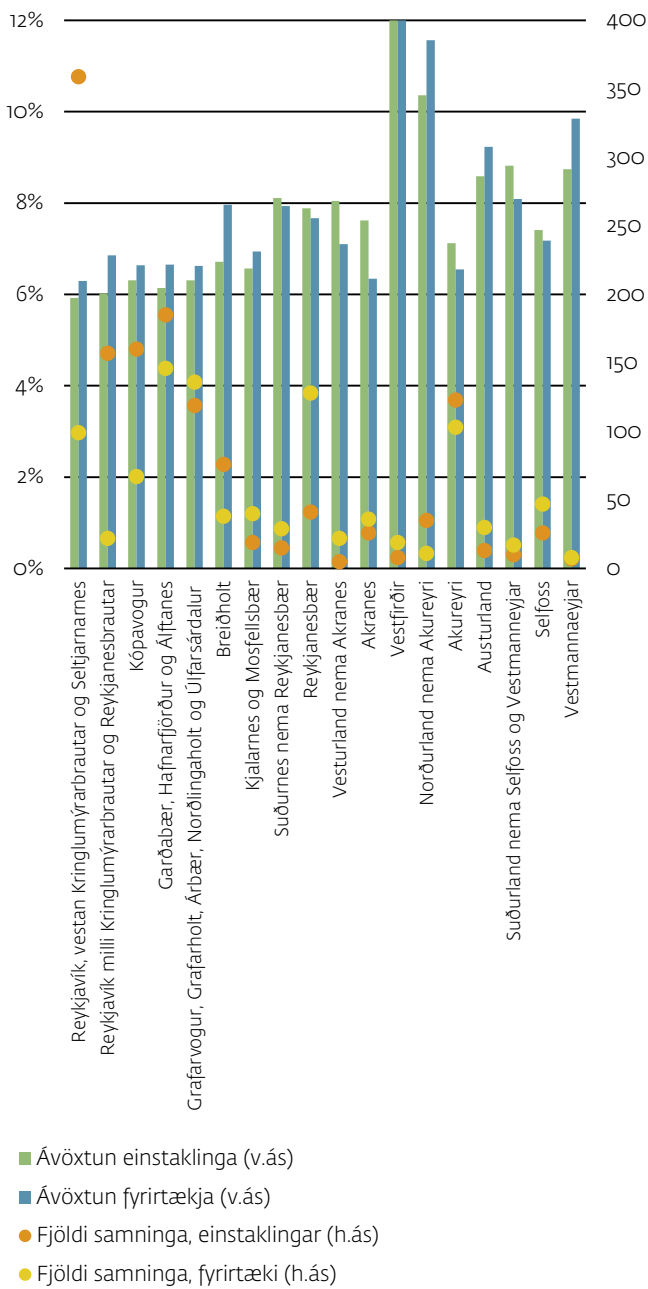


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður



Ávöxtun af útleigu þriggja herbergja íbúðar



Svipaða sögu má segja af ávöxtun útleigu þriggja herbergja íbúðar; það er að segja ávöxtun af leigu er hærrí víða utan höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu. Á höfuðborgarsvæðinu reyndist ávöxtunin vera hæst í Breiðholti bæði hvað varðar ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja.

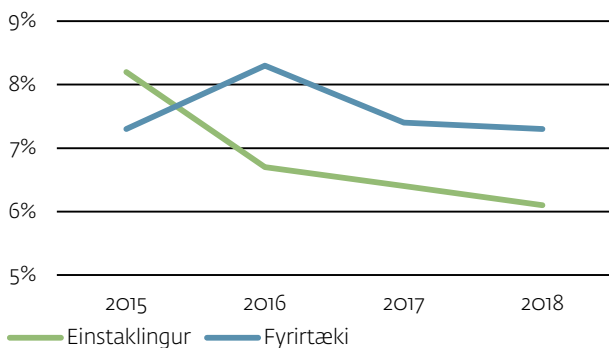
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður

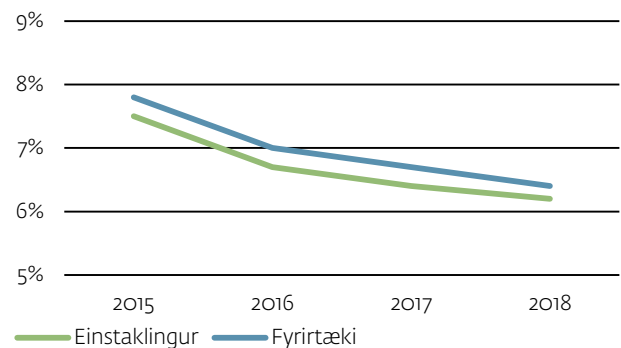
Ávöxtun fer minnkandi

Athygli vekur þó að ávöxtun hefur farið minnkandi síðustu ár samkvæmt mælingum Þjóðskrár. Meðfylgjandi myndir sýna ávöxtun af útleigu húsnæðis frá 2015 í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi, sem er með virkari svæðum þegar kemur að útleigu húsnæðis. Í öllum tilfellum hefur ávöxtun dregist saman og hlutfallslega mest af útleigu tveggja herbergja íbúðar.

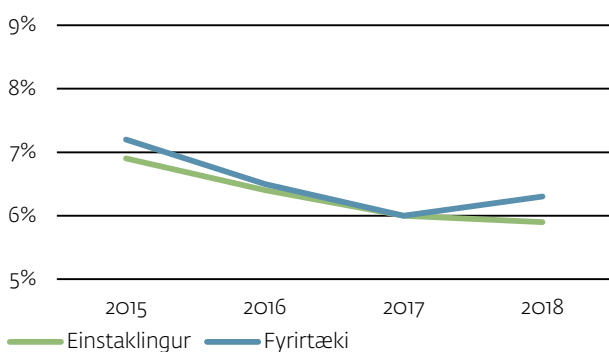
Stúdíóíbúð



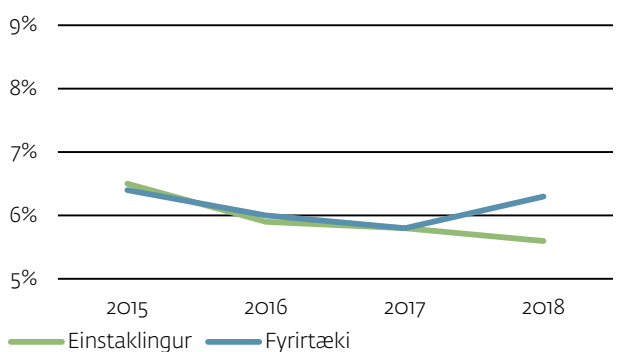
Tveggja herbergja íbúð



Þriggja herbergja íbúð



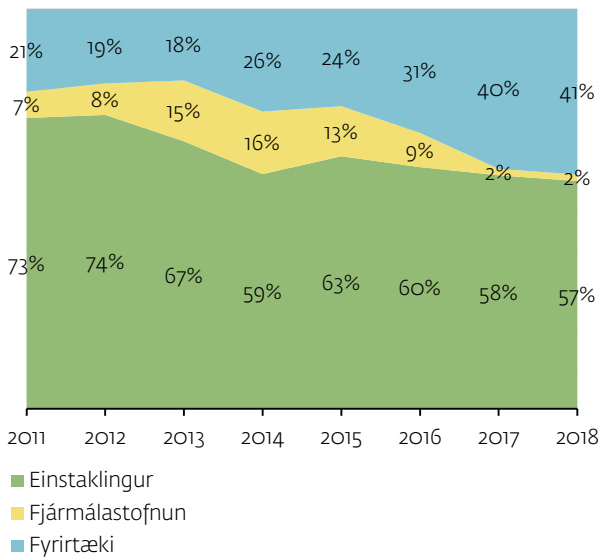
4-5 herbergja íbúð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður

Hverjir eru leigusalar?



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutdeild fyrirtækja hefur aukist

Í greiningu Þjóðskrár koma einnig fram upplýsingar um leigusala og hlutdeild ólíkra aðila á leigumarkaði. Í ljós kemur að hlutdeild fyrirtækja hefur aukist síðustu ár á sama tíma og hlutdeild einstaklinga og fjármálastofnana hefur dregist saman.

Einstaklingar eru engu að síður áfram stærsti hópurinn meðal leigusala samkvæmt þessum gögnum en hlutdeild þeirra er 57%. Hafa verður þó í huga að ekki eru allir leigusamningar lagðir til grundvallar.

Úrvinnsla Þjóðskrár fyrir árið 2018 byggir á 5.622 leigusamningum sem þinglýst var á tímabilinu 30. júní 2017 til og með 31. júlí 2018. Ekki voru teknir með leigusamningar þar sem herbergjafjöldi íbúða er óþekktur og heldur ekki samningar um félagslegar íbúðir. Einnig var samningum sleppt þar sem einungis hluti íbúðar er í útleigu. Á tímabilinu sem er til skoðunar var yfir 8.000 leigusamningum þinglýst og því gefur greiningin ekki tæmandi mynd af stöðu mála á leigumarkaði.



Leigumarkaður

Konur líklegri en karlar til þess að vera á leigumarkaði

Nýjasta spurningakönnun Íbúðalánasjóðs og Zenter rannsókna fór fram nú á sumardögum á tímabilinu 4.-25. júlí.¹ Spurt var út í áform almennings um að vera á leigumarkaði. Niðurstöðurnar eru áþekkar niðurstöðum síðustu missera en 18% landsmanna telja líkur á að vera á leigumarkaði eftir hálf ár. Hins vegar hafa að meðaltali 16% landsmanna hverju sinni verið á leigumarkaði. Af þessum niðurstöðum má sjá að fleiri ætla sér alla jafnan að vera á leigumarkaði eftir hálf ár en eru þar nú þegar.

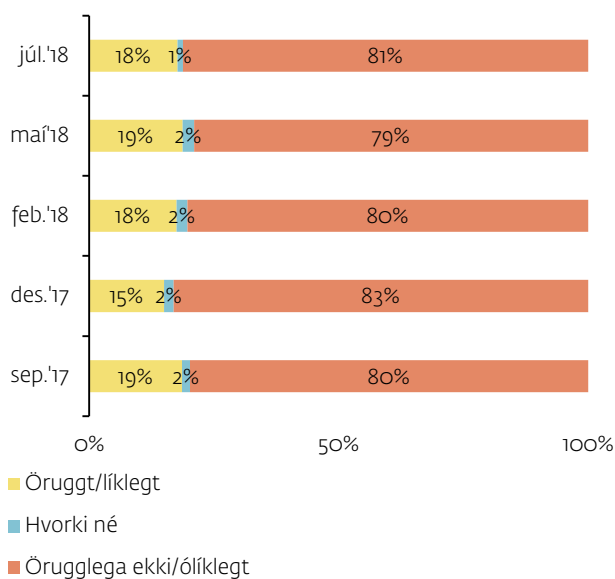
Þegar niðurstöðurnar eru skoðaðar eftir búsetu sést að meirihluti leigjenda telur líkur á að vera áfram á leigumarkaði,² auk hluta þeirra sem eru í foreldrahúsum. Um 10% einstaklinga 18 ára og eldri búa í foreldrahúsum og að meðaltali hafa um 17% þeirra talið líkur á að þau færi sig yfir á leigumarkað á næstu mánuðum.

Í nýjustu mælingu sjóðsins mældist marktækur munur eftir kyni. Konur voru marktækt líklegri til þess að ætla vera á leigumarkaði eftir hálf ár en karlar. Um 20% kvenna töldu það öruggt eða líklegt samanborið við 15% karla. Marktækt fleiri konur eru einnig á leigumarkaði. Um 18% kvenna leigja húsæði sitt samanborið við 12% karla.

¹ Um var að ræða spurningakönnun meðal könnunarhóps Zenter. Í úrtakinu voru 2.287 einstaklingar 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 50%.

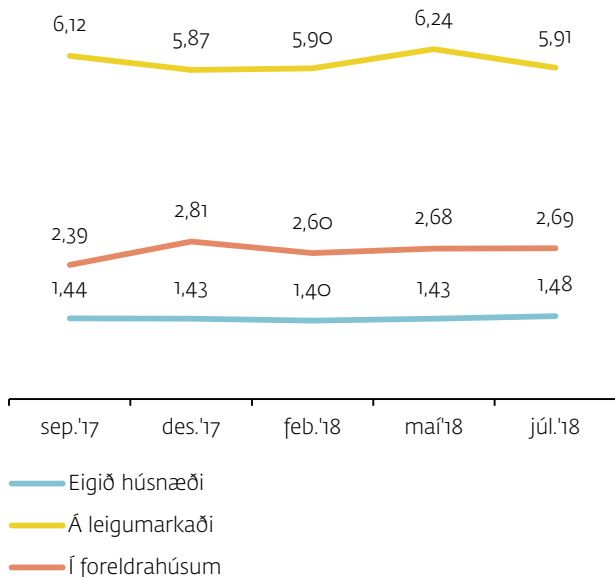
² Meðaltalið er yfirleitt í kringum 6 á sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 þýðir „alveg öruggt“.

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Meðaltöl, eftir búsetu*



*Framsetning á svörum við spurningunni „Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?“ Sjö stiga skali þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 þýðir „alveg öruggt“.

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður

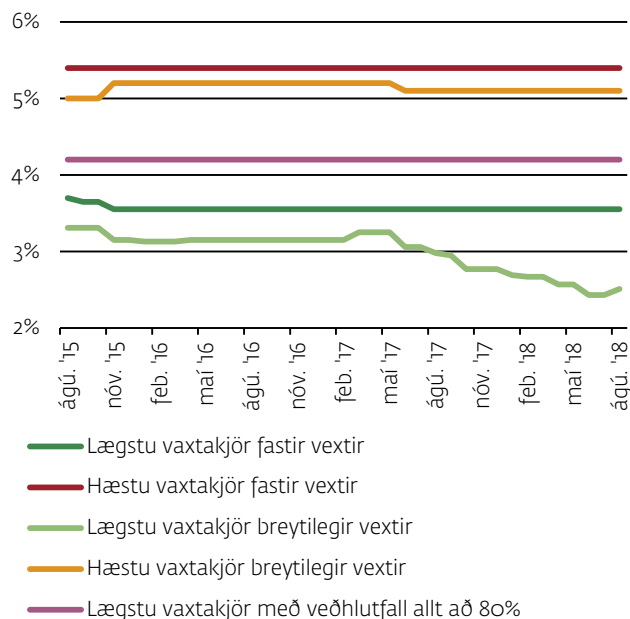


Lægstu verðtryggðu vextir íbúðalána hafa hækkað

Vextir á íbúðalánunum hafa almennt farið lækkandi hér á landi undanfarin ár. Lægstu óverðtryggðu vextir íbúðalána lækkuðu úr 5,87% í janúar 2017 niður í 5,35% í janúar 2018 eða um 0,52 prósentustig. Lægstu verðtryggðu vextir lækkuðu á sama tíma um 0,38 prósentustig.

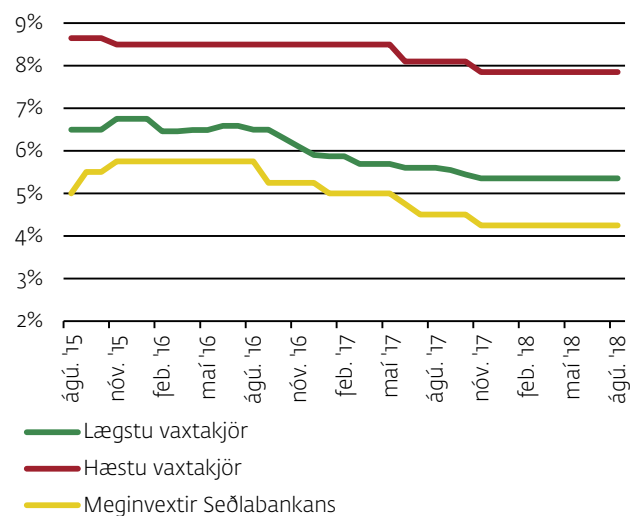
Það sem af er ári hafa vaxtakjör íbúðalána almennt staðið að mestu leyti í stað ef frá eru taldir breytilegir verðtryggðir vextir lífeyrissjóðanna en þeir fóru áfram lækkandi allt fram á mitt þetta ár. Lægstu breytilegu verðtryggðu vextir íbúðalána lækkuðu úr tæpum 2,8% í upphafi árs í rúm 2,4% í byrjun júní síðastliðins sem var sögulegt lágmark, að minnsta kosti á þessari öld. Þeir hækkuðu síðan í byrjun ágúst og eru nú um 2,5%. Það er í fyrsta skipti sem lægstu vextir á verðtryggðum íbúðalánunum hækka síðan í mars í fyrra.

Verðtryggðir vextir íbúðalána



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Óverðtryggðir vextir íbúðalána



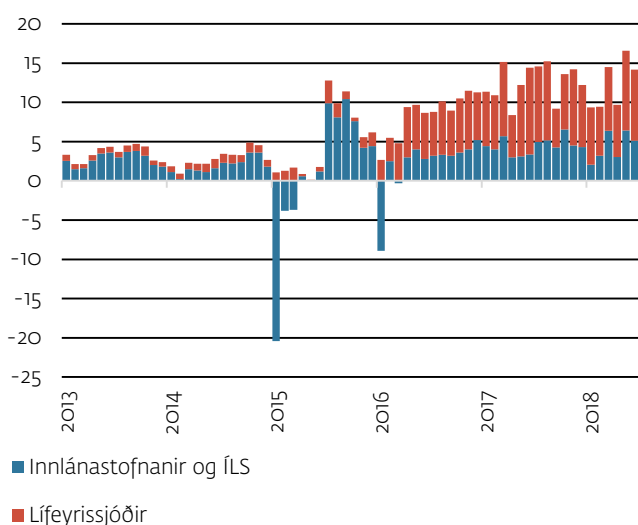
Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimilanna

Milljarðar króna



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Hlutdeild bankanna á markaðnum jókst á fyrri helmingi ársins

Mánaðarleg fjárhæð nýrra íbúðalána hefur farið vaxandi undanfarna mánuði eftir að hafa minnkað tímabundið í kringum síðustu áramót. Stærsti einstaki mánuðurinn í hreinum nýjum íbúðalánnum fjármálastofnana, sem útgefnar tölur Seðlabankans ná til, var maí síðastliðinn.¹ Fjárhæð nýrra íbúðalána þann mánuðinn, að fráðregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, nam 16,6 milljörðum króna.

Á öðrum ársfjórðungi 2018 nam heildarfjárhæð nýrra útlána lífeyrissjóðanna til sjóðsfélaga, að fráðregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, um 26 milljörðum króna en yfir sama tímabil 2017 var sú fjárhæð um 25,5 milljarðar króna. Vöxtur útlána lífeyrissjóðanna var því um 1,3% að nafnvirði milli ára. Ef horft er til fyrstu sex mánaða ársins 2018 nam umrædd heildarfjárhæð nýrra útlána um 47,5 milljörðum króna en fyrstu 6 mánuði ársins 2017 var sú fjárhæð tæpir 49 milljarðar króna. Þannig hafa útlán lífeyrissjóðanna dregist saman það sem af er ári um 2,7% að nafnvirði milli ára.

Hrein ný íbúðalán innlánsstofnana jukust um 26% að nafnvirði á öðrum ársfjórðungi frá árinu áður en um 11,5% á fyrstu 6 mánuðum ársins. Því jókst hlutdeild bankanna á íbúðalánamarkaðnum borið saman við lífeyrissjóðina á fyrri hluta þessa árs. Heildarfjárhæð nýrra íbúðalána bankanna til heimilanna, að fráðregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, á fyrri hluta ársins nam alls rúmum 59 milljörðum króna.

¹ Útgefnar tölur Seðlabankans ná aftur til janúar 2013. „Hrein ný lán“ eru ný útlán að fráðregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.

Skuldir heimilanna fara áfram vaxandi

Ef horft er til þróunar heildarstöðu útlána til heimilanna¹ með veð í íbúð kemur fram að árleg raunaukning þess hluta af skuldastöðu heimilanna hefur áfram farið vaxandi það sem af er ári. Að raunvirði hafa íbúðaskuldir heimilanna nú hækkað um 5,3% á 12 mánuðum.² Það er mesta hækkun í heildaríbúðalánnum heimila undanfarinn áratug eða á því tímabili sem þessar tölur ná til.

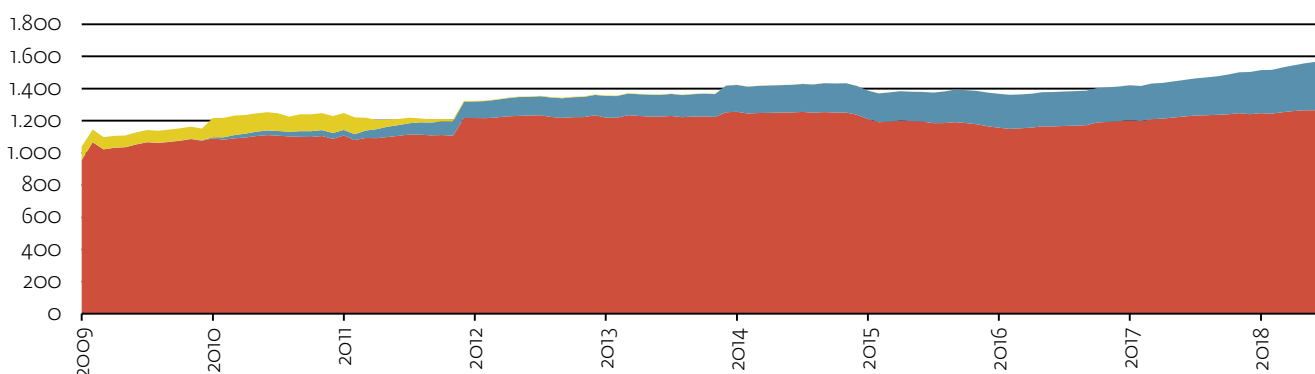
Ef horft er til tegundar íbúðalána heimilanna er hlutfall óverðtryggðra lána nú um 19% af heildarlánnum og verðtryggð lán eru um 81%. Á sama tíma árið 2015 var það hlutfall um 13% óverðtryggð lán á móti 87% sem voru verðtryggð. Segja má að allur vöxturinn í heildarfjárhæð útistandandi íbúðalána undanfarin 4 ár sé til kominn vegna óverðtryggðra lána þar sem heildarfjárhæð verðtryggðra lána er sú sama nú og í byrjun árs 2014. Heilt yfir kjósa heimilin þó enn frekar að fjármagna íbúðir sínar með verðtryggðum lánnum en óverðtryggðum.

¹ Að teknu tilliti til uppgjöra sem tengjast föllnu bönkunum.

² Ef miðað er við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Nýjustu tölur ná til júní síðastliðins.

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veð í íbúð 2008-2018*

Milljarðar króna

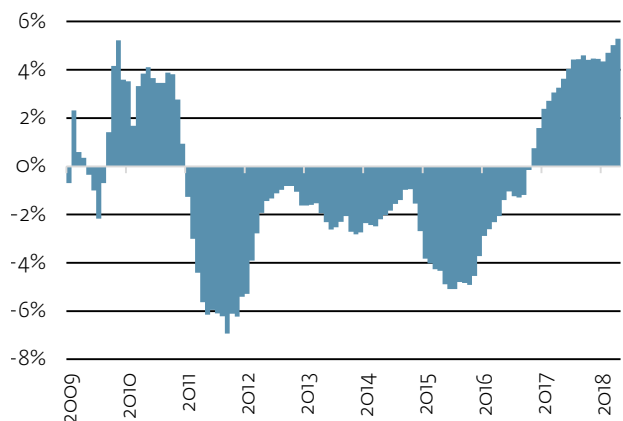


*Staða útlána í lok hvers mánaðar á nafnvirði. Ekki eru hér tilteknar skuldir sem voru í eigu slitabúa fallinna fjármálfyrirtækja á tímabilinu 2008-2013.

■ Verðtryggð útlán ■ Óverðtryggð útlán ■ Lán í erlendum gjaldmiðlum

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ársbreyting í heildaríbúðalánnum heimila að raunvirði*



*hlaupandi 3ja mánaða meðaltal á föstu verðlagi

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

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 og 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 júlí var tæplega 473,5 milljónir kr. sem er 0,9% aukning frá því í júní. Á fyrstu sjö mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 13,2% hærrí en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í júlí 2018 var 14.574 og námu greiddar bætur að meðaltali um 32.485 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Júlí 2018

Heildarfjárhæð greiðslna*	473.429.238 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	14.574
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	385.266 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	874.202 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.485 kr.
Meðalleigufjárhæð	129.279 kr.

* Inni í þessari tölu eru uppgjörsgreiðslur vegna fyrstu fjögurra mánaða ársins 2018, samtals um 63 milljónir kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	Júlí	Janúar-júlí
2018	473.429.238 kr.	3.476.781.507 kr.
2017	424.764.330 kr.	3.071.903.682 kr.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

4. september 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.