

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Bæta þarf aðstæður leigjenda á Íslandi](#)

[Árshækkun leigu mælist 6,2% í apríl](#)

[Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 5,4% síðustu 12 mánuði](#)



Íbúðalána
sjóður

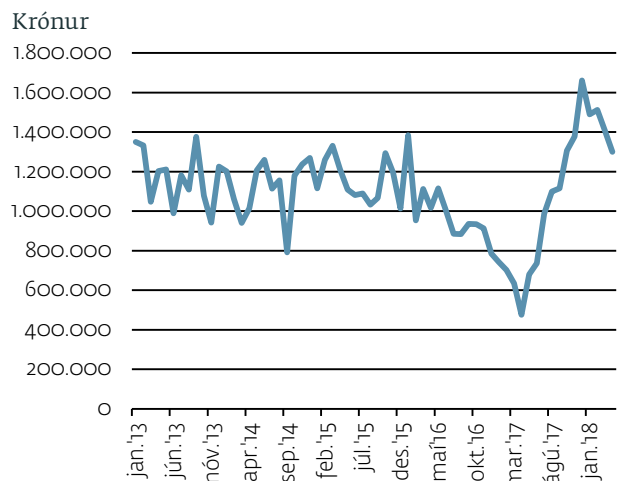
Afsláttur af ásettu verði minnkar aftur

Vísitala íbúðaverðs var óbreytt milli mars og apríl en hún hækkaði um samtals 1,4% á fyrstu fjórum mánuðum ársins. Ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur að undanfögnu þróast með svipuðum hætti og söluverð og hækkaði um samtals 1,6% á fyrstu fjórum mánuðum ársins. Þetta eru mun minni hækkanir á íbúðaverði en mældust á sama tíma í fyrra. Á fyrstu fjórum mánuðum ársins 2017 hækkaði vísitala íbúðaverðs um samtals 9,4% en á því tímabili einkenndist markaðurinn af óvenju miklum verðhækkunum.

Meðalfermetraverð í kaupsamningum um íbúðir á höfuðborgarsvæðinu var 430 þúsund kr. í apríl en uppsett fermetraverð í nýjum fasteignaauglýsingum var að meðaltali 450 þúsund kr. í sama mánuði. Eins og áður hefur komið fram í skrifum hagdeildar hafa íbúðir á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali selst undir ásettu verði eins lengi og mælingar hafa verið gerðar en nokkrar sveiflur hafa verið hvað varðar mun á söluverði og ásettu verði undanfarin misseri. Meðlafsláttur af ásettu verði var minnstur í apríl í fyrra þegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu seldust að meðaltali um 500 þúsund kr. undir ásettu verði. Með minnkandi verðþrýstingi á markaði jókst þessi munur og mestur var hann í desember síðastliðnum eða um 1,7 milljónir kr. að meðaltali.

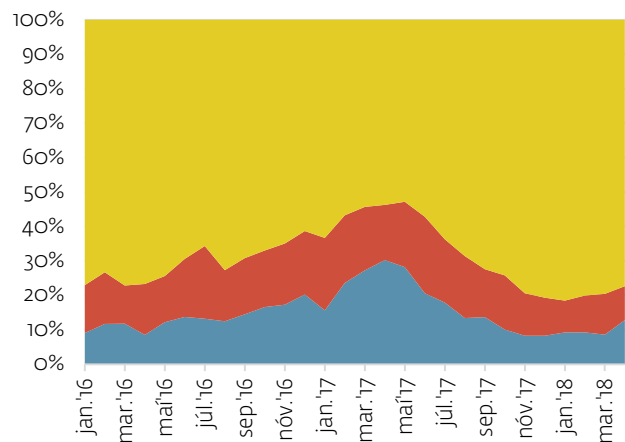
Síðan þá hefur meðlafsláttur af ásettu verði minnkað aftur og í apríl var hann um 1,3 milljónir. Samhliða þeirri þróun hefur hlutfall viðskipta undir ásettu verði minnkað og viðskiptum yfir ásettu verði fjölgað. Í apríl voru 13% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði og hafa þau ekki verið jafn mörg síðan í september í fyrra.

Meðlafsláttur af ásettu verði í kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu miðað við ásett verð



■ Yfir ásettu verði
■ Á ásettu verði
■ Undir ásettu verði

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mælikvarðar á íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mismunandi mælikvarðar á íbúðaverð

Vísitala íbúðaverðs er sá mælikvarði á þróun íbúðaverðs sem mest er notaður hér á landi. Hún er reiknuð út frá meðalfermetraverði allra íbúða sem seldar eru á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu. Við útreikning vísitölunnar er leiðrétt fyrir stærð þeirra íbúða sem átt er í viðskiptum með og einnig eftir hlutfalli viðskipta með íbúðir í sérbýli annars vegar og fjölbýli hins vegar.¹ Hins vegar er ekki leiðrétt fyrir staðsetningu íbúða innan höfuðborgarsvæðisins eða eftir gæðum íbúða að öðru leyti, m.a. hversu hátt hlutfall seldra íbúða er nýbyggingar.

Ef viðskiptum með nýbyggingar og/eða íbúðir í verðmætum hverfum á höfuðborgarsvæðinu fjölgar meira en öðrum íbúðavíðskiptum getur það leitt til þess að vísitala íbúðaverðs hækki tímabundið meira en markaðsverðmæti meðalíbúðar á svæðinu. Því þarf að fara varlega í að nota vísitöluna til að draga ályktanir um verðmæti annarra íbúða en þeirra sem seljast hverju sinni.

Til eru aðrar aðferðir við að reikna út þróun íbúðaverðs. Ein þeirra byggir á svokölluðum þöruðum viðskiptum (e. repeat sales) og er m.a. notuð við útreikning á helstu vísitölum íbúðaverðs í Bandaríkjunum. Aðferðin byggir á því að bera saman verð í tvennum aðskildum viðskiptum með sömu íbúð og því eru viðskipti með nýbyggingar ekki talin með í slíkum vísitölum. Til að fá sem besta mynd af þróun íbúðaverðs getur verið gagnlegt að skoða vísitölur paraðra viðskipta samhliða öðrum mælikvörðum.

¹ Fermetraverð í fjölbýli er almennt hærra en í sérbýli og fermetraverð í litlum íbúðum er almennt hærra en í stórum íbúðum. Því getur meðalstærð þeirra íbúða sem átt er í viðskiptum með og hlutfall viðskipta með íbúðir í sérbýli/fjölbýli haft áhrif á meðalfermetraverð heilt yfir á markaðnum. Leiðrétt er fyrir þessu með því að reikna út meðalfermetraverð í nokkrum flokkum íbúða og er það síðan vegið eftir vægi viðkomandi flokks í viðskiptum undanfarna 24 mánaða.

Vísitala paraðra viðskipta bendir til minni hækkunar íbúðaverðs

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur nú þróað vísitölur með aðferð paraðra viðskipta fyrir annars vegar höfuðborgarsvæðið og hins vegar landsbyggðina.¹ Á höfuðborgarsvæðinu hefur vísitala paraðra íbúðaviðskipta almennt þróast með svipuðum hætti og vísitala íbúðaverðs síðan 2002 eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

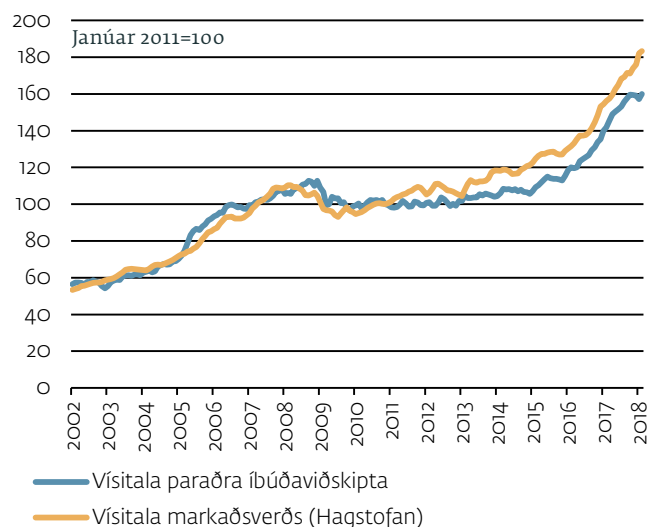
Þó vekur athygli að undanfarið ár eða svo hefur skapast ákveðið misvægi á milli þessara tveggja vísitalna þar sem vísitala íbúðaverðs hefur hækkað meira en vísitala paraðra íbúðaviðskipta. Á undanförunum tveimur árum hefur vísitala íbúðaverðs hækkað um samtals 29,3% en vísitala paraðra viðskipta aðeins um 24,5%. Möguleg skýring á þessu er sú að óvenju mikill fjöldi nýbygginga og/eða íbúða í verðmætum hverfum innan höfuðborgarsvæðisins hafi selst undanfarið og að það endurspeglar í útreikningi á vísitölu íbúðaverðs.

Hagstofa Íslands gefur út vísitölu markaðsverðs íbúða á landsbyggðinni. Líkt og í vísitölu íbúðaverðs er leiðrétt fyrir stærð og gerð þeirra íbúða sem átt er í viðskiptum með en ekki fyrir öðrum þáttum, þar á meðal staðsetningu innan landsbyggðarinnar.

Athygli vekur að talsverður munur er á þróun vísitölu markaðsverðs íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni og þeirrar vísitölu sem hagdeild hefur reiknað út með aðferð paraðra viðskipta. Á fyrstu fjórum mánuðum ársins hækkaði fyrrnefnda vísitalan um 7,7% á meðan sú síðarnefnda lækkaði um 0,5%. Ein möguleg skýring á þessu er að undanfarið hafi óvenju hátt hlutfall viðskipta með íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins verið viðskipti með nýbyggingar og/eða íbúðir í sveitarfélögum þar sem fasteignaverð er hátt.

Heilt á litið er því tilefni til að líta til mismunandi mælikvarða þegar þróun íbúðaverðs er skoðuð. Eðlilegar skýringar eru á því hvers vegna þær vísitölur sem hér hafa verið til umfjöllunar gefa ólíka mynd af verðþróun og enginn einn mælikvarði er fullkominn.

Mælikvarðar á íbúðaverð utan höfuð- borgarsvæðisins*



*3ja mánaða hlaupandi meðaltal

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

¹ Aðferðafræðinni að baki vísitölunum er lýst [hér](#) undir liðnum „Methodology“.

Leigumarkaður



Árshækkun launa meiri en hækkun leigu- og íbúðaverðs

Í apríl lækkaði vísitala leiguverðs um 0,2% frá fyrri mánuði samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands. Árshækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 6,2% á meðan íbúðaverð hefur hækkað um 5,4% og laun um 7,3%. Þetta er í fyrsta skipti síðan í júní 2016 sem árshækkun launa mælist hærri en hækkun bæði leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu.

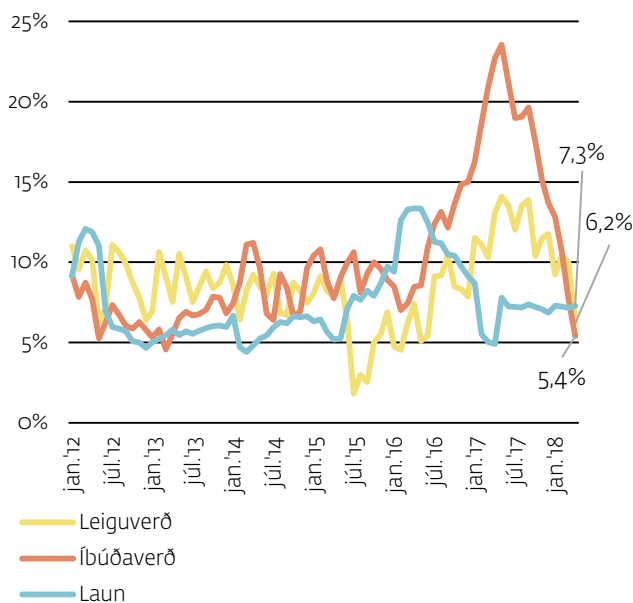
Leiguverð er oft sett í samhengi við fasteignaverð, enda hefur sagan sýnt okkur að yfirleitt fylgjast þessar stærðir að. Árshækkun leiguverðs hefur að meðaltali verið tæp 9% á ári frá því að mælingar hófust en hækkun íbúðaverðs hefur að meðaltali verið um 10% sé horft til sama tímabils.

Taka þarf vexti með í myndina

Þegar meta á hvort breyting á leiguverði sé í takt við markaðsaðstæður er æskilegt að horfa til fleiri þátta en einungis þróunar fasteignaverðs. Til að mynda getur reynst gagnlegt að gera grein fyrir þróun vaxta en lægstu vaxtakjör verðtryggðra breytilegra vaxta hafa á sl. ári lækkað úr 3,3% í 2,6%.

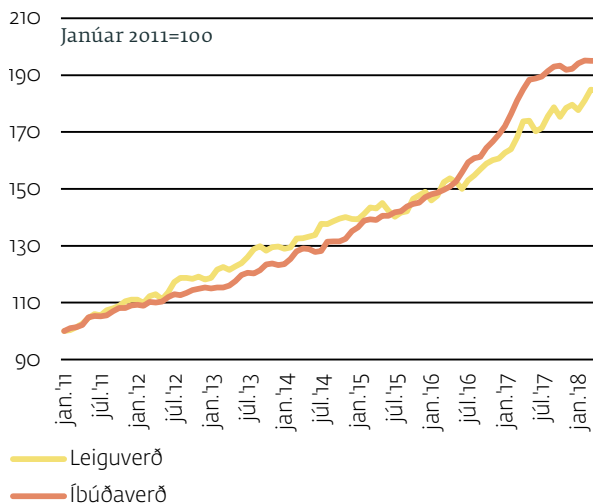
Vextir eru leiga á fjármagni sem húsnæðiseigendur greiða fyrir húsnæði sé það fjármagnað með lánsfé. Ef vextir lækka verður alla jafna ódýrara fyrir lántaka að fjármagna húsnæðis kaup og því geta skapast aðstæður til þess að lækka leiguverð ef allar aðrar stærðir haldast óbreyttar.

Samanburður á 12 mánaða hækkun launa, leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Samanburður á vísitölu leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

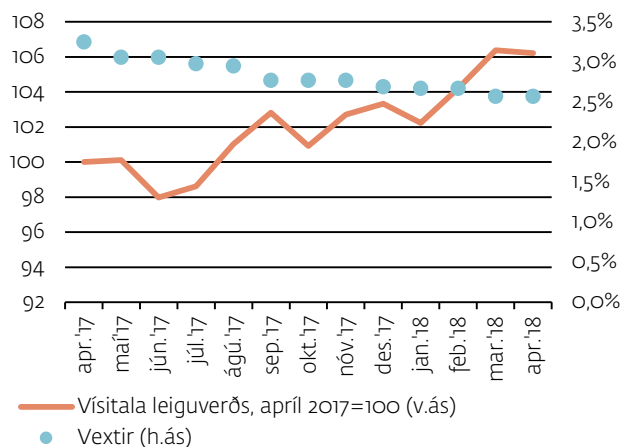


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður



Samanburður á þróun lægstu vaxtakjara breytilegra vaxta og leiguverðs



Heimild: Hagstofa Íslands, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs

Á móti lækkun vaxta vegar hins vegar hækkun húsnæðisverðs en greiðslubyrði húsnæðiseiganda getur hækkað þrátt fyrir lækkun vaxta þegar húsnæðisverð hækkar jafn mikið og gerst hefur hér á landi síðustu misseri. Þau áhrif geta vegið upp á móti lækkun vaxta hvað varðar svigrúm til þess að lækka leigu miðað við annars óbreyttar aðstæður.

Lækkun vaxta getur stuðlað að lægri greiðslubyrði húsnæðiseigenda

Setja má upp stílfært dæmi og skoða hvernig samspil húsnæðisverðs og vaxta hefur haft áhrif á greiðslubyrði af íbúðalánnum. Í eftirfarandi töflu er meðalfermetravæð þriggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu á fyrstu 5 mánuðum ársins 2018 borið saman við sama tímabil árið á undan og sömuleiðis þau vaxtakjör sem buðust af húsnæðislánnum yfir sama tímabil.

Samanburður milli tímabila á meðalgreiðslu af 3ja herbergja íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu

	jan-maí 2017	jan-maí 2018
Meðalfermetravæð 3ja herb. íbúðar í fjölbýli á hbs	432.038	450.441
90 fermetra íbúð	38.883.420	40.539.690
Hagstæðustu kjör (70% veðhlutfall)	3,20%	2,63%
Hagstæðustu kjör (70-80% veðhlutfall)	4,20%	4,20%
Lánsfjárhæð, grunnlán	27.218.394	28.377.783
Meðalgreiðsla af 35 ára láni (70% veðhlutfall/2,8% meðalársverðbólga)	181.994.-kr.	174.614.-kr.
Lánsfjárhæð, viðbótarlán	3.888.342	4.053.969
Meðalgreiðsla af 35 ára láni (80% veðhlutfall/2,8% meðalársverðbólga)	211.933.-kr	205.824.-kr.

Heimild: Þjóðskrár Íslands, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs

Sjá má að þrátt fyrir hækkun húsnæðisverðs undanfarið ár hefur greiðslubyrði íbúðalánsins lækkað um 3% í þessu dæmi þar sem lækkun vaxta hafði meiri áhrif til lækkunar á greiðslubyrði en hækkun húsnæðisverðs hafði til hækkunar. Leigusali sem fjármagnar kaup á íbúð til útleigu eins og í þessu dæmi stendur því frammi fyrir minni fjármagnskostnaði í dag en fyrir ári síðan, sé einungis litið til afborgunar af húsnæðislánnum. Vísitala leiguverðs hefur hins vegar hækkað um 6,2% undanfarið ár eins og greint var frá hér að framan enda hafa fleiri þættir áhrif á leiguverð. Þar má nefna annan kostnað leigusala vegna leiguíbúða og eftirspurn eftir leiguhúsnæði.

Leigumarkaður

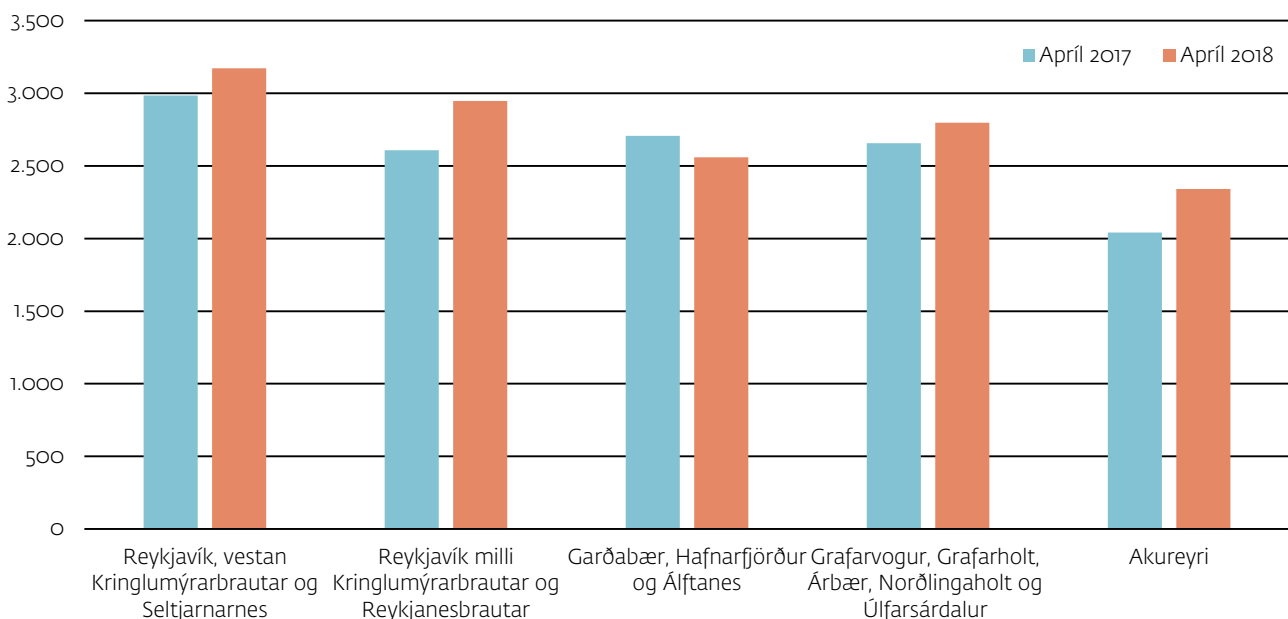
Leigumarkaður í Vesturbæ Reykjavíkur áberandi virkur

Á fyrstu fjórum mánuðum ársins var 2.415 leigusamningum þinglýst um land allt sem er ögn meira en á sama tíma fyrir ári síðan, en þá reyndust samningarnir vera 2.352 talsins. Flestir þinglýstir leigusamningar í apríl á þessu ári voru gerðir vegna tveggja herbergja íbúða í Reykjavík á svæðinu vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi.



Alls var 42 leigusamningum á því svæði þinglýst í apríl og meðalleiguverð á hvern fermetra var 3.171 kr. Fyrir ári síðan voru einnig flestir leigusamningar gerðir á því svæði en þá reyndist meðalfermetraverð vera 2.984 kr. Meðalstærð slíkrar íbúðar var 57 fermetrar í apríl sl. og leiguverð gæti því verið um 180.000 kr. Sama íbúð hefði kostað tæplega 170.000 kr. fyrir ári síðan miðað við það sem þá reyndist vera meðalfermetraverð leiguhúsnaðis samkvæmt gögnum Þjóðskrár.

Meðalleiguverð á fermetra í tveggja herbergja íbúðum eftir svæðum*



*Svæði þar sem 10 eða fleiri leigusamningum var þinglýst

Heimild: Þjóðskrá Íslands, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Tölur um fjölda íbúða í byggingu eftir sveitarfélögum

Ef tekið er mið af skráum yfir íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands voru tæplega 4.500 íbúðir í byggingu hér á landi í lok maí samanborið við um 4.300 íbúðir um síðustu áramót og 3.300 í lok árs 2016. Af þessum tæplega 4.500 íbúðum sem eru um þessar mundir skráðar í byggingu eru um 3.100 á höfuðborgarsvæðinu og tæplega 800 í kjörnunum í kringum höfuðborgarsvæðið. Ríflega 600 íbúðir eru í byggingu á öðrum svæðum vítt og breitt um landið.

Nokkuð ósamræmi er á milli ofangreindra talna úr fasteignaskrá og talna sem Samtök iðnaðarins (SI) birtu nú á vordögum. Þær síðarnefndu eru afrakstur íbúðatalningar sem framkvæmd var í mars þar sem hvert byggingarsvæði var kannað og sjálfstætt mat lagt á hversu langt framkvæmdir væru komnar. Tölur úr fasteignaskrá byggja hins vegar á upplýsingum frá sveitarfélögum sem koma venjulega frá byggingarfulltrúum. Samkvæmt SI voru í marsmánuði alls um 1.000 fleiri íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu en tölur Þjóðskrár segja til um. Hins vegar er samanlagður fjöldi nýbygginga í kjörnunum í kringum höfuðborgarsvæðið nokkurn veginn sá sami í talningu SI og kemur fram í fasteignaskránni, þótt

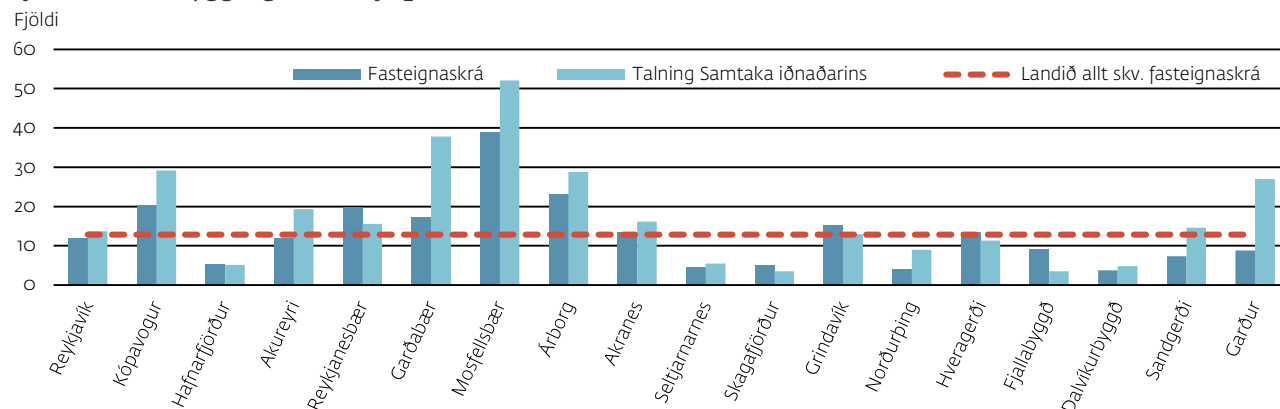
einhverju muni í einstaka sveitarfélögum. Þetta misræmi á milli talna úr fasteignaskrá og frá SI kann m.a. að stafa af töfum í skráningu í fasteignaskrá og/eða mismunandi skilgreiningum á því hvað teljist vera íbúðarhúsnæði.

Ef borinn er saman fjöldi nýbygginga í þeim sveitarfélögum þar sem fleiri en þúsund einstaklingar eru skráðir með lögheimili kemur í ljós að hlutfallslega flestar íbúðir eru þessa dagana í byggingu í Mosfellsbæ, hvort sem horft er til skráðra eigna í fasteignaskrá eða nýlegrar talningar SI, eða um 39 til 52 íbúðir á hverja þúsund íbúa. Þar næst kemur Árborg, ef tekið er mið af tölum fasteignaskrár, með um 23 íbúðir í byggingu, Kópavogur með ríflega 20 og Reykjanesbær með tæplega 20 íbúðir á hverja þúsund íbúa.

Samkvæmt talningu SI eru hins vegar hlutfallslega næstflestar íbúðir í byggingu í Garðabæ, eða um 38 á hverja þúsund íbúa, en þar er mesta misræmið á milli talningar SI og fasteignaskrár.

Samkvæmt tölum úr fasteignaskrá eru hlutfallslega fæstar íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu Vogum og í Hornafirði eða tæplega ein íbúð á hverja þúsund íbúa.

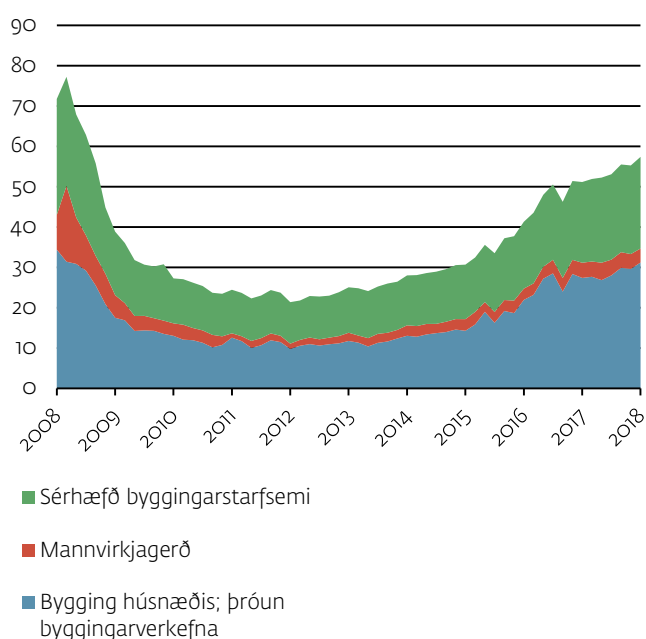
Fjöldi íbúða í byggingu á hverja þúsund íbúa



Byggingamarkaður

Velta í byggingariðnaði eftir vsk-tímabilum

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þróun umsvifa í byggingariðnaðinum

Talsverður vöxtur hefur mælst í raunvirði árstíðaleiðréttrar veltu í byggingariðnaði hér á landi frá byrjun árs 2013, þótt ögn hafi dregið úr 12 mánaða aukningu á undanfögnu ári. Meðfylgjandi mynd sýnir veltu í þremur atvinnugreinaflokkum sem tengjast byggingariðnaði og mannvirkjagerð.¹

Í tölum yfir veltu byggingariðnaðarins er talsvert sterk árstíðasveifla, líkt og gera má ráð fyrir vegna eðlis atvinnugreinarinnar. Því er rétt að horfa til árstíðaleiðréttrar veltu til að greina þróun byggingageirans undanfarið. Þær tölur benda til að velta í greininni hafi verið 4% meiri á tímabilinu janúar-febrúar 2018 en í nóvember-december 2017 á raunvirði og 10% meiri en á tímabilinu maí-júní 2017.

Mikill vöxtur mældist í veltunni árin 2015 og 2016 og á tímabili var 12 mánaða aukning í veltu þá allt að 50% á raunvirði. Á síðasta virðisaukaskattstímabili sem birtar veltutölur frá Hagstofunni ná til (janúar-febrúar 2018) var 12 mánaða aukning veltu hins vegar rúm 12% á raunvirði.

Þegar tölurnar eru skoðaðar eftir einstökum atvinnugreinaflokkum innan byggingariðnaðarins kemur í ljós að 9% samdráttur mælist milli ára (frá janúar-febrúar 2017) í veltu við mannvirkjagerð en um 14% vöxtur í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna.

Vöxtur árstíðaleiðréttrar veltu milli ára í starfsemi arkitekta og verkfræðinga (atvinnugreinaflokk 71) var tæp 7% á raunvirði í síðustu mælingu en mældist hæstur um 25% um miðbik árs 2016.

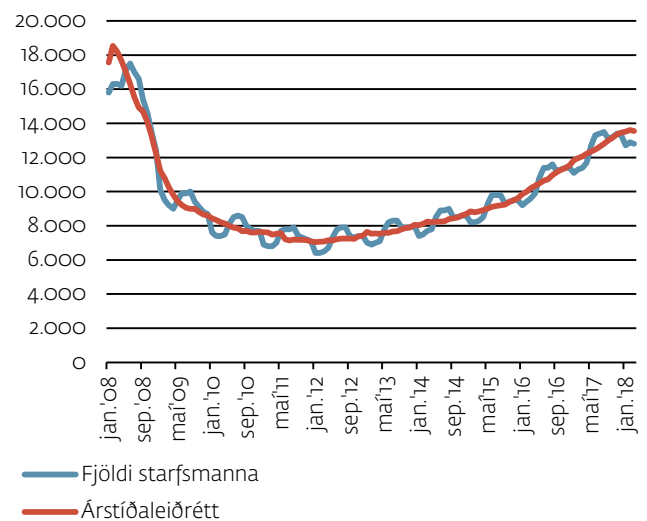
¹ Um er að ræða atvinnugreinaflokka 41 (byggingu húsnæðis, þróun byggingarverkefna), 42 (mannvirkjagerð) og 43 (sérhæfða byggingarstarfsemi).

Byggingamarkaður

Starfsmenn í byggingariðnaðnum

Samhliða vaxandi umfangi á byggingarmarkaðnum hefur fjöldi starfsfólks í byggingargeiranum einnig aukist. 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 marsmánuði síðastliðnum voru tæplega 13.000 starfsmenn á launaskrá við byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð sem er ríflega 12% aukning frá sama tíma í fyrra.

Fjöldi launþega í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Íbúðalánasjóður



Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í apríl 2018 námu 379 milljónum kr., þar af voru almenn útlán 323 milljónir. Til samanburðar námu almenn útlán í mars 222 milljónum kr. Meðalfjárhæð almennra lána var tæpar 18 milljónir.

Þróun vanskila útlána¹

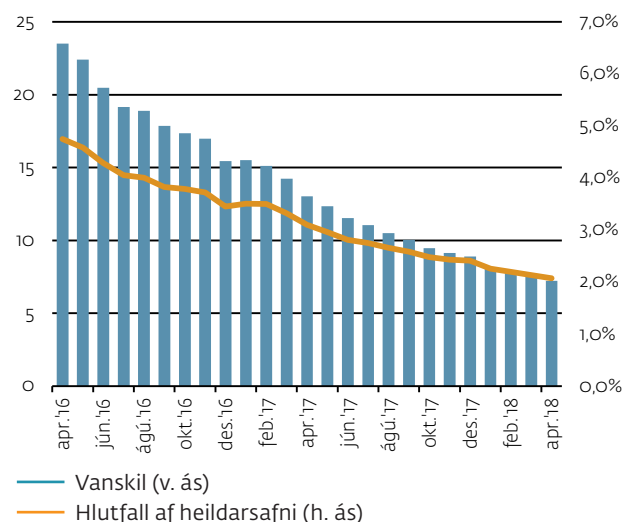
Í lok apríl nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 705 milljónum kr. og undirliggjandi lánavirði var 7,2 milljarðar eða um 2,1% útlána sjóðsins til einstaklinga.

Vanskil útlána til lögaðila eru orðin hverfandi í bókum sjóðsins. Fjárhæð þeirra vanskila nam í lok apríl um 2 milljónum kr. og undirliggjandi lánavirði var 191 milljón. Tengjast því vanskil 0,1% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok apríl nam heildarfjárhæð vanskila 707 milljónum kr. og þau lækkuðu um 292 milljónir milli mánaða. Vanskil ná samtals til 1,5% lánasafnsins en sambærilegt hlutfall var 2,7% í apríl 2017.

Vanskil einstaklinga

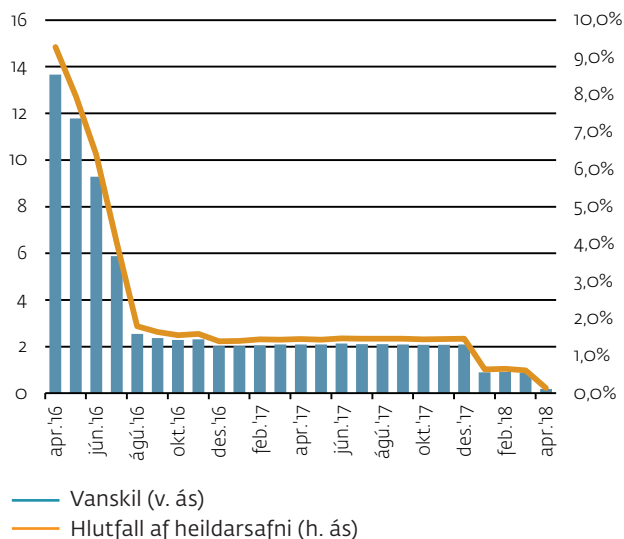
Milljarðar ISK



— Vanskil (v. ás)
— Hlutfall af heildarsafni (h. ás)

Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



— Vanskil (v. ás)
— Hlutfall af heildarsafni (h. ás)

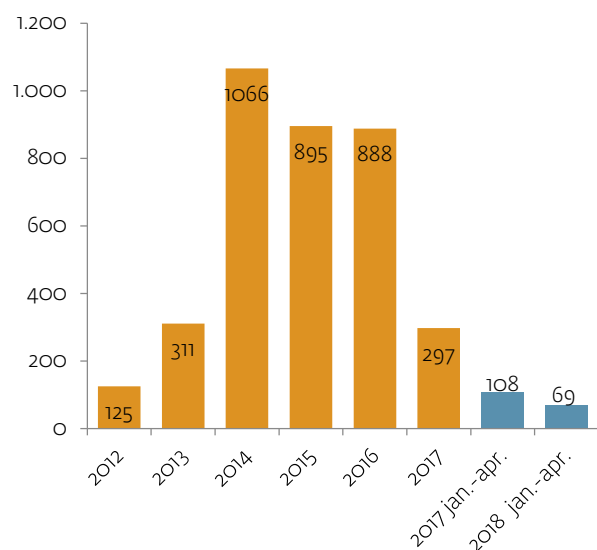
¹ Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum lengur en 90 daga.

Íbúðalánasjóður



Seldar íbúðir

Fjöldi



Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok apríl 2018 átti Íbúðalánasjóður 360 íbúðir. Sjóðurinn seldi 18 eignir í mánuðinum og 3 nýjar íbúðir bættust við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kauptilboð í 39 eignir og tilboðsgjafar vinna nú að fjármögnun þeirra.

Í lok apríl voru 123 eignir Íbúðalánasjóðs í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru 209 íbúðir um land allt í leigu hjá eignasviði Íbúðalánasjóðs í lok mánaðarins. Stór hluti þeirra er leigður til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

Íbúðir ÍLS eftir landshluta og stöðu í lok apríl 2018

	Í söluferli	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals apr. '18	Samtals mar. '18
Höfuðborgarsvæðið	21	35	7	1	64	66
Suðurnes	12	72	6	1	91	92
Vesturland	14	30	3	0	47	45
Vestfirðir	7	9	3	0	19	21
Norðurland vestra	4	3	0	0	7	7
Norðurland eystra	15	10	2	0	27	27
Austurland	26	13	2	0	41	47
Suðurland	24	37	3	0	64	70
Samtals	123	209	26	2	360	375

Greiðsla húsnæðisbóta

Þann 1. janúar 2018 var Íbúðalánasjóði falið að annast framkvæmd húsnæðisbótagreiðslna vegna leigu á íbúðarhúsnæði, sbr. lög nr. 75/2016 um húsnæðisbætur og reglugerð sem var sett á grundvelli laganna. Innan Íbúðalánasjóðs var stofnað nýtt svið, húsnæðisbótasvið, sem er með starfsstöð á Sauðárkróki. Húsnæðisbótasvið annast, ásamt öðru, daglega framkvæmd og útgreiðslu húsnæðisbóta.

Í lögum um húsnæðisbætur eru grunnfjárhæðir húsnæðisbóta skilgreindar m.t.t. 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 apríl var rúmar 496 milljónir kr. sem er 9% aukning frá sama mánuði árið 2017. Á fyrstu fjórum mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 11% meiri en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki greiðslum húsnæðisbóta í apríl 2018 var 15.104 og námu greiddar bætur að meðaltali 32.466 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

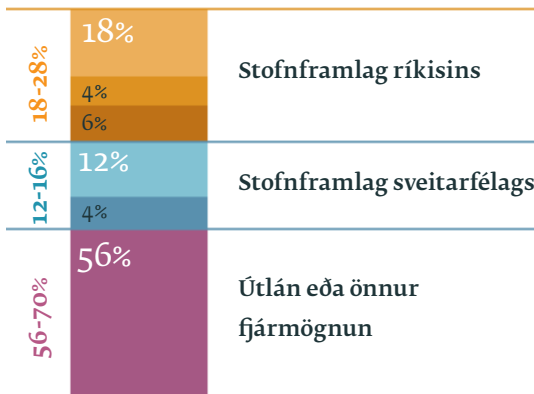
Apríl 2018

Heildarfjárhæð greiðslna*	496.055.828 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.104
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	384.443 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	874.962 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.466 kr.
Meðalleigufjárhæð	125.360 kr.

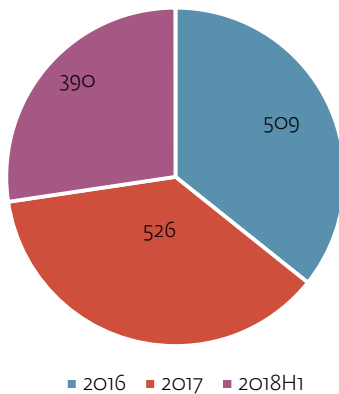
* Inni í þessari tölu eru uppgjörsgreiðslur vegna fyrri mánaða, samtals um 6 milljónir kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

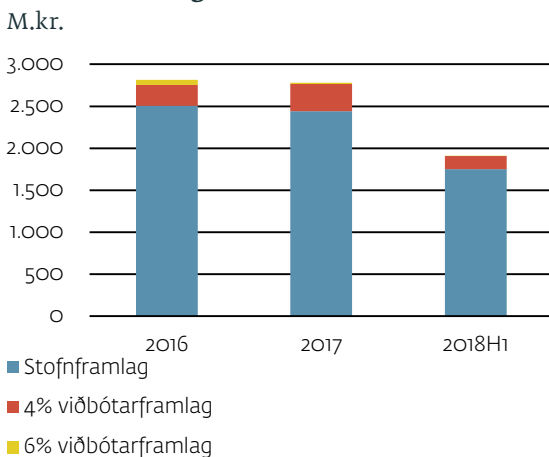
	Apríl	Janúar-apríl
2018	496.055.828 kr.	1.980.799.045 kr.
2017	455.195.256 kr.	1.784.336.583 kr.



Fjöldi íbúða á bak við veitt stofnframlög



Heildarframlög 2016-2018H1



Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga

Íbúðalánasjóður veitir stofnframlög ríkisins til kaupa á almennum íbúðum samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Markmið laganna er að auka húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga og ungs fólks með því að bæta aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Markmiðið er að byggðar verði 3.200 íbúðir á árunum 2016 til 2022.

Stofnframlag ríkisins er 18% af byggingarkostnaði, stofnframlag sveitarfélags er 12% og önnur fjármögnun er því 70%. Þó er í ákveðnum tilfellum hægt að fá allt að 10% viðbótarframlag frá ríkinu og allt að 4% viðbótarframlag frá viðkomandi sveitarfélagi þar sem íbúðirnar eru staðsettar. Ríkið getur veitt 6% og sveitarfélag 4% viðbótarframlag til svæða þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði hafa verið í fjármögnun á almennum markaði. Einnig getur ríkið veitt 4% viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga og vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum og öryrkjum. Stofnframlag getur því í sumum tilfellum numið allt að 44% af byggingarkostnaði.

Úthlutanir stofnframlaga

Stofnframlögum hefur nú verið úthlutað alls fimm sinnum; tvær úthlutanir vegna ársins 2016, tvær vegna ársins 2017 og fyrri úthlutun ársins 2018. Alls hafa verið samþykkt stofnframlög frá ríkinu að upphæð ríflega 7,5 milljarða kr. til bygginga eða kaupa á 1.425 íbúðum. Fyrir árið 2016 voru samþykkt stofnframlög til bygginga eða kaupa á 509 íbúðum og 526 íbúðum fyrir árið 2017. Á bak við veitt stofnframlög í fyrri úthlutun 2018 eru 390 íbúðir.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

5. júní 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.