

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

Aðstæður á húsnæðismarkaði – Niðurstöður viðhorfskönnunar



Fasteigna- markaður



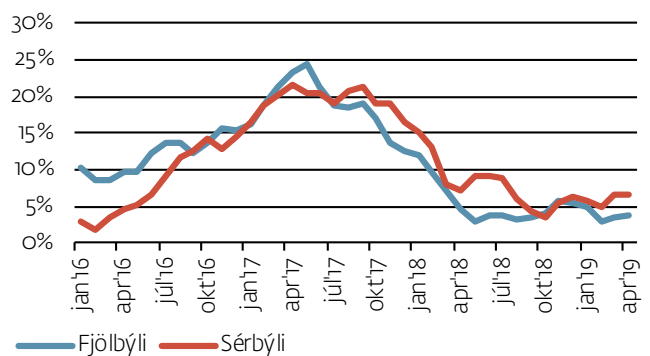
Þriggja prósentu raunhækkun í veltu á höfuðborgarsvæðinu á milli ára

Nokkuð hefur borið á því í umræðunni að undanfögnu að farið sé að hægja á fasteignamarkaðnum og víða talað um kólnun á þeim markaði. Í þeirri umræðu hafa forsendurnar í flestum tilvikum verið bundnar við 12 mánaða hækkunarþróunina í vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, en sú þróun hefur á undanfögnu ári verið að sveiflast á milli tæplega 4% og upp í nær 6% í kjölfar talsvert snarpra hækkana á árunum 2016-17.

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,3% á milli apríl og maí, sem er nánast sami hækkunartaktur og í mánuðinum á undan. Árshækkun vísitölunnar mælist nú um 3,9% samanborið við 4,7% árshækkun í apríl og 5,2% í maí í fyrra. Vísitala íbúðaverðs mælir breytingu á íbúðaverði samkvæmt undirrituðum kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu hverju sinni.

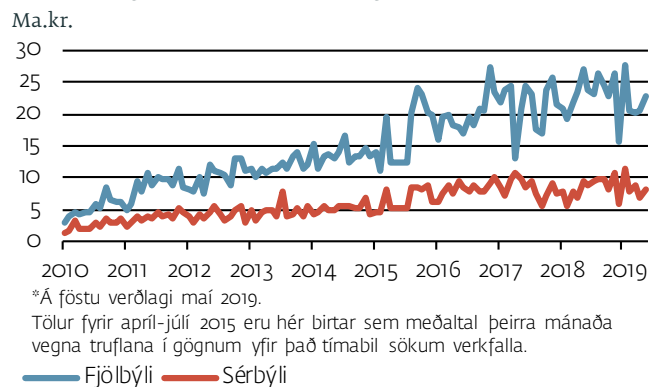
Ef horft er til mánaðarlegrar veltu fasteignamarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu mælist ríflega 6% veltuaukning í krónum talið fyrstu fimm mánuði þessa árs frá sama tímabili árið áður, sem er tæplega 3% raunaukning að teknu tilliti til verðbólgu og heildarfjöldi kaupsamninga verið nánast sá sami. Nánar tiltekið mælist fyrstu fimm mánuði ársins um 0,1% fjöldaaukning kaupsamninga á milli ára. Þar af hefur verið 6% aukning í fjölda seldra íbúða í sérbýli en 1,2% samdráttur í sölu íbúða í fjölbýli. Veltuaukning yfir umrætt tímabil mælist 13,4% miðað við fast verðlag á íbúðum í sérbýli en á sama tíma 0,6% samdráttur í veltu íbúða í fjölbýli.

12 mánaða hækkunarþróun á höfuðborgarsvæðinu eftir tegund íbúðar



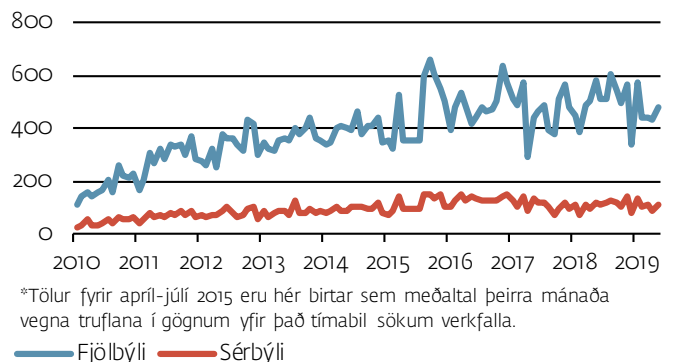
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Þróun mánaðarlegrar veltu fasteignamarkaðar á höfuðborgarsvæðinu eftir tegund íbúðar*



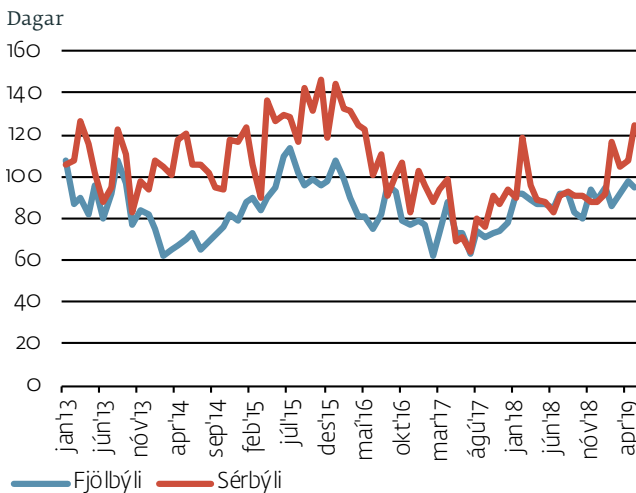
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Mánaðarlegur fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu eftir tegund íbúðar*



Heimild: Þjóðskrá Íslands

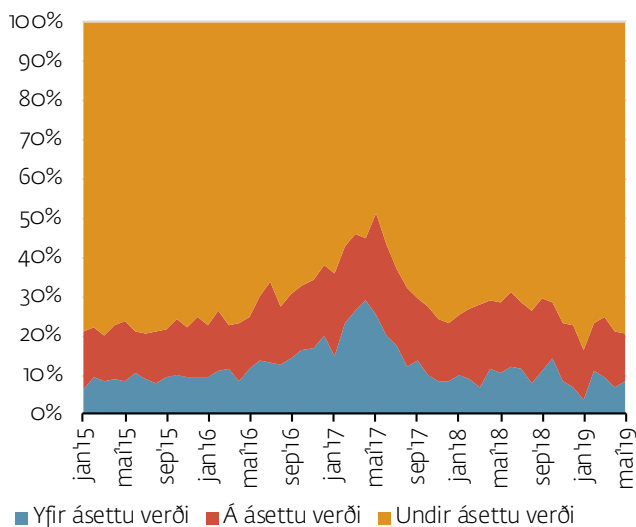
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu*



*Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Kaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu í saman- burði við ásett verð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgar- svæðinu um 100 dagar

Á sama tíma og aukning hefur orðið í fjölda seldra íbúða í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur meðalsölutími þeirra íbúða verið heldur að lengjast. Meðalsölutími þeirrar tegundar íbúða sem seldust frá janúar til maí voru 109 dagar samanborið við 96 daga yfir sama tímabil í fyrra.

Umræddar tölur benda til þess að framboð sérbýlisíbúða sem eru auglýstar til sölu hafi því aukist enn meira en hin aukna eftirspurn. Meðalsölutími íbúða í fjölbýli hefur aftur á móti lengst minna á milli ára.

Það sem af er ári hefur að meðaltali tekið 94 daga að selja fjölbýlisíbúð á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 89 daga á fyrstu fimm mánuðum ársins 2018. Meðalsölutími íbúða alls á höfuðborgarsvæðinu mældist 101 dagar í maí samanborið við 87 daga í sama mánuði í fyrra.

80% íbúða selst undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu

Um 80% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í maímánuði áttu sér stað undir ásettu verði og um 8% seldust á hærra verði en ásettu ef miðað er við verð í nýjustu fasteignaauglýsingu áður en kaupsamningur var undirritaður. Til samanburðar var hlutfall íbúða sem seldust undir ásettu verði um 71% í maí í fyrra og 11% yfir.

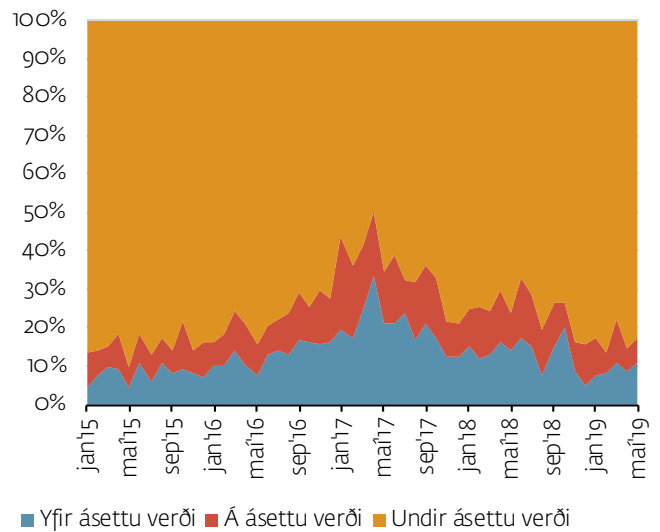
Fasteigna- markaður



Ef þessi þróun er nánar skoðuð eftir því hvort um sé að ræða íbúð í sérbýli eða fjölbýli er athyglisvert að sjá að það sem af er ári hafa sérbýlisíbúðir selst talsvert sjaldnar yfir ásettu verði en að meðaltali í fyrra. Um 9% þeirrar tegundar íbúða hafa selst yfir ásettu verði fyrstu fimm mánuði ársins samanborið við 14% yfir sama tímabil í fyrra og 13% á öllu árinu 2018. Ríflega 83% íbúða í sérbýli hafa selst undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu það sem af er ári samanborið við 74% yfir sama tímabil í fyrra og 76% allt árið 2018.

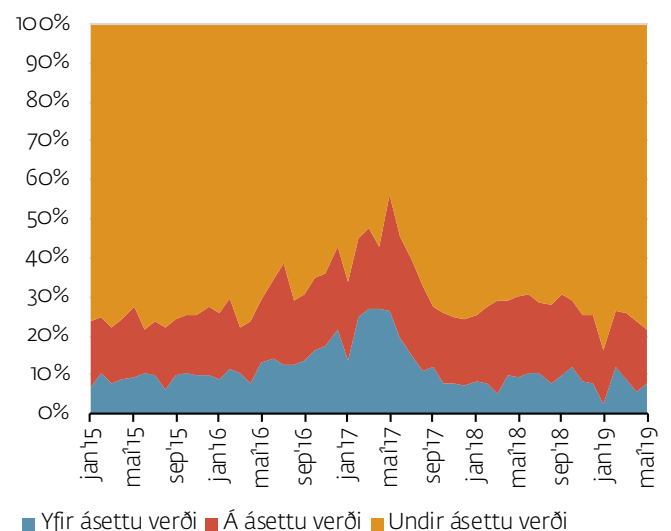
Nokkuð svipað hlutfall af íbúðum í fjölbýli hefur aftur á móti verið að seljast yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu það sem af er þessu ári og í fyrra eða um 8% af öllum þeim seldu íbúðum. Hins vegar hafa færri fjölbýlisíbúðir verið að seljast á ásettu verði en í fyrra. Hlutfall íbúða í fjölbýli sem hafa selst undir ásettu verði hefur hækkað úr 72% á árinu 2018 upp í 77% fyrstu fimm mánuði núliðandi árs.

Kaupverð íbúða í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

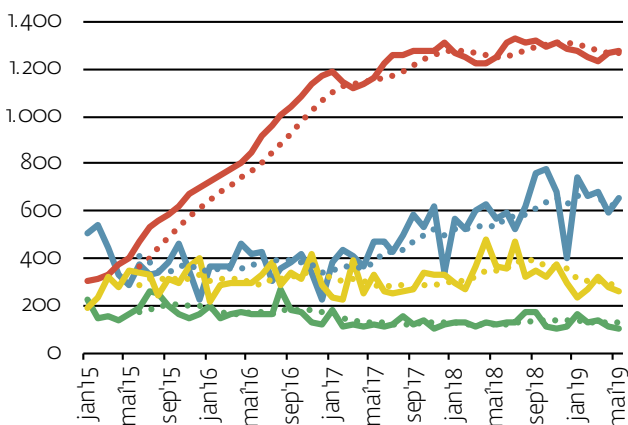
Kaupverð íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi fasteignaauglýsinga, leigusamninga, virkra íbúða á Airbnb og seldra íbúða*

- 1 til 3 herbergja íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



*Brotalínur sýna 6 mánaða hlaupandi meðaltal.

- Fasteignaauglýsingar
- Airbnb íbúðir
- Leigusamningar
- Seldar eignir

Heimild: AirDNA, Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Eru Airbnb-íbúðir að rata inn á fasteignamarkaðinn?

Nýjar tölur¹ Hagstofu um gistingu sýna fram á 29% fækkun í gistingu erlendra ferðamanna í gegnum vefsíður á borð við Airbnb. Í ljósi þeirrar fækkunar er áhugavert að skoða hvort framboð af litlum og meðalstórum íbúðum, sem oftast eru leigðar út í gegnum vefsíðuna, hafi minnkað og hvort vísbendingar séu um að íbúðirnar séu farnar að leita inn á langtímaleigumarkaðinn eða fasteignamarkaðinn.

Meðfylgjandi mynd sýnir þróun á framboði eins til þriggja herbergja íbúða á fasteigna- og leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu frá ársbyrjun 2015. Framboðið á fasteignamarkaði er mælt í fjölda fasteignaauglýsinga, á meðan langtímaleigumarkaðurinn er skoðaður út frá fjölda þinglýstra leigusamninga með útgáfudag í viðkomandi mánuði og skammtímaleigumarkaðurinn er skoðaður út frá fjölda Airbnb-íbúða sem boðnar eru til útleigu í fleiri en 20 daga að meðaltali í hverjum mánuði. Einnig er sýnd hér til viðmiðunar þróun í fjölda seldra eigna í umræddum stærðarflokkum á höfuðborgarsvæðinu.

Á myndinni sést hvernig fjöldi eins til þriggja herbergja Airbnb-íbúða hefur aukist töluvert á síðustu fjórum árum, þótt hægt hafi á aukningunni frá árinu 2017. Ekki má greina fækkun slíkra íbúða á skrá hjá Airbnb að undanfögnu þrátt fyrir nokkra aukningu í fasteignaauglýsingum fyrir íbúðir af þessari gerð á sama tíma. Ekki er þó hægt að draga sterkar ályktanir í þessu samhengi af þeirri hækkun þar sem margir aðrir þættir geta verið að verki. Þess má einnig geta að magn auglýsinga fylgir miklum sveiflum eftir því hvenær þykir hentugt að setja fasteign á sölu en gera má ráð fyrir að slíkt sé þó yfirleitt svipað á milli ára. Þannig geta sumar eignir komið aftur á skrá eftir nokkurra vikna fjarveru.

¹ Sjá nánar í frétt Hagstofu Íslands [hér](#).

Fasteigna- markaður



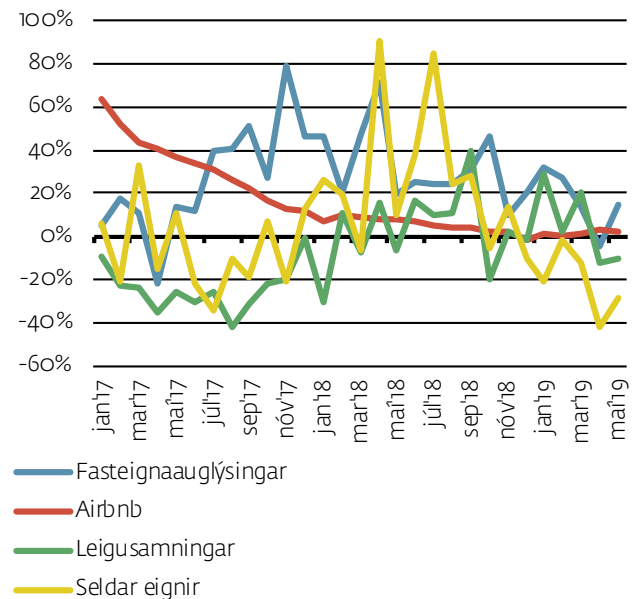
Ekki er hér unnt að greina aukningu á langtímaleigu eins til þriggja herbergja íbúða, en fjöldi þinglýstra leigusamninga slíkra íbúða hefur haldist tiltölulega stöðugur frá árinu 2017. Hins vegar eru fremur fáir samningar í hverjum mánuði, sem gerir það að verkum að hlutfallslegar breytingar geta sveiflast mikið. Til að mynda voru um 105 nýir leigusamningar í þessum flokki íbúða síðastliðinn maí, sem er tólf samningum færri en í maí í fyrra. Þetta samsvarar 10% fækkun milli ára.

Myndin hér til hliðar sýnir 12 mánaða þróun síðustu ára á þessum þremur mörkuðum, en á henni sést að fjöldi eins til þriggja herbergja íbúða á skrá hjá Airbnb, sem nær eingöngu eru notaðar í útleigu, var á fyrstu fimm mánuðum ársins nær óbreyttur frá sama tímabili í fyrra.

Líkt og myndirnar sýna eru ekki sterkar vísbendingar um að miklir flutningar hafi átt sér stað á umræddum íbúðum úr skammtímaleigu yfir á fasteigna- eða leigumarkaðinn það sem af er ári. Hins vegar verður að hafa í huga að mögulegt er að íbúðir haldist á skrá hjá Airbnb þrátt fyrir að vera á sama tíma auglýstar til langtímaleigu eða sölu.

Fjöldi fasteignaauglýsinga, leigusamninga, virkra íbúða á Airbnb og seldra íbúða

- 1 til 3 herbergja íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, 12 mánaða breyting



Heimild: AirDNA, Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leiguverð hækkar meira utan höfuðborgarsvæðisins

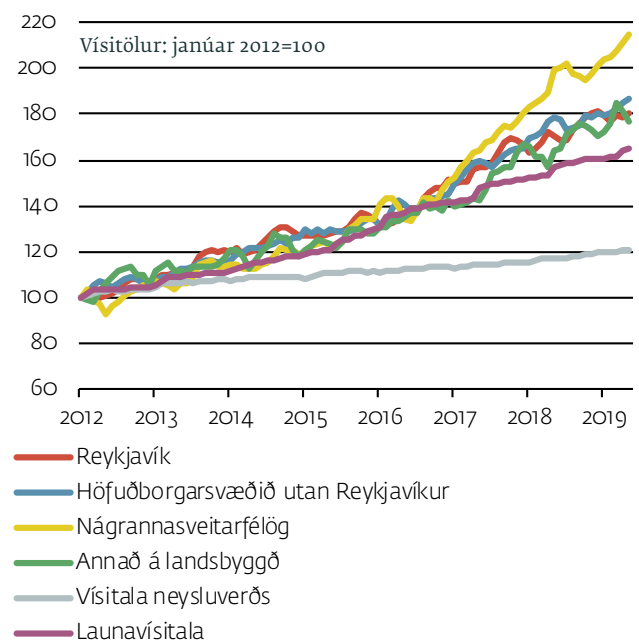
Árshækkun leiguverðs hefur farið lítillga hjaðnandi á flestum svæðum landsins eftir miklar hækkunir á árunum 2017 og 2018 en mælist þó töluverð víða um land. Í maí 2019 var árshækkun leiguverðs mest á landsbyggðinni og í nágrennasveitarfélögum¹ höfuðborgarsvæðisins eða um 7,9% samanborið við 5,8% hækkun í Reykjavík og 4,6% hækkun í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu utan Reykjavíkur. Þess má geta að vísitala² leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu sem Þjóðskrá Íslands gefur út sýnir að árshækkun leiguverðs í maí nemur um 4,8% á höfuðborgarsvæðinu.

Leiguverðspróun í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins sker sig töluvert úr hópi annarra sveitarfélaga hvað hækkunir varðar á síðustu tveimur árum en í júní 2017 náði árshækkunin á svæðinu hápunkti í 25,7% samanborið við 16,4% í Reykjavík á sama tíma.

Heildarhækkun leiguverðs í Reykjavík hefur verið um 80,4% frá því í janúar 2012 og hefur meðalhækkun verið um 8,8% á ári en mest hefur heildarhækkunin verið í nágrennasveitarfélögum eða um 115% og nemur meðalhækkunin á því svæði um 11,7% á ári hverju. Sveiflur hafa verið hvað mestar á þessu svæði en staðalfrávik nemur um 5,3% til samanburðar við 3,6% í Reykjavík og skýrast sveiflurnar að einhverju leyti af mismunandi fjölda leigusamninga á bakvið útreikninga.

Á öðrum svæðum á landsbyggðinni hefur heildarhækkunin ekki verið langt undan höfuðborgarsvæðinu og nemur um 77,2% frá árinu 2012 sem gerir meðalhækkun upp á 8,1% á ári hverju og staðalfrávik er um 4,8%.

Þróun leiguverðs eftir svæðum



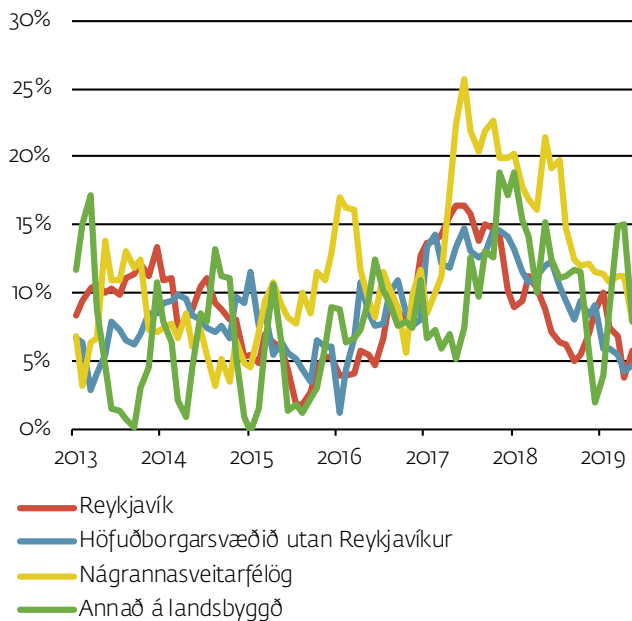
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eru hér skilgreind sem sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Árborg, Hveragerði og Ölfus.

² Aðferðafræði Þjóðskrár Íslands við útreikning á vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu er frábrugðin aðferðafræði hagdeildar ÍLS.

Leigumarkaður

Árshækkun leiguverðs eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hækkun leiguverðs enn töluvert umfram hækkun verðlags

Á sama tíma og leiguverð hefur hækkað mikið hefur heildarhækkun vísitölu neysluverðs verið einungis um 20,9% og hefur leiguverð því hækkað langt umfram verðlag á tímabilinu.

Það vekur athygli að 12 mánaða leiguverðshækkun í Reykjavík hefur verið hærri en 12 mánaða hækkun vísitölu neysluverðs allt tímabilið sem hér er til skoðunar fyrir utan júlí- og ágústmánuð árið 2015 eða samtals 45 mánuði í röð. Svipaða sögu er að segja um hin svæðin þó með örfáum undantekningum. Á sama tíma hefur vísitala launa hækkað um 65% á tímabilinu en þróunin síðustu rúmu tvö árin, eða frá ársbyrjun 2017, hefur gert það að verkum að leiguverðshækkunir hafa tekið vel fram úr launaþróun sem rímar ágætlega við viðhorf leigjenda um hátt leiguverð samkvæmt könnun sem greint verður betur frá hér að neðan.

Aðeins helmingur leigjenda telur sig búa við húsnæðisöryggi

Samkvæmt viðhorfskönnun sem framkvæmd var af fyrirtækinu Zenter og Íbúðalánasjóði í mars síðastliðnum og lesa má nánar um í skýrslu Íbúðalánasjóðs [hér](#) kemur fram að áberandi munur er á afstöðu þeirra sem búa í eigin húsnæði og þeirra sem eru á leigumarkaði varðandi það hvort þeir telji sig búa við húsnæðisöryggi eða ekki.

Einungis 51% þeirra sem leigja telja sig búa við húsnæðisöryggi á móti 94% þeirra sem búa í eigin húsnæði. Helsta ástæðan sem nefnd var er sú að fólk telur sig ekki hafa efni á leigu eða þykir verðið vera of hátt.

Leigumarkaður

Fólk telur að framboð af leiguhúsnæði hafi aukist

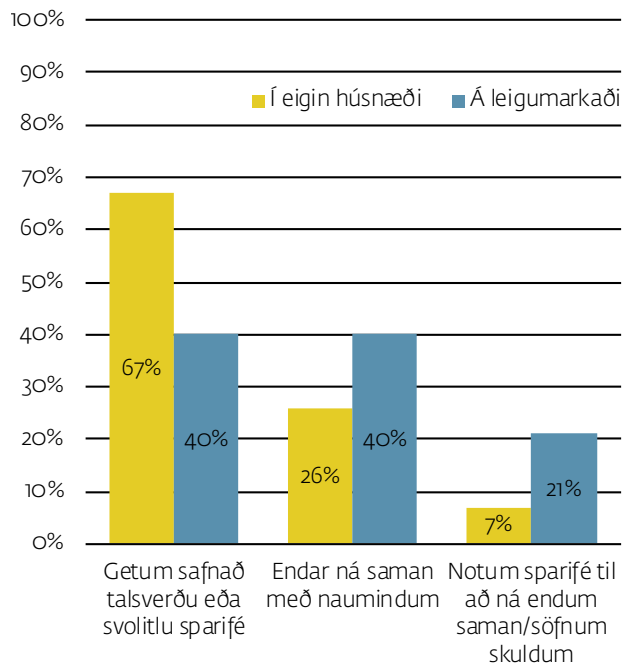
Framboð leiguhúsnæðis virðist hafa aukist lítillega á milli ára séu niðurstöður könnunarinnar bornar saman við niðurstöður frá fyrra ári. 10% svarenda telja framboð af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti sér og sinni fjölskyldu vera mikið í ár samanborið við 7% fyrir ári síðan. Munur er eftir búsetu en einstaklingar á höfuðborgarsvæðinu telja meira framboð af leiguhúsnæði vera til staðar þar en þeir sem búa fyrir utan höfuðborgarsvæðið. Hins vegar telja um 13% núverandi húsnæði ekki uppfylla helstu þarfir og var helsta ástæðan nefnd sú að íbúðin væri ekki nógu stór eða með nógu mörgum herbergjum.

Meirihluti telur óhagstætt að leigja

Þrátt fyrir vísbindingar um aukið framboð telur enn yfirgnæfandi meirihluti óhagstætt að leigja eða um 92% svarenda en á móti telja um 62% óhagstætt að kaupa íbúðarhúsnæði. Niðurstöður eru óbreyttar á milli ára.

Leigjendur telja fjárhagsstöðu heimilisins vera marktækt verri en þeir sem búa í eigin húsnæði. Yfir 20% þeirra sem eru á leigumarkaði segjast safna skuldum eða nota sparifé til að ná endum saman samanborið við 7% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Fjárhagur heimilisins



Heimild: Zenter (mars 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Vextir almennt farið lækkandi

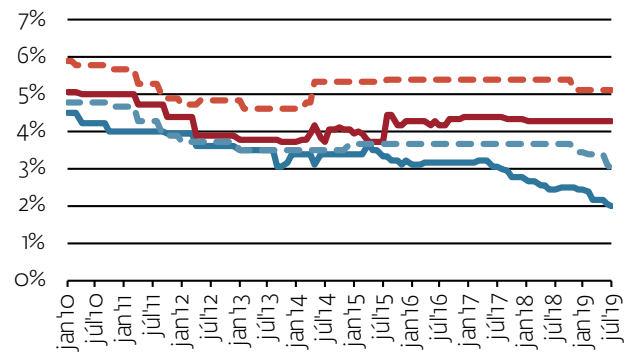
Lægstu vaxtakjör sem í boði eru á fasteignalánnum hafa almennt lækkað á bilinu 0,1 til 0,25 prósentustig frá síðasta mánuði í kjölfar 25 punkta stýrivaxtalækkunar Seðlabankans sem tilkynnt var nú í lok júní. Nánar tiltekið hafa lægstu kjör á verðtryggðum fasteignalánnum lækkað bæði innan lífeyrissjóðanna og bankanna um 0,1 prósentustig en lægstu kjörin á óverðtryggðum lánnum um 0,2 til 0,25 prósentustig.

Hagstæðustu vaxtakjör sem bjóðast á verðtryggðum fasteignalánnum innan lánakerfisins eru komin niður í 1,97% og 4,85% á óverðtryggðum lánnum.

Nafnvextir verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána

Til að bera saman þróun verðtryggðra og óverðtryggðra vaxtakjara er annaðhvort hægt að reikna út raunvexti óverðtryggðu lánanna og bera þá saman við nafnvexti verðtryggðra lána eða bæta verðbólgunni ofan á verðtryggðu vextina og bera saman við óverðtryggða nafnvexti. Á meðfylgjandi mynd má sjá síðarnefnda samanburðinn frá byrjun árs 2012 til og með júlí 2019. Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjörin sem í boði hafa verið á hinum almenna húsnæðislánamarkaði hverju sinni innan þessara tveggja lánaflokka.

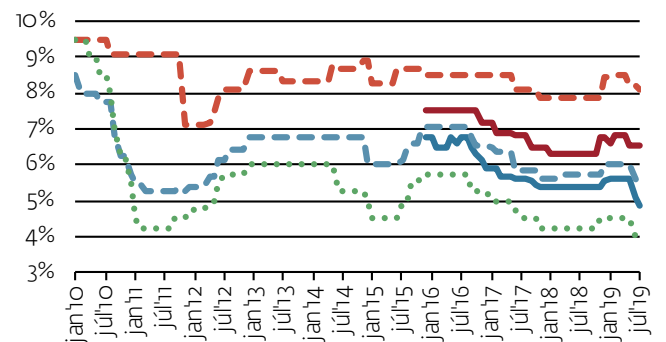
Verðtryggðir vextir



- Lægstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- Hæstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- - - Lægstu vaxtakjör í bankakerfinu
- - - Hæstu vaxtakjör í bankakerfinu

Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

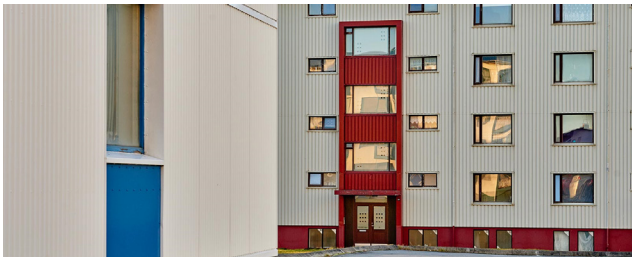
Óverðtryggðir vextir



- Lægstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- Hæstu vaxtakjör í lífeyrissjóðakerfinu
- - - Lægstu vaxtakjör í bankakerfinu
- - - Hæstu vaxtakjör í bankakerfinu
- Meginvextir Seðlabankans

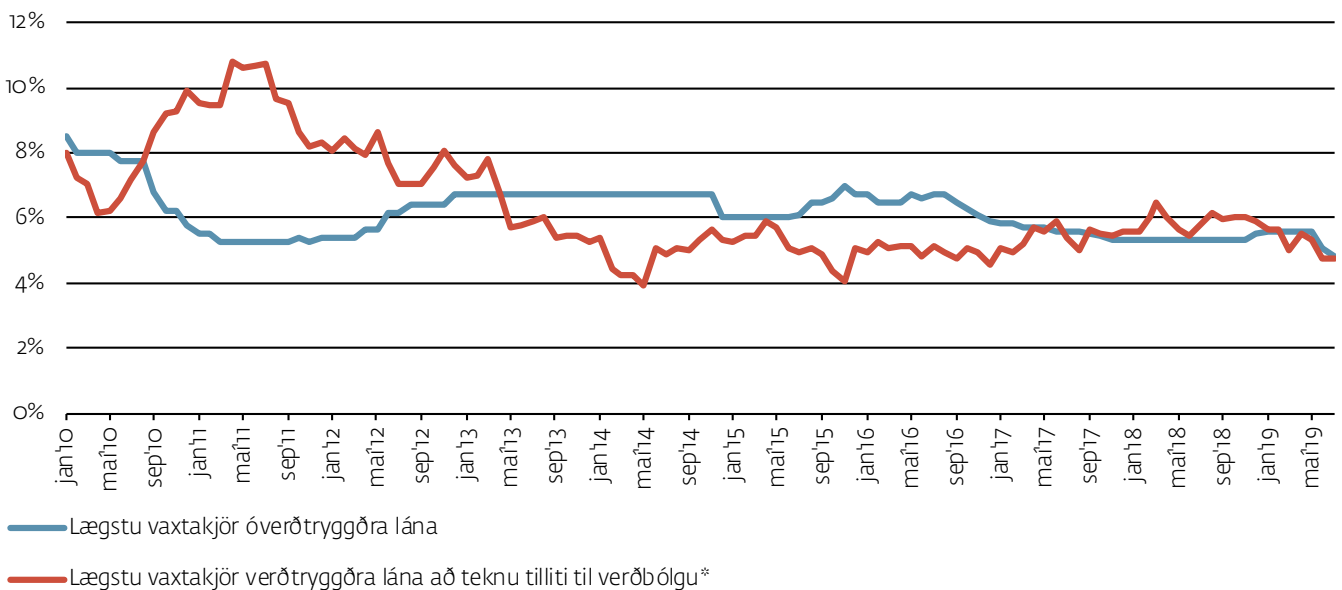
Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Líkt og sjá má á myndinni hér fyrir neðan hafa lægstu nafnvextir sem boðist hafa annars vegar á verðtryggðum fasteignalánnum og hins vegar óverðtryggðum þróast nokkuð vel í takti á undanförunum mánuðum ef tekið er mið af opinberum verðbólguþáttum 12 mánuði fram í tímann. Þó hafa lægstu verðtryggðu vextirnir mælst ívið hagstæðari það sem af er þessu ári en lægstu óverðtryggðu með hliðsjón af þessum mælikvarða en því var hins vegar ófugt farið allt árið 2018.

Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána



*M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir mars 2018- mars 2019 byggjast á verðbólguþáttum Seðlabankans úr Peningamálum 2019/1)

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Ný íbúðalán heimilanna

Heldur hefur dregið úr nýjum íbúðalánnum það sem af er þessu ári. Fyrstu fimm mánuði þessa árs hefur heildarupphæð nýrra lána numið um 188 milljörðum króna sem er um 3,9% lægri upphæð en yfir sama tímabil í fyrra. Ef þróun í fjárhæðum útlána er nánar skoðuð eftir tegund lána kemur í ljós um 21% aukning á milli ára í nýjum óverðtryggðum lánnum en 19% samdráttur í heildarfjárhæð nýrra verðtryggðra.

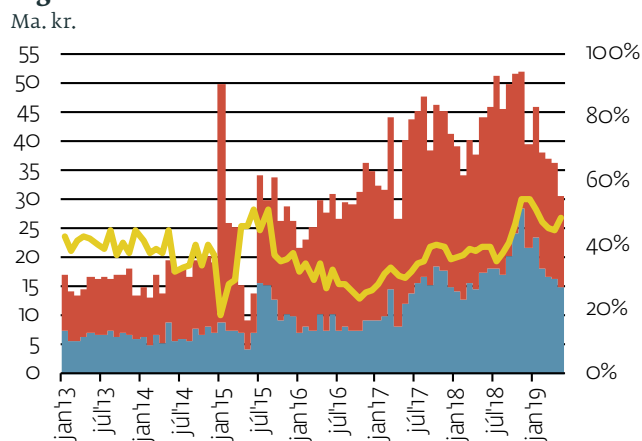
Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd varð talsverð aukning í nýjum óverðtryggðum lánnum frá síðari hluta ársins 2018 og fram í byrjun þessa árs. Frá því í janúar á þessu ári hefur hins vegar nokkuð dregið úr þeim útlánnum og til að mynda var heildarfjárhæð nýrra óverðtryggðra lána nú í maí rétt um helmingur þeirrar upphæðar sem lánuð var út til heimilanna í nóvember 2018.

Árlegur vöxtur húsnæðisskulda heimilanna hefur dregist ögn saman

Ef horft er til þróunar heildarstöðu útlána til heimilanna með veði í íbúð sést að heldur hefur dregið úr raunaukningu í þeim hluta skuldastöðu heimilanna á undanförunum mánuðum. Í lok maímánaðar ársins mældist þó raunbreyting útistandandi íbúðalána heimilanna um 5,9% frá sama tíma 2018 en til samanburðar var sú 12 mánaðabreyting um 7% í lok febrúar síðastliðnum.

Frá byrjun árs 2017 hefur heildarfjárhæð útistandandi fasteignalána heimilanna vaxið að raunvirði um 13,5%. Hins vegar var þróunin frá byrjun árs 2011 til loka 2016 ríflega 14,9% raunlækkun í útistandandi lánnum og útistandandi lán voru nú í lok maí um 3,5% lægri, miðað við fast verðlag, en í lok árs 2010.

Ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila eftir tegund lána*

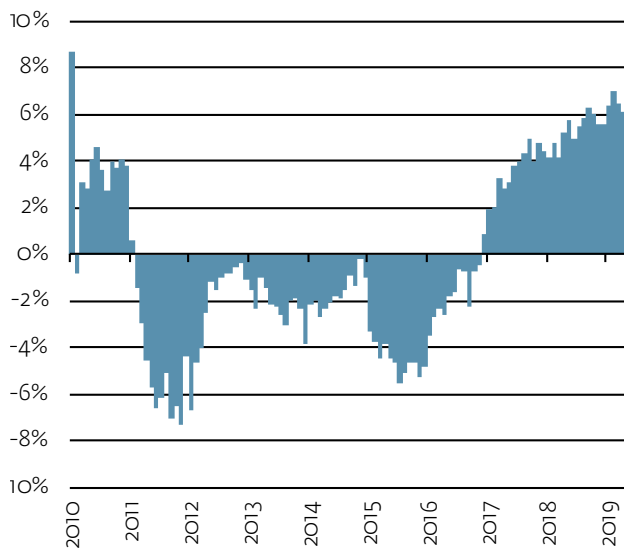


*Heildar mánaðarleg útlán (umfram- og uppgreiðslur ekki dregnar frá)

- Verðtryggð (v-ás)
- Óverðtryggð (v-ás)
- Hlutdeild óverðtryggðra lána í íbúðalánnum alls (h-ás)

Heimild: Seðlabanki Íslands

Ársbreyting í heildaríbúðalánnum heimila að raunvirði



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður



Lægri framleiðni en hraðari vöxtur hérlandis

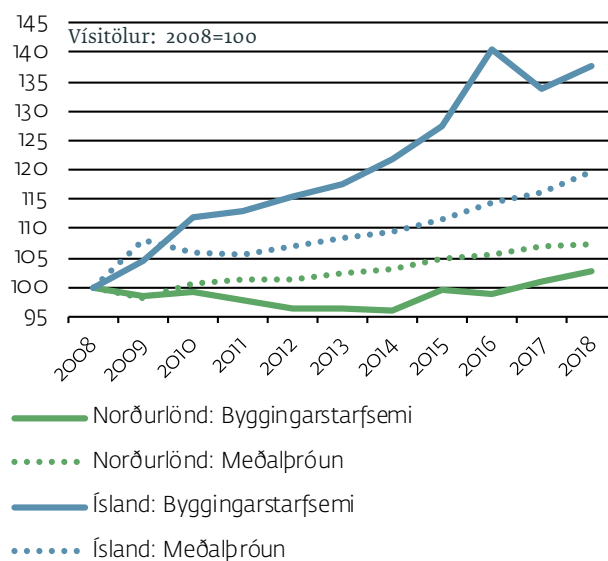
Framleiðni er mælikvarði á afköst og þau verðmæti sem skapast fyrir hverja unna stund. Meðfylgjandi mynd sýnir framleiðniþróun í byggingarstarfsemi á síðustu tíu árum í samanburði við þróun hagkerfisins í heild. Á henni sést að framleiðni vinnuafls í byggingarstarfsemi hefur aukist talsvert umfram meðalþróun hagkerfisins í heild frá árinu 2008.

Framleiðnivöxturinn hér á landi hefur verið töluvert hraðari en að meðaltali á hinum Norðurlöndunum síðustu árin. Á meðan íslensk fyrirtæki í byggingarstarfsemi hafa aukið framleiðni sína um tæp 38% frá árinu 2008, hefur samsvarandi aukning í Danmörku, Svíþjóð, Noregi og Finnlandi einungis verið tæp 3% að meðaltali.¹

Byggingariðnaðurinn á Íslandi er einnig sérstakur að því leyti að framleiðniaukning innan hans hefur verið hraðari en framleiðniþróun hagkerfisins alls. Á hinn bóginn hafa fyrirtæki í byggingarstarfsemi á hinum Norðurlöndunum aukið framleiðni sína hægar en önnur fyrirtæki að meðaltali þar.

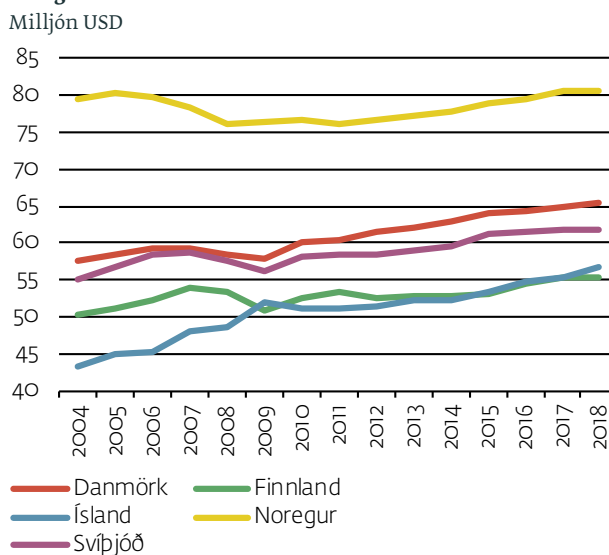
Ein skýring á þeim mikla mun í framleiðnivexti milli Íslands og hinna Norðurlandanna síðustu ára er sú að hagkerfi þeirra hefur mögulega verið í meira jafnvægi á tímabilinu og hér hafa verið miklar verðhækkningar í uppsveiflunni á síðastliðnum árum. Þrátt fyrir hraða þróun í framleiðni vinnuafls hérlandis munar enn miklu á heildarframleiðni í Noregi, Danmörku og Svíþjóð, eins og sjá má á mynd hér til hliðar.

Framleiðni vinnuafls á Íslandi og hinum Norðurlöndunum



Heimild: OECD, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Framleiðni vinnuafls á Norðurlöndum - Verg landsframleiðsla á vinnustund



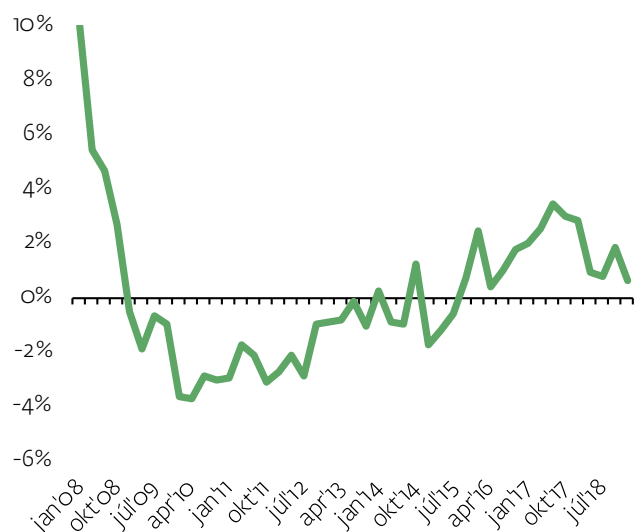
Heimild: OECD, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Þess ber þó að geta að nokkur munur er á milli einstaka Norðurlanda í framleiðniþróun byggingageirans þótt meðaltal mælist um 3% hjá þeim þjóðum utan Íslands.

Byggingamarkaður

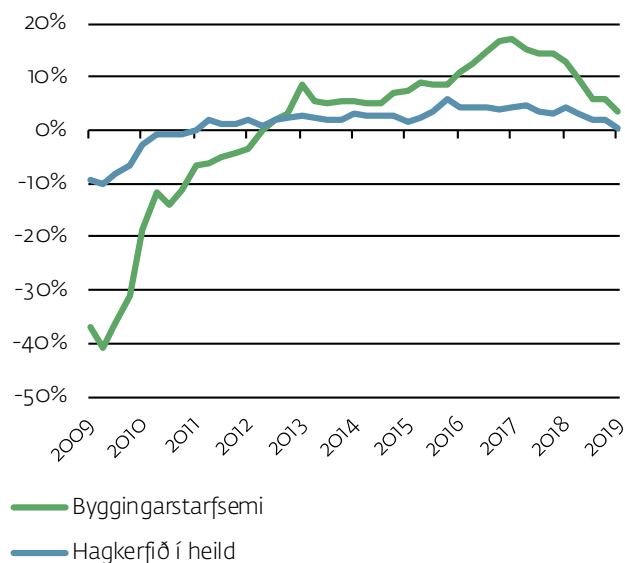
Vinnustundir á hvern starfandi í byggingarstarfsemi

- Frávik frá heildarþróun



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

12 mánaða breyting í fjölda starfa í byggingarstarfsemi og hagkerfinu í heild



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Framleiðnin minnkaði með aukinni starfsemi

Þrátt fyrir að hafa vaxið hratt á undanförunum árum tók framleiðni vinnuafls í byggingarstarfsemi skarpa dýfu árið 2017 og lækkaði um tæp 5% á einu ári. Lækkunin varði þó stutt, en framleiðni vinnuafls í greininni jókst á nokkurn veginn sama hraða í fyrra og í öðrum atvinnugreinum. Þessi lækkun átti sér stað á sama tíma og starfsfólki í byggingariðnaði tók að fjölga og hver starfsmaður fór að vinna meira, en framleiðnin tók aftur að aukast þegar fjölgun starfa og tímafjöldi fór að hreyfast í takt við heildarþróun hagkerfisins.

Ef horft er til meðalvinnutíma hvers starfsmanns í byggingariðnaði sést hvernig hann hefur aukist miðað við heildarþróun hagkerfisins frá árinu 2010. Líkt og myndin hér til hliðar sýnir hafa vinnustundir í byggingargeiranum verið yfir meðaltali frá árinu 2015, en nýtingin náði hámarki árið 2017. Í fyrra minnkaði hún svo og voru meðalvinnustundir starfsmanna í byggingariðnaði sambærilegar meðalvinnustundum hagkerfisins alls.

Samhliða því að hver starfsmaður í byggingariðnaði bætti við sig vinnustundum hefur störfum í greininni fjölgað á hverjum ársfjórðungi síðan um haustið árið 2012, eins og sjá má á neðri myndinni hér til hliðar. Mest var fjölgunin árið 2016, en dregið hefur jafnt og þétt úr henni síðan þá.

Þessar hreyfingar eru í samræmi við kenningar um minnkandi jaðarframleiðni vinnuafls. Stóraukning í íbúðaruppbyggingu á árunum 2016-2017, sem var keyrð áfram af fleiri ráðningum og meiri vinnu á hvern starfsmann, gæti hafa leitt til minnkandi framleiðni, þar sem nýir starfsmenn og starfsmenn í yfirvinnu eru mögulega ekki jafnafkastamiklir og aðrir.

Byggingamarkaður

Óbreytt ástand

Tölur um veltu byggingariðnaðarins benda til þess að töluvert hafi hægt á þeim vexti greinarinnar sem átt hefur sér stað á undanförunum misserum. Þróunina má sjá á mynd hér til hliðar, en þar er árstíðaleiðrétt velta sýnd í fjórum atvinnugreinarflokjum sem tengjast byggingariðnaði og mannvirkjagerð.¹

Hagdeild Íbúðalánasjóðs skoðaði sama málaflokk í mánaðarskýrslu sinni í apríl síðastliðnum og innihélt skýrslan upplýsingar um þróunina til ársloka 2018. Nú hefur Hagstofan birt tölur fyrir fyrstu fjóra mánuði þessa árs, en samkvæmt þeim hefur veltan nánast staðið í stað síðan þá, sé tekið tillit til árstíðasveiflna. Á fyrstu tveimur VSK-tímabilum ársins lækkaði veltan í greininni lítilla að raunvirði, um 0,1 % í janúar-febrúar og 1,5% í mars-apríl.

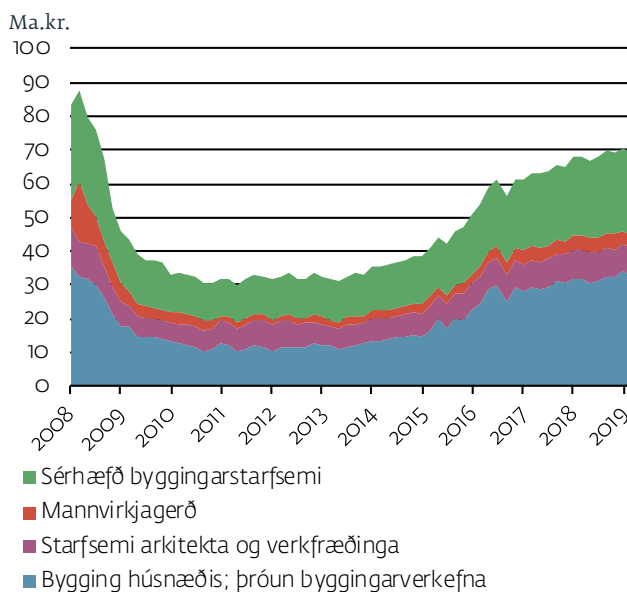
Þróunin er í samræmi við önnur fyrirtæki í hagkerfinu, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.² Líkt og hjá fyrirtækjum í byggingariðnaði hefur heildarvelta í hagkerfinu öllu haldist nokkurn veginn óbreytt það sem af er ári.

Þetta er í andstöðu við þróun byggingariðnaðarins á árunum 2015 og 2016, þar sem veltan í greininni jókst mun hraðar en hjá öðrum fyrirtækjum. Á þeim árum mældist 12 mánaða breyting milli VSK-tímabilanna febrúar-mars um þriðjung, til samanburðar við aðeins 1,9% aukningu á síðustu 12 mánuðum

¹ Um er að ræða flokka 41 (byggingu húsnæðis, þróun byggingarverkefna), 42 (mannvirkjagerð) 43 (sérhæfða byggingarstarfsemi) og 71 (starfsemi arkitekta og verkfræðinga).

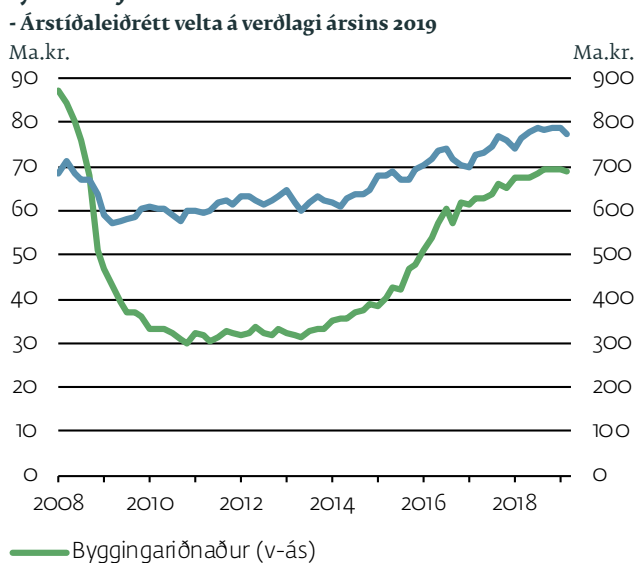
² Hagstofan birtir virðisaukaskattskylda veltu fyrirtækja alls tímabundið án veltu í lyfjaframleiðslu þar til búið verður að yfirfara og sannreyna gögn í þeirri atvinnugrein.

Velta í byggingariðnaði eftir VSK-tímabilum - Árstíðaleiðrétt velta á verðlagi ársins 2019



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Velta í byggingariðnaði samanborið við veltu fyrirtækja alls



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður



Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í maí var rúmlega 530 milljónir kr.¹

Fjöldi umsókna að baki greiddum húsnæðisbótum í mars voru 15.897 talsins sem eru 18 fleiri en í apríl. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 33.542 kr. sem er mjög áþekk meðalfjárhæðinni mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í mars var 134.663 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Apríl 2019	Maí 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	533.086.525 kr.	530.044.881 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.879	15.897
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	367.903 kr.	367.508 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	840.887 kr.	840.187 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	33.572 kr.	33.342 kr.
Meðalleigufjárhæð	133.909 kr.	134.663 kr.

¹ 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.



Íbúðalána
sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Jónas Atli Gunnarsson (jonas.atli@ils.is)

Ólafur Sindri Helgason (olafur.sindri@ils.is)

Útgáfudagur:

9. júlí 2019

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.