

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Íbúðaverð hækkar nú mest á landsbyggðinni

Í ágúst var árshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 2,4% ef miðað er við vísitölu paraðra íbúðaviðskipta sem reiknuð er af hagdeild. Á fyrstu 8 mánuðum ársins mælist hækkun vísitölnunnar á höfuðborgarsvæðinu alls um 0,5%. Þar af hefur vísitala paraðra viðskipta miðsvæðis, þ.e. í Reykjavík vestan Elliðaáa ásamt Seltjarnarnesinu,¹ hækkað um 0,1% en í öðrum hverfum höfuðborgarsvæðisins um 0,7%.²

Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins mælist árshækkun íbúðaverðs nú 6,3% og frá upphafi þessa árs hefur íbúðaverð innan þeirra sveitarfélaga að meðaltali hækkað um 4,6%.³ Annars staðar á landsbyggðinni mælist árshækkun íbúðaverðs um 3%. Hins vegar mælast hækkanir þar fyrstu 8 mánuði ársins umfram 12 mánaða taktinum, eða um 3,7%.

Fyrstu árin eftir kreppuna tóku íbúðaverðshækkanir almennt fyrir við sér á höfuðborgarsvæðinu en á öðrum svæðum á landinu. Innan höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð meira miðsvæðis en í úthverfum. Á árunum 2016 og 2017 byrjaði þetta að breytast og frá og með ágúst 2017 hefur 12 mánaða hækkun íbúðaverðs verið minnst í Reykjavík vestan Elliðaáa og á Seltjarnarnesi af þeim markaðssvæðum sem hér hafa verið nefnd.

Verðhækkanir í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarinnar tóku verulega við sér frá síðari hluta ársins 2016 og fram á byrjun árs 2018 en hæst mældist 12 mánaða takturinn ríflega 32% í júní 2017, samanborið við 22% hækkun á höfuðborgarsvæðinu alls í sama mánuði.

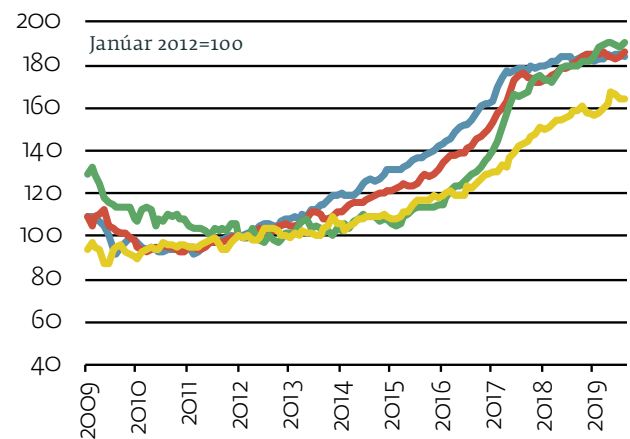
¹ Nánar tiltekið póstnúmerum 101-108 og 170.

² Til samanburðar mælist árshækkun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, sem gefin er út af Þjóðskrá, um 3,6% í ágúst og hefur hækkað um 1,4% á fyrstu 8 mánuðum þessa árs. Ítarlega er fjallað um vísitölu paraðra íbúðaviðskipta og muninn á henni og vísitölu íbúðaverðs í [mánaðarskýrslu júní 2018](#).

³ Nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eru sveitarfélögin á Suðurnesjum, Akranes, Ölfus, Árborg og Hveragerði.

Vísitölur paraðra íbúðaviðskipta

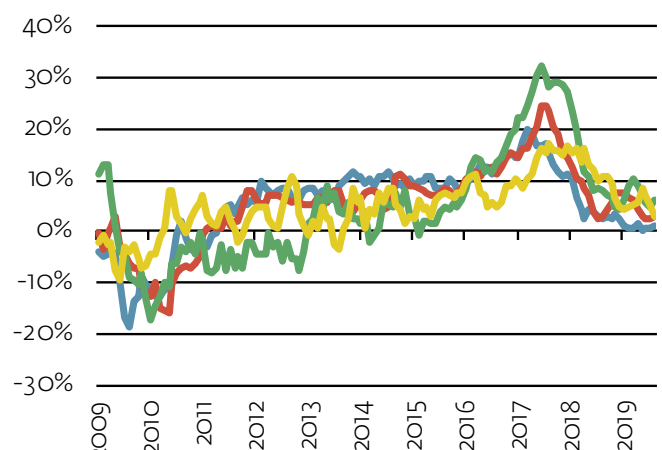
-Hlaupandi þriggja mánaða meðaltöl



— Reykjavík vestan Elliðaáa og Seltjarnarnes
— Annað á höfuðborgarsvæðinu
— Nágrannasveitarfélög
— Annað á landsbyggð

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

12 mánaða taktur vísitalna paraðra íbúðaviðskipta

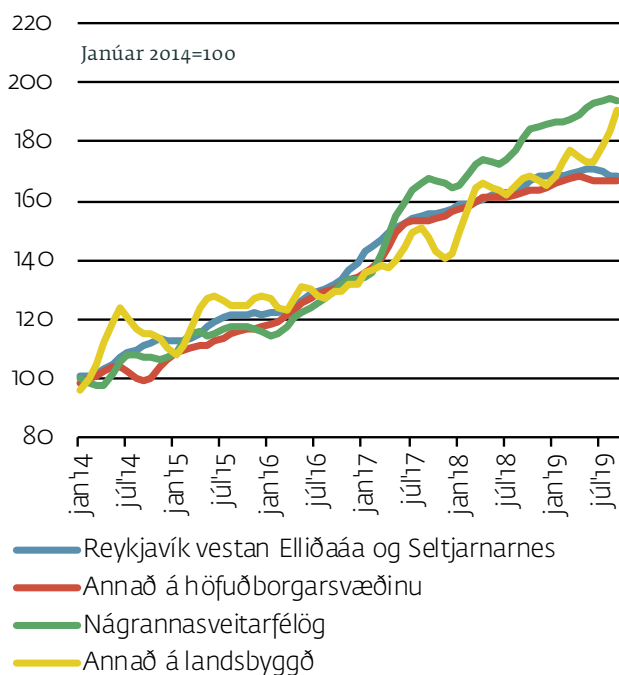


— Reykjavík vestan Elliðaáa og Seltjarnarnes
— Annað á höfuðborgarsvæðinu
— Nágrannasveitarfélög
— Annað á landsbyggð

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Vísitölur ásetts verðs

-Hlaupandi 3ja mánaða meðaltöl



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Á fyrstu 8 mánuðum þessa árs mælist hækkun íbúðaverðs hins vegar einungis umfram 12 mánaða hækkunina annars staðar á landsbyggðinni líkt og áður hefur komið fram.

Ásett verð íbúða farið ögn lækkandi á höfuðborgarsvæðinu frá því í maí síðastliðnum

Vísitala ásetts verðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild Íbúðalánasjóðs, hefur alls lækkað um 1% frá því að hafa náð sínum hæsta punkti í maí síðastliðnum. Árshækkun vísitölunnar mælist fyrir nýliðinn septembermánuð 2,5%, samanborið við 4,7% árshækkun frá maí 2018 til maí á þessu ári.

Ef sú þróun er borin saman eftir hverfum innan höfuðborgarsvæðisins ætti ekki að koma á óvart, í ljósi áður nefndrar þróunar kaupverðs, að lækkun í vísitölu ásetts verðs megi fyrst og fremst reka til lækkana miðsvæðis.

Frá maí mánuði hefur vísitalan lækkað um 2,2% í Reykjavík vestan Elliðaáa og á Seltjarnarnesi en í öðrum hverfum höfuðborgarsvæðisins mælist yfir sama tímabil 0,1% hækkun vísitölunnar. Ef horft er til síðastliðinna 12 mánaða hefur vísitalan staðið í stað ef horft er til pósthúsnæðis 101-108 ásamt 170 en lækkað um 1,8% annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Til samanburðar mældist 5,1% hækkun miðsvæðis á móti 3,7% hækkun annars staðar frá maí 2018 til maí á þessu ári.

Hækkunir á ásettu verði íbúðarhúsnæðis hafa á undanförunum mánuðum verið áberandi mestar utan höfuðborgarsvæðisins og nærliggjandi sveitarfélögum þess. Frá því í maí síðastliðnum hefur vísitala ásetts verðs lækkað um 16,5% annars staðar á landinu en á umræddum svæðum og um 17,7% frá því í september í fyrra.

Fasteigna- markaður



Líkt og sjá má á myndinni á síðunni hér á undan hafa þó verið í gegnum tíðina áberandi mestar sveiflur innan þessa markaðssvæðis (annað á landsbyggð) og þar með örugglega mesta óvissan í mælingunum af þeim svæðum sem hér hefur verið fjallað um. Má bæði rekja þessar sveiflur til þess að í þeim flokki hefur að jafnaði verið áberandi minnst framboð af íbúðum til sölu af þeim fjórum sem hér eru taldir upp (að meðaltali 15% til 50% af nýju framboði hinna svæðanna) og einnig til þess að umræddur flokkur nær til margfalt víðfeðmari og ólíkari svæða en hinir þrír. Þó er ljóst að meiri hækkningar hafa almennt átt sér stað á ásettu verði íbúða á undanförmu ári út fyrir suðvesturhorn landsins en innan þess.

Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur vísitala ásetts verðs hækkað um 0,6% frá því í maímánuði og um 7,1% á undanförmum 12 mánuðum.

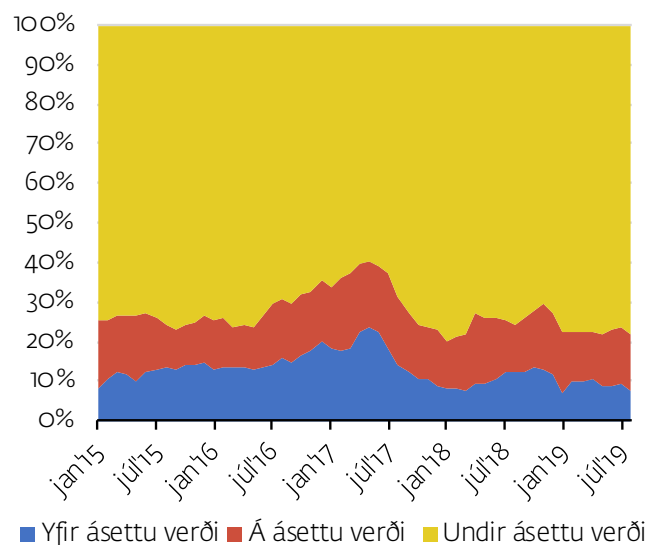
6% íbúða seldust yfir ásettu verði í ágúst

Um 82% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu var undir ásettu verði í ágúst samanborið við 77% í júlí, ef miðað er við verð í síðustu fasteignaauglýsingu áður en kaupsamningur var undirritaður. Um 6% viðskipta í ágúst voru yfir ásettu verði, en frá upphafi þessa árs hefur hlutfall viðskipta yfir ásettu verði að meðaltali verið 8%.

Í ágúst voru 80% íbúðaviðskipta miðsvæðis undir ásettu verði og 13% íbúða seldust á ásettu verði, samanborið við 83% og 11% annars staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Kaupverð íbúða í Reykjavík vestan Elliðaána og á Seltjarnarnesi í samanburði við ásett verð

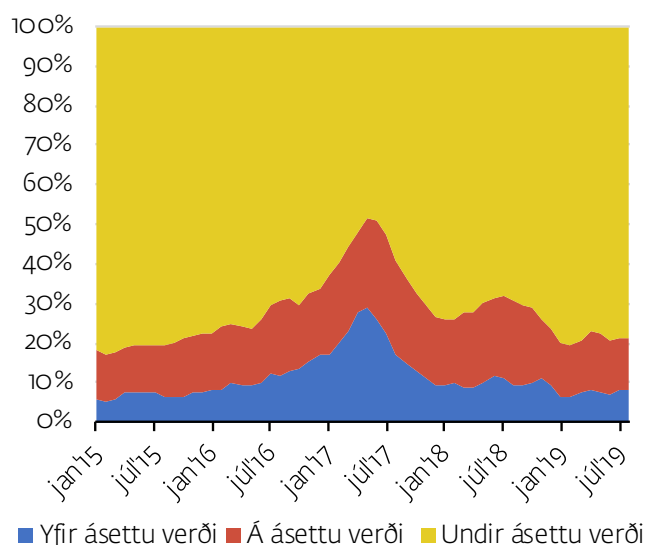
-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Kaupverð íbúða annars staðar á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð

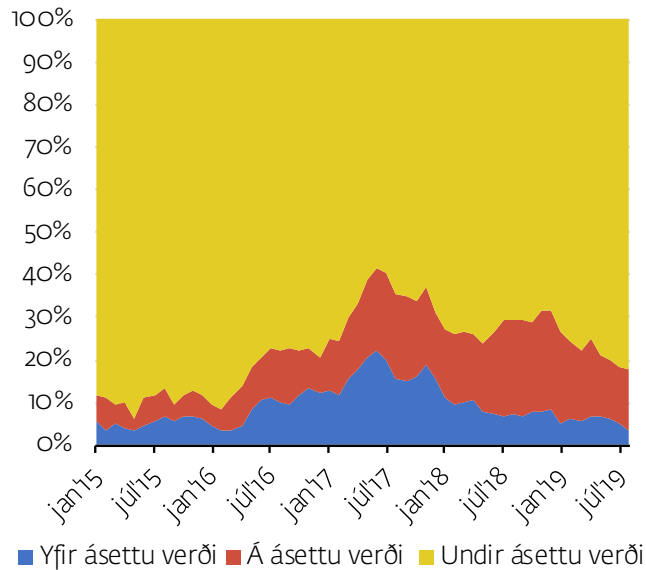
-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Kaupverð íbúða í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins í samanburði við ásett verð

-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



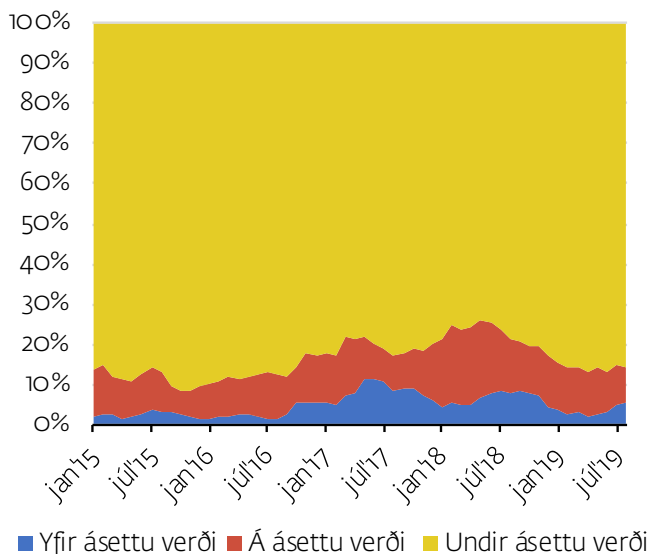
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru í ágúst um 5% íbúðaviðskipta yfir ásettu verði, sem er aukning frá mánuðinum á undan og nokkurn vegin á pari við meðalhluftalið það sem af er þessu ári. 86% allra íbúðaviðskipta í þeim sveitarfélögum voru undir ásettu verði í ágúst en það eru um 6 prósentustigum hærra hlutfall en verið hefur að meðaltali það sem af er ári.

Á öðrum svæðum í landinu voru um 7% íbúðaviðskipta yfir ásettu verði í ágúst mánuði, sem er sama hlutfall og í mánuðinum á undan en 3 prósentustigu yfir meðaltali ársins. 80% allra íbúðaviðskipta í þeim sveitarfélögum voru undir ásettu verði í ágúst en það eru um 6 prósentustigum lægra hlutfall en verið hefur að meðaltali á árinu.

Kaupverð íbúða annars staðar á landinu í samanburði við ásett verð

-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fasteigna- markaður



Meðalsölutími íbúða farið lækkandi frá í maí

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu í ágúst mældist 88 dagar sem er um 13 dögum styttri tími en í maí síðastliðnum.¹ Líkt og fjallað var um í mánaðarskýrslu september mánaðar hafði meðalsölutími nýrra íbúða lengst töluvert á höfuðborgarsvæðinu á síðustu tveimur árum, úr 129 dögum í júlí 2017 upp í 214 daga í júlí síðastliðnum.

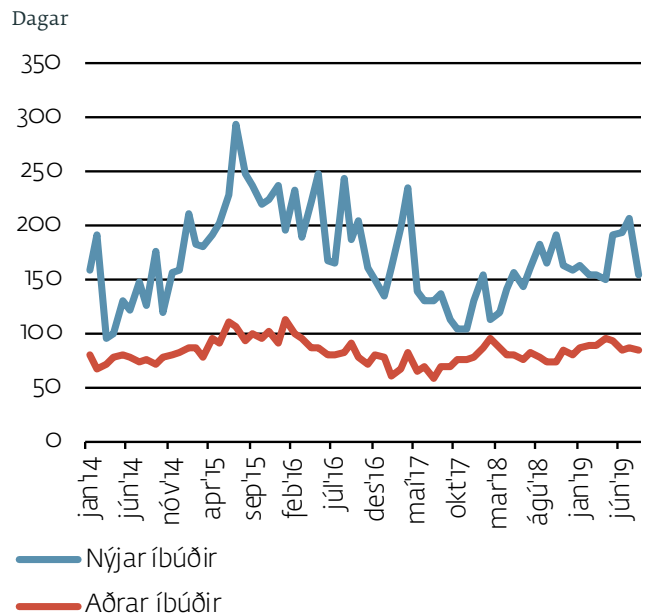
Hins vegar mælist nokkur viðsnúningur í þeirri þróun fyrir ágúst mánuð þegar meðalsölutími þeirra nýbygginga sem seldust þá voru 154 dagar. Ólíkt mælingum fyrir júní og júlí voru nýbyggingar því megin áhrifavaldar lækkunarinnar á meðalsölutíma í ágúst mánuði.

Ef horft er til meðalsölutímans eftir þeim markaðssvæðum sem hér hefur verið fjallað um sést að sá tími hefur almennt verið að styttest bæði miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu sem og í öðrum hverfum. Frá því í maí hefur meðalsölutíminn þó lækkað meira miðsvæðis en annar staðar á höfuðborgarsvæðinu, þó hann mælist enn ívið hærri á fyrr nefnda svæðinu.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hefur meðalsölutíminn verið á undanfögnu að lækka mest utan höfuðborgarsvæðisins og nærliggjandi sveitarfélögum þes s þó að hann mælist þar enn hæstur af umræddum markaðssvæðum. Í mars síðastliðnum mældist sá tími um 174 dagar að meðaltali en var kominn niður í 138 daga í ágúst. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur meðalsölutíminn hins vegar farið ögn hækkandi frá því í maímánuði og mælist nú um 105 dagar sem er nokkurn veginn sami tími og meðaltal ársins.

¹ Meðalsölutími er meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður.

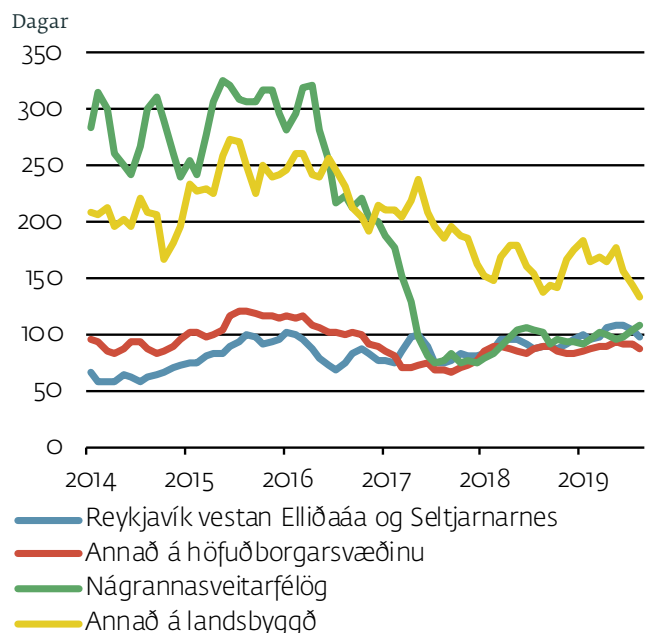
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

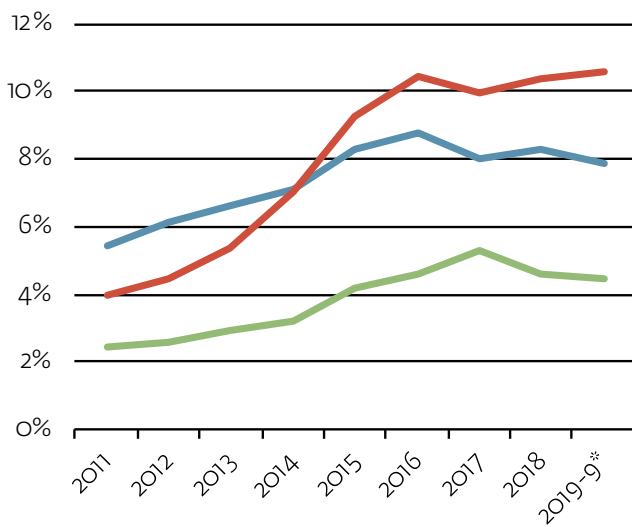
Meðalsölutími íbúða

-3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi kaupsamninga í hlutfalli við íbúðafjölda



* Fyrstu 9 mánuðir ársins 2019 uppreiknaðir í ársveltu

- Höfuðborgarsvæðið
- Nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðis og Akureyri
- Annað á landsbyggð

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Viðskiptum með íbúðir hefur fjölgað í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins það sem af er ári

Ef horft er til fjölda kaupsamninga varðandi íbúðarhúsnæði hefur sá heildarfjöldi alls dregist saman um 4,3% á fyrstu 9 mánuðum ársins frá sama tímabili í fyrra. Fjöldi viðskipta með íbúðir á almennum markaði hefur þar af dregist saman um 6,8% milli ára á höfuðborgarsvæðinu Það sem af er ári hefur íbúðaviðskiptum á almennum markaði hins vegar fjölgað um 25% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og nánast staðið í stað að meðaltali í öðrum sveitarfélögum landsins.

Ef horft er til einstaka sveitarfélaga innan höfuðborgarsvæðisins hefur fjöldi kaupsamninga aukist um 12% í Kópavogi á fyrstu 9 mánuðum ársins frá sama tímabili í fyrra en dregist saman um 5% í Reykjavík og 25% í Garðabæ.

Leigumarkaður

Samanburður á þróun leiguverðs eftir landsvæðum

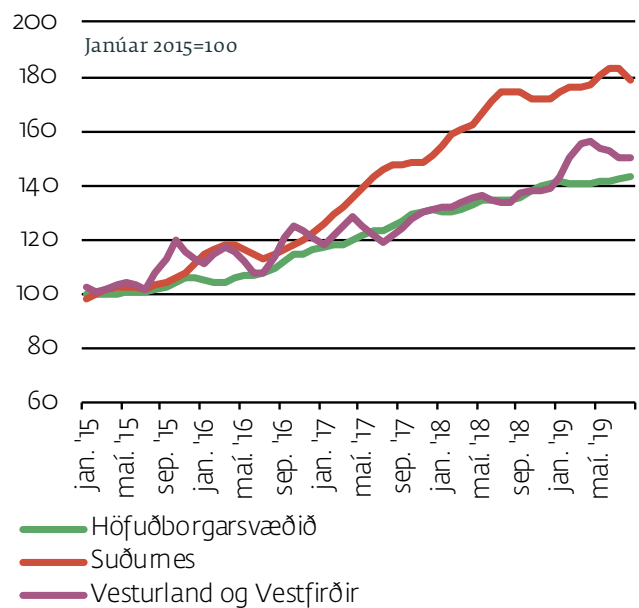
Dregið hefur úr árshækkun á leiguverði á undanförunum tveimur ársfjórðungum eftir kröftugan vöxt árin 2016 og 2017. Það á sérstaklega við um á Suðurnesjum þar sem leiguverð mældist 0,9% lægra nú en á sama tíma í fyrra eftir verulegar hækkanir undanfarin ár. Leiguverð er þó um 34% hærra þar en það var fyrir tveimur árum.

Á höfuðborgarsvæðinu, sem telur um 2/3 af leigumarkaðnum, nam árshækkunin um 5,2% sem er svipað og hefur verið frá því á öðrum ársfjórðungi. Leiguverð hefur því haldið áfram að hækka umfram almennt verðlag, en til samanburðar mældist verðbólga 3,0% í september síðastliðnum.

Ekkert lát virðist hins vegar vera á hækkun leiguverðs á Suðurlandi en ársvöxturinn nemur nú um 17,2% og hækkunin undanfarin 2 ár nemur 37,5%.

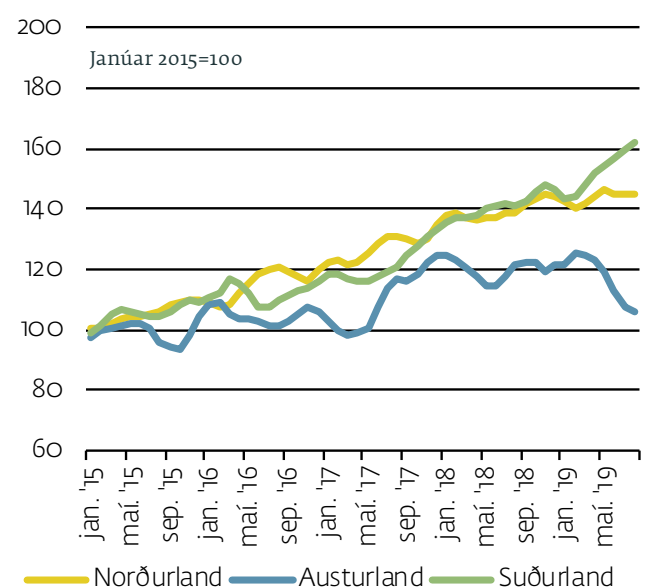
Á Austurlandi hefur leiguverð lækkað um 14,0% á undanförunum 12 mánuðum. Leiguverð þar er nú aðeins 7% hærra en það var í byrjun árs 2015 en þess ber að geta að gögnin byggja á fáum samningum og leiguverð sveiflast því mikið í mælingum. Á Vesturlandi mælist árshækkun leiguverðs um 9,6%.

Þróun á vísitölu leiguverðs eftir landsvæðum -3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

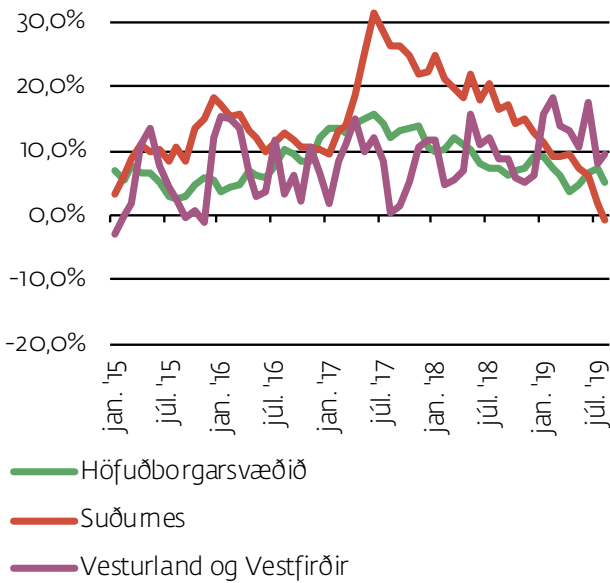
Þróun á vísitölu leiguverðs eftir landsvæðum -3ja mánaða hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður

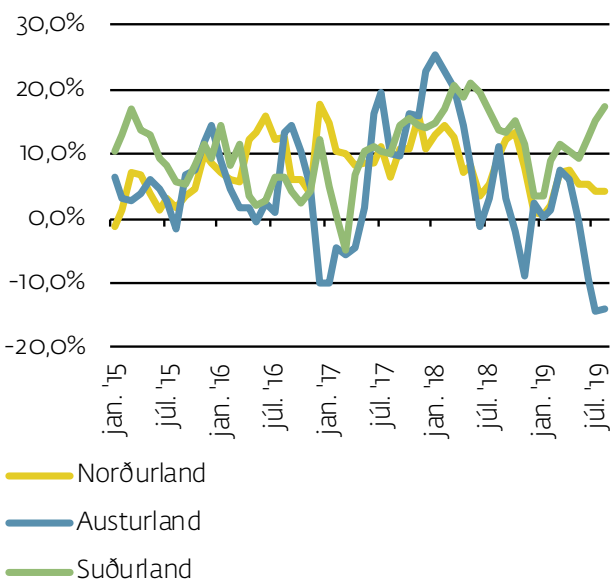
Árshækkun leiguverðs eftir landshlutum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þegar horft er yfir lengra tímabil, aftur til ársins 2015, hefur hækkun leiguverðs verið langmest á Suðurnesjum og langminnst á Austurlandi en á öðrum landshlutum hefur þróunin verið nokkuð svipuð.

Árshækkun leiguverðs eftir landshlutum



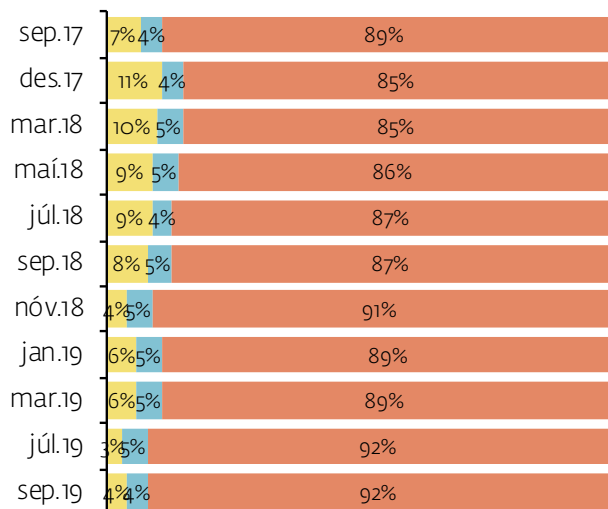
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður



Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir þér fasteign á næstu 6 mánuðum?

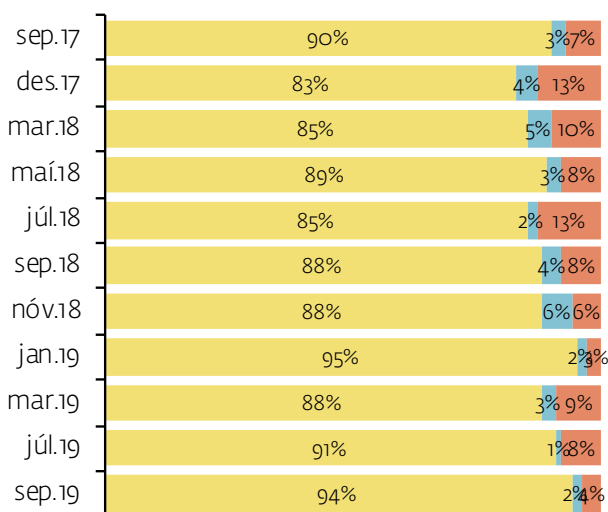
-Einstaklingar sem eru á leigumarkaði



■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt

Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

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



■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt

Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Litlar breytingar á væntingum leigjenda

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sem fór fram nú í september-október er engin breyting á hlutfalli leigjenda sem telur ólíklegt að það muni kaupa sér fasteign, eða öruggt um að það muni ekki kaupa sér fasteign á næstu 6 mánuðum, eða 92%.¹ Er það ívið hærra hlutfall en mælt hefur undanfarin tvö ár, eða frá að þessi spurning var fyrst lögð fyrir. Það er áhugavert í ljósi þess að vextir á íbúðalánnum eru í sögulegu lágmarki, eins og fram kemur í kaflanum um lánamarkaðinn. Þó er vert að taka fram að aðeins 16,8% svarenda í könnuninni búa í leiguhúsnaði og því ber að taka smávægilegum breytingum með fyrirvara.

Í könnuninni var einnig spurt hve líklegt fólk teldi að það yrði í leiguhúsnaði að sex mánuðum liðnum. Meðal leigjenda töldu 94% það öruggt eða líklegt að svo yrði en það hlutfall hefur aðeins einu sinni mælt hærra.

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsóknna var gerð dagana 26. september til 1. október 2019. Úrtakið taldi 2.300 einstaklinga 18 ára og eldri og var svarhlutfallið 51,6%. Gögnin voru vigtuð eftir kyni, aldri og búsetu.

Leigumarkaður

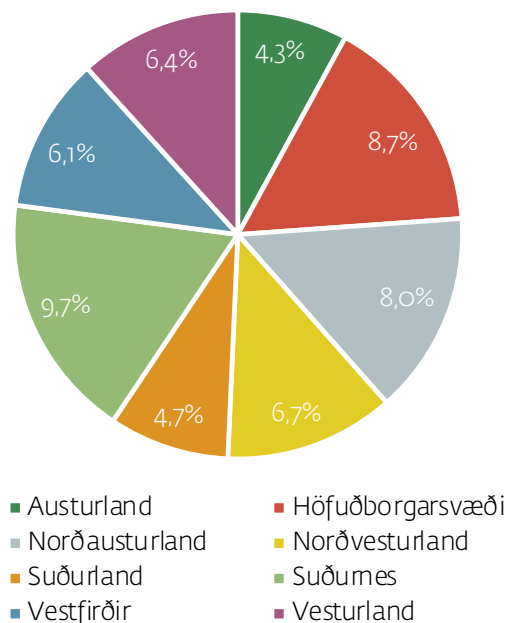
Húsnæðisbætur

Umsóknir um húsnæðisbætur fyrir ágúst mánuð voru alls 15.525 talsins og fjöldi heimilismanna á bakvið hverja umsókn var 28.714, bæði fullorðnir og börn, sem er um 8% af mannfjölda landsins miðað við tölur Hagstofunnar fyrir árið 2019. Heildarfjárhæð húsnæðisbóta fyrir ágúst námu um 505 m.kr. og er miðgildi húsnæðisbóta fyrir hverja umsókn um 32.500 kr. fyrir mánuðinn.

Sé fjöldi heimilismanna á bakvið umsóknir um húsnæðisbætur í hlutfalli af mannfjölda skipt niður eftir landsvæðum sést að suðurnesin skera sig örlítið úr þessum hópi. Á því svæði fær um tíu prósent fólks sem þar býr húsnæðisbætur en lægst er hlutfallið á Austurlandi eða rétt rúm fjögur prósent. Eins og umfjöllun fyrr í þessum kafla sýnir þá hefur leiguverð á suðurnesjum hækkað langmest á undanförunum árum, en hefur þó tekið að lækka örlítið samkvæmt síðustu mælingum, á meðan leiguverð á austurlandi hefur farið töluvert lækkandi upp á síðkastið. Miðgildi leigufjárhæðar á bakvið umsókn nemur um 128 þ.kr. á mánuði fyrir landið í heild.

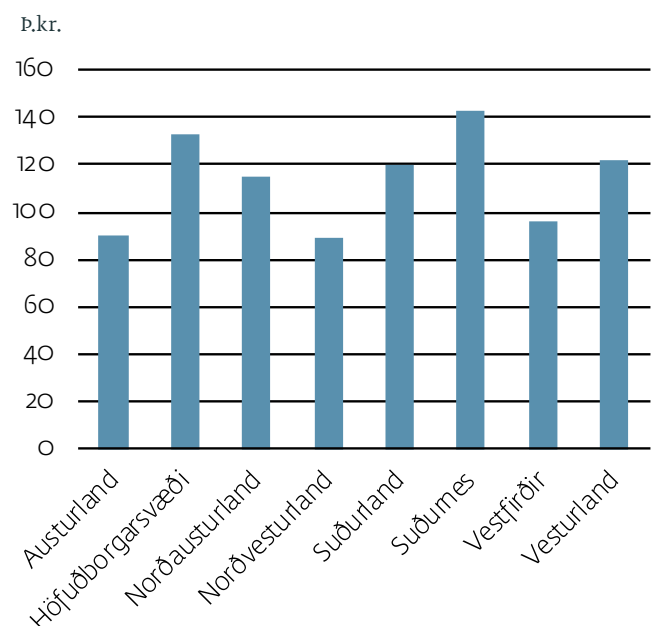
Efrýnt er í skiptingu eftir landsvæðum sést að miðgildi leigufjárhæðar á bakvið hverja umsókn er hæst á suðurnesjum eða um 143 þ.kr. á mánuði á meðan það er t.d. 133 þ.kr. á höfuðborgarsvæðinu. Lægst er miðgildi leigufjárhæðar 89 þ.kr. á norðvesturlandi og 90 þ.kr. á austurlandi.

Fjöldi heimilismanna á bakvið umsókn (% mannfjölda¹)



¹Mannfjöldi miðast við miðspá Hagstofunnar um mannfjölda árið 2019.
Heimild: Íbúðalánasjóður, Hagstofa Íslands

Miðgildi leigufjárhæðar á bakvið umsókn



Lánamarkaður



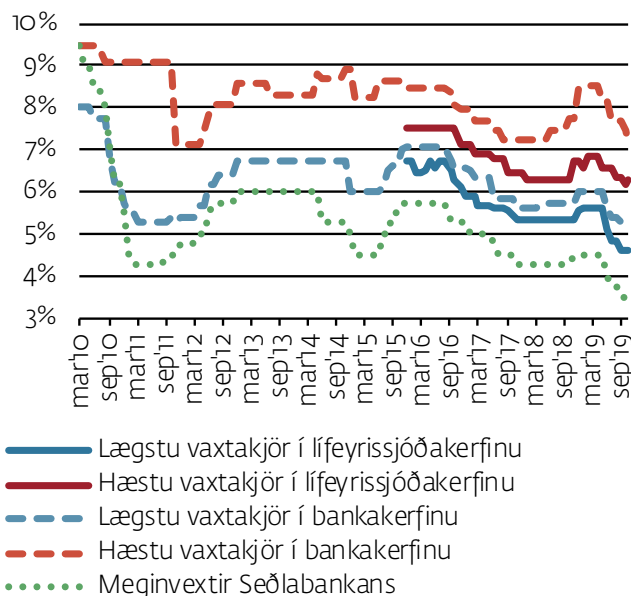
Vextir íbúðalána farið áfram almennt lækkandi

Frá því að stýrivextir Seðlabankans hófu að lækka í maí síðastliðnum hafa vextir á fasteignalánnum einnig almennt farið lækkandi.

Innan lífeyrissjóðanna hafa vextir á óverðtryggðum lánnum lækkað að meðaltali um 0,92 prósentustig. Minnst hafa þau kjör lækkað frá maímánuði um 0,5 prósentustig á föstum vöxtum til þriggja ára hjá Frjálsa lífeyrissjóðnum og mest um 1,7 á samskonar lánnum hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna. Innan bankakerfisins hafa óverðtryggðir vextir húsnæðislána lækkað að meðaltali um eitt prósentustig frá því í maí, eða frá 0,75 prósentustigum á föstum vöxtum til þriggja ára hjá Landsbankanum og upp í 1,3 prósentustig á föstum vöxtum til fimm ára hjá Íslandsbanka.

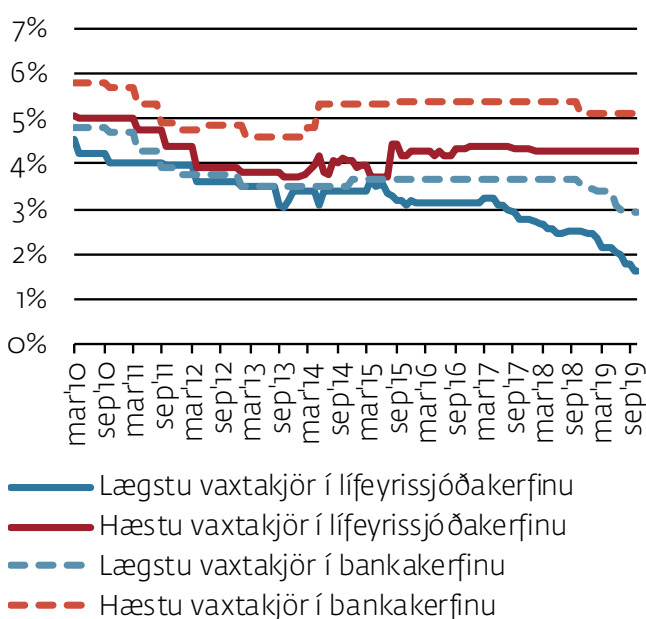
Lægstu kjör á verðtryggðum fasteignalánnum hafa lækkað bæði innan lífeyrissjóðanna og bankanna um 0,5 prósentustig frá því í byrjun maí. Hagstæðustu vaxtakjör sem bjóðast á verðtryggðum fasteignalánnum innan lánakerfisins eru líkt og almennt hefur verið frá miðbiki ársins 2015 innan lífeyrissjóðanna. Þar eru lægstu breytilegu verðtryggðu vextir komnir niður í 1,64% og hagstæðustu kjör á óverðtryggðum lánnum standa nú í 4,6% vöxtum.

Óverðtryggðir vextir



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verðtryggðir vextir



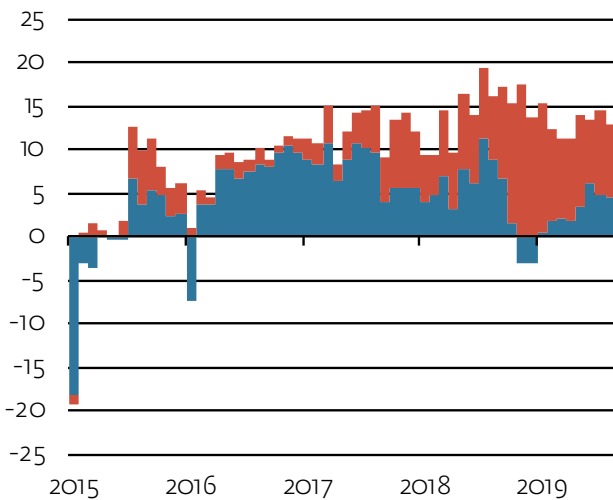
Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila

Ma.kr.



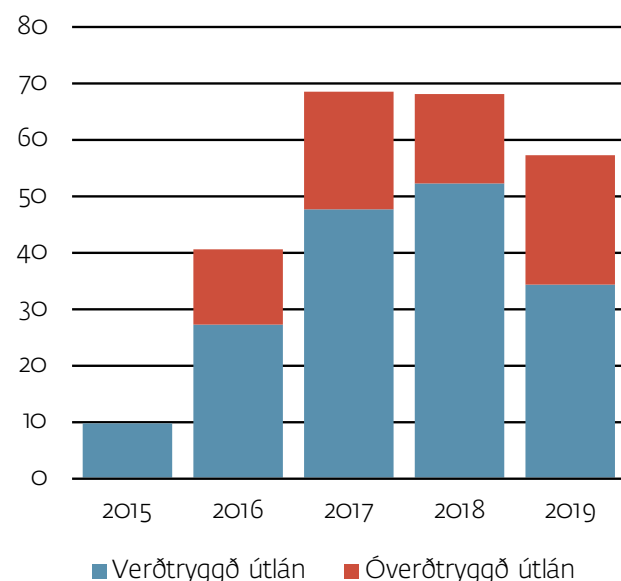
■ Verðtryggð lán
■ Óverðtryggð lán

Heimild: Seðlabanki Íslands

Hrein ný íbúðalán lífeyrissjóðanna

-Uppsafnað fyrstu 8 mánuði hvers árs

Ma.kr.



■ Verðtryggð útlán ■ Óverðtryggð útlán

Heimild: Seðlabanki Íslands

Lækkun í hreinum nýjum íbúðalánnum heimilanna á milli mánaða

Nýjustu tölur yfir hrein ný íbúðalán heimilanna sýna um 10% lækkun í heildarfjárhæðum frá júlí til ágúst mánuði eftir samfellda lækkun á milli mánaða frá byrjun þessa árs fram í maí.¹ Í ágúst síðastliðnum námu hrein ný íbúðalán alls um 13 milljörðum króna og þar af voru hrein óverðtryggð lán 8,5 ma.kr. og verðtryggð 4,5 ma.kr.

Fyrstu 8 mánuði ársins hafa hrein ný óverðtryggð íbúðalán heimilanna numið alls um 80 milljörðum króna og verðtryggð 26 milljörðum. Frá sama tímabili í fyrra hafa heildarfjárhæðir nýrra íbúðalána heimilanna, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, dregist saman á nafnvirði um 3,6%. Þó mælist vöxtur óverðtryggðra lána tæp 41% á milli ára en á móti vegur að hrein ný verðtryggð lán drógust saman um 51% á verðlagi hvors árs.

Lífeyrissjóðirnir hafa lánað minna í fjárhæðum talið það sem af er ári

Ef horft er til fyrstu 8 mánaða þessa árs hefur heildarfjárhæð í hreinum nýjum útlánnum lífeyrissjóðanna til heimila dregist saman um tæp 16% á nafnvirði frá sama tímabili í fyrra. Líkt og í hreinum nýjum útlánnum fjármálastofnanna alls mælist þó einnig vöxtur á milli ára hjá lífeyrissjóðunum ef horft er eingöngu til óverðtryggðra útlána. Hefur heildarfjárhæð slíkra útlána aukist um 45,5% frá fyrstu 8 mánuðum ársins 2018 á móti 34,4% samdrætti í hreinum nýjum verðtryggðum útlánnum.

¹ Hrein ný lán= Ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.

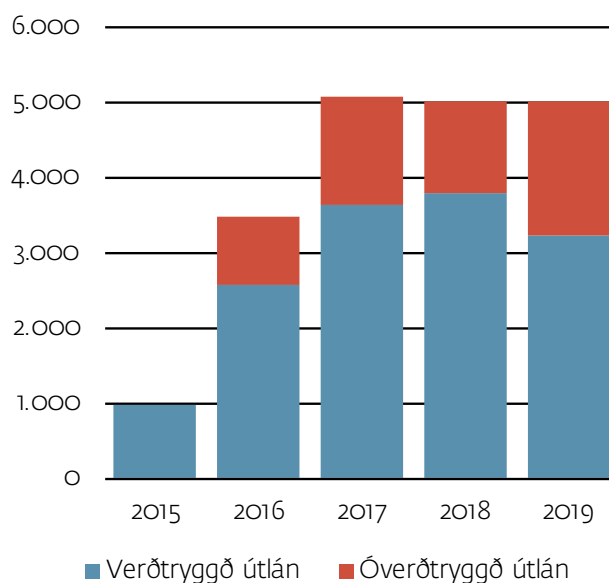
Lánamarkaður



Ef einungis er horft til fjölda nýrra útlána sjóðsfélaga lífeyrissjóðanna óháð fjárhæðum kemur hins vegar í ljós að enn mælist þar smávægileg aukning á milli ára.

Á fyrstu 8 mánuðum ársins hafa lífeyrissjóðirnir alls veitt rúmlega 5.000 ný lán til sinna sjóðsfélaga sem er hófleg 0,2% aukning frá sama tímabili í fyrra. Fjöldi nýrra verðtryggðra lána hefur þó dregist saman um tæp 15% á milli ára en fjöldi óverðtryggðra lána aukist um 46%.

Þróun í fjölda nýrra útlána lífeyrissjóðanna fyrstu 8 mánuði hvers árs



Heimild: Seðlabanki Íslands

Byggingamarkaður



Meiri sveiflur hjá erlendu vinnuafli

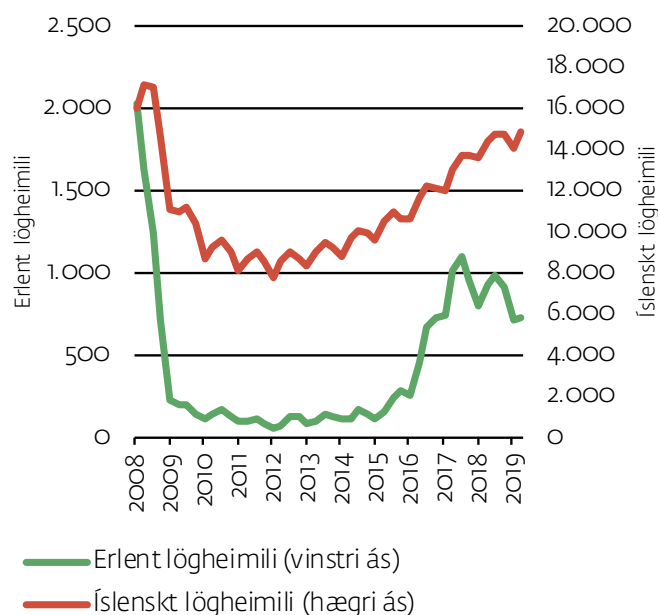
Líkt og fjallað var um í mánaðarskýrslu hagdeildar ÍLS í ágúst síðastliðnum hefur starfsfólki í byggingariðnaði með erlent lögheimili fækkað á síðustu tveimur árum, eftir að hafa stóruaukist á árunum þar á undan.¹ Hagdeildin telur slíkar sveiflur gefa ákveðna mynd af horfum í greininni þar sem erlent vinnuafli er mun hreyfanlegri en starfsmenn með íslenskt lögheimili.

Sú virðist vera raunin þegar þróun í fjölda starfsmanna er borin saman eftir búsetu, en þar sést að starfsmönnum sem eru með lögheimili hérlendis fjölgaði jafnt og þétt meðfram síðustu efnahagsuppsveiflu 2011-2018, að meðaltali um 8% á hverju ári. Á sama tímabili hélst fjöldi erlendra starfsmanna tiltölulega lítill framan af en tók svo stökk undir hámarki uppsveiflunnar á tímabilinu 2015-2018, en á þeim tíma nam meðalaukningin 93% á hverju ári.

Innlendu starfsfólki fjölgar hægar

Frá ársbyrjun 2018 hefur starfsmönnum með íslenskt lögheimili svo haldið áfram að fjölga, þrátt fyrir fækkun erlendra starfsmanna. Þó má vænta þess að störfum í greininni muni ekki fjölga mikið í náninni framtíð, en dregið hefur úr 12 mánaða fjölgun innlendra starfsmanna jafnt og þétt á síðustu misserum.

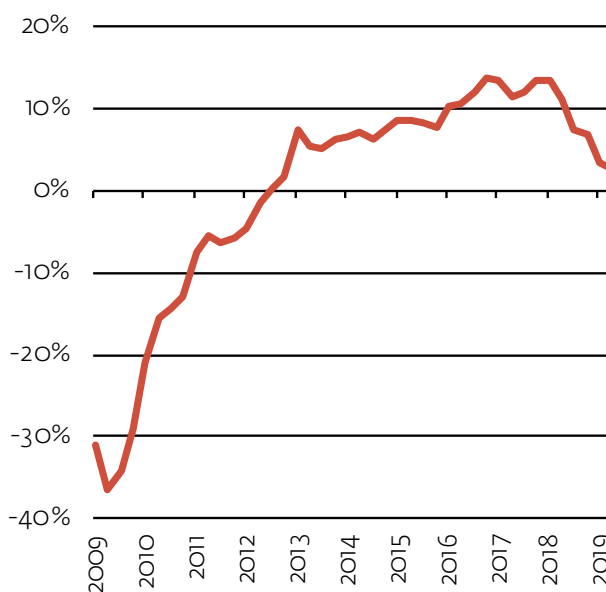
Fjöldi starfsmanna í byggingariðnaði og mannvirkjastarfsemi 2008-2019



Heimild: Hagstofa Íslands

Fjölgun starfsmanna í byggingariðnaði með íslenskt lögheimili

-12 mánaða breyting 2009-2019



Heimild: Hagstofa Íslands

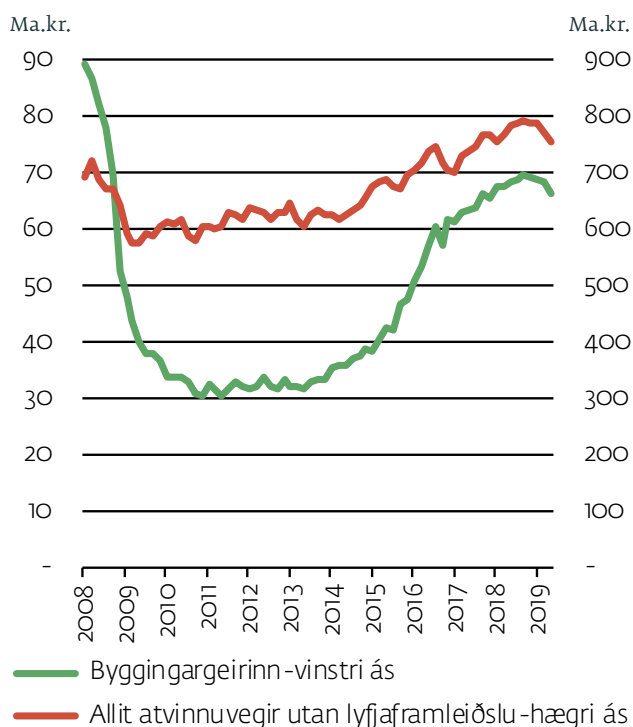
¹ Tölur Hagstofu um fjölda starfandi í byggingarstarfsemi hefur verið breytt lítillega frá síðastliðnum ágúst eftir að í ljós kom að fjöldi þeirra sem eru sjálfstætt starfandi væri vantallinn.

Byggingamarkaður



Velta í byggingariðnaði samanborið við veltu fyrirtækja alls

- Árstíðaleiðrétt velta á verðlagi ársins 2019



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Merki um lítinn samdrátt

Samkvæmt tölu um veltu byggingargeirans minnkuðu umsvif atvinnugreinarinnar lítilllega síðastliðinn maí og júní eftir að hægt hafði á vexti hennar á vormánuðum þessa árs. Samdrátturinn er í takti við almenna þróun fyrirtækja hérlendis, en byggingarstarfsemi hefur verið viðkvæm fyrir hagsveiflunni á síðustu tíu árum eins og sést á myndinni hér til hliðar. Þrátt fyrir merki um samdrátt í greininni eru umsvif byggingariðnaðar enn mjög mikil hér á landi.

Minni innflutningur byggingarhráefna

Ef lítið er á innflutning ýmissa vöruflokka sem teljast til byggingarhráefna¹ má einnig greina lítinn samdrátt, en langtímaleitni innflutningsins hefur legið niður á við síðustu 12 mánuði. Nýjustu tölur benda þó til þess að hægt hafi á samdrættinum í ágúst, en innflutningur á byggingarhráefnum er bundinn of miklum sveiflum til þess að hægt sé að fullyrða eitthvað í þeim efnum. Fækkunin var mest meðal íbúða á fyrstu byggingarstigum, sem bendir til þess að nokkur tími gæti liðið þar til minni umsvif á byggingarmarkaði skili sér í minna framboði af nýbyggingum.

¹ Umræddir vöruflokkar eru: Timbur, krossviður, spónar, byggingarplötur, rúðugler, steypustyrktarjárn og þakjárn.

Byggingamarkaður



Gæti skilað sér í minna framboði seinna

Umræddur samdráttur virðist hafa skilað sér í minni íbúðauppbyggingu, en í greiningu Samtaka iðnaðarins sem gefin var út í síðasta mánuði hefur fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögum þess fækkað um 2,4% frá því í mars síðastliðnum.¹ Fækkunin var mest meðal íbúða á fyrstu byggingarstigum, sem bendir til þess að nokkur tími gæti liðið þar til minni umsvif á byggingarmarkaði skili sér í minna framboði af nýbyggingum.

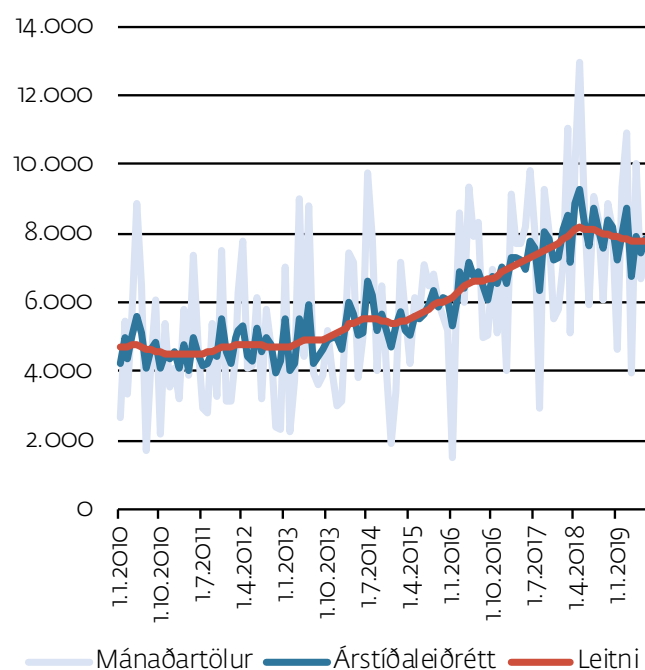
Fer eftir efnahagsástandinu

Í nýbirtum Fjármálastöðugleika Seðlabankans segir að töluverð óvissa ríki um innlenda efnahagsþróun á komandi misserum, meðal annars vegna óvissu á alþjóðlegum fjármálamörkuðum.² Þar sem virkni byggingarmarkaðarins hefur sögulega tekið miklum breytingum eftir hagsveiflum gæti verið að íbúðauppbygging dragist saman enn frekar ef hagvaxtarhorfur versna hérlendis. Fari svo mætti búast við enn frekari samdrætti í framboði nýbygginga til lengri tíma.

Hins vegar bendir Seðlabankinn á að viðnámsþróttur einkageirans sé mikill þessa stundina, svo mögulegt er að niðursveifla í hagkerfinu muni ekki hafa jafnmikil áhrif á byggingarmarkaðinn og hún hefur áður haft. Þar að auki benda spár Seðlabankans til þess að viðsnúningur verði í hagvexti á næsta og þarnæsta ári eða um 1,9% og 2,7%.

Innflutningur byggingarhræfna

-Mældur í tonnum



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ https://www.si.is/media/_eplica-uppsetning/Greining-SI_Ibuda-talning-haust-2019_11-09-2019.pdf

² https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/Fjarmalastodugleiki/2019-2/FS_2019_2.pdf

Íbúðalánasjóður



Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í ágúst var tæplega 505 milljónir kr.¹

Fjöldi umsókna að baki greiddum húsnæðisbótum í júlí voru 15.218 talsins sem eru 37 fleiri umsóknir en í júní. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 32.520 kr. sem er nánast sama meðalfjárhæð og í mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í júlí var 138.471 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Júlí 2019	Ágúst 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	500.766.732 kr.	504.875.619 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.218	15.525
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	396.792 kr.	394.578 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	895.063 kr.	898.331 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.906 kr.	32.520 kr.
Meðalleigufjárhæð	138.023 kr.	138.471 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, hagfræðingur (gudmundurs@ils.is)

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

Kári S Friðriksson, hagfræðingur (kari.s@ils.is)

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

Útgáfudagur:

14. októberber 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.