

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Minnsta árshækkun íbúðaverðs frá 2011](#)



Meðalaldur hækkar þrátt fyrir fjölgun nýbygginga

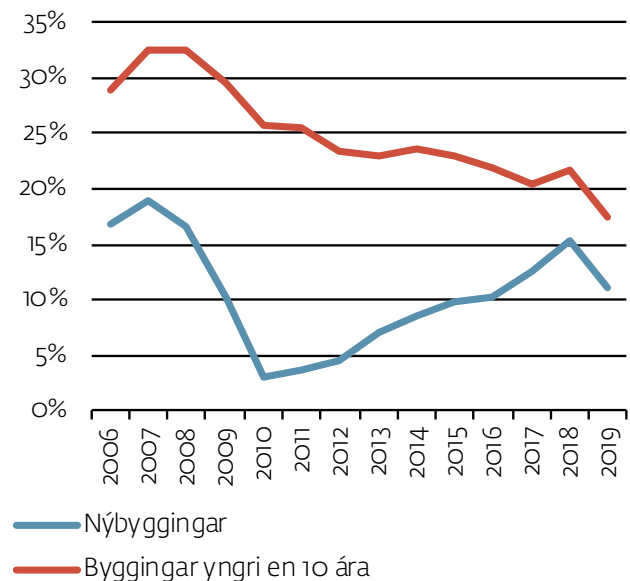
Á síðustu 13 árum hefur hlutdeild nýbygginga í kaupsamningum tekið miklum breytingum og fylgt ákveðinni M-laga þróun. Kaup og sala á nýbyggingum, sem eru í mesta lagi tveggja ára gamlar, minnkaði ört í kjölfar efnahagshrunsins árin 2008 og 2009, eftir að hafa fjölgað nokkuð umfram annars konar fasteignaviðskipti í góðærinu á undan.

Á árunum 2010 til 2018 náðu viðskipti með nýbyggingar sér svo aftur á strik, en hlutfall þeirra fimmfaldaðist úr 3% í 15% allra kaupsamninga á tímabilinu, samhliða aukinni íbúðauppbyggingu. Það sem af er ári hefur hlutfallið þó lækkað frá því í fyrra, en það er fyrsta lækkunin milli ára síðan í efnahagshruninu. Þróunina má sjá í línuritinu hér til hliðar.

Ef horft er til nýlegra íbúða í kaupsamningum, þ.e. íbúða sem eru yngri en tíu ára, kemur hins vegar önnur þróun í ljós. Hlutfall nýlegra íbúða hefur lækkað nokkuð stöðugt milli ára frá árinu 2007 og nú nær helmingast úr 32% niður í 17%, ef marka má kaupsamninga það sem af er ári.

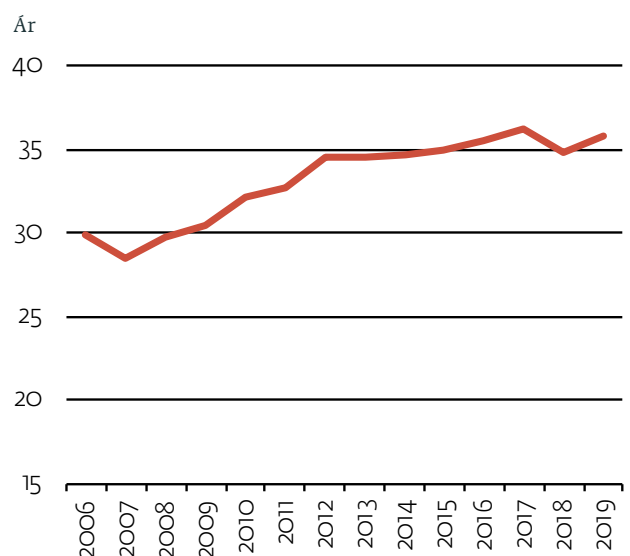
Íbúðauppbygging síðustu ára virðist því ekki hafa náð að sporna gegn öldrun íbúða, en meðalaldur þeirra í kaupsamningum hefur farið stöðugt hækkandi á síðustu tólf árum, líkt og sjá má seinni myndinni. Ef gert er ráð fyrir því að fjöldi viðskipta með gamlar íbúðir hafi ekki tekið neinum stakkaskiptum á síðustu árum og að flestar nýbyggingar fari á markað innan fárra ára bendir hækkandi meðalaldur íbúða í kaupsamningum til þess að húsnæðisstofninn hér á landi sé að eldast. Einnig virðist sem aukin byggingarstarfsemi síðustu ára hafi ekki nægt til að snúa þeirri þróun við.

Hlutfall nýbygginga af útgefnum kaupsamningum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

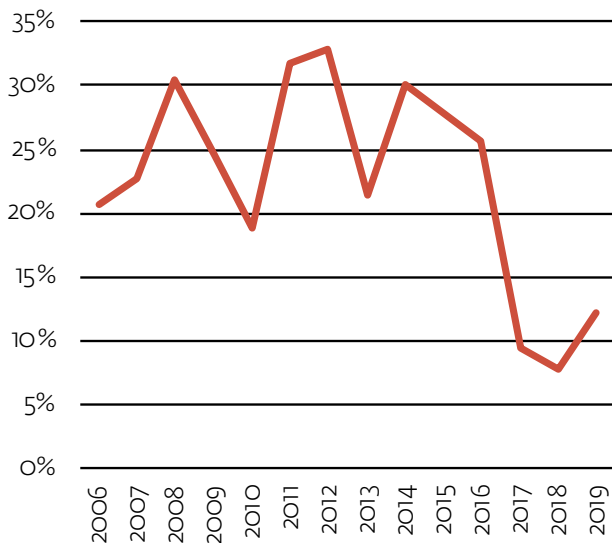
Meðalaldur íbúða í kaupsamningum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Verðálagning nýbygginga

-Hærra verð nýbygginga miðað við meðalverð annarra
fasteigna á hverju ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Í síðustu [mánaðarskýrslu hagdeildar ÍLS](#) voru birtar vísbendingar þess efnis að dregið hefði úr byggingarstarfsemi á undanförunum mánuðum, þannig að búast mætti við minni íbúðauppbyggingu í náinni framtíð. Ef sú verður raunin er sennilegt að hlutdeild nýbygginga í útgefnum kaupsamningum muni lækka eitthvað og að meðalaldur íbúða muni hækka enn frekar á komandi misserum.

Álagning nýbygginga mun lægri

Þótt nýleg fjölgun nýbygginga hafi ekki nægt til að koma meðalaldri íbúða í fyrra horf virðist hún samt sem áður hafa haft áhrif á verðálagningu þeirra.

Á árunum 2006–2016 var verðálagning nýbygginga á bilinu 20–33%, þ.e. þess mátti vænta að nýjar íbúðir væru fimmtungi til þriðjungi dýrari en aðrar byggingar. Á milli 2016 og 2017, á sama tíma og nýbyggingum tók að fjölga umtalsvert, lækkaði álagningin hins vegar úr 26% niður í 9%, eins og sjá má á meðfylgjandi línuriti. Í fyrra hélt lækkunin milli ára áfram og verðálagningin var þá komin niður í 8%, en það sem af er ári hefur hún hækkað aftur lítillega og stendur nú í 12%.

Verðálagningin á undanförunum þremur árum hefur því verið um helmingur af meðaltali síðustu tíu ára á undan. Arðsemi byggingarfyrirtækja af nýjum byggingum hefur sömuleiðis helmingast, sem gefur til kynna að samkeppni hafi aukist á fasteignamarkaðnum.

Seljendur nýrra íbúða gefa afslátt í auknum mæli

Merki um aukna samkeppni meðal seljenda nýbygginga má einnig sjá ef væntingar þeirra um verðsetningu á markaðnum eru skoðaðar. Hlutfall nýrra íbúða sem seljast undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu hefur rúmlega tvöfaldast á undanförunum tveimur árum, úr 22% í júlí 2017 í 52% síðastliðinn júlí. Til samanburðar hefur samsvarandi hlutfall gamalla íbúða haldist nokkuð stöðugt í 80% síðustu fimm árin, ef frá er talin tímabundin lækkun árið 2017 sem gekk skjótt til baka.

Þessi þróun gefur til kynna að seljendur nýrra íbúða hafi þurft að láta undan þrýstingi frá kaupendum og gefa afslátt af íbúðum sínum í auknum mæli til þess að geta selt þær.

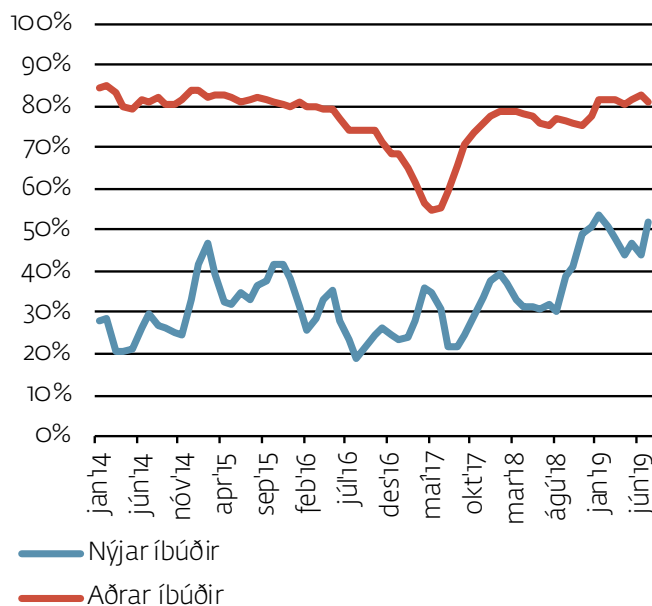
Erfiðara að selja nýjar íbúðir en áður

Til viðbótar við minnkandi arðsemi nýbygginga og aukinn afslátt af ásettu verði virðast seljendur nýrra íbúða vera lengur að koma þeim út en almennt hefur verið undanfarin tvö ár. Líkt og meðfylgjandi mynd sýnir hefur meðalsölutími nýrra íbúða lengst töluvert á höfuðborgarsvæðinu á síðustu tveimur árum, úr 129 dögum í júlí 2017 upp í 214 daga í júlí síðastliðnum. Á sama tíma hefur meðalsölutími annarra íbúða haldist nokkurn veginn stöðugur í 70–90 dögum.

Sams konar þróun má sjá meðal íbúða utan höfuðborgarsvæðisins, þótt meiri óvissa ríki um meðallengd kaupsamninganna þar. Frá aprílmánuði í fyrra hefur meðalsölutími nýrra íbúða á landsbyggðinni lengst stöðugt á meðan sölutími annarra íbúða hefur styst lítillega. Í júlí síðastliðnum höfðu nýjar íbúðir að meðaltali verið á sölu í 249 daga í samanburði við 112 daga meðalsölutíma annarra íbúða.

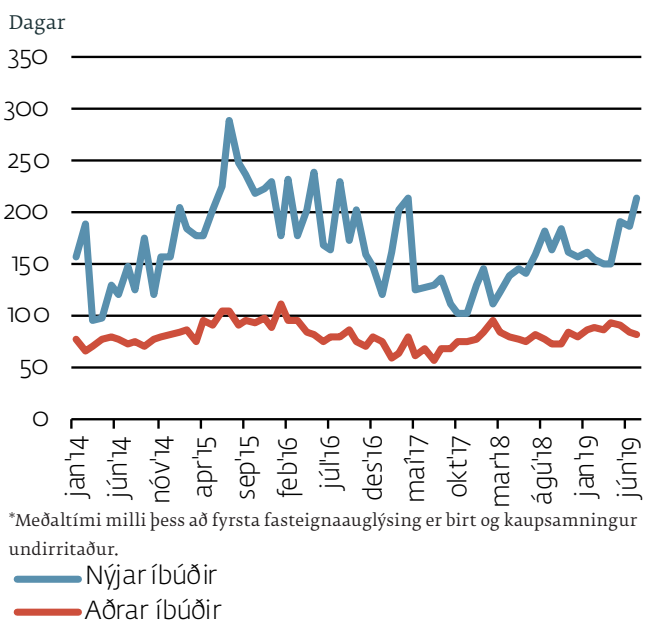
Hlutfall íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem hafa selst undir ásettu verði

-Hlaupandi 3ja mánaða meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

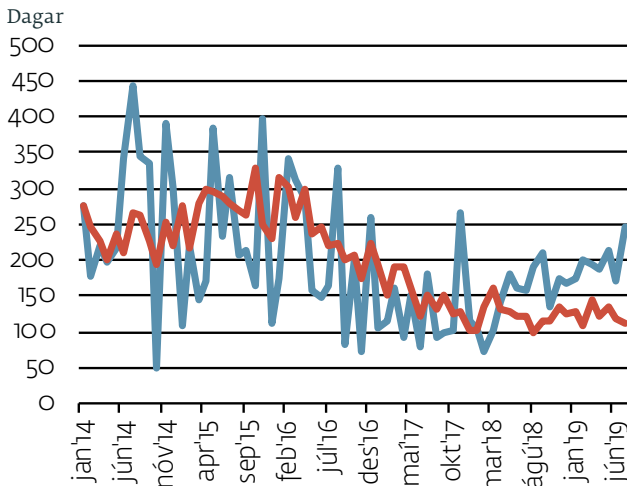
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu*



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

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða utan höfuðborgarsvæðis*

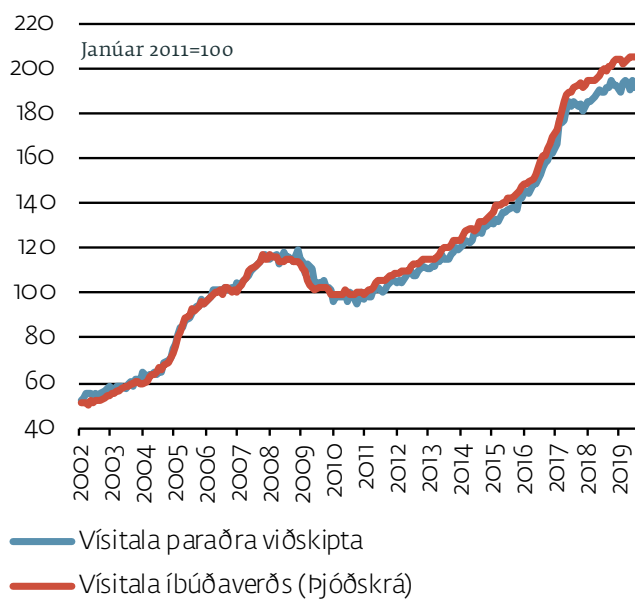


*Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður.

— Nýjar íbúðir
— Aðrar íbúðir

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Mælikvarðar íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Sterkari staða kaupenda

Lengri meðalsölutími og aukinn afsláttur af ásettu verði nýrra íbúða rennir enn frekari stoðum undir þá kenningu að samkeppnin hafi aukist á nýbyggingamarkaðnum. Þar sem nýjum íbúðum hefur fjölgað töluvert á síðustu árum hafa þeir sem vilja festa kaup á þeim úr meiru að velja. Þannig hefur reynst erfiðara að setja slíkar íbúðir á sölu, en seljendur nýbygginga hafa brugðist við þeirri þróun með því að bjóða eignir sínar á lægra verði, kaupendum í hag.

Nýjar íbúðir leiða verðhækkunina

Samhliða fjölgun nýrra íbúða á fasteignamarkaðnum hafa viðskipti með þær aukist nokkuð á undanförunum árum. Sú aukning virðist vera stór ástæða þeirrar verðhækkunar á íbúðarhúsnæði sem orðið hefur frá árinu 2017, ef marka má meðfylgjandi mynd.

Á myndinni er borin saman þróun vísitölu íbúðaverðs og verðvísitala paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu. Síðari vísitalan mælir verð á öllum fasteignaviðskiptum á eftirmarkaði og tekur því ekki tillit til nýbygginga sem ekki hafa verið á íbúðamarkaði áður. Á síðustu tveimur árum hefur þessi vísitala einungis hækkað um 4,5%, samanborið við 8,3% hækkun vísitölu íbúðaverðs.

Því virðist sem nýleg fjölgun nýbygginga hafi aukið viðskipti með nýjar íbúðir og þrýst vísitölu íbúðaverðs upp á síðustu tveimur árum, þar sem nýbyggingar eru að meðaltali dýrari en aðrar. Þetta eru viðbrigði við þróun íbúðaverðs á undanförunum tæpum tveimur áratugum, en líkt og myndin sýnir fylgdu vísitölurnar hvor annarri nær fullkomlega á árunum 2002–2017.

Leigumarkaður

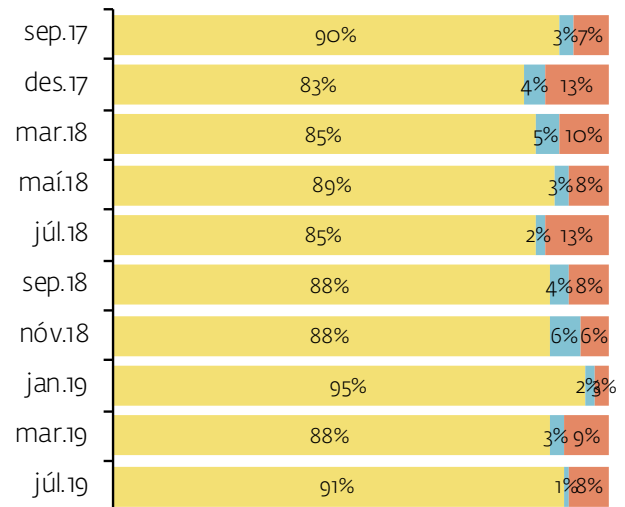
Langflestir leigjendur verða áfram á leigumarkaði

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sem gerð var í júlí og ágúst síðastliðnum telur 91% leigjenda líkur á að vera á leigumarkaði eftir hálf t.á.¹ Það er smávægileg hækkun frá mælingunni í marsmánuði og næsthæsta hlutfallið frá því að umrædd spurning var fyrst lögð fyrir í september 2017. 11% þeirra sem búa í foreldrahúsum telja líkur á að færa sig yfir á leigumarkað á næstu 6 mánuðum en einungis 1% húsnæðiseigenda.

Einnig var spurt út í líkur á fasteignakaupum og þá kom í ljós að einungis 3% þeirra sem búsettir eru í leiguhúsnæði telja líkur á að þeir kaupi fasteign á næsta hálf t.ári. Það hlutfall hefur ekki áður mælst svo lágt á undanförunum tveimur árum, þ.e.a.s. frá fyrstu könnuninni sem gerð var á vegum Íbúðalánasjóðs og Zenter í september 2017. Um 92% leigjenda telja öruggt eða a.m.k. líklegt að þau muni ekki kaupa fasteign ef horft er hálf t.ár fram í tímann en það hlutfall hefur ekki áður mælst svo hátt í umræddum könnunum.

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

-Einstaklingar sem eru á leigumarkaði



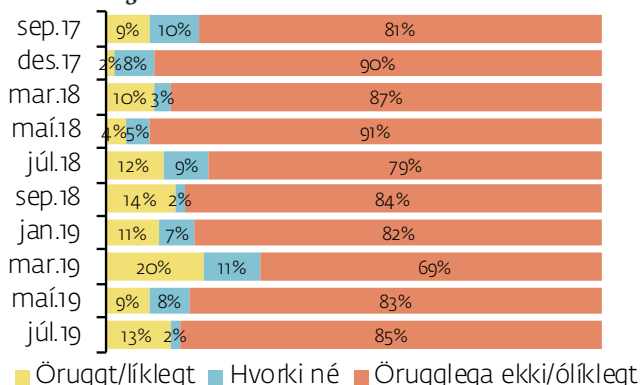
■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt

Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsókna var gerð dagana 17. júlí til 8. ágúst 2019. Úrtakið taldi 2.400 einstaklinga 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 50,7%. Gögnin voru vigtuð eftir kyni, aldri og búsetu.

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

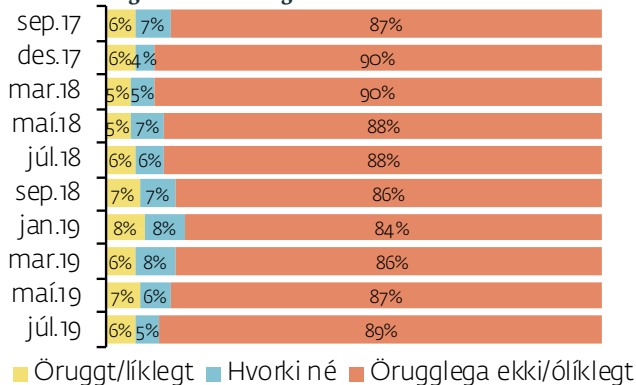
-Einstaklingar sem búa í foreldrahúsum



Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

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

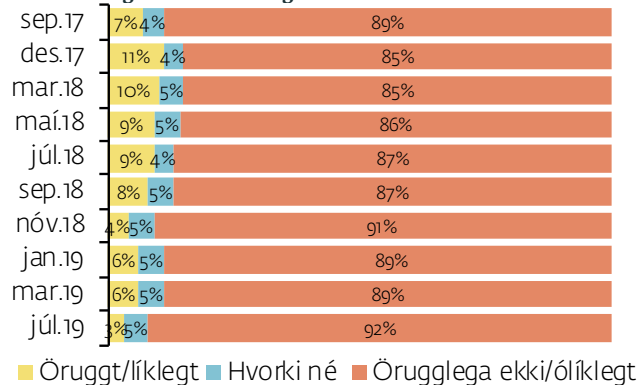
-Einstaklingar sem búa í eigin húsnæði



Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

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

-Einstaklingar sem búa í leiguhúsnæði



Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Líklegir kaupendur í foreldrahúsum

Þegar litið er til einstakra búsetuforma eru einstaklingar sem enn búa í foreldrahúsum líklegastir til að vera í fasteignakaupahugleiðingum ef horft er hálf títíð fram í tímann. Alls 13% þeirra telja öruggt eða líklegt að þau kaupi sér fasteign á næstu 6 mánuðum. Líkt og sjá má á myndunum hér til hliðar hafa mestu breytingarnar á milli mælinga orðið hjá þeim sem búa í foreldrahúsum. Meginástæðan fyrir því er sú að þar er um að ræða minnsta úrtakshópinn af þremur og þar af leiðandi er nákvæmni niðurstaðna einstakra mælinga minni þar en í hinum hópunum.

Samkvæmt mælingunni eru 17,5% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri á leigumarkaði, þar af 19,4% þeirra kvenna sem tóku þátt í könnuninni og 15,5% karla. Marktækur munur mælist á hlutfalli þeirra sem huga að fasteignakaupum á næsta hálf ári eftir kyni. 8% kvenna telja það öruggt eða líklegt samanborið við 4% karla.

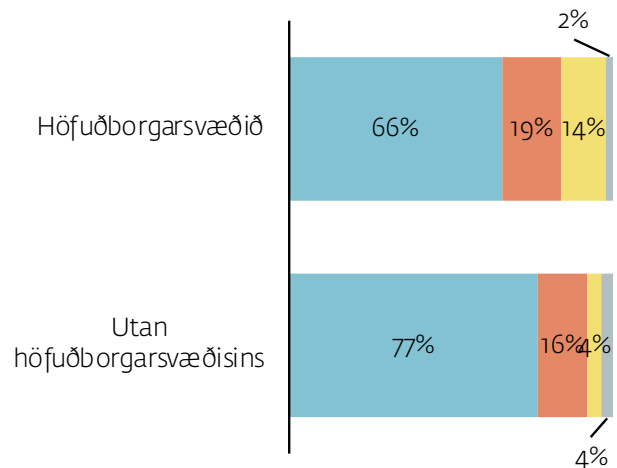
Leigumarkaður

Samanburður innan og utan höfuðborgarsvæðisins

Marktækur munur er á búsetuformi eftir því hvar á landinu fólk býr. Samkvæmt nýjustu mælingu eru um 77% fólks sem býr utan höfuðborgarsvæðisins í eigin húsnæði samanborið við 66% á höfuðborgarsvæðinu. 19% íbúa á höfuðborgarsvæðinu eru á leigumarkaði samanborið við 16% utan þess. Einnig er talsverður munur á því hvort einstaklingar 18 ára og eldri búi enn í foreldrahúsum milli höfuðborgarsvæðisins og annarra landsvæða, en um 14% svarenda af höfuðborgarsvæðinu búa í foreldrahúsum samanborið við 4% þeirra sem búsettir eru annars staðar á landinu.

Ef vegnar eru saman líkurnar á því að einstaklingar verði á leigumarkaði eftir 6 mánuði óháð núverandi búsetuformi sést að þær hafa að meðaltali aukist á höfuðborgarsvæðinu frá því í mars á þessu ári en almennt farið ögn minnkandi í öðrum landshlutum. Þó sést á þessum tölum að munurinn er lítill milli landsvæða, en þróunin á væntingum leigjenda hefur verið svipuð innan og utan höfuðborgarsvæðisins á síðustu tveimur árum.

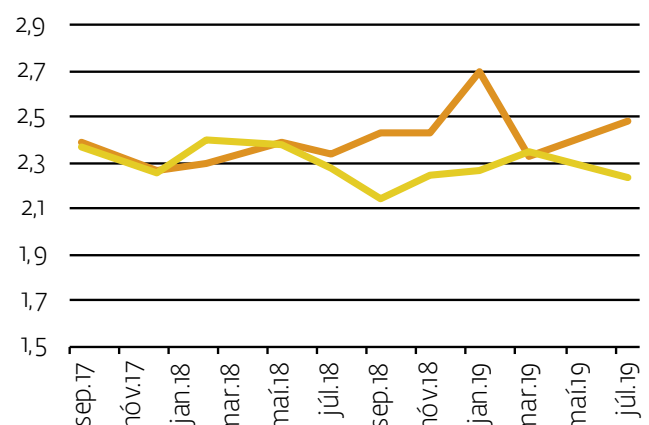
Hvað lýsir best búsetu þinni?



- Eigið húsnæði
- Á leigumarkaði
- Í foreldrahúsum
- Annað

Heimild: Zenter (júlí 2019), hagdeild Íbúðalánasjóðs

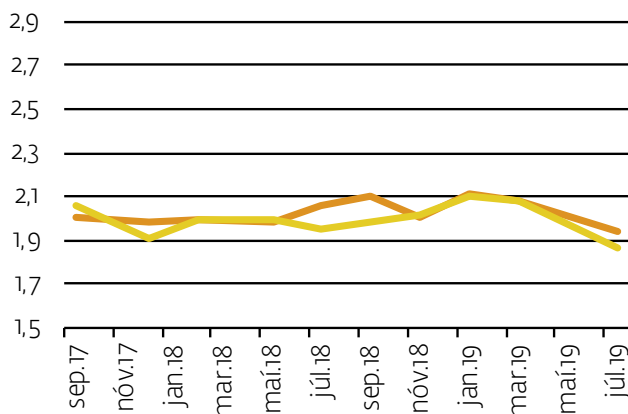
Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?*



*Meðaltöl hversra mælinga eftir sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 „alveg örugglega“.

- Höfuðborgarsvæðið
- Utan höfuðborgarsvæðisins

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



*Meðaltöl hverra mælinga eftir sjö stiga skala þar sem 1 þýðir „alveg örugglega ekki“ og 7 „alveg örugglega“.

- Höfuðborgarsvæðið
- Utan höfuðborgarsvæðisins

Heimild: Zenter, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Færri virðast almennt í kaup- hugleiðingum en í byrjun árs

Líkur þess að einstaklingar kaupir sér fasteign á komandi mánuðum mælast nánast þær sömu hvort sem fólk er búsett á höfuðborgarsvæðinu eða utan þess. Hins vegar vekur athygli að þær horfur hafa farið ögn lækkandi á landsvísu það sem af er þessu ári.

Sú þróun er nokkuð á skjön við vísitölu fyrirhugaðra húsnæðiskaupa, sem Gallup mælir á þriggja mánaða fresti út frá könnun sem fyrirtækið gerir um væntingar neytenda og fjallað var um af hagfræðideild Landsbankans í lok nýliðins mánaðar. Samkvæmt niðurstöðum þeirrar könnunar hækkaði vísitalan verulega á milli mælinga í mars og júní í ár og hefur í raun ekki mælst hærra frá því í september 2007.

Ekki skal hér fullyrt hvað það er sem veldur þeim mismun sem fram kemur í þróun þessara tveggja mælinga en líklegt er að nýleg áföll í lykilútflutningsgreinum okkar auk yfirlýsinga stjórnvalda um átak í húsnæðismálum við undirritun lífsskjarasamninganna hafi aukið óvissu almennings um framtíðarstöðu á húsnæðismarkaðnum og þar með einnig óvissu í úrtökum umræddra kannana.

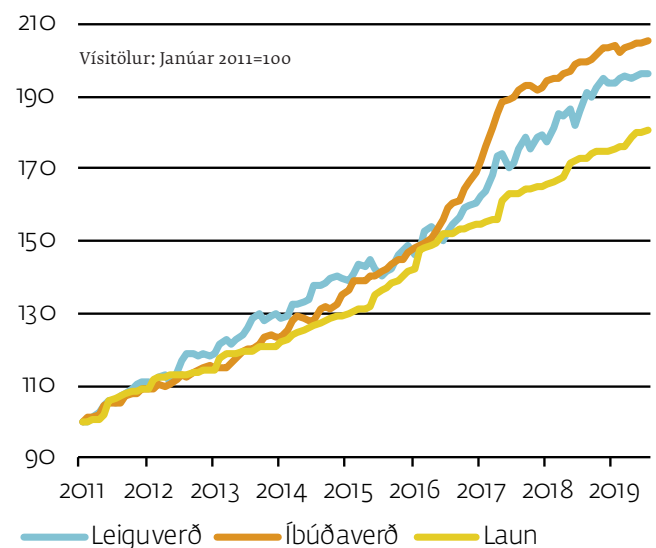
Leigumarkaður

Leiguverð lækkaði lítillega í júlí

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,1% í júlí frá fyrri mánuði samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands samanborið við 0,1% hækkun íbúðaverðs í sama mánuði. Það sem af er þessu ári hefur vísitala leiguverðs hækkað um 1,2% á móti 0,8% hækkun íbúðaverðs. Á sama tímabili hefur vísitala launa hækkað um 3,1%.

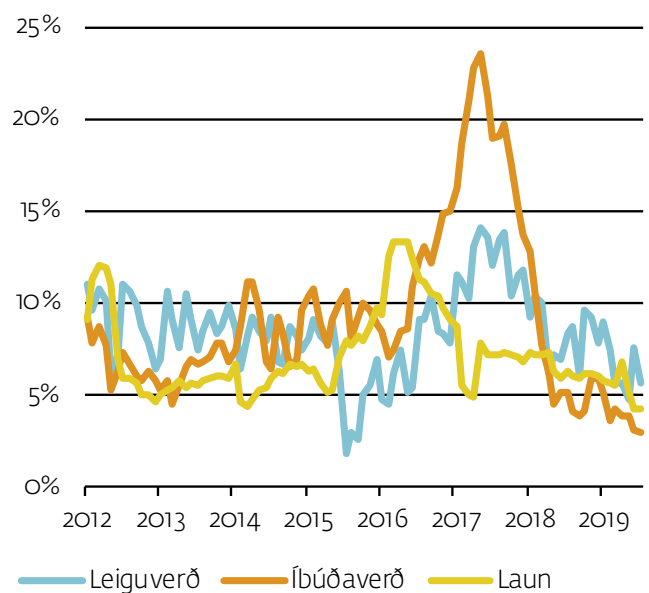
Árshækkun leiguverðs samkvæmt þinglýstum leigusamningum mælist nú 5,6% samanborið við 7,6% hækkun milli ára í júní og 4,8% hækkunartakt í maí síðastliðnum. Sú mæling var sú lægsta í rúmlega þrjú ár eða síðan í febrúar 2016. Íbúðaverð hækkaði til samanburðar um 2,9% á höfuðborgarsvæðinu milli júlí 2018 og júlí 2019 og laun á landsvísu hækkuðu um 4,2%.

Samanburður á vísitölu launa, leiguverðs og íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

12 mánaða hækkunir launa, leiguverðs og íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Vöxtur í hreinum nýjum íbúðalánnum heimilanna á milli mánaða

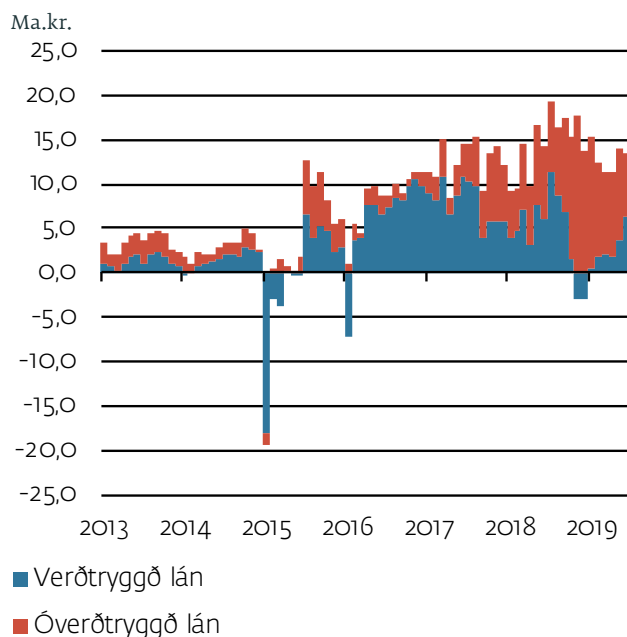
Nýjustu tölur yfir hrein ný íbúðalán heimilanna sýna aukningu mánaðarlegra fjárhæða frá vormánuðum eftir samfellda lækkun á milli mánaða frá byrjun þessa árs fram í maí.¹ Í júlí síðastliðnum námu hrein ný íbúðalán alls um 14,3 milljörðum króna; þar af voru hrein óverðtryggð lán 9,5 ma.kr. og verðtryggð 4,8 ma.kr.

Fyrstu 7 mánuði ársins hafa hrein ný óverðtryggð íbúðalán heimilanna numið alls um 71 milljarði króna og verðtryggð 21 milljarði. Frá sama tímabili í fyrra hafa heildarfjárhæðir nýrra íbúðalána heimilanna, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, dregist saman af nafnvirði um 0,9%. Þó mælist vöxtur óverðtryggðra lána um tæp 45% á milli ára en á móti vegur að hrein ný verðtryggð lán drógust saman um 52% á verðlagi hvors árs.

Fastir vextir vinsælli í efnahags-óvissunni í apríl

Bæði innan lífeyrissjóðanna og bankakerfisins stendur val lántakenda á milli þess að taka ný íbúðalán á vöxtum sem eru breytilegir eða á föstum kjörum til ákveðins tíma. Upplýsingar um hvort ný lán hafi verið tekin á breytilegum eða föstum vöxtum eru ekki aðgengilegar hjá lífeyrissjóðunum en hins vegar má nálgast slíka sundurliðun í mánaðarlegum útlánatölum bankanna.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

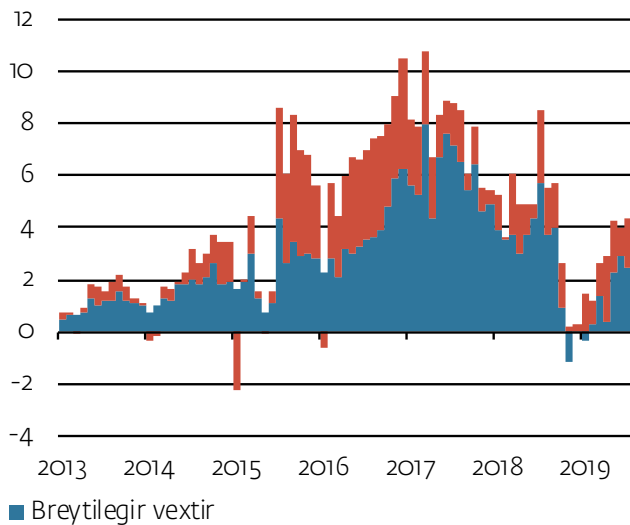
¹ Hrein ný lán eru ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána.

Lánamarkaður



Hrein ný verðtryggð íbúðalán bankanna

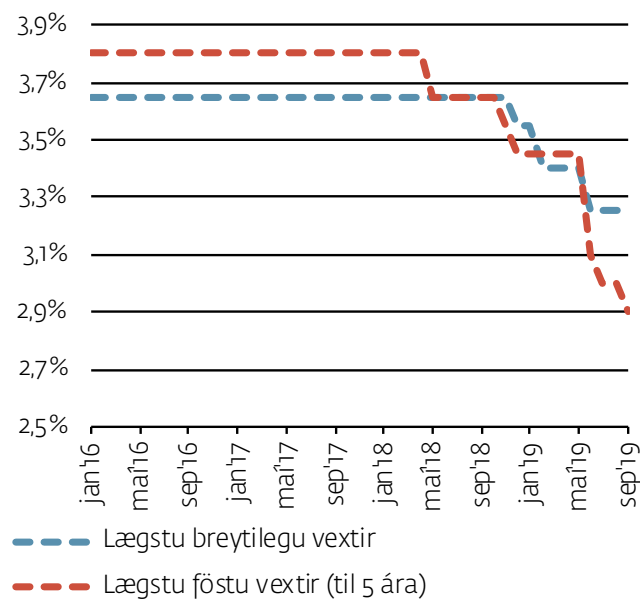
Ma.kr.



■ Breytilegir vextir
■ Fastir vextir til 5 ára

Heimild: Seðlabanki Íslands

Þróun lægstu verðtryggðu vaxtakjara innan bankakerfisins



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Líkt og sjá má á myndinni hér til hliðar hefur á undanförunum árum almennt verið meira um að lántakendur kjósi verðtryggð lán hjá bönkunum á breytilegum vaxtakjörum fremur en að festa sér vaxtakjör 5 ár fram í tímann. Þó hefur sú þróun snúist við það sem af er þessu ári en á fyrstu 7 mánuðum ársins hefur heildarfjárhæð hreinna nýrra lána á föstum vöxtum til fimm ára numið 11,2 milljörðum króna en lán á breytilegum vöxtum 9,4 milljörðum.

Ef nánar er að gáð skýrist umrædd aukning lána á föstum vaxtakjörum 5 ár fram í tímann þó fyrst og fremst af aukningu slíkra lána í apríl síðastliðnum. Í þeim mánuði námu hrein ný verðtryggð lán bankanna með umræddum föstum vöxtum 2,5 milljörðum króna en á breytilegum vöxtum 0,4 milljörðum. Ekki er ólíklegt að þá aukningu megi rekja til þeirrar efnahagslegu óvissu sem skapaðist í kjölfar gjaldþrots WOW Air í lok marsmánaðar.

Breytilegir vextir bankanna hafa sótt í sig veðrið

Fram að síðastliðnum júnímánuði var verðlagning verðtryggðra íbúðalána á föstum vöxtum almennt einhverjum prósentustigum hærri innan bankanna en á breytilegum vöxtum þótt smávægileg undantekning hafi orðið þar á tímabili í lok síðasta árs. Bankarnir hafa þannig verið að verðleggja inn hjá sér þá vissu sem lántakendur fá með því að festa hjá sér vaxtakjörin.

Hins vegar hefur athyglisverð þróun orðið frá því að fyrsta skrefið í yfirstandandi stýrivaxta-lækkunarferli Seðlabankans var tilkynnt í maí síðastliðnum. Frá þeim tíma hafa lægstu verðtryggðu breytilegu vextir innan bankakerfisins lækkað um 0,15 prósentustig en fastir vextir til 5 ára á sama tíma um 0,55 prósentustig. Í dag býðst lántakendum að tryggja sér allt niður í 2,9% fasta vexti næstu 5 árin eða að velja breytilega vexti sem í dag standa í 3,25%.

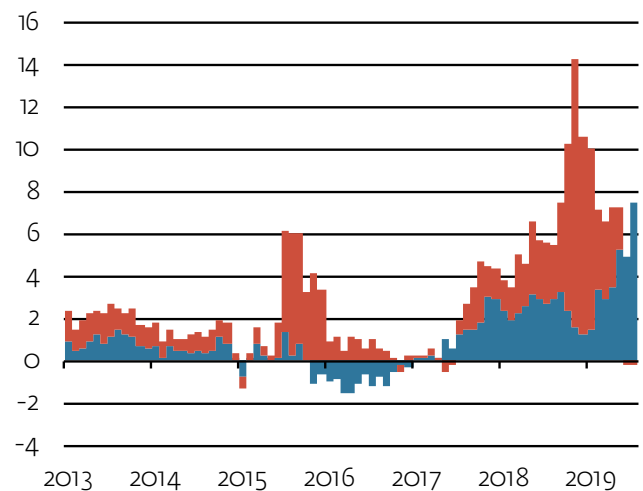
Lánamarkaður

Ef horft er til nýrra verðtryggðra útlána bankakerfisins í júní og júlí virðast lántakendur hins vegar vænta vaxtalækkunar á komandi misserum, en að minnsta kosti 65% lánanna voru tekin með breytilegum vöxtum.

Þróunin er enn skýrari ef horft er til óverðtryggðra íbúðalána bankanna. Þar hafa lánin á breytilegum vöxtum tæplega fjórfaldast það sem af er ári, en 100% hreinna óverðtryggðra íbúðalána bankanna í júní og júlí voru á slíkum kjörum.

Hrein ný óverðtryggð íbúðalán bankanna

Ma. kr.

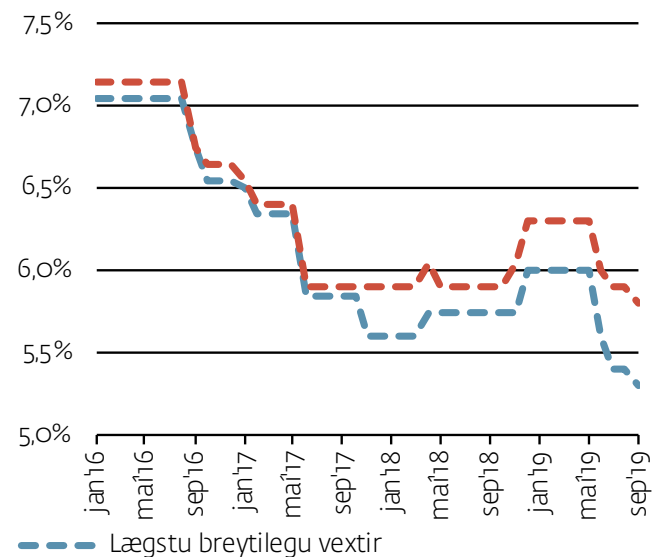


■ Breytilegir vextir

■ Fastir vextir til 3ja eða 5 ára

Heimild: Seðlabanki Íslands

Þróun lægstu óverðtryggðu vaxtakjara innan bankakerfisins



--- Lægstu breytilegu vextir

--- Lægstu föstu vextir (til 3ja eða 5 ára)

Heimild: Hagdeild íbúðalánasjóðs

Nafnvextir verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána

Líkt og áður hefur verið fjallað um [hér](#) eru óverðtryggðir vextir lána sem í boði eru alla jafna með hærri vaxtaþróun en verðtryggðir vextir þar sem ofan á höfuðstól verðtryggðra lána bætist verðbólga.¹ Á meðfylgjandi mynd má sjá samanburð á þróun nafnvaxta þessara tveggja mismunandi lánaforma þar sem búið er að bæta verðbólgunni ofan á verðtryggðu vextina og bera saman við óverðtryggða nafnvexti.² Í hverri mælingu fyrir sig er notast við hagstæðustu vaxtakjör sem í boði eru á hinum almenna húsnæðislánamarkaði hverju sinni innan þessara tveggja lánaflokka.

Líkt og sjá má á myndinni hér fyrir neðan mælast nafnvextir lægstu vaxtakjara sem í boði eru á

¹ Undantekning frá þessari almennu reglu ætti helst við á tímabili verðhjóðnunar.

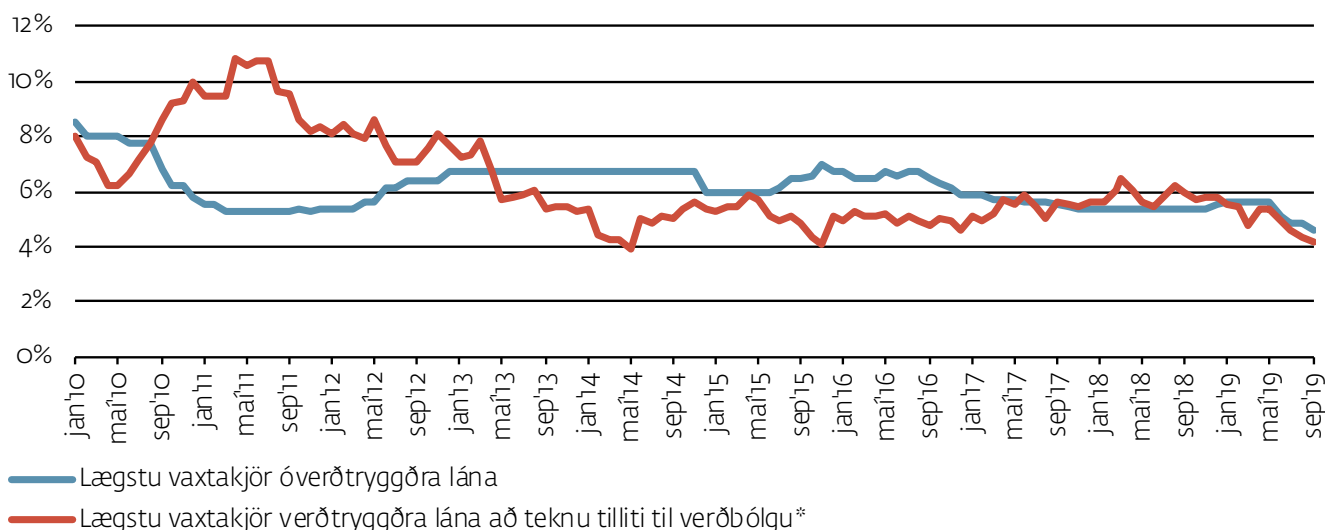
² Sbr. formúluna: $(1+\text{nafnvextir})=(1+\text{raunvextir})*(1+\text{verðbólga})$.

verðtryggða hluta húsnæðislánamarkaðsins nú ívið hagstæðari en lægstu óverðtryggðu vaxtakjör ef tekið er mið af opinberum verðbólguþáttum 12 mánuði fram í tímann. Frá því í maí síðastliðnum hefur Seðlabanki Íslands lækkað sína meginvexti í þremur atrennum úr 4,5% niður í 3,5%.³

Lægstu vextir sem í boði eru á óverðtryggðum íbúðalánnum hafa fylgt þeirri þróun og lækkað úr 5,6% í byrjun maí niður í 4,6% nú í byrjun september. Á sama tíma hafa lægstu vextir sem í boði hafa verið hverju sinni af verðtryggðum lánnum lækkað um 0,38 prósentustig og standa í dag í 1,77%

³ Meginvextir Seðlabankans (stýrivextir) eru þeir vextir í viðskiptum bankans við lánastofnanir sem ráða mestu um framvindu skammtíma vaxta á peningamarkaði og þar með aðhaldsstigi peningastefnunnar. Þessir vextir eru nánar tiltekið vextir á sjö daga bundnum innlánnum lánastofnana í Seðlabankanum.

Samanburður verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána



*M.v. breytingu vísitölu neysluverðs 12 mánuði fram í tímann (mælingar fyrir desember 2018- september 2019 byggjast á verðbólguþáttum Seðlabankans úr Peningamállum 2019/3).

Byggingamarkaður



Bygging íbúða ójöfn eftir landshlutum

Í mánuðinum tilkynnti félagsmálaráðuneytið að Íbúðalánasjóður myndi fljótlega gefa út lán til húsnæðisuppbyggingar á landsbyggðinni þar sem önnur fjármögnun er ekki í boði. Markmið útgáfu slíks lánaflokks er að bregðast við þeirri stöðnun sem orðið hefur í íbúðauppbyggingu víða um land, þótt næg eftirspurn eftir húsnæði sé oft til staðar.

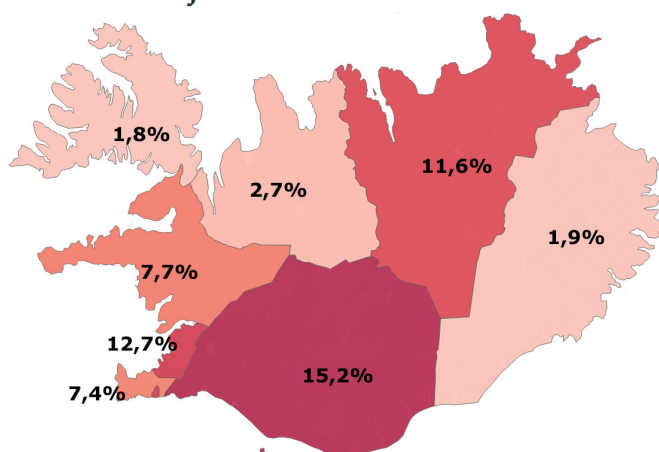
Á síðustu tíu árum hefur byggðum íbúðum fjölgað um rúm 11 prósent á landsvísu. Mest er aukningin á höfuðborgarsvæðinu, en íbúðum hefur einnig fjölgað nokkuð hlutfallslega á Suðurlandi og Norðurlandi eystra. Hins vegar er byggingarstarfsemi lítil á Austurlandi, Vestfjörðum og Norðurlandi vestra, en í þeim landshlutum hefur íbúðum fjölgað um minna en þrjú prósent frá árinu 2009, eins og sjá má á meðfylgjandi hitakorti.

Mesta fjölgunin í Mosfellsbæ

Ójöfn dreifing nýbygginga verður enn augljósari þegar litið er á byggingarstarfsemi síðustu tíu ára eftir sveitarfélögum. Þá kemur í ljós að ekkert hefur verið byggt frá árinu 2009 í fimm sveitarfélögum, þar sem samanlagt búa um 1500 manns.

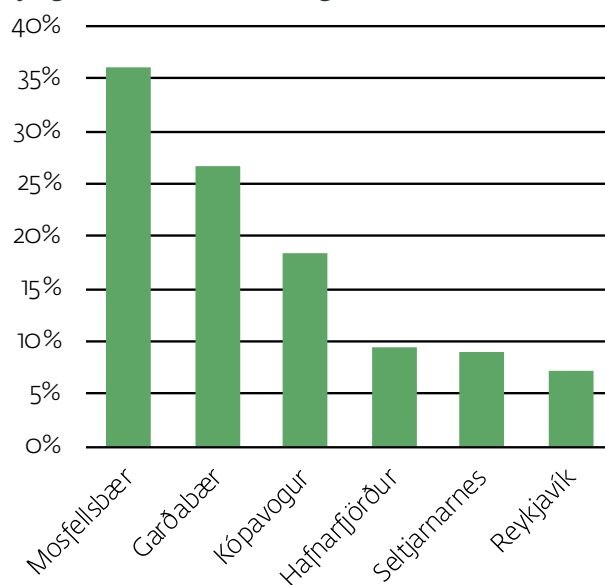
Einnig hefur íbúðauppbygging í ýmsum byggðarkjörnum úti á landi verið með minnsta móti, en einungis hafa 27 íbúðir verið reistar á Ísafirði, í Fjallabyggð og Fjarðarbyggð á síðasta áratug, þótt tæplega 11 þúsund manns búi í sveitarfélögunum þremur. Til samanburðar hafa 1.191 íbúðir risið í Mosfellsbæ á síðustu tíu árum, en íbúðaföldi þar er einnig um 11 þúsund.

Hlutfall nýbygginga undanfarin 10 ár af heildaríbúðafjölda 2008*



*Ath. Höfn í Hornafirði tilheyrir Suðurlandi í tölum hér að ofan.
Heimild: Þjóðskrár Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu 2009-2019

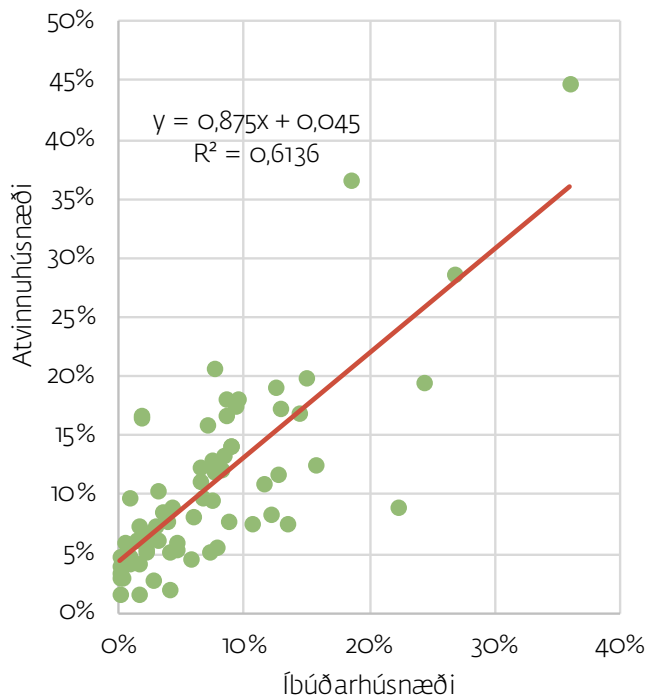


Heimild: Þjóðskrár Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður

Uppbygging íbúða-og atvinnuhúsnæðis 2009-2019

-Vöxtur hvers sveitarfélags



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Raunar hefur íbúðauppbygging verið mest í Mosfellsbæ af öllum sveitarfélögum landsins, en skráðum íbúðum hefur fjölgað þar um 36 prósent frá árinu 2009. Einnig hefur þeim fjölgað töluvert í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, til að mynda um 27 prósent í Garðabæ og 18 prósent í Kópavogi.

Lítið byggt þrátt fyrir fjölgun atvinnuhúsnæðis

Ef húsnæðisuppbygging er borin saman milli sveitarfélaga sést að heilt yfir hefur uppbygging íbúðarhúsnæðis verið í takt við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á síðustu tíu árum. Meðfylgjandi mynd sýnir fylgnina, en samkvæmt henni er búist við að í sveitarfélagi þar sem atvinnuhúsnæði fjölgaði um 10 prósent yrði einnig 8,8 prósent fjölgun á íbúðarhúsnæði.

Fylgnin er hins vegar missterk eftir sveitarfélögum og í sumum þeirra virðist uppbygging atvinnuhúsnæðis leiða til lítillar sem engrar uppbyggingar íbúðarhúsnæðis. Á sama tíma og 27 íbúðir risu á Ísafirði, í Fjallabyggð og Fjarðarbyggð fjölgaði atvinnuhúsnæði þar um 198. Með öðrum orðum reis rúmlega ein íbúð fyrir hverjar tíu atvinnufasteignir í þessum sveitarfélögum á meðan hlutfallið er nær níu íbúðum fyrir hverjar tíu atvinnufasteignir á landsvísi.

Byggingamarkaður

Hærri tekjur leiða ekki alltaf til fleiri íbúða

Þó ber að hafa í huga að vöxtur atvinnuhúsnæðis gefur ekki fullkomna mynd af eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Ýmsar atvinnugreinar, líkt og gistiþjónusta, geta krafist mikils fjölda atvinnuhúsnæðis þrátt fyrir tiltölulega lítinn starfsmannafjölda. Hins vegar má sjá svipaða þróun ef vöxtur meðalatvinnutekna er borinn saman milli sveitarfélaga með tilliti til íbúðafjölgunar síðustu ára; alla jafna er fjölgunin meiri þar sem tekjurnar hafa aukist mest. Misræmið milli sveitarfélaga er enn meira í þessari mælingu og ljóst að íbúðarhúsnæði fylgjar ekki í takt við tekjuhækkanir með sama hætti alls staðar á landinu.

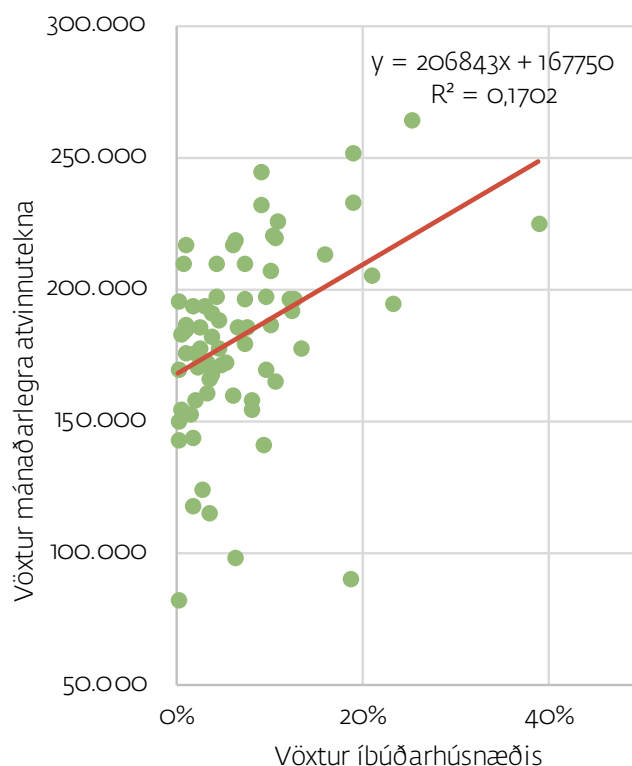
Til að mynda var vöxtur mánaðarlegra atvinnutekna að meðaltali svipaður í Mosfellsbæ og í Fjarðarbyggð á tímabilinu 2009–2018, þrátt fyrir að íbúðafjöldi Mosfellsbæjar ykist um 39% í samanburði við 0,7% vöxt í Fjarðarbyggð.

Gæti hamlað frekari vexti

Ef stuðst er við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og vöxt atvinnutekna sem mælikvarða á vöxt atvinnulífsins eru því vísbendingar uppi um að framboð íbúða aukist ekki í takt við meiri eftirspurn í einstökum sveitarfélögum.

Ef slíkt ósamræmi er til komið vegna lakara aðgengis að lánsfjármagni gætu erfiðleikar við íbúðauppbyggingu haldið aftur af frekari vexti atvinnulífsins, sem gæti hamlað íbúðauppbyggingu enn frekar.

Vöxtur íbúðarhúsnæðis gegn vexti atvinnutekna 2009-2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í júlí var tæplega 501 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 32.906 kr. sem er nokkur lækkun frá meðalfjárhæðinni mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í júlí var 138.023 kr.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Júní 2019	Júlí 2019
Heildarfjárhæð greiðslna	510.685.353 kr.	500.766.732 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.181	15.218
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	373.467 kr.	396.792 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	899.084 kr.	895.063 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	33.640 kr.	32.906 kr.
Meðalleigufjárhæð	137.274 kr.	138.023 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:

11. september 2019 (leiðrétt mynd neðst á bls 7)

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeгла 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.