

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Árshækkun leigu nú áþekk hækkun fasteignaverðs](#)

[Íbúðaverð hækkað um 10,6% undanfarna 12 mánuði](#)

[Um húsnæðisvanda ákveðinna hópa](#)

[Öruggt húsnæði mikilvægt lýðheilsumál](#)



Fasteigna- markaður



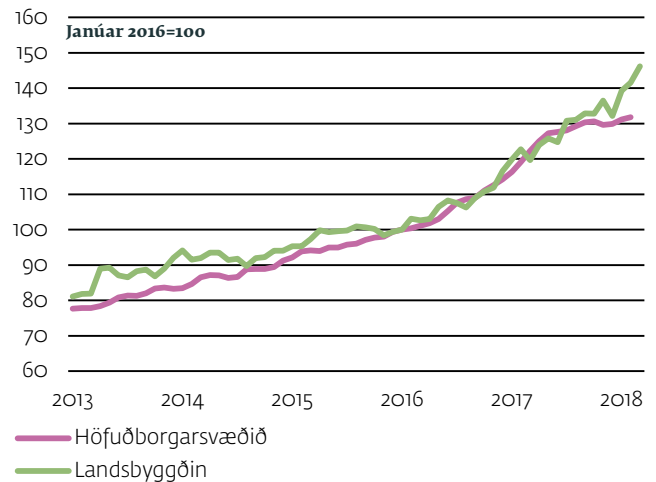
Áfram miklar verðhækkunir á landsbyggðinni

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, sem gefin er út af Þjóðskrá, hækkaði um 0,5% í febrúar. Í janúar hækkaði hún um 1,0% og því er hækkunin á fyrstu tveimur mánuðum ársins samtals 1,5%. Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 10,6%. Eins og áður hefur komið fram hefur þó hægt verulega á verðhækkunum íbúða á höfuðborgarsvæðinu og tólf mánaða hækkunartaktur vísitölu íbúðaverðs hefur ekki verið minni síðan í maí 2016.

Íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðisins hefur hins vegar hækkað umtalsvert meira undanfarin misseri. Vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni, sem reiknuð er af Hagstofu Íslands, hefur hækkað um 10,6% undanfarna þrjá mánuði og um samtals 22,2% á síðustu 12 mánuðum. Íbúðaverð á landsbyggðinni hefur nú hækkað um 46% síðan í upphafi árs 2016 miðað við vísitölu markaðsverðs íbúðarhúsnæðis.

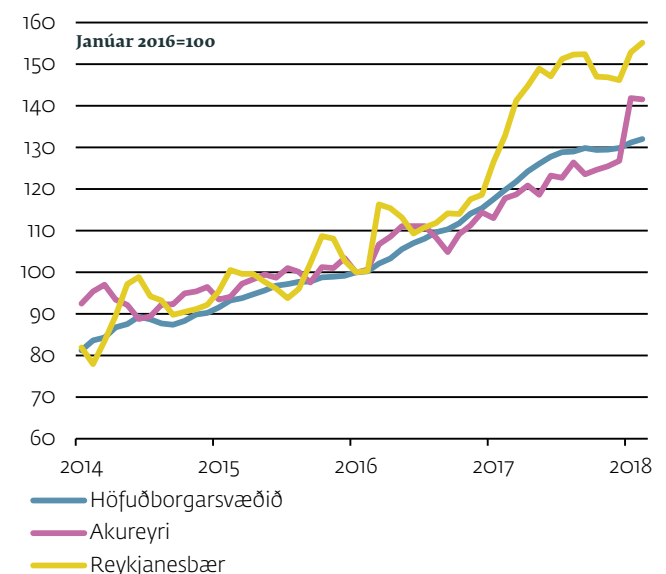
Landsbyggðin samanstendur vitanlega af mörgum mismunandi markaðssvæðum og þróunin er ekki alls staðar sú sama. Tvö þeirra svæða þar sem íbúðaverð hefur hækkað mikið undanfarin misseri eru Suðurnes og Akureyri. Ásett verð íbúða í Reykjanesbæ hækkaði mjög hratt á fyrri hluta árs 2017 en svo hægði nokkuð á þeim hækkunum eins og sést á myndinni hér til hægri.¹ Síðan í upphafi þessa árs hefur ásett verð íbúða í bænum hins vegar aftur hækkað hratt eða um samtals 6% á fyrstu tveimur mánuðum ársins. Ásett verð íbúða á Akureyri hækkaði einnig mikið í upphafi ársins en í því samhengi má benda á að nokkur fjöldi nýbygginga hefur nýlega verið settur í sölu í bænum.

Íbúðaverð



Höfuðborgarsvæðið: vísitala íbúðaverðs (Þjóðskrá Íslands)
Landsbyggðin: vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis (Hagstofa Íslands)

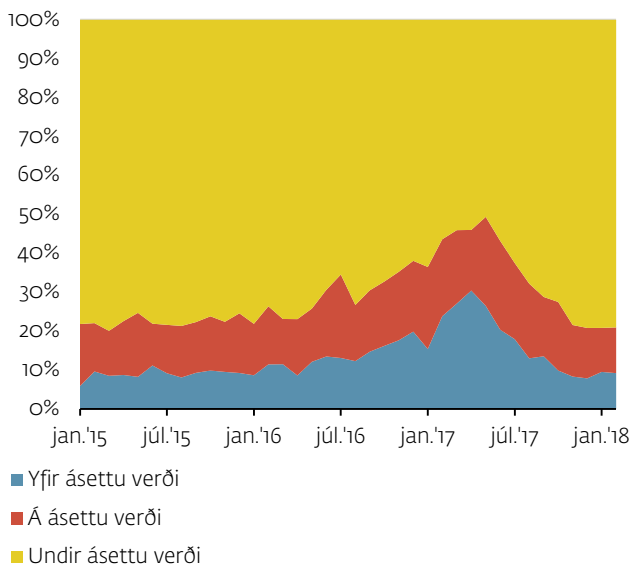
Vísitölur ásetts verðs



Heimild: Fasteignaleit, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

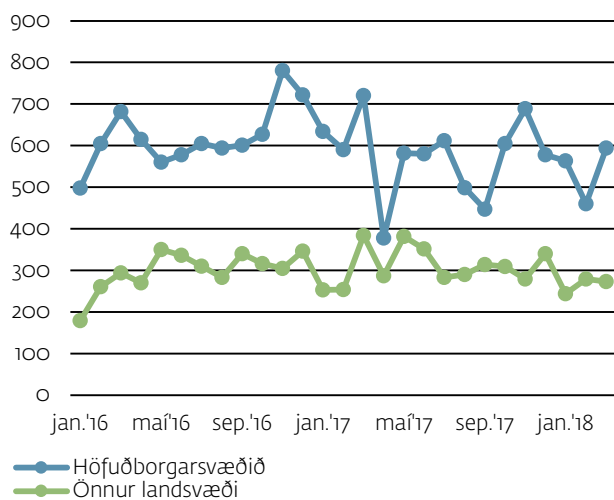
¹ Myndin sýnir vísitölur ásetts verðs sem reiknaðar eru af hagdeild. Nokkur hluti þeirra fasteigna sem liggja til grundvallar vísitölunum, eða um 5-10% hverju sinni, eru aðrar fasteignir en íbúðarhúsnæði. Aðferðafræðin að baki útreikningi vísitalnanna er enn í þróun og ber því að líta á vísitölurnar sem bráðabirgðatölur.

Söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu miðað við ásett verð



Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfall viðskipta yfir ásett verði nær jafnvægi

Ásett verð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu hefur almennt hækkað í svipuðum takti eða nokkuð meira en söluverð undanfarin fjögur ár. Undantekning frá því var þó á fyrri hluta síðasta árs þegar hækkun söluverðs íbúða tók talsvert fram úr hækkun ásetts verðs. Nú er hins vegar svo komið að tólf mánaða hækkun ásetts verðs er orðin áþekkt hækkun söluverðs. Undanfarna 12 mánuði hefur vísitala ásetts verðs á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild, hækkað um 10,2% og í febrúar hækkaði hún um 0,6%.

Á undanförunum mánuðum hefur hlutfall þeirra viðskipta sem eiga sér stað undir, á og yfir ásett verði náð meira jafnvægi eftir tímabundna en mikla fjölgun íbúðakaupa yfir ásett verði í fyrra. Greining hagdeildar á fasteignaauglýsingum og kaupsamningum bendir til þess að 9% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í febrúar hafi verið yfir ásett verði, 12% á ásett verði og 79% undir ásett verði. Þessi hlutföll eru sem stendur nálægt meðaltali tímabilsins frá árinu 2012.

Meðalsölutími hefur lengst og er nú svipaður og 2015-2016

Í mars var 594 kaupsamningum um íbúðir á höfuðborgarsvæðinu þinglýst en það er mesti fjöldi síðan í nóvember. 273 kaupsamningum um íbúðir á landsbyggðinni var þinglýst í mars sem er svipaður fjöldi og í febrúar. Mánaðarlegur fjöldi kaupsamninga, bæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess, hefur sveiflast nokkuð undanfarna mánuði án þess að hægt sé að greina sérstaka leitni til fjölgunar eða fækkunar samninga.

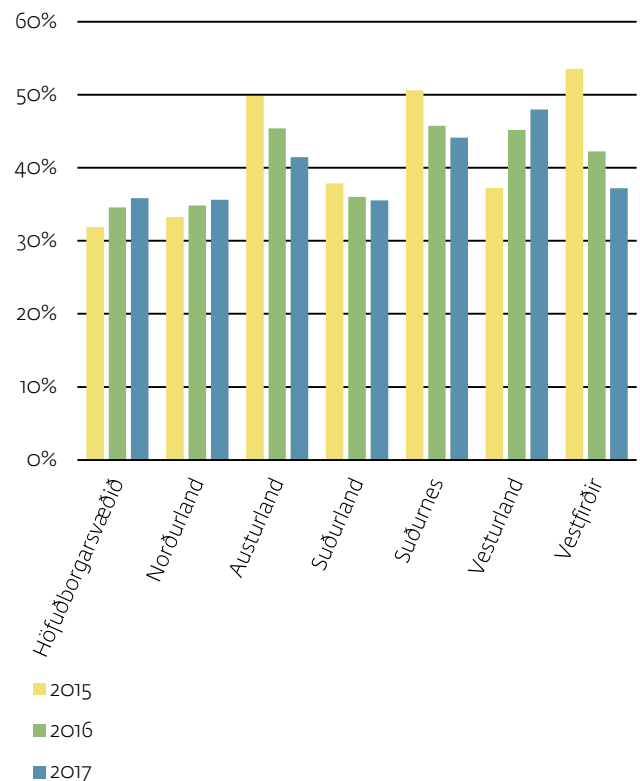
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu lengdist hins vegar í upphafi ársins. Í fyrra liðu að jafnaði 58 dagar milli þess sem íbúðir á höfuðborgarsvæðinu voru síðast auglýstar til sölu og kaupsamningur vegna þeirra var undirritaður, samkvæmt greiningu hagdeildar á fasteignaauglýsingum og kaupsamningum. Í janúar síðastliðnum liðu hins vegar 76 dagar að meðaltali og 68 dagar í febrúar. Meðalsölutími á fyrstu tveimur mánuðum ársins var svipaður á þennan mælikvarða og hann var á árunum 2015-2016.

Fyrstu kaupendur

Í nokkur ár eftir kreppuna þegar fasteignamarkaðurinn var í sem mestri lægð fjölgaði fyrstu íbúðakaupum meira en öðrum kaupsamningum. Árið 2012 voru fyrstu íbúðakaup um 24% allra íbúðaviðskipta en árið 2015 var þetta hlutfall 35%. Árið 2017 hætti fyrstu íbúðakaupum hins vegar að fjölga meira en öðrum íbúðaviðskiptum á landsvísi; fyrstu kaup voru jafnstór hluti allra íbúðakaupa árin 2017 og 2016 eða 37%. Sú þróun gæti tengst hraðri hækkun íbúðaverðs árið 2017. Fyrstu kaupendur eru viðkvæmari fyrir hækkun íbúðaverðs en aðrir íbúðakaupendur ef ávöxtun á sparifé er minni en ávöxtun á eignarhlut í íbúð.

Sé þróun fyrstu kaupa skoðuð eftir landsvæðum sést að á Vesturlandi voru fyrstu kaup hlutfallslega flest árið 2017, eða 48% allra íbúðakaupa. Hlutdeild fyrstu kaupa í heildarfjölda íbúðakaupa hefur aukist á Vesturlandi undanfarin tvö ár, sem og á Norðurlandi og á höfuðborgarsvæðinu. Hlutdeild fyrstu kaupa hefur hins vegar minnkað á Austurlandi, Suðurlandi, Suðurnesjum og Vestfjörðum.

Hlutfall fyrstu kaupa af öllum íbúðakaupum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður

Þróun leiguverðs

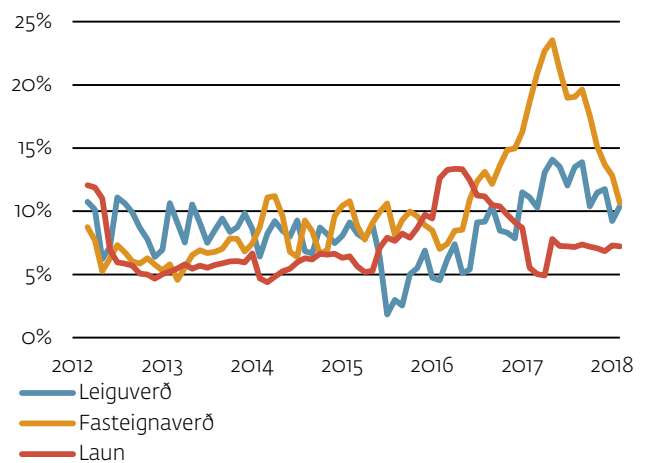
Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,9% í febrúarmánuði og hefur á undanfögnu farið heldur hraðar hækkanandi en helstu undirliggjandi þættir, líkt og greint var frá í marsútgáfu mánaðarskýrslunnar. Á síðastliðnum 6 mánuðum hefur vísitalan hækkað um 3,1% á móti 1,9% fasteignaverðshækkun. Ársþækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu nemur nú um 10,4% og er orðin áþekkt ársþækkun fasteignaverðs á svæðinu, sem mælist nú um 10,6%.

Leiguverð eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu

Leiguverð íbúðarhúsnæðis hefur á undanfögnu verið að meðaltali um 2.000 krónur á hvern leigðan fermetra skv. þinglýstum leigusamningum yfir landið allt, og ríflega 2.300 krónur að meðaltali á höfuðborgarsvæðinu.

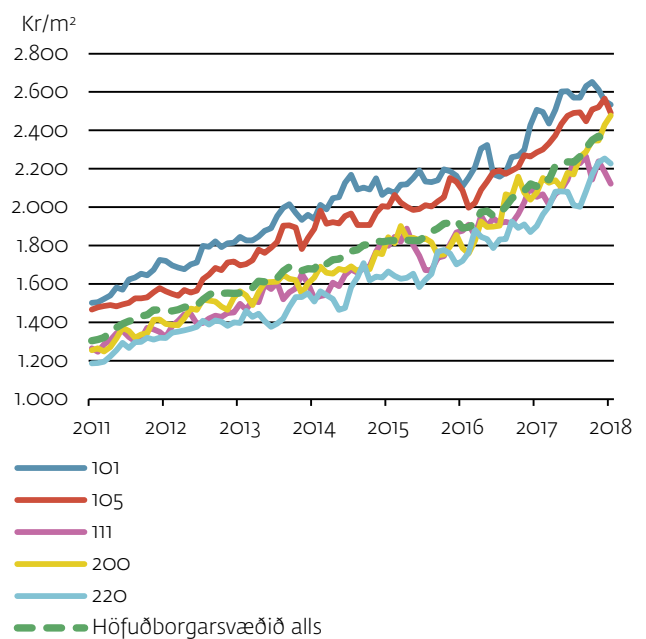
Ef horft er til einstakra hverfa innan höfuðborgarsvæðisins kemur væntanlega ekki á óvart að almennt mælist leiguverð hæst á hvern fermetra í miðbæ Reykjavíkur (í póstnúmeri 101), enda hefur kaupverð fasteigna verið hvað hæst í gegnum tíðina á því svæði. Þar á eftir koma hverfin í kringum miðbæinn (pnr. 105 og 107). Leiguverð hefur hins vegar almennt mælist lægst á Kjalarnesi (pnr. 116) og Álftanesi (pnr. 225).

Tólf mánaða hækkanir leiguverðs og helstu tengdra stærða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Þróun leiguverðs íbúðarhúsnæðis eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu



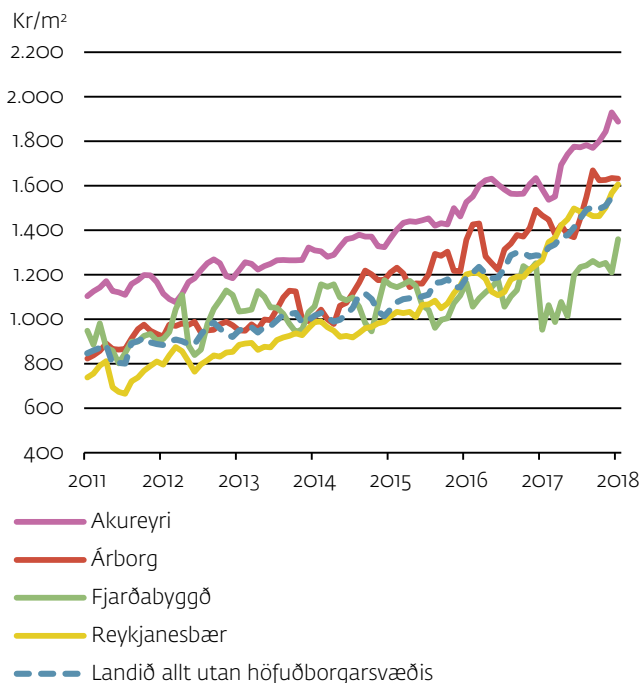
Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leigumarkaður



Á árunum 2014–2016 fór munur leiguverðs í miðbænum og öðrum hverfum höfuðborgarsvæðisins minnkandi eftir nokkuð stöðugt vaxandi munur á undan. Á síðasta ári snerist sú þróun hins vegar við og meðalleiguverð í miðbænum hækkaði almennt hraðar en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Sú þróun hefur þó gengið nokkuð til baka frá lokum sumars 2017, þegar einnig fór heldur að draga úr þeim miklu fasteignaverðshækkunum sem einkennt höfðu markaðinn allt frá árinu 2016.

Þróun leiguverðs íbúðarhúsnæðis eftir sveitarfélögum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Leiguverð á landsbyggðinni

Ef horft er til annarra svæða en nágrennis höfuðborgarinnar hefur leiguverð almennt mælt hvað hæst á Akureyri. Meðalfermetraverð þar hefur þó verið um 25–30% lægra en meðaltalið í Reykjavík en 20–30% hærra en almennt gildir um landið allt utan höfuðborgarsvæðisins..

Á meðal stærri sveitarfélaga á landsbyggðinni hefur leiguverð almennt verið hvað lægst í Fjallabyggð og Ísafjarðarbæ. Að undanfögnu hefur meðalleiguverð í þeim sveitarfélögum mælt í kringum 1.000 krónur á hvern fermetra.

Byggingamarkaður

Framleiðsluafköst byggingageirans

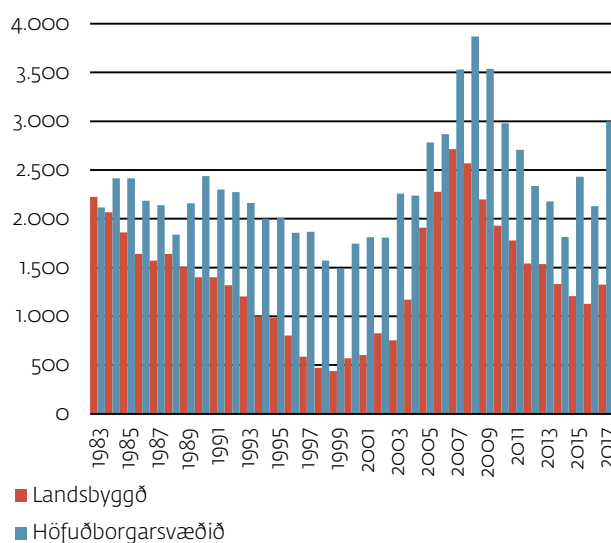
Í lok síðasta árs voru 4.323 íbúðir í byggingu hér á landi en það eru ríflega þúsund fleiri íbúðir en voru í byggingu í árslok 2016. Af þessum heildarfjölda nýbygginga voru um 3.000 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu. Þetta er í fyrsta sinn síðan árið 2011 sem heildarfjöldi íbúða í byggingu fer upp fyrir langtímameðaltal en frá árinu 1970 hafa árlega verið tæplega 4.000 íbúðir í byggingu á landinu öllu að meðaltali. Hæst fór sá fjöldi í um 6.400 árið 2008.

Um 69% íbúða í byggingu um síðustu áramót voru á höfuðborgarsvæðinu. Það er um 5 prósentustigum hærra hlutfall en verið hefur að meðaltali frá árinu 2000. Íbúðum í byggingu fjölgaði um 41% á höfuðborgarsvæðinu frá árslokum 2016 en um 17% annars staðar á landinu. Líkt og sést á efri myndinni hér til hliðar var þessi aukning á landsbyggðinni sú fyrsta eftir stöðugan samdrátt frá árinu 2007. Þann samdrátt má að miklu leyti rekja til þess óvenju mikla fjölda íbúða sem var í byggingu á landinu öllu árið 2007 og áhrifa fjármálakreppunnar 2008.

Á árinu 2017 voru alls 1.768 íbúðir fullkláraðar hérlendis, sem er tæplega 17% fjölgun frá árinu 2016. Um 76% þeirra íbúða eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Fjöldi fullgerðra íbúða var í fyrra fyrir ofan langtímameðaltal á höfuðborgarsvæðinu, en undir langtímameðaltali á landsbyggðinni.

Íbúðir í byggingu í lok árs

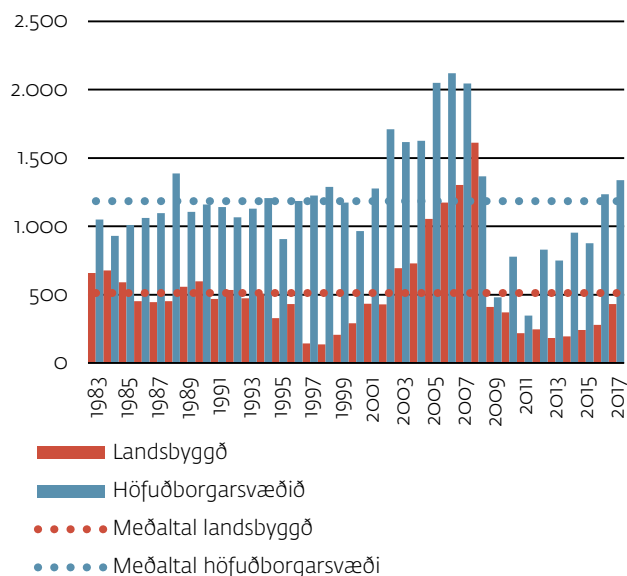
Fjöldi íbúða



Heimild: Hagstofa Íslands

Fullgerðar nýbyggingar á árinu

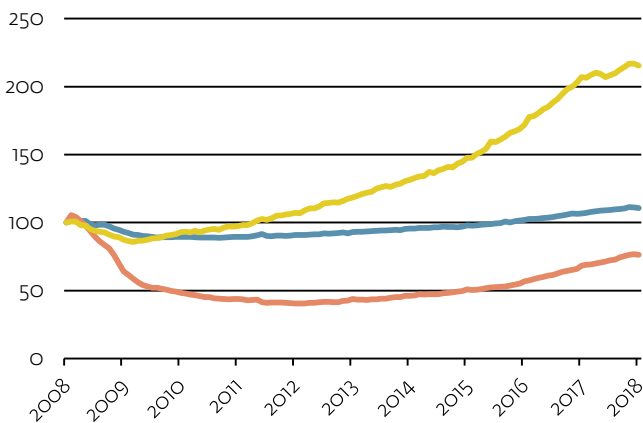
Fjöldi íbúða



Heimild: Hagstofa Íslands

Byggingamarkaður

Dróun í fjölda launþega*



*Árstíðaleiðrétt

- Launþegar alls
- Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð
- Einkennandi greinar ferðaþjónustu

Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjöldi starfandi í byggingageiranum

Fjöldi einstaklinga á launaskrá hérlendis dróst almennt saman frá miðbiki ársins 2008 og fram í byrjun árs 2010. Það var ekki fyrr en um mitt árið 2015 sem sá fjöldi fór fyrst upp fyrir það hágildi sem mælt hafði í lok sumars 2008 ef horft er til heildarfjölda á launaskrá í öllum atvinnugreinum. Byggingageirinn er hins vegar sú einstaka atvinnugrein þar sem mestur samdráttur í fjölda starfandi hefur mælt frá árinu 2008.¹

Að teknu tilliti til árstíðabundinna sveiflna var nær stöðugur samdráttur í fjölda launþega innan byggingageirans fram til byrjun árs 2012. Þó starfsfólki í byggingageiranum hafi fjölgað hraðar en starfsfólki í öðrum geirum undanfarin ár, að ferðaþjónustu undanskilinni, er fjöldi starfa í byggingariðnaði aðeins 68% af þeim fjölda sem var í byrjun árs 2008.

¹ Byggingageirinn er hér skilgreindur sem atvinnugreinaflokkar nr. 41-43 skv. ÍSAT 2008.



Íbúðalánasjóður



Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í febrúar 2018 námu 101 milljón króna, allt almenn útlán. Til samanburðar námu almenn útlán í janúar 262 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var tæpar 13 milljónir króna.

Þróun vanskila útlána¹

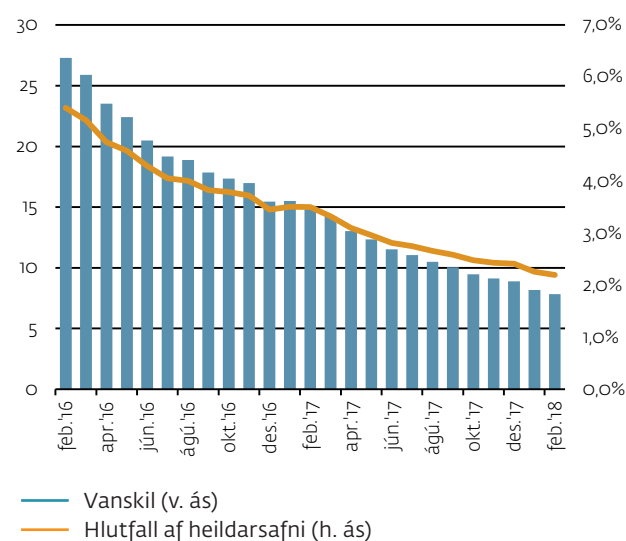
Í lok febrúar var fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 765 milljónir króna og undirliggjandi lánvirði var 7,8 milljarðar króna eða um 2,2% útlána sjóðsins til einstaklinga.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 270 milljónum króna og undirliggjandi lánvirði var 915 milljónir króna. Því tengjast vanskil 0,7% lána fjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok febrúar nam heildarfjárhæð vanskila rúmum einum milljarði króna og vanskil lækkuðu um 14 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 1,8% lánaafnsins en sambærilegt hlutfall var 3% í febrúar 2017.

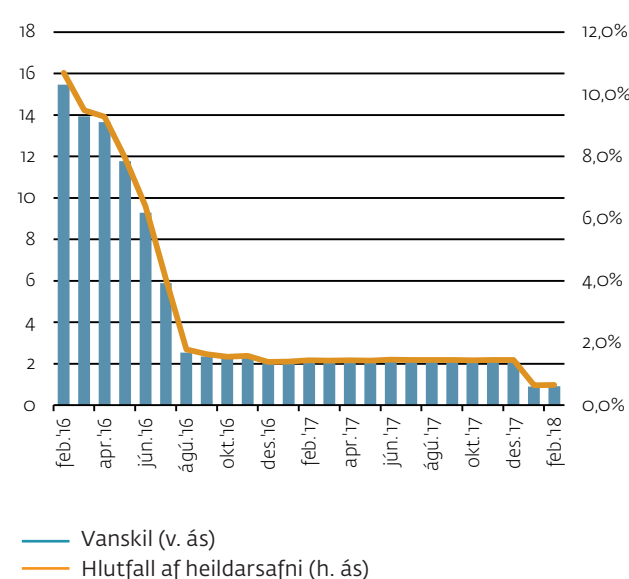
Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



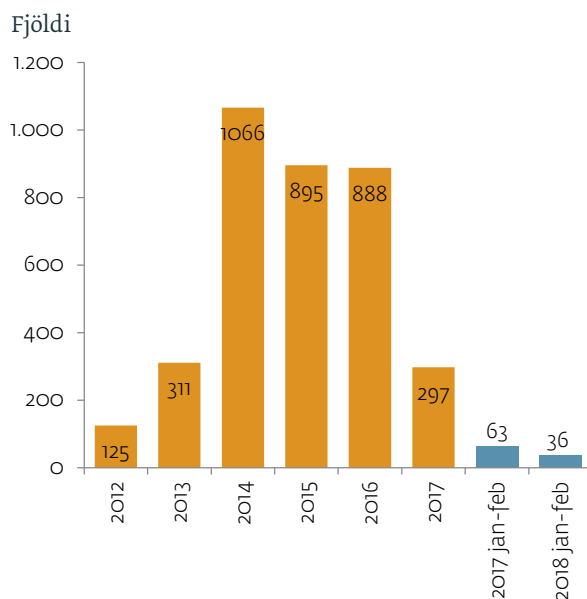
¹ Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok febrúar 2018 átti Íbúðalánasjóður 389 íbúðir. Sjóðurinn seldi 21 eign í mánuðinum og tvær nýjar íbúðir bættust við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kauptilboð í 35 eignir og tilboðsgjafar vinna nú að fjármögnun þeirra.

Í lok febrúar voru 144 eignir Íbúðalánasjóðs í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðs vegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 216 íbúðir um land allt í leigu hjá eignasviði Íbúðalánasjóðs. Stór hluti þeirra er leigður til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

Seldar íbúðir*



*Fjöldi íbúða sem Íbúðalánasjóður seldi í janúar 2018 voru alls 15 talsins, en ekki 14 eins og sagði í mánaðarskýrslu marsmánaðar.

Íbúðir ÍLS eftir landshluta og stöðu í lok janúar 2018

	Í sölufarli	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals feb. '18	Samtals jan. '18
Höfuðborgarsvæðið	23	36	9	1	69	69
Suðurnes	14	74	6	1	95	107
Vesturland	16	29	1	0	4	45
Vestfirðir	10	11	1	0	22	23
Norðurland vestra	4	3	0	0	7	8
Norðurland eystra	16	10	2	0	28	30
Austurland	34	14	3	0	51	52
Suðurland	27	39	5	0	71	75
Samtals	144	216	27	2	389	409



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

10. apríl 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.