

# Húsnæðismarkaðurinn

## Mánaðarskýrsla



### Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

---

[Aukning í fólksfjölda á Íslandi langt umfram spár](#)

---

[Betri reglugerð og stjórnsýsla myndu skila 80 ókeypiss íbúðum](#)

---

[Húsnæðisáætlanir munu stuðla að stöðugleika](#)

---

[Húsnæðisstuðningur undir meðaltali síðustu 15 ára](#)

---

[Staða leigjenda er ennþá slæm](#)

---

[Grípa til aðgerða til að bregðast við neyð leigjenda](#)

---



# Fasteigna- markaður



## Þróun fasteignaverðs

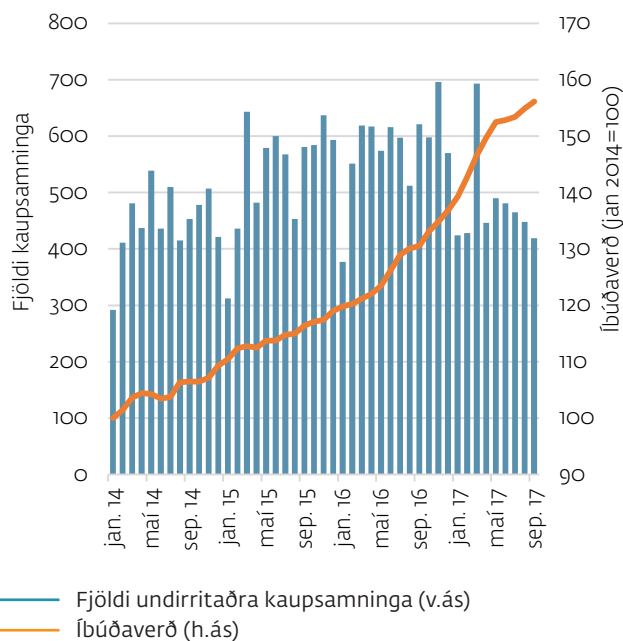
Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% milli mánaða í september, en 12 mánaða hækkun vísitölunnar í september var 19,6%. Frá því um miðbik sumars hafa komið fram skýrar vísbendingar um að hægt hafi á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu eftir mikla uppsveiflu fyrr á árinu. Færri viðskipti hafa átt sér stað undanfarna mánuði en á sama tíma í fyrra, og í einstökum hverfum höfuðborgarsvæðisins hefur verið staðið í stað eða jafnvel lækkað undanfarna mánuði.

Vegið fermetraverð lækkaði milli annars og þriðja ársfjórðungs þessa árs í fimm póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu.<sup>1</sup> Mest var lækkingin í póstnúmerinu 109 sem nær til Seljahverfis og Neðra-Breiðholts, eða um 5%, en verð lækkaði einnig m.a. í vesturbæ Reykjavíkur, eldri hluta Kópavogs og á Seltjarnarnesi. Það er ekki endilega áhyggjuefni fyrir eigendur fasteigna að verð lækki milli einstakra mánaða eða ársfjórðunga í einstökum hverfum en vert er að halda áfram að fylgjast með þessari þróun.

Á móti kemur að fasteignaverð hækkaði mikið milli ársfjórðunga í 103 Reykjavík, sem nær til hluta Háaleitishverfis, og í 113 Reykjavík, sem nær til Grafarholts og Úlfarsárdals. Verð hækkaði einnig í Garðabæ og miðsvæðis í Hafnarfirði, svo dæmi séu tekin. Það skal ítrekað að þegar svo smá markaðssvæði eru undir er mikilvægt að túlka þróun milli einstakra ársfjórðunga ekki um of.

Það er mat hagdeildar að á fyrri hluta þessa árs hafi fasteignaverð hækkað nokkuð meira en undirliggjandi stærðir réttlæta, svo sem laun og byggingarkostnaður. Í maí á þessu ári hafði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 23,5% á 12 mánuðum. Allra síðustu mánuði hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hins vegar hækkað nokkurn veginn í takt við langtímaþróun og undirliggjandi efnahagsstærðir.

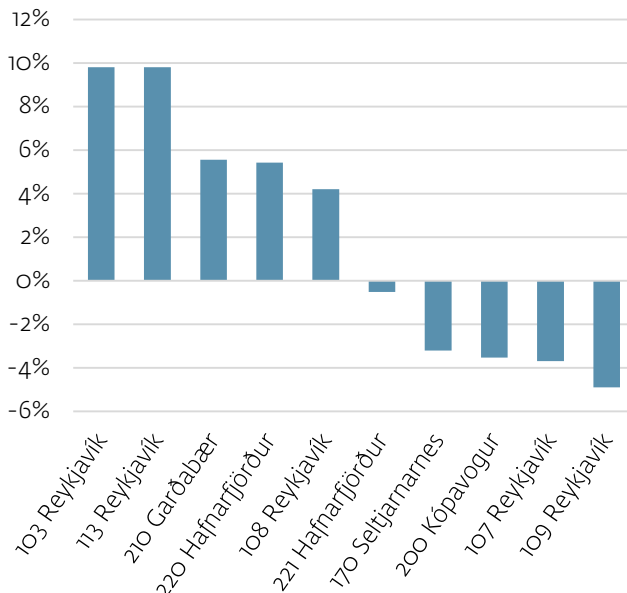
## Fasteignamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Verðþróun milli 2. og 3. ársfjórðungs 2017 eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu

- mestu hækkanir og lækkanir



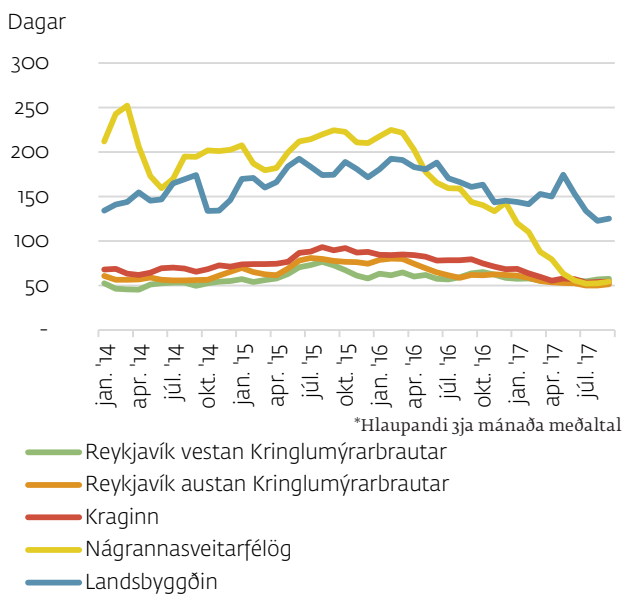
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

<sup>1</sup> Fermetraverð er vegið samkvæmt aðferð Hagdeildar; eftir vægi fjögurra flokka íbúða í fasteignaviðskiptum undanfarna 12 mánaða.

## Þróun fasteignaverðs (frh.)

Á tímabilinu júní til september var hækkun vísitölu íbúðaverðs 8,9%, framreiknað á ársgrundvelli - það er að segja að ef sami taktur helst á þróun fasteignaverðs í 12 mánuði. Til samanburðar var 12 mánaða hækkun launavísitölu 7,4% í september og síðan 1995 hefur 12 mánaða hækkun vísitölu íbúðaverðs að meðaltali verið 8,2%.

## Meðalsölutími fasteigna\*



Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs  
Nágrannasveitarfélög: Suðurnes, Akranes og Árborgarsvæðið

## Meðalsölutími

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur nú þróað nýjar greiningar á fasteignamarkaði með því að keyra saman gögn um kaupsamninga og fasteignaauglýsingar. Með því móti fæst heildstæðari mynd af fasteignamarkaði en áður hefur verið aðgengileg almenningi. Gögn um kaupsamninga eru frá Þjóðskrá Íslands, en gagna um fasteignaauglýsingar er aflað í samstarfi við Félag fasteignasala.

Myndin hér til hliðar sýnir meðaltal dagafjölda sem líður á milli þess að fasteignaauglýsing er sett á vefinn og kaupsamningur er undirritaður. Tíminn milli þess sem fasteignir eru auglýstar og sölu hefur farið minnkandi um allt land síðan árið 2015. Lengi vel var nokkur munur á milli svæða á höfuðborgarsvæðinu hvað varðar lengd sölu, en þar hefur dregið verulega saman undanfarin misseri. Nú er tímalengdin svipuð á eignum í úthverfum höfuðborgarsvæðisins og miðsvæðis í Reykjavík.

Þróunin í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins sker sig úr í þessu tilliti. Í upphafi þessa árs höfðu íbúðir þar að meðaltali verið í sölu í um sex mánuði áður en þær seldust, en í dag er þessi tími innan við tveir mánuðir sem er svipað og á höfuðborgarsvæðinu.

# Fasteigna- markaður



## Kaupverð miðað við ásett verð

Íbúðir seljast að meðaltali undir ásettu verði á öllum markaðssvæðum á landinu.<sup>1</sup> Það á jafnt við um miðborg Reykjavíkur, úthverfi borgarinnar og á landsbyggðinni. Í september seldust um 72% íbúða á höfuðborgarsvæðinu undir ásettu verði, en 14% á ásettu verði og 14% yfir ásettu verði.

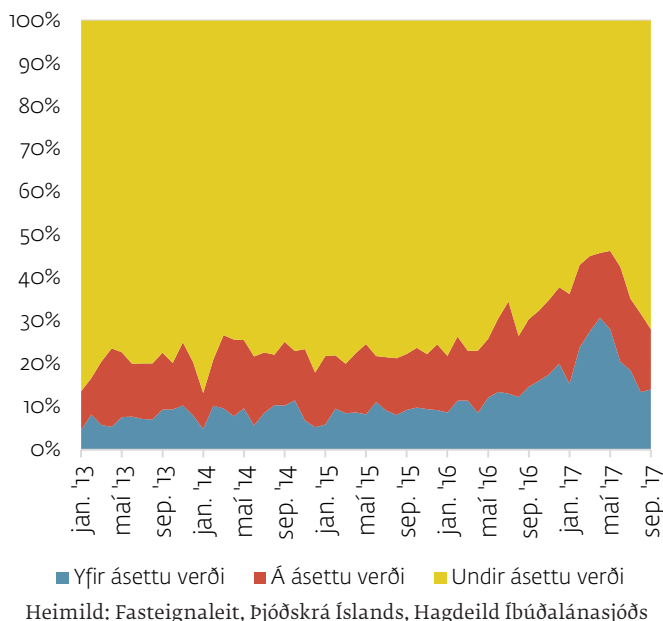
Talsverðar væntingar sköpuðust til fasteigna-markaðarins fyrr á árinu, og nokkur umræða var um að íbúðir seldust í vaxandi mæli á yfirverði. Gögn renna stoðum undir það, en síðasta vetur og vor var mikil aukning í þá áttina og í apríl voru um 30% íbúða á höfuðborgarsvæðinu seldar á yfirverði. Eftir sem áður voru um 54% íbúða seldar undir ásettu verði í þeim mánuði.

Verulegur og hraður viðsnúningur hefur þó orðið á þessum síðustu mánuðum, eins og sést á meðfylgjandi myndum. Á höfuðborgarsvæðinu hefur munurinn á kaupverði og ásettu verði aukist mest í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar, þar sem íbúðir seldust að meðaltali um 2,6% undir ásettu verði í september. Það vekur einnig athygli, ef þessi mælikvarði er hafður til hliðsjónar, að það hefur ekki aðeins hægst á markaðnum á höfuðborgarsvæðinu heldur einnig í nágrenni þess.

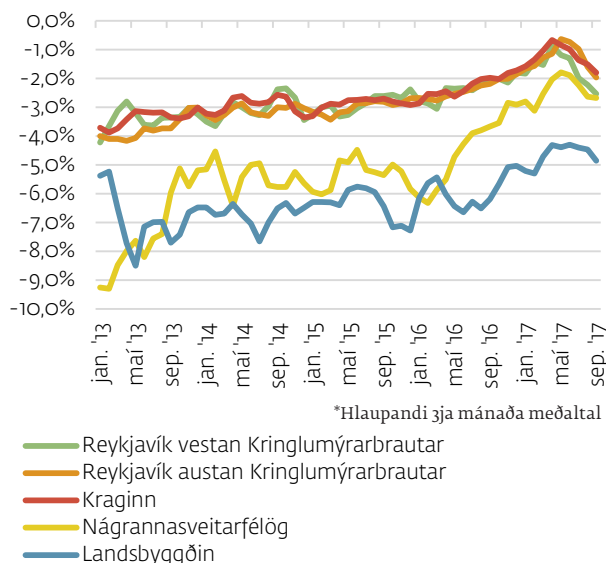
Þróunin sem sést á meðfylgjandi myndum styður við þá ályktun sem dregin var hér að ofan, að nokkuð hefur hægt á fasteignamarkaðnum hér á landi eftir mikinn uppgang síðasta vetur og vor.

<sup>1</sup> Með ásettu verði er átt við síðasta skráða verð í fasteignaauglýsingu sem tengja má sölu á umræddri fasteign.

## Söluverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu miðað við ásett verð



## Munur á söluverði og ásettu verði\*



Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

# Leigumarkaður

## Leigumarkaður stækkar

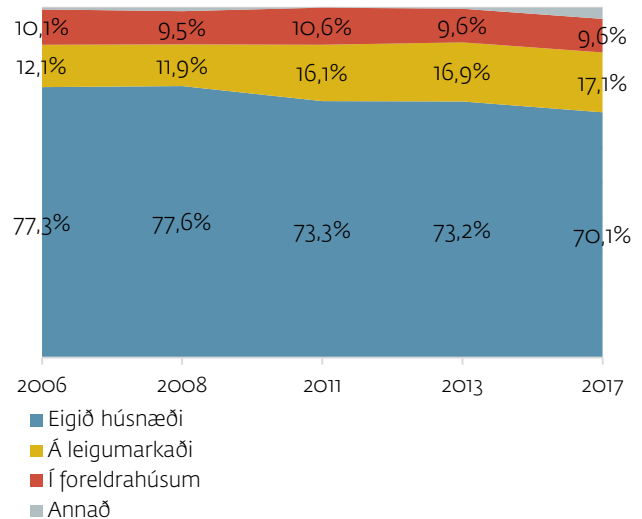
Ný könnun sem unnin var af Zenter, að frumkvæði hagdeildar Íbúðalánasjóðs, sýnir að um 17% þjóðarinnar er á leigumarkaði. Staðan er mjög svipuð því sem var árið 2013 en sé miðað við árin 2006-2008, eða í síðustu uppsveiflu, hefur hlutfall þeirra sem búa á leigumarkaði aukist um rúm 5 prósentustig.

Þegar rýnt var í það hvar fólk leigir kemur í ljós að mikill meirihluti leigir á almennum markaði, eða alls 46%. Næst stærstur hluti leigir hjá ættingjum og vinum. Sá hópur hefur stækkað hlutfallslega mest frá því árið 2015 eða úr 18,6% í 22%.

Spurt var hvort fólk teldi líklegt eða ekki að það yrði á leigumarkaði eftir 6 mánuði. Niðurstöður leiddu í ljós að hlutfall svarenda sem telur líkur á að vera á leigumarkaði eftir 6 mánuði er hærra en hlutfall þeirra sem eru þar nú þegar. Um 19% þjóðarinnar telja líklegt að þeir muni vera á leigumarkaði eftir hálfu ári. Stærstur hluti þeirra sem eru nú þegar á leigumarkaði, eða 90%, telur líklegt að vera þar áfram, auk 15% þeirra sem búa í foreldrahúsum. Um 1% sem býr í eigin húsnæði telur líklegt að vera á leigumarkaði eftir 6 mánuði.

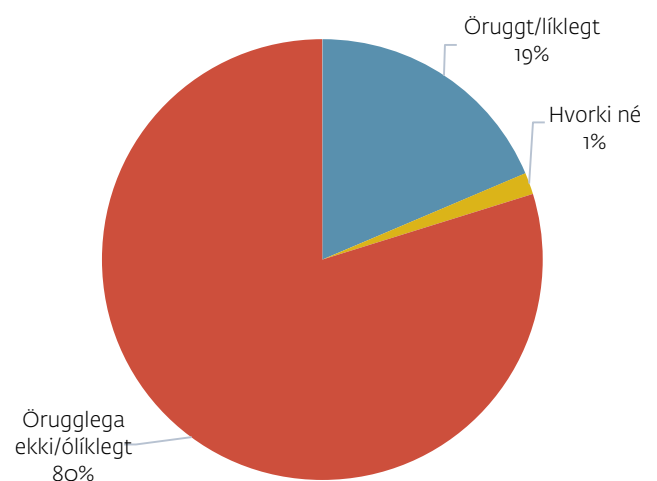
Það má ætla að margt ungt fólk á þrítugsaldri sé farið að huga að því að flytja að heiman á næstu árum. Nýjustu tölur Hagstofunnar er varða fólk á aldrinum 20-29 ára búsett í foreldrahúsum sýna að árið 2015 bjuggu um 20.000 manns á þrítugsaldri í foreldrahúsum, en árið 2005 voru þetta í kringum 14.000 einstaklingar. Þetta bendir til þess að aðstæður á húsnæðismarkaði hafi þrengst verulega undanfarnin ár og fólk búi lengur í foreldrahúsum.

## Búsetuform Íslendinga



Heimild: Zenter, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

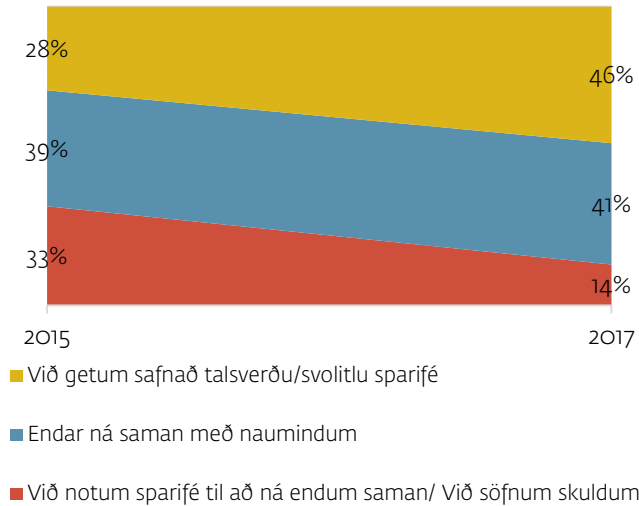
## Líkur á að vera á leigumarkaði eftir 6 mánuði



Heimild: Zenter, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

# Leigumarkaður

## Fjárhagsstaða leigjenda



Heimild: Zenter, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Leigjendur vilja flestir kaupa

Þegar leigjendur voru spurðir hvort þeir myndu vilja vera á leigumarkaði eða í eigin húsnæði ef nægjanlegt framboð væri af hvoru tveggja, kemur í ljós að mikill meirihluti leigjenda vill kaupa, eða 80% þeirra. Leigjendur virðast vilja komast í eigið húsnæði þótt þeir telji flestir líkur á að þeir muni vera áfram á leigumarkaði.

Hlutfall leigjenda sem segist geta safnað talsverðu eða svolitlu sparifé eykst úr 28% í 46% milli kannana. Sú niðurstaða er í takt við aukinn kaupmátt í þjóðfélaginu undanfarin misseri. Kaupmáttur ráðstöfunartekna jókst um 7,4% á árinu 2015 og 6,9% á árinu 2016 samkvæmt gögnum Hagstofunnar, þ.e. alls 14,8% á síðustu tveimur árum. Hins vegar hefur raunverð fasteigna hækkað langt umfram kaupmáttaraukningu upp á síðkastið. Frá desember 2015 fram í september 2017, eða milli þess sem spurningakannanirnar voru framkvæmdar, hækkaði raunverð fasteigna um 28%.





# Lánamarkaður



## Þróun vaxta á íbúðalánum

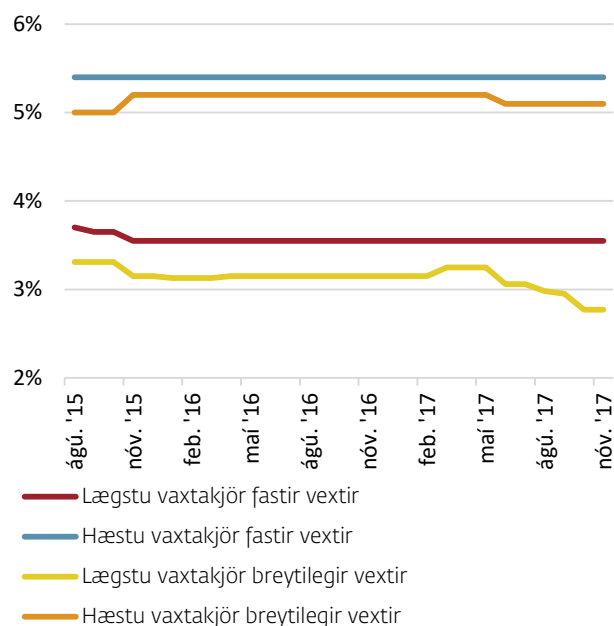
Vextir á íbúðalánum hafa almennt farið lækkandi hér á landi undanfarin ár. Í fyrra var þessi lækkun leidd af óverðtryggðum vöxtum, en lægstu óverðtryggðu vextir íbúðalána lækkuðu úr 6,75% í janúar 2016 niður í 5,87% í janúar 2017. Óverðtryggð lán á föstum vöxtum út lánstímann eru ekki í boði hér á landi eins og staðan er í dag, heldur eru þau ýmist á breytilegum vöxtum eða með föstum vöxtum í tiltekinn fjölda ára.

Það sem af er þessu ári hafa bæði óverðtryggðir og verðtryggðir vextir lækkað. Lægstu breytilegu verðtryggðu vextir íbúðalána hafa lækkað úr 3,15% í upphafi árs í 2,77% í byrjun síðasta mánaðar. Þessi þróun er sérlega athyglisverð í ljósi þess að meirihluti íbúðalána er verðtryggður.

Lægstu vaxtakjör sem eru í boði hverju sinni eru, eins og eðlilegt má teljast, skilyrt lán á fyrsta veðrétti. Sú er raunin hvort sem horft er til lána á föstum verðtryggðum vöxtum, breytilegum verðtryggðum vöxtum, eða óverðtryggðum vöxtum. Bilið milli lægstu og hæstu vaxta íbúðalána hefur almennt farið vaxandi undanfarin tvö ár, sérstaklega þegar kemur að óverðtryggðum vöxtum. Þetta kann að endurspeglar hækkandi áhættuálag og/eða breyttan markaðsveruleika þar sem aukinn aðskilnaður er að verða milli markaða með annars vegar grunnlán og hins vegar viðbótarlán.

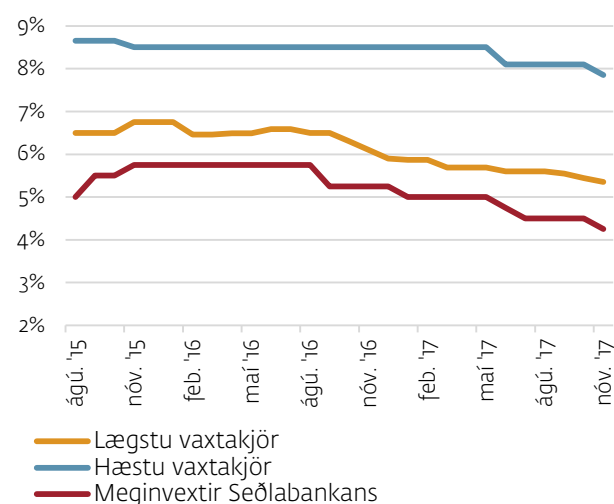
Ef horft er til áhrifa vaxtaákvörðana Seðlabankans á vaxtakjör íbúðalána er ljóst að mesta fylgnin við breytingar á stýrivöxtum Seðlabankans er á óverðtryggðum lánnum sem skilyrt eru á fyrsta veðrétti, af þeim lánaformum sem nefnd eru hér að ofan. Þetta þarf ekki að koma á óvart, meðal annars þar sem stýrivextir Seðlabankans eru óverðtryggðir.

## Verðtryggðir vextir



Heimild: Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

# Íbúðalánasjóður



## Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í september 2017 námu 401 milljón króna, en þar af voru 353 milljónir vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í ágúst 263 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var rúmar 15 milljónir króna.

## Þróun vanskila útlána<sup>1</sup>

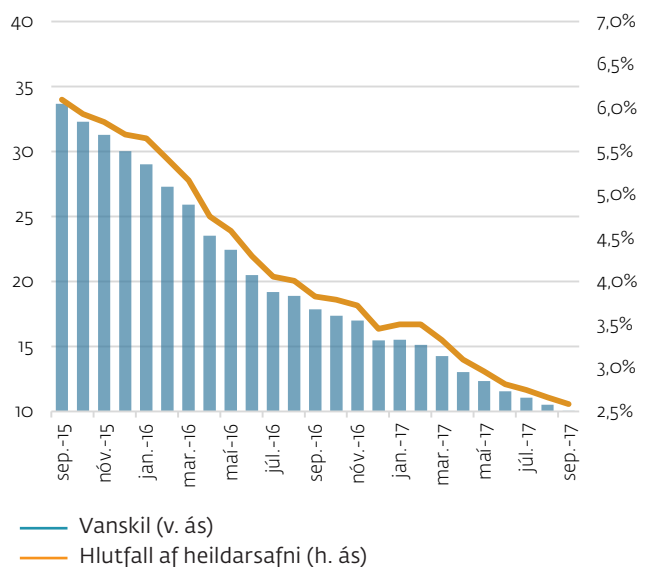
Í lok september nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga tæpum 1,1 milljarði króna og var undirliggjandi lánavirði rúmir 10 milljarðar króna eða um 2,6% útlána sjóðsins til einstaklinga. Heimili í vanskilum eru 566 talsins.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 605 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 2,1 milljarður króna. Tengjast því vanskil 1,4% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok september nam heildarfjárhæð vanskila um 1,7 milljörðum króna og lækkuðu vanskil um rúmar 23 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 2,3% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 3,3% í september 2016.

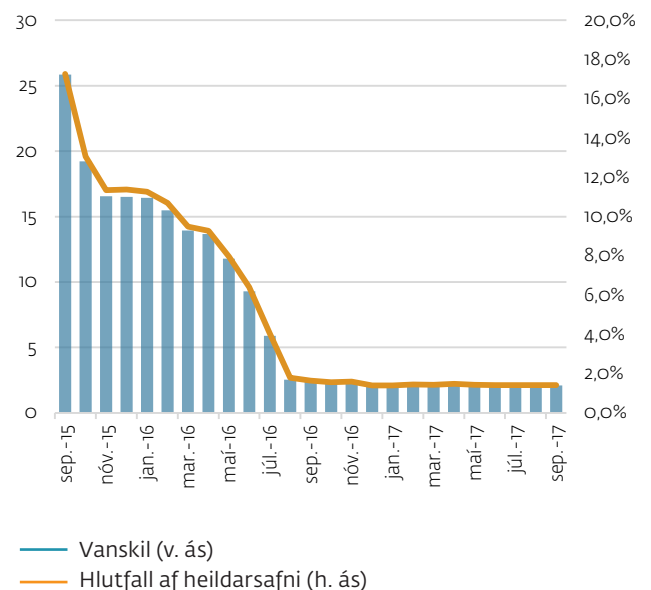
## Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



## Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



<sup>1</sup> Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.



# Íbúðalánasjóður

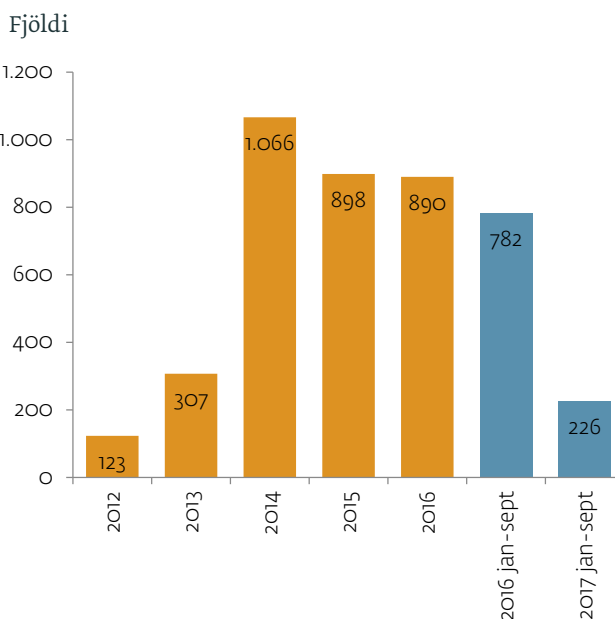


## Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok september 2017 átti Íbúðalánasjóður 478 íbúðir. Sjóðurinn seldi 29 eignir í mánuðinum og bættust 10 nýjar íbúðir við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kaupsboð í 55 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra

Í lok september voru 207 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 253 íbúðir í leigu hjá eignasviði Íbúðalánasjóðs og eru þessar eignir um land allt. Stór hluti þeirra er leigður til fjölskyldna og einstaklinga sem dvöldu í eignunum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

## Seldar íbúðir



## Íbúðir ÍLS eftir landshluta og stöðu í lok september 2017

	Í sölu	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals sep. '17	Samtals ágú. '17
Höfuðborgarsvæðið	39	44	2	2	87	89
Suðurnes	36	82	1	0	119	118
Vesturland	25	31	0	0	56	59
Vestfirðir	14	14	2	0	30	30
Norðurland vestra	3	4	2	0	9	11
Norðurland eystra	19	10	4	0	33	36
Austurland	37	20	1	0	58	62
Suðurland	34	48	4	0	86	92
<b>Samtals</b>	<b>207</b>	<b>253</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>478</b>	<b>497</b>



# Íbúðalána sjóður

---

**Útgefandi:**

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

**Ábyrgðarmaður:**

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

**Útgáfudagur:**

7. nóvember 2017

---

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.