

# Húsnæðismarkaðurinn

## Mánaðarskýrsla



### Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

---

[Meira en helmingur Airbnb-íbúða rangt skráðar](#)

---

[Eiga ekki fyrir útborgun þrátt fyrir bættu fjárhagsstöðu](#)

---

[Húsnæðisverð í deiglunni hjá Seðlabankanum](#)

---

[Þörf á endurskoðun vaxtabótakerfisins](#)

---



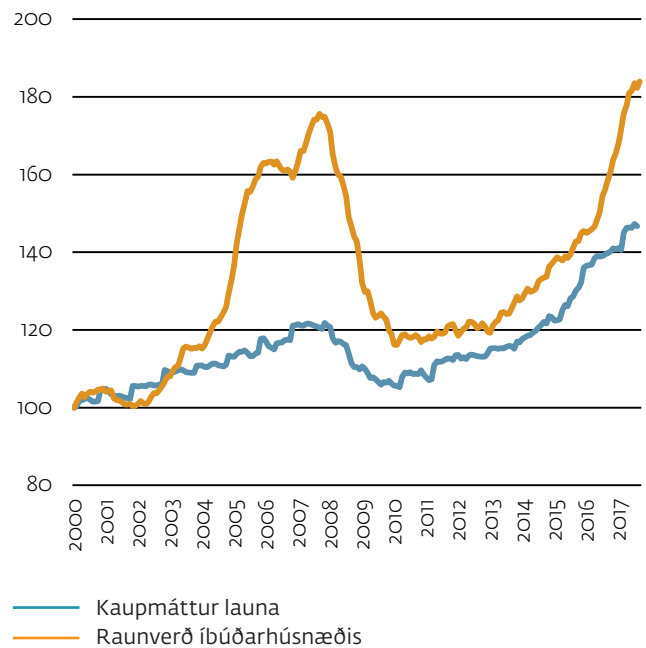
## Raunverð íbúðarhúsnæðis hækkar í nóvember

Raunverð íbúðarhúsnæðis á landinu öllu hækkaði um 0,9% milli október og nóvember.<sup>1</sup> Markaðsverð íbúðarhúsnæðis jókst um 0,75% milli mánaða og verðbólga mæld með vísitölu neysluverðs lækkaði um 0,16%. Í október lækkaði húsnæðisliðurinn um 0,19%, en verðbólga jókst um 0,47%. Raunverð íbúðarhúsnæðis lækkaði því í október um 0,66%, var það fyrsta lækkunin milli mánaða síðan í mars 2016. Í næsta mánuði varð svo strax breyting á þar sem raunverð íbúðarhúsnæðis hækkaði.

Fyrir á þessu ári var hækkunartaktur húsnæðisverðs svo gott sem samfelldur, hvort sem litið er til nafneða raunverðs. Eins og sjá má hefur þetta breyst allra síðustu mánuði, en varhugavert er hins vegar að lesa of mikið í einstaka breytingar milli mánaða. Þótt hægt hafi á verðhækkunum á fasteignamarkaði upp á síðkastið, og lækkun hafi átt sér stað í einstaka mánuðum, er frekar ólíklegt að verð haldi áfram að lækka, ef horft er til millilangs tíma. Greiningaraðilar eru þó almennt sammála um að áfram komi til með að hægja á hækkunartakti húsnæðisverðs. Markaðurinn stefni í átt að auknu jafnvægi með auknu framboði af nýju húsnæði og hækkun fasteignaverðs í takt við kaupmáttaraukningu.

Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd tók hækkun fasteignaverðs talsvert fram úr kaupmáttaraukningu síðustu missera. Raunverð íbúða hefur aukist um 26% frá upphafi árs 2016 fram til október 2017, á sama tíma og kaupmáttur launa hefur einungis aukist um 11%. Í október lækkaði kaupmáttur launa um 0,4% sem er ögn minni lækkun en varð á raunverði íbúðarhúsnæðis, og því ef til vill vísbending um að þessir þættir séu farnir að þróast í sömu átt. En aftur er varhugavert að lesa of mikið í breytingar milli einstaka mánaða.

Vísitölur: mars 2000=100



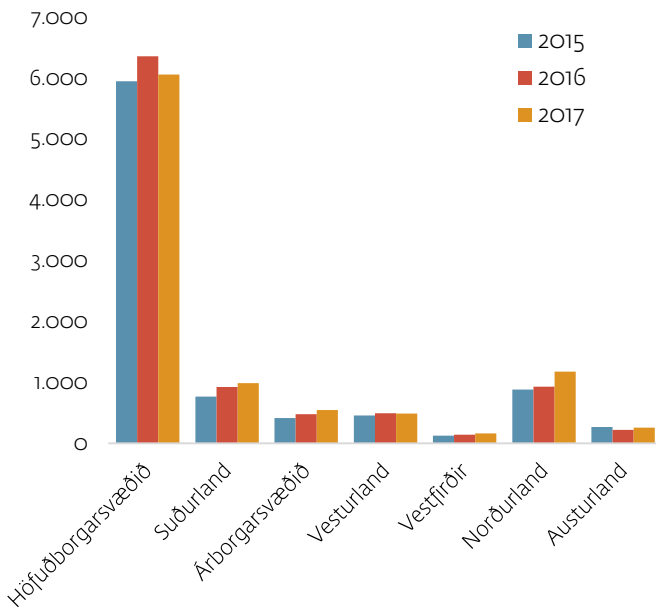
Heimild: Hagstofa Íslands

<sup>1</sup> Raunverð fasteigna reiknað út frá markaðsverði íbúðarhúsnæðis fyrir landið allt samkvæmt Hagstofu Íslands og vísitölu neysluverðs.

# Fasteigna- markaður

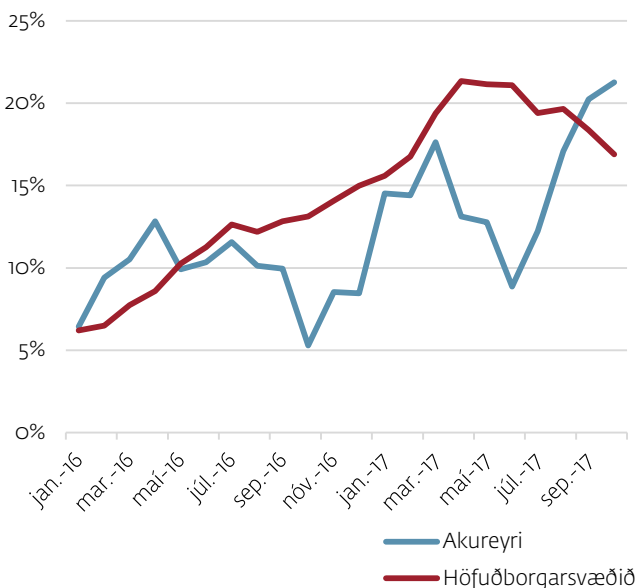


## Fjöldi kaupsamninga fyrstu 10 mánuði ársins



Heimild: Þjóðskrá Íslands

## Tólf mánaða verðhækkun íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Kaupsamningum fækkar á höfuðborgarsvæðinu en fjölga á öðrum landsvæðum

Í októbermánuði var 642 kaupsamningum þinglýst á höfuðborgarsvæðinu. Það eru 160 fleiri samningar en í september, en talsverðar sveiflur hafa verið milli mánaða í fjölda þinglýstra samninga að undanförunu. Það sem af er ári hafa þeir að meðaltali verið 606 á mánuði á höfuðborgarsvæðinu. Yfir allt árið hefur 6.063 kaupsamningum verið þinglýst á höfuðborgarsvæðinu og eru þeir færri en á sama tíma í fyrra, en þá hafði 6.361 samning verið þinglýst. Fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu er um þessar mundir svipaður og á sama tíma árið 2015.

Athygli vekur að þróunin er önnur á sumum öðrum landssvæðum. Á Norðurlandi er að finna mestu hlutfallslegu aukningu milli ára, en þar hefur 26% fleiri kaupsamningum verið þinglýst það sem af er ári samanborið við sama tíma fyrir ári síðan. Í október var 104 kaupsamningum þinglýst á Norðurlandi sem er áþekkur fjöldi og á Suðurlandi en þar var 112 kaupsamningum þinglýst í október.

## Fasteignaverð tekur við sér á Akureyri

Fasteignamarkaðurinn á Akureyri hefur tekið við sér upp á síðkastið. Í október hafði fasteignaverð á Akureyri hækkað um 21% milli ára, sem er mesta hækkun á ársgrundvelli sem orðið hefur þar í bæ frá því um mitt ár 2006. Til samanburðar hafði verð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 17% í október sem er ögn hægari taktur en var fyrr á þessu ári.

Að undanförunu hefur íbúum Akureyrar fjölgað jafnt og þétt. Í byrjun október bjuggu 18.710 manns á Akureyri og hafði íbúum sveitarfélagsins fjölgað um 220 á fyrstu 9 mánuðum ársins. Til samanburðar fjölgaði íbúum um 140 á sama tíma 2016. Búast má við því að fjölgun íbúa á svæðinu hafi ýtt undir aukna eftirspurn eftir húsnæði sem skýrir að einhverju leyti verðhækkunina á svæðinu.

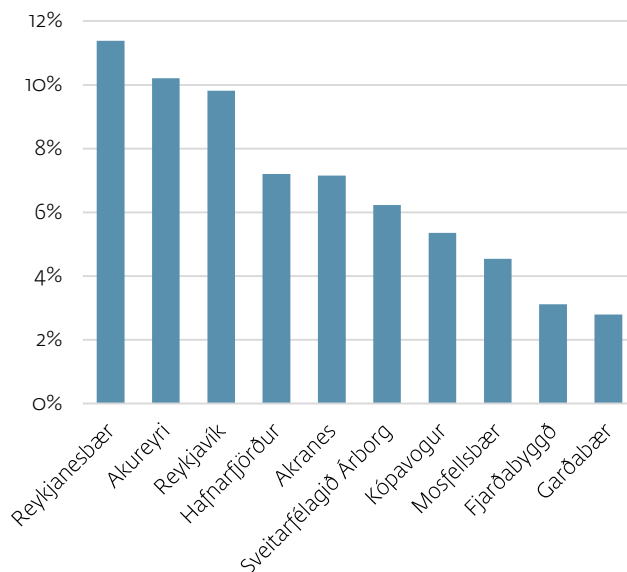
## Húsnæðisbætur

Um 40% leigjenda þiggja húsnæðisbætur samkvæmt könnunum Íbúðalánasjóðs. Tölur um greiddar húsnæðisbætur sýna að í október fengu um 14.100 heimili húsnæðisbætur, eða samtals um 26 þúsund manns, 8% allra landsmanna. Talsverður munur er á milli sveitarfélaga í þessu tilliti. Þegar stærstu sveitarfélög landsins eru skoðuð kemur í ljós að í Reykjanesbæ, Reykjavík og á Akureyri eru hlutfallslega flestir bótaþegar húsnæðisbóta. Í þessum sveitarfélögum búa um eða yfir 10% íbúa á heimilum sem þiggja húsnæðisbætur. Í Fjarðabyggð og Garðabæ er þetta hlutfall aðeins um 3 prósent.

Húsnæðisbætur eru búbot fyrir mörg heimili, sérstaklega þau tekjulægri. Um 70% heimila sem þiggja húsnæðisbætur eru með lægri heimilistekjur en 400 þúsund krónur á mánuði, og á meðal þessara heimila nema húsnæðisbætur að meðaltali 34% af greiddri leigu.

Milli apríl og október lækkaði meðalgreiðsla húsnæðisbóta úr 31.700 krónum í 30.400 krónur, eða um 4 prósent. Eigna- og tekjuskerðingar ásamt grunnfjárhæðum húsnæðisbóta héldust þó óbreytt yfir tímabilið. Leiguverð fór hins vegar hækkanði á sama tímabili. Meðalleigufjárhæð meðal bótaþega húsnæðisbóta var um 1.560 krónur á fermetra í október og hafði hækkað um 3,2% síðan í apríl, eða um 6,5% á ársgrundvelli. Til samanburðar hækkaði leiguverðsvisitala Þjóðskrár Íslands um 0,9% á sama tímabili eða 1,8% á ársgrundvelli.<sup>1</sup>

## Hlutfall íbúa sem býr á heimilum sem fá húsnæðisbætur



Heimild: Vinnumálastofnun, Hagstofa Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

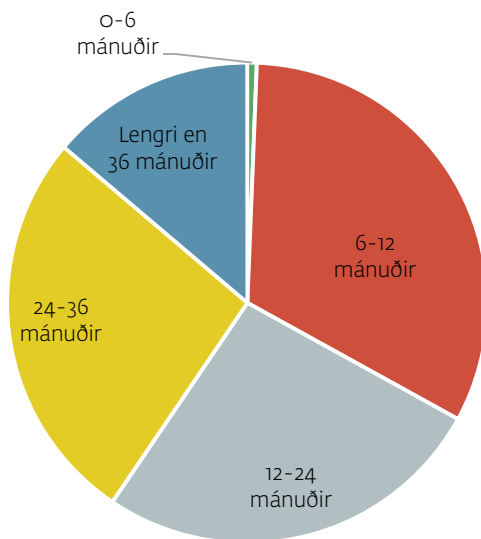
<sup>1</sup> Það veur athygli hve miklu munar á þessum tveimur mælikvörðum á þróun leiguverðs. Leiguverðsvisitala Þjóðskrár tekur til allra nýrra þinglýstra samninga innan mánaðar, en gögn um húsnæðisbætur ná til allra virkra húsaleigusamninga meðal bótaþega húsnæðisbóta. Þetta eru því mismunandi úrtök. Margir þeirra sem hafa þinglýstan samning þiggja ekki húsnæðisbætur, og margir bótaþega húsnæðisbóta eru ekki með þinglýstan samning.

# Leigumarkaður



Það vekur athygli að konur eru í miklum meirihluta meðal umsækjenda um húsnæðisbætur. Það á jafnt við um þá umsækjendur sem búa einir og þá sem búa með fleirum á heimili. Á meðal þeirra umsækjenda sem bjuggu einir þáðu 4.300 konur og 3.600 karlar húsnæðisbætur í september. Alls búa 56% bótaþega húsnæðisbóta einir á heimili.

## Lengd húsaleigusamninga meðal bótaþega húsnæðisbóta\*



\*Aðeins þeir samningar sem hafa endadagsetningu.

Heimild: Vinnumálastofnun, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Lengd samninga

Lengd húsaleigusamninga er mikilvægur mælikvarði á það húsnæðisöryggi sem fylgir viðkomandi leiguhúsnæði. Tímabundnir húsnæðissamningar á meðal bótaþega húsnæðisbóta í september giltu að meðaltali í 18 mánuði. Dreifing lengdar húsaleigusamninga meðal bótaþega húsnæðisbóta er sýnd á myndinni hér til hliðar. Eins og sjá má er fátítt að samningar gilda lengur en í 36 mánuði, en jafnframt afar fátítt að þeir gildi skemur en í 6 mánuði. Á þessari mynd eru ekki sýndir þeir samningar sem ekki hafa tiltekna endadagsetningu, en þeir eru um helmingur allra samninga. Ætla má að í mörgum tilfellum sé um ótímabundna samninga að ræða.

Sé leiguverð skoðað eftir endadagsetningu kemur í ljós að samningar sem gilda í 1-3 ár eru að jafnaði dýrastir, en þar var fermetraverðið að meðaltali um 1.530 krónur í október. Samningar sem gilda lengur voru að jafnaði með heldur lægri leigu, eða um 1.480 krónur á fermetrann. Það sama á við um samninga sem gilda skemur en í eitt ár, en meðalleiga í þeim samningum var 1.380 krónur á fermetrann í október. Fermetraverð meðal þeirra samninga sem ekki hafa endadagsetningu var að meðaltali 1.320 krónur.

# Leigumarkaður



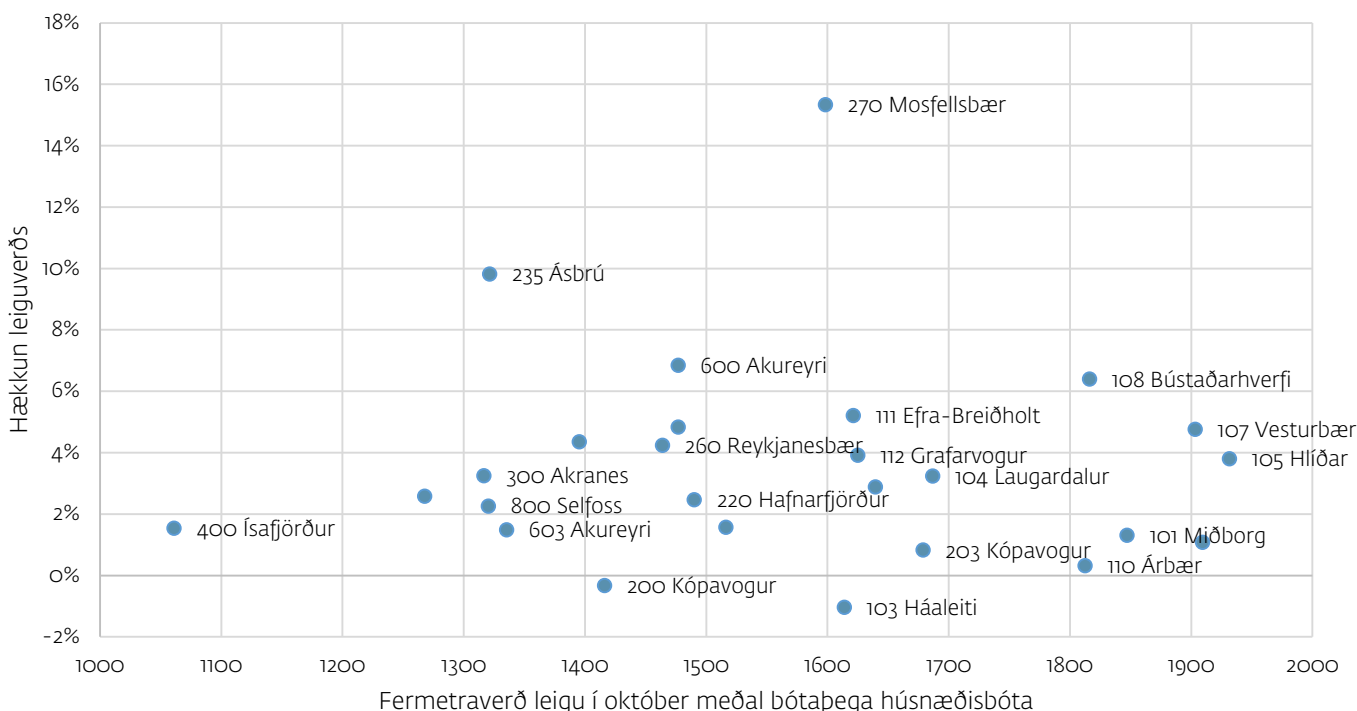
## Leiguverð eftir svæðum

Sé leigumarkaðurinn skoðaður eftir svæðum, eins og hann birtist í tölum um bótaþega húsnæðisbóta, kemur í ljós að fermetraverð leigu er hæst í póstnúmerum 105, sem nær til Hlíða og Túna í Reykjavík, 113 sem nær til Grafarvogs og Úlfarsárdals, og 107 sem nær til Vesturbæjar Reykjavíkur.

Fermetraverð í Efra-Breiðholti er um 16% lægra en í póstnúmeri 105 og fermetraverð á Selfossi um 32% lægra en í 105, svo dæmi séu tekin. Það skal ítrekað að þessar tölur ná aðeins til bótaþega húsnæðisbóta, en til að eiga rétt á slíkum bótum þurfa heimili meðal annars að vera undir tilteknum tekju- og eignamörkum.

Á tímabilinu apríl til október hækkaði leigufjárhæð bótaþega húsnæðisbóta áberandi mikið á tveimur svæðum, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd. Þetta eru póstnúmerin 235, sem nær til Ásbrúar í Reykjanesbæ, og 270 sem nær til Mosfellsbæjar. Hins vegar lækkaði fermetraverð í 200 Kópavogi og 103 Reykjavík.

## Leiguverð í október og þróun leiguverðs apríl-október eftir póstnúmerum



Heimild: Vinnumálastofnun, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

# Byggingamarkaður



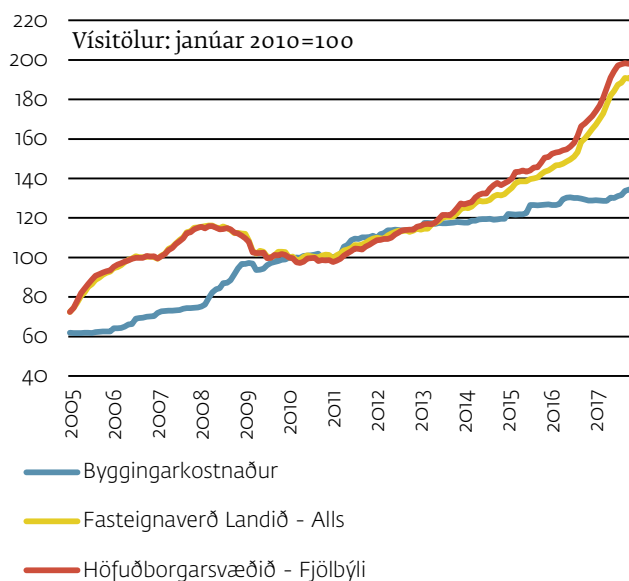
## Byggingarkostnaður og fasteignaverð

Líkt og bent hefur verið á hér í fyrri skrifum hefur misvægi á milli fasteignaverðs hér á landi og byggingarkostnaðar, eins og hann er metinn samkvæmt byggingarvísitölu Hagstofunnar, farið nokkuð hratt vaxandi á undanfönum árum. Að öðru óbreyttu bendir sú þróun sterklega til þess að sífellt ábótasamara hafi orðið fyrir verktaka að byggja nýjar íbúðir. Þó hefur hægt nokkuð á þessari þróun að undanfönu og á allra síðustu mánuðum hefur hækkun fasteignaverðs haldist nokkurn veginn í takt við byggingarkostnað.

## Byggingarvísitala endurspeglar ekki heildarframkvæmdakostnað

Vísitala byggingarkostnaðar er svonefnd aðfangavísitala sem mælir nánar tiltekið verðþróun á öllum aðföngum sem fara í byggingu íbúðarhúsnæðis. Í þeim mælingum eru hvorki lóðaverð, hönnunarkostnaður né sá fjármagnskostnaður sem fellur til yfir framkvæmdatímann tekin með í reikninginn. Segja má að vísitalan mæli einfaldlega hvað það kosti fyrir verktaka að mæta á staðinn og byggja hús.

## Þróun byggingarkostnaðar og fasteignaverðs

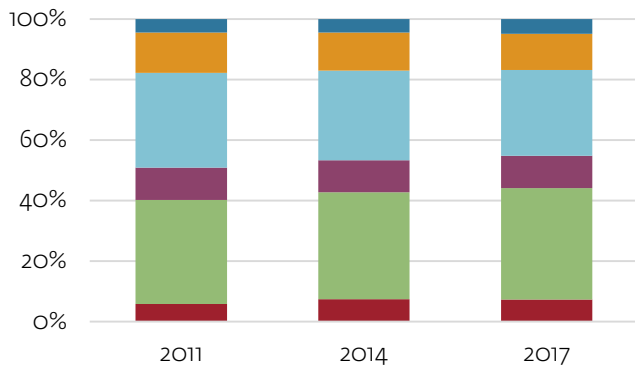


Heimild: Hagstofa Íslands

# Byggingamarkaður



## Vægi byggingarstiga í vísitölu byggingarkostnaðar\*

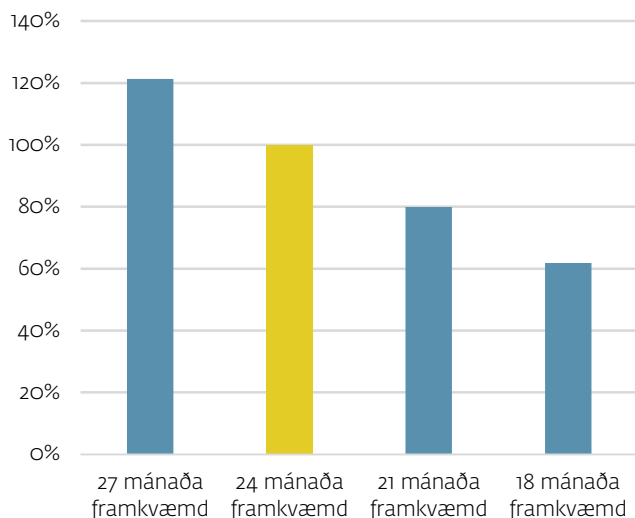


\*Byggingarstig 1, byggingarleyfi, er ekki sýnilegur liður á myndinni enda einungis um 0,3% af heildar byggingarkostnaði

- 7 fullgerð bygging
- 6 fullgerð án lóðarfrágangs
- 5 tilbúin til innréttingar
- 4 fókheld bygging
- 3 burðarvirki fullreist
- 2 undirstöður

Heimild: Hagstofa Íslands

## Fjármagnskostnaður yfir framkvæmdatíma



Heimild: Hagstofa Íslands, Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs

## Byggingarvísitala endurspeglar ekki heildarframkvæmdarkostnað (frh)

Fjármagnskostnaðurinn við byggingu íbúðarhúsnæðis er almennt metinn um eða yfir 10% af heildarframkvæmdarkostnaði, miðað við tveggja ára framkvæmdatíma. Ef framkvæmdir tefjast eykst sá tími sem verktakar þurfa að standa skil af vaxtagreiðslum án þess að tekjur af verkefninu komi á móti. Þannig má auka hagkvæmni í byggingu íbúða með því að stytta framkvæmdatímann.

Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs hefur lagt mat á dreifingu framkvæmdarkostnaðar í tengslum við uppbyggingu Leiguheimila. Sú greining leiðir í ljós að um helmingur framkvæmdarkostnaðar við meðalstórt verkefni er þegar kominn fram eftir uppsteypu á íbúðunum. Það er að segja, mikill hluti hans á sér stað snemma í ferlinu, og ef verkefni eru fjármögðuð með lánsfé þarf að greiða vaxtakostnað vegna þess útlagða kostnaðar.

Gula súlan á mynd hér til hliðar sýnir 24 mánaða framkvæmd, þá 100% af áætlun. Hægt er að sjá að með því að stytta framkvæmdartíma um þrjá mánuði þá minnkar fjármagnskostnaðurinn verulega (um 20%), en eykst jafnframt hlutfallslega meira ef framkvæmdir dragast um þrjá mánuði til að mynda. Það er því ljóst að einföldun og skilvirkni í heildarferlinu skilar töluverðum ávinningi.



# Byggingamarkaður



## Leiðandi vísbendingar um umsvif í byggingariðnaði

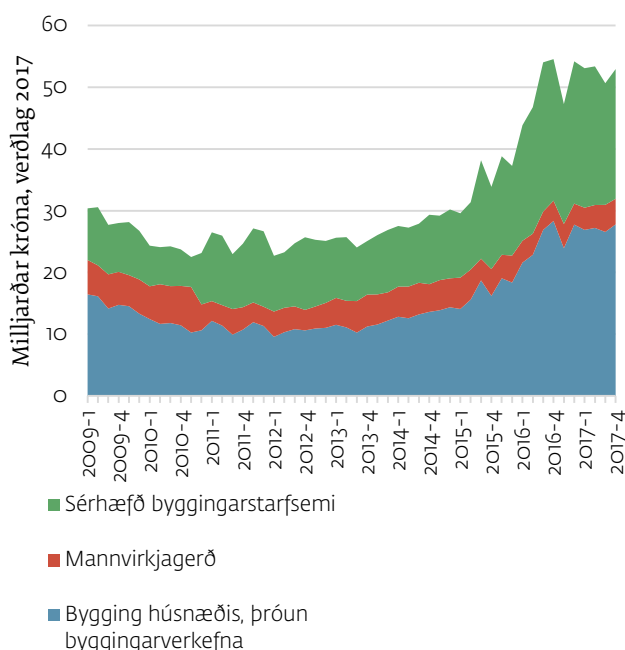
Verulega hefur hægt á vexti árstíðaleiðréttrar veltu í byggingariðnaði. Meðfylgjandi mynd sýnir veltu í þremur atvinnugreinaflokkum sem tengjast byggingariðnaði og mannvirkjagerð. Mikill vöxtur mældist í veltunni árin 2015 og 2016 og á tímabili var 12 mánaða aukning veltu í kringum 40%. Í síðustu mælingu (júlí og ágúst) var 12 mánaða aukning veltu hins vegar um 13%.

Þegar tölurnar eru skoðaðar eftir einstökum atvinnugreinaflokkum kemur í ljós að stöðnunin er mest áberandi í byggingu húsnæðis og þróun byggingarverkefna. Einnig hefur hægt á vexti veltu hjá arkitektum, þó að þróunin þar sé ekki jafn áberandi. En 12 mánaða vöxtur árstíðaleiðréttrar veltu hjá arkitektum var um 30% um síðustu áramót, en 17% í síðustu mælingu.

Þetta er athyglisverð þróun í ljósi þess að margar aðrar vísbendingar benda til aukinna umsvifa í byggingariðnaði. Fjöldi starfandi í byggingariðnaði hefur til dæmis haldið áfram að vaxa undanfarna mánuði, en að vísu hægar en undanfarin ár. Þá hefur innflutningur á byggingarefni haldið áfram að vaxa undanfarna mánuði, ef tekið er tillit til árstíðar.

Ofangreindar vísbendingar um umsvif í byggingariðnaði geta gefið nokkra hugmynd um hversu mikil uppbygging húsnæðis á sér stað um þessar mundir. Þó ber að hafa í huga að umsvif í byggingariðnaði tengjast ekki eingöngu íbúðum heldur einnig uppbyggingu og viðhaldi annarra mannvirkja, svo sem á sviði ferðaþjónustu, stóriðju og innviða.

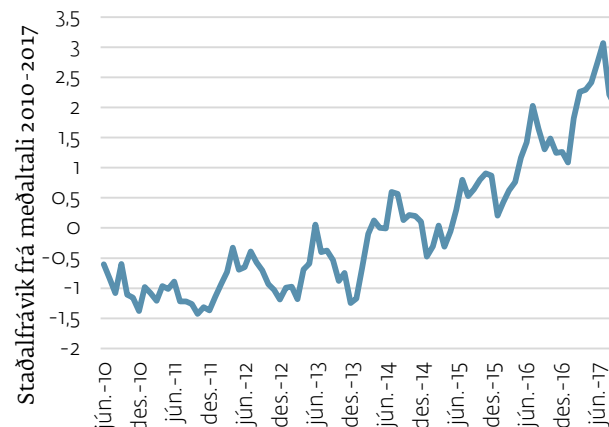
## Velta í byggingariðnaði eftir vsk-tímabilum, Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Innflutningur byggingarefna,

6M hlaupandi, vegið meðaltal nokkurra tegunda byggingarefna



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í október 2017 námu 361 milljón króna, en þar af voru 332 milljónir vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í september 401 milljón króna. Meðalfjárhæð almennra lána var tæpar 16 milljónir króna.

## Þróun vanskila útlána<sup>1</sup>

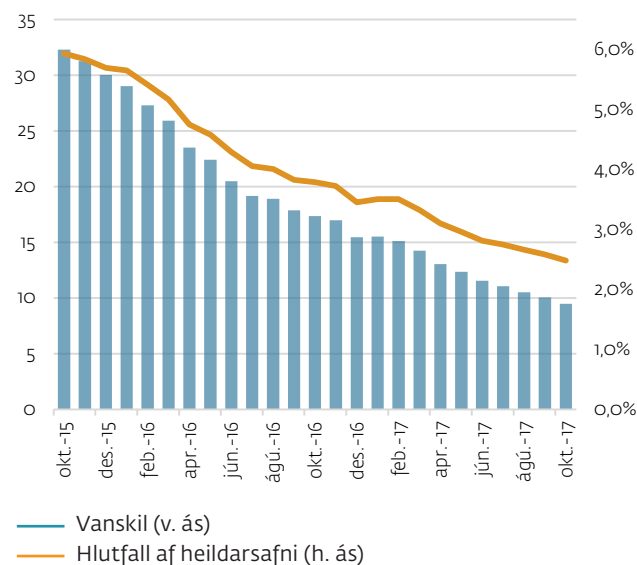
Í lok október nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 977 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði tæpir 9,5 milljarðar króna eða um 2,5% útlána sjóðsins til einstaklinga.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 582 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 2,1 milljarður króna. Tengjast því vanskil 1,4% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok október nam heildarfjárhæð vanskila um 1,6 milljörðum króna og lækkuðu vanskil um 105 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 2,2% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 3,2% í október 2016.

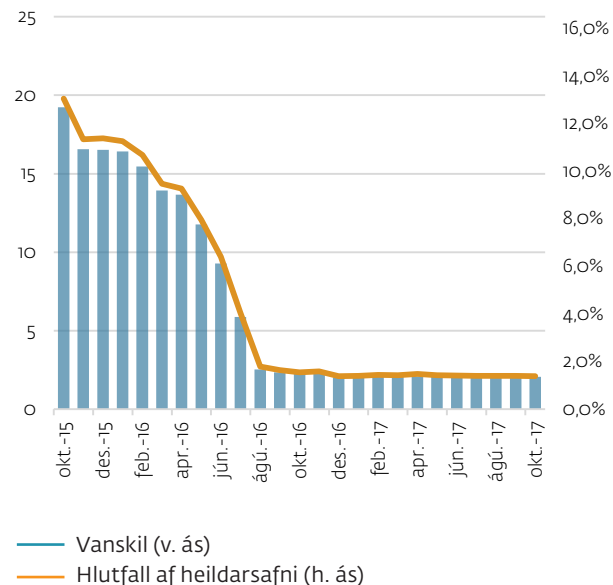
## Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



## Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



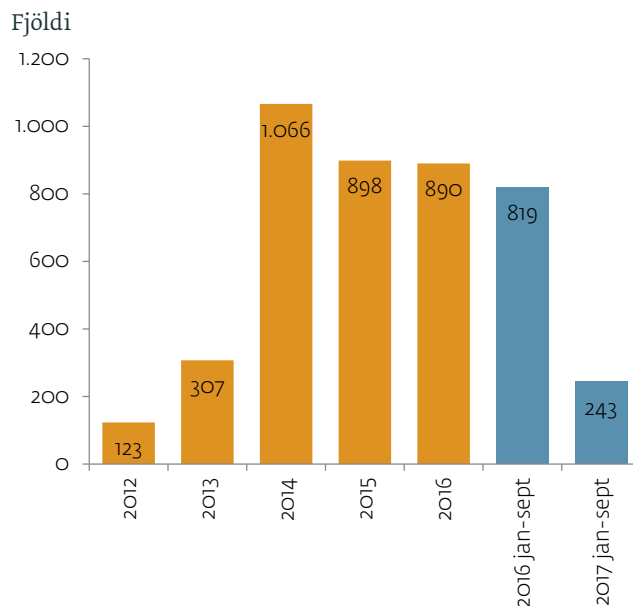
<sup>1</sup> Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.

## Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok október 2017 átti Íbúðalánasjóður 464 íbúðir. Sjóðurinn seldi 17 eignir í mánuðinum og bættust 3 nýjar íbúðir við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kautilboð í 67 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra.

Í lok október voru 207 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið eða á leið í sölufarli. Þá voru í lok mánaðarins 239 íbúðir í leigu hjá fjárstýringarsviði 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 október 2017

	Í sölufarli	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals okt. '17	Samtals sep. '17
Höfuðborgarsvæðið	35	43	3	2	83	87
Suðurnes	37	79	1	0	117	119
Vesturland	25	29	1	0	55	56
Vestfirðir	16	12	1	0	29	30
Norðurland vestra	5	3	0	0	8	9
Norðurland eystra	18	9	3	0	30	33
Austurland	39	18	2	0	59	58
Suðurland	32	46	5	0	83	86
<b>Samtals</b>	<b>207</b>	<b>239</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>464</b>	<b>478</b>



# Íbúðalána sjóður

---

**Útgefandi:**

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

**Ábyrgðarmaður:**

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

**Útgáfudagur:**

5. desember 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.