

# Húsnæðismarkaðurinn

## Mánaðarskýrsla



### Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

---

[Aukið framboð íbúða er langtímaverkefni](#)

---

[Íbúðaverð hækkaði um 1,0% milli mánaða í janúar](#)

---

[Breyta þarf viðhorfi til leigumarkaðarins](#)

---

[Íbúðum fjölgaði um 1.800 í fyrra](#)

---

[Aukin framleiðni lykillinn að stöðugleika í húsnæðismálum](#)

---



## Ásett verð og söluverð íbúða hækkðu nokkuð í janúar

Ásett verð auglýstra íbúða fór hækkandi í byrjun ársins. Vísitala ásetts verðs á höfuðborgarsvæðinu, sem reiknuð er af hagdeild, hækkaði um 1,0% í janúar eftir að hafa haldist nokkurn veginn óbreytt á seinustu mánuðum síðasta árs.<sup>1</sup> Vísitala íbúðaverðs, sem mælir söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu, hækkaði einnig um 1,0% í janúar og hefur hún ekki hækkað meira milli mánaða síðan í maí í fyrra.

Ásett verð íbúða í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkaði um 2,0% í janúar.<sup>2</sup> Síðan í janúar 2016 hefur ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 31%, en um 43% í nágrennasveitarfélögum

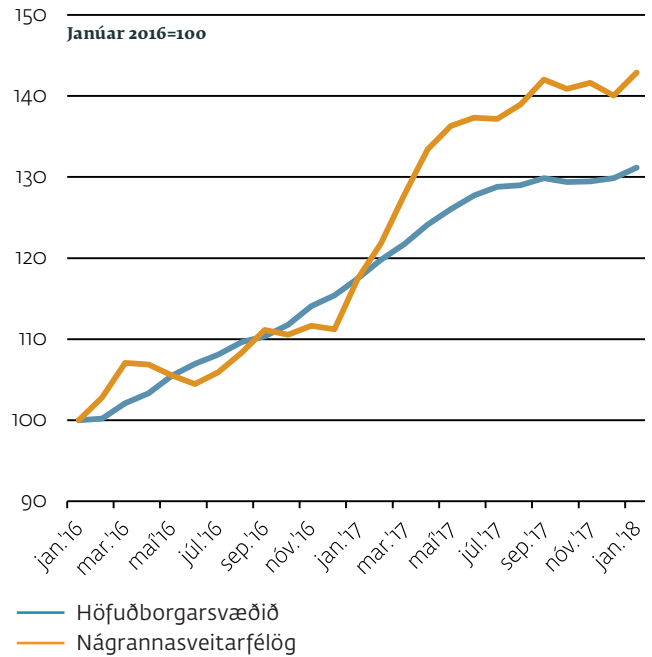
Íbúðum sem settar eru í sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur farið heldur fækkandi undanfarið eftir talsverða fjölgun síðasta sumar og haust. Leiðrétt fyrir árstíð var fjöldi eigna sem komu inn á markaðinn í janúar sá minnsti síðan í apríl í fyrra. Eignum sem settar eru í sölu í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur einnig fækkað lítillega, svo sem sjá má á myndinni hér til hliðar. Þær voru þó fleiri í janúar en í desember, sé leiðrétt fyrir árstíðabundnum þáttum.

Fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu hefur sveiflast nokkuð milli mánaða að undanfögnu án þess að hægt sé að greina að hann fari almennt hækkandi eða lækkandi. Alls 563 kaupsamningar vegna íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu voru þinglýstir í janúar, sem er nokkurn veginn sami fjöldi og í desember, en um 11% færri samningar en í janúar 2017.

<sup>1</sup>Vísitalan er mynduð með svipuðum hætti og vísitala íbúðaverðs. Gögn um ásett fermetraverð íbúða frá Fasteignaleit eru flokkuð eftir fjórum tegundum íbúða og 3 mánaða hlaupandi meðaltal fundið fyrir hvern flokk. Þær upplýsingar eru síðan vegnar eftir vægi flokka í fjölda auglýsinga undanfarna 12 mánuði.

<sup>2</sup>Nágrennasveitarfélögin eru öll sveitarfélög á Suðurnesjum auk Akraness, Árborgar, Hveragerðis og Ólfuss.

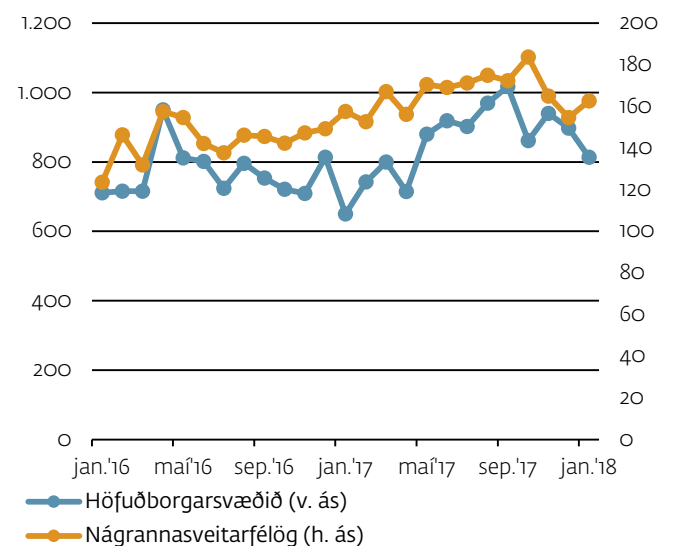
## Vísitölur ásetts verðs



Heimild: Fasteignaleit, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

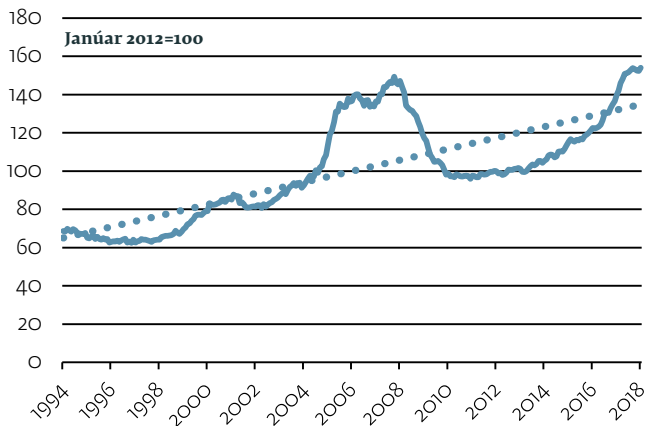
## Fjöldi fasteigna sem settar eru í sölu

### Árstíðaleiðrétt

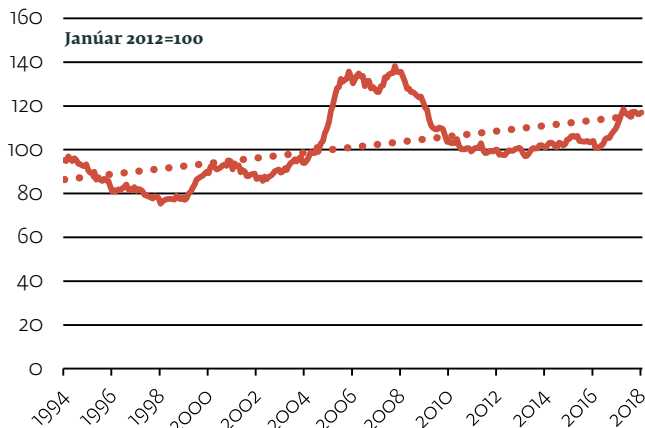


Heimild: Fasteignaleit, Hagdeild Íbúðalánasjóðs  
Lítill hluti auglýstra fasteigna, eða um 5% hverju sinni, eru aðrar eignir en íbúðir.

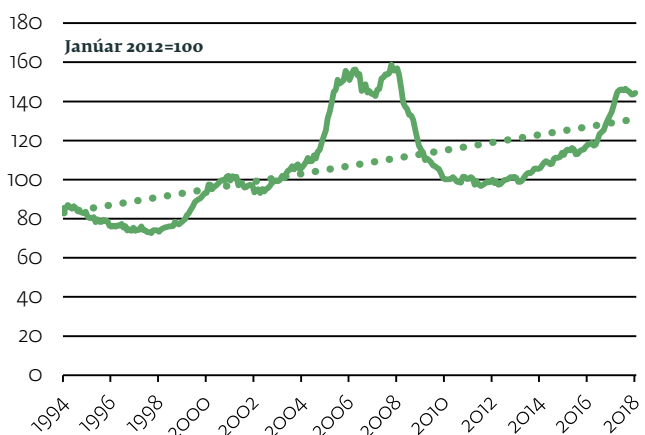
## Hlutfall íbúðaverðs og vísitölu neysluverðs



## Hlutfall íbúðaverðs og launavísitölu



## Hlutfall íbúðaverðs og byggingarvísitölu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

## Íbúðaverð aldrei hærra í hlutfalli við vísitölu neysluverðs

Hlutfall vísitölu íbúðaverðs gagnvart vísitölu neysluverðs, sem líta má á sem raunverð fasteigna, hefur aldrei verið hærra en í janúar. Þetta hlutfall var þá um 3% hærra en það var þegar það var hæst í aðdraganda fjármálakreppunnar í október 2007. Íbúðaverð hefur nú hækkað um 61% umfram vísitölu neysluverðs síðan í desember 2010, þegar hlutfall þessara tveggja vísitalna var lægst í kreppunni.

Aðrar verðkennitölur á fasteignamarkaði hafa einnig hækkað mikið undanfarið ár, eins og áður hefur verið fjallað um í skrifum hagdeildar. Þó hefur hlutfall íbúðaverðs gagnvart vísitölu neysluverðs, launavísitölu og byggingarvísitölu náð auknu jafnvægi undanfarið ár eða svo, eins og sjá má lengst til hægri á meðfylgjandi myndum. Undanfarið hálf ár hefur íbúðaverð aðeins hækkað um 0,6% umfram launavísitölu og um 0,8% minna en byggingarvísitala. Til samanburðar hækkaði íbúðaverð um 6% umfram laun á fyrri helmingi síðasta árs og um 11% umfram byggingarvísitölu.

Verðhlutföllin eru sýnd á myndunum hér til hliðar og brotalínurnar sýna línulega langtímaleitni þeirra síðan árið 1994. Íbúðaverð hefur nú hækkað umfram leitni í hlutfalli við neysluverð og byggingarvísitölu, en er um það bil í takt við langtímaleitni í hlutfalli við laun.

## Hvað geta verðkennitölur sagt um fasteignamarkaðinn?

Verðhlutföll, eins og þau sem hér er fjallað um, eru algengur mælikvarði á stöðu fasteignamarkaða um allan heim. Hækki þau mikið umfram það sem vænta má til langs tíma getur það bent til þess að bóllumyndun sé til staðar.

Það er þó hægara sagt en gert að meta hvenær íbúðaverð er á eðlilegum stað miðað við annað verðlag, laun og byggingarkostnað. Langtímaleitnin sem sést í brotalínunum er upp á við, sem þýðir að á undanförunum aldarfjórðungi hefur íbúðaverð almennt hækkað í hlutfalli við neysluverð, laun og byggingarkostnað. Ekki er vitað með vissu hvort þessi leitni sé til marks um undirliggjandi þróun sem haldast mun óbreytt til framtíðar, eða hvort ef til vill sé villandi að ætla að íbúðaverð muni halda áfram að hækka umfram undirliggjandi þætti.

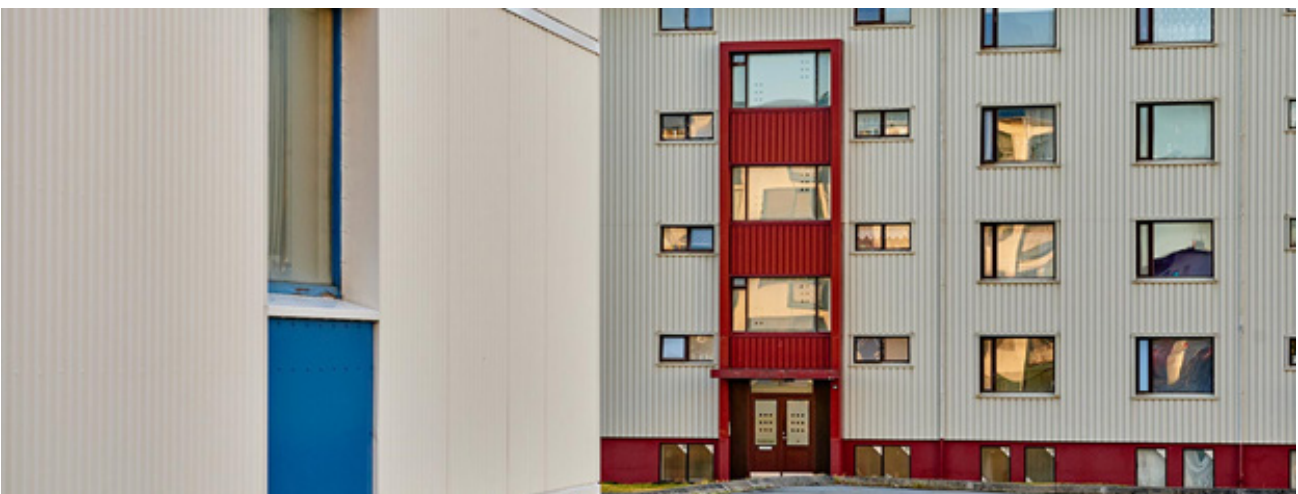
Langtímaleitni íbúðaverðs til að hækka umfram annað verðlag er ekki séríslenskt fyrirbæri, heldur hefur það verið raunin víðast hvar á Vesturlöndum síðan um miðja síðustu öld.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No price like home: Global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), 331-53.

Í alþjóðlegu samhengi hafa nokkrar skýringar verið nefndar á þessari þróun, meðal annars:

- **Lánakjör.** Því er haldið fram að vextir á alþjóðavísu fari lækkandi til lengri tíma og að lægri vextir ýti undir eignaverð.
- **Tekjuteygni húsnæðis.** Skipting útgjalda heimilanna hefur breyst til langs tíma litið. Fólk ver minni hluta tekna sinna í matvæli heldur en fyrir nokkrum áratugum síðan, svo dæmi sé tekið. Ef til vill er svipuð leitni í þá átt að fólk verji sífellt stærri hluta tekna sinna í húsnæði.
- **Verð staðsetningar.** Því er haldið fram að aukin þéttbýlismyndun og takmarkað landrými hafi valdið hækkunum á virði lóða og þeirra íbúða sem þær standa á.

Þessar skýringar kunna að eiga rétt á sér, en það er mikilvægt að draga ekki of miklar ályktanir af langtímaleitninni. Sagan sýnir ótal dæmi þess að það sem virðist vera sjálfbær hækkun eignaverðs endi með tímabundinni verðlækkun. Hér skal ekki fullyrt hvort íbúðaverð á Íslandi hafi tilhneigingu til að hækka umfram annað verðlag til lengri tíma, en ef sú er raunin er ójafnvægið á markaðnum minna en ella mætti áætla.



## Lögheimili fasteignaeigenda

Í sumum sveitarfélögum á Íslandi er stór hluti íbúða í eigu einstaklinga sem eiga lögheimili utan viðkomandi sveitarfélags. Væntanlega eru þessar íbúðir ýmist í útleigu, í leigu til ferðamanna, notaðar sem frístundaíbúðir eða ekki í notkun.

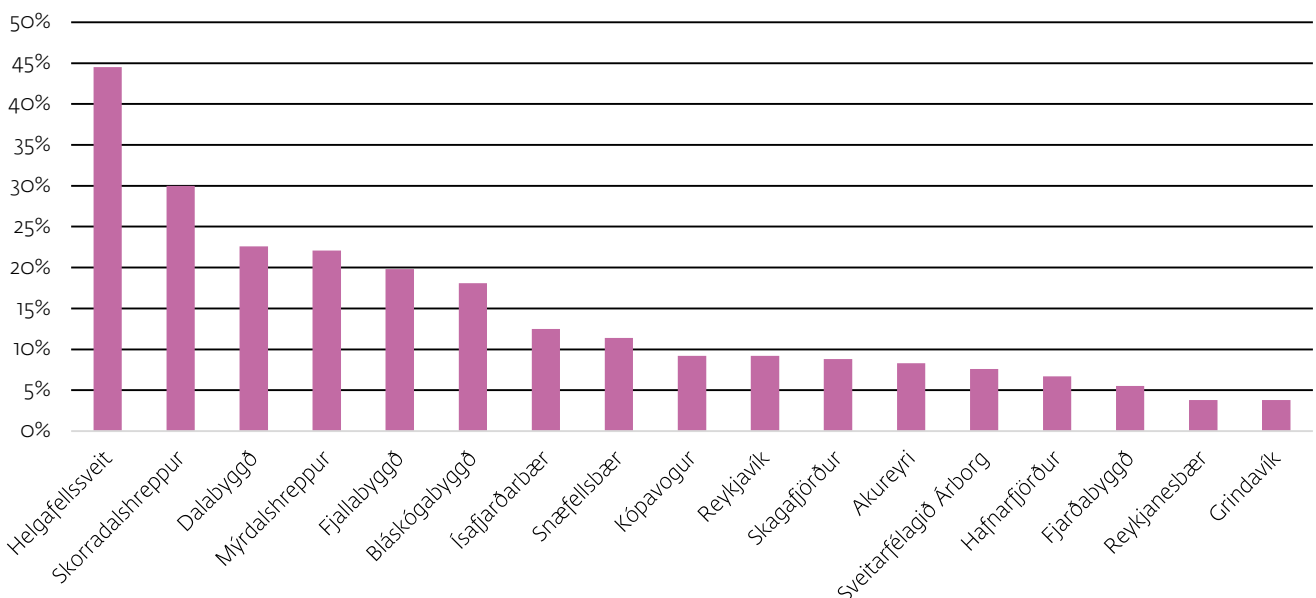
Helgafellssveit á Snæfellsnesi er það sveitarfélag í landinu þar sem hlutfallslega flestar íbúðir eru í eigu einstaklinga með lögheimili utan sveitarfélagsins, en það á við um 45% íbúða í sveitinni. Næst á eftir koma Árneshreppur, Kaldaneshreppur og Borgarfjarðarhreppur. Mörg af þeim sveitarfélögum þar sem hlutfallslega margar íbúðir eru í eigu einstaklinga utan sveitarfélagsins eru lítil og fjarri helstu þéttbýlisstöðum, auk þess sem mörg þeirra búa við lélegar samgöngur.

Af sveitarfélögum með fleiri en 1.000 íbúa er hlutfall íbúða í eigu einstaklinga utan sveitarfélagsins hæst í Fjallabyggð (20%) og í Bláskógabyggð (18%). Í báðum þessum sveitarfélögum eru um 13% íbúða í eigu einstaklinga með lögheimili á höfuðborgarsvæðinu. Þar að auki eru um 15% íbúða í Bláskógabyggð og 7% íbúða í Fjallabyggð í eigu lögaðila með aðsetur utan sveitarfélagsins.

Einstaklingar af höfuðborgarsvæðinu eiga um 2.600 íbúðir á landsbyggðinni, og fólk af landsbyggðinni á að sama skapi um 2.600 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Þetta eru um 3% íbúða á höfuðborgarsvæðinu og 5% íbúða á landsbyggðinni. Sé horft til þess að talsvert færri búa á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu er fólk af landsbyggðinni þó hlutfallslega líklegra til að eiga íbúð á höfuðborgarsvæðinu heldur en öfugt.

## Hlutfall íbúða í eigu einstaklinga með lögheimili utan sveitarfélagsins

Nokkur dæmi



# Leigumarkaður

## Samanburður á virkni leigumarkaðarins eftir landsvæðum

Þrátt fyrir að leigusamningar séu ekki í öllum tilvikum þinglýstir ætti greining á þinglýstum samningum að gefa nokkuð skýra mynd af virkni leigumarkaðarins eftir sveitarfélögum.<sup>1</sup> Myndin hér að neðan sýnir fjölda gildra leigusamninga sem hlutfall af fjölda íbúða í hverju sveitarfélagi um síðustu áramót. Varðandi ótímabundna leigusamninga eru einungis teknir með samningar sem eru innan við þriggja ára gamlir, þar sem ekki er ljóst af fyrirbyggjandi gögnum hvaða ótímabundnu samningar eru enn í gildi.

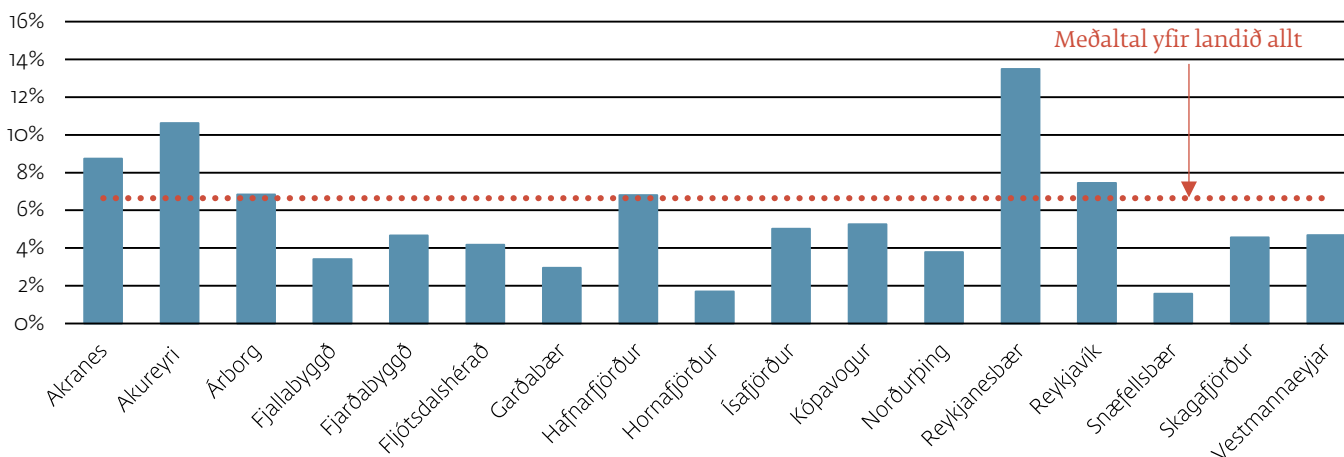
Ef tekið er mið af hinum stærri sveitarfélögum landsins kemur í ljós að í Reykjanesbæ virðist vera hlutfallslega stærsti leigumarkaður landsins, eða um 13,5% af íbúðafjöldanum. Þar næst kemur Akureyrarkaupstaður með um 11% af íbúðum bæjarins í útleigu. Hæsta hlutfallið yfir landið allt mælist í Þingeyjarsveit þar sem það reiknast um 17%.

<sup>1</sup>Til að mynda er undanþága veitt frá skilyrði um þinglýsingu leigusamninga í lögum um húsnæðisbætur á leigu íbúðarhúsnæðis í eigu hins opinbera, námsmannabúðum og samþýli einstaklinga á áfangageimilum.

Á heildina litið benda þessar tölur til þess að um 7% af heildarfjölda íbúða á Íslandi sé leigður með þinglýstum samningi.

Eins og að framan greinir er aðeins hluti leigjenda með þinglýstan samning og því er aðeins um hluta leigumarkaðarins að ræða. Samkvæmt nýjustu spurningakönnun sjóðsins sem birtist í [mánaðarskýrslu janúarmánaðar](#) eru tæplega 14% þjóðarinnar á leigumarkaði, eða um 50.000 manns. Þinglýstir leigusamningar, sem metnir eru virkir á landinu öllu, eru samkvæmt þessari greiningu um 9.200. Það gera rúmlega 5 leigjendur á hvern leigusamning sem verður að teljast ólíklegt. Leigumarkaðurinn er því örugglega stærri en tölur um þinglýsta leigusamninga gefa til kynna. Engu að síður gefur þessi greining góða mynd af samanburði milli sveitarfélaga hvað varðar virkni leigumarkaðar. Nýlega var stofnuð deild leigumarkaðsmála hjá Íbúðalánasjóði sem hefur það meðal annars að markmiði að auka greiningar um leigumarkaðinn og upplýsingaflæði til leigjenda, leigusala og almennings alls. Því eins og hér hefur komið fram veita opinberar upplýsingar ekki fullnægjandi mynd af stöðu mála á leigumarkaði.

## Hlutfall þinglýstra leigusamninga af íbúðafjölda

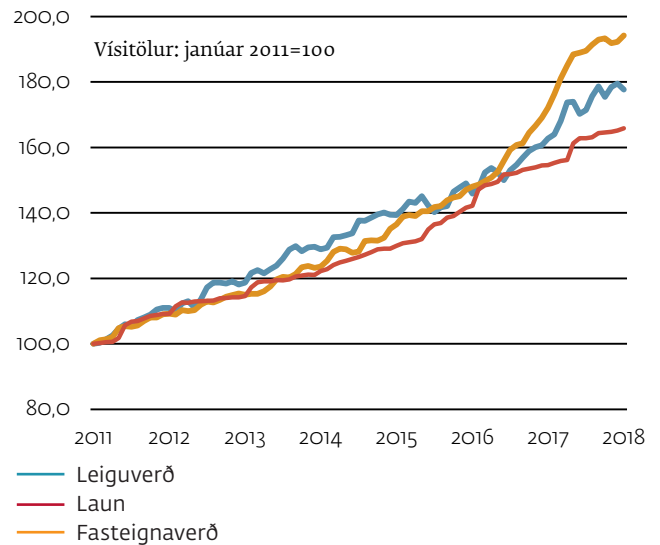


# Leigumarkaður

## Þróun leiguverðs

Á undanförunum mánuðum hefur leiguverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkað ögn hraðar en helstu undirliggjandi þættir. Frá október síðastliðnum til janúar á þessu ári hækkaði leiguverð um 1,3% á sama tíma og kaupverð fasteigna hækkaði um 0,5% og laun um 0,8%. Síðasta hálfu árið nam hækkun leiguverðs 3,7% á móti 2,4% kaupverðshækkunum og 1,9% hækkun launa. Árshækkun fasteignaverðs frá janúar 2017 var hins vegar 12,8% á móti 9,2% hækkun leiguverðs. Á sama tíma hækkaði vísitala launa um 7,3%.

## Þróun leiguverðs og helstu áhrifavalda



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands



# Lánamarkaður



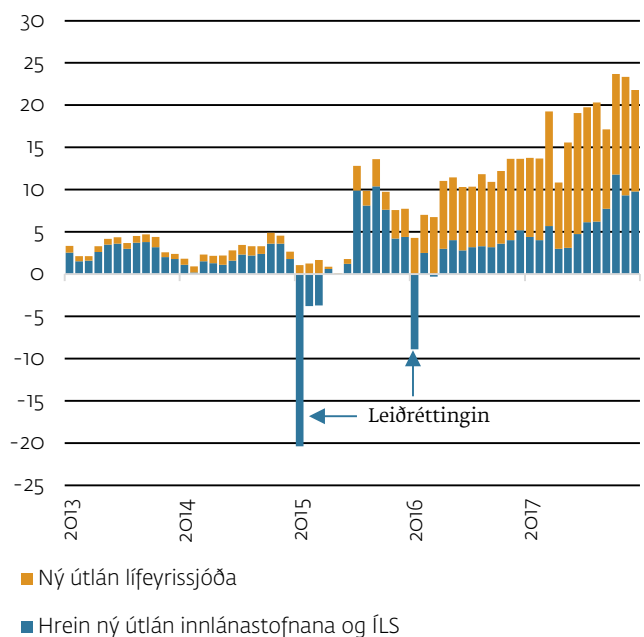
## Hrein ný íbúðalán bankanna hafa aukist verulega

Örlítið dró úr vexti nýrra íbúðalána á síðustu tveimur mánuðum nýliðins árs. Stærsti einstaki mánuður í nýjum íbúðalánnum sem útgefnar tölur Seðlabankans ná til var hins vegar, eins og við höfum áður greint frá, í október síðastliðnum þegar þau námu 24,2 milljörðum króna.<sup>1</sup> Fjárhæð nýrra íbúðalána í desember nam hins vegar um 21,8 milljörðum króna.<sup>2</sup>

Á fyrri helmingi ársins 2017 var heildarfjárhæð nýrra útlána lífeyrissjóðanna til sjóðsfélaga um 67 milljarðar króna en á síðari hluta ársins nam sú fjárhæð rúmum 75 milljörðum króna. Þannig nam vöxtur útlána lífeyrissjóðanna um 11,6% milli þessara tímabila. Til samanburðar var vöxtur nýrra útlána lífeyrissjóðanna á milli seinni helmingis ársins 2016 og fyrri helmingis 2017 um 34,4%. Hins vegar jukust ný íbúðalán heimilanna hjá bönkunum, að frádregnum uppgreiðslum, um 50% á milli fyrri og seinni hluta síðasta árs. Til samanburðar var sá vöxtur um 12% á milli seinni helmingis ársins 2016 og fyrri helmingis 2017.

## Ný íbúðalán innlánsstofnana og ÍLS til heimila, að frádregnum uppgreiðslum, auk nýrra útlána lífeyrissjóða

Milljarðar ISK



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

<sup>1</sup> Útgefnar tölur Seðlabankans ná aftur til janúar 2013.

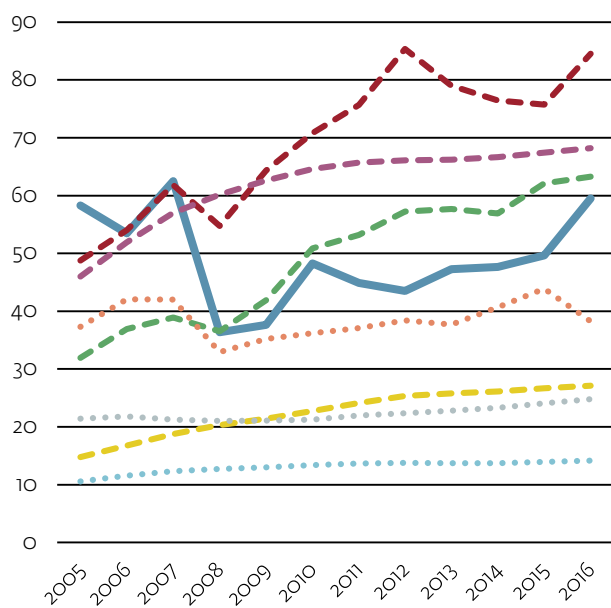
<sup>2</sup> Að frádregnum uppgreiðslum á eldri lánnum innlánsstofnana og ÍLS. Upplýsingar um uppgreiðslur af eldri lánnum lífeyrissjóðanna eru ekki aðgengilegar og eru því ekki inni í þessum tölum.



# Lánamarkaður



## Útistandandi íbúðalán á mann\* Í þúsundum evra



\* Miðað við fjölda einstaklinga í hverju landi, 25 til 74 ára



Heimild: EMF Hypostat 2017, Eurostat, Hagdeild Íbúðalánasjóðs

## Samanburður við nágrannalöndin

Líkt og greint hefur verið frá hér í fyrri skrifum hefur nær stöðug raunaukning orðið í heildarstöðu útistandandi íbúðalána hérlandis frá því um lok árs 2015, eftir nokkuð samfleytt tímabil raunlækkunar frá árinu 2011. Í því samhengi er áhugavert að skoða þróun þessa almennt stærsta skuldaliðar hvers heimilis í löndunum í kringum okkur.

Ef skoðuð er þróun á skuldastöðu íbúðalána á hvern íbúa (25-74 ára) í lok hvers árs allt frá árinu 2005 sést að íbúðaskuldir á mann jukust minna hérlandis á milli árunna 2005 og 2016 en í hinum Norðurlöndunum, í evrum talið. Eins og sést á mynd hér að neðan voru íbúðaskuldir á mann hæstar hérlandis í lok ársins 2005 eða rúmar 58 þúsund evrur, samanborið við 35 þúsund evrur að meðaltali á hinum Norðurlöndunum og tæpar 11 þúsund í löndum Evrópusambandsins. Frá þeim tíma hafa íbúðalán á mann farið upp fyrir Ísland í Danmörku, Svíþjóð og Noregi og við lok árs 2016 námu þær skuldir um 60 þúsund evrur á mann hérlandis á móti um 72 þúsund að meðaltali í þessum ríkjum. Eins og gefur að skilja eru mun minni sveiflur yfir þetta tímabil í Finnlandi, Þýskalandi og Danmörku heldur en í hinum löndunum, þar sem skuldarnar eru hér settar fram í evrum.<sup>1</sup>

Samanburðarhæf gögn, eins og þau sem hér hefur verið fjallað um, ná einungis fram til loka árs 2016, en áhugavert verður að greina þennan samanburð fyrir árið 2017 þegar þær tölur verða aðgengilegar í alþjóðlegum gagnagrunnum síðar á þessu ári.

<sup>1</sup>Gjaldmiðill Finnlands og Þýskalands er evra og gengi dönsku krónunnar er fasttengt evru.

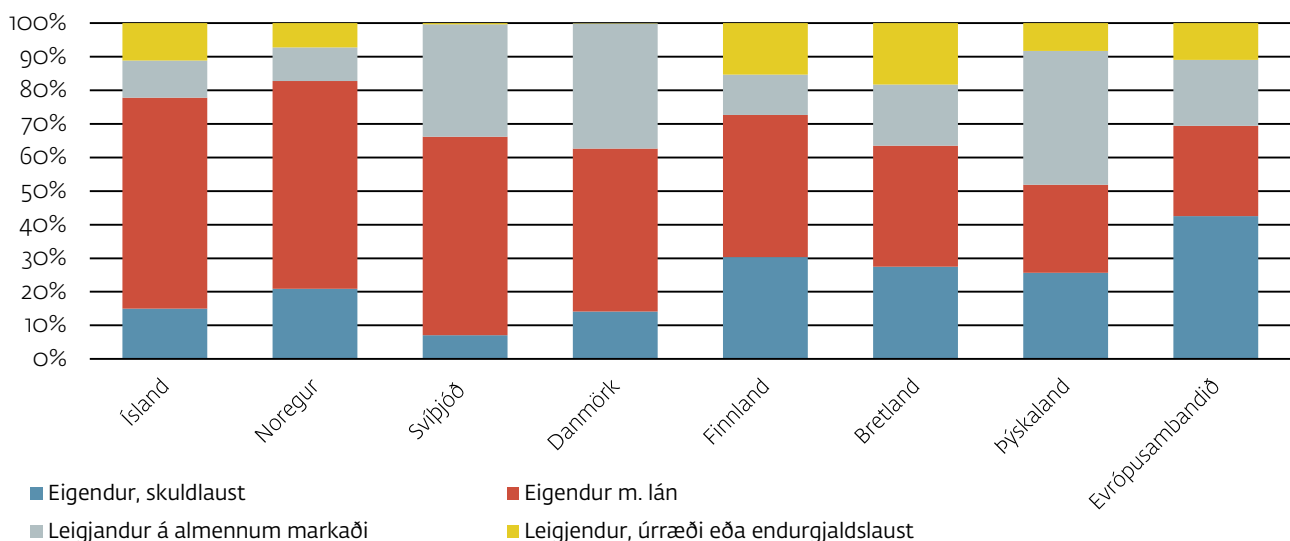
## Hlutfallslega fleiri heimili með húsnæðislán en í nágrannalöndum

Þegar heildaríbúðalán heimila á milli þjóða eru borin saman er sannarlega einn stór þáttur sem ber að taka tillit til og það er hvert hlutfall þeirra heimila er sem er yfir höfuð að greiða af húsnæðislánum í hverju ríki.

Sem stendur eru samanburðarhæfar tölur fyrir Ísland ekki aðgengilegar nema fram til ársins 2015. Ef við hins vegar skoðum tölur frá því ári sést að hlutfall þeirra sem áttu íbúð og voru með áhvilandi lán á eigninni á því ári var hvergi hærra en hér á landi af þeim löndum sem þessi samanburður nær til. Það hlutfall var 62,8% samanborið við 45,7% að meðaltali hjá hinum þjóðunum. Í Evrópusambandinu var þetta hlutfall að meðaltali 26,2%.

Hlutfall þeirra heimila sem á íbúð skuldlaust var hæst í Finnlandi (30,3%) af Norðurlöndunum en almennt var það hlutfall hins vegar hærra í Evrópusambandinu (42,5%). Hérlandis var það hlutfall árið 2015 um 15%.

## Staða á húsnæðismarkaði hérlandis og í nágrannalöndum 2015



Heimild: Eurostat

# Byggingamarkaður



## Íbúðum fjölgaði um 1.759 í fyrra

Skráðar íbúðir hér á landi voru 138.182 talsins í lok síðasta árs. Íbúðum fjölgaði um 1.759 á árinu en til samanburðar fjölgaði þeim um 1.580 árið 2016. Árleg fjölgun íbúða hefur farið vaxandi eftir nánast algjört frost á byggingamarkaði eftir hrún. Fjölgun íbúða í fyrra var þó ekki sérlega mikil í samanburði við aðrar vísbendingar um aukningu íbúðafjárfestingar, sem kann að benda til þess að enn sé von á nokkurri fjölgun nýrra íbúða sem koma inn á markað. Þá var fjölgun íbúða lítil í samanburði við fólksfjölgun og þörf á íbúðum.

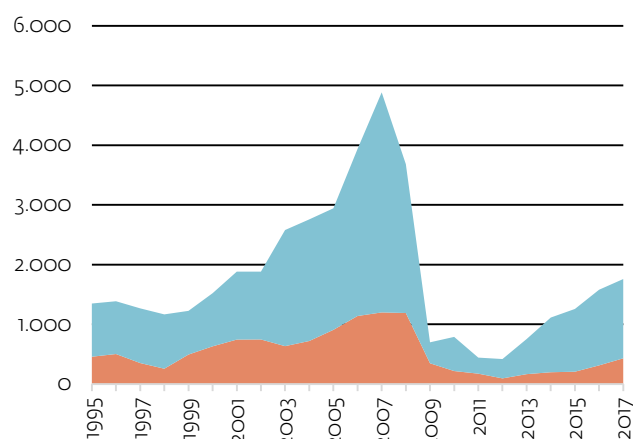
Tölurnar sem hér um ræðir sýna hreina fjölgun íbúða, þ.e. nýbyggingar að frádrögnum íbúðum sem voru afskráðar. Undanfarnir ár hefur fjölgun íbúða að miklum meirihluta verið í fjölbýli. Nánar tiltekið hefur um 80% fjölgunar íbúða síðan 2009 verið vegna íbúða í fjölbýli. Þó virðist sem fjölgun sérbýlis sé nú að taka við sér. Árið 2017 fjölgaði íbúðum í sérbýli (einflyli og tvíflyli) um 431 íbúð sem er 38% meiri fjölgun en árið á undan.

## Íbúðum fjölgaði mest í Mosfellsbæ

Mosfellsbær er það sveitarfélag þar sem íbúðum fjölgaði mest í fyrra. Þar á sér nú stað mikil uppbygging, ekki síst í Helgafellslandi. Áætlað er að fullbyggðar íbúðir í Helgafellslandi verði um 1.100 eða sem samsvarar öllum íbúðum í Grindavík, svo dæmi sé tekið. Á heildina litið fjölgaði íbúðum á öllu höfuðborgarsvæðinu hins vegar jafnmikið árið 2017 eins og 2016. Íbúðum í Reykjavík fjölgaði talsvert minna árið 2017 en árið áður, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd. Það sama má segja um Garðabæ, en íbúðum í Kópavogi og Hafnarfirði fjölgaði hins vegar meira árið 2017 en 2016.

## Árleg fjölgun íbúða

Fjöldi íbúða



■ Einbýli og tvíbýli

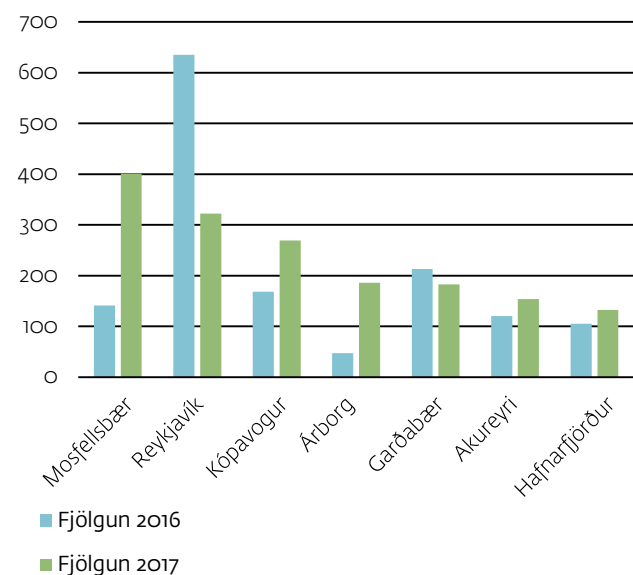
■ Fjölbýli

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Íbúðir sem eru ekki í íbúðarhúsnæði hér taldar með fjölbýli.

## Mesta fjölgun íbúða eftir sveitarfélögum 2017

Fjöldi íbúða



■ Fjölgun 2016

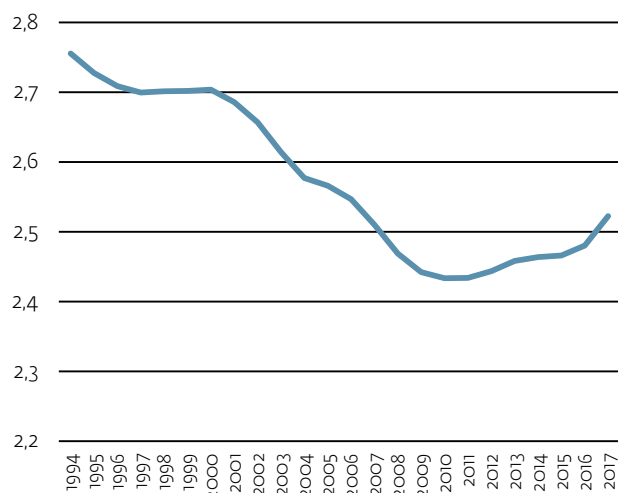
■ Fjölgun 2017

Heimild: Þjóðskrá Íslands

# Byggingamarkaður



## Fjöldi íbúa á hverja íbúð



Heimild: Þjóðskrá Islands, Hagstofa Islands

Á landsbyggðinni tók fjölgun íbúða verulega við sér í fyrra, en íbúðum á landsbyggðinni fjölgaði um 460 árið 2017 borið saman við 277 árið á undan. Árborg sker sig nokkuð úr, en íbúðum þar fjölgaði um 186 í fyrra sem jafngildir 5% fjölgun íbúða á einu ári. Önnur sveitarfélög á landsbyggðinni þar sem íbúðum fjölgaði mikið eru meðal annars Akranes og Sandgerði.

Vert er að ítreka að þessar tölur varða ekki uppbyggingu íbúða, heldur hreina fjölgun skráðra íbúða eftir að tekið hefur verið tillit til afskráninga. Nokkrar sveiflur geta verið í afskráningum milli ára og sveitarfélaga, og þess eru dæmi að skráðum íbúðum fækki í einstökum sveitarfélögum. Betri mynd af umfangi uppbyggingar fæst því þegar tölur um byggðar íbúðir liggja fyrir.

## Íbúum á hverja íbúð fjölgaði mikið í fyrra

Íbúar hér á landi voru 348,580 í lok síðasta árs, samkvæmt tölum Hagstofunnar, og voru því 2,52 íbúar á hverja íbúð á landinu. Fjöldi íbúa á hverja íbúð er mælikvarði á hversu þröngt landsmenn búa. Íbúum á hverja íbúð fækkaði nánast því stöðugt alla síðustu öld og fyrsta áratug þessarar aldar, í takt við minni fjölskyldustærðir og bættan húsakost landsmanna.

Síðan árið 2011 hefur þróunin hins vegar verið í öfuga átt og fjöldi íbúa á íbúð farið hækkandi, sérstaklega á síðasta ári, eins og sést á myndinni hér til hliðar. Þróun aldurssamsetningar þjóðarinnar og fjölda barna á hverja fjölskyldu hefur engu að síður verið í þá átt að sífellt færri einstaklingar ættu að vera á hvert heimili. Það að íbúum á hverja íbúð fjölgi er þess vegna til marks um vaxandi skort á íbúðum.

# Íbúðalánasjóður



## Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í janúar 2018 námu 317 milljónum króna, þar af voru almenn útlán að upphæð 262 milljónum króna. Til samanburðar námu almenn útlán í desember 199 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var rúmar 13 milljónir króna.

## Þróun vanskila útlána<sup>1</sup>

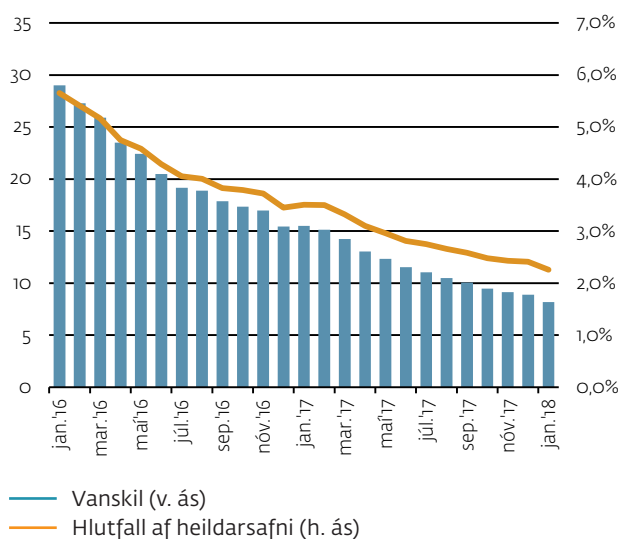
Í lok janúar nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 781 milljón króna og var undirliggjandi lánavirði 8,2 milljarðar króna eða um 2,3% útlána sjóðsins til einstaklinga.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 269 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 903 milljónir króna. Tengjast því vanskil 0,6% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok janúar nam heildarfjárhæð vanskila rúmum einum milljarði króna og lækkuðu vanskil um 458 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 1,8% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 3% í janúar 2017.

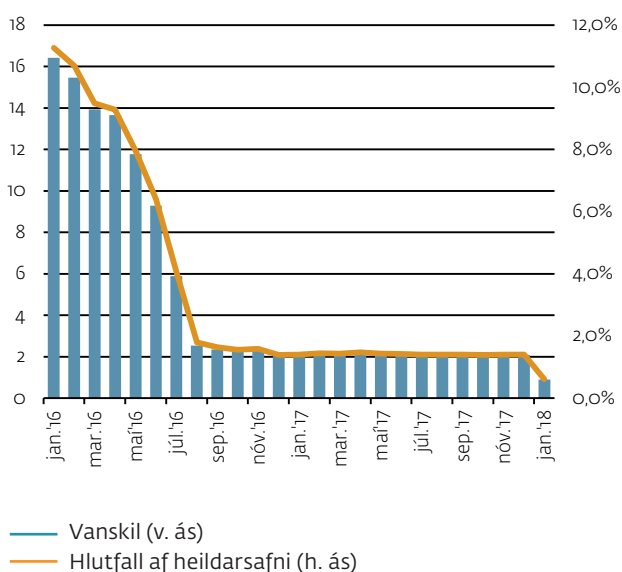
## Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



## Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



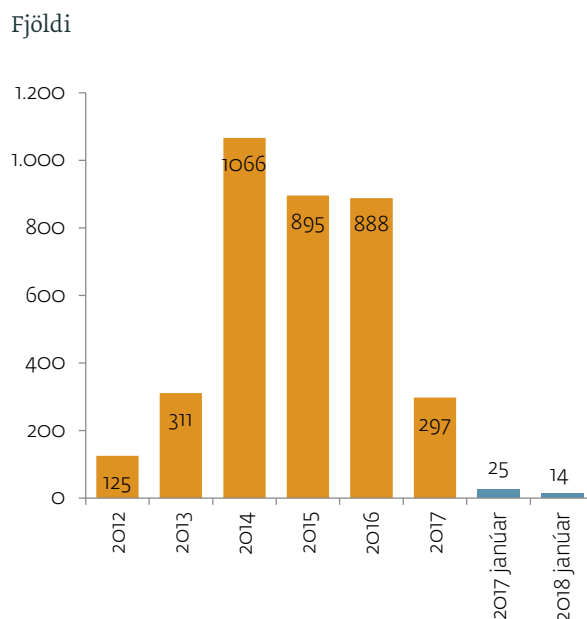
<sup>1</sup> Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.

## Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok janúar 2018 átti Íbúðalánasjóður 409 íbúðir. Sjóðurinn seldi 14 eignir í mánuðinum og bættust 4 nýjar íbúðir við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kauptilboð í 48 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra.

Í lok janúar voru 155 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 217 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 janúar 2018

	Í sölufarli	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals jan. '18	Samtals des. '17
Höfuðborgarsvæðið	23	38	6	2	69	71
Suðurnes	24	75	7	1	107	110
Vesturland	19	25	1	0	45	45
Vestfirðir	11	12	0	0	23	24
Norðurland vestra	5	3	0	0	8	8
Norðurland eystra	18	10	2	0	30	30
Austurland	31	15	6	0	52	55
Suðurland	24	39	12	0	75	76
<b>Samtals</b>	<b>155</b>	<b>217</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>409</b>	<b>419</b>



# Íbúðalána sjóður

---

**Útgefandi:**

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

**Ábyrgðarmaður:**

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

**Útgáfudagur:**

6. mars 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.