

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Árshækkun leiguverðs sú mesta síðan í mars](#)

[Vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 4,1% síðustu 12 mánuði](#)



Nýbyggingar leiða hækkun ásetts verðs íbúða

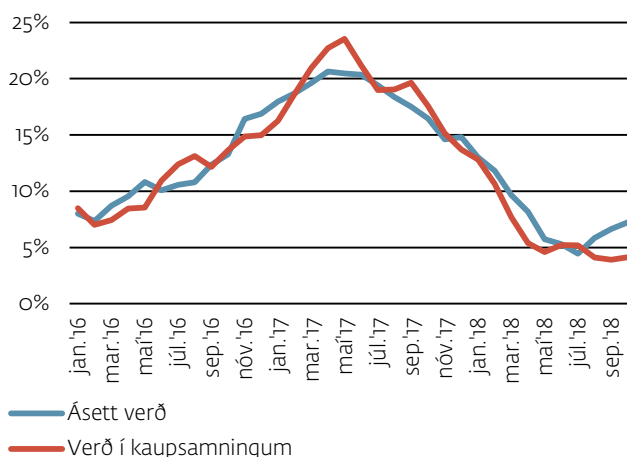
Verð í kaupsamningum um íbúðir á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað með nokkuð jöfnum takti að undanfögnu og 12 mánaða hækkun vísitölu íbúðaverðs mælist nú 4,1%. Meiri kraftur hefur hins vegar verið í hækkun ásetts verðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu á undanfögnu mánuðum. Vísitala ásetts verðs, sem reiknuð er af hagdeild, hefur hækkað um 7,2% á undanfögnu ári.

Þessi aukni kraftur í hækkun ásetts verðs skýrist fyrst og fremst af verðþróun nýbygginga.¹ Í október var auglýst fermetraverð nýbygginga að meðaltali um 17% hærra en í október 2017 en meðalfermetraverð annarra íbúða hækkaði aðeins um 3% á sama tímabili. Meðalfermetraverð nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu er nú um 19% hærra en annarra íbúða og þessi munur hefur ekki verið meiri í rúmlega þrjú ár.²

Fjölgun minni íbúða í nýbyggingum skýrir hluta af þessari þróun

Að undanfögnu hefur meðalstærð íbúða í nýbyggingum sem auglýstar eru til sölu farið minnkandi. Á tímabilinu 2015–2017 voru auglýstar íbúðir í nýbyggingum að meðaltali um 10 fermetrum stærri en aðrar íbúðir en nú er svo komið að auglýstar íbúðir í nýbyggingum eru ívið minni að meðaltali en aðrar auglýstar íbúðir.

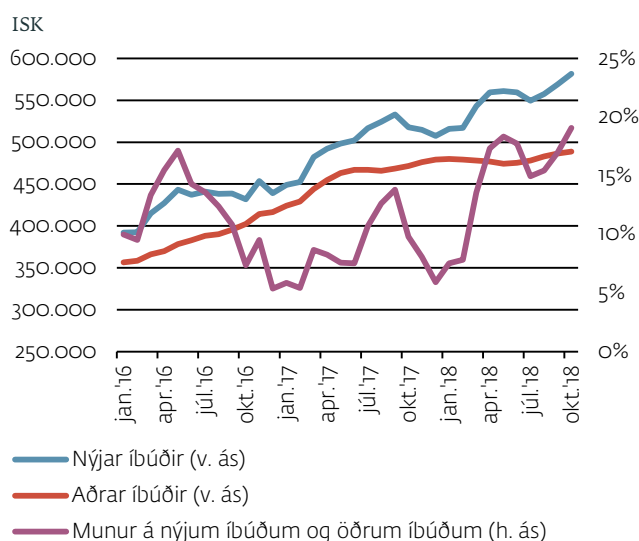
12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands (vísitala íbúðaverðs), hagdeild Íbúðalánasjóðs (vísitala ásetts verðs)

Auglýst fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu

3 mánaða meðaltal



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

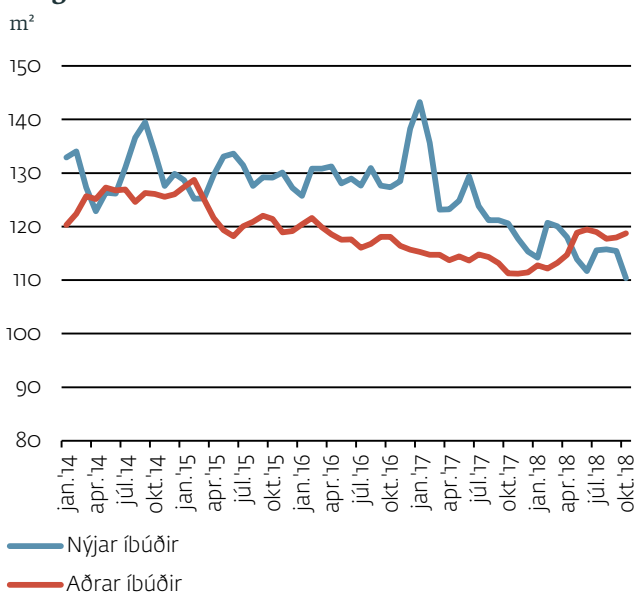
¹ Nýbyggingar teljast hér þær íbúðir þar sem skráð byggingar er fyrststandandi ár eða fyrra ár.

² Miðað við þriggja mánaða meðaltal.

Fasteigna- markaður

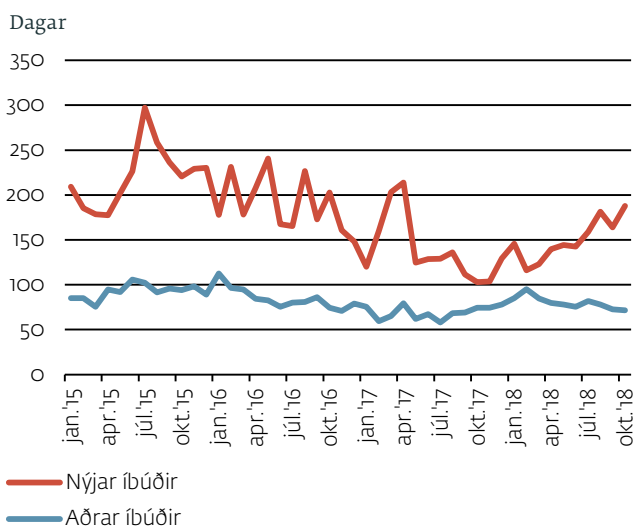


Meðalstærð íbúða sem eru auglýstar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu*



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

Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Fjölgun minni íbúða í nýbyggingum getur skýrt upp að vissu marki hvers vegna meðalfermetraverð nýbygginga hefur hækkað svo mjög á undanförunum mánuðum því meðalfermetraverð er almennt hærra í minni íbúðum en þeim sem stærri eru. Þá er munur á meðalfermetraverði nýbygginga og annarra íbúða sérstaklega mikill meðal minni íbúða. Ef aðeins eru skoðaðar íbúðir sem eru innan við 100 fermetrar að stærð er auglýst fermetraverð nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu nú um 26% hærra en annarra íbúða og þessi munur hefur farið vaxandi undanfarin misseri.

Meðalsölutími nýbygginga lengist en styttest á öðrum íbúðum

Á sama tíma og ásett verð nýbygginga hefur hækkað hraðar en annarra íbúða hefur meðalsölutími nýbygginga lengst. Í október mældist hann um 181 dagur eða um hálft ár. Meðalsölutími nýbygginga hefur lengst um hátt í þrjá mánuði frá því hann var stystur haustið 2017 og hefur ekki mælt lengri síðan í apríl í fyrra þegar hann var 214 dagar. Hann er þó enn sem komið er nálægt meðaltali tímabilsins frá upphafi árs 2015.

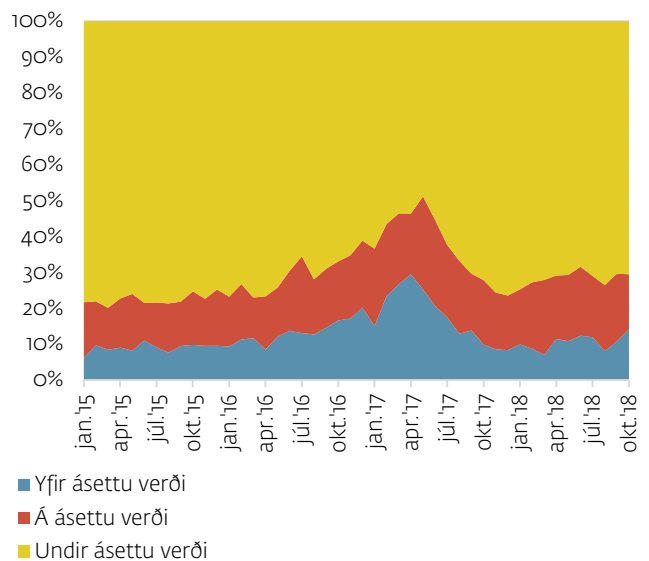
Meðalsölutími annarra íbúða en nýbygginga hefur aftur á móti þróast með öðrum hætti. Hann styttest verulega frá því snemma árs 2016 og þangað til um mitt ár 2017 og mældist stystur um 58 dagar í júlí það ár. Á seinni hluta ársins 2017 færðist aukin ró yfir fasteignamarkaðinn og meðalsölutími lengdist meðal annarra íbúða en nýbygginga þangað til í febrúar á þessu ári þegar hann mældist 95 dagar. Síðan þá hefur hann styst nokkurn veginn samfleytt og mældist 71 dagur í október sem er um 10 dögum undir meðaltali tímabilsins frá upphafi árs 2015.

14% íbúða seldust yfir ásettu verði í október

Um 71% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í október var undir ásettu verði ef miðað er við verð í síðustu fasteignaauglýsingu áður en kaupsamningur var undirritaður. Nýbyggingar hafa í gegnum tíðina verið talsvert ólíklegri en aðrar íbúðir til að seljast undir ásettu verði en hlutfall viðskipta undir ásettu verði hefur að meðaltali verið 32% meðal nýbygginga og 75% meðal annarra íbúða frá upphafi árs 2015. Í október seldust um 40% nýbygginga undir ásettu verði en 76% eldri íbúða.

Hlutfall íbúðaviðskipta yfir ásettu verði var nokkuð hátt í október samanborið við undanfarna mánuði. 14% allra íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í október voru yfir ásettu verði sem er hæsta hlutfall síðan í september í fyrra.

Kaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu í samanburði við ásett verð



Heimild: Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Leigumarkaður

Ekki útlit fyrir að hlutfallsleg stærð leigumarkaðar breytist í bráð

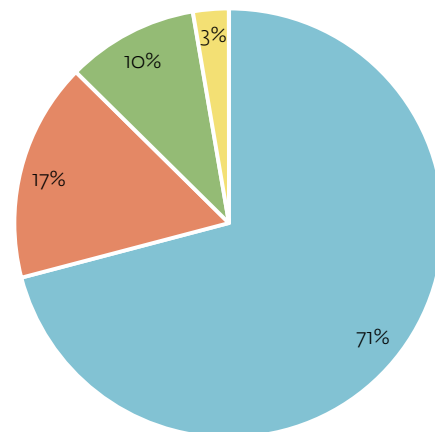
Um 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru leigjendur og rúmlega 70% húsnæðiseigendur samkvæmt nýjustu könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter sem gerð var í september síðastliðnum.¹

Íbúðalánasjóður hefur spurt reglulega hvort fólk telji líklegt eða ólíklegt að það verði á leigumarkaði eftir hálft ár og niðurstöðurnar eru flokkaðar eftir núverandi búsetu. Þetta er gert með það að markmiði að mæla hvort vænta megi breytinga á stærð leigumarkaðarins á næstu mánuðum. Samkvæmt nýjustu könnun Íbúðalánasjóðs telur jafn stórt hlutfall þjóðarinnar og var á leigumarkaði í september 2018 líklegt eða öruggt að það verði á leigumarkaði eftir hálft ár eða 17%. Tæplega 90% þeirra sem nú eru í leiguhúsnæði telja líkur á að vera áfram á leigumarkaði eftir 6 mánuði auk þess sem 10% þeirra sem búa í foreldrahúsum telja öruggt eða líklegt að þau færi sig yfir á leigumarkað á næstunni. 1% þeirra sem búa í eigin húsnæði telja líkur á að þau færi sig á leigumarkað.

Fólk í foreldrahúsum telur minni líkur á að það færi sig á leigumarkað

Spurt hefur verið á 7 stiga skala hversu líklegt eða ólíklegt það sé að viðkomandi verði á leigumarkaði eftir 6 mánuði, þar sem 1 jafngildir alveg örugglega ekki og 7 alveg öruggt. Meðaltöl svara eftir ólókum hópum sjást á myndinni til hliðar. Algengast er að þeir sem eru nú þegar á leigumarkaði telji líklegt eða öruggt að þeir verði áfram á leigumarkaði eftir hálft ár og hefur það verið óbreytt í öllum könnunum frá upphafi. Meðaltalið hefur yfirleitt verið í kringum 6, sem er heldur öruggt, meðal leigjenda, 1,4 meðal húsnæðiseigenda, sem verður að teljast afar ólíklegt, og 2,5 meðal þeirra sem búa í foreldrahúsum.

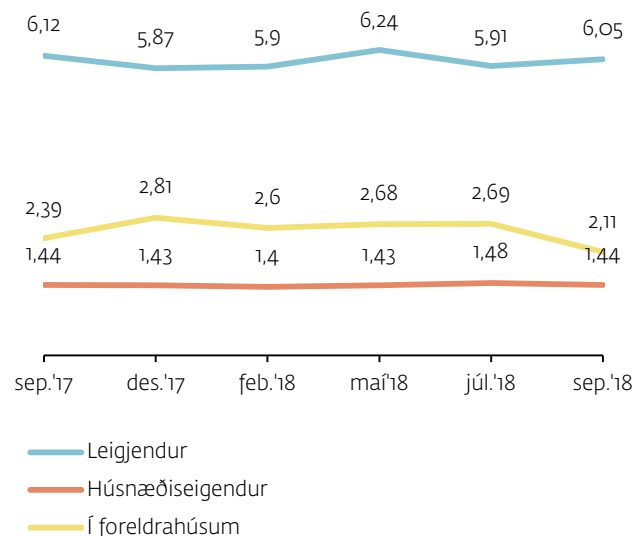
Hvað lýsir best búsetu þinni?



■ Eigið húsnæði ■ Á leigumarkaði
■ Í foreldrahúsum ■ Annað

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir hálft ár?



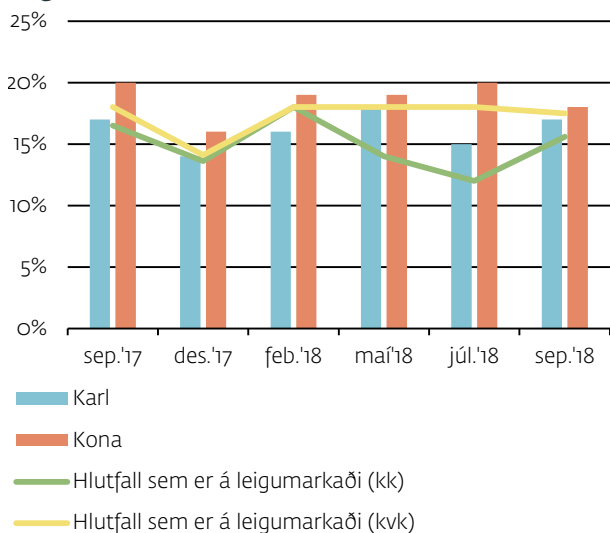
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.

¹ Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsóknar var gerð dagana 4. - 25. september 2018. Úrtakið taldi 2.300 einstaklinga, 18 ára og eldri, og svarhlutfallið var 58%

Leigumarkaður

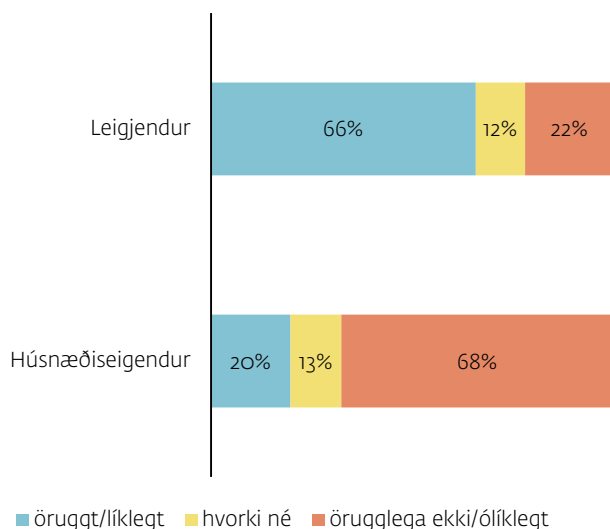


Hlutfall sem telur öruggt eða líklegt að vera á leigumarkaði eftir hálft ár



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú skiptir um húsnæði á næstu 3 árum?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.

Helstu breytinguna milli mælinga í júlí og september er að sjá meðal fólks sem býr í foreldrahúsum. Í september töldu marktækt færri þeirra sem voru í foreldrahúsum líkur á að þeir yrðu á leigumarkaði eftir hálft ár miðað við stöðuna í júlí.

Munur á svörun eftir kyni

Sé horft til svörunar eftir kyni, óháð núverandi búsetuformi, kemur í ljós að algengara er að konur telji líkur á því að þær verði á leigumarkaði eftir hálft ár. Sé einnig horft til núverandi búsetuforms má sjá að hlutfallslega fleiri konur eru á leigumarkaði en karlar. Munurinn mældist þó ekki alltaf marktækur.¹

Fyrr á árinu var gerð viðhorfsskönnun á vegum Íbúðalánasjóðs sem miðuð var eingöngu að þeim sem eru á leigumarkaði. Könnunin náði því til stærra úrtaks leigjenda en aðrar kannanir sjóðsins. Þar kom fram að konur telja meiri líkur en karlar á að þær verði áfram á leigumarkaði, hvort sem horft er eitt, fimm eða tíu ár fram í tímann. Niðurstöðurnar voru í öllum tilfellum marktækar.²

Leigjendur líklegri en húsnæðiseigendur til þess að ætla að skipta um húsnæði

En ætlar fólk að skipta um húsnæði á næstu árum og hvers vegna? Spurt var hversu líklegt eða ólíklegt einstaklingar teldu að þeir myndu skipta um húsnæði á næstu þremur árum. Í ljós kom að 66% leigjenda telja það öruggt eða líklegt samanborið við 20% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

¹ Munurinn á svörun kynjanna marktækur í september 2017, febrúar 2018 og júlí 2018 þegar kom að áformum um að vera á leigumarkaði eftir hálft ár en einungis marktækur í júlí 2018 hvað varðar mishátt hlutfall á leigumarkaði.

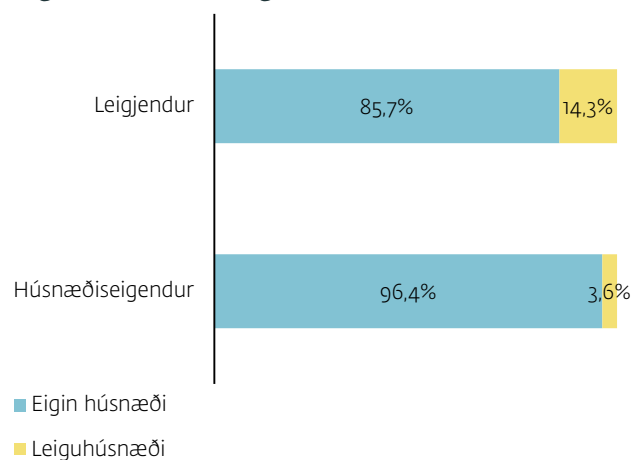
² Sjá niðurstöður úr þeirri könnun hér: <https://www.ils.is/library/Frettir/Zenter%20-%20leigjendak%C3%B6nnun%202018%20-%20%C3%8Db%C3%BA%C3%Boal%C3%Ainasj%C3%B3%C3%Bour.pdf>

Leigumarkaður

Helsta ástæða þess að einstaklingar í eigin húsnæði telja líklegt að þeir muni skipta um húsnæði á næstu þremur árum er að þeir vilja stækka við sig. Helsta ástæða þess að einstaklingar á leigumarkaði telja líklegt að þeir muni skipta um húsnæði er vilji þeirra til þess að fjárfesta í eigin íbúð. Aðrar algengar ástæður sem leigjendur nefndu voru annars vegar flutningar á milli hverfa og hins vegar að þeir sáu fram á að missa leiguhúsnæði á vegum skóla eða vinnustaðar.

Meirihluti leigjenda telur líkur á því að næsta húsnæði sem þeir flytji í verði annað leiguhúsnæði. Flestir leigjendur hafa samt sem áður áhuga á því að búa í eigin húsnæði. Svarendur voru spurðir hvort þeir myndu frekar kjósa að búa í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði ef nægjanlegt framboð væri af hvoru tveggja og í ljós kom að 86% þeirra sem eru á leigumarkaði myndu velja að búa í eigin húsnæði og 96% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Ef nægjanlegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og nægilegt framboð væri af húsnæði til kaups. Hvort myndir þú velja að búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði?

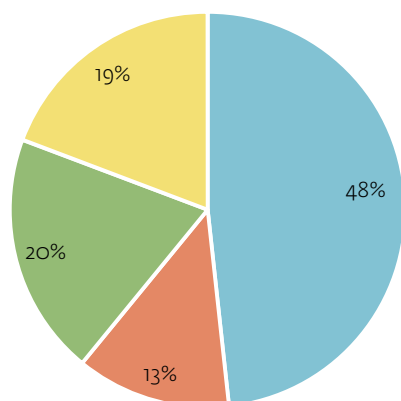


Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.



Leigumarkaður

Heimilisgerðir á leigumarkaði 2016



- Einn á heimili
- Einstætt foreldri
- Fleiri en einn fullorðinn með börn
- Fleiri en einn fullorðinn án barna

Heimild: Hagstofa Íslands, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs.

Tæplega helmingur heimila á leigumarkaði voru einstaklingsheimili árið 2016

Hagstofan birti á dögunum gögn úr Lífsskjararannsókn sinni sem gerð var meðal landsmanna. Þar koma fram áður óbirtar tölur um fjölda heimila á leigumarkaði árið 2016 en þau voru þá talin vera um 35.100 talsins. Ef horft er til fjölda heimila á leigumarkaði á árunum 2004–2006 og sá fjöldi borinn saman við fjölda heimila á leigumarkaði árin 2014–2016 má sjá að þeim fjölgaði um rúmlega 60% á milli tímabila. Heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14% á sama tímabili. Fjölgun heimila síðastliðinn áratug eða svo er því að mestu leyti til komin vegna fjölgunar á leigumarkaði.

Ekki hafa verið gefnar út nýrri tölur en fyrir árið 2016 en leiða má að því líkur, í ljósi mannfjölgunar í landinu, að heimilum á leigumarkaði hafi fjölgað síðan þá.

Af þeim 35.100 heimilum sem voru á leigumarkaði árið 2016 voru 16.800, eða tæplega helmingur þeirra, einstaklingsheimili. Á myndinni hér til hliðar má sjá hvernig heimili á leigumarkaði skiptust eftir ólókum fjölskyldugerðum.

Lánamarkaður



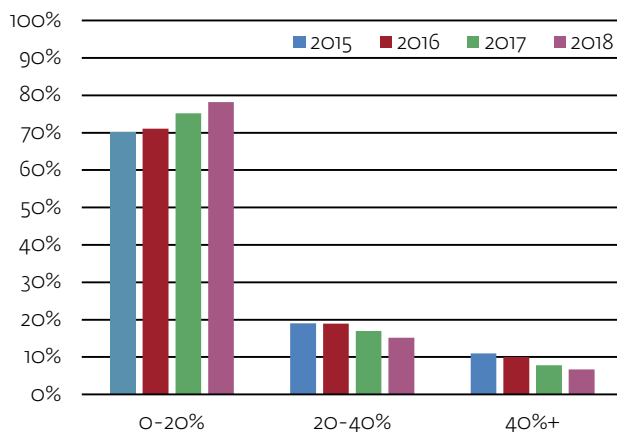
Heildargreiðslubyrði skuldugra heimila almennt farið lækkandi sem hlutfall af ráðstöfunartekjum frá 2015

Hagstofa Íslands birti fyrr á þessu ári nýjar upplýsingar um skuldastöðu og greiðslubyrði fjölskyldna á Íslandi fyrir árin 2015–2018. Þær upplýsingar byggja á sérstakri gagnasöfnun Hagstofunnar frá lánastofnunum og fjármálafyrirtækjum auk upplýsinga úr skattframtölum

Samkvæmt þessum mælingum hefur greiðslubyrði heimila af skuldum almennt farið lækkandi frá árinu 2015. Ef horft er til hlutfalls heimila sem búa við íþyngjandi greiðslubyrði (>40% af ráðstöfunartekjum) samsvaraði það á þessu ári um 7% heimila landsins samanborið við 11% árið 2015. Á sama tímabili hefur hlutfall heimila með greiðslubyrði undir 20% af ráðstöfunartekjum aukist úr 70% í 78% heimila. Hér er þó rétt að geta þess að fjárhagsbyrði fjölskyldna vegna húsnæðis einskorðast ekki við skuldir eins og þær eru skilgreindar hér. Fjölskyldur á leigumarkaði gætu til að mynda reiknast hér með lága greiðslubyrði af skuldum þrátt fyrir að litlar tekjur séu eftir til ráðstöfunar eftir mánaðarlega greiðslu húsaleigu.

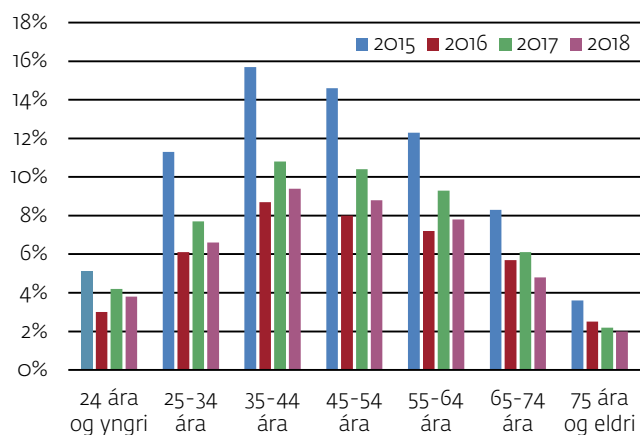
Ef horft er nánar til þeirra sem búa við íþyngjandi greiðslubyrði kemur fram í tölum Hagstofunnar að fólk á aldrinum 35–44 ára er aldurshópurinn sem býr við hlutfallslega hæstu greiðslubyrðina yfir öll þau ár sem hér eru til skoðunar.

Þróun í heildargreiðslubyrði heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum 2015–2018



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Hlutfall einstaklinga með íþyngjandi greiðslubyrði eftir aldursbilum



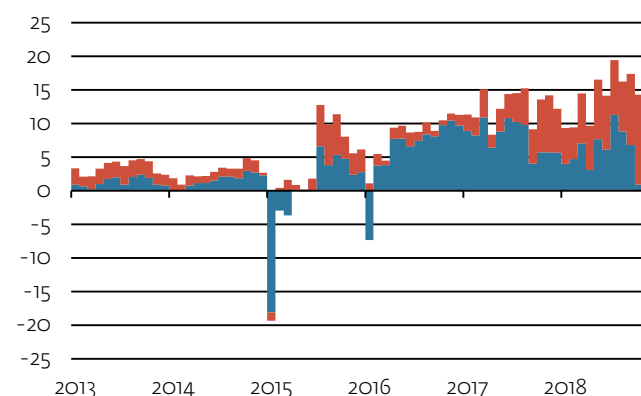
Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila*

Ma.kr.



* Hrein ný lán= Ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum

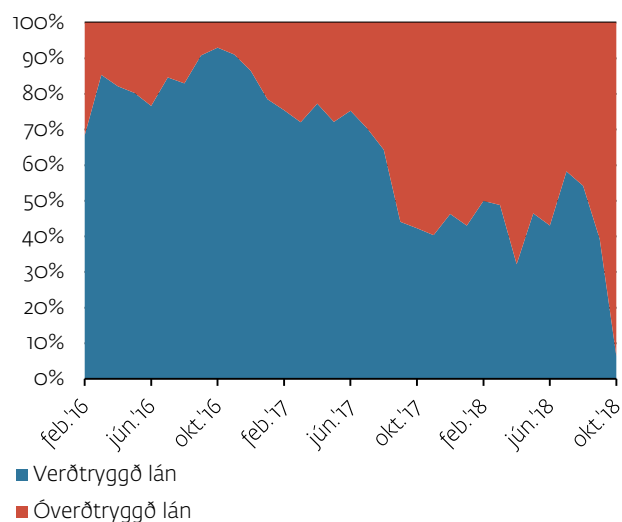
■ Verðtryggð lán
■ Óverðtryggð lán

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Aukning í óverðtryggðum íbúðalánnum

Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna mikla aukningu í óverðtryggðum lánnum á nýliðnum haustmánuðum. Í októbermánuði námu ný íbúðalán, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum eldri lána, alls um 14,3 milljörðum króna í en þar af voru óverðtryggð lán að fjárhæð 13,4 milljörðum króna. Óverðtryggð lán voru því um 94% af hreinum nýjum íbúðalánnum fjármálastofnanna til heimilanna í október.

Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána í hreinum nýjum íbúðalánnum til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður

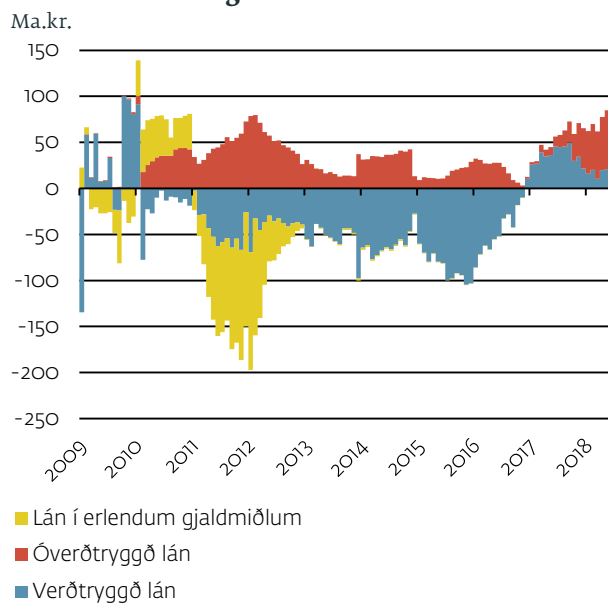


Íbúðaskuldir heimilanna

Raunvirði útlána fjármálakerfisins til heimilanna með veði í íbúðum hefur áfram farið vaxandi. Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd hefur hækkun heildaríbúðalána heimilanna það sem af er þessu ári orðið til að mestu leyti vegna óverðtryggðra lána.

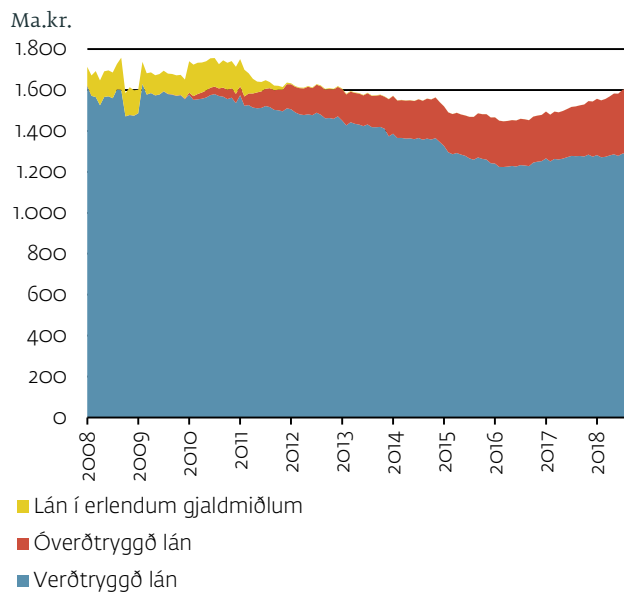
Hlutfall verðtryggðra lána var í lok október um 79% af heildarútistandandi íbúðalánnum heimilanna á móti 21% óverðtryggðra.

Ársbreyting í heildaríbúðalánnum heimila að raunvirði eftir tegund láns



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veði í íbúð að raunvirði

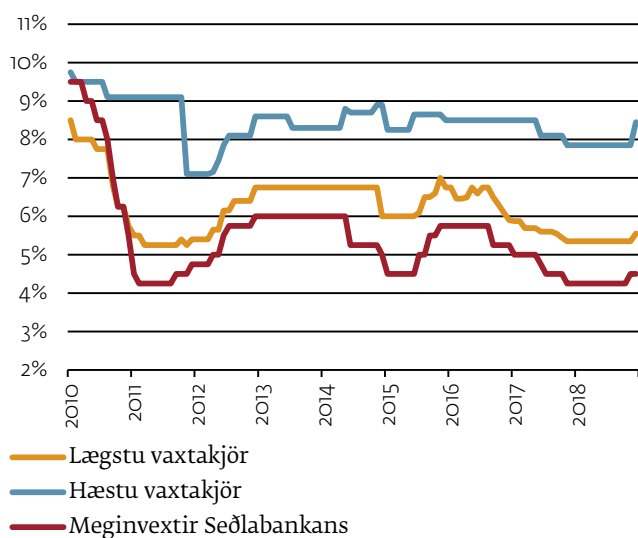


Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild íbúðalánasjóðs

Lánamarkaður



Óverðtryggðir vextir og meginvextir Seðlabankans

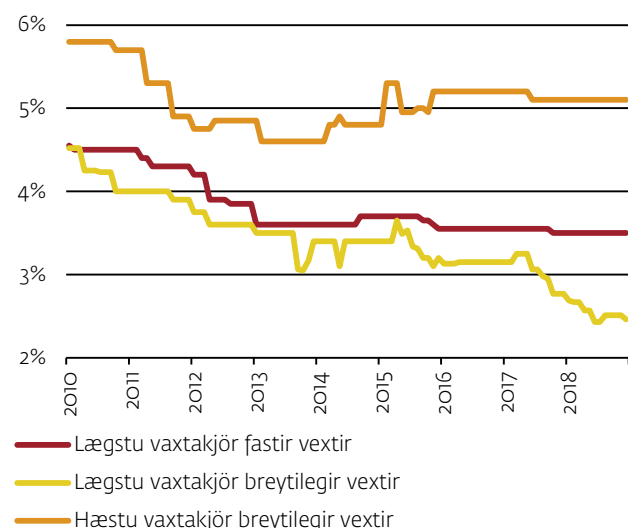


Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Vextir óverðtryggðra lána hafa almennt hækkað

Ef horft er til þróunar vaxta á óverðtryggðum íbúðalánum á undanförunum mánuðum kemur í ljós að þeir hafa hækkað að meðaltali um 0,5 prósentustig frá því í september síðastliðnum. Vextir verðtryggðra íbúðalána hafa hins vegar á sama tíma staðið í stað eða lækkað um allt að 0,2 prósentustig.

Verðtryggðir vextir



Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður



Samspil fasteigna- og brunabótamats og söluverðs fasteigna

Í þessum kafla verður farið yfir mun á fasteignamati, brunabótamati og söluverði fasteigna og hvernig þessar stærðir tvinnast saman og hafa áhrif á fasteignamarkað. Fasteignamat er lögum samkvæmt gefið út árlega af Þjóðskrá Íslands og er það gangverð sem ætla má að fasteignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði miðað við gangverð svipaðra eigna á markaði. Gangverð er reiknað til staðgreiðslu og tekur gildi 31. desember sama ár.

Fasteignamatið sem notað er í greiningunni hér að neðan er metið samkvæmt gangvirði fasteigna í febrúar 2017, reiknað í maí sama ár, og tók gildi 31. desember síðastliðinn. Það er því það mat sem er í gildi fyrir árið 2018. Brunabótamatið sem stuðst er við í þessari greiningu er reiknað miðað við verðlag í janúar 2018 og uppfært í samræmi við breytingar á byggingavísitölu það sem af er ári. Meðalsöluverð fasteignanna miðast við kaupsamninga á fullbúnum fasteignum frá janúar til október 2018.

Brunabótamat er váttryggingafjárhæð¹ húseigna sem iðgjöld lögbundinna brunatrygginga taka mið af. Brunatrygging bætir þá húseignina ef hún brennur en tekur ekki til innbús, staðsetningarverðmætis eða kostnaðar við frágang lóðar. Brunabótamat er reiknað á eftirfarandi hátt:

$$\begin{aligned}\text{Brunabótamat} &= \text{Afskrifað endurstofnverð}^2 + \\ &\text{kostnaður við hreinsun á brunastað} \\ &= \text{Afskrifað endurstofnverð} + 0,12 \times \text{endurstofnverð}\end{aligned}$$

Brunabótamat og heildarbyggingarkostnaður er ekki sami hluturinn, því að brenni húseign fer ekki allt forgörðum sem kostað hefur verið til byggingarinnar. Má þar nefna opinber gjöld til sveitarfélagsins og þann kostnað sem fylgir lóðinni en ekki húsinu.

¹ Váttryggingarfjárhæðin miðast við að húseiganda sé gert kleift að endurbyggja eða gera við húseignina þannig að hún verði sambærileg því sem var fyrir tjón. Bæturnar miðast því við byggingarkostnað húseignar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands. Einnig er gert ráð fyrir að hreinsa þurfi brunastað og er sá kostnaður metinn 12% af endurstofnverði.

² Endurstofnverð er endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar, miðaður við sams konar byggingarefni og þær byggingaraðferðir sem tíðkast á hverjum tíma. Afskrifað endurstofnverð tekur tillit til efnislegrar hrörnunar á gömlu eða notuðu mannvirki í samanburði við nýtt. Afskriftir í brunabótamati eru ekki bókhalds- eða skattalegs eðlis og taka framár öðru mið af byggingarfræðilegu ástandi mannvirkis á þeim tímapunkti sem um er að ræða. Brunabótamatið afskrifast því í reiknilíkaninu eftir aldri hússins, líftíma byggingarhluta og þeirri viðhaldseinkunn sem matsmaður gefur.

Byggingamarkaður

Lítill munur á brunabótamati en mikill á fasteignamati og söluverði eftir staðsetningu

Á meðfylgjandi mynd sést að ekki er mikill munur á brunabótamati milli landsvæða og langtum minni munur en á bæði fasteignamati og söluverði fasteigna. Það má rekja til þess að brunabótamat tekur ekki tillit til staðsetningar heldur er um svipaðan byggingarkostnað að ræða hvar sem fasteignin er staðsett.

Fasteignamat er mun sveiflukenndara á milli svæða en brunabótamat og er eingöngu hærra en brunabótamat á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri en lægra en brunabótamat annars staðar. Á Akureyri, Hveragerði, Árborg og Reykjanesbæ er söluverð næst brunabótamati en á höfuðborgarsvæðinu er söluverð töluvert hærra en brunabótamat á meðan það er talsvert lægra annars staðar á landsbyggðinni.

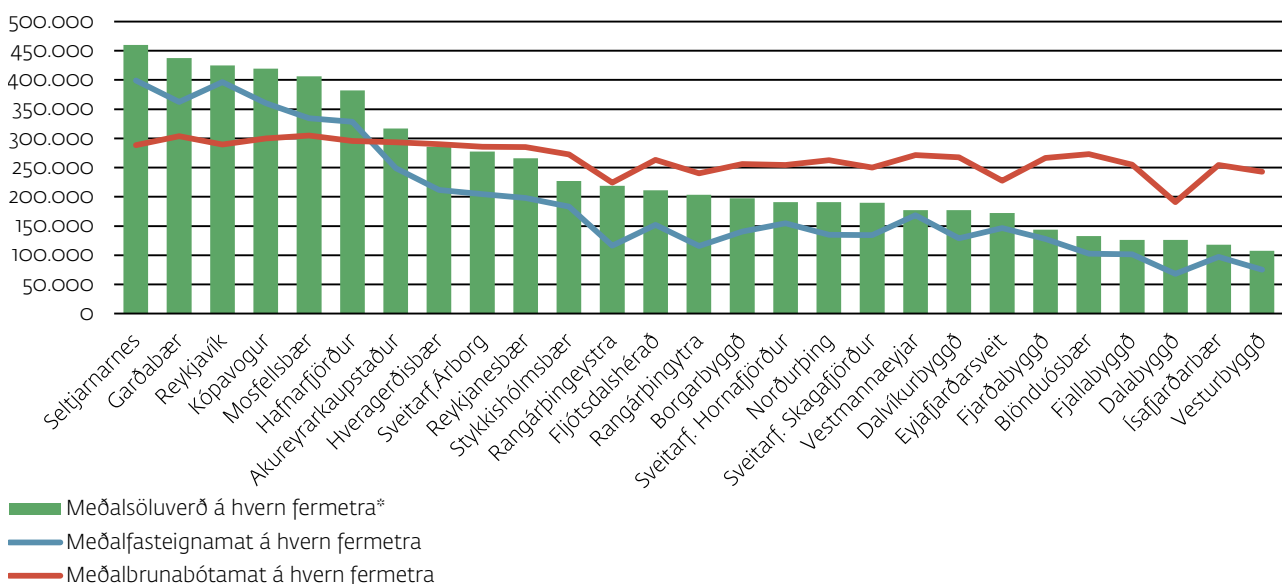
Samkvæmt þessum gögnum er fasteignamat alls staðar að meðaltali lægra en söluverð íbúða. Það skýrist af því að fasteignamat fylgir að miklu leyti söluverði íbúða með um árstöf,¹ þar sem fasteignamat byggir meðal annars á söluverði íbúða í febrúar 2017 og verð fasteigna hefur heilt yfir hækkað síðan.

Af þeim stöðum sem skoðaðir voru er fasteignamat hvergi jafnnálægt söluverði íbúða og í Vestmannaeyjum en þar er meðalfasteignamat 168.473 kr. en meðaltal söluverðs á fermetra 177.042 kr.

¹ Í einhverjum tilfellum er fasteignamat langt undir söluverði íbúða sem má ef til vill rekja til skorts á sölusamningum á viðkomandi svæði þegar fasteignamat var reiknað.

Söluverð, fasteigna- og brunabótamat eftir sveitarfélögum

ISK/m²



* Meðalsöluverð frá janúar til október 2018

Heimild: Seðlabanki Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Byggingamarkaður



Brunabótamat hærra en bæði fasteignamat og söluverð á landsbyggðinni

Þegar söluverð er undir brunabótamati er lítill hvati til þess að byggja nýtt húsnæði eins og virðist samkvæmt myndinni hér að ofan vera staðan í flestum sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins.

Þegar brunabótamatið er skoðað sést að þó að það virðist nokkuð jafnt heilt yfir er það þó aðeins lægra í dreifbýli en þéttbýli. Þar er vert að athuga að endurstofnkostnaður í þéttbýli er sennilega hærri á hvern fermetra vegna þess að þar eru fleiri fjölbýlishús en metinn stofnkostaður hvers fermetra íbúðar í fjölbýli er hærri en í sérbýli þegar sameign er tekin með. Einnig eru íbúðir í dreifbýli eldri að jafnaði og því er þar um að ræða meiri afskriftir endurstofnverðs vegna aldurs bygginga sem lækkar brunabótamat.

Samspil fasteigna- og brunabótamats og fjármögnun fasteigna

Þegar fjármagna á fasteign þarf að líta til margra þátta. Lánastofnanir bjóða til að mynda upp á misjafna kosti hvað varðar vaxtakjör, tegund lána (til að mynda verðtryggt eða óverðtryggt og jafngreiðslulán eða jafnar afborganir), lengd lána, uppgreiðslugjöld, lántökugjöld og hversu hátt hlutfall er lánað, auk þess sem þau geta verið mismunandi eftir því hvort um kaup eða endurfjármögnun er að ræða. Ef við skoðum lánshlutföllin betur bjóða lánastofnanir upp á lán með 60–85% þaki á lánshlutfalli og/eða hámarksupphæð. En hlutfall af hverju?

Ýmist er miðað við kaupverð fasteignar, verðmat eða fasteignamat og oft eru sett hliðarskilyrði um að brunabótamat eða samanlagt brunabóta- og lóðamat sé ekki umfram ákveðið hlutfall. Sé miðað við hlutfall af fasteignamati sést að erfiðara er að fjármagna húsnæði við þau skilyrði þar sem fasteignaverð hefur hækkað frá síðasta útgefna fasteignamati. Þar sem hliðarskilyrði eru þau að lán megi ekki vera hærra en samanlagt brunabóta- og lóðamat getur það sett skorður á fjármögnun húsnæðis, t.d. á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri því þar er söluverð fasteigna töluvert hærra en brunabótamat eins og fram hefur komið. Þrátt fyrir að þessi skilyrði séu ekki fyrir hendi á landsbyggðinni, þar sem brunabótamat er hærra en fasteignamat og söluverð íbúða, eru þau svæði oft skilgreind sem köld markaðssvæði og ekki sjálfgefið að lánastofnanir láni fyrir kaupum þar.

Íbúðalánasjóður

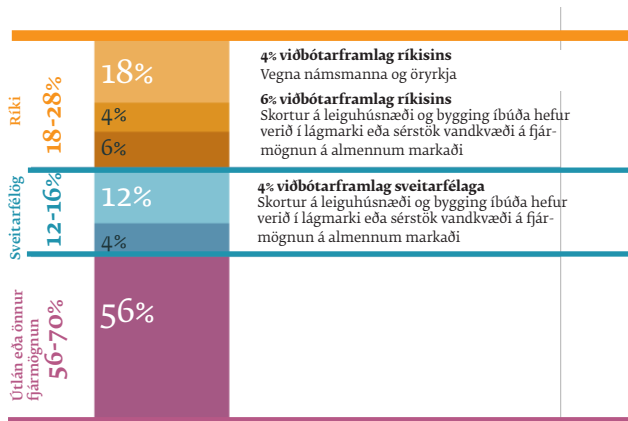


Úthlutun stofnframlaga

Íbúðalánasjóður sér um úthlutun á stofnframlögum ríkisins til almennra íbúða. Markmiðið með þeim er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Við mat á umsóknum er lögð sérstök áhersla á nýbyggingar til að fjölga leiguíbúðum á markaði. Auk þess er horft til þess að íbúðir séu á svæðum þar sem þörf er fyrir leiguíbúðir fyrir leigjendur undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Áhersla er lögð á hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar, skapandi og hugvitssamlegar lausnir og góða hönnun í því skyni að lækka byggingarkostnað. Þá þarf að líta til þess að íbúðir uppfylli þarfir íbúa á hverju svæði og mismunandi þarfir ólíkra hópa. Einnig þarf að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og huga að félagslegri blöndun.

Síðari úthlutun 2018

Íbúðalánasjóður auglýsti eftir umsóknum um stofnframlög ríkisins fyrir árið 2018 og rann umsóknarfresturinn út 31. október síðastliðinn. Aldrei hafa fleiri umsóknir borist en heildarfjárhæðin sem sótt var um var tæplega 6 milljarðar króna. Stofnframlög ríkisins eru 18% af stofnvirði íbúða en mögulegt er að fá 6% viðbótarframlag á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki. Þar að auki er hægt að fá 4% viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga, húsnæðis fyrir námsmenn og húsnæðis sem ætlað er öryrkjum. Sótt var um 5,4 milljarða vegna 18% grunnstofnframlags ríkisins, tæplega 600 milljónir vegna 4% viðbótarframlags og rúmar 22 milljónir í formi 6% viðbótarframlags.



35 umsóknir bárust um stofnframlög

Alls bárust 35 umsóknir en þar af teljast 10 vera leiðréttingarumsóknir frá fyrri úthlutunum. Umsækjendur voru 11 talsins og sótt var um framlög til byggingar og kaupa á alls 976 íbúðum, þar af til kaupa á 216 íbúðum og byggingar 760 nýrra íbúða. Áætlað stofnvirði verkefnanna er tæpir 30 milljarðar króna. Flestar umsóknir taka til höfuðborgarsvæðisins en næstflestar umsóknir komu vegna nýbygginga á Suðurnesjum.

Lykiltölur húsnæðisbóta

	Okt. 2018
Heildarfjárhæð greiðslna*	489.647.975 kr.
Fjöldi umsókna að baki greiðslum	15.168
Meðaltal tekna sem voru notaðar í útreikningi	379.341 kr.
Meðaltal eigna sem voru notaðar í útreikningi	854.535 kr.
Meðalfjárhæð húsnæðisbóta	32.282 kr.
Meðalleigufjárhæð	129.855 kr.

Greiðslur húsnæðisbóta

	Október	Janúar-okt.
2018	489.647.975 kr.	4.908.585.610 kr.
2017	426.678.769 kr.	4.361.051.084 kr.

Greiðsla húsnæðisbóta

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. Í lögum um húsnæðisbætur eru grunnfjárhæðir húsnæðisbóta skilgreindar með tilliti til fjölda heimilismanna.

Þættir sem hafa áhrif á útreikninginn og geta skert grunnfjárhæð eru skattskyldar tekjur, nettó eignir allra heimilismanna, 18 ára og eldri, og leigufjárhæð. Óskertar mánaðarlegar bætur eru 32.460 kr. fyrir einstakling. Ef um er að ræða tvo heimilismenn nema bæturnar 42.931 kr. og 50.261 kr. fyrir þrjá. Séu heimilismenn fjórir eða fleiri nema óskertar bætur 54.449 kr. á mánuði.

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í október var rúmlega 489,6 milljónir kr. sem er 2,3% aukning frá því í september. Á fyrstu tíu mánuðum ársins 2018 voru greiddar húsnæðisbætur 12,6% hærri en á sama tímabili árið áður. Fjöldi umsókna að baki húsnæðisbótageiðslum í október 2018 var 15.168 og greiddar bætur námu að meðaltali um 32.282 kr.



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

11. desember 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.