

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Húsnæðisþing 2017-Skráning hafin](#)

[Samráðsfundur Íbúðalánasjóðs og sveitarfélaganna á landsbyggðunum](#)

[Hægir á hækkunum en lækkanir ekki í auglýsingu](#)

[Færri kaupsamningar í sumar en í fyrrasumar](#)



Fasteigna- markaður



Þróun fasteignaverðs

Vísbendingar eru um að hægja sé á hækkunum íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Hækkunartaktur vísitölu íbúðaverðs náði þar hámarki í maí þegar fasteignaverð hafði hækkað um 23,5 prósent á einu ári. 12 mánaða hækkunartakturinn í ágúst var aftur á móti 19,1%.

Miklar hækkanir fasteignaverðs að undanfögnu eiga sér sínar skýringar. Aukning kaupmáttar, lækkun vaxta íbúðalána og skortur á nýjum íbúðum eiga hvert um sig sinn þátt í að kynda undir verðhækkunum á fasteignamarkaði undanfarin misseri. Hækkunin er þó verulega umfram þróun helstu undirliggjandi stærða.

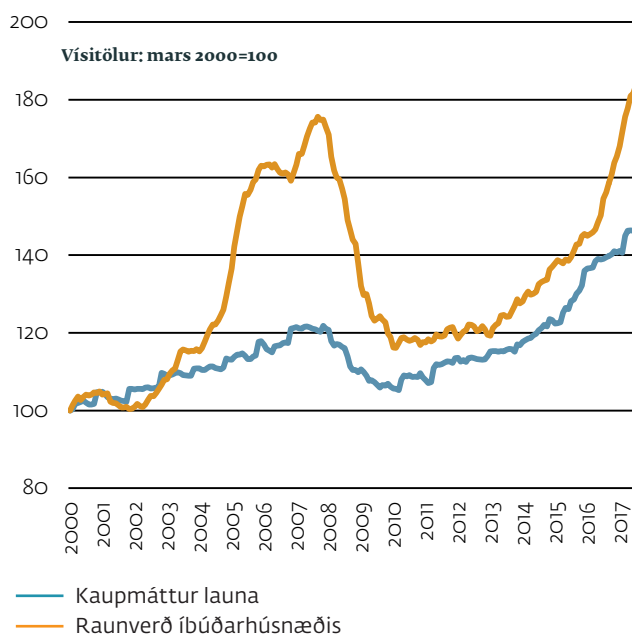
Að mati hagdeildar Íbúðalánasjóðs eru auknar líkur á að smám saman fari að draga úr verðhækkunum á fasteignamarkaði á næstu misserum, sér í lagi ef framboð fasteigna eykst í takti við þær áætlanir sem sést hafa að undanfögnu.

Fasteignaverð eftir landsvæðum

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur nú þróað aðferðafræði við að reikna verðvísitölu íbúða fyrir einstök landsvæði. Sú aðferðafræði er í grunninn sú sama og Þjóðskrá notar til að reikna út vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Hún er þó sérstaklega hönnuð til að gagnast við mælingar á íbúðaverði í minni sveitarfélögum og svæðum þar sem eru lítil viðskipti.

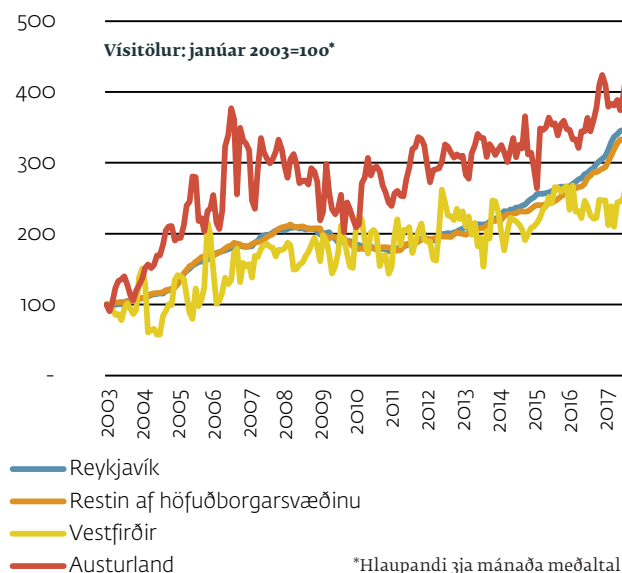
Eins og sjá má á mynd hér til hliðar eru talsvert meiri sveiflur í þróun fasteignaverðs á minni markaðssvæðum en á höfuðborgarsvæðinu. Gera má ráð fyrir að það sé að hluta til vegna sveiflna í efnahagsaðstæðum á þeim svæðum og að hluta til vegna færri undirliggjandi kaupsamningum en á höfuðborgarsvæðinu. Rétt er að geta þess að vaxandi óvissa er ætíð til staðar um þróun fasteignaverðs á hverjum tíma eftir því sem færri

Raunverð húsnæðis og kaupmáttur launa



Heimild: Hagstofa Íslands

Þróun í vísitölu fasteignaverðs eftir svæðum

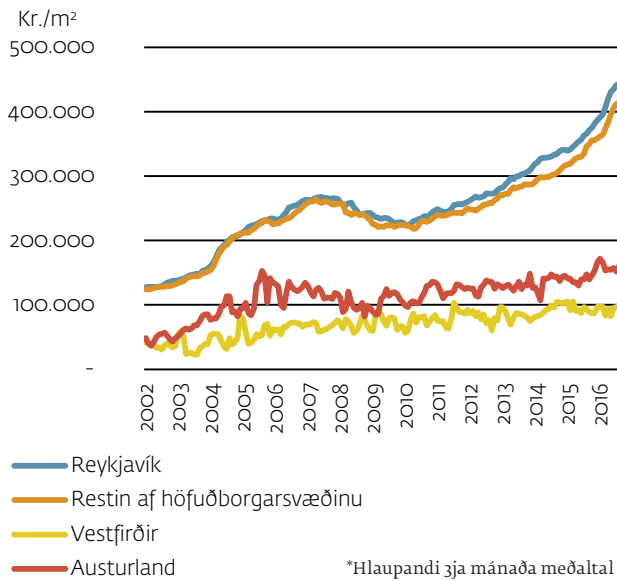


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagdeild ÍLS

Fasteigna- markaður



Vegið fermetraverð eftir svæðum*



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagdeild ÍLS

Fasteignaverð eftir landsvæðum (frh.)

kaupsamningar liggja að baki hverri mælingu.

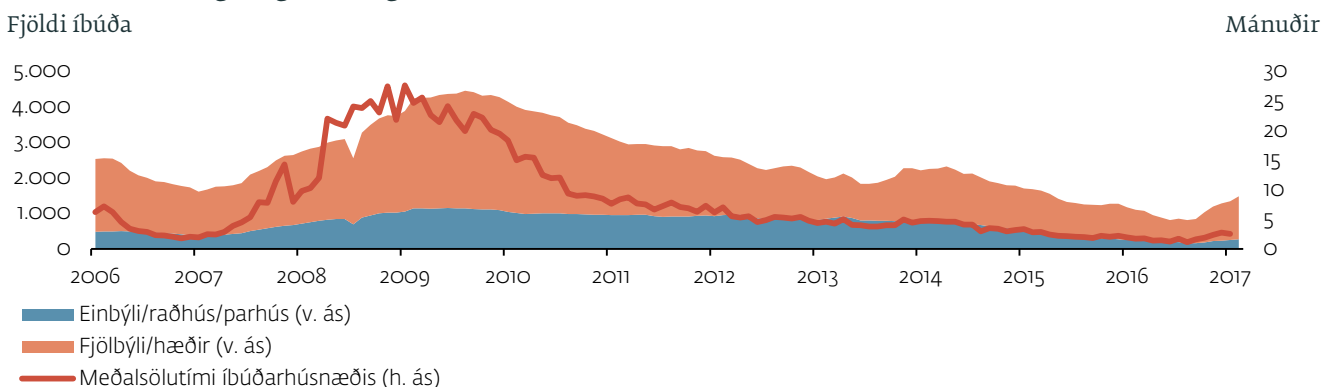
Frá áramótum 2002-2003 hefur íbúðaverð á Vestfjörðum hækkað nokkuð jafnt og þétt en þó talsvert minna en á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðaverð á Austurlandi tók kipp þegar stóriðjuframkvæmdir þar stóðu sem hæst, en lækkaði svo nokkuð og er nú á svipuðum slóðum að nafnvirði og þegar það var hæst árið 2006.

Ef horft er til vegins fermetraverðs eftir svæðum kemur hins vegar fram, líkt og sést á mynd hér til hliðar, að um er að ræða talsvert ólík markaðssvæði. Mismunur á meðal fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu og minni markaðssvæðum á landinu hefur almennt farið vaxandi frá árinu 2011. Rétt er þó að geta þess að sá mismunur hefur einnig farið vaxandi innan mismunandi hverfa á höfuðborgarsvæðinu og sú þróun er oft ólík innan hvers svæðis á landsbygginni.

Fasteignir til sölu

Fjöldi fasteigna á söluskrám fasteignasala náði sínu lægsta gildi sem mælingar ná yfir í janúar síðastliðnum þegar einungis um 800 íbúðir voru skráðar á söluskrá yfir landið. Hafði fjöldinn þá farið minnkandi frá lokum árs 2014. Samhliða minnkandi framboði fór meðalsölutími íbúðarhúsnæðis einnig að styttest og var lægsti mældi meðalsölutíminn í mars 2017 kominn niður í fimm vikur. Frá þeim tíma hefur framboðið hins vegar tekið nokkuð við sér og hefur meðalfjöldi íbúða í sölu fjölgað upp í um 1.500 nú í september. Meðalsölutími hefur ríflega tvöfaldast frá því í marsmánuði, úr 5 vikum upp í 11 vikur í ágúst síðastliðnum.

Meðalsölutími og magn fasteigna til sölu



Heimild: Seðlabanki Íslands, mbl.is

Leigumarkaður



Leiguverð

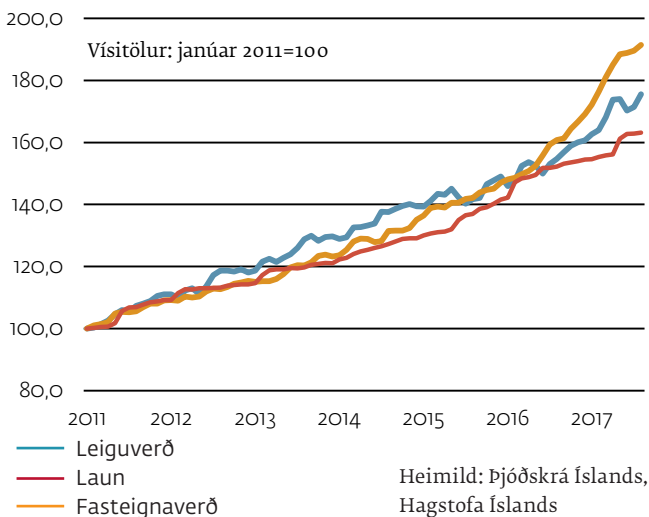
Frá ágúst 2016 til ágúst 2017 hækkaði leiguverð um 13,5% á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma hækkaði kaupverð á fjölbýli um 19% og laun um 7,2% samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá og Hagstofunni.

Á síðastliðnum 12 mánuðum hækkaði leiguverð um 7 prósentustigum hraðar en laun, sem er nokkuð skörp breyting frá þróuninni árin á undan.

Reiknuð ávöxtun af útleigu íbúða sem Þjóðskrá Íslands heldur utan um hefur almennt farið lækkandi frá árinu 2014, samhliða hröðum verðhækkunum á kauphliðinni. Meðalávöxtun leigusala hefur þannig farið stíglækkandi úr 8,3% árið 2014 í um 7,8% í ár.

Þessi neikvæða þróun fyrir þá sem eru á leigumarkaði ýtir enn frekar undir þörf fyrir óhagnaðadrifid kerfi sem býður fólki upp á langtímaleigu í öruggu húsnæði hvernig sem aðstæður markaðarins eru þá stundina.

Þróun leiguverðs og helstu áhrifaliða



Framboð leiguhúsnæðis

Framboð leiguhúsnæðis á almennum leigumarkaði hefur samkvæmt tölum Þjóðskrár yfir þinglýsta leigusamninga farið minnkandi frá árinu 2014.*

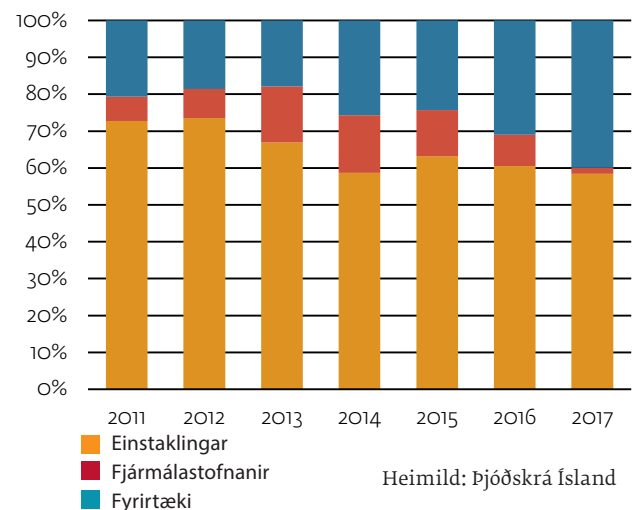
Jafnframt hefur hlutur einstaklinga í hópi leigusala dregist talsvert saman á undanförunum árum, bæði í fjölda íbúða og hvað varðar hlutfall af heildarfjölda leigusala á almennum markaði.

Það sem af er árinu 2017 hefur heildarfjöldi þinglýstra leigusamninga dregist saman um 8,1% frá fyrra ári og þar af fjöldi einstaklinga í hópi leigusala um 11,2%.

Þarna spila eflaust inni bæði dvínandi ávöxtun af útleigu íbúða á almenna leigumarkaðnum og aukning í skammtímaleigu til ferðamanna.

*Til almenns markaðar teljast hér skráðir leigusamningar aðrir en samningar um þjónustuíbúðir aldraðra, námsmannaíbúðir og félagslegt húsnæði.

Hlutfall leigusala á almennum markaði



Lánamarkaður



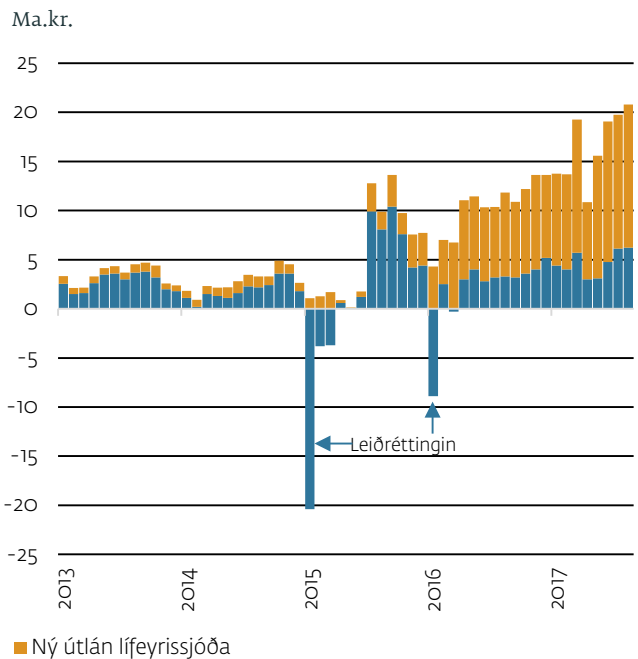
Ný íbúðalán

Heildar mánaðarleg fjárhæð nýrra íbúðalána hefur verið almennt vaxandi frá miðju ári 2015, en stærsti sögulega skráði mánuður í nýjum íbúðalánnum var í nýliðnum ágúst mánuði. Fjárhæð nýrra íbúðarlána þann mánuðinn nam um 21 milljarði króna.*

Fyrstu fjóra mánuði þessa árs var fjárhæð nýrra útlána lífeyrissjóðanna til sjóðsfélaga um 40,5 milljarðar króna en frá maí til ágúst nam sú fjárhæð tæpum 55 milljörðum króna. Því var enn kröftugur vöxtur í útlánnum lífeyrissjóðanna í sumar.

* Að frádregnum uppgreiðslum á eldri lánnum innlánastofnana og ÍLS. Upplýsingar um uppgreiðslur af eldri lánnum lífeyrissjóðanna eru sem stendur ekki aðgengilegar og eru því ekki inn í þessum tölum.

Ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila



■ Ný útlán lífeyrissjóða

■ Hrein ný útlán innlánastofnana og ÍLS

Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild ÍLS



Lánamarkaður



Íbúðalán heimilanna

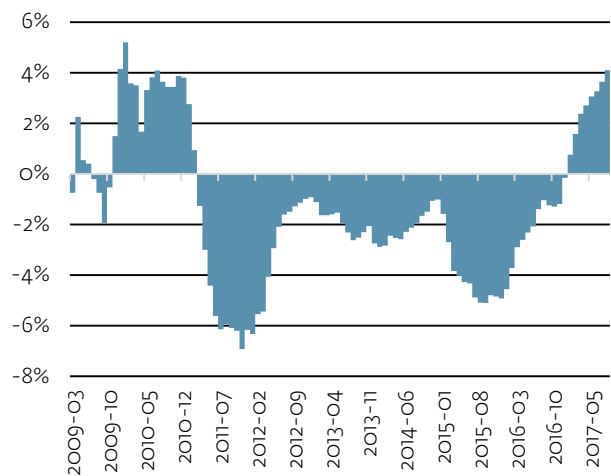
Ef horft er til þróunar í heildarstöðu útlána til heimilanna með veð í íbúð kemur fram að árleg aukning í þeim hluta af skuldastöðu heimilanna hefur ekki mælst hærrí að raunvirði en nú er frá byrjun ársins 2010.¹

Eins og sjá má af meðfylgjandi mynd hefur orðið skýr viðsnúningur í þróun íbúðaskulda heimilanna undanfarin misseri. Í janúar 2016 höfðu íbúðaskuldir að raunvirði lækkað um 3,5% á einu ári en í ágúst höfðu þær hækkað um 4,4%.

Ef horft er til tegundar íbúðalána heimilanna er hlutfall óverðtryggðra lána nú um 16% af heildarlánnum og verðtryggð lán um 84%. Á sama tíma árið 2015 var það hlutfall um 14% óverðtryggð lán á móti 86% verðtryggðra.

¹Að teknu tilliti til uppgjöra tengdum föllnu bönkunum.

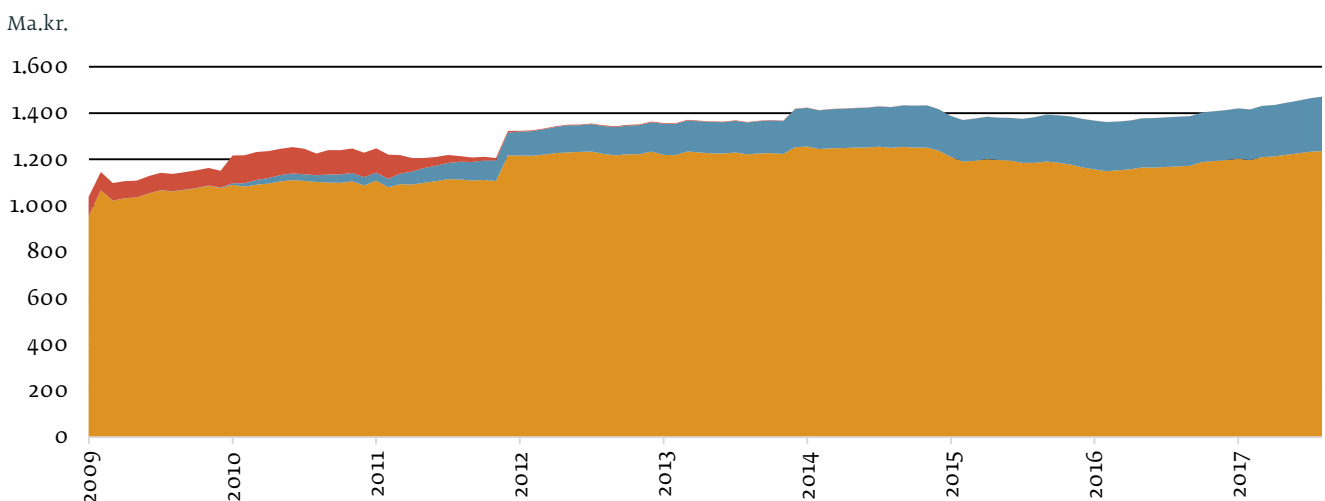
Ársbreyting í heildarstöðu íbúðarlána heimila að raunvirði*



*hlaupandi 3ja mánaða meðaltal á föstu verðlagi

Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagdeild ÍLS

Þróun í heildarstöðu útlána til heimila með veð í íbúð fram til september 2017*



*Staða útlána í lok hvers mánaðar á nafnvirði. Ekki eru hér tilteknar skuldir sem voru í eigu slitabúa fallinna fjármálafyrirtækja á tímabilinu 2008-2013

■ Verðtryggð útlán
■ Óverðtryggð útlán
■ Lán í erlendum gjaldmiðlum

Heimild: Seðlabanki Íslands

Byggingamarkaður



Umsvif byggingamarkaðarins

Vaxandi umsvif byggingamarkaðarins eru vel greinanleg frá árinu 2015 í opinberum tölum yfir veltu byggingageirans og fjárfestingum í íbúðahúsnæði.

Á myndinni hér til hliðar má sjá veltuþróun í þeim atvinnugreinaflokki sem best lýsir þróun byggingageirans hér á landi. Um er að ræða tveggja mánaða veltutölur skv. virðisaukaskattsskýrslum (án VSK). Nýjustu tölur ná yfir maí-júní 2017.

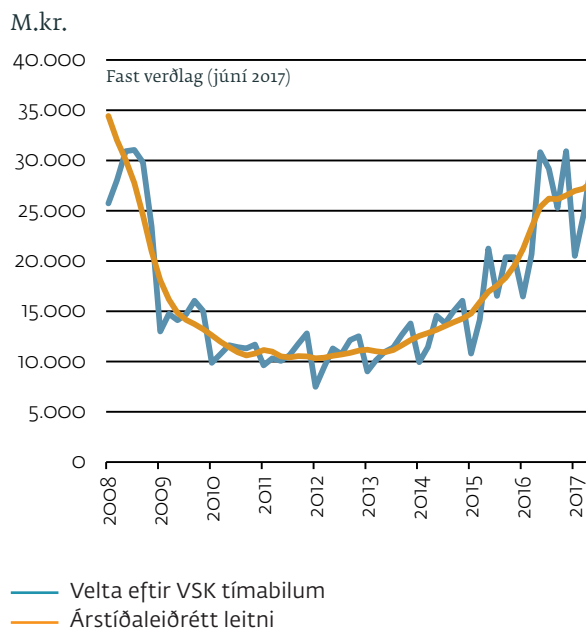
Í tölum yfir veltu byggingageirans er talsvert sterk árstíðasveifla, líkt og gera má ráð fyrir eftir eðli atvinnugreinarinnar. Því er rétt að horfa til árstíðaleiðréttrar veltu til að greina þróun byggingageirans undanfarið. Þær tölur benda til 25% veltuaukningar á fyrri hluta ársins 2017 og 57% raunaukningar frá sama tímabili ársins 2016.

Starfsmenn í byggingarstarfsemi

Samfara vaxandi umfangs á byggingamarkaðnum hefur fjöldi starfsfólks í byggingageiranum einnig farið fjölgandi. Þó er athyglisvert að sjá í þeim tölum hvað sá fjöldi sem þar starfar er enn fámennur samanborið við síðustu uppsveiflu.

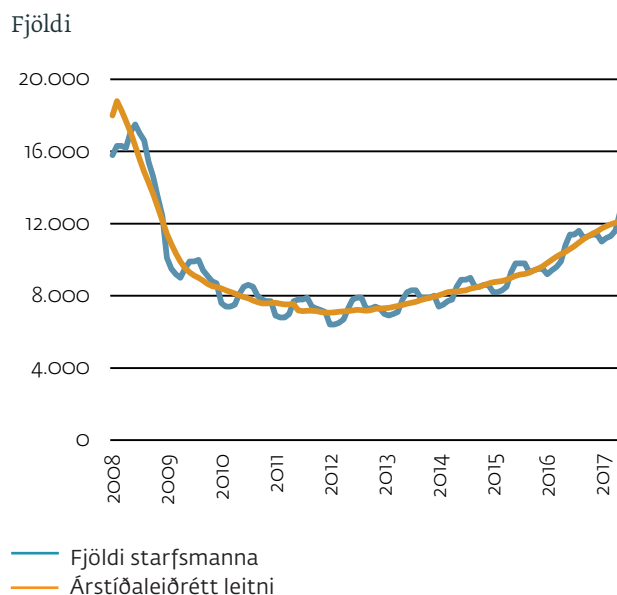
Í sumari voru rúmlega 13.000 starfsmenn á launaskrá við byggingarstarfsemi og manvirkjagerð en á sama tíma árið 2008 var sá fjöldi launþega um 17.500 manns.

Bygging húsnæðis / þróun byggingaverkefna



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagdeild ÍLS

Fjöldi skráðra launþega við byggingarstarfsemi og manvirkjagerð



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagdeild ÍLS

Íbúðalánasjóður



Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í ágúst 2017 námu 338 milljónum króna, en þar af voru 263 milljónir vegna almennra lána. Til samanburðar námu almenn útlán í júlí 199 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var rúmar 13 milljónir króna.

Þróun vanskila útlána*

Í lok ágúst nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga tæpum 1,1 milljarði króna og var undirliggjandi lánavirði 10,5 milljarðar króna eða um 2,7% útlána sjóðsins til einstaklinga. Heimili í vanskilum eru 587 talsins.

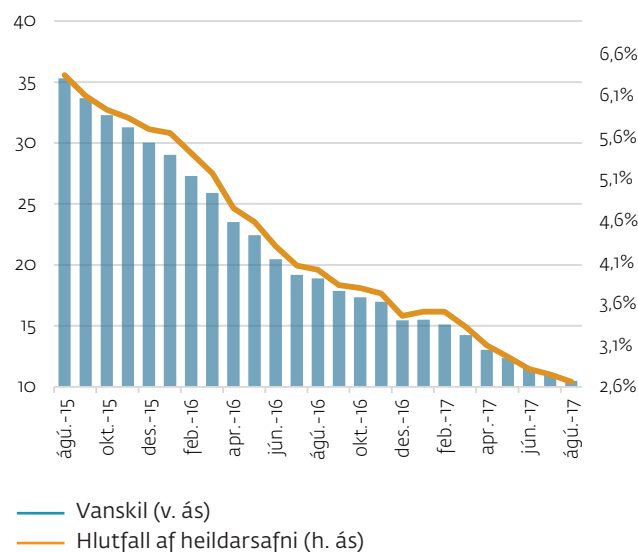
Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 599 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 2,1 milljarður króna. Tengjast því vanskil 1,4% lánafjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok ágúst nam heildarfjárhæð vanskila um 1,7 milljörðum króna og lækkuðu vanskil um tæpar 16 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 2,3% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 3,5% í ágúst 2016.

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

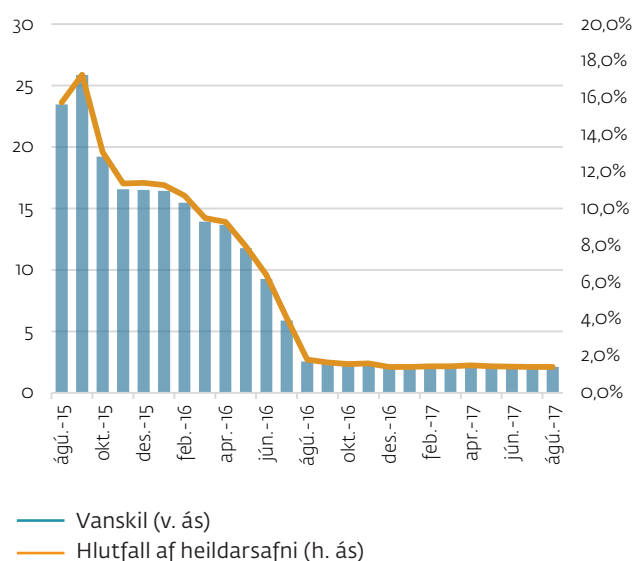
Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK

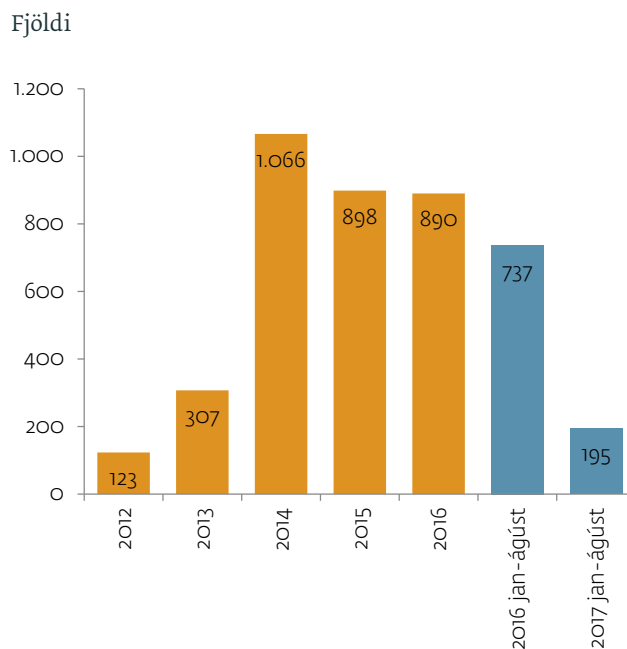


Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok ágúst 2017 átti Íbúðalánasjóður 499 íbúðir. Sjóðurinn seldi 15 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 42 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra.

Í lok ágúst voru 197 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasölum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 263 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 eignum þegar Íbúðalánasjóður eignaðist þær.

Seldar íbúðir



Íbúðir ÍLS eftir landshluta og stöðu í lok ágúst 2017

	Í sölu	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals ágú. '17	Samtals júl. '17
Höfuðborgarsvæðið	36	46	5	3	90	92
Suðurnes	31	82	4	1	118	118
Vesturland	22	35	2	0	59	62
Vestfirðir	16	12	2	0	30	31
Norðurland vestra	5	3	1	2	11	10
Norðurland eystra	19	11	4	2	36	39
Austurland	41	21	0	0	62	63
Suðurland	27	53	11	2	93	98
Samtals	197	263	29	10	499	513



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Guðmundur Sigfinnsson (gudmundurs@ils.is)

Útgáfudagur:

10. október 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.