

Húsnæðismarkaðurinn

Mánaðarskýrsla



Fréttir Íbúðalánasjóðs af húsnæðismarkaði:

[Þörf fyrir húsnæðisuppbyggingu um allt land](#)

[Þörf fyrir 2.200 nýjar íbúðir á ári til 2040](#)

[Hófleg hækkun íbúðaverðs í desember](#)



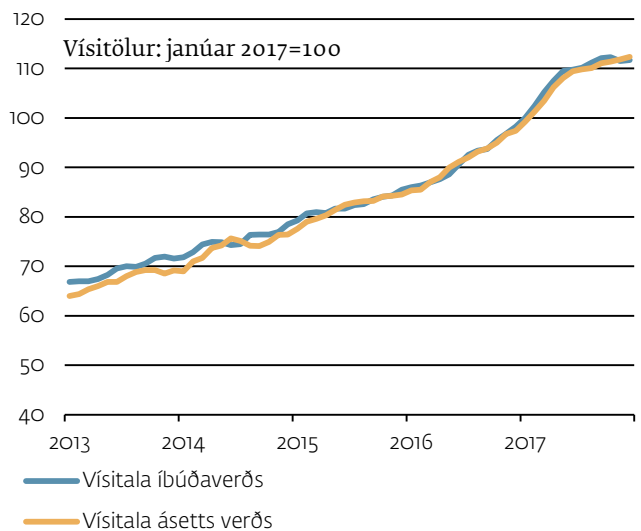
Framboð á eignum til sölu virðist hafa áhrif á verðþróun

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,21% milli mánaða í desember. Tólf mánaða hækkunartaktur vísitölunnar er nú 13,7%. Meginþorri hennar stafar þó af verðþróun á fyrri hluta síðasta árs, en undanfarna sex mánuði hefur vísitalan aðeins hækkað um 1,8%.

Nýjar tölur benda skýrar til þess en áður að verðþróun á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hafi á undanförunum misserum staðið í sterku sambandi við framboð eigna til sölu. Tölurnar sýna með skýrari hætti en áður að framboð íbúða sem settar voru í sölu staðnaði eða dalaði lítillega síðasta vetur á sama tíma og miklar hækkningar urðu á bæði ásettu verði og söliverði eigna. Eins og áður hefur komið fram fjölgaði viðskiptum á eignum yfir ásettu verði verulega á þessum tíma.

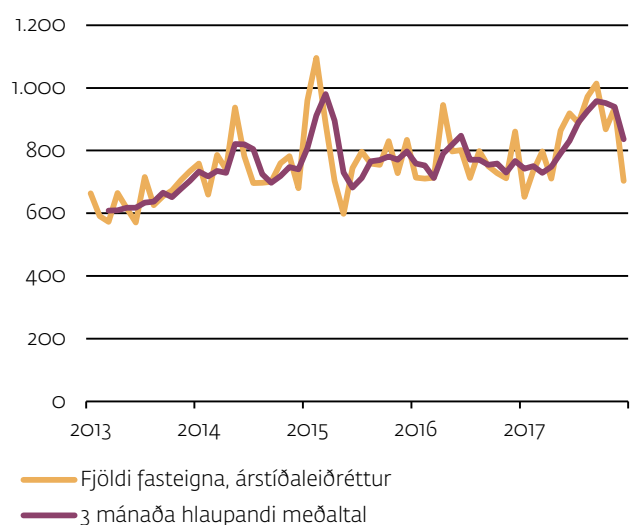
Nýskráningum á eignum til sölu fjölgaði síðan mikið síðasta sumar á sama tíma og talsvert hægði á hækkunum bæði á ásettu verði og söliverði íbúða. Leiða má að því líkur að skráningum á eignum til sölu hafi að hluta til fjölgað þar sem íbúðaeigendur hafi hugsað sér til hreyfings í kjölfar mikilla verðhækkana. Á síðustu mánuðum nýliðins árs voru nýskráningar íbúða til sölu áfram fleiri en á sama tíma 2016, að desember undanskildum. Gögn Fasteignaleitar benda til þess að um 900 fasteignir hafi verið skráðar til sölu á höfuðborgarsvæðinu í nóvember 2017 borið saman við 690 fasteignir í nóvember 2016. Einhver hluti þessara auglýsinga er þó vegna atvinnuhúsnæðis.

Ásett verð og söliverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu



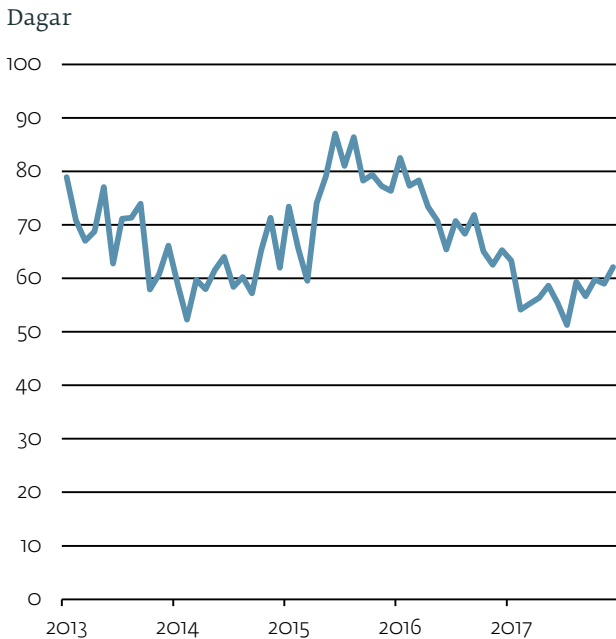
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Lítil hluti gagna um ásett verð, eða um 5% hverju sinni, byggir á auglýsingum um aðrar fasteignir en íbúðir.

Fjöldi fasteigna sem koma á sölu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Lítil hluti auglýstra fasteigna, eða um 5% hverju sinni, eru aðrar fasteignir en íbúðir.

Meðalsölutími á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Fasteignaleit, hagdeild Íbúðalánasjóðs.
Meðaldagafjöldi milli nýjustu fasteignaauglýsingar og undirritunar kaupsamnings.

Meðalsölutími eykst, en aðeins lítillega

Samhliða þeirri þróun sem lýst var hér að ofan hefur viðskiptum á eignum yfir ásettu verði fækkað verulega. Gögn frá Þjóðskrá og Fasteignaleit benda til þess að þau hafi verið um 8% allra fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu í desember og hefur þetta hlutfall ekki verið jafnlágt síðan í janúar 2015. Íbúðir á höfuðborgarsvæðinu seldust að meðaltali undir ásettu verði í desember, eða um 3,1%, og hefur þessi munur ekki verið jafnmikill síðan í janúar 2016.

Samandregið benda þessar tölur til þess að sviptingar á framboðshlið fasteignamarkaðarins hafi haft talsvert að segja um verðþróun á markaðnum á nýliðnu ári. Svo virðist sem aukið framboð eigna á seinni helmingi síðasta árs hafi slegið á verðhækkunar. Það eru þó ekki endilega nýjar íbúðir sem um ræðir, heldur eiga tölurnar hér að ofan við um allar fasteignir sem skráðar eru til sölu.

Eftirspurn virðist áfram vera mikil, sem sést á því að meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefur aðeins aukist lítillega undanfarna mánuði þrátt fyrir aukið framboð. Þá virðist þessi þróun ekki hafa haft mikil áhrif á ásett verð íbúða á höfuðborgarsvæðinu, enn sem komið er. Vísitala ásetts verðs, sem er í þróun hjá hagdeild, hefur þannig hækkað með svipuðum takti og vísitala íbúðaverðs undanfarna mánuði, eins og sjá má á mynd hér að framan.¹

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

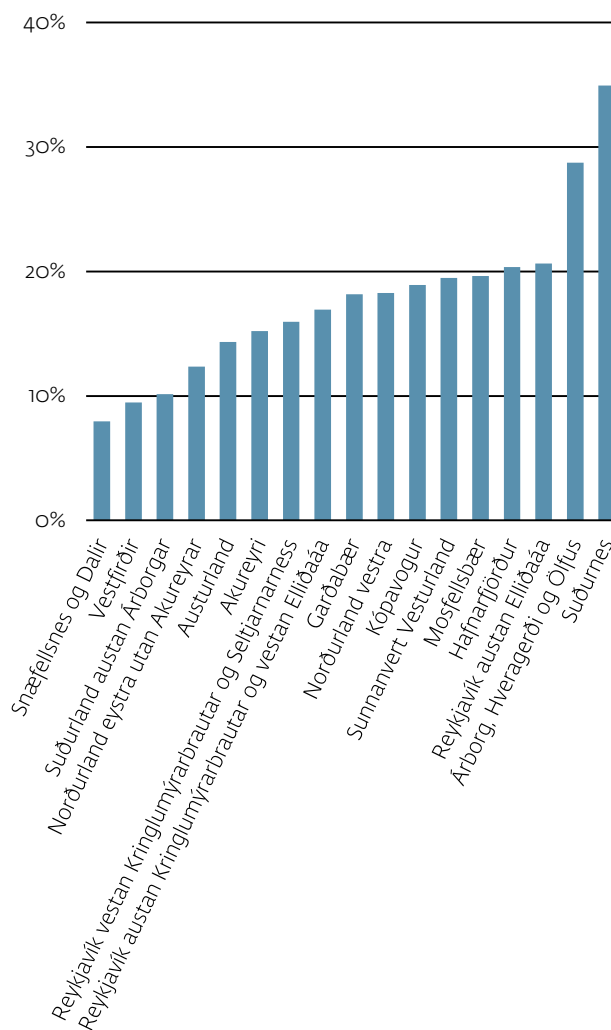
Þróun íbúðaverðs eftir markaðs- svæðum árið 2017

Nú þegar gögn um íbúðaviðskipti allt árið 2017 liggja fyrir má sjá að þróun íbúðaverðs hefur verið með mismunandi hætti eftir sveitarfélögum og landssvæðum á liðnu ári. Myndin hér til hliðar sýnir hversu mikið íbúðaverð á öllu árinu 2017 hækkaði miðað við allt árið 2016. Eins og áður hefur komið fram hækkaði íbúðaverð mjög mikið síðasta vetur og vor, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Hins vegar hægði verulega á verðhækkunum seinni hluta ársins 2017.

Eins og sjá má á súluritinu hér til hliðar var hækkun íbúðaverðs milli árána 2016 og 2017 kröftugust á svæðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og í jaðri þess.¹ Langmest var hækkunin á Suðurnesjum þar sem íbúðaverð var að meðaltali 35% hærra árið 2017 en árið 2016, en það er nánast því fordæmalaus hækkun á einu ári. Í Árborg, Hveragerði og Ölfusi var verðið að meðaltali 29% hærra, sem er einnig mjög mikil hækkun. Í Hafnarfirði, Mosfellsbæ, úthverfum Reykjavíkur og á sunnanverðu Vesturlandi (m.a. Akranesi og Borgarbyggð) hækkaði verð um 20 prósent.

Hækkun íbúðaverðs mældist minnst á nokkrum markaðssvæðum á landsbyggðinni, sem ekki eru í næsta nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Þessi svæði eiga flest það sameiginlegt að þar er fasteignamarkaðurinn ekki jafnvirkur eins og á höfuðborgarsvæðinu og verðþróun hefur ekki verið jafnnæm fyrir hagsveiflum.

Hækkun íbúðaverðs milli 2016 og 2017 eftir markaðssvæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs.

¹ Íbúðaverð er hér mælt með vísitölu hagdeildar sem byggir á þriggja mánaða hlaupandi, vegnu meðaltali fermetraverðs í fjórum flokkum íbúða. Meðaltalið er vegið eftir vægi flokka íbúða í viðskiptum undanfarinna 12 mánaða.

Leigumarkaður

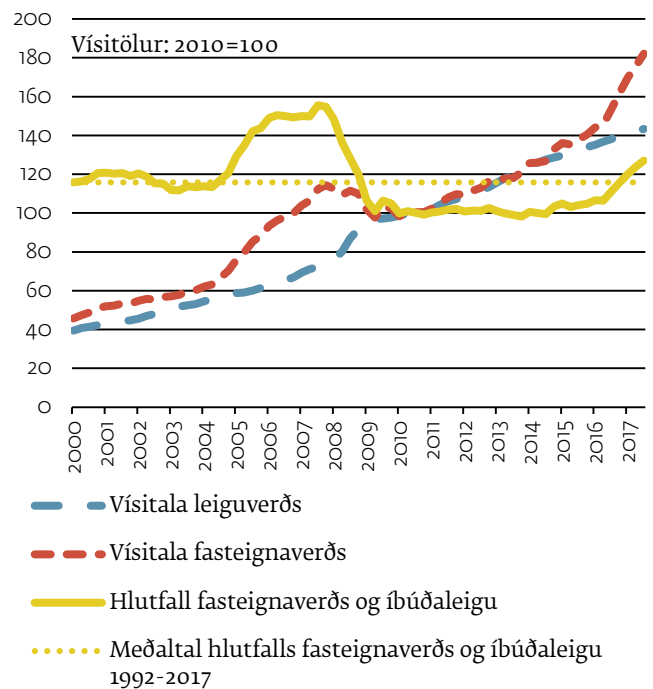
Samanburður á fasteigna- og íbúðaleigumarkaðnum

Algeng leið til að greina þróun og samanburð á milli fasteigna- og leigumarkaðarins er að reikna út samræmt hlutfall á milli þessara tveggja afar tengdu markaða. Það hlutfall (e. price to rent ratio) er nánar tiltekið skilgreint sem hlutfall almenns íbúðaverðs á tilgreindu svæði og þeirra árlegu leigutekna sem hægt er að afla af þeim íbúðum á almennum leigumarkaði.

Þróun á markaðsverði húsnæðis fylgir að öllu jöfnu, a.m.k. til meðallangs tíma, öðrum helstu efnahagsvísnum hagkerfisins (m.a. atvinnustigi, kaupmætti ráðstöfunartekna, vaxtastigi og íbúðafjárfestingum). Ef fasteignaverð er hins vegar komið langt umfram þær tekjur sem vænta má að hægt sé að afla af þeirri fjárfestingu með hliðsjón af vaxtastigi, má reikna með því að verðið muni með tímanum þróast á þann hátt að hlutfall fasteignaverðs og íbúðaleigu snúi aftur að sínu sögulega jafnvægi.

Þess vegna eru auknar líkur á að fasteignaverð fari lækandi eða hækki a.m.k. ekki eins mikið og leiguverð ef umrætt hlutfall er komið hátt yfir sitt sögulega meðaltal. Ef þetta hlutfall er hins vegar í sögulegu samhengi óvenju lágt, ætti það með sambærilegum hætti að auka líkur á að fasteignakaup reynist á þeim tímapunkti góð fjárfesting. Hér þarf að vísu einnig að horfa til langtímaþróunar vaxtastigs viðkomandi hagkerfis, en ekki er tekið tillit til fjármagnskostnaðar í þessum samræmda samanburði milli hagsvæða.

Þróun fasteigna- og leiguverðs hérlandis*



Heimild: OECD, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

Þróun hlutfallsins hérlandis og í nágrannaríkjum

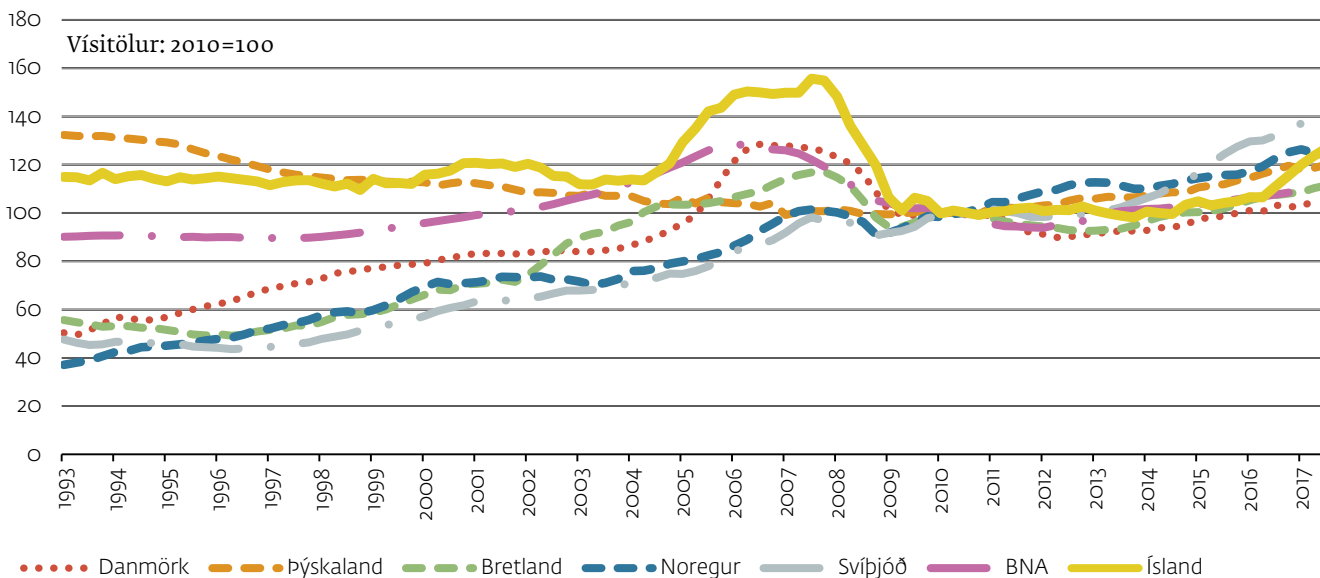
Ef horft er til þróunar þessa hlutfalls hérlandis sést skýrt það mikla markaðslega ójafnvægi sem átti sér stað á umræddum markaði hérlandis, líkt og víða í kringum okkur, á árunum 2005-2007. Ef frá er talið fyrrnefnt tímabil, ásamt eftirmálum þeirrar húsnæðisbólú, hefur hlutfallið milli fasteigna- og leiguverðs verið fremur stöðugt hérlandis í gegnum tíðina. Undanfarin tvö ár hefur það þó leitað nokkuð skarpt upp á við og frá ársbyrjun 2017 hefur það verið fyrir ofan sögulegt meðaltal árunna 1992-2017.

Ef þróun hlutfallsvísitalna fasteignaverðs og íbúðaleigu á Íslandi er skoðuð og borin saman við helstu nágrannaríki má sjá keimlíka leitniþróun víða. Ef Þýskaland er undanskilið er fasteignabólan 2005-2007 nokkuð greinileg í nágrannaríkjunum, en þó

hvergi eins og hérlandis. Einnig er athyglisverð þróun hinnar fyrrnefndu bólu í Svíþjóð og Noregi. En líkt og nokkuð reglulega hefur komið fram í fjölmiðlum á undanfögnu ári hafa áhyggjur af bólumyndun fasteignaverðs í þeim löndum farið vaxandi. Frá árinu 2016 hefur hækkun íbúðaverðs umfram leiguverð verið meiri hér á landi en í samanburðarlöndunum.

Rétt er að geta þess hér aftur að við útreikninga hlutfallsins er ekki tekið tillit til þróunar fjármagns-kostnaðar við íbúðakaup sem skeykir að einhverju leyti samanburðinn milli landa og yfir tíma.

Hlutfallsvísitölur fasteignaverðs og íbúðaleigu á Íslandi og helstu nágrannaríkjum



Heimild: OECD. Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

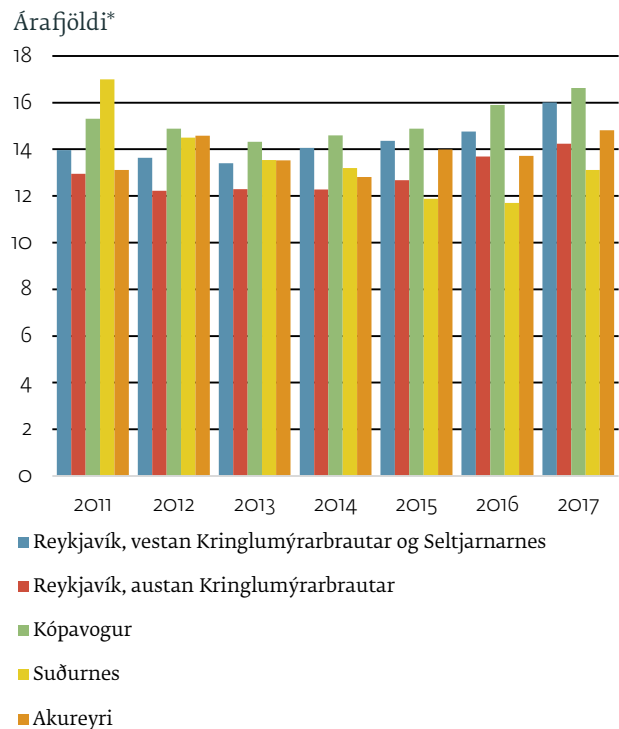
Leigumarkaður

Að eiga eða leigja

Hlutfall húsnæðisverðs og íbúðaleigu er einnig hægt að nýta sem ákveðið viðmið um það hvort skynsamlegra sé fjárhagslega að eiga íbúð eða leigja. Á mynd hér til hliðar er samanburður á hversu mörg ár það tekur meðalleigutekjur að ná upp í meðalsóluverð á 3ja herbergja íbúð á nokkrum svæðum á landinu.

Eins og sjá má út frá þessari einföldu hlutfalls-mælingu hefur það almennt orðið ívið hagstæðara frá árinu 2011 að leigja íbúð fremur en að kaupa, ef undan er skilin þróun þessa hlutfalls á Suðurnesjum af þeim dæmum sem koma fram á mynd hér til hliðar.

Þróun hlutfalls fasteigna- og leiguverðs 3ja herbergja íbúða á mismunandi



*Nánar tiltekið fjöldi ára sem það tekur leigu að greiða upp kaupverð fasteignar miðað við leigu- og fasteignaverð hverju sinni.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs



Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga

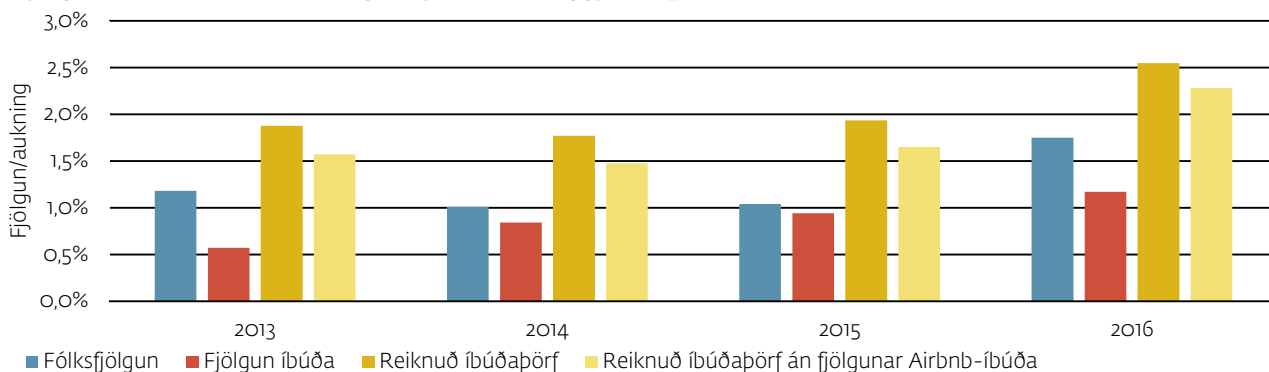
Í skýrslu hagdeildar Íbúðalánasjóðs, sem birt var í lok janúar, kemur fram að uppsöfnuð þörf á nýju íbúðarhúsnæði sé mikil og er talið ólíklegt að uppsafnaður skortur frá 2012 hverfi að fullu á næstu tveimur árum. Þegar horft er á þróun nýbygginga í sögulegu samhengi þarf ekki að fara lengra en áratug aftur í tímann til að sjá miklar sveiflur á íbúðamarkaði. Frá miklu offramboði á íbúðarhúsnæði á árunum 2008-2012 og yfir í sögulegan skort í lok árs 2016.

Þessar miklu sveiflur á húsnæðismarkaði varpa ljósi á mikilvægi þess að bæta áætlanagerð í húsnæðismálum hér á landi. Jafnframt er mikilvægt að kanna hvers konar íbúðir þörf er á og ekki síður hvernig má tryggja að þær komi á markaðinn. Undanfarin ár hefur töluvert verið kallað eftir því að byggðar séu minni og hagkvæmari íbúðir en þeirri þörf hefur ekki verið mætt. Áreiðanlegar upplýsingar um stöðu húsnæðismála í hverju sveitarfélagi fyrir sig, spá fyrir um húsnæðisþörf á komandi árum og langtímaáætlanir um uppbyggingu húsnæðis eru lykilþættir sem stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Íbúðalánasjóður hefur undanfarið ár unnið að því að aðstoða sveitarfélög landsins við gerð húsnæðisáætlana. Tilgangurinn með þeim er að draga fram mynd af stöðu húsnæðismála í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið áætla að mæta húsnæðisþörf heimila, bæði til lengri og skemmri tíma. Þannig má auka gagnsæi varðandi umfang íbúðauppbyggingar og sporna gegn því að offramboð eða framboðsskortur myndist.

Mikilvægt er að læra af þeim mistökum sem gerð voru í síðustu uppsveiflu og eru betri áætlanir lykilþáttur í því að skapa stöðugleika í húsnæðismálum. Fjárfesting í íbúðarhúsnæði er ein stærsta ákvörðun hvers einstaklings eða fjölskyldu á lífsleiðinni og oftar en ekki fer stór hluti af sparnaði heimila í fjárfestingu á íbúð. Miklar sveiflur á húsnæðismarkaði eru því heimilum í landinu áhyggjuefni og er mikilvægt að leggja allt kapp á að stuðla að stöðugleika á þeim markaði.

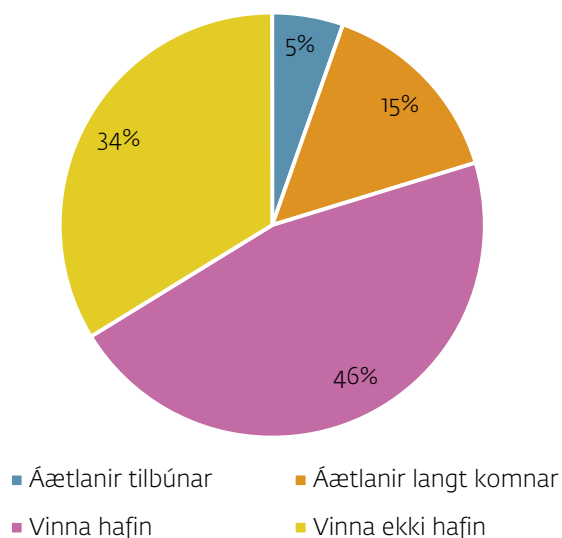
Fjölgun íbúða hefur ekki dugað fyrir undirliggjandi þörf*



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs

*Sbr. umfjöllun í skýrslu Íbúðalánasjóðs „Greining á undirliggjandi íbúðapörf“ sem gefin var út 30. janúar og má nálgast [hér](#)

Staða húsnæðisáætlana hjá sveitarfélögum



Sveitarfélög sem hafa birt húsnæðisáætlun:

- Reykjavíkurborg
- Sandgerðisbær
- Sveitarfélagið Garður
- Hrunamannahreppur
- Rangárþing ytra

Vinna er hafin eða lokið hjá meirihluta sveitarfélaga

Í janúar 2018 höfðu fimm sveitarfélög birt húsnæðisáætlun opinberlega og eru 13 sveitarfélög til viðbótar mjög langt komin með sína áætlun og munu birta hana innan skamms. Því til viðbótar hefur 31 sveitarfélag hafið vinnu við gerð húsnæðisáætlana og stefnir á að birta þær á árinu 2018.

Vonast er til þess að með aðkomu samræmdra húsnæðisáætlana sveitarfélaganna megi ná fram mun áreiðanlegri upplýsingum um stöðu húsnæðismála á landsvísu, áætlaða uppbyggingu og spá um þörf fyrir húsnæði á komandi árum. Með bættu upplýsingaflæði er hægt að móta skýra stefnu í húsnæðismálum, auka stöðugleika á húsnæðismarkaði og koma í veg fyrir að offramboð eða framboðsskortur myndist.

Íbúðalánasjóður



Ný útlán

Ný útlán Íbúðalánasjóðs í desember 2017 námu 199 milljónum króna, allt almenn útlán. Til samanburðar námu almenn útlán í nóvember 345 milljónum króna. Meðalfjárhæð almennra lána var tæpar 12 milljónir króna.

Þróun vanskila útlána¹

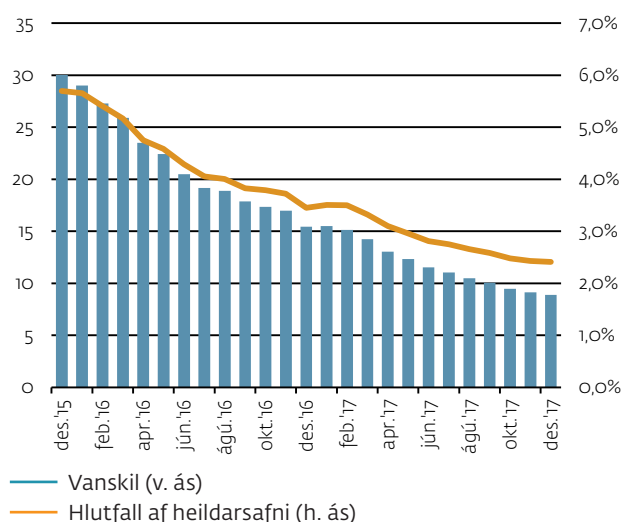
Í lok desember nam fjárhæð vanskila útlána til einstaklinga 896 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 8,9 milljarðar króna eða um 2,4% útlána sjóðsins til einstaklinga.

Fjárhæð vanskila útlána til lögaðila nam 611 milljónum króna og var undirliggjandi lánavirði 2,1 milljarður króna. Tengjast því vanskil 1,4% lána fjárhæðar sjóðsins til lögaðila.

Í lok desember nam heildarfjárhæð vanskila um 1,5 milljörðum króna og lækkuðu vanskil um 32 milljónir króna milli mánaða. Vanskil ná samtals til 2,1% lánasafnsins, en sambærilegt hlutfall var 2,9% í desember 2016.

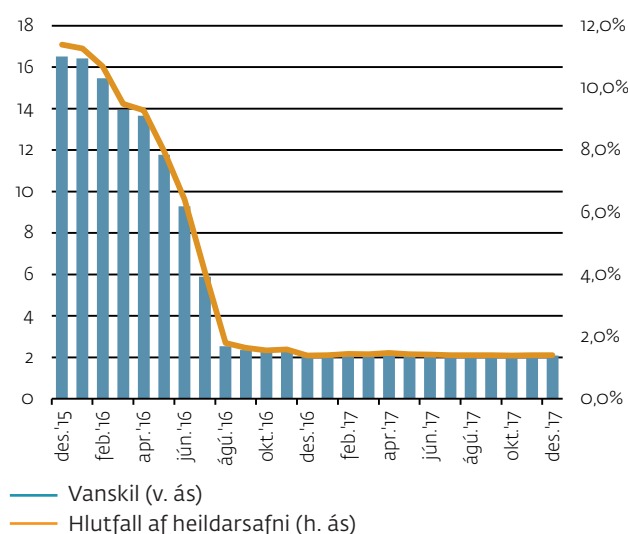
Vanskil einstaklinga

Milljarðar ISK



Vanskil lögaðila

Milljarðar ISK



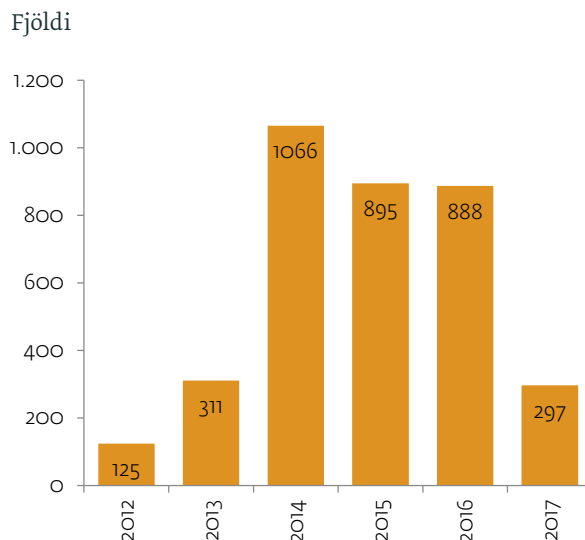
¹ Vanskil flokkast hér sem lán sem hafa verið í vanskilum umfram 90 daga.

Íbúðir Íbúðalánasjóðs

Í lok ársins 2017 átti Íbúðalánasjóður 419 íbúð. Sjóðurinn seldi 21 eign í mánuðinum og bættist ein ný íbúð við eignasafnið. Til viðbótar þeim eignum sem seldar voru í mánuðinum þá hefur Íbúðalánasjóður samþykkt kauptilboð í 53 eignir og vinna nú tilboðsgjafar að fjármögnun þeirra.

Í lok desember voru 170 eignir ÍLS í almennri sölumeðferð hjá fasteignasólum víðsvegar um landið. Þá voru í lok mánaðarins 223 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 árs 2017

	Í söluferli	Í leigu	Auðar	Í vinnslu	Samtals des. '17	Samtals nóv. '17
Höfuðborgarsvæðið	26	40	4	1	71	78
Suðurnes	31	75	3	1	110	113
Vesturland	20	25	0	0	45	51
Vestfirðir	12	12	0	0	24	25
Norðurland vestra	5	3	0	0	8	8
Norðurland eystra	18	10	2	0	30	30
Austurland	34	15	6	0	55	55
Suðurland	24	43	9	0	76	79
Samtals	170	223	24	2	419	439



Íbúðalána sjóður

Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Ólafur Heiðar Helgason (olafurh@ils.is)

Útgáfudagur:

6. febrúar 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.