

Íslandsbanki



Íslenskur íbúðamarkaður

Október 2019

Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér spörin



- Við spáum um 3% árlegri hækkun íbúðaverðs til 2021 og að raunverð svo gott sem standi í stað á sama tímabili.
- Langtímameðaltal fjölda íbúða í byggingu er 2.300 íbúðir. Talning Samtaka iðnaðarins (SI) gerir ráð fyrir um 5.000 íbúðum í byggingu.
- SI gerir ráð fyrir því að 2.265 íbúðir verði fullkláraðar á hverju ári á tímabilinu frá 2019-2022. Nemur það næstum tvöföldun (90% fjölgun) miðað við langtímameðaltal.
- Fullbyggðar íbúðir sem hafa komið inn á markaðinn að meðaltali á ári hverju í núverandi uppsveiflu nema einungis um 950, eða um 21% undir langtímameðaltali og 38% undir meðaltali í síðustu uppsveiflu.
- Hlutfall fullgerðra íbúða af íbúðum í byggingu nemur 38% í núverandi uppsveiflu samanborið við 58% í síðustu uppsveiflu og hefur byggingartími aldrei verið lengri en nú.
- Hlutfall fullgerðra íbúða af íbúðum í byggingu var lægra í Reykjavík (32%) en almennt á höfuðborgarsvæðinu í núverandi uppsveiflu (38%) og hægagangur í byggingaferlinu því meiri í Reykjavík en í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.
- Einungis um 300 íbúðir hafa komið inn á markaðinn í Reykjavík á ári að meðaltali frá og með árinu 2008. Meðalfjölgun íbúða fyrir þann tíma og aftur til 1972 eru um 660 íbúðir árlega, eða rúmlega tvöfalt fleiri íbúðir.
- Aldrei áður hafa fleiri íbúar á höfuðborgarsvæðinu búið í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en nú sem alið hefur af sér aukið álag á gatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Samtök iðnaðarins telja þjóðhagslegan kostnað vegna umferðartafa nema 15 milljörðum á ársgrundvelli.
- Í byrjun apríl á þessu ári höfðu 1.169 aðilar, eða tæplega fimmfalt fleiri, fengið skráð leyfi fyrir heimagistingu en á sama tíma árið 2017 þegar leyfin voru 250.

Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér sporin



- Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu er rúmlega 460 þús. kr. og hefur aldrei verið hærra að raunvirði. Verðið er 9% hærra en þegar það náði hæstu hæðum í síðustu uppsveiflu árið 2007.
- Meðalfermetraverð á landsbyggðinni er 277 þús. kr. og 13% hærra en það var árið 2007 og hefur aldrei verið hærra að raunvirði.
- Meðalfermetraverð á landsbyggðinni var mest 48% lægra en á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2016 en það hefur dregið úr verðmunum eftir nokkuð hraða hækkun húsnæðisverðs á landsbyggðinni á undanförunum árum.
- Frá árinu 2000 hefur raunverð á Suðurnesjum og á Suðurlandi hækkað hraðast allra landshluta, eða 5,4% á ársgrundvelli.
- Raunverð er í hæstu hæðum um þessar mundir og gildir það um alla landshluta að Austurlandi undanskildu, þar sem verðið er nú 0,6% lægra en á árinu 2007.
- Þegar einungis er horft á núverandi uppsveiflu hefur raunverð hækkað mest á Suðurlandi, eða um 7,6%, og minnst á Norðurlandi vestra, eða um 2,2% að meðaltali á ári.
- Í núverandi uppsveiflu (2010–2019) hafa fjölbýli hækkað mest og þá sérstaklega á landsbyggðinni (66%). Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hafa hækkað um 64% á sama tímabili.
- Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkaði langminnst í núverandi uppsveiflu eða um 40%. Sérbýli hafa á sama tíma hækkað um 55% á landsbyggðinni.
- Meðalfermetraverð eigna undir 70 fermetrum á höfuðborgarsvæðinu er rúmlega 572 þús. kr. og hefur aldrei verið hærra að raunvirði. Verð slíkra eigna er 20% hærra en þegar það náði hæst í síðustu uppsveiflu.
- Það hefur aldrei verið eins dýrt að eignast eignir undir 70 fermetrum á Íslandi eins og nú. Í núverandi uppsveiflu hafa slíkar eignir hækkað um 77% á höfuðborgarsvæðinu og 75% á landsbyggðinni, langmest allra eigna.
- Smáíbúðaálag er 24% á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir og hefur aldrei verið hærra.
- Eignir stærri en 210 fermetrar tvöfölduðust að raunvirði á sjö ára tímabili (2000–2007) í síðustu uppsveiflu.

Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér spörin



- Dýrustu íbúðir landsins eru sem fyrr staðsettar í miðbæ Reykjavíkur en þar er meðalfermetraverð um 564 þús. kr. um þessar mundir.
- Miðbæjarálagið er 22% sem stendur. Hæst varð álagið 32% árið 2015 en hefur lækkað síðan sem bendir til þess að álagið hafi náð sársaukamörkum.
- Skuldir heimilanna eru nú um 2.160 milljarðar króna og hafa lækkað um 400 milljarða, eða 16%, frá miðju ári 2008.
- Kaupmáttur launa hefur aukist um 30% frá árinu 2008. Bæði hafa því skuldir heimilanna lækkað og kaupmáttur aukist.
- Hlutfall einstæðra karlmannna sem búa við íþyngjandi greiðslubyrði nemur 10,4% og er rúmlega tvöfalt hærra en hjá einstæðum konum og hjónum eða sambúðarfólki í sömu aðstæðum.
- Lífeyrissjóðir eru nú beinir mótaðilar 21% af skuldum heimilanna og hefur hlutfallið aldrei verið hærra. Hlutfallið hefur rúmlega tvöfaldast frá árinu 2016 (úr 10% í 21%).
- Langstærstur hluti heildarskulda heimilanna er verðtryggður, eða 72%. Óverðtryggð lán fara vaxandi og hafa aldrei verið eins stór hluti af heildarskuldum heimilanna .
- Vaxtaálgögur heimilanna vegna íbúðalána námu 81 ma. kr. á síðastliðnu ári en hefðu getað verið 12 mö. kr. lægri ef gert væri ráð fyrir að öll íbúðalán bæru lægstu vexti sem stóðu til boða á sama tíma.
- Á árinu 2019 hafa stýrivextir verið lækkaðir um 1,25% og við gerum ráð fyrir 25 punkta lækkun fyrir áramót.
- Hrein verðmætaaukning húsnæðiseigenda vegna hækkunar húsnæðisverðs nemur rúmum 1.400 mö. kr. í núverandi uppsveiflu.
- Frá árinu 2010 hefur húsnæðisverð á Íslandi hækkað um 77% og hefur það hvergi innan Evrópu hækkað meira en hér.
- Frá árinu 2010 hafa laun á Íslandi hækkað um 73% og hafa þau hvergi innan Evrópu hækkað meira en hér
- Hlutfall þeirra sem búavið íþyngjandi húsnæðiskostnað, óháð búsetuformi, nemur 6% hér á landi og er hlutfallið hærra í Svíþjóð (8%), Noregi (10%) og Danmörku (15%).

Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér spörin



- Lýðfræðileg þróun hefur aukið eftirspurn eftir íbúðum og þá sérstaklega smærri eignum.
- Lágt atvinnuleysi eykur spurn eftir erlendu vinnuafli sem eykur fólksfjölgun. Niðurstaðan er aukin spurn eftir íbúðarhúsnæði. Þessara áhrifa gætir einna helst á Suðurnesjum þar sem íbúum hefur fjölgað mest allra landsvæða.
- Erfiðara er að kaupa sína fyrstu eign í dag en áður hefur verið miðað við laun. Minni íbúðir hafa hækkað mest að raunvirði síðustu ár og launaþróun unga fólksins hafa verið lægri en annarra aldurshópa.
- Hlutfall fyrstu kaupenda hefur aukist töluvert síðustu ár og var 26% af öllum fasteignakaupum árið 2018. En þó býr enn töluverður fjöldi einstaklinga á aldrinum 25–29 ára í foreldrahúsum, hlutfallslega fleiri en í nágrennaríkjum okkar.
- Um 8.000 hafa nýtt sér úrræði stjórnvalda til fyrstu kaupa. Frá því lögin tóku gildi hefur útgreiðsla séreignasparnaðar verið um 1,7 milljarðar eða um 210 þús.kr. að meðaltali á hvern einstakling. Þá hefur ráðstöfun inná lán numið ríflega 2 milljörðum.
- Leiguverð hefur hækkað töluvert umfram laun á síðustu árum. Frá árinu 2011 hefur vísitala leiguverðs hækkað um 27% og vísitala launa um 19%.
- Hækkun leiguverðs umfram laun leiðir til þess að aðilar á leigumarkaðnum eyða að öðru óbreyttu stærri hluta launa sinna í leigu nú en áður.
- Leigjendur á Íslandi eru talsvert líklegri en eigendur að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað og hefur hlutfallið aukist jafnt og þétt frá árinu 2008.

Hagnýt ráð fyrir húsnæðis kaupendur



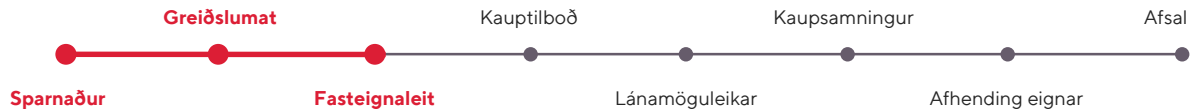
Fasteignaviðskipti eru alla jafna stærstu fjárhagslegu viðskipti sem einstaklingar gera á lífsleiðinni. Því er mikilvægt að afla sér upplýsinga áður en haldið er af stað. Hér eru nokkur ráð hvernig er best að hefja ferlið.

Sparnaður – Gott er að hefja reglulegan sparnað sem fyrst til að eiga fyrir útborgun þegar kemur að kaupum á fyrstu íbúð. Það er alltaf gert ráð fyrir að kaupendur að fyrstu eign eigi að minnsta kosti 10% af eigin fé við kaup á fasteign. Þá er ráðlagt að huga snemma að séreignarsparnaði en hann má nýta skattfrjálst sem útborgun í fyrstu fasteign. Með séreignarsparnaði færðu 2% launahækkun frá vinnuveitenda og á móti leggur þú til 2-4% af þínum launum. Að nýta séreignarsparnaðinn getur því verið ein leið sem hjálpar til við að spara fyrir útborgun.

Greiðslumat – Láttu greiðslumat vera eitt það fyrsta sem þú gerir þegar kaup eru farin að verða möguleiki. Greiðslumat felur í sér ítarlega skoðun á fjárhagsstöðu viðkomandi og

gefur góða mynd af því hversu dýra eign viðkomandi getur keypt, hver greiðslugeta hans er og hve hátt lán hann getur tekið. Matið er þannig sett fram að það á að stuðla að skynsamri og upplýstri lánaákvörðun, komi til þess. Umtalsverðar breytingar hafa verið á greiðslumatsferlinu með tilkomu rafrænna skilríkja. Nú er hægt að sækja um fullgilt greiðslumat á nokkrum mínútum hjá mörgum lánveitendum.

Fasteignaleit – Þegar viðkomandi þekkir greiðslugetu sína og hefur safnað nægu eigin fé er hægt að hefja hið eiginlega ferli, að kaupa fasteign. Gefðu þér tíma til að skoða íbúðir og fáðu á tilfinninguna hvaða verð þér finnst sanngjarnt. Skoðaðu íbúðina í eigin persónu því ljósmyndir gefa oft skakka mynd. Gott er að gefa sér góðan tíma til að skoða eignir og jafnvel fara á mörg opin hús til að fá tilfinninguna fyrir markaðnum.



Þekking á ferlinu mikilvæg fyrir kaupendur



Kauptilboð - Þegar viðkomandi hefur fundið eignina sem hentar er gert formlegt kauptilboð í hana. Kauptilboð er gert í samráði við fasteignasalann og hann á að vera bæði kaupandanum og seljandanum til halds og trausts. Það sem þarf að hafa í huga við þessar aðstæður er að tilboð í íbúðarhúsnæði er bindandi og er því í flestum tilfellum skynsamlegt að setja fyrirvara um fjármögnun, ástandsskoðun eða sölu á fyrri eign eigi það við. Fyrir langflestu skiptir ástand fasteignar miklu máli og því mikilvægt að fólk fái góða mynd af því áður en formlegt kauptilboð er gert. Það getur verið gott að fá fagaðila til að skoða ástand eignarinnar þar sem oft er um að ræða galla sem ekki eru augljósir við fyrstu sýn eða á yfirborðinu.

Lánamöguleikar - Mikilvægt er að skilja muninn á verðtrygðu og óverðtrygðu húsnæðisláni svo hægt sé að taka upplýsta ákvörðun um lánamöguleika. Við val á láni er æskilegt að lántakendur myndi sér skoðun á því hvert markmið þeirra er. Er t.d. ætlunin að byggja upp eigið fé í fasteigninni eða hafa lægri og viðráðanlegri mánaðarlegar

afborganir. Einnig fer það eftir greiðslumatinu hvort bæði lánin séu valmöguleiki fyrir viðkomandi en óverðtryggt lán krefjast hærri greiðslubyrði.

Kaupsamningur - Ef seljandi samþykkir kauptilboðið jafngildir það kaupsamningi. Löggiltur fasteignasali boðar bæði seljandann og kaupandann til fundar þar sem farið er yfir helstu atriði eins og greiðslutilhögun, afhendingu eignar og fleira. Að lokum er kaupsamningur undirritaður.

Afhending eignar og afsal - Afhending eignar fer eftir samkomulagi við kaupsamning og eru tímamót í lífi margra enda sá tímamunktur sem beðið hefur verið lengi eftir. Afsal er oftast eftir að kaupandi hefur fengið íbúðina afhenta og getur séð hvort einhverjir leyndir gallar séu í íbúðinni. Þegar kemur að afsali boðar fasteignasali bæði seljanda og kaupanda á fund þar sem lokagreiðslan er oftast greidd og afsal undirritað. Þá er öllum viðskiptum vegna íbúðarinnar formlega lokið.



Dulinn kostnaður við húsnæðis kaup

Við kaup á íbúð gleyma oft margir að gera ráð fyrir svokölluðum duldu kostnaði. Það er oft kostnaður sem er óljós við kaup á íbúð og þá sérstaklega fyrir þá sem eru að kaupa í fyrsta skipti. Svokallaður dulinn kostnaður getur numið hundruðum þúsunda.

Stimpilgjald greiðist samhliða kaupsamningi og greiðir kaupandi 0,8% af fasteignamati. Ef fasteignamat eignarinnar er t.d. 30 milljónir er stimpilgjaldið 240 þús. kr. Fyrsti kaupandi greiðir lægra stimpilgjald eða 0,4% sem nemur 120 þús. kr. af sömu eign.

Lántökugjald er mismunandi eftir lánastofnunum en er oftast á bilinu 50–70 þús. kr. Hjá sumum lánastofnunum eru engin lántökugjöld fyrir fyrstu kaupendur.

Þinglýsingargjöld þarf að greiða fyrir þinglýsingu skjala. Upphæðin er 2.500 kr. á hvert skjal.

Ástandsskoðun getur margborgað sig fyrir kaupendur til að vera vissir um ástand eignarinnar sem verið er að kaupa. Ástandsskoðun kostar sitt og fyrir minni íbúðir getur kostnaður numið um 100 þús. kr.

Þjónustu- og umsýslugjald eru gjöld sem fasteignasölu rukka gjarnan. Inni í þessum kostnaði er ráðgjöf, hagsmunagæsla, umsýslun skjala. Fasteignasölu rukka fast verð sem oftast er í kringum 50–70 þús. kr.

Flutningskostnaður getur verið hár. Oft vill kaupandi mála, kaupa gluggatjöld og standsetja íbúðina á meðan hún er tóm. Einnig þegar að flutningum er komið gæti þurft að leigja flutningabíl og jafnvel kaupa einhver húsgögn inn í nýju íbúðina.

Rekstrarkostnaður eignarinnar er t.d. hiti, rafmagn, vatns- og fráveitugjöld, fasteignagjöld, tryggingar, hússjóður, Netið, sjónvarp og annar viðhaldskostnaður sem þarf að taka til greina við kaup á íbúð.

Efnisyfirlit

— Próun húsnæðisverðs	11
Spáum 3% árlegri hækkun íbúðaverðs til 2021	12
Hátt í helmingi ódýrara húsnæði á landsbyggðinni	13
Smáar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu dýrastar	16
Miðbæjarálagið hækkað undanfarna áratugi	19
— Eftirspurn eftir húsnæði	21
Fjárhagur heimila stendur styrkum stoðum	22
Færri sem glíma við íþyngjandi greiðslubyrði	25
Óverðtryggðar skuldir heimila aldrei meiri	28
Dregur úr hækkunarþrýstingi vegna Airbnb	36
— Framboð húsnæðis	40
Botninum náð í framboði fasteigna?	41
Aldrei meira byggingamagn í pípunum	45
Hægangur, á sérstaklega við í Reykjavík	48
Mun þétting byggðar ná fram að ganga?	50

Efnisyfirlit

— Lýðfræðileg þróun	52
Fólksfjölgun hefur verið umfram nýbyggingar	54
Lýðfræðileg þróun eykur spurn eftir minni íbúðum	55
Erlent vinnuafli vegur þyngst á Suðurnesjum	58
— Fyrstu kaupendur	60
Erfiðara að kaupa fyrstu eign miðað við laun	61
Meðalaldur fyrstu kaupenda hærrí nú en áður	63
Um 8.000 hafa nýtt sér úrræðið til fyrstu íbúðarkaupa	65
— Leigumarkaður	67
Verð á leigumarkaði hækkar umfram laun	68
Helmingur leigjenda telur sig búa við húsnæðisöryggi	70
Um helmingur leigjenda þiggur húsnæðisbætur	73
— Alþjóðlegur samanburður	74
Tvöfalt meiri skuldsetning í Danmörku og Svíþjóð	75
Mestu launahækkunar í Evrópu á Íslandi	77
Samkeppnishæfur húsnæðiskostnaður á Íslandi	79



Þróun húsnæðisverðs

Við gerum ráð fyrir framhaldi á hóflegri hækkun húsnæðisverðs á næstu árum. Skýrist það aðallega af auknum krafti framboðsmegin en hægari vöxtur kaupmáttar, hægari fólksfjölgun og aukið atvinnuleysi spilar einnig rullu í þróuninni. Verðþróunin er ólík eftir staðsetningu, stærð og tegund eigna. Raunverð smærri íbúða hefur til að mynda hækkað mest allra eigna og er svokallað smáíbúðaálag í hæstu hæðum á höfuðborgarsvæðinu. Kemur þetta aðallega niður á fyrstu kaupendum og eftir atvikum aðilum sem vilja færa sig af leigumarkaði á eigendamarkað.

Spáum um 3% árlegri hækkun íbúðaverðs til 2021

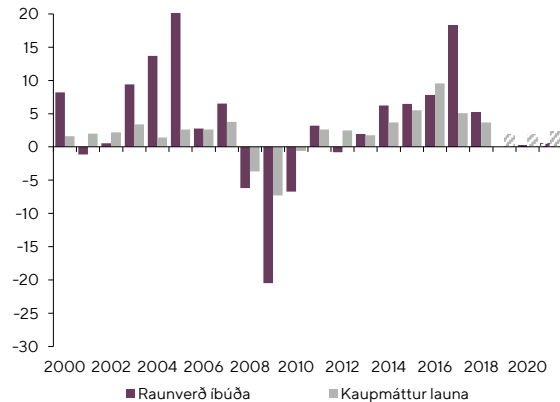
... og að raunverð svo gott sem standi í stað á sama tímabili

Íbúðaverð hækkaði um 5,2% að raunvirði árið 2018 frá árinu á undan. Við gerum ráð fyrir því að raunverð íbúða standi í stað á árinu og hækki svo einungis um 0,2% umfram almennt verðlag á næsta ári og 0,5% árið 2021.

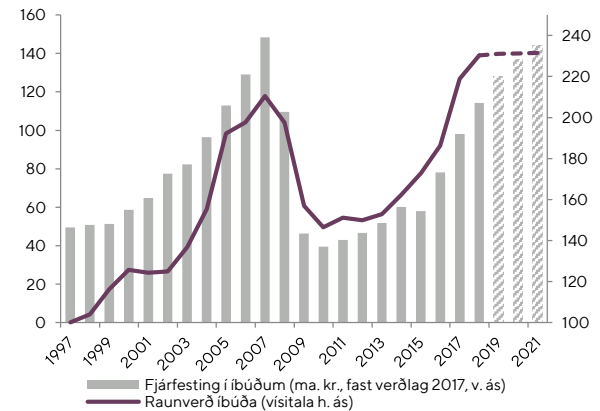
Nýjasta verðbólguþá Greiningar hljóðar upp á 3,1% meðalverðbólgu í ár, 2,6% árið 2020 og 2,8% verðbólgu árið 2021. Við spáum því um 3% árlegri hækkun húsnæðisverðs að nafnvirði á umræddu tímabili.

Hægari kaupmáttaraukning, aukið atvinnuleysi, minni fólksfjölgun og áframhaldandi aukning á framboði nýrra íbúða eru meðal helstu skýringa á hægari hækkun íbúðaverðs. Má segja að þróunin muni endurspeglja betra jafnvægi og meiri ró á íbúðamarkaði en hefur verið á síðustu árum.

Þróun og spá um kaupmátt og raunverð húsnæðis (%)



Þróun og spá um íbúðaverð og framleiðslu íbúða



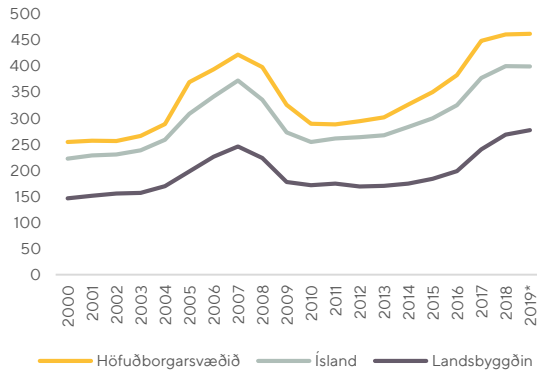
Hátt í helmingi ódýrara húsnæði á landsbyggðinni

Munur á húsnæðisverði á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni haldist nokkuð stöðugur

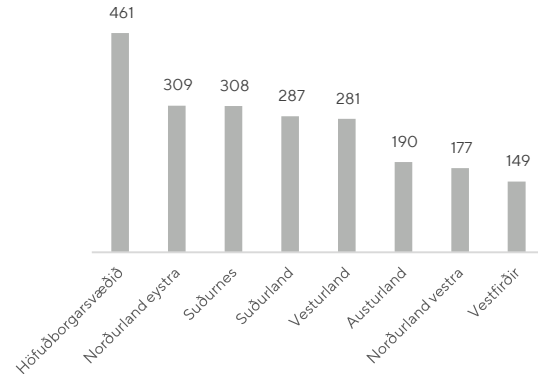
Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu er rúmlega 460 þús. kr. og hefur aldrei verið hærra að raunvirði. Verðið er til dæmis 9% hærra en þegar það náði hæstu hæðum í síðustu uppsveiflu árið 2007. Meðalfermetraverð á landsbyggðinni er 277 þús. kr. og 13% hærra en það var árið 2007 og hefur því heldur aldrei verið hærra að raunvirði. Engu að síður er verð á landsbyggðinni hátt í helmingi lægra en á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um þessar mundir (~40%). Meðalfermetraverð á landsbyggðinni var mest 48% lægra en

á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2016 en dregið hefur úr verðmunur eftir nokkuð hraða hækkun húsnæðis á landsbyggðinni á undanförunum árum. Hafa verður í huga að samsetning íbúða í hverjum landshluta skiptir máli í þessu samhengi þar sem að fermetraverð smærri íbúða er hærra alla jafna. Á síðastliðnum tveimur áratugum hefur til að mynda hlutfall kaupsamninga um íbúdir sem eru 110 fermetrar eða smærri verið mun hærra á höfuðborgarsvæðinu (57%) en á landsbyggðinni (42%).

Raunverðspróun fermetraverðs eftir landsvæðum



Fermetraverð eftir landsvæðum árið 2019*



Raunverð hækkað hraðast syðst á landinu

... en hægst á Vestfjörðum

Frá árinu 2000 hefur raunverð á Suðurnesjum og á Suðurlandi hækkað hraðast allra landshluta, eða 5,4% á ársgrundvelli.

Raunverð er í hæstu hæðum um þessar mundir og gildir það um alla landshluta að Austurlandi undanskildu, þar sem verðið er nú 0,6% lægra en á árinu 2007.

Þegar einungis er horft á núverandi uppsveiflu hefur raunverð hækkað mest á Suðurlandi frá árinu 2010, eða um 7,6%, og minnst á Norðurlandi vestra, eða um 2,2% á

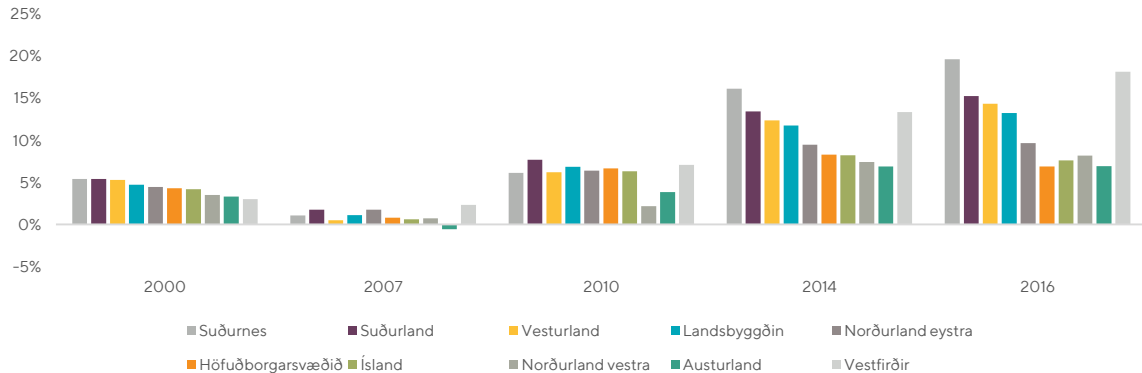
ársgrundvelli.

Sé horft frá árinu 2014 hefur raunverð hækkað umtalsvert hraðar á landsbyggðinni (11,7%) en á höfuðborgarsvæðinu (8,3%) á ársgrundvelli. Sé horft frá árinu 2016 ber enn meira á milli hækunar á raunvirði á landsbyggðinni (13,2%) og á höfuðborgarsvæðinu (6,9%).

Hefur því hækkan húsnæðisverðs verið talsvert hraðari á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár.

Breyting á fermetraverði frá viðkomandi ári og til ársins 2019* eftir landsvæðum

Raunverð og breyting á ársgrundvelli (%)



Fjölbýli á landsbyggðinni í núverandi uppsveiflu

Einbýli á höfuðborgarsvæðinu í síðustu uppsveiflu

Á árunum 2000–2007 hækkuðu sérbýli á höfuðborgarsvæðinu langmest allra eigna á landinu, eða um 88%. Virðist því hafa verið mikil eftirspurn eftir stærri eignum í síðustu uppsveiflu. Til marks um það þá hefur raunverð sérbýla á höfuðborgarsvæðinu ekki náð sömu gildum og á árinu 2007 og er það eini húsnæðisflokkur landsins þar sem raunverð er ekki í sögulegu hámarki um þessar mundir.

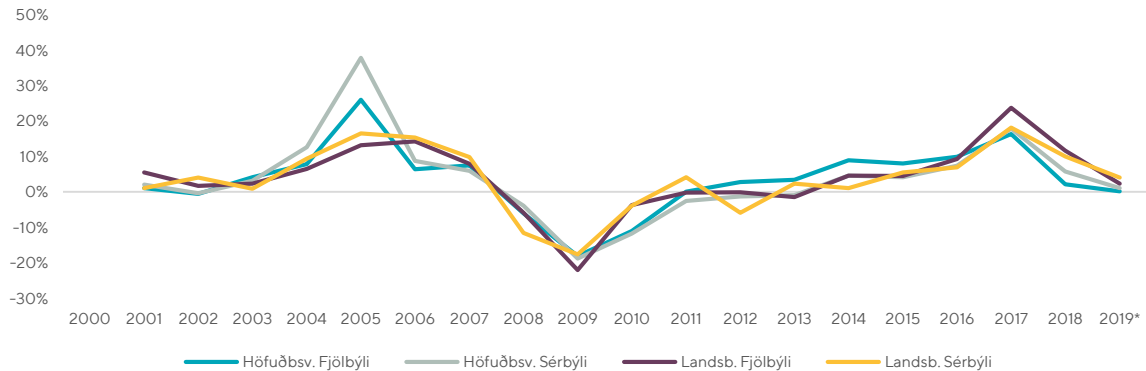
Í núverandi uppsveiflu (2010–2019) eru það almennt fjölbýli sem hafa hækkað mest og þá sérstaklega fjölbýli á

landsbyggðinni sem hafa hækkað um 66%. Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hafa hækkað um 64% á sama tímabili. Lýðfræðileg þróun hefur stuðlað að aukinni eftirspurn eftir smærri eignum sem birtist að einhverju leyti í áðurgreindri þróun.

Þá hafa sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað langminnst eða um 40%. Sérbýli hafa á sama tíma hækkað um 55% á landsbyggðinni.

Breyting á fermetraverði eftir tegund húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni

Raunverð og breyting á ársgrundvelli (%)



Smáar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu dýrastar

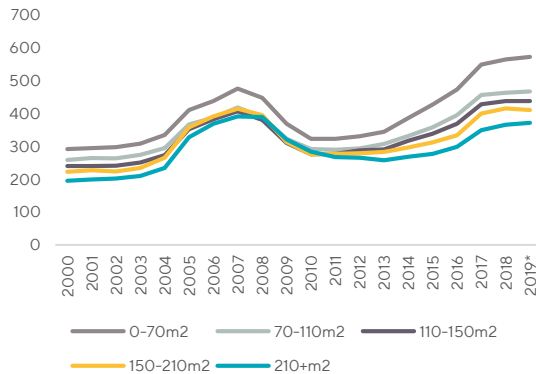
Aldrei verið eins dýrt að eignast smáar íbúðir – óháð staðsetningu

Meðalfermetraverð eigna undir 70 fermetrum á höfuðborgarsvæðinu er rúmlega 572 þús. kr. og hefur aldrei verið hærra að raunvirði. Verðið er til dæmis 20% hærra en þegar það náði hæstu hæðum í síðustu uppsveiflu. Meðalfermetraverð sambærilegra eigna á landsbyggðinni er rúmlega 311 þús. kr. og 22% hærra en það var árið 2007. Það hefur því heldur aldrei verið hærra að raunvirði. Því hefur aldrei verið eins dýrt að eignast smáar eignir á Íslandi eins og nú. Í núverandi uppsveiflu hafa áðurgreindar eignir hækkað

um 77% á höfuðborgarsvæðinu og 75% á landsbyggðinni, langmest allra eigna. Sá stærðarflokkur sem hefur hækkað næstmest er næsti stærðarflokkur fyrir ofan sem nær til eigna á bilinu 70-110 fermetrar og hafa slíkar eignir hækkað meira á landsbyggðinni (67%) en á höfuðborgarsvæðinu (60%). Þess má geta að eignir stærri en 210 fermetrar tvöfölduðust að raunvirði á sjö ára tímabili (2000-2007) í síðustu uppsveiflu. Viðlíka hækkun á einstaka húsnæðisflokki á sér að öllum líkindum enga hliðstæðu hérlendis.

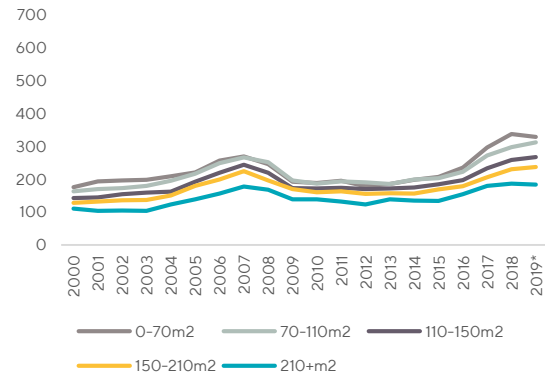
Próun á fermetraverði eftir stærðarflokkum

Raunverð á höfuðborgarsvæðinu



Próun á fermetraverði eftir stærðarflokkum

Raunverð á landsbyggðinni



Smáíbúðaálag í hæstu hæðum

... á höfuðborgarsvæðinu sem kemur sér sérstaklega illa fyrir fyrstu kaupendur

Smáíbúðaálag sýnir hlutfallslegt álag á fermetraverð íbúða sem eru smærri en 70 fermetrar samanborið við fermetraverð allra annarra eigna. Álagið er 24% á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir og hefur aldrei verið hærra.

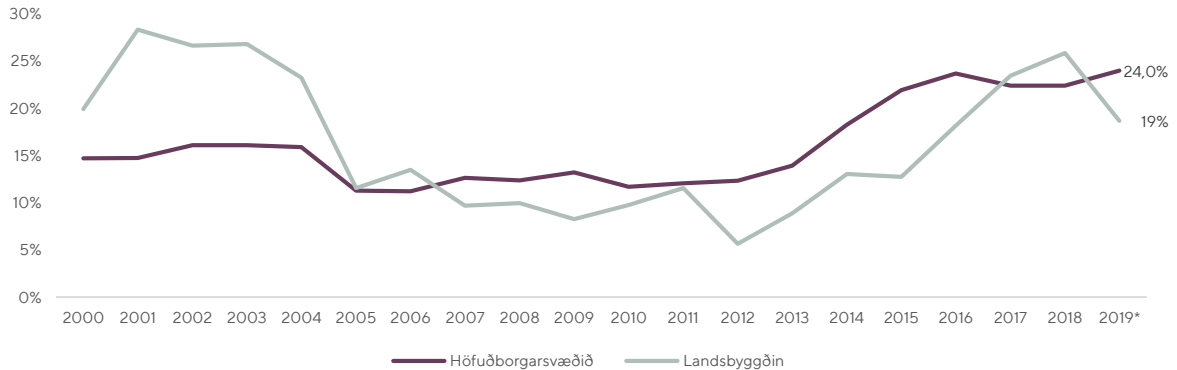
Álagið sveiflast meira á landsbyggðinni en þar hefur það einnig hækkað í núverandi uppsveiflu og stendur nú í 19%. Frá aldamótum er álagið að meðaltali 16% bæði á

höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni.

Hækkandi smáíbúðaálag kemur sér sérstaklega illa fyrir fyrstu kaupendur enda smærri íbúðir þær eignir sem sá hópur horfir í ríkari mæli til.

Verðálag á fermetraverð íbúða undir 70 m² - „smáíbúðaálag“

Höfuðborgarsvæðið og landsbyggðin



Húsnæði í miðbænum sem fyrr dýrast

Breiðholt er ódýrasta hverfi höfuðborgarsvæðisins

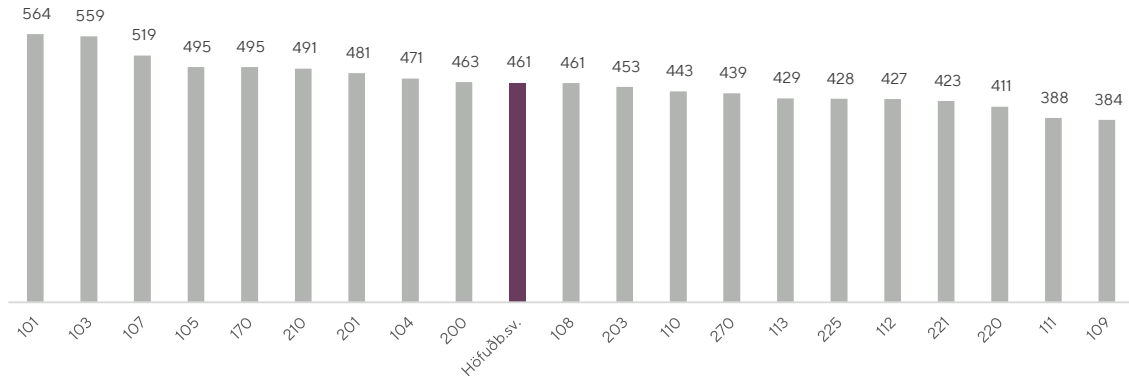
Dýrustu íbúðir landsins eru sem fyrr staðsettar í miðbænum en þar er meðalfermetraverð um 564 þús. kr. um þessar mundir. Þar á eftir koma þau svæði sem liggja í nálægð við miðbæinn (póstnúmer 103, 107, 105 og 170) þar sem meðalfermetraverð er á bilinu 495–559 þús. kr.

Raunverð íbúða hefur jafnframt hækkað mest í miðbænum, eða um 5,8%, á ársgrundvelli, frá árinu 2000 og minnst í póstnúmeri 221 eða 3,4%. Þegar einungis er horft á núverandi

uppsveiflu, eða frá árinu 2010, hefur raunverð íbúða hækkað mest í póstnúmeri 103 eða um 10,4% á ársgrundvelli og minnst í póstnúmeri 221, 225 og 109 eða 5,7%.

Ódýrustu eignir höfuðborgarsvæðisins ef miðað er við verð á hverjum fermetra eru í póstnúmerum 111 (388 þús. kr.) og 109 (384 þús. kr.).

Fermetraverð eftir póstnúmeri á höfuðborgarsvæðinu árið 2019*



Miðbæjarálagið hækkað undanfarna áratugi

Íbúðir í miðbænum um fjórðungi dýrari en íbúðir á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins

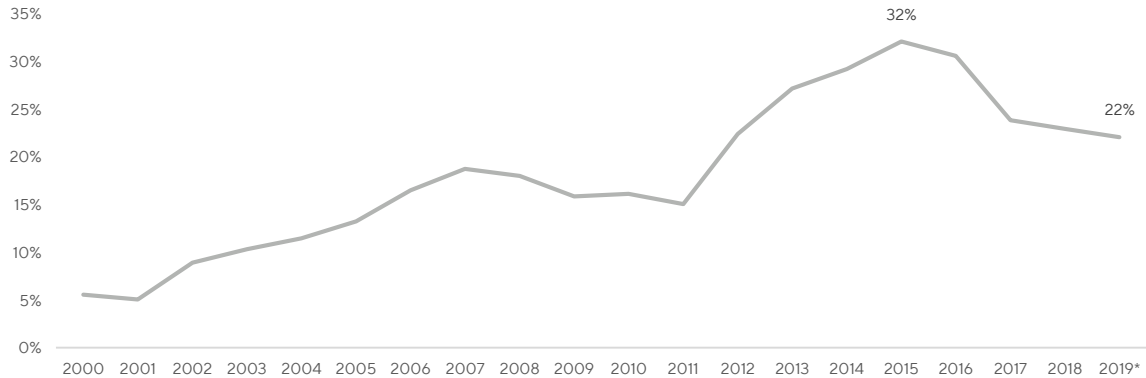
Miðbæjarálag sýnir hlutfallslegt álag á fermetraverð íbúða sem staðsettar eru í miðbæ Reykjavíkur samanborið við fermetraverð eigna sem staðsettar eru annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Álagið er 22% um þessar mundir. Hæst varð álagið 32% þegar undanfarnir tveir áratugir eru skoðaðir en það gerðist árið 2015. Síðan þá hefur álagið lækkað örlítið sem bendir til þess að miðbæjarálagið hafi náð sársaukamörkum og að eftirspurn hafi aukist hlutfallslega

meira á svæðum utan miðbæjarins.

Á undanförunum tveimur áratugum hefur miðbæjarálagið lægst verið 5% sem gerðist árið 2001. Hefur því verið hlutfallslega hagstæðara í sögulegu samhengi að festa kaup á húsnæði í miðbæ Reykjavíkur á þeim tíma.

Álag á verð íbúða í miðbænum m.v. verð íbúða á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins – „miðbæjarálag“

Póstnúmer 101 miðað við önnur pósthúmer höfuðborgarsvæðisins



Verðbólumælikvarðar þróast í rétta átt

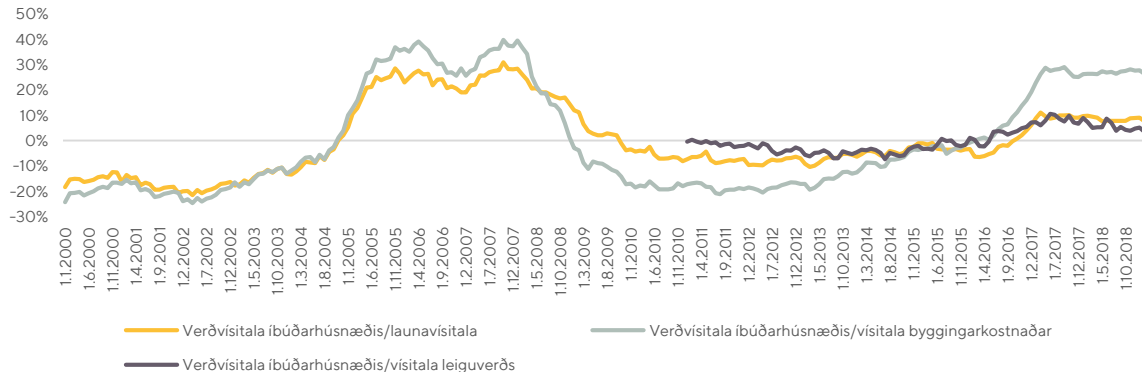
Húsnæðisverð hækkaði langt umfram undirliggjandi áhrifapætti í síðustu uppsveiflu

Sögulegt hlutfall milli íbúðaverðs og launa, leiguverðs og byggingarkostnaðar getur gefið vísbendingu um hvort verðmæti eigna sé í samræmi við efnahagslega áhrifapætti. Síðastliðnar tvær uppsveiflur hafa alið af sér ástand þar sem íbúðaverð hækkar tímabundið verulega umfram áðurgreinda áhrifapætti. Við slíkar aðstæður er ýmist orðið dýrt að kaupa m.v. laun, dýrt að kaupa m.v. að leigja eða mikill hvati til að byggja. Í uppsveiflunni fyrir rúmum áratug voru áhrifapættir á borð við aukið framboð lánsfjár á hagstæðum kjörum til

íbúðarkaupa, rýmri kröfur um eiginfjárframlag og aukningu erlends vinnuafls.

Minna ójafnvægi hefur ríkt í þessari uppsveiflu og orsakabáttur ójafnvægis fyrst og fremst skortur á framboði. Íbúðaverð var mest 31% yfir langtímaeðaltali hlutfalls íbúðaverðs og launa í síðustu uppsveiflu en 11% í þessari. Er því óhætt að segja að íbúðaverð sé betur stutt af þróun efnahagslegra áhrifapætta í núverandi uppsveiflu en í þeirri sem leið undir lok fyrir rúmum áratug.

Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs m.v. laun, byggingarkostnað og leiguverð





Eftirspurn eftir húsnæði

Lækkandi skuldir og hækkandi húsnæðisverð hefur aukið eigið fé heimilanna, veðrymi og þar með getu þeirra til að fjárfesta í húsnæði og takast á við skuldsetningu sem iðulega fylgir með. Vaxtaumhverfi heimilanna hefur aldrei verið hagfelldara. Laun á Íslandi hafa hækkað talsvert og atvinnustig er eftir sem áður hátt í sögulegu ljósi. Fjárhagur heimilanna hefur því að öllum líkindum sjaldan eða aldrei staðið sterkari stoðum og er kaupgeta almennings að okkar mati eftir því.

Fjárhagur heimilanna stendur styrkum stoðum

Heimilin líklega aldrei betur í stakk búin til að takast á við bakslag en nú

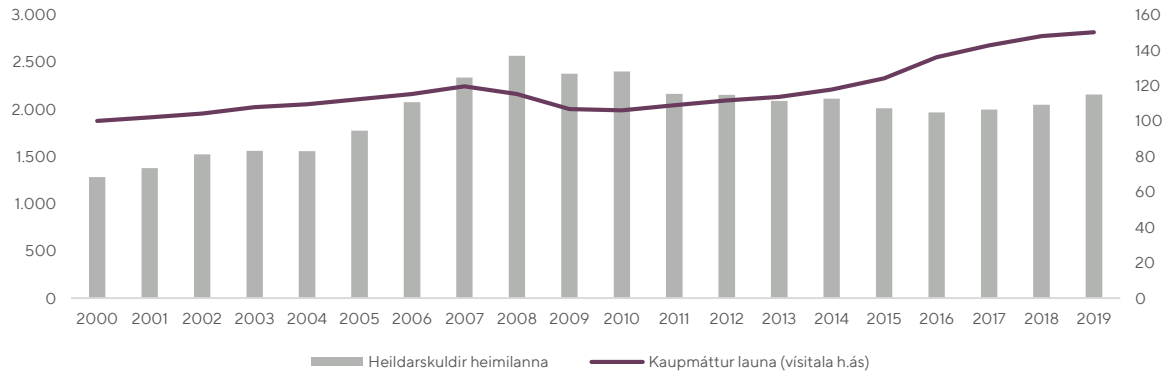
Skuldir heimilanna eru nú um 2.160 milljarðar króna og hafa lækkað um 400 milljarða, eða 16%, frá miðju ári 2008.

Á sama tímabili hefur kaupmáttur launa aukist um 30%. Bæði hafa því skuldir heimilanna lækkað og kaupmáttur aukist. Þar að auki hefur hækkandi íbúðaverð undanfarinn áratug aukið eigið fé þeirra heimila sem þegar áttu fasteignir á umræddu tímabili. Hefur áðurgreind þróun orðið til þess að auka viðnámsþrótt gagnvart fjárhagslegum áföllum. Verður að

teljast líklegt að fjárhagur heimilanna hafi heilt á titið sjaldan eða aldrei staðið á eins styrkum stoðum og nú.

Aukin umsvif lífeyrissjóðanna á íbúðamarkaði og hagfelldara vaxtaumhverfi hefur eflaust átt ríkan þátt í aukningu á skuldum heimilanna síðastliðin tvö ár og það sem af er á þessu ári.

Þróun á heildarskuldum heimilanna og vísitölu kaupmáttar launa



Veðrymi heimilanna aldrei meira

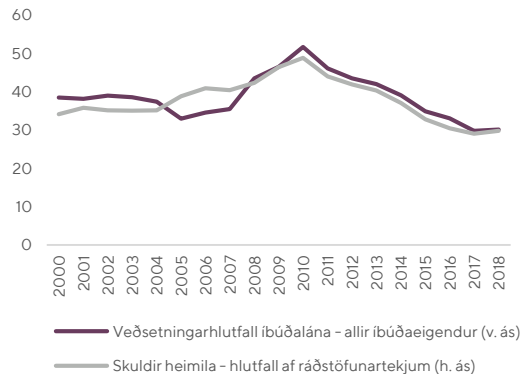
Hóflæg eyðsla og aukinn sparnaður styrkir kaupgetu almennings á húsnæði

Veðrymi heimila landsins hefur líklega aldrei verið meira og eru skuldir heimilanna sem hlutfall af hreinni eign og ráðstöfunartekjum í sögulegu lágmarki. Þá hefur einkaneysla vaxið hægar að jafnaði í núverandi uppsveiflu (3,4%) en í þeirri síðustu (7,1%) og sparnaður heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum einnig vaxið hraðar í núverandi (6,8%) en í síðustu uppsveiflu (3,3%).

Í stuttu máli eyða heimilin hóflega og spara meira sem styrkir

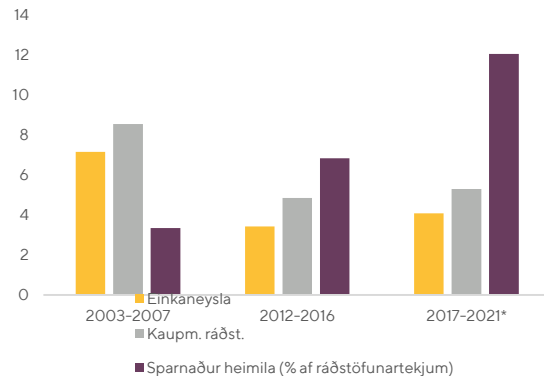
kaupgetu þeirra. Þegar tekið er mið af spá Seðlabankans til og með árinu 2021 er útlit fyrir að þróunin verði áfram í þessa áttina. Seðlabankinn gerir ráð fyrir að sparnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum verði að jafnaði 12% á tímabilinu 2017–2021 og hefur hlutfallið ekki verið hærra síðastliðna tvo áratugi hið minnsta. Mun ráðdeild í fjármálum heimilanna því að öðru óbreyttu styrkja kaupgetu almennings lítið fram á við.

Veðsetningarhlutfall og heildarskuldir heimilanna %



Einkaneysla, kaupmáttur ráðstöfunartekna og sparnaður heimila

Árlegur raunvöxtur (%)



Mikið veðrými nær til allra landsvæða

Afleiðing hækkandi húsnæðisverðs og skynsamlegrar skuldsetningar heimilanna

Mikil hækkun íbúðaverðs og jákvæð þróun á skuldum heimilanna í núverandi uppsveiflu nær til alls landsins og hefur veðsetningarlutfall lækkað alls staðar og stendur það nú í 29% á landsvísu og hefur ekki verið lægra svo langt aftur sem gögnin ná.

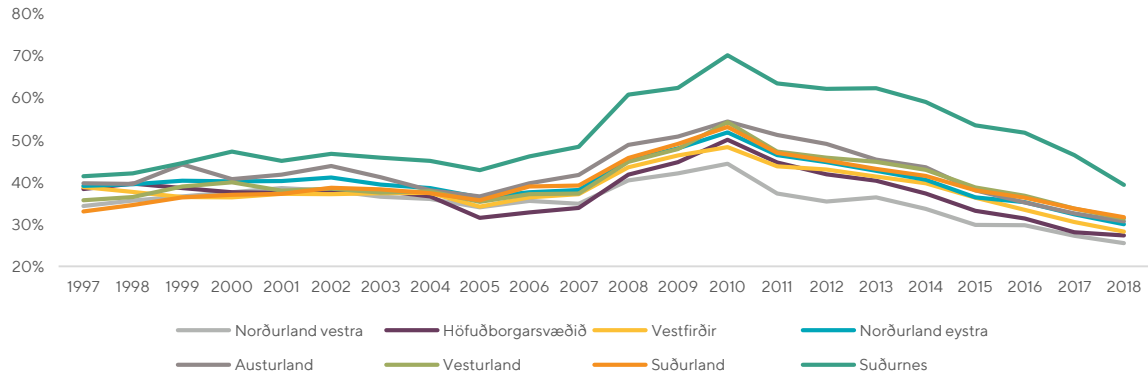
Í síðustu uppsveiflu átti hið andstæða sér stað og veðsetningarlutfall hækkaði á öllu landinu. Hæst náði veðsetning í 52% árið 2010. Núverandi uppsveifla byggist á

öllu heilbrigðari og áhættuminni grunni en sú síðasta og á það við um allt landið. Athygli vekur að þrátt fyrir að dregið hafi úr skuldsetningu á öllum landsvæðum er skuldsetning nokkuð ólík þeirra á milli. Hún er t.d. 14 prósentustigum hærri á Suðurnesjum (39%) en á Norðurlandi vestra (26%).

Talsvert veðrými er engu að síður til staðar hjá heimilum landsins og virðist því svigrúm til aukinnar skuldsetningar vera til staðar, óháð staðsetningu á landinu.

Veðsetningarlutfall húsnæðis eftir landsvæðum

Fasteignaskuldir sem hlutfall af húsnæðiseign Íslendinga



Færri sem glíma við íþyngjandi greiðslubyrði

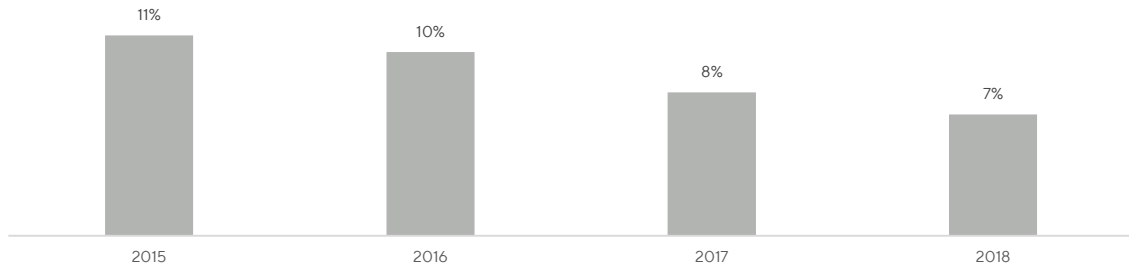
Hækkun launa, minni skuldsetning og hagfelldara vaxtaumhverfi á meðal ástæðna

Greiðslubyrði skulda sem hlutfall af ráðstöfunartekjum segir til um hve auðvelt eða erfitt er fyrir lántakendur að ráða við skuldsetningu sína. Því lægra sem hlutfallið er því minni hluti ráðstöfunartekna ætti að öðru óbreyttu að fara í greiðslubyrði lána.

Þrátt fyrir að fjárhagur heimilanna hafi almennt þróast með jákvæðum hætti eru enn aðilar sem glíma við íþyngjandi greiðslubyrði vegna skulda. Talað er um að greiðslubyrði sé íþyngjandi þegar 40% eða hærra hlutfall útborgaðra launa fer í að þjónusta skuldir. Í þann flokk falla um 7% landsmanna um þessar mundir en hlutfallið var 11% árið 2015. Þannig hefur fækkað í hópi þeirra sem glíma við íþyngjandi greiðslubyrði sem hlýtur að teljast jákvæð þróun.

Ástæður þessa eru hvort tveggja að dregið hefur úr skuldsetningu og vaxtaumhverfi hefur þróast í átt að lægri vöxtum. Þá hafa laun hækkað umtalsvert líkt og greint hefur verið frá. Hefur því hlutfall ráðstöfunartekna landsmanna sem varið er í vaxtagjöld og afborganir skulda lækkað talsvert og samhliða því skapast svigrúm hjá fleiri aðilum til að verja auknum hluta ráðstöfunartekna til neyslu og/eda sparnaðar.

Hlutfall aðila með greiðslubyrði skulda yfir 40% af ráðstöfunartekjum



Há greiðslubyrði algengari hjá einstæðum körlum

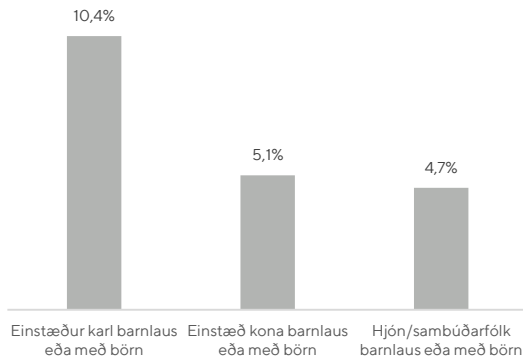
Hlutfall einstæðra karla með íþyngjandi greiðslubyrði tvöfalt hærra en hjá öðrum

Þegar greiðslubyrði skulda sem hlutfall af ráðstöfunartekjum er skoðuð eftir fjölskyldugerð litur út fyrir að einstæðir karlmenn séu sá hópur sem í hvað flestum tilvikum býr við íþyngjandi greiðslubyrði. Hlutfall einstæðra karlanna sem búa við íþyngjandi greiðslubyrði nemur 10,4% og er rúmlega tvöfalt hærra en hjá einstæðum konum og hjönum eða sambúðarfólki í sömu aðstæðum. Jafnframt er algengast að byrðin sé íþyngjandi á meðal fólks á aldrinum 35–64 ára. Þannig má leiða líkum að því að óheilbrigð skuldsetning sé

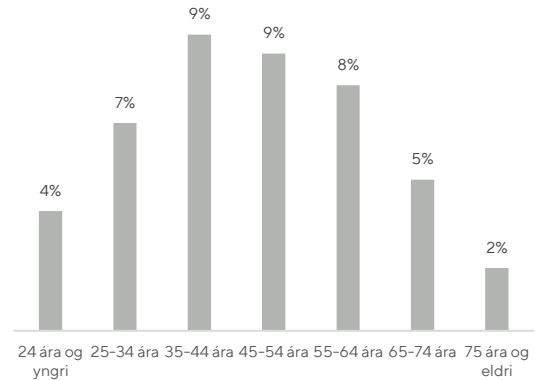
hvað algengust hér á landi hjá einstæðum karlmönnum á áðurgreindu aldersbili.

Gefur þetta tilefni til að skoða betur hvað veldur slíkum fjárhagslegum aðstöðumun á milli mismunandi fjölskylduforma.

Hlutfall fólks með greiðslubyrði skulda umfram 40% af ráðstöfunartekjum eftir fjölskyldugerð



Hlutfall fólks með greiðslubyrði skulda umfram 40% af ráðstöfunartekjum eftir aldurshópum



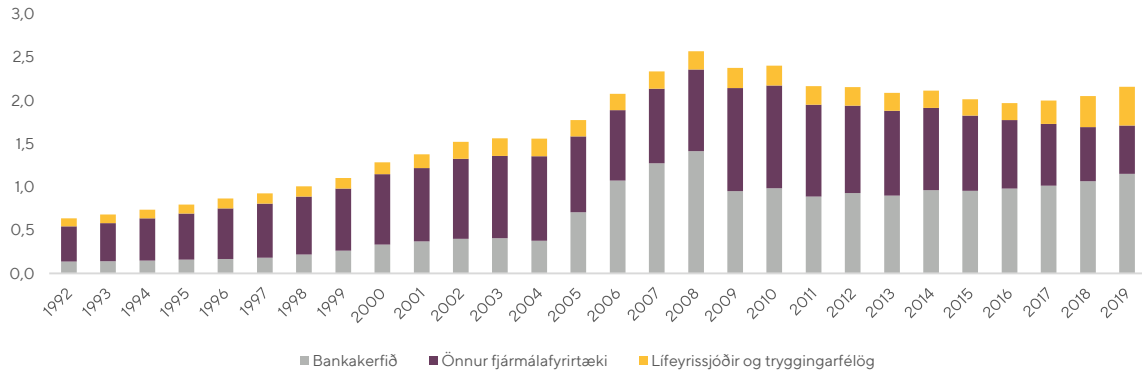
Aukin samkeppni á meðal lánveitenda

Hefur leitt til betri vaxtakjara fyrir lántakendur og þannig aukið hvata til lántöku

Lífeyrissjóðir eru nú beinir mótaðilar að 21% af skuldum heimilanna og hefur hlutfallið aldrei verið hærra. Hlutfallið hefur rúmlega tvöfaldast frá árinu 2016 (úr 10% í 21%). Stóraukin umsvif lífeyrissjóða sem beinir lánveitendur á húsnæðislánmarkað hefur aukið samkeppni á meðal lánveitenda sem hefur leitt til bættra vaxtakjara lántakenda. Vaxtastig hefur mikil áhrif á hvata heimilanna til lántöku og hvetur lægra vaxtastig að öðru óbreyttu til aukinnar lántöku sem getur myndað þrýsting til hækkunar á íbúðaverði. Til að sporna gegn óheilbrigðri skuldasöfnun hefur

Fjármálaeftirlitið sett reglur um hámark veðhlutfalls fasteignalána. Þar með er búið að tryggja að lánveitendur slaki ekki á lánaskilyrðum í harðnandi samkeppnisumhverfi líkt og gerðist í síðustu uppsveiflu þegar hægt var að eignast heimili sem fjármagnað var að öllu leyti með lánsfé. Heimili landsins búa því við ríkari takmarkanir hvað skuldsetningu varðar og ólíklegt að áhættusöm skuldsetning heimilanna endurtaki sig með sambærilegum hætti og í síðustu uppsveiflu.

Heildarskuldur heimila eftir lánveitanda á verðlagi ársins 2019 (í mö. kr.)



Óverðtryggðar skuldir heimilanna aldrei meiri

Aukin velmegun og neikvæð upplifun af verðtryggingunni möguleg skýring

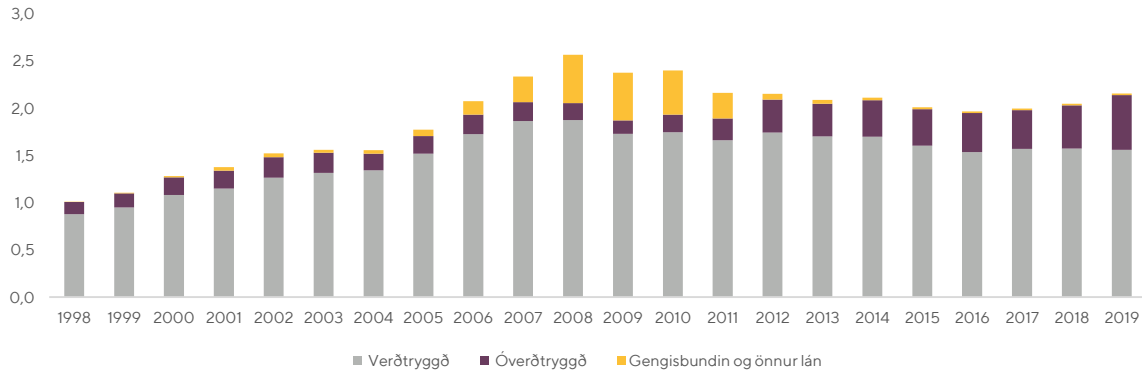
Langstærstur hluti heildarskulda heimilanna er verðtryggður eða 72%. Verðtryggð lán bera lægri greiðslubyrði framan af lánstímanum en óverðtryggð og því er auðveldara að standast greiðslumat sé lánið verðtryggt. Í því felst kerfisbundinn hvati til verðtryggðrar skuldsetningar. Þrátt fyrir að lántakendum standi bæði verðtryggð og óverðtryggð lán til boða geta komið upp tilfelli þar sem verðtryggð skuldsetning reynist eini raunhæfi valkosturinn fyrir

lántakendur vilji þeir eignast húsnæði. Óverðtryggð lán fara þó vaxandi og hafa aldrei verið eins stór hluti af heildarskuldum heimilanna og nú (27%).

Eflaust litast þessi þróun af aukinni greiðslugetu heimilanna og neikvæðri upplifun þeirra af verðtryggðum lánum í efnahagsáfallinu fyrir áratug enda jukust óverðtryggðar skuldir hlutfallslega hraðar en verðtryggðar öll árin á tímabilinu 2009–2019 að árinu 2017 undanskildu.

Heildarútlán heimila eftir útlánategund á verðlagi ársins 2019

(í mö. kr.)



Húsnæðisskuldur heimilanna aukast á ný

En áfram dregur úr öðrum skuldum sem ætla má að séu á óhagstæðari kjörum

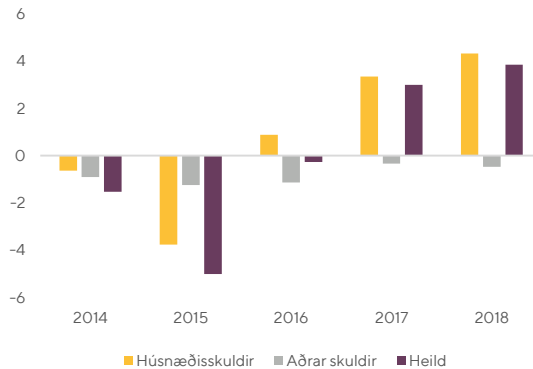
Skuldur heimilanna hófu að vaxa að raungildi á árinu 2017 eftir mikla lækkun árin þar á undan. Vöxtur skulda heimilanna er alfarið drifinn áfram af húsnæðisskuldum en aðrar skuldur heimilanna hafa haldið áfram að dragast saman. Húsnæðisskuldur eru í flestum tilfellum á mun hagfelldari kjörum en aðrar skuldur heimilanna og jákvætt að heimili landsins séu áfram að grynka á skuldum sem ætla má að séu á óhagstæðari kjörum.

Heildarskuldur heimilanna jukust um 3% árið 2017 og tæp 4%

á síðastliðnu ári. Á árunum 2017 og 2018 bættu heimilin við sig um 114 mö. kr. af óverðtryggðum húsnæðisskuldum og um 231 ma. kr. af verðtryggðum húsnæðisskuldum a.t.t. uppgreiðslna. Á fyrstu fimm mánuðum ársins 2019 bættu heimilin við sig um 38 mö. kr. af óverðtryggðum húsnæðisskuldum og um 22 mö. kr. af verðtryggðum. Hægt hefur verulega á lántöku verðtryggðra húsnæðislána heimilanna undanfarið ár og hefur ásókn í óverðtryggð lán aukist á sama tímabili.

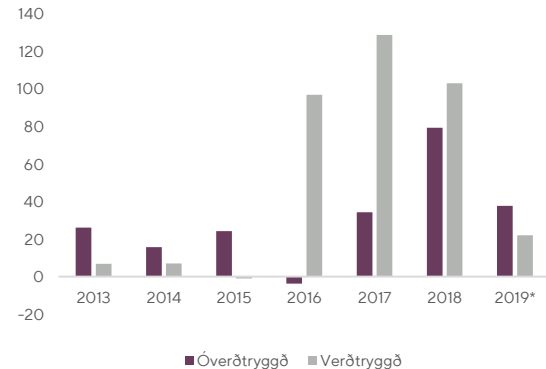
Raunvöxtur skulda heimilanna

%



Hrein ný íbúðalán heimila

Lánveitendur: innlánsstofnanir, lífeyrissjóðir og ÍLS (ma. kr.)



Lægri stýrivextir og hófleg verðbólga á leiðinni

Verðbólgu- og vaxtahorfur hagfelldar almenningi í sögulegu samhengi

Það sem af er árinu 2019 hafa stýrivextir Seðlabankans verið lækkaðir um 1,25 prósentur vegna lakari efnahagshorfa, batnandi verðbólguhorfa og hjaðnandi verðbólguvæntinga. Stýrivextir eru nú 3,25% og hafa þeir ekki verið lægri frá því verðbólgu markmið var tekið upp á vordögum árið 2001.

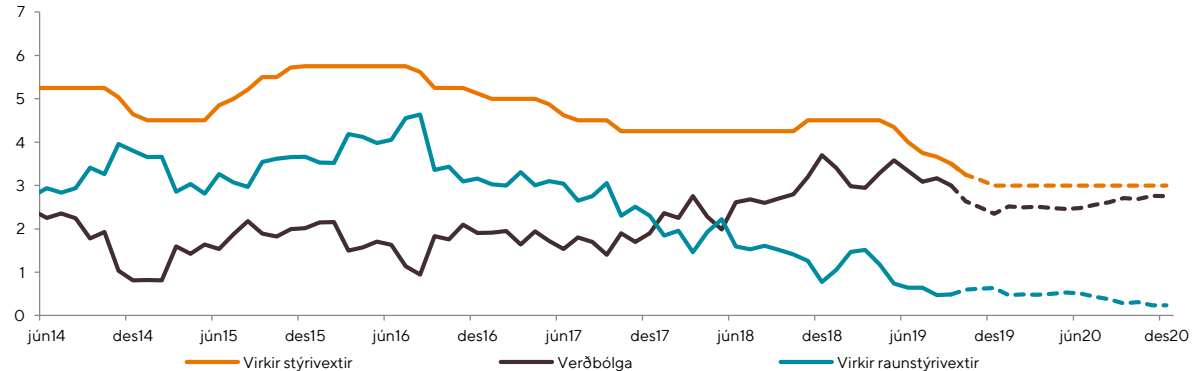
Við teljum að vextir eigi eftir að lækka enn frekar og gerum ráð fyrir a.m.k. einu lækkunarskrefi fyrir komandi áramót. Í kjölfarið spáum við að stýrivöxtum verði haldið í 3,0% út árið

2020 en taki að hækka að nýju á árinu 2021 samfara batnandi efnahagshorfum.

Áðurgreind þróun ætti að vera góðs viti fyrir íslenskan almenning sem mun, gangi spá okkar eftir, njóta áfram góðs af minnkandi vaxtaálögum og hóflegum verðbótaálögum næsta kastið.

Þróun og spá stýrivaxta, verðbólgu og virkra raunvaxta

%



Milljarða hagræðingartækifæri til staðar

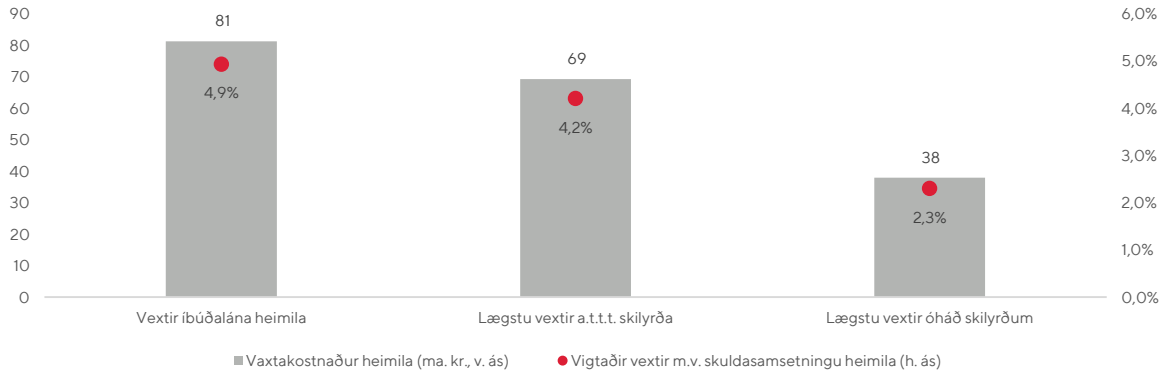
Markaðsvextir lægri en núverandi vextir íbúðalána heimilanna

Miðað við skattskýrslur landsmanna voru vigtaðir húsnæðislánvextir heimila landsins 4,9% á síðastliðnu ári. Ef gert er ráð fyrir að öll íbúðalán bæru lágstu vexti sem stóðu til boða á sama tíma hefðu vigtaðir vextir getað verið 4,2%, eða 0,7 prósentum lægri sem jafngildir 15% lægri vaxtabyrði. Vaxtaálögur vegna íbúðalána námu því 81 ma. kr. á síðastliðnu ári en hefðu getað verið 12 mö. kr. lægri. Áðurgreint dæmi miðar við vexti fjármálafyrirtækja en lífeyrissjóðir bjóða í mörgum tilfellum hagstæðari kjör sem

eru háð strangari lántökuskilyrðum. Bendir þetta til þess að svigrúm sé til þess að ná fram enn frekari hagræðingu. Sé, til einföldunar, litið framhjá skilyrðum lífeyrissjóða gætu vaxtaálögur heimila landsins verið um helmingi lægri eða sem nemur um 38 mö. kr.

Undirstrikar þetta mikilvægi þess að þekkja markaðsvexti sem standa til boða hverju sinni með það fyrir augum að endurfjármagna og draga úr vaxtakostnaði.

Vaxtakostnaður og vigtaðir húsnæðislánvextir heimilanna árið 2018



Hagfelld þróun vaxta- og verðbólgu kærkomin

Samtals munu vaxta- og verðbótaálögur vegna húsnæðislána nema um 120 mö. kr. á þessu ári

Til viðbótar við áðurgreind vaxtagjöld húsnæðislána heimilanna leggjast svo verðbætur á verðtryggt húsnæðislán. Gangi spá okkar um verðbólgu eftir fyrir árið 2019 munu verðbæturnar nema tæpum 40 mö. kr. Að því gefnu að vaxtagjöld heimilanna á þessu ári verði sambærileg og á því síðasta munu vaxta- og verðbótaálögur heimilanna samtals nema um 120 mö. kr.

Til einföldunar myndi vaxtahækkun/-lækkun húsnæðislána

heimilanna um 1% þýða um 16 ma. kr. hækkun/lækkun vaxtagjalda fyrir heimilin. Sambærileg hreyfing á verðbólgu myndi þýða um 13 ma. kr. hækkun/lækkun á höfuðstól verðtryggðra lána heimilanna.

Undirstrikar þetta mikilvægi vaxta- og verðstöðugleika þegar kemur að fjárhagslegum hagsmunum heimilanna og hefur hagfelld þróun vaxta- og verðbólgu undanfarið komið sér vel fyrir heimili landsins.

Áætlaðar vaxta- og verðbótaálögur heimilanna árið 2019



Hvert fara vextirnir?

Að langstærstum hluta til landsmanna, ýmist í gegnum lífeyrissjóði eða stofnanir í ríkiseigu

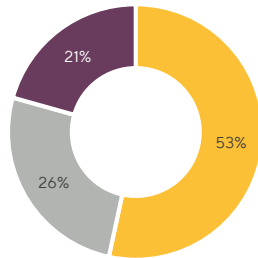
Heimilin eiga um 4.200 ma. kr. eigið fé bundið í húsnæðismarkaðnum og skulda lánveitendum, sem fjármagna afganginn, um 1.500 ma. kr. samkvæmt upplýsingum Seðlabankans um lán heimilanna með veð í íbúðarhúsnæði á fyrri hluta þessa árs.

Ekki liggur fyrir skipting húsnæðislána eftir lánveitenda en sé gert ráð fyrir sömu skiptingu og á heildarskuldum heimila landsins þá tekur bankakerfið til sín rúman helming (53%) af vaxta- og verðbótaátlögum heimilanna vegna húsnæðislána

þeirra. Önnur fjármálafyrirtæki (Íbúðalánasjóður) og lífeyrissjóðir (21%) taka svo afganginn.

Að teknu tilliti til eignarhalds renna þessir fjármunir í raun að langstærstum hluta (82%) óbeint aftur til landsmanna í gegnum ríkissjóð og lífeyrissjóðina.

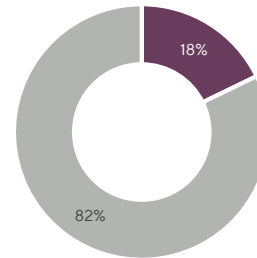
Hvert fara vaxta- og verðbótaátlögur heimilanna?



■ Bankakerfið ■ Önnur fjármálafyrirtæki ■ Lífeyrissjóðir

Hvert fara vaxta- og verðbótaátlögur heimilanna?

A.t.t. eignarhalds lánveitenda



■ Bankakerfið ■ Heimili/stofnanir í ríkiseigu

2.900 ma. kr. verðmætaukning heimilanna

Að vaxta- og verðbótaátlögum fráðregnum nemur verðmætaukningin rúmum 1.400 mö. kr.

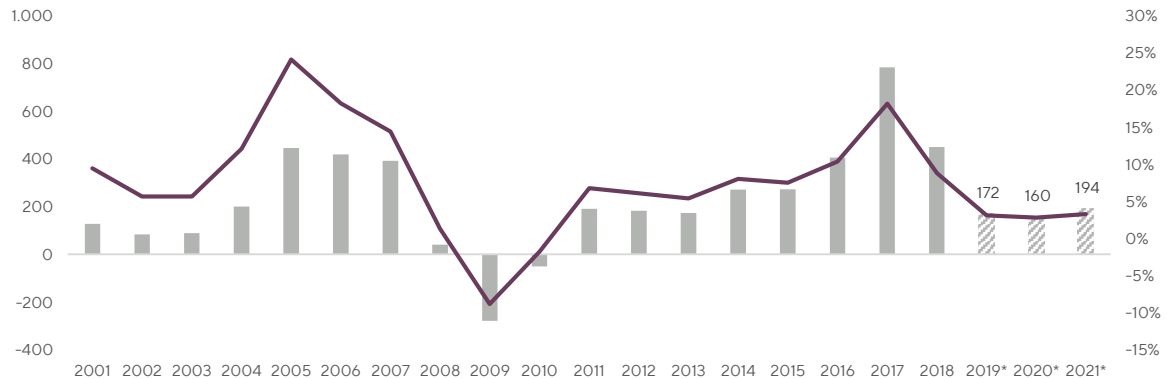
Áðurgreind vaxtagjöld eru sá kostnaður sem fylgir fjármögnun á eignum heimilanna. Eignir heimilanna felast að langstærstum hluta í húsnæðiseign eða sem nemur um 78% heildareigna landsmanna miðað við skattframtal ársins 2018. Þannig kemur hækkandi húsnæðisverð sér vel fyrir meginþorra þjóðarinnar. Verðmæti húsnæðismarkaðsins var um 5.700 ma. kr. samkvæmt fasteignamati ársins 2019. Að því gefnu að spá okkar um þróun húsnæðisverðs rætist má gera ráð fyrir að verðmætaukning heimila landsins í formi

húsnæðiseignar nemi rúmum 500 mö. Kr. fram til ársloka 2021, eða rúmum 170 mö. kr. að meðaltali ár hvert.

Verðmætaukning húsnæðiseigenda frá árinu 2010 hefur reynst umtalsverð eða rúmir 2.900 ma. kr. að árinu 2019 meðtöldu. Vaxta- og verðbótaátlögur heimilanna námu um 1.500 mö. kr. á sama tímabili. Hrein verðmætaukning heimilanna nemur því rúmum 1.400 mö. kr. í núverandi uppsveiflu.

Verðbreyting á húsnæði allra landsmanna

Nafnverð í milljörðum á vinstri ás og hlutfallsleg breyting á hægri ás



Sterkt samband launa og húsnæðisverðs

Heilbrigðismerki og styður við kaupmátt almennings gagnvart húsnæði

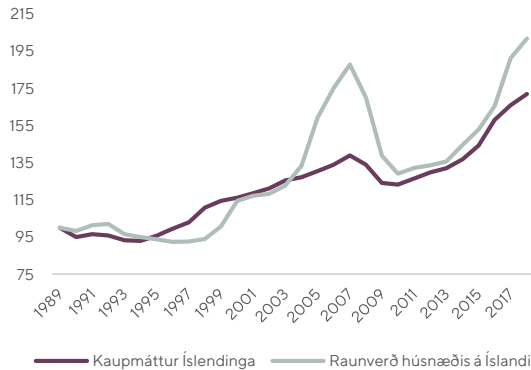
Samhengi kaupmáttar og íbúðaverðs er sterkara í núverandi uppsveiflu en í þeirri seinustu. Samhengið rofnaði eilítið síðastliðin tvö ár enda hækkaði íbúðaverð hraðar en kaupmáttur yfir tímabilið. Til einföldunar má segja að það hafi verið erfiðara að eignast íbúð undanfarin tvö ár en að meðaltali á tímabilinu sem er til skoðunar.

Yfirverðlagning íbúðaverðs m.v. laun náði hæst 29% í síðustu uppsveiflu og var því umtalsvert erfiðara að kaupa húsnæði þá en nú á þennan mælikvarða. Aftur á móti var greiðara

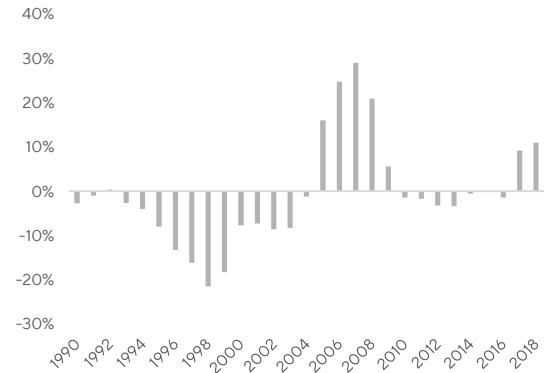
aðgengi að lánsfé í síðustu uppsveiflu og kröfur um eiginfjárhlutfall slakari. Skuldsetning var því meiri í síðustu uppsveiflu.

Sterkara samband launa- og íbúðaverðspróunar er heilbrigðismerki og styður við kaupmátt almennings gagnvart húsnæði sem rýrist þegar íbúðaverð hækkar umfram laun og eykst þegar hið gagnstæða á sér stað.

Kaupmáttur og raunverð íbúða



Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs m.v. langtímameðaltal hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar



Dregur úr hækkunarþrýstingi vegna Airbnb

Samdráttur í sölu óskráðrar gistingar skýrir að hluta kólnun húsnæðismarkaðarinnar

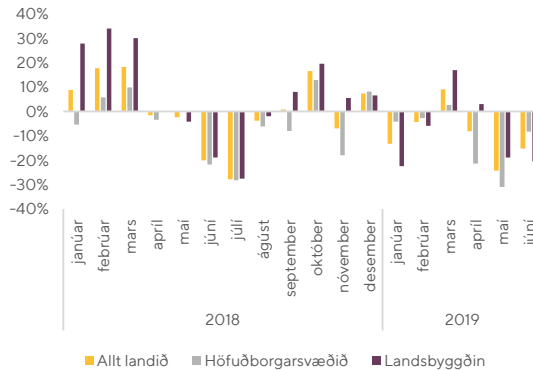
Seldum óskráðum gistinguþóttum fækkaði um 10% á landsvisu á fyrri hluta þessa árs. Er það framhald á þróun síðastliðins árs þegar gistinguþóttum fækkaði um 6%. Má rekja breytinguna á fyrri hluta árs til verulegs samdráttar í maí (24%) og júní (15%). Bendir þetta til að hinum skráða markaði gangi betur að mæta eftirspurn eftir gistingu, sérstaklega á háannatíma ferðapjónustunnar.

Höfuðborgarsvæðið seldi um 10% færri óskráðar gistinguþóttar á

fyrri hluta þessa árs en á sama tímabil á síðastliðnu ári. Íbúðir sem áður voru notaðar til að þjónusta eftirspurn ferðamanna eftir gistingu hér á landi eru því að öllum líkindum í ríkari mæli notaðar til að þjónusta innlenda eftirspurn um þessar mundir. Þetta skýrir að hluta hvers vegna dregið hefur úr hækkunarþrýstingi íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu. Þá hegir einnig á fjölgun seldra óskráðra gistinguþóttar á landsbyggðinni.

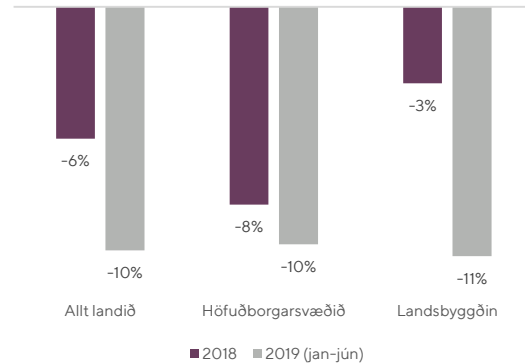
Fjöldi seldra óskráðra gistinguþóttar

%-breyting frá sama mánuði á fyrra ári



Fjöldi seldra óskráðra gistinguþóttar

%-breyting frá fyrra ári



Hvað veldur?

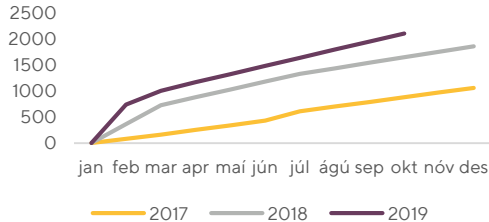
Fækkun ferðamanna, minni hækkun íbúðaverðs og hert eftirfylgni reglna

Á síðastliðnu ári drógust umsvif Airbnb saman á gistiþjónustumarkaðinum. Ástæðurnar eru í meginatriðum þrjúþættar:

1. Ferðamönnum fækkar um þessar mundir og því meira svigrúm hjá annars konar gistiþjónustu til að mæta eftirspurn ferðamanna eftir gistingu.
2. Íbúðaverð hækkar nú hægar og því minni fjárhagslegur hvati fyrir aðila að binda fjármagn í fasteign með skammtímaleigu til ferðamanna í huga.
3. Ráðist hefur verið í aðgerðir með það fyrir augum að herða eftirlit með starfsemi heimgistingar sem kann að hafa verkað sem fælingarmáttur að einhverju leyti.

Í október 2019 hafði skráðum heimgistingum fjölgað um 136% frá sama tíma árið 2017 og um 28% frá október í fyrra, þrátt fyrir fækkun ferðamanna það sem af er ári. Bendir það til lækkandi hlutfalls svartrar starfsemi á þessum markaði.

Fjöldi skráðra leyfa fyrir heimgistingu



Atburðarás og tímalína frá því að lög um heimgistingu taka gildi

Ný lög um heimgistingu hafa tekið gildi

Kostar tæpar 80 þúsund krónur að fá leyfi

161 leyfi fyrir heimgistingu

Aðeins 154 með leyfi fyrir heimgistingu í Reykjavík

Skráning á heimgistingu verður einfaldari og ódýrari

Ný skýrsla um ferðaþjónustuna

Airbnb er orðið þriðja stærsta samskipti milli landsins en á síðasta ári nam velta Airbnb 20 milljarðum króna sem er aukning um 109% frá fyrra ári.

Á annan tug milljarða í neðanjarðarhagkefninu vegna Airbnb

Vill hert eftirlit með Airbnb

8 manna sveit fylgist með ólöglegri heimgistingu

80% fjölgun á skráðum heimgistingum

60% skráðra heimagistinga á höfuðborgarsvæðinu

... og þar af eru langflestar í Reykjavík

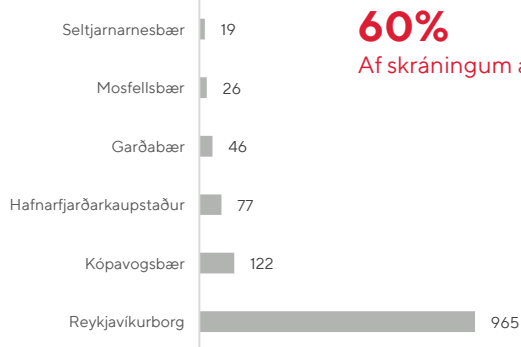
Í október voru rúmlega 2.105 heimagistingar skráðar hjá sýslumanni. Þar af eru 1.255 (60%) á höfuðborgarsvæðinu og 850 (40%) á landsbyggðinni. Er það í samræmi við skiptingu íbúða á milli höfuðborgarsvæðisins (63%) og landsbyggðarinnar (37%).

Af skráðum heimagistingum sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu eru langflestar í Reykjavík eða 965 (77%). Til samanburðar eru 60% íbúða á höfuðborgarsvæðinu

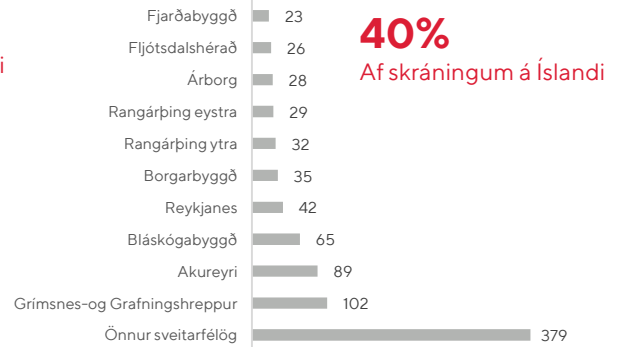
staðsettar í Reykjavík. Því er ljóst að þéttni Airbnb-skráninga er mest í Reykjavík á höfuðborgarsvæðinu.

Á landsbyggðinni eru flestar skráðar heimagistingar í Grímsnes- og Grafningshreppi (102), þar sem mikið er um sumarbústaði, og þar á eftir á Akureyri (89).

Fjöldi skráðra heimagistinga eftir sveitarfélagi Á höfuðborgarsvæðinu



Fjöldi skráðra heimagistinga eftir sveitarfélagi Á landsbyggðinni



Heimagisting vinsæl á Grettisgötu

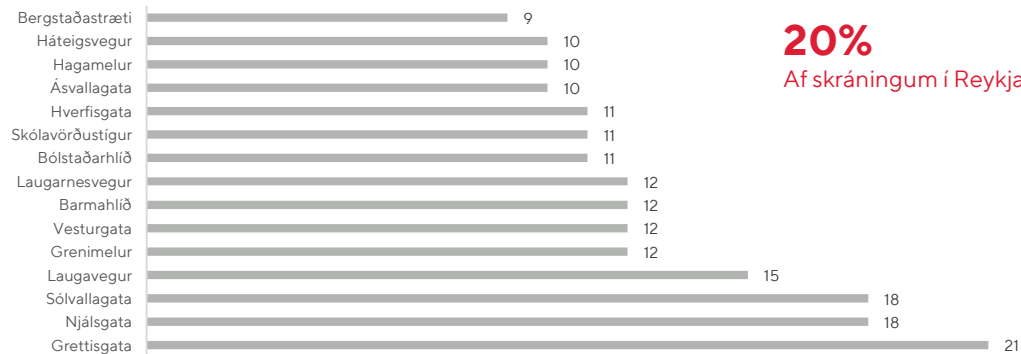
Rúmlega tvær af hverjum tíu íbúðum á Grettisgötu skráðar undir heimagistingu

Pegar horft er til heimilisfangs skráðrar heimagistingar innan Reykjavíkur kemur í ljós að þær eru flestar á Grettisgötu eða 21 talsins. Við Grettisgötu eru 100 íbúðir skráðar samkvæmt Þjóðskrá og er hlutfall íbúða í götunni með skráða heimagistingu því ansi hátt eða 21%. Vert er að halda því til haga að skráningin er vanmat á þeim fjölda íbúða sem eru notaðar í sama tilgangi og skráð heimagisting alltént. Þó að svört starfsemi útleigu til útlendinga hafi minnkað er hún

ennþá talsverð. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu áætlaði til að mynda í byrjun árs að um helmingur skammtímaleigu hér á landi færi enn fram án tilskilinna leyfa eða skráningar. Því er óhætt að áætla að hlutfall íbúða í leigu til ferðamanna á Grettisgötu sé í raun hærra en 21%.

15 vinsælustu götur Reykjavíkur fyrir skráða heimagistingu telja samtals um 200 skráningar, eða um eina af hverjum fimm skráðum heimagistingum í Reykjavík.

Fjöldi skráðra heimagistinga eftir götuheiti í Reykjavík



20%

Af skráningum í Reykjavík



Framboð húsnæðis

Tímatöf á framboðshliðinni stuðlar að kringumstæðum þar sem framboð húsnæðis verður of mikið of seint. Um þessar mundir er sögulegt magn nýbygginga í pípunum en segja má að slíkt framboð hefði verið kærkomið nokkuð fyrr, þegar meiri spenna ríkti á markaðnum. Mikið framboð nýbygginga, sem nú er fyrir séð að rati inn á markaðinn á næstu mánuðum, gæti þannig valdið tímabundinni verðlækkun á húsnæðismarkaðnum.

Botninum náð í framboði fasteigna?

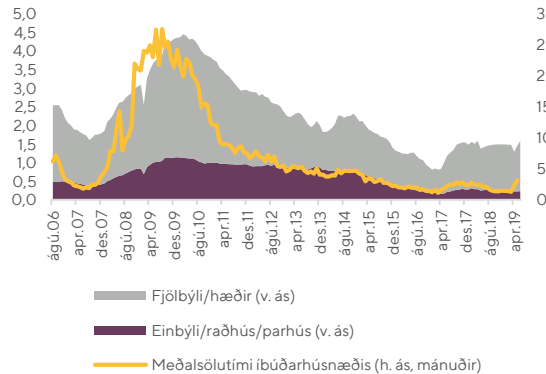
Auglýstum fasteignum til sölu fjölgar og meðalsölutími lengist

Framboð íbúðarhúsnæðis til sölu dróst saman og meðalsölutími eigna styttist nokkuð stöðugt frá árinu 2010 og fram til ársins 2017. Frá upphafi árs 2017 hefur sölutími eigna aukist örliðið og verið að meðaltali í kringum tvo mánuði.

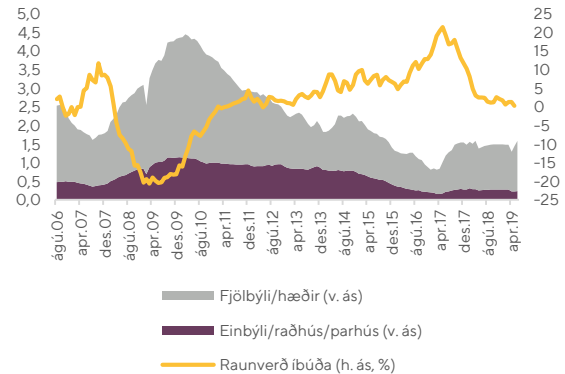
Þegar raunverðspróun íbúðaverðs er bætt inn á myndina sést öfugt samband framboðs og íbúðaverðs nokkuð glögglega, þ.e. þegar framboð eykst hægir á hækkunartakti íbúðaverðs

og hann verður svo aftur hraðari þegar framboð minnkar. Þannig gefur auglýst framboð nokkuð góða mynd af raunframboði íbúða og hvernig það hefur áhrif á verðþróun á húsnæðismarkaðinum á hverjum tíma. Um þessar mundir er framboð húsnæðis um 31% undir langtímameðaltali. Framboð á fjölbyli er um 19% undir langtímameðaltali en framboð annars konar eigna er 63% undir langtímameðaltali. Að öðru óbreyttu ætti þetta að endurspeglar minni hækkunarþrýsting fjölbyla en annars konar eigna.

Auglýstar fasteignir (í þús.) og meðalsölutími húsnæðis
Höfuðborgarsvæðið



Auglýstar fasteignir (í þús.) og raunverð húsnæðis
Höfuðborgarsvæðið



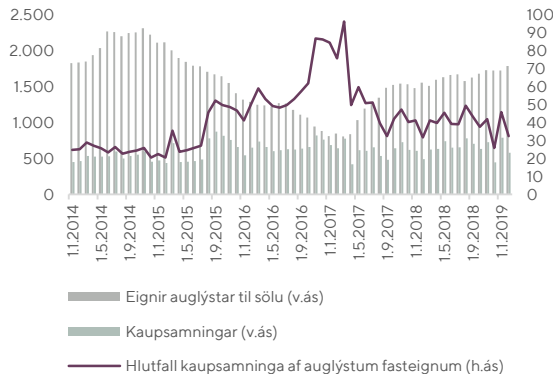
Hart barist um eignir til sölu fram að miðju ári 2017

... sem þrýsti upp húsnæðisverði

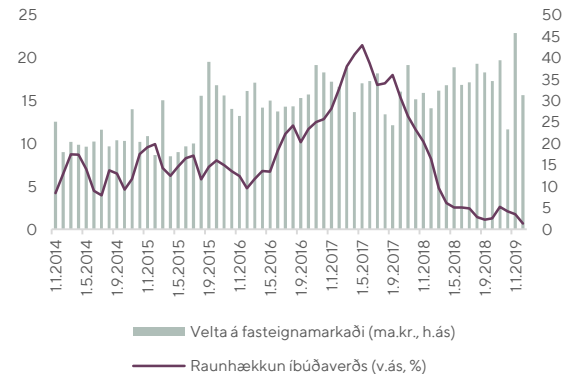
Samhengi fjölda auglýstra fasteigna til sölu og þinglýstra kaupsamninga gefur vísbendingu um hvernig framboð annar eftirspurn á gefnu tímabili. Allt frá síðari hluta ársins 2015 og til og með fyrsta ársfjórðungi ársins 2017 hóf hlutfall þinglýstra kaupsamninga af auglýstum fasteignum á höfuðborgarsvæðinu að vaxa og fór hlutfallið hæst í 96% í lok mars árið 2017. Var því sem næst jafnmörgum kaupsamningum þinglýst og sem nam öllum þeim fasteignum sem auglýstar voru til sölu á áðurgreindu tímabili.

Í því ljósi er ekki óeðlilegt að myndast hafi þrýstingur á verðhækkunar íbúða en 12 mánaða taktur raunverðs hækkaði mest í 21,5% um mitt ár 2017 enda ljóst að hart var barist um eignir til sölu á þessum tíma. Síðan hefur 12 mánaða taktur raunverðs lækkað nokkuð hratt og nálgast nú 0%. Íbúðaverð er því að þróast í takt við verðbólgu um þessar mundir. Engu að síður virðist veltan ekki vera að dragast saman sem bendir til þess að ennþá sé kaupgeta og áhugi á eftirspurnarliðinni. Skýringin liggur mun frekar í vaxandi framboði.

Auglýstar fasteignir og þinglýstir kaupsamningar
Höfuðborgarsvæðið



Árleg raunhækkun íbúðaverðs og velta á markaði
Höfuðborgarsvæðið



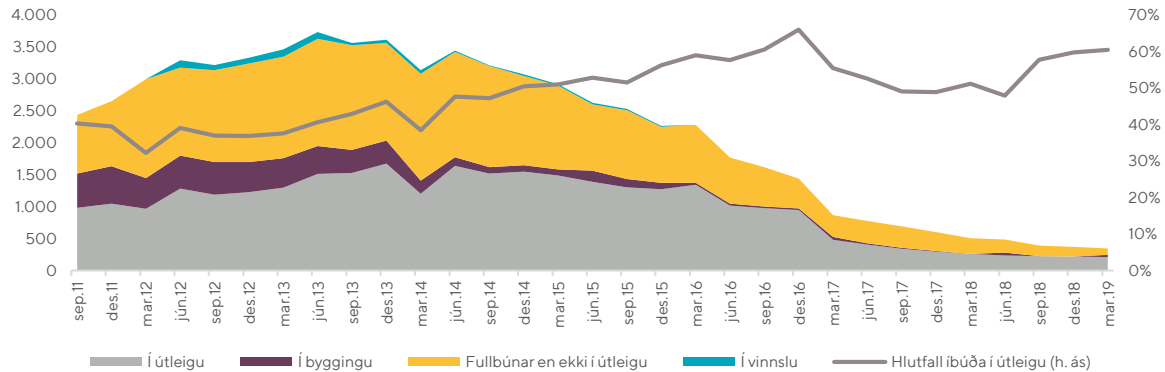
Fjármálastofnanir selt hátt í tvær íbúðir á dag

... frá því um mitt ár 2014

Pegar íbúðir í eigu fjármálastofnana voru hvað flestar á árinu 2013 áttu fjármálastofnanir um 3.700 íbúðir og þar af um 1.700 íbúðir sem stóðu auðar. Þannig hefur nokkuð hröð sala og hækkandi útleiguhlutfall á íbúðum í þeirra eigu dregið úr hækkunarþrýstingi íbúða sem ella hefði orðið meiri. Fjármálastofnanir hafa þannig að öllum líkindum haft veruleg áhrif á framboð og þar með verðþróun íbúða með sölu og aukinni nýtingu íbúða í þeirra eigu.

Frá því um mitt ár 2014 hafa fjármálastofnanir selt tæplega 3.100 íbúðir sem nemur tæplega tveimur íbúðum á hverjum degi á tímabilinu.

Íbúðir í eigu fjármálastofnana á landinu öllu og hlutfall íbúða í útleigu*



Byggingarvísitala segir aðeins hálfra söguna

Lóðaverð og fjármagnskostnaður hátt í þriðjungur af heildarbyggingarkostnaði

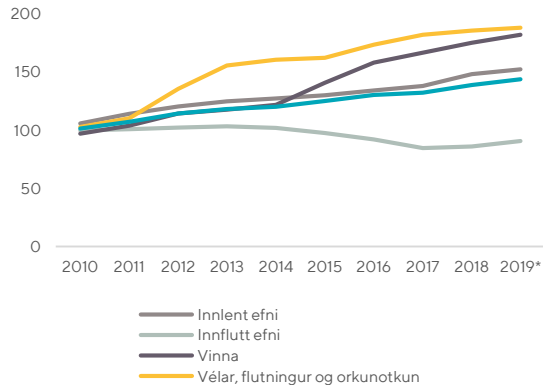
Byggingarvísitalan sem mælir breytingar á kostnaði við byggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er reiknuð eftir undirvísitölum fyrir aðföng á borð við vinnuafli, innflutt efni og þess háttar. Frá árinu 2012 hefur byggingarvísitalan hækkað um 26%. Þar spilar vinnuliðurinn og vélar, flutningar og orkunotkun stærstan þátt.

Byggingarvísitalan segir þó einungis hálfra söguna. Samkvæmt Samtökum iðnaðarins og Hannarr ehf. er framkvæmdakostnaður aðeins um helmingur af byggingarkostnaði. Aðrir þættir sem mynda byggingarverð

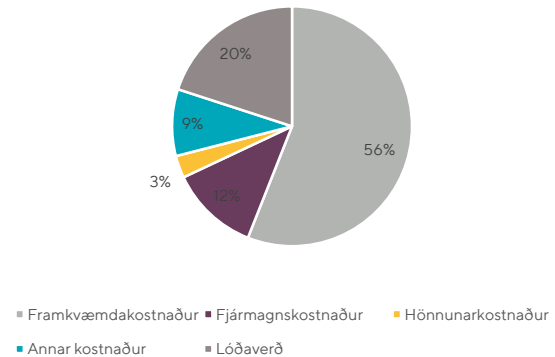
eru lóðaverð, fjármagnskostnaður, hönnunarkostnaður auk annars kostnaðar. Sá kostnaður er ekki inni í byggingarvísitölu Hagstofunnar.

Erfitt er að nálgast gögn um lóðaverð, hönnunarkostnað og annan kostnað sem gerir heildstæða greiningu á heildarbyggingarkostnaði erfiðari en ella. Þróun allra þessara þátta myndar grunn fyrir endanlegt kaupverð íbúða og hjálpar til við að skilja verðþróun á íbúðamarkaðnum. Betra aðgengi að gögnum um heildarbyggingarkostnað yrði til bóta við greiningu á markaðnum.

Byggingarvísitala og helstu undirflokkar



Heildarbyggingarkostnaður



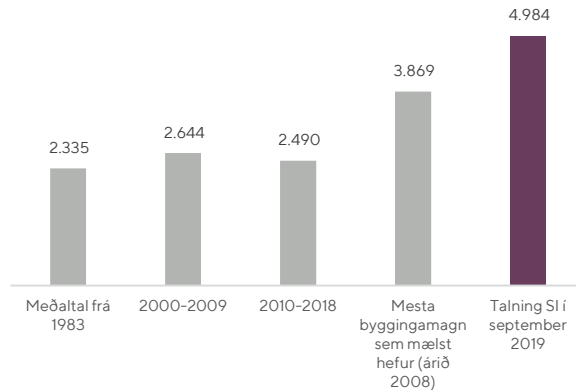
Aldrei meira byggingamagn í pípunum

Tvöfalt meira byggingamagn í pípunum í sögulegu samhengi en lengri byggingartími

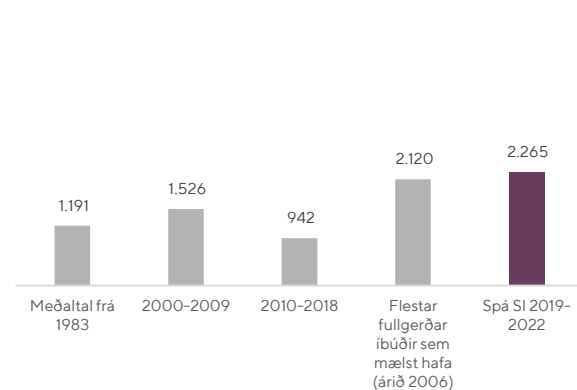
Frá árinu 1983 hafa að meðaltali verið rúmlega 2.300 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu. Talning Samtaka iðnaðarins (SI) gerir ráð fyrir að tæplega 5.000 íbúðir séu í byggingu um þessar mundir. Nemur það rúmlega tvöfalt meira byggingamagn en að meðaltali svo langt aftur sem gögnin ná. Síðustu tvær talningar SI hafa alið af sér sambærilegar tölur og er því ljóst að aldrei áður í sögunni hefur eins mikið byggingamagn verið í pípunum og nú.

Að öðru óbreyttu ætti þetta að leiða til þess að sögulegt magn nýbygginga rati inn á markaðinn á næstu misserum en gera má ráð fyrir að það taki allt að því tvö ár að fullklára íbúðir í byggingu. SI gerir ráð fyrir því að 2.265 íbúðir verði fullkláraðar á hverju ári á tímabilinu frá 2019–2022. Nemur það næstum tvöföldun miðað við langtímameðaltal. Aukningin er því hlutfallslega meiri í byggingamagn en í fjölda íbúða sem rata fullkláraðar inn á markaðinn sem bendir til aukins byggingartíma.

Árlegt byggingamagn á völdum tímabilum og talning SI Höfuðborgarsvæðið



Árleg fjölgun íbúða á völdum tímabilum og á spátímabili SI Höfuðborgarsvæðið



Aldrei tekið lengri tíma að fullklára íbúðir

Skoða þarf betur orsakir kostnaðarsamra tímatafa í byggingaferlinu

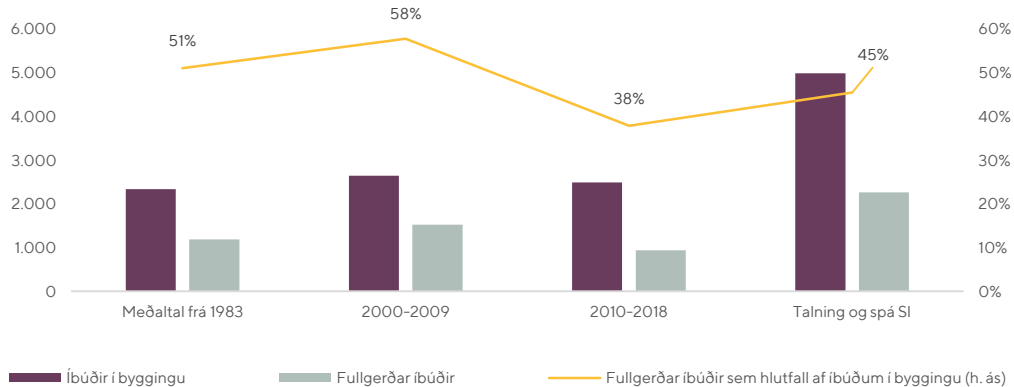
Byggingamagn í pípunum á höfuðborgarsvæðinu er um þessar mundir um 89% meira en á árunum fyrir efnahagsáfallið og tvöfalt meira en að meðaltali í núverandi uppsveiflu.

Fullbyggðar íbúðir sem hafa komið inn á markaðinn að meðaltali á ári hverju í núverandi uppsveiflu nema einungis um 950. Það er um 21% undir langtímameðaltali og um 38%, eða tæplega 600 íbúðum, færri en komu inn á markaðinn á

ári hverju í síðustu uppsveiflu.

Hlutfall fullgerðra íbúða af íbúðum í byggingu er annar mælikvarði á byggingartíma og bendir mælikvarðinn til þess að byggingartími íbúða hafi aldrei verið lengri en nú. Í núverandi uppsveiflu nemur hlutfallið 38% en var 58% í síðustu uppsveiflu. Talning og spá SI virðist þó benda til þess að byggingartími verði skemmri á næstu árum og nemur hlutfallið 45% sé miðað við síðustu talningu SI.

Árlegt byggingamagn á völdum tímabilum samanborið við fullgerðar eignir á sama tímabili á höfuðborgarsvæðinu Ásamt talningu og spá SI



Einfalda þarf byggingaferlið

Verktakar nefna þéttistefnu, lóða- og skipulagsmál, skort á rafrænni stjórnýslu, regluverk o.fl.

Hlutfall íbúða sem voru ár eða lengur í byggingu náði hámarki á árunum eftir efnahagsfallið í 97%. Síðan þá hefur hlutfallið lækkað en er um þessar mundir ennþá yfir langtímadeðaltali. Þrátt fyrir að umsvif í byggingariðnaðinum hafi aldrei verið meiri tekur því lengri tíma að koma fullkláruðum íbúðum á markaðinn nú en áður. En hvað veldur?

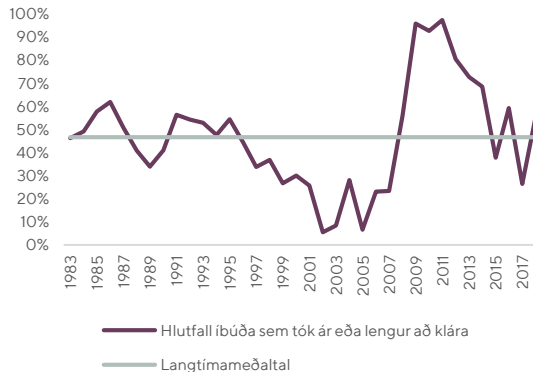
Aukið flækjustig í skipulagsmálum, íþyngjandi, flókið og tímafrekt regluverk, skortur á rafrænni stjórnýslu, áhersla á þéttingu byggðar, takmarkað lóðaframboð og fleiri þættir

valda að mati verktaka lengri byggingartíma.

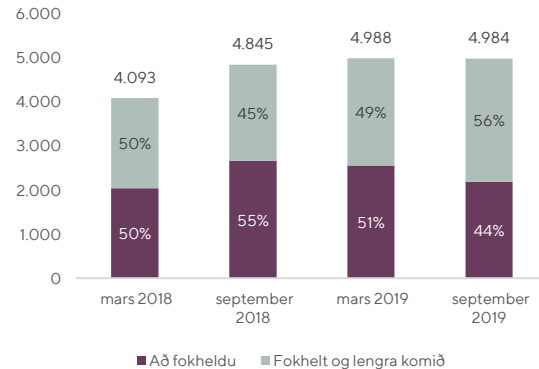
Slík tímátöf eykur framleiðslukostnað sem leiðir af sér hærra íbúðaverð til endanlegs kaupanda. Þessi þróun hefur því bitnað á neytendum í formi hærra íbúðaverðs en ella.

Miðað við talningu SI eru hlutfallslega fleiri íbúðir fokheldar eða lengra komnar en í síðustu talningu og gæti það bent til þess að hlutfall íbúða sem eru ár eða lengur í byggingu lækki enn frekar næstu misseri.

Hlutfall íbúða sem eru í byggingu í ár eða lengur Höfuðborgarsvæðið



Byggingamagn í pípunum samkvæmt síðustu talningum SI Höfuðborgarsvæðið og byggingarstig



Hægagangur á sérstaklega við í Reykjavík

Sem hefur komið sér sérstaklega illa á tímum framboðsskorts og áherslu á þéttingu byggðar

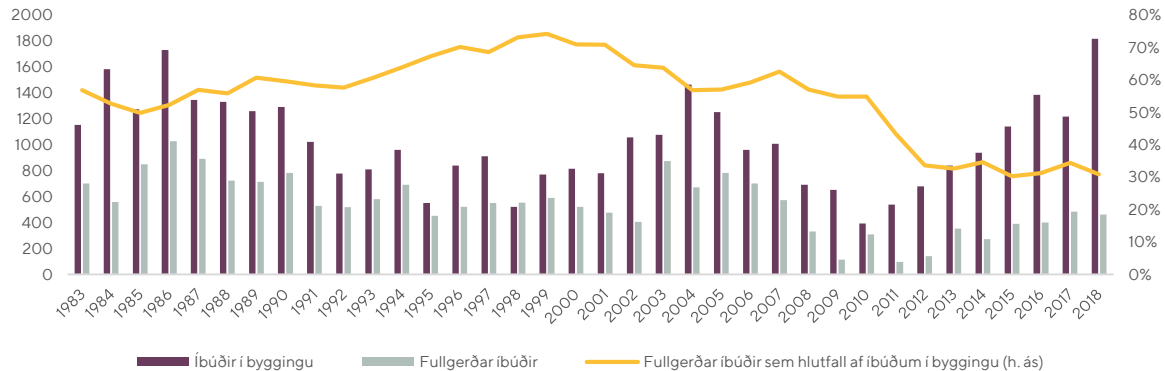
Aldrei hefur verið eins mikið ósamræmi á milli íbúða í byggingu og fullkláraðra íbúða eins og á undanförunum árum. Á þetta sérstaklega við um stærsta og fjölmennasta sveitarfélag landsins, Reykjavík.

Hlutfall fullgerðra íbúða af íbúðum í byggingu í Reykjavík (32%) var lægra en almennt á höfuðborgarsvæðinu í núverandi uppsveiflu (38%) sem bendir til þess að hægagangur í byggingaferlinu sé meiri í Reykjavík en í öðrum

sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Hlýtur athyglin því að beinast sérstaklega að flækjustigi í skipulagsmálum innan Reykjavíkur.

Árlegt byggingamagn samanborið við fullgerðar eignir á sama tímabili í Reykjavík



Þynning byggðar og auknar umferðartafir

Þjóðhagslegur kostnaður hleypur á milljörðum

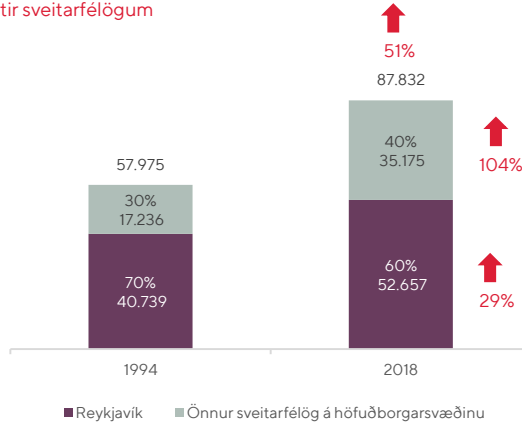
Byggð hefur þynnst verulega undanfarna þrjá áratugi og fer nú meira landrými undir hvern íbúa höfuðborgarsvæðisins en nokkru sinni fyrr.

Frá árinu 1994 hefur hlutfall íbúða í Reykjavík af heildarfjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 10 prósentustig og stendur nú í um 60%. Er þetta afleiðing mikillar uppbyggingar í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur þar sem íbúðafjöldi hefur tvöfaldast frá árinu 1994. Hefur þetta leitt til þess að aldrei hafa fleiri íbúar á höfuðborgarsvæðinu búið í

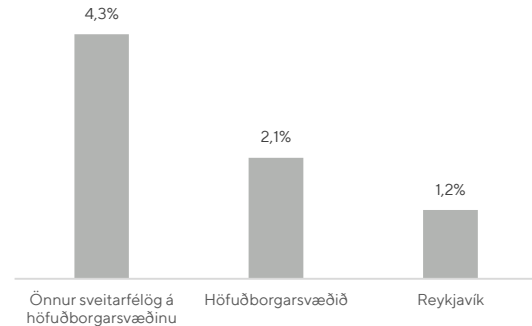
nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur en nú.

Íbúar höfuðborgarsvæðisins hafa eftir sem áður erindi við miðbæinn og nærliggjandi svæði enda er þar mestur þéttleiki vinnustaða, skólabygginga, iþróttamannvirkja og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis auk annarra innviða. Þessi þróun hefur því alið af sér aukið álag á gatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Samtök iðnaðarins telja þjóðhagslegan kostnað vegna umferðartafa nema 15 milljörðum á ársgrundvelli vegna tapaðs vinnu- og frítíma einstaklinga og atvinnurekenda.

Þróun á fjölda íbúða á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1994 Eftir sveitarfélögum



Árleg fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1994 Meðaltal yfir tímabilið eftir sveitarfélögum



Mun þétting byggðar ná fram að ganga?

Tölfræðin bendir til þess að önnur sveitarfélög muni áfram vaxa hraðar en Reykjavík

Reykjavík er stærsta sveitarfélag landsins og gegnir því mikilvægu hlutverki varðandi heilbrigði íbúðamarkaðarins. Ef síðastliðinn áratugur er skoðaður hjá Reykjavík þá hafa komið inn á markaðinn um 304 íbúðir á ári að meðaltali frá og með árinu 2008. Meðalfjöldun íbúða fyrir þann tíma og aftur til 1972 eru um 660 íbúðir árlaga, eða rúmlega tvöfalt fleiri íbúðir.

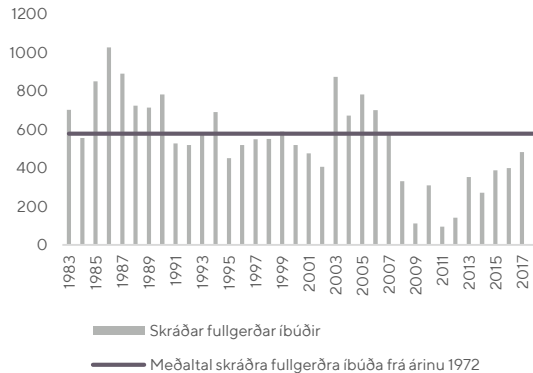
Sé miðað við fjölda fullkláraðra íbúða í Reykjavík á undanförunum árum og spár SI má reikna með framhaldi á

þynningu byggðar, þ.e. að nágrannasveitarfélög Reykjavíkur vaxi hlutfallslega hraðar en Reykjavík.

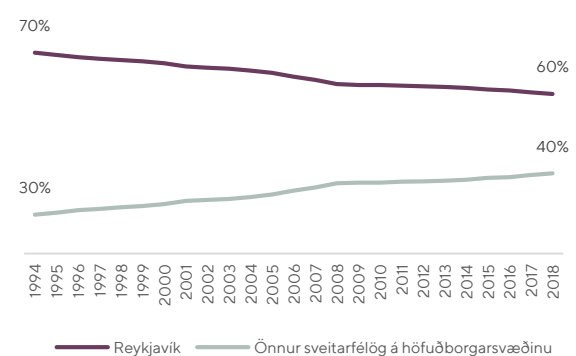
Til að snúa þróuninni við þyrfti Reykjavík að framleiða minnst 60% af þeim íbúðum sem koma á markaðinn á næstu árum. Miðað við spá SI nemur það rúmum 1.300 íbúðum eða hátt í þreföldu því magni íbúða sem kom inn á markaðinn á síðastliðnu ári svo að dæmi séu tekin. Verður að teljast afar ólíklegt að það verði raunin.

Fullgerðar íbúðir í Reykjavík

Árleg gildi í samanburði við langtímaeðaltal



Íbúðir í Reykjavík sem hlutfall af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu



Aukin stefnumótun í húsnæðismálum

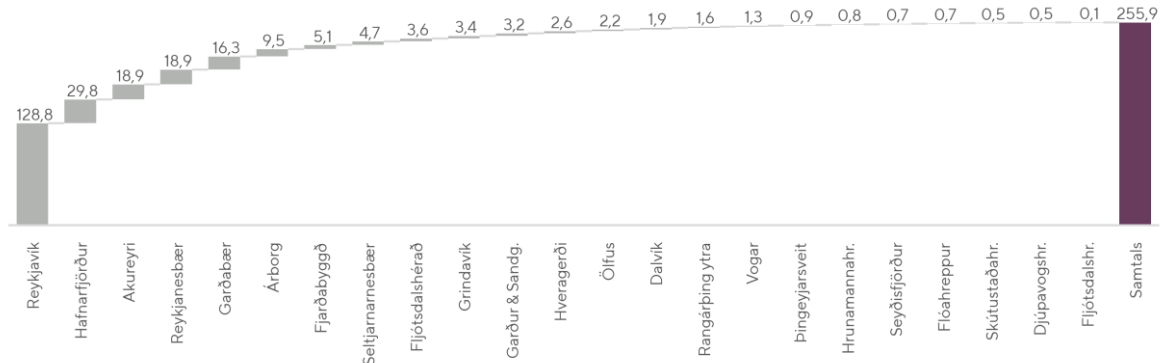
... sem auka á möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum

Misræmi hefur ríkt á milli eftirspurnar og framboðs sem bent hefur til skorts á heildrænni stefnumótun á húsnæðismarkaðinum. Íbúðalánasjóði hefur lögum samkvæmt verið falið að stuðla að skipulagi húsnæðismála sem auka á möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Um er að ræða samstarfsverkefni Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga. Sveitarfélögin eru hvött til að greina stöðu húsnæðismála og setja fram svokallaða húsnæðisáætlun um hvernig þeim

málum skuli háttað. Áætlunin þarf að vera heildstæð og ná til allra samfélagshópa.

Á vefsvæði Íbúðalánasjóðs má nálgast áætlun 23 sveitarfélaga með um 72% af íbúafjölda landsins. Skál ósagt látið hvar og/eða hvort sambærilegar áætlanir annarra sveitarfélaga séu aðgengilegar en ljóst er að þetta, sé vandað til verka, er skref í rétta átt ef takast á að byggja í samræmi við þörf húsnæðismarkaðsins á Íslandi til lengri tíma.

Íbúafjöldi þeirra sveitarfélaga sem eru með húsnæðisáætlun aðgengilega inni á vef Íbúðalánasjóðs í þúsundum





Lýðfræðileg þróun

Sögulega hefur ríkt nokkurt misræmi á milli eftirspurnar og framboðs sem bent hefur til skorts á heildrænni stefnumótun á húsnæðismarkaðinum. Lýðfræðileg þróun á borð við hækkandi aldur, minnkandi fjölskyldustærð og fjölmennan hóp fólks á fyrstu kaupa aldri sem í auknum mæli hýsist í foreldrahúsum hefur alið af sér vaxandi eftirspurn eftir smærri eignum. Horfir nú til betri vegar þar sem horft er í ríkari mæli til heildræns samhengis framboðs og eftirspurnar með það fyrir augum að byggja í takt við þörf á hverjum tíma.

Lýðfræðilegir þættir hafa áhrif á íbúðaverð

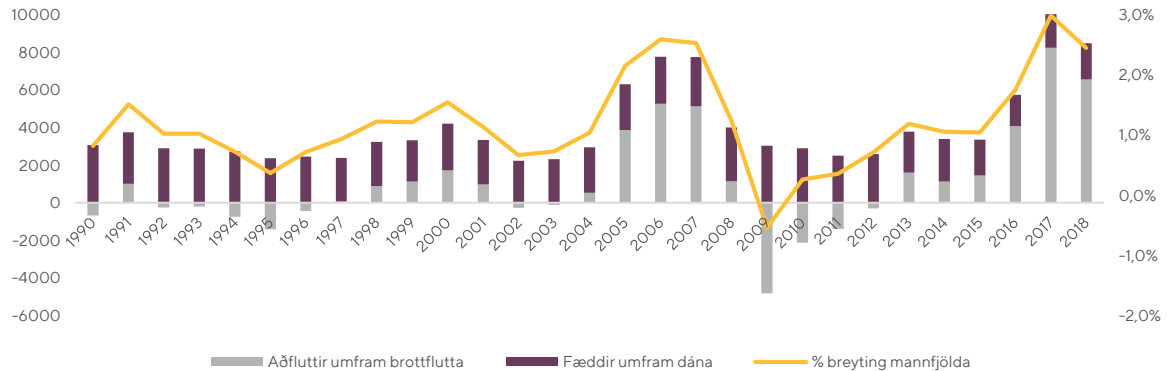
Fólksfjölgun hefur verið gífurleg undanfarin ár

Lýðfræðilegir þættir eins og fólksfjölgun, fjölskyldustærð og aldurssamsetning hafa áhrif á eftirspurn eftir íbúðum og er ein lykilbreytan í þróun íbúðaverðs.

Á síðustu árum hefur fólksfjölgun verið mjög hröð hér á landi og hefur vöxturinn síðastliðin 15 ár verið 1,4% að meðaltali. Í uppsveiflu hagkerfisins síðustu árin hefur íbúum fjölgað enn hraðar og árið 2017 mældist fólksfjölgunin 3,0% sem er mesti vöxtur sem mælst hefur. Árið 2018 var fólksfjölgun aðeins hægari en árið á undan og mældist 2,5%.

Íbúar landsins voru 356.9911. janúar 2019 og samkvæmt miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar verða íbúar á Íslandi um 435.000 árið 2067 sem nemur um 0,4% fólksfjölgun að meðaltali á ári. Árleg fólksfjölgun er grundvöllur fyrir lágmarksfjölgun íbúða sem þörf er á árlega. Er þá ótalin uppsöfnuð þörf og aukin eftirspurn eftir íbúðum vegna annarra lýðfræðilegra þátta svo dæmi séu tekin.

Mannfjöldapróun



Fólksfjölgun hefur verið umfram nýbyggingar

Spár gera ráð fyrir viðsnúningi á þeirri þróun

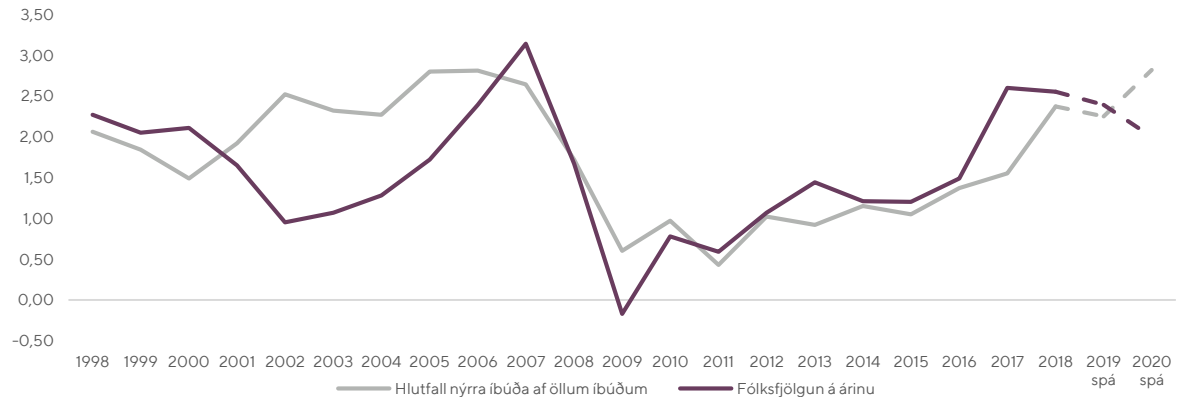
Náttúruleg fólksfjölgun er grundvöllur lágmarksfjölda íbúða sem þörf er á árlaga. Á árunum eftir efnahagsfallið var fjölgun íbúða í sögulegu lágmarki. Þegar aðstæður urðu betri og eftirspurn eftir íbúðum jókst fór byggingarmarkaðurinn að taka við sér á ný. Á árunum 2013–2017 fjölgaði íbúðum hér á landi um 4,3% á sama tíma og íbúum fjölgaði um 5,1%.

Íbúðalánasjóður áætla að íbúðum hefði þurft að fjölga um 16.500 eða um 12% á þessu tímabili til þess að mæta að fullu þörf sem myndaðist á íbúðamarkaðnum, m.a. vegna

uppsafnaðrar þarfar, lýðfræðilegra þátta og fjölgun ferðamanna. Þessi uppsafnaða þörf á íbúðum endurspegladist í miklum verðhækkunum á markaðnum.

Miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar eru líkur á að nýbyggingar verði umfram fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu. Þessi aukna uppbygging ætti því að einhverju leyti að vinna upp uppsafnaða þörf sem hefur myndast á íbúðamarkaðnum síðastliðin ár.

Hlutfall nýbygginga og fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu %



Lýðfræðileg þróun eykur spurn eftir minni íbúðum

Hækkandi aldur, minni fjölskyldustærðir og vaxandi fjöldi fyrstu kaupenda á meðal ástæðna

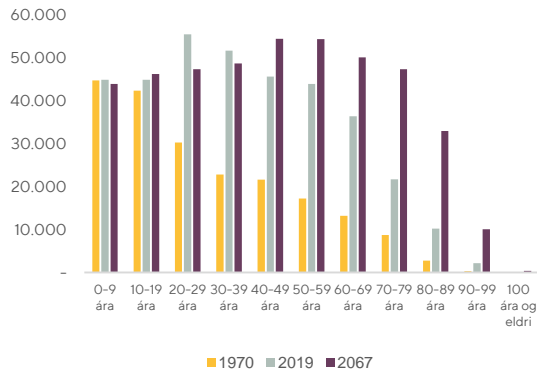
Undanfarna áratugi hefur dregið talsvert úr fæðingartíðni og í kjölfarið hefur meðalaldur Íslendinga hækkað. Þessi þróun hefur gjörbreytt aldurssamsetningu þjóðarinnar. Fjöldinn í yngri aldurshópum stendur nánast í stað en töluvert fjölgar í eldri aldurshópum.

Flestir Íslendingar eru í aldurshópnum 20-29 ára sem er sá aldur þegar fyrstu skrefin á íbúðamarkaði eru iðulega tekin. Því má áætla að stór hluti ungs fólks sé á leið inn á

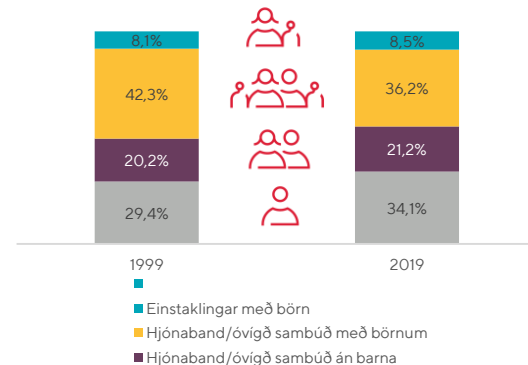
íbúðamarkaðinn. Fyrstu kaupendur leita meira í minni íbúðir bæði vegna fjölskyldustærðar og vegna þess að þeir hafa almennt minna eigið fé en aðrir þjóðfélags hópar.

Meðalstærð fjölskyldna hefur minnkað undanfarna áratugi og mest hefur fjölgað í hópi einstaklinga. Það ætti einnig að ýta undir að þörf eftir minni íbúðum sé hlutfallslega meiri en áður.

Þróun aldurssamsetningar íslensku þjóðarinnar



Fjölskyldugerð íslensku þjóðarinnar



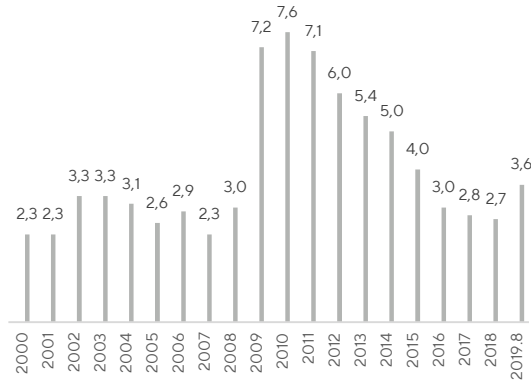
Spenna á vinnumarkaði einkennt síðustu ár

... sem kallar á innflæði erlends vinnuafls til landsins

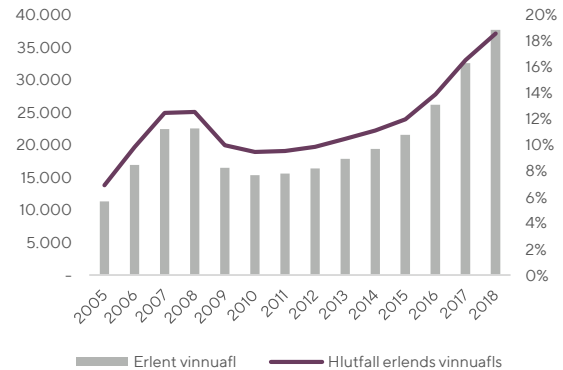
Fjöldi fólks á vinnumarkaði hefur talsverð áhrif á íbúðaverð. Á undanförunum árum hefur myndast mikil spenna á vinnumarkaði sem hefur verið leyst að einhverju leyti með erlendu vinnuafli. Atvinnuleysi hefur minnkað mikið síðastliðin ár og mældist minnst árið 2018 þegar það stóð í 2,7% af heildarvinnuafli. Atvinnuleysi hefur aukist á þessu ári, m.a. vegna gjaldþrots WOW air í mars síðastliðnum.

Þessi mikla spenna sem myndaðist á vinnumarkaði kallaði á aðflutt vinnuafli og hefur verið talsverð fjölgun á erlendu vinnuafli síðastliðin ár. Hlutfall erlends vinnuafls á vinnumarkaði er 19% og hefur aldrei verið hærra. Á árunum 2015-2018 fjölgaði erlendum ríkisborgurum að meðaltali um 18% árlega. Það sem af er ári 2019 hefur erlendu vinnuafli hins vegar aðeins fjölgað um 0,7%.

Hlutfall atvinnulausra að meðaltali



Þróun erlends vinnuafls



Mikill vöxtur erlends starfsfólks í byggingarstarfsemi

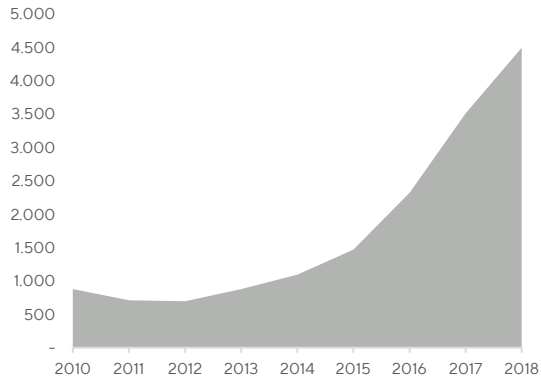
... en atvinnuleysi á meðal erlendra starfsmanna á Íslandi hefur aukist að undanförunu

Frá árinu 2019 hefur langmesta fjölgunin á erlendu starfsfólki verið í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Þar á eftir er fjölgunin mest í greinum innan ferðaþjónustu. Í þessum greinum hefur myndast mikil umframeftirspurn eftir vinnuafli og þeirri eftirspurn verið sinnt að miklu leyti með aðfluttu vinnuafli. Fólksfjölgun síðustu ára á því að hluta rætur sínar að rekja til uppsafnaðrar þarfar nýbygginga sem alið hefur af sér innflæði á erlendu vinnuafli og þar með aukið eftirspurn eftir íbúðum enn frekar, allavega til skemmri tíma litið.

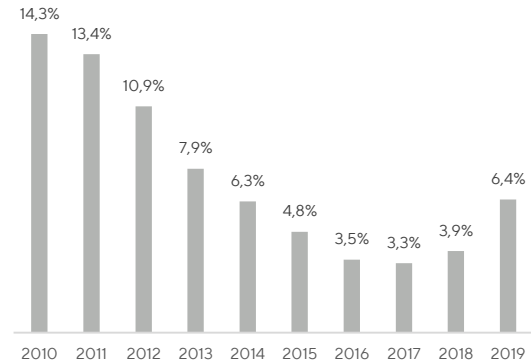
Atvinnuleysi meðal erlends starfsfólks hefur aukist á þessu ári. Það mældist lægst árið 2017 þegar það var 3,3% og það sem af er 2019 stendur atvinnuleysi erlends starfsfólks í 6,4%.

Með hægari vexti í byggingarstarfsemi og ferðaþjónustu má gera ráð fyrir að það dragi talsvert úr spennu á vinnumarkaði og atvinnuleysi fari að aukast. Í kjölfarið er líklegt að hægja fari verulega á fólksfjölgun vegna erlends vinnuafls.

Erlent vinnuafli í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð



Atvinnuleysi erlends starfsfólks



Erlent vinnuafli vegur þyngst á Suðurnesjum

... en hvað gerist nú?

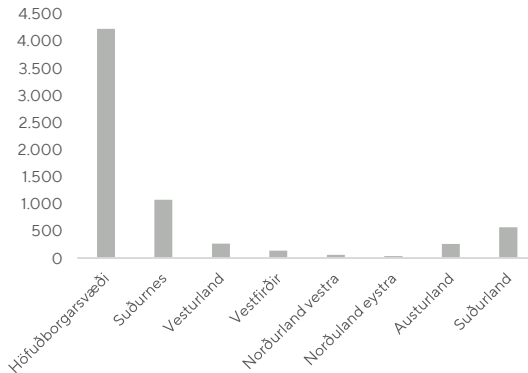
Fjölgun erlends vinnuafils er fólksfjölgun sem ýtir undir eftirspurn eftir íbúðum og kallar á aukið framboð. Þar sem framboðshliðin er alla jafna tregbreytilegri en eftirspurnarhliðin eru skammtímaáhrifin vegna fjölgunar á erlendu vinnuafli yfirleitt talsverður hækkunarþrýstingur á íbúðaverð.

Erlent vinnuafli er hreyfanleg eftirspurn út frá sjónarhóli íbúðamarkaðsins enda búseta slíkra aðila að miklu leyti háð því verkefni sem tekist er á við hverju sinni. Það getur því verið varasamt fyrir framboðshliðina að auka framboð til að mæta eftirspurn sem getur verið tímabundin.

Flestir erlendir ríkisborgarar eru staðsettir á höfuðborgarsvæðinu (64%) og næstflestir á Suðurnesjum (16%). Miðað við íbúðafjölda er hlutfall erlends vinnuafils langhæst á Suðurnesjum (14%) sem bendir til þess að eftirspurn eftir húsnæði sem rekja má til erlends vinnuafils sé hlutfallslega mest á því svæði. Nú þegar útlit er fyrir hjöðnun á vinnumarkaði má ætla að þrýstingur á aukið framboð eigna muni minnka, sérstaklega á svæðum þar sem hlutfallið er hæst.

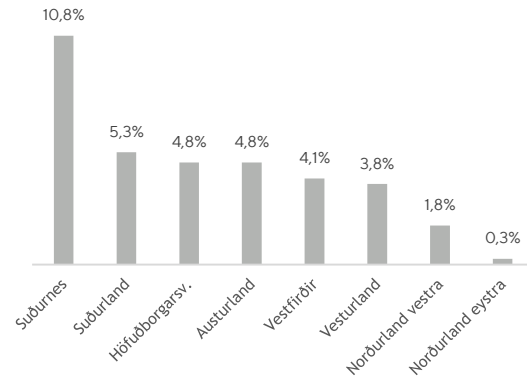
Aðfluttir erlendir ríkisborgarar

Árið 2019



Aðfluttir umfram brottflutta sem hlutfall af íbúðafjölda

Eftir landsvæðum 2018



Fólksfjölgun mest á suðvesturhorni landsins

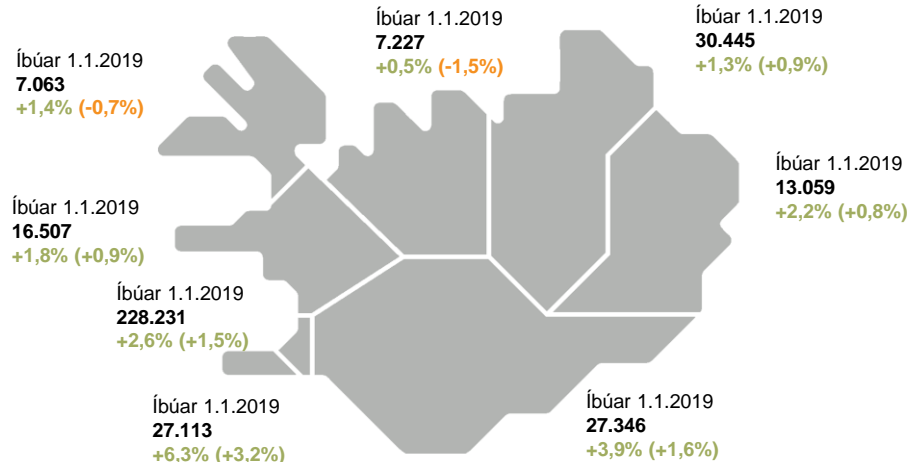
... sem að öðru óbreyttu ætti að hækka íbúðaverð mest á því svæði

Þróun íbúa er afar mismunandi eftir landshlutum en fólksfjölgun hefur verið í öllum landshlutum síðastliðin tvö ár. Hlutfallslega meiri ásókn er í suðvesturhorn landsins en í aðra landshluta. Á síðustu tveimur árum hefur fólksfjölgun verið mest þar en að meðaltali nam vöxturinn 6,3% á Suðurnesjum, 3,9% á Suðurlandi og 2,6% á höfuðborgarsvæðinu. Þegar horft er yfir lengra tímabil kemur í ljós að mesta fjölgunin hefur einnig orðið í fyrrgreindum landshlutum. Á síðustu 15

árum hefur árleg fólksfjölgun verið mest á Suðurnesjum (3,2%), Suðurlandi (1,6%) og höfuðborgarsvæðinu (1,5%).

Þar sem fólksfjölgun er mest myndast þrýstingur á íbúðaverð helst þar. Það þarf því ekki að koma á óvart að íbúðaverð sé hæst á höfuðborgarsvæðinu en að raunverð hafi hækkað mest á Suðurnesjum og Suðurlandi eins og kom fram fyrr í skýrslunni.

Árleg meðalfjölgun íbúa sl. tvö ár (og sl. 15 ár) m.v. 1. jan. 2019





Fyrstu kaupendur

Launahækkanir unga fólksins hafa verið undir meðaltali og þá hafa smærri eignir hækkað mest allra eigna. Niðurstaðan er sú að líklega hefur aldrei verið dýrara fyrir ungt fólk að eignast húsnæði en nú. Þetta hefur valdið því að ungt fólk frestar kaupum og býr lengur í foreldrahúsum. Stjórnvöld og lánveitendur hafa mætt áðurgreindri þróun með aðgerðum sem miða að því að hjálpa fyrstu kaupendum að eignast húsnæði. Þá hefur framboð smárra íbúða farið ört vaxandi. Áðurgreindar aðgerðir hafa leitt til aukinnar þátttöku fyrstu kaupenda á húsnæðismarkaðnum.

Erfiðara að kaupa fyrstu eign miðað við laun

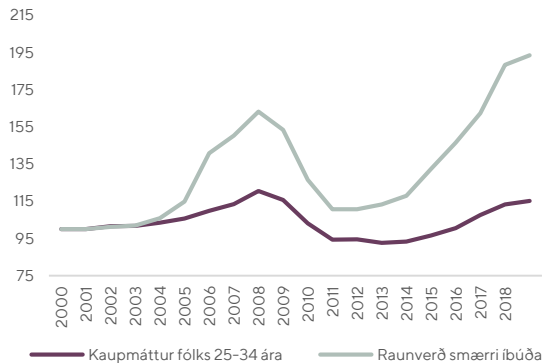
Smáar íbúðir hafa hækkað mest og launahækkanir unga fólksins hafa verið lægri en annarra

Algengur aldur til að kaupa fyrstu fasteign er á bilinu 25–34 ára og sækja fyrstu kaupendur frekar í smærri eignir í samræmi við kaupgetu. Samhengi kaupmáttar launa áðurgreinds aldurshóps og raunverðs smærri eigna er lakara nú en áður. Frá árinu 2000 hafa staðvirkar ráðstöfunartekjur þessa aldurshóps aukist um 15%. Á sama tíma hefur raunverð eigna sem eru 70 m² eða minni hátt í tvöfaldast (93%). Í núverandi uppsveiflu hefur þetta samband rofnað töluvert. Árið 2018 var íbúðaverð um 39% yfir langtímeðaltali

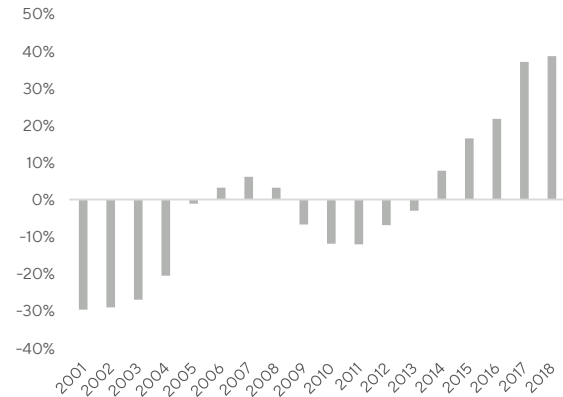
hlutfalls íbúðaverðs smærri eigna og kaupmáttar 25–34 ára. Má því segja að það ár hafi verið um 39% erfiðara að eignast íbúð í þessum stærðarflokki en að meðaltali á tímabilinu. Það hefur því aldrei verið erfiðara, miðað við laun, að kaupa fyrstu fasteign en nú þegar horft er til undanfarinna tveggja áratuga.

Rennir þetta stöðum undir sértækar aðgerðir stjórnvalda og lánveitenda til stuðnings fyrstu kaupendum.

Próun kaupmáttar og raunverðs íbúða undir 70 fermetrum



Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs m.v. meðaltal hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar á umræddu tímabili



Hlutfall fyrstu kaupa eykst

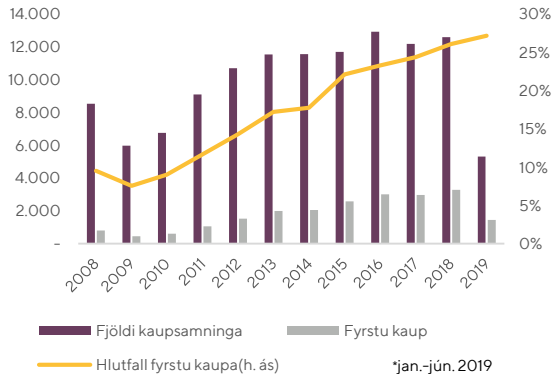
En talsverður fjöldi enn í foreldrahúsum

Aldur þeirra sem kaupa sína fyrstu íbúð hefur farið hækkandi á síðustu áratugum en samkvæmt Íbúðalánasjóði er algengasti aldurinn nú 25–30 ára. Að undanfögnu hefur hlutfall fyrstu kaupenda verið að aukast töluvert, árið 2018 var hlutfall fyrstu kaupa af öllum fasteignakaupum 26% og hefur það hlutfall ekki verið hærra frá því fyrir efnahagskreppuna. Til að mynda var hlutfall fyrstu kaupa árið 2008 um 9,5%.

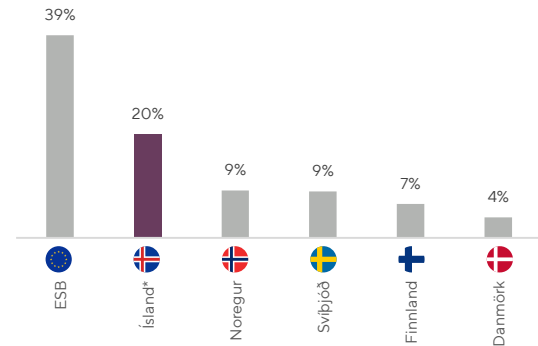
Árið 2016 bjuggu að jafnaði 20% einstaklinga á aldrinum 25–29 ára í foreldrahúsum á Íslandi. Það hlutfall er talsvert lægra

að meðaltali en innan Evrópu (39%) en aftur á móti töluvert hærra en annars staðar á Norðurlöndum (5–9%). Ekki eru til nýrri gögn um fjölda einstaklinga í foreldrahúsum á Íslandi en frá árinu 2016 en ætla má, miðað við vaxandi hlutfall fyrstu kaupenda, að hlutfallið hafi lækkað síðustu þrjú ár. Teljast verður líklegt að hlutfallið sé þó enn töluvert hærra en annars staðar á Norðurlöndum og gæti ástæða þess verið að leigumarkaður er algengara búsetuform þar.

Hlutdeild fyrstu kaupa af heildarfjölda kaupsamninga



Hlutfall fólks á aldrinum 25–29 ára sem býr í foreldrahúsum Árið 2017



*2016 tölur

Meðalaldur fyrstu kaupenda hærrí nú en áður

... og hlutfallslega fleiri þiggja fjárhagsaðstoð ættingja eða vina

Meðalaldur fyrstu kaupenda hefur farið hækkanði síðastliðna áratugi samkvæmt könnun á vegum Íbúðalánasjóðs og Zenter. Frá 1970 til 1979 var meðalaldur fyrstu kaupenda 24 ár og 59% fyrstu kaupenda voru 25 ára og yngri.

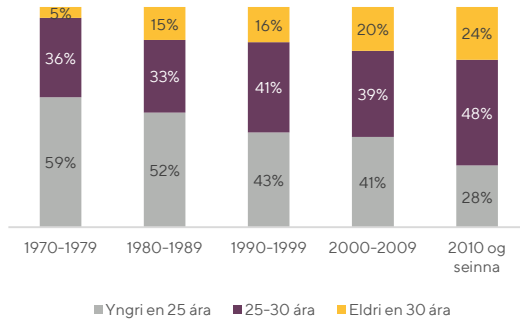
Meðalaldurinn fer svo hækkanði með hverjum áratug og var meðalaldur þeirra sem keyptu sér íbúð 2010 og seinna 28 ár.

Samkvæmt niðurstöðum sömu könnunar hafa hlutfallslega fleiri notið fjárhagsaðstoðar til fyrstu íbúðarkaupa á undanförunum árum en fyrir efnahagsáfallið. Þá fengu 44% þeirra sem keyptu sína fyrstu fasteign á árunum 2000-2009

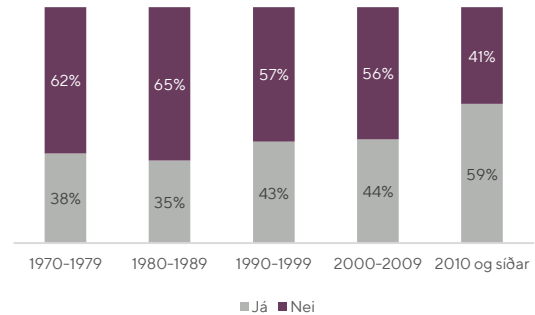
aðstoð frá ættingjum eða vinum en meðal þeirra sem keyptu sína fyrstu fasteign árið 2010 eða síðar var þetta hlutfall 59%.

Að einstaklingar séu að meðaltali orðnir eldri við kaup á fyrstu íbúð og þurfi í auknum mæli að þiggja aðstoð ættingja og vina við kaupun ýtir undir það að erfitt sé að komast inn á markaðinn á eigin spýtur. Einnig hefur þessi þróun í för með sér að aukið ójafnræði á íbúðamarkaði myndast milli þeirra sem hafa aðgang að fjárhagslegu baklandi og þeirra sem hafa það ekki.

Aldur fyrstu kaupenda



Fjárhagsaðstoð fyrstu kaupenda



Stjórnvöld koma til móts við fyrstu kaupendur



Allir þeir sem ekki hafa átt fasteign áður geta nýtt sér úrræði ríkisins til fyrstu kaupa. Um er að ræða lög sem heimila skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar og er markmið úrræðisins að auðvelda fyrstu kaupendum að safna fyrir útborgun í íbúð ásamt því að léttu undir greiðslubyrði lánsins.

Skilyrði úrræðisins eru eftirfarandi:

- Íbúð sem keypt er þarf að vera fyrstu kaup einstaklingsins og þarf eignarhluti hans í eigninni að vera að minnsta kosti 30%.
- Fyrir einstakling getur upphæðin að hámarki numið 500.000 kr. á ári.
- Fyrir pör getur upphæðin að hámarki numið 1.000.000 á ári.
- Eigið framlag einstaklings getur að hámarki verið 4% af iðgjaldsstofni á mánuði og framlag launagreiðanda getur að hámarki verið 2% á mánuði.

Aðrar ívilnanir fyrir fyrstu kaupendur:

- Stjórnvöld hafa lækkað stimpilgjöld um helming sem eru nú 0,4% af fasteignamati
- Hærra veðhlutfall er leyfilegt við fyrstu kaup að hámarki 90%
- Ýmsir lánveitendur hafa fellt niður lántökugjöld

Heimilt er að nýta úrræðið í samfellt 10 ár og þrjár leiðir eru í boði sem hægt er að samnýta að einhverju leyti.

— Sparnaðarleið - safnað fyrir útborgun

Verja má uppsöfnuðum iðgjöldum séreignarsparnaðar sem útborgun í fyrstu íbúð.

— Höfuðstólsleið - regluleg innborgun á höfuðstól

Ráðstafa má iðgjöldum séreignarsparnaðar inn á höfuðstól láns sem tryggt er með veði í íbúðinni og þar með lækkað greiðslubyrði lánsins til lengri tíma.

— Blönduð leið - innborgun og lækkuð greiðslubyrði á óverðtryggðu láni

Ef lán eru óverðtryggð er heimilt að nýta iðgjöld séreignarsparnaðar sem afborgun inn á greiðslu lánsins. Fyrstu 12 mánuðina fer iðgjaldið að fullu til greiðslu reglulegra afborgana og vaxta á láninu og hlutfallið lækkar svo um 10% á ári en hlutfall til greiðslu inn á höfuðstól lánsins hækkar á móti.

Um 8.000 hafa nýtt sér úrræðið til fyrstu íbúðarkaupa

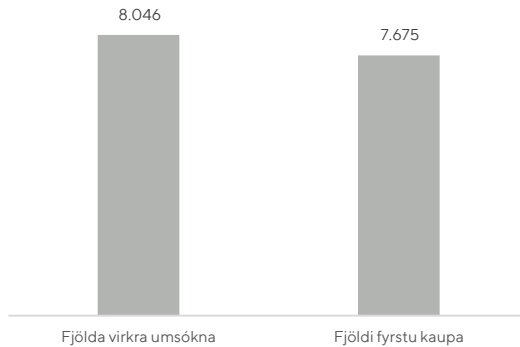
Upphæðir nema fjórum milljörðum

Frá því að lög um fyrstu kaupendur tóku gildi þann 1. júlí 2017 hafa um 8.000 manns nýtt sér úrræðið. Á sama tímabili voru fyrstu kaupendur um 7.500 en einnig geta fyrstu kaupendur allt frá árinu 2014 nýtt sér úrræðið.

Útgreiðsla séreignarsparnaðar er sú upphæð sem kaupandi hefur safnað sér með séreignarsparnaði frá 1. júlí 2014 og fær greitt út við kaup á fyrstu eign. Útgreiðsla séreignarsparnaðar frá því að lögin tóku gildi eru um 1,7 milljarðar eða um 210 þús.

kr. að meðaltali á hvern einstakling. Ráðstöfun inn á lán er mánaðarleg upphæð sem greiðist annaðhvort inn á höfuðstól lánsins eða sem afborganir af heildargreiðslum þess. Frá upphafi úrræðisins hefur ríflega tveimur milljörðum verið ráðstafað inn á lán fyrstu kaupenda sem að meðaltali, með einföldun, er um níu þúsund á mánuði á hvern kaupanda.

Fjöldi virkra umsókna og fjöldi fyrstu kaupa frá 2017-2019*



*fyrstu sex mánuðir 2019

Nýting séreignarsparnaðar til fyrstu kaupa

Að meðaltali



210 þús.
útborgun



9 þús.
mánaðarleg
ráðstöfun

Upphæðir á hvern kaupanda lágar að meðaltali

Til að fullnýta úrræðið þarf einstaklingur að vera með tæpar 700 þús. kr. á mánuði

Að meðaltali er útgreiðsla séreignarsparnaðar og ráðstöfun inn á lán á hvern kaupanda tiltölulega lágar upphæðir. Ástæðan fyrir því getur verið að fólk sem er að kaupa sína fyrstu eign hefur ekki verið lengi á vinnumarkaði til að safna háum upphæðum í séreignarsparnað auk þess að laun þess að meðaltali eru ekki nógu há til þess að fullnýta úrræðið í hverjum mánuði.

Heimild úrræðisins er að hámarki 500 þús. kr. á ári eða um 42 þús. kr. á mánuði. Til að fullnýta úrræðið þarf einstaklingur að vera með tæpar 700 þús. kr. í mánaðarlaun fyrir skatt. Til að

mynda ef einstaklingur er með 400 þús. kr. í mánaðarlaun mun hann safna 288. þús kr. í séreignarsparnað sem nýta má í úrræðið á hverju ári.

Frá því að úrræðið hefur staðið til boða hefur fyrstu kaupendum fjölgað. Margir þættir gætu spilað þar inn í en mögulega hefur úrræðið stýtt þann tíma sem tekur að spara fyrir íbúðarkaupum og þannig hjálpað hluta af fyrstu kaupendum inn á markaðinn. Aftur á móti hefur úrræði líkt og þetta eftirspurnarhvetjandi áhrif á markaðinn sem að öðru óbreyttu leiðir til hækkunar á íbúðaverði.

Skattfrjáls séreignarsparnaður sem nota má samkvæmt úrræði um fyrstu kaup

	Mánaðarlaun fyrir skatt					
	200.000	400.000	600.000	800.000	1.000.000	1.200.000
1 ár	144.000	288.000	432.000	500.000	500.000	500.000
2 ár	288.000	576.000	864.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3 ár	432.000	864.000	1.296.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
4 ár	576.000	1.152.000	1.728.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5 ár	720.000	1.440.000	2.160.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
6 ár	864.000	1.728.000	2.592.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7 ár	1.008.000	2.016.000	3.024.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
8 ár	1.152.000	2.304.000	3.456.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
9 ár	1.296.000	2.592.000	3.888.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
10 ár	1.440.000	2.880.000	4.320.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000



Leigumarkaður

Skipulegur leigumarkaður hefur aldrei náð almennilegri fótfestu hér á landi. Almennt telja leigjendur það vera óhagstætt að leigja. Ungt fólk og öryrkjar eru meginþorri leigumarkaðarins en afgerandi meirihluti leigjenda myndi frekar vilja búa í eigin húsnæði. Leiguverð hefur hækkað töluvert umfram laun og þá sérstaklega hjá ungu fólki. Það gerir það að verkum að erfitt er fyrir ungt fólk á leigumarkaði að leggja til hliðar og spara fyrir íbúð. Leiguverð er hæst á höfuðborgarsvæðinu og fjárhagsaðstoð mest þar. Reykjavík er með langhæsta hlutfall félagslegra íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Íbúar Reykjavíkur bera því langstærstan hluta þeirrar fjárhagslegu byrðar sem fylgir því að sjá þeim fyrir húsnæði sem þurfa á niðurgreiddu félagslegu húsnæði að halda.

Leiguverð hækkar umfram laun

Almenningur telur óhagstætt að vera á leigumarkaði

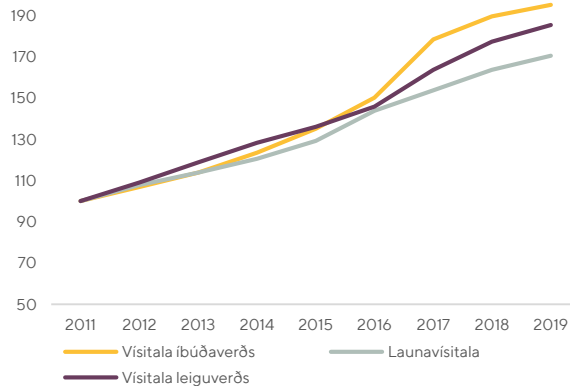
Vísitala leiguverðs, íbúðaverðs og launa fylgdist nokkuð vel að á árunum 2011-2016. Hins vegar hefur frá árinu 2016 vísitala leiguverðs hækkað um 27% en á sama tíma hefur vísitala íbúðaverðs hækkað um 30% á meðan vísitala launa hefur einungis hækkað um 19% yfir sama tímabil.

Þessi hækkun leiguverðs umfram laun leiðir til þess að aðilar á leigumarkaðnum eyða að öðru óbreyttu stærri hluta launa sinnna í leigu en áður – sem gerir það að verkum að erfiðara er að leggja fyrir. Þá hefur íbúðaverð einnig hækkað umfram laun sem gerir aðilum á leigumarkaði enn erfiðara fyrir að

spara fyrir kaupum á íbúð.

Í könnun á vegum Íbúðalánasjóðs og Zenter frá mars 2019 telur yfirgnæfandi meirihluti óhagstætt að leigja eða um 92% svarenda. Það má því ætla að langflestir leigjendur sem eru á leigumarkaðnum væru heldur til í annað búsetuform sem bendir til þess að leiguhúsnæði sé í augum þessa hóps ill nauðsyn frekar en valkostur.

Vísitala leiguverðs, íbúðaverðs og launa



92% telja óhagstætt að leigja



92%

16% landsmanna á leigumarkaði

Námsmenn og öryrkjar meginþorri leigumarkaðarins

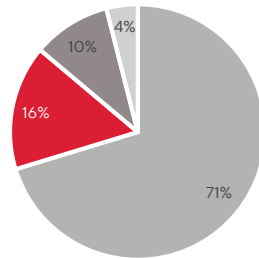
Í fyrrnefndri könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter eru aðstæður bæði almenna og félagslega leigumarkaðarins skoðaðar í heild. Þá kemur í ljós að um 16% fullorðinna einstaklinga eru á leigumarkaði og hefur þetta hlutfall lítið breyst síðastliðin ár. Í könnunni töldu 88% leigjenda líklegt að þeir yrðu á leigumarkaði næstu sex mánuði. Einnig töldu 16% þeirra sem búa í foreldrahúsum að þeir færu á leigumarkaðinn á næstu sex mánuðum. Þetta gefur vísbendingu um að hlutfall einstaklinga á leigumarkaði muni lítið breytast næsta kastið.

Algengasti aldurshópurinn samkvæmt könnunni eru einstaklingar á aldrinum 18-24 ára og eru um 60% allra

leigjenda á aldrinum 18-34 ára. Það kemur því lítið á óvart að námsmenn séu stærsti hluti leigjenda þegar staða á vinnumarkaði er skoðuð. Næstalgengasti hópurinn eru öryrkjar sem telja 27% leigumarkaðsins og ætla má að stór hluti þeirra sé í félagslegu leiguhúsnæði.

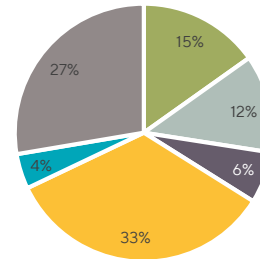
Það helst í hendur við að tekjulægri einstaklingar eru meirihluti leigumarkaðarins. Samkvæmt könnuninni eru 23% fólks með tekjur undir 400 þúsund kr. á mánuði fyrir skatta á leigumarkaði en 17% fólks með tekjur á bilinu 400-600 þús. kr. og 10% fólks með hærri tekjur en 600 þús. kr. á mánuði.

Búsetustaða þjóðarinnar



■ Eigið húsnæði ■ Á leigumarkaði ■ Í foreldrahúsum ■ Annað

Einstaklingar á leigumarkaði eftir stöðu á vinnumarkaði



■ Launþegi í fullu starfi ■ Launþegi í hlutastarfi
 ■ Atvinnurekandi/sjálfstætt starfandi ■ Í námi
 ■ Á eftirlaunum ■ Öryrki

Helmingur leigjenda telur sig búa við húsnæðisöryggi

... og leigjendur eru líklegri en eigendur til að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað

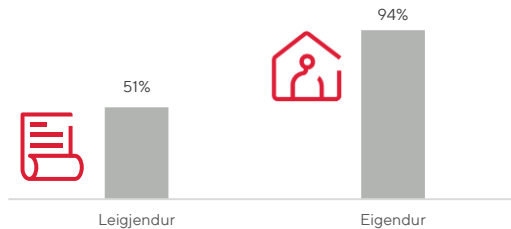
Einstaklingar á leigumarkaði eru líklegri til að telja sig búa við óöryggi á leigumarkaði en þeir sem búa í eigin húsnæði samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter. Helmingur leigjenda telur sig búa við húsnæðisöryggi á meðan 94% íbúðareigenda telja sig búa við húsnæðisöryggi.

Algengasta ástæðan fyrir því að leigjendur töldu sig ekki búa við húsnæðisöryggi var að það hefði ekki efni á leigu eða að hún væri of há. Samkvæmt gögnum Eurostat eru leigjendur á Íslandi talsvert líklegri en eigendur til að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað og hefur hlutfallið aukist jafnt og þétt frá árinu 2008. Talað er um að húsnæðiskostnaður sé íþyngjandi þegar hann nemur 40% af ráðstöfunartekjum heimilisins. Í nýjustu tölum frá 2016 búa um 17% leigjenda á almennum

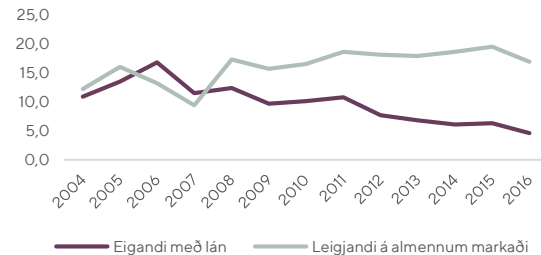
markaði við íþyngjandi húsnæðiskostnað en einungis tæplega 5% íbúðareigenda. Samkvæmt Íbúðalánasjóði segjast 20% leigjenda safna skuldum eða nota sparifé til að ná endum saman en einungis 7% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

Næstalgengasta ástæðan fyrir skorti á húsnæðisöryggi leigjenda var að um tímabundinn leigusamning væri að ræða. Þinglýstir leigusamningar sem nú eru í gildi eru almennt einungis til eins eða tveggja ára. Um 16% þinglýstra leigusamninga eru til skemmri tíma en eins árs og 19% eru til lengri tíma en tveggja ára.

Einstaklingar sem telja sig búa við húsnæðisöryggi



Hlutfall leigjenda og eigenda sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað



Leigjendur eiga í vandræðum með að leggja fyrir

... en íþyngjandi húsnæðiskostnaður hlutfallega hærrí í samanburðarlöndum

Þegar meðalleiguverð á höfuðborgarsvæðinu er skoðað í samhengi við ráðstöfunartekjur aldurshópsins 20–34 ára sem er algengasti aldurshópurinn á leigumarkaði auk öryrkja kemur í ljós að staðvirt leiguverð hefur hækkað um 43% frá árinu 2011. Á sama tíma hafa ráðstöfunartekjur aldurshópsins vaxið um 25% að meðaltali. Örorkubætur hafa vaxið mest á þessum tíma eða um 42% en vöxtur þeirra byrjaði að taka við sér árið 2016.

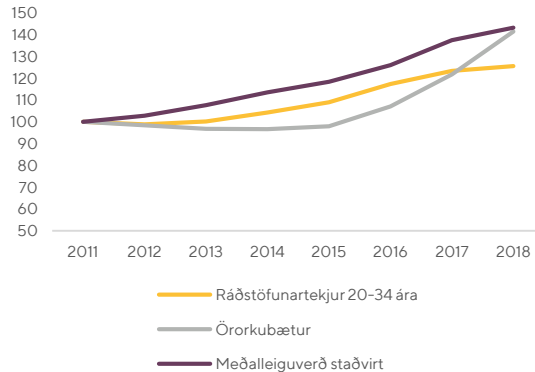
Eins og fram hefur komið á ungt fólk erfiðara með að koma inn á íbúðamarkaðinn nú en oft áður miðað við laun og

íbúðaverð.

Miðað við þessa þróun ætti að vera sérstaklega erfitt fyrir ungt fólk að vera á leigumarkaði og að leggja fyrir.

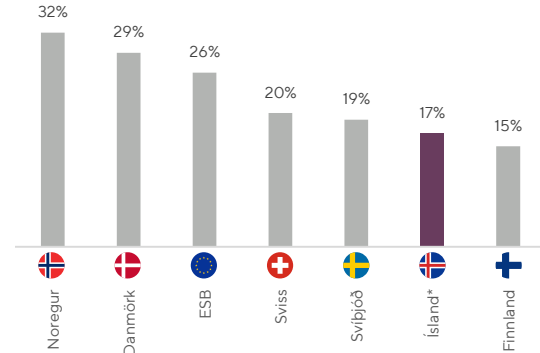
Hins vegar er hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi leigukostnað ekki hærra hér á landi en í þeim löndum sem við berum okkur saman við. Hlutfallið hér á landi er 17% en er hærra m.a. í Noregi, Danmörku og Svíþjóð. Það eru því hlutfallega fleiri leigjendur sem glíma við fjárhagslega örðugleika í nágrannalöndum okkar.

Meðalleiguverð á hbsv. og ráðstöfunartekjur 20–34 ára og öryrkja



Hlutfall fólks á leigumarkaði sem býr við íþyngjandi leigukostnað

Árið 2018



*Tölur 2016

Leiguverð hæst á höfuðborgarsvæðinu

Hlutfall leiguíbúða af íbúðafjölda hæst á Suðurnesjunum

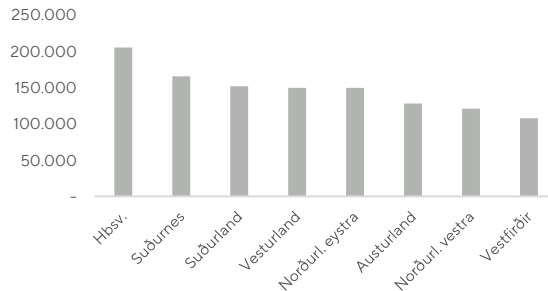
Meðalleiguverð á þriggja herbergja íbúð er hæst á suðvesturhorninu. Hæst er leiguverð á höfuðborgarsvæðinu og næsthæst á Suðurnesjum. Lægst er leiguverð á Norðurlandi vestra og Vestfjörðum. Hlutfall leigu- og meðalfermetraverðs er hæst í þessum landshlutum sem gefur til kynna að arðbærara sé að kaupa húsnæði til útleigu þar en á öðrum landsvæðum. Þetta sama hlutfall er lægst á höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi eystra sem gefur til kynna að þar sé óarðbærast að kaupa húsnæði til útleigu.

Samkvæmt þinglýstum leigusamningum eru langflestar leiguíbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða um 67% allra leiguíbúða í landinu. Næstflestar íbúðir eru á Suðurnesjum eða um 11%. Hins vegar þegar leiguíbúðir sem hlutfall af

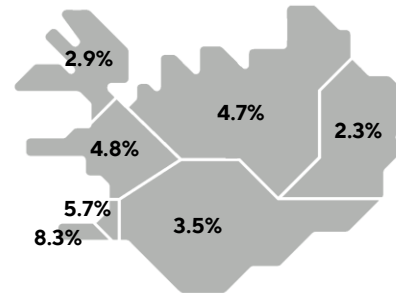
heilðaríbúðafjölda er skoðað eru Suðurnesin með hæsta hlutfall íbúða eða um 8% og næst á eftir kemur höfuðborgarsvæðið með um 6% leiguíbúðir af íbúðafjölda.

Það má því segja leigumarkaður sé virkastur á Suðurnesjum. Eins og áður hefur komið fram hefur fjölfjölgun verið mest á Suðurnesjum undanfarin ár og ætla má að hluti þessarar fjölfjölgunar sé vegna háls hlutfalls erlendra starfsmanna við flugvöllinn, í ferðaþjónustu og mannvirkjagerð. Einnig má gera ráð fyrir því að þar sé fólk á leigumarkaði sem kys ódýrari leigu á Suðurnesjum í stað dýrari á höfuðborgarsvæðinu.

Meðalleiguverð á þriggja herbergja íbúð eftir landsvæðum



Hlutfall leiguíbúða af íbúðafjölda eftir sveitarfélögum



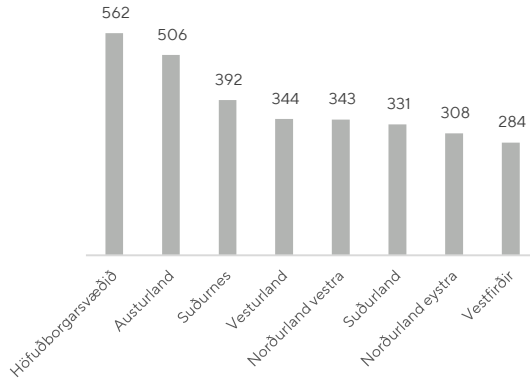
Um helmingur leigjenda þiggur húsnæðisbætur

Hlutfall félagslegra íbúða á höfuðborgarsvæðinu langhæst í Reykjavík

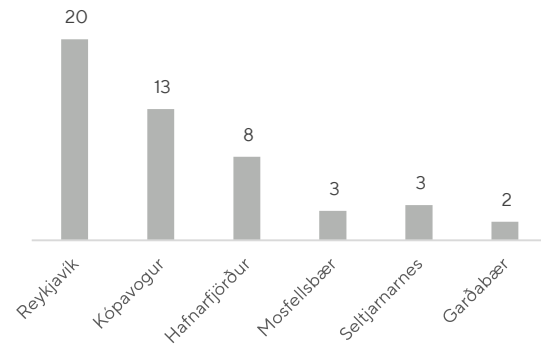
Tæplega helmingur leigjenda fær húsnæðisbætur eða um 46,5% og er það svipað hlutfall og verið hefur undanfarin ár. Flestir sem fá húsnæðisbætur leigja stúdentaíbúðir eða af sveitarfélagi. Af þeim heimilum sem þiggja húsnæðisbætur frá sveitarfélögnum fengu heimili sem staðsett eru á höfuðborgarsvæðinu mestu húsnæðisbæturnar á síðastliðnu ári, eða að meðaltali um 562 þús. kr. Bendir það til þess að á höfuðborgarsvæðinu séu hlutfallslega fleiri sem tilheyra lágtekjuhópum og eru á leigumarkaði en á öðrum landsvæðum.

Öryrkjar eru 30% leigumarkaðarins og stór hluti öryrkja býr í félagslegu leiguhúsnæði. Reykjavíkurborg er með langhæsta hlutfall félagslegra íbúða af íbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu eða um 20 íbúðir á hverja 1000 íbúa. Þar á eftir kemur Kópavogsbær með 13 íbúðir á hverja 1000 íbúa. Garðabær er með lægsta hlutfall félagslegra íbúða eða um tvær íbúðir á hverja 1000 íbúa. Íbúar Reykjavíkur axla því langstærstan hluta þeirrar fjárhagslegu byrðar sem fylgir því að sjá þeim sem þurfa á niðurgreiddu húsnæði að halda fyrir þaki yfir höfuðið með skattgreiðslum sínum.

Húsnæðisbætur á hvert heimili sem þiggur fjárhagsaðstoð árið 2018 Í þús. kr.



Félagslegar íbúðir á hverja 1000 íbúa eftir sveitarfélögum hbsv. Árið 2018





Alþjóðlegur samanburður

Húsnæðiskostnaður á Íslandi verður ekki mældur með samanburði á nafnvöxtum húsnæðislána á milli landa. Horfa þarf á samhengi húsnæðiskostnaðar, skuldsetningar, vaxtakostnaðar og ráðstöfunartekna eigi samanburðurinn að vera marktækur. Taka þarf tillit til alls rekstrarkostnaðar, skattbyrða, bóta og annarra tilfærslna í gegnum ólík skattkerfi á milli landa. Þá má ekki vanmeta huglægari þætti á borð við gæði eigna, hlutfall þeirra sem búa við plássleysi, raka- eða lekavandamál, skort á öryggi í nærumhverfi, hljóð- eða loftmengun o.s.frv. Þessi samanburður er ekki einfaldur en heilt yfir stendur Ísland vel í alþjóðlegum samanburði. Þó er, sem fyrr, svigrúm til úrbóta.

Tvöfalt meiri skuldsetning í Danmörku og Svíþjóð

... en á Íslandi sé horft til skulda sem hlutfalls af árlegum ráðstöfunartekjum

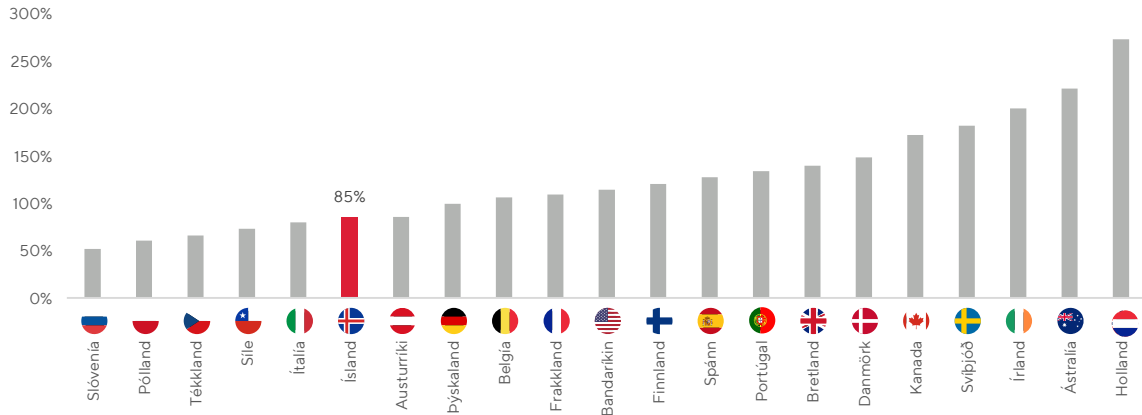
Skuldir íslenskra heimila sem hlutfall af árlegum ráðstöfunartekjum námu 85% á síðasta fjórðungi ársins 2018. Til samanburðar var hlutfallið um og yfir tvöfalt hærra í Danmörku (149%) og Svíþjóð (182%). Heimili áðurgreindra nágrannaþjóða okkar eru því talsvert skuldsettari á þennan mælikvarða. Lægra vaxtastig í áðurgreindum löndum vegur þó á móti.

Í þessum samanburði hefur samsetning lána og vigtaður fjármagnskostnaður áhrif. Til einföldunar má segja að tvöfalt

meiri skuldsetning á þennan mælikvarða og helmingi lægri vextir leiði af sér sömu niðurstöðu, þ.e. sambærilega greiðsluþyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum.

Það er því ekki nóg að horfa á nafnvexti lána eða skuldsetningu eina og sér þegar talað er um vaxtakostnað heimilanna. Það þarf að horfa á samhengi þessara stærða og taka tillit til ráðstöfunartekna ef samanburðurinn á að vera marktækur.

Heildarskuldir sem hlutfall af árlegum ráðstöfunartekjum heimilanna 2018



Húsnæðisverð hækkar mest á Íslandi innan ESB

Sem hlýtur að þýða að húsnæði sé hvergi dýrara en hér – eða hvað?

Frá árinu 2010 hefur húsnæðisverð á Íslandi hækkað um 77% og hefur það hvergi hækkað meira innan Evrópu. Hækkun húsnæðisverðs hér var því rúmlega tvöfalt hraðari en í Noregi (38%) og í Svíþjóð (34%) og rúmlega fjórfalt hraðari en í Danmörku (19%).

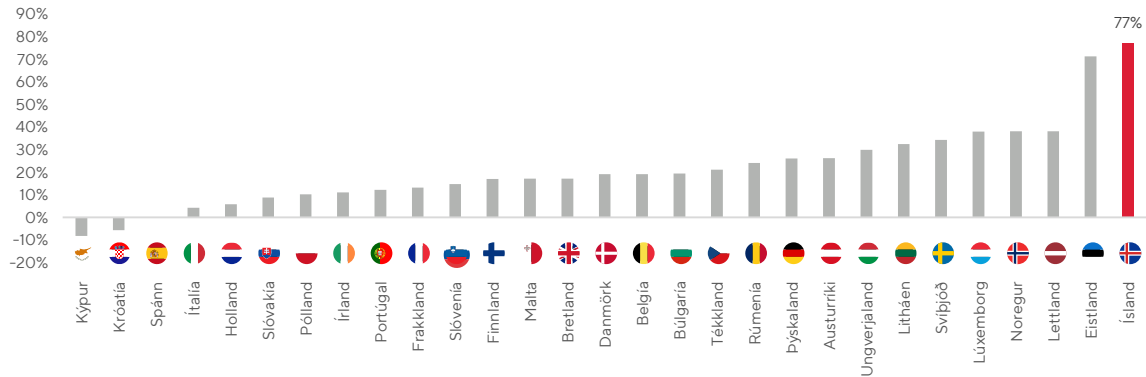
Af þessari þróun er ekki hægt að draga þá ályktun að hér sé dýrara að eignast húsnæði en annars staðar í Evrópu enda einungis horft á verðbreytingu óháð því hversu hátt/lágt

verði er.

Hins vegar gefur þessi þróun tilefni til að staldra við og skoða undirliggjandi áhrifaþætti húsnæðisverðs til að reyna að bregða máli á það hvers vegna Ísland sker sig úr í þessum samanburði. Vert er að halda því til haga að við upphaf þess tímabils sem hér er skoðað var íslenskur húsnæðismarkaður að klára raunlækkunarskeið í kjölfar efnahagsáfallsins sem litar þróunina á tímabilinu að talsverðu leyti.

Þróun á húsnæðisverði á tímabilinu 2010-2018 eftir löndum

Nafnverð og breyting yfir tímabilið (%)



Mestu launahækkunar í Evrópu á Íslandi

Hærra laun auka kaupgetu sem eykur eftirspurn eftir húsnæði og leiðir til verðhækkunar húsnæðis

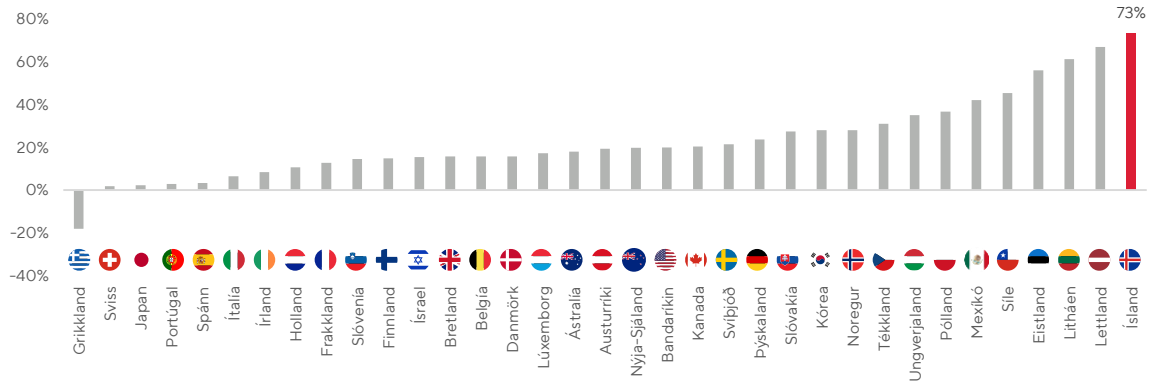
Líkt og húsnæðisverð þá hafa laun hækkað mest á Íslandi (73%) í samanburði við aðrar Evrópuþjóðir frá árinu 2010. Launahækkunar hér voru næstum þrisvar sinnum hærri en í Noregi (28%), næstum fjórum sinnum hærri en í Svíþjóð (21%) og hátt í fimm sinnum hærri en í Danmörku (16%) og Finnlandi (15%) yfir sama tímabil.

Hærra laun auka að öðru óbreyttu kaupgetu sem eykur eftirspurn eftir vörum og þjónustu og leiðir til verðhækkana.

Mikil hækkan húsnæðisverðs hér á landi er því engin tilviljun og hafa miklar launahækkunar undanfarin ár m.a. stuðlað að slíkri þróun. Í núverandi uppsveiflu hefur samband húsnæðisverðs og launa þó verið nokkuð sterkt.

Þróun launa á tímabilinu 2010-2018 eftir löndum

Nafnlaun og breyting yfir tímabilið (%)



Sterkt samband íbúðaverðs og launa heilbrigðismerki

Meira ójafnvægi milli íbúðaverðs- og launaþróunar víðast hvar erlendis en hér

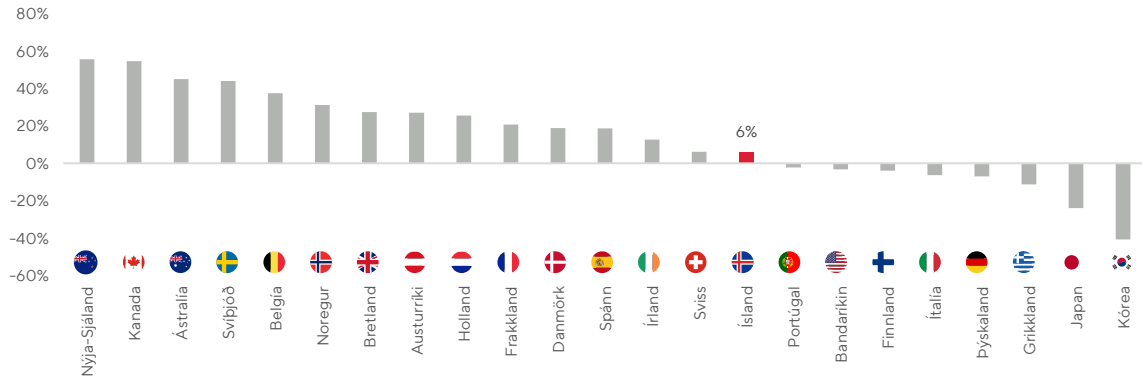
Hækki húsnæðisverð umfram laun gefur það vísbendingu um að orðið sé erfiðara að kaupa húsnæði og að það krefjist hærra hlutfalls launa en áður.

Sterkt samband þróunar á húsnæðisverði og launum er því heilbrigðismerki. Hlutfall íbúðaverðs og launa var 6% yfir langtímameðaltali árið 2018 og því erfiðara, miðað við laun, að kaupa íbúð á Íslandi á síðastliðnu ári en að meðaltali í sögulegu samhengi.

Þetta ástand á einnig við hjá a.m.k. 14 aðildarþjóðum efnahags- og framfarastofnunarinnar OECD. Í öllum þeim tilfellum er ójafnvægi milli íbúðaverðs- og launaþróunar meira en hér. Hlutfallið var t.d. rúmlega þrisvar sinnum hærra í Danmörku (19%), rúmlega fimm sinnum hærra í Noregi (31%) og rúmlega sjö sinnum hærra í Svíþjóð (44%).

Það er því erfiðara að kaupa íbúð víðast hvar erlendis en hér á landi m.v. laun um þessar mundir.

Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs m.v. langtímameðaltal hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar



Samkeppnishæfur húsnæðiskostnaður á Íslandi

Heildarkostnaður húsnæðis sambærilegur og í Noregi og minni en í Svíþjóð og í Danmörku

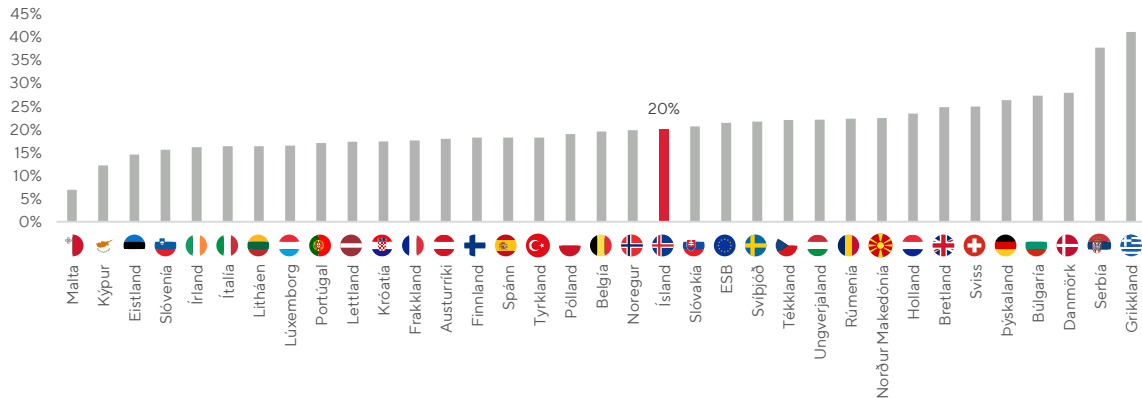
Erfitt getur reynst að álykta um það hvort hér sé dýrara að eiga húsnæði en annars staðar enda þarf að horfa til margra þátta. Heildarhúsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum er líklega besti mælikvarðinn ef gera á marktækan samanburð á þessu álitafni. Þar er tekið tillit til alls kostnaðar sem að mestu litast af húsnæðisverði, fjármagnskostnaði og öðrum rekstrarkostnaði. Þá taka ráðstöfunartekjur einnig tillit til ólíkrar skattbyrði, bóta og

annarra greiðslna.

Hlutfallið hér á landi nemur 20% líkt og í Noregi og er það á bilinu 2-8 prósentustigum lægra en í Svíþjóð (22%) og Danmörku (28%).

Þegar tekið er tillit alls kostnaðar og kaupmáttar launa er húsnæðiskostnaður hér á landi því vel samkeppnishæfur við önnur lönd.

Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum eftir löndum



Einn af hverjum tuttugu býr við íþyngjandi kostnað

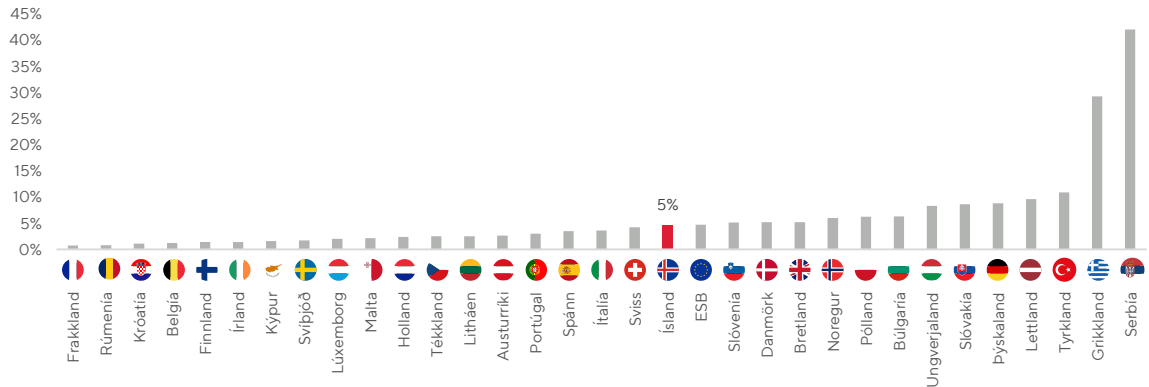
... vegna eigin húsnæðis hér á landi

Þrátt fyrir samkeppnishæfan húsnæðiskostnað í samanburði við aðrar þjóðir búa 5% húsnæðiseigenda með húsnæðislán við íþyngjandi húsnæðiskostnað (>40% af ráðstöfunartekjum) hér á landi.

Er það sambærilegt hlutfall og á meðal aðildarríkjá Evrópusambandsins að meðaltali. Þá er hlutfallið einnig 5% í Danmörku en ögn hærra í Noregi eða 6%. Þá er hlutfallið talsvert lægra í Svíþjóð (2%) og í Finnlandi (1%).

Þar með er ekki öll sagan sögð þar sem margir kjósa að leigja frekar en að eiga húsnæði.

Hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir löndum Húsnæðiseigendur með húsnæðislán



Fleiri búa við íþyngjandi kostnað á leigumarkaði

Hlutfallslega fleiri leigjendur glíma við íþyngjandi húsnæðiskostnað en eigendur

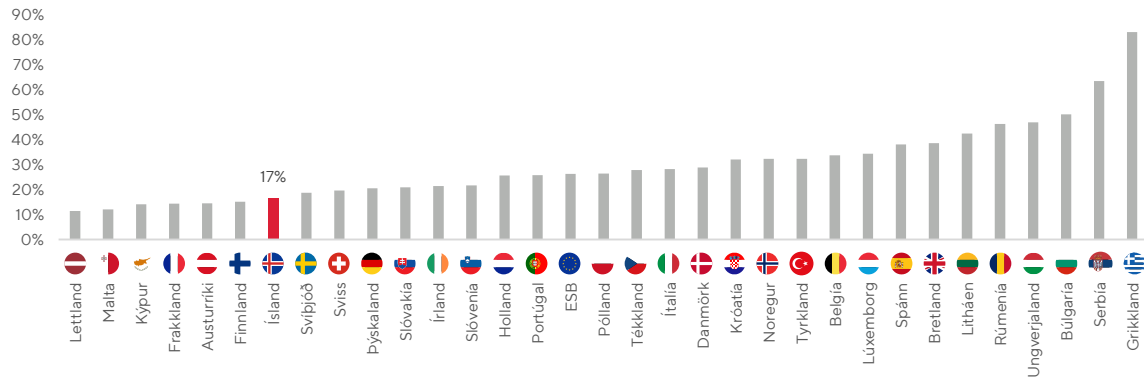
Almennt virðist það vera raunin að hlutfallslega fleiri leigjendur glími við íþyngjandi húsnæðiskostnað (>40% af ráðstöfunartekjum) en eigendur óháð því til hvaða lands er horft. Ísland er þar engin undantekning.

Hlutfallslega búa rúmlega þrisvar sinnum fleiri leigjendur en eigendur við íþyngjandi húsnæðiskostnað eða 17% leigutaka á almennum markaði. Meðaltalið innan ESB er talsvert hærra eða 26%. Þá er hlutfallið einnig hærra í Svíþjóð (19%),

Danmörku (29%) og Noregi (32%).

Ísland er því ekki eitt á báti þegar kemur að háum leigukostnaði og virðist vandamálið vera hóflegra hér en í flestum þeirra landa sem við berum okkur iðulega saman við.

Hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir löndum Leigutakar á almennum markaði



Fleiri búa við íþyngjandi kostnað á leigumarkaði

Hlutfallslega fleiri leigjendur glíma við íþyngjandi húsnæðiskostnað en eigendur

Þegar horft er til allra íbúa óháð búsetu kemur í ljós að hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað nemur um 6% hér á landi. Hlutfall eigenda er hátt á Íslandi og hlutfall leigutaka lágt sem skýrir m.a. hvers vegna hlutfall þeirra sem glíma við íþyngjandi húsnæðiskostnað óháð búsetu er fremur lágt hér í alþjóðlegu samhengi.

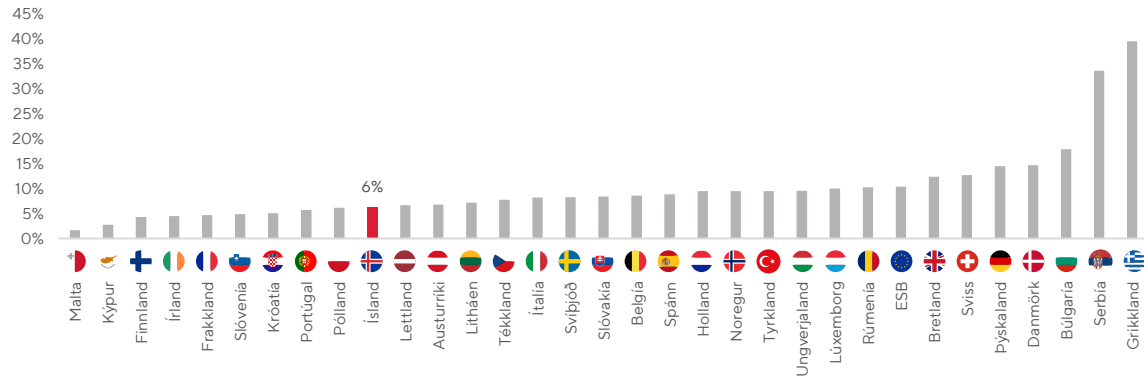
Meðaltalið innan ESB er t.d. talsvert hærra eða 10%. Þá er hlutfallið einnig hærra í Svíþjóð (8%), Noregi (10%) og Danmörku (15%).

Okkur hefur því tekist betur en nágrannaþjóðum okkar (að Finnum undanskildum) og flestum Evrópuþjóðum að lágmarka hlutfall þeirra sem glíma við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

Á sama tíma er ennþá ráðrúm til að gera betur og því tilefni til að skoða þetta málefni nánar með það fyrir augum að greina hvað veldur og gripa til viðeigandi ráðstafana til að ráða bót á vanda þeirra sem glíma við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

Hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir löndum

Allir íbúar óháð búsetuformi



Íslendingar búa við afar samkeppnishæft orkuverð

Lágt orkuverð mikil kjarabót sem oft gleymist í umræðunni um verðlag á Íslandi

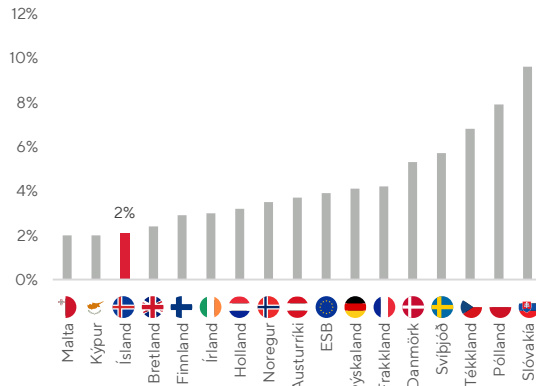
Orkukostnaður er afar samkeppnishæfur hér á landi. Við fjölluðum t.d. um húshitunarkostnað í síðustu skýrslu þar sem bent var á að hann væri allt að 3,5 sinnum hærra annars staðar á Norðurlöndum.

Þegar skoðuð er frekari tölfræði bendir hún í sömu átt. Hér á landi er orkukostnaður sem hlutfall af heildarútgjöldum heimilis 2%. Hlutfallið er tvisvar sinnum hærra í Noregi (4%) og hátt í þrisvar sinnum hærra í Danmörku (5%) og Svíþjóð

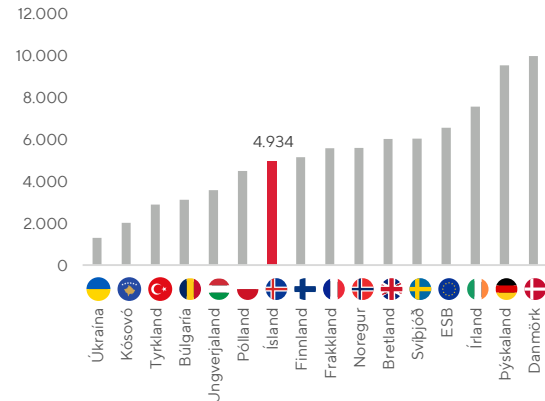
(6%).

Sam dæmi þá kostar um fimm þúsund krónur að starfrækja meðalstóran ísskáp í eitt ár hér á landi en það er rúmlega tvisvar sinnum dýrara í Danmörku þar sem að það kostar um 10 þúsund krónur. Kostnaðurinn við að starfrækja ísskáp í eitt ár er um þriðjungi meiri að meðaltali á meðal aðildarríkja Evrópusambandsins eða um 6.500 krónur.

Orkukostnaður sem hlutfall af heildarútgjöldum heimilis



Rafmagnskostnaður við að starfrækja ísskáp í eitt ár



Leka- og rakavandamál algeng á Íslandi

Hlutfall þeirra sem búa við slíkan vanda rúmlega þrefalt hærra hér en í Noregi

Fjárhagslegir mælikvarðar endurspeglar ekki heildarmyndina þegar kemur að ánægju íbúa með húsnæðiskost sinn enda margir huglegari mælikvarðar sem koma til álíta þegar staðið er frammi fyrir því að velja sér húsnæði til að búa í.

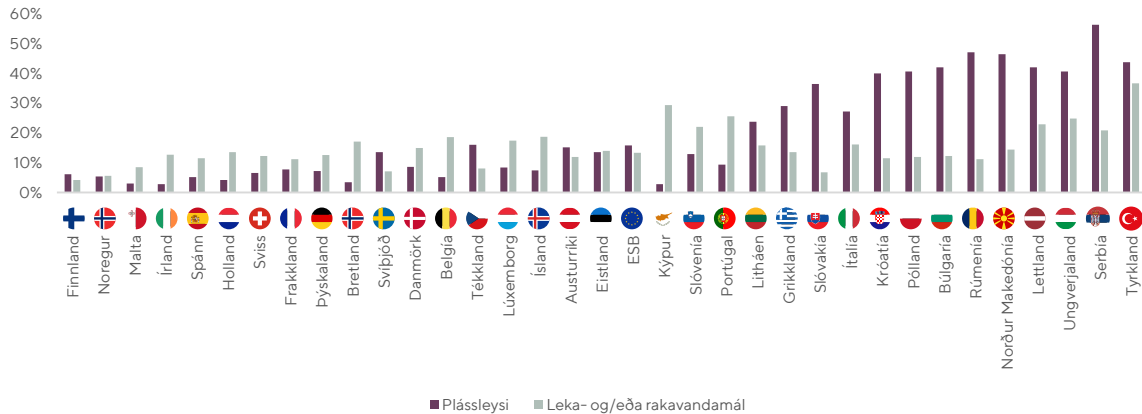
Hlutfall þeirra sem telja sig búa við plássleysi hér á landi er 7%. Er það svipað og í Noregi (5%) og Finnlandi (6%) en nokkuð lægra en í Danmörku (9%) og um helmingi lægra en í Svíþjóð (14%). Hlutfallið nemur 15% að meðaltali hjá aðildarríkjum ESB sem bendir til þess að plássleysi sé ekki umfangsmikill

vandamál hérlendis í alþjóðlegu samhengi.

Aftur á móti er hlutfall þeirra sem telja sig búa við leka- og/eða rakavandamál hér á landi 19% sem er talsvert hærra en innan ESB að meðaltali (13%) og t.d. rúmlega þrisvar sinnum hærra en í Noregi (6%). Mikil umræða hefur verið uppi um heilsuspillandi áhrif rakaskemmda. Erfitt er að segja til um orsakir þessa en athyglin hlýtur að beinast m.a. að veðráttu, viðhaldi og gæðum húsbýgginga hér á landi almennt.

Hlutfall þeirra sem búa við plássleysi, raka- eða lekavandamál

Hlutfall af heildaríbúafjölda



Ísland öruggasta búsetuland innan Evrópu

Rúmlega einn af hverjum tíu íbúum innan ESB upplifir skert öryggi

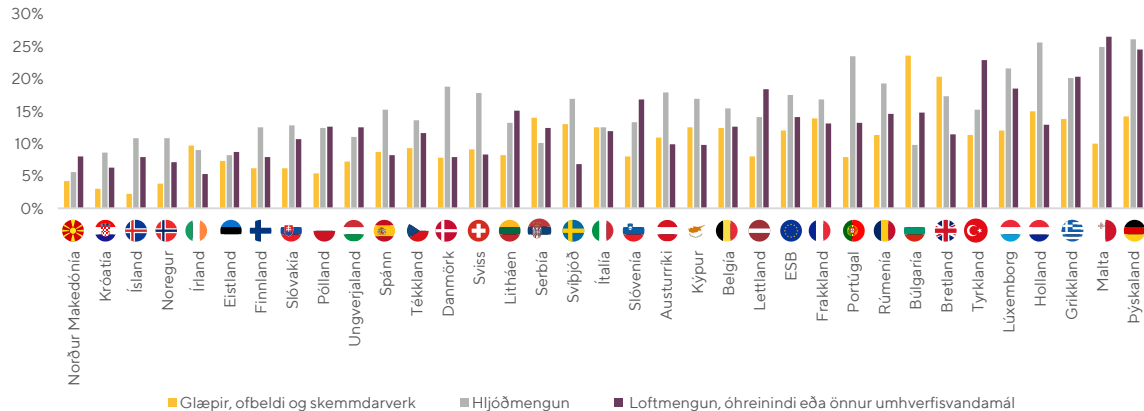
Aðrir þættir á borð við hlutfall þeirra sem telja sig búa við glæpi, ofbeldi og skemmdarverk, hljóðmengun, loftmengun, óhreinindi og önnur umhverfisvandamál er umtalsvert lægra hérlandis en hjá flestum ríkjum Evrópu.

Hlutfall þeirra sem telja sig búa við glæpi, ofbeldi eða skemmdarverk er lægst á Íslandi (2%) af öllum þeim þjóðum sem tölfræðin er tekin saman um innan Evrópu. Til samanburðar er hlutfallið 12% að meðaltali innan ESB.

Rúmlega einn af hverjum tíu íbúum innan ESB upplifir því skert öryggi að einhverju leyti.

Hlutfall þeirra sem búa við glæpi, ofbeldi, skemmdarverk, hljóð- eða loftmengun

Hlutfall af heildaríbúafjölda



Umsjón og ritstjórn:
Elvar Orri Hreinsson 440 4747

Höfundar:
Bergþóra Baldursdóttir 440 4637
Elvar Orri Hreinsson 440 4747
Jón Bjarki Bentsson 440 4869

Útgáfudagur 9. október 2019