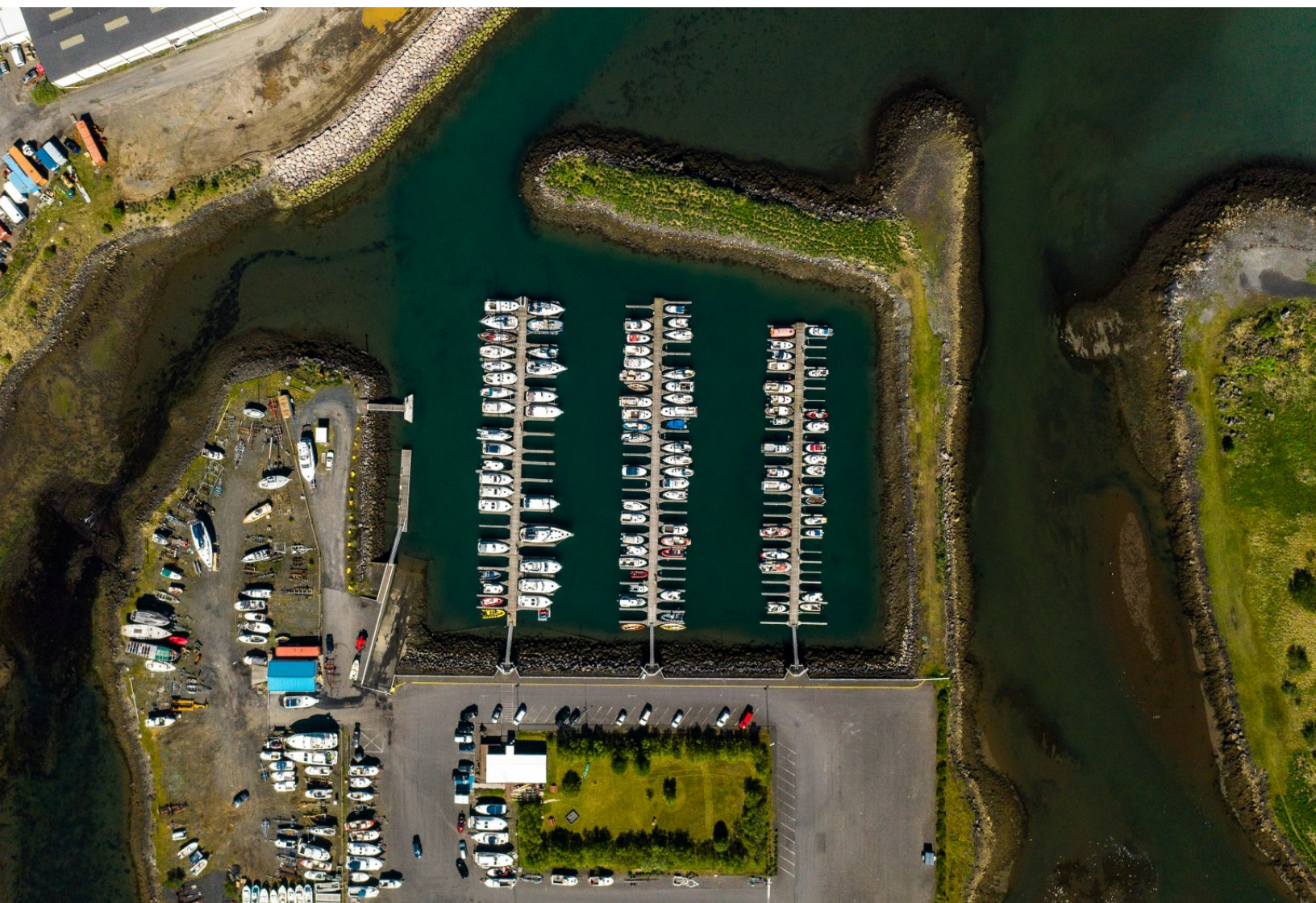




Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

apríl 2020

Húsnæðismarkaðurinn -Mánaðarskýrsla



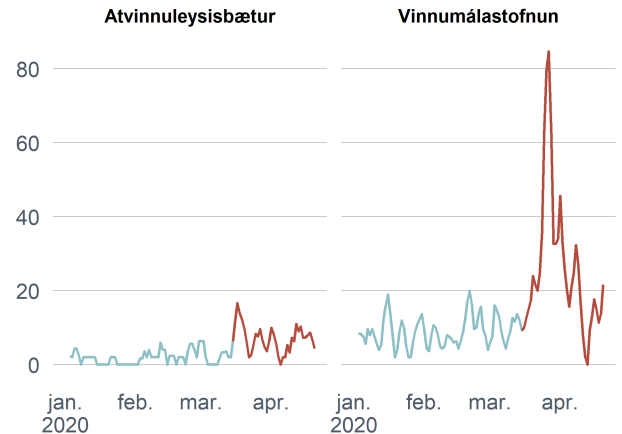
Bein áhrif COVID-19 að svo stöddu ekki komin fram í tiltækum gögnum

Þróun á fasteignamarkaði á næstu misserum mun helst ráðast af efnahags- og atvinnuhorfum og á aðgengi fólks að fjármagni. Enn ríkir mikil um horfur í efnahagslífi landsins í kjölfar samkomubanns sem sett var á til að stemma stigum við útbreiðslu COVID-19. Fjöldi smitaðra sem greinast daglega hefur snarminnkað og nú er áformað að taka fyrstu skref í afléttingu takmarkana í byrjun maí. Þó getur tekið tíma fyrir sumar atvinnugreinar að ná sér á strik á ný.

Samkvæmt Vinnumálastofnun bárust þeim 29 tilkynningar um hópuppsagnir í mars þar sem 1.207 starfsmönnum var sagt upp. Yfir 25 þúsund manns hafa sótt um hlutabætur, en það eru atvinnuleysisbætur sem launafólk getur sótt um hjá Vinnumálastofnun ef atvinnurekandi hefur óskað eftir minnkuðu starfshlutfalli vegna þess efnahagsástands sem nú ríkir. Viðkomandi fær þá greiddar hlutabætur á móti launum hjá atvinnurekanda. Ef leit fólks á leitarvél Google hefur eitthvað spágildi um atvinnumissi virðist sem að skellurinn hafi verið mjög snarpur en að þegar hafi dregið úr uppsögnum sem stendur.

Leitir á Google

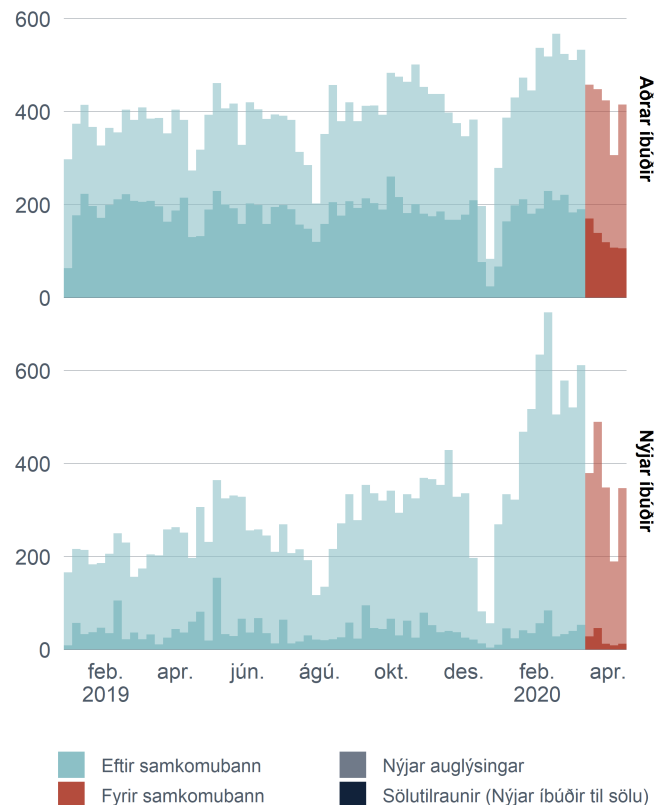
Fjöldi leitana (Hæsta gildi = 100 | 3. daga meðaltal)



Heimild: Google Trends

Nýskráðar íbúðir til sölu

Fjöldi nýskráðra íbúða á fasteignir.is á viku

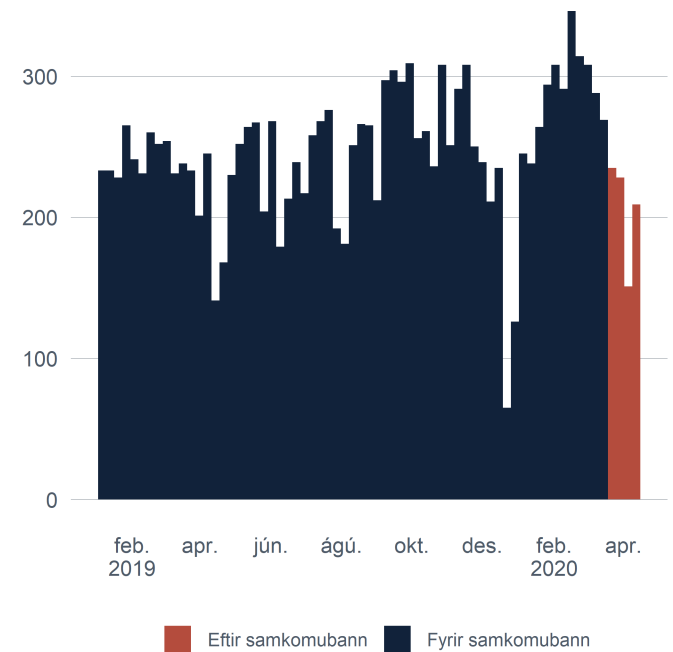


Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Enn sem komið er hefur lítið af opinberum tölum um húsnæðismarkaðinn verið gefið út sem ná yfir tímabilið eftir að samkomubannið tók gildi um miðjan marsmánuð. Tölur um fasteignauglýsingar gefa þó til kynna að dregið hafi úr nýju framboði á íbúðum. Þannig fóru nýjar auglýsingar úr því að vera um 1.000-1.250 á viku eins og þær höfðu verið í 6 vikur á undan samkomubanninu og niður í 8-900 síðan þá. Þrátt fyrir þessa fækkun er fjöldi nýrra auglýsinga vegna nýbygginga meiri en á sama tíma og í fyrra og svipaður fyrir eldri íbúðir en fram að samkomubanninu voru nýjar auglýsingar nokkuð fleiri en árið áður. Svipaða sögu má segja um auglýsingar sem teknar eru úr birtingu. Yfirleitt er það merki um að íbúð sé seld eða langt komin í söluferli þegar auglýsing er tekin úr birtingu en einnig getur það gerst að eigandi íbúðarinnar hættir við að selja hana. Nokkuð hefur dregið úr því að auglýsingar séu teknar úr birtingu miðað við það sem var fyrir samkomubannið en þó er það ekki algengt í sögulegu samhengi. Síðustu tvær vikur hafa þó innihaldið frídaga vegna páska.

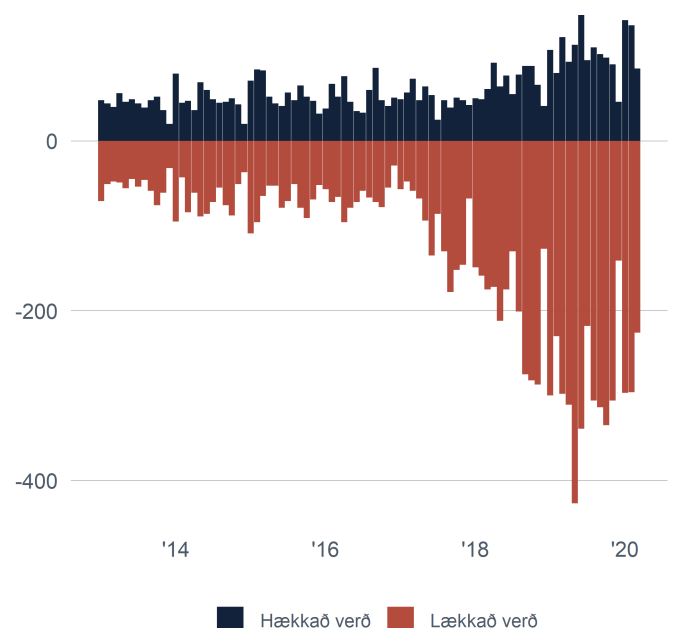
Auglýsingar teknar úr birtingu

Fjöldi auglýsinga á viku



Verðbreytingar á auglýstum íbúðum

Fjöldi verðbreytinga á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

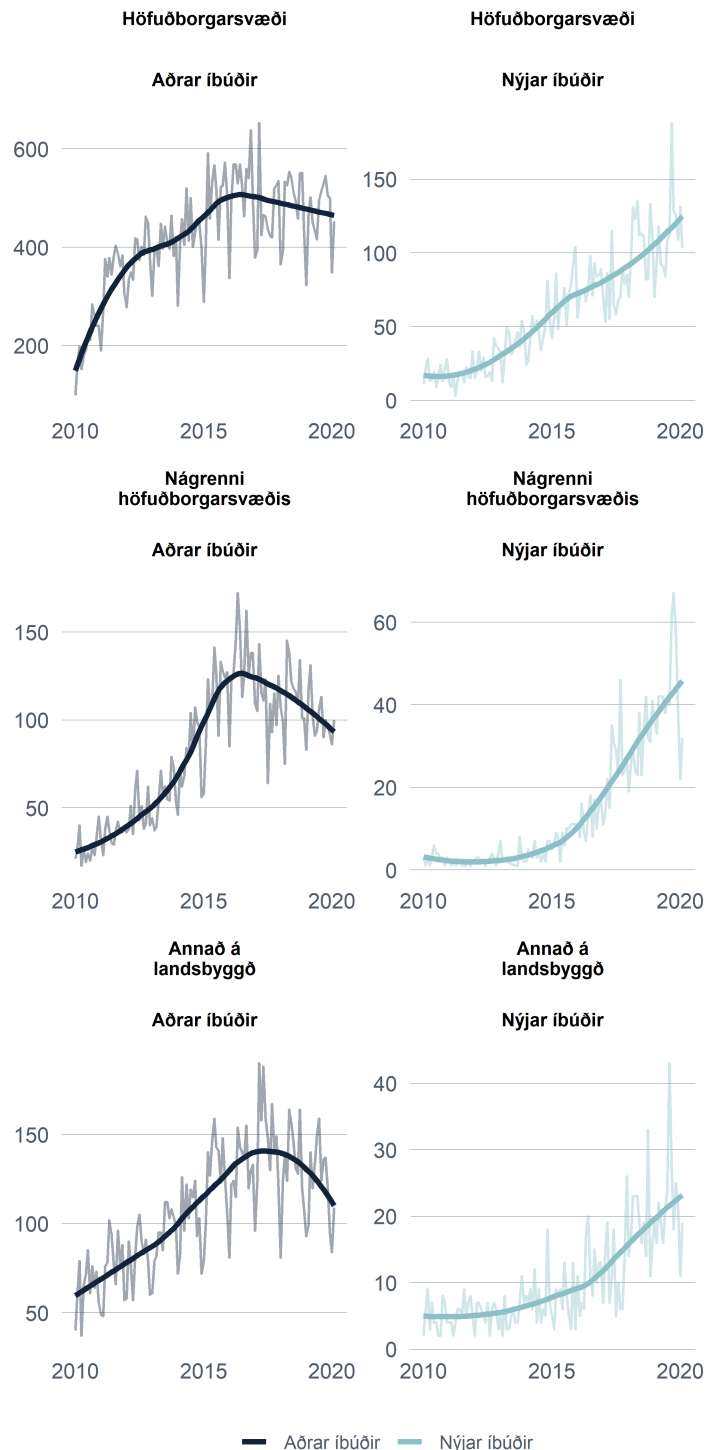
Færri verðlækkningar á auglýstum eignum voru í síðasta mánuði en hefur verið að jafnaði undanfarin ár. Þó nokkrar sveiflur eru í þessum tölum en þó virðist sem fjöldi verðlækkanna hafi leitað niður á við allt frá því á miðju síðasta ári en þá hafði verðlækkunum farið fjölgandi í tvö ár þar á undan.

Þinglýstir kaupsamningar voru um 2.000 talsins á landinu öllu fyrstu þrjá mánuði ársins sem er svipaður fjöldi kaupsamninga og á sama tímabili í fyrra. Heildarvelta í kaupsamningum hefur einnig nokkurn veginn staðið í stað á milli ára að raunvirði. Á höfuðborgarsvæðinu hefur fjöldi kaupsamninga haldist nokkuð stöðugur undanfarin fjögur ár en annarstaðar á landinu hefur aðeins dregið úr viðskiptum. Bæði á höfuðborgarsvæðinu og annarsstaðar hefur sala nýrra íbúða stórukist á undanförunum árum í takt við aukið byggingarmagn en hins vegar hefur dregið úr viðskiptum með aðrar íbúðir.

Sérstaklega lítið hefur verið selt af nýjum íbúðum í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins á fyrstu tveimur mánuðum ársins. Hins vegar eru sveiflurnar að jafnaði þónokkrar og því er of snemmt að draga einhverja ályktun strax.

Fjöldi kaupsamninga

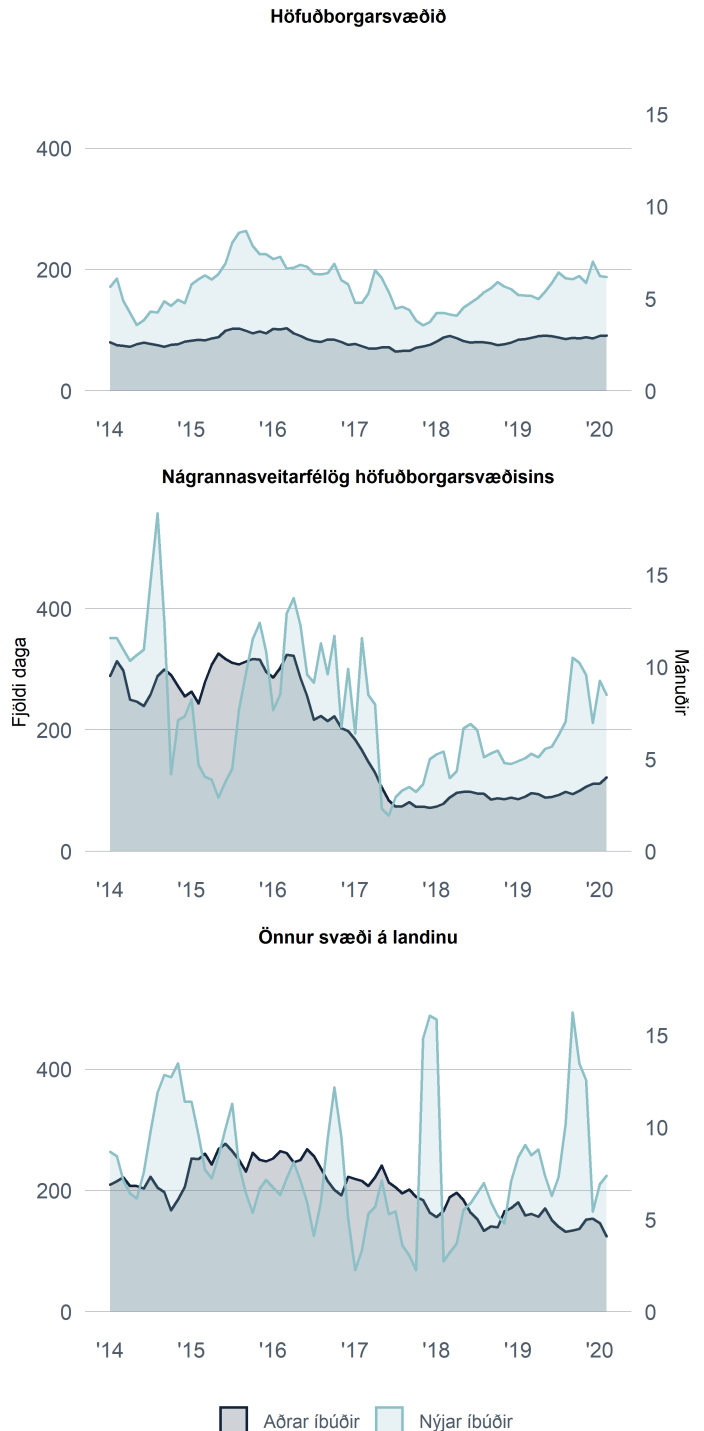
Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á mánuði



Meðalsölutími íbúðarhúsnæðis hefur almennt lengst á undanförunum mánuðum í samanburði við sama tíma árið áður. Það sem af er ári hefur meðalsölutími nýrra íbúða hækkað á höfuðborgarsvæðinu um 20% á milli ára og um 7% á öðrum íbúðum. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur tekið að meðaltali um 68% lengri tíma að selja nýjar íbúðir en í byrjun árs 2019 og í kringum 35% lengur að selja aðrar íbúðir. Hins vegar hefur meðalsölutíminn verið að styttest að meðaltali á öðrum landsvæðum milli ára. Meðalsölutími nýrra íbúða hefur fyrir utan suðvesturhluta landsins styst um 18% á milli ára og um 22% á öðrum íbúðum en nýbyggingum.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá fyrstu fasteignaauglýsing að undirritun kaupsamning (dagar/mánuðir)



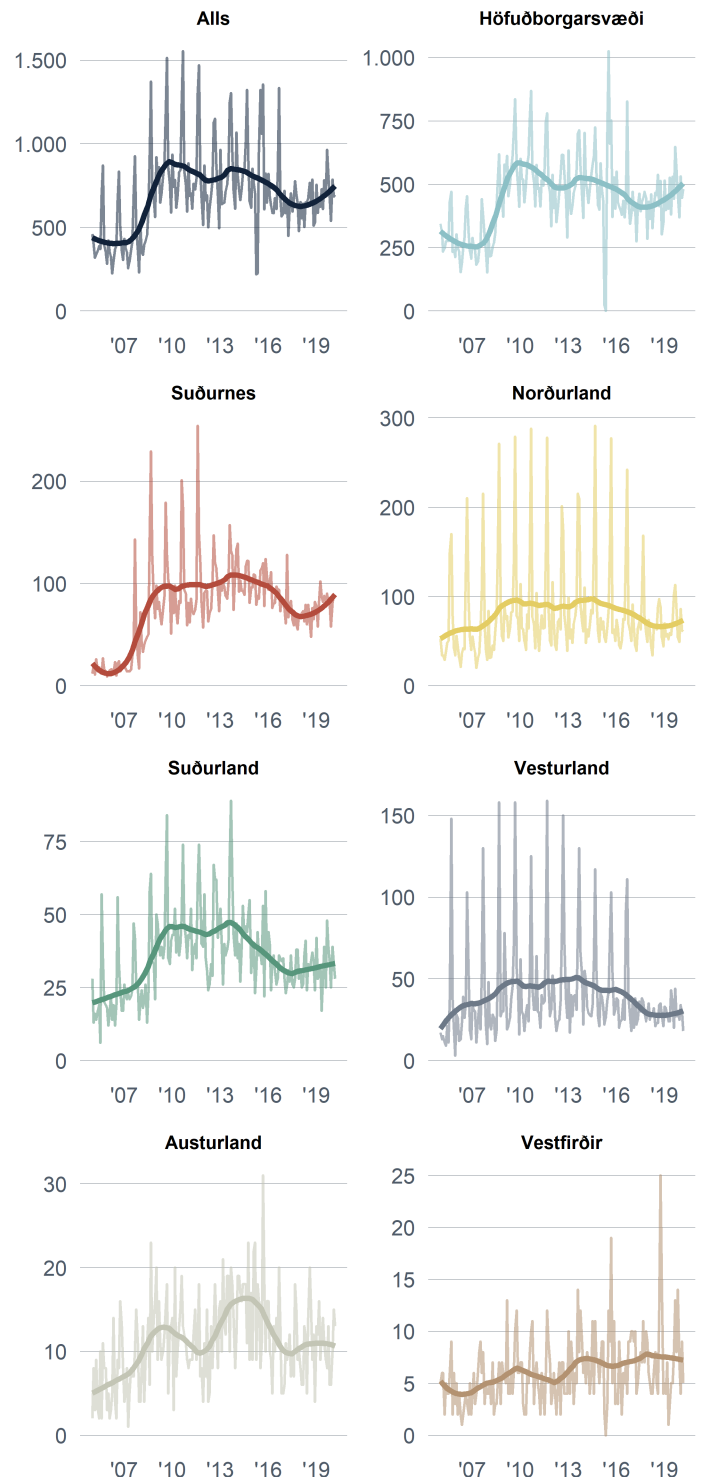
Áframhaldandi aukning í fjölda þinglýstra leigusamninga

Alls var tæplega 700 nýjum leigusamningum þinglýst í marsmánuði sem er um 3% fjölgun frá sama mánuði í fyrra. Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði nýjum samningum um 7% á milli ára en fækkaði í heild um 5% á öðrum svæðum landsins.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hér til hliðar hefur leitni í mánaðarlegum fjölda nýrra leigusamninga almennt verið upp á við allt frá árinu 2018 eftir að hafa verið að leita niður á við frá árinu 2013. Ef horft er til einstakra landshluta hefur nýjum leigusamningum almennt farið fjölgandi undanfarið ef undan er skilin þróunin á Vestfjörðum, þar sem nýjum samningum hefur fækkað ögn, og á Austurlandi þar sem fjöldinn hefur almenn staðið í stað.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi og leitni



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

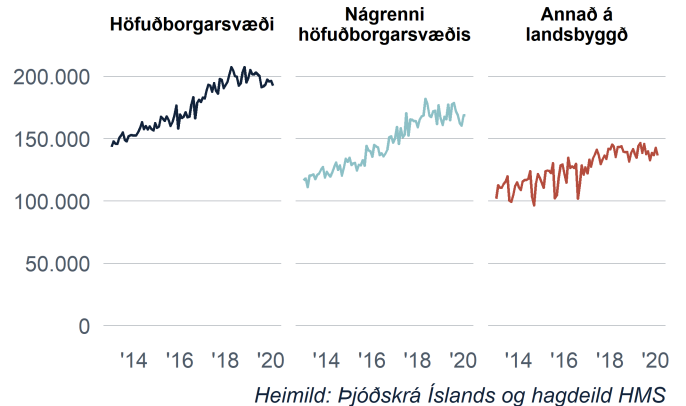
Leiguverð heldur farið lækkandi að raunvirði á milli mánaða

Meðalleigufjárhæð íbúðarhúsnæðis lækkaði almennt örlítið frá janúar til febrúar síðastliðins en tölur fyrir marsmánuð hafa ekki enn verið gerðar aðgengilegar hjá Þjóðskrá Íslands.

Ef horft er til meðalleigufjárhæða íbúða eftir því hvort um sé að ræða íbúðir í fjölbýlishúsum eða sérbýli sést að á höfuðborgarsvæðinu hefur leiguverð íbúða í fjölbýli hækkað nokkuð umfram sérbýlisíbúðir allt frá árinu 2012. Líkt og sjá má neðri myndinni hér til hliðar hefur þó meðalleigufjárhæð íbúða í sérbýli sveiflast talsvert meira á milli mánaða og er ástæðan fyrir því örugglega sú hversu stærðar- og tegundasamsetning slíkra íbúða er almennt fjölbreyttari en í íbúðum í fjölbýlishúsum.

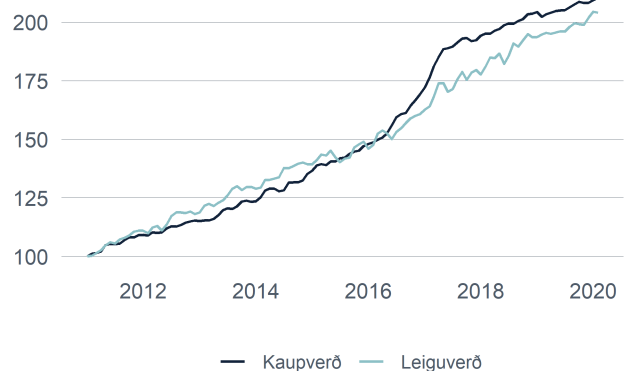
Meðalleigufjárhæð

Fast verðlag febrúar 2020 (kr.)



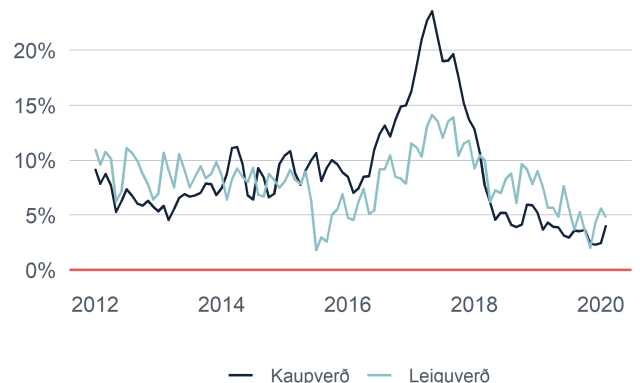
Kaupverð og leiguverð

Visitölur (jan. 2011 = 100)



Kaupverð og leiguverð

12 mánaða breyting (%)



Ef horft er til meðalleigufjárhæða íbúða utan höfuðborgarsvæðisins sést að heldur samfelldari þróun hefur verið í meðalleigufjárhæðum á milli mánaða hvort sem um er að ræða íbúðir í fjölbýlum eða sérþýlum. Þó mældist óvenju mikið misræmi eftir tegund húsnæðis í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins í febrúar síðastliðnum, en þó má telja líklegt að það sé meira tengt ákveðnum tilviljunum um hvers konar eignir var verið að undirrita leigusamninga um í þeim mánuði en að einhver varanleg breyting hafi orðið á leigumarkaðnum í þeim sveitarfélögum.

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu sem Þjóðskrá Íslands reiknar út mánaðarlega hækkaði í febrúar síðastliðnum um tæp 5% frá sama mánuði 2019, samanborið við 4% hækkun kaupverðs yfir sama tímabil. Ef borin er saman þróun leigu- og kaupverðs frá byrjun árs 2016 mælast nafnverðshækkanir kaupverðs hins vegar ívið hærri en leiguverðs, þ.e.a.s. 42,2% á móti 39,8%.

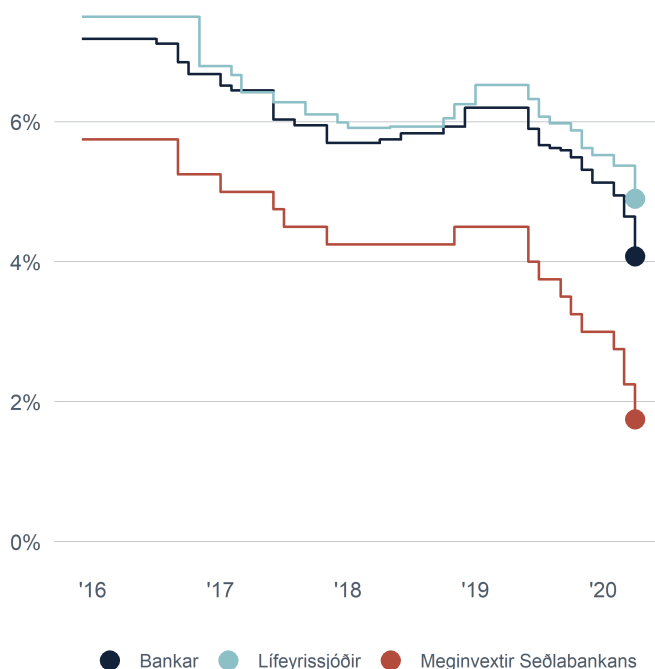
Vextir íbúðalána lækkað almennt meira innan bankanna en lífeyrissjóðanna það sem af er ári

Vextir á íbúðalánum hafa almennt farið lækkandi hér á landi frá því að Seðlabankinn hóf lækkunarferli á meginvöxtum sínum fyrir rétt tæpu ári. Það sem af er þessu ári hafa breytilegir vextir á óverðtryggðum íbúðalánum sem bankarnir bjóða heimilunum lækkað að meðaltali um ríflega eitt prósentustig samanborið við 0,6 prósentustig að meðaltali hjá lífeyrissjóðunum ef einungis er horft til lána með sömu hámarks veðskilyrðin, þ.e.a.s. 70%.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd hafa bankarnir að jafnaði boðið fram hagstæðari kjör en lífeyrissjóðirnir á slíkum lánum allt frá því að lífeyrissjóðirnir byrjuðu að bjóða sjóðsfélögum sínum upp á óverðtryggð lán í lok árs 2015. Umrætt bil hefur þó ekki mælst jafn hátt og í þessum mánuði, en meðaltal óverðtryggðra vaxta með 70% hámarksveðhlutfalli er nú um 4,08% innan bankanna en 4,9% hjá lífeyrissjóðunum.

Óverðtryggðir vextir

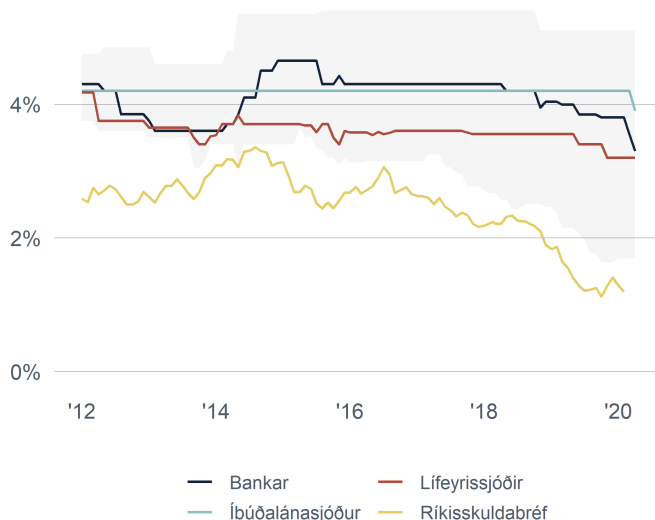
Meðaltal breytilegra vaxta óverðtryggðra íbúðalána með 70% hámarksveðhlutfalli



Heimild: Hagdeild HMS

Verðtryggðir vextir

Miðgildi vaxta, ásamt hæstu og lægstu vöxtum á óverðtryggðum lánum



Heimild: Hagdeild HMS

Ein útskýring á þessu aukna bili gæti verið sú að hinn svonefndi bankaskattur, sem settur var á árið 2010, var lækkaður um tæp 0,06 prósentustig nú um áramótin. Var það fyrsta skrefið í áætluðum lækkunum ríkisins á bankaskattinum, en á komandi árum stendur til að lækka þá prósentu árlega úr þeim 0,318% sem skatturinn stendur nú í niður í 0,145% fyrir tekjuárið 2013.

Breytilegir vextir verðtryggðra íbúðalána hjá lífeyrissjóðunum fóru nokkuð hratt lækkandi frá því um mitt ár 2017 og fram til haustmánaða 2019. Hafa lægstu verðtryggðu vextir innan þeirra lækkað úr 3,25% í maí 2017 niður í 1,63% í byrjun nóvember 2019. Frá þeim tíma hafa þeir þó farið ögn hækkandi og standa lægstu vaxtakjör sem í boði eru innan lífeyrissjóðanna nú í 1,7%.

Líkt og áður hefur verið fjallað hér um fór bilið á þeim vaxtakjörum sem heimilum hefur boðist á verðtryggðum íbúðalánum innan lífeyrissjóðanna annars vegar og bankanna hins vegar vaxandi á árunum 2017 til 2019. Í maí 2017 var munurinn á lægstu vöxtum verðtryggðra fasteignalána á milli þessara tveggja mismunandi stofnanaeininga innan fjármálakerfisins um 0,4 prósentustig en hæst fór sá mismunur upp í 1,27 prósentustig í nóvember í fyrra. Það sem af er þessu ári hafa lægstu vextir sem í boði eru hjá bönkunum hins vegar lækkað um 0,4 prósentur á sama tíma og lægstu verðtryggðir vextir hjá lífeyrissjóðunum hafa hækkað um 0,1 prósentu og hefur bilið því minnkað niður í 0,6 prósentustig.

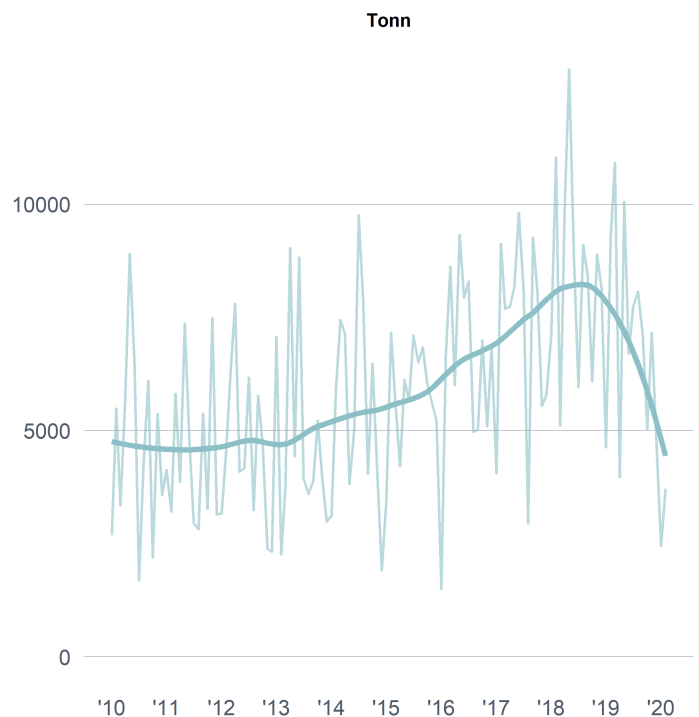
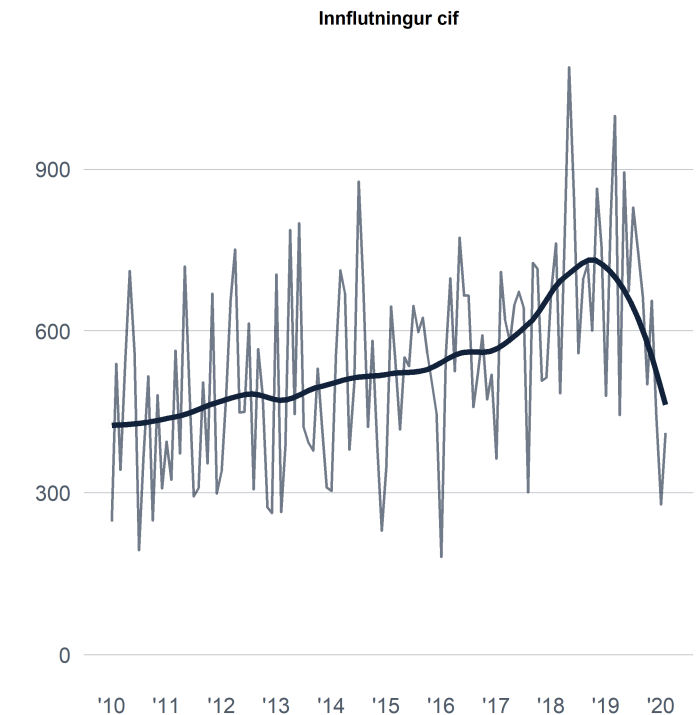
Byggingarmarkaður

Eins og sagði í síðustu skýrslu var samdráttur á byggingamarkaði hafinn áður en Covid-19 faraldurinn fór að herja á landann og samgöngur á milli landa tóku að stöðvast. Nýjar tölur um innflutning á byggingahráefnum endurspeglar þá þróun. Hér er skoðað samantlagt innflutningsmagn fimm vöruflokka sem tengdir eru íbúðauppbyggingu í hverjum mánuði frá árinu 2010.

Miklar sveiflur eru í innflutningstölunum á milli mánaða en metin mánaðarleg leitni innflutningsmagns byggingahráefna byrjaði að lækka í desember 2018 og lækkunin verið samfelld síðan, hvort sem horft er til innflutningsmagns í tonnum eða verðmætis í krónum talið. Verðmæti innflutnings á byggingahráefnum hefur ekki verið jafn lítið síðan í apríl 2018 miðað við 12 mánaða meðaltal og síðan í apríl 2015 miðað við þriggja mánaða meðaltal. Nýjustu tölur ná til febrúar 2020 og því eru áhrif COVID-19 ekki komin fram í tölunum.

Innflutningur byggingahráefna

Værðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði ásamt leitni jan. 2010 - feb. 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

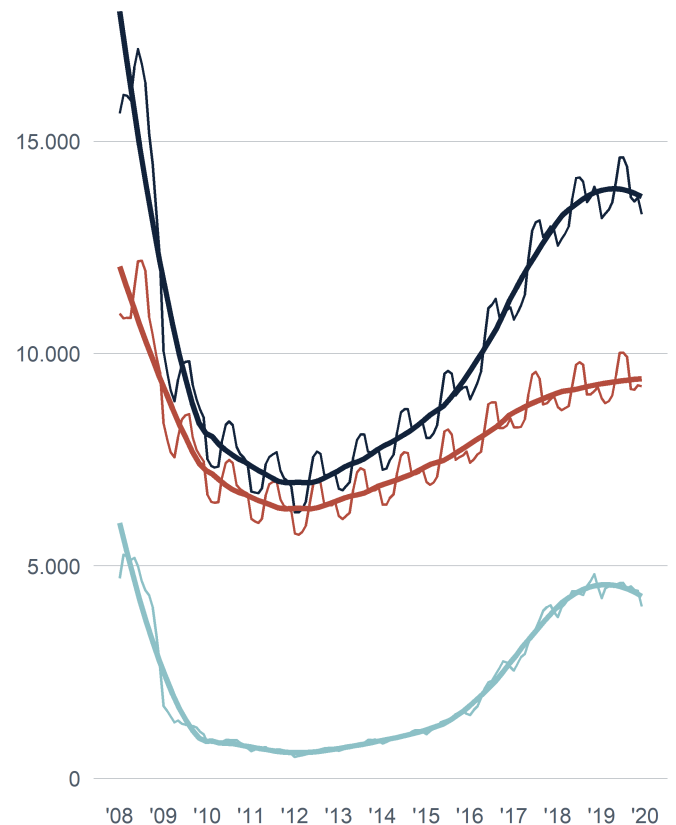
Fjöldi starfandi innan byggingargeirans farið fækkandi

Nýjustu tölur fyrir fjölda starfandi innan byggingargeirans ná út árið 2019. Þar sést að fjöldi starfandi í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð dróst saman um 3,2% frá desember 2018 til desember 2019. Ef samsetning vinnuaflsins er greind nánar eftir fæðingarstað kemur í ljós að starfandi með íslenskan bakgrunn, þ.e.a.s. einstaklingar fæddir hér á landi, hefur fjölgað hóflega á milli ára um 0,3% en fjöldi stafsmanna sem sótt hafa vinnu hingað erlendis frá hefur á sama tíma dregist saman um 10,4%.

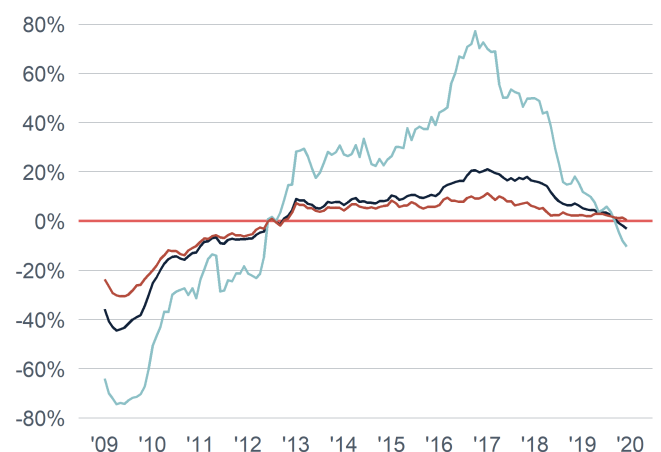
Starfsmenn sem koma erlendis frá mynda gjarnan hreyfanlegt vinnuafli. Þeim fjölga ört í uppsveiflu en fækka sömuleiðis hratt þegar harðnar á dalnum og fjöldi þeirra getur því verið vísbending um um ástand og væntingar í geiranum. Ef skoðuð er ársbreyting á fjölda starfandi innan byggingargeirans sést að einstaklingum með erlendan bakgrunn tók að fækka á milli ára í september síðastliðnum og hefur árleg fækkun farið vaxandi á milli mánaða frá þeim tíma.

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

Fjöldi



12 Mánaða breyting (%)



— Alls — Innflytjendur — Íslenskur bakgrunnur

Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

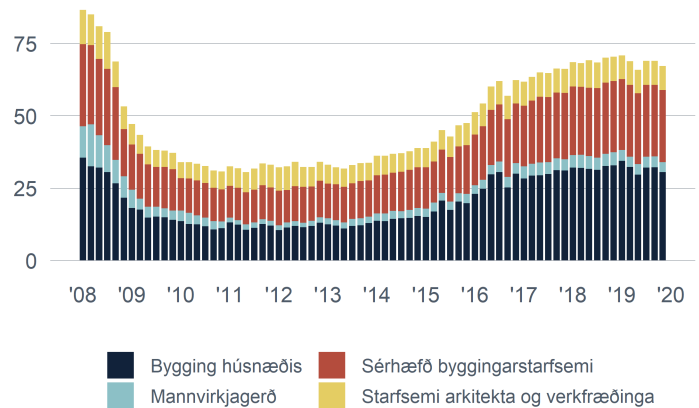
Farið að draga saman í veltu

Vægur samdráttur uppá 0.2% hefur mælst í veltu byggingariðnaðarins á seinni helmingi ársins 2019 samanborið við þann fyrri að teknu tilliti til árstíðabundinna þátta, eftir nokkuð stöðugan vöxt frá árinu 2017. Meðfylgjandi mynd sýnir árstíðaleiðréttu veltu byggingargeirans út árið 2019, en veltan á síðasta VSK-tímabili ársins (nóvember-deseember) dróst saman um 2,6% að raunvirði frá fyrra VSK-tímabili (september-október).

Mikill vöxtur mældist á veltunni árin 2015 og 2016 og á tímabili var 12 mánaða aukning veltu á raunvirði allt að 68%. Á síðasta VSK-tímabili ársins 2019 var hins vegar 12 mánaða samdráttur í veltu um 4,9% að raunvirði og líkt og áður sagði 2,6% samdráttur frá september-október skv. árstíðaleiðréttum tölum. Til samanburðar mælist 12 mánaða raunlækkun í VSK-veltu fyrirtækja alls án lyfjaframleiðslu um -3,1% og -0,8% samdráttur milli samliggjandi tímabila frá september- október til nóvember til desember síðastliðinn að teknu tilliti til árstíðarsveiflna.

Velta íbyggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði (ma. kr.)



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

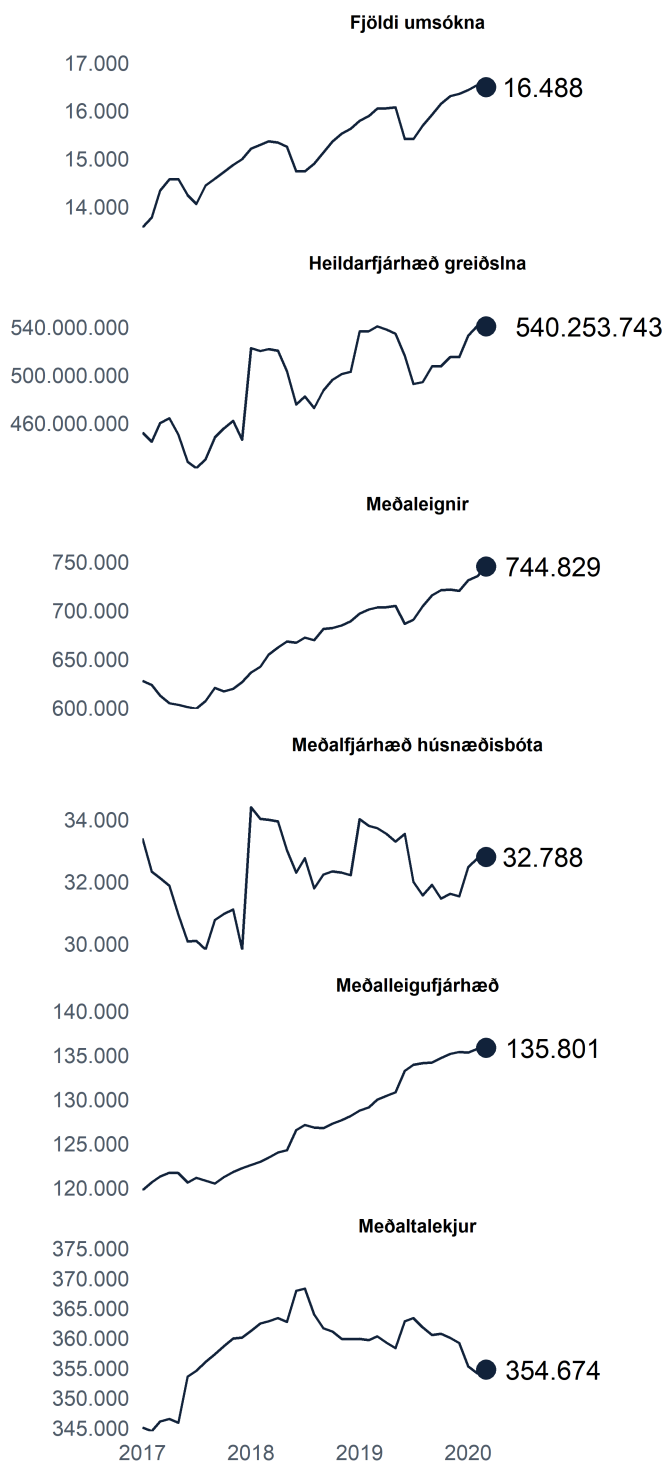
Húsnæðisbætur

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í mars var ríflega 540 milljónir kr.¹

Fjöldi umsókna að baki greiddum húsnæðisbótum í mars voru 16.488 talsins sem eru 43 færri en í febrúar. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 32.788,36 kr. kr. sem er mjög áþekkt meðalfjárhæðinni mánuðinum á undan. Meðalleigufjárhæðin sem bótaþegar húsnæðisbóta greiddu í mars var 135.801 kr. kr.

¹Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur umsjón með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði, sbr. lög nr. 75/2016 um húsnæðisbætur og reglugerð sem var sett á grundvelli laganna.

Lykiltölur húsnæðisbóta



HMS

Útgefandi:
Hagdeild HMS

Umsjón:
Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (gudmundur.sigfinnsson@hms.is)
Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)
Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri.helgason@hms.is)

Útgáfudagur:
22.apríl 2020

Hagdeild HMS er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirbyggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.