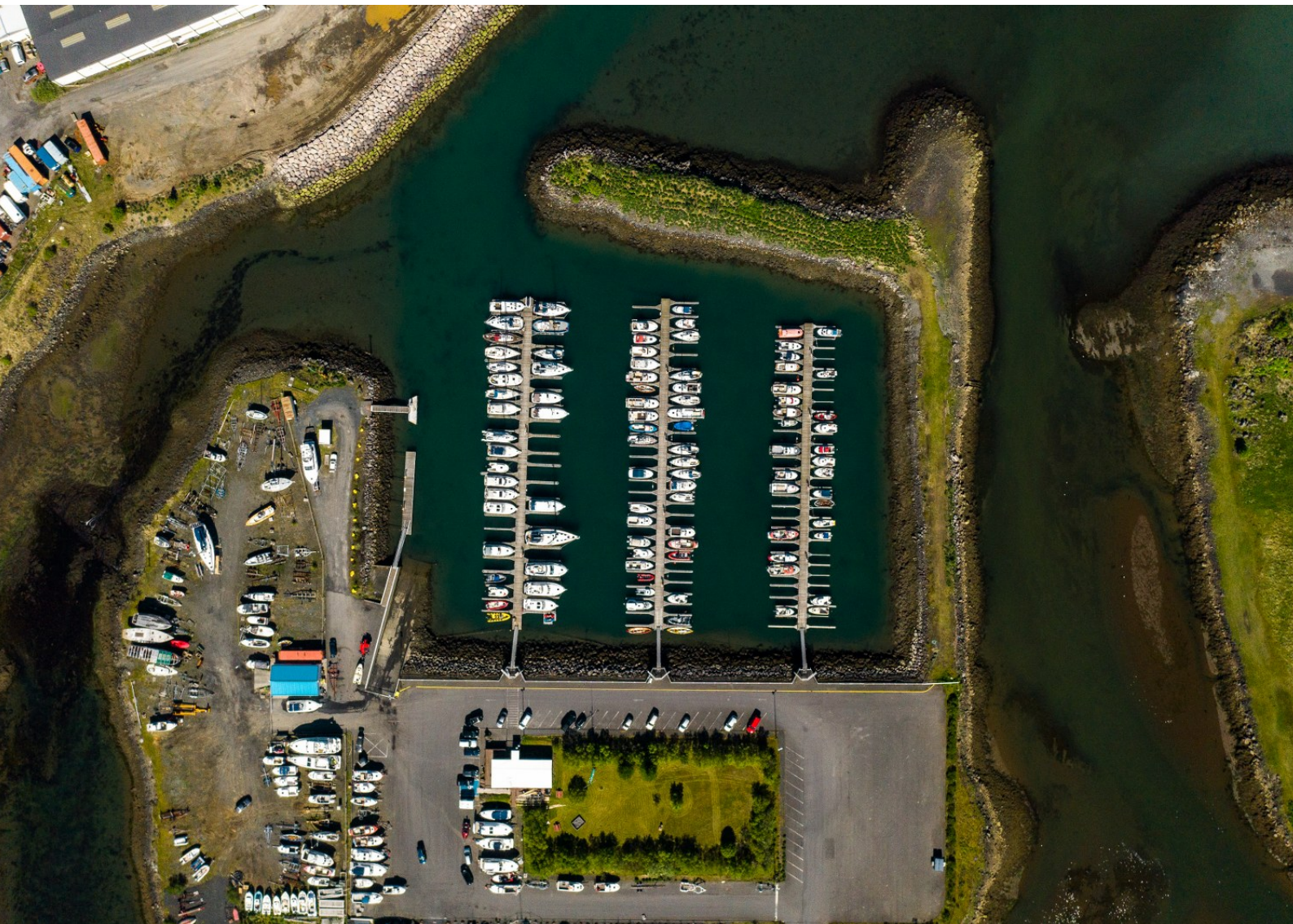




Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

júní 2020

Húsnæðismarkaðurinn -Mánaðarskýrsla



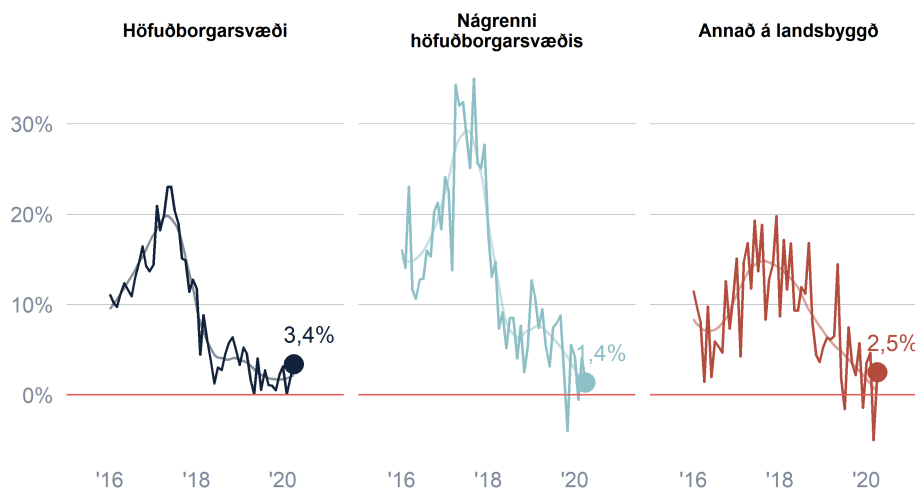
Fasteignamarkaður

Áfram hóflegar verðhækkanir íbúðarhúsnæðis

Á höfuðborgarsvæðinu hefur íbúðaverð hækkað um 3,4% að nafnvirði miðað við vísitölu paraðra viðskipta. frá sama tíma í fyrra og að teknu tilliti til verðlagsbreytinga hafa íbúðir hækkað um rúmt 1% að raunvirði. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur íbúðaverð hækkað minnst eða um 1,4%. Það þýðir að raunverð íbúða á því svæði hefur lækkað um rúmlega eitt prósentustig. Raunverð íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni hefur staðið í stað á milli ára.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

Þriggja mánaða meðaltal 12 mánaða breytinga og leitni
jan. 2015 - apr. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Fermetraverð nýrra íbúða hækkar hraðar

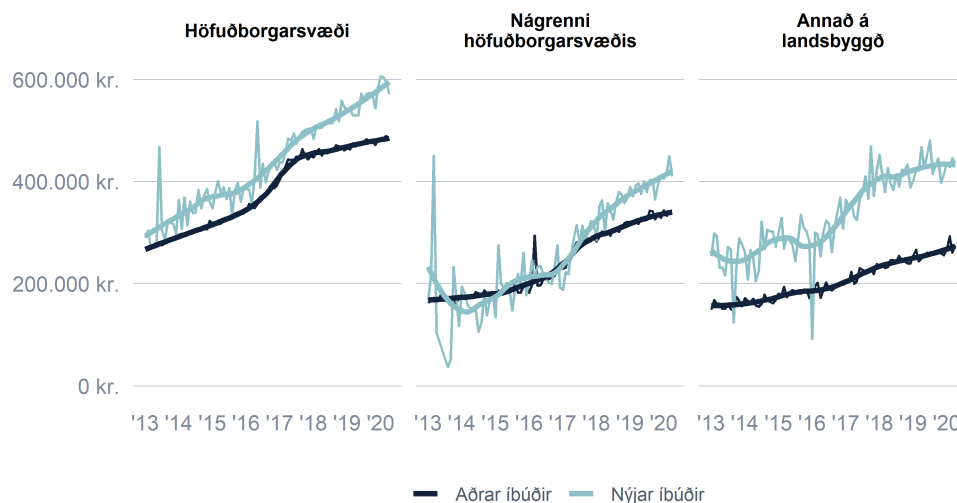
Fermetraverð nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um tæp 4% á milli mælinga í mars og apríl. Lækkun annarra íbúða var hógværandi en hún nam tæpum 2%. Í nágrennasveitafélögum höfuðborgarsvæðisins lækkaði söluverð á fermetra nýrra íbúða meira, eða um nærri 9%. Fermetraverð annarra íbúða stóð í stað milli mánaða. Á landsbyggðinni hækkuðu aðrar íbúðir um 5,5% frá marsmánuði en verð nýrra íbúða lækkaði aftur á móti um 2%. Á móti kemur að sveiflur eru nokkrar á milli mánaða en metin leitni fermetraverðs fer enn hækkanandi og þá sérstaklega í tilfalli nýbygginga.

Fasteignamarkaður HÍIS

Þegar 12 mánaða tímabil er skoðað kemur í ljós að söluverð á fermetra nýbyggðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 8% en aðeins um 3,5% í nágrenni þess. Þá lækkaði fermetraverð nýrra íbúða um 6,5% á landsbyggðinni. Mesta verðbreytingu var að merkja á eldri íbúðum á landsbyggðinni þar sem 12 mánaða hækkun nam rúmum 10%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarinnar hækkaði söluverð á fermetra eldri íbúða um ríflega 7%, en aðeins um 2,5% á höfuðborgarsvæðinu sjálfu.

Söluverð á fermetra

jan. 2013 - apr. 2020



Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu hefur munurinn á milli fermetraverðs nýrra íbúða og annarra íbúða farið vaxandi undanfarin þrjú ár á sama tíma og meðalstærð nýrra íbúða hefur farið lækkandi. Í upphafi árs 2017 var munurinn einungis um 6% en mælist nú 19%. Svipaða sögu er að segja af þróun fermetraverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þar sem nýbyggingar tóku að hækka hraðar í byrjun árs 2017. Á landsbyggðinni hefur munurinn verið meiri á söluverði á fermetra nýrra íbúða og annarra og jókst enn frekar á árunum 2016 til 2018.

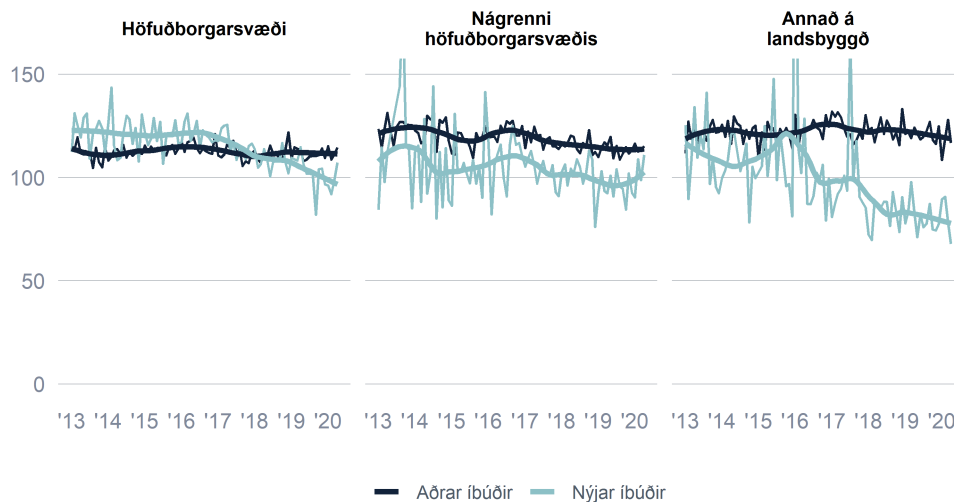
Þróun á meðalstærð nýbyggðra íbúða kann að útskýra að einhverju leyti hvers vegna fermetraverð þeirra hefur hækkað eins og raun ber vitni. Fermetraverð íbúða er mismunandi eftir stærð og er að meðaltali hærra fyrir minni íbúðir. Á höfuðborgarsvæðinu hefur meðalstærð nýrra íbúða

Fasteignamarkaður HÍIS

farið úr því að vera um 120 fm árin 2013 - 2017 í tæplega 100 fm á undanförunum þremur árum. Að sama skapi hefur meðalstærð nýrra íbúða á landsbyggðinni farið minnkandi, úr 120 fm í tæplega 80 fm. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var svipuð þróun framan af en sú þróun virðist hafa snúist við og meðalstærð íbúða aukist á ný. Árið 2019 var meðalstærð nýrra íbúða á þessu svæði 95 fm en hefur verið rúmum 100 fm það sem af er þessu ári. Minni breytingar eru á meðalstærð eldri íbúða.

Meðalstærð

jan. 2013 - apr. 2020



Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími nýbygginga lengist á ný

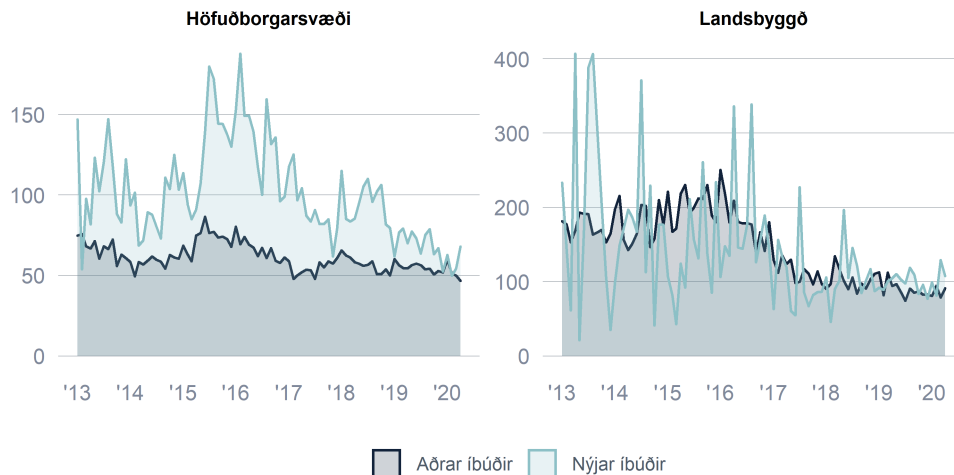
Íbúðir seldar í apríl voru að meðaltali 78 daga í sölu. Það var lítil sem engin breyting á meðalsölutíma á milli mars og apríl fyrir landið í heild. Á höfuðborgarsvæðinu hefur meðalsölutími nýrra íbúða hækkað úr 54 dögum í 68 daga á milli mánaða. Bendir það til þess að byrjað sé að hægjast á sölu nýbyggðra íbúða á ný. Aftur á móti dróst meðalsölutími eldri íbúða saman um 4 daga, úr 50 dögum í 46. Á landsbyggðinni hefur sölutími nýrra íbúða dregist talsvert saman á milli mánaða eða úr 129 dögum í 108. Þá lengdist meðalsölutími eldri íbúða á landsbyggðinni úr 79 dögum í 91 dag.

Á landsbyggðinni hefur sölutími íbúða farið lækkandi frá árinu 2016 en haldist nokkuð stöðugur síðastliðna 12 mánuði, sér í lagi fyrir eldri

Meðalsölutími íbúða

Meðalfjöldi daga milli þess sem fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður

jan. 2013 - apr. 2020



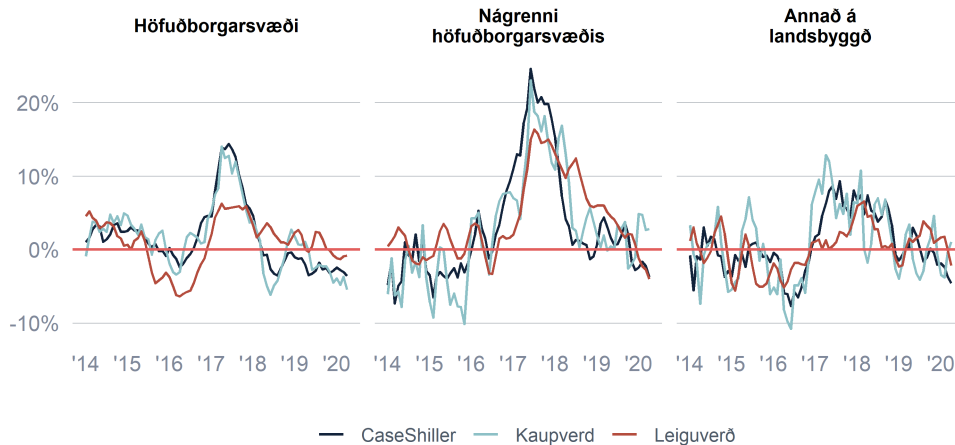
Íbúðir, þó að sveiflur á milli mánaða séu meiri en gengur og gerist á höfuðborgarsvæðinu. Einnig er vert að benda á að í upphafi árs var meðalsölutími nýrra íbúða nánast sá sami og eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Þó virðist sölutími nýrra íbúða vera að lengjast á ný á meðan sölutími annarra íbúða hefur haldist nokkuð óbreyttur eða jafnvel lækkað.

Íbúða- og leiguverð heldur ekki í við launaþróun

Um mitt ár 2016 fór íbúðaverð að hækka talsvert umfram laun. Fram að því hafði launaþróun verið í takt við íbúðaverð miðað við vísitölu paraðra íbúðaviðskipta, jafnt á höfuðborgarsvæðinu sem og á landsbyggðinni. Hækkunin náði hámarki sumarið 2017 þegar íbúðaverð hækkaði um 15% umfram laun á höfuðborgarsvæðinu. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var hækkunin enn meiri, en íbúðaverð hækkaði um 25% umfram laun og á landsbyggðinni nam hækkunin ríflega 12%. Frá miðju ári 2017 dró skarpt úr hækkun íbúðarverðs og undanfarin ár hafa verðhækkunarir verið hófstílltari. Sem afleiðing af því, ásamt talsverðri hækkun launa miðað við launavísitölu hagstofunnar, hefur íbúðaverð sem hlutfall af launum lækkað umtalsvert.

Hækkun íbúðaverðs og leiguverðs umfram laun

12 mánaða hækkun
jan. 2014 - apr. 2020

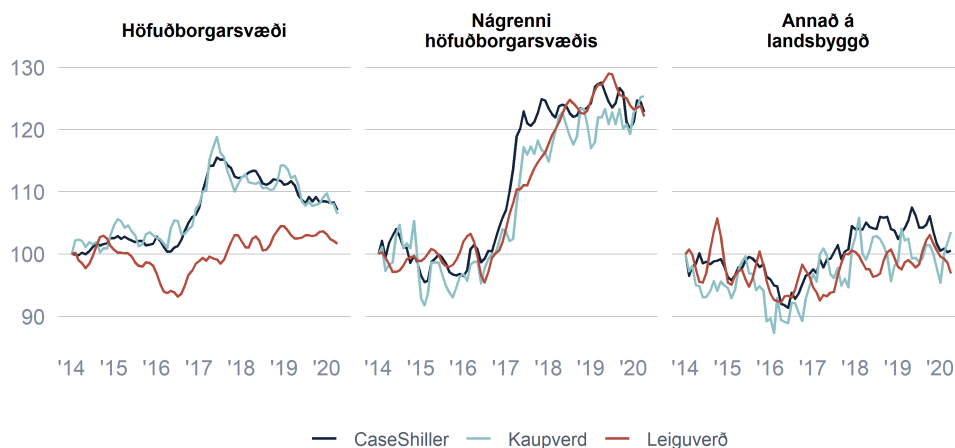


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Tólf mánaða breyting kaupverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu í apríl lækkaði um 5,5% í hlutfalli við þróun launavísitölu. Á sama tíma lækkaði vísitala paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu um 3,5% miðað við laun. Í apríl hafði kaupverð íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkað um nærri 3% umfram laun á ársgrundvelli. Örlitla hækkun kaupverðs gætti á landsbyggðinni á sama tíma en þar nam hækkunin rúmlega einu prósentu.

Hækkun íbúðaverðs og leiguverðs umfram laun

Vísitala (jan. 2014 = 100)
jan. 2014 - apr. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Fasteignamarkaður HÍIS

Leiguverð hefur sveiflast minna í hlutfalli við launþróun en kaupverð. Tólf mánaða breyting leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl lækkaði um 0,8% miðað við laun en á landsbyggðinni nam lækkunin 2,2%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var lækkunin enn meiri en hún nam 4%. Undanfarin tvö ár hefur þróun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu verið í takti við launþróun en árið 2017 hækkaði leiguverð um 6% umfram launþróun á höfuðborgarsvæðinu en rúm 15% á sama tíma í nágrenni þess. Á landsbyggðinni náði hækkunin hámarki í upphafi árs 2018 þegar hún nam um 7%.

Líklegt er að mismunurinn á breytingum á vísitölum kaupverðs og paraðra viðskipta liggja í því að nýbyggingar eru ekki með í útreikningum þegar þöruð íbúðaviðskipti eru annars vegar.

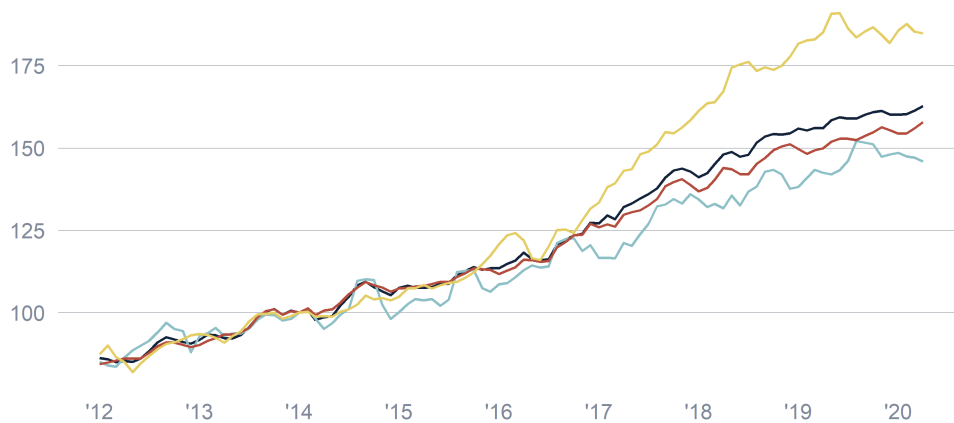
Leigumarkaður

Þróun á vísitölu leiguverðs á landinu öllu bendir til þess að leiguverð hafi hækkað að nafnvirði um 4,3% á milli ára og raunhækkun hafi verið 2%.

Á höfuðborgarsvæðinu nam 12 mánaða hækkun leiguverðs 5,3% að nafnvirði, sem er meiri árshækkun en hefur mælst síðan í júlí í fyrra. Leiguverð hefur því hækkað að raunvirði um tæp 3% á höfuðborgarsvæðinu frá apríl 2019 til apríl 2020. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur leiguverð nokkurn veginn staðið í stað að nafnvirði og lækkað um 2,3% að raunvirði frá fyrra ári. Ef horft er til landsbyggðarinnar þá hefur vísitala leiguverðs hækkað um 2,4% að nafnvirði á síðustu 12 mánuðum. Raunverð leiguhúsnæðis á landsbyggðinni í heild hefur svo gott sem staðið í stað.

Vísitala leiguverðs

Vísitala (janúar 2014 = 100)

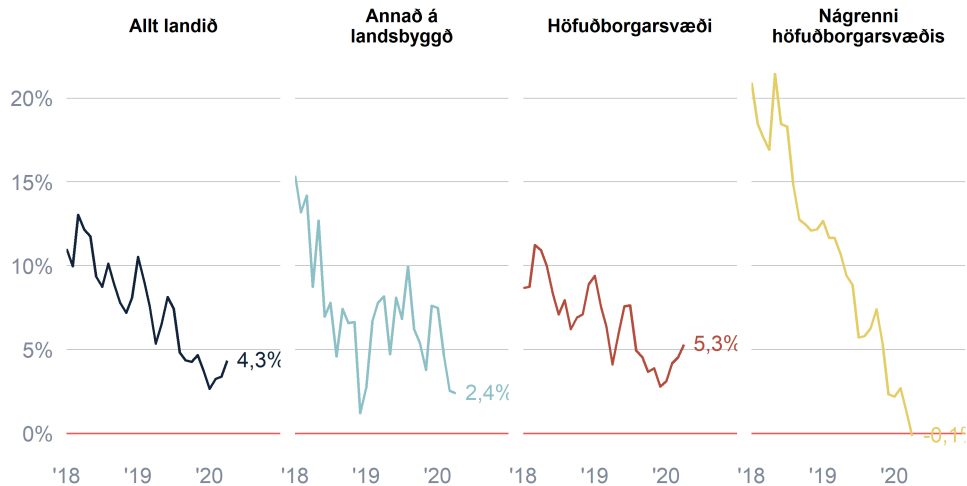


Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á milli mars- og aprílmánaðar hafði vísitala leiguverðs hækkað mest á höfuðborgarsvæðinu, en raunhækkunin nam rúmlega einu prósentustigi. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins lækkaði leiguverð um 1,4% að raunvirði og á landsbyggðinni, þar sem lækkunin var mest á milli mánaða, mælist hún tæp 2% að raunvirði.

Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting (%)
jan. 2018 - apr. 2020



Heimild: Þjóðskrár Íslands og hagdeild HMS

Þinglýstir samningar

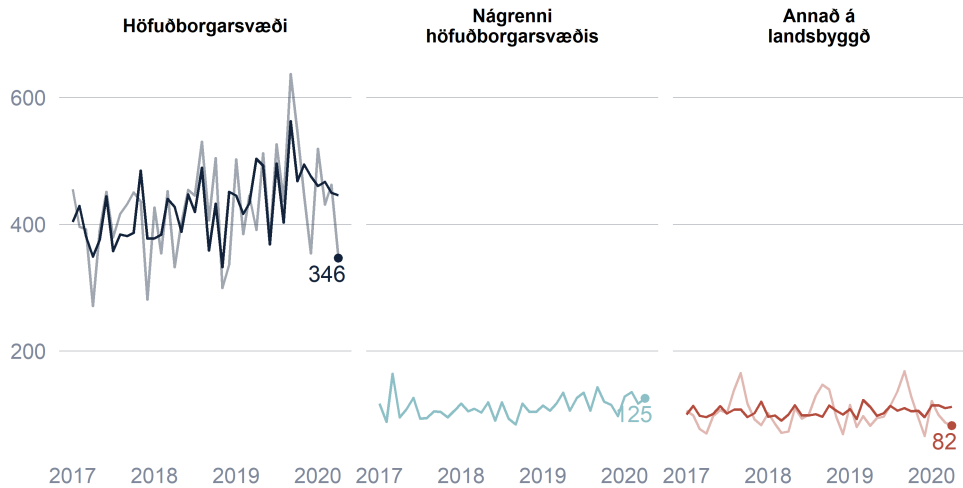
Þinglýstum leigusamningum hefur fækkað nokkuð á milli ára miðað við sama tíma í fyrra. Á höfuðborgarsvæðinu nam fækkunin 11,5% og í nágrenni þess tæpum 7% í aprílmánuði. Á landsbyggðinni var jafn mörgum leigusamningum þinglýst í apríl 2019 og apríl 2020. Þótt þinglýstum samningum fækkaði er ekki víst að útgefnum samningum hafi fækkað en samkomubann og aðrar afleiðingar COVID19 kunna að hafa leitt til lengri afgreiðslutíma þinglýsinga eða orðið til þess að umsóknum um þinglýsingar hafi verið frestað.

Þinglýstum leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu fækkaði um 1% á milli mánaða þegar búið er að leiðrétta fyrir árstíðarsveiflum. Á landsbyggðinni má merkja smávægilega fjölgun útgefinna samninga sé leiðrétt fyrir árstíðarbundnum sveiflum eða um 1,5% á milli mánaða. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins fjölgaði samningum töluvert meira í apríl eða um tæp 7% frá mánuðinum á undan.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd þá hefur árstíðarleiðréttur fjöldi þinglýstra leigusamninga legið upp á við undanfarin tvö ár, þá sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu. Þá aukningu má líklegast að hluta

Fjöldi leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðarsveiflum
jan. 2017 - apr. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

til rekja til aukins framboðs langtímaleiguíbúða vegna samdráttar á skammtímaleigumarkaði, líkt og Airbnb. Sú þróun hefur hins vegar snúist við á höfuðborgarsvæðinu frá byrjun árs. Minni sveiflur er að merkja á landsbyggðinni og í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Meðalfjárhæð leigu lækkar

Meðalleigufjárhæð íbúðarhúsnæðis, miðað við nýja leigusamninga, lækkaði um 1% að raunvirði á höfuðborgarsvæðinu á milli mánaðanna mars og apríl. Í nágrenni þess var aftur á móti raunhækkun sem nam rúmum 2% og á landsbyggðinni hélt leigufjárhæðin nokkurn veginn í við verðlag.

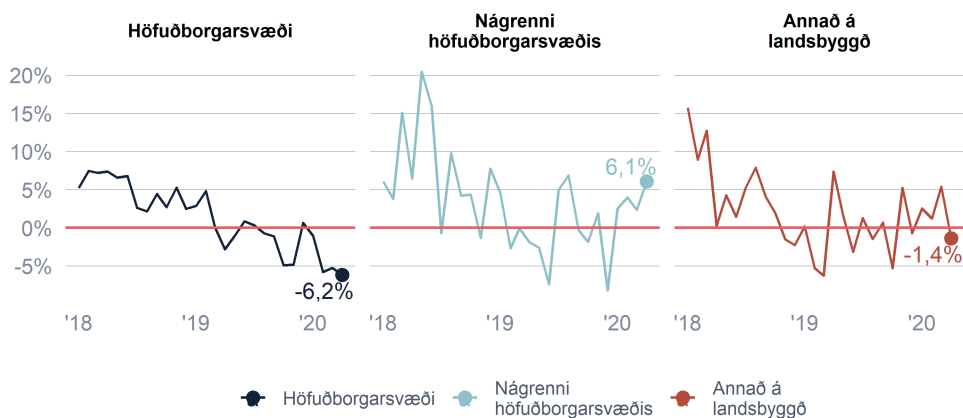
Á milli ára var hins vegar raunlækkun á landsbyggðinni en aftur á móti var talsverð hækkun í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Mest var lækkunin á höfuðborgarsvæðinu þar sem hún nam 6,2%, en á landsbyggðinni 1,4%. Meðalleigufjárhæð hækkaði um 6,1% í nágrannasveitafélögum höfuðborgarsvæðisins á tólf mánaða tímabili. Lækkun meðalfjárhæðar leigu á höfuðborgarsvæðinu skýrist líklegast að mestu leyti af lækkandi meðalstærð íbúða í nýjum leigusamningum, en meðalfermetraaverð hefur haldist nokkuð stöðugt

undanfarið rúmt ár.

Þróun á meðalleigufjárhæð í nýjum samningum

12 mánaða raunbreytingar í meðalfjárhæð greiddrar leigu

jan. 2018 - apr. 2020



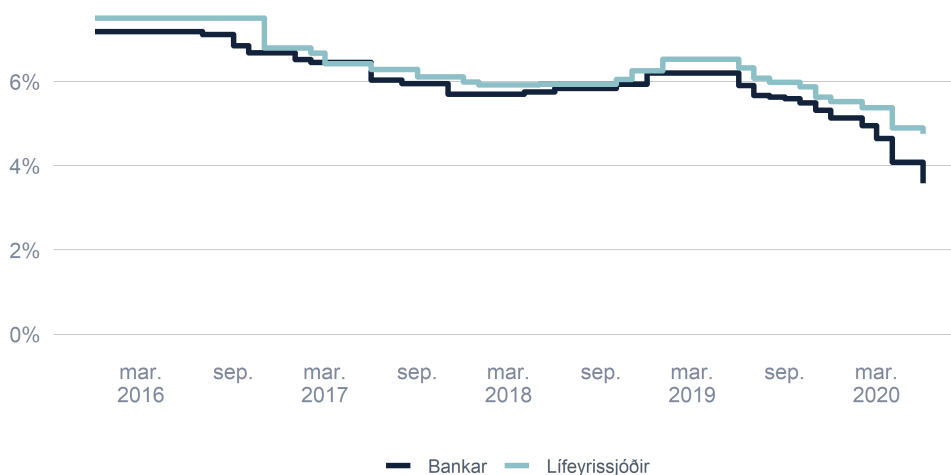
Lánamarkaður

Bankarnir leiða áfram vaxtalækkanir íbúðalána

Það sem af er þessu ári hafa þau vaxtakjör sem lífeyrissjóðirnir bjóða upp á af verðtryggðum íbúðalánnum tekið litlum sem engum breytingum. Vaxtakjör bankanna á slíkum lánnum hafa hins vegar lækkað um allt að 1,2 prósentustig frá áramótum og að meðaltali um 0,8 prósentur. Þrátt fyrir þessa þróun eru hagstæðustu vaxtakjörin ennþá innan lífeyrissjóðanna en bilið þar á milli hefur samt ekki mælst jafn lítið og nú síðan um mitt ár 2015.

Óverðtryggðir vextir

Meðaltal breytilegra vaxta óverðtryggðra íbúðalána með 70% hámarksveðhlutfalli des. 2015 - jún. 2020



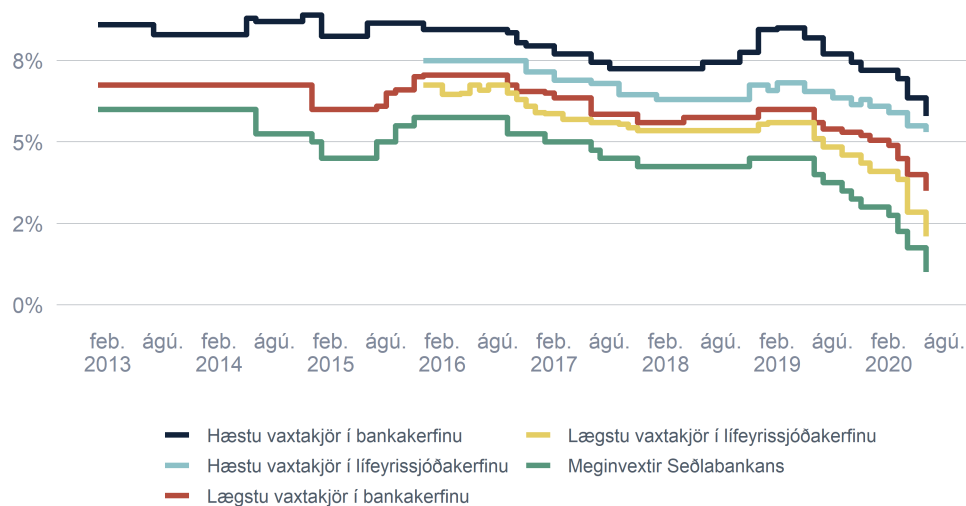
Heimild: Hagdeild HMS

Líkt og áður hefur verið fjallað hér um hafa bankarnir að jafnaði boðið fram hagstæðari kjör en lífeyrissjóðirnir á óverðtryggðum íbúðalánnum allt frá því að lífeyrissjóðirnir byrjuðu að bjóða sjóðsfélögum sínum upp á óverðtryggð lán í lok árs 2015. Umrætt bil hefur þó ekki áður mælst jafn hátt og í þessum mánuði, en meðaltal óverðtryggðra vaxta með 70% hámarksveðhlutfalli er nú um 3,6% innan bankanna en 4,8% hjá lífeyrissjóðunum.

Ef horft er til einstakra sjóða innan lífeyrissjóðakerfisins eru hagstæðustu vaxtakjörin sem mögulegt er að tryggja sér á óverðtryggðum íbúðalánnum þó enn í boði þar, en ljóst er að töluverður

Óverðtryggðir vextir

jan. 2013 - jún. 2020



Heimild: Hagdeild HMS

munur er á þeirri aðferðafræði sem notast er við í útreikningum á vaxtastigi óverðtryggðra lána. Þannig býðst sjóðsfélögum í lífeyrissjóðnum Birtu að taka lán með allt að 65% veðhlutfalli á 2,1% breytilegum óverðtryggðum vöxtum. Næstbestu vaxtakjörin sem bjóðast hjá lífeyrissjóðnum eru hjá lífeyrissjóðnum Brú, sem bjóða sínum sjóðsfélögum upp á 4,2% breytilega vexti. Innan bankanna eru hagstæðustu kjörin í boði hjá Landsbankanum þar sem boðið er upp á breytilega óverðtryggða vexti allt niður í 3,5%.

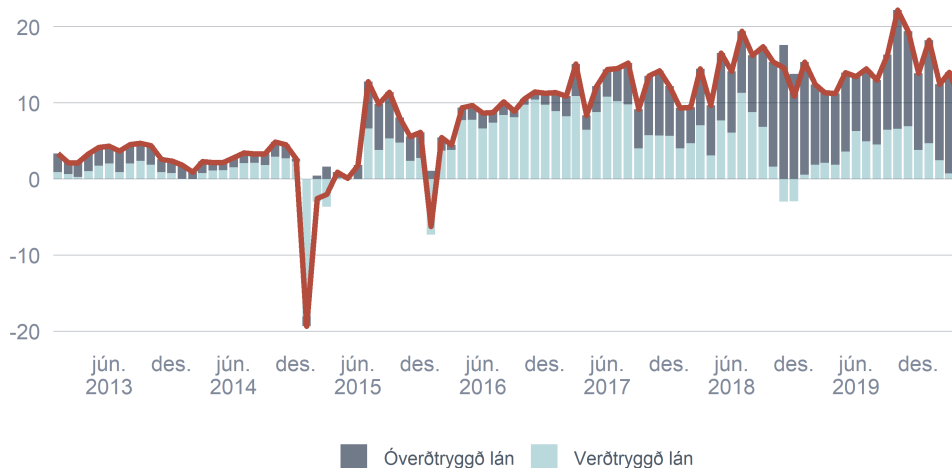
Mikil aukning í óverðtryggðum útlánnum hjá bönkunum

Nýjustu tölur yfir ný íbúðalán heimilanna sýna að apríl síðastliðinn var umsvifamesti einstaki mánuðurinn hingað til í hreinum nýjum óverðtryggðum íbúðalánnum hjá bönkunum. Alls voru í þeim mánuði lánuð út ný óverðtryggð íbúðalán á breytilegum vöxtum að upphæð ríflega 17,4 milljarða króna, að frádregnum uppgreiðslum, innan bankanna. Hrein ný óverðtryggð útlán bankanna á föstum vöxtum til annað hvort 3ja eða 4ra ára voru hins vegar neikvæð í apríl um tæpa þrjú milljarða króna. Uppgreiðslur verðtryggðra lána voru einnig á sama tíma um tveimur milljörðum króna umfram ný útlán heimilanna hjá bönkunum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila

Ma.kr.

jan. 2013 - apr. 2020



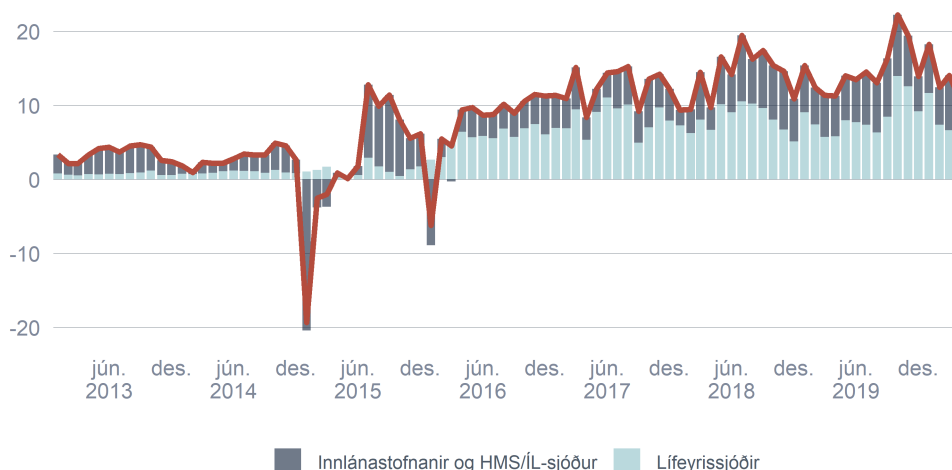
Heimild: Hagdeild HMS

Mikill samdráttur varð í veitingu nýrra útlána innan lífeyrissjóðanna í apríl síðastliðnum, en hrein ný íbúðalán þeirra drógust saman um tæp 87% frá mánuðinum á undan. Einungis voru veitt hrein ný verðtryggð lán innan lífeyrissjóðanna að upphæð 149 milljónum króna í apríl og óverðtryggð lán að upphæð ríflega 770 milljónum króna. Var aprílmánuður síðastliðinn þar með sá umsvifaminnsti innan lífeyrissjóðanna frá því í október 2015.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnanna til heimila

Ma.kr.

jan. 2013 - apr. 2020



Heimild: Hagdeild HMS

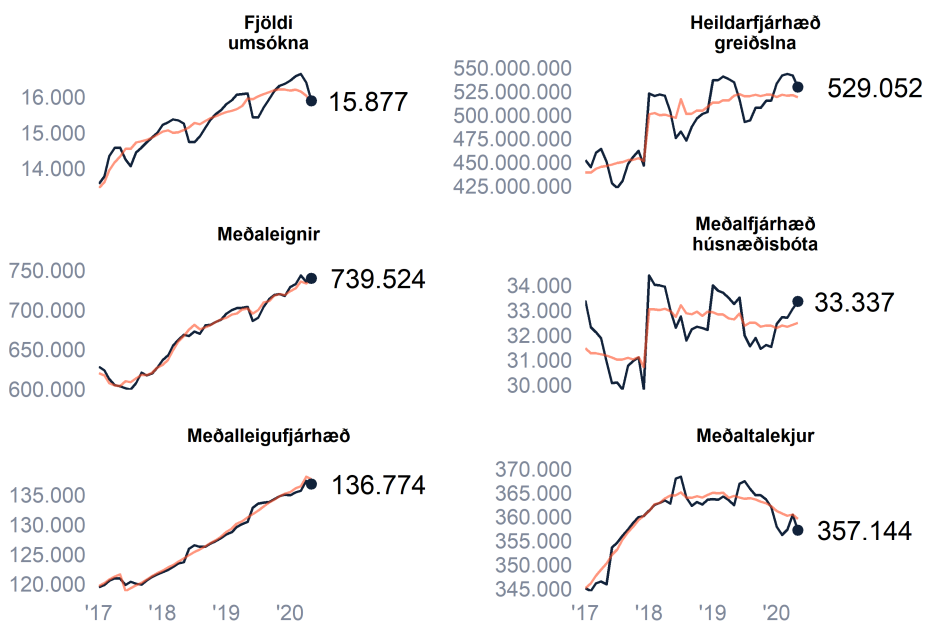
Greiðsla húsnæðisbóta

Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta í maí var tæplega 529 m. kr. Um 16 þúsund umsóknir voru að baki greiddum húsnæðisbótum í maí og fækkar þeim um 1,3% miðað við maí í fyrra.

Meðalleigufjárhæð hækkaði um 4,9% og meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta nam tæpum 33.300 kr. sem er um 100 kr. hærri meðalfjárhæð en í apríl. Meðaltekjur umsækjanda voru um 1,4% lægri í maí en á sama tíma í fyrra en hins vegar hafa meðaleignir umsækjanda hækkað um 5,2%.

Lykiltölur húsnæðisbóta

Rauðu línurnar sýna árstíðaleiðrétt gildi
jan. 2017 - maí 2020



HMS

Útgefandi:
Hagdeild HMS

Umsjón:

Guðmundur Sigfinnsson, hagfræðingur (guðmundur.sigfinnsson@hms.is)

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur (olafur.sindri.helgason@hms.is)

Úlfar Biering Valsson, hagfræðingur (ulfar.valsson@hms.is)

Útgáfudagur:
10. júní 2020

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