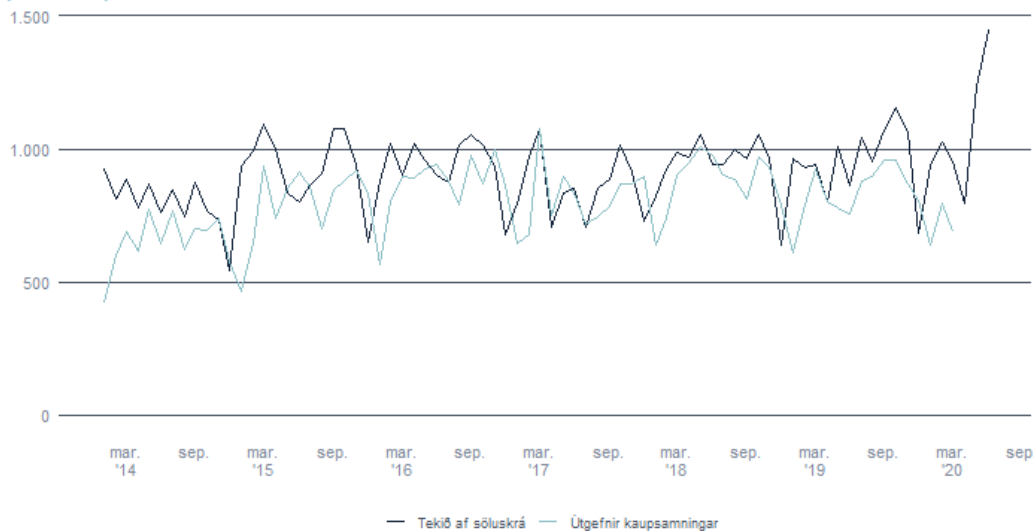


Fasteignamarkaður

Mikill fjöldi íbúða tekin af söluskrá gæti bent til aukinnar veltu á fasteignamarkaði Fjöldi íbúða sem hafa verið teknar af söluskrám fasteignasala hefur verið með mesta móti í maí og júní. Sé auglýsing tekin úr birtingu merkir það yfirleitt að viðkomandi íbúð sé komin í sölufæri, en einnig getur það verið vegna þess að eigandi íbúðar hættir við að selja hana. Þannig má mögulega fá vísbendingar um veltu á fasteignamarkaði fyrr en ella því raunverulegar veltutölur fást ekki fyrr en búið er að þinglýsa kaupsamningum.¹ Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd er þó nokkur fylgni á milli fjölda íbúða sem eru teknar af söluskrá og útgáfu kaupsamninga mánuði síðar, sér í lagi ef aðeins er horft til fullgerðra íbúða.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða sem hverfa af söluskrá

Fjöldi fullbyggðra íbúða
jan. 2014 - jún. 2020

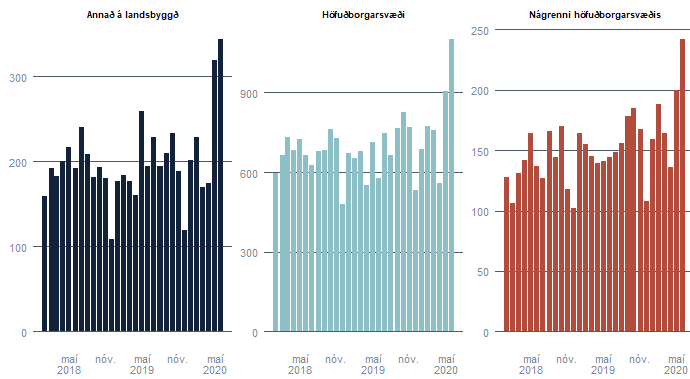


Á fyrstu vikum samkomubanns dró nokkuð skarpt úr því að auglýsingar væru teknar úr birtingu á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess sem benti til þess að dregið hefði úr mögulegum fasteignaviðskiptum. Hins vegar hefur orðið veruleg aukning í maí og júní. Í maímánuði voru rúmlega 1.400 auglýsingar á landinu teknar af söluskrá og í júní mánuði voru þær nær 1.700. Þessa tvo mánuði voru rúmlega 50% fleiri íbúðir teknar af söluskrá en sömu tvo mánuði ársins í fyrra. Hækkunin er ekki aðeins bundin við ákveðin svæði heldur nær yfir allt landið. Þannig nemur hækkunin um 55% á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess en um 46% annars staðar á landsbyggðinni.

¹ Hér er aðeins horft til íbúða á söluskrá sem eru með skráð fastanúmer í Þjóðskrá. Því er fjöldi íbúða sem tekin er af söluskrá vanmetinn, sérstaklega í tilfalli nýbygginga.

Íbúðir teknar af söluskrá

Fjöldi íbúða á viku



Það sem af er ári hafa um 7.300 íbúðir voru teknar af söluskrá á fyrstu 6 mánuðum ársins, sem er fjölgun um í kringum 1.400-1.600 íbúðir samanborið við sama tímabil undanfarin ár, þrátt fyrir að óvenju lítið hafi verið um slíkt í kringum samkomubannið.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

Þriggja mánaða meðaltal 12 mánaða breytinga og leitni

jan. 2015 - maí 2020



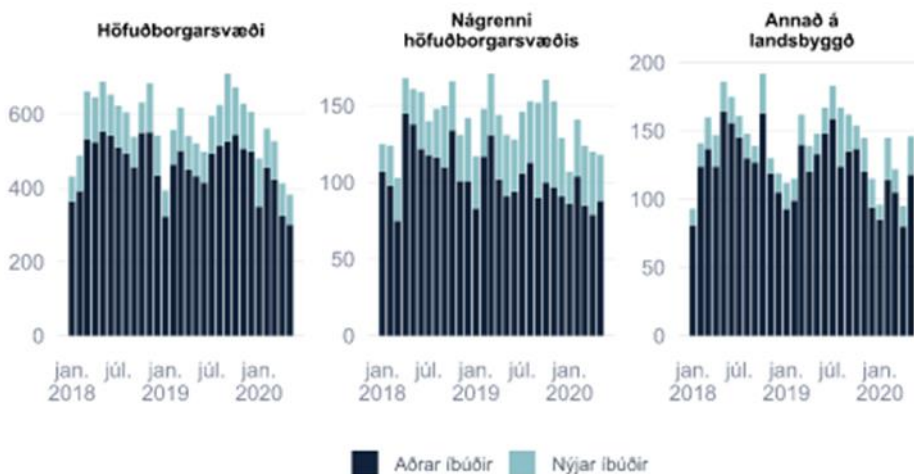
Raunverðshækkunir í og við höfuðborgarsvæðið

Íbúðaverð hækkaði frá maí 2019 til maí 2020 um 3,9% að nafnvirði miðað við vísitölu paraðra viðskipta þegar allt landið er undir. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði íbúðaverð um 5,5% á milli ára, sem er mesta 12 mánaða hækkun síðan í nóvember 2018. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins nam hækkunin 5,3%. Á landsbyggðinni hefur hægst á verðhækkunum íbúðarhúsnæðis á undanförunum tveimur árum, líkt og á landinu öllu, en í maí hafði íbúðaverð lækkað um 1,6% að nafnvirði frá sama tíma í fyrra. Raunverð fasteigna hækkaði um 2,9% á höfuðborgarsvæðinu og 2,6% í nágrenni þess. Í

maí nam raunverðslækkun húsnæðisverðs á landsbyggðinni rúmum 4% en á landinu öllu hækkaði raunverð íbúðarhúsnæðis um 1,3% frá sama tíma í fyrra.

Fjöldi kaupsamninga

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á mánuði
jan. 2018 - maí 2020



Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Þinglýsingum fjölgar á ný á landsbyggðinni

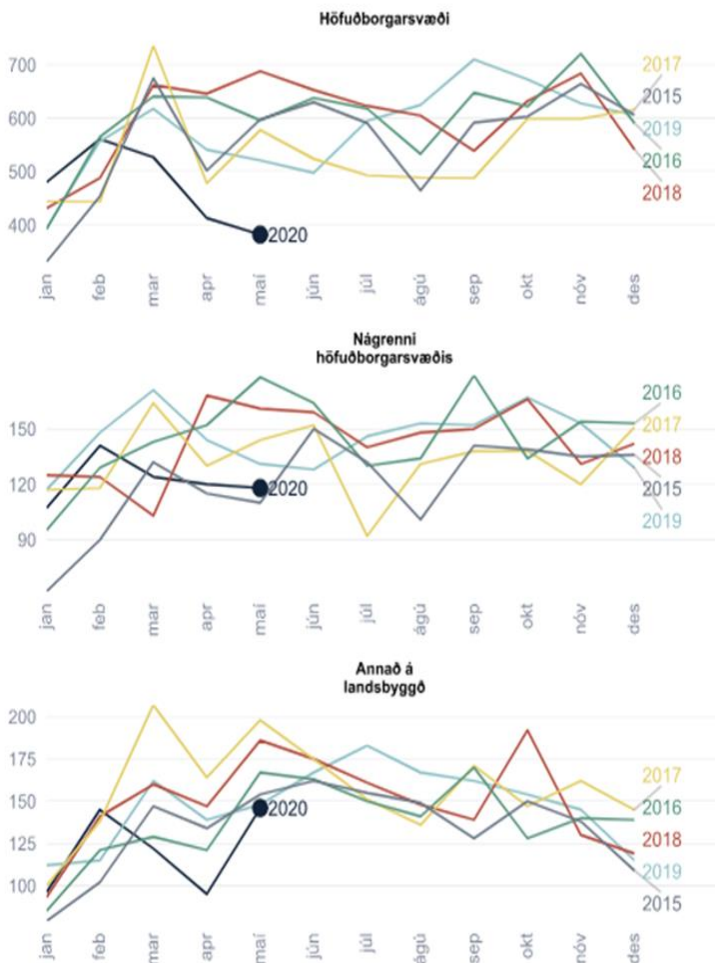
Þinglýstir kaupsamningar voru 3.577 talsins á landinu öllu fyrstu fimm mánuði ársins sem er 11% fækkun miðað við sama tímabil í fyrra þegar þinglýstir kaupsamningar voru 4017 talsins. Heildarvelta í kaupsamningum hefur einnig dregist saman á milli ára að raunvirði, en þó minna fyrir nýjar íbúðir en fyrir aðrar íbúðir.

Á höfuðborgarsvæðinu hefur fjöldi kaupsamninga haldist nokkuð stöðugur undanfarin tvö ár en á fyrstu mánuðum þessa árs má greina fækkun í þinglýsingum kaupsamninga. Í maí var 382 kaupsamningum þinglýst samanborið við 521 í maímánuði í fyrra. Að sama skapi dró úr fjölda þinglýstra kaupsamninga á landsbyggðinni í upphafi árs. Hins vegar benda tölur fyrir maímánuð til þess að þinglýsingum sé farið að fjölga aftur á

landsbyggðinni eftir ládeyðuna sem fylgdi samkomubanni og öðrum afleiðingum COVID-19. Á milli mánaða fjölgaði þinglýstum kaupsamningum um rösklega 50%, úr 95 í apríl í 146 í maí. Minni sveiflur hafa verið á milli mánaða í fjölda þinglýstra kaupsamninga í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Í maí var 118 kaupsamningum þinglýst samanborið við 131 á sama tíma í fyrra. Þá stóð fjöldi þinglýsinga nokkurn veginn í stað á milli apríl og maí.

Fjöldi kaupsamninga

Fjöldi kaupsamninga á mánuði sem búið er að þinglýsa



Meðalsölutími íbúða

Meðaltími milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undi jan. 2013 - maí 2020



Fasteignaleit, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Litlar breytingar á meðalsölutíma á milli mánaða en styttest á milli ára

Íbúðir seldar í maímánuði voru að meðaltali 76 daga í sölu. Meðalsölutími íbúða fyrir landið í heild hefur haldist nær óbreyttur á milli mánaða síðan í mars. Að sama skapi var lítil sem engin breyting á meðalsölutíma íbúða á höfuðborgarsvæðinu á milli apríl og maí, bæði hvað varðar nýjar íbúðir og eldri íbúðir. Í maí var meðalsölutími eldri íbúða 48 dagar en nýrri íbúðir voru að meðaltali 68 daga í sölu. Á landsbyggðinni dróst meðalsölutími nýrra íbúða saman á milli apríl og maí. Nýjar íbúðir voru að meðaltali 98 daga í sölu í maímánuði samanborið við 104 daga mánuðinn á undan. Litlar breytingar urðu á meðalsölutíma eldri íbúða á landsbyggðinni á milli mánaða, í maí var hann 91 dagur samanborið við 89 daga í apríl.

Í maímánuði í fyrra voru íbúðir að meðaltali 85 daga í sölu en það er 9 dögum lengur en mælist nú.

Meðalsölutími nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu styttest um 12,3% á milli ára, en þær íbúðir voru að meðaltali 77 daga í sölu fyrir ári síðan samanborið við 68 daga nú. Sölutími eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu styttest einnig, eða um 15% á milli ára. Á landsbyggðinni styttest meðalsölutími nýrra íbúða um 6% á milli ára en lengdist ögn fyrir eldri íbúðir eða um 2%.

Leigumarkaður

Vísitala leiguverðs

12 mánaða breyting (%)

jan. 2018 - maí 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdoild HMS

*Gildi vísitölunnar fyrir nágrannasveitarfélög byrjar töluvert fyrir ofan 100 vegna þess að hér er um þriggja mánaða meðaltal mánaðargilda að ræða og mikil niðursveifla var í jan. 2014 miðað við mánuðina á undan

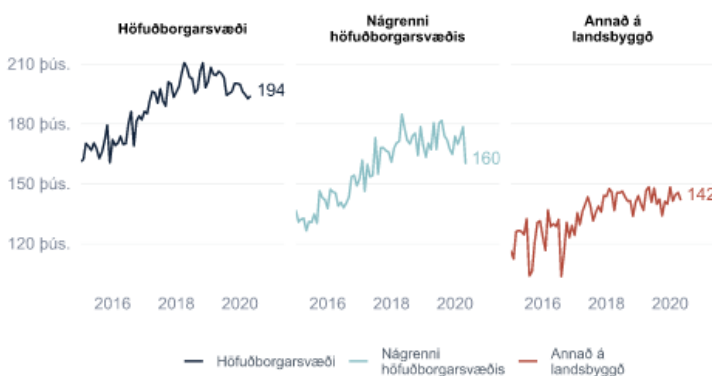
Minni hækkunir á vísitölu leiguverðs

Vísitala leiguverðs fyrir landið allt hækkaði um ríflega 3% að nafnvirði á milli ára, eða um 0,5% umfram almennt verðlag. Það er minni raunverðshækkun á ársgrundvelli en mælst hefur undanfarin ár. Á milli apríl og maí stóð leiguverð nokkurn veginn í stað að nafnvirði og lækkaði um rúmlega hálf prósent að raunvirði samkvæmt vísitölu leiguverðs HMS.

Á landsbyggðinni nam 12 mánaða hækkun leiguverðs 4,6% að nafnvirði og á milli mánaða hækkaði vísitalan um 1,7%. Raunhækkun vísitölunnar á ársgrundvelli nam tæpum 2% og á milli mánaða hækkaði leiguverð um 1,1%. Mest hækkaði leiguverð hlutfallslega á landsbyggðinni. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur 12 mánaða breyting vísitölu leiguverðs verið í nánast samfelldum lækkunarfasa síðastliðin þrjú ár. Tölur fyrir maímánuð benda til þess að enn sé að hægjast á hækkunum leiguverðs þar á milli ára en hækkunin í maí nam hálfu prósentu að nafnvirði miðað við sama tíma í fyrra. Á ársgrundvelli lækkaði leiguverð í nágrenni höfuðborgarsvæðisins um 2% að raunvirði. Á milli apríl og maí var nafnhækkun leiguverðs þó um 2,8% eða um 2,2% að raunvirði. Á föstu verðlagi stóð 12 mánaða breyting vísitölu leiguverðs í stað á höfuðborgarsvæðinu. Nafnverðshækkun í maí frá sama tíma í fyrra nam 2,5% og á milli mánaða var nafnlækkun leiguverðs um 0,7%.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi (kr.)
jan. 2015 - maí 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Greidd leiga lækkar á milli ára

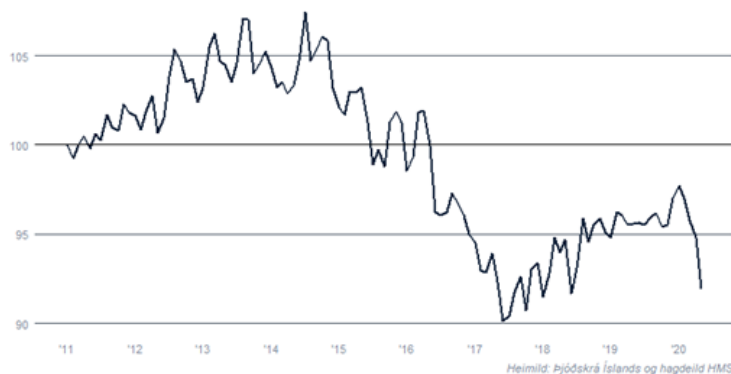
Meðalleigufjárhæð íbúðarhúsnæðis lækkaði almennt nokkuð frá því í fyrra. Á höfuðborgarsvæðinu lækkaði meðalfjárhæð greiddrar leigu um 6% á föstu verðlagi á milli ára. Lækkunin var örlítið minni á landsbyggðinni eða 4,5% en í nágrenni

höfuðborgarsvæðisins, þar sem mestrar lækkunar gætti, nam hún 11,5% á milli ára. Það er að sama skapi meiri hlutfallsleg lækkun en mælt hefur á landinu öllu undanfarin ár. Á milli apríl og maí hækkaði meðalleigufjárhæð íbúðarhúsnæðis um 0,7% á höfuðborgarsvæðinu, um 10,5% í nágrenni þess og um 2,7% á landsbyggðinni.

Á höfuðborgarsvæðinu var meðalfjárhæð greiddrar leigu 194 þúsund krónur á föstu verðlagi í maí. Hæst stóð meðalleigufjárhæð í ríflega 210 þúsund krónum í apríl og nóvember árið 2018. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var meðalleigufjárhæðin 160 þúsund krónur í maí og á landsbyggðinni stóð fjárhæðin í 142 þúsund krónum á sama tíma.

Þróun leiguverðs umfram kaupverð m.v. vísitölur Þjóðskrár

Vísitala (2012 = 100)
jan. 2011 - maí 2020



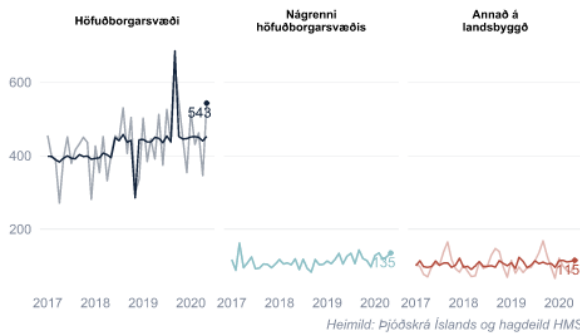
[Leiguverð sem hlutfall af kaupverði lækkar á ný](#)

Í maí þessa árs hafði hlutfall leiguverðs af kaupverði lækkað um 3,8% frá sama tíma í fyrra. Lækkunina má einkum rekja til skarpra lækkana á leiguverði en hækkun íbúðaverðs hefur einnig stuðlað að lækkuninni. Hlutfallið lækkaði um 3% í maí frá því í mánuðinum á undan og nær 6% frá því í ársbyrjun. Þá hefur leiguverð sem hlutfall af kaupverði ekki verið lægra síðan í júní árið 2018.

Líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd þá leitaði leiguverð sem hlutfall af kaupverði upp á við á árunum 2011 til 2014 og var hæst á haustmánuðum 2013 og um mitt sumar 2014. Þá stóð vísitalan, sem reiknuð er út frá vísitölum Þjóðskrár, í ríflega 107. Frá seinni hluta 2014 til sumars 2017 lækkaði hlutfallið nokkuð skarpt, en á þessum þremur árum lækkaði vísitalan um 16%, úr 107 í 90. Ástæðuna fyrir því má rekja til þess hve hratt kaupverð íbúðarhúsnæðis hækkaði á því tímabili. Sumarið 2017 tók leiguverð aftur að hækka hraðar en kaupverð og hækkaði áfram allt fram til ársins 2020. Hins vegar varð viðsnúningur í þróun vísitölunnar á fyrstu mánuðum ársins og hún tók að lækka á ný.

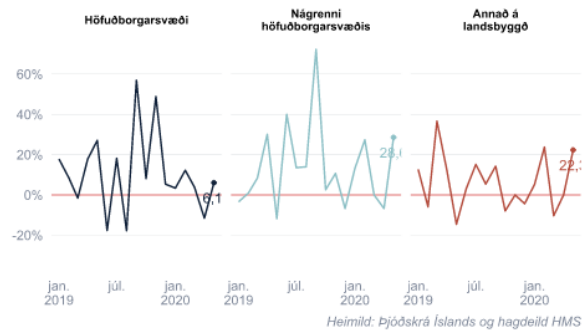
Fjöldi samninga

Fjöldi útgefina samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðarsveiflum
jan. 2017 - maí 2020



Fjöldi þinglýstra leigusamninga

12 mánaða breyting (%) - Árstíðaleiðrétt
jan. 2017 - maí 2020



Þinglýstum leigusamningum fjölgar

Þinglýstir leigusamningar í maímánuði 2020 voru nokkuð fleiri en í sama mánuði í fyrra. Á landinu öllu voru þinglýsingar í maí á þessu ári 793 talsins samanborið við 711 í maí 2019, og nemur fjölgunin því 11,5% á milli ára. Aukningin var langmest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eða um 28,6%. Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði þinglýstum leigusamningum um 6,1% á umræddu tímabili. Alls var 543 leigusamningum þinglýst á höfuðborgarsvæðinu í maí 2020, samanborið við 512 á sama tíma í fyrra. Að sama skapi var nokkur fjölgun á milli ára á landsbyggðinni, úr 94 þinglýstum leigusamningum í fyrra í 115 á sama tíma í ár. Nam breytingin á milli ára því 22,3%.

Þinglýstum leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði lítillega, um 2,8%, þegar breytingar á milli apríl og maí eru skoðaðar og búið er að leiðrétta fyrir árstíðarsveiflum. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins fjölgaði leigusamningum um 8% á milli mánaða og á landsbyggðinni fjölgaði þeim um 3,8%.

Lánamarkaður

Mikil ásókn í óverðtryggð lán

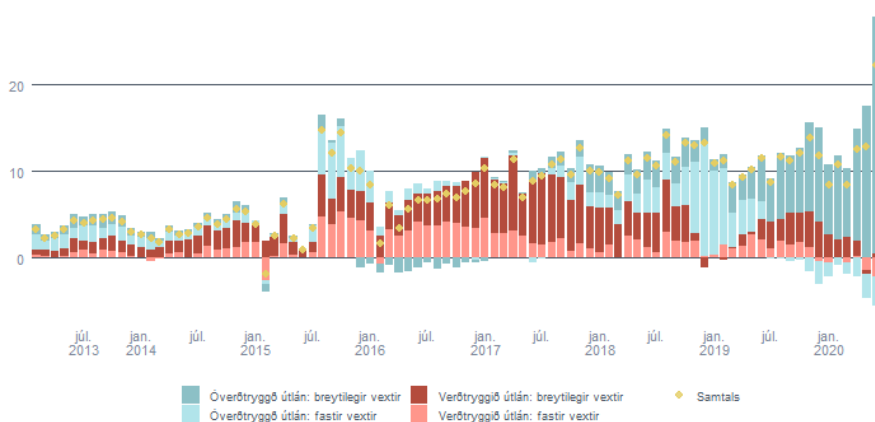
Hrein ný útlán² bankanna vegna íbúðakaupa námu 22,3 ma.kr. í maí síðastliðnum og hafa þau aldrei verið meiri. Hrein ný óverðtryggð útlán með breytilegum vöxtum voru allsráðandi og námu um 27,4 ma.kr. en uppgreiðslur voru meiri en útlán fyrir lán á föstum vöxtum, hvort sem um var að ræða verðtryggð eða óverðtryggð lán. Hrein ný útlán lífeyrissjóða til heimilanna drógust aftur á móti áfram saman um tæp 38% frá apríl til maí, eftir 78% samdrátt frá mars til apríl. Ný útlán lífeyrissjóðanna til heimilanna, að frádregnum umfram- og uppgreiðslum, námu rétt ríflega 900 m.kr. í maímánuði. Uppgreiðslur á verðtryggðum lánnum lífeyrissjóðanna voru í þeim mánuði um 1,3 milljörðum kr. umfram ný slík útlán en á móti kom að hrein ný óverðtryggð útlán námu á sama tíma um 2,2 ma.kr.

Eins og fram kemur í kaflanum um fasteignamarkaðinn hefur velta með íbúðir verið að dragast saman miðað við þinglýsta samninga. Líkast til er hluti af nýjum útlánnum bankanna því notaður til þess að endurfjármagna lán frá lífeyrissjóðunum.

Hrein ný útlán innlánastofnanna til heimila á föstu verðlagi

Ma.kr.

jan. 2013 - maí 2020



Heimild: Seðlabanki Íslands og hageild HMS

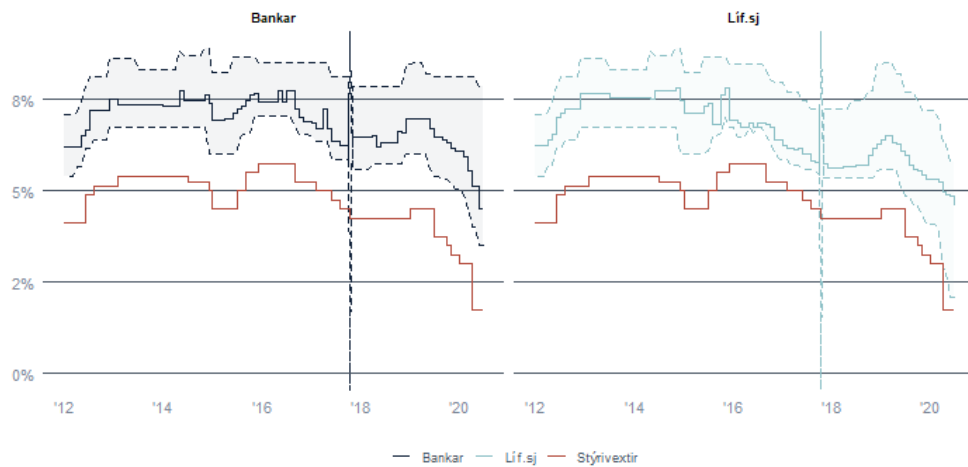
Aukin ásókn í óverðtryggð lán stafar fyrst og fremst af skarpri lækkun vaxta á óverðtryggðum lánnum en lægstu vaxtakjör á óverðtryggðum lánnum hafa lækkað um 2,75 prósentustig frá því í júlí í fyrra. Verðtryggðir vextir hafa lækkað minna en lægstu vaxtakjör bankanna hafa til að mynda lækkað um eitt prósentustig frá því í júlí í fyrra. Hjá mörgum lífeyrissjóðum hafa vextir verðtryggðra lána lækkað enn minna.

Eins og fjallað er um í greininni [„Hvað þýðir nýtt vaxtaumhverfi fyrir fasteignaviðskipti og mögulega kaupendur?“](#) á heimasíðu HMS kann að vera að undanfarnar stýrivaxtalækkningar hafi ekki aðeins verið drifnar áfram af efnahagslegum áhrifum vegna COVID-19, og á undan því vegna áhrifa af falli WOW air, heldur geti þær einnig verið til marks um breytt vaxtaumhverfi á Íslandi. Eins og útskýrt er í fyrrnefndri grein leiða lægri vextir ekki aðeins til lægri greiðslubyrði heldur einnig til hraðari afborgunar á fyrstu árum eftir að lán er tekið.

² Hrein ný útlán: ný útlán að frádregnum umfram- og uppgreiðslum.

Óverðtryggðir vextir

Miðgildi vaxta, ásamt hæstu og lágstu vöxtum á óverðtryggðum lánum
jan. 2012 - júl. 2020

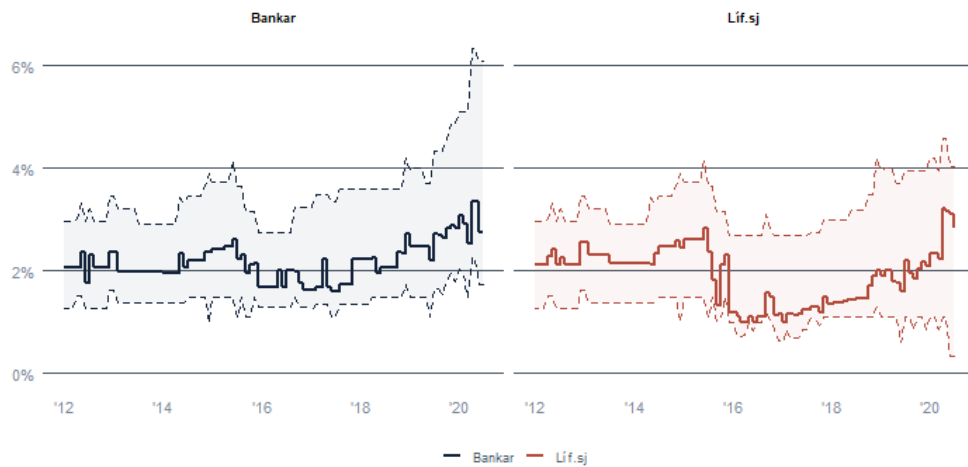


Heimild: Hagdeild HMS

Þótt lækkun óverðtryggðra vaxta að undanfögnu sé að mestu til komin vegna stýrivaxtalækkana þá hafa vaxtakjör ekki fylgt stýrivöxtum að fullu. Til að mynda eru lægstu vextir óverðtryggðra íbúðalána hjá bönkunum nú 2,5 prósentum fyrir ofan stýrivexti, en þeir voru um 1,5 prósentum fyrir ofan stýrivexti vorið 2019.

Óverðtryggðir vextir - álag ofan á stýrivexti

Miðgildi, ásamt hæstu og lágstu gildum
jan. 2012 - júl. 2020



Heimild: Hagdeild HMS

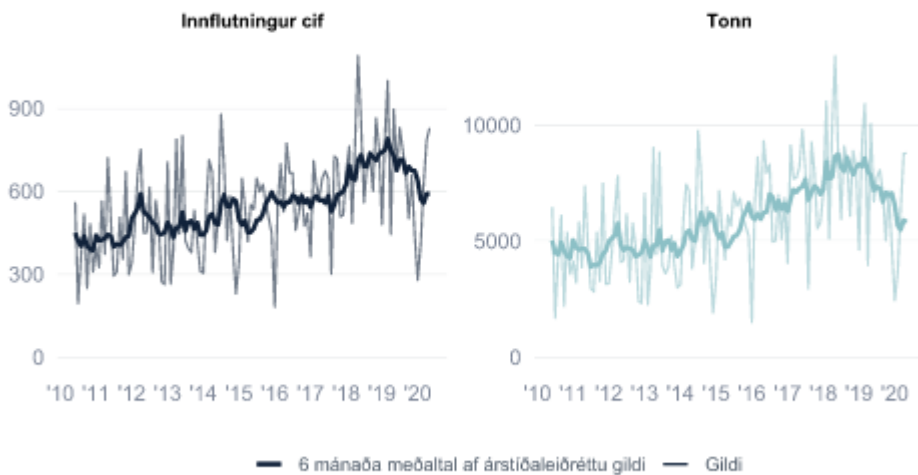
Byggingamarkaður

Merki um að byggingamarkaðurinn sé að ná sér á strik

Innflutningur byggingahráefna jókst annan mánuðinn í röð í maí eftir að hafa verið óvenju líttill í mars síðastliðnum. Miklar sveiflur eru gjarnan á milli mánaða og því er erfitt að dæma þróun á innflutningi út frá mánaðarlegum gildum. Ef horft er á leitni hefur innflutningur hins vegar dregist saman um fjórðung í magni miðað við sama tíma síðasta árs og um 19% miðað við verðmæti innflutnings.³

Innflutningur byggingahráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði
jún. 2010 - maí 2020

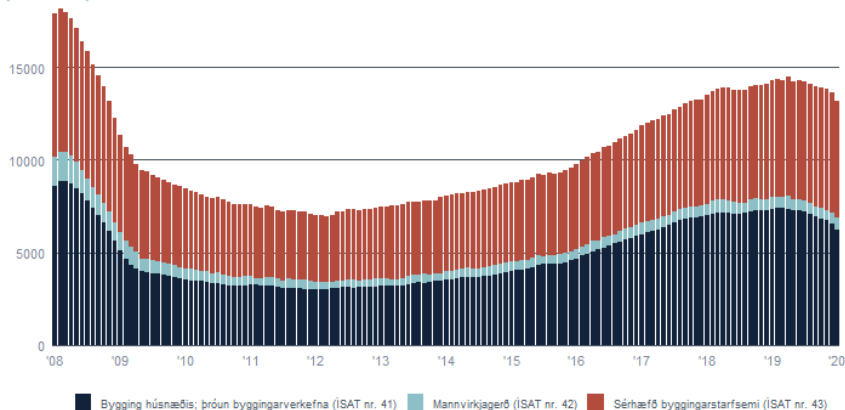


Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

Að sama skapi hefur dregið nokkuð úr fjölda launþega í byggingariðnaði frá því á vormánuðum 2019, sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur og þá einkum í flokknum „bygging húsnæðis“. Í janúar síðastliðnum voru um 6.000 manns að vinna í þeim flokki miðað við 6.700 mánuðinn áður og 7.100 í janúar 2019. Litlar breytingar hafa hins vegar átt sér stað í öðrum flokkum byggingariðnaðarins.

Fjöldi launþega í Byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt
jan. 2008 - jan. 2020



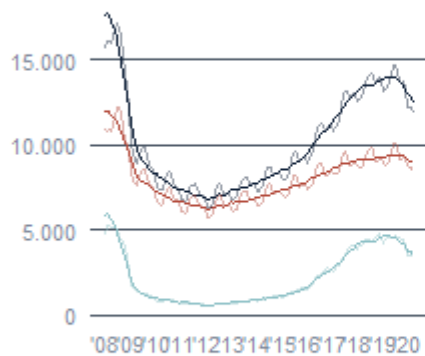
Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

³ Hér er leitni mæld sem 6 mánaða meðaltal árstíðaleiðréttis gildis.

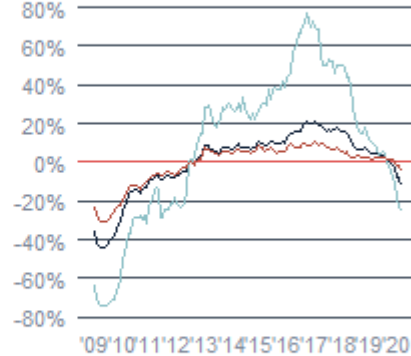
Til eru nýrri tölur yfir fjölda starfandi í greininni, en þar eru allir einstaklingar taldir sem fá einhverjar skattskyldar tekjur í viðkomandi mánuði. Fjöldi starfandi var um 11.900 í mars s.l. og fækkaði um tæplega 400 frá því í mánuðinum á undan. Í raun hefur lækkunin verið nokkuð skörp frá því í ágúst í fyrra þegar um 14.400 störfuðu í byggingariðnaði. Hlutfallslega hefur mun meira dregið úr fjölda starfandi í greininni á meðal innflytjenda eða um fjórðung frá því í ágúst 2019.

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

Fjöldi og árstíðaleiðréttur fjöldi
jan. 2008 - mar. 2020



12 Mánaða breyting (%)
jan. 2009 - mar. 2020



— Alls — Innflytjendur — Íslenskur bakgrunnur

— Alls — Innflytjendur — Íslensku bakgrunni

Heimild: Hagstofa Íslands og hagdeild HMS

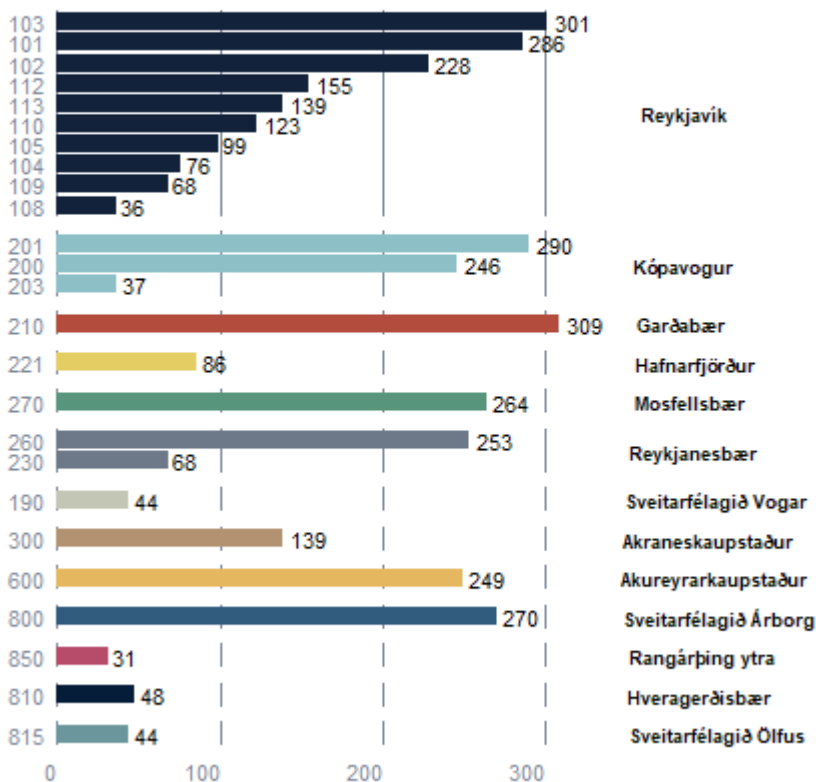
Hvar eru nýbyggingarnar?

Samkvæmt fasteignaskrá eru nú um 4.400 íbúðir með byggingarár 2019 eða 2020. Byggingarár er það ár sem íbúðir eru fyrst skráðar á byggingarstig 4 eða hærra, sem jafngildir fokheldi. Þess má geta að ýmsar íbúðir sem eru nú til sölu hafa annað hvort ekki náð því stigi eða eru ekki komnar með sér fastanúmer og eru því ekki taldar hér með. Hér eftir verður talað um nýjar íbúðir eða nýbyggingar þótt margar þeirra séu ekki fullkláraðar.

Af þessum 4.400 íbúðum eru tæplega þúsund sérbyli en hinar eru í fjölbýlishúsum. Rúmlega 1.500 nýjar íbúðir eru í Reykjavík, nær 600 í Kópavogi og um 300 í Garðabæ, Mosfellsbæ, Reykjanesbæ, Árborg og á Akureyri. Rangárþing ytra er eina sveitarfélagið, að Akureyrarbæ frátöldum, sem er í meira en klukkustundar akstursfjarlægð frá Reykjavík og með yfir 30 nýjar íbúðir en Hella er stærsti byggðarkjarninn í sveitarfélaginu. Á Norðvesturlandi eru 33 nýjar íbúðir, á Vestfjörðum eru þær 21 og 14 á Austurlandi.

Póstnúmer með 30 eða fleiri íbúðir með skráð byggingarár 2019-2020

Fjöldi íbúða

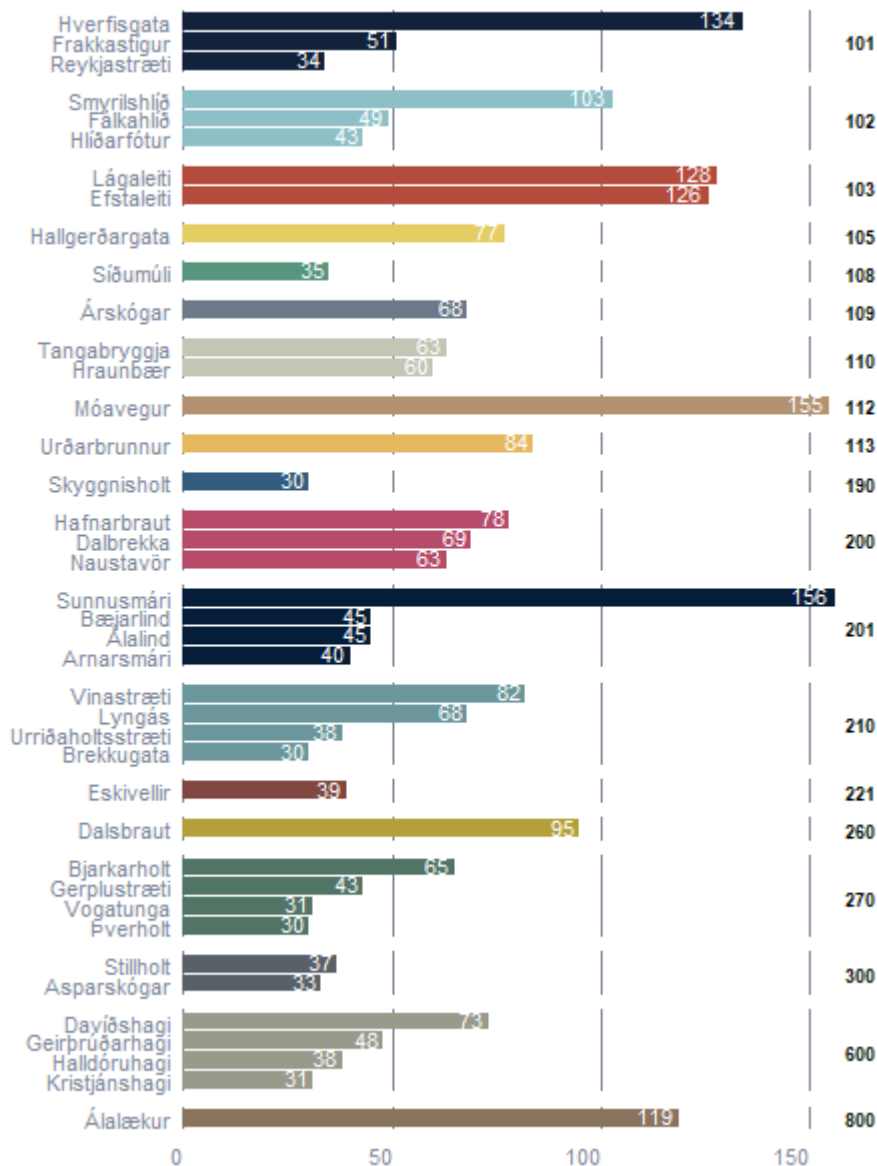


Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS

Ef horft er til einstakra pósthúmera er flestar nýjar íbúðir að finna í 210 Garðabæ, sem inniheldur meðal annars Urriðaholtið, en þær eru alls 309 talsins. Þar á eftir koma 103 Reykjavík, sem inniheldur Útvarpsreitinn, og 201 Kópavogur en því pósthúmeri tilheyrja nýbyggingar í kringum Smáralindina. Talsvert er af nýjum íbúðum í miðbæ Reykjavíkur þar sem Hverfisgata og Frakkastígur gegna lykilhlutverki en einnig hafa nýjar íbúðir verið að rísa í Reykjastræti, sem er ein af nýju götunum á Hafnartorgi. Í Árborg eru 270 nýjar íbúðir og nærri helmingur þeirra eru í einni götu; Álalæk. Á Akureyri eru fjórar götur í Hagahverfi með alls 190 nýjum íbúðum.

Götur með 30 eða fleiri íbúðir með skráð byggingarár 2019-2020 eftir póstnúmerum

Fjöldi íbúða



Heimild: Félag fasteignasala og hagdeild HMS