

Desember 2020

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



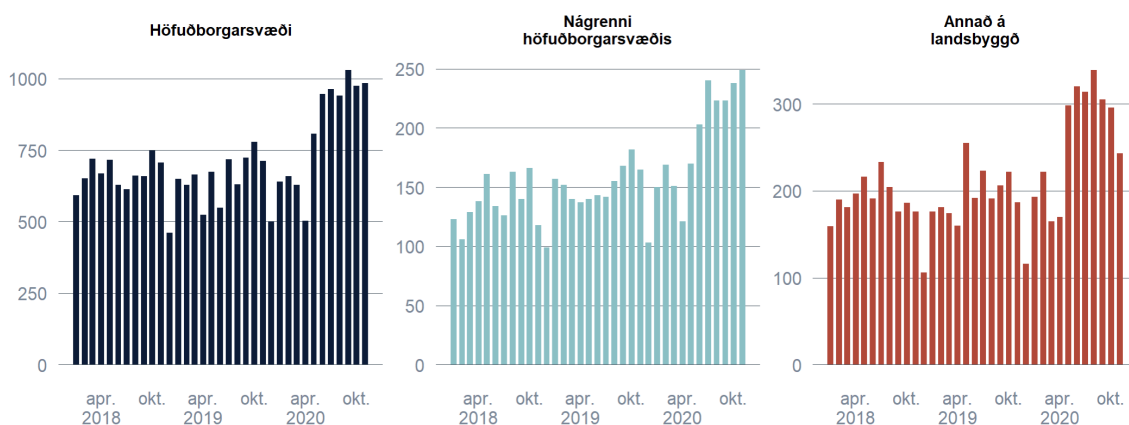
Fasteignamarkaður

Áfram mikil sala og metmánuður í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Það virðist enn vera mikið líf á fasteignamarkaði um þessar mundir þó að hápunktinum hafi líklegast verið náð í september. Óhætt er að segja að september hafi slegið öll met í umfangi þar sem aldrei áður hefur sést annar eins fjöldi útgefinna kaupsamninga og sló veltan sömuleiðis öll met. Samkvæmt skammtímaávísni hagdeildar¹ þá var metfjöldi eigna tekinn úr sölu á höfuðborgarsvæðinu í september eða 1.035. Október var aðeins umsvifaminni með 977 og þar fylgdi nóvember fast á eftir með 986. Þróunin hefur verið með aðeins öðrum hætti annars staðar á landinu, en í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var nóvember metmánuður í fjölda eigna sem teknar eru úr sölu, með 250 eignir en í október var fjöldinn 240 og september 223. Á sama tíma dróst fjöldinn verulega saman annars staðar á landsbyggðinni í nóvember með ekki nema 244 eignir miðað við 300 í október. Það gæti haft áhrif á fasteignamarkaðinn á landsbyggðinni að framboðið þar er af skornari skammti og ekki hefur verið eins mikil íbúðauppbýgging þar og á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess.

Íbúðir teknar úr birtingu af fasteignir.is

Fjöldi íbúða á mánuði
jan. 2018 - nóv. 2020



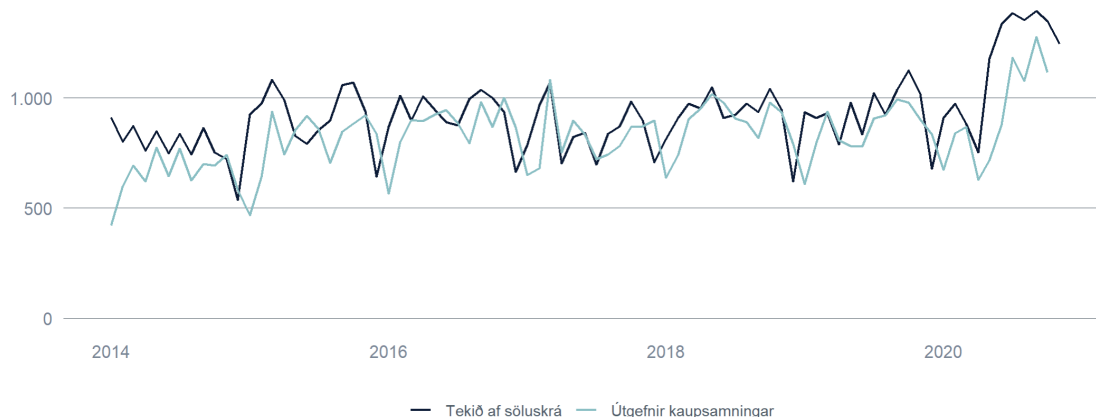
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Skammtímaávísir hagdeildar HMS hefur haft mjög góða fylgni við raunfjölda útgefinna kaupsamninga og má sjá samanburðinn við fjölda útgefinna kaupsamninga í hverjum mánuði á myndinni hér að neðan. Fylgnin við fjöldann í næsta mánuði á eftir er sérstaklega góð. Það er vegna þess tíma sem það tekur að ganga frá samningum vegna kaupa.

¹ Mælikvarðinn mælir hversu margar íbúðir eru teknar úr sölu á hverjum tíma af fasteignir.is

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn úr birtingu

jan. 2014 - nóv. 2020

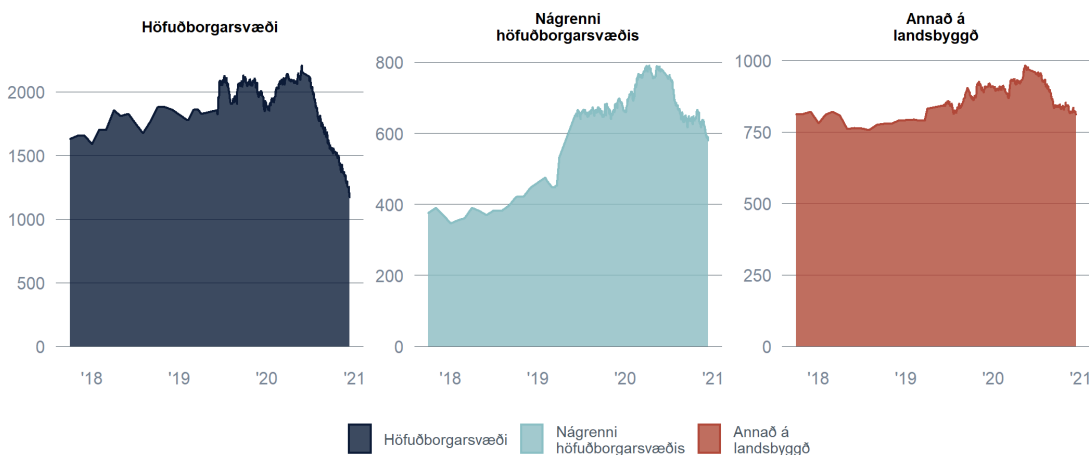


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Íbúðum til sölu hefur fækkað verulega

Þessi mikla eftirspurn eftir húsnæði undanfarna mánuði er farin að hafa mikil áhrif á framboð af eignum eins og meðfylgjandi mynd sýnir. Myndin sýnir fjölda auglýstra íbúða til sölu á hverjum tímapunkti og hefur fjöldinn farið hratt minnkandi að undanförunu. Seinustu ár hefur meðalfjöldi eigna til sölu á höfuðborgarsvæðinu verið á bilinu 1.600-2.200 eignir. Við lok fyrra samkomubanns í vor var þessi fjöldi í hámarki eða um 2.200 eignir og hefur síðan þá lækkað niður fyrir 1.200 eignir. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins náði framboðið einnig hámarki í maí og fór næstum upp í 800 en hefur síðan þá lækkað niður í tæplega 600 eignir. Annars staðar á landsbyggðinni hefur framboðið dregist minna saman og fjöldinn farið úr tæplega 1.000 og niður í rúmlega 800.

Fjöldi auglýstra eigna

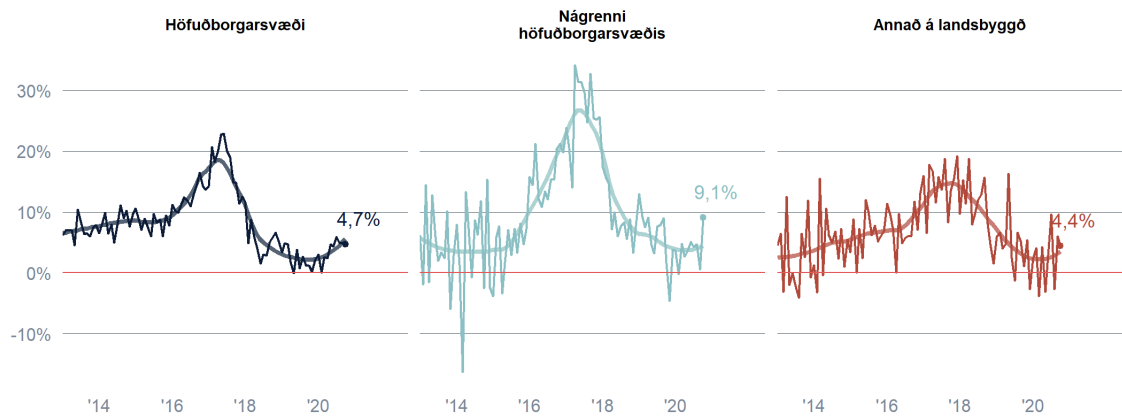


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Eftirspurnin hefur ekki bara haft áhrif á framboðið því töluverðar verðhækkanir hafa verið á fasteignamarkaði á árinu og virðist vera mikil samkeppni um eignir. Ef 12 mánaða breyting vísitölu paraðra viðskipta² er skoðuð, þá hefur fasteignaverð á öllu landinu hækkað um 5,1% á milli nóvember í fyrra og nú. Mestu verðhækkanirnar er að finna í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þar sem 12 mánaða hækkunin er 9% í nóvember, en mikil viðskipti hafa verið á því svæði í mánuðinum. Sé vísitala söluverðs skoðuð, þá hafa orðið snarpar hækkanir að undanförunu og var 12 mánaða breytingin í október á höfuðborgarsvæðinu 5,8% hækkun og 4,2% fyrir nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Á landsbyggðinni er vísitalan hins vegar að lækka og hefur lækkað um 1,8% miðað við október í fyrra.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

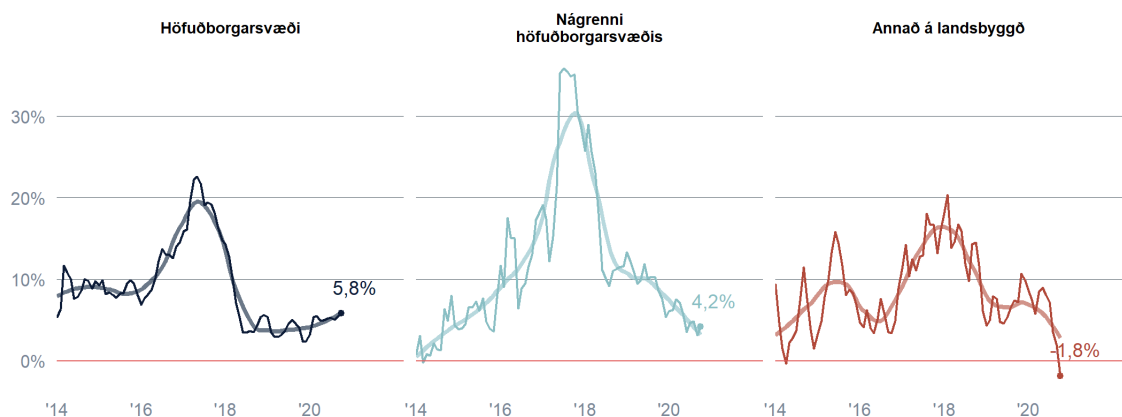
12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - okt. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - okt. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

² Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis verðbreytingar íbúðarhúsnæðis þegar það er selt aftur, því reiknast verðáhrif nýbygginga ekki inn í vísitöluna.

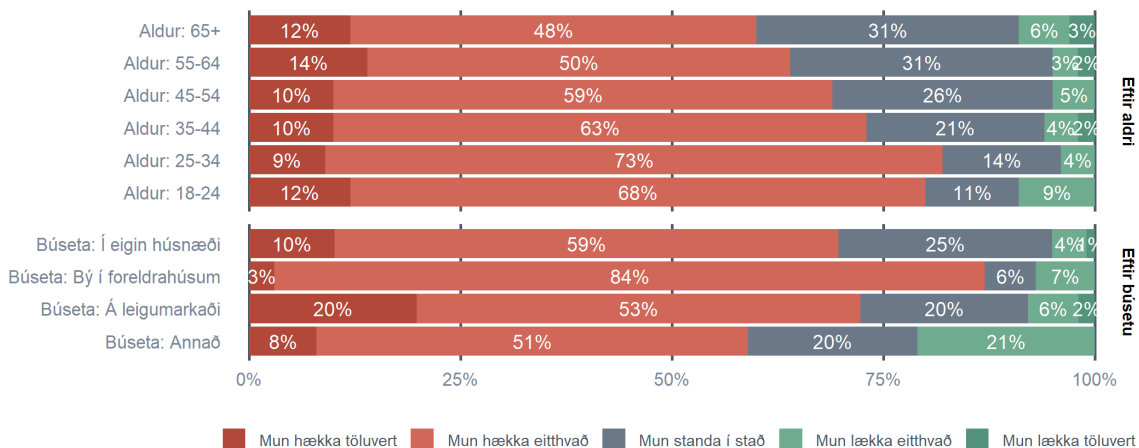
Væntingar um áframhaldandi verðhækkanir

Væntingar almennings virðast vera á þá leið að fasteignaverð muni halda áfram að hækka á næstu misserum. Samkvæmt skoðanakönnun HMS og Zenter³ frá því í nóvember þá er mikill meirihluti svarenda sem telur að fasteignaverð muni koma til með að hækka á næstu 12 mánuðum eða rúmlega 70%. Lítið hlutfall svarenda telur að fasteignaverð muni lækka eða ekki nema 6%. Spurt var hvort að viðkomandi teldi að fasteignaverðið myndi hækka í sínu sveitarfélagi og mældist töluverður munur á svörum á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni. Mun meiri væntingar voru til verðhækkana á höfuðborgarsvæðinu en þar töldu 76% svarenda að verðið muni hækka á meðan ekki nema 61% á landsbyggðinni svöruðu á sama hátt.

Ef svörin eru skoðuð út frá aldurshópum, þá var afgerandi meirihluti á aldrinum 25-34 ára sem taldi að verðið muni hækka, eða 82%. Svipað hlutfall mældist í yngsta hópnum 18-24 ára en það fer hratt lækkandi eftir aldri og er lægst meðal 65 ára og eldri, eða 60%. Einnig mældist afgerandi afstaða meðal þeirra sem búa í foreldrahúsum, en 87% aðspurðra í þeim hópi býst við verðhækkunum en ekki nema 69% þeirra sem búa í leiguhúsnæði. Það virðist einnig vera að íbúar í nágrenni höfuðborgarsvæðisins búist við meiri hækkunum en aðrir. Hæstu hlutföll þeirra sem telja að fasteignaverð muni hækka töluvert (þ.e. meira en 5%) er að finna í nágrenni við höfuðborgarsvæðið m.a. á Akranesi, í Hveragerði, Reykjanesbæ og Árborg. Í þessum sveitarfélögum mælist hlutfall þeirra sem búast við miklum verðhækkunum töluvert hærra en í öðrum sveitarfélögum.

Væntingar um þróun fasteignaverðs

Telur þú að fasteignaverð íbúðarhúsnæðis muni hækka eða lækka á næstu 12 mánuðum



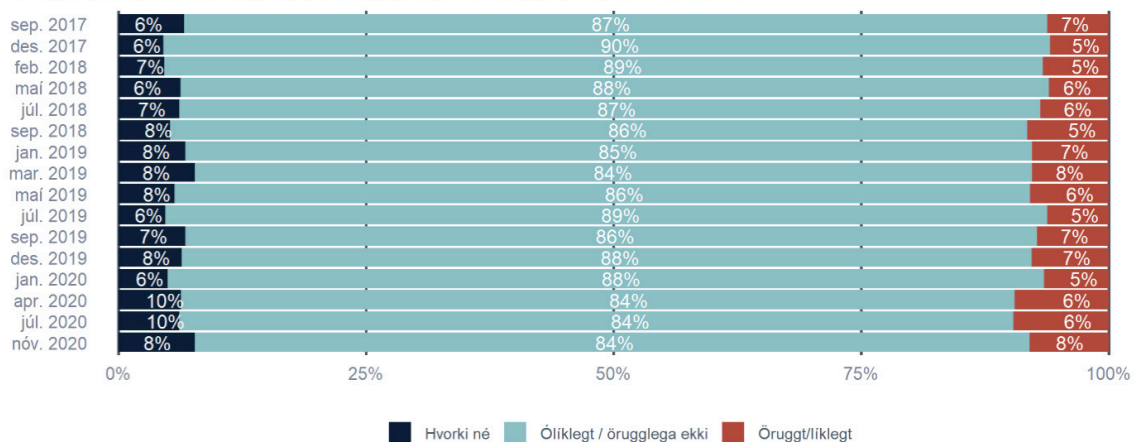
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

³ Skoðanakönnun framkvæmd af Zenter fyrir HMS á tímabilinu 6.- 16. nóvember 2020.

Niðurstöður könnunarinnar bentu einnig til þess að færri sjá fram á að kaupa sér fasteign á næstu mánuðum en í seinustu tveim könnunum. Í könnunum í apríl og júlí var óvanalega mikil hækkun meðal þeirra sem sáu fram á fasteignakaup á næstu 6 mánuðum, en í nýjustu könnuninni í nóvember er hlutfallið aftur á leið niður. Skýringin á því gæti verið sú að sá hópur sem er á leigumarkaði og hefur tök á því að kaupa sér eign hafi nú þegar keypt sér fasteign í ljósi hagstæðari aðstæðna á fasteignamarkaði að undanfögnu. Einnig getur verið að skortur á framboði og verðhækkningar hafi áhrif og færri sjái sér fært að kaupa en í fyrri könnunum.

Líkur á fasteignakaupum

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir þér fasteign á næstu 6 mánuðum



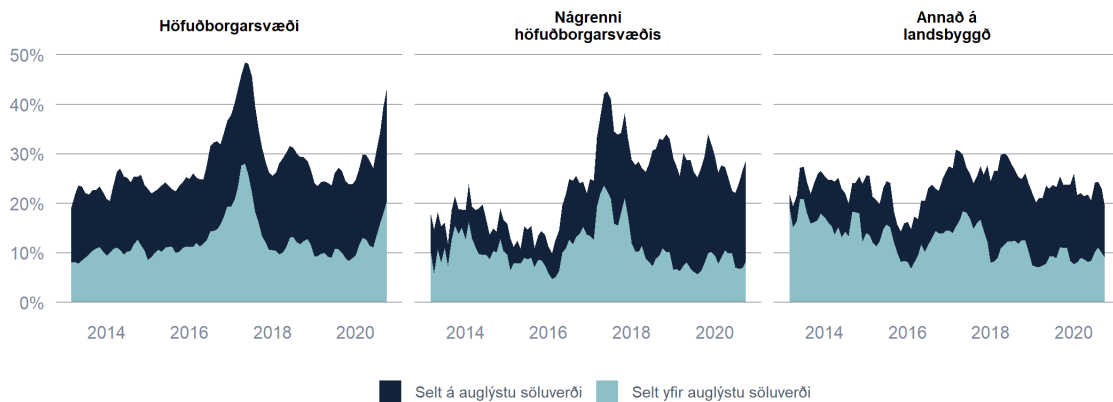
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Samkeppni um íbúðir eykst

Fjöldi eigna sem seljast yfir ásettu verði hefur aukist mikið og er í hæstu hæðum á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir. Myndin hér að neðan sýnir hversu hátt hlutfall eigna selst á auglýstu verði annars vegar og yfir ásettu verði hins vegar. Þar sést að hlutfall eigna sem seljast yfir ásettu verði hefur hækkað úr 11% í júní og upp í 21% í október (m.v. þriggja mánaða hlaupandi meðaltal). Hlutfall eigna sem seljast á ásettu verði hefur sömuleiðis hækkað og farið úr 16% í 23% á sama tíma. Á landsbyggðinni hafa eignir ekki farið eins mikið á yfirverði og á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfallið fyrir bæði yfirverð og ásett verð hefur aðeins verið að hækka í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en annars staðar á landsbyggðinni má greina lækkun í báðum flokkum.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða m.v. þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - okt. 2020

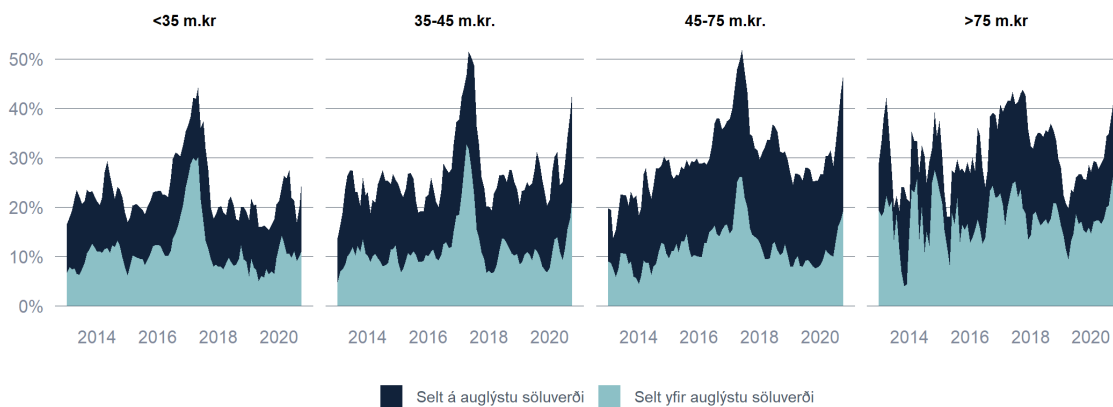


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Töluverður munur er á hlutfallinu ef eignir eru skoðaðar út frá verðflokki. Þær eignir sem helst seljast á yfirverði eru í verðflokknum 75 milljónir og yfir, en í þeim flokki seljast 27% eigna á yfirverði á meðan söluverð ekki nema 11% eigna undir 35 milljónum er yfir ásettu verði. Hlutfall eigna á verðbilinu þar á milli, 35-75 milljónir, sem seljast á yfirverði er í kringum 20%.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða m.v. þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - okt. 2020

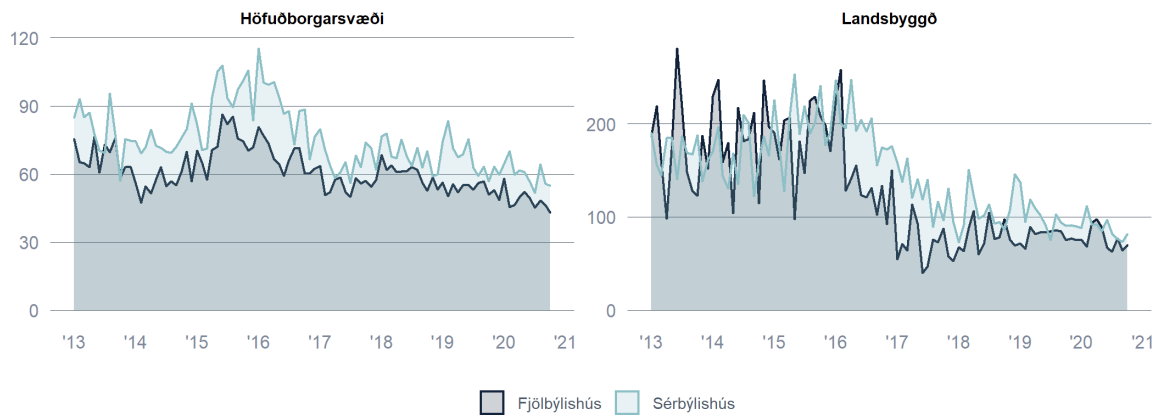


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Sömu sögu er að segja um meðalsölutíma eigna en hann hefur dregist hratt saman síðan í vor. Það er í samræmi við að framboðið sé að dragast saman, verðið sé að hækka og fleiri eignir að fara á yfirverði. Samkeppnin um eignir virðist vera mikil og því styttist sölutíminn. Sölutími nýrra eigna á höfuðborgarsvæðinu fór hæst upp í 79 daga að meðaltali í samkomubanninu í vor, en hefur nú styst niður í 61 dag. Fyrir aðrar eignir þá hefur sölutíminn styst úr 49 dögum niður í 43 og hefur ekki mælst jafn stuttur eins langt og gögn ná til, eða til ársins 2013. Annars staðar á landinu hefur sölutími nýrra eigna farið úr 122 dögum, þegar hann var sem lengstur í vor, niður í 86 daga nú. Sölutími annarra eigna hefur styst úr 87 dögum niður í 76.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
jan. 2013 - okt. 2020



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

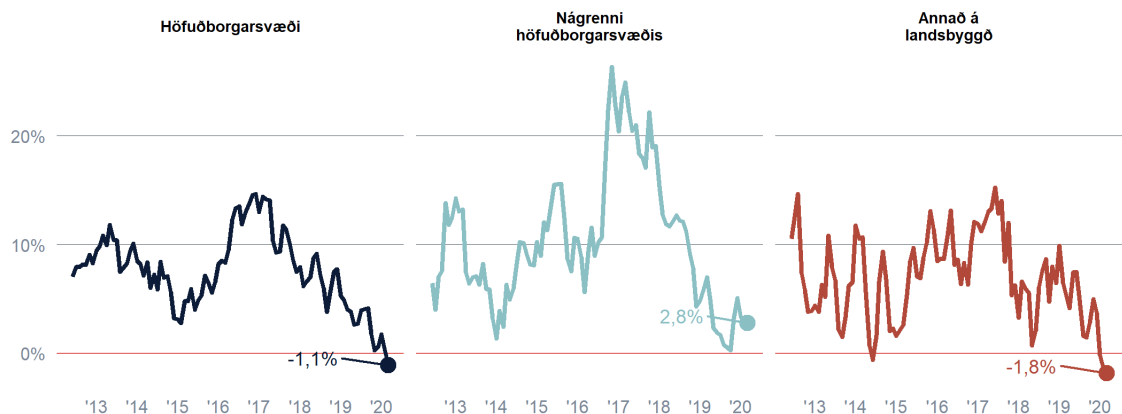
Vísitala leiguverðs HMS lækkar á höfuðborgarsvæðinu og víða annars staðar

Leiguverð hefur almennt verið að síga að undanfögnu. Í október á höfuðborgarsvæðinu mælist tólf mánaða breyting vísitölu leiguverðs HMS neikvæð um 1,1% eftir að hafa hækkað um 0,4% á milli ára í mánuðinum á undan, en þetta er annar mánuðurinn í röð og sá fimmti á árinu sem vísitalan lækkar á milli mánaða. Vísitalan á höfuðborgarsvæðinu byrjaði að lækka í lok árs 2019 en hefur sveiflast dálítið á árinu en hratt dró úr hækunum í sumar. Eftir nokkrar lækkanir á milli mánaða á árinu er vísitalan fyrir höfuðborgarsvæðið nú með svipað gildi og hún var í ágúst 2019.

Leiguverð í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkar aftur á móti um 2,8% á milli ára í október, samkvæmt vísitölunni, en á því svæði voru einnig talsverðar hækkanir í vor og í sumarbyrjun, en hæst náði ársbreytingin í 5% í júlí á því svæði. Á öðrum svæðum á landsbyggðinni mælist í heild neikvæð breyting í sama mánuði á milli ára. Það er þriðji mánuðurinn í röð sem tólf mánaða breytingin er neikvæð á því svæði, en vísitalan þar hefur lækkað á milli mánaða tvo mánuði í röð.

Vísitala leiguverðs

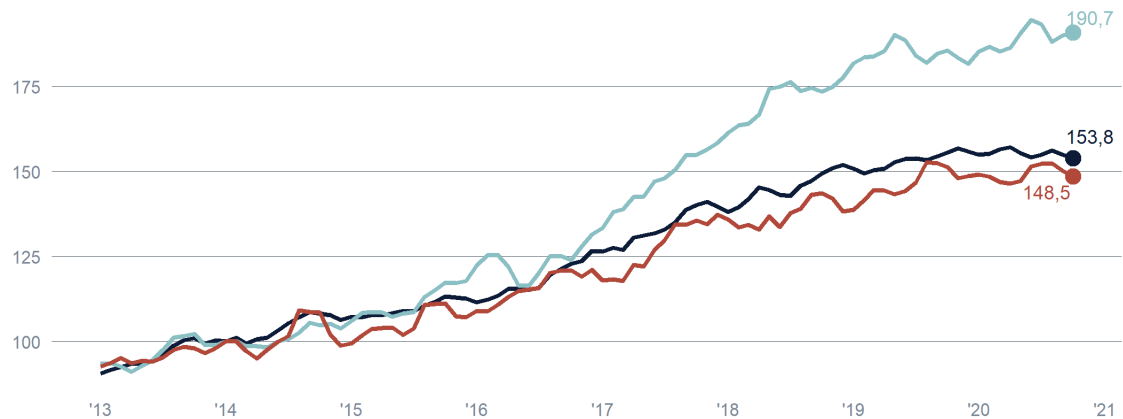
12 mánaða breyting (%)
jan. 2013 - okt. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Vísitala leiguverðs

Vísitala (janúar 2014 = 100)
jan. 2013 - okt. 2020



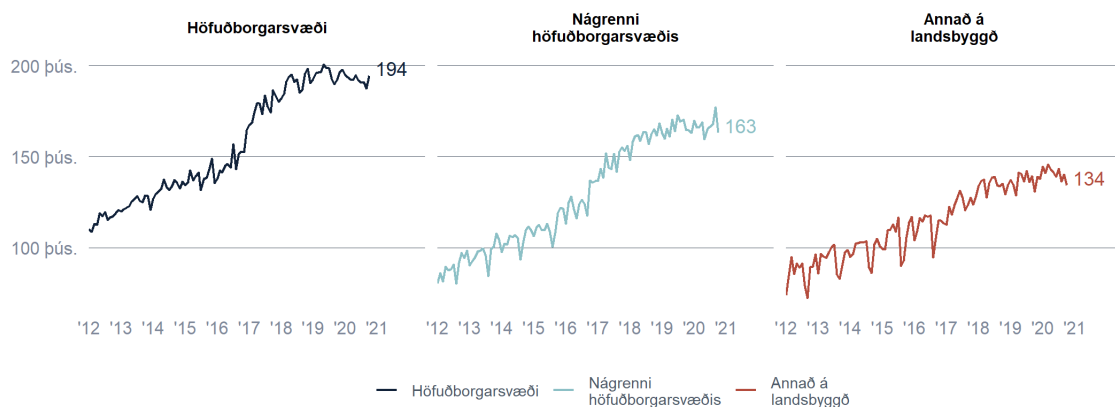
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalfjárhæð leigu hækkar á höfuðborgarsvæðinu eftir lækkun undanfarna mánuði

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á höfuðborgarsvæðinu hækkar töluvert á milli mánaða og fer úr 187 þ.kr. í september í 194 þ.kr. í október. Skýringuna á þessari hækkun má finna í því að meðalstærð íbúða eykst um 2,4 fermetra á milli mánaða, þ.e. fer úr 73,4 fm í 75,8 fm. Það er því ljóst að stærri íbúðir hafa verið leigðar út í október að meðaltali en undanfarna mánuði. Meðalfjárhæðin hefur ekki náð hápunktinum síðan í maí 2019 og hefur farið lækkandi síðan þá með nokkrum sveiflum í millitíðinni. Frá árinu 2017 hefur meðalstærð leiguíbúða minnkað um 6,3% eða um 5 fm það sem af er ári 2020. Frá árinu 2018 nemur þessi lækkun á meðaltalinu um 5,6%, eða sem nemur 4,4 fm.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.)
jan. 2012 - okt. 2020



Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Leigumarkaður dregst saman í kjölfarið á COVID-19

Eins og hagdeild HMS hefur áður bent á hefur leigjendum fækkað hlutfallslega á árinu, einkum ef skoðað er tímabilið fyrir og eftir að faraldurinn skall hér á. Ef meðaltal mælinga á einu ári fyrir COVID-19 er borið saman við meðaltal mælinga á árinu eftir að faraldurinn skall á, sést að það er talsverð breyting á hlutfalli þeirra sem eru á leigumarkaði en þeim fækkar um 3,7 prósentustig. Hlutfall þeirra sem búa í foreldrahúsum eykst sem og hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði, sjá töflu hér að neðan.

	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
Eftir Covid*	73,1%	12,9%	11,5%	2,5%
Fyrir Covid*	70,8%	16,6%	9,7%	2,9%

* Meðaltal apr. - nóv. 2020

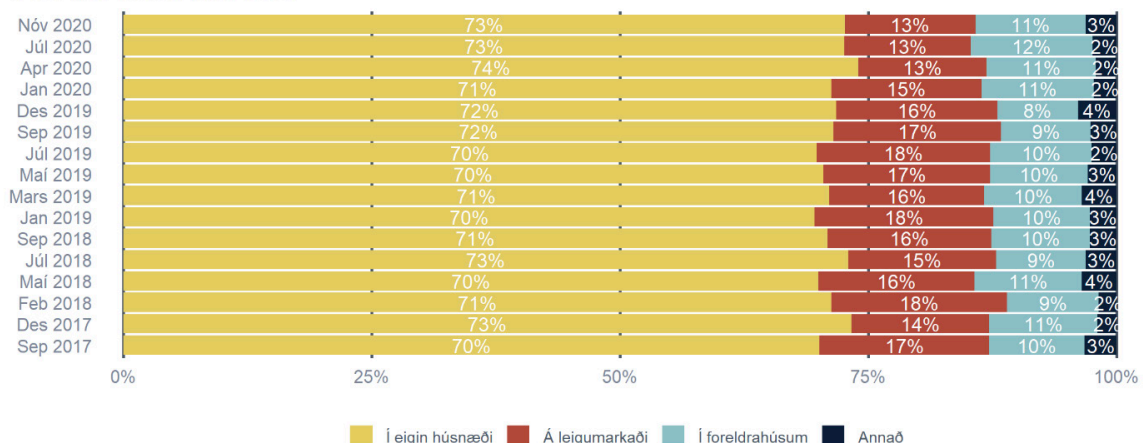
** Meðaltal jan. 2019 - jan. 2020

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Líklega hefur þessi þróun byrjað að hluta til aðeins fyrr en faraldurinn skall á hér á landi. Í mælingunni í janúarmánuði eru merki um að leigumarkaðurinn hafi verið byrjaður að dragast ögn saman og fólki að fjölga sem býr í foreldrahúsum, en töluvert var byrjað að hægja á hjólum atvinnulífsins á árinu 2019 og þetta því líkleg afleiðing þess. Hins vegar höfðu vextir einnig lækkað á árinu 2019 en enn stærri skref voru tekin í vaxtalækkunum þegar faraldurinn náði fótfestu hér á landi í mars á þessu ári, sem hefur auðveldað mörgum að komast af leigumarkaði og festa kaup á eigin húsnæði. Í nóvembermælingu HMS og Zenter á húsnæðismarkaðnum kemur í ljós að hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði hækkar örlítið á milli mælinga, úr 12,7% í júl í 13,1% í nóvember, en nokkrar sveiflur geta verið í mælingunum. Hlutfall þeirra sem býr í eigin húsnæði stendur í stað en hlutfall þeirra sem býr í foreldrahúsum lækkar úr 12,3% í 11,1% sem er svipað og mældist í apríl. Þróun búsetu má sjá á mynd hér fyrir neðan.

Búseta

Hvað lýsir búsetu þinni best?



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Yngra fólk fer af leigumarkaði yfir í foreldrahús en eldri í eigið húsnæði

Ef skoðað er meðaltal mælinga árána 2019 og 2020, má sérstaklega greina breytingu í aldurshópnum 18-24 ára en sá hópur er að færa sig af leigumarkaði og í foreldrahús eins og sést í töflunni hér fyrir neðan. Líklega má tengja það við slæmt atvinnuástand þessa aldurshóps vegna samdráttar í ferðaþjónustu og tengdum greinum. Aldurshópurinn 25-34 ára er hins vegar að færa sig af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði, en greina má tilfærslu í öllum eldri aldurshópum af leigumarkaði yfir í eigið húsnæði, sem er í takt við þróun á fasteignamarkaðnum í kjölfar vaxtalækkana.

Þróun búsetu eftir aldri 2019-2020

	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
18-24	-2,3%	-16,4%	17,9%	0,9%
25-34	7,5%	-5,4%	-1,6%	-0,5%
35-44	1,0%	-1,4%	0,3%	0,1%
45-54	1,3%	-0,5%	-0,1%	-0,7%
55-64	2,0%	-0,3%	-0,6%	-1,2%
65+	1,6%	-0,5%	0,0%	-1,0%

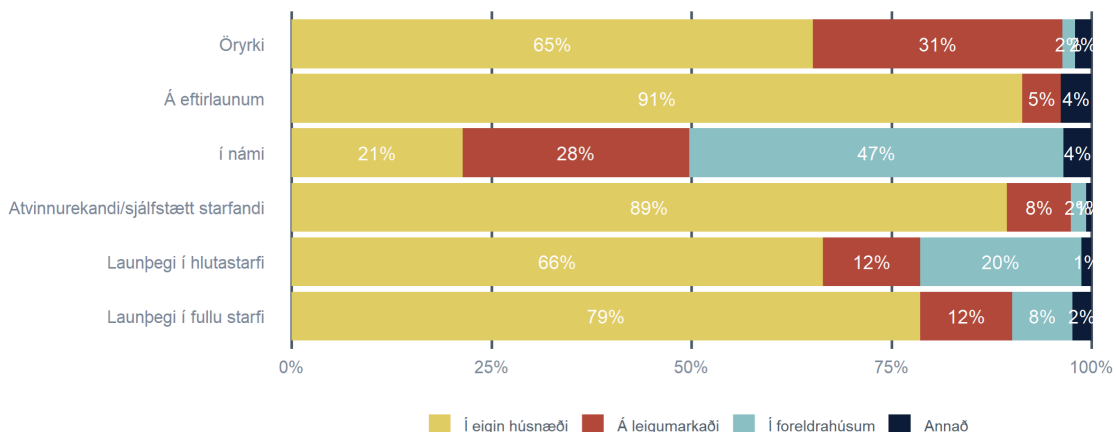
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Hlutfall öryrkja á leigumarkaði og í foreldrahúsum lækkar en eykst í eigin húsnæði

Ef búseta er skoðuð eftir stöðu á vinnumarkaði, er ein mesta breytingin hjá öryrkjum, en þeim sem búa í eigin húsnæði fjölgar að meðaltali um 8 prósentustig á milli ára, úr 57% árið 2019 í 65% árið 2020. Hlutfall öryrkja á leigumarkaði lækkar um 2,5 prósentustig á milli ára að meðaltali, úr tæpum 34% í rúm 31% og einnig hlutfall þeirra öryrkja sem búa í foreldrahúsum, úr 5,3% í 1,6%. Talsverðar sveiflur geta verið í mælingum en nóvembermælingin hækkar til að mynda meðaltal öryrkja á leigumarkaði úr 29,0% í 31,2% í ár og lækkar meðaltal þeirra sem búa í eigin húsnæði úr 67,3% í 65,2%. Hlutfall launþega í fullu starfi á leigumarkaði lækkar um 4 prósentustig á milli ára, úr 16% í 12%.

Búseta eftir stöðu á vinnumarkaði

Hvað lýsir búsetu þinni best?



Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Meðaltal

Öryrkjar	2019	2020	Breyting
Eigin húsnæði	57,2%	65,2%	8,0% ↑
Á leigumarkaði	33,7%	31,2%	-2,5% ↓
Í foreldrahúsum	5,3%	1,6%	-3,7% ↓
Annað	3,8%	2,1%	-1,7% ↓

Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Fjárhagur leigjenda versnar á milli ára

Í mælingum HMS á húsnæðismarkaði kemur í ljós að fjárhagur leigjenda er að versna en fjárhagur þeirra sem búa í eigin húsnæði batnar. Hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði og segjast geta safnað talsverðu eða einhverju sparifé um hver mánaðamót eykst um 3 prósentustig á milli ára á meðan þeim fækkar um 4 prósentustig sem svara á sama hátt og eru á leigumarkaði. Skýringin á því hvers vegna fjárhagur þeirra sem búa í eigin húsnæði batnar á milli ára, er líklega sú að vextir hafa lækkað mikið á árinu og þar af leiðandi greiðslubyrði lána. Skýring á því hvers vegna fjárhagsstaða leigjenda mælist verri á milli ára gæti verið sú að þeir sem hafa flust af leigumarkaði og keypt sér eigið húsnæði hafa verið með hærri ráðstöfunartekjur en þeir sem eftir sitja á leigumarkaði. Þar af leiðandi mælist fjárhagsstaðan verri að meðaltali og meðalhlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu eykst, eins og áður hefur verið fjallað um í mánaðarskýslu hagdeildar í nóvember. Eftir stöðu á vinnumarkaði og óháð búsetu sést að fjárhagsstaða versnar mest hjá námsmönnum og öryrkjum, en batnar mest hjá þeim sem eru á eftirlaunum.

Staða á vinnumarkaði	Breyting á milli kannana 2019 og 2020		
	Geta safnað	Endar ná rétt saman	Nota sparifé/safna skuldum
Launþegi í fullu starfi	4%	-5%	2%
Launþegi í hlutastarfi	5%	4%	-8%
Atvinnurekandi/sjálfstætt starfandi	1%	-3%	2%
Í námi	-13%	9%	4%
Á eftirlaunum	9%	-6%	0%
Öryrki	-4%	6%	-2%

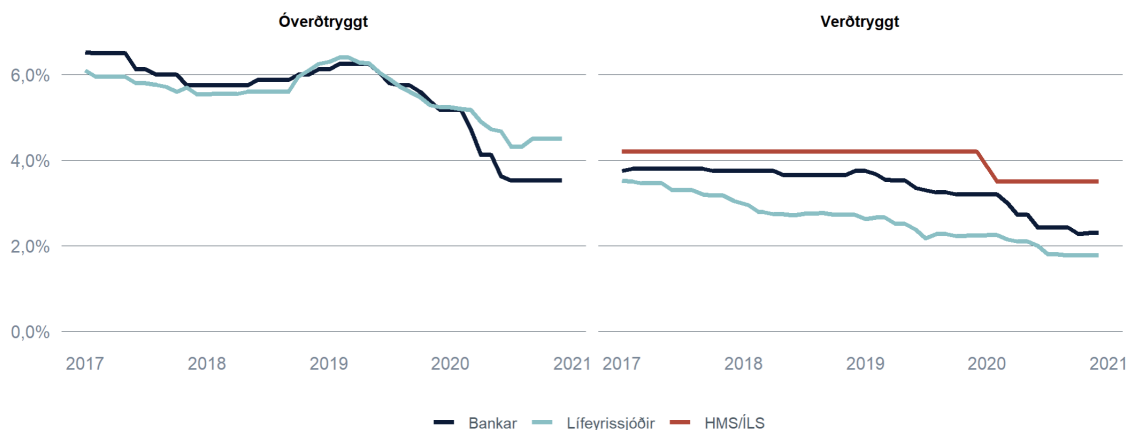
Heimild: Zenter og hagdeild HMS

Lánamarkaður

Ófáir landsmenn hafa nýtt tækifærið undanfarna mánuði og ýmist tekið ný húsnæðislán eða endurfjármagnað gömul í ljósi mjög hagstæðra vaxta. Þar af leiðandi hafa verið miklar sviptingar á lánamarkaði samhliða miklum umsvifum á fasteignamarkaði. Vextir Seðlabankans fóru niður í 1% í vor og héldust óbreyttir þangað til nokkuð óvænt vaxtalækkun kom í nóvember og standa stýrivextir nú í 0,75%. Einhverjar breytingar voru á vöxtum fjármálafyrirtækja í kjölfarið á vaxtalækkuninni. Bankarnir þrír lækkuðu breytilega vexti, bæði á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum, um 0,1-0,2 prósentustig, en bæði Landsbankinn og Íslandsbanki hafa hækkað fasta óverðtryggða vexti. Þá hafa verðtryggðir vextir einnig lækkað hjá nokkrum lífeyrissjóðum.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun

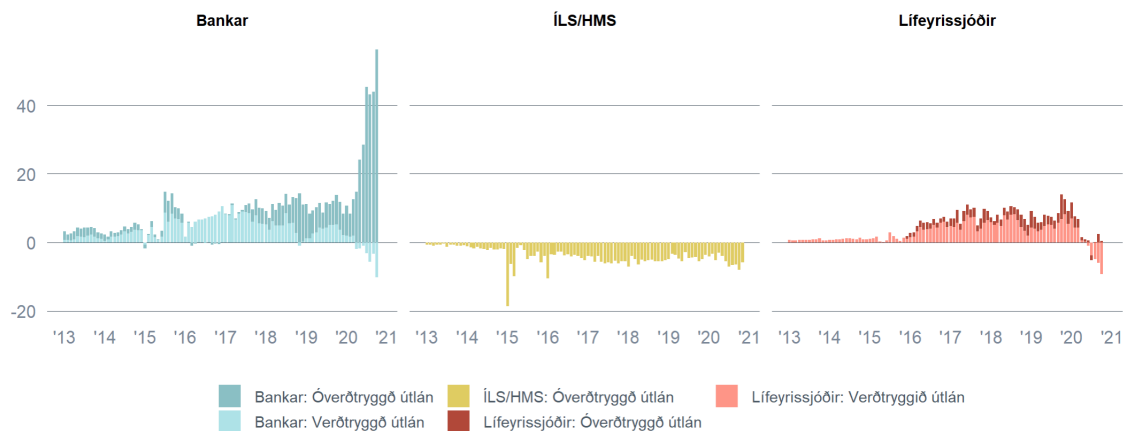


Heimild: Hagdeild HMS

Vextir á íbúðalánum halda því áfram að vera mjög lágir í sögulegu samhengi. Jafnframt er vaxtamunurinn á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum áfram með allra lægsta mótí sem hefur verulega ýtt undir vinsældir óverðtryggðra lána. Fæstir lífeyrissjóðir bjóða upp á óverðtryggð lán og þeir sem bjóða upp á slík lán bjóða yfirleitt hærri vexti en bankarnir. Þessir þættir eiga líklega stærsta þáttinn í því að margir virðast vera að færa íbúðarlán sín frá lífeyrissjóðunum og til bankanna. Það sést glögglega á því að hrein ný útlán hjá bönkunum voru þó nokkuð hærri í október en þau hafa verið undanfarna mánuði, þrátt fyrir að hvert metið í útlánum á eftir öðru hafi verið slegið á undanförunum mánuðum. Þannig námu hrein ný útlán um 46 ma.kr. í október en þar af voru um 56 ma.kr. í óverðtryggðum lánum en hrein ný verðtryggð lán neikvæð um 10. ma.kr. Hrein ný útlán hjá lífeyrissjóðunum voru neikvæð um ríflega 9 ma.kr. en hafa áður mest verið neikvæð um ríflega 5 ma.kr. í júlí síðastliðnum og því ljóst að um miklar uppgreiðslur er að ræða hjá lífeyrissjóðum.

Hrein ný útlán

Ma.kr.



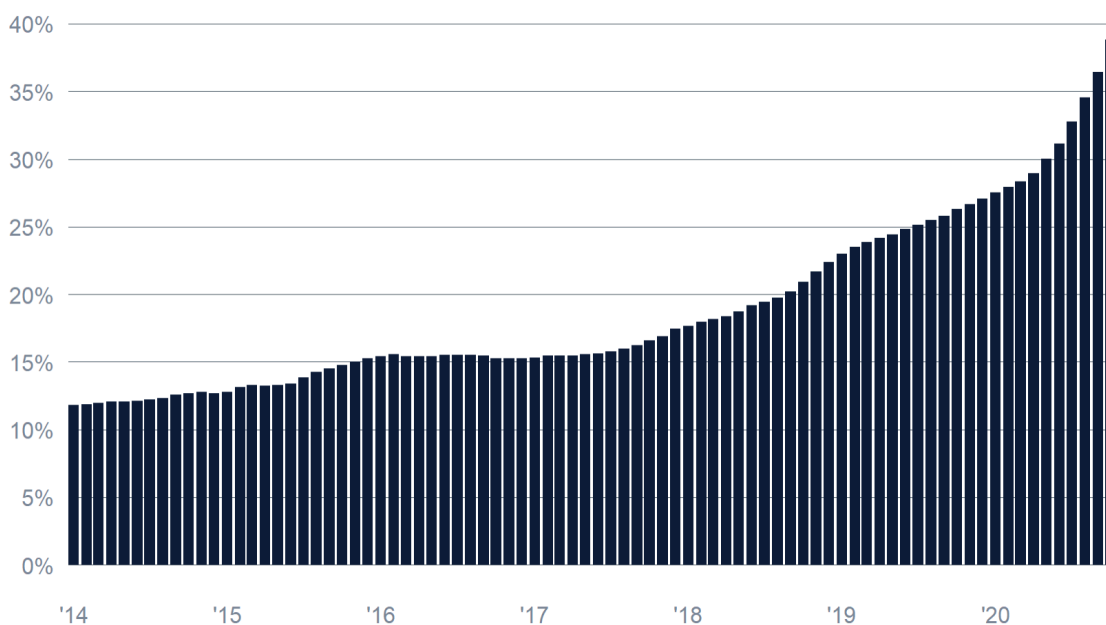
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hingað til hafa óverðtryggð lán á breytilegum vöxtum verið nánast allsráðandi er kemur að nýjum lánnum en nokkuð hefur aukist að fólk kjósi fasta vexti. Fastvaxtalán í október voru rúmlega fjórðungur af hreinum nýjum útlánnum bankanna, en voru ekki nema 12% í september og á undan. Því höfðu hrein ný útlán á föstum óverðtryggðum vöxtum verið neikvæð frá því í september á síðasta ári. Þetta gefur til kynna að fólk búiist við því að vextir fari að hækka á næstu misserum en óverðtryggð lán á föstum vöxtum eru að jafnaði með endurskoðunarákvæði á annað hvort þriggja eða fimm ára fresti og bera 0,7-1 prósentu vaxtaálag.

Í heildina voru hrein ný útlán í október, fyrir allar lánastofnanir og allar tegundir lána, tæplega 30 ma.kr. sem er álíka og í september og í júlí, en það er hærra en í öllum öðrum mánuðum sem mælingar ná til. Fyrir vikið hafa skuldir heimilanna vegna íbúðalána hækkað nokkuð skarpt og nemur hækkunin um 6,7% á síðustu 12 mánuðum á föstu verðlagi.

Skuldbreytingar heimilanna úr verðtryggðum lánum yfir í óverðtryggð hafa gengið furðu hratt fyrir sig síðastliðin þrjú ár og þá sérstaklega á þessu ári. Í október féll enn eitt metið þegar hlutdeild óverðtryggðra lána í öllum útistandandi íbúðarlánum heimilanna jókst um meira en tvö prósentustig á milli mánaða. Í október síðastliðnum var hlutdeild óverðtryggðra lána komin í 38,8% en var 27,6% í janúar á þessu ári. Um miklar sviptingar er að ræða á stuttum tíma þar sem tveggja prósentustiga breyting á heildarútlánum heimilanna jafngildir tæplega 40 ma.kr. og aldrei hafa orðið jafn miklar breytingar á hlutfallinu milli óverðtryggðra og verðtryggðra lána og í október.

Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána



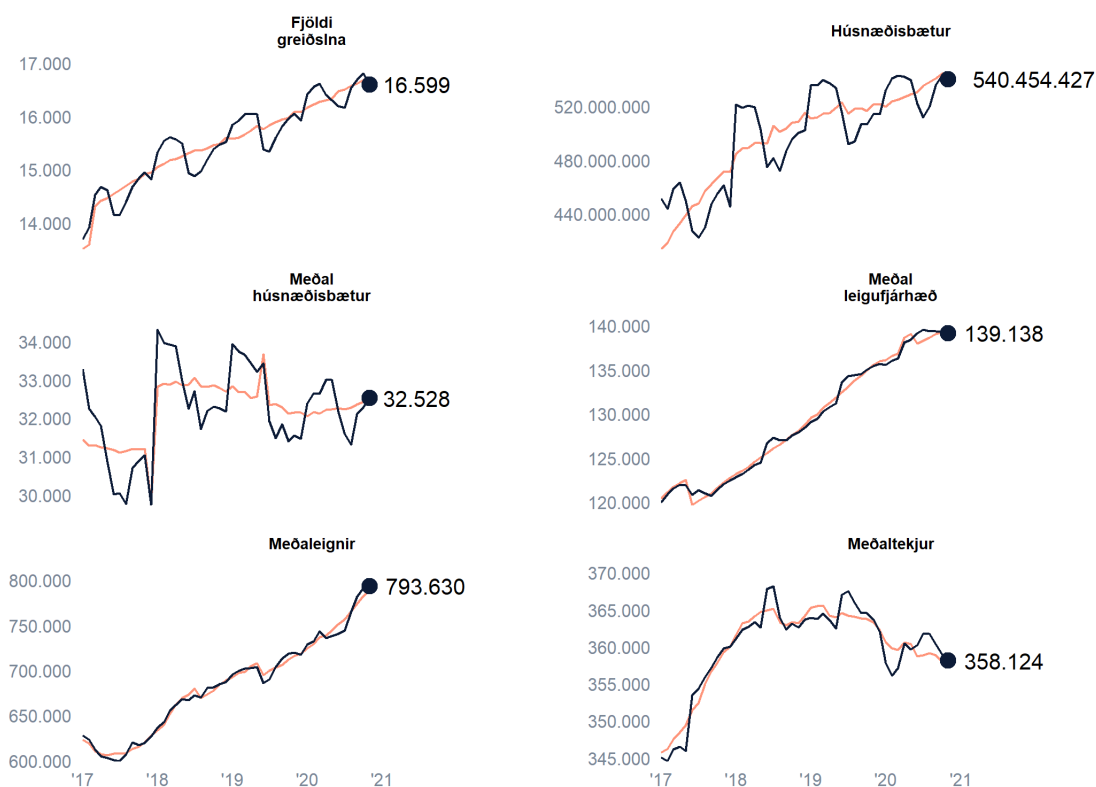
Heimild: Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Húsnæðisbætur

Um 16.600 umsækjendur fengu greiddar húsnæðisbætur í nóvember, sem er um 200 færri en í október, en ríflega 500 fleiri miðað við sama tíma í fyrra. Meðalfjárhæð húsnæðisbóta nam um 32.500 krónum, en alls voru greiddar út um 540 m.kr. Meðalleigufjárhæð á bakvið húsnæðisbætur í nóvember nam um 139.100 kr. sem er um 200 kr. lægra en í október en um 3.700 kr. meira en á sama tíma fyrir ári. 4 Mánaðarlegar meðaltekjur umsækjenda hafa hins vegar lækkað um 5.600 kr. á sama tímabili, en meðaleignir hækkað um 74.000 kr. að jafnaði á síðustu 12 mánuðum.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - nóv. 2020



Heimild: Hagdeild HMS

⁴ Í einhverjum tilfellum gæti leiguverð í leigusamningi hafa tekið einhverjum breytingum frá því að honum var þinglýst og koma þau áhrif ekki fram í þessum útreikningi.

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS

Umsjón:

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

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

Karlotta Halldórsdóttir, hagfræðingur (karlotta.halldorsdottir@hms.is)

Útgáfudagur:

15. desember 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.