

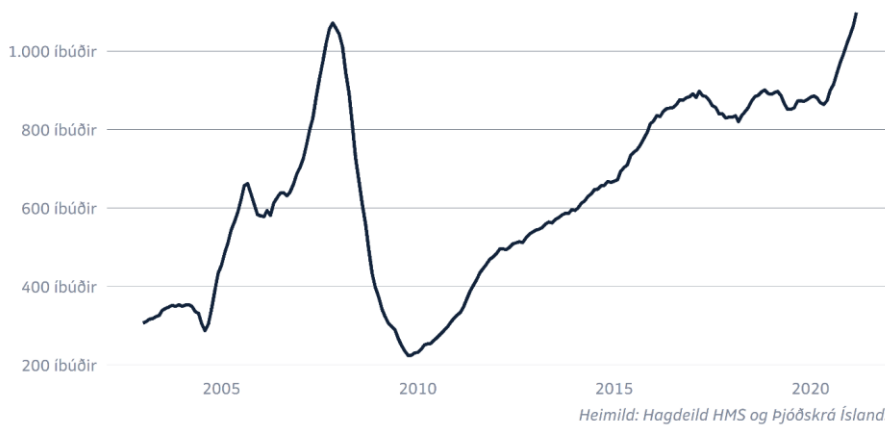
## Húsnæðismarkaðurinn - Mánaðarskýrsla, maí 2021

### Fasteignamarkaður

Met stórbætt yfir seldar íbúðir í stökum mánuði í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

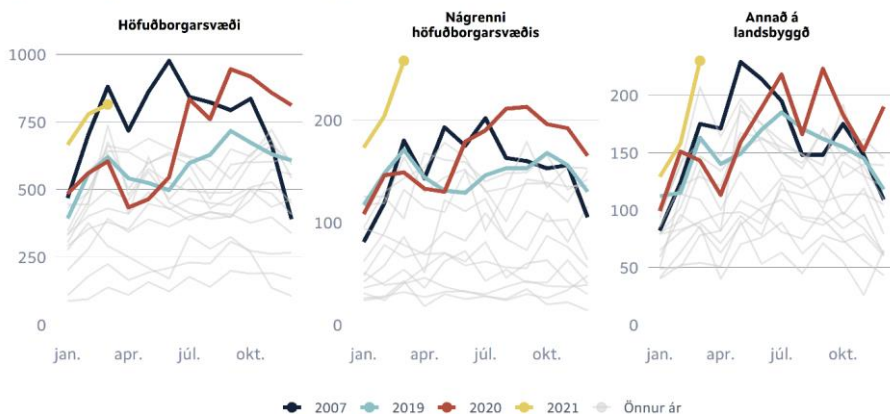
Útgefnir kaupsamningar um stakar íbúðareignir voru rétt rúmlega 1.300 í mars. Þetta er áttundi mánuðurinn í röð sem þeir eru mun fleiri en tíðkast að jafnaði. Kaupsamningar á landinu öllu á undanförunum 12 mánuðum eru nú fleiri en á nokkru öðru 12 mánaða tímabili frá upphafi mælinga árið 2002.

#### 12 mánaða hlaupandi meðaltal fjölda útgefna kaupsamninga um íbúðarhúsnæði



Rúmlega 800 kaupsamningum með útgáfudag í mars hefur verið þinglýst á höfuðborgarsvæðinu en aðeins á árinu 2007 var mars umsvifameiri. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins seldust um 260 íbúðir í mánuðinum. Hér er ekki aðeins um met að ræða heldur var fyrra metið frá því í september síðastliðnum stórbætt, um rúm 20%. Annars staðar á landinu voru kaupsamningar 230 talsins sem er einum fleiri en fyrra met sem hefur staðið frá því í maí 2007. Þessar tölur geta hækkað örlítið þar sem mislangan tíma tekur að klára fasteignakaup og fleiri þinglýsingar samninga með útgáfudag í mars geta bæst við síðar.

## Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

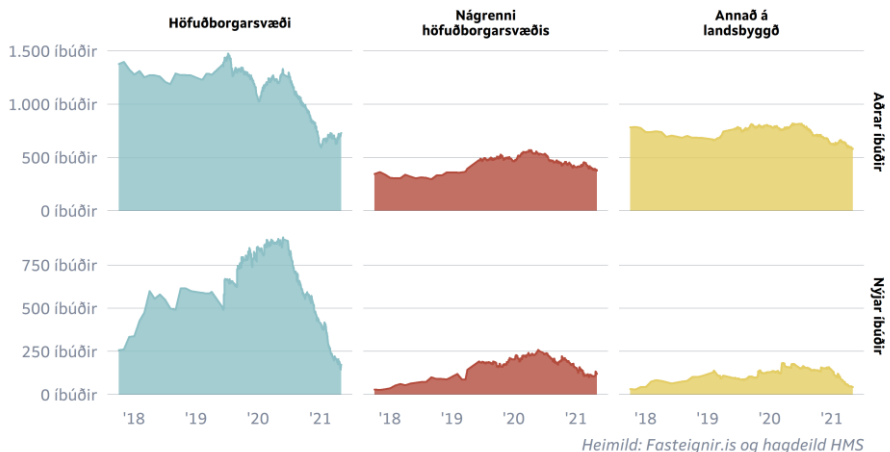


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

### Fjöldi nýbyggðra íbúða til sölu dregst áfram saman

Þrátt fyrir mikla sölu hefur framboð af íbúðum sem auglýstar eru til sölu verið nokkuð stöðugt undanfarið mánuð á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess en annars staðar á landsbyggðinni hefur áfram dregið úr fjölda auglýstra eigna. Á landinu öllu voru tæplega 2.000 íbúðir skráðar til sölu í fyrstu vikunni í maí. Fjöldi nýrra íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur dregist saman um 15% frá því í byrjun apríl en um 57% frá því í byrjun árs og um 80% frá því fjöldinn náði hámarki seinni hluta í maí í fyrra.

## Fjöldi auglýstra eigna



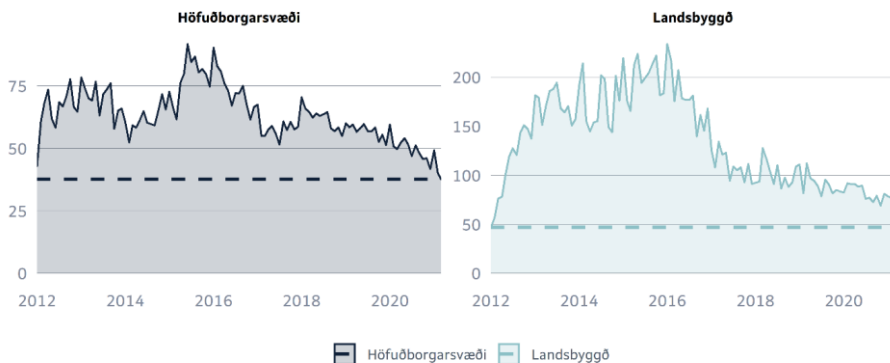
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Mikil sala á meðan framboð íbúða er takmarkað leiðir til þess að sölutími íbúða styttest. Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu í mars var um 38 dagar og hefur aldrei mælst styttri. Sölutími íbúða í fjölbýli var 37 dagar og 40 dagar fyrir sérbýli. Þá hefur meðalsölutíminn lækkað verulega í öllum

verðflokkum og stærðarflokkum á höfuðborgarsvæðinu. Á landsbyggðinni var sölutíminn að jafnaði 74 dagar og hefur verið nokkuð stöðugur frá því í september í fyrra.

### Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður jan. 2012 - mar. 2021

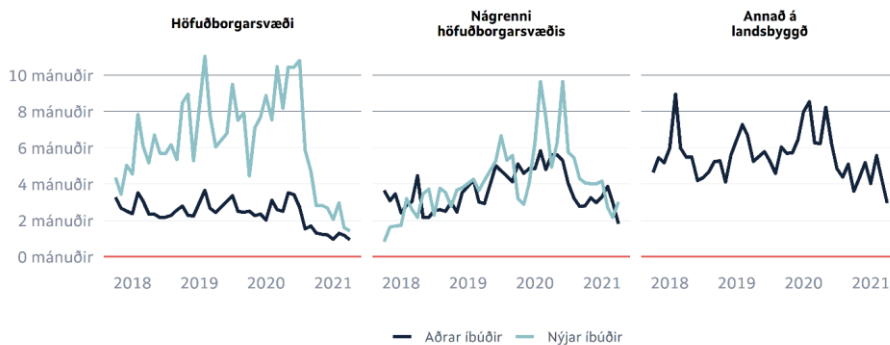


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Stytting sölutíma og minnkun framboðs sést einnig vel ef skoðaður er svokallaður *birgðatími*, þ.e. fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan.<sup>1</sup> Á myndinni sést vel hvað gengið hefur hratt á nýjar eignir til sölu síðastliðið ár og mælist birgðatími nýrra íbúða nú 1,4 mánuðir en annarra íbúða rétt rúmlega 0,9. Þumal fingursreglur fasteignasala í Bandaríkjunum miða oftast við að birgðatími yfir 6 mánuðum sé vísbending um sterkan kaupendamarkað og undir 3 mánuðum sé vísbending um seljendamarkað.

### Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð\* okt. 2017 - apr. 2021



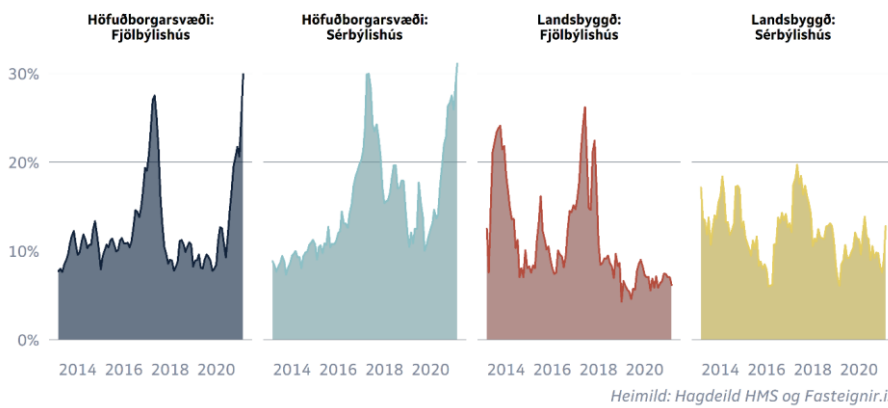
Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands  
\*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn fyrir

<sup>1</sup> Þetta er náskylt enska hugtakinu *absorption rate* sem skilgreint er sem hlutfall seldra íbúða yfir tímabil, t.d. mánuð, deilt með fjölda íbúða til sölu. Birgðatíminn fæst ef hlutfallinu er snúið við.

Enn virðist vera talsverður eftirspurnarþrýstingur á fasteignamarkaði. Á landinu öllu seldust um 25% af öllum íbúðum yfir ásettu verði samanborið við 28% í síðasta mánuði en þetta er þó aðeins annar mánuðurinn síðan 2017 sem yfir 20% íbúða seljast yfir ásettu verði. Á höfuðborgarsvæðinu seldust um 30% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði og um 31% íbúða í einbýli, sé miðað við þriggja mánaða meðaltal. Hlutfall íbúða sem seldust yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu var frekar jafnt í öllum verðflokkum. Á landsbyggðinni seldust um 6% íbúða í fjölbýli og um 13% íbúða í sérbýli yfir ásettu verði.

### Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal  
jan. 2013 - mar. 2021

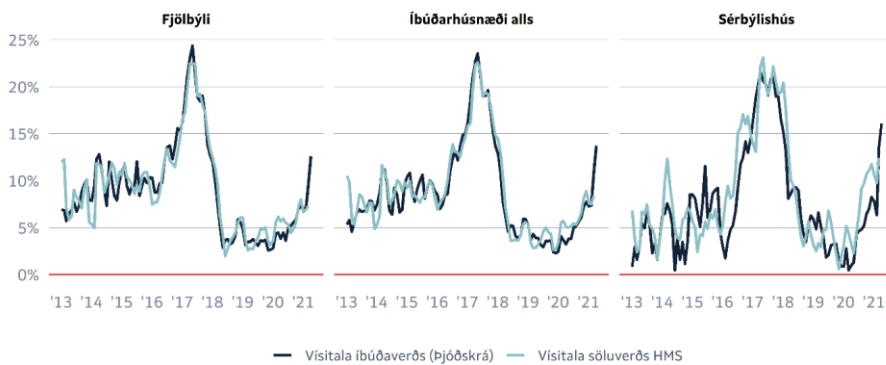


#### Miklar hækkunir á vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

Samkvæmt leiðréttingu sem birt var á mánudag á vísitölu Þjóðskrár fyrir íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði vísitalan um 3,3% á milli mánaða í mars, talsvert meira en áður var birt. Tólf mánaða hækkunin nam 10,7%, þar af hækkuðu íbúðir í fjölbýli um 9,5% og íbúðir í sérbýli um 13,6%. Nýbirtar tölur fyrir apríl sýna að það er enn mikil hækkun á milli mánaða en vísitalan hækkar um 2,7% á milli mánaða og fer eykst tólf mánaða breytingin í 13,7%.

## Vísitala söluverðs HMS og vísitala íbúðaverðs Þjóðskrár

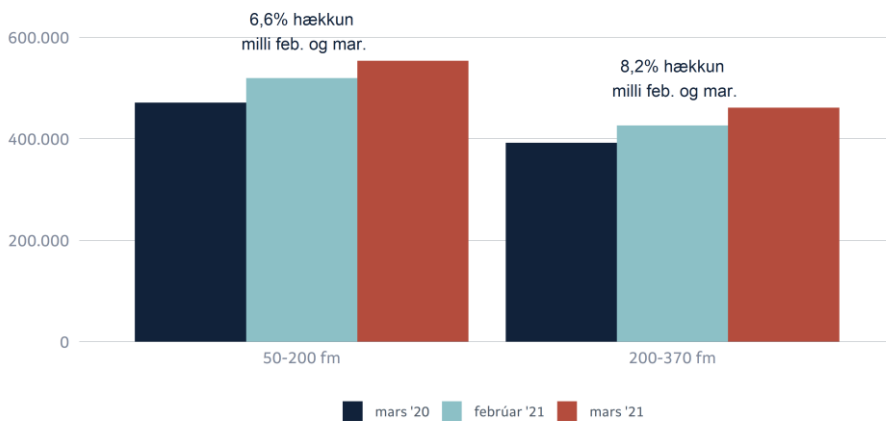
12 mánaða breyting á vísitölu söluverðs á höfuðborgarsvæðinu  
jan. 2013 - apr. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Ef hækkun íbúðaverðs er brotin niður á fjölbýli og sérbýli sést að sérbýli hækkaði mest á milli mánaða febrúar og mars eða um 4,9% á móti 2,8% fyrir íbúðir í fjölbýli. Ef rýnt er í hækkun á mismunandi stærðum sérbýla sést að stór sérbýli hafa hækkað sérstaklega mikið í verði hvort heldur er litið til tólf mánaða hækkunar eða mánaðarhækkunar.

## Meðalfermetraverð á sérbýli á höfuðborgarsvæðinu eftir stærð



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Þess ber að geta að aðferðafræði vísitölu Þjóðskrár er frábrugðin aðferðafræðinni sem notuð er fyrir vísitölu HMS fyrir söluverð. Helsti munurinn er sá að í vísitölu HMS eru stærðarflokkar ekki nákvæmlega þeir sömu auk þess sem miðað er við útgáfudag kaupsamnings í stað þinglýsingardagsetningu, þ.e. hvenær viðskiptin áttu sér stað í stað hvenær skjölum var þinglýst. Verðbreytingar eru því reiknaðar miðað við söluverð í viðskiptum hvers mánaðar í vísitölu HMS fyrir

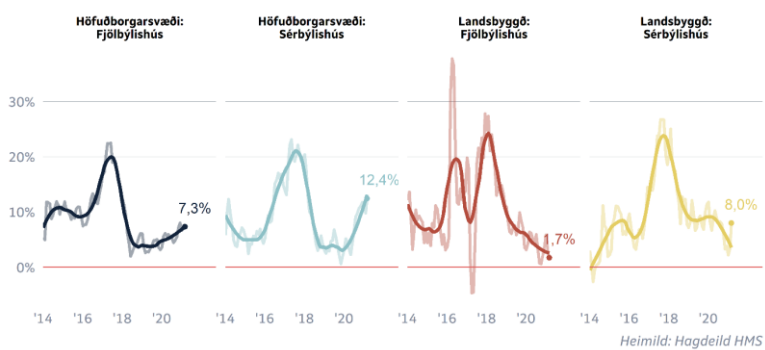
Commented [ÓSH1]: Ný mynd

Commented [ÓSH2]: Ný mynd

söluverð en vísitala Þjóðskrár miðar við staðgreiðsluverð og núvirðingu. Af þessum sökum getur verið nokkur munur á verðhækkunum í vísitölu HMS fyrir söluverð á höfuðborgarsvæðinu en hún er einnig reiknuð fyrir önnur landsvæði fyrir utan höfuðborgarsvæðið, ólíkt því sem Þjóðskrá birtir. Vísitala HMS hækkar til að mynda um 2,9% á milli mánaða fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu og nemur tólf mánaða breytingin í mars um 12,4%. Vísitalan fyrir fjölbýli á sama svæði hækkar um 1,3% á milli mánaða og nemur tólf mánaða breytingin í mars um 7,3%. Verðhækkanir á sérbýli hafa einnig verið mun skarpari á síðustu mánuðum samkvæmt henni.

### Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting  
Jan. 2014 - mar. 2021



Á landsbyggðinni má einnig greina mun á verðhækkunum fjölbýlis og sérbýlis í sömu átt. Þar hækkar vísitalan fyrir sérbýli um 3,5% á milli mánaða og tólf mánaða hækkun fer úr 3,3% í 8%. Í tilfelli íbúða í fjölbýli hækkar vísitalan fyrir landsbyggðina um 1,3% á milli mánaða en það dregur úr tólf mánaða hækkunartaktinum, úr 2,6% niður í 1,7%. Töluvert meiri sveiflur eru í vísitölunum fyrir landsbyggðina.

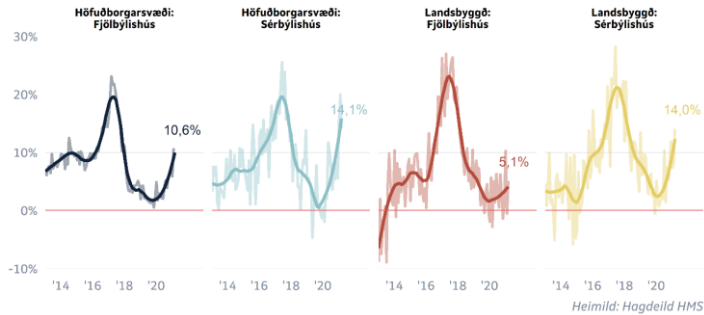
Svipaða sögu er að segja um vísitölu paraðra viðskipta sem hækkar þó aðeins meira en vísitala söluverðs en einnig má greina meiri hækkun á verði íbúða í sérbýli heldur en íbúða í fjölbýli samkvæmt henni.<sup>2</sup> Hækkanir á íbúðaverði samkvæmt vísitölu paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu eru nær hækkunum vísitölu Þjóðskrár fyrir sama svæði heldur en vísitala HMS fyrir söluverð.

<sup>2</sup> Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis til verðbreytinga íbúða sem seldar eru aftur og því koma verðáhrif nýbyggðra íbúða ekki inn í útreikninginn fyrr en þær eru seldar öðru sinni.

## Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni

jan. 2013 - mar. 2021



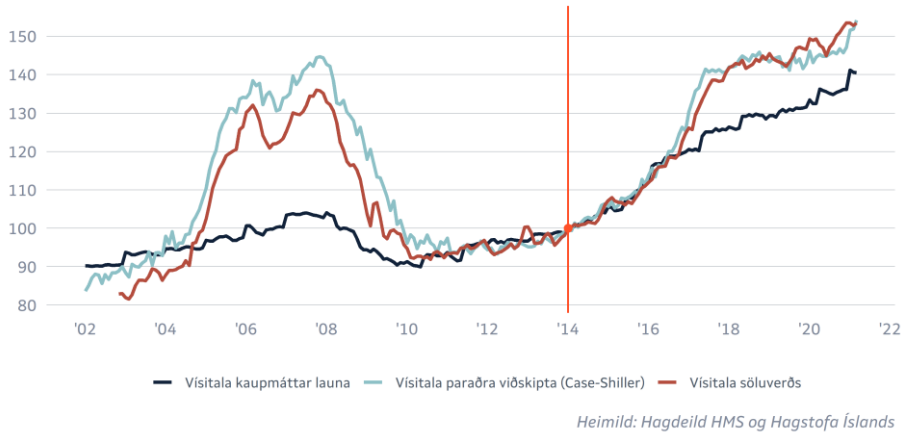
### Íbúðaverðshækkunar á höfuðborgarsvæðinu farnar að taka fram úr launahækkunum

Breytingar fasteignaverðs eru drifnar áfram af ýmsum kröftum, s.s. ráðstöfunartekjum, fólksfjölgun, vaxtastigi, aðgengi að fjármagni og byggingarkostnaði. Á myndinni hér að neðan sést þróun kaupmáttar launa og íbúðaverðs að raunvirði síðustu tvo áratugi á landinu öllu. Raunverð íbúða náði lágmarki eftir hrun í kringum haustið 2010 og var komið á svipaðan stað og á fyrri hluta árs 2004, rétt áður en verðhækkunar á árunum fyrir fjármálahrunið fóru að taka verulega við sér. Frá októbermánuði 2010 hefur kaupmáttur launa hækkað um 51,3% miðað við vísitölu Hagstofunnar en íbúðaverð um 63,2% og 64,6% að raunvirði miðað við vísitölu HMS fyrir bæði söluverð og þöruð viðskipti. Íbúðaverð yfir tímabilið hefur því hækkað um það bil 12 – 13 prósentur umfram kaupmáttaraukningu á tímabilinu.

Eins og sést á myndinni var þróun íbúðaverðs og launa tímabilið 2010-2016 í tiltölulega góðu jafnvægi en þegar ferðabjónustan og skammtímaleigumarkaðurinn tóku vel við sér, ásamt hraðri fólksfjölgun, tók íbúðaverð nokkuð vel fram úr hækkun launa en náði svo jafnvægi eftir það.

## Íbúðaverð á föstu verðlagi og kaupmáttur launa

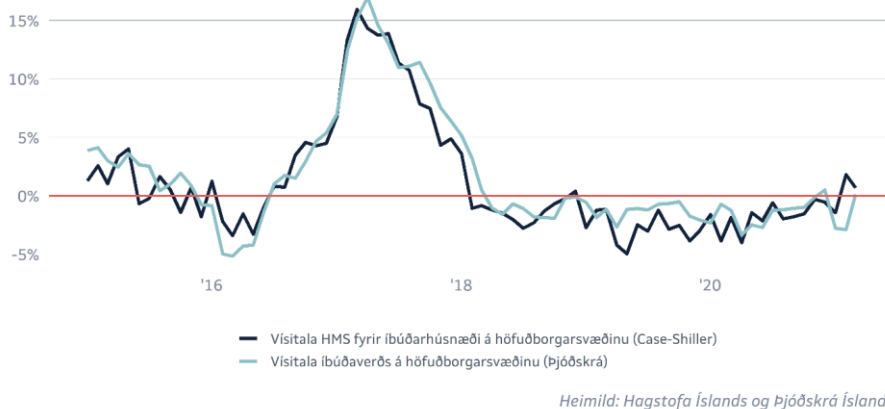
vísitala (jan. 2014 = 100)



Commented [ÓSH3]: Uppfærð mynd

## 12 mánaða breyting íbúðaverðs sem hlutfall af launum á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2015 - mar. 2021



Ef tólf mánaða breyting á hlutfalli vísitölu HMS fyrir pöruð viðskipti á höfuðborgarsvæðinu og launavísitölu Hagstofunnar er skoðuð sést að ársþækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu fór að taka fram úr ársþækkun launa í júlí 2016. Sú þróun hélst fram til janúar 2018 en frá og með febrúar 2018 hafa laun hækkað meira en íbúðaverð í nánast hverjum einasta mánuði, fyrir utan í desember 2018, þar til í febrúar í ár. Í febrúar nam tólf mánaða breytingin á hlutfallinu 1,8% en lækkaði niður í 0,7% í mars miðað við nýjustu tölur. Ársþækkunir á íbúðaverði hafa því tekið fram úr ársþækkunum launa í síðustu tveimur mælingum. Hér er miðað við vísitölu HMS fyrir pöruð viðskipti á höfuðborgarsvæðinu en eins og sést á myndinni er þróunin örlítið önnur fyrir vísitölu Pjódskrár fyrir sama svæði. Hækkun á vísitölu Pjódskrár er nú á pari við hækkun launa en nýjustu tölur fyrir apríl benda til þess að vísitalan gæti tekið fram úr launaþróun. Gildi launavísitölu Hagstofunnar fyrir apríl liggja ekki fyrir og því ekki hægt að bera þetta saman að svo stöddu.



Hafa ber einnig í huga að þróun launa starfsstétta getur verið misjöfn sem og laun í krónum talið en frá árinu 2010 til loka árs 2020 hefur þjónustu-, sölu og afgreiðslufólk hækkað hlutfallslega mest í launum miðað við vísitölu Hagstofunnar en atvinnuleysi er einnig mjög misdreift eftir starfsstéttum. Til frekari glöggvunar má sjá Þróun launa á síðustu árum í eftirfarandi töflu.

Breyting launa		
Starfsstétt	Frá 2016	Frá 2010
Þjónustu-, sölu- og afgreiðslufólk	39%	120%
Verkafólk	37%	110%
Tæknar og sérmenntað starfsfólk	36%	115%
Skrifstofufólk	36%	119%
Iðnaðarmenn	34%	94%
Sérfræðingar	31%	104%
Stjórnendur	24%	80%

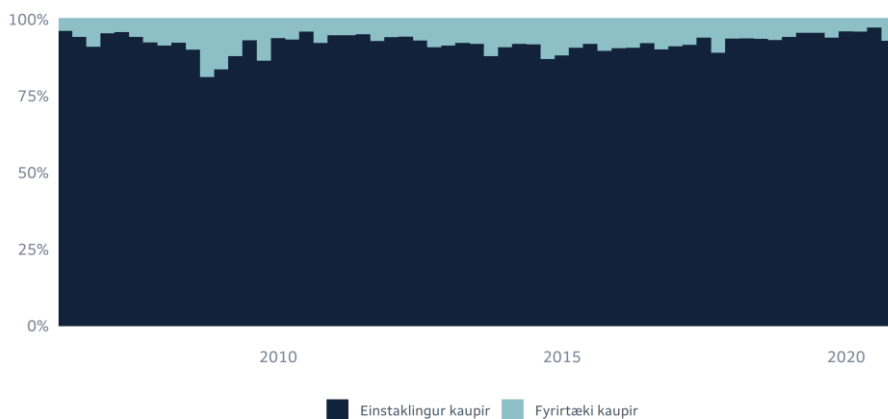
Heimild: Hagstofa Íslands

### Hlutfall fyrirtækja af kaupendum fasteigna hefur lækkað á síðustu árum

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur hlutfall einstaklinga af kaupendum í viðskiptum með fasteignir aldrei verið hærra en á árinu 2020 og sömuleiðis hlutfall fyrirtækja aldrei verið lægra. Þá náði hlutfall einstaklinga í fyrsta skipti 97% á þriðja fjórðungi ársins en hafði verið 96% síðustu tvo ársfjórðunga á undan. Hlutfallið hafði verið undir 96% síðan á öðrum ársfjórðungi 2006 eða eins langt og gögnin ná. Lægst náði hlutfall einstaklinga 81% á fjórða ársfjórðungi 2008 og hlutfall fyrirtækja náði hápunkti í 19%.

Hlutfall einstaklinga lækkaði um eina prósentu á fjórða ársfjórðungi og aftur núna á fyrsta ársfjórðungi í ár og mældist um 95%. Hlutfall fyrirtækja hefur því aukist á móti. Hlutfallið var nokkuð hátt í kringum fjármálahrunið 2008, á þriðja og fjórða fjórðungi þess árs og svo einnig árið 2009. Einkum frá lokum ársins 2012 fór hlutfallið svo jafnt og þétt hækkanandi en hefur farið lækkanandi frá lokum árs 2017.

### Samsetning kaupenda



Heimild: Þjóðskrár Íslands

## Hlutdeildarlán

Hlutdeildarlán eru ný tegund lána sem stendur til boða fyrstu kaupendum og þeim sem ekki hafa átt fasteign sl. fimm ár og eru undir ákveðnum tekjumörkum.<sup>3</sup> Markmið lánanna er að auðvelda tekjulágum að eiga fyrir útborgun við fasteignakaup auk þess að fjölga hagkvæmum íbúðum á markaðnum. Úrræðið er nýlegt og kom ekki til framkvæmda fyrr en í nóvember 2020 en eftirspurn eftir lánunum hefur verið töluverð og gert er ráð fyrir að hún verði það áfram.

Frá því að opnað var fyrir umsóknir um hlutdeildarlán hafa verið samþykktar 370 umsóknir og þar af hafa verið greidd út 117 lán. Einnig hefur verið mikil eftirspurn frá byggingaraðilum að byggja íbúðir sem samræmast reglum um hlutdeildarlán. Sótt hefur verið um samþykki fyrir um 3.424 íbúðum sem uppfylla eiga skilyrði hlutdeildarlána og af þeim hafa 1.194 nú þegar verið samþykktar. Áhugi byggingaraðila er mikill og ljóst að talsvert af hagkvæmum íbúðum, sem markmiðið var að fjölga, munu líta dagsins ljós á næstu árum.

---

<sup>3</sup> Frekari upplýsingar má finna á : <http://hlutdeildarlan.is/>

## Leigumarkaður

### Árslækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu eykst

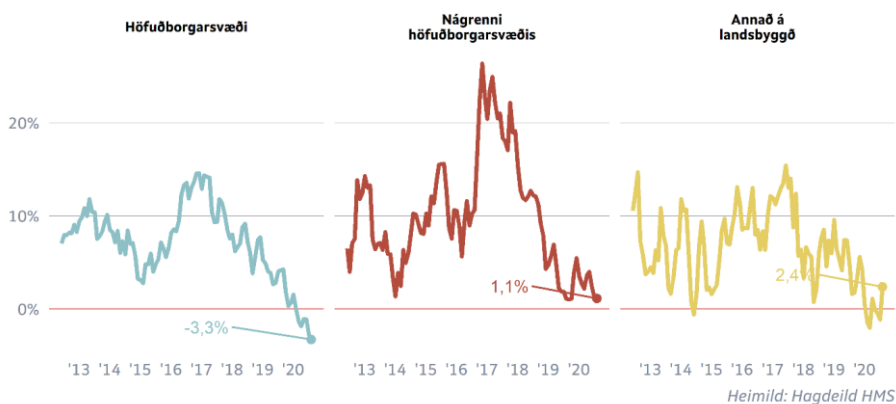
Tólf mánaða breyting vísitölu HMS fyrir leiguverð mælist -3,3% á höfuðborgarsvæðinu í mars miðað útgefna samninga í mánuðinum sem þegar hefur verið þinglýst. Lækkunartakturinn eykst úr -2,8% í síðasta mánuði þrátt fyrir að vísitalan hækki um tæp 0,3% á milli mánaða. Vísitalan er sem fyrr svipuð og hún mældist vorið 2019.

Vísitala leiguverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins lækkar hins vegar um 0,5% á milli febrúar og mars og mælist nú um 1,1% hækkun miðað við sama mánuð í fyrra. Vísitalan er nú svipuð og sumarið 2019. Vísitalan hefur sveiflast nokkuð á tímabilinu enda liggja frekar fáir samningar í hverjum mánuði til grundvallar útreikningum.

Annars staðar á landsbyggðinni er eðli málsins samkvæmt talsvert meira um sveiflur á vísitölunni sökum þess hve víðfeðmt svæðið er og sundurleitt. Þar mælist talsverð hækkun leiguverðs eða um 2,4% miðað við sama mánuð í fyrra og vísitalan hækkar um 2,5% á milli mánaða. Þessar tölur geta hins vegar tekið einhverjum breytingum ef fleiri samningum með útgáfudag í marsmánuði verður þinglýst. Frá því í janúar árið 2014 hefur leiguverð í heild annars staðar á landsbyggðinni hækkað nánast jafn mikið og leiguverð á höfuðborgarsvæðinu eða um 50,3% á móti 51,5%.

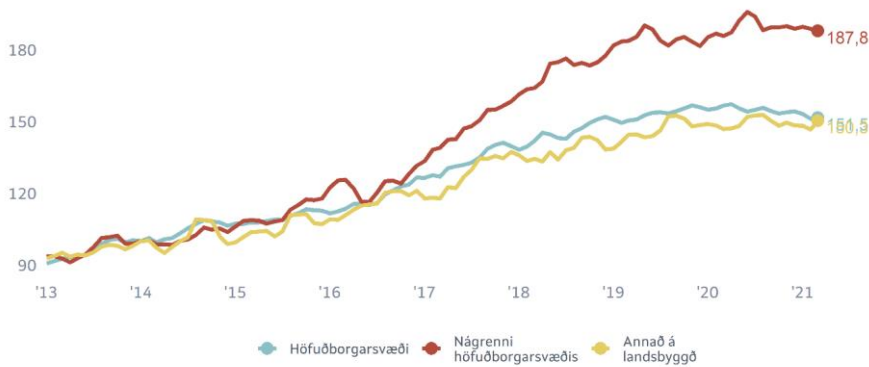
## Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)  
jan. 2013 - mar. 2021



## Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)  
jan. 2013 - mar. 2021



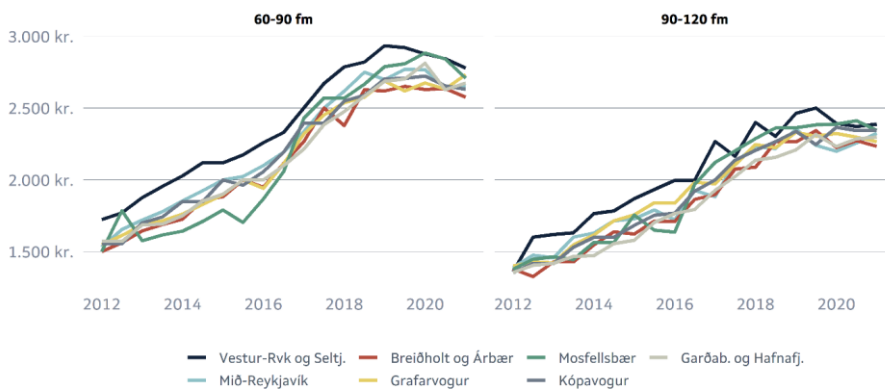
Heimild: Hagdeild HMS

### Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu

Ef miðgildi leiguverðs á fermetra í útgefnum samningum hvers mánaðar er skoðað sést að á höfuðborgarsvæðinu hefur það farið lækkanði fyrir 60-90 fm íbúðir frá fyrri helmingi ársins 2019 á dýrasta svæðinu, þ.e. í vesturhluta Reykjavíkur og á Seltjarnarnesi. Á því svæði eru tekin saman pósthúmerin 101, 102, 107 og Seltjarnarnes. Miðað við útgefna samninga á fyrstu þremur mánuðum ársins 2021 hefur miðgildið lækkað um 5,3% á tímabilinu.

### Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu eftir svæðum og stærðarflokkum

Miðgildi leiguverðs á fermetra, árshelmingar (fyrstu 3 mánuðir 2021)



Heimild: Hagdeild HMS

Næstdýrasta svæðið miðað við miðgildi er í Mosfellsbæ en verð þar náði hámarki á fyrri helmingi ársins 2020 og hefur lækkað síðan þá um 6%, en talsvert færri samningar eru á bak við þá útreikninga og geta tölurnar því breyst nokkuð þegar fleiri samningum verður þinglýst. Grafarvogur, Garðabær og

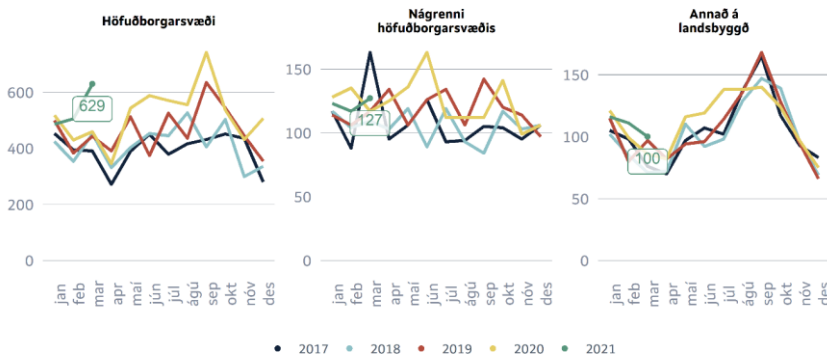
Hafnarfjörður eru einu svæðin á höfuðborgarsvæðinu þar sem greina má hækkun miðgildis fyrir þennan stærðarflokk og hefur verið í Grafarvogi ekki verið hærra áður. Stærri íbúðir, þ.e. 90–120 fm, hafa einnig lækkað í verði en fermetraverðið virðist hafa náð meiri stöðugleika á þeim svæðum höfuðborgarsvæðisins sem hér eru til skoðunar.

### Mikil aukning í fjölda þinglýstra leigusamninga

Í síðasta mánuði mátti greina fjölgun þinglýsinga leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu en í mars fjölgaði þeim talsvert meira og voru mun fleiri en í sama mánuði undanfarin ár. Ekki er hægt að greina sömu þróun á öðrum svæðum á landinu þrátt fyrir að fjöldinn hafi verið þar í herra lagi miðað við árstíma en fjöldinn hefur verið nær því sem hefur tíðkast að jafnaði síðustu ár. Leigumarkaðurinn virðist því talsvert virkari á höfuðborgarsvæðinu um þessar mundir heldur en á landsbyggðinni og í nágrennasveitarfélögum.

### Fjöldi þinglýstra leigusamninga

jan. 2017 - mar. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

### Örlítil fækkun húsnæðisbótaþega á milli mánaða

Alls voru greiddar út um 600 m.kr. í húsnæðisbætur fyrir aprílmánuð til um 17.464 heimila, sem samsvarar um 10% aukningu miðað við sama mánuð í fyrra. Vegið meðaltal húsnæðisbóta hækkar um 3,4% og heimilum sem þiggja húsnæðisbætur hefur fjölgað um 6,4% á sama tímabili. Um áramótin hækkuðu frítekjumörk um 12%, sem skýrir þessa fjölgun.

Heimilismönnum, fullorðnum og börnum, á bak við umsóknir um húsnæðisbætur fjölga um 4,6% úr u.þ.b. 29.900 í 31.300 manns. Þar af fjölga fullorðnum um 5,9% en börnum aðeins minna eða um 2%. Samtals nemur fjöldinn um 8,5% af íbúum landsins, en hæst er hlutfallið 11,5% í Reykjavík miðað við íbúafjölda og þar næst 11,4% í Reykjanesbæ og 10,4% á Akureyri. Hlutfallið er 6,5% í Kópavogi og 5,4% í Mosfellsbæ. Af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið lægst 2,8% í Garðabæ og 3,8% á Seltjarnarnesi.

Tegund húsnæðis	Fjöldi			Meðaltal	
	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur
Í einkaeigu	10.393	13.134	7.368	167.318 kr	34.797 kr
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.285	4.915	2.344	123.909 kr	34.679 kr
Heimavist eða námsgarður	2.191	2.581	338	101.101 kr	32.721 kr
Sambýli fatlaðs fólks	418	422	0	78.038 kr	30.093 kr
Áfangheimili	177	178	6	104.289 kr	31.298 kr
<b>Samtals/vegið meðaltal</b>	<b>17.464</b>	<b>21.230</b>	<b>10.056</b>	<b>145.584 kr</b>	<b>34.394 kr</b>

Heimild: Hagdeild HMS

## Lánamarkaður

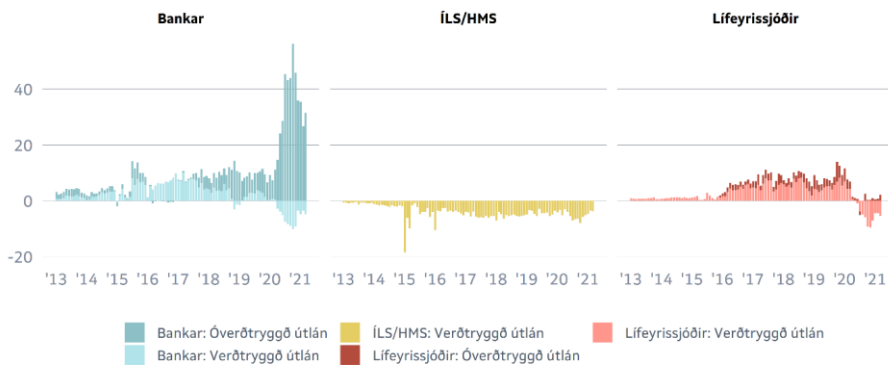
Hrein ný útlán bankanna jukust um 15% á milli mánaða í mars

Hrein ný útlán bankanna til heimilanna með veði í fasteign jukust um 15,1% á milli mánaða febrúar og mars, eftir nokkra lækkun í hverjum mánuði frá hápunktinum í október.<sup>4</sup> Alls jukust hrein ný óverðtryggð útlán hjá bönkunum um 18% á milli á mánaða, eða úr 26,7 ma.kr. í 31,5 ma.kr. Hrein ný verðtryggð lán hjá bönkunum voru -4,9 ma.kr. í mars en -3,6 ma.kr. í febrúar.

Hrein ný útlán lífeyrissjóðanna eru áfram neikvæð en það dregur úr þeirri þróun. Hrein ný útlán lífeyrissjóðanna hafa verið neikvæð síðan í júní á síðasta ári. Hrein ný óverðtryggð lán hjá lífeyrissjóðunum jukust í mars um 169%, 756 m.kr. í 2,0 ma.kr. Á móti lækkuðu hrein ný verðtryggð lán úr -4,4 ma.kr. í -5,3 ma.kr., þ.e. uppgreiðslur verðtryggðra lána jukust umfram nýjar lántökur á milli mánaða.

### Hrein ný útlán

Ma.kr.  
jan. 2013 - mar. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

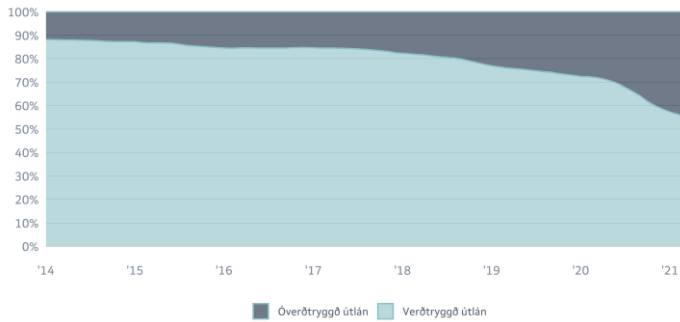
## Hlutdeild óverðtryggðra lána heldur áfram að aukast

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum heimilanna heldur áfram að stækka. Í mars nam hlutfallið 44,7% og hækkaði því um rúma prósentu á milli mánaða. Hlutfallið hefur hækkað um rúmar 17 prósentur frá byrjun árs 2020, þegar það mældist 27,6%. Heildaríbúðalán heimilanna námu í mars

<sup>4</sup> Hrein ný útlán eru skilgreind sem ný útlán að frádregnum uppgreiðslum.

um 2.054 ma.kr. og jukust um 12,2% á einu ári miðað við breytilegt verðlag en um 7,6% á föstu verðlagi.

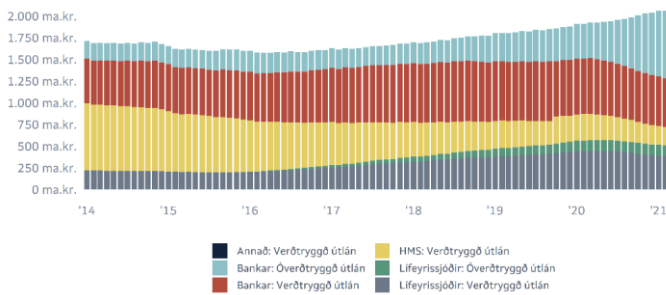
### Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

### Heildarútlán til heimilanna

Fast verðlag



Heimild: Seðlabanki Íslands

### Bankar enn með hagstæðustu óverðtryggðu lánin en munurinn minnkar

Það er hægara sagt en gert að bera saman lánakjör íbúðalána á milli fjármálastofnana þar sem misjafnar reglur gilda um grunnvexti, lánshlutföll, viðbótarlán og uppgreiðslugjöld. Bankarnir bjóða upp á öll lánsform, þ.e. verðtryggð og óverðtryggð lán á bæði breytilegum og föstum vöxtum og taka 1% uppgreiðslugjald á fastvaxtalánum. Lífeyrissjóðir bjóða almennt upp á verðtryggð lán en sumir bjóða ekki upp á óverðtryggð lán og misjafnt er hvort í boði eru breytilegir eða fastir vextir.

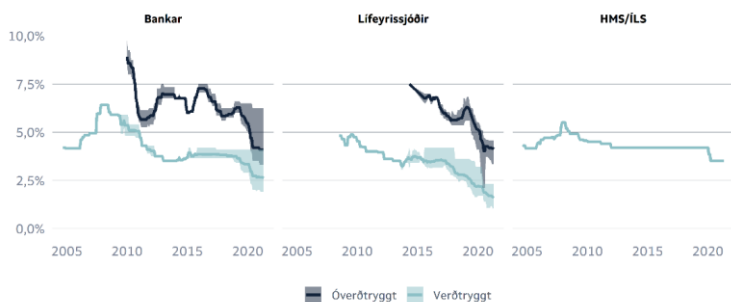
Aðgengi heimilanna að lífeyrissjóðslánum er mismikið en undanfarna mánuði hafa bankarnir boðið upp á hagstæðari óverðtryggð lán á meðan lífeyrissjóðirnir hafa boðið upp á hagstæðari verðtryggð lán. Mikil sókn hefur verið í óverðtryggð lán hjá bönkum vegna þessa, bæði vegna fasteignaviðskipta og endurfjármögnunar eldri lána. Munurinn á kjörum óverðtryggðra lána hjá bönkum og lífeyrissjóðum hefur hins vegar minnkað á síðustu mánuðum.

Lægstu grunnvextir sem í boði eru hjá lífeyrissjóðunum á óverðtryggðum lánnum nema 3,35% hjá Gildi en það miðast við 65% veðhlutfall. Óverðtryggt viðbótarlán upp að 75% fæst á 4,10% og eru því vegnir vextir fyrir 75% lán hjá sjóðnum um 3,45%. Þar á eftir kemur lífeyrissjóðurinn Brú sem býður óverðtryggt grunnlán upp að 75% á 3,6% breytilegum vöxtum en hægt er að taka viðbótarlán upp að

85% veðhlutfalli á 4,6% breytilegum vöxtum. Hjá Landsbankanum er hægt að fá hagstæðasta óverðtryggða grunnlánið á 3,3% breytilegum vöxtum upp að 70% veðhlutfalli en 4,30% upp að 85% veðhlutfalli. Það er því ljóst að munurinn í þessum lánaflakki á milli banka og lífeyrissjóða hefur minnkað á síðustu mánuðum.<sup>5</sup> Þróunina má sjá á eftirfarandi mynd sem sýnir meðaltal vaxta lægstu lánakjara banka og lífeyrissjóða.

### Vaxtakjör á íbúðalánunum

Meðaltal vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun  
sep. 2004 - maí 2021



Heimild: Hagdeild HMS

### Munur á föstum og breytilegum vöxtum hefur aukist

Á síðustu mánuðum hefur bilið á milli fasta vaxta og breytilegra vaxta aukist í nokkrum skrefum. Þetta á bæði við verðtryggt og óverðtryggt lán hjá bönkunum og lífeyrissjóðunum. Þetta gefur vísbandingu um að lánastofnanir telji líklegt að vextir munu hækka í náninni framtíð og haldast hærra yfir fastvaxtatímabilið. Verðbólga mældist 4,6% í apríl sem er langt yfir 2,5% verðbólguþröngun Seðlabankans og hefur haldist yfir 4% um nokkurra mánaða skeið. Vegna mikilla verðhækkana á íbúðarhúsnæði sem skila sér í hækkun á húsnæðiskostnaði í vísitölu neysluverðs var talið líklegt að Seðlabankinn myndi hækka stýrivexti eða setji einhvers konar hömlur á fasteignaviðskipti til að ná niður verðbólgunni. Nú hefur Seðlabankinn kynnt vaxtaákvörðun sína, hækkun um 0,25%, sem var nokkurn veginn í takt við væntingar. Ekki er búist við miklum vaxtahækkunum um sinn en í ljósi þess hve mörg heimili eru komin með óverðtryggt lán á breytilegum vöxtum munu vaxtahækkunarir bíta fastar en áður.

<sup>5</sup> Miðað við yfirlit lána á [www.herborg.is](http://www.herborg.is) og vefsíður lánastofnana þann 14.5.2021.



## Samanburður á föstum og breytilegum vöxtum

jan. 2010 - maí 2021



Heimild: Hagdeild HMS