

Júní 2021

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

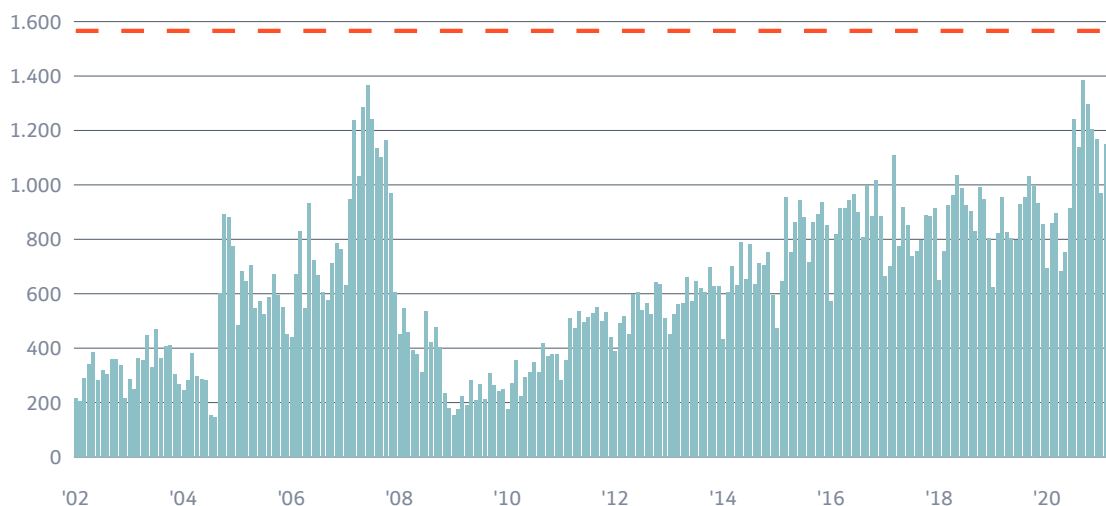


# Fasteignamarkaður

Í apríl 2021 voru útgefnir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði 1.032 talsins sem er rúmlega þriðjungur minna en í mars. Fækkunin gefur ekki vísbendingu um að viðskipti séu í láginni. Í fyrsta lagi voru páskar í byrjun apríl og yfirleitt eru umsvif mjög lítil í kring um þá. Í öðru lagi var um algjöran metfjölda kaupsamninga að ræða í mars. Taldir eru þeir kaupsamningar sem búið er að þinglýsa og því eiga tölurnar til þess að hækka aðeins afturvirktt eftir því sem þinglýsingum vindur fram. Það var einmitt tilfellið í mars en í síðustu mánaðaskýrslu kom fram að þeir hefðu verið 1.302 en með uppfærðum tölum teljast núna 1.566 samningar með útgáfudegi í mars. Marsmánuður er þar með orðin langstærsti mánuður frá upphafi mælinga með nærri 15% fleiri viðskiptum en veltumesta mánuðinn árið 2007. Því má búast við því að apríl tölurnar eigi einnig eftir að hækka eftir því sem þinglýsingum vindur fram.

## Fjöldi útgefninna kaupsamninga á mánuði

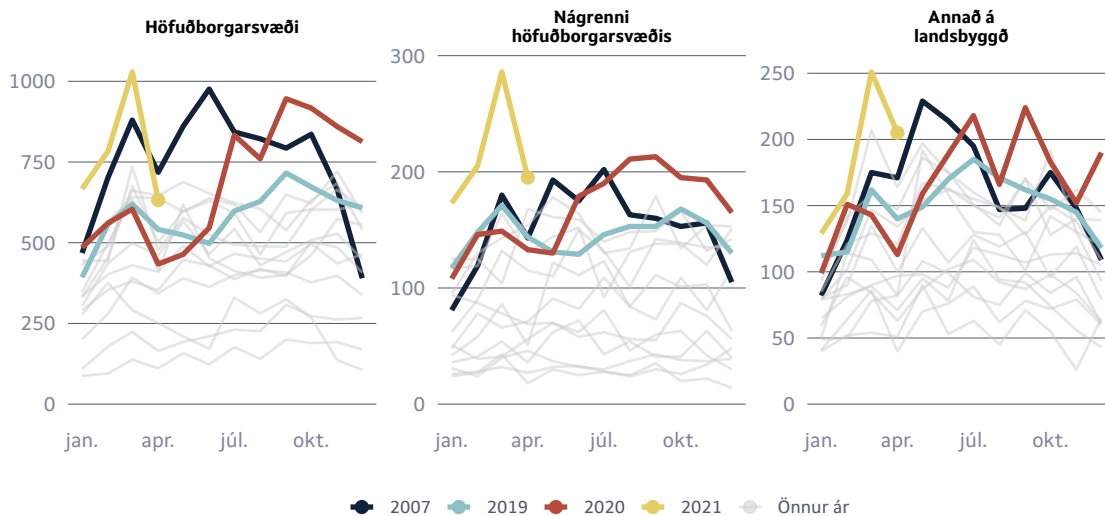
jan. 2006 - apr. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Þrátt fyrir fækkun kaupsamninga er um met aprílmánuð að ræða í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni. Þegar búið verður að þinglýsa öllum kaupsamningum frá því í apríl er líklegt að á höfuðborgarsvæðinu sjálfu verði um að ræða næst mestu fasteignaviðskipti í apríl síðan árið 2007. Umsvif á fasteignamarkaði eru því enn mikil í sögulegu samhengi.

## Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

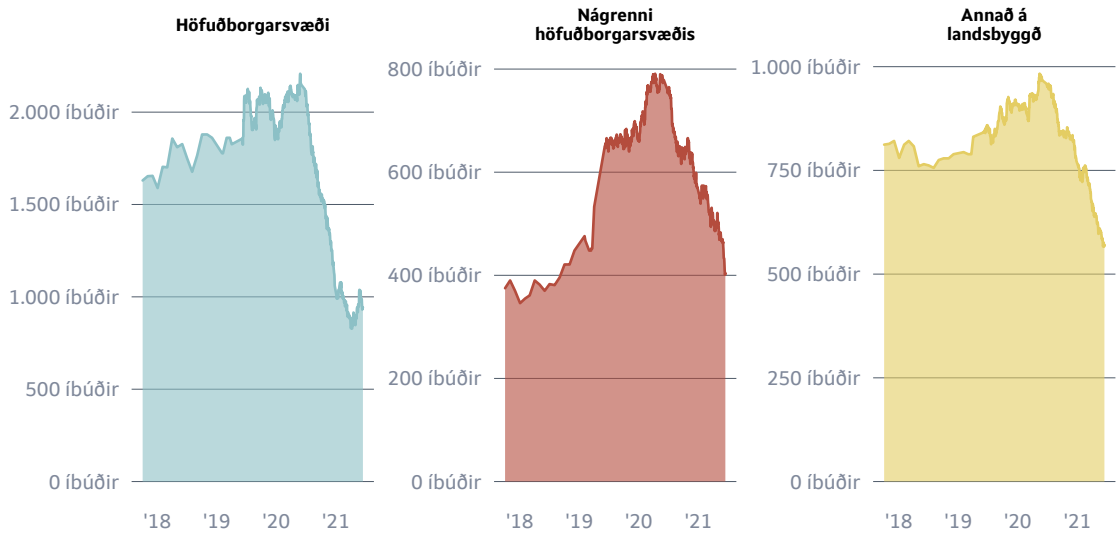


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Miðað við þann fjölda íbúða sem teknar voru úr birtingu á fasteignir.is má búast við að fjöldi viðskipta í maí verði álíka mikill og í apríl.

Undanfarið ár hefur mikil eftirspurn fækkað íbúðum til sölu þar sem nýtt framboð fasteigna hefur ekki mætt eftirspurn. Verðhækkningar voru hóflegar framan af miðað við markaðsaðstæður. Síðustu tvo mánuði hefur eignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hætt að fækka en verð á sama tíma hækkað talsvert. Á landinu öllu eru nú ríflega 1.900 íbúðir auglýstar til sölu en fyrir rúmu ári voru þær rétt tæplega 4.000. Á höfuðborgarsvæðinu eru um 930 íbúðir til sölu en þær urðu færstar um 830 í fyrri hluta apríl. Íbúðum til sölu hefur bæði fjölgað í fjölbýli og sérbyli og það sama á við um nýjar íbúðir og eldri. Annars staðar á landinu hefur íbúðum til sölu hins vegar haldið áfram að fækka og þá sérstaklega í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins þar sem þeim hefur fækkað um rúmlega 20% frá því í byrjun maí.

## Fjöldi auglýstra eigna

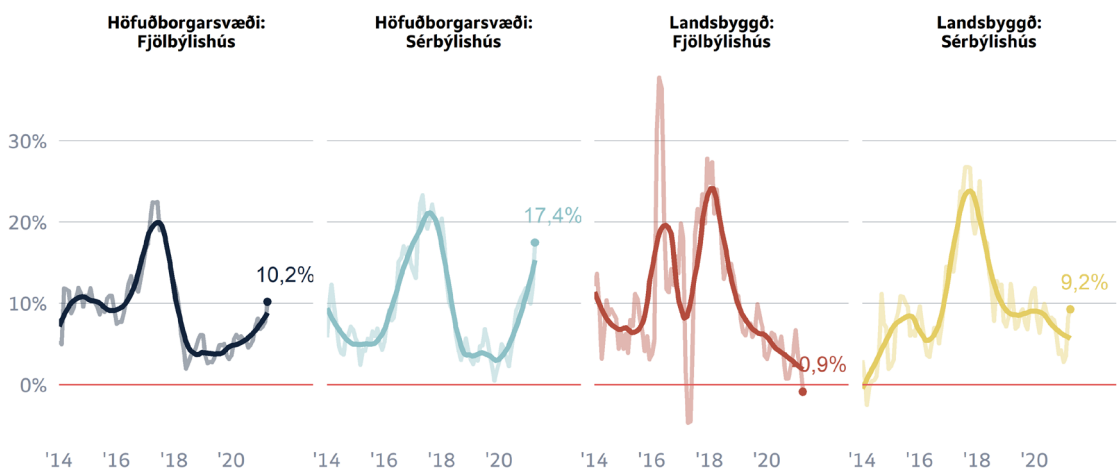


Heimild: Fasteignir.is og Hagdeild HMS

Íbúðarverð hefur heldur betur tekið kipp upp á við á höfuðborgarsvæðinu á árinu þar sem íbúðaverð var um 2% hærra í apríl en það var í mars og 3,7% hærra en í febrúar sé miðað við vísitölu söluerðs. Á síðustu 12 mánuðum hefur íbúðaverð hækkað um 11,6% á svæðinu. Í nágrennasveitarfélögum var hækking íbúðaverðs öllu hóflegri á milli mánaða eða um 0,2% en það hafði hins vegar hækkað töluvert meira í febrúar og mars. Í apríl mældist íbúðaverð þar því 3,9% hærra en í janúar. Annars staðar á landinu hefur íbúðaverð verið öllu stöðugra og hefur aðeins hækkað um 0,6% undanfarna 12 mánuði. Sérbylí á höfuðborgarsvæðinu hækkaði nærri tvöfalt meira í verði á milli mánaða en íbúðir í fjölbýli eða um ríflega 3,5% á móti 1,6% og á síðustu tólf mánuðum hefur það hækkað um 17,4% á móti 10,2% fyrir fjölbýli.

## Vísitala söluerðs

12 mánaða breyting  
jan. 2014 - apr. 2021



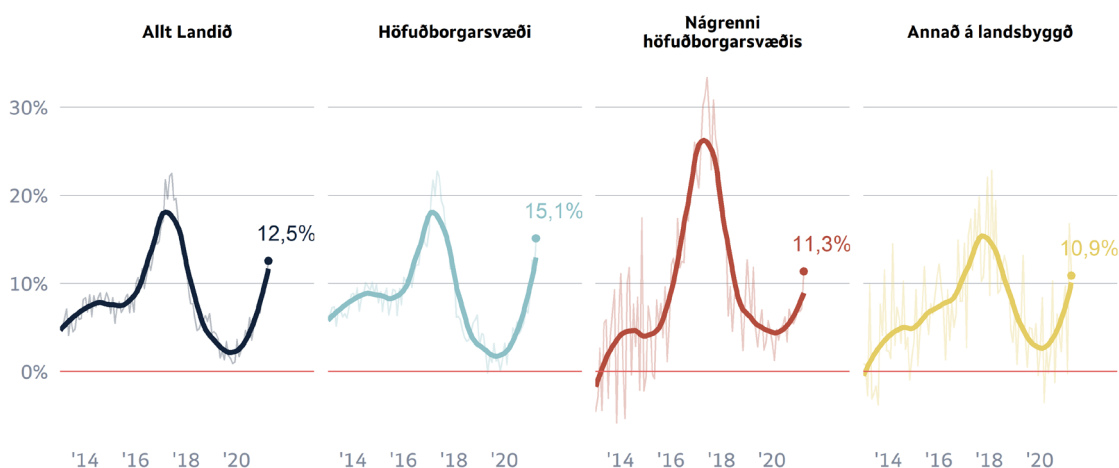
Heimild: Hagdeild HMS



Sé miðað við vísitölu paraðra viðskipta hafa íbúðir í fjölbýli hækkað nokkuð meira á höfuðborgarsvæðinu eða um 15,5% á síðustu 12 mánuðum. Þá hefur sérþýli á landsbyggðinni einnig hækkað mun meira samkvæmt paraðri vísitölu en samkvæmt vísitölu söluerðs. Vísitala paraðra viðskipta tryggir betur samanburðarleika í viðskiptum enda er alltaf verið að bera saman íbúðaverð á sömu íbúðum í endurteknum viðskiptum. Hún hefur hins vegar þá ágalla að nýja íbúðir eru eðli málsins samkvæmt ekki teknar með og þá sveiflast hún meira á milli mánaða en vísitala söluerðs.

## Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni  
jan. 2013 - apr. 2021

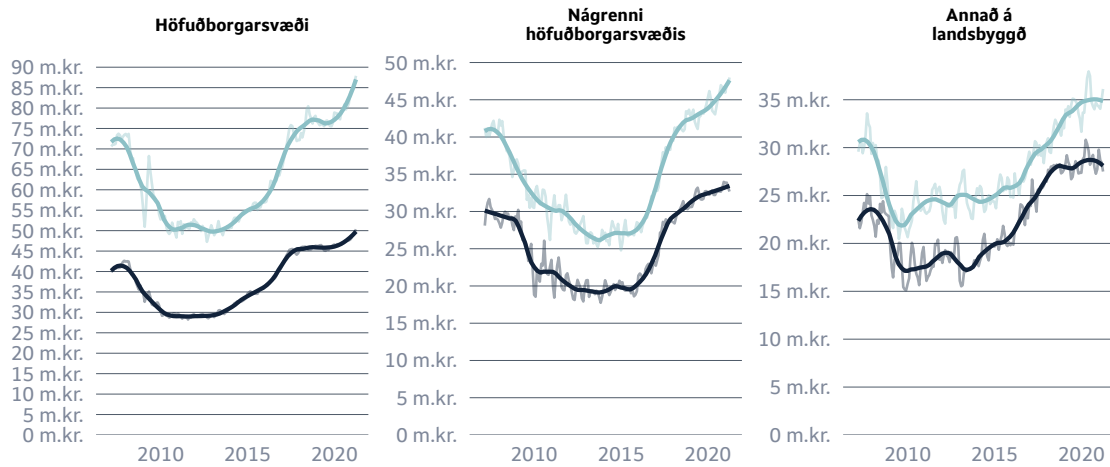


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Miðgildi kaupverðs á sérþýli á höfuðborgarsvæðinu var nærri 88 milljónir króna í apríl sem þýðir að helmingur sérþýla seldist á hærra verði og um helmingur á lægra verði. Til samanburðar var það 84,5 m.kr. í janúar og 77,5 í apríl 2020, hvort tveggja uppreiknað til núverandi verðlags (VNV). Miðgildi kaupverðs íbúða í fjölbýli var 50,2 m.kr. í apríl en það var 48,3 m.kr. í janúar. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var miðgildi kaupverðs á sérþýlum um 48 m.kr. sem er lægra en fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en íbúðir í fjölbýli voru á jafnaði tæplega 33 m.kr. Annars staðar á landinu var miðgildi kaupverðs fyrir sérþýli um 36 m.kr en 27,5 fyrir íbúðir í fjölbýli. Ekki hafa orðið teljandi breytingar á stærð seldra íbúða, en þó ber að hafa í huga að miðgildi kaupverðs getur hækkað bæði ef að fasteignaverð fer hækkandi eða ef að hlutdeild dýrari eigna fari hækkandi.

## Þróun kaupverðs á föstu verðlagi

Miðgildi kaupverðs  
jan. 2007 - apr. 2021

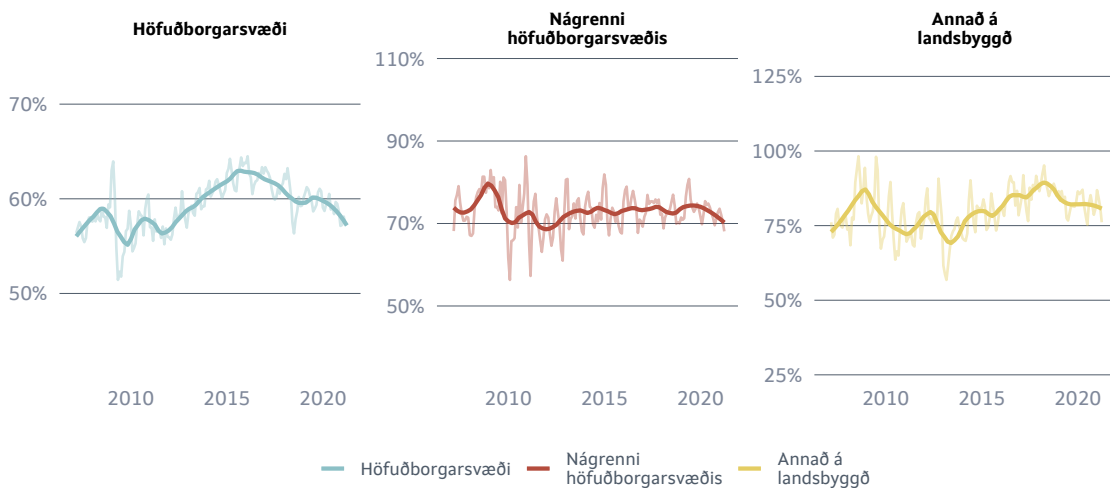


Heimild: Hagdeild HMS

Miðgildi kaupverðs á íbúðum í fjölbýli er um 57% af miðgildi kaupverðs á sérbýli á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfallið hefur aðeins farið lækkandi frá árinu 2016 þegar það var á bilinu 61-65% en frá árinu 2007 hefur það að meðaltali verið aðeins undir 60%.

## Miðgildi kaupverð fjölbýlis sem hlutfall af sérbýli

jan. 2007 - apr. 2021

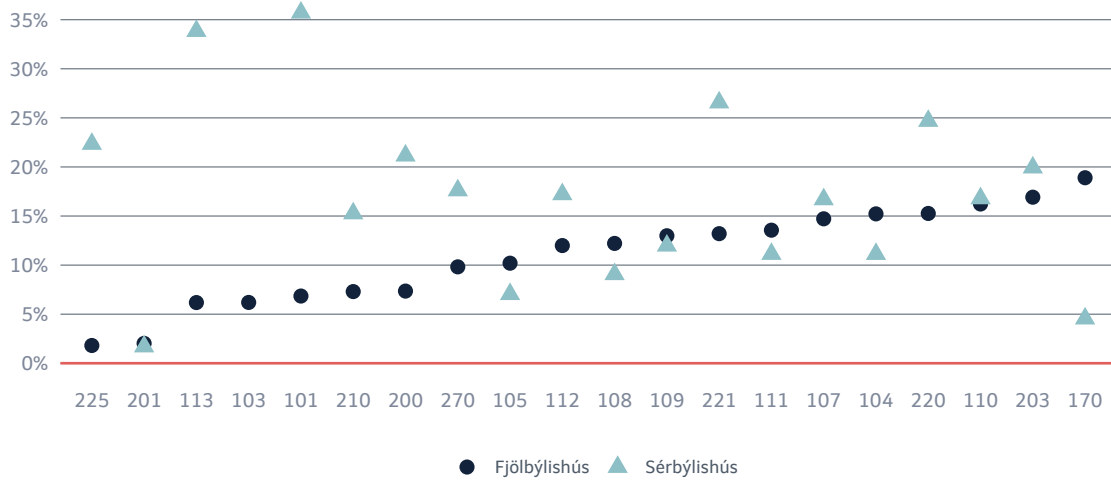


Heimild: Hagdeild HMS

Í flestum hverfum höfuðborgarsvæðisins er sérbýli búið að hækka nokkuð meira í verði en fjölbýli. Mest hefur sérbýli í miðbænum hækkað eða um 36% á milli ára og í Grafarholti þar sem það hefur hækkað um 34% en einnig hafur verð hækkað mikið í Hafnafirði og Álftanesi. Fjölbýli hefur hækkað mest á Seltjarnarnesi og í efri byggðum Kópavogs.

### Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs eftir póstnúmerum

Apríl 2021

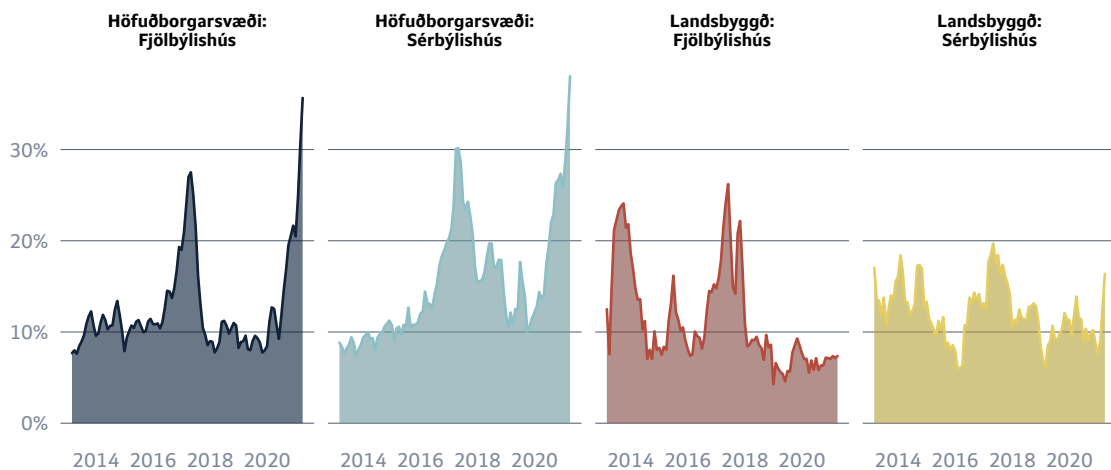


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Aðrir mælikvarðar sýna allir mikinn eftirspurnarþrýsting á höfuðborgarsvæðinu. Aldrei hefur hærra hlutfall íbúða á höfuðborgarsvæðinu selst yfir ásettu verði. Á síðustu þremur mánuðum sem gögnin ná til, þ.e. febrúar til apríl, seldust 35% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði og 38% íbúða í fjölbýli.

### Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal  
jan. 2013 - apr. 2021

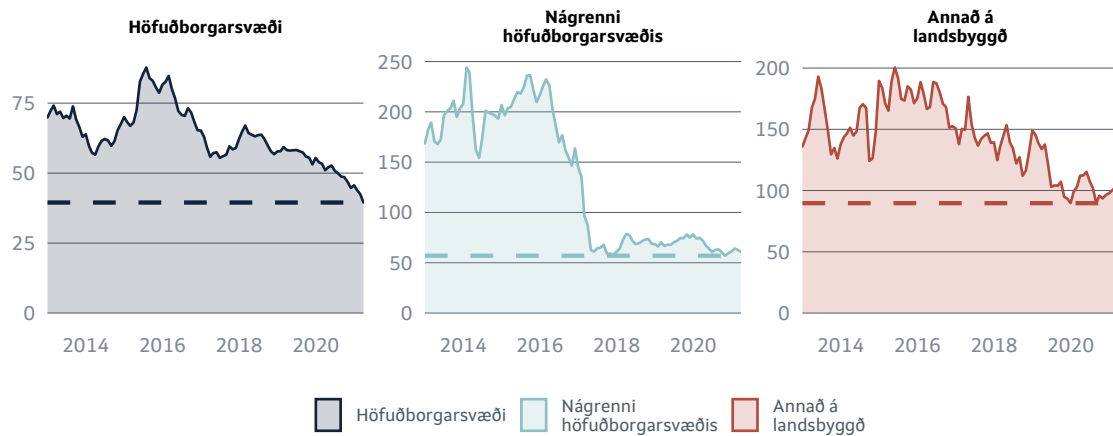


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Að sama skapi heldur meðalsölutími íbúða áfram að stytta og hefur ekki verið styttri á höfuðborgarsvæðinu á þeim tíma sem gögn HMS ná til eða 39 dagar. Annars staðar á landinu er meðalsölutíminn nálægt sögulegu lágmarki. Athygli vekur að nú er lítil munur á sölutíma eftir verðflokkum á höfuðborgarsvæðinu. Þannig tók að jafnaði 36 daga að selja íbúðir sem seldust á 30-40 m.kr. en 46 daga að selja íbúðir sem fóru á yfir 80 m.kr. Það tók að jafnaði 51 dag að selja nýjar íbúðir sem er einnig met, en að jafnaði eru þær lengur á sölu enda eru stundum margar sambærilegar íbúðir settar á sölu á sama tíma og íbúðir oft settar á sölu nokkru áður en þær eru tilbúnar til afhendingar.

### Sölutími íbúða\*

Þriggja mánaða meðaltal  
jan. 2012 - apr. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

\* Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður

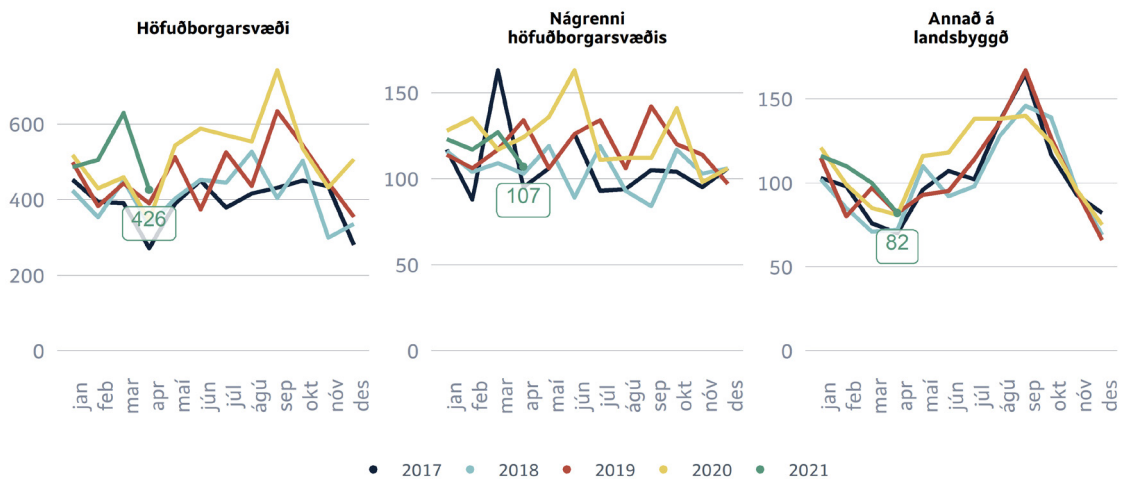


# Leigumarkaður

Þinglýstir leigusamningar á höfuðborgarsvæðinu í apríl voru áfram margir miðað við árstíma eða 426. Það eru þó mun færri samningar en í mars þegar ríflega 600 leigusamningum var þinglýst. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var 107 leigusamningum þinglýst sem er nokkuð minna en á sama tíma árið 2019 og 2020. Annars staðar á landsbyggðinni var 82 samningum þinglýst sem er í minna lagi miðað við árstíma.

## Fjöldi þinglýstra leigusamninga

jan. 2017 - apr. 2021



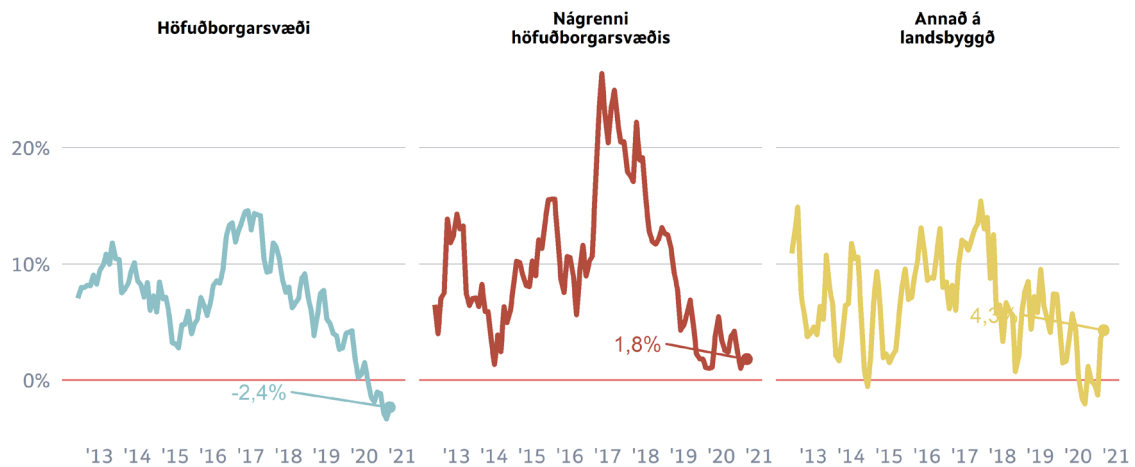
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Leiguverð hefur farið lækkandi undanfarið á höfuðborgarsvæðinu og nú mælist 12 mánaða breyting vísitölu leiguverðs neikvæð um 2,4% fyrir apríl mánuð en þetta er í áttunda mánuðinn í röð þar sem 12 mánaða breytingin mælist neikvæð. Annars staðar á landinu mælast hóflegar hækkningar á leiguverði en í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur vísitalan hækkað um 1,8% á síðustu 12 mánuðum og annars staðar á landsbyggðinni hefur hún hækkað 4,3%.

## Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - apr. 2021



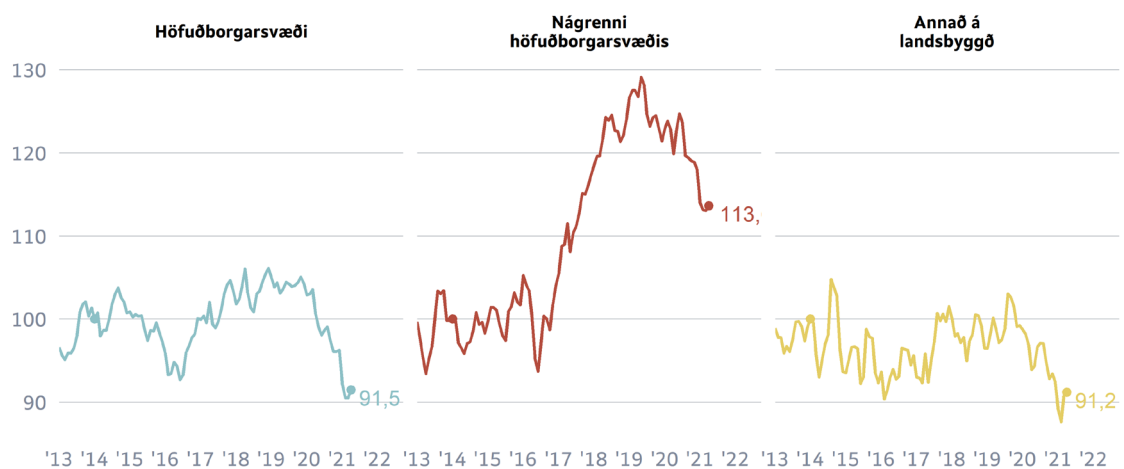
Heimild: Hagdeild HMS

Leiga hefur hækkað mun minna en laun undanfarin tvö ár á öllum landssvæðum. Á höfuðborgarsvæðinu er leiguverð í hlutfalli við laun lægra á þessu ári en það hefur verið að minnsta kosti frá árinu 2010 og nærri 13% lægra en í nóvember 2019. Í nágrenna sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur leiguverð í hlutfalli við laun ekki verið lægra frá árinu 2017 og mældist 12% lægra nú í apríl en þegar það var sem í maí 2019. Annars staðar á landsbyggðinni hefur leiguverð einnig farið lækkandi.

## Vísitala leiguverðs HMS sem hlutfall af launuavísitölu Hagstofunnar

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - apr. 2021

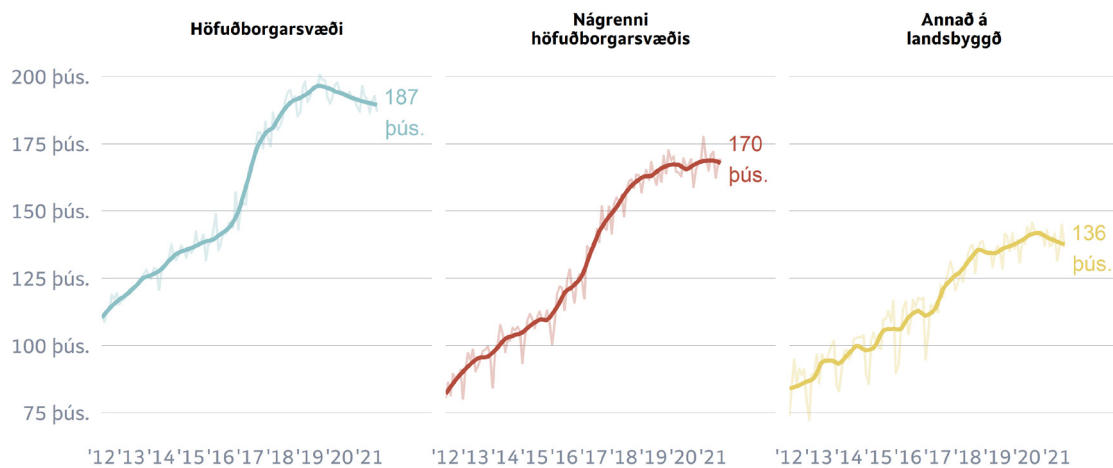


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Meðalfjárhæð greiddrar leigu í apríl var 187 þúsund krónur á mánuði á höfuðborgarsvæðinu og meðalstærð íbúða 71 fm. Hæst varð meðalleiga á höfuðborgarsvæðinu 207 þúsund krónur í maí 2019. Meðalfjárhæð leigu er svipuð nú og hún var haustið 2017 en óvenjulegt er að það komi tímabil þar sem meðalleigufjárhæð er svona stöðug eða fer lækkandi. Leiguverð hafði hins vegar hækkað verulega árin 2016 og 2017 þar sem mikil umframeftirspurn virðist hafa verið eftir leiguhúsnæði. Í nágretta sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalfjárhæð leigu 170 þúsund krónur í apríl og meðalstærð 89 fm. Annars staðar á landsbyggðinni var meðalleiga 136 þúsund krónur í apríl en þar hafa verðhækkarnir verið hóflegri undanfarin áratug.

## Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.)  
jan. 2012 - apr. 2021

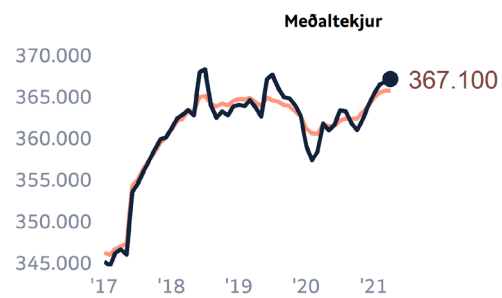
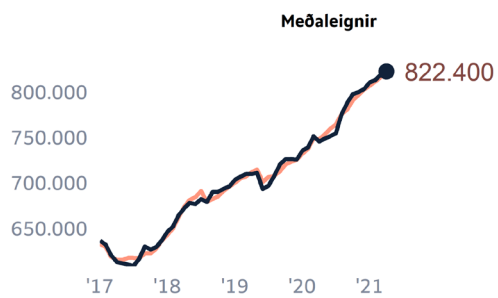
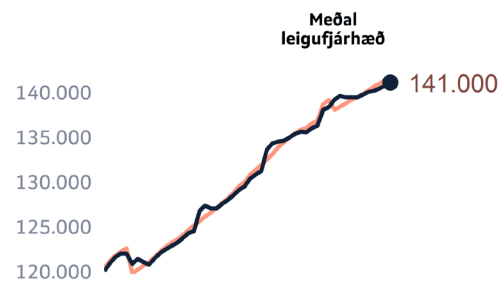
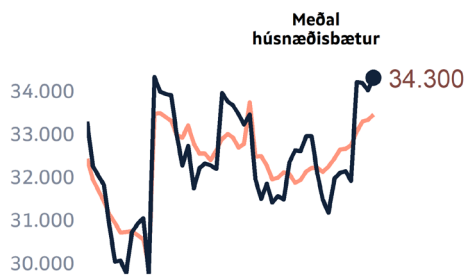
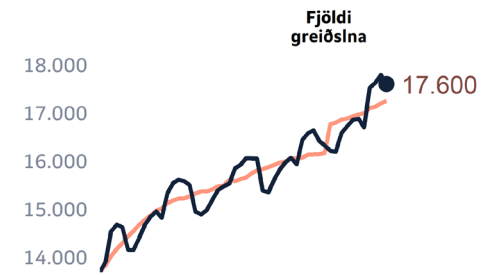


Heimild: Hagdeild HMS

Í apríl voru húsnæðisbætur greiddar út til um 17.600 heimila og hefur heimilum sem fá slíkar bætur fjölgað hægt og bítandi. Meðalleigufjárhæð þeirra sem þáðu húsnæðisbætur var 141 þúsund krónur en ólíkt vísitölu leiguverðs þá hefur leigan haldið áfram að hækka hjá þessum hópi. Mögulega er það vegna þess að stór hluti þeirra sem þiggja húsnæðisbætur leigir af sveitarfélögum eða félögum sem leigja á undir markaðsverði en leiguverð er oft bundið vísitölu neysluverðs. Þá hafa meðaltekjur þeirra sem þiggja húsnæðisbætur verið nokkuð stöðugar síðastliðin þrjú ár á meðan meðaleignirnar þeirra hafa verið að hækka hægt og rólega.

## Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - apr. 2021



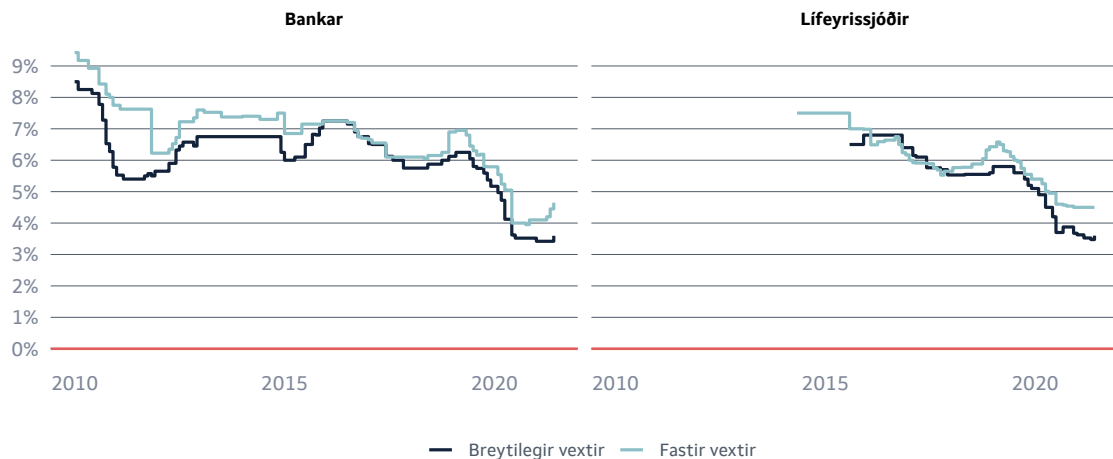
Heimild: Hagdeild HMS

# Lánamarkaður

Seðlabanki Íslands hækkaði stýrivexti um 0,25 prósentustig í maí vegna meiri og þrálátari verðbólgu en væntingar stóðu til um. Ástæður þess má meðal annars rekja til mikilla verðhækkana á fasteignamarkaði. Í kjölfarið hækkuðu bankarnir einnig vexti sína á óverðtryggðum íbúðalánnum. Vextir bankanna á óverðtryggðum lánnum með breytilegum vöxtum hafa hækkað um 0,1-0,25 prósentustig en vextir á óverðtryggðum lánnum með fasta vexti til 3-5 ára hækkuðu bæði hjá Arion banka og Íslandsbanka þrátt fyrir að þeir hafi einnig hækkað fyrr á árinu. Myndir hér að neðan sýna þróun á föstum og breytilegum vöxtum óverðtryggðra lána meðal bankanna annars vegar og lífeyrissjóða hins vegar. Þar sést að breytilegir vextir bankanna hafa hækkað lítillega á meðan fastir vextir hækkuðu hjá lífeyrissjóðunum.

## Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum\*

jan. 2010 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

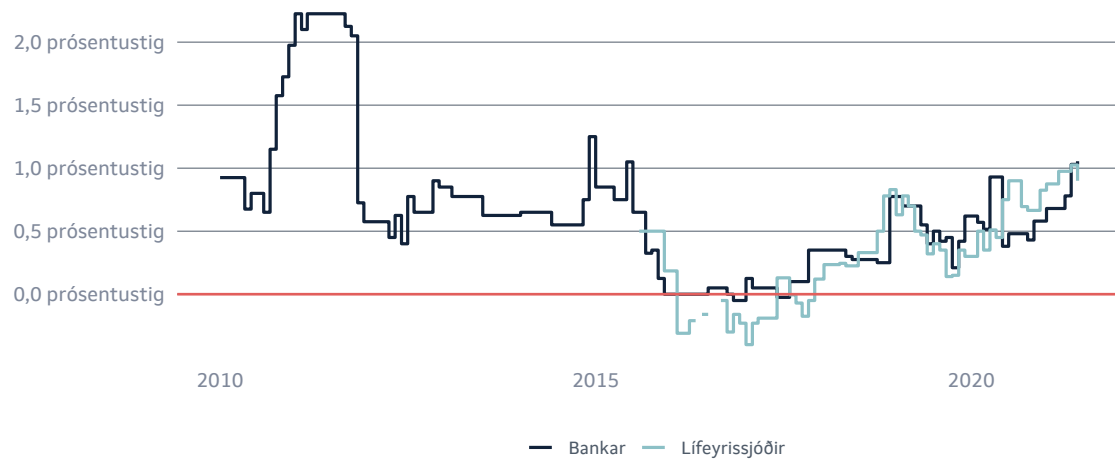
\*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hverrar stofnunnar

Munurinn á föstum og breytilegum vöxtum á óverðtryggðum lánnum hefur farið vaxandi og er nú að jafnaði um eitt prósentustig en var um hálf prósentustig í fyrra vor. Aukið álag við að festa vexti í 3-5 ár gefur til kynna að væntingar um vaxtahækkningar á þeim tíma fari vaxandi. Þó þarf að hafa í huga að ákvarðanir um vaxtastig eru mismunandi í hvoru tilfalli fyrir sig. Breytilegir vextir fara að miklu leyti eftir stýrivöxtum Seðlabankans en fastir vextir stjórnast mikið til af ávöxtunarkröfu skuldabréfa, sem fer eftir væntingum markaðsaðila um framtíðarvexti.

Það fer eftir því hvernig breytilegir vextir þróast hvort er hagkvæmara að taka lán á breytilegum eða föstum vöxtum. Til að byrja með eru fastir vextir hærri en ef breytilegu vextirnir hækka umfram föstu vextina og verða þeim mun hærri í nógu langan tíma þá eru breytilegu vextirnir óhagkvæmari. Þó er víst að minni óvissa fylgir föstum vöxtum og það er ákveðið öryggi fólgið í að vita hve háir vextir verða næstu 3-5 árin. Því verður hver og einn að meta hvort hann vilji borga hærri vexti fyrir minni óvissu og sveiflur eða borga lægri vexti og vera þá tilbúin að taka á sig sveiflur og meiri óvissu í greiðslubyrði.

## Munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum\*

jan. 2010 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

\*Miðgildi af muninum á hagstæðu föstum vöxtum í boði og hagstæðustu breytilegum vöxtum í boði

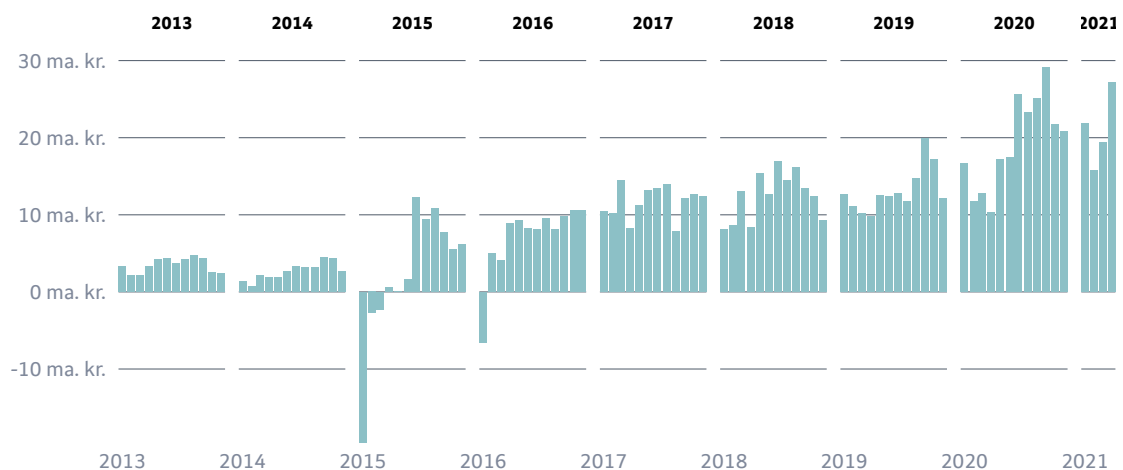
## Næststærsti útlánamánuður frá upphafi

Hrein ný útlán, sem eru ný útlán að frádregnum uppgreiðslum, námu 27 ma.kr. í apríl sem þýðir að apríl hafi verið næst umfangsmesti mánuður á lánamarkaði frá upphafi mælinga árið 2013 en umfangið var aðeins meira í október á síðasta ári eins og myndin hér að neðan sýnir.

## Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila\*

Fast verðlag

jan. 2016 - apr. 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagdeild HMS

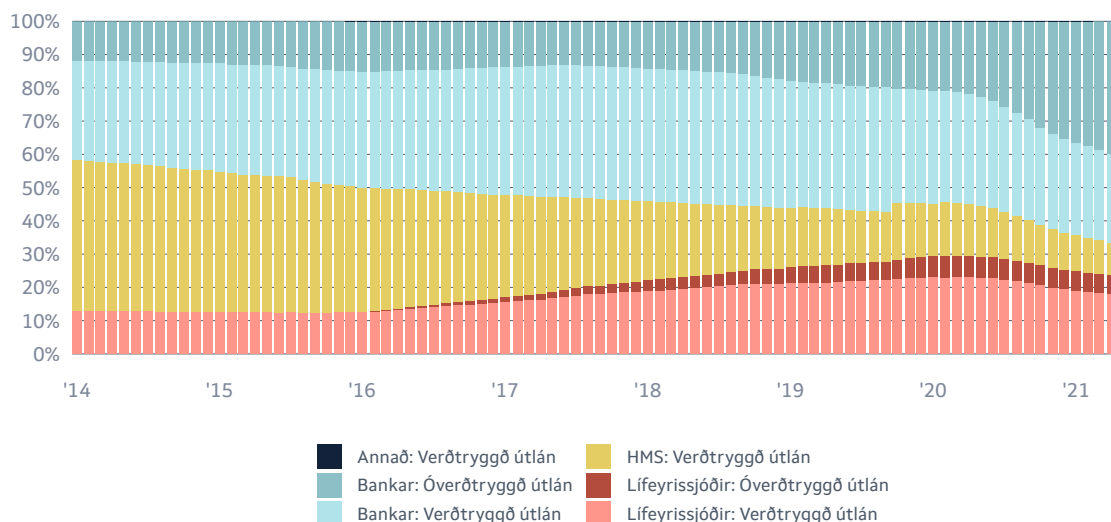


Sú þróun heldur áfram að fólk taki ný lán hjá bönkunum en borgi upp lán hjá lífeyrissjóðum og HMS. Jafnframt er verðtryggðum lánnum skipt út fyrir óverðtryggð. Hjá bönkunum voru hrein ný útlán á óverðtryggðum lánnum tæpar 36 ma.kr. en neikvæð um þrjá milljarða á verðtryggðum lánnum. Hrein ný útlán voru áfram neikvæð hjá HMS en þó aðeins um 2,2 milljarða og hafa uppgreiðslur ekki verið minni síðan 2015. Hrein ný útlán hjá lífeyrissjóðunum hafa verið neikvæð undanfarið ár og voru þau neikvæð um 3,4 ma.kr. í apríl.

## Bankarnir með um tvo þriðju af öllum útistandandi fasteignalánnum

Útistandandi lán til heimila með veði í fasteign námu 2.007 ma.kr. í lok apríl sem er 12,6% meira en á sama tíma í fyrra. Hlutfallsleg skipting útistandandi lána hefur hins vegar tekið þónokkrum breytingum á undanförunum misserum. Nú eru bankarnir með um 67% af öllum útistandandi lánnum en í lok apríl í fyrra var hlutdeild þeirra um 55%. Á sama tíma hefur hlutur lífeyrissjóðanna farið úr um 30% niður í um 25% og hlutdeild HMS farið úr 15,4% í 9,5%. HMS og forveri hans, Íbúðalánasjóður, var töluvert umsvifameiri í fyrri tíð en í byrjun árs 2014 var hlutdeild sjóðsins um 45%.

### Hlutfallsleg skipting húsnæðislána

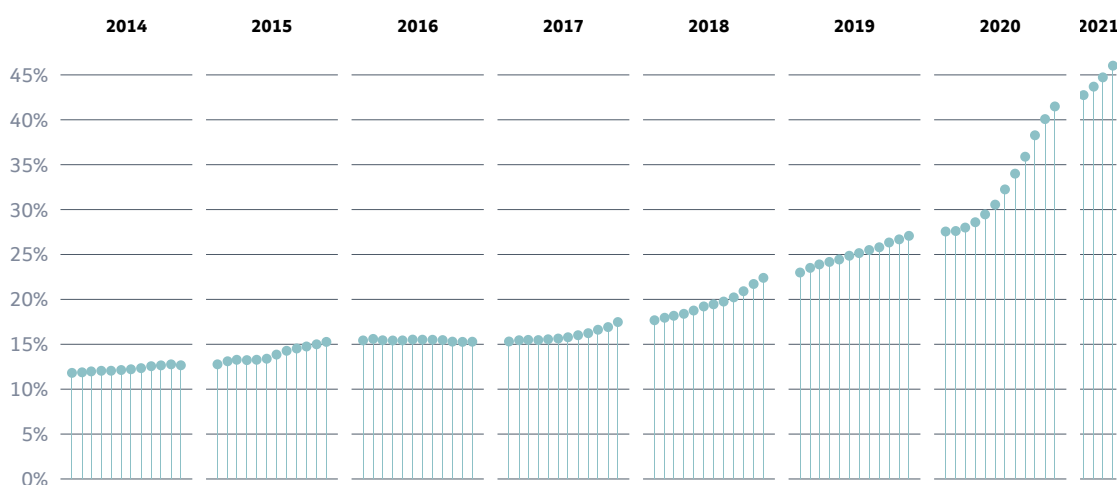


Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild óverðtryggðra lána hefur vaxið hratt undanfarið ár eftir því sem vextir á íbúðalánum hafa lækkað. Hlutdeild óverðtryggðra lána var komin upp í 46% í lok apríl og hækkaði um rúmlega eitt og hálf prósentustig á milli mánaða. Ekki þarf að leita lengra aftur en til byrjunar árs 2019 þar sem hlutdeildin var helmingi minni eða um 23%. Þar sem um er að ræða útistandandi lán sem eru oft til 40 ára þá getur þessi breyting ekki hafa átt sér stað nema með mjög umfangsmiklum endurfjármögnunum, en það sést líka glögglega á tölum um uppgreiðslur.

### Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum til heimila

jan. 2014 - apr. 2021



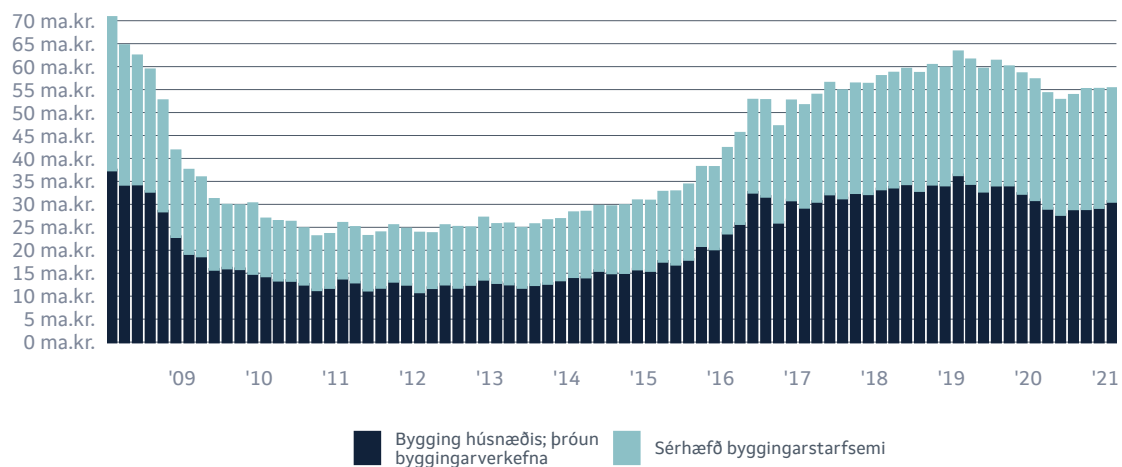
Heimild: Seðlabanki Íslands

# Byggingarmarkaður

Velta á byggingarmarkaði hefur verið að taka við sér undanfarið en á fyrstu tveimur mánuðum ársins nam árstíðarleiðrétt velta um 55 ma.kr. Veltan hefur verið að aukast hægt og bítandi frá því í júní-júlí á síðasta ári þegar hún var um 52 ma.kr. en hún hafði náð um 63 ma.kr. á fyrstu tveimur mánuðum ársins 2019.

## Velta í byggingariðnaði\*

Árstíðaleiðrétt velta á raunvirði - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)

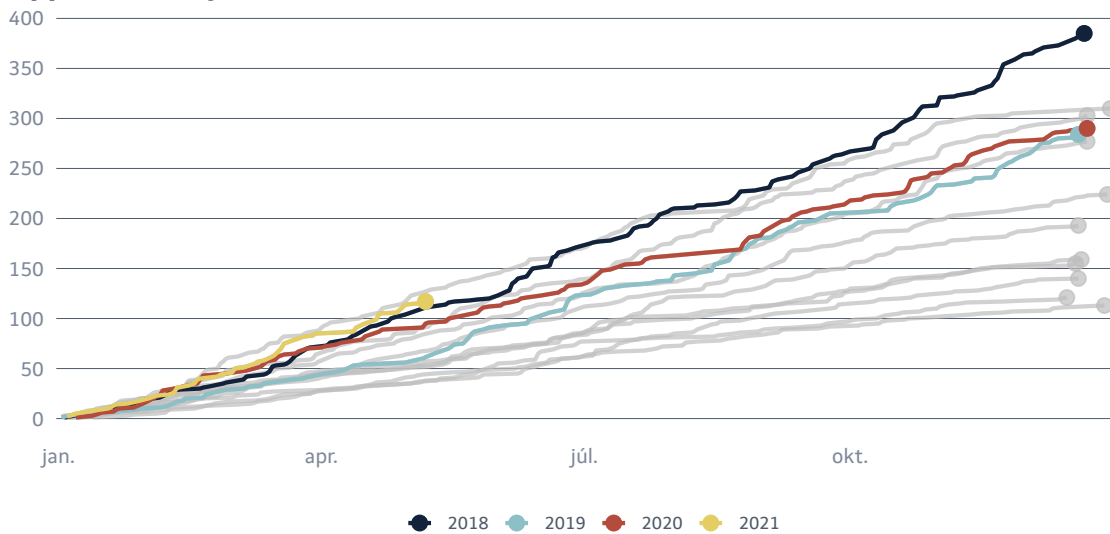


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands  
\*Atvinnugreinarflokkar 41 og 43

Aðrir mælikvarðar styðja það að umsvif á byggingarmarkaði séu með ágætum. Það má t.d. sjá á fjölda kranaskoðana, en á fyrstu fimm mánuðum ársins voru framkvæmdar 134 kranaskoðanir. Kranaskoðanir eru framkvæmdar við uppsetningu og svo einu sinni á ári hið minnsta, því gefur fjöldi kranaskoðana ágætis mynd á umsvif í byggingariðnaði á hverjum tíma. Uppsafnaður fjöldi kranaskoðana hefur aðeins mælst meiri á þessum tíma árs árin 2007 og 2008 en tölurnar ná aftur til 1988.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Hér eru aðeins reglubundnar skoðanir taldar með. Uppsafnaður fjöldi er heildarfjöldi skoðana á viðkomandi ári til og með viðkomandi mánaðar. Uppsafnaður fjöldi kranaskoðana í maí nær þannig til allra kranaskoðana á fyrstu fimm mánuðum ársins.

## Uppsafnaður fjöldi kranaskoðanna á ári frá 2008

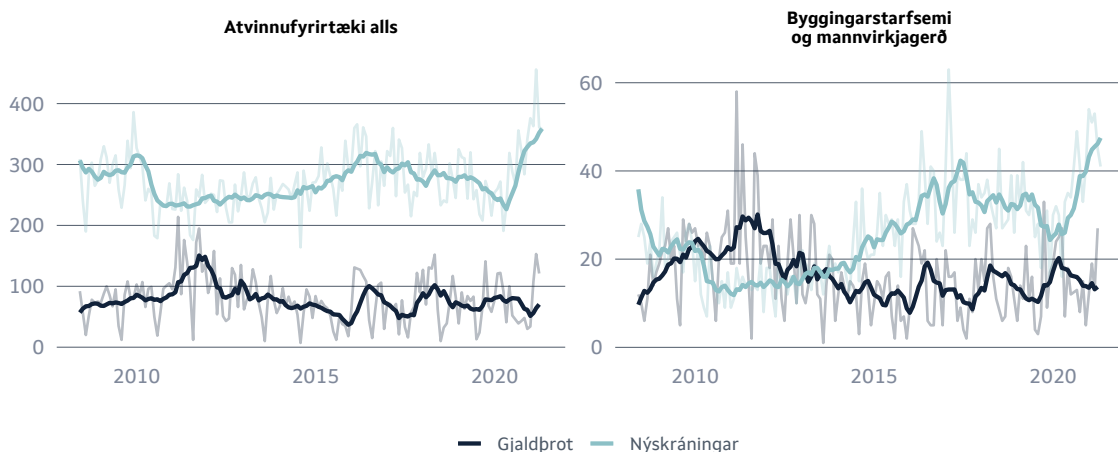


Heimild: Vinnueftirlitið

Það auki hefur mikil fjölgun átt sér stað í nýskráningum fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð frá því í maí í fyrra. Miðað við árstíðaleiðrétt 6 mánaða hlaupandi meðaltal voru 48 nýskráð fyrirtæki í greininni í maí á þessu ári samanborið við 26 í maí í fyrra. Á þennan mælikvarða er um metfjölda nýskráninga að ræða að minnsta kosti frá árinu 2008. Fjöldi gjaldþrota í greininni hefur einnig farið fækkandi en þau voru 14 í maí miðað við árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal en voru um 20 í mars á síðasta ári.

## Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal  
jan. 2008 - maí 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / [hagdeild@hms.is](mailto:hagdeild@hms.is)

**Hagdeild:**

Ólafur Sindri Helgason, yfirhagfræðingur ([olafur.sindri.helgason@hms.is](mailto:olafur.sindri.helgason@hms.is))

Kári S. Friðriksson, hagfræðingur ([kari.fridriksson@hms.is](mailto:kari.fridriksson@hms.is))

Karlotta Halldórsdóttir, hagfræðingur ([karlotta.halldorsdottir@hms.is](mailto:karlotta.halldorsdottir@hms.is))

**Útgáfudagur:**

16. júní 2021

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.