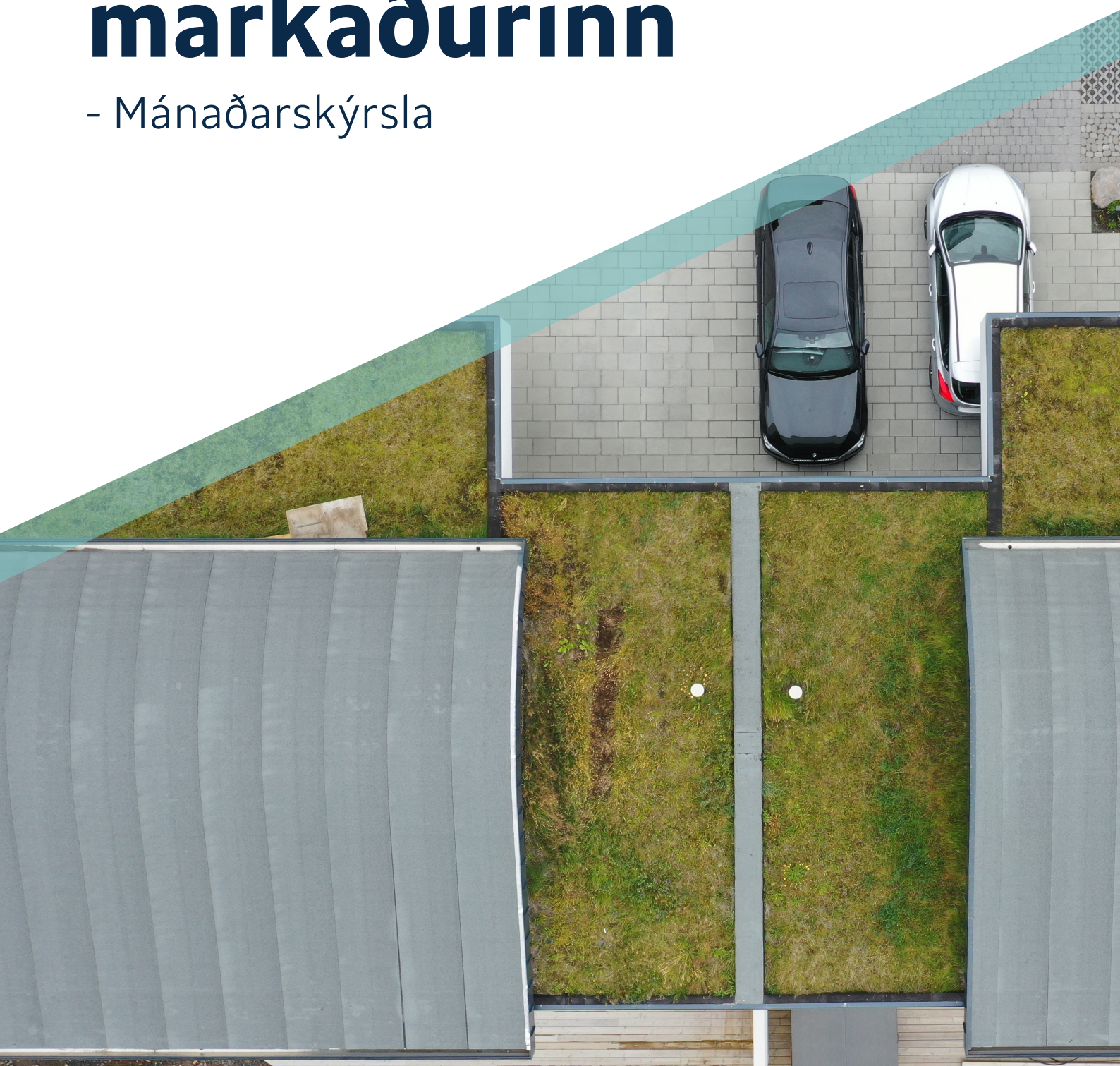


Júlí 2021

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

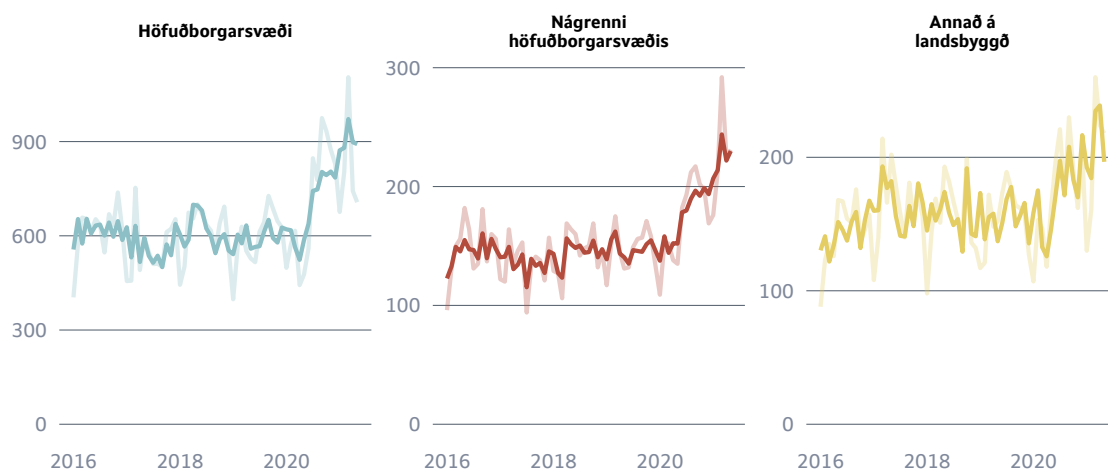


Fasteignamarkaður

Enn er mikið líf á fasteignamarkaði. Samkvæmt gögnum sem HMS hefur voru gefnir út 1.156 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í maí en sú tala gæti hækkað eftir því sem þinglýsingum vindur fram. Þar af voru flestir samningar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 707, 231 í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 218 á landsbyggðinni. Þetta eru næst flestu kaupsamningar í maímánuði frá upphafi mælinga fyrir utan árið 2007. Þó virðist aðeins hafa hægt á en þetta er í fyrsta sinn síðan í ágúst á síðasta ári sem ekki er slegið met í fjölda kaupsamninga miðað við árstíma. Í mars síðastliðnum var hápunktinum náð þegar 1.657 kaupsamningar voru undirritaðir. Óljóst er hvort um sé að ræða handahófskennda mánaðarsveiflu niður á við eða hvort umsvif á fasteignamarkaði séu raunverulega farin að minnka.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðrétta fjölda
jan. 2016 - maí 2021

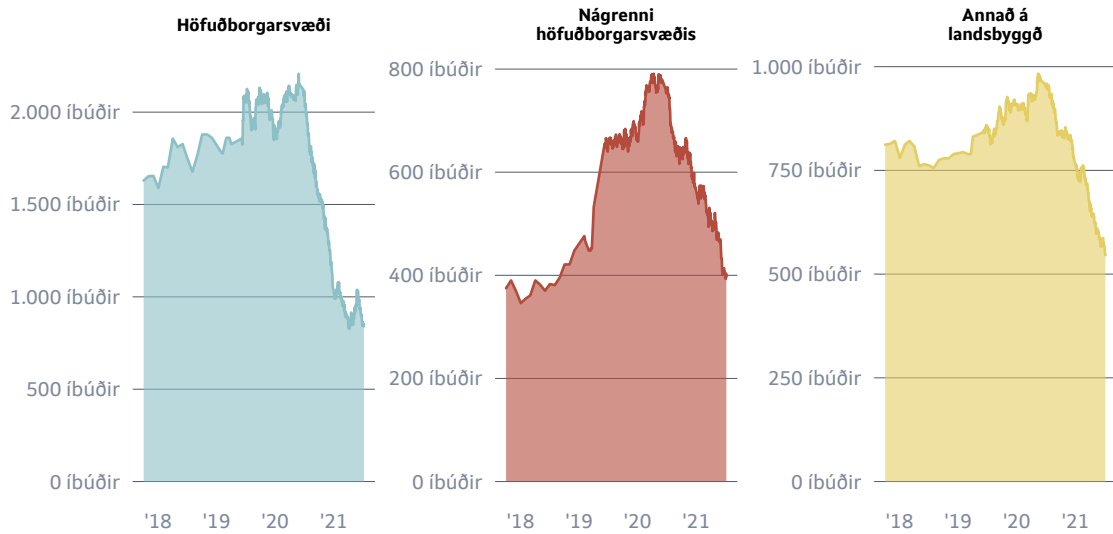


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Hluti af ástæðunni fyrir færri kaupsamningum gæti verið að framboð íbúða hefur minnkað verulega undanfarið og að fólk eigi því einfaldlega erfiðara um vik að finna íbúðir við hæfi. Nú eru tæplega 1.800 íbúðir auglýstar til sölu á landinu öllu og hafa ekki verið færri frá upphafi mælinga um haustið 2017. Þegar mest lét í maí í fyrra voru rétt tæplega 4.000 íbúðir til sölu. Flestar auglýstar íbúðir eru á höfuðborgarsvæðinu eða um 185 nýjar og 673 notaðar. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur auglýstum íbúðum fækkað um rúmlega 10% frá því í byrjun júní. Nú eru um 98 nýjar íbúðir auglýstar til sölu og 306 notaðar og á landsbyggðinni voru 39 nýjar og 529 notaðar og íbúðir auglýstar til sölu.¹

¹ Hér er miðað við 2. júlí sl.

Fjöldi auglýstra eigna

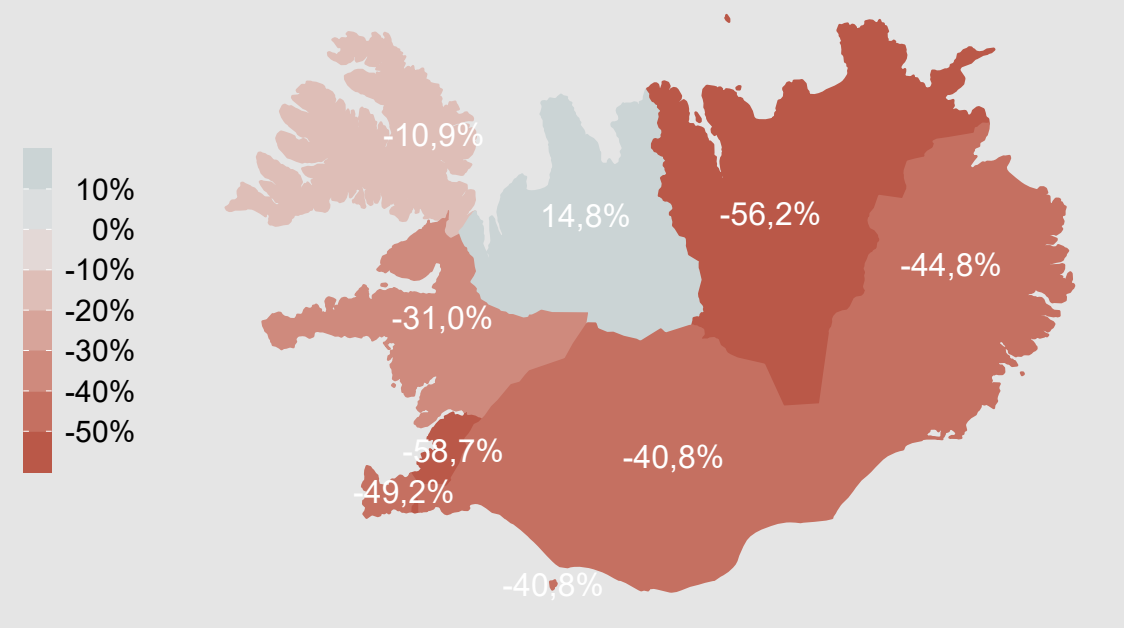


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Þessi þróun sést vel á myndinni hér fyrir neðan en á síðustu tólf mánuðum hefur dregið úr framboði alls staðar á landinu nema á Norðurlandi vestra. Samdrátturinn hefur verið mestur á höfuðborgarsvæðinu, Norðurlandi eystra og á Suðurnesjum.

Breyting á framboði

Hlutfallsleg breyting frá 05.júl. 2020 - 05.júl. 2021



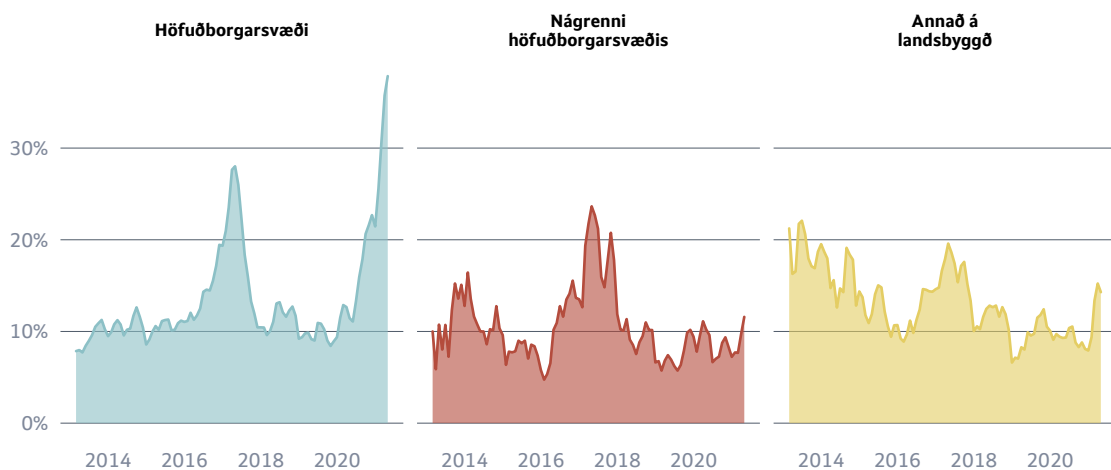
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Íbúðir seljast á yfirverði

Ýmsir mælikvarðar gefa til kynna að enn sé mikill eftirspurnarþrýstingur á fasteignamarkaði. Um 32% seldra íbúða á öllu landinu seldust yfir ásettu verði í maí á þessu ári sem er methlutfall frá upphafi mælinga í janúar 2013. Hlutfallið var hæst fyrir sérbylí á höfuðborgarsvæðinu þar sem 42,7% fasteigna seldust á hærra verði en auglýst var. Jafnframt seldust 37,2% íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu á yfirverði. Fasteignamarkaðurinn virðist hins vegar heldur minna spenntur á landsbyggðinni þar sem 8% fjölbýlisíbúða og 17% sérbyla seldust yfir uppgefnu verði. Í nágrenni við höfuðborgarsvæðið seldust 14,9% sérbyla yfir ásettu verði og 7,4% fjölbýlis.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - maí 2021



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

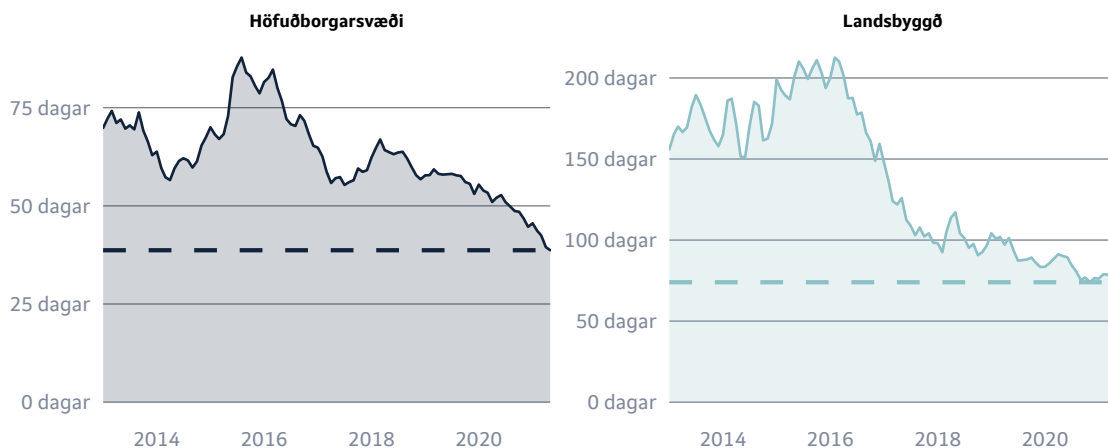
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu var hátt hlutfall íbúða sem seldust yfir ásettu verði í öllum verðflokkum en þó var hlutfallið lægst á meðal íbúða sem seldust á undir 35 m.kr. og hæst á meðal íbúða á 45-75 m.kr.

Meðalsölutími hefur heldur aldrei verið jafn stuttur á höfuðborgarsvæðinu eða 38 dagar að jafnaði sé miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Á landsbyggðinni er sölutíminn mjög nálægt því lægsta sem hann hefur mælst eða um 76 dagar miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal.

Sölutími íbúða*

Þriggja mánaða meðaltal
jan. 2012 - maí 2021



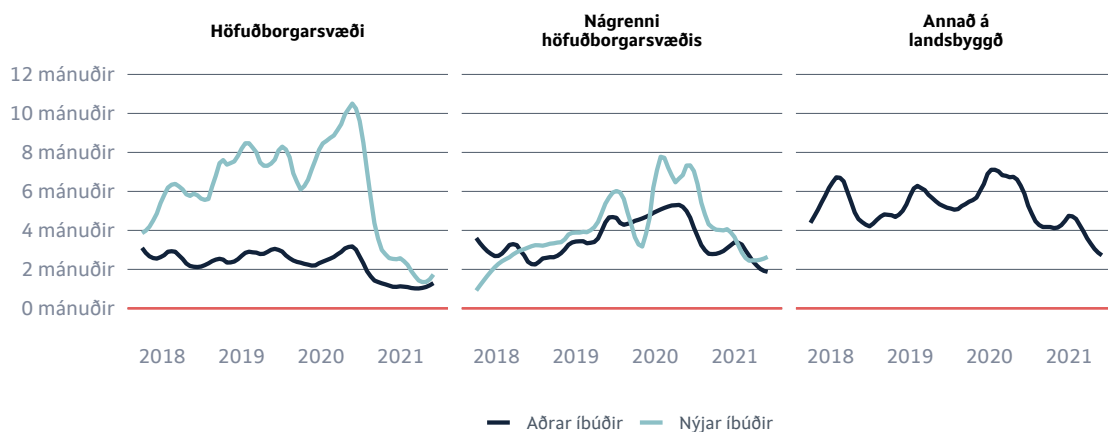
Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt þar til kaupsamningur er undirritaður

Framboðstregða á fasteignamarkaði

Í Bandaríkjunum nota fasteignasalar þumalfingursreglu til að meta hvort markaðurinn sé á valdi seljenda eða kaupenda. Ef meðalbirgðatími fasteigna er lengri en 6 mánuðir er sagt að það sé sterkur kaupendamarkaður en ef tíminn er innan við 3 mánuðir er það til marks um sterkan seljendamarkað. Miðað við þessa þumalfingursreglu er seljendamarkaður á höfuðborgarsvæðinu, í nágrennasveitarfélögum þess og annars staðar á landsbyggðinni.

Birgðatími

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

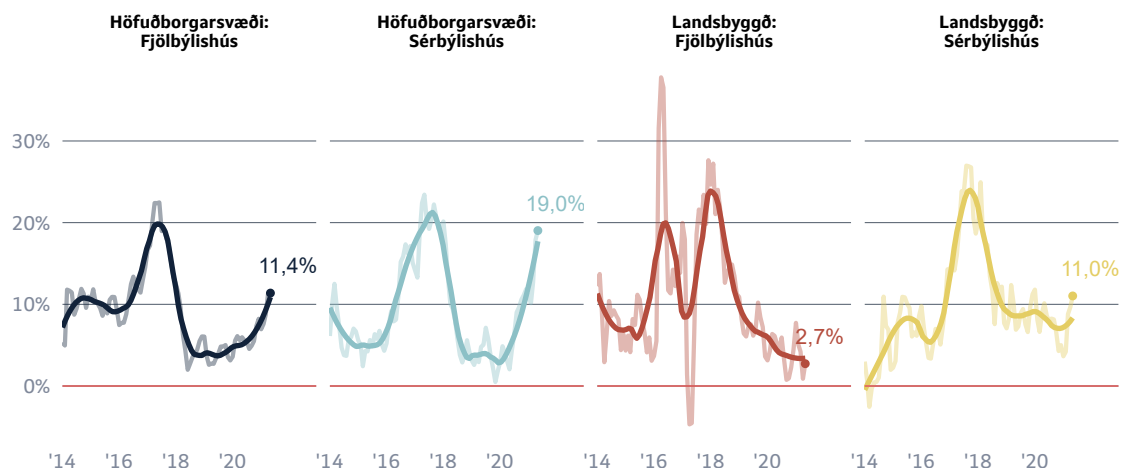


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn fyrir

Þrátt fyrir að eftirspurnarþrýstingur á fasteignamarkaði hafi verið með mesta móti í um ár er það aðeins undanfarna þrjá mánuði sem hann hefur skilað sér í verulegum verðhækkunum. Þannig hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 12,9% á undanförunum 12 mánuðum og þar af 5,2% aðeins á síðustu þremur mánuðum.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - maí 2021



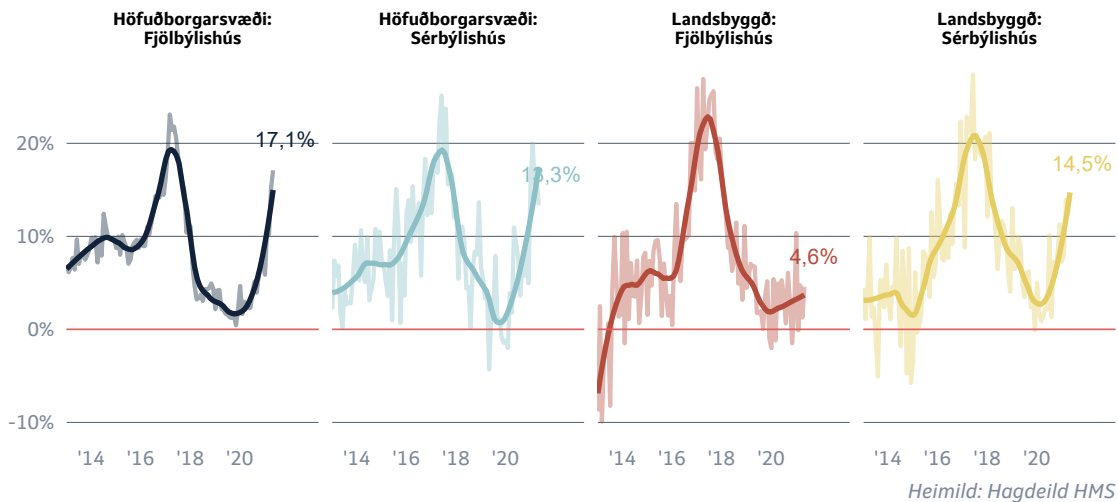
Heimild: Hagdeild HMS

Sjá má að tólf mánaða hækkun á vísitölu söluverðs er um 11,4% fyrir fjölbýli og 19% fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu og þar af 8,4% bara á síðustu þremur mánuðum. Á landsbyggðinni eru hækkunir minni þar sem fjölbýli hefur hækkað um 2,7% á síðustu tólf mánuðum en sérbýli um 11%.

Tólf mánaða breyting vísitölu paraðra viðskipta gefur ekki alveg sömu niðurstöðu og söluverðsvísitalan. Það skýrist af því hvernig þessar ólíku vísitölur er mældar en vísitala paraðra viðskipta er reiknuð út frá verðbreytingum á íbúðum þegar þær ganga kaupum og sölum. Til þess að teljast með í útreikningi vísitölunnar þurfa fasteignir því að seljast a.m.k. tvisvar en þetta þýðir að vísitalan tekur ekki til nýbygginga og íbúða sem hafa ekki selst áður frá upphafi mælinga.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - maí 2021



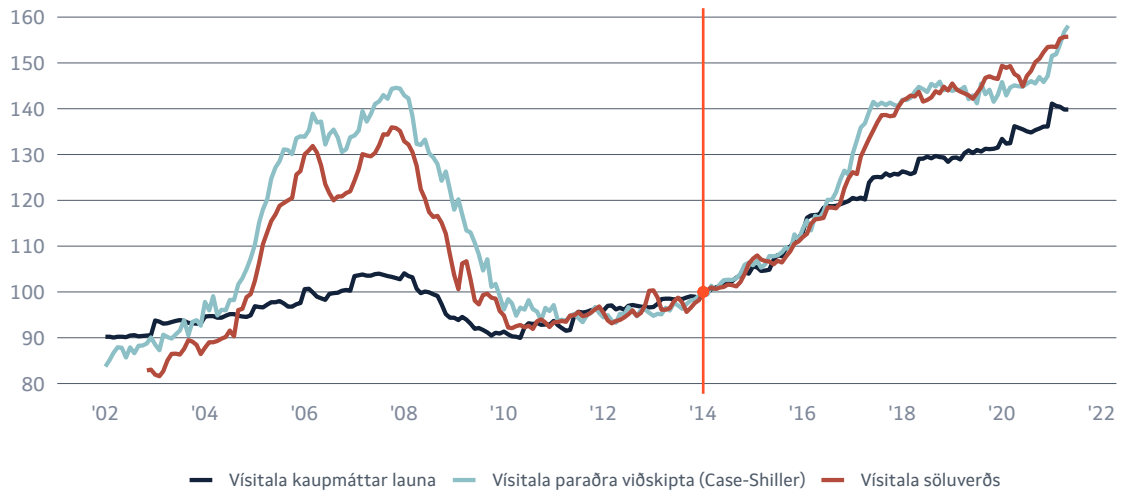
Síðast þegar tekin var staðan á vísitölu paraðra viðskipta fyrir ólíka flokka í mismunandi landshlutum voru mestu hækkanirnar í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu og hefur sú staða haldið sér þar sem vísitalan fyrir sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 18,3% á undangengnum 12 mánuðum en hliðstæðar tölur fyrir fjölbýli höfuðborgarsvæðinu sýna 17,1% hækkun. Á landsbyggðinni hefur fjölbýli hækkað um 4,6% og sérbýli um 14,5%.

Íbúðaverð heldur áfram að hækka umfram kaupmátt

Kaupmáttur launa er einn megináhrifapátturinn breytinga á fasteignaverði. Tólf mánaða breyting á hlutfalli íbúðaverðs og launa á höfuðborgarsvæðinu hefur farið hækandi frá því í febrúar á þessu ári miðað við vísitölu Þjóðskrár. Hlutfall vísitölu paraðra viðskipta og launa segir sömu sögu frá mars 2021. Þetta þýðir að íbúðaverðshækkanir hafa verið meiri en launahækkanir undangengna mánuði.

Íbúðaverð á föstu verðlagi og kaupmáttur launa

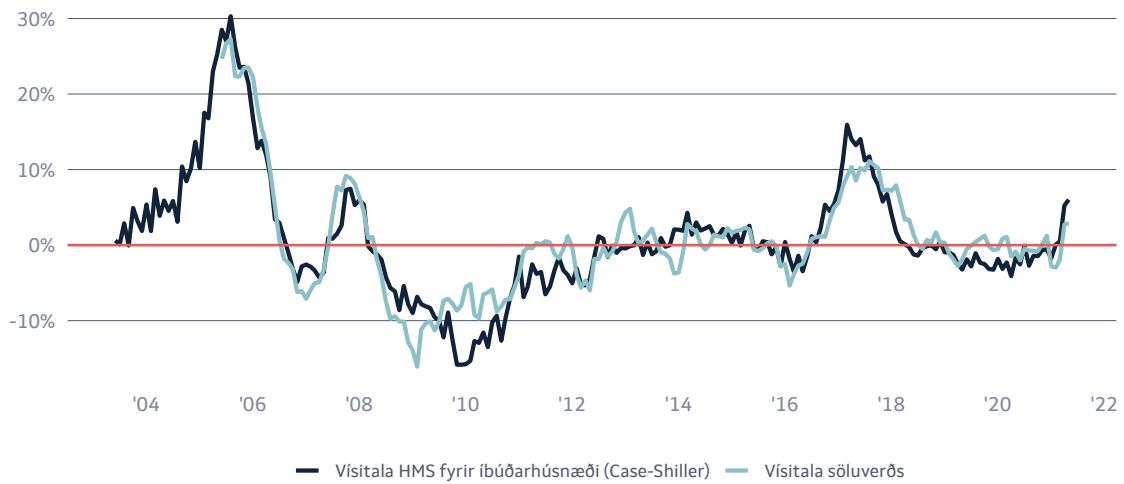
vísitala (jan. 2014 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

12 mánaða breyting búðaverðs sem hlutfall af launum

jún. 2003 - maí 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

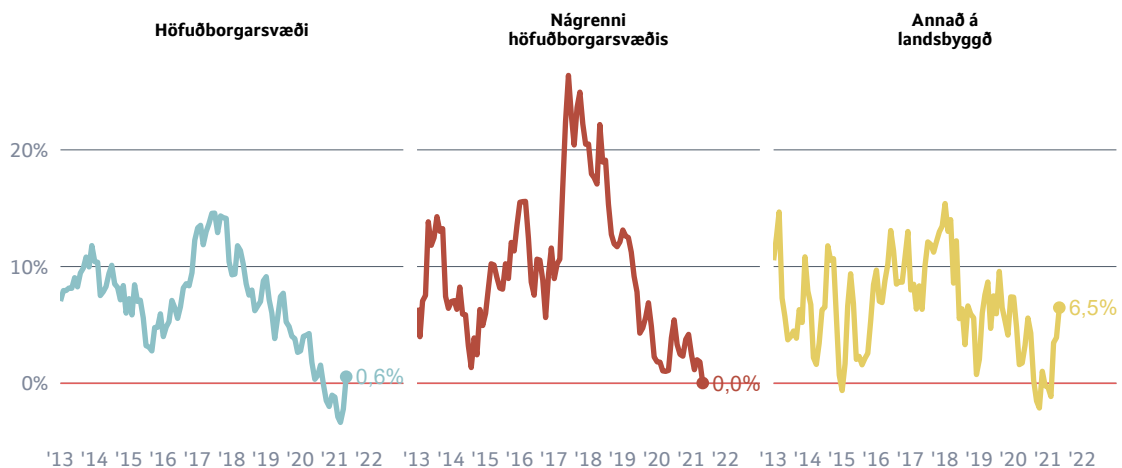
Leigumarkaður

Ársbreyting leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu jákvæð í fyrsta skipti 8 mánuði

12 mánaða breyting á vísitölu leiguverðs sýndi 0,6% hækkun í maí sem er í fyrsta skipti sem hún hækkar í átta mánuði. Hækkunartaktur vísitölu leiguverðs fyrir höfuðborg og nágrenni hennar leitaði niður á við allt frá 2017 á meðan landsbyggðin sýnir meira flökt þar sem samningar eru töluvert færri og leigumarkaðurinn er fjölbreyttari þar. Tölf mánaða hækkun vísitölnunnar á því svæði nam þar um 6,5% í maí.

Vísitala leiguverðs HMS

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



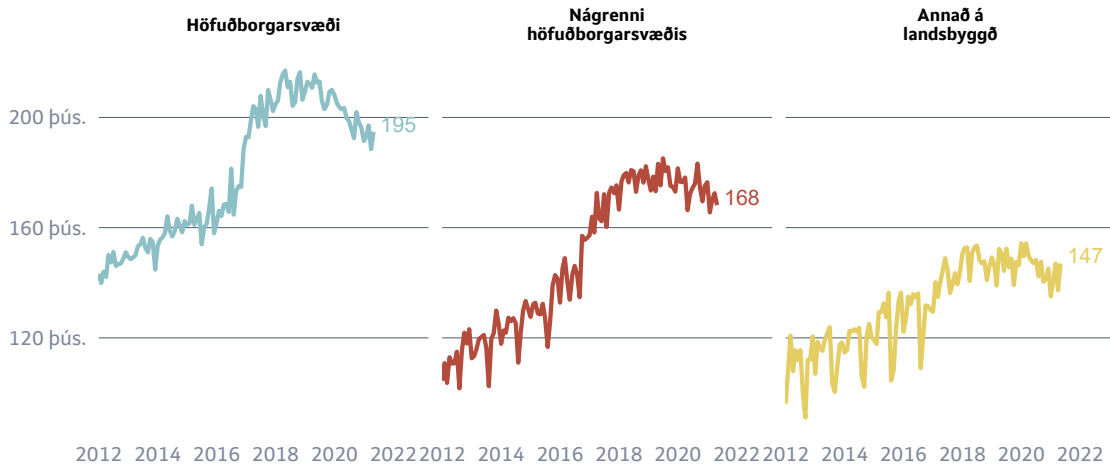
Heimild: Hagdeild HMS

Meðalfjárhæð leigu á höfuðborgarsvæðinu nam að meðaltali 195 þúsund krónum í maí en hún fór hæst í 217 þúsund krónur í maí 2018 sé miðað við núverandi verðlag. Í nágrenni höfuðborgarinnar hefur meðaltalið lækkað lítillega frá því í apríl og var að jafnaði 168 þúsund krónur í leigusamningum sem útgefnir voru í maí. Annars staðar á landsbyggðinni hækkaði meðaltal greiddrar leigu lítillega á milli mánaða og mældist 146 þúsund á föstu verðlagi í maí.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi (kr.)

jan. 2012 - maí 2021



2012 2014 2016 2018 2020 2022

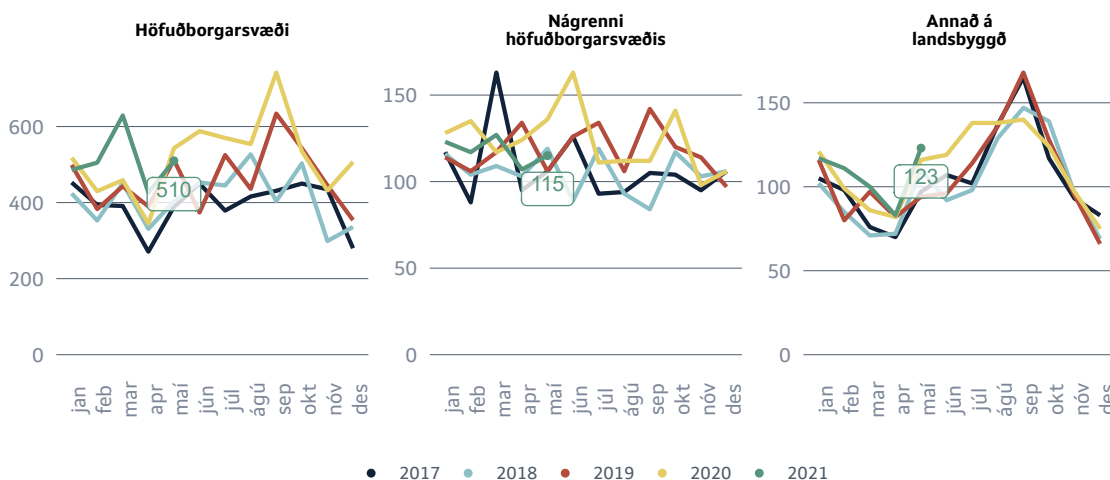
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Þinglýstum leigusamningum hefur farið fækkandi bæði á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni allt frá mars á þessu ári. Samkvæmt nýjustu tölum var þinglýst 510 leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu í maí en það er 19,7% fjölgun frá því í apríl. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var þinglýst 115 samningum sem er 7,5% fjölgun á milli mánaða en á landsbyggðinni var þinglýst 123 samningum. Þar var fjölgun þinglýstra samninga 48,2% á milli mánaða.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

jan. 2017 - maí 2021



● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● 2021

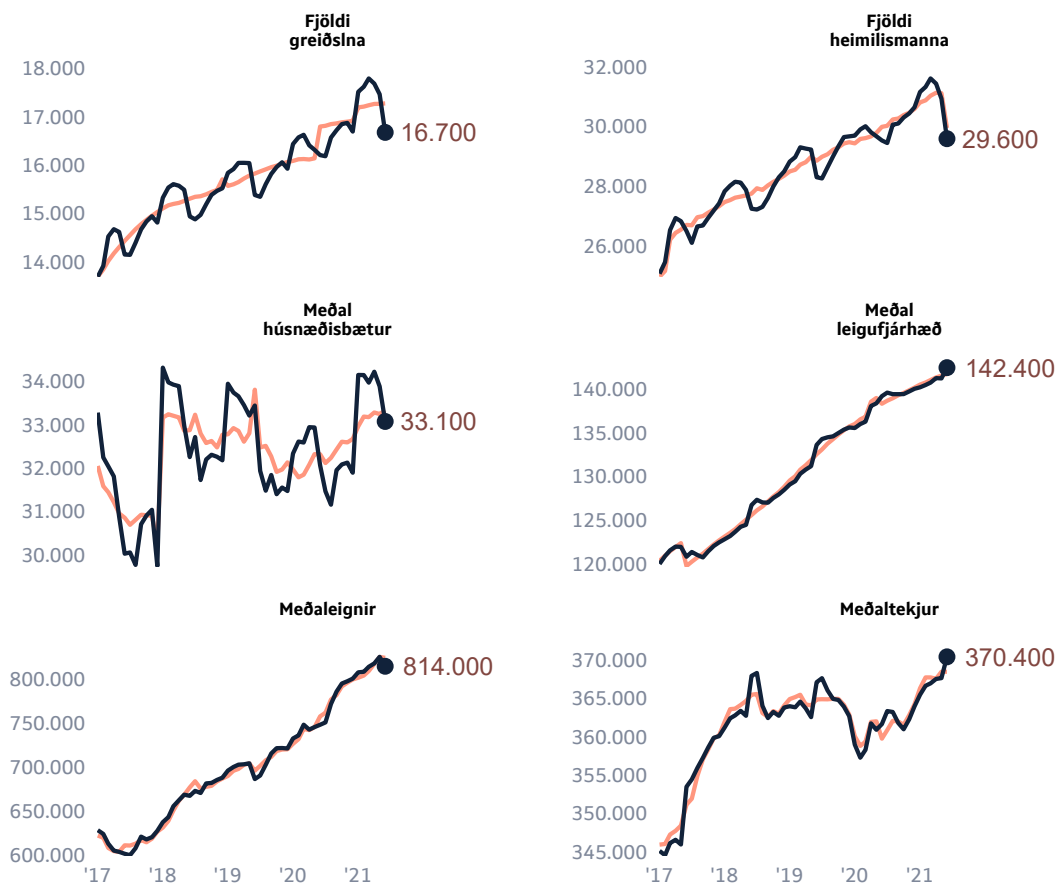
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Um 16.700 heimili þáðu húsnæðisbætur í júní sem er nokkuð minna en var í mánuðinum á undan en hins vegar eru um örlitla fjölgun að ræða ef horft er til árstíðaleiðréttra talna.

Meðalleigufjárhæð þeirra sem þáðu húsnæðisbætur hækkaði um rúmlega 1.200 krónur á milli mánaða og er 142.400 í dag á meðan meðaltekjur hækkuðu um 2.800 kr. frá fyrri mánuði. Breytingarnar voru hins vegar í báðum tilfellum óverulegar ef leiðrétt er fyrir árstíðarsveiflum.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - jún. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

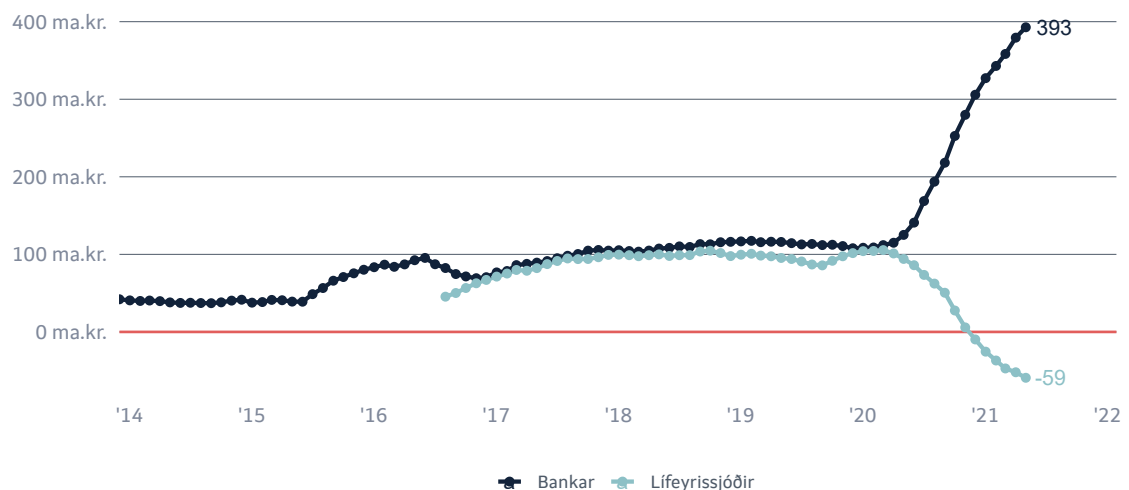
Lánamarkaður

Óverðtryggð lán nálgast helmingshlutdeild

Hrein ný útlán, sem eru útlán að frádregnum uppgreiðslum, hafa aukist hratt frá því í maí í fyrra. Hrein ný útlán bankanna námu 33,6 ma.kr. í maí sem er svipað og hefur verið undanfarna mánuði. Þetta er enn mikið í sögulegu samhengi en til að mynda voru hrein ný útlán bankana í fyrsta skipti frá upphafi mælinga yfir 14 ma.kr. í maí 2020. Síðustu 12 mánuði hafa hrein ný útlán bankanna numið 393 ma.kr. en tólf mánuði þar á undan höfðu þau numið 125 ma.kr. Hjá lífeyrissjóðunum hafa hrein ný útlán hins vegar verið neikvæð allt frá því í júní í fyrra og var engin breyting þar á í maí þegar þau voru neikvæð um 6,2 ma.kr. en undanfarna tólf mánuði hafa þau verið neikvæð um 59 ma.kr.

Hrein ný útlán - uppsafnað á 12 mánuðum

jan. 2013 - maí 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

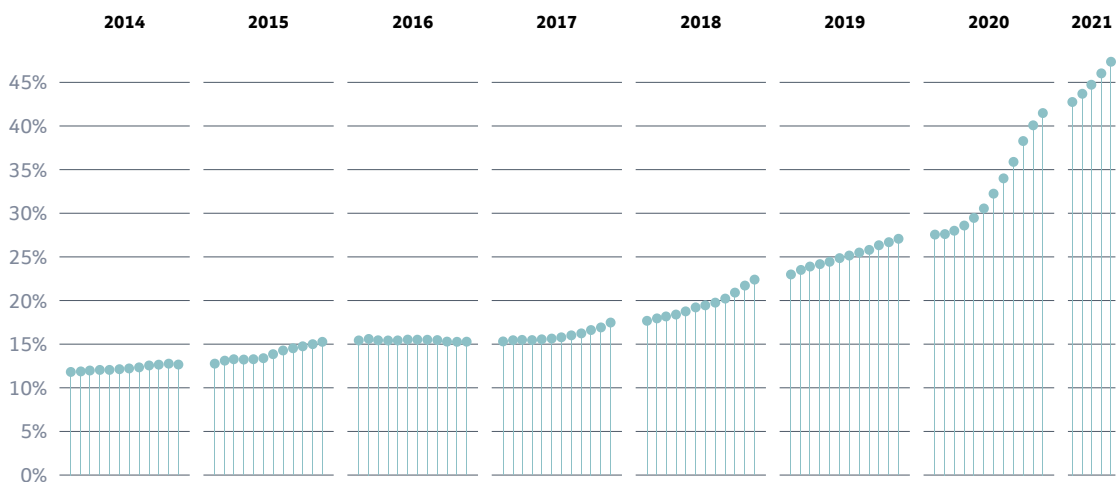
Hlutdeild óverðtryggðra fastvaxtalána hefur aukist á kostnað óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum. Hjá bönkunum hefur um fjórðungur af hreinum nýjum óverðtryggðum útlánnum verið á föstum vöxtum það sem af er ári en á síðasta ári var hlutdeild þeirra að jafnaði um 13%. Þetta er ef til vill til marks um að íbúðakaupendur vænti hækkandi vaxta á komandi misserum.

Útistandandi íbúðalán heimilanna voru 2.092 ma.kr. í lok maí og hafa aukist um 12,8% á síðustu tólf mánuðum sem er mesta tólf mánaða aukning að minnsta kosti síðan 2014. Enn er mikið um endurfjármögnun úr verðtryggðra lána með óverðtryggðum

og hefur hlutdeild óverðtryggðra lána vaxið gríðarlega hratt undanfarið ár. Í lok maí voru óverðtryggð lán um 47,4% af útistandandi lánnum en hlutfallið var 46,0% aðeins mánuði fyrr. Á sama tíma á síðasta ári var hlutdeild óverðtryggðra lána tæplega 30%. Eftir því sem fleiri eru með óverðtryggð lán mun peningastefna Seðlabankans hafa meiri áhrif á heimlin en með virkari peningastefnu getur verið að ekki verði þörf á jafn miklum stýrivaxtahækkunum og ella.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánnum til heimila

jan. 2014 - maí 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands

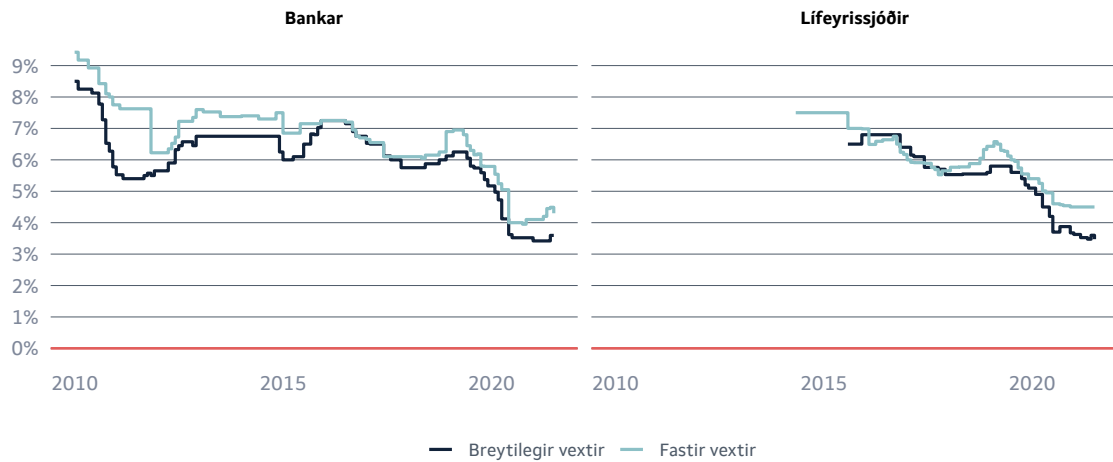
Breytilegir óverðtryggðir vextir lækka milli mánaða

Vextir íbúðalána ákvarðast meðal annars af verðbólgu, stýrivöxtum og ávöxtunarkröfu á skuldabréfamarkaði. Áhrif stýrivaxtabreytinga á fasteignamarkað eru fyrst og fremst í gegnum vexti á lánamarkaði þar sem þau hafa veruleg áhrif á fjármögnunarkostnað bankanna og þar að leiðandi vexti sem bankarnir bjóða á íbúðalánnum. Þannig dregur stýrivaxtahækkun úr eftirspurn eftir óverðtryggðum lánnum þar sem færri geta fjármagnað íbúðakaup þegar vaxtastig er hærra. Vaxtahækkunir geta hægt á fasteignaverðshækkun í kjölfarið, sem hefur áhrif auð fólks auk þess að minnka kaupgetu.

Miklar stýrivaxtalækkanir Seðlabankans settu mark sitt á vaxtastig fastra og breytilegra vaxta á óverðtryggðum íbúðalánnum allt þar til í maí síðastliðnum. Fastir vextir hjá bönkunum voru 4,3% nú í byrjun júlímánaðar samanborið við 6,3% júlí 2019. Breytilegir óverðtryggðir vextir eru að 3,6% nú en voru 5,8% á sama tíma fyrir tveimur árum. Hjá lífeyrissjóðunum eru fastir óverðtryggðir vextir 4,5% en þeir breytilegu 3,5%. Til samanburðar þá voru fastir vextir lífeyrissjóðanna 6,1% í júlí 2019 á meðan breytilegir vextir voru 5,6%.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - júl. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

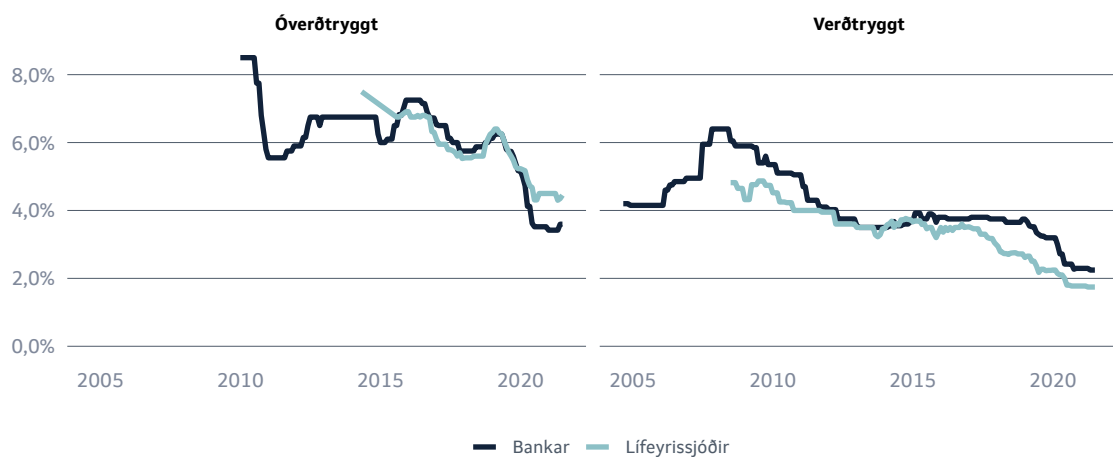
*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hverrar stofnunar

Vextir á verðtryggðum lánum hafa aldrei verið lægri en þeir byrjuðu að lækka aðeins fyrr en þeir óverðtryggðu. Samkvæmt nýjustu tölum er miðgildi verðtryggðra vaxta hjá lífeyrissjóðunum 1,74% en 2,24% hjá bönkunum.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun

sep. 2004 - júl. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

Lágir vextir hafa sett mark sitt á fasteignamarkaðinn og verið ein af meginorsökum mikillar eftirspurnar undanfarið ár en auk þess má vera að ýmsar takmarkanir vegna heimsfaraldursins hafi einnig haft áhrif. Minna framboð af þjónustu og mikil heimavera skapaði þvingaðan sparnað sem kann að hafa haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði. Í maí hækkuðu stýrivextir og væntingar eru um að vaxtahækkunarferli sé hafið samfara góðum efnahagsbata. Í kjölfarið hækkuðu bankarnir vexti óverðtryggðra íbúðalána. Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands ákvað nýverið að lækka hámark veðsetningarhlutfalls nýrra fasteignalána til neytenda úr 85% í 80%, þó þannig að fyrstu kaupendum er heimilað að taka lán með allt að 90% veðsetningarhlutfalli. Reglurnar hafa nú þegar tekið gildi. Lægri veðsetningarhlutföllum er ætlað að vernda viðnámsþrótt lántaka og lánveitenda og vinna gegn aukinni kerfisáhættu.

Takmörkun á veðsetningu ætti að öðru óbreyttu að slá á eftirspurn eftir húsnæði. Aðgerðin ætti því að vinna gegn bólumyndun á fasteignamarkaði, þ.e. að fasteignaverð hækki umfram það sem er eðlilegt miðað við undirliggjandi grunnþætti. Í kjölfar bólu getur orðið skörp lækkun verðs eða sölutregða á fasteignamarkaði, sem hvort um sig kæmi sér illa fyrir almenning. Miklar líkur eru á að stýrivextir haldi áfram að hækka sem einnig ætti að draga úr eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Hvort tveggja ætti að stuðla að því að jafnvægi náist milli framboðs og eftirspurnar á fasteignamarkaði á næstu misserum.

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Hagdeild:

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

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

Eiríkur Haraldsson, hagfræðingur (eirikur.haraldsson@hms.is)

Útgáfudagur:

9. júlí 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.