

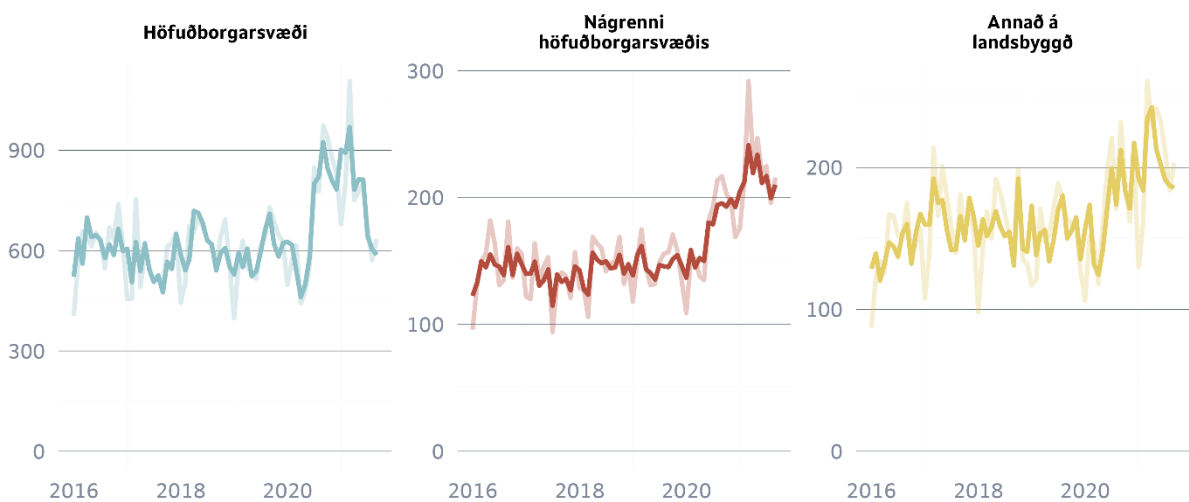
Fasteignamarkaður

Umsvif aukast örlítið á milli mánaða eftir minnkun síðustu mánuði

Eftir merki um minnkandi eftirspurnarþrýsting sem greint var frá í síðustu mánaðarskýrslu jukust umsvif á fasteignamarkaði lítillega í september frá fyrri mánuði. Alls voru gefnir út 1.054 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði á landinu öllu samanborið við 952 í ágúst. Umsvif eiga það til að aukast á haustin en, ef leiðrétt er fyrir árstíðarsveiflum, var um fækkun samninga að ræða. Þar sem um þinglýsta samninga með útgáfudag í september er að ræða, getur fjöldinn orðið meiri eftir því sem fleiri samningum með útgáfudag í september er þinglýst síðar meir.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

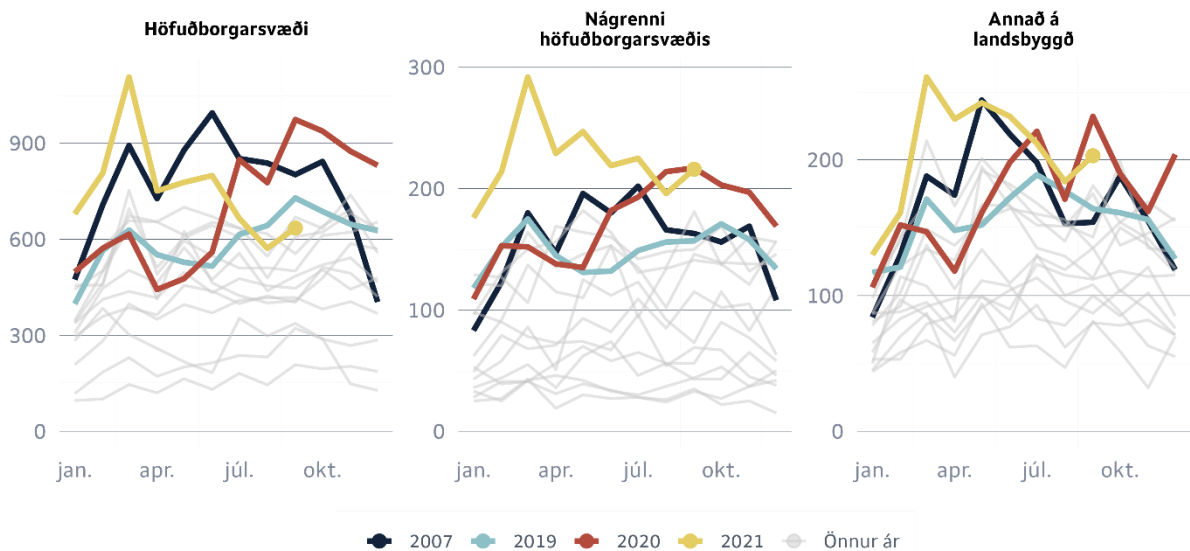
Dökku línurnar sýna árstíðaleiðréttan fjölda
jan. 2016 - sep. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Á höfuðborgarsvæðinu voru kaupsamningarnir 635 talsins samanborið við 974 í september í fyrra. Þrátt fyrir samdrátt uppá nærri 35% frá því í fyrra eru umsvif meiri en á sama tíma á meðalári. Hafa þeir í huga að mannfjöldi og íbúðastofn hefur aukist töluvert á undanförunum áratug og því eðlilegt að umsvif hækki í hlutfalli við það. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru kaupsamningarnir á pari við það sem var í fyrra þegar met var slegið miðað við árstíma í rúmlega 200 samningum og annars staðar á landsbyggðinni er um að ræða næstumsvifamesta septembermánuð frá upphafi mælinga miðað við fjölda.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

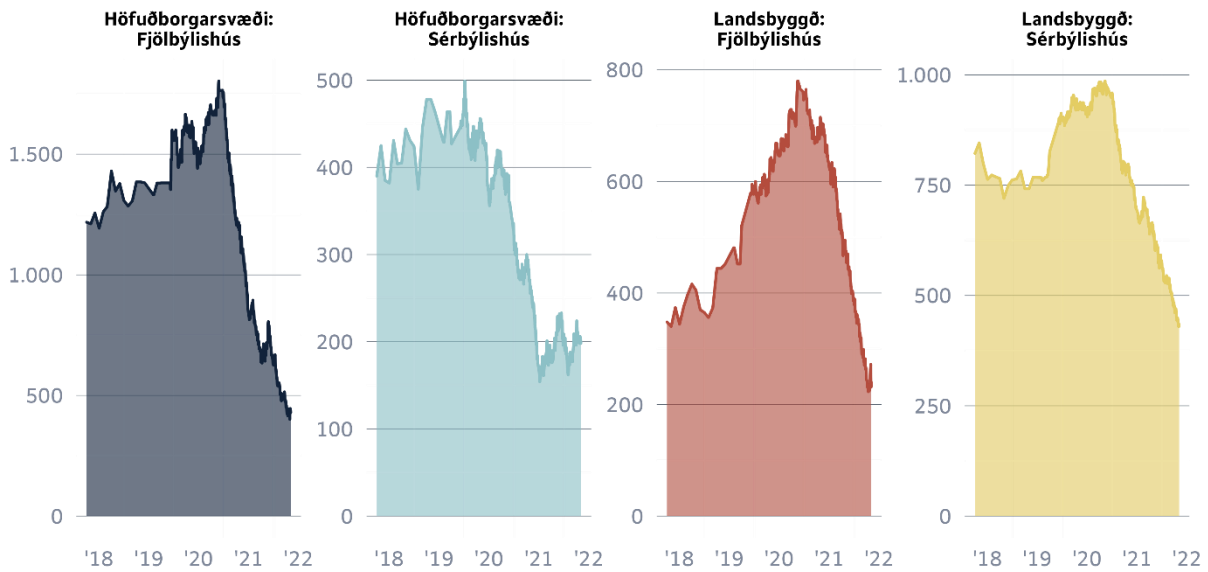


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Enn dregur úr fjölda íbúða sem auglýstar eru til sölu

Þrátt fyrir að umsvif hafi minnkað á undanförunum mánuðum er eftirspurn íbúðarhúsnæðis enn umtalsverð. Til að mynda þá dregur enn úr framboði íbúða. Aðeins um 1.320 íbúðir eru til sölu á landinu öllu þegar þetta er skrifað en til samanburðar voru þær yfir 1.400 í byrjun septembermánaðar og nærri 4.000 þegar mest var í lok maí 2020. Þar af eru um 640 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu en þær voru um 680 í byrjun september og 2.200 í maí 2020. Á undanförunum mánuðum hefur íbúðum í fjölbýli haldið áfram að fækka hratt en fjöldi sérbýla hefur verið að sveiflast á milli 150 og 230. Á landsbyggðinni hefur íbúðum til sölu í fjölbýli fækkað hratt undanfarna mánuði. Þrátt fyrir aukningu í síðustu viku október, þar sem þeim fjölgaði um nærri 50, er fjöldi þeirra nú aftur kominn niður fyrir það sem hann var í byrjun september en þær eru nú um 240 talsins. Um 430 sérbýli eru til sölu á landsbyggðinni miðað við 470 í byrjun september.

Fjöldi auglýstra eigna

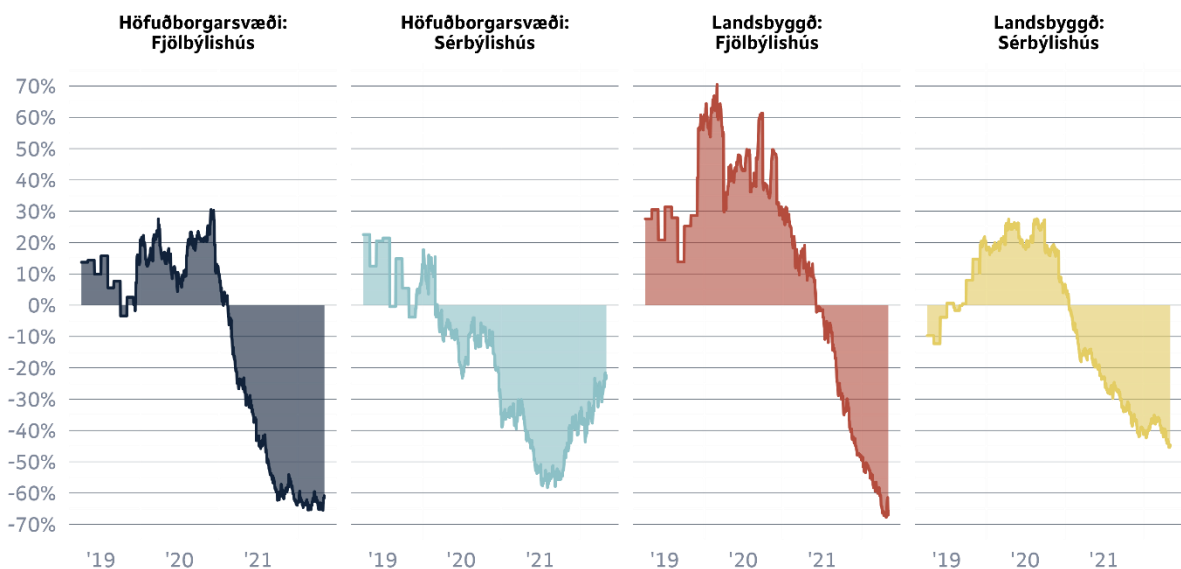


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Ef horft er á ársbreytingu á framboði íbúða þá hefur íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu fækkað um 61,4% en á landsbyggðinni hefur þeim fækkað um 65,6%. Framboð af sérbýlum hefur dregist saman um 22,5% á höfuðborgarsvæðinu, en 44,7% á landsbyggðinni.

Þess má geta að tölur um framboð byggja á auglýsingum frá auglýsingavefnum fasteignir.is. Þó nokkur fjöldi íbúða sem eru auglýstar til sölu eru merktar sem „seldar með fyrirvara um fjármögnun“ og standa því ekki til boða nema ef fjármögnun bregst. Ofangreindar tölur fela því að einhverju leyti í sér vanmat á raunverulegu framboði íbúða til sölu.

Ársbreyting á fjölda auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

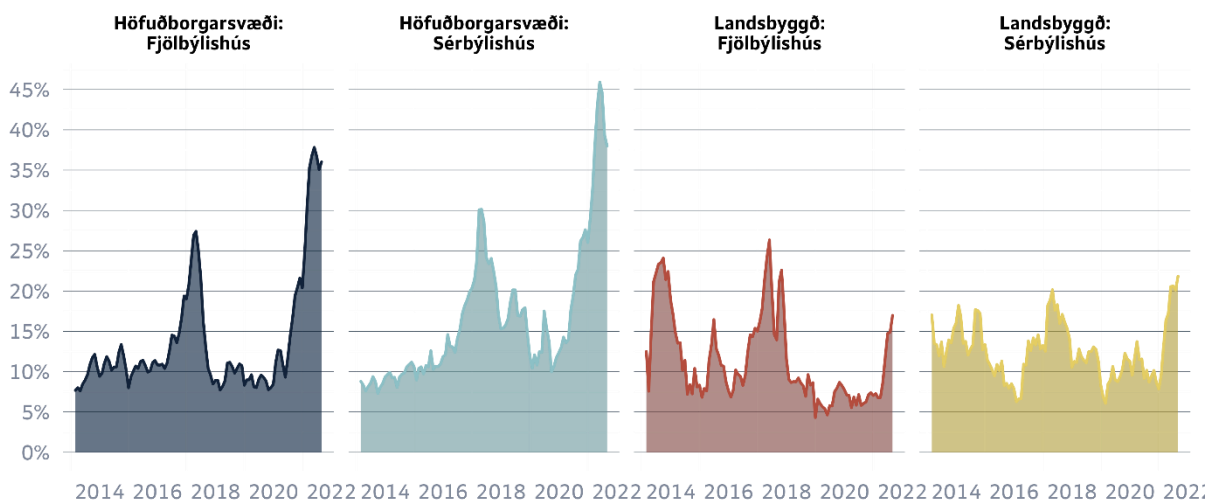
Hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði hækkar á ný eftir lækkun síðastliðna mánuði

Enn selst hátt hlutfall íbúða yfir ásettu verði sem er einnig vísbending um mikla eftirspurn. Hlutfallið var byrjað að lækka síðastliðna mánuði en hækkar á ný í september. Á höfuðborgarsvæðinu seldust

40,7% íbúða yfir ásettu verði, en svo hátt hefur hlutfallið ekki mælt áður. Sérbylí eru sérstaklega líkleg til þess að seljast yfir ásettu verði en miðað við 3ja mánaða meðaltal seldust sérbylí í 38% tilfella yfir ásettu verði en íbúðir í fjölbylí í um 36% tilfella. Á landsbyggðinni í heild, fyrir utan höfuðborgarsvæðið, seldust sérbylí í um 22% tilfella yfir ásettu verði, en íbúðir í fjölbylí í um 17% tilfella. Þar af seldust íbúðir í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins heldur sjaldnar yfir ásettu verði. Athygli vekur að ódýrustu íbúðirnar, íbúðir sem seldust undir 35 milljónum, seldust sjaldnar yfir ásettu verði en aðrar íbúðir.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - sep. 2021



2014 2016 2018 2020 2021
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

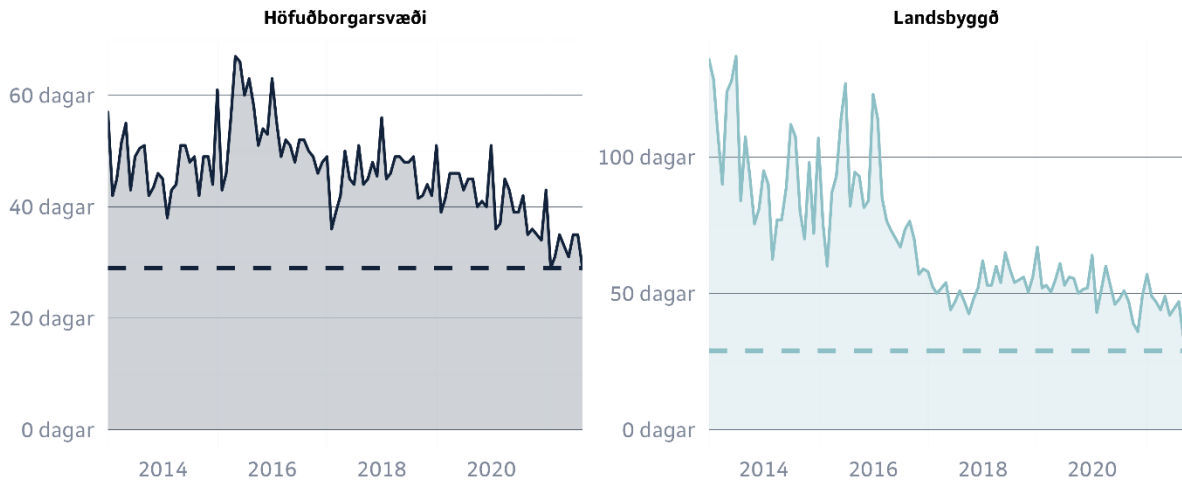
Meðalsölutími íbúða nálægt því lægsta sem mælt hefur

Annar mælikvarði sem gefur til kynna mikla eftirspurn er stuttur sölutími en á höfuðborgarsvæðinu var meðalsölutími aðeins 38,7 dagar sem er nokkuð nálægt því lægsta sem mælt hefur og á landsbyggðinni var meðalstölutíminn um 60,1 dagur sem er met. Þar af var meðalsölutíminn í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins 47,0 dagar, sem er þó nokkuð undir gamla metinu, en annars staðar á landsbyggðinni var meðalsölutíminn 77,8 dagar, sem er næst lægsta gildi sem mælt hefur.

Hér er um að ræða þann tíma sem líður frá því að viðkomandi íbúð birtist á auglýsingavefnum fasteignir.is þar til að samningur er undirritaður. Oft er kaupþilboð samþykkt á mun skemmri tíma en með fyrirvara um fjármögnun. Fjármögnun getur tekið tíma, sérstaklega ef kaupandi þarf að selja íbúð sem hann á fyrir til þess að fjármagna kaupin. Þannig geta jafnvel myndast sölukeðjur þar sem hver og ein íbúð þarf að seljast til þess að keðjan gangi upp. Því má segja að sölutíminn á höfuðborgarsvæðinu verði vart skemmri en hann mælist um þessar mundir.

Sölu tími íbúða*

jan. 2012 - sep. 2021



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Miðgildi sölu tíma, þ.e. tíma milli þess að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og kaupsamningur undirritaður

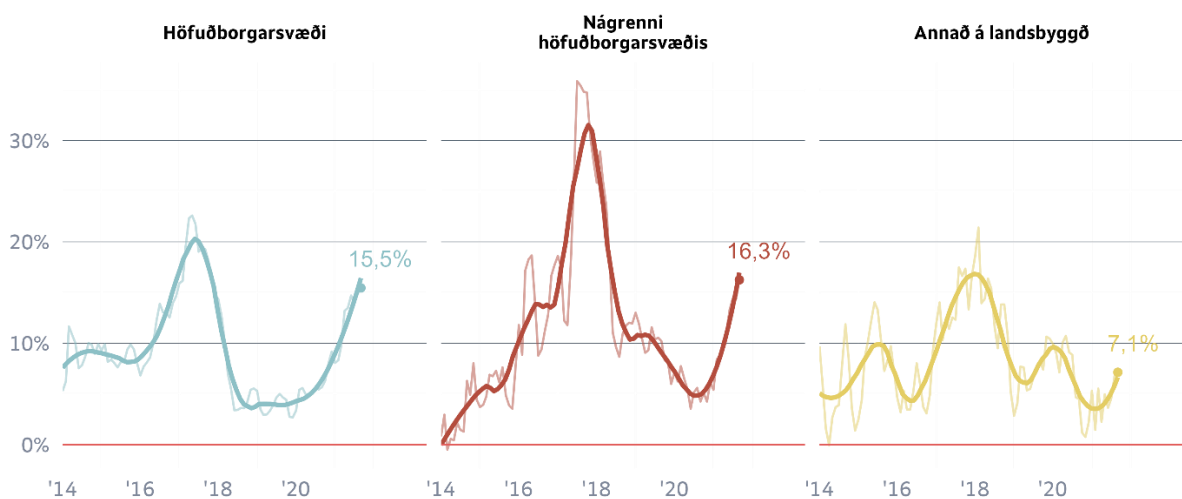
Mikill eftirspurnarþrýstingur og lítið framboð íbúða hefur leitt til þess að verðhækkanir íbúðarhúsnæðis hafa verið nokkuð skarpar að undanförunu. Þannig hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,4% á milli mánaða samkvæmt vísitölu HMS fyrir söluverð. Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu nam 15,5% í september og hækkaði úr 14,8% í ágúst. Mest mældist tólf mánaða hækkunin á Suðurnesjum eða 21,7% og þar á eftir á Vestfjörðum 18,0%. Fasteignaverð hefur hins vegar hækkað langminnst á Norðausturlandi eða um 2% á síðustu 12 mánuðum.

Á höfuðborgarsvæðinu mælist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs í fjölbýli 14,8% miðað við 19,0% í sérbýli og á landsbyggðinni mælist hækkunin 9,7% fyrir íbúðir í fjölbýli en 12,0% fyrir sérbýli.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting

jan. 2014 - sep. 2021

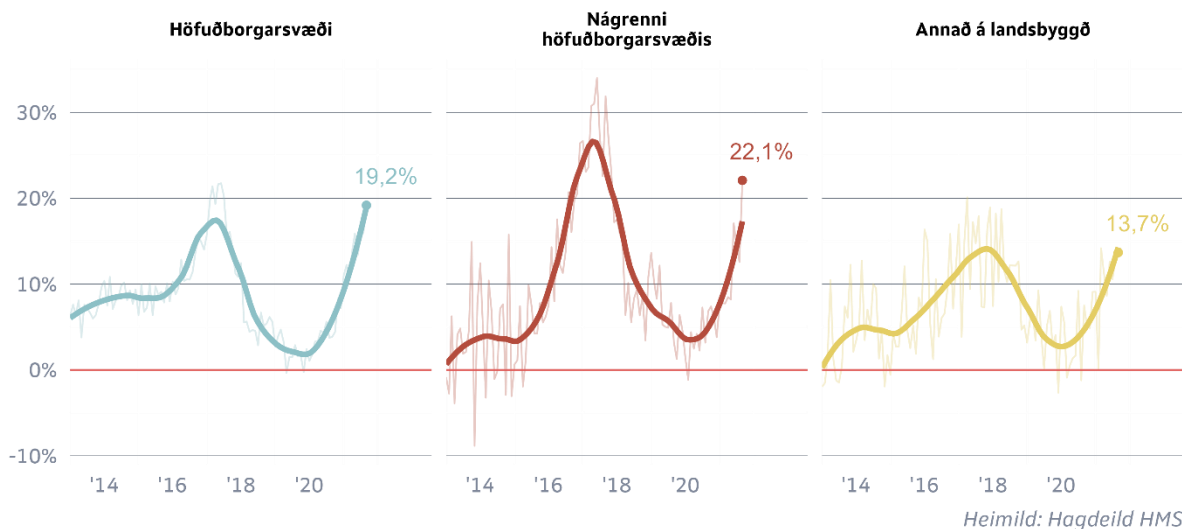


Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðaverð hefur hækkað meira ef miðað er við vísitölu paraðra viðskipta og mældist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs 19,2% á höfuðborgarsvæðinu, 22,1% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 13,7% annars staðar á landsbyggðinni. Vísitala paraðra viðskipta eykur samanburðarhæfni yfir tíma með því að bera alltaf saman sömu íbúðir í endurteknum viðskiptum. Hækkun miðað við þöruð viðskipti getur mælst hærri, til dæmis, ef verð á nýjum íbúðum hækkar hægar en verð annarra íbúða.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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

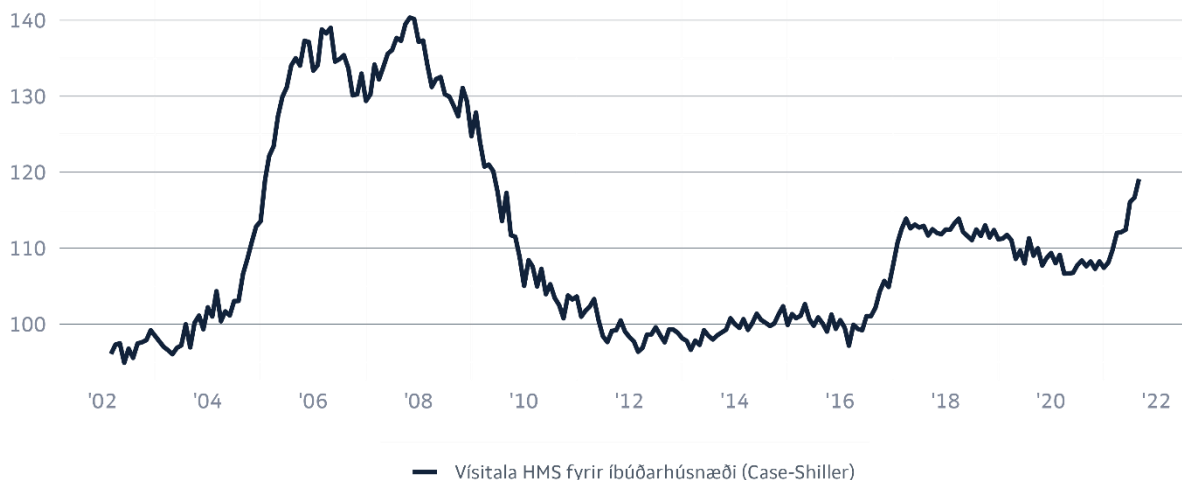


Íbúðaverð heldur áfram að hækka vel umfram laun

Íbúðaverð sem hlutfall af launum hefur farið hratt vaxandi frá því í janúar. Það þýðir að íbúðaverð hefur að jafnaði hækkað meira en laun í landinu miðað við launavísitölu hagstofunnar. Fram að því hafði hlutfallið leitað hægt niður á við allt frá því í apríl 2017. Frá ársbyrjun 2014 hefur hlutfallið hækkað um 19%, en vísitala paraðra viðskipta hækkaði um 103% og vísitala launa um 71% yfir sama tímabil. Hækkun hlutfallsins er þó enn mun minni en gerðist á árunum fyrir hrun, þ.e. 2005-2008, þrátt fyrir að vaxtastig sé búið að vera mun lægra en þá. Hér ber að hafa í huga að launavísitala Hagstofunnar mælir breytingar á tímakaupi reglulegra launa, en ekki launasummu, og því kemur stytting vinnuvikunnar til hækkunar á vísitölunni þrátt fyrir að útborguð laun breytist ekki.

Íbúðaverð sem hlutfall af launum

Vísitala íbúðaverðs HMS sem hlutfall af launavísitölu hagstofunnar
vísitala (jan. 2014 = 100)



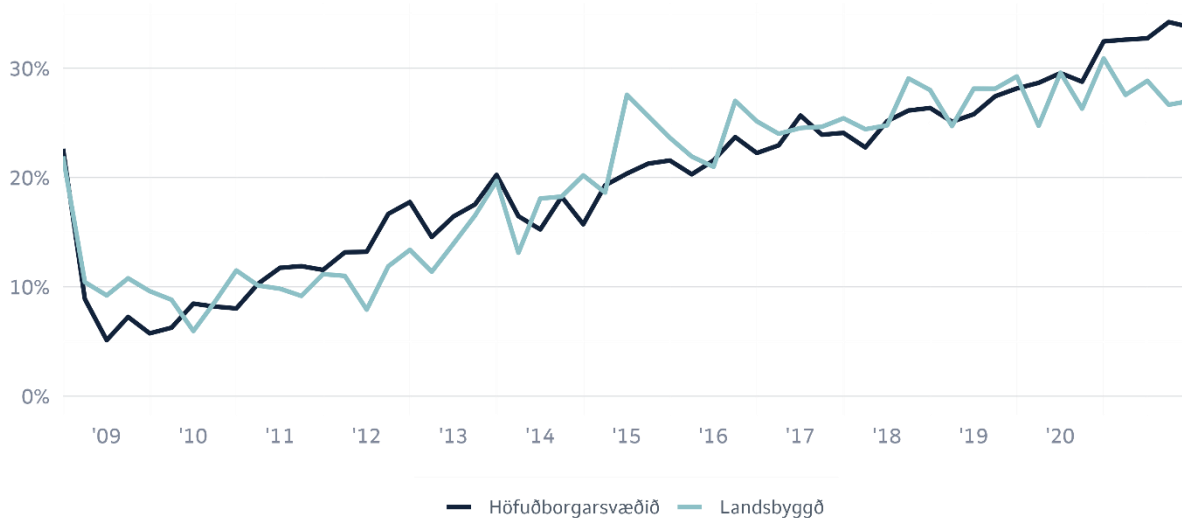
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þrátt fyrir ört hækkandi íbúðaverð helst hlutfall fyrstu kaupenda hátt, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu þar sem það mældist 33,7% á þriðja ársfjórðungi. Hlutfallið hefur aðeins dalað á landsbyggðinni en er þó 27% miðað við 30,9% á þriðja ársfjórðungi 2020. Hlutfall fyrstu kaupenda var lægst á Suðurlandi eða 21,7% og á Norðurlandi vestra þar sem það var 23,7%, en annars staðar var það yfir 28%.

Þar sem kaupsamningum almennt hefur fækkað, þá hefur fjöldi fyrstu kaupenda einnig minnkað. Fyrstu kaupendur voru tæplega 600 á þriðja ársfjórðungi á höfuðborgarsvæðinu en tæplega 800 á þriðja ársfjórðungi 2020. Á landsbyggðinni fór fjöldi fyrstu kaupenda á sama tímabili úr tæpum 400 í tæplega 300.

Hlutfall fyrstu kaupenda

Hlutfall af kaupsamningum eftir ársfjórðungum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður

Áfram fækkun þinglýstra samninga á höfuðborgarsvæðinu miðað við sama mánuð í fyrra

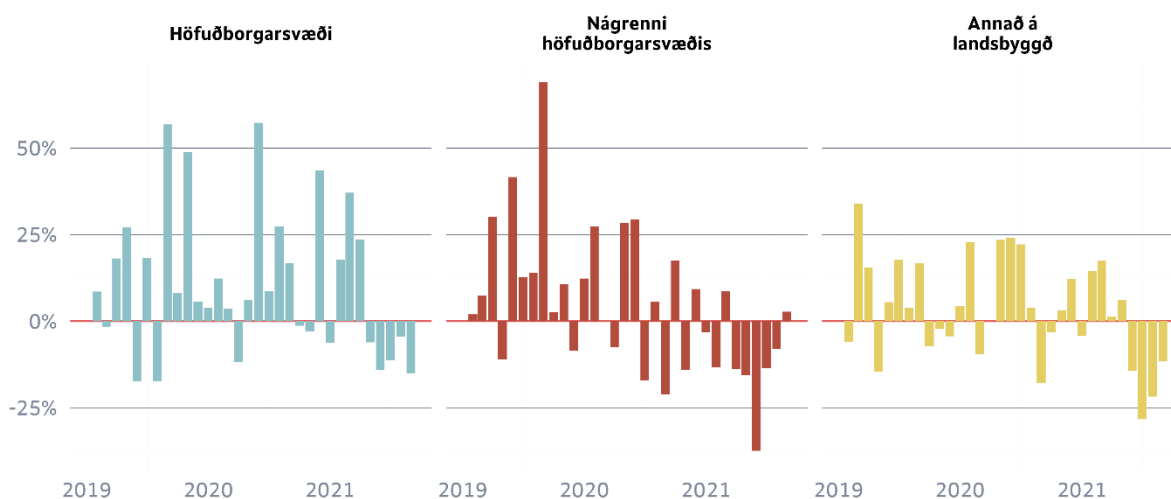
Fjöldi þinglýstra leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu í september var um 15% minni en í sama mánuði í fyrra. Undanfarna mánuði hefur leigusamningum fækkað, miðað við 12 mánaða breytingu, en síðustu þrjá mánuði á undan voru merki um að dregið hafi úr fækkuninni. Þinglýsingum fjölgaði mikið í byrjun árs miðað við sömu mánuði í fyrra og ef heildarfjöldinn á svæðinu fyrstu 9 mánuði ársins er skoðaður, sést að hann stendur nánast í stað miðað við sama tímabil í fyrra, eða sem nemur einungis 0,4% fækkun þinglýsinga.

Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins fjölgaði hins vegar þinglýsingum um 2,7% miðað við tólf mánaða breytingu en, ef fyrstu 9 mánuðir ársins eru skoðaðir og bornir saman við sama tímabil í fyrra, fækkaði samningum um 11,6% á milli ára. Annars staðar á landsbyggðinni er áfram fækkun samninga miðað við 12 mánaða breytingu en heildarfjöldinn miðað við fyrstu 9 mánuði ársins stendur nánast í stað í samanburði við sama tímabil í fyrra.

Hafa ber í huga að þinglýstir leigusamningar gefa aðeins takmarkaða mynd af leigumarkaðnum í heild. Samkvæmt nýjustu leigumarkaðskönnun, sem HMS lætur framkvæma ár hvert, sögðust um 78% þeirra sem leigja af einstaklingi á almennum markaði hafa þinglýstan leigusamning en 22% ekki, 84% þeirra sem leigðu hjá ættingjum og vinum höfðu þinglýstan leigusamning og 77% sem leigðu hjá einkareknu leigufélagi.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

12 mánaða breyting (%) - Árstíðaleiðrétt
jan. 2017 - sep. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Árshækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu tekur vel við sér

Árshækkun leiguverðs að nafnvirði tekur vel við sér á höfuðborgarsvæðinu, miðað við 12 mánaða breytingu á vísitölu HMS fyrir leiguverð. Frá septembermánuði í fyrra mældist lækkun leiguverðs miðað við 12 mánaða breytingu í fyrsta sinn í mörg ár. Tólf mánaða breytingin hélst neikvæð næstu mánuði á eftir og alveg þar til í apríl á þessu ári en í maí fór leiguverð að hækka aftur miðað við sama mánuð árið á undan. Leiguverð hefur hækkað á milli mánaða í hverjum mánuði síðan í mars, að ágúst

undanskildum, en þá stóð verðið nánast í stað á milli mánaða. Samkvæmt vísitölunni hækkar leiguverð um 0,9% á milli mánaða en hækkunartakturinn miðað við 12 mánaða breytingu fer úr 1,2% í 3,1%. Frá febrúarmánuði á þessu ári hefur leiguverð hækkað um 5,2% á höfuðborgarsvæðinu.

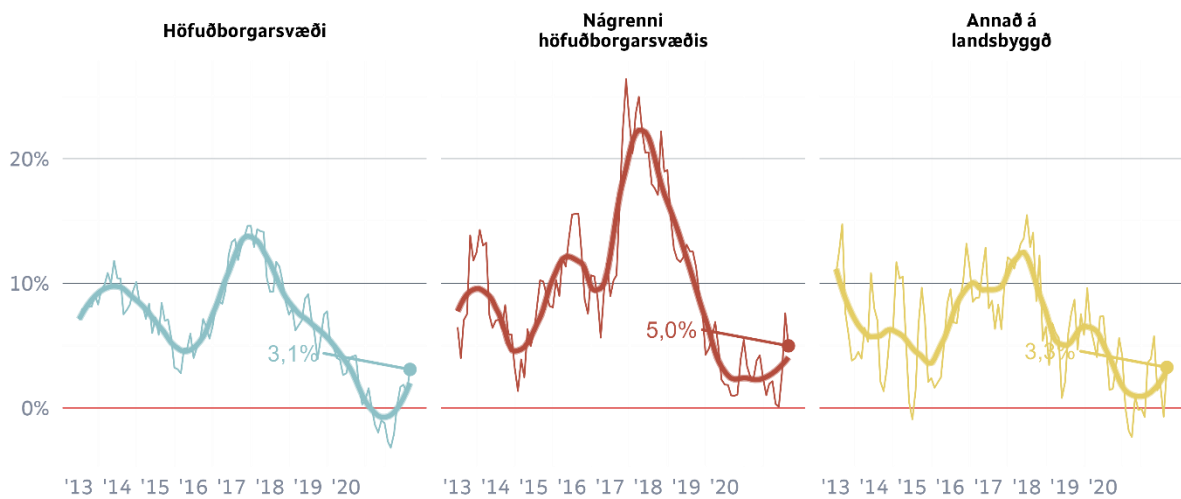
Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur ekki mælst árslækkun eins og á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2020 og byrjun árs 2021 heldur lækkaði einungis hækkunartakturinn. Hann hefur verið að sveiflast dálítið á undanförunum mánuðum en lækkar núna úr 7,6% í síðasta mánuði niður í 5% í september, en vísitalan lækkar um 1,9% á milli mánaða.

Annars staðar á landsbyggðinni er meira um sveiflur enda mun ólíkara svæði innbyrðis tekið þar saman og fáir samningar á bak við útreikninga. Þar fer hækkunartakturinn úr -0,7% í ágúst í 3,3% í september, en vísitalan hækkar um 2,2% á milli mánaða.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - sep. 2021



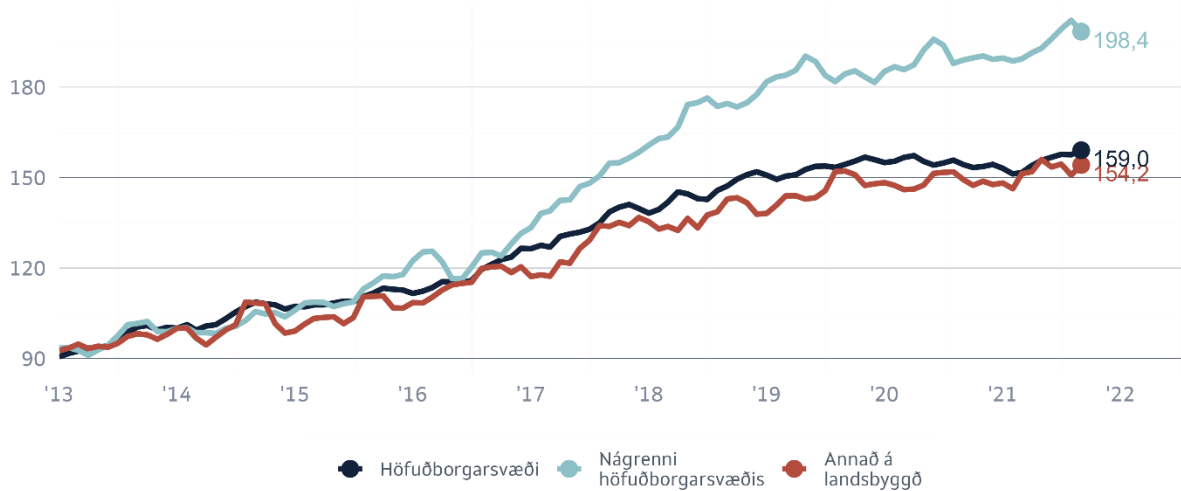
Heimild: Hagdeild HMS

Vísitala HMS fyrir leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki mælst eins há áður og hún mælist nú, en hún hafði verið nokkuð flöt undanfarin 2 ár. Frá því í janúar 2014 hefur leiguverð hækkað um 59% á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt vísitölunni. Talsvert meiri hækkunir hafa verið í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og hefur leiguverð á svæðinu nánast tvöfaldast, eða hækkað um sem nemur 98,4% yfir sama tímabil. Annars staðar á landsbyggðinni hefur leiguverð þróast með svipuðum hætti og á höfuðborgarsvæðinu hvað prósentuhækkunir varðar frá árinu 2014. Þar hefur leiguverð hækkað um 54,2% síðan í janúar 2014, en frekar lítið á síðustu tveimur árum.

Vísitala leiguverðs HMS

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - sep. 2021

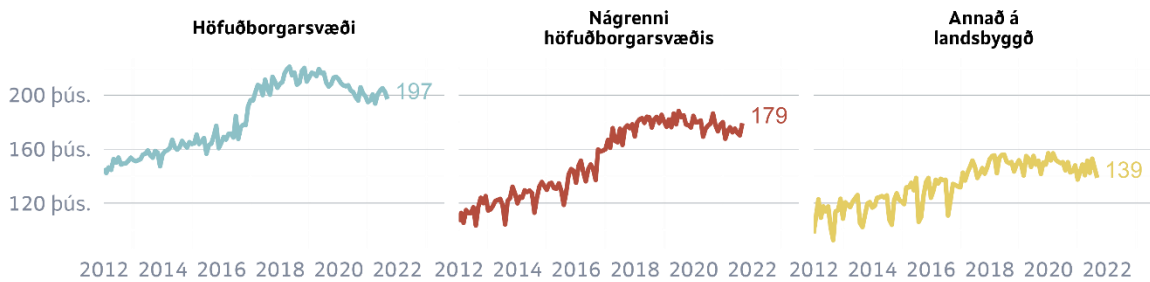


Heimild: Hagdeild HMS

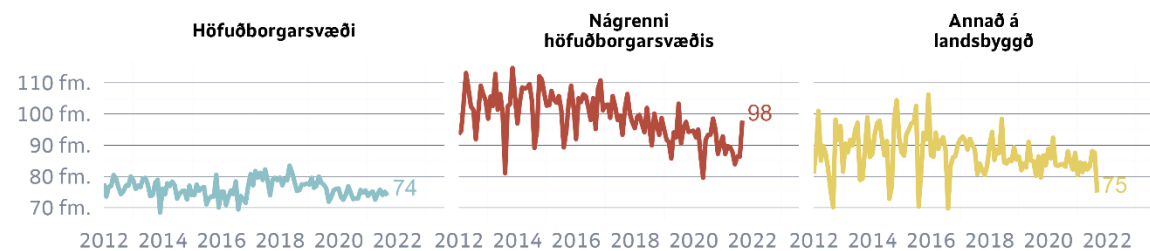
Greidd leiga og stærð

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi (kr.)

jan. 2012 - sep. 2021



Meðalfjöldi fermetra í útgefnum leigusamningum



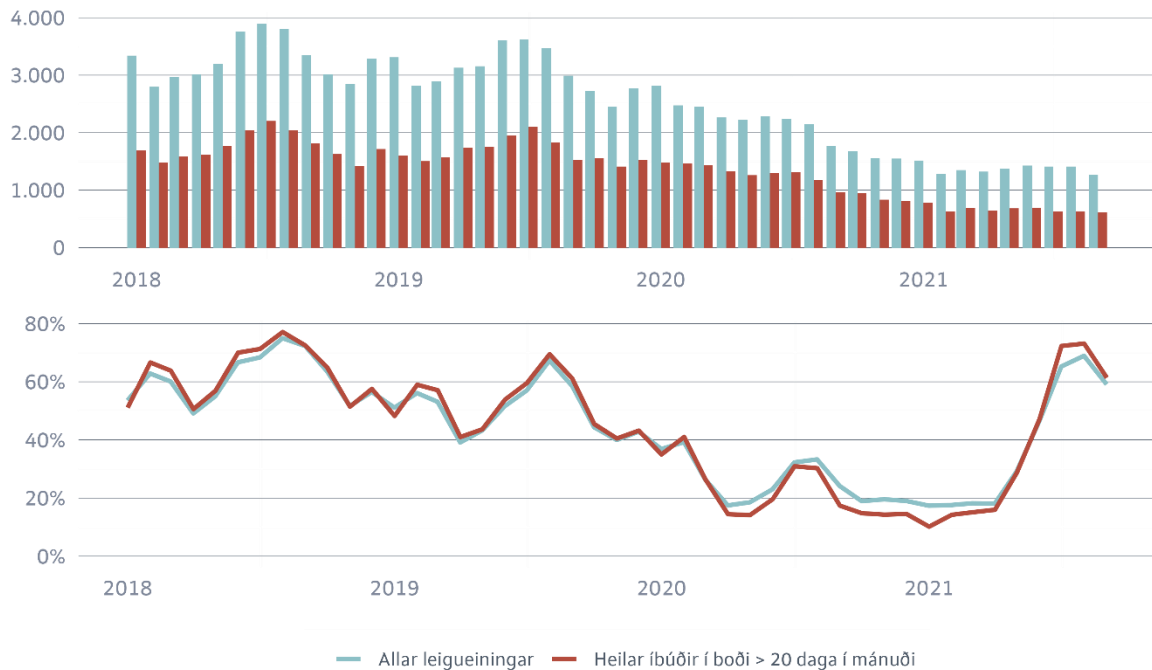
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Enginn aukinn þrýstingur af skammtímaleigumarkaði á fasteigna- eða leigumarkað

Fjöldi leigugeininga í boði á Airbnb á höfuðborgarsvæðinu helst enn nokkuð stöðugur en lækkar þó aðeins á milli mánaðanna ágúst og september. Fjöldi allra leigugeininga á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 9,6% í september miðað við mánuðinn á undan en fjöldi íbúða sem leigðar eru út í heilu lagi að lágmarki 20 daga í mánuði lækkar um 1,9%, en þær voru um 618 talsins samkvæmt skilgreiningu hagdeildar HMS og gögnum frá Airdna. Tekjur af útleigu allra leigugeininga á höfuðborgarsvæðinu drógust saman um 31% á milli mánaða og verður þessi samdráttur að teljast nokkuð eðlileg árstíðasveifla.

Eins og fjallað var um í síðustu mánaðarskýrslu hefur töluvert minni samdráttur átt sér stað í hótलगistingu heldur en á Airbnb miðað við árið 2019. Í september nam samdráttur í hótलगistingu ferðamanna á höfuðborgarsvæðinu um 35% miðað við sama mánuð árið 2019 en á Airbnb nam samdrátturinn 57%. Ferðamenn á höfuðborgarsvæðinu eru því að sækja meira í hótलगistingu en Airbnb um þessar mundir. Af þessu má álykta að skammtímaleigumarkaðurinn er enn sem komið er ekki farinn að mynda neinn aukinn þrýsting á fasteigna- eða langtímaleigumarkað, þ.e. með því að draga til sín íbúðir sem annars hefðu verið notaðar undir íbúðarhúsnæði.

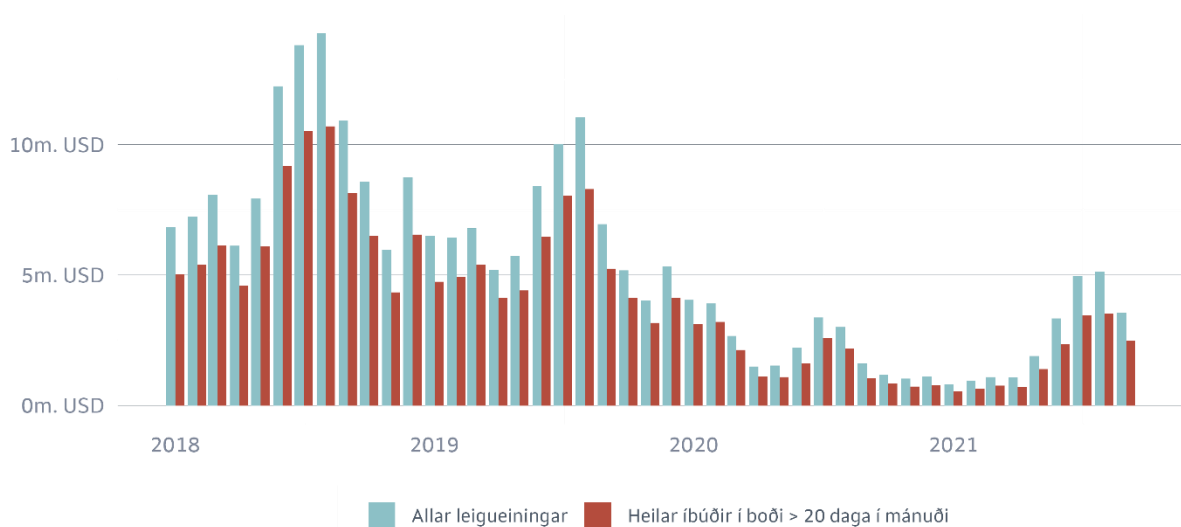
Fjöldi leiguinga á Airbnb á höfuðborgarsvæðinu og nýtingarhlutfall



Heimild: Hagdeild HMS og Airdna

Tekjur af Airbnb á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2018 - sep. 2021



Heimild: Hagdeild HMS og Airdna

Húsnæðisbætur

Samkvæmt nýjustu leigumarkaðskönnun HMS eykst að meðaltali hlutfall þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur á milli ára. Um 40% leigjenda sem leigja af einstaklingi á almennum markaði segjast fá greiddar húsnæðisbætur, 34% sem leigja hjá ættingjum og vinum, 52% hjá einkareknum leigufélögum og 79% hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum.

Greiðsla húsnæðisbóta í september nam um 553 m.kr. til rétt rúmlega 16.600 heimila og hækkar um 2% á milli ára miðað við sama mánuð í fyrra. Á þessum heimilum búa um 19.800 fullorðnir og 9.500 börn. Fjöldi heimila stendur nánast í stað á milli ára en fjöldi fullorðinna og barna dregst örlítið saman eða samtals um tæp 2%. Um áramótin voru frítekjumörkin hækkuð og fjölgaði húsnæðisbótapegum talsvert við breytinguna. Í janúar voru um 17.500 heimili sem fengu húsnæðisbætur en voru tæplega 17.000 í desember og um 16.400 að meðaltali yfir árið 2020. Á fyrstu 9 mánuðum ársins hefur meðalfjöldinn verið um 17.300 og er fjöldinn í september nokkuð undir þeirri tölu en árstíðabundnir þættir skýra það að einhverju leyti. Í mars náði fjöldinn hámarki í um það bil 17.800 en hefur farið minnkandi síðan þá.

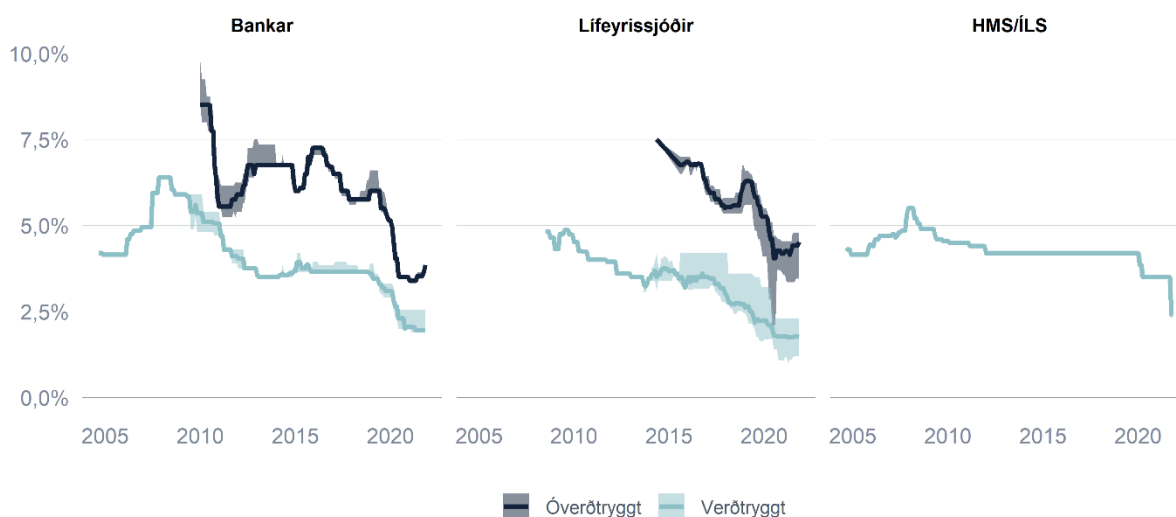
Tegund húsnæðis	Fjöldi			Meðaltal	
	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur
Í einkaeigu	9.779	12.057	6.983	168.433 kr	33.390 kr
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.260	4.845	2.253	126.177 kr	34.140 kr
Heimavist eða námsgarður	2.008	2.337	314	106.044 kr	31.690 kr
Sambýli fatlaðs fólks	399	402	0	81.658 kr	30.112 kr
Áfangenheimili	191	192	11	106.972 kr	30.572 kr
Samtals/vegið meðaltal	16.637	19.833	9.561	147.296 kr	33.279 kr

Lánamarkaður

Seðlabankinn hefur brugðist við verðhækkunum á fasteignamarkaði og afleiddum verðbólguþrýstingi meðal annars með þremur vaxtahækkunum í röð. Því til viðbótar hefur bankinn sett reglur um hámarksgreiðslubrýði og lækkað hámarksveðhlutfall fasteignalána til að draga úr verðhækkunum og skuldsetningu heimilanna. Vaxtahækkanir seðlabanka hafa komið fram í hærra vaxtastigi á óverðtryggðum íbúðalánum. Miðgildi óverðtryggðra breytilegra vaxta hjá bönkunum hækkaði um 0,20 prósentustig miðað við nýjustu tölur í nóvember. Hæstu og lægstu óverðtryggðu breytilegu vextir bankanna hækkuðu einnig eða um 0,15 prósentustig. Óverðtryggðir breytilegir vextir lífeyrissjóðanna stóðu í stað á milli mælinga yfir sama tímabil. Miðgildi, hágildi og lággildi á verðtryggðum vöxtum bankanna héldust einnig óbreytt í nóvember. Hæstu verðtryggðu vextirnir hjá lífeyrissjóðunum lækkuðu lítið en annars stóðu miðgildi og lággildi í stað.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun



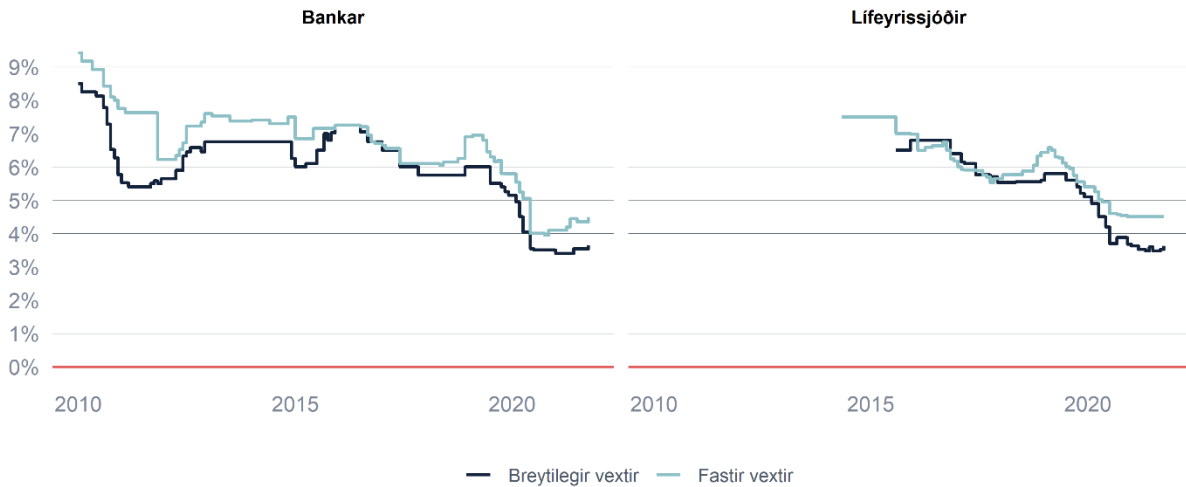
Heimild: Hagdeild HMS

Fastir vextir á óverðtryggðum íbúðalánum bankanna náðu fordæmalausum lægðum í október í fyrra. Á þessu ári hafa fastir vextir á óverðtryggðum íbúðalánum bankanna hækkað og nema lægstu kjörin hjá þeim 4,35% samkvæmt nýjustu tölum þegar þetta er skrifað en hjá lífeyrissjóðunum er lægstu óverðtryggðu föstu vextirnir 4,5%.

Bilið á milli fastra og breytilegra óverðtryggðra vaxta náði hámarki í maí á þessu ári og hefur minnkað örlítið síðan. Sama bil hjá lífeyrissjóðunum hefur verið stöðugra en þó fylgt sama takti og bilið hjá bönkunum en milli áranna 2019 og 2021 var meðalmismunurinn 0,744 prósentustig hjá lífeyrissjóðunum en 0,737 hjá bönkunum.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - okt. 2021



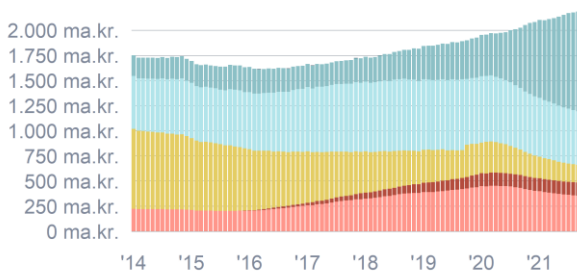
Heimild: Hagdeild HMS
*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hvernar stofnunar

Heildarútlán til heimila með veði í fasteign standa nánast í stað á milli mánaða

Í september voru heildarútlán til heimilanna um 2.183 ma.kr. sem gerir 0,41% aukningu á milli mánaða á föstu verðlagi. Hlutdeild bankanna í heildarútlánnum jókst og mældist 69,8% í september á meðan hlutdeild lífeyrissjóða, HMS og annarra er 30,2%. Bankarnir hafa aukið sinn hlut á íbúðalánamarkaði um 10 prósentustig yfir 12 mánaða tímabil á meðan hlutdeild lífeyrissjóða, annarra lánastofnanna og HMS dróst saman sem því nemur yfir sama tímabil. 12 mánaða breyting á heildarútlánnum til heimilanna á föstu verðlagi hefur farið minnkandi allt frá því júní á þessu ári en hún mældist 7,9 % í september en 8,2% í júní.

Heildarútlán til heimilanna

Fast verðlag - janúar 2014 - september 2021

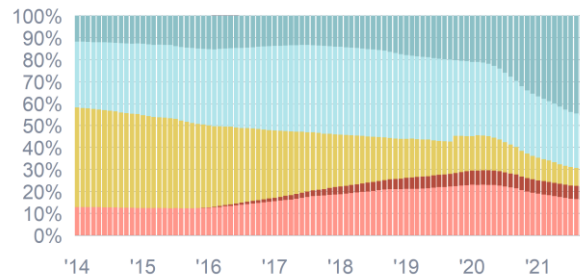


- Annað: Verðtryggð útlán
- Bankar: Óverðtryggð útlán
- Bankar: Verðtryggð útlán
- HMS: Verðtryggð útlán
- Lífeyrissjóðir: Óverðtryggð útlán
- Lífeyrissjóðir: Verðtryggð útlán

Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutfallsleg skipting húsnæðislána

Fast verðlag - janúar 2014 - september 2021



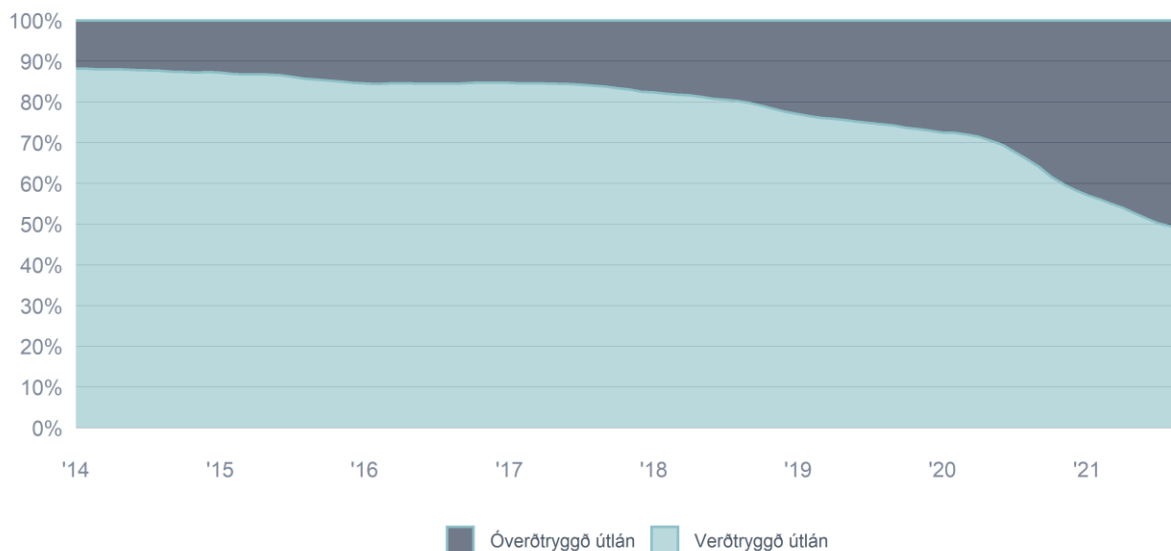
- Annað: Verðtryggð útlán
- Bankar: Óverðtryggð útlán
- Bankar: Verðtryggð útlán
- HMS: Verðtryggð útlán
- Lífeyrissjóðir: Óverðtryggð útlán
- Lífeyrissjóðir: Verðtryggð útlán

Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutdeild óverðtryggðra lána heldur áfram að aukast

Hlutdeild óverðtryggðra lána hefur farið vaxandi undanfarin tvö ár. Í september árið 2019 var hlutdeild óverðtryggðra lána 25,8% en í ár er hlutfallið komið í 51,5%.

Hlutdeild verðtryggðra og óverðtryggðra lána



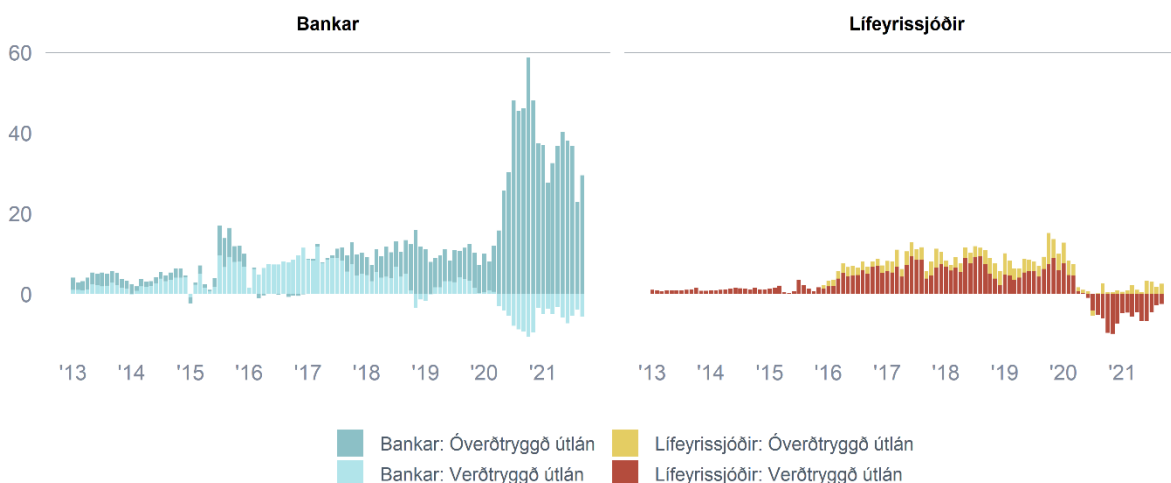
Heimild: Seðlabanki Íslands

Bankarnir eru töluvert umsvifameiri á lánamarkaði en lífeyrissjóðirnir. Hrein ný óverðtryggð útlán á föstu verðlagi hjá bönkunum jukust um 29,5% í september en í síðustu mælingu í ágúst drógust þau saman um 37,4%. Samkvæmt nýjustu tölum nema hrein ný óverðtryggð útlán bankanna á föstu verðlagi 29,3 milljörðum í september á meðan verðtryggðu lánin halda áfram minnka. Þau fóru úr -2,8 milljörðum í -5,6 milljarða á milli ágúst og september. Óverðtryggð útlán lífeyrissjóðanna á föstu verðlagi mældust 2,4 milljarðar í september á meðan verðtryggð útlán mældust -2,5 milljarðar.

Hrein ný útlán á föstu verðlagi

Ma.kr.

jan. 2013 - sep. 2021



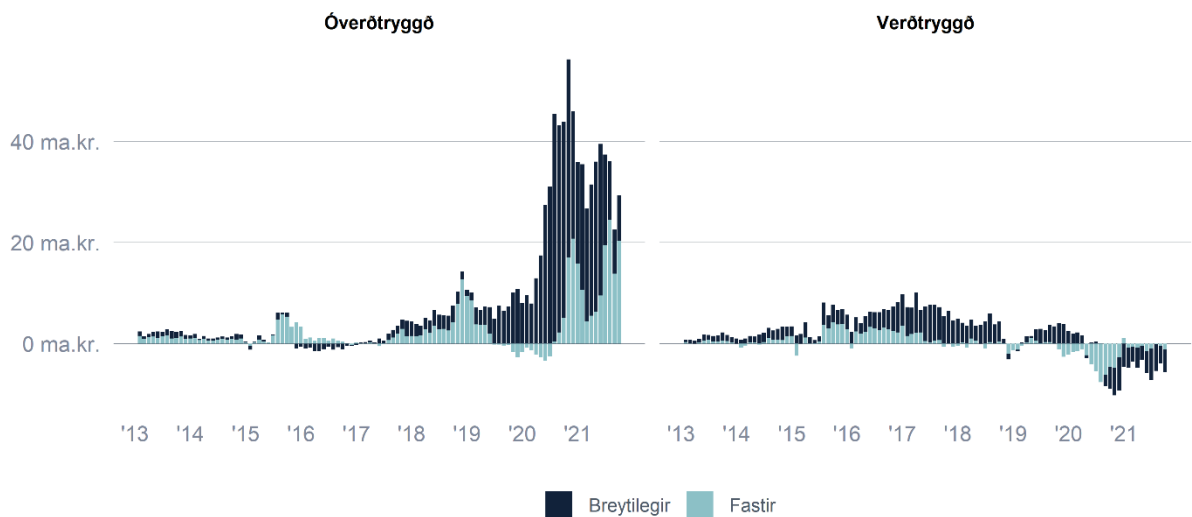
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Áfram mikil sókn í fasta óverðtryggða vexti

Sókn í fasta vexti heldur áfram þar sem hrein ný útlán á föstum óverðtryggðum vöxtum var 20,3 milljarðar í september á meðan hrein ný útlán á breytilegum vöxtum voru 9 milljarðar. Það gerir 46,78% aukningu á hreinum óverðtryggðum útlánunum á föstum vöxtum á milli mánaða. Þessi breyting endurspeglar væntingar lántaka til töluverðrar hækkunar vaxta næstu 3-árin.

Hrein ný útlán innlánsstofnana eftir lánaformi

janúar 2013 - september 2021



Heimild: Seðlabanki Íslands