

Janúar 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

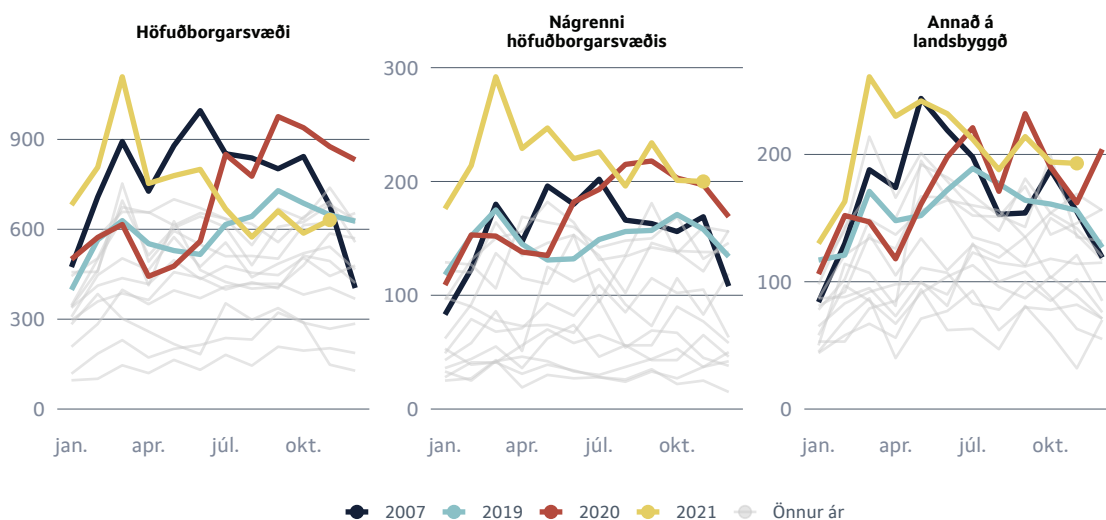
Mikil umsvif á fasteignamarkaði á landsbyggðinni

Í nóvember sl. voru gefnir út 1.024 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði á landinu öllu samanborið við 982 í október. Það eru um 17% færri kaupsamningar en voru í nóvember 2020. Yfir sama tímabil hefur velta á íbúðamarkaði hins vegar aðeins dregist saman um 5,2% enda hefur meðalkaupverð hækkað um 15,1%.

Þrátt fyrir samdrátt í umsvifum á fasteignamarkaði undanfarna mánuði er útlit fyrir að árið 2021 verði metár í fjölda útgefna kaupsamninga þegar allir samningar fyrir desembermánuð liggja fyrir. Kaupsamningar á fyrstu ellefu mánuðum ársins töldu 12.744 samanborið við 12.545 á öllu árinu 2020 og 12.975 árið 2007. Íslendingum hefur hins vegar fjölgað um nærri 20% síðan þá og því má segja að viðskipti hafi verið hlutfallslega meiri á bóluárinu 2007.

Á höfuðborgarsvæðinu voru útgefna kaupsamningar 631 í nóvember miðað við 587 í október en þeir eru þó 28% færri en á sama tíma árið áður. Umsvif þar eru þó enn yfir meðallagi miðað við árstíma þrátt fyrir samdrátt. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru kaupsamningar 200 talsins sem er met fyrir desembermánuð og sömu sögu er að segja annars staðar á landsbyggðinni þar sem fjöldi kaupsamninga voru 193. Þess má geta að fjöldi kaupsamninga kann að vera lítilega færður uppá við þegar síðustu kaupsamningum mánaðarins verður þinglýst.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

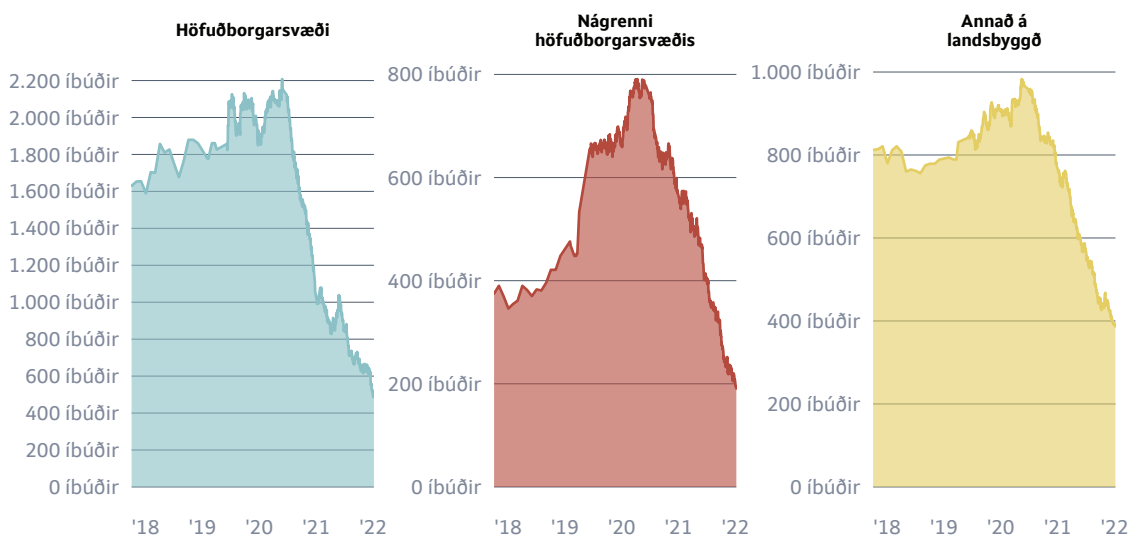


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Enn dregur úr fjölda íbúða til sölu

Fáar íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu er ein helsta skýringin á því að dregið hefur úr viðskiptum þar. Í fyrstu vikunni í janúar voru 487 íbúðir til sölu sem er 20,2% minna en 1. desember sl. fyrir rétt rúmum mánuði síðan. Bæði fjöldi einbýla og íbúða í fjölbýli eru í sögulegu lágmarki. Fyrir tæpum tveimur árum, í maí 2020, var fjöldi þeirra um 2.200. Fjöldi lítilla íbúða hefur dregist enn meira saman og nú er svo komið að meira en helmingur af öllum íbúðum til sölu er með fjögur herbergi eða fleiri. Íbúðum til sölu hefur einnig fækkað í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en þær voru 191 talsins í fyrstu viku janúarmánaðar en 232 í byrjun desember. Þeim hefur því fækkað um 17,1%. Annars staðar á landinu eru þær 391 og hefur fækkað um 8,2%. Síðustu tvö ár hefur einnig dregið úr fjölda íbúða til sölu yfir jólamánuðina en í báðum tilfellum var sá samdráttur nokkuð minni en mælist nú.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

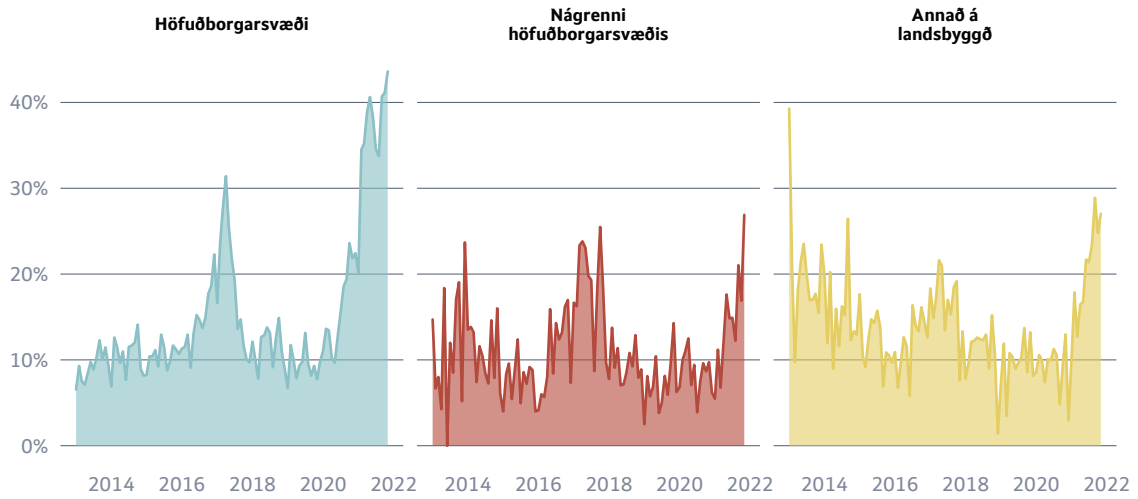
Ekkert lát á eftirspurnarþrýstingi

Eftirspurnarþrýstingur er enn mikill á fasteignamarkaði. Eins og áður hefur verið fjallað um féll enn eitt metið á höfuðborgarsvæðinu í nóvember þegar 43,6% allra seldra íbúða seldust yfir ásettu verði samanborið við 41,1% í október. Til samanburðar var hlutfallið á bilinu 7-15% á árunum 2018 og 2019. Hjá nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var einnig slegið met þegar 26,9% íbúða seldust yfir ásettu verði en hlutfallið var tæp 17% í október og rúm 21% í september.

Í fyrsta sinn síðan sumarið 2016 var hærra hlutfall íbúða í fjölbýli sem seldist yfir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu eða 42,2% samanborið við 41,4% meðal sérbyla. Minni íbúðir, 0-2 herbergja, seldust í 49% tilfella yfir ásettu verði í nóvember en í október var hlutfallið 42%.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - nóv. 2021

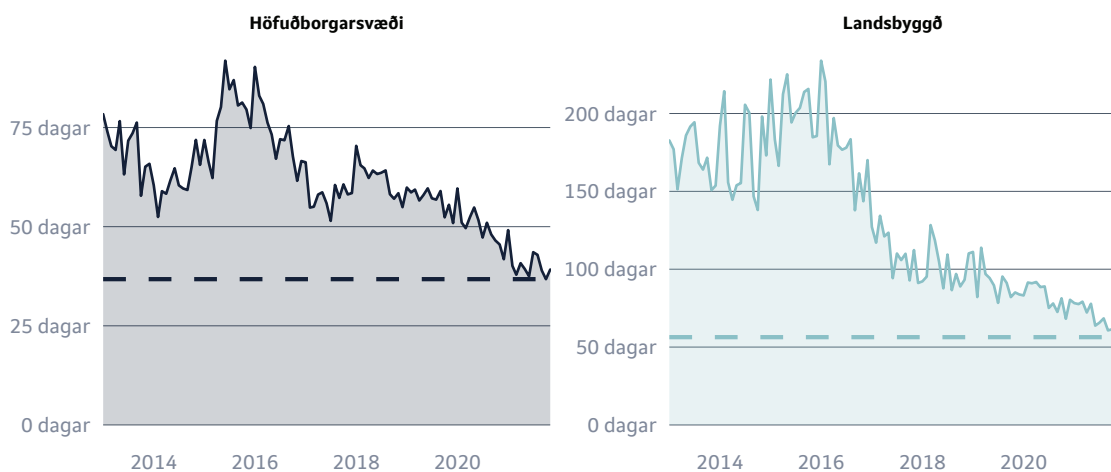


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Sölutími íbúða er enn mjög stuttur. Meðalsölutími íbúða í nóvember var 39,2 dagar sem er lítilega meira en í metmánuðinum á undan þegar meðalsölutími mældist 36,8 dagar. Á landsbyggðinni var hins vegar slegið nýtt met þar sem meðalsölutíminn mældist 56,4 dagar en hafði verið 61,4 dagar í október.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
jan. 2013 - nóv. 2021



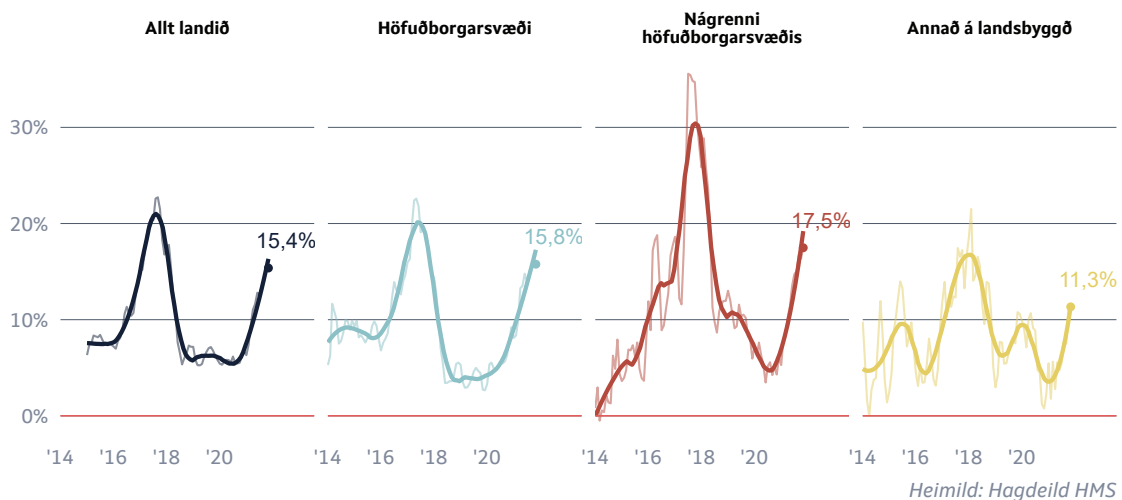
Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Íbúðarverð heldur áfram að hækka

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði að jafnaði um 0,8% á milli mánaða í nóvember samkvæmt vísitölu söluverðs en tólf mánaða hækkun vísitölunnar hélst nær óbreytt á milli mánaða og mælist 16,1%.¹ Þar af hækkuðu sérbýli um 18,4% en íbúðir í fjölbýli um 15,0%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hafa íbúðir í fjölbýli hækkað um 11,9% en sérbýli um 20,1%.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - nóv. 2021

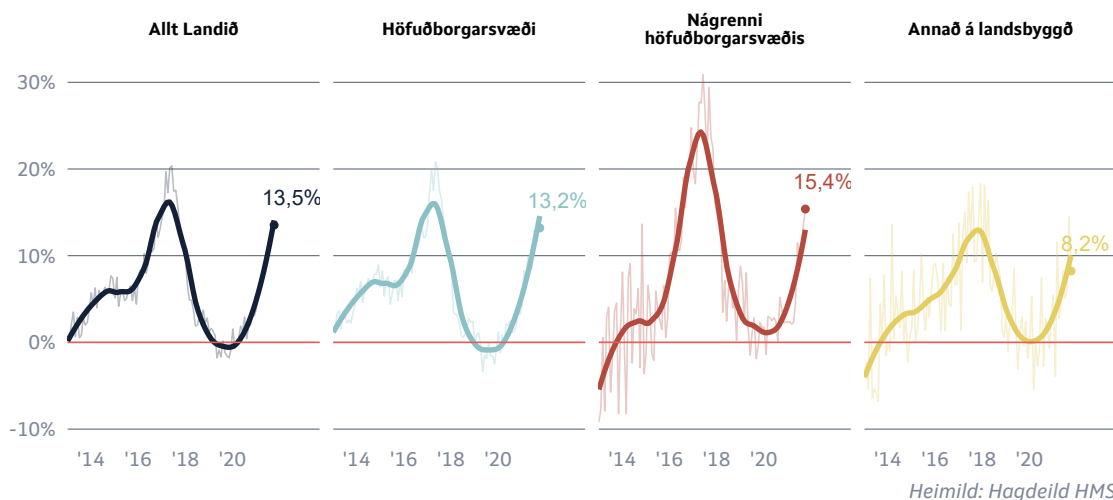


Íbúðaverð hefur hækkað enn meira sé horft til vísitölu paraðra viðskipta. Þá er aðeins horft til þess þegar sömu íbúðir eru seldar í endurteknum viðskiptum. Þannig er hægt að taka betur tillit til gerðar, staðsetningar og gæða íbúða en eðli málsins samkvæmt eru nýjar íbúðir ekki með í þeirri vísitölu. Samkvæmt henni hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 18,3% á einu ári miðað við nóvember tölur og 20,6% annars staðar á landsbyggðinni. Þar af hækkuðu sérbýli um 23,4% en íbúðir í fjölbýli um 17,5%.

1 Nokkrar breytingar voru gerðar á vísitölu söluverðs fyrir gerð þessarar mánaðarskýrslu. Helstu breytingarnar eru þær að í öllum tilfellum er tekið tillit til landshluta þar sem viðskiptin eiga sér stað og vægi einstakra viðskipta tekur mið af stærð íbúðarstokks fremur en hlutdeild viðskipta. Breytingarnar hafa einkum áhrif á landsbyggðina og fyrir allt landið en tölurnar eru nánast óbreyttar fyrir höfuðborgarsvæðið.

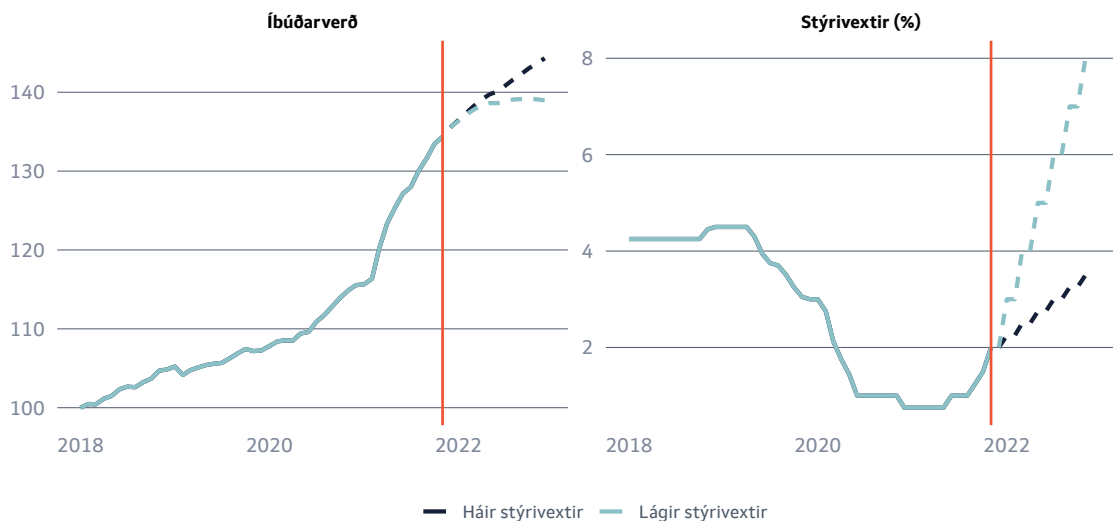
Vísitölur paraðra viðskipta á föstu verðlagi (Case-Shiller)

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



Samkvæmt nýlegri þjóðhagsspá Hagfræðistofnunnar Háskóla Íslands mun verulega draga úr hækkunartakti íbúðaverðs á næstu mánuðum. Þannig verði 12 mánaða breyting komin niður í 2,5-6,5% í lok ársins eftir því hversu skarpt stýrivextir muni hækka.

Íbúðaverðsspá Hagfræðistofnunar



Heimild: Hagfræðistofnun Háskóla Íslands

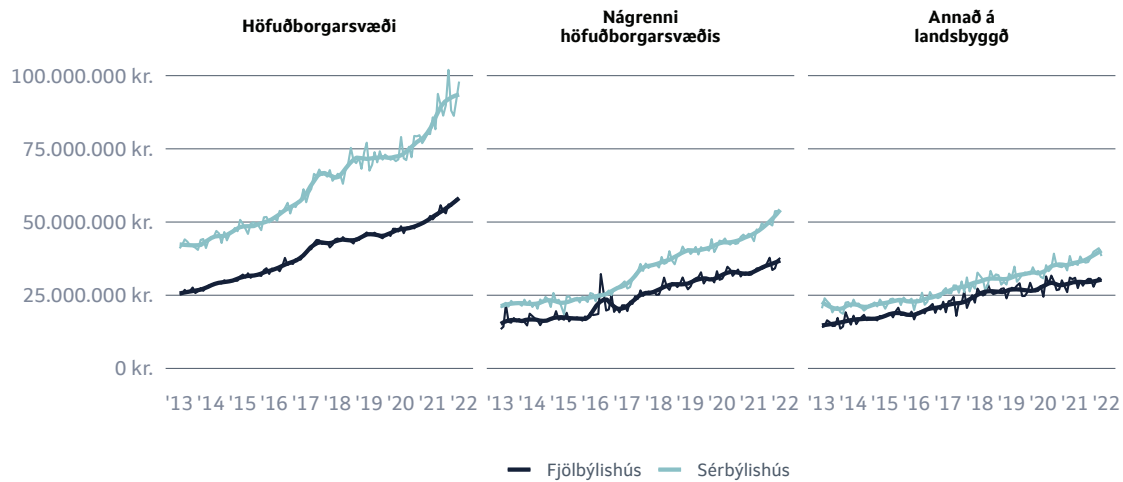
Meðalkaupverð 68 m.kr. á höfuðborgarsvæðinu

Meðalkaupverð íbúða á landinu var 58,5 m.kr. í nóvember sl. samanborið við 50,8 m.kr. í nóvember árið áður. Á höfuðborgarsvæðinu var meðalkaupverð 67,6 m.kr. en þar af var það 58 m.kr fyrir íbúðir í fjölbýli og 98 m.kr. fyrir sérbyli. Meðalkaupverð hefur því

hækkað talsvert en í nóvember 2020 var meðalkaupverðið 56,0 m.kr. fyrir íbúðir í fjölbýli en 80,2 m.kr. fyrir sérbýli.

Meðalsöluverð

jan. 2013 - nóv. 2021



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Þrátt fyrir að íbúðaverð hafi hækkað hraðar í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu er kaupverðið enn þó nokkuð hærra á höfuðborgarsvæðinu. Lægst var meðalkaupverðið á Vestfjörðum í nóvember um 23 m.kr. sem gerir tæplega 200 þ.kr. á fermetra en næst þar á eftir er Norðvesturland þar sem meðalkaupverð var 30,3 m.kr. og fermetraverð er tæplega 300 þ.kr.

Samantekt úr kaupsamningum í nóvember 2021

	Meðalfermetraverð	Meðalkaupverð	Meðalflatarmál	Fjöldi viðskipta
Höfuðborgarsvæði	618.000	67.600.000	112	586
Suðurland	427.000	44.900.000	111	82
Suðurnes	398.000	44.800.000	119	70
Vesturland	369.000	39.700.000	108	31
Norðausturland	366.000	36.600.000	105	72
Austurland	309.000	34.200.000	117	17
Norðvesturland	298.000	30.300.000	100	9
Vestfirðir	196.000	23.000.000	115	12

Heimild: Hagdeild HMS

Lágt vaxtastig er eitt af því sem hefur haft hvað mest áhrif á þróun íbúðaverðs frá upphafi COVID19 faraldursins. Þrátt fyrir að vaxtastig hafi hækkað nokkuð á undanförunum mánuðum er það enn lágt í sögulegu samhengi.

Í nóvember sl. var íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu 28,0% hærra en það var í maí árið 2019 en hins vegar ef leiðrétt er bæði fyrir verðlagi og vaxtastigi má ætla að greiðslubyrði lána á sambærilegum íbúðum sé um 13,7% lægri en hún var þá.² Hærra íbúðaverð og lækkun hámarkslánshlutfalla leiða hins vegar til þess að erfiðara getur reynst að safna fyrir útborgun á íbúð en áður. Draga mun úr hækkunartakti íbúðarverðs þegar nýju jafnvægi er náð en væntar stýrivaxtahækkunir eða aðrar aðgerðir Seðlabanka Íslands eru til þess fallnar að íbúðaverð þurfi ekki að hækka jafn mikið áður en jafnvægi næst.

Vísitala söluverðs á föstu verðlagi leiðrétt fyrir vaxtastigi

Vísitala (2015 = 100)

jan. 2014 - nóv. 2021



Heimild: Hagdeild HMS

2 Hér er vísitala söluverðs fyrir höfuðborgarsvæðið leiðrétt fyrir breytingum á vísitölu neysluverðs og greiðslubyrði lána miðað við lægstu vexti sem bjóðast á óverðtryggðum íbúðarlánunum hjá bönkunum að hverju sinni.

Leigumarkaður

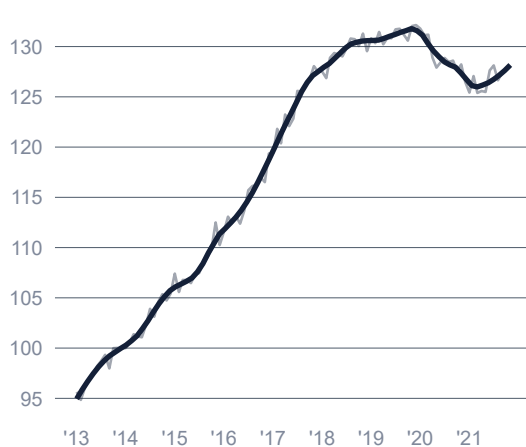
Nokkur stöðugleiki virðist ríkja á leigumarkaði

Líkt og undangengna mánuði komu fram nafnverðshækkunir á vísitölum leiguverðs. Á föstu verðlagi mældist hins vegar lækkun á leiguverði miðað við 12 mánaða breytingu. Ársbreyting á fjölda þinglýstra leigusamninga hefur að jafnaði farið lækkandi undanfarið en breyting var á þeirri þróun skv. síðustu mælingum þar sem fjölda samninga fór fjölgaandi á höfuðborgarsvæðinu.

Vísitala HMS fyrir pöruð viðskipti á föstu verðlagi bendir til þess að leiguverð hafi farið lækkandi allt frá því í byrjun árs 2020 en nýjustu tölur benda til þess að nú sé sú þróun farin að snúast við. Vísitala paraðra leiguviðskipta sýnir hækkun á milli mánaða sem nemur 0,27% í nýjustu mælingu. Í nóvember mældist 0,2% lækkun á 12 mánaða breytingu vísitölnnar.

Vísitala paraðra leiguviðskipta á föstu verðlagi fyrir allt landið

Grunnár: jan.2014 = 100
jan. 2013 - nóv. 2021



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



Hagdeild HMS

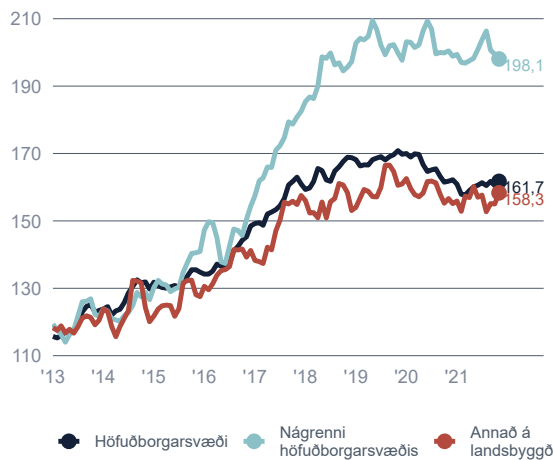
Leiguverð á höfuðborgarsvæði stendur í stað

Á höfuðborgarsvæðinu hefur 12 mánaða breyting á vísitölu leiguverðs HMS einnig sýnt leitni niður á við allt frá því um miðbik ársins 2017 en í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni varð vart við lækkun síðar sama ár. Þegar heimsfaraldurinn skall á jókst hraðinn á lækkunartaktinum umtalsvert en sú þróun tók að snúast við í byrjun ársins 2021 þegar leiguverð tók að hækka á ný. Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu stendur nánast í stað í nóvember miðað við ársbreytingu leiguverðs á föstu verðlagi. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins var 12 mánaða breyting á vísitölnni neikvæð um 1,2% en á landsbyggðinni var hækkun um 1,1%.

Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

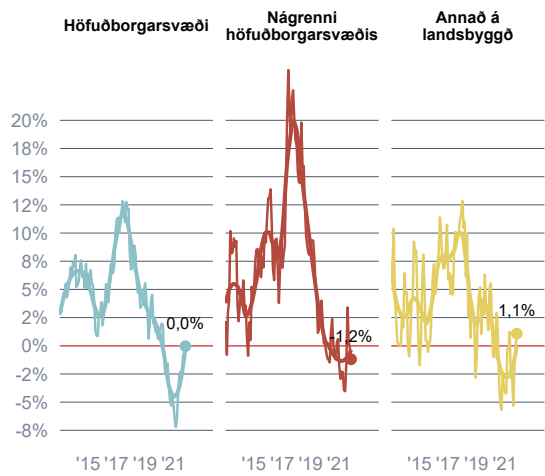
Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - nóv. 2021



12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - nóv. 2021



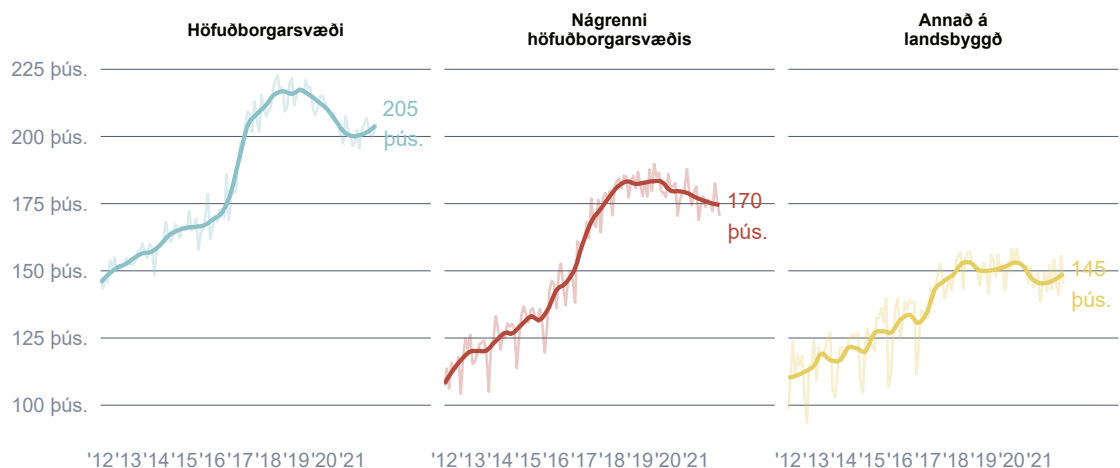
Heimild: Hagdeild HMS

Meðalfjárhæð greiddrar leigu hreyfist mikið til með sama hætti og leiguverðvísitalan. Verðbólguleiðrétt meðalfjárhæð greiddrar leigu á höfuðborgarsvæðinu fór lakkandi frá fyrsta ársfjórðungi 2019 og fram á fyrsta fjórðung ársins 2021 þegar leiguverð tók að hækka aftur og hefur hækkað eilítið á milli mælinga. Meðaleiguverð mælist nú 205 þ.kr. á höfuðborgarsvæðinu, 170 þ.kr. í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 145 þ.kr. á landsbyggðinni. Meðalfjárhæð greiddrar leigu er því 20% hærra á höfuðborgarsvæði en í nágrenni þess og 41% hærra en á landsbyggð.

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu á föstu verðlagi (kr.)

jan. 2012 - nóv. 2021



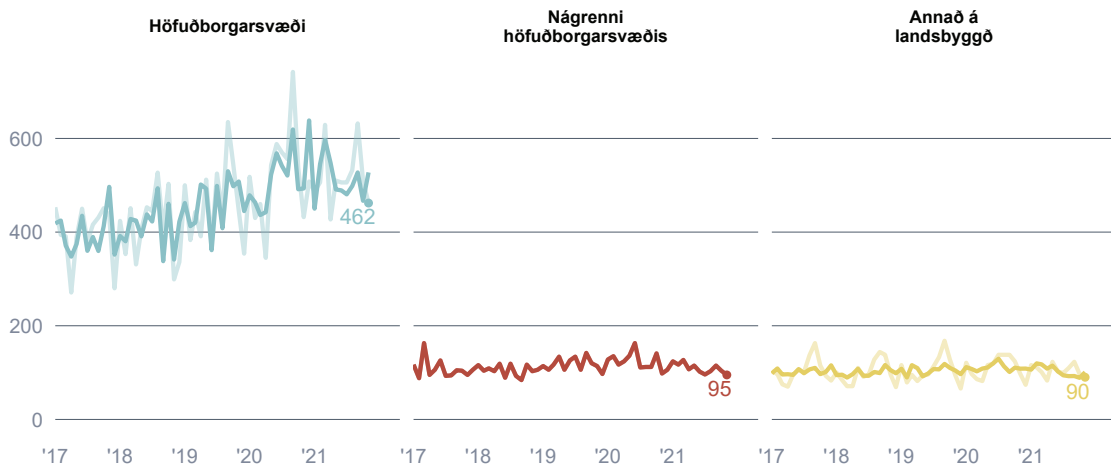
Heimild: Hagdeild HMS

Í nóvember var þinglýst 647 leigusamningum þar sem þinglýst var 462 samningum á höfuðborgarsvæðinu, 95 samningum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 90 á landsbyggðinni. Fjöldi samninga á höfuðborgarsvæðinu er nú aðeins meiri en hefur verið á höfuðborgarsvæðinu síðustu fjögur ár. Á landsbyggðinni og í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru samningarnir hins vegar aðeins færri nú en þeir hafa verið á sama tíma.

Nú eru komnar inn tölur sem ná fram til nóvember og samkvæmt því þá hefur verið þinglýst 8.067 leigusamningum það sem af er ári. Til samanburðar þá var í fyrra þinglýst 8.354 samningum á sama tímabili. Fjöldi leigusamninga mun hækka þegar það koma inn tölur fyrir desember mánuð en líklegt má telja að fjöldi þinglýstra leigusamninga munu dragast saman á milli ára sé horft til fjölda síðastliðinna mánaða.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

Fjöldi þinglýstra samninga á mánuði, leiðrétt fyrir árstíðasveiflum
jan. 2017 - nóv. 2021

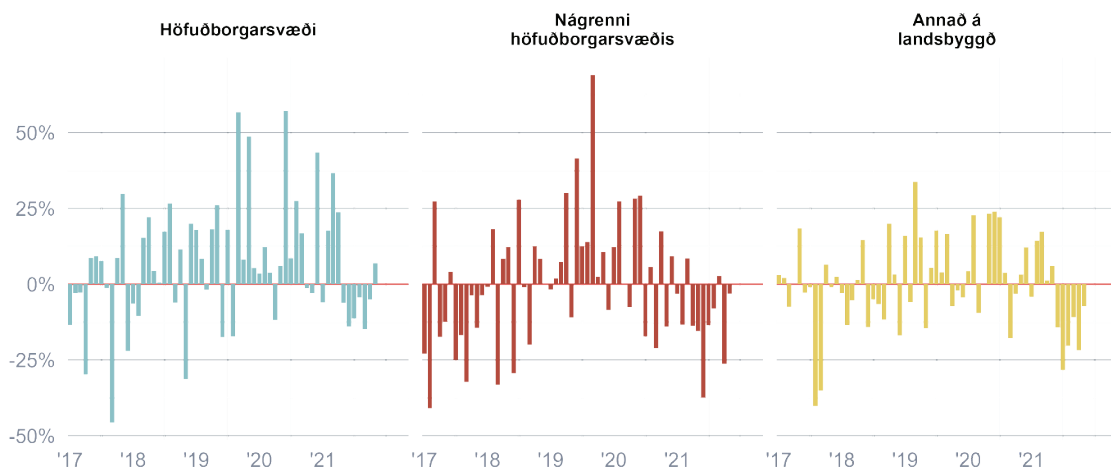


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Allt frá því í maí og fram til október í fyrra mældist 12 mánaða árstíðaleiðrétt breyting á fjölda þinglýstra leigusamninga neikvæð en hún var hins vegar jákvæð á höfuðborgarsvæðinu í nýjustu mælingu þar sem var um 7% fjölgun samninga. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og á landsbyggðinni hefur þróunin verið með svipuðum formerkjum undangengna mánuði þ.e. mestmegnis samdráttur í fjölda samninga miðað við 12 mánaða breytingu.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga

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



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

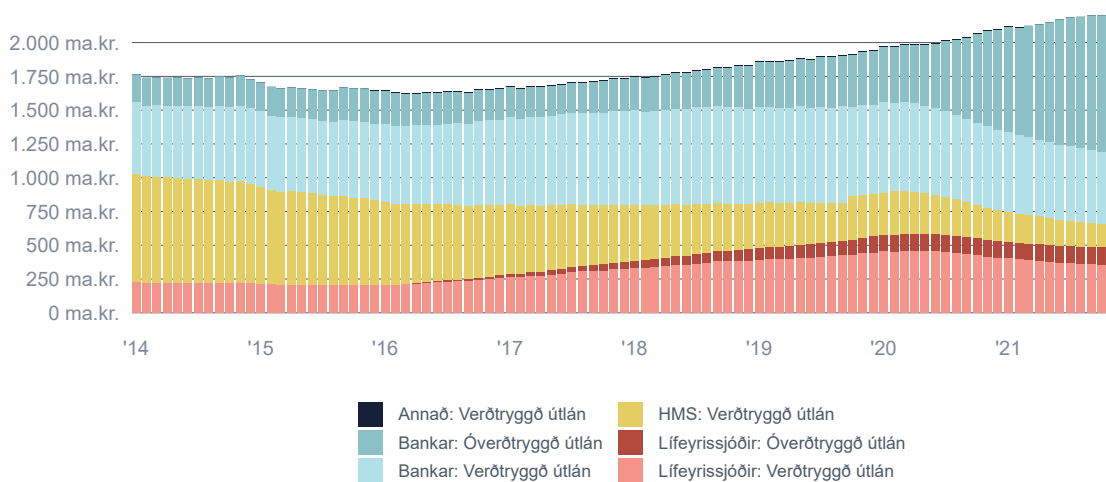
Lánamarkaður

Undangengin tvö ár hefur vaxtastig verið frekar lágt. Hlutfall óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánnum jókst hratt og fór meginþunginn af þeirri aukningu til bankanna sem buðu lágstu óverðtryggðu vextina. Gildi og Lífeyrissjóður Verslunarmanna bjóða nú uppá lágstu óverðtryggðu vextina á íbúðalánnum til heimilanna. Óverðtryggð sjóðsfélagalán lífeyrissjóðanna voru hærri enn uppgreiðslur í fyrsta skipti í langan tíma í nóvembermánuði. Það dró úr ársaukningu á hreinum nýjum íbúðalánnum banka og lífeyrissjóða en það hefur verið þróunin undanfarna mánuði.

Útlán til heimila jukust í nóvember þar sem enn eru mikil umsvif á fasteignamarkaði. Heildarútlán til heimilanna á föstu verðlagi mældust 2.217 ma.kr. í lok nóvember í fyrra en það gerir aukningu um 1,05% á milli mánaða og 6,1% á tólf mánuðum. Seðlabankinn hóf að hækka stýrivexti um miðbik maí mánaðar 2021 og síðan þá hefur hækkunartakturinn í ársbreytingum á heildarútlánnum dregist saman. Lítið framboð íbúða til sölu gæti þó einnig haft með þennan samdrátt að gera.

Heildarútlán til heimilanna á föstu verðlagi

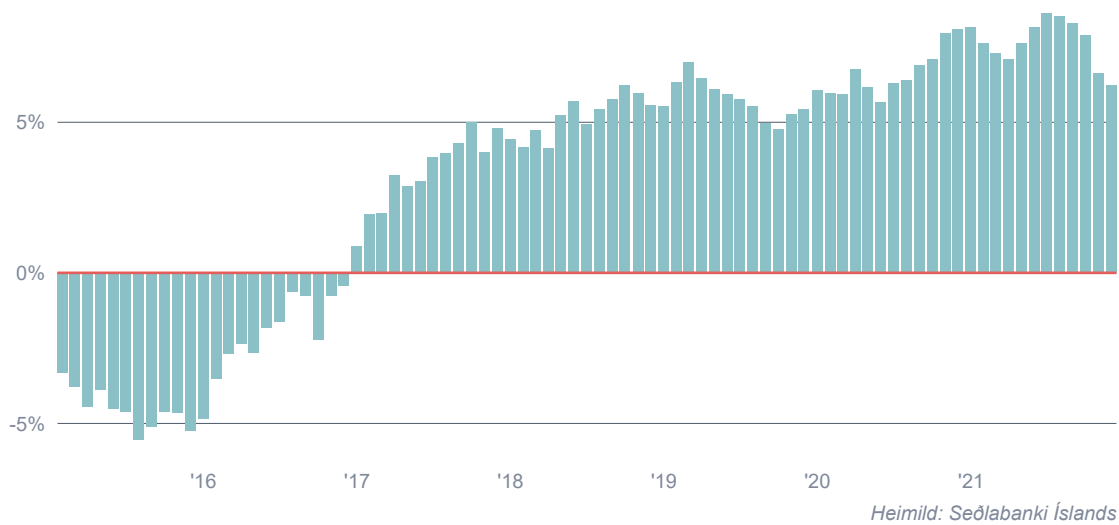
Fast verðlag



Heimild: Seðlabanki Íslands

Ársbreyting í heildaríbúðalánum heimila

Að raunvirði

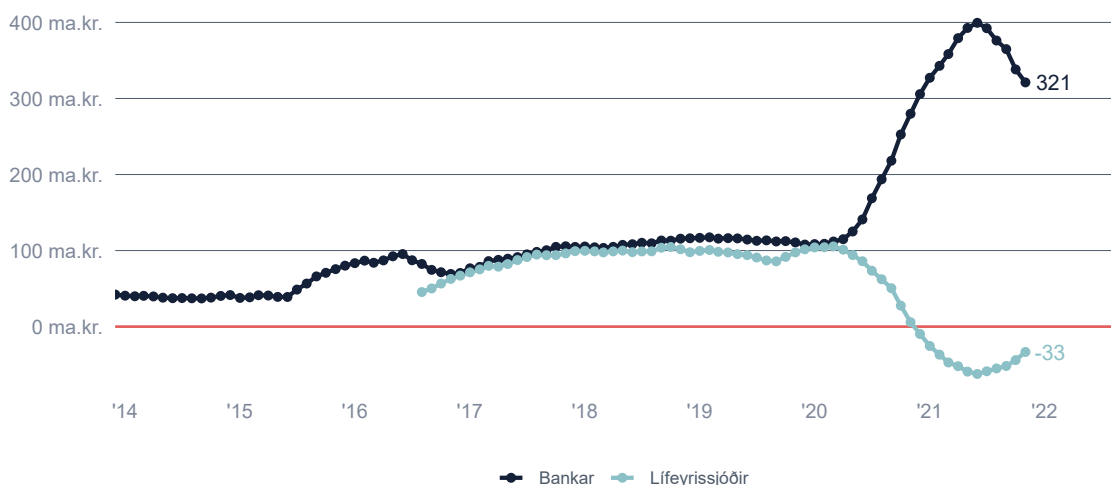


Óverðtryggð lán lífeyrissjóðanna hærrí en uppgreiðslur

Hrein ný útlán banka og lífeyrissjóða námu 21,2 ma.kr. á föstu verðlagi í nóvember sl. sem er 13% meira en á sama tíma árið áður. Hrein ný íbúðalán til heimilanna á föstu verðlagi voru 234 ma.kr. árið 2021, þ.e. frá janúar og til nóvember. Árið 2020 voru hrein ný útlán 225 ma.kr. yfir sama tímabil. Hrein ný útlán eru tiltölulega há um þessar mundir en þau munu líklega dragast saman eftir því sem fram líða stundir þar sem vaxtastig hefur hækkað og framboð á fasteignamarkaði fer minnkandi. Í júní 2021 átti sér stað viðsnúningur á þróun á 12 mánaða uppsöfnuðum hreinum nýjum útlánnum banka annars vegar og lífeyrissjóða hins vegar. Hjá bönkunum hófst lækkunartaktur en hjá lífeyrissjóðunum var þróunin með öfugum formerkjum.

Hrein ný útlán - uppsafnað á 12 mánuðum

jan. 2013 - nóv. 2021

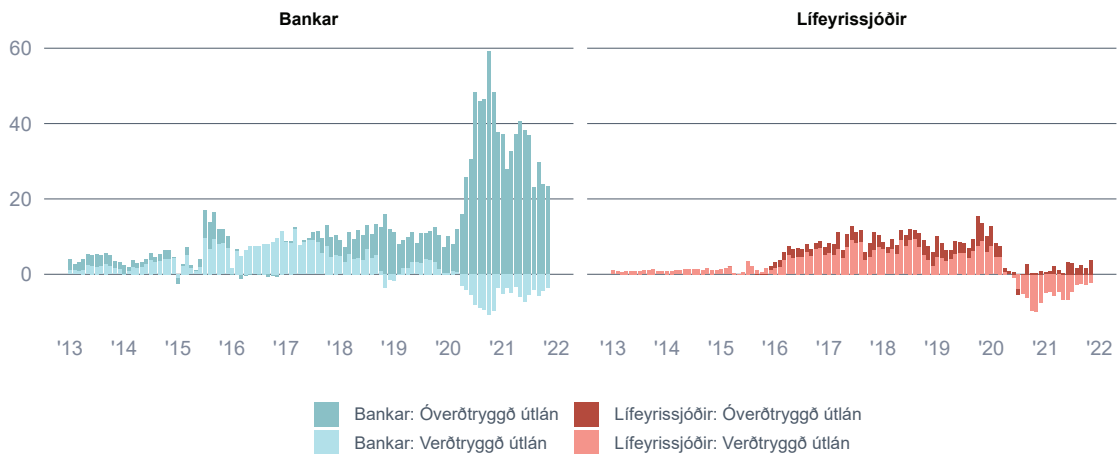


Það vekur athygli að hrein ný útlán lífeyrissjóðanna námu 1,46 ma.kr. á núverandi verðlagi í nóvember en það er í fyrsta inn í 18 mánuði sem að lánveitingar eru umfram uppgreiðslur. Þrátt fyrir stýrivaxtahækkanir Seðlabankans hefur hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánum heimilanna haldið áfram að aukast og mældist hlutdeild þeirra 52,7% í nóvember. Það er veruleg breyting frá því sem áður hefur verið en í nóvember 2019 var hlutdeild óverðtryggðra lána 26,7%.

Hrein ný útlán á föstu verðlagi

Ma.kr.

jan. 2013 - nóv. 2021



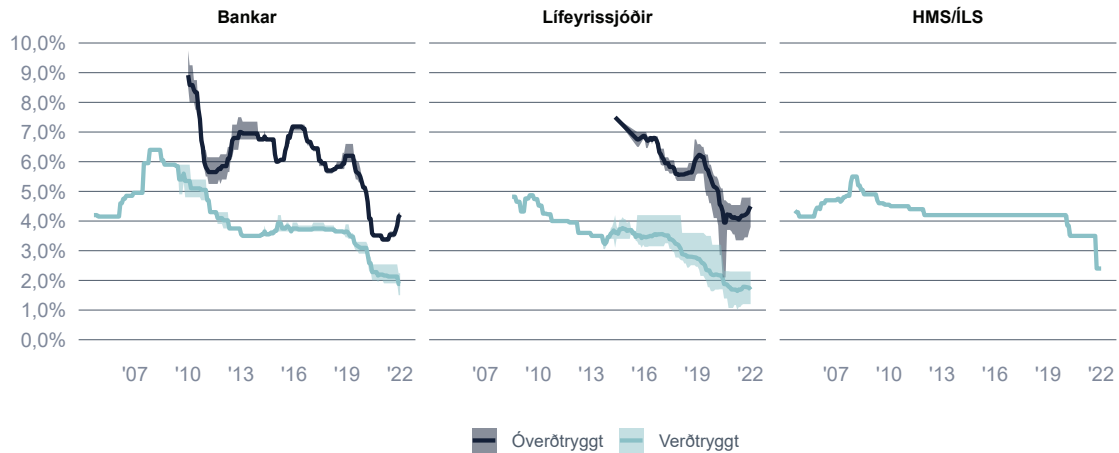
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Lægstu óverðtryggðu vextirnir ekki lengur hjá viðskiptabönkunum

Stýrivextir Seðlabankans hafa verið lágir undanfarnin misseri og náðu lágmarki í nóvember árið 2020. Tímabil vaxtahækkana hófst í maí 2021 þegar Seðlabankinn hækkaði þá vexti úr 0,75% í 1% m.a. vegna bættra efnahagshorfa, vaxandi verðbólgu og hækkunar á fasteignaverði. Síðan þá hefur Seðlabankinn hækkað stýrivexti þrisvar sinnum, nú síðast um miðjan nóvember þegar stýrivextir hækkuðu í 2%. Óverðtryggðir vextir íbúðalána hafa hækkað nokkuð í tengslum við undanfarnar vaxtahækkanir Seðlabankans. Í desember hækkar lítillega meðaltal lægstu óverðtryggðra vaxta hjá bönkunum og lífeyrissjóðum. Meðaltal lægstu verðtryggðra vaxta lækkaði hjá lífeyrissjóðunum en stóð í stað hjá bönkunum. Íslandsbanki var eini bankinn sem breytti vöxtum hjá sér á milli mánaða en óverðtryggð íbúðalán með breytilega vexti hækkuðu um 0,2 prósentustig og breytileg verðtryggð viðbótarlán lækkuðu um 0,15 prósentustig.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Meðaltal vaxta ásamt spönn þar sem miðað er við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - jan. 2022

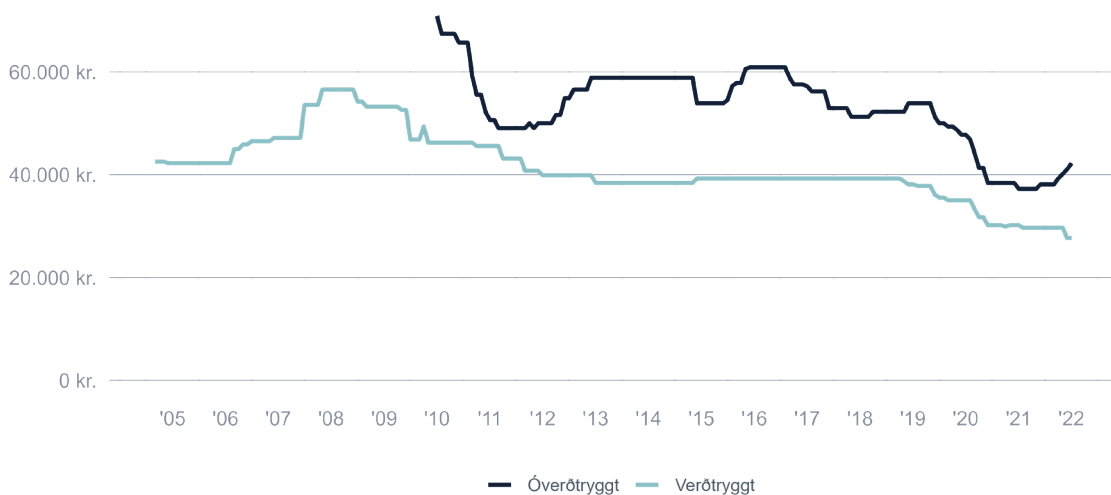


Heimild: Hagdeild HMS

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána hækkað um 13,4% frá því í vor

Vaxtabreytingar á íbúðalánnum undanfarið gera það að verkum að greiðslubyrði á óverðtryggðum lánnum frá bönkum eru nú að lágmarki 42.200 kr. á hverjum 10 m.kr. sem teknar eru að láni en greiðslubyrðin fór lægst í 37.300 kr. á fyrstu fimm mánuðum ársins 2021. Vextir eru þó enn frekar lágir en til samanburðar var greiðslubyrðin 53.900 kr. á hverjar 10 m.kr. lánaðar fyrir þremur árum og 60.900 kr. fyrir fimm árum. Greiðslubyrði á verðtryggðu láni hefur farið lækkandi og er nú 27.700 kr. á hverjar 10 m.kr. lánaðar en var til samanburðar 29.700 kr. í nóvember sl. og 35.000 kr. í nóvember 2019. Hér er miðað við greiðslubyrði í upphafi lánstíma en greiðslubyrði á verðtryggðum lánnum hækkar í takt við almennt verðlag.

Greiðslubyrði af hverjum 10 m.kr. sem teknar eru að láni*



Heimild: Hagdeild HMS

*Miðað við 40 ára jafngreiðslulán sem tekið er á lægstu vöxtum á íbúðaláni sem býðst hjá bönkunum á hverjum tíma

**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Hagdeild:

Kári S Friðriksson, hagfræðingur (kari.fridriksson@hms.is)
Eiríkur Haraldsson, hagfræðingur (eirikur.haraldsson@hms.is)

Útgáfudagur:

14. janúar 2022

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeгла 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.