

Mars 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



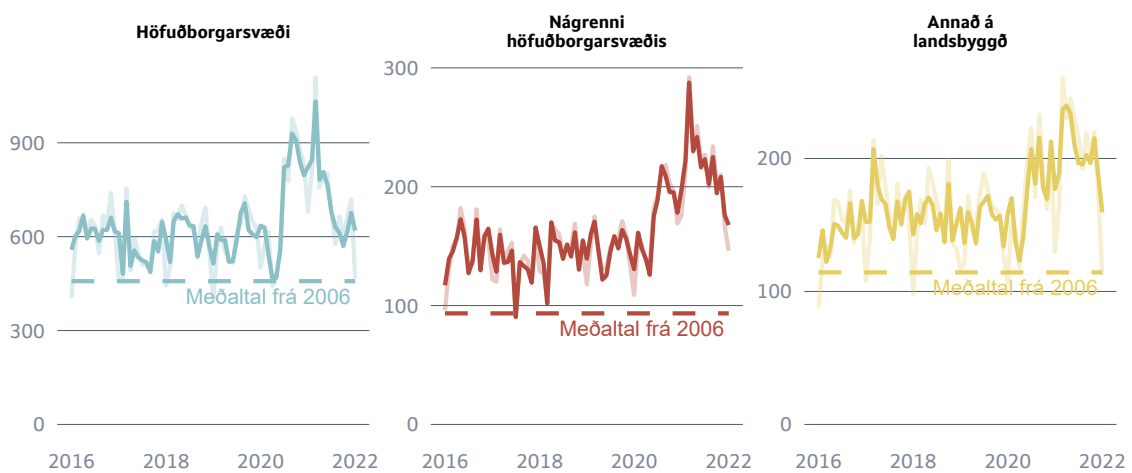
Fasteignamarkaður

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fækkaði töluvert í janúar sl. frá því í mánuðinum á undan. Á landinu öllu voru þeir 724 talsins samanborið við 1.060 í desember sem gerir um 32% fækkun á milli mánaða. Eðlilegt er hins vegar að kaupsamningum fækki í janúar-mánuði og því er árstíðaleiðréttur samdráttur einungis 11,2%. Árstíðaleiðrétt fækkun kaupsamninga á milli mánaða er minnst í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins (4,7%) en mest annars staðar á landsbyggðinni (15%). Á höfuðborgarsvæðinu sjálfu er fækkun um 8,4%.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði var þó vel yfir langtímameðaltali sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur þrátt fyrir talsverðan samdrátt á milli mánaða. Það er helst vegna fárra íbúða til sölu sem að viðskipti hafa dregist saman á undanförunum mánuðum en eftirspurn virðist enn vera þónokkur.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

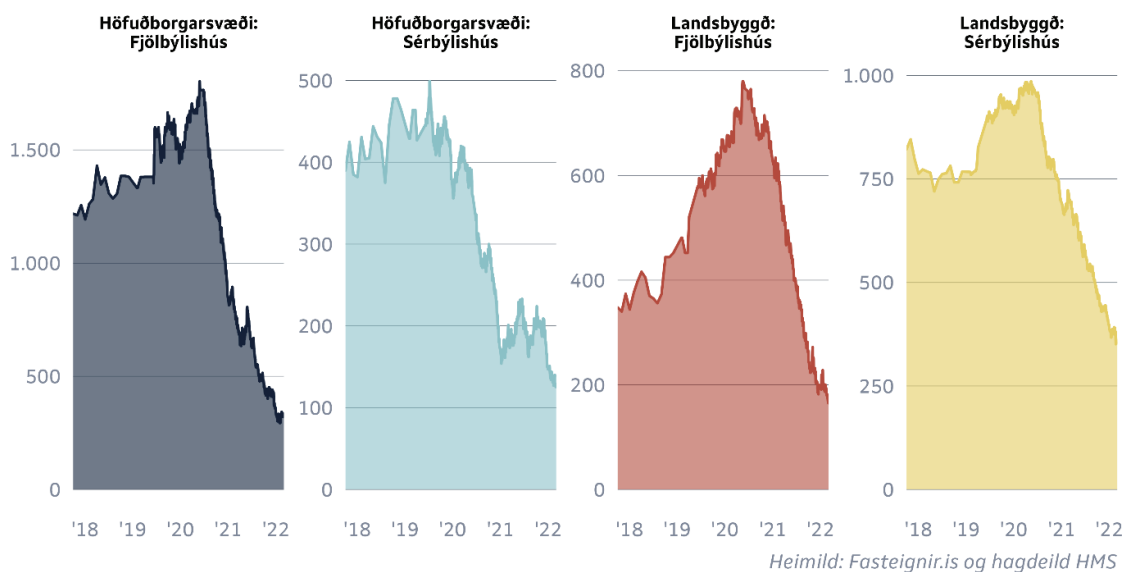
Dökku línurnar sýna árstíðaleiðréttan fjölda
jan. 2016 - jan. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrár Íslands

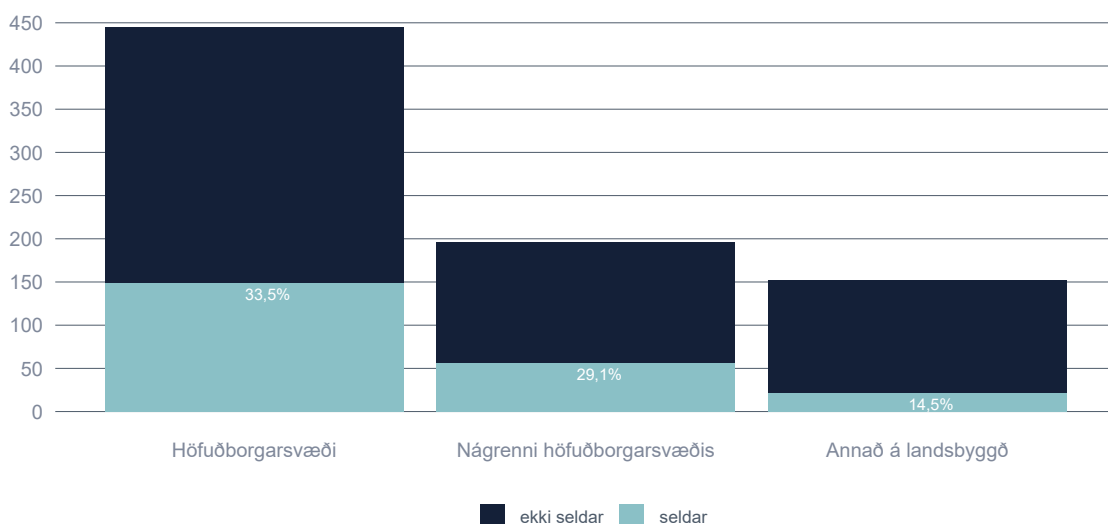
Framboð íbúða til sölu hefur haldist nokkuð stöðugt undanfarinn mánuð eftir mikinn samdrátt í nær tvö ár þar á undan. Í byrjun mars voru 983 íbúðir til sölu á landinu öllu samanborið við 1.017 í byrjun febrúar. Í lok febrúar fór framboðið í fyrsta sinn undir 1.000 íbúðir en í mars í fyrra fór það í fyrsta sinn niður fyrir 2.000 íbúðir. Framboð íbúða er því enn með lægsta mótí.

Fjöldi auglýstra eigna



Ofangreindar tölur um fjölda íbúða til sölu fela þó í sér ofmat. Við óformlega greiningu HMS kom í ljós að rúmlega þriðjungur allra íbúða sem auglýstar voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu voru komnar í söluferli og því í raun ekki til sölu nema ef skildi að fyrirhuguð kaup detti í gegn. Hlutfallið íbúða sem búið er að selja er hæst á höfuðborgarsvæðinu þar sem eftirspurnarþrýstingurinn er mestur en um 29% íbúða í nágrenna-sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru í fjármögnunarferli og um 15% annar staðar á landsbyggðinni.

Fjöldi auglýstra eigna og þar af seldar íbúðir



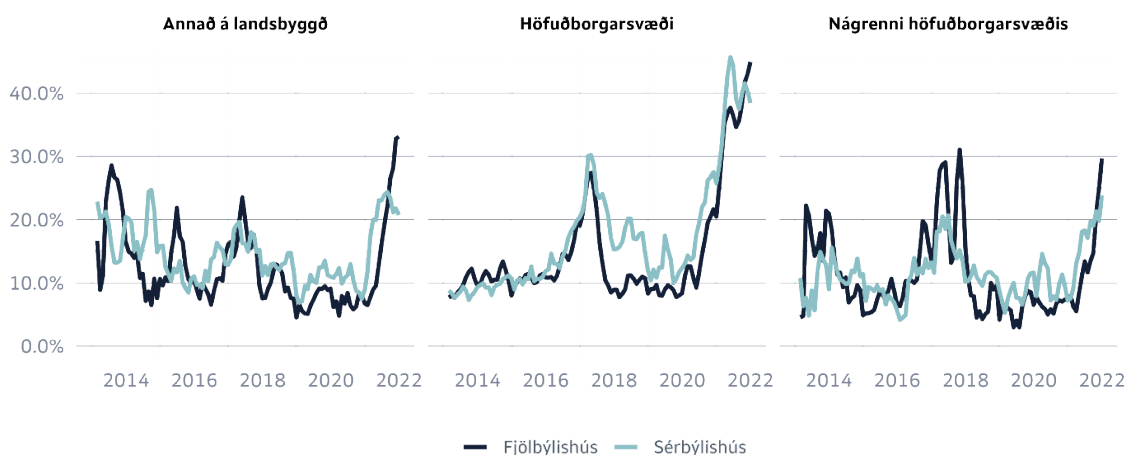
Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun

Rétt tæplega 40% íbúða á landinu öllu seldust yfir ásettu verði í janúar sl. Þar af seldust um 44,9% íbúða höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði og hefur hlutfallið aldrei

mælst hærra. Fleiri íbúðir seldust undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu eða 47,3% en 17,5% íbúða fóru á ásettu verði. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins seldust 29,7% íbúða yfir ásettu verði og annars staðar á landinu seldist 22,1% íbúða yfir ásettu verði. Á öllum þessum svæðum er nú algengara að fjölbýlishús seljist yfir ásettu verði.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - jan. 2022

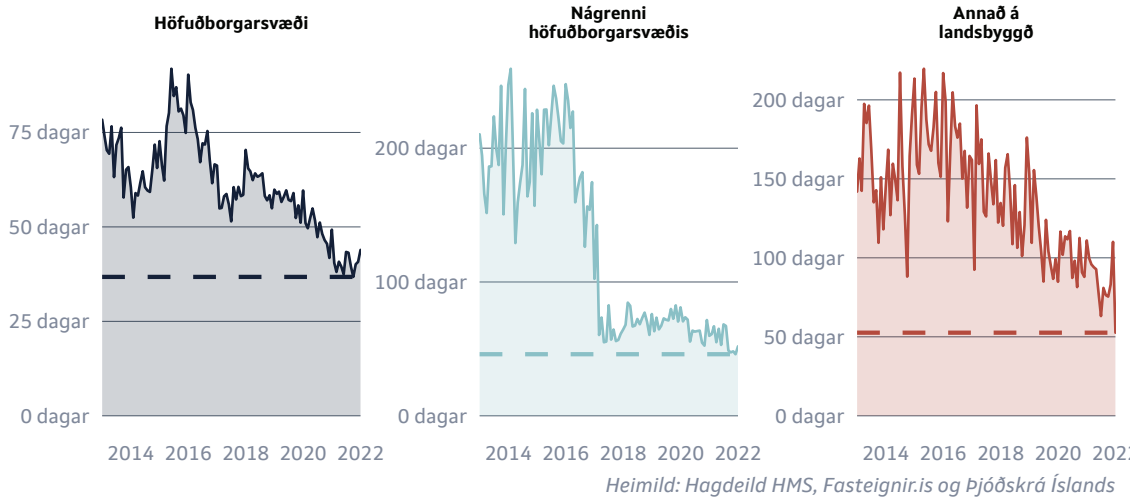


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Meðalsölutími íbúða í janúar sl. lengdist nokkuð á höfuðborgarsvæðinu í janúar en hann mældist 43,9 dagar samanborið við 40,8 daga í desember og 36,8 daga í október. Það sem líklega skýrir lengri sölutíma er annars vegar árstíðarbundin sveifla, en að jafnaði er lítið að gera á fasteignamarkaði í janúar, og hins vegar að stærri hluti af veltunni er til kominn vegna dýrari íbúða en þær eru jafnaði lengur að seljast. Meðalsölutími jókst einnig í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins úr 46 dögum í 51,9 en sveiflur þar eru að jafnaði nokkuð meiri en á höfuðborgarsvæðinu. Annars staðar á landsbyggðinni var meðalsölutími 52,6 dagar og hefur aldrei verið styttri, en þar eru sveiflur þó miklar á milli mánaða enda um mörg ólík svæði að ræða.

Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
 jan. 2013 - jan. 2022

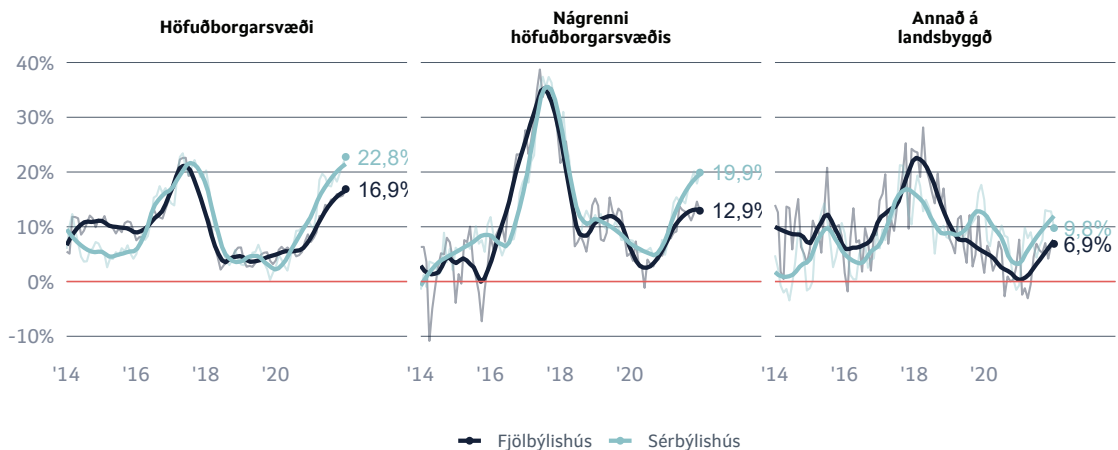


Íbúðaverð hækkaði um 0,9% á landinu öllu á milli mánaða í janúar sl. en hækkunin nam um 1,0% á höfuðborgarsvæðinu, 1,1% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en verðið lækkaði um 0,5% á milli mánaða annars staðar á landinu. Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs mældist 19,0% á höfuðborgarsvæðinu, 17,3% í nágrennasveitarfélögum þess og 10,0% annars staðar á landinu. Á öllum þessum svæðum mældist 12 mánaða hækkun á sérþýli nokkuð meiri en á fjölþýli.

Samkvæmt vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sem Þjóðskrá gaf út í vikunni var hækkunin á milli mánaða enn meiri nú í febrúar eða 2,5% á milli mánaða. Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt henni mældist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs 22,5% í febrúar, þar af var hækkunin á meðal íbúða í fjölþýli 21,4% en 26,8% fyrir fjölþýli.

Vísitala söluverðs

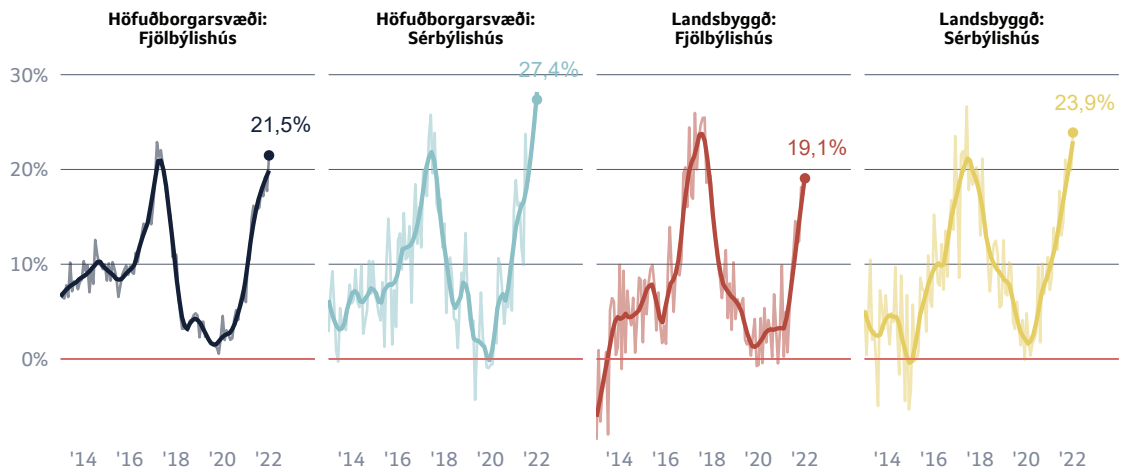
12 mánaða breyting
 jan. 2014 - jan. 2022



Hækkun íbúðaverðs miðað við vísitölu paraðra viðskipta hefur mælst ívið hærri en miðað við vísitölu söluverðs. Vísitala paraðra viðskipta tryggir betur samanburðarleika yfir tíma en hins vegar eru nýjar íbúðir ekki með eðli málsins samkvæmt. Samkvæmt henni hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað að jafnaði um 21,9% á síðastliðnum 12 mánuðum, en þar af hækkaði sérbýli um 27,4% en fjölbýli um 21,5%.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni
 jan. 2013 - jan. 2022



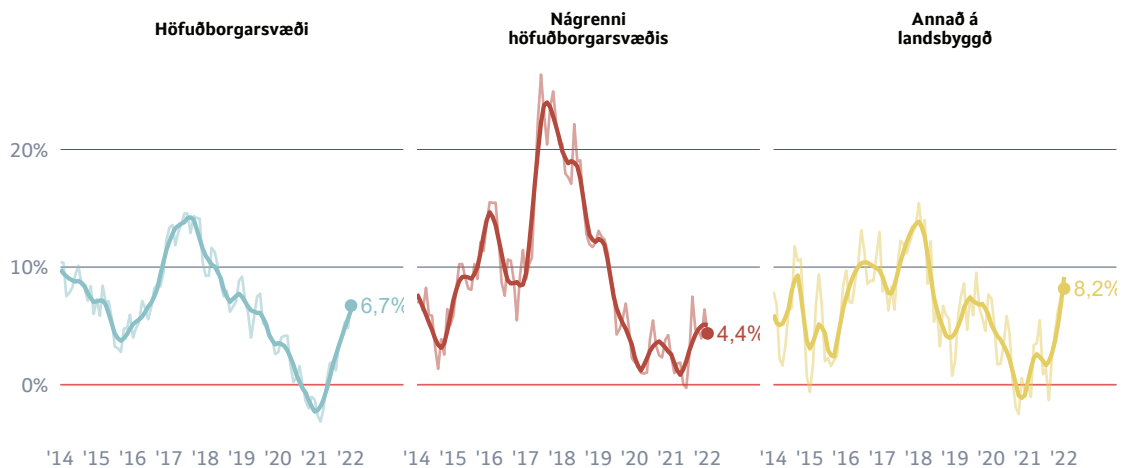
Heimild: Hagdeild HMS

Leigumarkaður

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,1% á milli mánaða miðað við vísitölu leiguverðs í janúar sl. en á síðustu þremur mánuðum hefur það hækkað um 2,3% og á síðustu 12 mánuðum er hækkunin um 6,7%. Leiguverð hefur því verið að taka við sér en það hafði farið lækkandi á stórum hluta árána 2019 og 2020. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins lækkaði leiguverð um 1,8% á milli mánaða og 12 mánaða hækkun þess lækkaði því niður í 4,4% úr 6,4% í desember sl. Annars staðar á landsbyggðinni nam 12 mánaða hækkun leiguverðs 8,2% í janúar.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)
jan. 2014 - jan. 2022



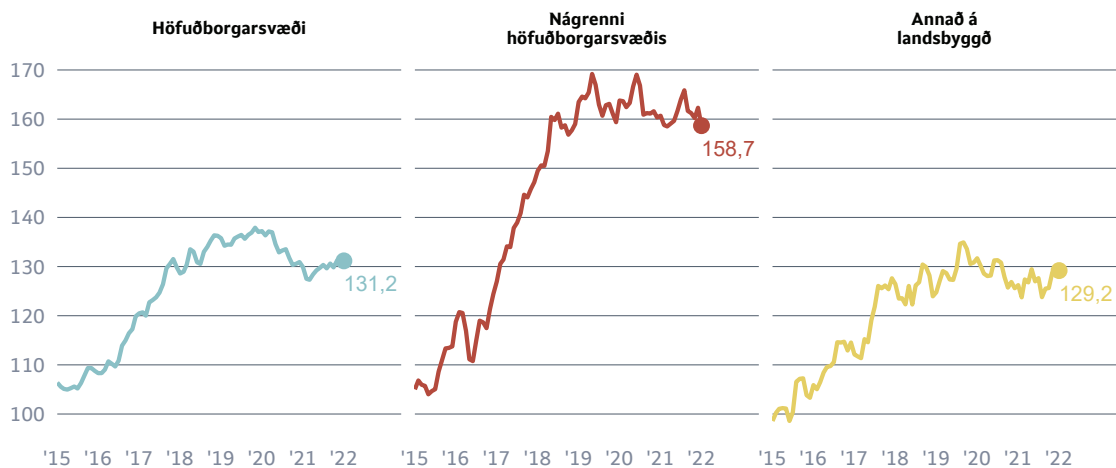
Heimild: Hagdeild HMS

Þrátt fyrir ofangreindar hækkunir leiguverðs þá er það enn lægra en það var á árunum 2018-2019 á föstu verðlægi bæði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess. Leiguverð er þó um 31,2% hærra en það var árið 2015 á höfuðborgarsvæðinu sé miðað við fast verðlag.

Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2015 - jan. 2022



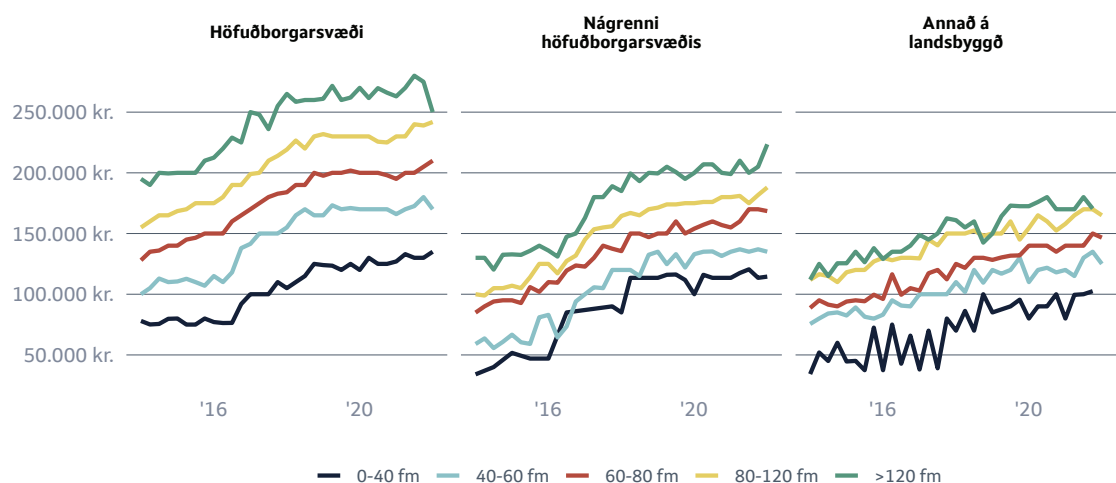
Heimild: Hagdeild HMS

Meðalfjárhæð greiddrar leigu var um 201.000 kr. á mánuði á höfuðborgarsvæðinu í janúar sl. miðað við þinglýsta samninga sem er um 7,4% hærra en á sama tíma í fyrra en í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var hún 184.000 og annars staðar á landsbyggð var hún 145.000 kr.

Á höfuðborgarsvæðinu var meðalleiguverð 135.000 kr. fyrir íbúðir sem voru 0-40 fm að stærð, 170.000 kr. fyrir íbúðir á bilinu 40-60 fm og 210.000 kr. fyrir íbúðir sem voru 60-80 fm.

Meðalfjárhæð greiddrar leigu eftir stærðarflokkum

Miðgildi leiguverðs á fermetra, ársfjórðungar

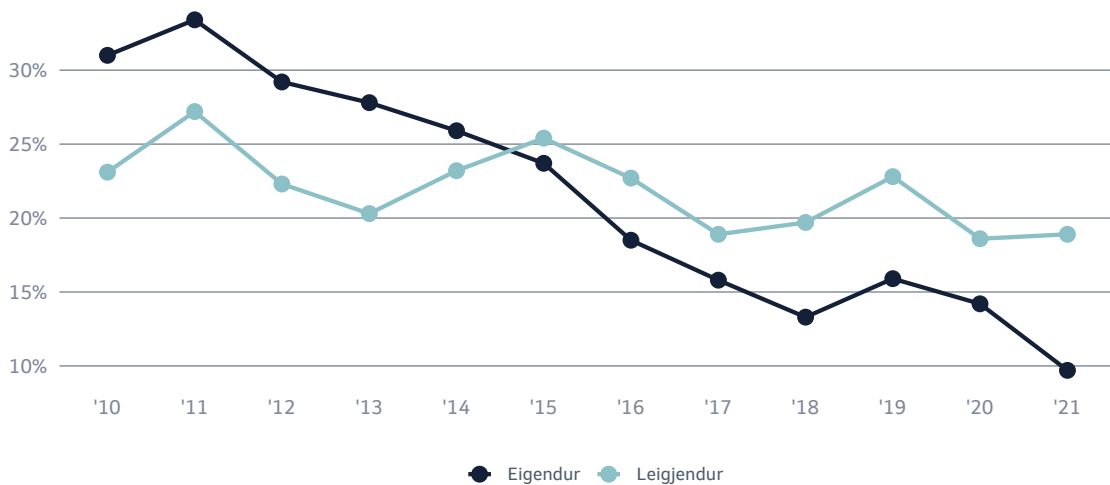


Heimild: Hagdeild HMS

Bráðabirgðaniðurstöður lífshjararannsóknar Hagstofu Íslands um áhrif stöðu á húsnæðismarkaði voru birtar í gær. Leigjendur eru tvöfalt líklegri til þess að telja húsnæðiskostnað íþyngjandi en þeir sem búa í eigin húsnæði eða 18,9% leigjenda á móti 9,7% eigenda. Hlutfall leigjenda sem telja húsnæðiskostnað íþyngjandi hefur lækkað lítillega síðustu ár en sveiflur milli ára eru miklar. Hins vegar hefur staða íbúðaeigenda farið hratt batnandi undanfarin áratug og telur tíundi hver eigandi sig vera með íþyngjandi húsnæðiskostnað saman borið við um þriðjung árið 2011. Lækkandi vaxtastig, mikil eignamyndun og hækkandi laun hafa bætt stöðu eigenda og lækkað húsnæðiskostnað þeirra hlutfallslega.

Mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Hlutfall heimila (%)

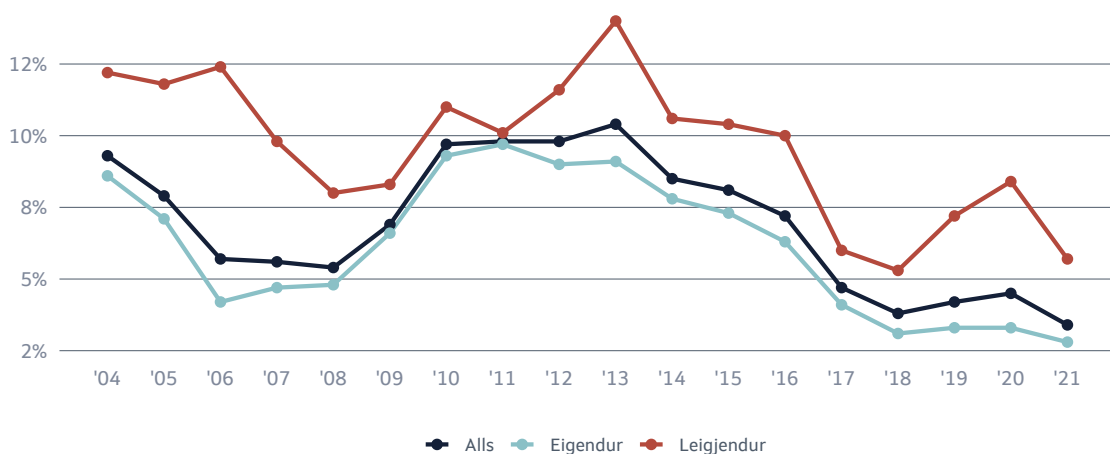


Heimild: Hagstofa Íslands

Hlutfall leigjenda í vanskilum lækkaði töluvert á síðasta ári en það var um 5,7% samanborið við 8,4% árið 2020. Langtímameðaltal vanskila frá árinu 2006 er 9,6% 2006. Vanskil voru einnig með minnsta móti á meðal eigenda og mældist 2,8% fyrir árið 2021.

Íbúar á heimilum í vanskilum húsnæðislána eða leigu eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Hlutfall heimila (%)



Heimild: Hagstofa Íslands

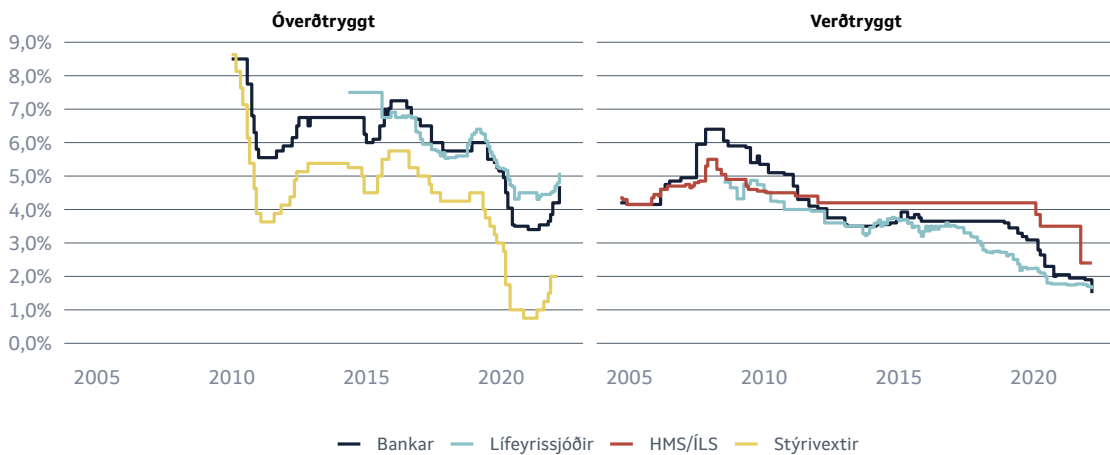
Lánamarkaður

Nú hafa bæði bankar og ýmsir lífeyrissjóðir brugðist við stýrivaxtahækkunum Seðlabankans frá því í byrjun febrúar. Vextir á óverðtryggðum lánnum hafa hækkað nokkuð frá því í byrjun febrúar. Allir bankarnir hækkuðu breytilega óverðtryggða vexti um 0,5 prósentustig og fastir vextir hækkuðu um 0,35 prósentustig hjá Landsbankanum en 0,45 prósentustig hjá Arion og Íslandsbanka. Sumir lífeyrissjóðir hækkuðu einnig vexti á óverðtryggðum lánnum en engin meira en 0,5 prósentustig. Lánastofnanir hækkuðu vexti því minna en sem nemur stýrivaxtahækkun Seðlabankans rétt eins og vextir lækkuðu minna þegar að stýrivextir voru í lækunarfasa. Nú eru breytilegir óverðtryggðir vextir hjá bönkunum á bilinu 4,65-4,79% fyrir lán á fyrsta veðrétti.

Á meðan óverðtryggðir vextir á íbúðalánnum hækkuðu þá lækkuðu verðtryggðir vextir hjá nokkrum lánastofnunum, í sumum tilfellum umtalsvert. Það á sérstaklega við um vexti hjá Arion banka sem lækkaði fasta vexti (með fimm ára endurskoðunarákvæði) úr 2,24% í 1,49% eða um 0,75 prósentustig sem er svipað og hjá Íslandsbanka en hjá Landsbankanum eru þeir 2%.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - mar. 2022



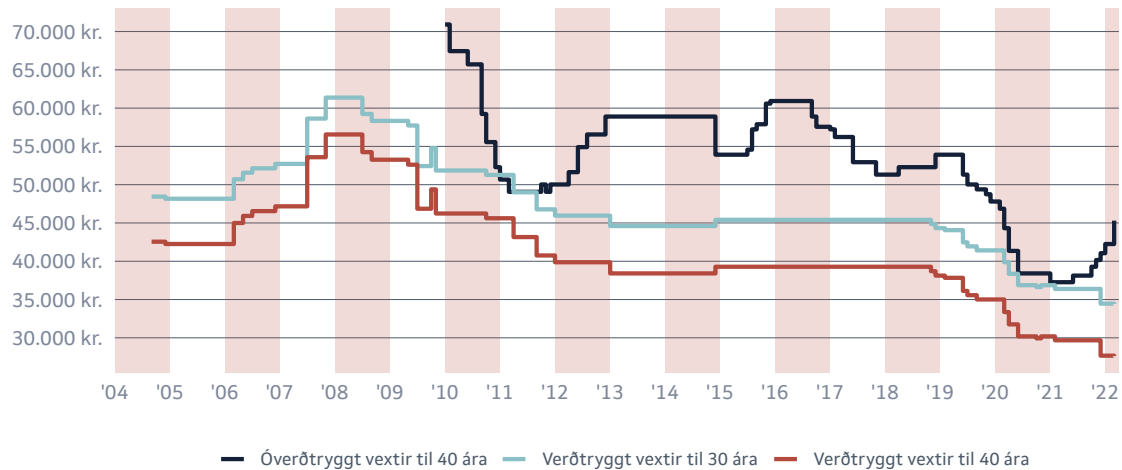
Heimild: Hagdeild HMS

Undanfarið hafa sumir bankarnir einungis lánað verðtryggð íbúðalán til 30 ára og þar sem óvenju lítill munur var á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum var greiðslubyrðin á óverðtryggðu láni til 40 ára og verðtryggðu láni til 30 ára nánast sú sama. Fyrir ári síðan hefði greiðslubyrðin af óverðtryggða láninu verið um 37.300 kr. á hverjar 10 m.kr. sem teknar voru að láni en af verðtryggða láninu 36.400 og því hefði munað innan við 1.000 kr. á greiðslubyrðinni. Nú er greiðslubyrðin hins vegar komin í 45.300 kr. á mánuði fyrir

hverjar 10 m.kr. lánaðar á óverðtryggða láninu en greiðslubyrðin á verðtryggða láninu komin niður í 34.500 kr. Hér er miðað við lægstu vexti á íbúðalánum hjá bönkunum að hverju sinni.

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

sep. 2004 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

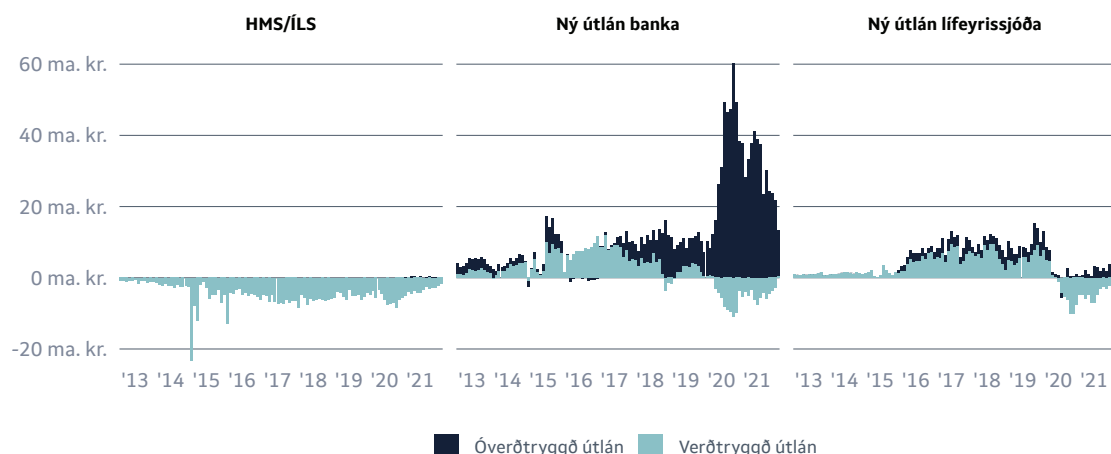
*Miðað við 40 ára jafngreiðslulán sem tekið er á lægstu vöxtum á íbúðaláni sem býðst hjá bönkunum á hverjum tíma

Hrein ný útlán námu 13,6 ma.kr. í janúar og hafa þau ekki verið jafn lág síðan í apríl 2020 en velta á fasteignamarkaði dróst saman fyrstu vikurnar í fyrstu samkomutakmörkununum sem settar voru á vegna COVID19. Þrátt fyrir aukinn mun á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum eru heimilin enn einkum að greiða upp verðtryggð lán og taka óverðtryggð lán. Þannig voru hrein ný verðtryggð útlán neikvæð um 2,3 ma.kr. en hrein ný óverðtryggð lán jákvæð um 15,9 ma.kr. Lífeyrissjóðirnir hafa verið að sækja í sig veðrið en þeir eru nú með jákvæð hrein ný útlán þriðja mánuðinn í röð. Fyrir það höfðu hrein ný útlán hjá þeim verið neikvæð í nærri eitt og hálf t ár samfellt. Það má að hluta til rekja til þess að það er ekki fyrr en nýlega að margir lífeyrissjóðir fóru að bjóða uppá óverðtryggð lán.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - jan. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

17. mars 2022

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.