

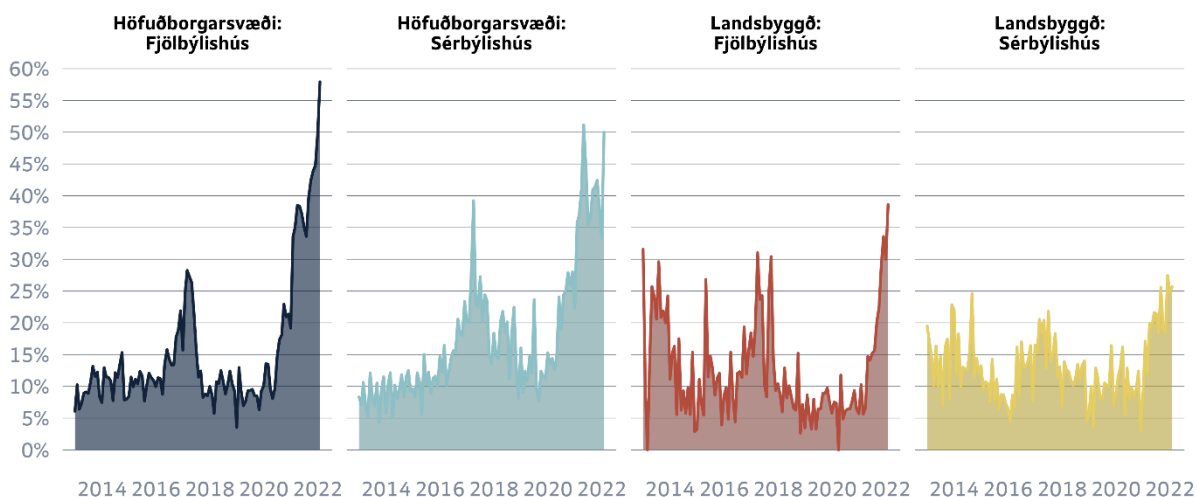
Fasteignamarkaður

Yfir helmingur íbúða seldar yfir ásettu verði

Mikil eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á sama tíma og framboð er á skornum skammti hefur leitt til þess að oft er bitist íbúðir á sölu. Þetta á sérstaklega við um íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en 58% þeirra sem seldar voru í febrúar voru seldar yfir ásettu verði en aðeins 29% undir ásettu verði. Til samanburðar er er algengt að um 10% íbúða seljist yfir ásettu verði í venjulegu árferði. Aukinheldur seldist um fjórðungur 0-2 herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu meira en 5% yfir ásettu verði. Helmingur sérbýla á höfuðborgarsvæðinu seldist yfir ásettu verði og á landsbyggðinni seldust um 39% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði og 26% sérbýla. Á landinu öllu seldust 48% íbúða yfir ásettu verði.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - feb. 2022

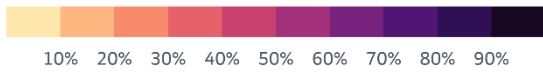
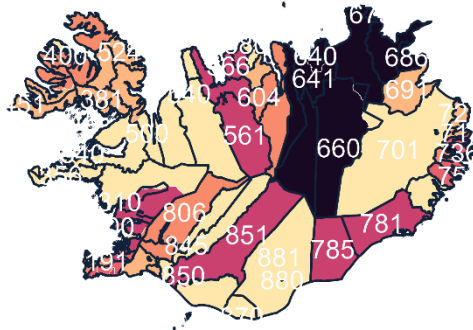


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Svipað ástand virðist ríkja á Norðvesturlandi en þar seldust 49% allra íbúða yfir ásettu verði og í Póstnúmeri 600 Akureyri seldust 56% íbúða yfir ásettu verði sem er sama hlutfall og á höfuðborgarsvæðinu. Mest virðist hafa verið bitist um íbúðir í úthverfum Reykjavíkur en yfir 70% íbúða í pósthólum 111 í Breiðholti seldust yfir ásettu verði og 108 og 109 koma þar fast á eftir.

Hlutfall íbúða á yfirverði

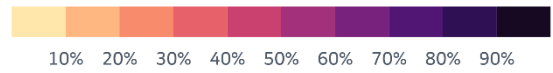
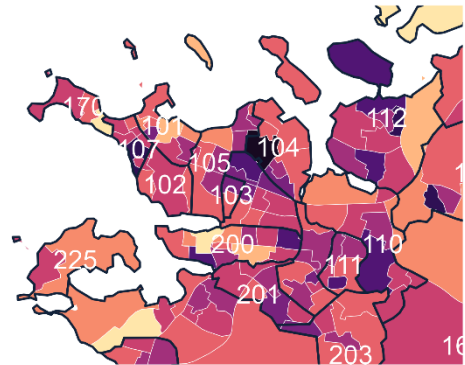
nóv. 2021 - feb. 2022



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Hlutfall íbúða á yfirverði á hbs.

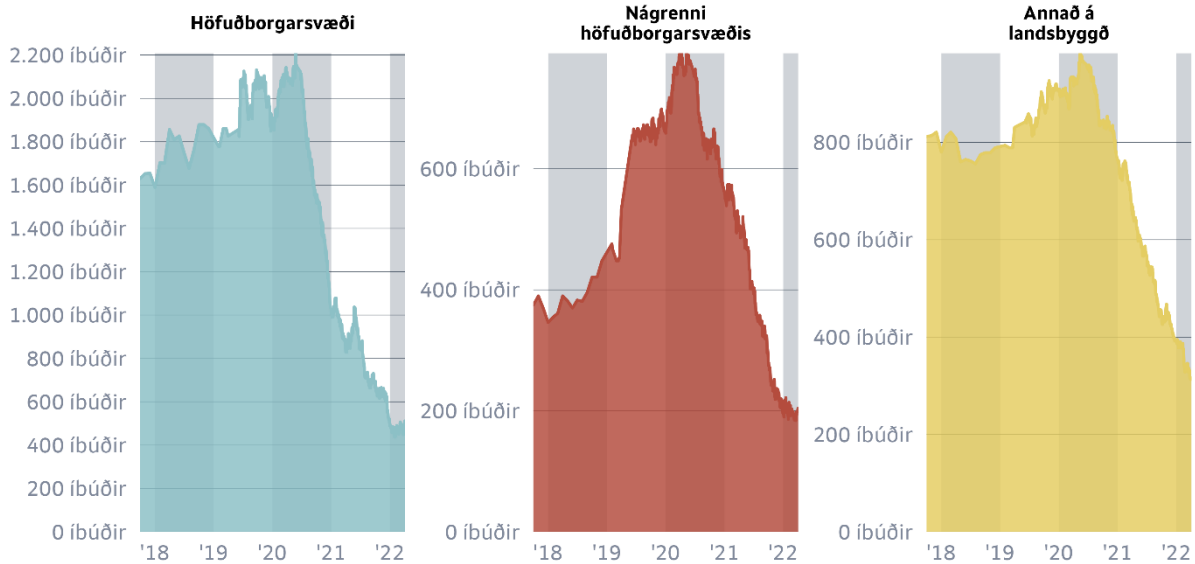
nóv. 2021 - feb. 2022



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Eitt þúsund íbúðir voru auglýstar til sölu á landinu öllu í byrjun aprílmánaðar sem er mjög svipað og verið hefur frá því í byrjun febrúar. Þar af voru rúmlega 500 á höfuðborgarsvæðinu, 200 í nágrennasveitarfélögum þess og 300 annars staðar á landsbyggðinni. Aðeins 130 einbýli voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu og hefur þeim farið fækkandi en íbúðum í fjölbýlum hefur aðeins tekið að fjölga.

Fjöldi auglýstra eigna

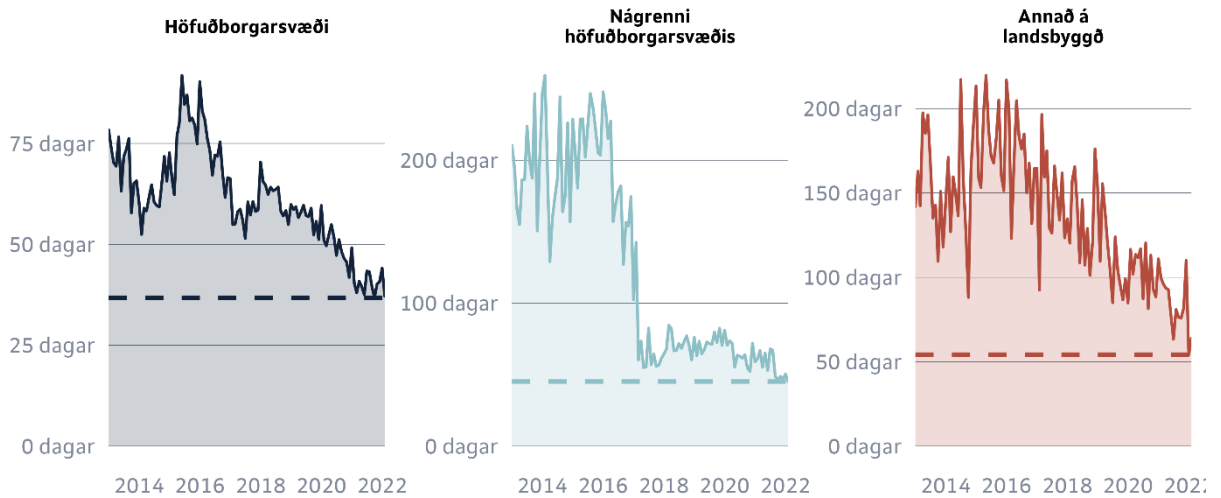


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða er enn með minnsta móti eða um 37 dagar á höfuðborgarsvæðinu, 45 dagar í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og 63 dagar annars staðar á landsbyggðinni.

Meðalsölutími íbúða

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

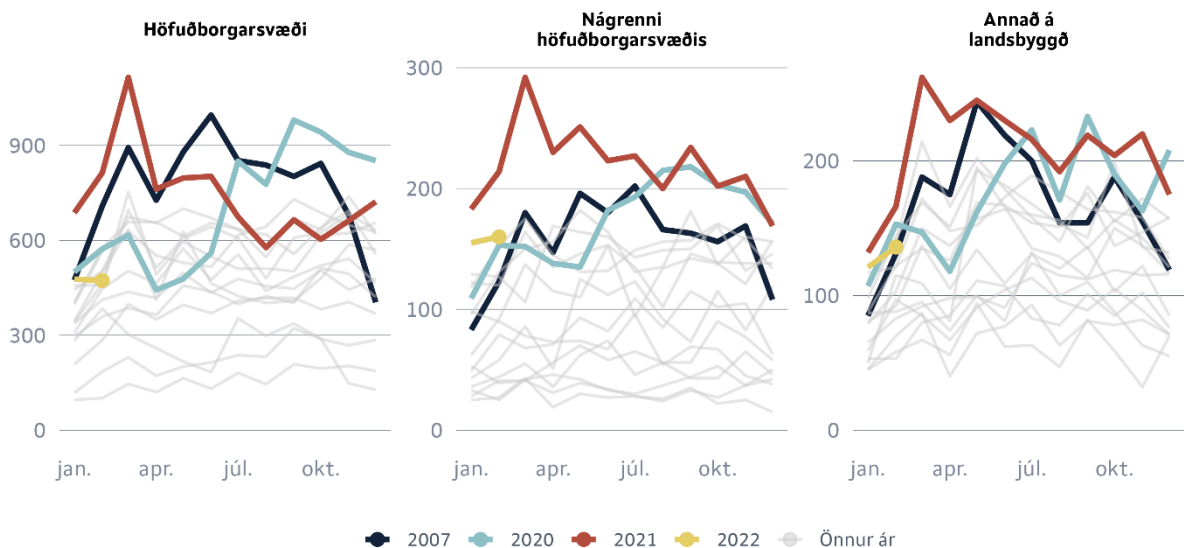


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Viðskipti dragast saman

Útgefnir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 473 talsins á höfuðborgarsvæðinu í febrúar sl. en þeir hafa ekki verið færri í febrúar mánuði síðan 2017. Tölurnar verða mögulega eitthvað færðar upp á við eftir því sem þinglýsingum vindur fram en ljóst er að fjöldi kaupsamninga er að dragast saman. Lítið framboð íbúða til sölu útskýrir þennan samdrátt líklega að mestu. Á landsvísu voru kaupsamningar 769 talsins og þrátt fyrir smávægilega fjölgun á milli mánaða telst þetta nærri 9% samdráttur frá því í janúar ef horft er á árstíðaleiðréttar tölur.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði



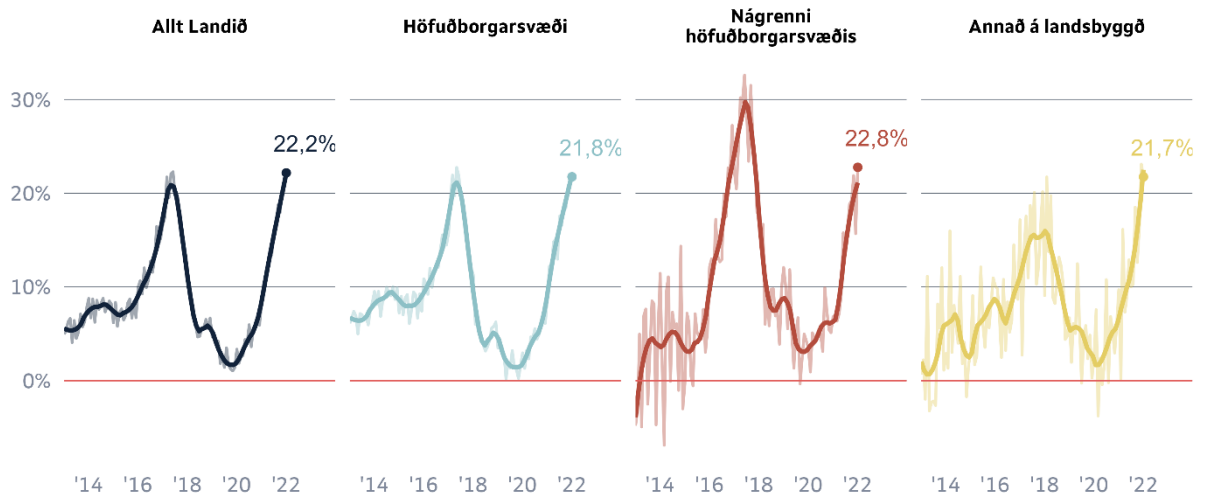
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Áframhaldandi eftirspurnarþrýstingur og takmarkað framboð af íbúðum til sölu hefur leitt til mikilla verðhækkana að undanfögnu og heldur sú þróun áfram nú. Samkvæmt vísitölu paraðra viðskipta mældist tólf mánaða hækkun íbúðaverðs 22,2% á landinu öllu. Hækkunin nær nú

nokkuð jafnt yfir höfuðborgarsvæðið, nágrennasveitarfélög þess og annað á landsbyggð. Á höfuðborgarsvæðinu var hækkunin um um 19,9% á íbúðum í fjölbýli og 22,6% á sérbýli.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

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



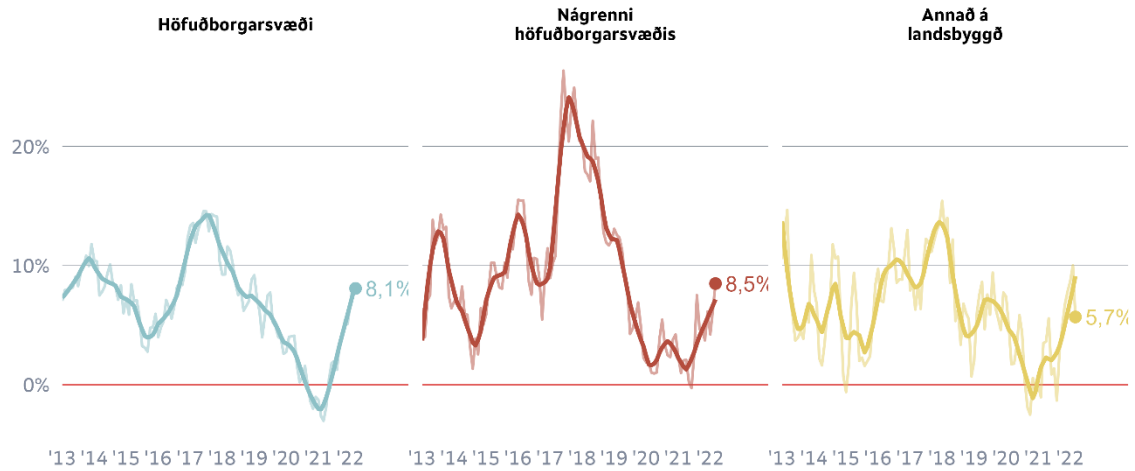
Heimild: Hagdeild HMS

Leigumarkaður

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - mar. 2022

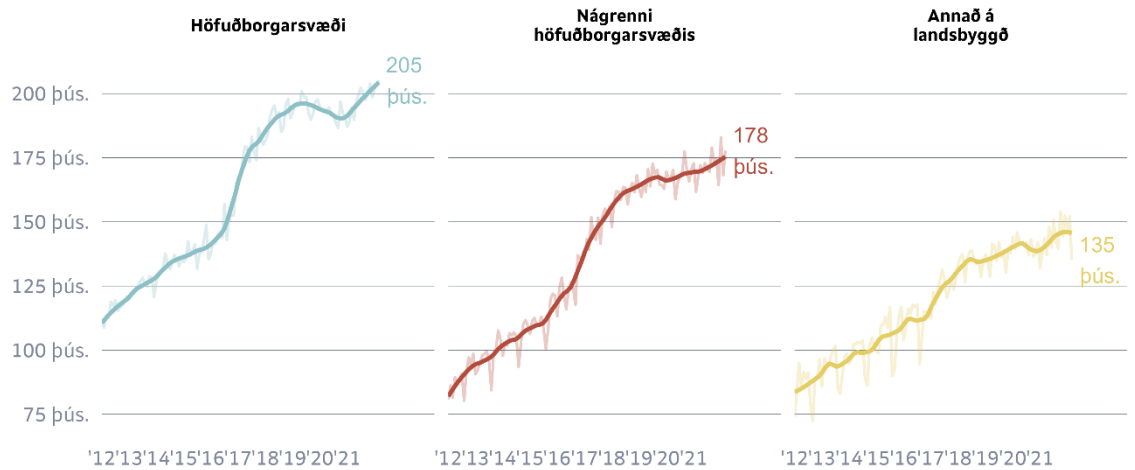


Heimild: Hagdeild HMS

Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.)

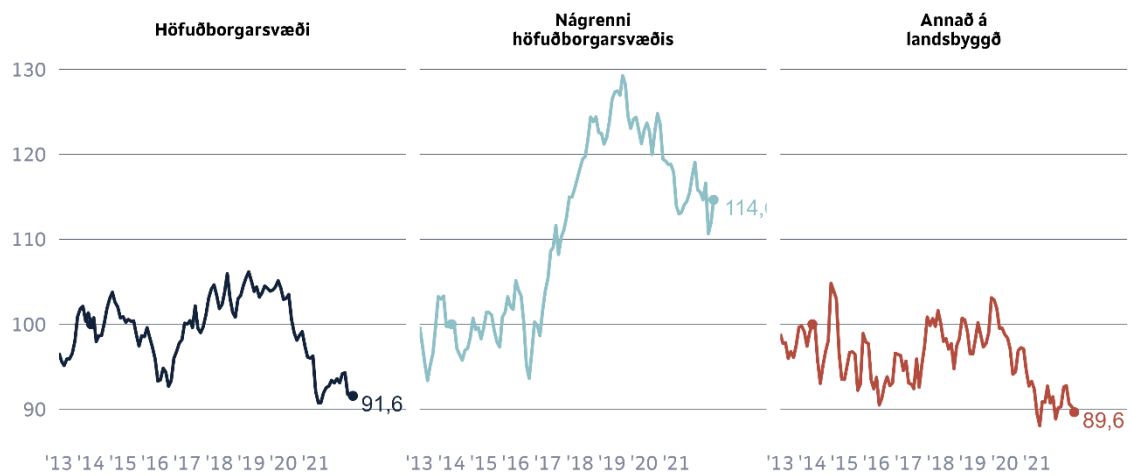
jan. 2012 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

Leiguverð sem hlutfall af launum

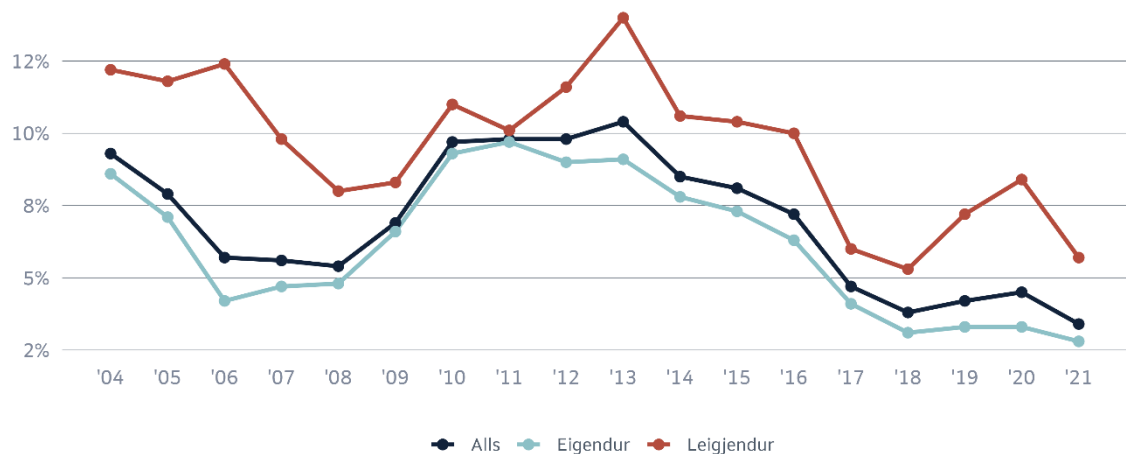
Vísitala leiguverðs HMS sem hlutfall af launuavísitölu Hagstofunnar (janúar 2014 = 100)
jan. 2013 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

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

Hlutfall heimila (%)



Heimild: Hagstofa Íslands

Lánamarkaður

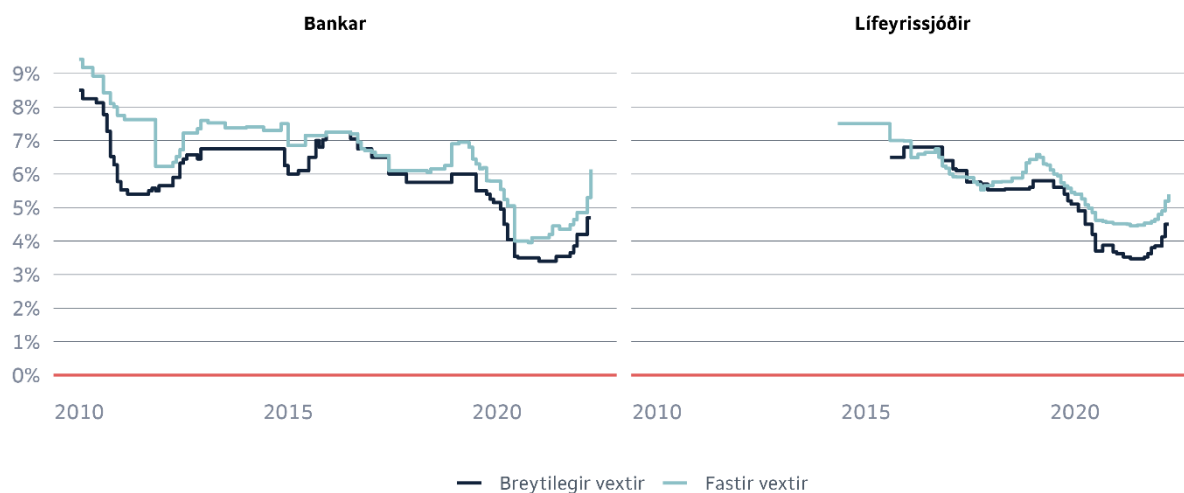
Hækkun fastra óverðtryggðra vaxta benda til hærri verðbólguvæntinga

Breytilegir vextir hafa breyst lítið á milli mánaða, hvort sem horft er til verðtryggðra eða óverðtryggðra íbúðalána bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum. Fastir vextir hafa hins vegar hækkað nokkuð.

Fastir vextir á óverðtryggðum íbúðalánnum lánnum hafa hins vegar hækkað nokkuð. Landsbankinn hækkaði fasta óverðtryggða um 0,25 – 0,35 prósentustig, Arion um 0,45prósentustig og Íslandsbanki um 0,7-0,85 prósentustig. Fastir óverðtryggðir vextir voru lægri en hjá hinum bönkunum fyrir og því hefur munurinn á þeim vöxtum hjá honum og hjá hinum bönkunum aukist. Hækkun fastra vaxta gefa til kynna að bankarnir hafi fært væntingar sínar um stýrivexti á næstu misserum uppá við.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - apr. 2022



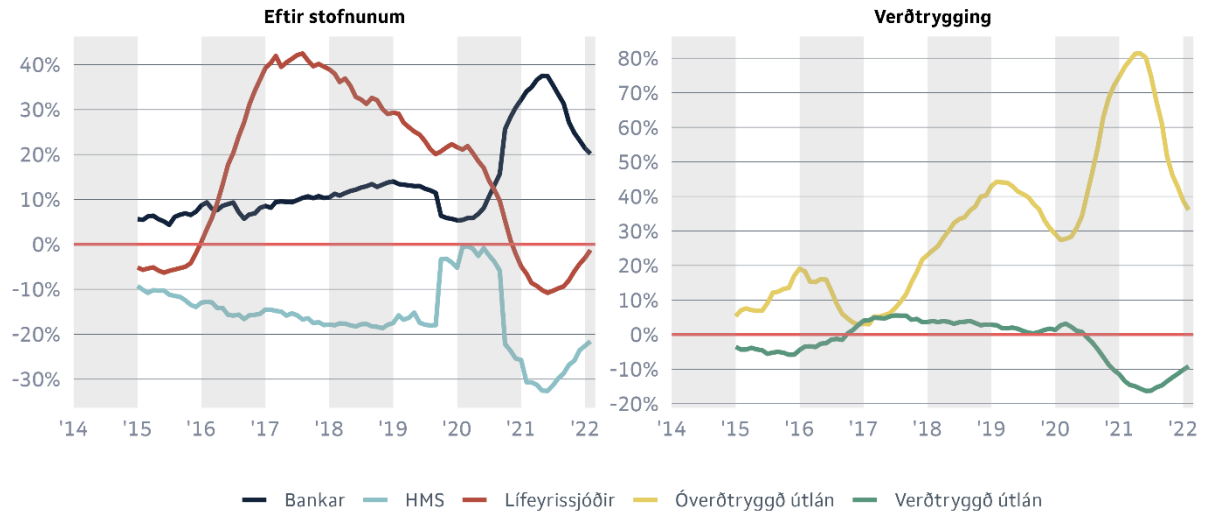
Heimild: Hagdeild HMS

*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hvernar stofnunar

Útistandandi íbúðalán heimilanna námu 2.240 ma.kr. í febrúar síðastliðnum sem 10,7% meira en á sama tíma í fyrra. Þar af jukust útistandandi óverðtryggð útlán um 36% en verðtryggð útlán drógust saman um 9,1%. Hlutdeild óverðtryggðra lána er því komin í 54% samanborið við 44% í febrúar fyrir ári.

12 mánaða breyting á útistandandi lánum

jan. 2014 - feb. 2022

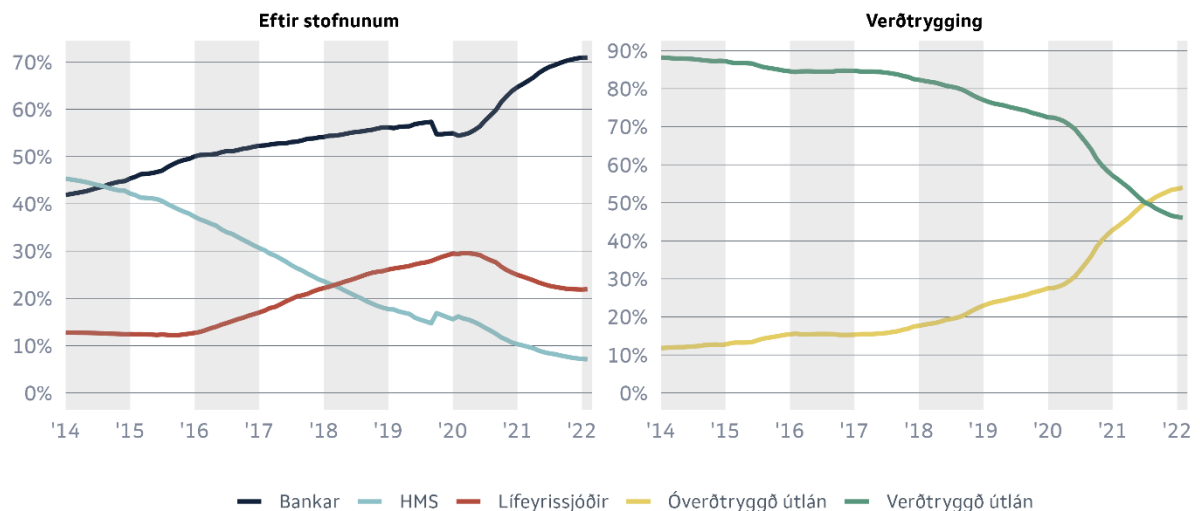


Heimild: Seðlabanki Íslands

Á undanförunum árum hefur hlutdeild HMS/Íbúðalánasjóðs í útistandandi dregist verulega saman eða úr 45% í byrjun árs 2014 í 7,1% í febrúar 2022. Lífeyrissjóðir bættu verulega við sig á fyrri hluta tímabilsins en hlutdeild þeirra fór úr 12,8% árið 2014 í 29% árið 2022 en síðan þá hefur það minnkað og er nú um 22%. Hlutdeild bankanna hefur hins vegar farið vaxandi stóran hluta tímabilsins. Hlutdeild óverðtryggðra lána hefur stórauðist undanfarin tvö ár enda hefur munurinn á óverðtryggðum og verðtryggðum vöxtum sjaldan verið jafn lítill og þar af leiðandi hefur munurinn á greiðslubyrði lána verið óvenju lítill á milli þessara lánaforma. Nú eru 54% útistandandi lána óverðtryggð en í byrjun árs 2020 var hlutdeild þeirra ekki nema 27%.

Hlutfallsleg skipting útistandandi íbúðalána til heimila

jan. 2014 - feb. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands

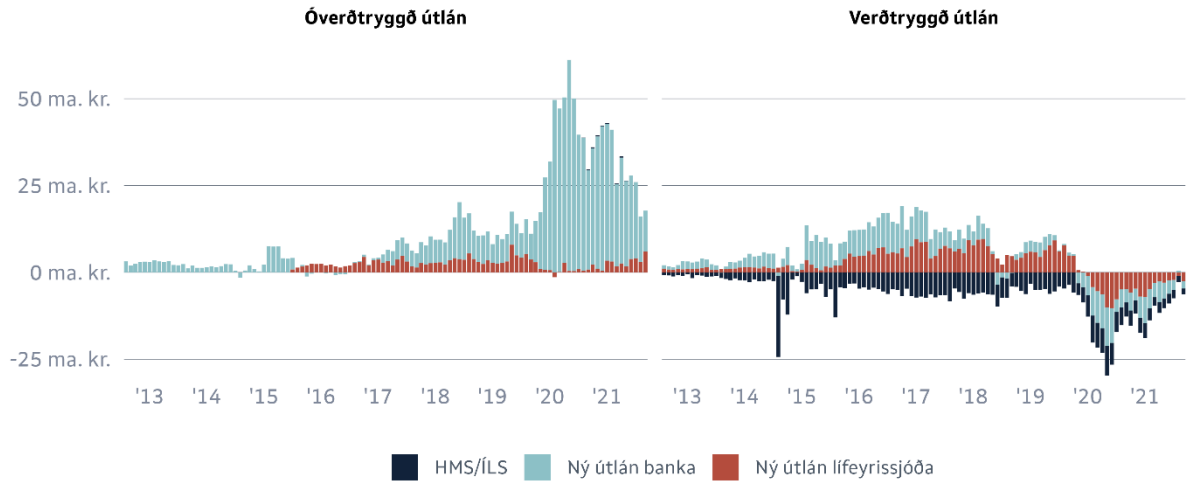
Allt frá því í mars 2020 hafa hrein ný verðtryggð lán verið neikvæð sem þýðir að uppgreiðslur og óreglulegar afborganir voru meiri en ný lán. Það er ekki fyrr en nýlega sem sumir lífeyrissjóðir fóru að lána óverðtryggð lán sem skýrir að hluta til af hverju hlutdeild þeirra hefur farið

minnkandi. Undanfarna fjóra mánuði hafa hrein ný útlán þó verið jákvæð hjá lífeyrissjóðum sem virðast vera farnir að leggja meiri áherslu aftur á íbúðalán.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - feb. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

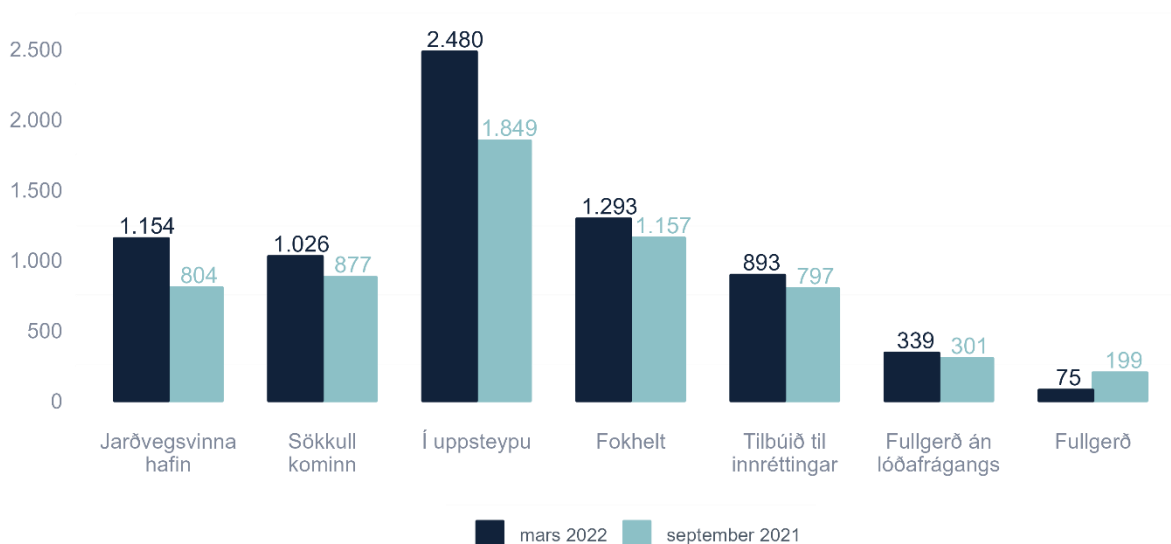
Byggingamarkaður

Talsverð fjölgun íbúða í byggingu

HMS hefur verið í samstarfi með Samtökum Iðnaðarins (SI) í talningu á íbúðum sem eru í byggingu. SI hefur undanfarin ár talið tvisvar á ári íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, nágrenni höfuðborgarsvæðisins og á norðurlandi. En í síðustu tveimur talningum hefur HMS unnið með SI og talið um land allt. Í mars síðastliðnum fór seinni talningin fram og getur HMS því í fyrsta skipti borið saman töluleg gögn um íbúðir á byggingu um land allt.

Íbúðirnar eru einnig flokkaðar eftir framvindu til þess að áætla hve langt er í að tiltekin íbúð komi á markað. Tekið er mið af gamla ÍST 51 staðlinum þar sem stigin eru sjö talsins en þó er ekki um eiginlegt mat að ræða.

Fjöldi íbúða í byggingu eftir framvindustigi

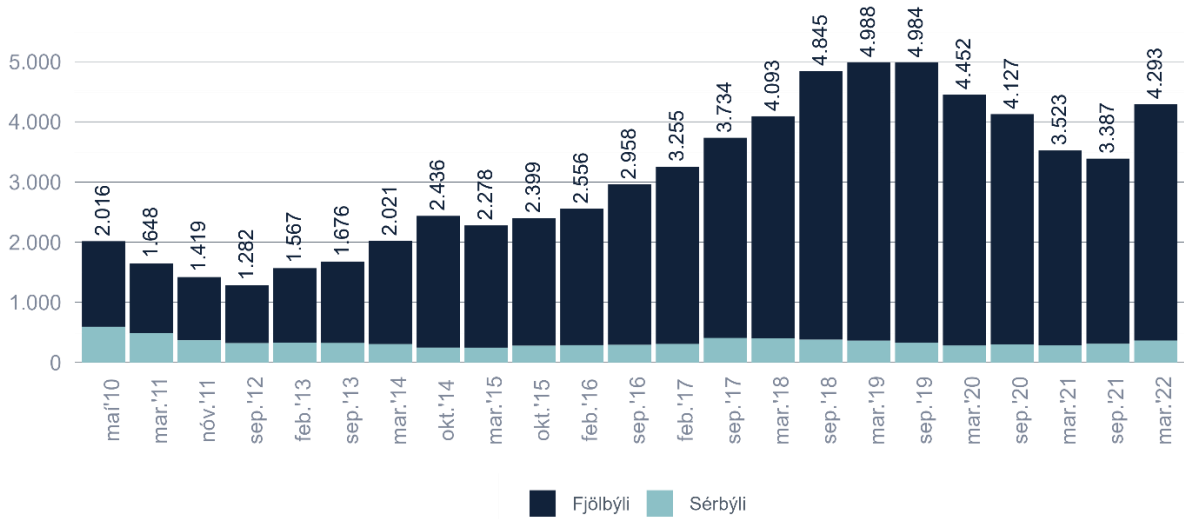


Talning HMS og SI

Í mars síðastliðnum voru taldar 7.260 íbúðir í byggingu sem um 21,3% aukning frá síðustu talningu sem var í september 2021 þegar 5.984 íbúðir voru í byggingu. Mesta aukningin er á fyrri framvindustigunum sem þýðir að mörg verkefni hafa farið af stað milli talninga. Einnig má sjá að íbúðum á framvindustigi 7 hafa fækkað verulega sem gefur vísendingar um að íbúðir eru að seljast fyrir í ferlinu þar sem mikill skortur er á íbúðum á fasteignamarkaði.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Byggingarstig 2-7



Heimild: Hagdeild HMS og Samtök iðnaðarins

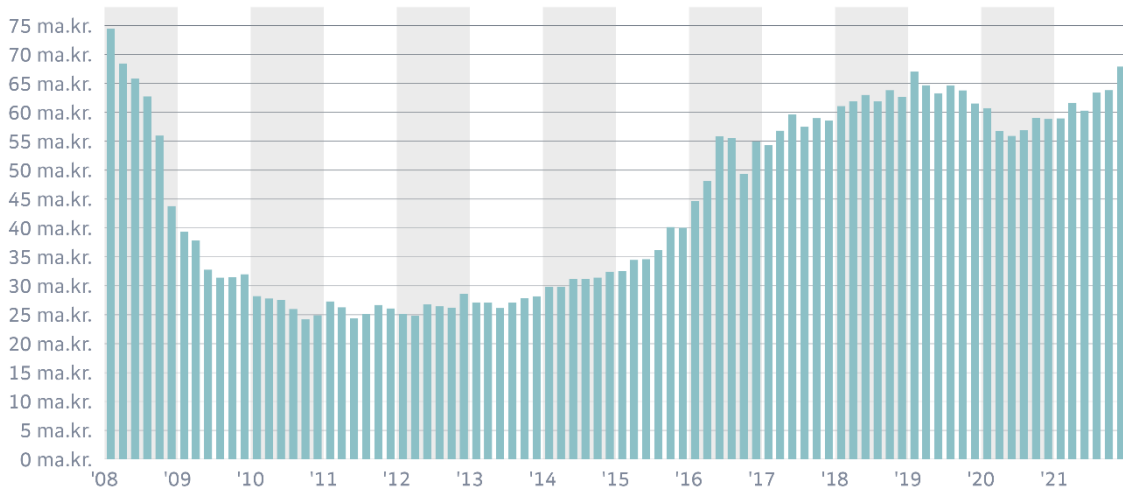
Sl hóf talningar sínar í mars 2010 og hafa talið þær íbúðir sem eru á byggingarstigi 2-7. Í mars síðastliðnum voru 4.293 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sem er um 21,9% aukning frá því í mars 2021 þegar 3.523 íbúðir voru í byggingu. Frá því að talningar hófust hefur aðeins einu sinni áður verið meira í byggingu í mars og var það á metárinu 2019.

Umsvif á byggingamarkaði tekin að aukast á nýjan leik

Velta í byggingariðnaði hækkaði nokkuð í nóv.-des. sl. frá fyrra veltutímabili sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur á föstu verðlagi. Hluti af ástæðunni kann að vera.

Velta í byggingariðnaði*

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

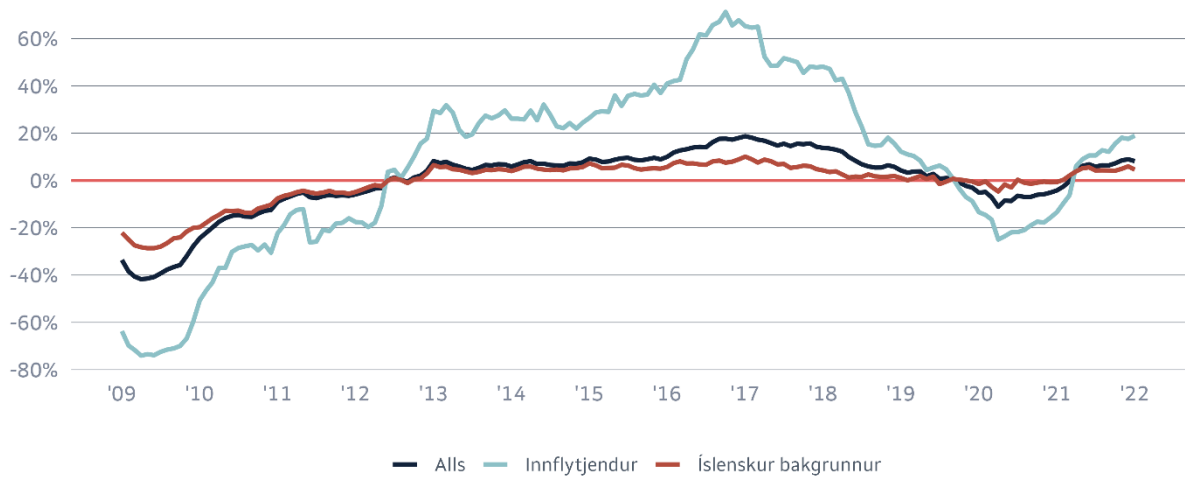


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

12 mánaða breyting (%)

jan. 2009 - jan. 2022

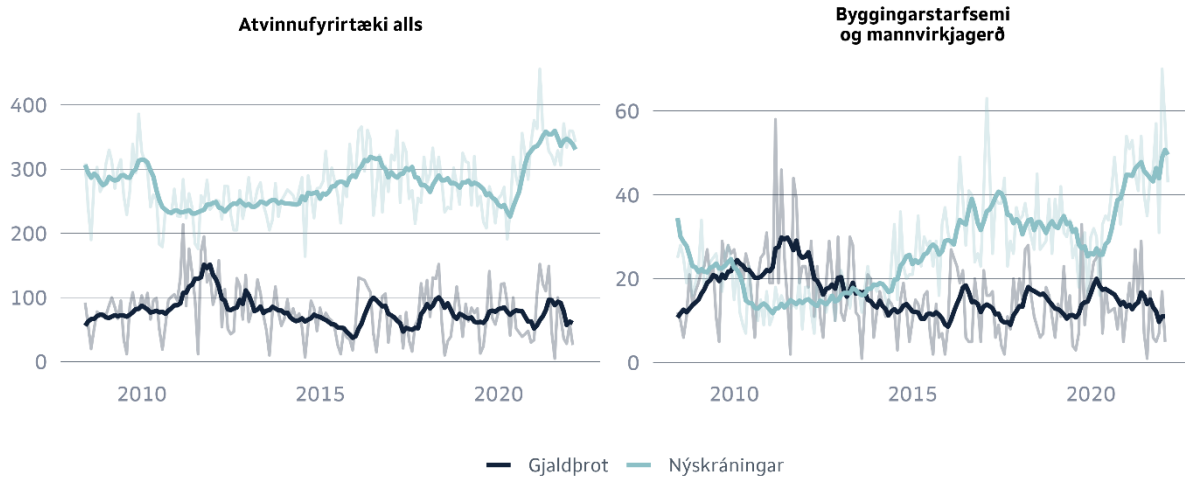


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal

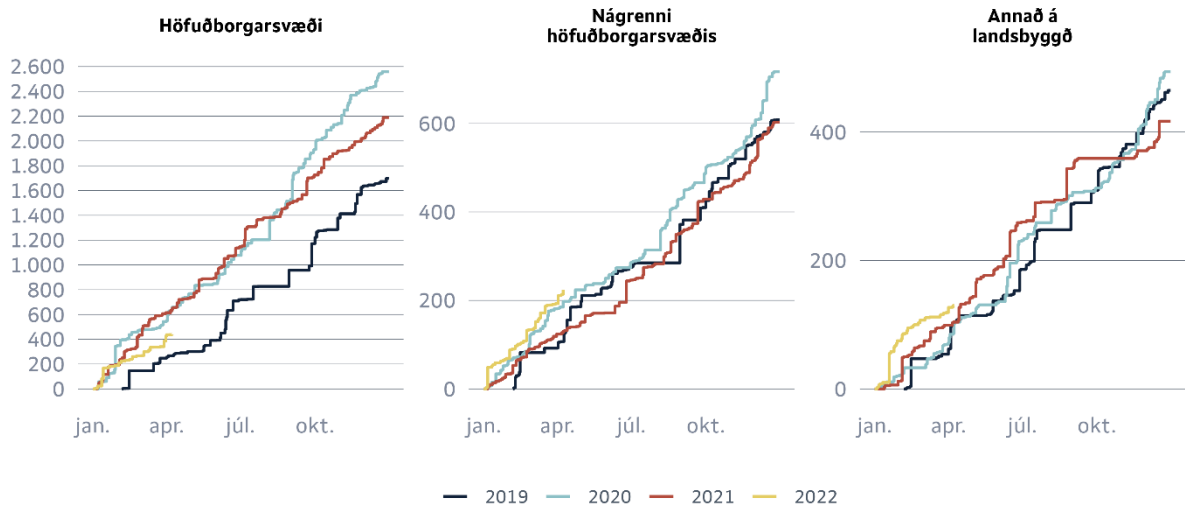
jan. 2008 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Byggt það sem af er ári

Fjölgun íbúða á matstigi 7 eða hærra það sem af er ári



Heimild: Hagdeild HMS