

Maí 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

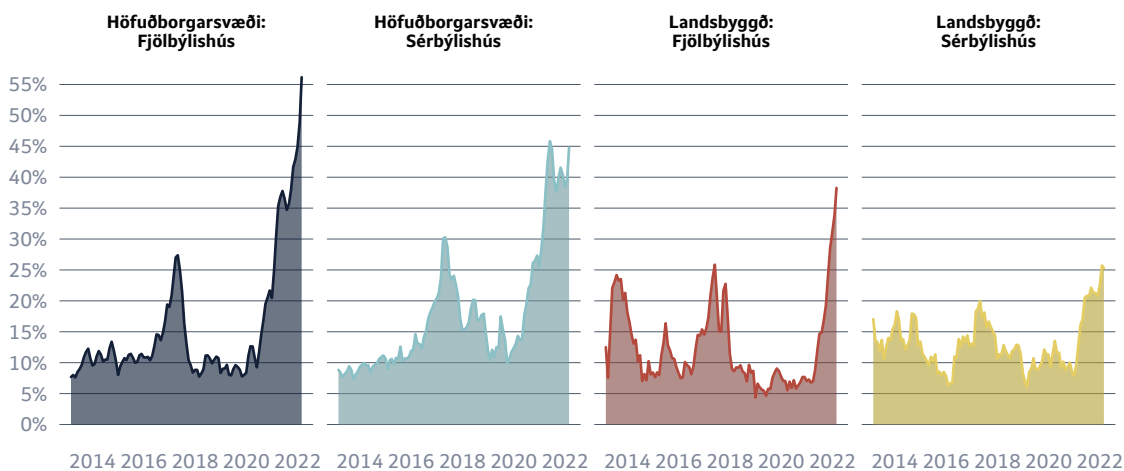
Yfir helmingur íbúða seldar yfir ásettu verði

Mikil eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á sama tíma og framboð er af skornum skammti hefur leitt til þess að oft er bitist um íbúðir til sölu. Í mars seldist í fyrsta sinn yfir helmingur íbúða yfir ásettu verði (51,2%) en í febrúar hafði hlutfallið í fyrsta sinn farið yfir 40% (46,4%). Yfirleitt hefur þetta hlutfall verið á bilinu 7-15%.

Sérstaklega virðist vera mikil ásókn í íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en í mars seldust 61,2% íbúða yfir ásettu verði miðað við þriggja mánaða meðaltal en aðeins 24% undir ásettu verði. Ef aðeins er horft til marsmánaðar en ekki á þriggja mánaða meðaltal er hlutfallið nokkuð hærra en hins vegar er um bráðabyrgðatölur að ræða. Aukinheldur seldist meira fjórðungur 1-2 herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu á meira en 5% yfir ásettu verði. Í október á síðasta ári fór þetta sama hlutfall í fyrsta sinn yfir 10%.¹ Um 52% sérbýla á höfuðborgarsvæðinu seldust yfir ásettu verði sem er líka met og á landsbyggðinni seldust um 45% íbúða í fjölbýli og 26% sérbýla yfir ásettu verði.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

3ja mánaða meðaltal
jan. 2013 - mar. 2022



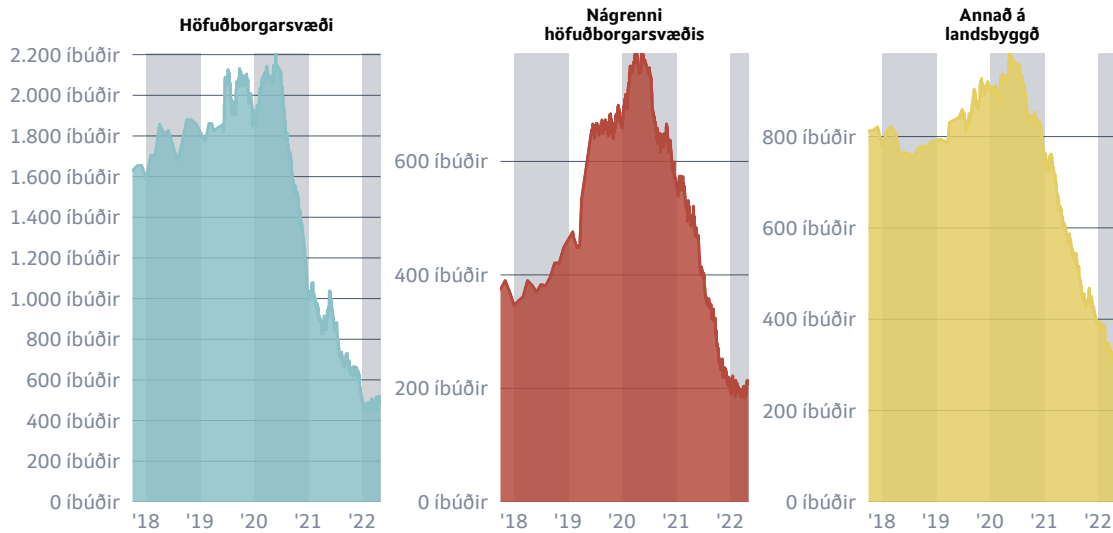
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

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 póstnúmeri 111 í Breiðholti seldust yfir ásettu verði og 108 og 109 fylgja þar fast á eftir.

1 Tölurnar ná aftur til febrúar 2013.

Rúmlega 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 tæplega 500 á höfuðborgarsvæðinu, rúmlega 200 í nágrennasveitarfélögum þess og tæplega 300 annars staðar á landsbyggðinni. Fjöldi íbúða sem hafa verið settar á sölu hefur því verið svipaður og fjöldi íbúða sem tekinn hefur verið úr sölu.

Fjöldi auglýstra eigna

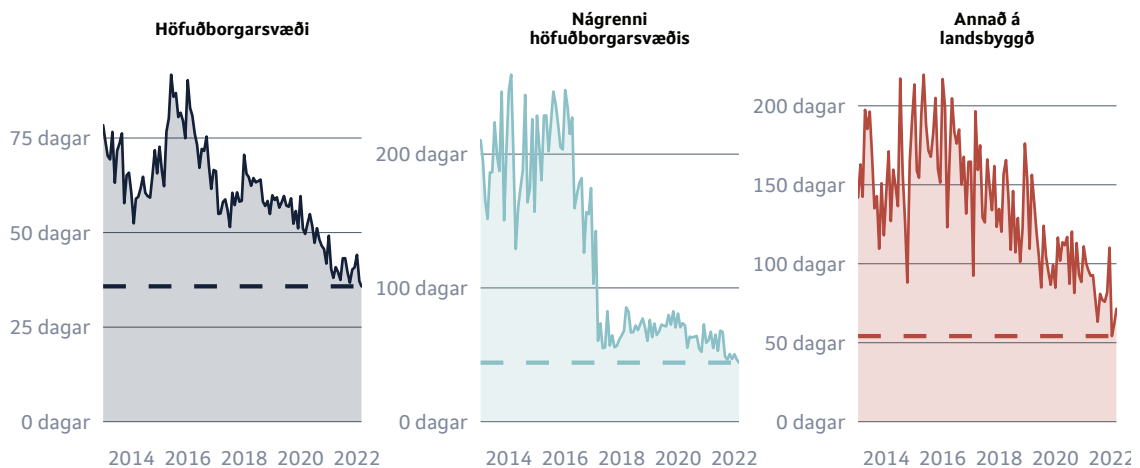


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða í mars var 35,8 dagar á höfuðborgarsvæðinu og hefur aldrei verið lægri. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var einnig um met að ræða þar sem meðalsölutíminn var 44,1 dagar. Annars staðar á landsbyggðinni hefur meðalsölutíminn lengst nokkuð undanfarna tvo mánuði og er nú 71,4 dagar en sveiflur þar eru miklar og því of snemmt að segja til um hvort um viðsnúning sé að ræða.

Meðalsölutími íbúða

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



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

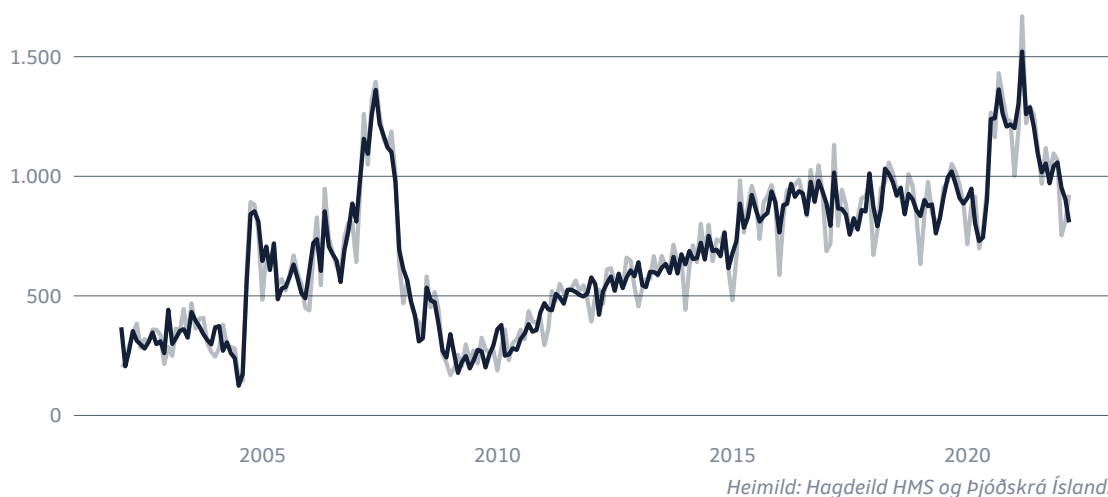
Viðskipti dragast saman

Útgefnir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 923 talsins á höfuðborgarsvæðinu í mars sl. Þrátt fyrir að kaupsamningum hafi fjölgað undanfarna tvo mánuði þá hefur þeim farið fækkandi ef horft er á árstíðaleiðrétta fjölda. Í mars í fyrra voru kaupsamningar um íbúðarhúsnæði ríflega 80% fleiri en þá var met slegið í fjölda kaupsamninga.

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.

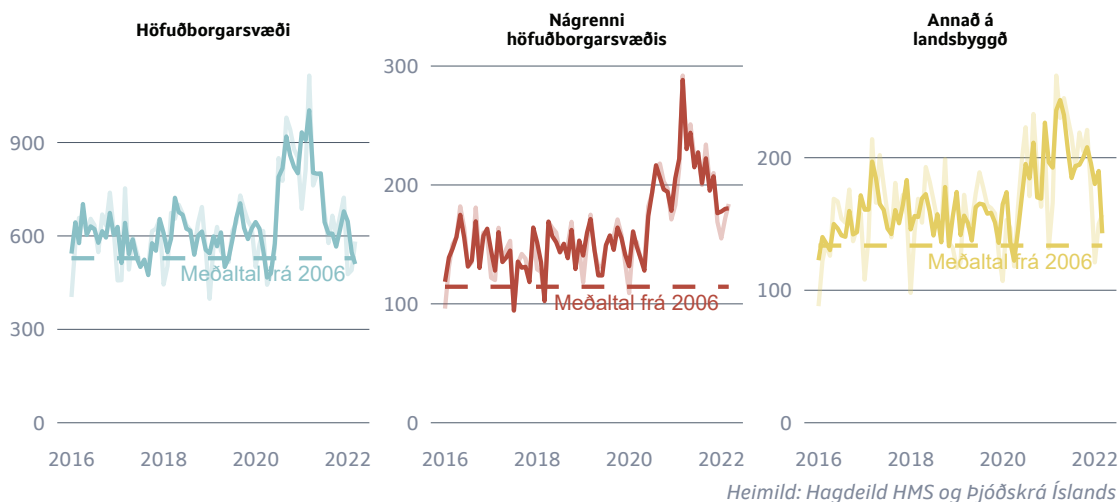
Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðrétta fjölda
jan. 2002 - mar. 2022



Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðrétta fjölda
jan. 2016 - mar. 2022



Íbúðaverð heldur áfram að hækka

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 22,3% á landinu öllu. Hækkunin nær nú nokkuð jafnt yfir höfuðborgarsvæðið, nágrennasveitarfélög þess og aðra hluta landsbyggðarinnar.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni

jan. 2013 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

Meðalkaupverð á höfuðborgarsvæðinu var 71,4 m.kr. í mars samanborið við 57,9 m.kr. í mars 2021. Þar af seldust íbúðir í fjölbýli að jafnaði á 66 m.kr. en sérbylin á 109,6 m.kr. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverðið 48,3 m.kr og annars staðar á landinu var það 42,6 m.kr.

Fyrir fólk í fasteignahugleiðingum er mánaðarleg greiðslubyrði einna mikilvægasti þátturinn sem ákvarðar hversu mikið það er tilbúið til þess að greiða fyrir íbúð. Vextir á íbúðalánnum er þannig ekki síður mikilvægir en íbúðaverðið sjálft. Því getur verið áhugavert að skoða hvernig fasteignaverð hefur þróast þegar leiðrétt er bæði fyrir vöxtum á íbúðalánnum og verðlagi. Vaxtaleiðrétt vísitala söluverðs gefur þannig til kynna hvernig greiðslubyrði sem fólk stendur frammi fyrir þegar það kaupir sér íbúð hefur þróast á föstu verðlagi.

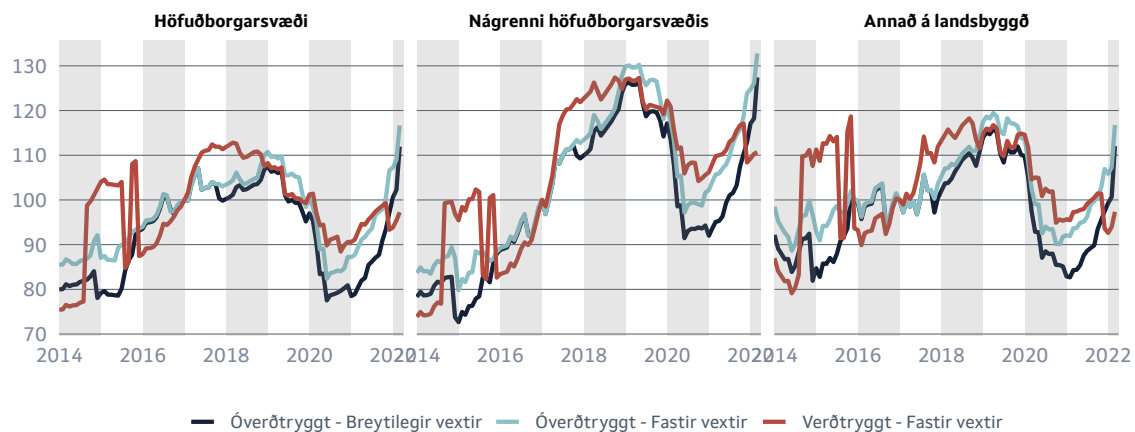
Á þennan mælikvarða lækkaði greiðslubyrði sem fólk stóð frammi fyrir nokkuð skarpt frá janúar 2019 og fram á mitt ár árið 2020. Þrátt fyrir miklar fasteignaverðhækkanir og þó nokkrar vaxtahækkanir var það fyrst nú í mars sl. sem vaxtaleiðrétt vísitala söluverðs fór yfir það sem hún hafði verið í byrjun árs 2019.

Á þennan mælikvarða stóð fólk að jafnaði frammi fyrir 4,8% lægri greiðslubyrði þegar það var að kaupa sér íbúð í á höfuðborgarssvæðinu febrúar sl. en það hefði gert í janúar 2019 sé miðað við að fólk tæki 40 ára óverðtryggt lán á breytilegum vöxtum. Vegna vaxtahækkana í febrúar hækkaði greiðslubyrði hins vegar talsvert á milli mánaða þannig að í apríl stóð fólk að jafnaði frammi fyrir 4,2% hærri greiðslubyrði við íbúðakaup en var í janúar 2019.

Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fór vaxtaleiðrétt vísitala íbúðaverðs einnig í fyrsta sinn yfir það sem hún hafði verið í janúar 2019 miðað við breytilega óverðtryggða vexti en annars staðar á landsbyggðinni er vísitalan ekki búin að ná sömu hæðum og þá.

Vísitala söluverðs á föstu verðlagi leiðrétt fyrir vaxtastigi*

Vísitala (2017 = 100)
jan. 2002 - mar. 2022



Heimild: Hagdeild HMS
Miðað við 40 ára lán og lægstu vexti hjá bankunum

Fleiri þættir en greiðslubyrði lána ákvarða hvernig kauphegðun fólks á fasteignamarkaði. Laun hafa hækkað umfram verðlag og fólk ræður því að jafnaði betur við hærri greiðslubyrði. Á móti kemur þá hækkar lágmarks útborgun þegar fasteignaverð hækkar og þá hefur Seðlabankinn lækkað hámarks veðhlutfall íbúðalána. Greiðslumat og aðrar kröfur banka eru að jafnaði mun strangari þegar veitt eru há lán sem kann að takmarka hækkun sérþýla á næstunni. Að lokum er fyrir séð að vextir munu halda áfram að hækka sem hefur áhrif á framtíðargreiðslubyrði. Eins og fram kemur í Lánamarkaðskaflanum þá hafa bankarnir ekki enn brugðist við nýjustu stýrivaxtahækkunum og því er fyrir séð að vaxtaleiðrétt vísitala söluverðs eigi eftir að taka kipp þegar það gerist.

Aðstæður á fasteignamarkaði eru því að breytast og líklega mun draga nokkuð úr eftirspurnarþrýstingi á næstunni. Erfitt er þó að spá um hvenær fari að draga úr verðhækkunum enda er enn lítið af íbúðum til sölu.

Leigumarkaður

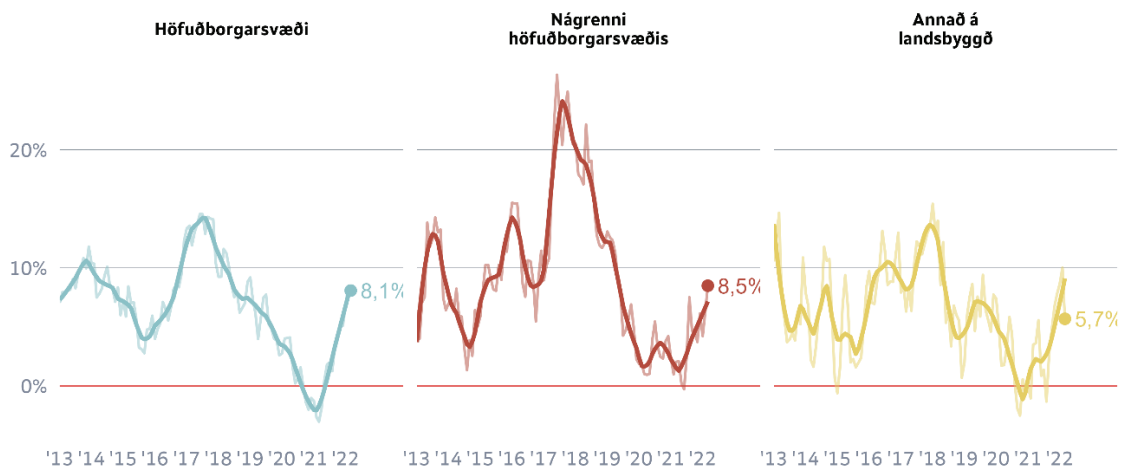
Hækkunartaktur leiguverðs hefur legið upp á við að undanfögnu eftir nokkurn slaka sem einkenndi leigumarkaðinn árin 2019 og 2020. Í mars sl. mældist 12 mánaða hækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu 8,1% miðað við vísitölu leiguverðs en í nágrenna-sveitarfélögum þess mældist hún 8,5% og annars staðar á landsbyggðinni 5,7%. Minnst hefur leiguverð hækkað á Suðurlandi eða 3,6%.

Meðaltal greiddrar leigu er nú um 205 þ.kr. á höfuðborgarsvæðinu, 178 þ.kr. í nágrenna-sveitarfélögum þess og 135 þ.kr. annars staðar á landsbyggðinni.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - mar. 2022

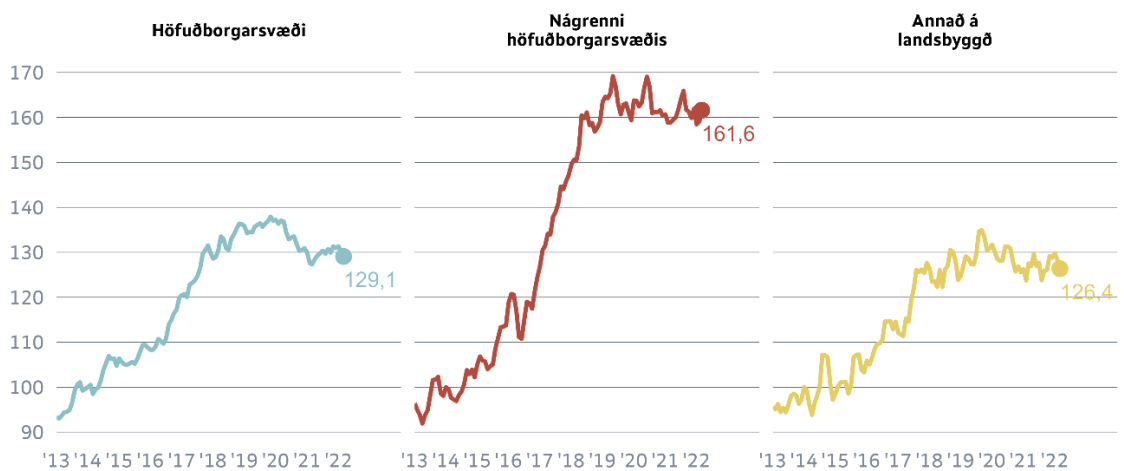


Heimild: Hagdeild HMS

Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - mar. 2022

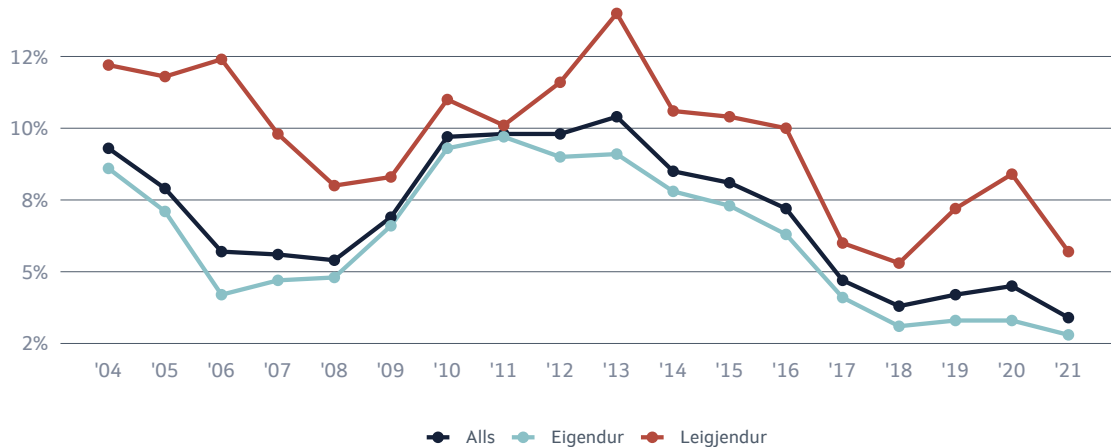


Heimild: Hagdeild HMS

Vanskil á leigu drógust saman á milli ára en 5,7% leigjenda voru í vanskilum eða höfðu lent í vanskilum á undangengnum 12 mánuðum samkvæmt lífskjarakönnun Hagstofu Íslands árið 2021 samanborið við 8,4% árið 2020. Vanskil á leigu hafa aðeins einu sinni mælst minni en það var árið 2018 og vanskil á íbúðalánnum mælast nú sögulega lítil eða 2,8%.

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

Hlutfall heimila (%)

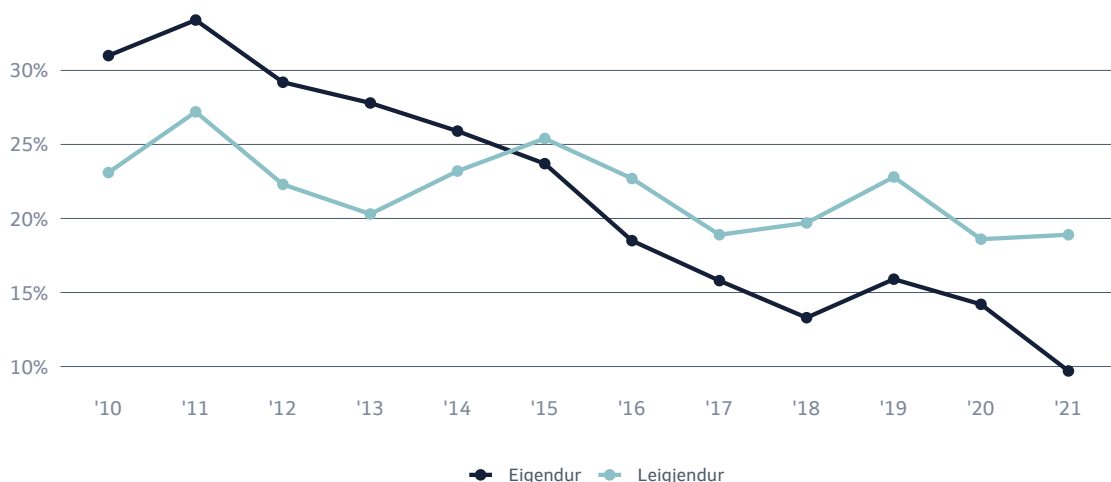


Heimild: Hagstofa Íslands

Um 28% leigjenda búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað samkvæmt niðurstöðum sömu könnunar, en þar er miðað við að húsnæðiskostnaður teljist íþyngjandi ef hann nemur að minnsta kosti 40% af ráðstöfunartekjum. Hins vegar telja aðeins 19% leigjenda húsnæðiskostnað sinn vera íþyngjandi samkvæmt eigin mati.

Mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Hlutfall heimila (%)



Heimild: Hagstofa Íslands

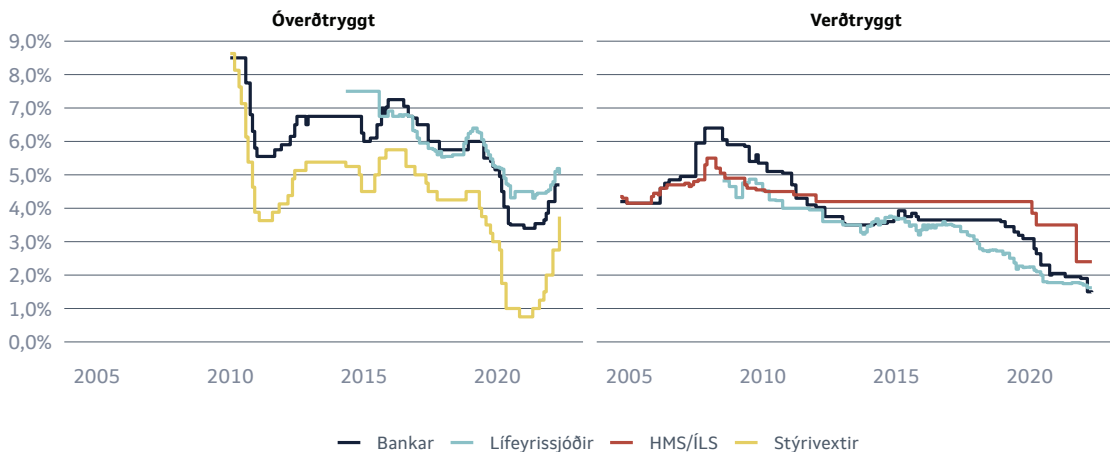
Lánamarkaður

Greiðslubyrði hækkar um þriðjung

Seðlabanki Íslands hækkaði stýrivexti um 1 prósentustig nú í byrjun maí og eru þeir því nú 3,75%. Viðbúið er að vextir á óverðtryggðum íbúðalánum hækki í kjölfarið. Peningastefnunefnd hefur jafnframt gefið út að líklega verði þörf á að herða taumhald peningastefnunnar enn frekar á næstu mánuðum sem gefur til kynna að von sé á enn frekari stýrivaxtahækkunum.

Vaxtakjör á íbúðalánum

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



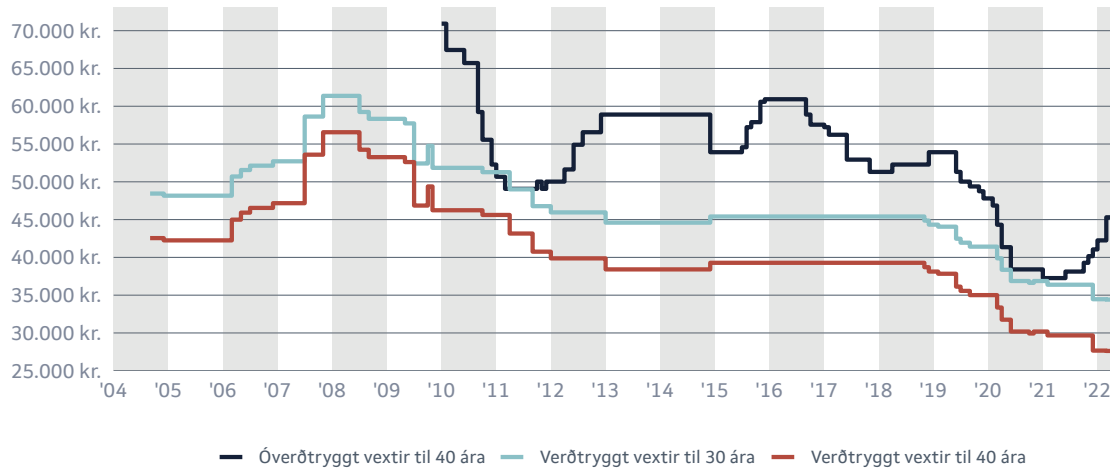
Heimild: Hagdeild HMS

Fyrir síðustu stýrivaxtahækkunir höfðu stýrivextir hækkað um tvö prósentustig á einu ári og sem viðbrögð við þeim hækkunum hafa bankar hækkað óverðtryggða breytilega vexti um 1,35-1,4 prósentustig á vöxtum en þeir eiga eftir að bregðast við nýjustu stýrivaxtahækkunum. Miðað við það gætu hækkunir óverðtryggðum íbúðalánsvöxtum verið einhvers staðar í kringum 0,7%. Mánaðarleg greiðslubyrði óverðtryggðra lána gæti því orðið að lágmarki 49.700 kr. á hverjar 10 m.kr. sem eru teknar að láni en hún er í dag að lágmarki 45.300 kr. Þegar stýrivextir voru í lágmarki fyrir ríflega ári síðan var greiðslubyrðin um 37.300 kr. á hverjar 10 m.kr. skuldaðar þannig að líklega mun greiðslubyrði vera um þriðjung hærri í næsta mánuði en hún var fyrir ári.

Greiðslubyrði á óverðtryggðum vöxtum hefur hins vegar lækkað úr 29.700 kr. á hverjar 10 m.kr. skuldaðar í 27.200 á liðnu ári.

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

sep. 2004 - maí 2022



Heimild: Hagdeild HMS

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

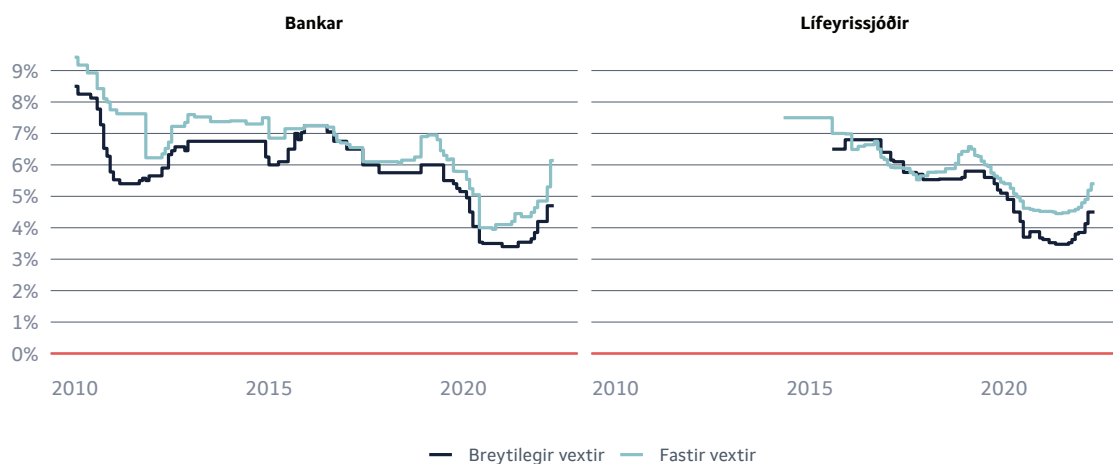
Fastir vextir á óverðtryggðum íbúðalánnum lánnum hækkuðu nokkuð í mars á meðan breytilegir vextir hafa haldist óbreyttir frá síðustu stýrivaxtabreytingu sem sýnir að lánastofnanir hafi búist við vaxtahækkunum.

Landsbankinn hækkaði fasta óverðtryggða um 0,25 – 0,35 prósentustig, Arion um 0,45 prósentustig og Íslandsbanki um 0,7 - 0,85 prósentustig. Fastir óverðtryggðir vextir voru lægri fyrir hjá Landsbankanum en hjá hinum bönkunum og því hefur munurinn á vöxtum hjá honum og hjá hinum bönkunum aukist.

Fastir óverðtryggðir vextir hafa hækkað nokkuð meira á undanförunu ári (um 2 prósentustig) en breytilegir vextir (1,3 prósentustig). Greiðslubyrði óverðtryggðra lána með föstum vöxtum eru nú að lágmarki um 52.200 kr. miðað við núverandi vaxtastig en vegna þess að Seðlabankinn hefur verið að gefa til kynna frekari vaxtahækkunar má búast við að fastir vextir eigi einnig eftir að hækka á næstunni.

Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - maí 2022



Heimild: Hagdeild HMS

*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hverrar stofnunar

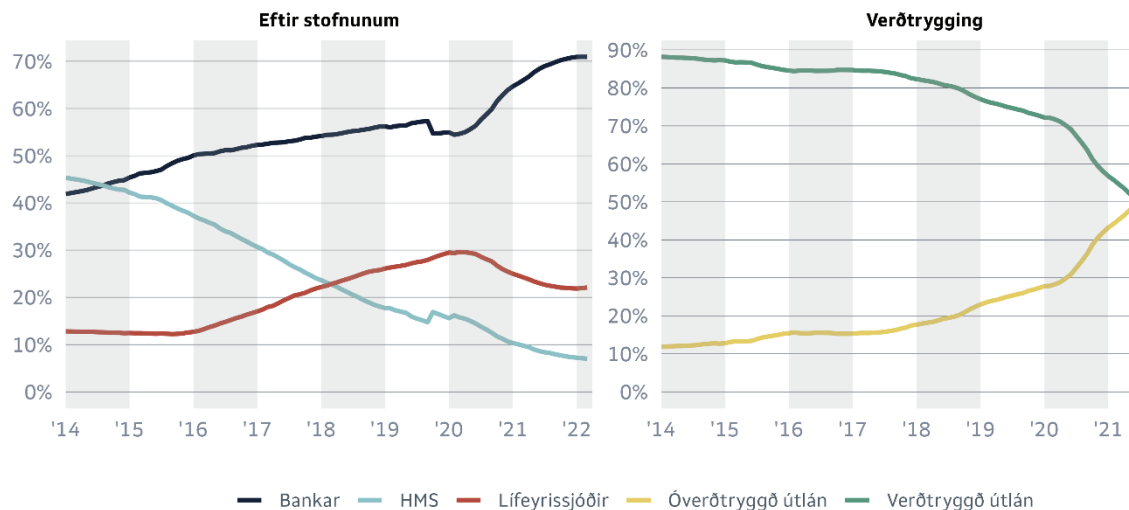
Útistandandi íbúðalán heimilanna námu 2.240 ma.kr. í febrúar síðastliðnum sem 10,7% meira en á sama tíma í fyrra. Þar af jukust útistandandi óverðtryggð útlán um 36% en verðtryggð útlán drógust saman um 9,1%. Hlutdeild óverðtryggðra lána er því komin í 54% samanborið við 44% í febrúar fyrir ári.

Lífeyrissjóðirnir að sækja í sig veðrið

Á undanförunum árum hefur hlutdeild HMS/Íbúðalánasjóðs í útistandandi íbúðalánum dregist verulega saman eða úr 45% í byrjun árs 2014 í 7,0% í mars 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 22,1%. Þeir virðast þó vera farnir að sækja í sig veðrið en hlutdeild þeirra hefur aðeins aukist frá því í byrjun árs. Hlutdeild bankanna hefur hins vegar farið vaxandi stóran hluta tímabilsins og var 70,9% nú í mars sl. Hlutdeild óverðtryggðra lána hefur stórukist 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 55% útistandandi lána óverðtryggð en í byrjun árs 2020 var hlutdeild þeirra ekki nema 27%. Hlutdeild þeirra hefur haldið þó áfram að aukast þrátt fyrir vextir á óverðtryggðum lánnum hafi tekið að hækka aftur og munurinn á greiðslubyrðinni tekin að aukast á ný.

HIUTRALISLEG SKIPTING UTISTANDANDI ÍBÚÐALÁNA TIL HEIMILA

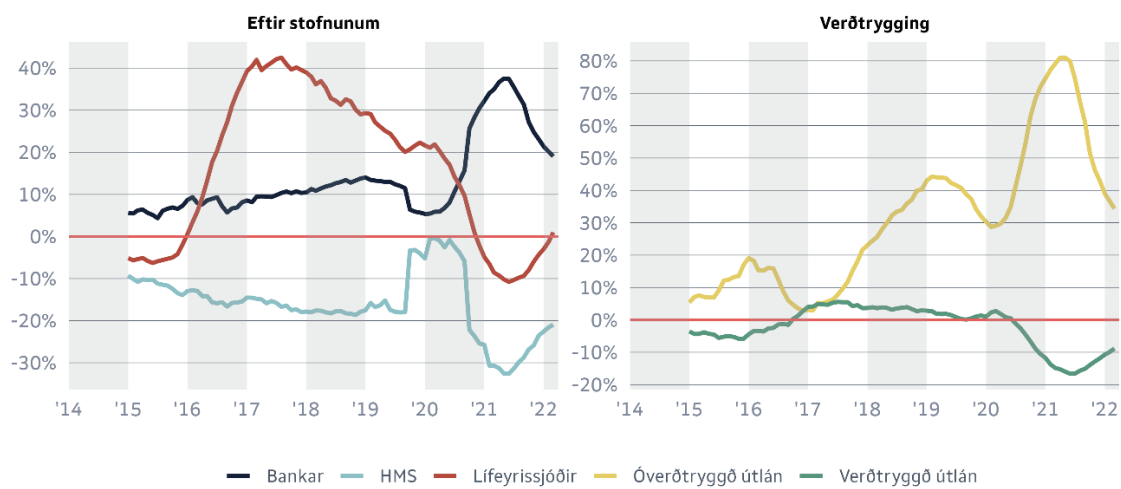
jan. 2014 - mar. 2022



Heimild: Seðlabanki Ís

12 mánaða breyting á útistandandi lánum

jan. 2014 - mar. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands

Byggingamarkaður

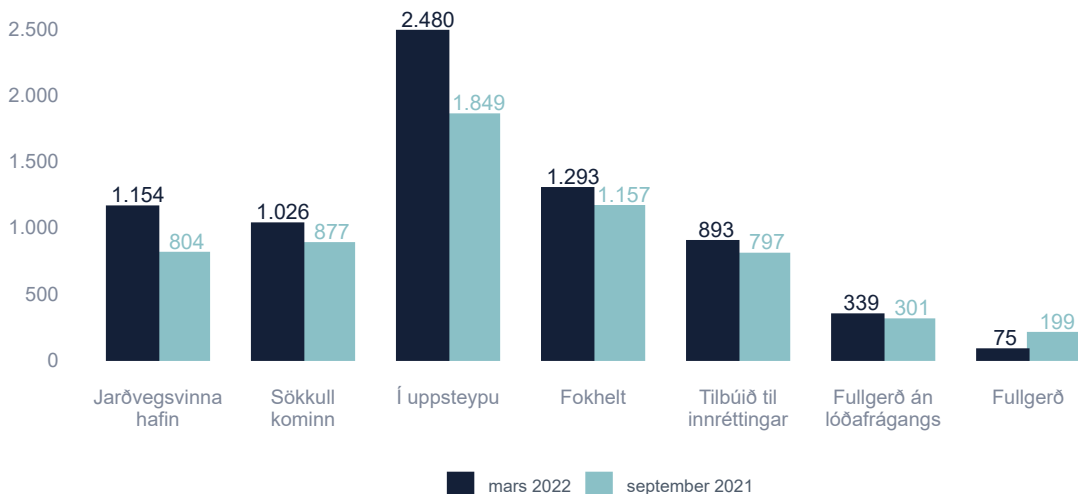
Talsverð fjölgun íbúða í byggingu

Í mars síðastliðnum voru 7.260 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu Samtaka iðnaðarins (SI) og HMS sem er um 21,3% aukning frá síðustu talningu í september 2021 þegar 5.984 íbúðir voru í byggingu.

HMS hefur verið í samstarfi með Samtökum Iðnaðarins (SI) í talningu á íbúðum sem eru í byggingu. SI hafa undanfarin ár talið tvisvar á ári íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, nágrenni höfuðborgarsvæðisins og á norðurlandi en í síðustu tveimur talningum hafa SI og HMS talið um land allt. Í mars síðastliðnum fór seinni talningin fram og getur HMS því í fyrsta skipti borið saman töluleg gögn um íbúðir í byggingu um land allt. Íbúðirnar eru einnig flokkaðar eftir framvindustigum sem getur gefið til kynna hve langt er í að þær komi á markað.²

Mesta aukningin er á fyrri framvindustigum sem þýðir að mörg ný verkefni hafa farið af stað milli talninga. Einnig má sjá að fullgerðum íbúðum hefur fækkað verulega sem endurspeglar mikla eftirspurn á fasteignamarkaði.

Fjöldi íbúða í byggingu eftir framvindustigi

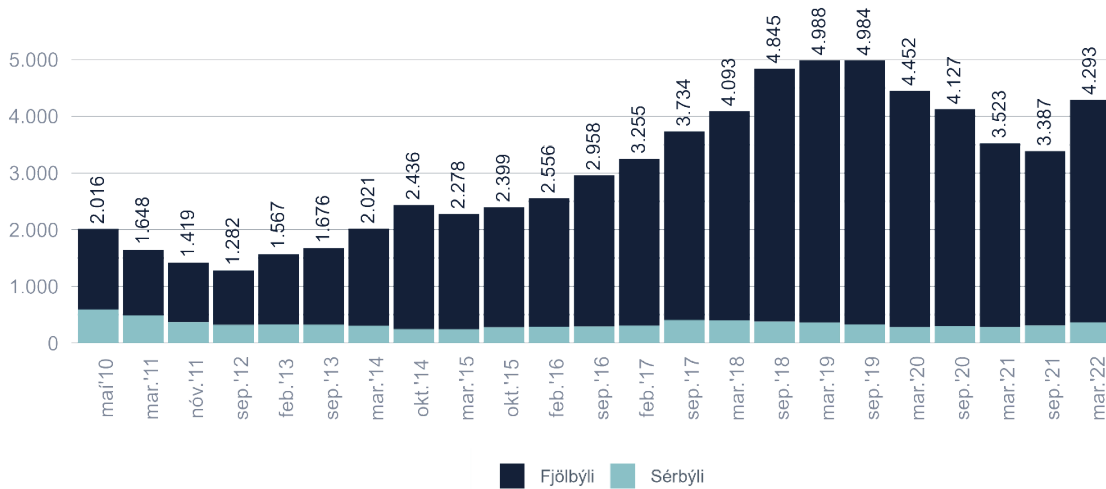


Talning HMS og SI

2 Framvindustigin samsvara byggingarstigum íbúða samkvæmt eldri staðli (ÍST 51) en byggja á sjónrænni athugun og fela ekki í sér eiginlegt mat á byggingarstigi. Fullgerðar íbúðir eru taldar með ef ekki er búið að flytja inn í þær enda eiga þær eftir að nýttast í að uppfylla íbúðarþörf.

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Byggingarstig 2-7



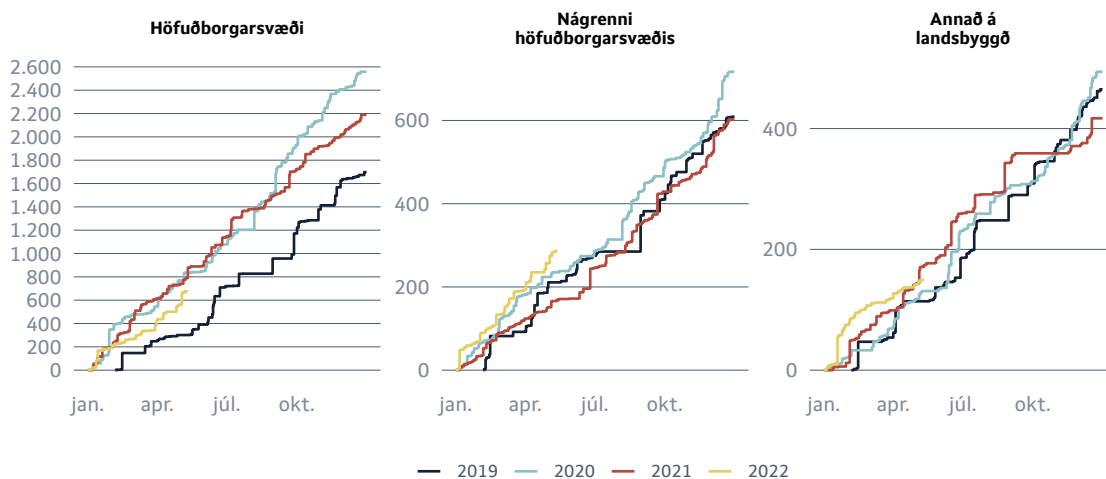
Heimild: Hagdeild HMS og Samtök iðnaðarins

SI 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.

Nú hafa rúmlega 1.100 íbúðir verið kláraðar á árinu sé miðað við skráningu á byggingarstigum íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár en á sama tíma árin 2020 og 2021 var búið að klára 1.200 íbúðir. Þar munar mest um höfuðborgarsvæðið en þar er búið að klára um 200 færri íbúðir en í fyrra. Hafa ber þó í huga að mikið af íbúðum eru í byggingu á fyrri byggingarstigum og því getur verið að afköst byggingageirans séu jafn mikil og áður en að stærri hluti af umsvifunum sé á fyrri byggingarstigum frekar en að klára íbúðir.

Byggt það sem af er ári

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



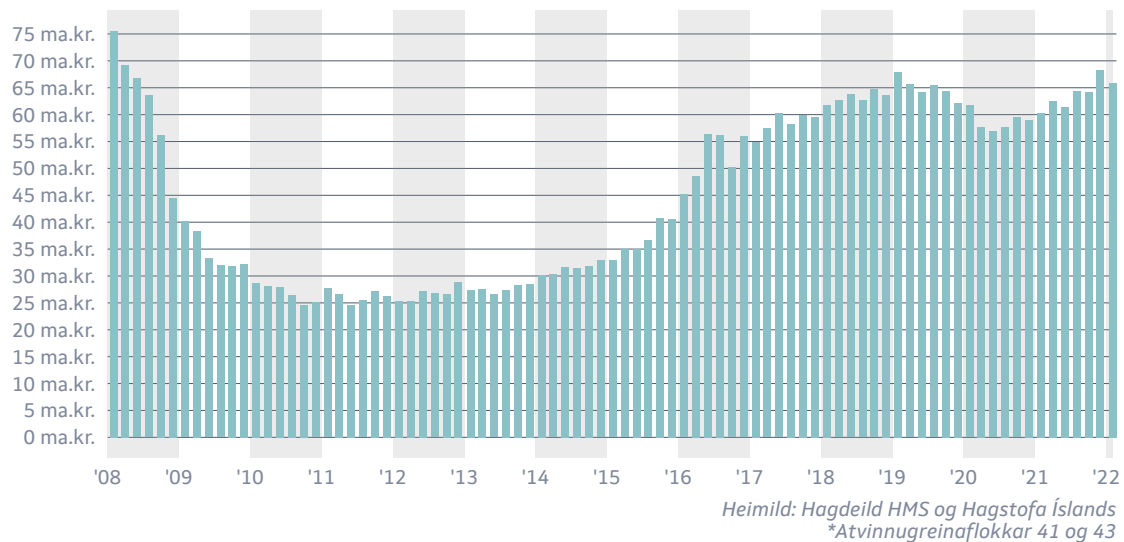
Heimild: Hagdeild HMS

Umsvif á byggingamarkaði tekin að aukast á nýjan leik

Velta í byggingariðnaði lækkaði nokkuð í jan.-feb. sl. frá veltutímabilinu þar á undan nóv.-des. sl. sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur á föstu verðlagi. Það hefur þó verið nokkur stígandi í veltu frá því á miðju ári 2020 og því gæti verið um tilviljanakennda skammtímasveiflu að ræða. Veltan á síðustu mánuðum hefur verið svipuð og árin 2018 og 2019 þegar mest var en árið 2020 kom í kjölfarið metfjöldi íbúða til sölu. Þess má þó geta að byggingarkostnaður hefur hækkað um 8,3% á undanförunum 12 mánuðum miðað við byggingarvísitölu sem Hagstofa Íslands heldur úti en þar af hefur hækkunin numið 4,3% á undanförunum þremur mánuðum.

Velta í byggingariðnaði*

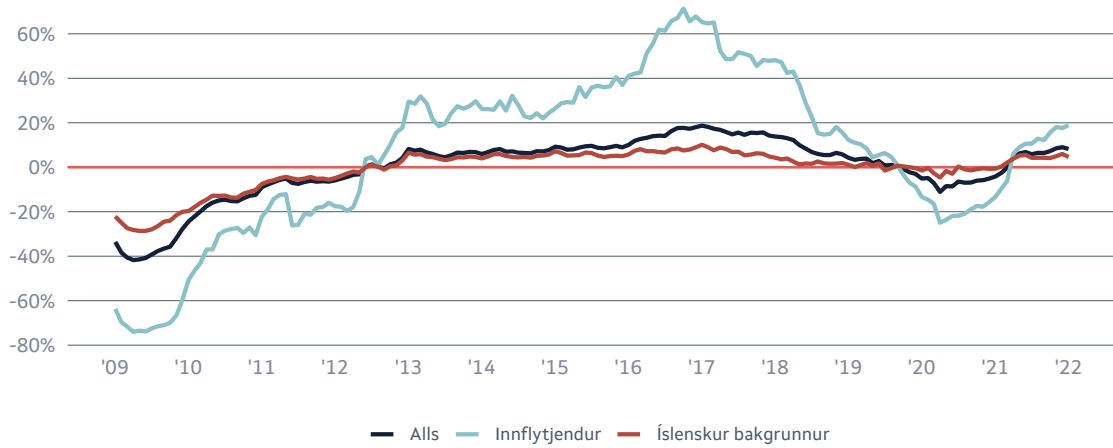
Árstíðaleiðrétt velta á föstu verðlagi - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)



Á meðan velta getur bæði falið í sér breytingar á magni og verði þá fer fjöldi starfsmanna að miklu leyti eftir umfangi í greininni. Í janúar voru um 15 þúsund manns sem vinna í byggingariðnaði miðað við árstíðaleiðréttar tölur sem er 8,4% fleiri en á í janúar 2021. Þar af hefur innflytjendum fjölgað um 19% en starfandi með íslenskan bakgrunn um 4,8%. Árið 2019 fór fjöldi starfandi mest í rúmlega 15.200 miðað við árstíðaleiðréttar tölur. Fjöldi starfandi gefur því einnig til kynna að uppbygging sé nálægt sögulegu hámarki.

Fjöldi starfandi eftir bakgrunni

12 mánaða breyting (%)
jan. 2009 - jan. 2022

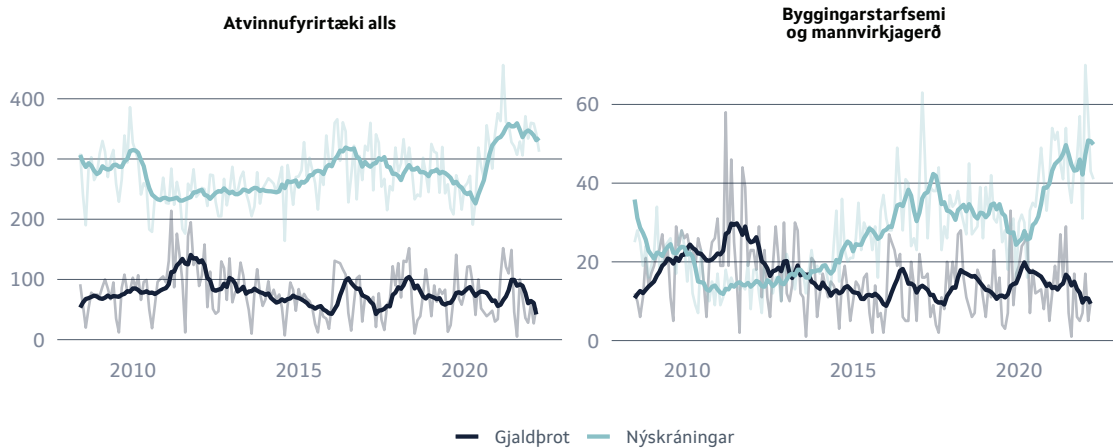


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í byggingariðnaði hefur aldrei verið jafn mikill og í mars og apríl eða um 50 hvorn mánuð fyrir sig miðað við árstíðaleiðréttar tölur.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal
jan. 2008 - apr. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

13. maí 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.