

Júlí 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Aðgerðir Seðlabankans gætu haft veruleg áhrif á fasteignamarkaðinn

Fasteignamarkaðurinn er líkast til að taka stakkaskiptum um þessar mundir. Seðlabanki Íslands hefur hækkað stýrivexti um 2 prósentustig frá því í byrjun maí og hefur auk þess þrengt lánaskilyrði fyrir verðtryggð íbúðalán. Afleiðingar þessara aðgerða eru að aðgangur heimila að fjármagni minnkar verulega og færri munu eiga þess kost á að kaupa sér íbúð.

- **5. maí:** Stýrivextir hækkaðir um 1 prósentustig.
- **15. júní:** Veðsetningarhlutfall fyrstu kaupenda þrengt og aðgengi að verðtryggðum lánum skert.
- **22. júní:** Stýrivextir hækkaðir um 1 prósentustig

Nánar verður farið út í það í lánakaflanum af hverju þessar aðgerðir gætu haft talsverð áhrif á fasteignamarkaðinn.

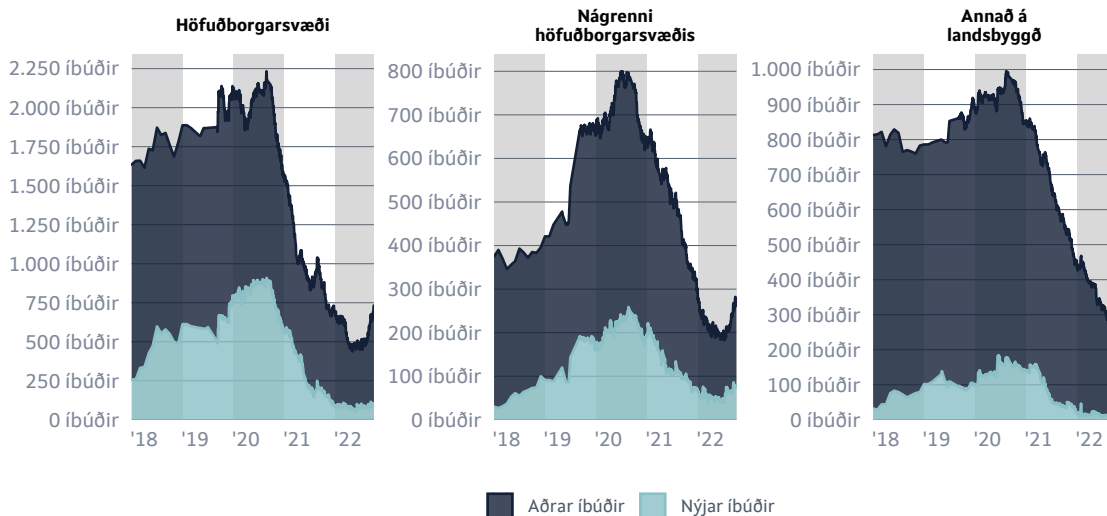
Þessar aðgerðir eru aðeins að mjög takmörkuðu leiti farnar að sjást í opinberum tölum enda ná flestar tölur eingöngu út maí mánuð en fyrri stýrivaxtahækkunin hafði fyrst einhver áhrif á greiðslubyrði lána um síðustu mánaðamót. Þó eru vísbendingar um að þegar sé farið að draga úr spennu á fasteignamarkaði.

Hraður viðsnúningur í framboði íbúða

Framboð íbúða til sölu hóf að aukast í byrjun febrúar en hefur aukist sérstaklega hratt frá því um þar síðustu stýrivaxtahækkun í byrjun maí. Framboðið er bæði komið til vegna minnkandi sölu og fjölgun íbúða sem bætast á sölu. Mögulega er aukið framboð til mark um að farið sé að draga úr eftirspurnarþrýstingi.

4. júlí sl. voru 733 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 503 1. maí. Framboðið hefur því aukist um 46% á rúmum tveimur mánuðum og 67% frá því í byrjun febrúar en það er þó enn lítið miðað við hvað gengur og gerist. Fjöldi nýrra íbúða til sölu hefur staðið nokkurn veginn í stað og því er aukningin einkum á meðal annarra íbúða.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

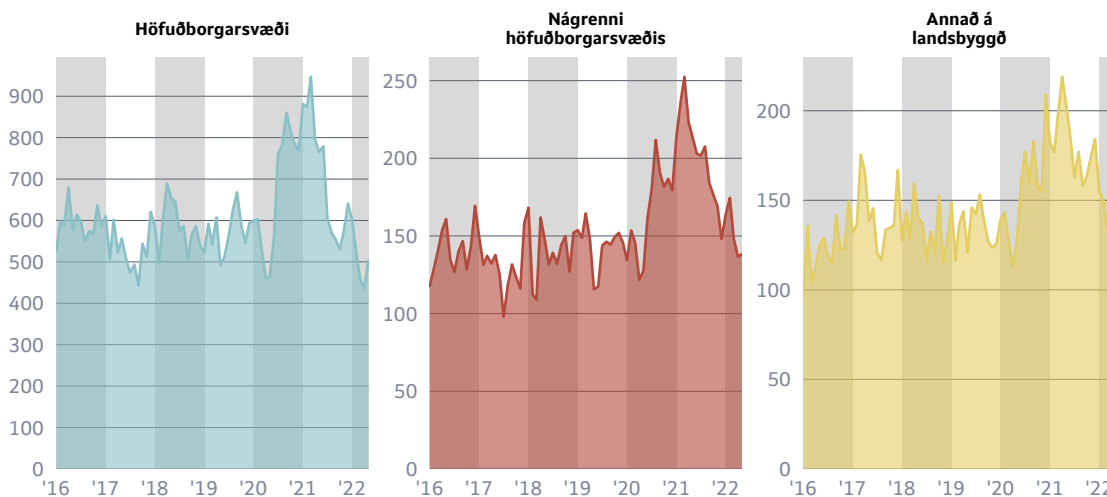
Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur íbúðum til sölu einnig fjölgað en 4. júlí voru þær 273 samanborið við 212 í byrjun maí. Annars staðar á landinu dregur áfram úr framboði.

Umsvif á íbúðamarkaði óveruleg

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fjölgaði á höfuðborgarsvæðinu í maí frá fyrri mánuði miðað við árstíðaleiðréttar tölur úr 436 í 503. Þar á undan hafa viðskipti á íbúðamarkaði hins vegar ekki verið jafn fá síðan í upphafi COVID. Sömu sögu er að segja af nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins þar sem kaupsamningar voru 183 í maí. Annars staðar á landsbyggðinni voru kaupsamningar 129 talsins miðað við árstíðaleiðréttar tölur. Umsvif á íbúðamarkaði er því með minna móti í samanburði við síðastliðin sex ár.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

jan. 2016 - maí 2022

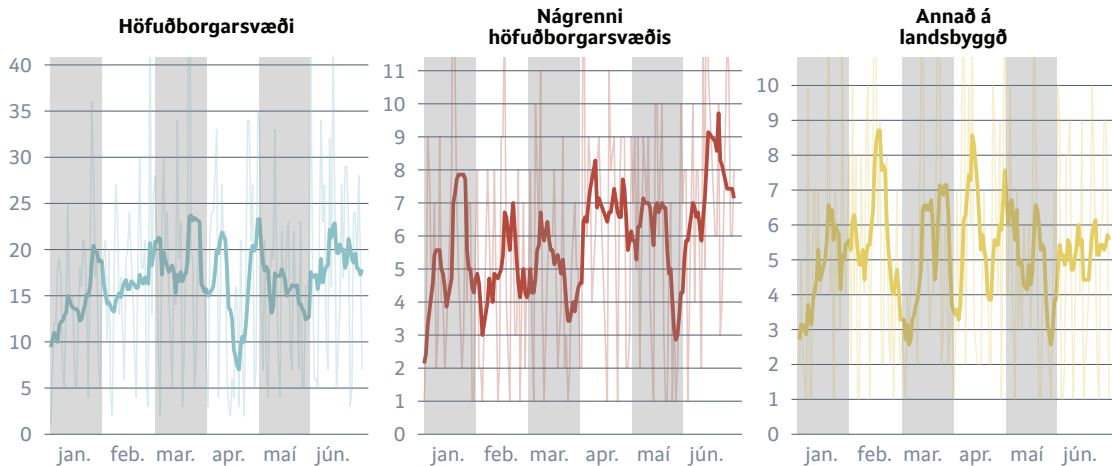


Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Fleiri íbúðir voru teknar úr sölu í júní en í maí en draga fór úr þeim fjölda eftir að nýjar reglur um viðmið við greiðslumat voru settar. Sá samdráttur er hins vegar ekki mikill og ekki úr takt við tilviljunarkenndrar hreyfingar innan mánaðar og því er of snemmt að segja til um hvort þetta sé til marks um að tekið sé að hægja á fasteignamarkaðnum.

Fjöldi íbúða teknar úr sölu á dag

Fjöldi og 7 daga hlaupandi meðaltal
01. jan.'22- 02. júl.'22

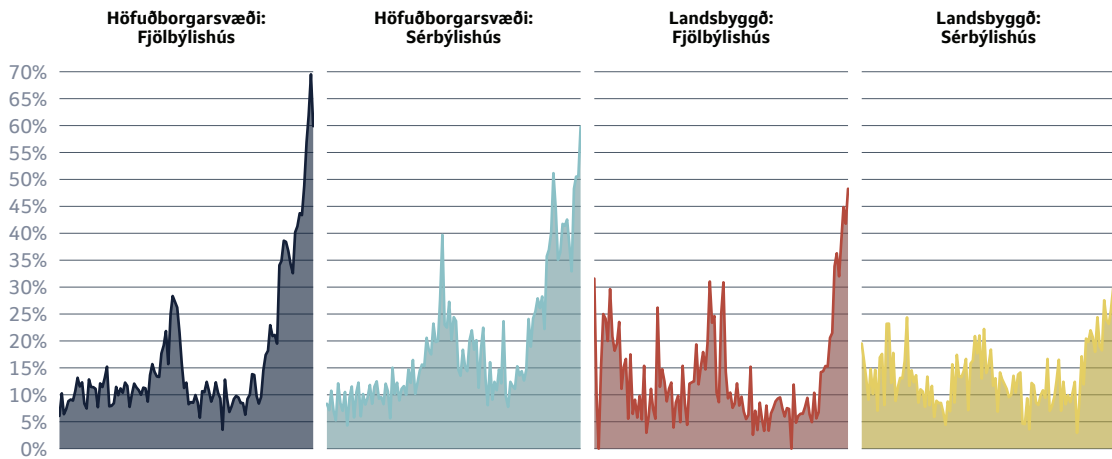


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Hlutfall íbúða sem seldist yfir ásettu verði dróst saman í maí. Á landinu öllu seldust um 52,8% íbúða yfir ásettu verði í maí samanborið við 54,4% í apríl. Þar af seldust 59,5% íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði en í apríl voru þær 69,2%. Hins vegar var metið bætt í hlutfalli fjölbýla sem seldust yfir ásettu verði eða 59,2% samanborið við 50,6% í apríl. Á landsbyggðinni voru einnig sett met í hlutfalli íbúða sem seldust yfir ásettu verði en hlutfallið var 48,7% fyrir íbúðir í fjölbýli og 31,9% fyrir sérbýlin.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

jan. 2013 - maí 2022



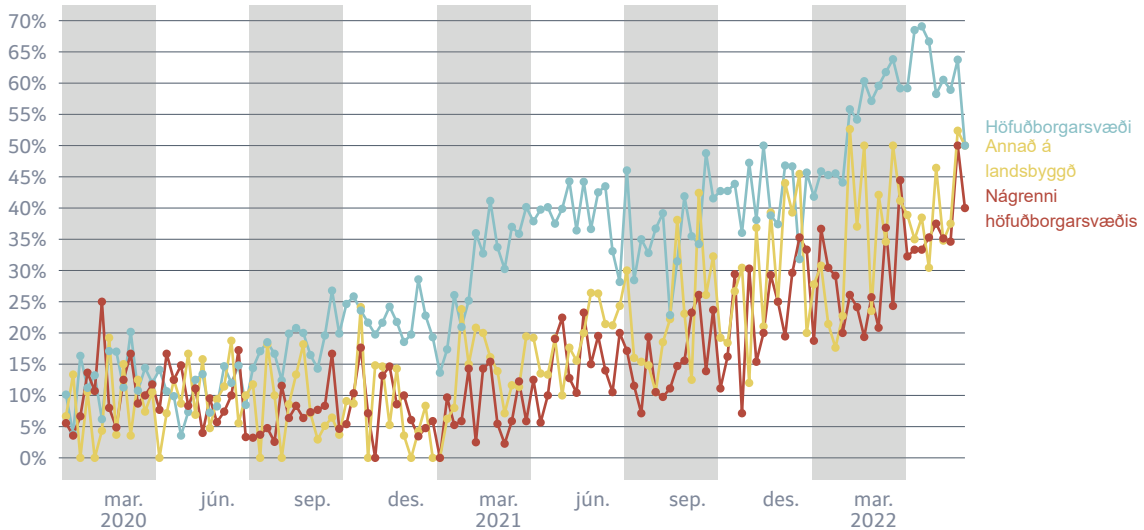
'13'14'15'16'17'18'19'20'21'22'13'14'15'16'17'18'19'20'21'22'13'14'15'16'17'18'19'20'21'22'13'14'15'16'17'18'19'20'21'22

Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Þess má geta að síðustu vikuna í maí minnkaði hlutfall íbúða á yfirverði þónokkuð á höfuðborgarsvæðinu og í nágrennasveitarfélögum þess en sú vika var ekki heil og mögulega verða þær tölur eitthvað uppfærðar. Því er ekki hægt að fullyrða strax að um raunverulegan viðsnúning sé að ræða.

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði

Vikuleg gögn



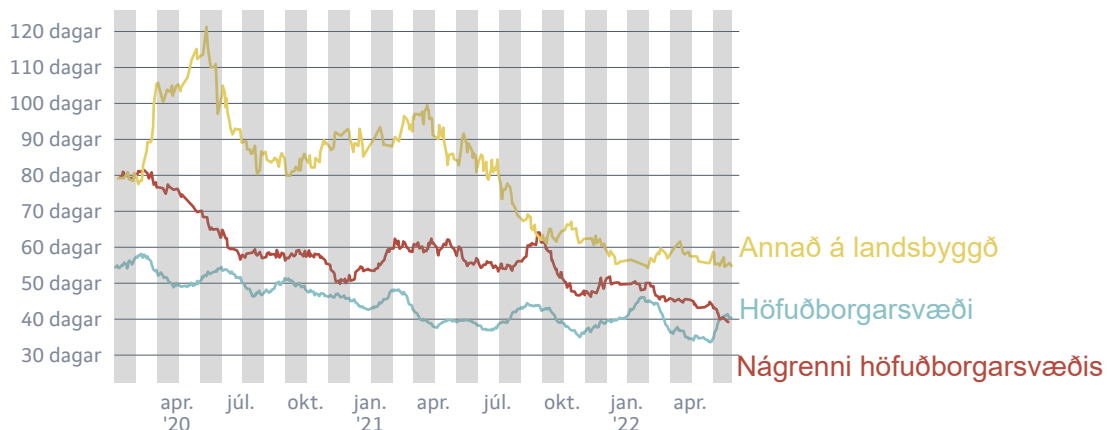
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 46,1 dagur í maí miðað við 35 daga í apríl. Nokkrar sveiflur geta verið á milli mánaða en meðalsölutíminn hefur ekki lengst svo mikið á milli mánaða síðan í byrjun árs 2018. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni lengdist meðalsölutíminn aðeins lítillega. Fyrir vikið var maí sl. eitt af fáum skiptum þar sem meðalsölutíminn í nágrennasveitarfélögunum var styttri en á höfuðborgarsvæðinu.

Sölutími íbúða*

30 daga hlaupandi meðaltal

jan. 2020 - maí 2022



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
 *Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður

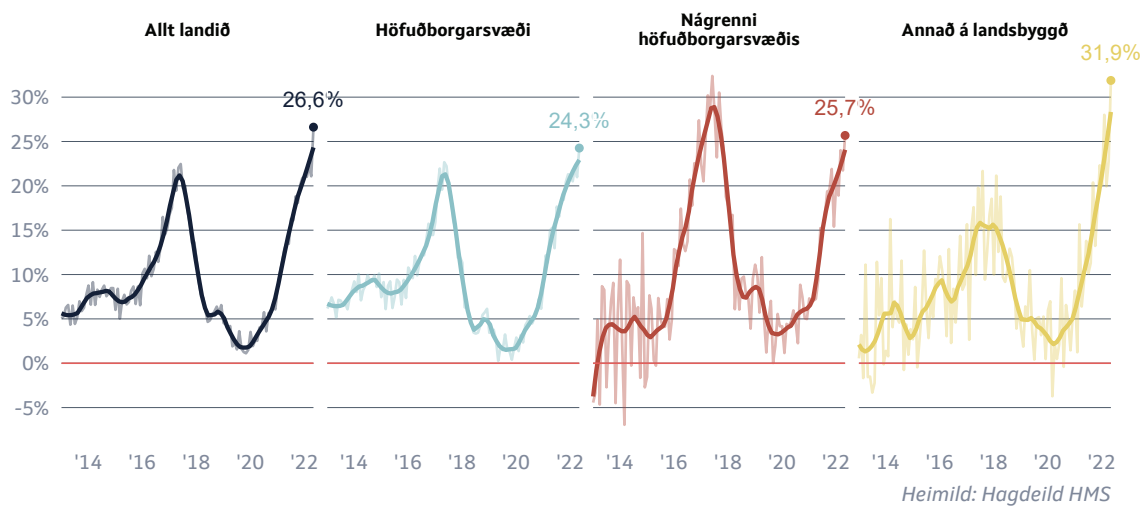
Talsverðar íbúðaverðshækkunir í maí

Íbúðaverð hækkaði talsvert á milli mánaða í maí eða 3,0% á milli mánaða samkvæmt vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Á síðastliðnum 3 mánuðum hefur hún hækkað um 9,1% og á síðastliðnum 12 mánuðum um 24%. Þar af hækkaðu íbúðir í fjölbýli um 23,6% og sérbýli um 25,5%.

Sé miðað við vísitölu paraðra viðskipta nam 12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 24,3% á meðan hún nam 25,7% í nágrennasveitarfélögum þess og 31,9% annars staðar á landsbyggðinni.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - maí 2022

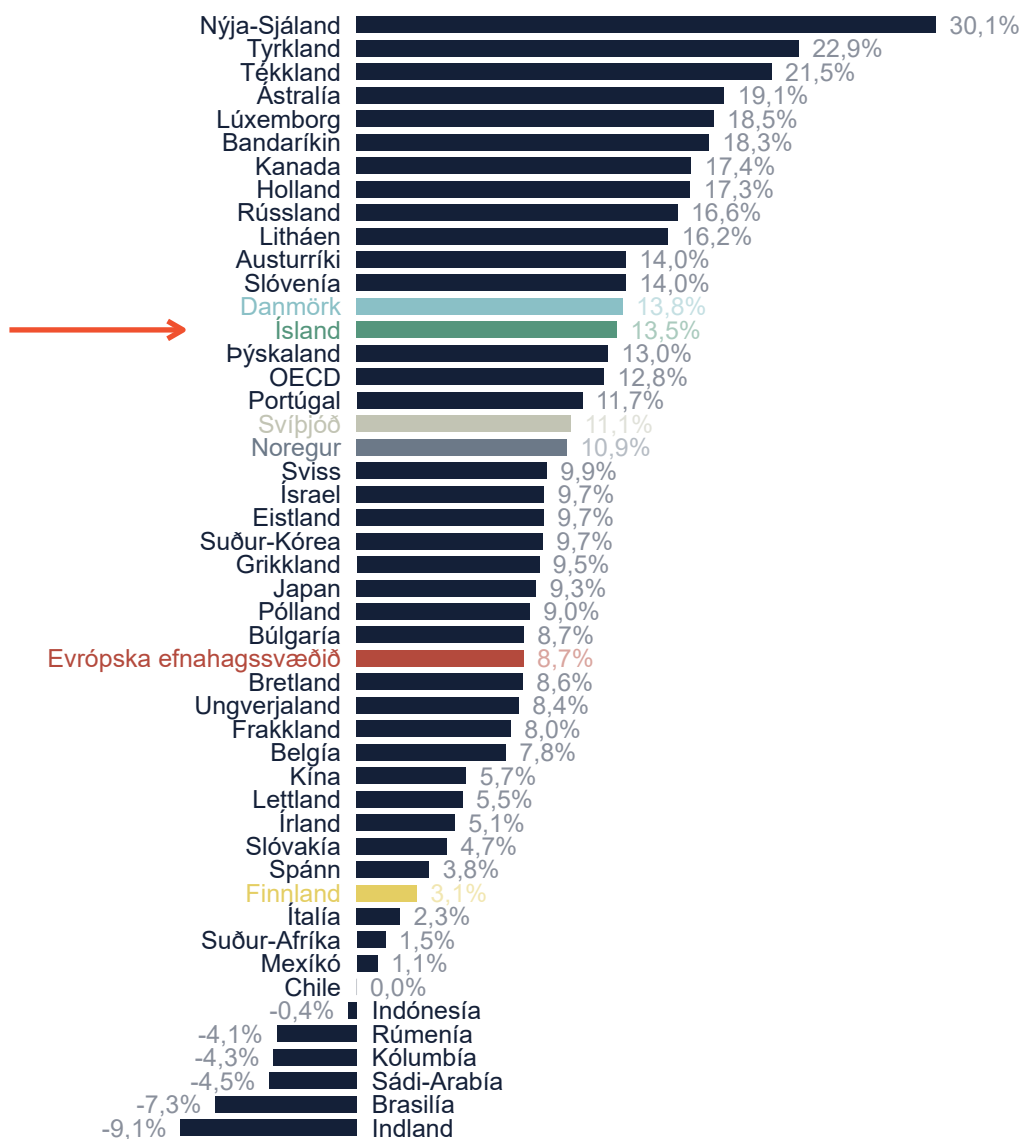


Alþjóðlegur samanburður

Það er alls ekki bara á Íslandi sem að fasteignaverð hefur hækkað mikið í COVID enda voru viðbrögð stjórnvalda áþekkt í þessum löndum. Frá fyrsta ársfjórðungi 2020 fram á annan ársfjórðung 2022 hækkaði íbúðaverð á Íslandi um 13,5% að raunvirði samanborið við 13,8% í Danmörku og 11,1% í Svíþjóð.

Hækkun rauníbúðaverð frá 2022

1Á 2020-2Á 2022

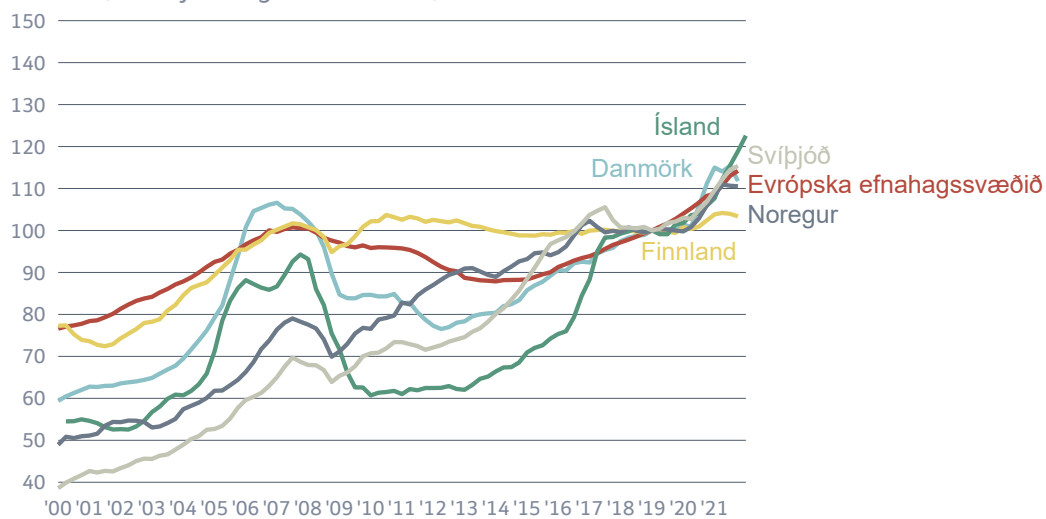


Heimild: OECD

Hækkanirnar á hinum Norðurlöndunum voru hins vegar farnar að dragast saman um mitt ár í fyrra en héldu áfram hér á Íslandi. Nokkur munur er á langtímaþróun fasteignaverðs á milli Norðurlandanna en frá aldamótum hefur verðið hækkað langminnst í Finnlandi.

Þróun íbúðaverðs á föstu verðlagi - Árstíðaleiðrétt

Vísitala (1. ársfjórðungur 2019 = 100)



Heimild: OECD

Lánamarkaður

Nýjar aðgerðir Seðlabankans á íbúðamarkaði takmarka aðgengi að lánsfé

Eins fram kemur í fasteignakaflanum hér að framan hefur Seðlabankinn farið í þrjár aðgerðir frá því í byrjun maí sem munu líkast til hafa talsverð áhrif á fasteignamarkaðinn; tvær stýrivaxtahækkningar samtals um 2 prósentustig og nýjar reglur er varða veitingu íbúðalána. Hámarks veðhlutfall fyrstu kaupenda var lækkað niður í 80% og er nú það sama og hjá öðrum kaupendum og strangari viðmið vegna verðtryggðra lána voru sett. Nú skal miða áætlaða greiðslubyrði lána að lágmarki við 3% vexti í greiðslumati og mest má miða við lán til 25 ára. Þá verður að lágmarki að miða við 5,4% í greiðslumati þegar tekin eru óverðtryggð lán en enginn banki býður svo lága vexti. Lægstu vextir hjá lífeyrissjóðum eru 5,2% og því er það lítt bindandi eins og er.

Með nýjum viðmiðum munu flestir sem standast greiðslumat fyrir verðtryggð lán nú einnig standast greiðslumat fyrir óverðtryggð lán. Til að mynda ef tekið er 50 m.kr. lán á verðtryggðum vöxtum getur greiðslubyrðin verið allt frá 131.000 kr. á mánuði en í greiðslumati þarf nú að gera ráð fyrir að greiðslubyrðin sé 236.100.¹ Fólk sem stenst greiðslumat fyrir slíkt mat er einnig líklegt til þess að standast greiðslumat fyrir óverðtryggð lán en lægstu óverðtryggðu vextir á íbúðalánum hjá bönkunum eru 6,25% og því má miða við greiðslubyrði uppá 277.800 kr. á mánuði þegar tekið er óverðtryggt.

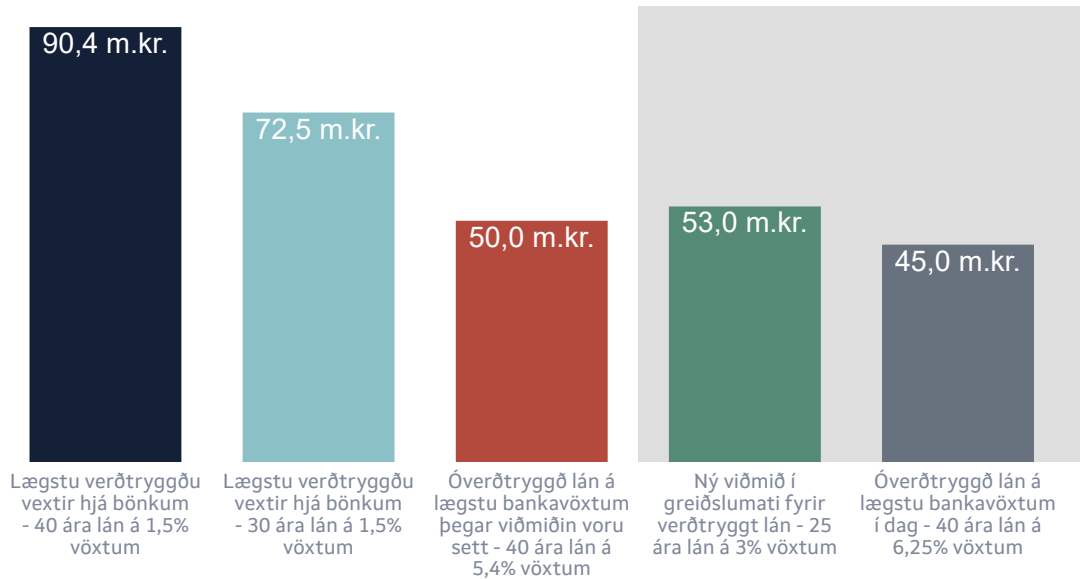
Samkvæmt Fjármálastöðugleikanefnd er breyttum viðmiðum í greiðslumati „ætlað að efla áhættuvitund lántakenda við val þeirra milli lánsforma en greiðslubyrði verðtryggðra lána er hlutfallslega léttari í upphafi en þyngri eftir því sem líður á láns-tímann“. Viðmiðin munu þó án efa takmarka ásókn heimilanna í verðtryggð lán þegar að óverðtryggðir vextir hækka og þannig auka virkni peningastefnunnar.

Breytt viðmið er einnig líklegt til þess að draga almennt úr eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði en fólk mun geta tekið talsvert lægri lán vegna þessara nýju viðmiða en áður. Heimili með 250.000 kr. mánaðarlega greiðslu getu gátu áður en þessi viðmið voru sett tekið yfir 90 m.kr. verðtryggt lán en geta nú mest tekið 53 m.kr. verðtryggt lán eða 45 m. kr. óverðtryggt lán.² Þegar þessi viðmið voru sett var síðasta stýrivaxtahækkun ekki gengin í gegn og því var enn minni munur á hámarksláni sem fólk gat tekið eftir því hvort það tæki verðtryggð eða óverðtryggð lán.

1 Til einföldunar er gert ráð fyrir að öll lán séu á fyrsta veðrétti.

2 Ef ný viðmið við greiðslumat væru ekki í gildi væri hámarkslán 84,2 en verðtryggðir vextir hækkuðu á milli mánaða og eru nú lægst 1,89% en voru lægst 1,5%.

Hámarkslán miðað við 250.000 kr. greiðslugetu á mánuði



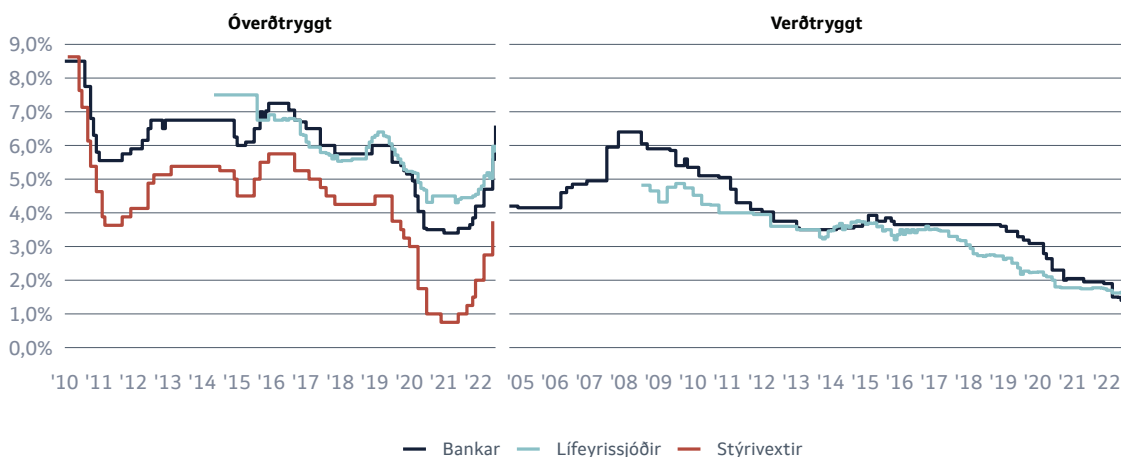
Örar vaxtahækkningar á íbúðalánnum

Óverðtryggðir breytilegir vextir á íbúðalánnum hafa á síðustu tveimur mánuðum hækkað um 1,55 prósentur hjá Landsbankanum, 1,8 prósentur hjá Arion banka og 2 prósentur hjá Íslandsbanka sem viðbrögð við tveggja prósentu hækkun stýrivaxta. Fastir óverðtryggðir vextir hækkuðu um 1,3 – 1,61 prósentu. Lífeyrissjóðir hafa margir hverjir aðeins brugðist við fyrri stýrivaxtahækkuninni og vextir þeirra eiga því mögulega eftir að hækka meira. Þess má geta að síðast þegar stýrivextir voru 4,75% voru breytilegir óverðtryggðir vextir á íbúðalánnum á bilinu 5,85-6% en eru nú 6,25-6,65% og því er álag bankanna meira en það var þá.

Fastir verðtryggðir vextir hækkuð um 0,4-0,95 prósentur á milli mánaða hjá bönkunum og þeir hækkuðu einnig hjá nokkrum lífeyrissjóðum.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

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

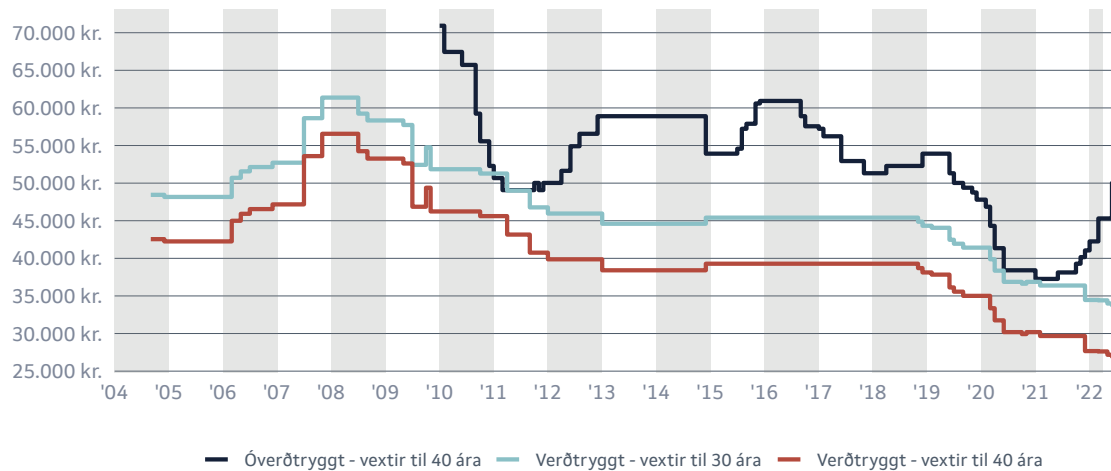


Heimild: Hagdeild HMS

H Hærri vextir hafa leitt til hærri greiðslubyrði lána hjá þeim sem taka ný lán eða eru með breytileg lán. Fyrir hverjar 10 m.kr. sem teknar eru að láni þarf nú minnst að greiða 55.500 kr. á mánuði en greiðslubyrðin hefði verið 42.200 kr. í byrjun árshefur ekki verið meiri í ríflega fimm ár. Af óverðtryggðu láni er greiðslubyrðin nú 35.900 kr. á mánuði ef tekið er lán til 30 ára á lægstu vöxtum frá bönkunum og því er munurinn á greiðslubyrði milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána að aukast.

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

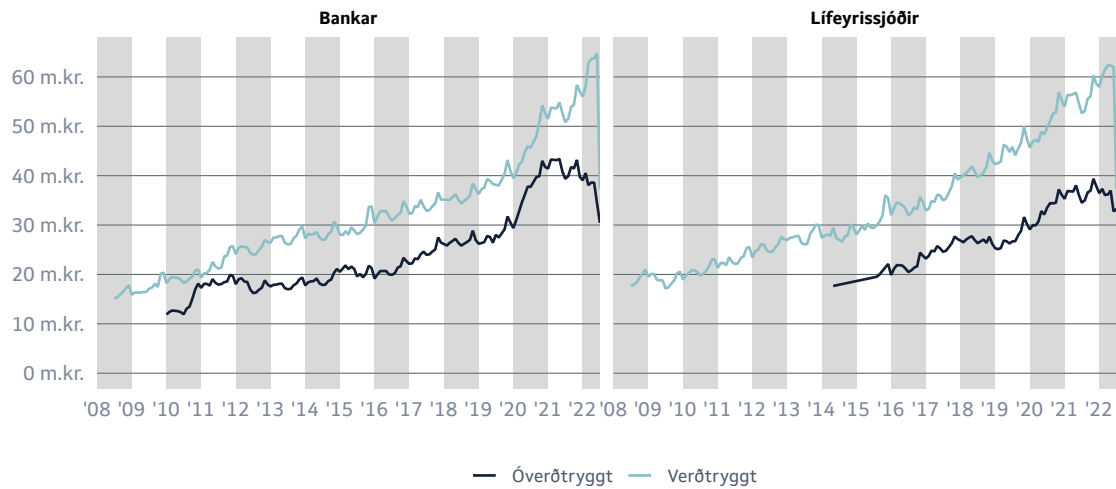
sep. 2004 - júl. 2022



Heimild: Hagdeild HMS
*Miðað við jafngreiðslulán sem tekið er á lægstu vöxtum á íbúðaláni sem býðst hjá bönkunum á hverjum tíma

Hærri greiðslubyrði og nýjar reglur um viðmið í greiðslumati gera það að verkum að fólk getur nú tekið lægri lán en áður. Sé miðað við að einstakling sem ráði við greiðslubyrði uppá 25% af tekjum sínum fyrir skatt gat viðkomandi í byrjun júní tekið allt að 64,8 m.kr. verðtryggt lán en getur nú aðeins tekið 37,3 m.kr. verðtryggt lán. Hámarkslánsfjárhæð sem viðkomandi hefði geta hefur vaxið ört undanfarin tvö ár en í byrjun árs hefði viðkomandi aðeins getað tekið 39,5 m.kr. Viðkomandi gæti einnig tekið 30,4 m.kr. óverðtryggt lán en í desember sl. hefði viðkomandi getað tekið 42,2 m.kr. lán. Aðgerðir Seðlabankans undanfarna tvo mánuði takmarka þannig verulega aðgengi fólks að fjármagni og því verður að teljast líklegt að nokkuð dragi úr eftirspurnarþrýstingi.

Hámarkslán m.v. að greiðslubyrði megi vera 25% af meðal-skattskyldum launagreiðslum



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

Óverðtryggð lán mun hagstæðari um þessar mundir

Til þess að hægt sé að bera saman vexti á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum verður að skoða raunvexti óverðtryggðra lána, þ.e. vexti að teknu tilliti til verðbólgu.

Þar sem óverðtryggðir breytilegir vextir hafa verið lægri en verðbólga undanfarið eitt og hálf t ár hafa raunvextir verið neikvæðir á því tímabili og eru nú neikvæðir um 2% eins og blá línan sýnir.³ Verðtryggðir vextir eru hins vegar 1,89% sem er nærri fjórum prósentum meira.

Þar sem vextir eiga við um framtíðina en verðbólga um liðnar verðlagshækkningar er stundum miðað við verðbólgu ár fram í tímann. Grænbláa línan sýnir að á þann mælikvarða voru raunvextir óverðtryggðra lána neikvæðir um allt að 4,0% fyrir ári síðan.⁴ Þótt greiðslubyrði verðtryggðra lána hafi aukist þá hefur samt verið mun hagstæðara undanfarin ár að vera með óverðtryggð lán en verðtryggð. Samkvæmt síðasta riti Peningamála Seðlabankans vænta markaðsaðilar að verðbólgan verði um 5% eftir ár og gangi það eftir verður áfram hagstæðara að taka óverðtryggð lán í einhvern tíma.

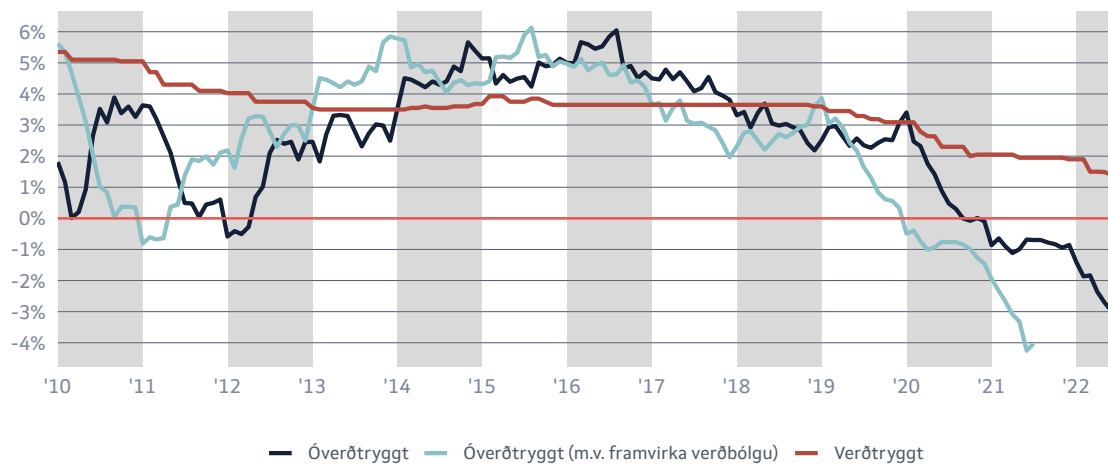
3 Ekki eru komnar verðbólgu tölur fyrir júlí og því er miðað við óbreytta verðbólgu í mánuðinum. Miðað er við lægstu vexti hvers banka og miðgildi yfir alla bankana.

4 Tekið er tillit til vaxtabreytinga ár fram í tímann þegar raunvextir eru reiknaðir miðað við framtíðarverðbólgu enda er miðað við vexti á breytilegum árum.

Raunvextir

Samanburður á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum banka

jan. 2010 - júl. 2022



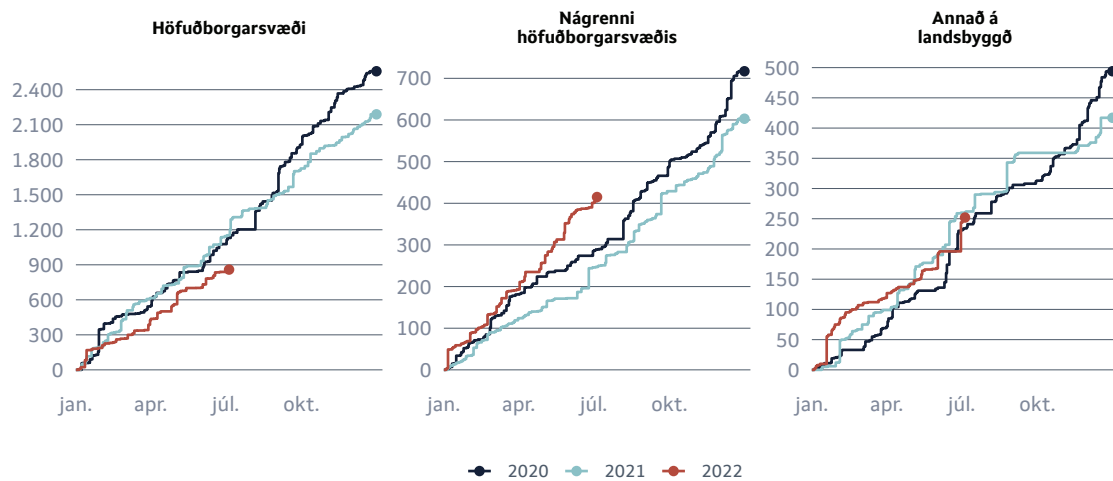
Heimild: Hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Minna hefur verið byggt á höfuðborgarsvæðinu það sem af er ári en á sama tíma í fyrra.⁵ Nú hafa um 860 íbúðir bæst við íbúðarstokkinn á árinu en í byrjun júlí síðastliðin tvö ár höfðu yfir 1.100 nýjar íbúðir bæst við. Uppbyggingin er hins vegar nokkuð hraðari í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en hefur verið undanfarin tvö ár og hafa 415 nýjar íbúðir litið þar dagsins ljós það sem af er ári en í fyrra og hitt í fyrra höfðu þær ekki náð 300 á þessum tímapunkti. Annars staðar á landsbyggðinni er íbúðaruppbygging á pari við það sem áður var.

Byggt það sem af er ári

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



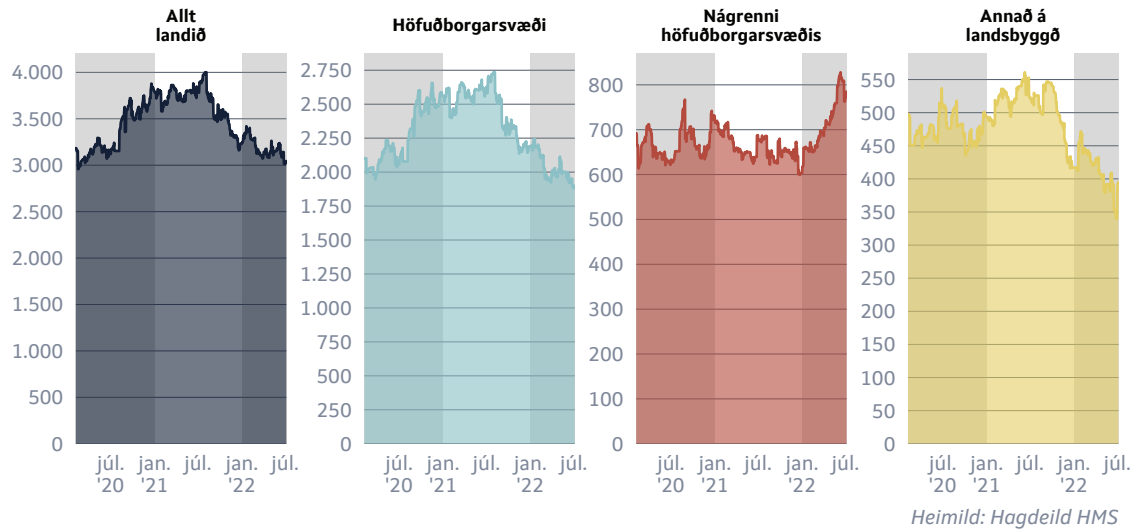
Heimild: Hagdeild HMS

Myndin hér að neðan sýnir fjölda íbúða sem hafa verið kláraðar á einu ári á hverjum tímapunkti og því ættu árstíðarsveiflur ekki að jafnast út. Þar má sjá að hraðinn sem nýjar íbúðir koma á markað á höfuðborgarsvæðinu hefur verið að hægjast undanfarið ár eftir að hafa náð hámarki í ágúst í fyrra.

5 Miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá á matstigi 7 eða hærra.

Byggt á undanförunum 365 dögum

Ársbreyting á fjölda íbúða á matstigi 7 eða hærra

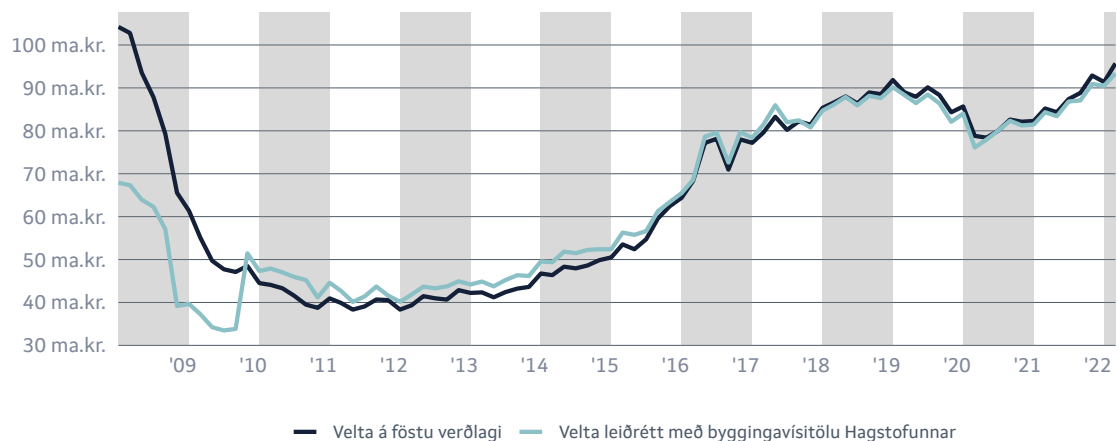


Þetta er í takt við væntingar enda var lítið af íbúðum í byggingu á síðari byggingarstigum í síðustu talningu en íbúðum á fyrri byggingarstigum hafði fjölgað. Því má gera ráð fyrir að fjöldi kláraðra íbúða aukist á nýjan leik á næstu misserum.

Velta í byggingariðnaði hefur hins vegar ekki verið meiri síðan fyrir efnahagshrunið 2008 sé miðað við fast verðlag og ekki verið hærri frá upphafi mælinga sé leiðrétt fyrir byggingarkostnað fremur en almennt verðlag.⁶

Velta í byggingaiðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á föstu verðlagi - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)
jan.'08-apr.'22



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

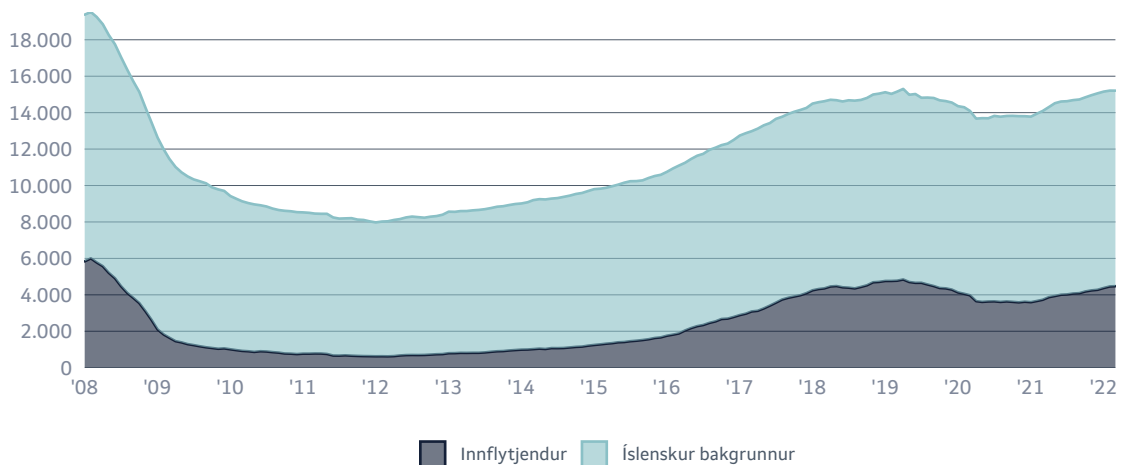
6 Leiðrétt með byggingarvísitölu Hagstofunnar

Fjöldi starfandi í greininni segir svipaða sögu en hann var 15.214 í apríl sl. miðað við árstíðaleiðréttar tölur sem er þremur meira en í apríl 2019 og því þarf að fara aftur til haustsins 2008 til þess að finna tíma þar sem fjöldi starfandi var meiri.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - mar. 2022



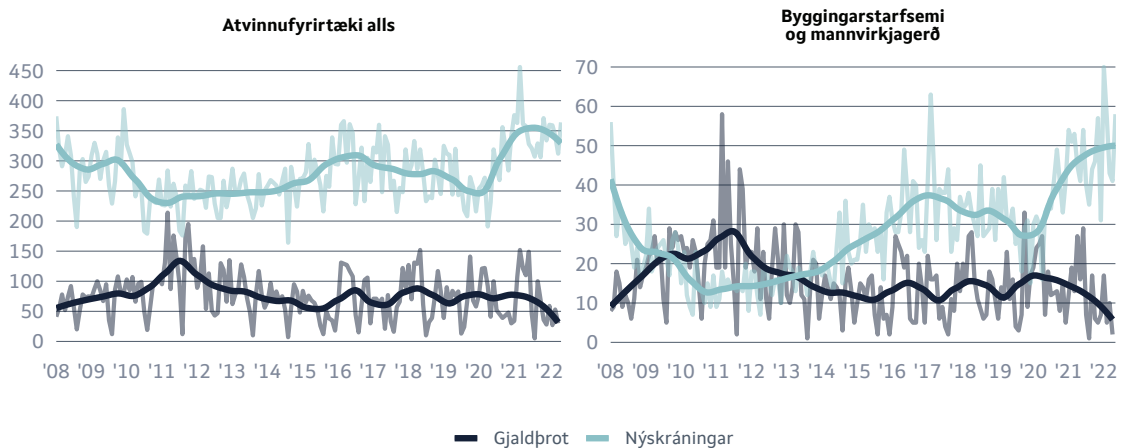
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þá hafa nýskráningar fyrirtækja í Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð verið með mestu móti undanfarna mánuði á meðan gjaldþrot hafa ekki verið færri frá upphafi.⁷ Gjaldþrot eru reyndar einnig í lágmarki hjá atvinnufyrirtækjum almennt.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni

jan. 2008 - maí 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

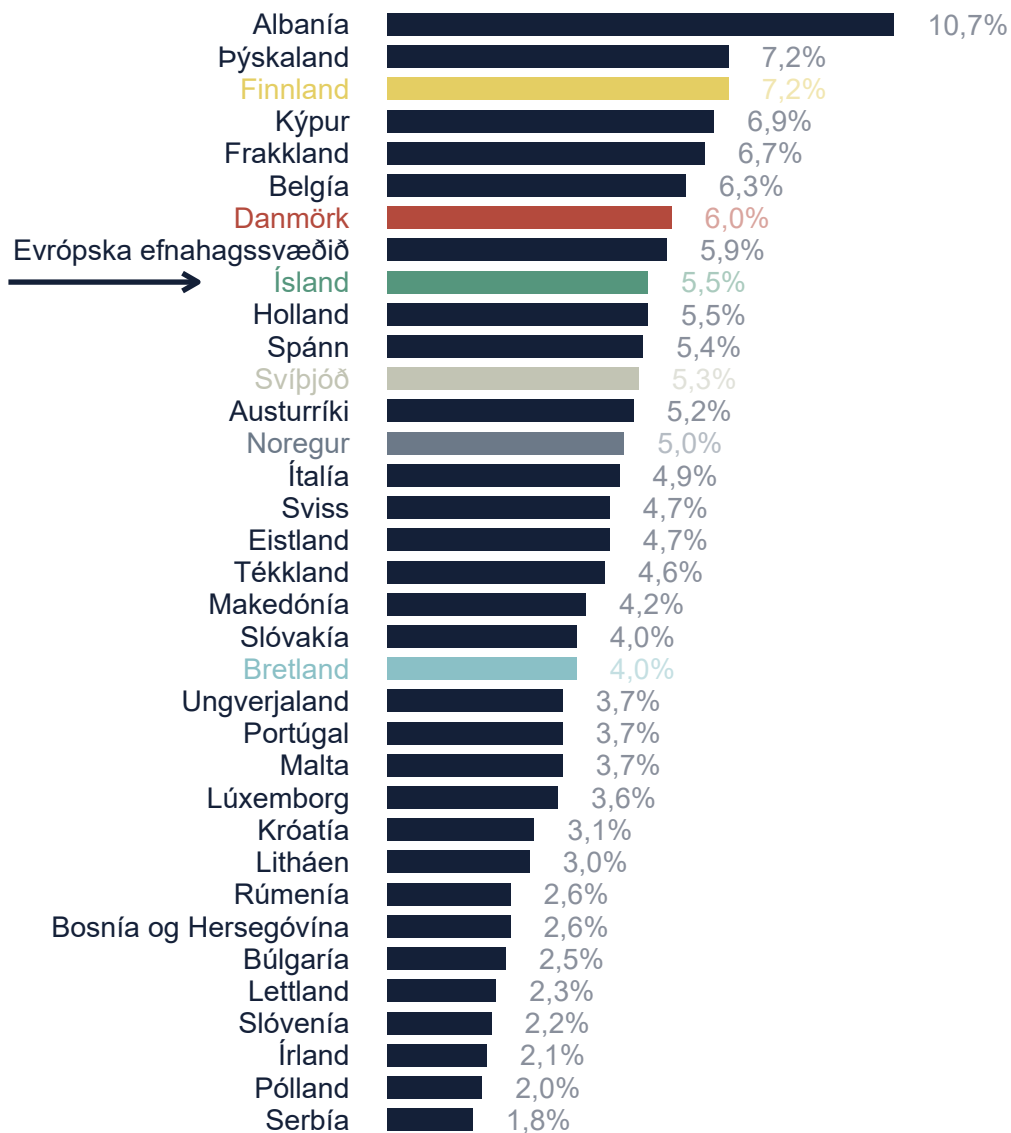
7 Miðað við árstíðaleiðrétt 6 mánaða hlaupandi meðaltal.

Alþjóðlegur samanburður um íbúðafjárfestingu

Þegar íbúðafjárfesting á Íslandi er borin saman við önnur lönd má sjá að hún er rétt undir meðaltali evrópska efnahagssvæðisins og svipuð eða meiri en í flestum nágrannalöndum okkar fyrir utan Finnland. Hins vegar eru töluvert meiri sveiflur í íbúðafjárfestingu hér en í flestum öðrum löndum eins og sjá má á myndinni hér að neðan en gráa línan er fyrir Ísland. Íbúðafjárfesting nær þó bæði yfir byggingu nýs íbúðarhúsnæðis og yfir viðhald.

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði í Evrópu

1Á 2020-2Á 2022

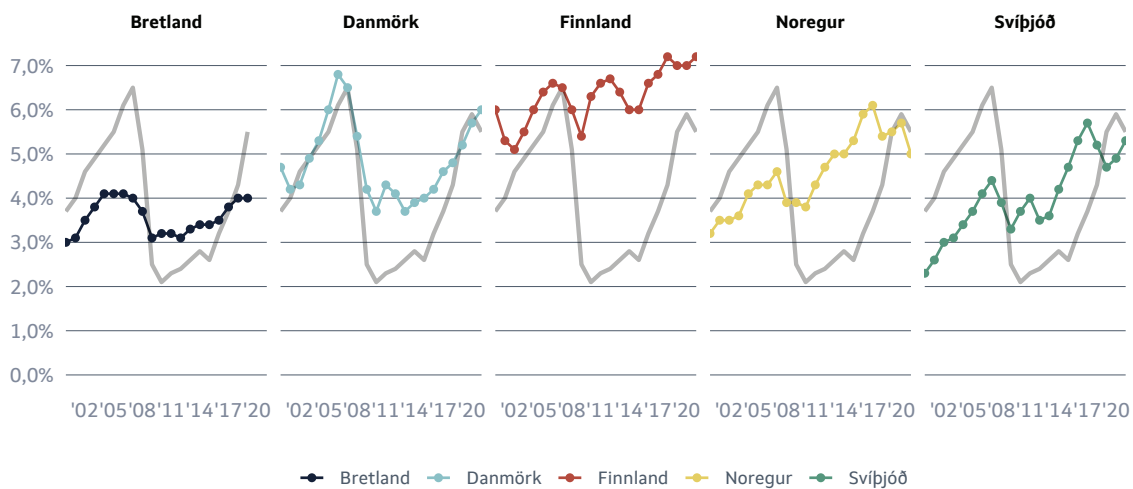


Heimild: Eurostat

Gögn Eurostat um fjölda starfsfólks eftir greinum ná aðeins til 2018 fyrir Ísland en þá voru 5,2% starfsfólks á Íslandi að vinna í byggingariðnaði 4,6% í Danmörku, 5,9% í Finnlandi og Svíþjóð og 6,9% í Noregi.

Fjárfesting í íbúðarhúsnæði - Samanburður Íslands og nágrennaríkja

Hlutfall af landsframleiðslu (%) - Gráa svæðið sýnir Ísland



Heimild: Eurostat



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

11. júlí 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.