

September 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



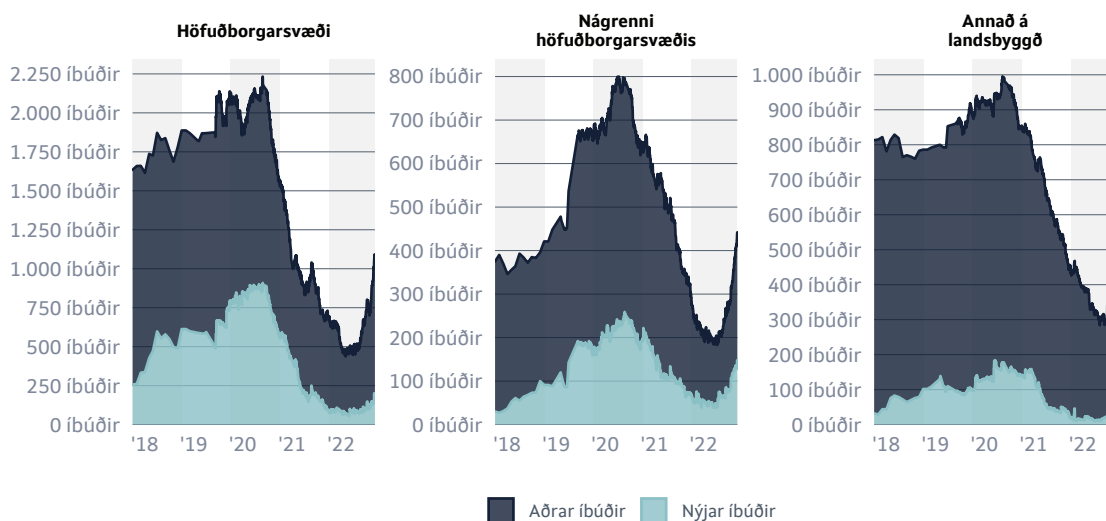
Fasteignamarkaður

Í síðustu mánaðarskýrslu var fjallað um að fasteignamarkaðurinn sýndi fyrstu merki þess að hert peningastefna Seðlabankans væri farin að hafa áhrif á hann. Nú eru slík merki orðin skýrari en viðsnúningurinn hélt áfram í júní.

Framboð íbúða eykst hratt

Íbúðum til sölu hefur fjölgað hratt að undanförunu. Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 1.067 íbúðir til sölu en í lok júlí voru þær 700 talsins og þegar minnst var í byrjun febrúar sl. voru þær aðeins 437.¹ Ekki hafa fleiri íbúðir verið til sölu á höfuðborgarsvæðinu síðan í byrjun árs 2021. Svipaða sögu er að segja um nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins en þar telur framboðið nú 442 miðað við 328 íbúðir í lok júlí. Framboð hefur aukist minna annars staðar á landsbyggðinni en þar eru 404 íbúðir til sölu samanborið við 340 í lok júlí.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Aukið framboð má að mestu rekja til eldri íbúða sem settar eru á sölu fremur en nýrra íbúða sem koma á markað, sem gefur til kynna að hægt hafi á umsvifum á markaði. Íbúðum í fjölbýli hefur fjölgað hlutfallslega svipað mikið og sérbylum en hins vegar er framboð af sérbylum komið mun nær því sem það var í upphafi COVID19 faraldursins. Nú eru 325 íbúðir í sérbyli til sölu á höfuðborgarsvæðinu en framboð þeirra fór minnst í 116 íbúðir.

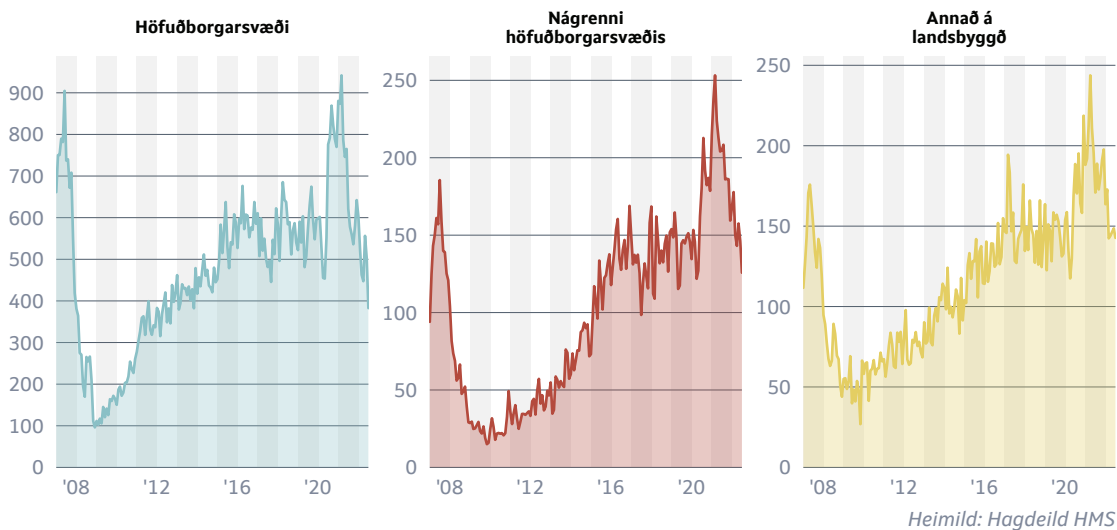
1 Miðað við 7. september sl.

Enn dregur úr umsvifum

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fækkaði nokkuð á milli mánaða, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu þar sem útgefnir kaupsamningar voru aðeins 378 talsins í júlí. Eins og sjá má á myndinni hér að neðan hefur fjöldi kaupsamninga í einum mánuði ekki verið jafn lítill í mörg ár, en þó verður að setja þann fyrirvara að um bráðabirgðatölur er að ræða.² Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru kaupsamningar 123 talsins sem er einnig nokkur samdráttur á milli mánaða en öfugt við höfuðborgarsvæðið er fjöldi viðskipta enn nokkuð yfir langtímameðaltali. Annars staðar á landsbyggðinni voru kaupsamningar 159 talsins.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

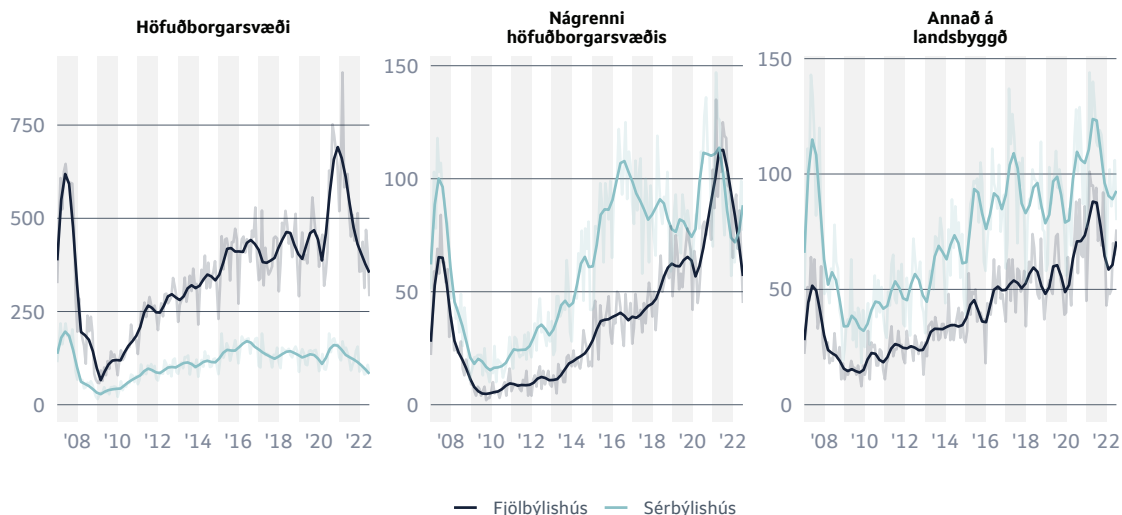
jan. 2007 - júl. 2022



2 Hér eru allir kaupsamningar sem gefnir voru út í júlí en er nú búið að þinglýsa. Þinglýsingartími virðist aðeins vera að lengjast þannig að fjöldi kaupsamningar verður líklega endurskoðaður eitthvað uppá við en þó ólíklegt að það muni breyta heildarmyndinni verulega.

Samdráttur í fjölda kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu að undanfögnu er hlutfallslega meiri á meðal íbúða í fjölbýli en sérþýli eins og sjá má á myndinni hér að neðan.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði



Heimild: Hagdeild HMS

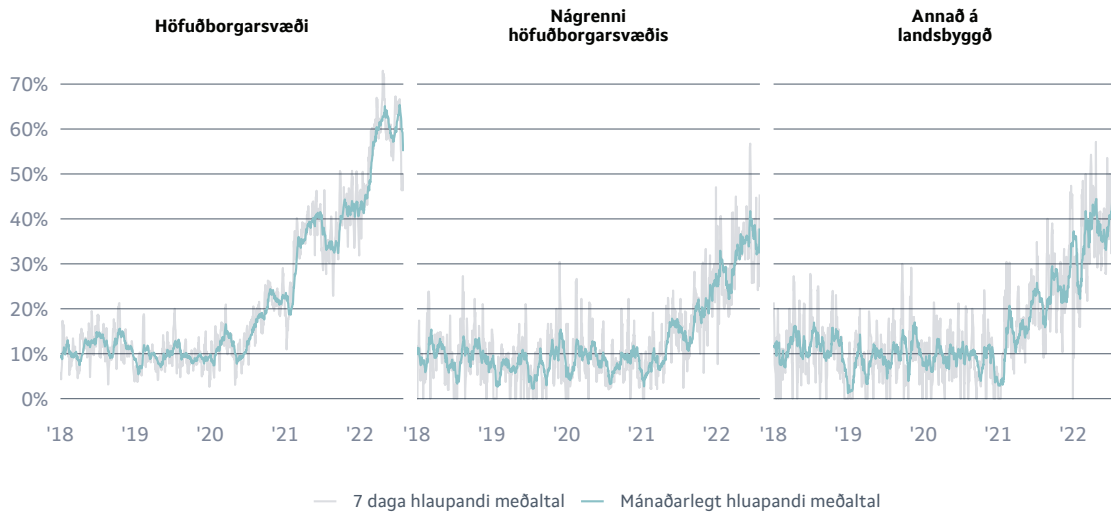
Færri íbúðir seljast yfir ásettu verði

Um 53,4% íbúða á höfuðborgarsvæðinu seldust yfir ásettu verði í júlí samanborið við 62,2% í júní og 65% þegar mest lét í maí. Í hefðbundnu árferði er hlutfallið yfirleitt á bilinu 7-15%. Þar munar mest um íbúðir í fjölbýli en 53% þeirra seldust yfir ásettu verði samanborið við 69,6% í apríl. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fóru 39,1% íbúða yfir ásettu verði sem er met fjöldi. Hins vegar fór viðskiptum fækkandi og framboð íbúða hefur aukist mikið og því er hátt hlutfall íbúða á yfirverði á svæðinu ekki endilega til marks um að eftirspurn sé að dragast minna saman þar en á höfuðborgarsvæðinu. Annars staðar á landsbyggðinni seldust 37,3% íbúða yfir ásettu verði.

Þess má geta að í lok mánaðarins hafði hlutfall íbúða sem seldist á yfirverði dregist enn meira saman eins og sjá má á sjö daga hlaupandi meðaltali á myndinni hér að neðan, en of snemmt er að segja til um hvort um sé að ræða tilviljunarkennda sveiflu milli vikna eða raunverulega breytingu.

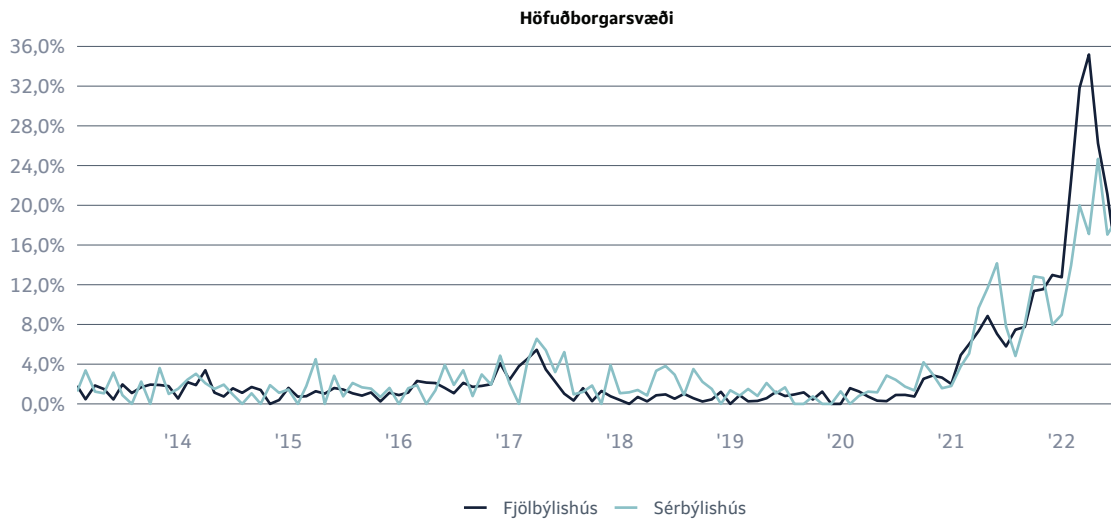
Hlutfall íbúða yfir ásettu verði

Miðað við mánaðarlegt og 7 daga hlaupandi meðaltal



Sérstaklega hefur dregið úr því að íbúðir seljist meira en 5% yfir ásettu verði og sér í lagi meðal íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en í júlí seldust 14,8% íbúða þeirra svo mikið yfir ásettu verði á meðan hlutfallið var hæst 35,2% í apríl.

Hlutfall íbúða sem seljast meira en 5% yfir ásettu verði



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða heldur þó áfram að styttest

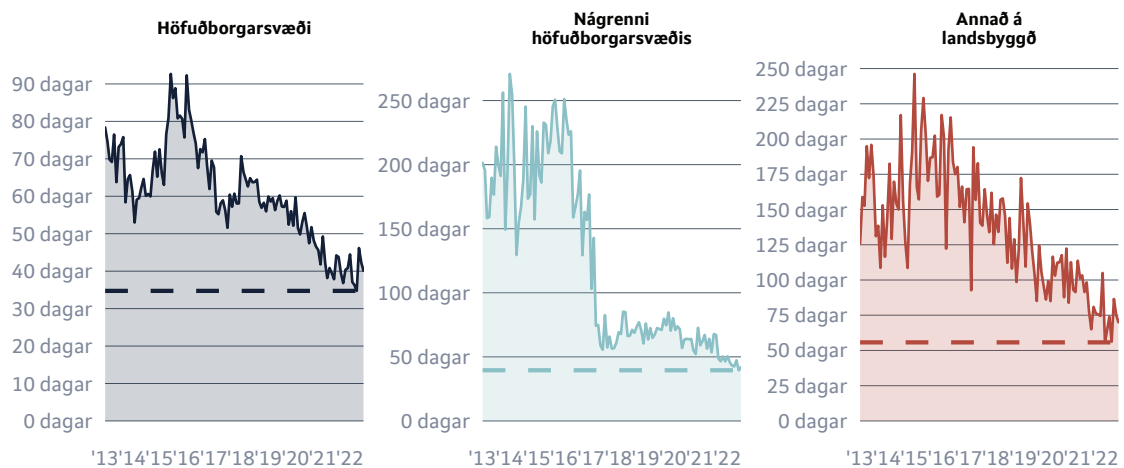
Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu styttist aftur á milli mánaða í júlí frá fyrri mánuði úr 42,3 í 40,1 dag.

Þess ber þó að geta að hér er miðað við sölutíma íbúða sem seldust í júlí en eins og fram kemur hér að ofan dró verulega úr viðskiptum á milli mánaða. Því getur verið að sölutími íbúða sem eru nú til sölu verði lengri. Sé miðað við miðgildi frekar en meðaltal er sölutími íbúða þó að lengjast.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalsölutíminn 42 dagar í júlí samanborið við 39,5 í júní en þá var um met að ræða. Annars staðar á landinu styttist meðalsölutíminn einnig og var 70 dagar í júlí.

Meðalsölutími íbúða

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



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

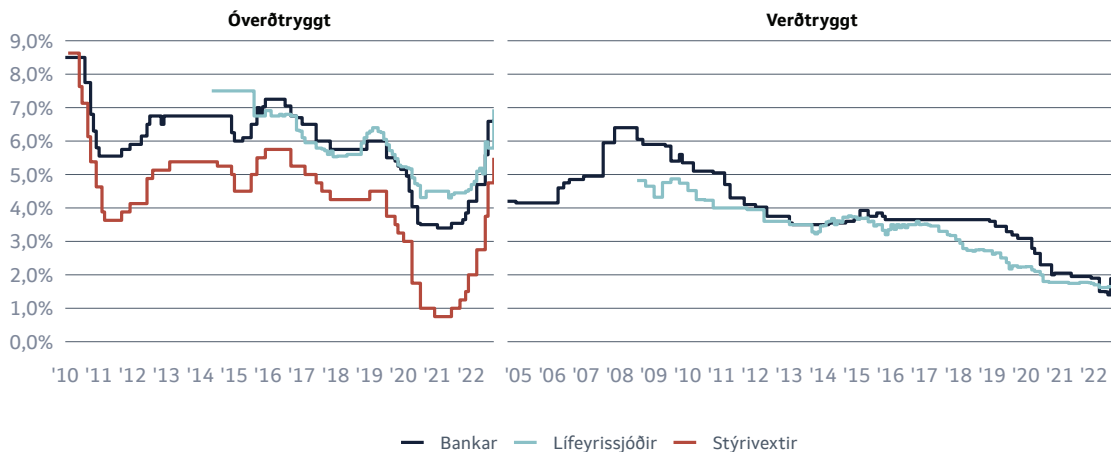
Þrátt fyrir styttri sölutíma er nokkuð ljóst út frá öðrum mælikvörðum að fasteignamarkaðurinn er að dragast saman nokkuð hratt. Í síðustu mánaðarskýrslu var fjallað um vísbendingar um að hægja sé tekið á hækkun fasteignaverðs miðað við vísitölu íbúðaverðs í júlí. Óvíst er hversu hratt það gæti gerst eða hversu mikið en það tók rúmlega hálf tónn frá því að eftirspurn fór að aukast verulega í maí 2020 og þar til fasteignaverð fór að hækka að einhverju ráði. Þá var ástæðan einkum sú að mikið framboð íbúða var til sölu en óvíst er hvort það muni draga hratt úr hækkunum eða hvort það muni taka góðan tíma. Hækkun stýrivaxta nú í ágúst sl. eykur líkurnar á því að fljótt dragi úr verðhækkunum.

Lánamarkaður

Stýrivextir voru hækkaðir um 0,75 prósentustig í lok júní og standa nú í 5,5%. Bankarnir hafa brugðist við með því að hækka breytilega vexti á óverðtryggðum íbúðalánnum einnig um 0,75 prósentustig og eru þeir nú frá 7,4% hjá Íslandsbanka, 7,0% hjá Landsbankanum og 7,34% hjá Arion banka. Óverðtryggðir vextir hafa ekki verið svo háir síðan 2015. Athugið að myndin hér sýnir vexti fyrsta dags hvers mánaðar en um mánaðamótin hafði aðeins Íslandsbanki brugðist við stýrivaxtahækkuninni. Því sjást nýjustu hækkanirnar ekki á myndinni eins og er. Óverðtryggðir vextir hjá lífeyrissjóðum eru að jafnaði um 6,95%.³

Vaxtakjör á íbúðalánnum

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



Heimild: Hagdeild HMS

Þess má geta að samkvæmt þjóðhagslíkani Seðlabankans leiðir hækkun vaxta á íbúðalánnum um eitt prósentustig til 3,90% lækkunar á raunvirði húsnæðis næsta ársfjórðung á eftir og 9,37% lækkunar til lengri tíma.⁴ Samkvæmt því gætu undangengnar þrjár stýrivaxtahækkanir frá því í maí s.l. leitt til lægra húsnæðisverðs. Aukinn kaupmáttur ráðstöfunartekna og takmarkað framboð húsnæðis gæti þó vegið upp á móti lækkunum. Það er tiltölulega sjaldgæft að húsnæði lækki að nafnvirði og því líklegra að íbúðaverðshækkanir verði hóflegar en ef íbúðaverðshækkanir eru lægri en verðbólga jafngildir það raunverðslækkunum íbúðaverðs.

3 Hér er um að ræða miðgildi af lægstu vöxtum frá hverri stofnun.

4 Sjá nánari skilgreiningar og lýsingar á líkaninu í QMM handbók Seðlabanka Íslands (https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn---EN/Working-Papers/WP82_net) og þá sérstaklega kafla 7.1.11.

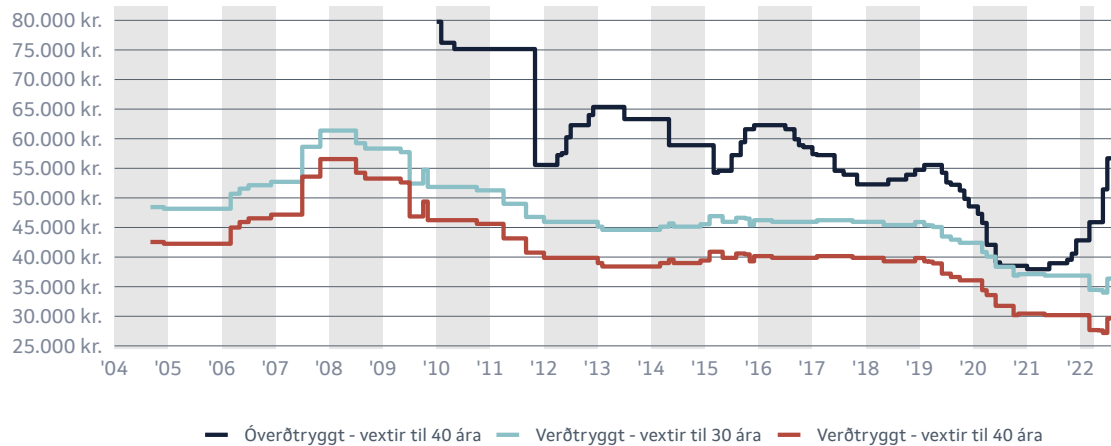
Á árunum 2013-2018 voru vextir á breytilegum íbúðalánnum bankanna yfirleitt 1,3-1,6 prósentustigum hærri en stýrivextir en álagið jókst þegar stýrivextir fóru að lækka 2019 því vextir á íbúðalánnum lækkuðu oft minna en stýrivextir. Þegar stýrivextir hófu að hækka að nýju fór munurinn á stýrivöxtum og íbúðalánsvöxtum að minnka á nýjan leik og er hann nú á bilinu 1,5-1,9%.

Verðtryggðir vextir hafa einnig farið hækkanði undanfarið og eru nú að jafnaði 2,1% hjá bönkunum en voru að jafnaði 1,4% í fyrra.

Greiðslubyrði lána hefur hækkað úr 56.700 kr. á mánuði í ágúst upp í 62.900 kr. á mánuði í september fyrir hverjar 10 m.kr. teknar að láni í óverðtryggðum lánnum.⁵ Fyrra hluta árs 2021 hafði greiðslubyrðin verið um 38.000 kr. Húsnæðiskostnaður fyrir heimili með óverðtryggð lán á breytilegum vöxtum hefur því hækkað skarpt síðan þá og heimili sem standa frammi fyrir ákvörðun um fasteignakaup horfa nú upp á hærri greiðslubyrði en þau hefðu gert. Greiðslubyrði á verðtryggðum lánnum hækkaði milli mánaða úr 29.600 kr. upp í 30.700 kr. á hverjar 10 m.kr. lánaðar ef miðað er við 40 ára lán og úr 36.400 í 37.400 ef miðað er við 30 ára lán. Munurinn á greiðslubyrði hefur því aftur verið að aukast eftir því um hvort verðtryggt eða óverðtryggt lán sé að ræða.

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

sep. 2004 - sep. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

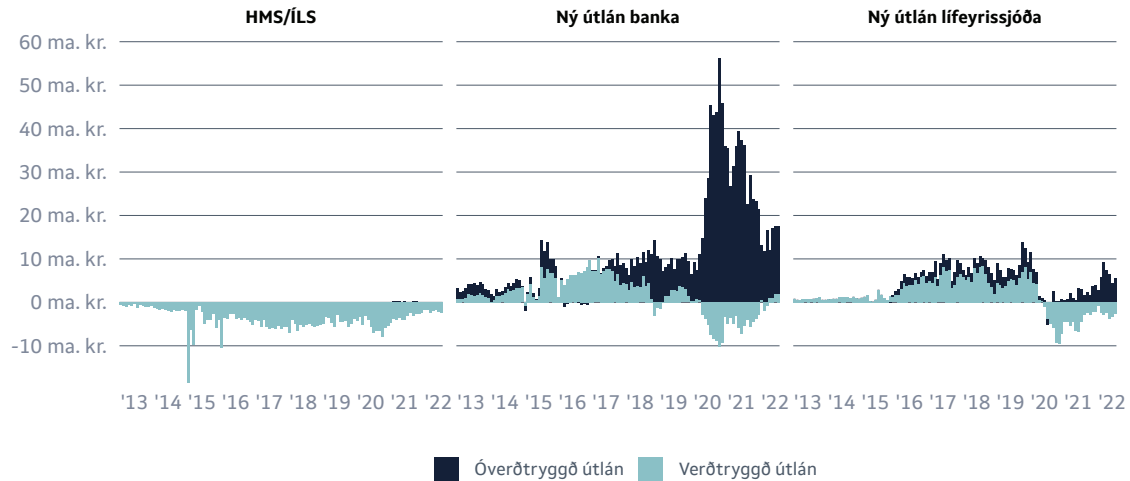
*Miðað er við við jafngreiðslulán sem tekið er á lögstu vöxtum á íbúðaláni sem býðst hjá hverjum bönkum og miðgildi á milli þeirra

5 Myndin sýnir 58.000 kr. en þar er miðað við fyrsta 1. september sl. Síðan þá hafa fleiri bankar brugðist við síðustu stýrivaxtahækkun. Miðað er við lögstu 40 ára jafngreiðslulán á lögstu vöxtum sem bankarnir bjóða uppá og er tekið miðgildi á milli bankastofnanna.

Hrein ný íbúðalán heimilanna námu 18,2 ma.kr. í júlí samanborið við 16,4 ma.kr. í júní og 18,0 ma.kr. í maí.⁶ Hjá bönkunum hafa hrein ný verðtryggð útlán verið jákvæð síðastliðna fjóra mánuði eftir að hafa verið neikvæð frá upphafi árs 2020, en þó eru óverðtryggð lán enn vinsælli. Hjá lífeyrissjóðum eru hrein ný verðtryggð lán enn neikvæð en lengi vel voru óverðtryggð lán ekki enn í boði hjá lífeyrissjóðunum. Því gat fólk ekki farið yfir í óverðtryggð lán nema með því að skipta um lánastofnun enda dróst útlánasafn lífeyrissjóðanna töluvert saman frá júní 2020 til október 2021.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - júl. 2022

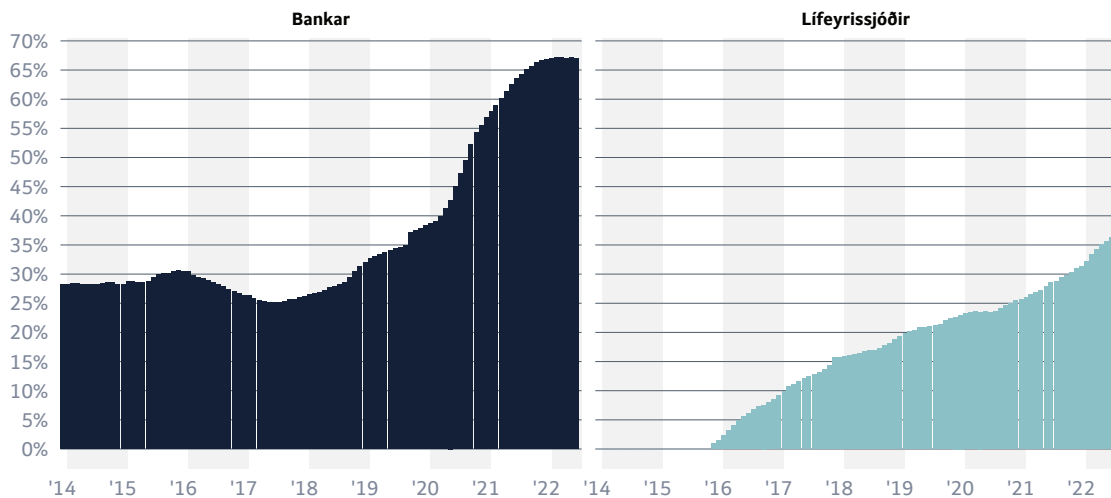


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hjá lífeyrissjóðunum eru því um 36,3% útistandandi íbúðalána nú óverðtryggð og fer hlutdeild þeirra vaxandi en í byrjun árs var hlutdeild þeirra um 31,0%. Hjá bönkunum hefur hlutdeild óverðtryggðra lána nokkurn veginn staðið í stað á árinu og er nú um 67,0%.

Hlutdeild óverðtryggðra lána

jan. 2014 - júl. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands

6 Hrein ný útlán eru útlán að frádregnum uppgreiðslum og óreglulegum innborgunum.

Byggingamarkaður

Mestu umsvif frá 2008

Umsvif á byggingarmarkaði virðast vera í hæstu hæðum um þessar mundir. Velta á byggingarmarkaði ekki verið jafn mikil eins og á síðasta veltutímabili, maí-júní, frá því að mælingar hófust í upphafi árs 2008 ef miðað er við árstíðaleiðréttar tölur á föstu verðlag eða 77,5 ma.kr. Svipaða sögu er að veltutölur eru leiðréttar með byggingarvísitölu fremur vísitölu neysluverðs en þá hefur hún ekki verið meiri síðan á vormánuðum 2008.

Velta í byggingariðnaði

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

jan.'08-jún.'22



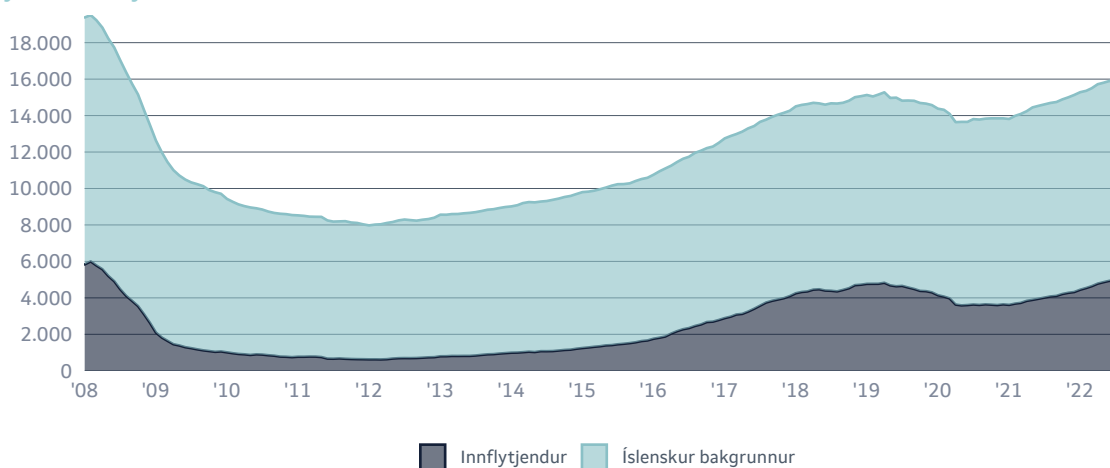
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Um 15.760 voru starfandi í byggingariðnaði í júlí miðað við árstíðaleiðréttar tölur sem er litlu minna en í júní þegar fjöldinn var um 15.800. Fyrir utan júní hafa ekki fleiri verið starfandi í greininni síðan á haustmánuðum árið 2008.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - júl. 2022

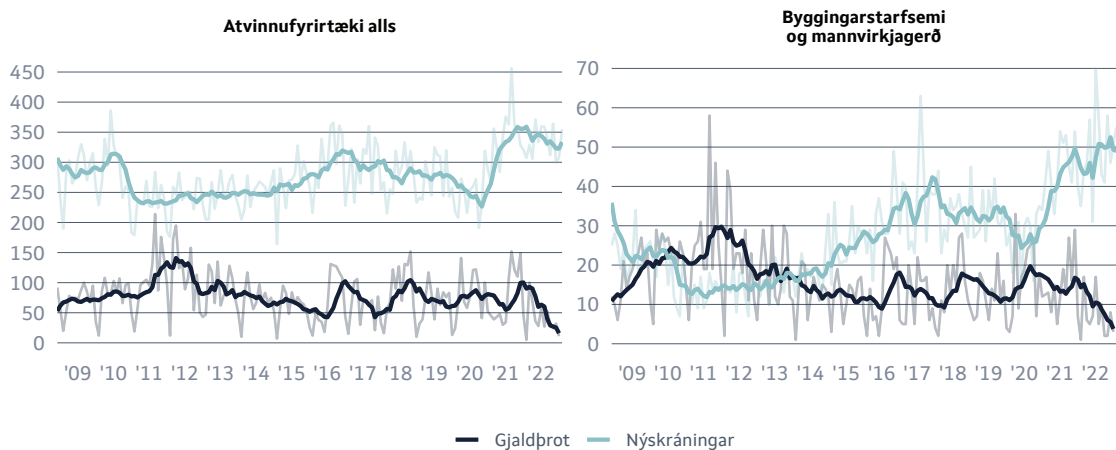


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Fyrirtækjum í byggingariðnaði hefur fjölgað hratt undanfarna mánuði en í júlí voru 49 fyrirtæki nýskráð miðað við árstíðarleiðrétt hlaupandi meðaltal. Frá því í febrúar hafa nýskráningar verið í kringum 50 talsins sem er mjög mikið í sögulegu samhengi eins og myndin hér að neðan ber með sér. Þá voru gjaldþrot einungis um fjögur á sama mælikvarða sem er það minnsta frá upphafi mælinga.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

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



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

14. september 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.