

# Fasteignamarkaður

Helstu vísar um stöðu mála á fasteignamarkaði gefa til kynna að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði sé enn að dragast saman. Kólnun á fasteignamarkaði þýðir þó ekki að hann sé frosinn eins og á árunum eftir hrun heldur virðast aðstæður líkari því sem var 2019 og 2020.

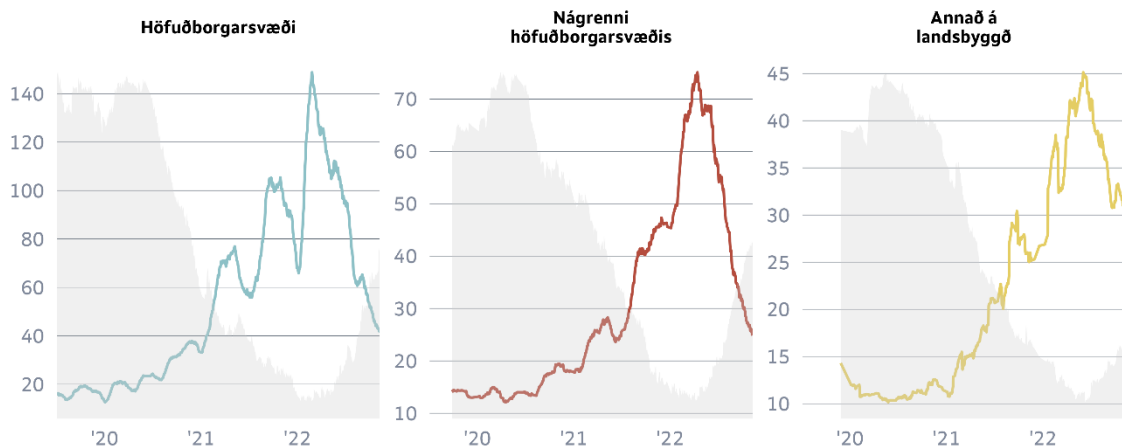
## Áhugi á fasteignamarkaði fer dvínandi

Hver fasteignaauglýsing fær að jafnaði umtalsvert færri smelli nú en áður sem gefur til kynna að færri séu að leita sér að íbúð. Í byrjun febrúar, þegar framboð íbúða var í lágmarki, fékk hver auglýsing á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali 149 smelli á dag en í fyrri hluta nóvember var sú tala komin niður í 42. Svipaða sögu er að segja í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins þar sem hver auglýsing fær að jafnaði 25 smelli á dag en þegar mest lét í apríl síðastliðnum voru smellirnir um 75 á hverja auglýsingu. Minna hefur dregið úr smellum annars staðar á landsbyggðinni.

### Smellir á fasteignaauglýsingar á íbúð á dag

30 daga meðaltal\* (Skyggða svæðið sýnir framboð)

júl. 2019 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

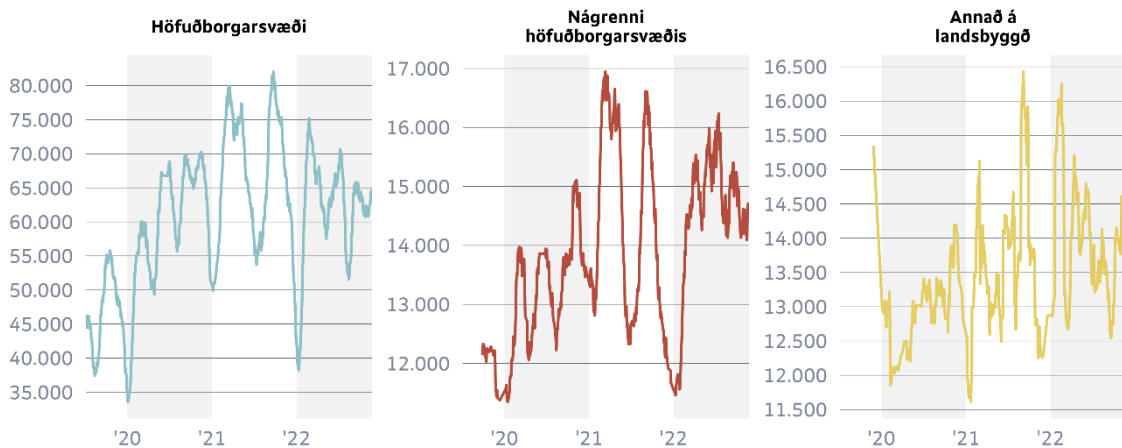
\*Í sumum tilfellum vantar mælingar og þá er tekið meðaltal yfir lengra tímabil

Skyggðu svæðin á myndinni sýna fjölda auglýstra íbúða (skalinn er þó ekki merktur inn á y-ás) og þar sést að hver íbúð fær að jafnaði fleiri smelli þegar færri íbúðir eru til sölu. Það er klárt merki um minni áhuga að frá því í vor hefur heildarfjöldi smella á fasteignaauglýsingar fækkað úr 75 þúsund á dag í rúmlega 60 þúsund fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu þrátt fyrir að framboð íbúða hefur rúmlega þrefaldast eins og sést á myndinni hér að neðan.

## Heildarfjöldi smella á fasteignaauglýsingar á dag

30 daga meðaltal\*

júl. 2019 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

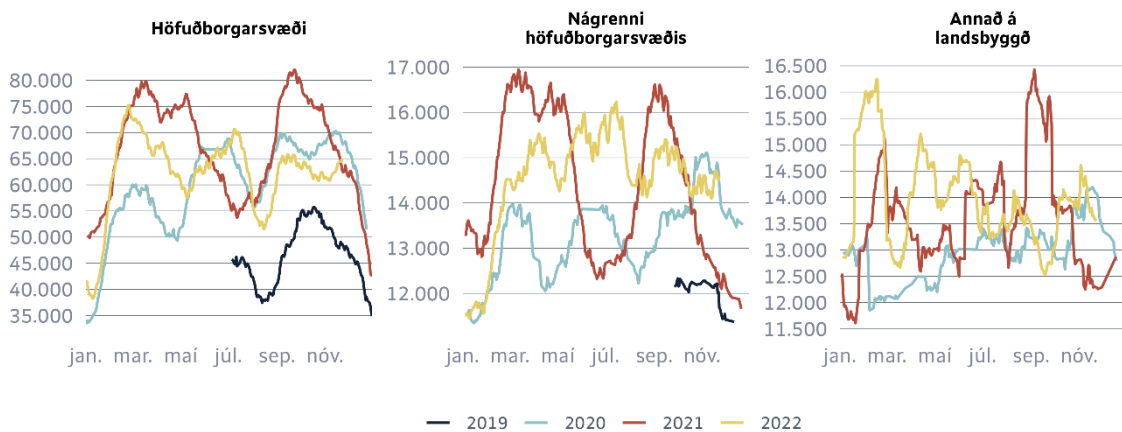
\*Í sumum tilfellum vantar mælingar og þá er tekið meðaltal yfir lengra tímabil

Þar sem árstíðarsveiflur eru miklar getur verið gott að bera saman sömu tímabil mismunandi ára eins og gert er á grafinu hér að neðan. Þar sést að þrátt fyrir að áhugi á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu fari minnkandi þá er hann samt ekki mikið minni og á sama tíma árið 2020 og enn nokkuð meiri en hann var árið 2019.

## Heildarfjöldi smella á fasteignaauglýsingar á dag

30 daga meðaltal\* (Skyggða svæðið sýnir framboð)

júl. 2019 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

\*Í sumum tilfellum vantar mælingar og þá er tekið meðaltal yfir lengra tímabil

## Framboð íbúða eykst hratt

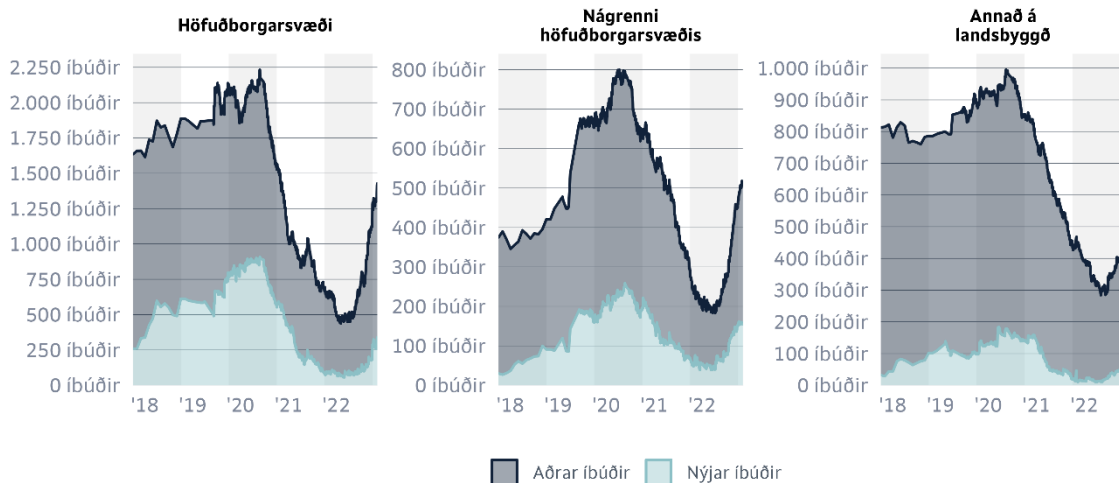
Fjöldi íbúða til sölu hefur aukist hratt á höfuðborgarsvæðinu í fyrri hluta nóvember eftir að hafa verið frekar stöðugur í október. Nánar tiltekið var fjöldinn 1.317 í upphafi nóvember en þann 14. nóvember voru þær komnar í 1.470. Íbúðum til sölu hefur því fjölgað um 12% á aðeins 14 dögum. Þá hefur framboðið rúmlega þrefaldast frá því að botninum var náð í byrjun febrúar síðastliðnum en mikill meirihluti þeirrar aukningar hefur orðið frá stýrivaxtahækkuninni í maí. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur aðeins hægst á framboðsaukningunni en þar eru nú 532 íbúðir til

sölu samanborið við 469 íbúðir í byrjun október og annars staðar á landsbyggðinni eru 433 íbúðir til sölu samanborið við 379 í byrjun október.

Meiri hluti fjölgunarinnar sem hefur átt sér stað í þessum mánuði á höfuðborgarsvæðinu er til kominn vegna nýrra íbúða til sölu en aðeins um 30% af aukningunni frá því í maí má rekja til þeirra. Aukið framboð er því að mestu leyti komið til vegna þess að sölutími er að lengjast.

### Fjöldi auglýstra eigna

10. okt. 2017 - 11. nóv. 2022



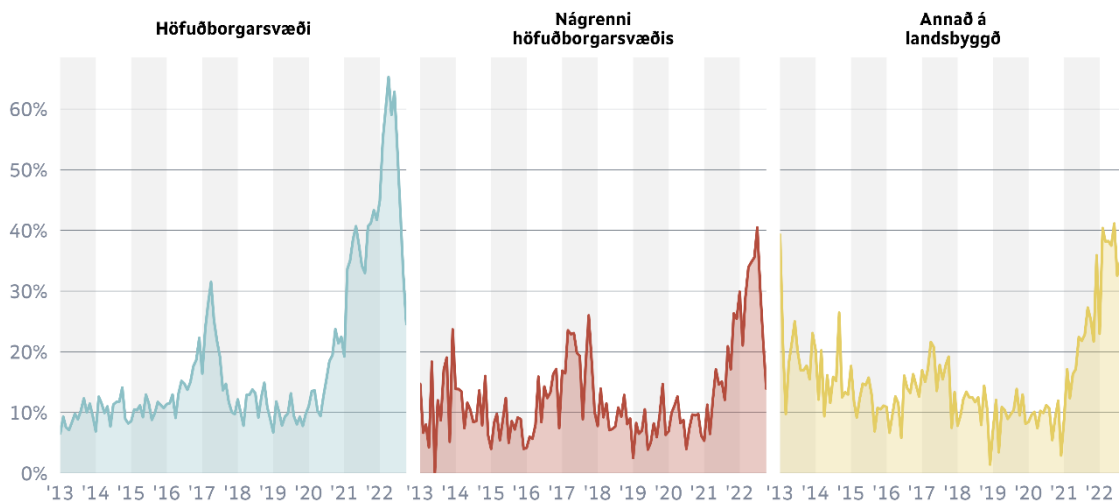
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

### Enn fækkar íbúðum sem seljast yfir ásettu verði

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði hefur farið ört lækkandi frá því í júní síðastliðnum. Hlutfallið mældist 24,6% á höfuðborgarsvæðinu í október samanborið við 32,9% í september og 46,6% í júlí og hefur ekki mælst svo lágt síðan í október 2020. Þar af seldust 26,2% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði og 19,1% sérþýla. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins seldust 13,9% íbúða yfir ásettu verði í október samanborið við 21,3% í september og annars staðar á landsbyggðinni seldust 13,3% íbúða yfir ásettu verði.

### Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

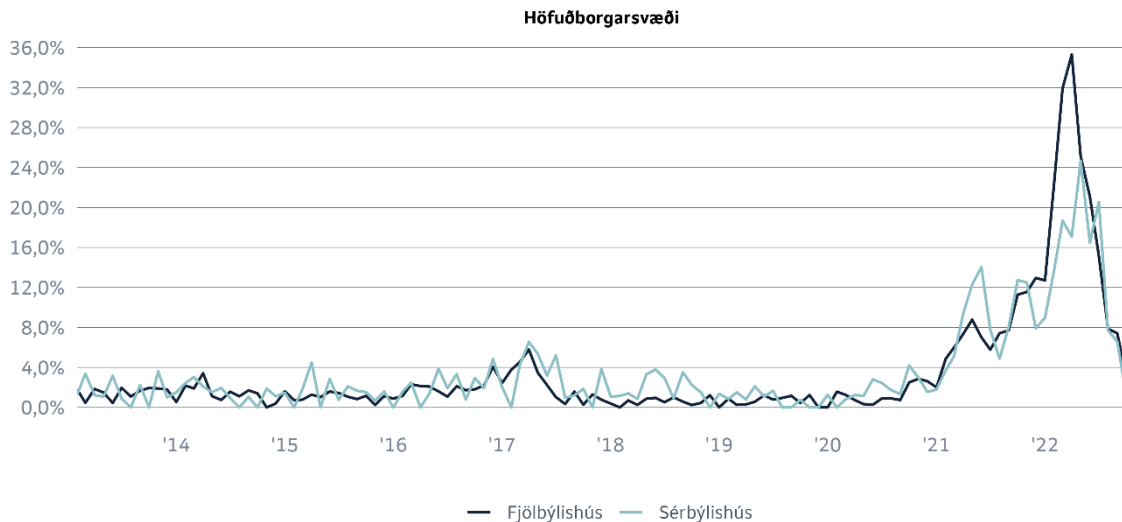
jan. 2013 - okt. 2022



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrár Íslands og hagdeild HMS

Hlutfall íbúða sem selst hátt yfir ásettu verði, þ.e. þar sem kaupverð var meira en 5% yfir ásettu verði, tók að lækka fyrr en hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði og var nú í október á svipuðu róli og tíðkaðist fyrir COVID19. Hlutfallið mældist þá 3,2% á meðal íbúða í fjölbýli og 1,4% á meðal sérþýla.

### Hlutfall íbúða sem seljast meira en 5% yfir ásettu verði



*Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og Hagdeild HMS*

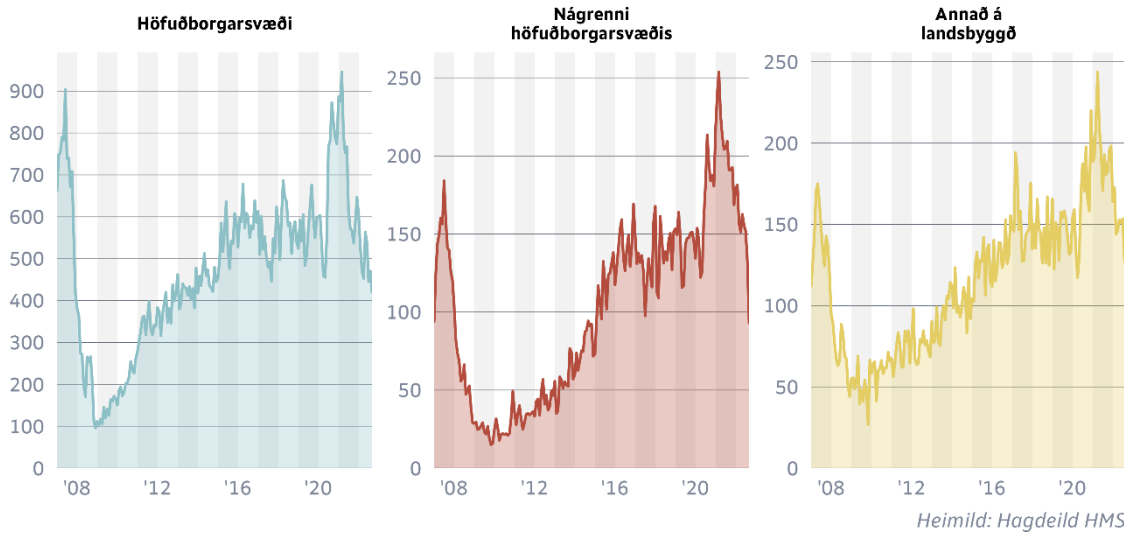
## Áfram dregur úr sölu

Útgefnir kaupsamningar í september voru 419 talsins á höfuðborgarsvæðinu miðað við árstíðaleiðréttar tölur.<sup>1</sup> Til samanburðar voru þeir 470 í ágúst. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fækkaði kaupsamningum verulega á milli mánaða og fór úr 133 í 93 en varast ber að lesa of mikið í breytingar á milli einstakra mánaða. Annars staðar á landsbyggðinni var lítil breyting á fjölda kaupsamninga en þeir fóru úr 128 í ágúst í 125 í október. Á undanförunum mánuðum hefur samdráttur í fjölda kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu verið ögn meiri á íbúðum í fjölbýli en á sérþýlum.

<sup>1</sup> Tölur um útgefna kaupsamninga eiga það til að vera leiðréttar upp á við eftir því sem þinglýsingum samninga vindur fram. Á undanförunum mánuðum hafa tölur fyrir nýjasta gildi verið færðar upp um 2-10% í næstu birtingu en gögnin fyrir september ættu að vera áreiðanlegri en venjulega þar sem lengra er liðið frá tímabilinu sem er til umfjöllunar en hefur verið í fyrri mánaðarskýrslum.

## Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

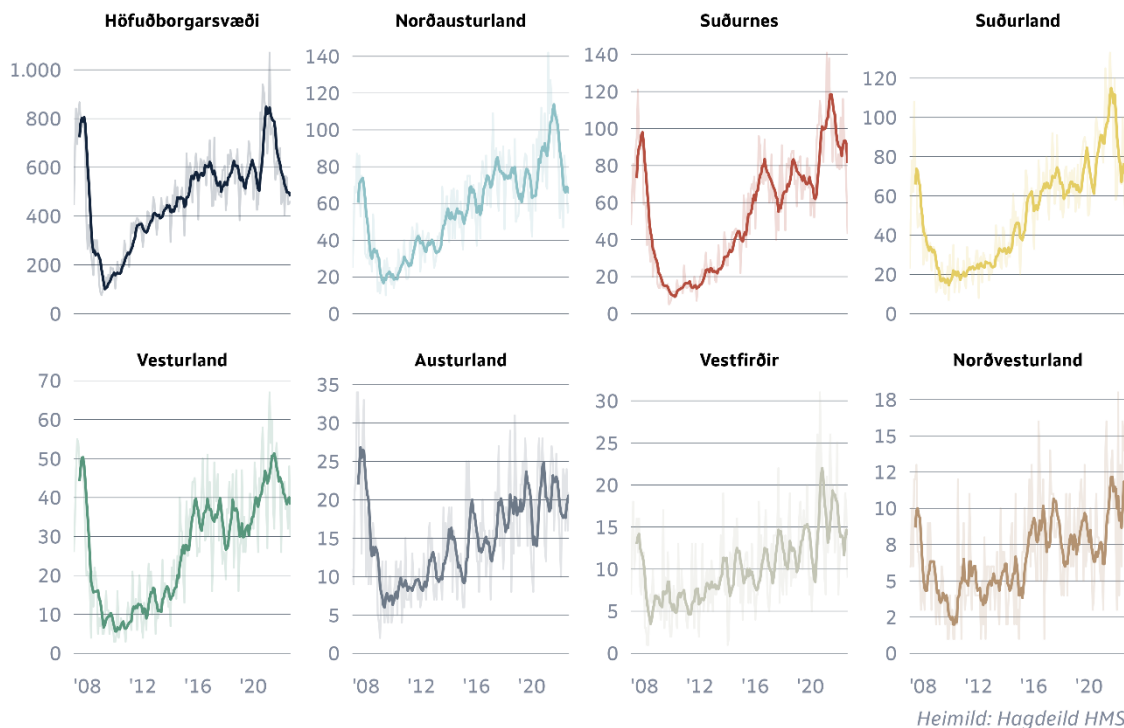
jan. 2007 - sep. 2022



Þróunin í fjölda kaupsamninga virðist vera svipuð í flestum landshlutum en í fámennustu landshlutunum, þ.e. á Austurlandi, Vestfjörðum og Norðvesturlandi, eru miklar sveiflur milli mánaða og undirliggjandi þróun því ekki eins skýr til meðallangs tíma. Það er því ekki ljóst að kaupsamningum fari fækkandi í þeim.

## Fjöldi útgefna kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2007 - sep. 2022



## Upptökuhlutfall fer lækkandi

Upptökuhlutfall íbúða (e. *absorption rate*) er stundum notað sem mælikvarði á eftirspurn á fasteignamarkaði en það er mælt í upphafi hvers mánaðar og skilgreint sem fjöldi kaupsamninga

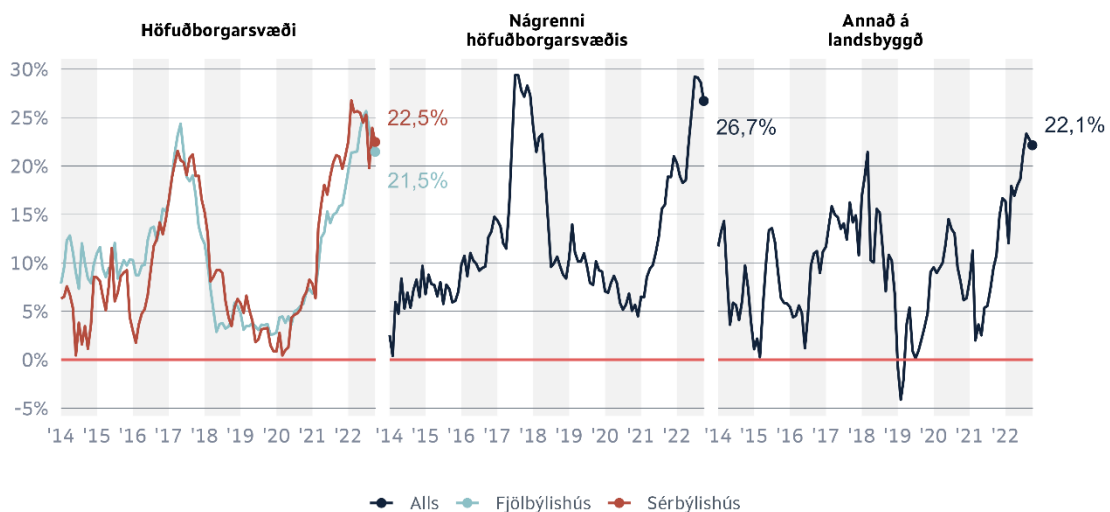
Í undangengnum mánuði sem hlutfall af framboði. Í október mælist upptökuhlutfallið 33,8% á höfuðborgarsvæðinu sem þýðir að fjöldi kaupsamninga í september jafngildir 33,8% af framboðinu 1. október.<sup>2</sup> Stundum er þetta hlutfall notað til þess að segja til um hvort fasteignamarkaðurinn sé kaupendamarkaður eða seljendamarkaður. Þegar hlutfallið er hátt þá er auðvelt að selja íbúðir og kaupendur þurfa að berjast um íbúðir en þegar hlutfallið er lágt þá tekur lengri tíma að selja íbúð og kaupendur hafa meira svigrúm til að íhuga kaupin vandlega. Í Bandaríkjunum er gjarnan talað um seljendamarkað ef upptökuhlutfallið fer yfir 20% og kaupendamarkað ef það er undir 15% en líklega væri eðlilegt að miða við hærri hlutföll á Íslandi. Upptökuhlutfallið í september var 40,7% en það fór hæst í 141% í janúar sl. sem þýðir að framboðið dugði fyrir því sem samsvarar um 21 daga sölu en nú dugir það fyrir um þriggja mánaða sölu. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins mældist upptökuhlutfallið 20,5% í október og 31,8% annars staðar á landsbyggðinni.

## Hægir á hækkun fasteignaverðs

Íbúðaverð hækkaði um 0,6% á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu miðað við vísitölu íbúðaverðs, en þar af lækkaði verð á sérþýli um 0,7% en verð á fjölbýli hækkaði um 0,9%. Tólf mánaða hækkun vísitölunnar mælist 21,5% fyrir höfuðborgarsvæðið og þar af hækkuðu íbúðir í fjölbýli um 21,5% og sérþýli um 22,5%.

### Vísitala íbúðaverðs\*

12 mánaða breyting íbúðaverðs byggð á vísitölu íbúðaverðs (%)  
jan. 2014 - okt. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

\*Fyrir utan höfuðborgarsvæðið er beitt afturvirkum útreikningi með sömu aðferð þó ekki sé um formlega vísitölu að ræða fyrir þau svæði

Þótt það dragi hægt úr 12 mánaða verðhækkunum þá er ljóst að dregið hefur verulega úr þeim þegar horft er yfir styttra tímabil. Þannig mælist sex mánaða hækkun vísitölunnar 7,5% á höfuðborgarsvæðinu sem jafngildir 15,5% hækkun á ársgrundvelli samanborið við 20,4% hækkun

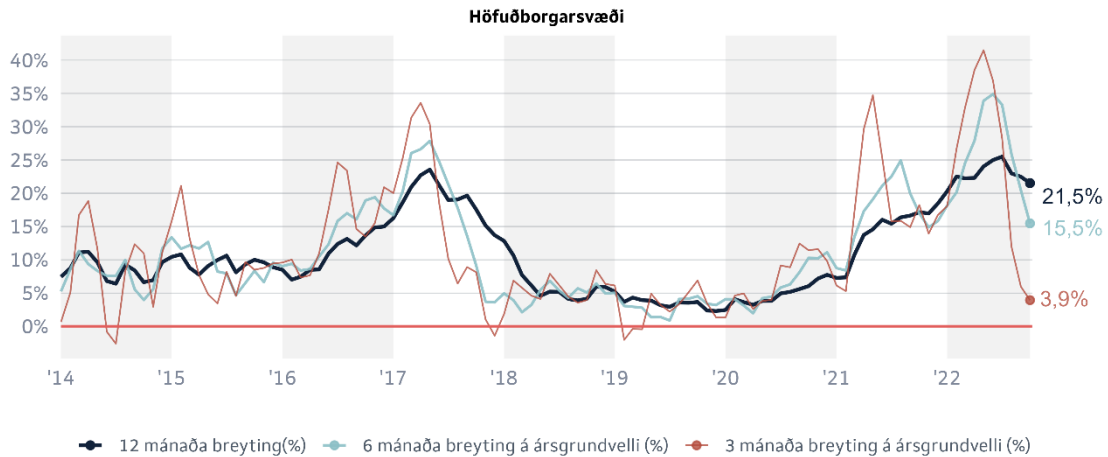
<sup>2</sup> Fjöldi kaupsamninga er yfirleitt vanmetinn, sérstaklega fyrstu 1-2 mánuðina eftir útgáfudag samnings. Vanmatið nemur yfirleitt á bilinu 2-10% í fyrstu birtingu en getur verið meira. Fyrir vikið getur upptökuhlutfallið verið vanmetið um svipaða stærðargráðu.

í september og 25,9% í ágúst.<sup>3</sup> Sé horft á þriggja mánaða hækkun vísitölunnar hefur enn frekar dregið úr krafti hennar. Þannig nam hún 3,9% á ársgrundvelli í september en hafði verið 6,0% í október og 28,3% í júlí.

### Vísitala íbúðaverðs

12, 6 og 3 mánaða breyting (%)

jan. 2014 - okt. 2022



Íbúðaverð sem hlutfall af launum er nú orðið hærra en þegar það var hæst um haustið 2007.<sup>4</sup> Þetta á við bæði á höfuðborgarsvæðinu, nágrennasveitarfélögum þess og annars staðar á landsbyggð. Aðstæður á fasteignamarkaði eru hins vegar á margan hátt ólíkar því sem þá var. Til að mynda voru óverðtryggðir vextir á íbúðalánunum þá nánast óþekktir og verðtryggðir vextir voru mun hærri en nú. Fyrir þá sem eru með verðtryggð lán er greiðslubyrði lána því að jafnaði mun lægri sem hlutfall af launum nú en hún var þá. Þá er skuldsetningin heimilanna almennt minni nú en þá.

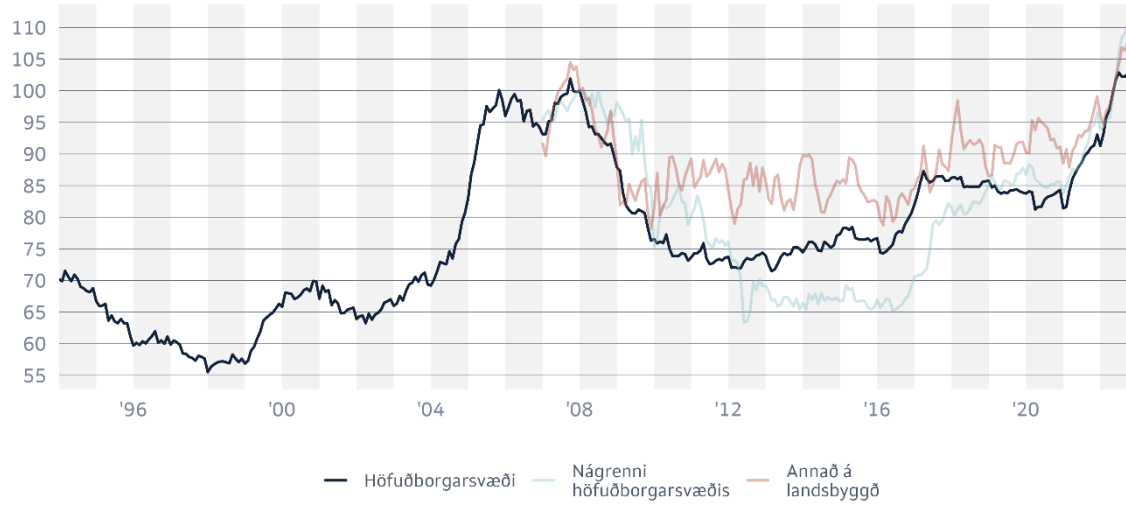
<sup>3</sup> Hækkun á ársgrundvelli segir til um hver hækkunin væri á ári ef viðkomandi 3 eða 6 mánaða hækkun væri stöðug í ár.

<sup>4</sup> Hér um að ræða vísitölu íbúðaverðs verið deilt með launavísitölu hagstofunnar og hlutfallið skalað til þannig að það sé jafnt og 100 í janúar 2008. Þannig er orðin til ný vísitala.

### Vísitala íbúðaverðs sem hlutfall af launum

Vísitala (2008 = 100)

jan. 1994 - okt. 2022





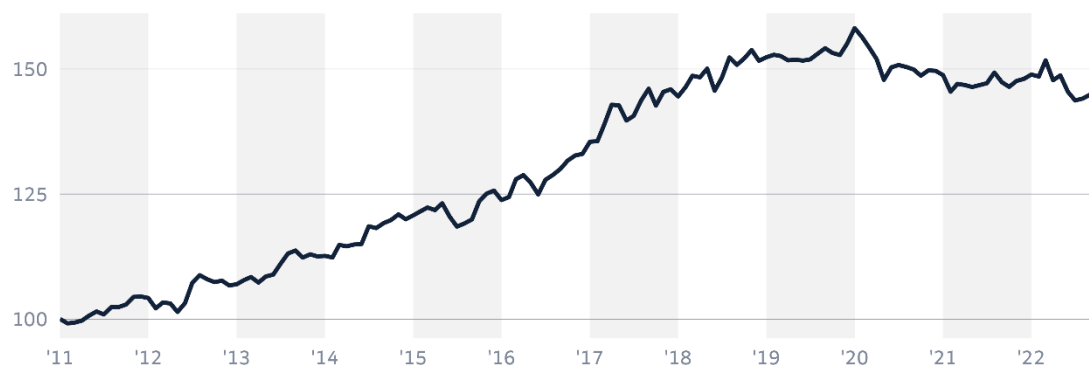
# Leigumarkaður

Hækkanir leiguverðs eru enn nokkuð hóflegar miðað við vísitölu leiguverðs fyrir októbermánuð. Á síðustu 12 mánuðum hefur leiga hækkað um 8,4% sem er minna en hækkun almenns verðlags. Fyrir vikið hefur leiga á föstu verðlagi lækkað. Þrátt fyrir einhverjar hækkanir allt frá því í júní er leiguverð, á föstu verðlagi, nú 2,5% lægra en í byrjun árs og 8,2% lægra en þegar það náði hámarki í byrjun árs 2020.<sup>5</sup>

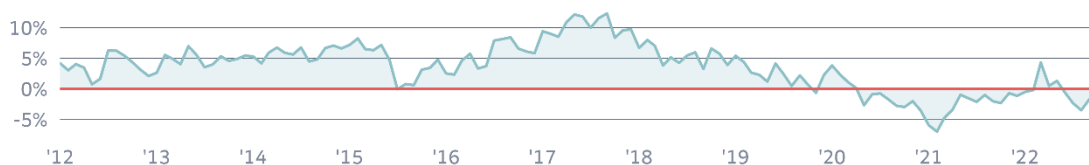
## Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu og 12 mánaða breyting hennar

jan. 2011 - okt. 2022

Vísitala (jan. '08 = 100)



12 mánaða breyting (%)



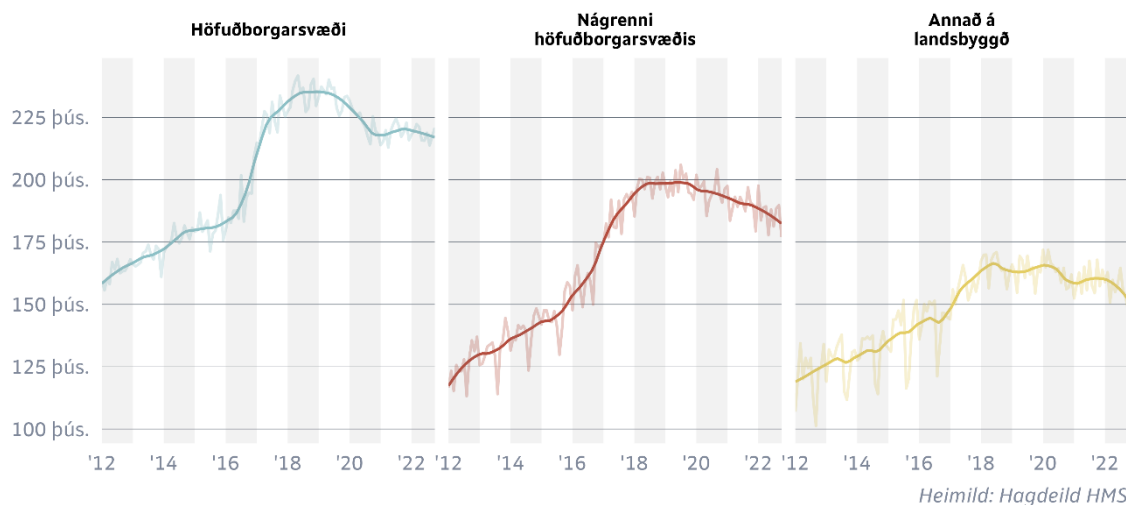
Heimild: Hagdeild HMS

Meðalleiga á mánuði var 220.100 kr. í nýjum þinglýstum leigusamningum í október á höfuðborgarsvæðinu og hafði hækkað um 8.500 kr. á síðustu 6 mánuðum. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalleiga 177.000 í október og annars staðar á landsbyggðinni var hún 147.800 kr.

<sup>5</sup> Vísitala leiguverðs byggir á nýjum leigusamningum og nær aðeins til þinglýstra samninga.

## Meðalleigufjárhæð

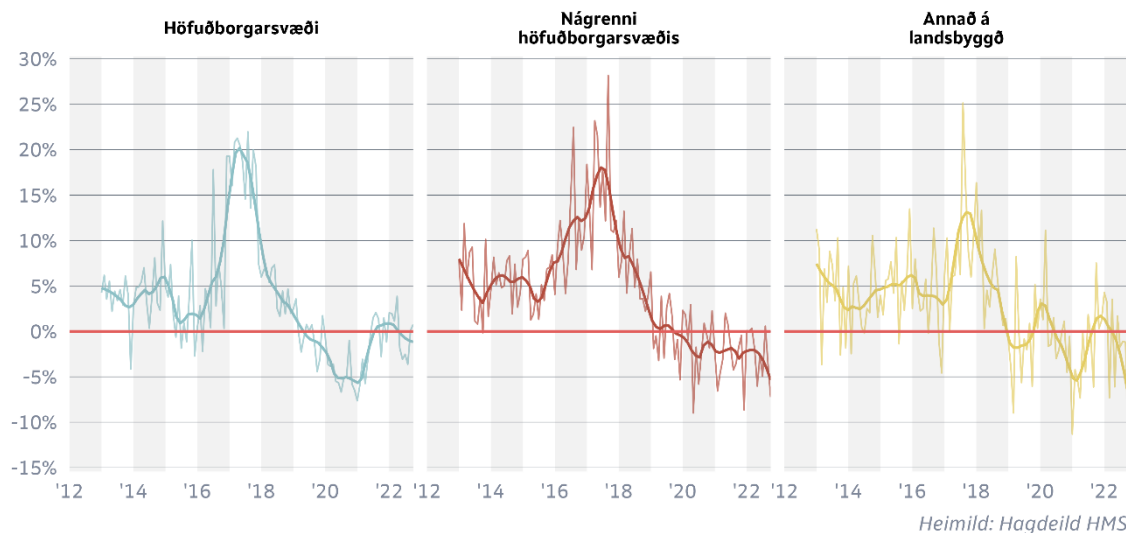
Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.) á núverandi verðlagi  
jan. 2012 - okt. 2022



Tólf mánaða hækkun meðalleiguverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist 10,2% en tólf mánaða hækkun fermetraverðs 7,7%. Meðalleiga á föstu verðlagi hefur því lækkað um 0,8% á einu ári. Hún hefur hins vegar lækkað um 7,2% í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og um 12% annars staðar á landsbyggðinni.

## 12 mánaða breyting meðalleigufjárhæðar á föstu verðlagi

jan. 2012 - okt. 2022



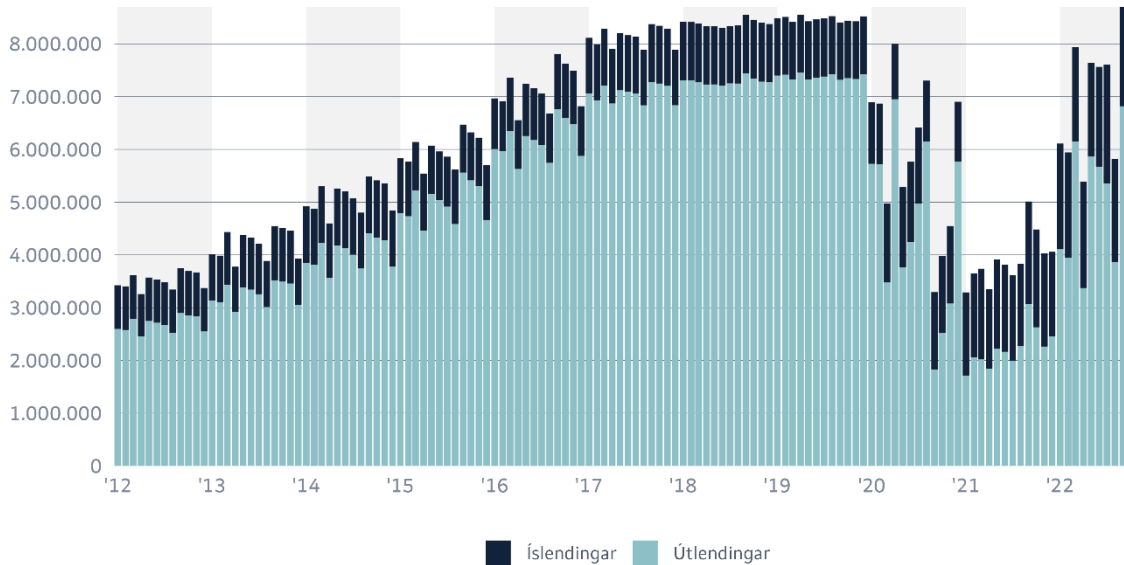
## Gistirými

Á undanförunum árum hefur staða ferðapjónustunnar haft þó nokkur áhrif á leigumarkaðinn því ákveðin samkeppni ríkir á milli leigjenda og ferðamanna um mögulegar leiguíbúðir. Þegar ferðamenn eru margir miðað við framboð af gistirými veldur það verðhækkunum á gistingu og fleiri sjá sér hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu frekar en í langtímaleigu. Minna framboð íbúða til langtímaleigu getur dregið úr aðhaldi á leigusala og myndað þrýsting á leiguverð.

Á undanförunum mánuðum hefur ferðapjónustan verið að taka við sér að nýju eftir að öllum samkomutakmörkunum var aflétt. Vegna mikilla árstíðasveiflna getur verið gott að horfa á fjölda

gistinátta síðustu tólf mánaða á hverjum tíma. Í október var tólf mánaða fjöldi gistinátta 8,7 milljónir og fór þá í fyrsta skipti yfir það sem hann hafði verið í lok árs 2019.

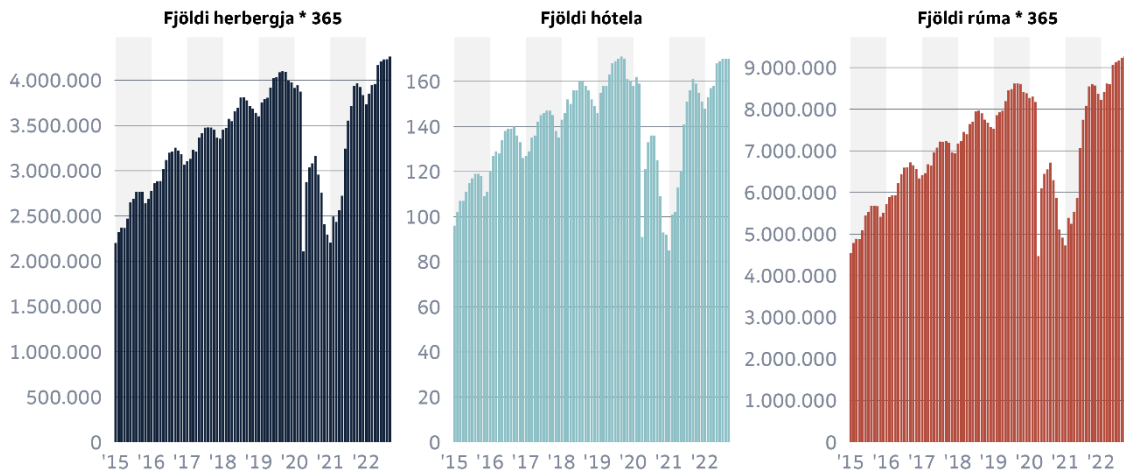
### Tólf mánaða uppsafnaður fjöldi gistinátta eftir ríkisfangi



Framboð gistirýma hefur hins vegar líka náð sögulegu hámarki og nam framboð rúma í október tæplega 9,3 milljónum á ársgrundvelli.<sup>6</sup>

### Framboð hótलगistingar

Fjöldi herbergja og rúma hefur verið margfaldaður með 365 til þess að setja framboðið á ársbasis *jan. 2015 - sep. 2022*



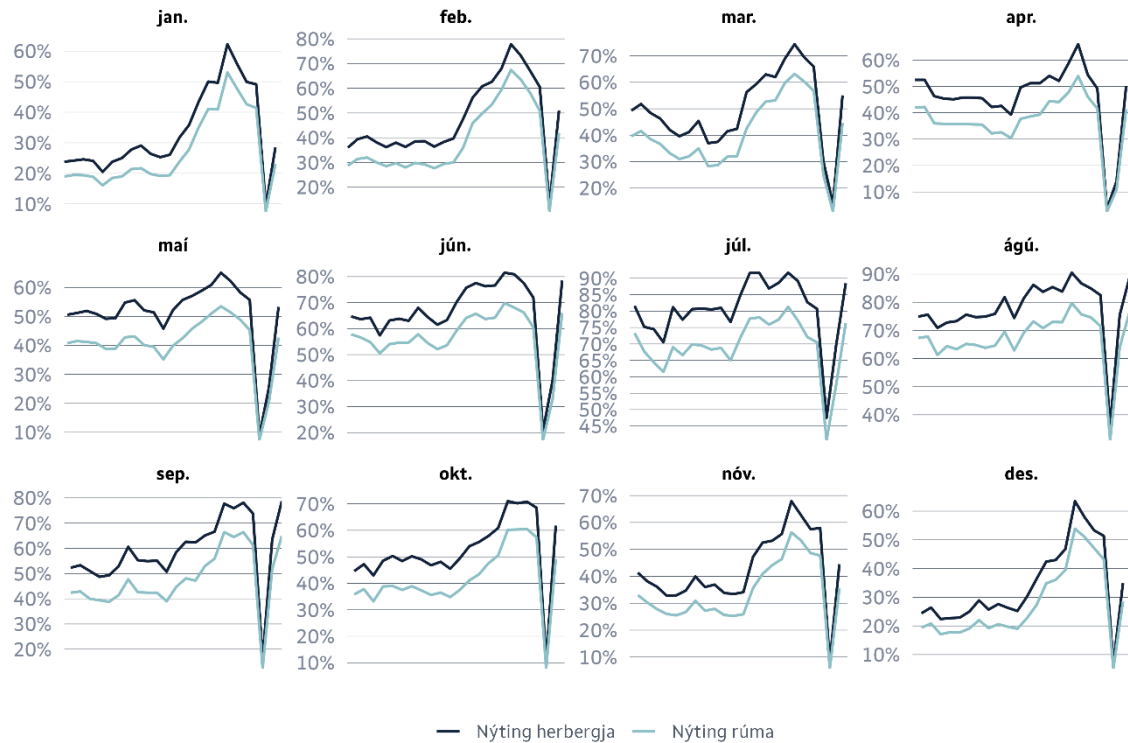
Heimild: Hagstofa Íslands

Nýting hótelerbergja í september var 78,7% samanborið við 78,1% í september 2018 og því hefur nýting hótelerbergja á landinu í septembermánuði aldrei verið í betri en í ár. Mögulega er því hvati fyrir skammtímaleigu að aukast sem gæti sett þrýsting á leigumarkaðinn á komandi misserum.

<sup>6</sup> Þá er framboð gistirýma í hverjum mánuði margfaldað með 365 til þess að sjá hve margar gistinætur slíkt framboð herbergja myndi rúma á einu ári.

## Nýting rúma og herbergja

jan. 2000 - sep. 2022



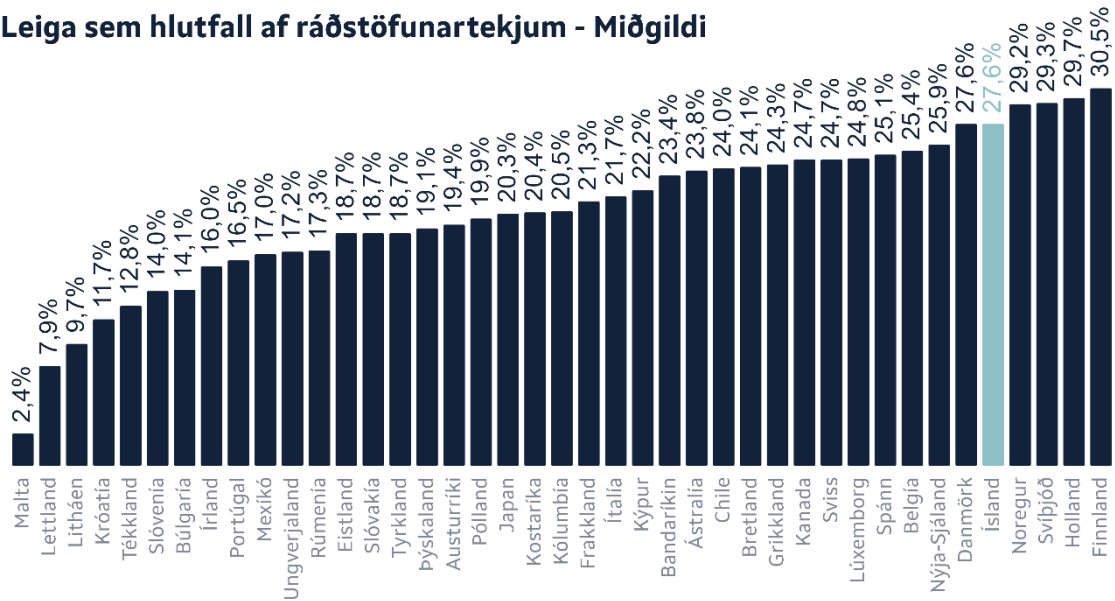
Heimild: Hagstofa Íslands

## Hátt hlutfall ráðstöfunartekna fer í leigu á Íslandi

Um 28% af ráðstöfunartekjum leigjenda fer að jafnaði í leigu sem er fjórða hæsta hlutfallið í löndum OECD.<sup>7</sup> Það er þó mjög svipað hlutfall og á hinum Norðurlöndunum enda eru aðstæður hér að mörgu leyti svipaðar. Þetta eru til að mynda allt þjóðir þar sem tekjur eru háar og tekjufjöfnuður mikill í samanburði við önnur lönd.

<sup>7</sup> Gögnin voru tekin saman af OECD en uppruni þeirra fyrir EES löndin er í flestum tilfellum lífskjararannsókn (EU-SILC 2000). nema fyrir Þýskaland og Ítalíu (2019) og Ísland (2018). Nánari upplýsingar má finna hér: <https://www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf>

## Leiga sem hlutfall af ráðstöfunartekjum - Miðgildi

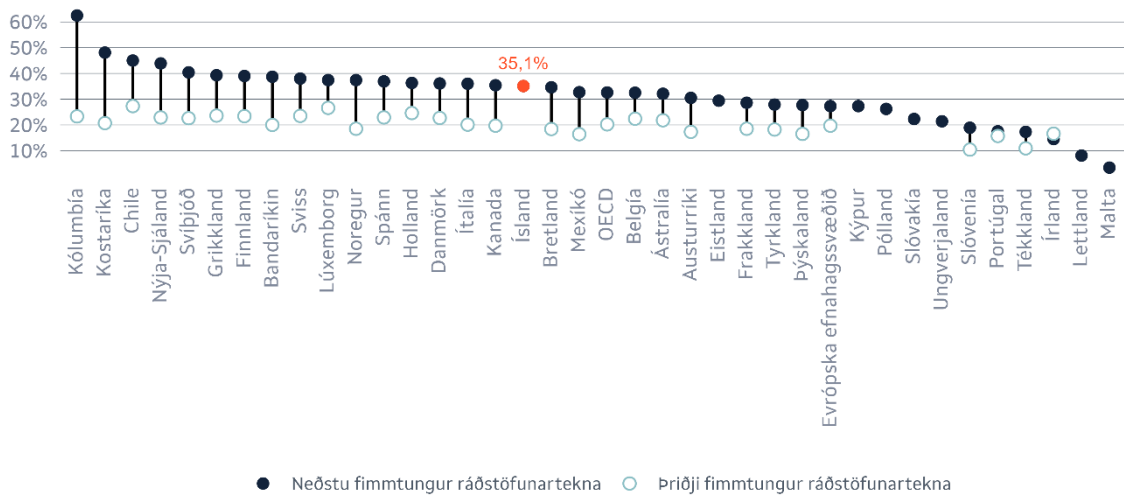


Heimild: OECD

Þeir sem eru í neðsta fimmtungi ráðstöfunartekna (þ.e. þau 20% fólks sem hafa lægstu ráðstöfunartekjurnar) borga að jafnaði 35,1% af ráðstöfunartekjum í leigu sem er minna en á hinum Norðurlöndunum. Í Danmörku er hlutfallið 36,1%, í Noregi 37,4%, Finnlandi 39,0% og í Svíþjóð 40,4%.

## Miðgildi leigu sem hlutfall af ráðstöfunartekjum

Eftir fimmtungshlutum ráðstöfunartekna

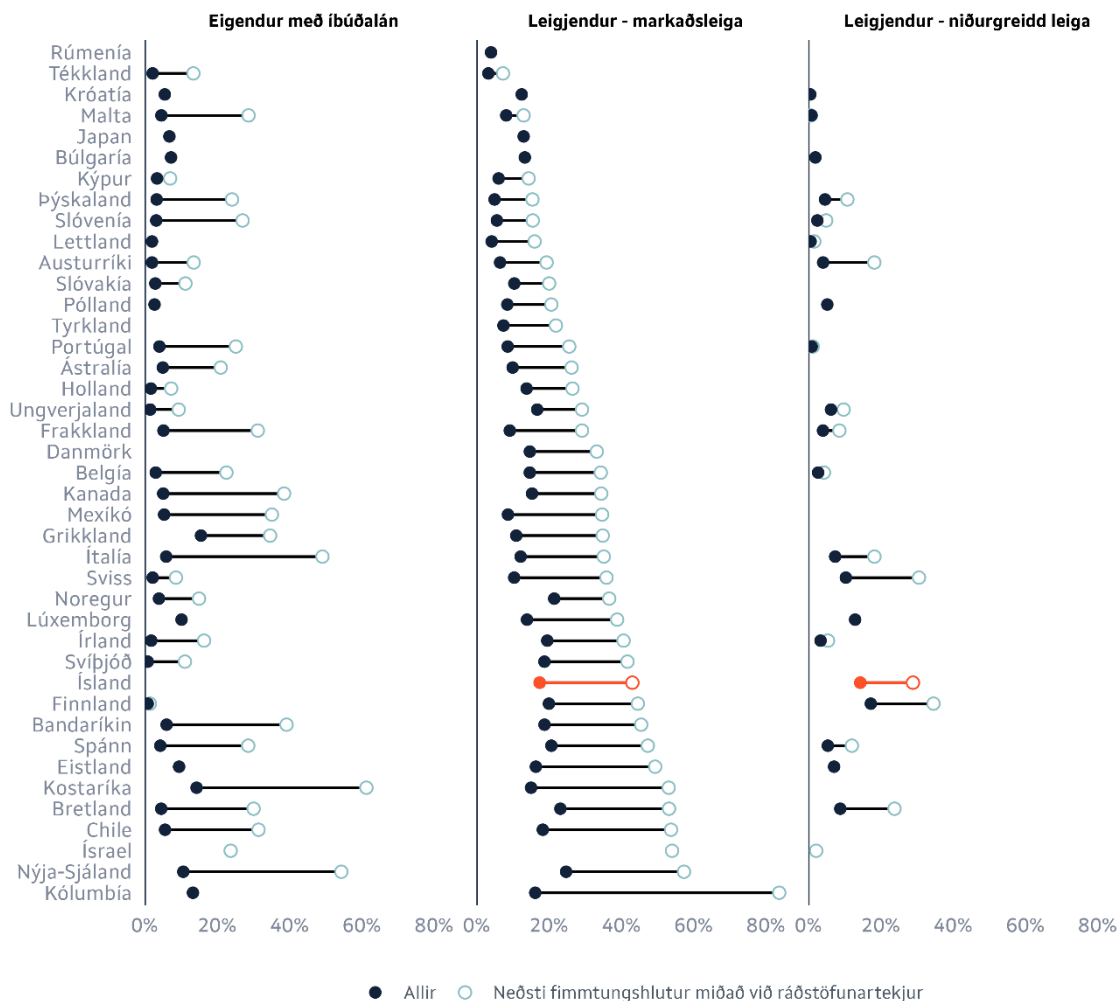


Heimild: OECD

Gjarnan er talað um íþyngjandi húsnæðiskostnað ef hann er hærri en 40% af ráðstöfunartekjum. Ef aðeins er horft til þeirra sem eru í neðsta tekjufimmtungnum þá teljast 43,1% þeirra sem greiða markaðsleigu vera með íþyngjandi húsnæðiskostnað en 29,0% af þeim sem eru með niðurgreidda leigu. Sé aðeins horft til þeirra sem greiða markaðsleigu skipar Ísland sér sess mitt á milli Svíþjóðar og Finnlands en þar eru hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað svipað hátt og hér en er nokkuð lægra í Danmörku eða 34,4%.

## Hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað

Hlutfall þeirra sem greiða yfir 40% ráðstöfunartekna í húsnæðiskostnað



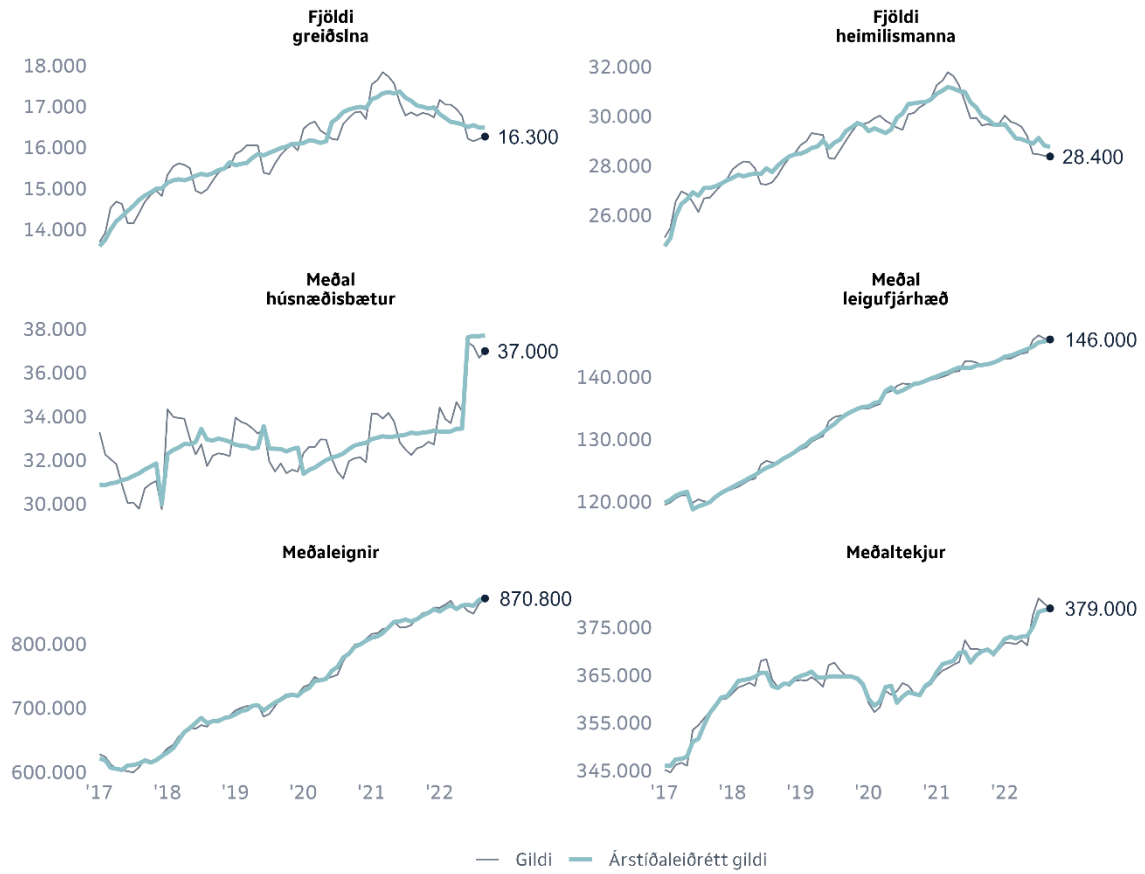
Heimild: OECD

## Lykiltölur húsnæðisbóta

Húsnæðisbætur voru greiddar til um 16.300 heimila í september. Dreigið hefur úr fjölda þeirra frá því um mitt ár 2021 en ef miðað er við árstíðaleiðréttar tölur þá fengu um 17.400 heimili greiddar bætur þá en nú eru þau um 16.500. Meðalhúsnæðisbætur eru nú um 37.000 kr. en þær hækkuðu skarpt á milli maí og júní sl. Hækkunin má rekja til hækkunar grunnfjárhæða húsnæðisbóta um 10% frá og með 1. júní. Hækkunin var hluti af mótvægisáðgerðum ríkisstjórnarinnar sem ráðist var í til að draga úr áhrifum verðbólgu á viðkvæma hópa samfélagsins. Meðalleigufjárhæð þeirra sem þáðu bætur var 146.000 samanborið við 145.600 í ágúst sé miðað við árstíðaleiðrétt gildi.

## Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - sep. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

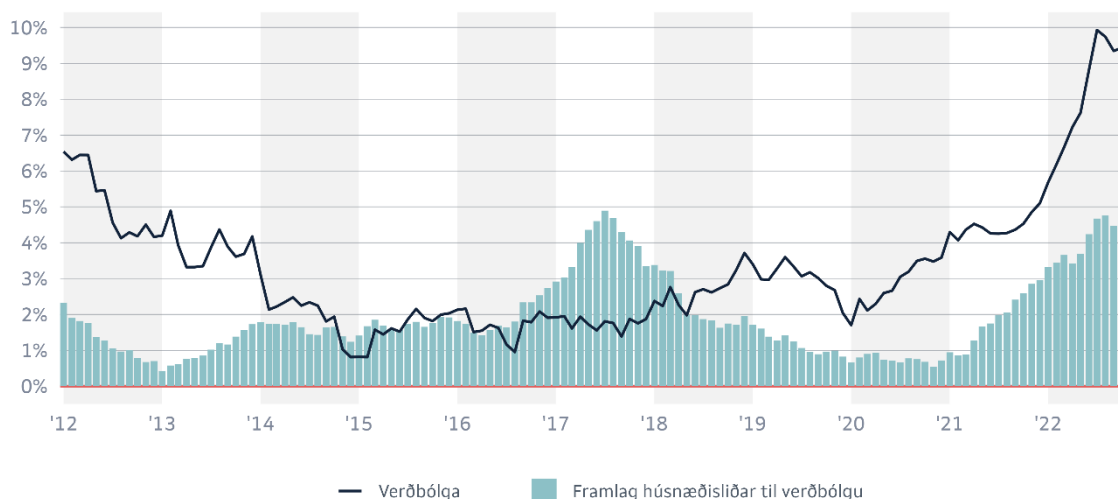
# Lánamarkaður

Stýrivextir voru hækkaðir um 0,25 prósentustig í gær, þriðjudaginn 23. nóvember og eru nú 6,0%. Verðbólga hækkaði á milli mánaða úr 9,3% í 9,4% en markaðsaðilar búast við lækkandi verðbólgu og að hún verði komin niður í 5,0% á fjórða ársfjórðungi á næsta ári.<sup>8</sup> Seðlabankinn spáir því að verðbólga verði þá 4,5%. Síðast þegar stýrivextir voru hækkaðir var gefið í skyn að mögulega væri hækkunarferli stýrivaxta lokið en veiking á gengi krónunnar og verðbólga umfram væntingar hafa væntanlega verið meginástæður þess að vextir voru hækkaðir aftur. Þá hefur undirliggjandi verðbólga farið hækkandi og margir undirliðir vísitölu neysluverðs hafa verið að hækka mikið. Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu minnkaði í október annan mánuðinn í röð og mældist 4,4 prósentustig samanborið við 4,8 prósentustig í ágúst. Verði fasteignaverðshækkunir áfram hóflegar getur það verið einn af þeim þáttum sem mun draga niður verðbólgu á næstu misserum.

## Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu

Vísitala (2014 = 100)

jan. 2012 - okt. 2022



## Verðtryggðir og óverðtryggðir vextir hækka...

Vextir á óverðtryggðum íbúðalánum bankanna hækkuðu að jafnaði um 0,1 prósentustig á milli mánaða sem viðbrögð við þarsíðustu stýrivaxtahækkunum en í byrjun mánaðar voru lægstu óverðtryggðu vextir hjá bönkunum að jafnaði 7,33%. Óverðtryggðir vextir hjá lífeyrissjóðum hækkuðu aðeins meira, en það tekur oft lengri tíma hjá þeim að bregðast við stýrivaxtahækkunum. Þeir eru þó lægri en hjá bönkunum eða að jafnaði 7,19%.<sup>9</sup> Verðtryggðir vextir bankanna hafa farið hækkandi frá því í júní og eru lægstu vextir hjá þeim að jafnaði 2,65% en voru 1,41% í júní.

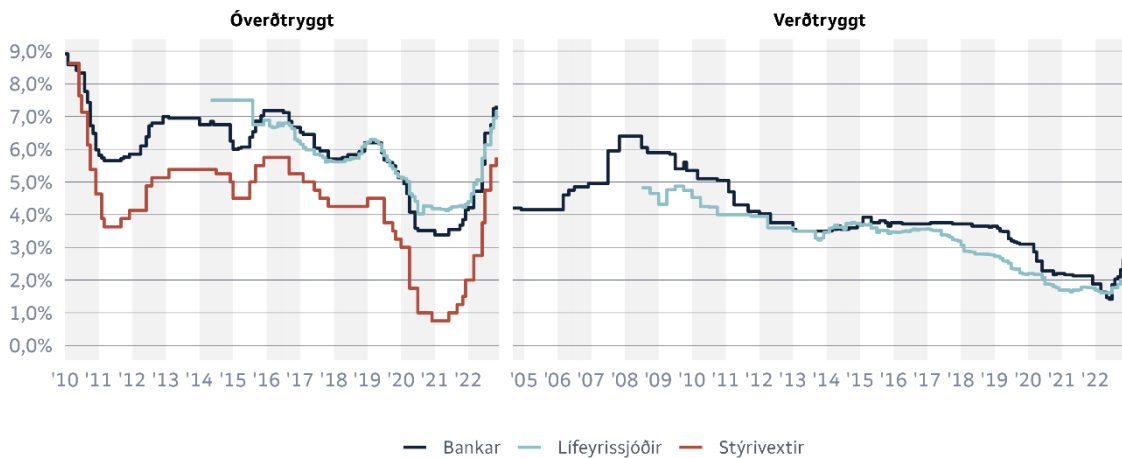
<sup>8</sup> Samkvæmt könnun Seðlabanka Íslands um væntingar markaðsaðila: <https://www.sedlabanki.is/hagtolor/verdbolguvaentingar-a-mismunandi-maelikvarda/konnun-a-vaentingum-markadsadila/>

<sup>9</sup> Vextir eru þó háðir hámarksveðsetningahlutfalli sem er mismunandi á milli stofnanna. Því er ekki hægt að slá því á föstu að lífeyrissjóðirnir bjóði uppá hagstæðari lán.



## Vaxtakjör á íbúðalánnum

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

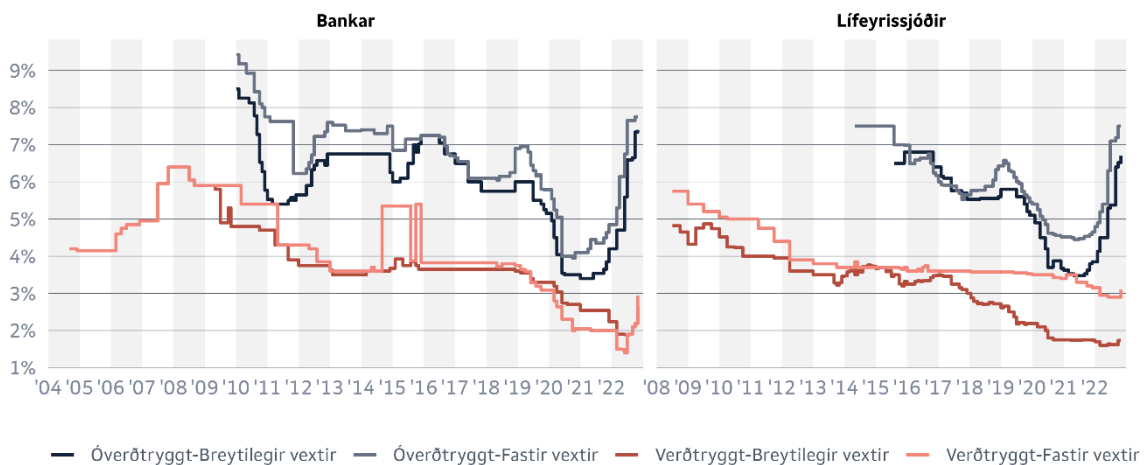


Heimild: Hagdeild HMS

Undanfarna mánuði hafa fastir og breytilegir verðtryggðir vextir verið mjög svipaðir en nú eru fastir vextir orðnir aðeins hærrí eða 2,94%. Það gæti verið til marks um að bankarnir búist við frekari hækkunum á verðtryggðum vöxtum.

## Samanburður á föstum og breytilegum vöxtum\*

sep. 2004 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS  
\*Miðgildi af lægstu vöxtum hverrar stofnunar

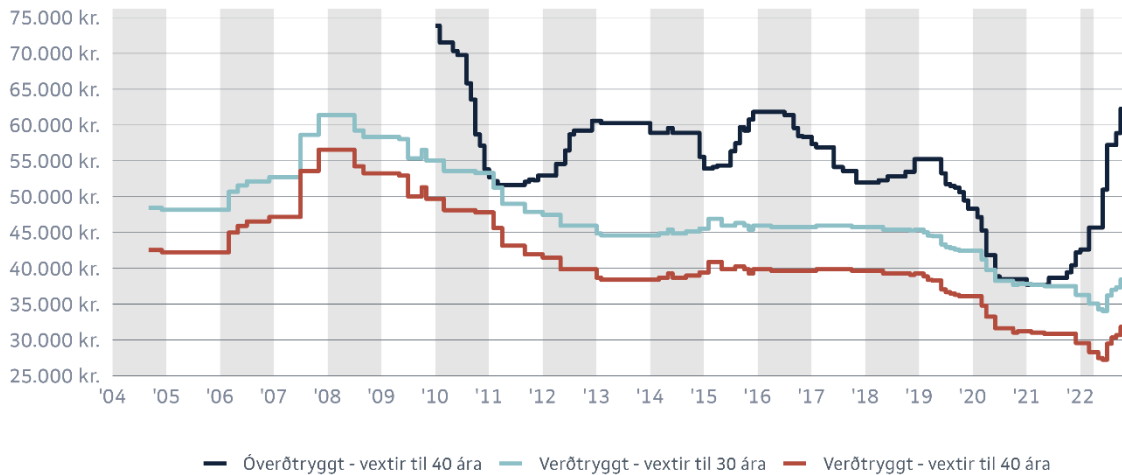
## ...sem leiðir til hærri greiðslubyrði lána

Hækkandi vextir gera það að verkum að greiðslubyrði lána hækkar, bæði verðtryggðra og óverðtryggðra. Greiðslubyrði óverðtryggðra lána er nú frá 62.300 kr. fyrir hverjar 10 m.kr. sem eru teknar að láni en var 45.700 kr. í maí á þessu ári og 37.700 í maí í fyrra. Eins og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu eru um 46% af útistandandi óverðtryggðum íbúðarlánnum á breytilegum vöxtum. Stór hluti af öðrum óverðtryggðum lánnum eru með vaxtaendurskoðun á næstu tveimur árum og þá sérstaklega árið 2024. Því er ljóst að stór hluti heimila í landinu annað hvort býr við verulega aukinn húsnæðiskostnað eða sér fram á verulega aukningu.

Greiðslubyrði verðtryggðra lána hefur einnig aukist nokkuð undanfarið en hún er frá 38.400 kr. á mánuði fyrir hverjar 10 m.kr. ef miðað er við 30 ára lán en var 34.000 kr. í júní. Þá er ótalin aukin greiðslubyrði vegna verðbólga en núverandi verðbólga uppá 9,4% þýðir að greiðslubyrði verðtryggðra lána hefur einnig hækkað um 9,4% á undanförunum 12 mánuðum vegna þess sem leggst ofan á hækkun vegna vaxtahækkana.

### Greiðslubyrði af hverjum 10 m.kr. sem tekna eru að láni\*

sep. 2004 - nóv. 2022



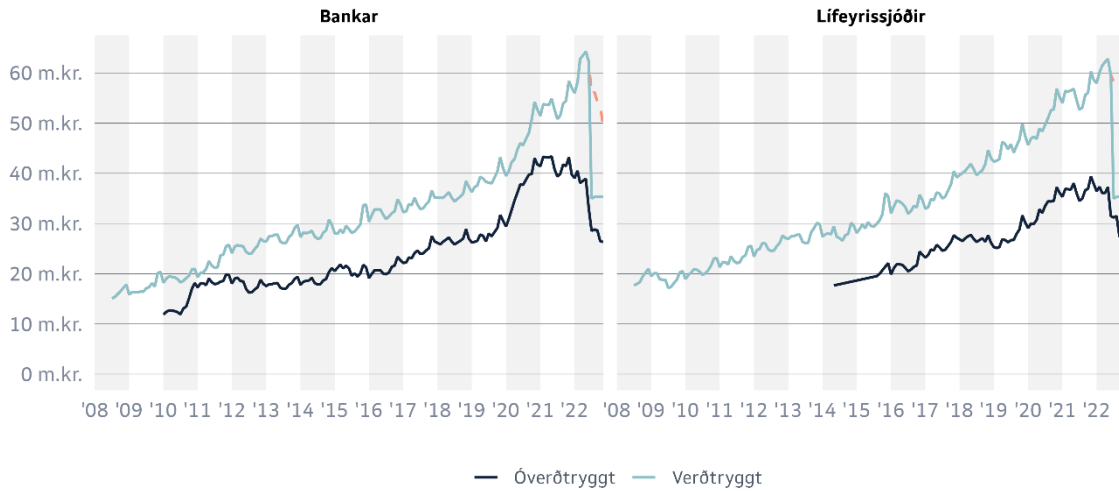
Heimild: Hagdeild HMS

\*Miðað er við jafngreiðslulán vöxtum sem jafngilda meðaltali af lægstu vöxtum hjá bönkum

Hærrí vextir þýða að heimilin geta ekki skuldsett sig jafn mikið og áður því geta þeirra til skuldsetningar fer eftir greiðslubyrði lána. Nú dugar sama greiðslugeta skemur en áður. Ef miðað er við greiðslubyrði lána sem jafngildir 25% af meðal skattskyldum launagreiðslum dugar það nú til þess a taka allt að 25,3 m.kr. óverðtryggt lán.<sup>10</sup> Í maí sl. hefði sú greiðslubyrði staðið undir allt að 38,9 m.kr láni og í maí 2021 undir 43,9 m.kr. láni. Sé miðað við óverðtryggt lán hefði sú upphæð staðið undir allt að 49,6 m.kr. láni (rauða brotna línan á myndinni hér að neðan) en vegna hertra skilyrða um greiðslumat vegna verðtrygggra lána væri lánaupphæðin takmörkuð við 35,3 m.kr. lán. Í maí hefði slík greiðslugeta dugað til að standa undir 64,3 m.kr. láni miðað við sömu forsendur.

<sup>10</sup> Algengt er að tala um íþyngjandi húsnæðiskostnað ef hann er hærri en 25% af tekjum eða 40% af ráðstöfunartekjum (tekjum eftir skatt).

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



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

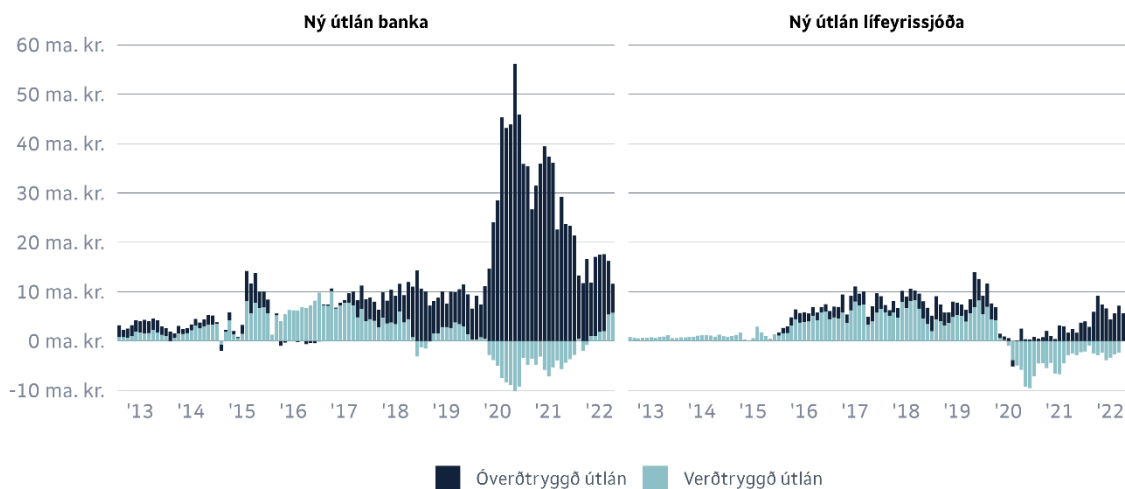
### Heimilin leita í verðtryggð lán að nýju

Hrein ný íbúðalán námu samtals 15,5 ma.kr. í október og hafa þau ekki verið lægri síðan í apríl. Eins og undanfarna mánuði þá voru hrein ný verðtryggð útlán hjá bönkunum jákvæð, þ.e. ný lán voru hærri en uppgreiðslur og óreglulegar innborganir, en það kemur á óvart að þau voru eingöngu neikvæð um 71,9 m.kr. á meðal lífeyrissjóða. Sú þróun að fólk sé að færa sig yfir í óverðtryggð lán virðist því einnig vera liðin undir lok á meðal lífeyrissjóðanna þrátt fyrir að hlutdeild þeirra sé mun lægri hjá þeim sökum þess hve seint þeir hófu að bjóða uppá slík lán. Líkast til má rekja auknar vinsældir verðtryggðra lána til þess hve greiðslubyrði óverðtryggðra lána hefur aukist mikið að undanfögnu.

Samtals námu hrein ný verðtryggð lán 4,0 ma.kr. og óverðtryggð lán 11,5 ma.kr. Hlutdeild verðtryggðra lána af útistandandi lánnum var 55,9% og stóð nokkurn veginn í stað á milli mánaða.

### Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila\*

jan. 2013 - sep. 2022

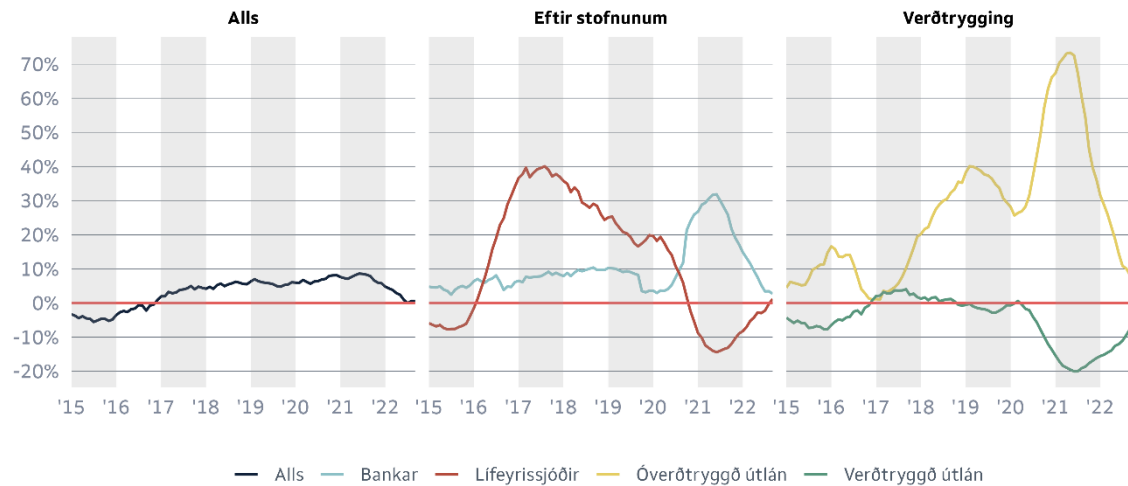


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Ársbreyting á útistandandi íbúðarlánnum mældist 0,5% á föstu verðlagi milli ára miðað við stöðuna í lok september. Þar af jukust útlán um 1,2% hjá lífeyrissjóðum og 2,7% hjá bönkunum en samdráttur var hjá öðrum lánastofnunum. Útistandandi verðtryggð útlán jukust lítillega á milli ára en á föstu verðlagi drógust þau saman um 7,6%. Óverðtryggð útlán jukust hins vegar um 8,1% á milli ára á föstu verðlagi.

### 12 mánaða breyting á útistandandi lánnum á föstu verðlagi

jan. 2015 - sep. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands