

Janúar 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



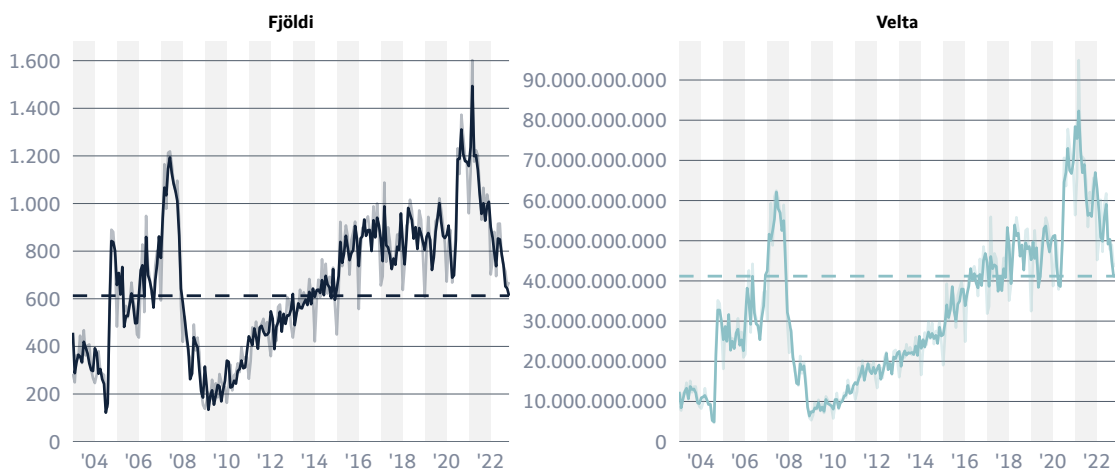
Fasteignamarkaður

Enn dregur úr viðskiptum með íbúðir

Í nóvember síðastliðnum voru 13 viðskipti með stakar íbúðir á landinu öllu miðað við árstíðaleiðréttar tölur en til samanburðar voru þau 644 í október en fóru hæst í nærri 1.500 í mars 2021. Veltan jókst lítillega eða úr 40,8 ma.kr. í október í 40,9 ma.kr. nóvember.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði og velta á föstu verðlagi

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðréttan fjölda, brotalínan sýnir nýjasta gildið
jan. 2003 - nóv. 2022

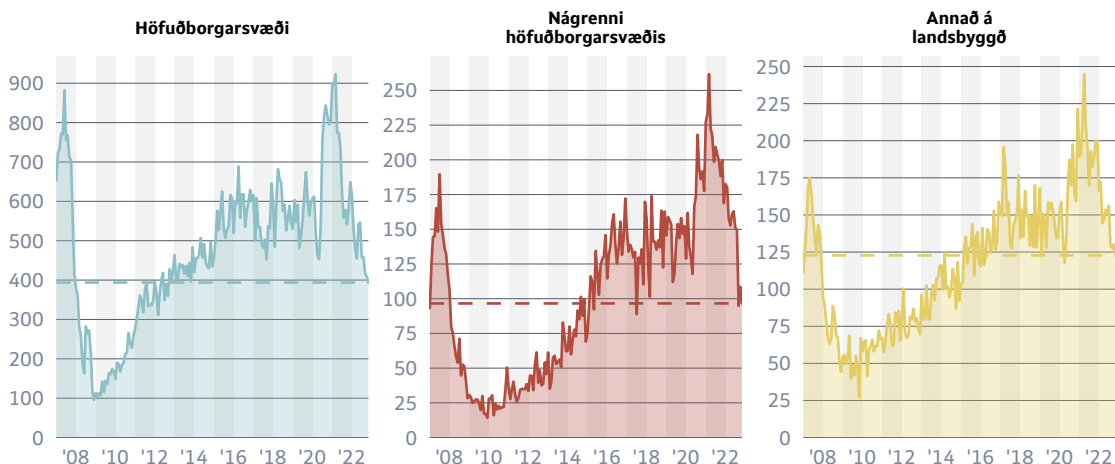


Heimild: Hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu fækkaði kaupsamningum á milli mánaða úr 409 í 394 í nóvember miðað við árstíðaleiðréttar tölur og hafa samningar ekki verið færri þar síðan 2012. Í nágrennasveitarfélögunum voru kaupsamningar 97 talsins en 108 í október. Viðskiptum þar snöggfækkaði eftir ágúst síðastliðinn þegar þau voru 150 talsins. Annars staðar á landinu voru kaupsamningar 123.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

Brotna línan sýnir fjöldan nóvember sl.
jan. 2007 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

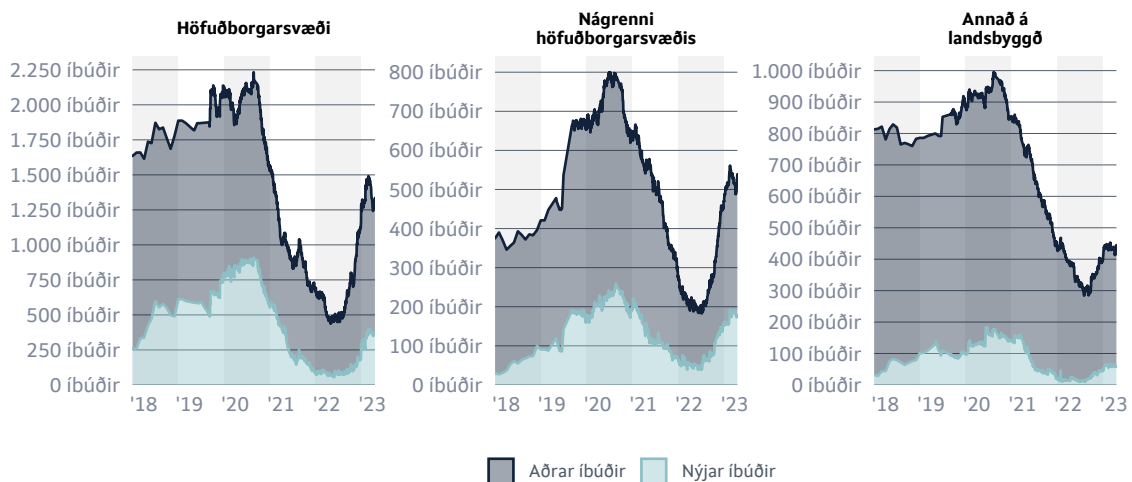
Árstíðabundin samdráttur í framboði íbúða

Framboð íbúða til sölu dróst saman í desember en líklega er aðallega um árstíðabundna sveiflu að ræða. Samkvæmt nýjustu tölum eru um 2.280 íbúðir til sölu á landinu öllu samanborið við 2490 í lok nóvember. Þó hefur þeim fjölgað um ríflega 100 það sem af er janúar.

Á höfuðborgarsvæðinu eru um 1.300 íbúðir til sölu en í lok nóvember voru þær 1.490. Þar af eru um 360 þeirra nýjar íbúðir. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru 540 íbúðir til sölu, annar staðar á landinu eru þær 440.

Fjöldi auglýstra eigna

01. okt. 2017 - 19. jan. 2023



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Erfiðara að kaupa íbúð en áður

Þegar fólk skoðar íbúðir til sölu skiptir mánaðarleg greiðslubyrði einna mestu máli. Þannig eru færri íbúðir sem standa fólki til boða ef íbúðaverð hækkar eða ef vextir hækka. Ef fólk ætlar að taka óverðtryggt lán fyrir 80% af kaupverði og hefur greiðslugetu uppá 250.000 kr. eru aðeins um 100 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu sem standa því til boða en þá þurfa íbúðir að kosta innan við 47,5 m.kr.¹

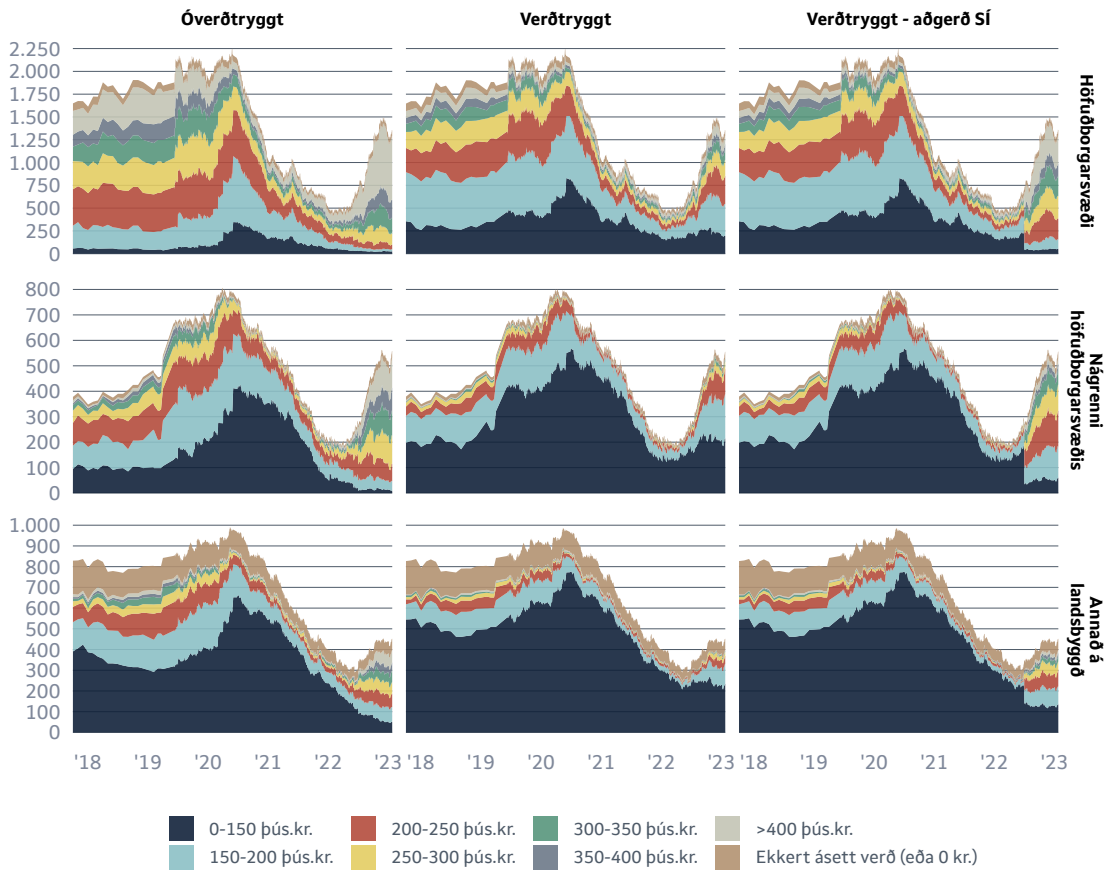
Í byrjun ársins 2020, áður en COVID19 náði til landsins, voru hins vegar yfir 800 íbúðir til sölu sem þessi greiðslugeta hefði staðið undir. Þetta má sjá á myndinni hér að neðan, efst í vinstra horninu sem efri mörkin á rauða svæðinu.

1 Hér er gert ráð fyrir að vextir jafngildi meðaltali á breytilegum vöxtum á fyrsta veðrétti hjá bönkunum.

Á myndinni er greiðslugetan látin fylgja almennu verðlagi þannig að 250.000 kr. greiðslugeta í dag jafngildir 208.022 kr. greiðslugetu í byrjun árs 2020. Með vaxtalækkunum í byrjun árs 2020 jókst framboð íbúða sem þetta fólk réð við enn frekar og náði hámarki í maí 2020 í nærri 1.600 íbúðum en þá dugði þessi greiðslugeta fyrir kaupum á 69,2 m.kr. íbúð. Þetta er helsta ástæða þess að eftirspurn eftir íbúðahúsnæði snarjókst við lækkun vaxta.

Framboð íbúða eftir mánaðarlegri greiðslubyrði

Greiðslubyrði miðar 80% lán á desember 2022 verðlagi
 okt. 2017 - jan. 2023



Hækkun fasteignaverðs og vaxta á óverðtryggðum íbúðalánnum gera það að verkum að nú eru fáar íbúðir sem hægt er að kaupa með þessa greiðslugetu, eða undir 100 eins og áður sagði. Þrátt fyrir að framboð íbúða hafi aukist verulega frá því í byrjun síðasta árs hefur framboð íbúða með greiðslubyrði undir 300.000 kr. nokkurn veginn staðið í stað og íbúðum með greiðslubyrði undir 250.000 fækkað um nærri helming.

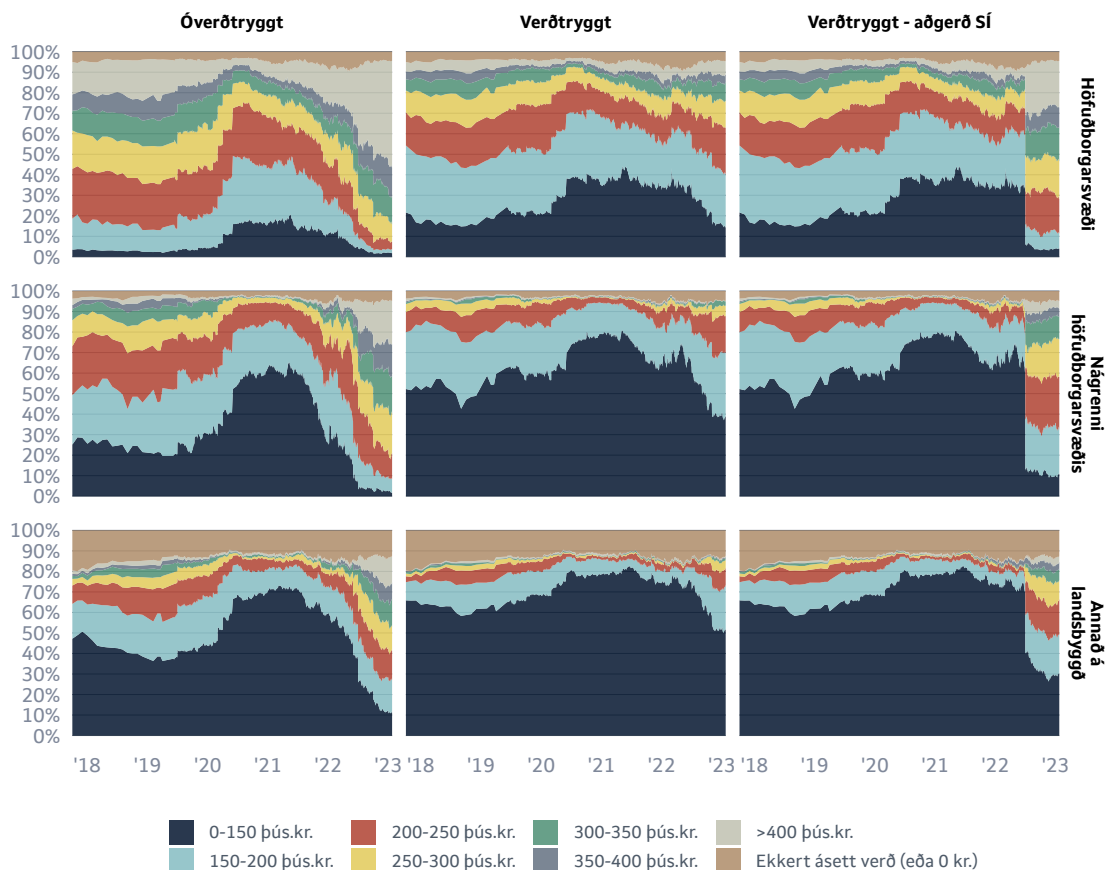
Svipaða sögu er að segja um nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Þar hefur framboð íbúða með greiðslubyrði undir 200.000 kr. fækkað úr 626 þegar mest var, í byrjun júní 2021, í 38 nú og íbúðum með greiðslubyrði undir 250.000 kr. fækkað úr 721 í 66.

Yfir helmingur íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu, eða 51,5%, eru með yfir 400.000 kr. greiðslubyrði, sem jafngildir 76 m.kr. verðmiða, miðað við að tekið sé óverðtryggt lán fyrir 80% af kaupverðinu. Þar fyrir utan eru 4,4% íbúða ekki með ásett verð en eflaust seljast margar þeirra einnig yfir 76. m.kr.

Fleiri íbúðir standa til boða með greiðslubyrði undir 250.000 kr. ef valið er verðtryggt lán enda stendur sú greiðslubyrði undir kaupum á 87,6 m.kr íbúð. Á höfuðborgarsvæðinu eru þær nú 842 talsins. Vextir á verðtryggðum íbúðalánnum bankanna hafa hækkað um ríflega 1,5 prósentustig frá því í júní síðastliðnum sem hefur lækkað hlutfall íbúða til sölu með greiðslubyrði undir 250.000 kr., eins og sjá má á myndinni hér að neðan, efst í miðjunni. Hins vegar hefur aukið framboð á undanförunum misserum gert það að verkum að fleiri íbúðir standa til boða fyrir þessa greiðslubyrði nú en var stærstan hluta árs í fyrra.

Hlutfallslegt framboð íbúða eftir mánaðarlegri greiðslubyrði

Greiðslubyrði miðar við verðlag í desember 2022
 okt. 2017 - jan. 2023



Í lok júní síðastliðinn setti Seðlabankinn nýjar reglur um greiðslumat sem hertu lánaskilyrði verðtryggðra lána nokkuð. Nú verður að miða við greiðslubyrði á láni sem ber að lágmarki 3,5% vexti og er í mesta lagi til 25 ára þótt raunveruleg greiðslubyrði sé

lægri. Þótt 250.000 kr. greiðslugeta stæði undir kaupum á 87,6 m.kr. íbúð fengi fólk með slíka greiðslugetu aðeins lánað fyrir kaupum á 62,8 m.kr. eign. Þótt 842 íbúðir væru með greiðslubyrði sem viðkomandi myndi ráða við þá eru aðeins 392 þeirra sem hann gæti fengið lán fyrir.²

Þessar nýju reglur takmarka framboð íbúða sem standa viðkomandi til boða um 54%. Þær eru jafnvel meira takmarkandi fyrir fólk með 200.000 kr. greiðslugetu en aðeins 104 standa þeim til boða í stað 347 ef reglurnar hefðu ekki verið settar. Hægra megin á myndinni hér að ofan má sjá hvernig hert aðgengi að fjármagni vegna aðgerða Seðla-bankans takmarkaði verulega fjölda íbúða sem fólk gat keypt. Fyrir ríflega 22% af fram-boði íbúða á höfuðborgarsvæðinu þarf greiðslugetu uppá 400.000 kr. eða meira til þess að standast greiðslumat þótt raunveruleg greiðslubyrði væri oft lægri.

Verðtryggð lán koma í veg fyrir frost

Myndirnar hér að ofan um þróun framboðs eftir greiðslubyrði segja margar sögur. Ein þeirra er þáttur verðtryggðra lána í þróun fasteignamarkaðarins. Ef aðeins væru óverðtryggð lán í boði væru fáir sem gætu yfir höfuð keypt sér íbúð. Ríflega þriðjungur íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu eru með auglýst söluverð yfir 95 m.kr. sem jafngildir greiðslubyrði uppá 590.000 kr. eða meira ef tekið er verðtryggt lán fyrir 80% af láns-upphæðinni. Greiðslubyrði af verðtryggðu láni væri hins vegar aðeins 320.000 kr. en vegna nýrra viðmiða í greiðslumati þyrfti greiðslugetan að vera tæplega 450.000. Á móti kemur að ör eignamyndun íbúðaeigenda á undanförunum árum getur gert það að verkum að fólk þurfi ekki lán fyrir jafn háu hlutfalli af kaupverði og áður, sem getur aukið möguleika þeirra á íbúðakaupum. Það sem stendur þó eftir er að umsvif eru lítil og eftirspurn virðist hafa dregist verulega saman með vaxtahækkunum. Ef verðtryggð lán stæðu ekki til boða væru mögulega komnar fram talsverðar verðlækkningar og mögulega ríkti hér hálfgerð frost á fasteignamarkaði.

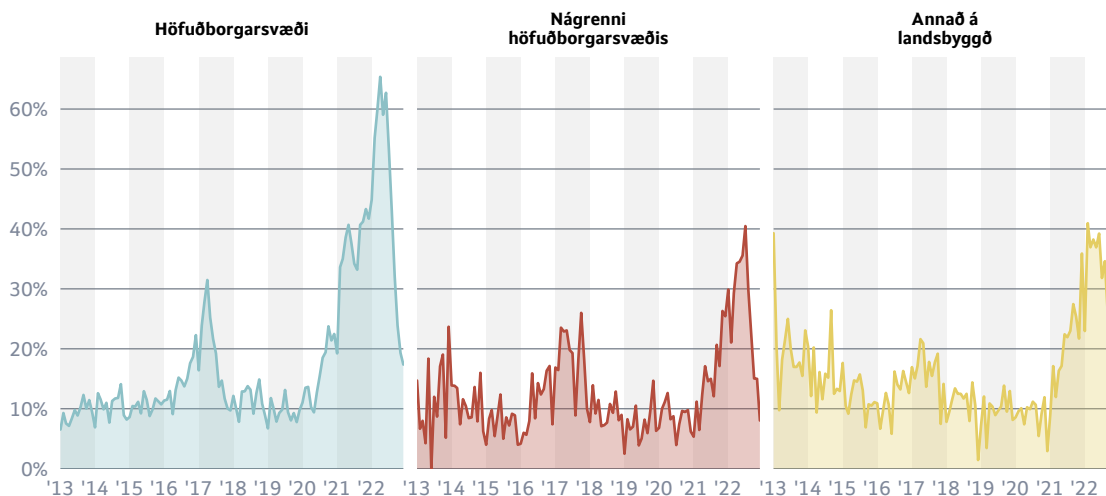
Færri íbúðir seljast á yfirverði

Þrátt fyrir að flestir mælikvarðar sýni að markaðurinn sé að kólna hratt þá eru enn tiltölulega hátt hlutfall íbúða sem seljast á yfirverði. Á höfuðborgarsvæðinu seldust 17,4% íbúða í desember á yfirverði samanborið við 19,3% í nóvember og 23,9% í október. Þar af seldust 18,6% sérþýla yfir ásettu verði en 16,6% íbúða í fjölbýli. Í nágrennasveitarfélögunum er hlutfall yfirverðs komið á svipað ról og það var fyrir COVID19 en þar seldust 8% íbúða á yfirverði í desember. Annars staðar á landinu seldust 18% íbúða á yfirverði.

2 Hér er miðað við 80% láns hlutfall í öllum tilfellum og því ekki tekið tillit til þess að láns hlutfall gæti verið lægra við kaup á ódýrari íbúð.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

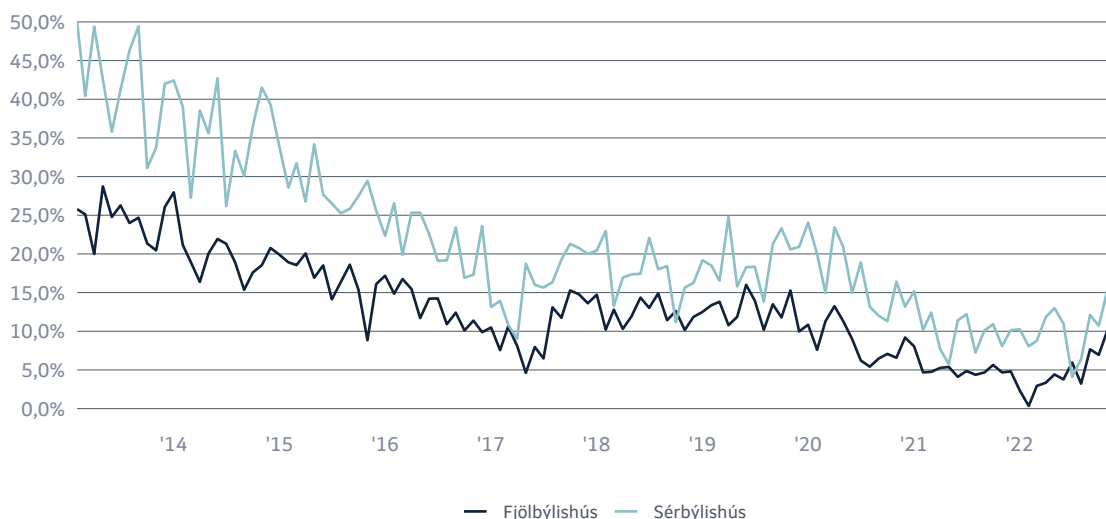
jan. 2013 - des. 2022



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað hratt fjölbýlum sem seljast talsvert undir ásettu verði eða meira en 5%. Í desember seldust 21% sérþýla talsvert undir ásettu verði samanborið við 15,4% í nóvember og 10,7% í október. Á síðustu tveimur árum hefur hlutfallið yfirleitt verið í kringum 10% en fór lægst í 4,1% í júlí síðastliðnum. Hlutfall íbúða í fjölbýli sem selst svo mikið undir ásettu verði hefur einnig farið vaxandi en það var um 10,5% í desember samanborið við 3,2% í ágúst.

Hlutfall íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem seljast meira en 5% undir ásettu verði



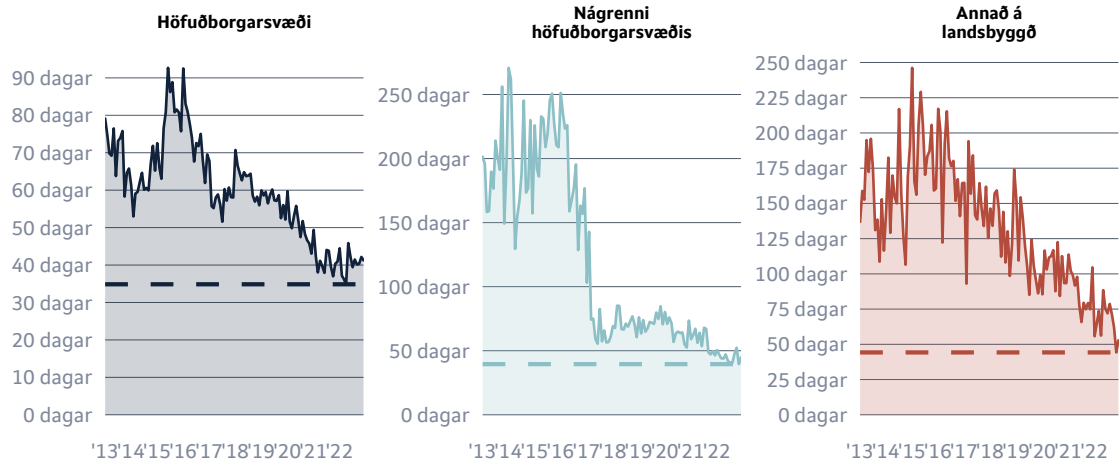
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími íbúða var 41,3 dagar á höfuðborgarsvæðinu í desember og hefur verið nokkuð stöðugur frá því í júní. Í nágrennasveitarfélögunum mældist hann 44,8 dagar og annars staðar á landsbyggðinni mældist hann 52,9 dagar og hefur aðeins mælst lægri í

mánuðinum á undan. Það kann að vekja nokkra furðu að meðalsölutíminn hafi ekki aukist meira en raunin er en hafa ber í huga að aðeins er hægt að mæla sölutímamann á íbúðum sem búið er að selja. Aukið framboð og fá viðskipti gefa til kynna að meðalsölutími íbúða sem settar eru á sölu núna er líklega að aukast.

Meðalsölutími íbúða

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

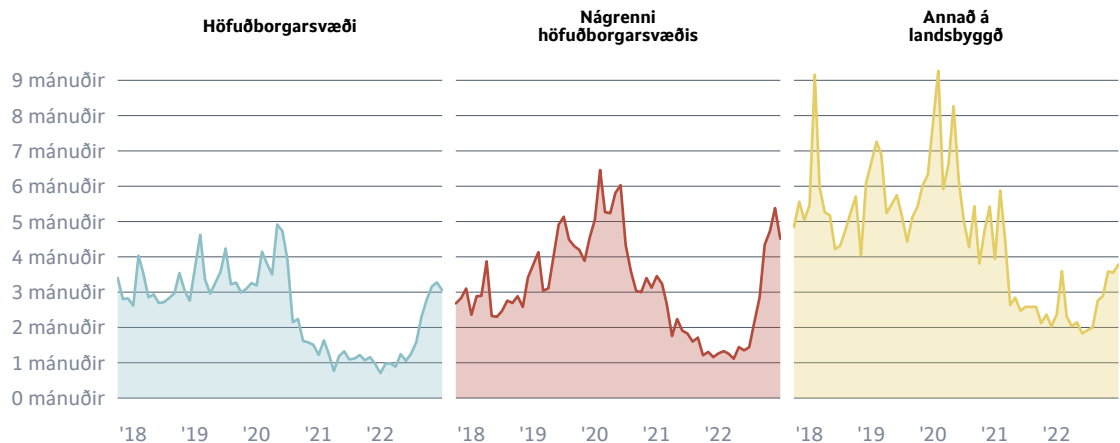


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Birgðatími á höfuðborgarsvæðinu var 3,1 mánuður nú í byrjun janúar sem þýðir að það tæki svo langan tíma að selja jafn margar íbúðir og voru þá til sölu ef fjöldi viðskipta yrði sá sami og í desember. Birgðatíminn styttist úr 3,3 mánuðum í desember en fram að því hafði hann aukist hratt frá því í júní þegar hann var 1,1 mánuður. Aukinn birgðatími gefur til kynna að nú sé fasteignamarkaðurinn meiri kaupendamarkaður en seljendamarkaður. Birgðatími fyrir sérbylí var 3 mánuðir en 3,1 mánuður fyrir íbúðir í fjölbylí. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins mældist birgðatíminn 4,5 mánuðir og annars staðar á landsbyggðinni 3,8 mánuðir.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* okt. 2017 - jan. 2023



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

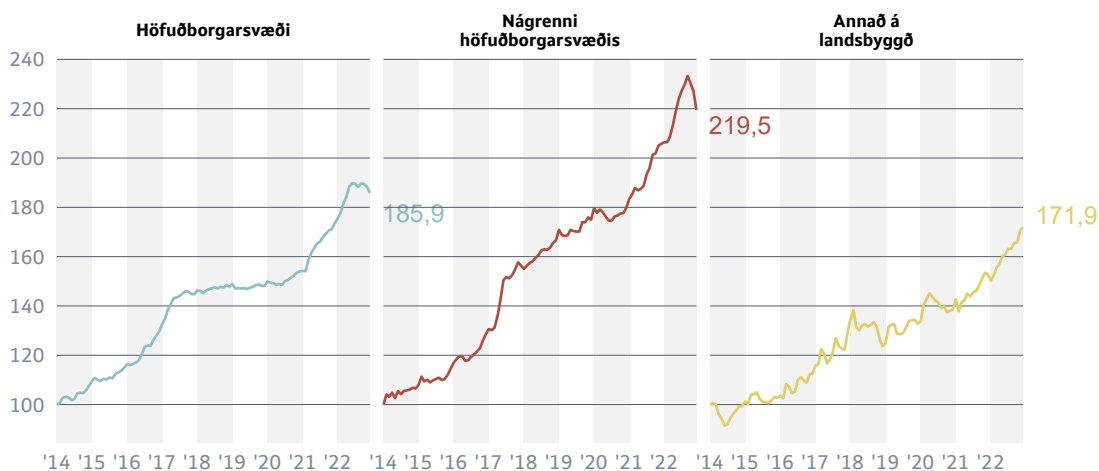
Íbúðaverð tekið að lækka

Íbúðaverð lækkaði um 0,7% í desember frá fyrri mánuði miðað við vísitölu íbúðaverðs. Þar af lækkaði verð á sérbyli um 2,1% en verð á íbúðum í fjölbýli um 0,3%. Á síðustu þremur mánuðum hefur íbúðaverð lækkað um 0,4% á höfuðborgarsvæðinu sem jafngildir 1,6% á ársgrundvelli. Þetta er í fyrsta sinn síðan í apríl 2019 sem þriggja mánaða breytingin er neikvæð. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins lækkaði íbúðaverð um 2,7% á milli mánaða og á síðustu þremur mánuðum hefur það lækkað um 4,4%. Annars staðar á landsbyggðinni hækkaði íbúðaverð um 1,5% á milli mánaða.

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hélst nokkurn veginn í takt við almennar verðlags-hækkanir frá því í maí og fram á haust en aðeins tekið að lækka á síðustu mánuðum eins og sjá má á myndinni hér að neðan. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hélt íbúðaverð áfram að hækka hratt umfram verðlag allt þangað til í september en hefur lækkað síðan þá og er orðið álíka og það var í maí.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi

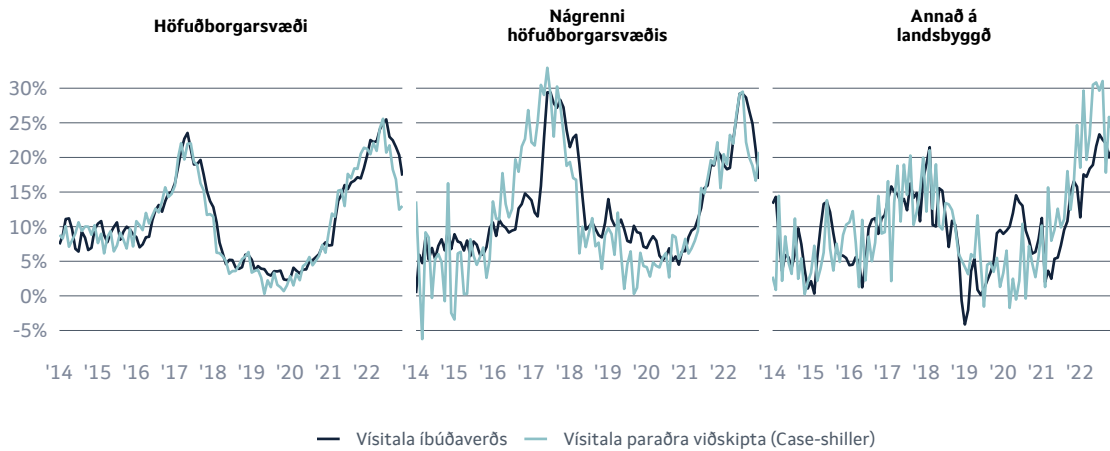
Vísitala (2014 = 100)
jan. 2014 - des. 2022



Tólf mánaða breyting íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 17,4% miðað við vísitölu söluverðs en 12,9% samkvæmt vísitölu paraðra viðskipta. Vísitala paraðra viðskipta byggir eingöngu á endurteknum viðskiptum með sömu íbúðir til þess að tryggja samanburðarleika yfir tíma. Það útilokar hins vegar að hægt sé að taka tillit til verðs á nýjum íbúðum. Þá byggir vísitala paraðra viðskipta á eingöngu á viðskiptum viðkomandi mánaðar en ekki þriggja mánaða eins og vísitala íbúðaverðs. Munurinn þarna á milli er gæti því stafað af því að nýjar íbúðir hafi verið að hækka meira í verði eða vegna þess að vísitala paraðra viðskipta nemur fyrr raunverulegar breytingar á íbúðaverði.

Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - des. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

Stærsti hlutinn af 12 mánaða breytingunni er til kominn vegna hækkana sem áttu sér stað fyrir júlí síðastliðinn. Þannig er 6 mánaða breyting vísitölunnar einungis 2,1% á ársgrundvelli og eins og áður sagði er 3 mánaða breytingin neikvæð um 1,6%.

Vísitala íbúðaverðs

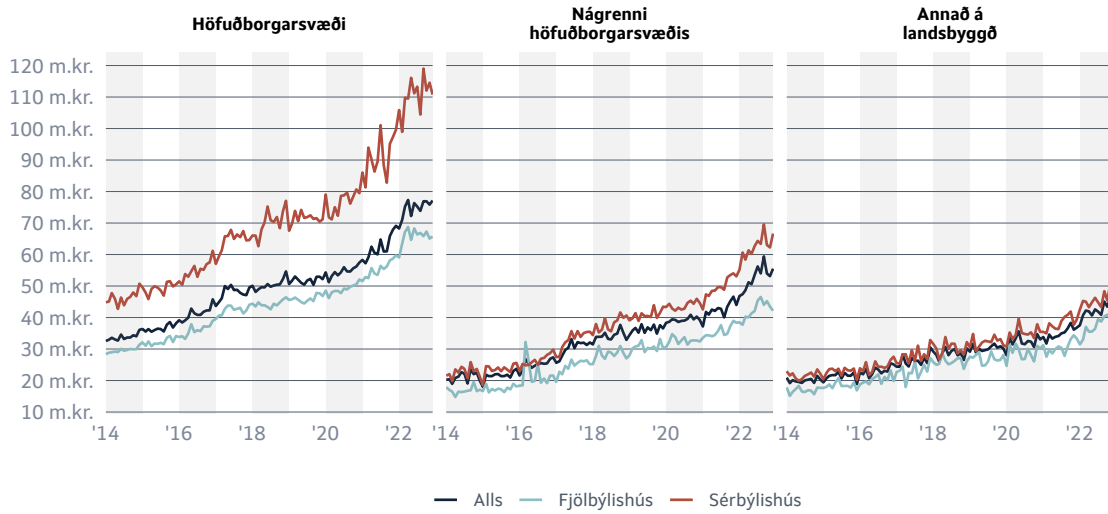
12, 6 og 3 mánaða breyting (%)
jan. 2014 - des. 2022



Meðalkaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 77,1 m.kr. í desember. Hefur það verið tiltölulega stöðugt frá því í ágúst en þá var það 77,3 m.kr. Meðalkaupverð á sérbylum hefur sveiflast nokkuð að undanförunu en það var 110,8 m.kr. í desember en hafði farið hæst í 119,2 m.kr. í september. Meðalkaupverð á íbúðum í fjölbýli var hins vegar 65,7 m.kr. Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalsöluverðið 55,5 m.kr. og annars staðar á landsbyggðinni var það 47 m.kr.

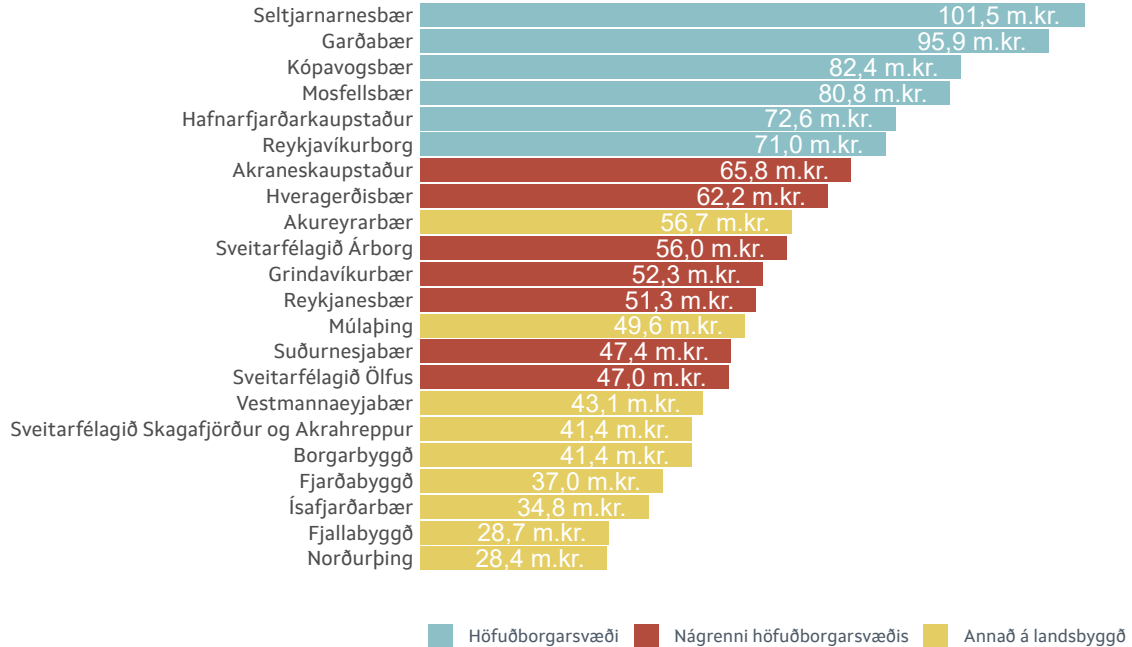
Meðalkaupverð íbúða

jan. 2014 - des. 2022



Meðalkaupverðið var hæst á Seltjarnarnesi á fjórða ársfjórðungi síðasta árs, 101,5 m.kr. en lægst í Norðurþingi, 28,4 m.kr. Aðeins var horft til sveitarfélaga með að minnsta kosti 10 kaupsamninga á tímabilinu.

Meðalkaupverð á 4. ársfjórðungi 2022



Heimild: Hagdeild HMS

Leigumarkaður

Leiguverð hækkar

Vísitala leiguverðs var 231,6 stig í desember síðastliðnum og hækkaði um 1,6% frá fyrri mánuði. Tólf mánaða hækkun leiguverðs nemur nú 10,3% og hefur ekki verið meiri frá því í byrjun ársins 2018. Í desember mældist verðbólgan um 9,6% sem þýðir að tólf mánaða raunbreyting leiguverðs er orðin jákvæð aftur en þar áður var hún síðast jákvæð í maí 2022.

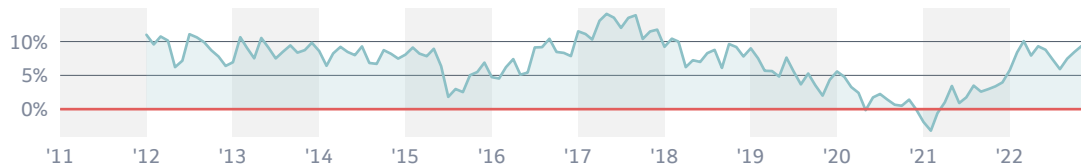
Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2011 - des. 2022

Vísitala (jan. '08 = 100)



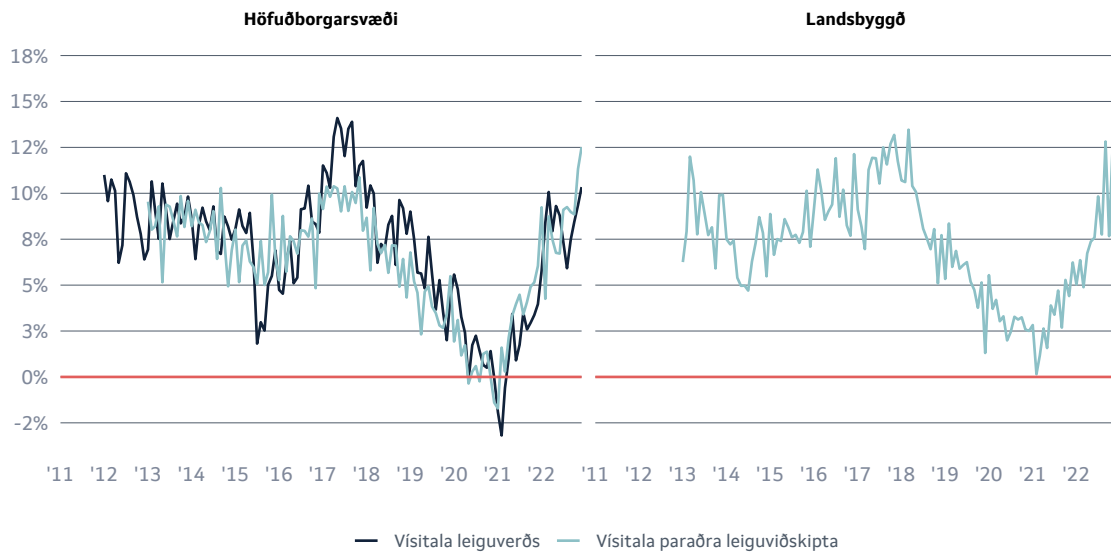
12 mánaða breyting (%)



Heimild: Hagdeild HMS

Hins vegar er tólf mánaða hækkun leiguverðs miðað við vísitölu paraðra leiguviðskipta töluvert meiri eða um 12% á höfuðborgarsvæðinu og um 18% á landsbyggðinni en sú vísitala er frábrugðin vísitölu leiguverðs að því leyti að aðeins er horft til endurtekinna viðskipta með sömu íbúðir og eru því nýjar leiguíbúðir sem eru með fyrsta leigusamning ekki með í þeirri vísitölu. Þessi nálgun tryggir betur samanburð yfir tíma.

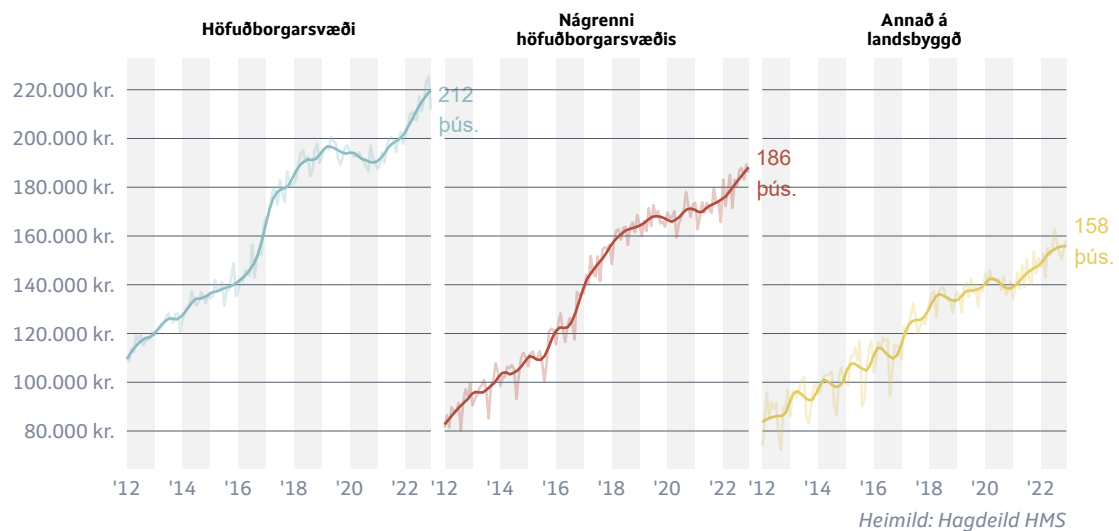
Vísitala paraðra leiguviðskipta á höfuðborgarsvæðinu



Meðalleigufjárhæð á höfuðborgarsvæðinu var 212 þúsund kr. í desember síðastliðnum. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis var meðalleigufjárhæð um 186 þúsund kr. Annars staðar á landsbyggðinni var meðalleigufjárhæð 158 þúsund kr.

Meðalleigufjárhæð

jan. 2012 - des. 2022

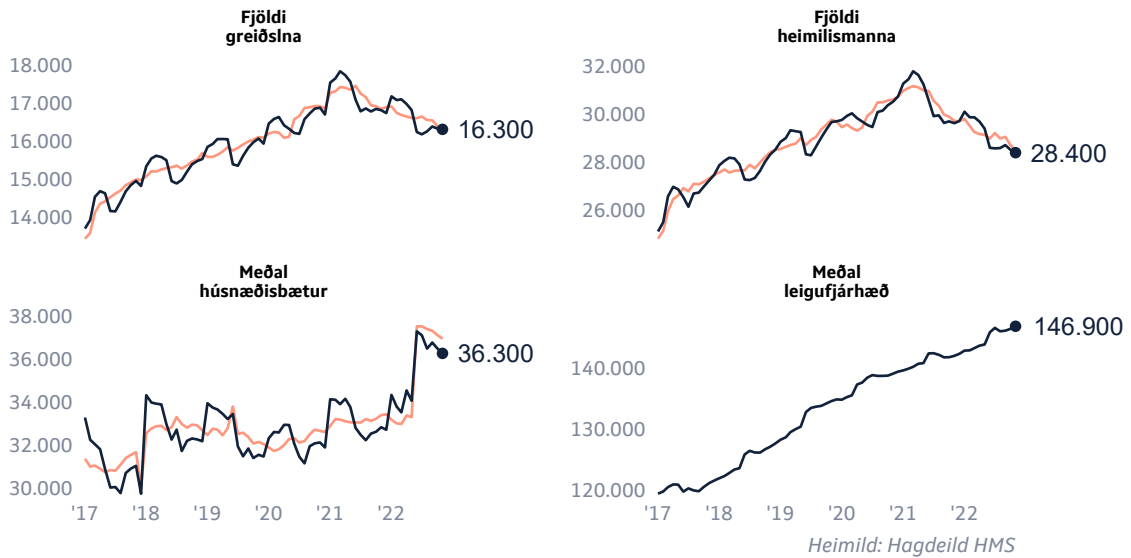


Lykiltölur húsnæðisbóta

Heimili sem fengu greiddar húsnæðisbætur í nóvember síðastliðnum voru 16.300 talsins en þau voru 16.200 í mánuðinum á undan. Meðalfjárhæð húsnæðisbóta var um 36.300 kr. Meðalleigufjárhæð þeirra sem fengu bætur var 146.900 kr. samanborið við 145.600 kr. í mánuðinum á undan sé miðað við árstíðaleiðrétt gildi.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - nóv. 2022



Lánamarkaður

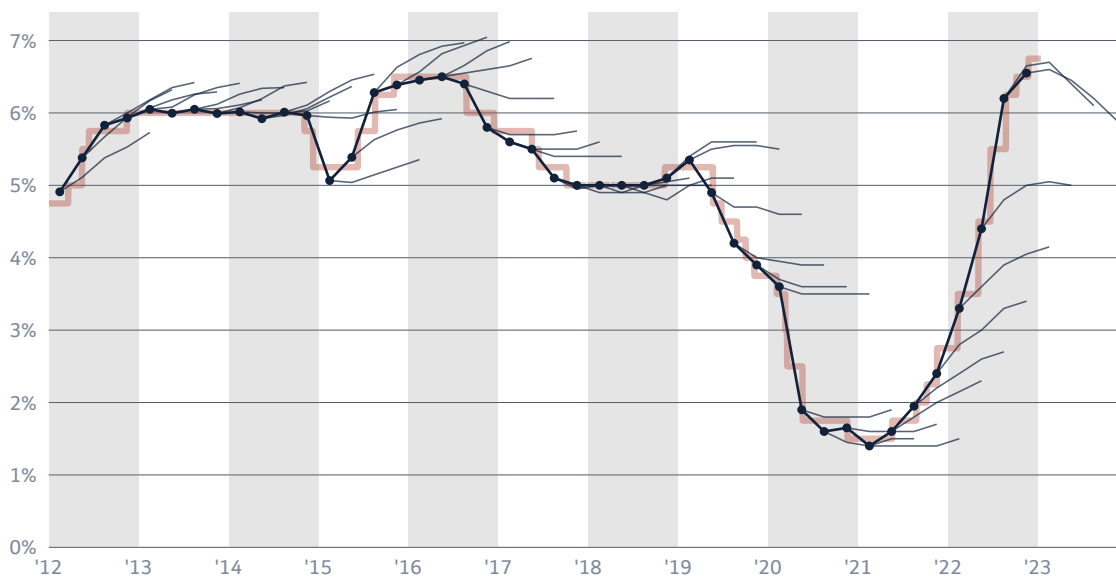
Markaðsaðilar vænta vaxtalækkana

Eins og fjallað hefur verið um í undanförunum mánaðarskýrslum hafa stýrivaxtabreytingar verið einn helsti drifkraftur verðþróunar á fasteignamarkaði. Stýrivextir voru 0,75% áður en hækkunarhrinin hófst í maí 2021 og eru nú komnir upp í 6% eftir síðustu hækkun í nóvember. Markaðsaðilar vænta þess að veðlánavextir standi nokkurn veginn í stað á fyrstu tveimur ársfjórðungum ársins og fari niður í 6,2% að meðaltali á þriðja ársfjórðungi. Stýrivextir hafa verið 0,75 prósentustigum undir veðlánavöxtum frá árinu 2015 og því má ætla að stýrivextir verði um 5,45% miðað við þær væntingar.

Þess má geta að á undanförunum árum hafa stýrivextir breyst mun hraðar en væntingar markaðsaðila gerðu ráð fyrir sem sýnir sig í því að þunnu línurnar á myndinni hér að neðan eru mun flatari en sú dökkbláa.

Veðlánavextir Seðlabanka Íslands og væntingar markaðsaðila

Dökkbláa línan sýnir væntingar fyrir sama ársfjórðung og væntingakönnunin fer fram. Þunnu línurnar sýna væntingar 1-4 ársfjórðunga fram í tímann
Rauða línan sýnir rauntölur



Heimild: Seðlabanki Íslands

Óverðtryggðir vextir hækka enn

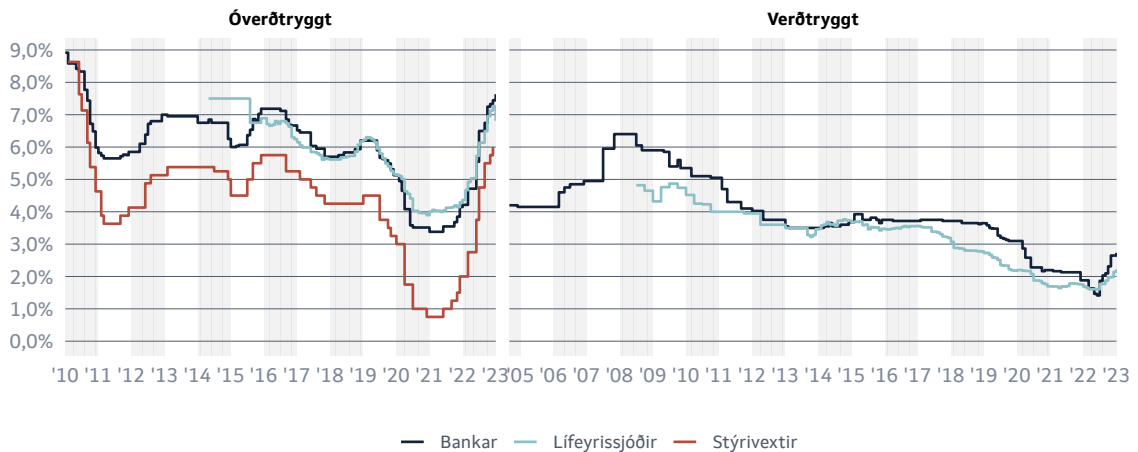
Allir bankarnir hækkuðu breytilega óverðtryggða vexti á íbúðalánnum um 0,25 prósentu-stig í desember sem viðbragð við jafn hárrí hækkun stýrivaxta í nóvember síðastliðnum. Nú eru lægstu vextir hjá bönkunum að meðaltali 7,6%.

Landsbankinn, einn banka, hækkaði fasta óverðtryggða vexti, en þó aðeins um 0,1 prósentustig og er hann enn með lægstu vextina á slíkum lánum. Nú eru fastir óverðtryggðir vextir hærri en breytilegir hjá Arion banka og jafn háir og breytilegir hjá Landsbankanum.

Landsbankinn hækkaði einnig verðtryggða íbúðalánsvexti, bæði fasta og breytilega, en býður þó enn lægstu vextina. Nokkrir lífeyrissjóðir hækkuðu einnig verðtryggða vexti.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - jan. 2023



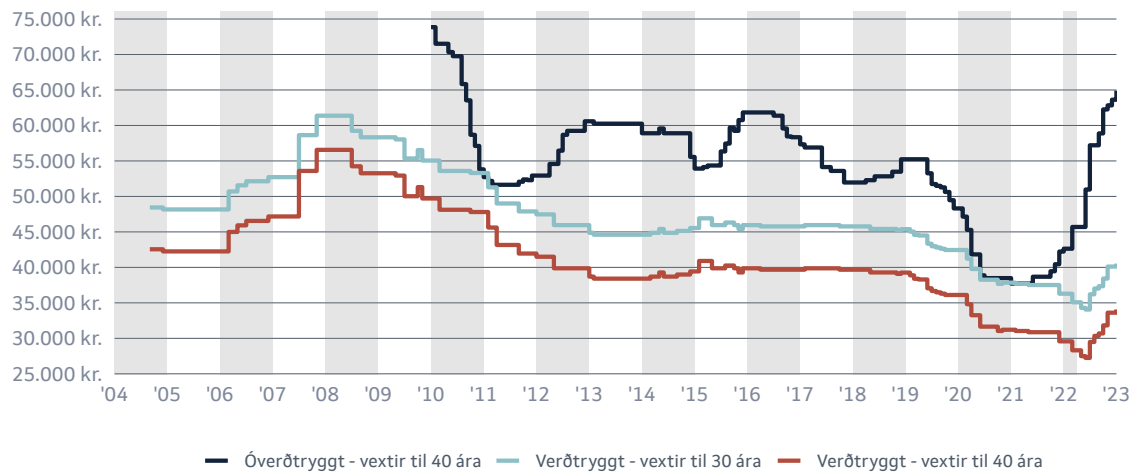
Heimild: Hagdeild HMS

Enn hækkar greiðslubyrði lána. Nú er mánaðarleg greiðslubyrði óverðtryggðra lána minnst 64.900 kr. fyrir hverjar 10 m.kr. sem teknar eru að láni. Það er um 1.300 kr. hærra en í byrjun desember síðastliðnum og 27.200 kr. hærra en í maí 2021.³ Greiðslubyrði 30 ára verðtryggðs láns er nú 40.500 kr. en hafði farið niður í 34.100 kr. í maí síðastliðnum. Húsnæðiskostnaður hefur því aukist mikið hjá þeim sem eru með há húsnæðislán og breytilega vexti.

3 Hér er miðað við meðaltal af lægstu vöxtum sem bjóðast hjá hverjum banka.

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

sep. 2004 - jan. 2023

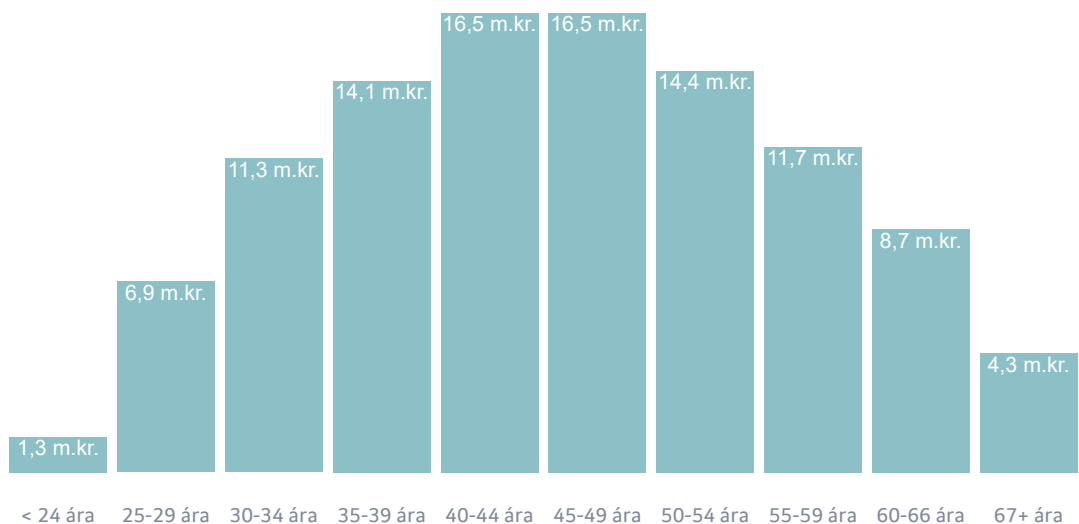


Heimild: Hagdeild HMS

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

Áhrif vaxtahækkana eru mjög misjöfn fyrir mismunandi hópa. Fólk á aldrinum 44 til 50 ára skuldar mest vegna íbúðalána eða um 16,5 m.kr. á mann. Sé tekið tillit til þess að aðeins um 72% þessa hóps er með húsnæðislán þá er meðalíbúðalán á mann um 23 m.kr. á hvern einstakling. Ljóst er að margt fólk skuldar meira en meðalkaupverð fasteigna fyrstu kaupenda var 59,8 m.kr. á höfuðborgarsvæðinu á síðasta ársfjórðungi og meðalaldur þeirra var 30,5 ár en ekki liggur fyrir hversu margir þeirra eru með óverðtryggt lán á breytilegum vöxtum.

Íbúðalán á mann eftir aldri 2021



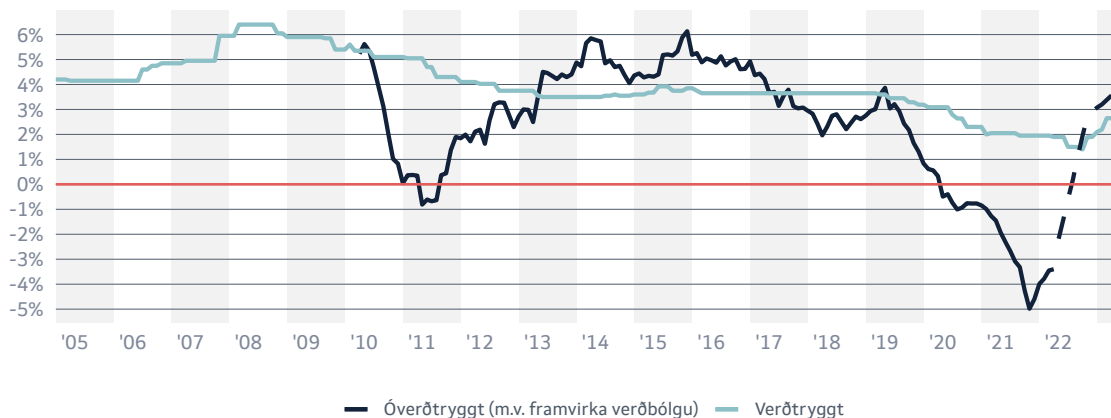
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Óverðtryggðir vextir verða óhagkvæmari

Í síðustu mánaðarskýrslu var fjallað um hvernig óverðtryggðir vextir væru orðnir óhagstæðari en verðtryggðir ef verðbólguþá Seðlabankans gengur eftir. Nú þegar óverðtryggðir vextir hafa hækkað meira hefur munurinn aukist. Ef verðbólga hjaðnar hægar en spáin gerir ráð fyrir getur þó verið að óverðtryggðir vextir séu enn sem komið er hagstæðari.

Raunvextir*

Samanburður á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum banka
sep. 2004 - jan. 2023



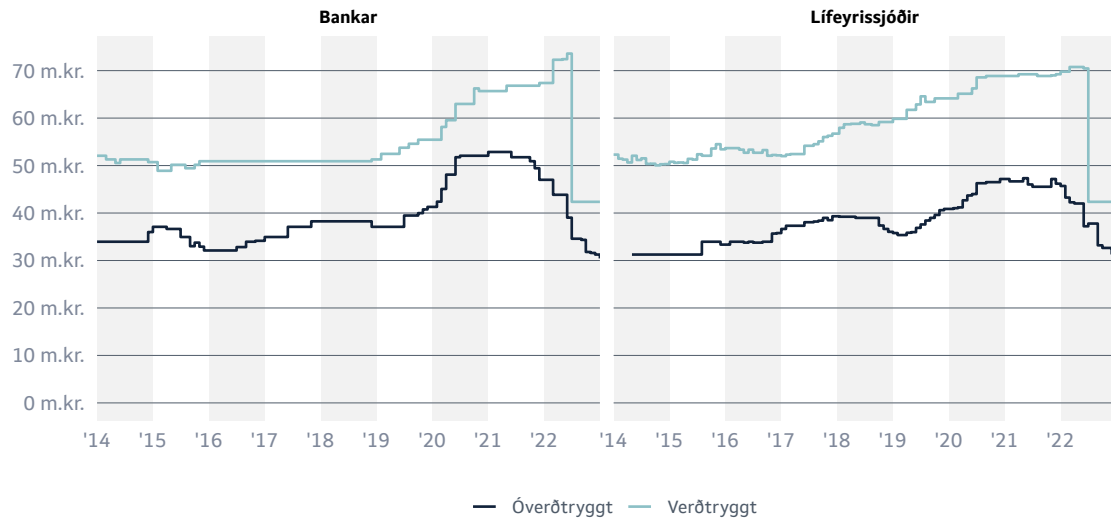
Heimild: Hagdeild HMS

*12 mánaða veldiseðaltali vaxta. Raunvextir óverðtryggðra vaxta eru vextir leiðréttir fyrir verðbólgu fram í tímann. Brotna línan miðar við verðbólguþá Seðlabankans. Raunvextir á verðtryggðum lánum jafngilda nafnvöxtum.

Mikil verðbólga og háir vextir gera það að verkum að fólk þarf að velja milli hárrar greiðslubyrðar eða ört vaxandi höfuðstóls. Til lengri tíma litið eru allar líkur á því að laun hækki umfram verðlag þannig að það verði auðveldara með tímanum fyrir fólk að ráða við greiðslubyrði verðtryggðra lána jafnvel þótt höfuðstólinn hækki og greiðslurnar með. Ef verðbólga væri að jafnaði 4% á ári þá tæki það 16 ár fyrir greiðslubyrði á verðtryggðum lánum að verða jafnhá og greiðslubyrði á óverðtryggðum lánum er núna og ef verðbólga væri að jafnaði 2,5% þá tæki það 26 ár.

Hærrí vextir gera það að verkum að sama mánaðarlega greiðslugeta stendur undir lægra láni en áður. Nú dugar 200.000 kr. greiðslugeta til að greiða af 30,4 m.kr. óverðtryggðu láni en í byrjun síðasta árs hefði hún staðið undir 47,0 m.kr. láni og 52,8 m.kr. láni á vormánuðum 2021.

Lánsupphæð m.v. 200.000 kr. mánaðarlega greiðslubyrði



Heimild: Hagdeild HMS

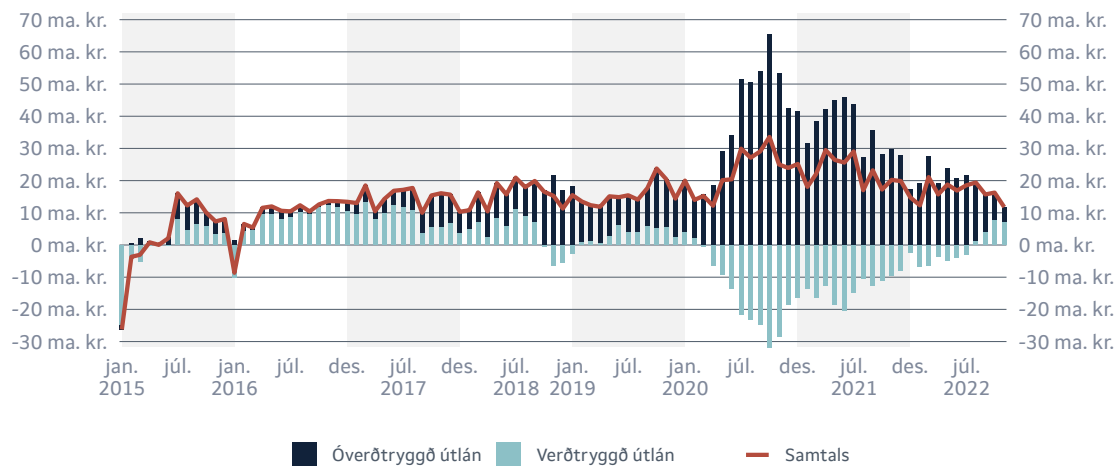
Vinsældir verðtryggðra lána aukast

Hrein ný útlán námu 11.7 ma.kr. í nóvember og lækkaðu úr 16,1 ma.kr. í október. Þar af voru verðtryggð lán 6,9 ma.kr. en óverðtryggð lán 4,8 ma.kr. Hrein ný óverðtryggð lán hafa ekki verið lægri síðan í febrúar 2018.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2015 - nóv. 2022

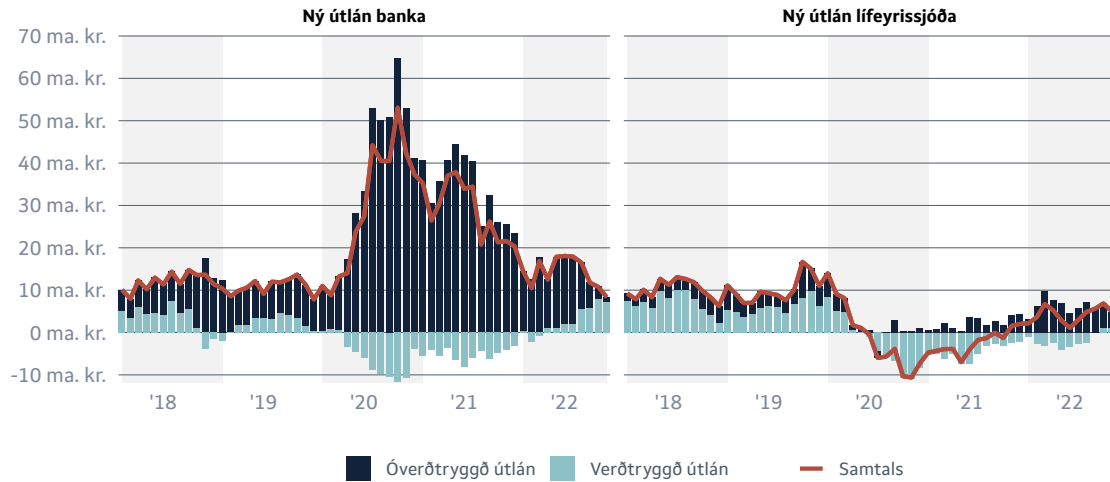


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Talsverður munur er á bönkum og lífeyrissjóðum hvað varðar vinsældir verðtryggðra lána en hjá bönkunum eru verðtryggð lán 86% af hreinum nýjum lánunum en hjá lífeyrissjóðunum eru þau aðeins 24%. Munurinn gæti falist í því að lífeyrissjóðirnir lána lægra lánshlutfall og henta því síður fyrstu kaupendum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2015 - nóv. 2022

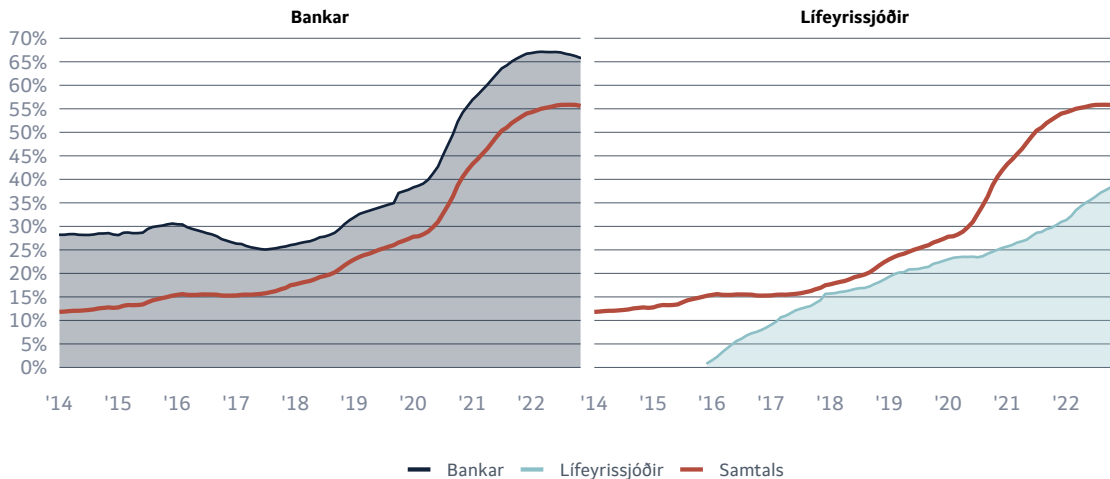


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Lífeyrissjóðirnir hófu mun síðar að bjóða uppá óverðtryggð lán en bankarnir og því er er mun stærra hlutfall útistandandi íbúðalána hjá bönkunum óverðtryggð. Um 65,8% íbúðalána bankanna eru nú óverðtryggð en hlutfallið fór hæst í 67,1%. Hjá lífeyrissjóðum eru 38,4% útistandandi lána óverðtryggð og fer hlutfallið enn hækkandi.

Hlutdeild óverðtryggðra lána

jan. 2014 - nóv. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

25. janúar 2023

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.