

Febrúar 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla

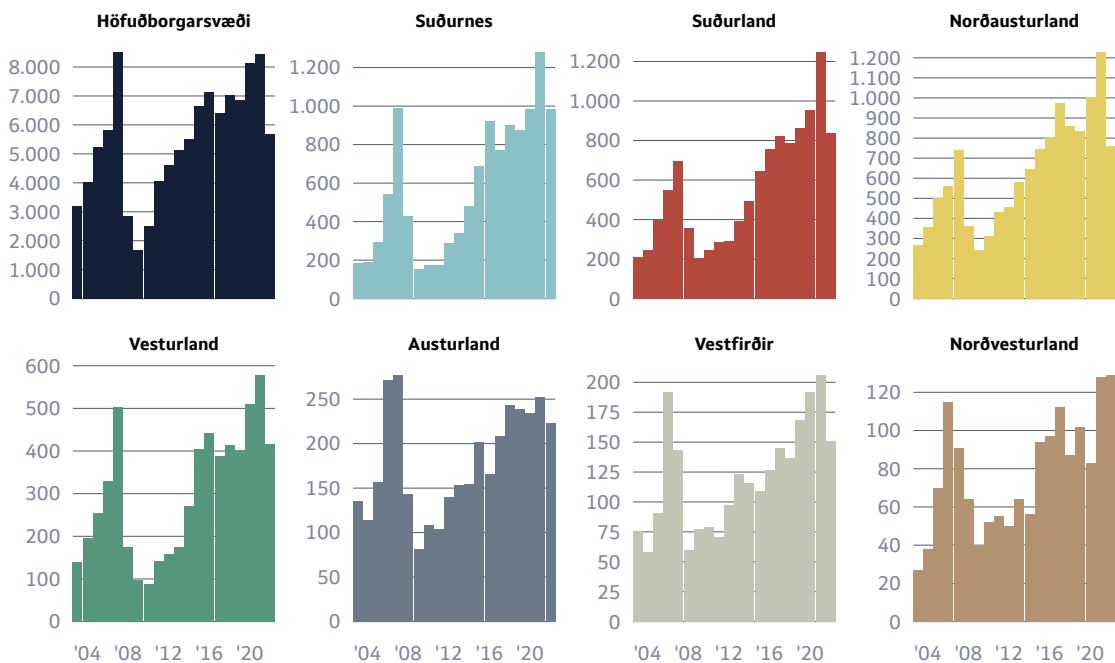


Fasteignamarkaður

Ró á fasteignamarkaði

Eins og fram hefur komið í undanförunum mánaðarskýrslum hefur mikið dregið úr umsvifum á fasteignamarkaði. Kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu voru 5.672 á síðasta ári en 8.454 árið 2021 og fækkaði þeim því um nærri þriðjung á milli ára og hafa þeir ekki verið færri á einu ári síðan 2013. Samdrátturinn var litlu minni í nágrennasveitarfélögum en þar fækkaði samningum úr 2.541 í 1.752 og annars staðar á landsbyggðinni fækkaði samningum úr 2.378 í 1.746. Norðvesturland er eini landshlutinn þar sem kaupsamningum fjölgaði á milli ára.

Fjöldi kaupsamninga á ári 2003-2022

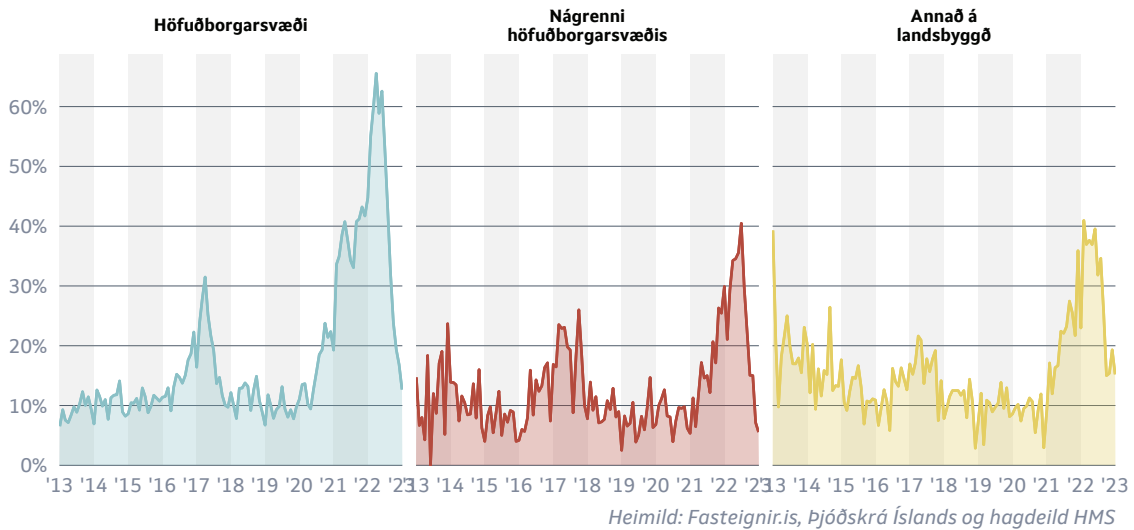


Heimild: Hagdeild HMS

Enn lækkar hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði. Á höfuðborgarsvæðinu seldust 12,7% íbúða í janúar yfir ásettu verði samanborið við 16,9% í desember. Hlutfallið er nú á svipuðu róli og það hefur verið á síðustu árum þegar ró hefur verið á fasteignamarkaðinum. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru litlar breytingar á milli mánaða. Þar seldust 5,6% íbúða yfir ásettu verði í janúar en 7,1% í desember.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

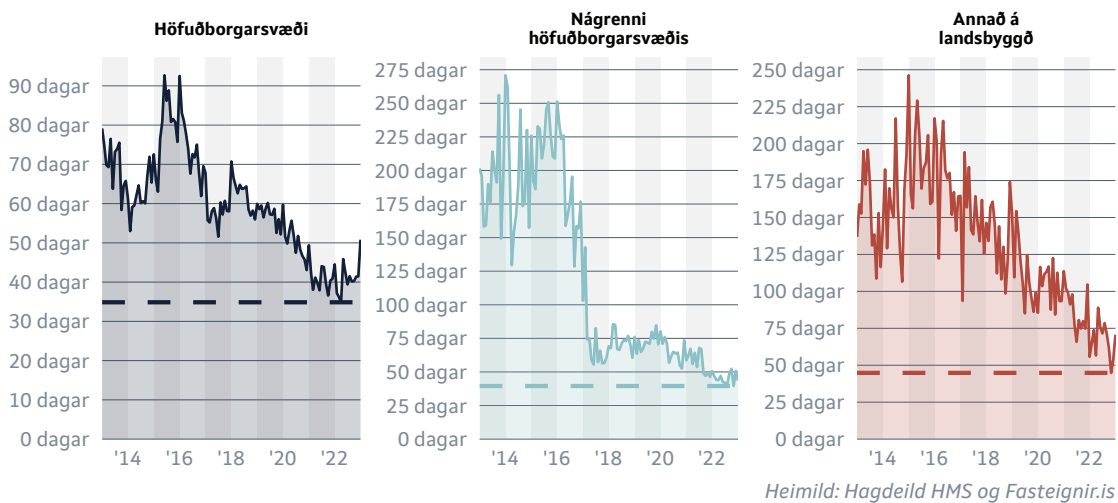
jan. 2013 - jan. 2023



Meðalsölutími íbúða er farinn að lengjast á höfuðborgarsvæðinu og mældist 50,4 dagar í janúar miðað við 41,7 daga í desember. Hann hefur ekki mælst styttri síðan sumarið 2020. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalsölutíminn hins vegar nálægt því lægsta sem hann hefur mælst eða 43,5 dagar. Athygli vekur að lítil munur er á sölutíma íbúða á höfuðborgarsvæðinu og nágrennasveitarfélögum en hann var töluverður fyrir 2018. Sölutími íbúða annars staðar á landsbyggðinni hefur einnig dregist saman á undanförunum.

Meðalsölutími íbúða

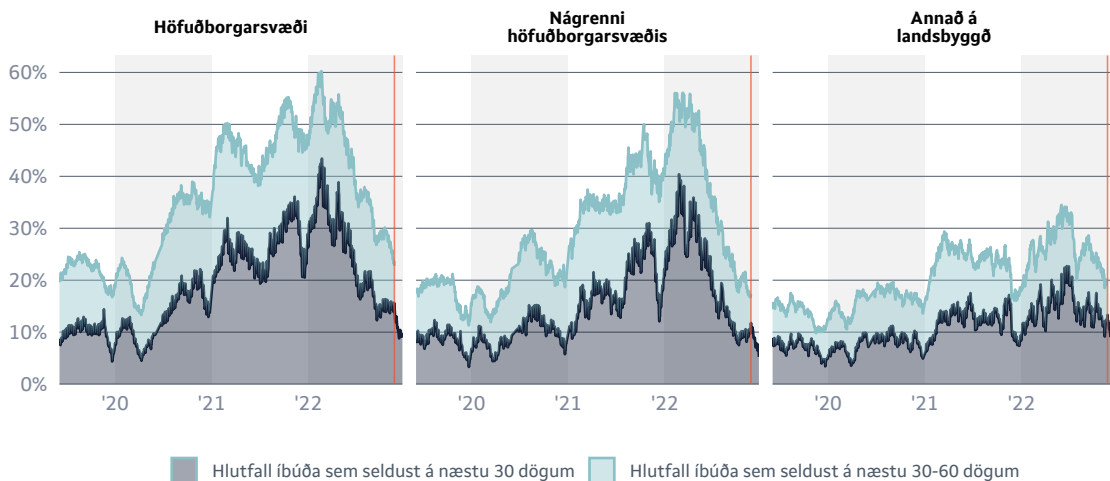
Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður
jan. 2013 - jan. 2023



Meðalsölutíminn nær eingöngu til íbúða sem búið er að selja en ekki til íbúða sem eru enn á sölu. Með því að skoða hlutfall íbúða til sölu á hverjum tíma sem seldust á næstu 30 eða 60 dögum má mögulega fá betri mynd af því hvernig hægt hefur á íbúðasölu. Á höfuðborgarsvæðinu voru aðeins 9% íbúða sem voru til sölu þann 22. desember seldar 30 dögum síðar en hæst fór hlutfallið í rúmlega 40% í febrúar 2020 þegar framboð íbúða var í lágmarki en eftirspurnin enn mikil. Hlutfall íbúða til sölu sem selst innan 60 daga er aðeins birt til 22. nóvember vegna tafa í kaupsamningsgögnum en 22,7% af íbúðum sem þá voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu voru seldar 60 dögum síðar. Það hlutfall náði einnig hámarki í febrúar á síðasta ári þegar það fór yfir 60%.

Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 eða 60 dögum

05 jún. 2019 - 22 des. 2022



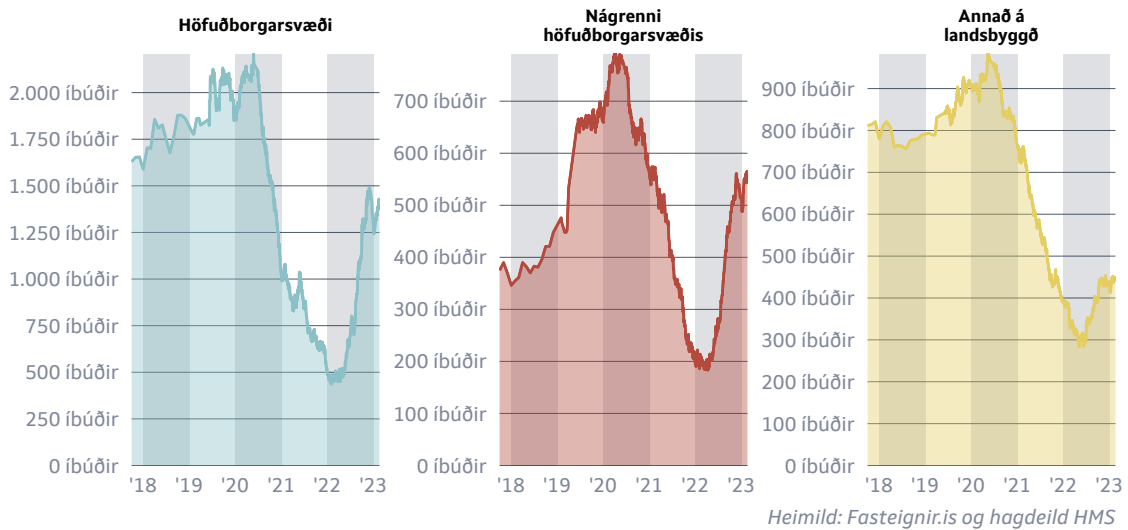
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru 7% íbúða til sölu 22. desember seldar á næstu 30 dögum en þar fór hlutfallið einnig yfir 40% í febrúar á síðasta ári. Annars staðar á landsbyggðinni seldist 6,2% af íbúðum til sölu 22. desember á næstu 30 dögum en þar fór hlutfallið hæst í 22,7% í júní síðastliðnum.

Í fyrra voru 12.446 íbúðir settar á sölu samanborið við 12.939 árið 2021. Á sama tíma fækkaði seldum íbúðum verulega og því fjölgaði íbúðum til sölu talsvert á síðasta ári. Íbúðum til sölu hefur fjölgað nærri þrefalt á höfuðborgarsvæðinu frá sama tíma í fyrra, úr 482 í 1.409. Svipað er uppi á teningnum í nágrennasveitarfélögunum þar sem íbúðum til sölu hefur fjölgað úr 214 í 545. Annars staðar á landsbyggðinni hefur fjölgunin verið hlutfallslega minni, úr 386 íbúðum í 448.

Fjöldi auglýstra eigna

01.okt.'17 - 17.febr.'23



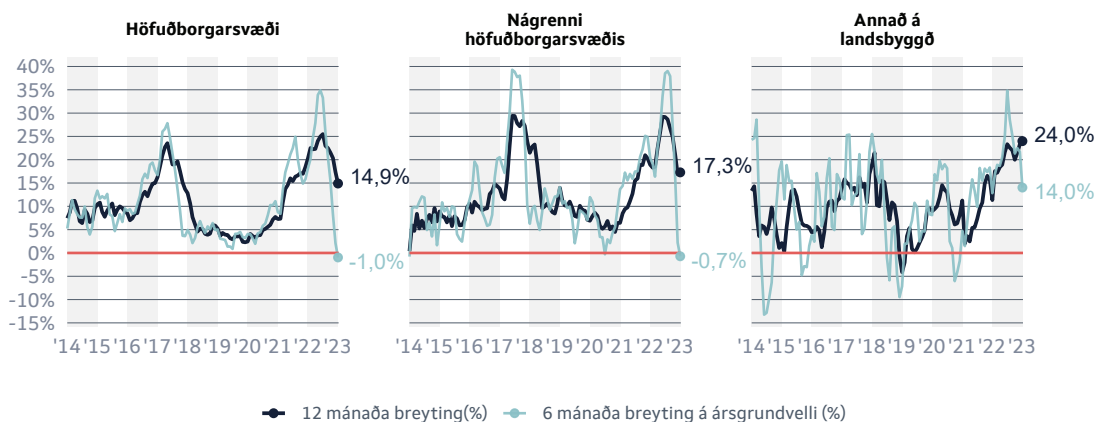
Íbúðaverð lækkar þriðja mánuðinn í röð

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,5% á milli mánaða í janúar samkvæmt vísitölu söluverðs og er þetta þriðji mánuðurinn í röð sem það lækkar. Þar af lækkuðu íbúðir í fjölbýli um 0,4% og sérbýli um 0,7%. Á síðustu þremur mánuðum hefur verð á sérbýli lækkað um 4% en verð á fjölbýli um 0,4%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð um 1,1% í janúar en þriggja mánaða breytingin er þó neikvæð um 2,7%. Þar eru því talsverðar sveiflur á milli mánaða. Annars staðar á landsbyggðinni lækkaði íbúðaverð um 0,6% á milli mánaða.

Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mældist 14,9% en 6 mánaða hækkun er orðin neikvæð um 1% á ársgrundvelli. Þetta er í fyrsta sinn síðan 2010 sem íbúðaverð lækkar á 6 mánaða tímabili. Svipaða sögu er að segja af nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en þar er 12 mánaða breytingin komin niður í 17,3% en 6 mánaða breytingin neikvæð um 0,7% á ársgrundvelli. Ástæða þess að svo mikill munur er á 12 mánaða og 6 mánaða breytingu íbúðaverðs er að íbúðaverð hækkaði mikið á fyrri hluta tímabilsins en verulega fór að hægja á verðhækkunum eftir að Seðlabankinn setti aukinn kraft í stýrivaxtahækkunir í maí.

Vísitala íbúðaverðs

12 og 6 mánaða breyting (%)
jan. 2014 - jan. 2023

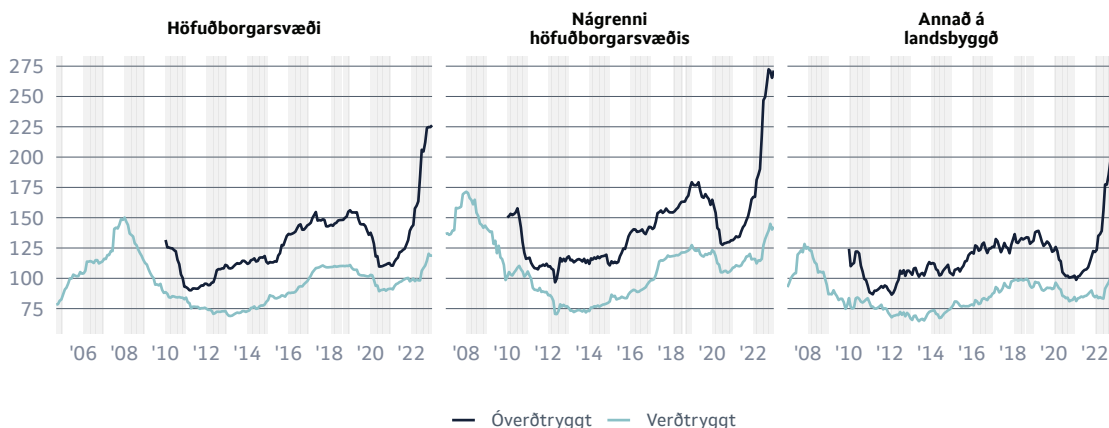


Heimild: Hagdeild HMS

Þrátt fyrir lækkun fasteignaverðs þá fer greiðslubyrði fasteignaverðs enn hækkandi ef miðað er við óverðtryggð lán vegna vaxtahækkana.¹ Hækkunin nemur 0,9% á höfuðborgarsvæðinu á síðastliðnum 3 mánuðum, en 59% á undanfögnu ári og 106% frá því í júní 2021 þegar greiðslubyrðin náði tímabundnu lágmarki. Búast má við frekari hækkun á greiðslubyrði fasteignaverðs á næstunni þegar áhrif nýrrar stýrivaxtahækkunar koma fram. Sé miðað við verðtryggð lán hefur greiðslubyrði fasteignaverðs verið nokkuð stöðug síðustu tvo mánuði en hækkað um 30,7% frá því í júlí síðastliðnum.

Greiðslubyrði fasteignaverðs*

Vísitala (Verðtryggt, jan. 2017 = 100)
sep. 2004 - jan. 2023



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

1 Greiðslubyrði fasteignaverðs er skilgreind sem vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi, leiðrétt fyrir greiðslubyrði lána.

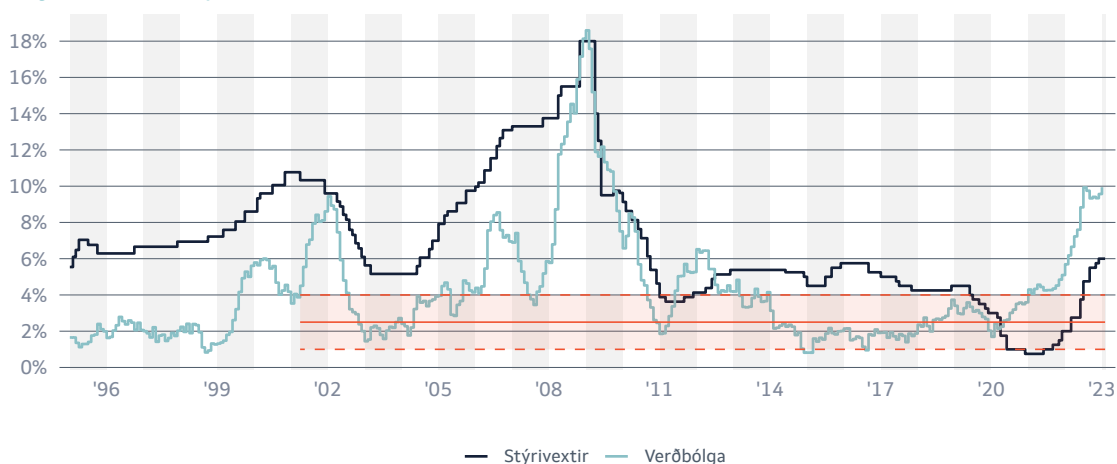
Lánamarkaður

Enn hækka stýrivextir

Vextir hafa verið megindrifkraftur sveiflna á fasteignamarkaði og útlit er fyrir að sú verði raunin áfram. Stýrivextir voru hækkaðir um 0,5 prósentustig í byrjun febrúar og eru nú 6,5%. Verðbólga í janúar mældist 9,9% og undarliggjandi verðbólga 7% miðað við meðaltal ólíkra mælikvarða en framlag húsnæðisliðar til verðbólgu fer þó lækkandi. Samkvæmt Peningamálum Seðlabankans hafa verðbólguhorfur versnað og ljóst er að bankinn mun gera það sem hann telur nauðsynlegt til þess að kveða niður verðbólgu. Í haust var talið mögulegt að ekki þyrfti að hækka stýrivexti frekar en nú er er ekki ólíklegt að stýrivextir eigi enn eftir að hækka.

Stýrivextir og verðbólga

Skyggða svæðið sýnir verðbólguþröskulmið Seðlabanka Íslands og vikmörk þess
01 jan. 1995 - 01 feb. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands

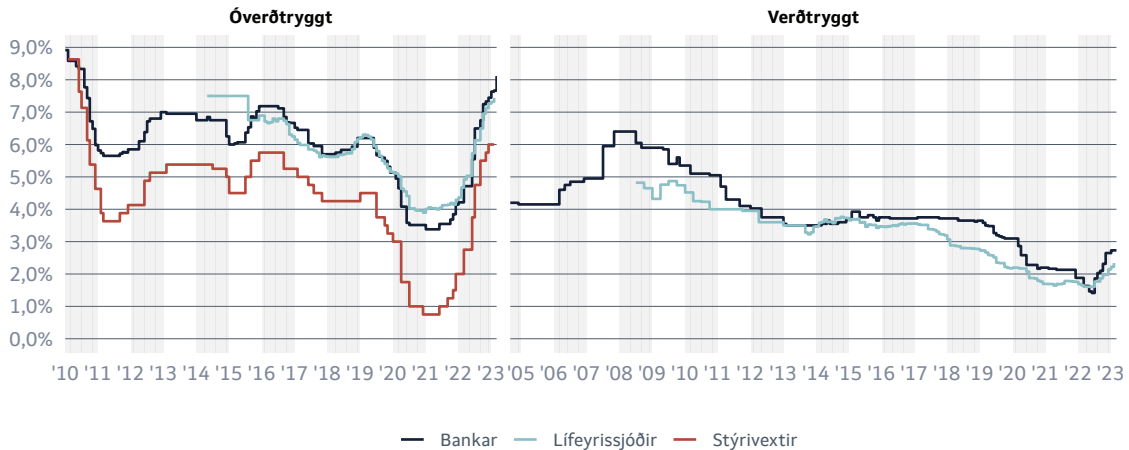
Landsbankinn og Arion banki hafa nú þegar hækkað vexti á íbúðalánnum til þess að bregðast við hækkun stýrivaxta og Íslandsbanki hefur tilkynnt um hækkun sem tekur gildi þann 1. mars næstkomandi. Allir hækka þeir breytilega óverðtryggða vexti um 0,5%. Myndin hér að neðan sýnir vexti fyrsta virka dag hvers mánaðar en tilkynntir vextir fyrir marsmánuð eru þó sýndir fyrir bankana.

Nokkrir lífeyrissjóðir hækkuðu vexti á verðtryggðum og óverðtryggðum lánnum í janúar enda eru þeir stundum lengur að bregðast við stýrivaxtahækkunum en bankarnir og höfðu ekki áður brugðist við hækkuninni frá því í lok nóvember.

Í mars verða lægstu óverðtryggðu íbúðalánsvextir hjá bönkunum að meðaltali 8,1% samanborið við 7,7% í febrúar. Arion banki hækkaði fasta óverðtryggða vexti um 0,75 prósentustig í 8,5% og þeir eru því aftur orðnir hærri en breytilegir vextir. Það útskýrir af hverju lægstu vextir bankanna hækka að meðaltali um minna en 0,5 prósentustig.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lána kjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - mar. 2023

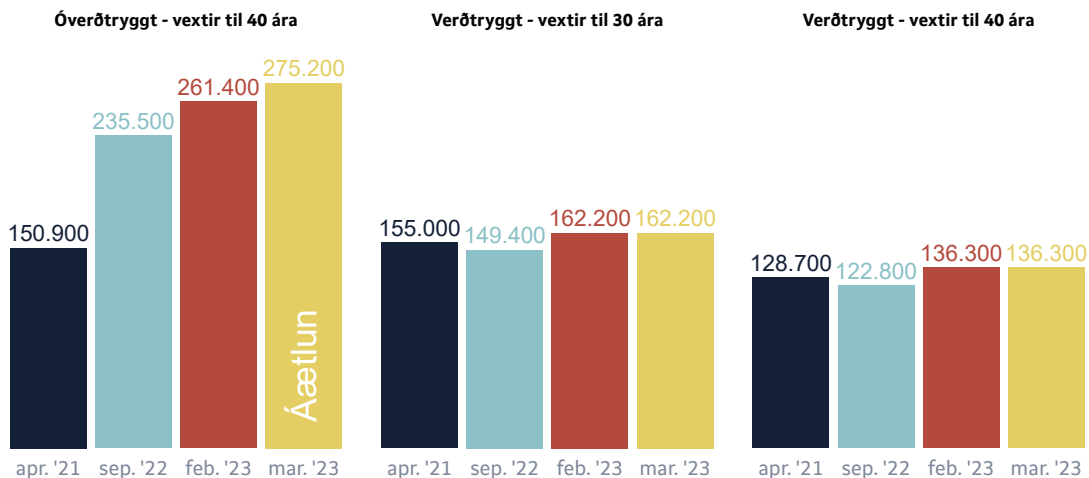


Heimild: Hagdeild HMS

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána hækkar í beinu samhengi við hækkun vaxta. Greiðslubyrði heimilis sem skuldar 40 m.kr. óverðtryggt lán á breytilegum vöxtum mun hækka um nærri 13.800 kr. á mánuði. Þá verður greiðslubyrðin búin að hækka um ríflega 124.000 kr. frá því í apríl 2021 þegar vextir voru í lágmarki. Fólk sem er með fasta vexti hefur verið verndað gegn slíkum hækkunum en um 75 ma.kr. af útistandandi íbúðalánum á föstum óverðtryggðum vöxtum eru með endurskoðun á þessu ári og 265 ma.kr. á því næsta.² Íbúðakaupendur standa bæði frammi fyrir hærra fasteignaverði og hærri vöxtum. Heimili með svo há lán myndi lækka greiðslubyrði sína um meira en 100.000 kr. á mánuði með því að endurfjármagna með verðtryggðu láni, jafnvel þó það tæki lán til 30 ára í stað 40. Hækkun stýrivaxta hefur nú gert óverðtryggð lán óaðgengileg mörgum. Hækkunirnar hafa hins vegar temprandi áhrif á verðbólgu og stuðla þannig að því að óverðtryggð lán verði aftur aðgengilegri í framtíðinni.

Mánaðargreiðslubyrði af 40 m.kr. láni*

sep. 2004 - mar. 2023



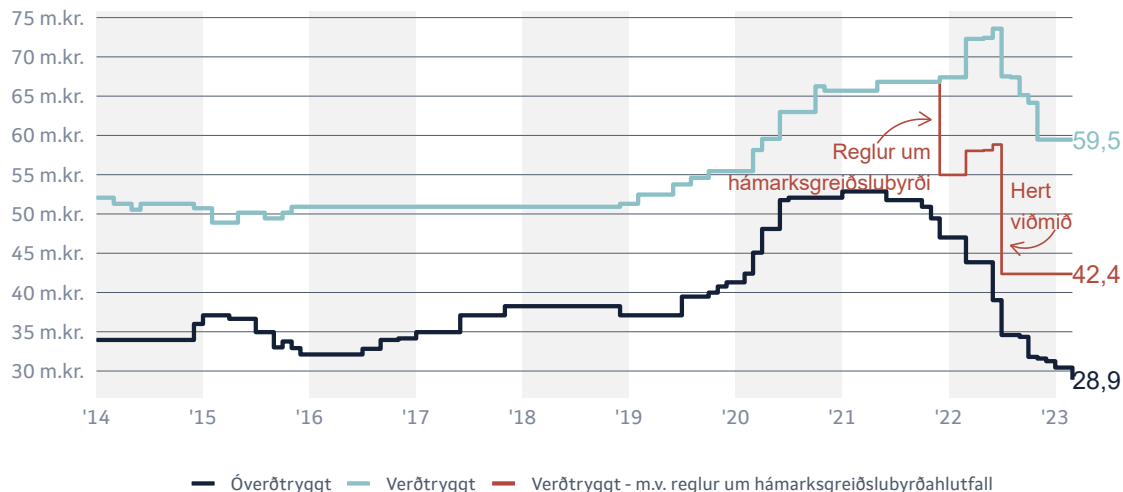
Heimild: Hagdeild HMS

*Miðað er við jafngreiðslulán á vöxtum sem jafngilda meðaltali af lögstu breytilegum vöxtum hjá bönkunum.

Eftir því sem vextir hækka geta heimilin tekið lægri lán miðað við fasta greiðslugetu. Til að mynda gat heimili með 200.000 kr. greiðslugetu tekið allt að 52,9 m.kr. óverðtryggt lán þegar vextir voru í lágmarki á fyrri hluta árs 2021 en getur nú aðeins tekið lán fyrir 28,9 m.kr.³ Sama heimili gæti tekið verðtryggt lán upp að 59,4 m.kr. en hert skilyrði fyrir lánveitingum gætu þó takmarkað lánsfjárhæðina.

Lánsupphæð m.v. 200.000 kr. mánaðarlega greiðslubyrði

Miðað við 40 ára lán og meðaltal lögstu vaxta hjá hverjum banka



Heimild: Hagdeild HMS

3 Athugið að mars tölurnar eru aðeins sýndar fyrir óverðtryggt lán og byggja á vaxtahækkunum sem hafa orðið í febrúar sem og tilkynntum hækkunum.

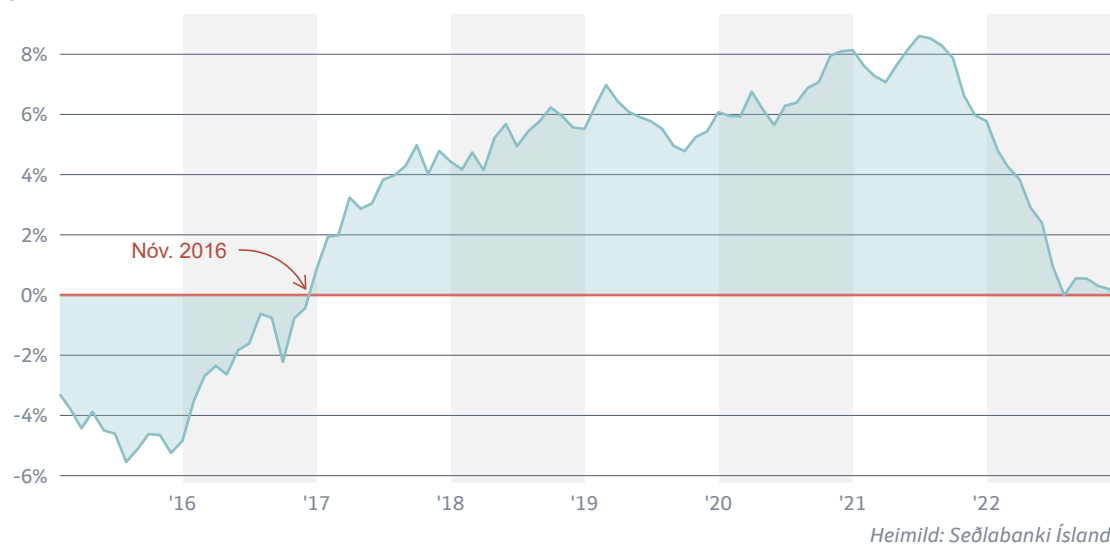
Í desember 2021 setti Seðlabankinn reglur um að hámarksgreiðslubyrði fasteignalána megi ekki fara yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Sé um verðtryggt lán að ræða mátti mest miða við 30 ára lánstíma í útreikningunum en í júní 2022 voru viðmiðin enn hert þannig að mest mátti miða við 25 ára lán og minnst 3% vexti. Þessi viðmið gilda þótt raunveruleg greiðslubyrði sé lægri. Séu þessar nýju reglur takmarkandi fyrir viðkomandi heimili fengi það aðeins lánaðar 42,4 m.kr.⁴

Útlán dragast saman að raunvirði

Heildarskuldir heimila vegna íbúðalána voru 9,1% hærri í lok desember síðastliðnum en í lok desember 2021. Þær dragast því saman um 0,4% að raunvirði en þetta er í fyrsta sinn síðan í nóvember 2016 sem 12 mánaða breyting á heildarútlánnum er neikvæð að raunvirði.

12 mánaða breyting útistandandi íbúðalána að raunvirði

jan. 2015 - des. 2022

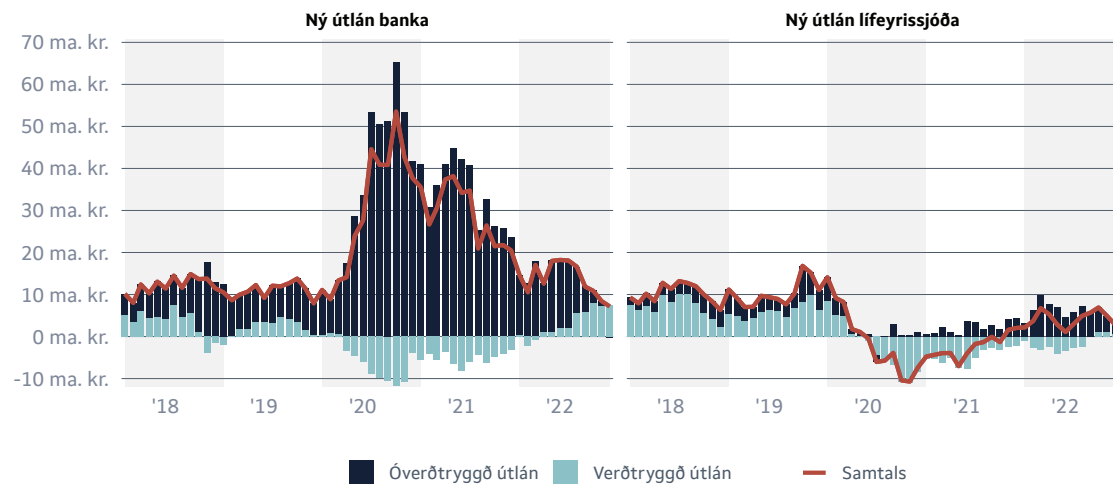


Hrein ný óverðtryggð lán hjá bönkunum mældust nú í janúar neikvæð í fyrsta sinn síðan í nóvember 2016 en uppgreiðslur og óreglulegar innborganir voru 323 m.kr. meiri en ný útlán. Hrein ný verðtryggð lán voru hins vegar jákvæð um 7,2 ma.kr. Líklega eru heimilin í einhverjum mæli farin að endurfjármagna óverðtryggð lán með verðtryggðum vegna hárrar greiðslubyrði á óverðtryggðum lánnum.

4 Lánveitendum er heimilt að veita 5% lána (fjárhæð) án tillits til skilyrðanna á hverjum ársfjórðungi. Sú undanþága er almenn en einnig er sérstök undanþága ef um greiðsluferfiðleika er að ræða – í slíkum tilfellum er lánveiting alfarið undanþegin reglum um hámark greiðslubyrðar.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2015 - des. 2022

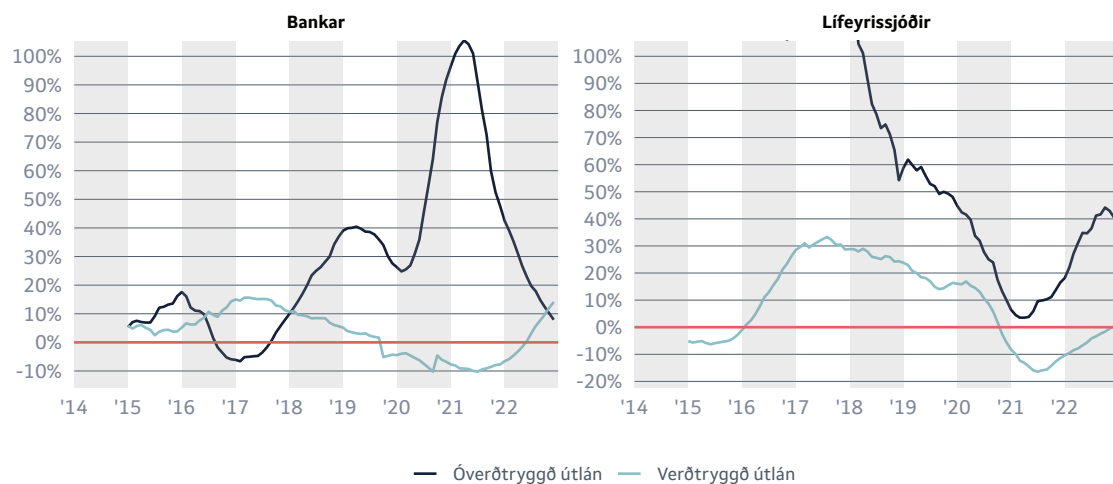


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Þótt óverðtryggð lán séu enn vinsælli hjá lífeyrissjóðunum en verðtryggð lán er ljóst að vinsældir verðtryggðra lána fara vaxandi hjá þeim líka. Útistandandi verðtryggð lán eru meiri nú en fyrir ári í fyrsta sinn síðan á haustmánuðum 2020.

12 mánaða breyting á útistandandi lánum

jan. 2014 - des. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands

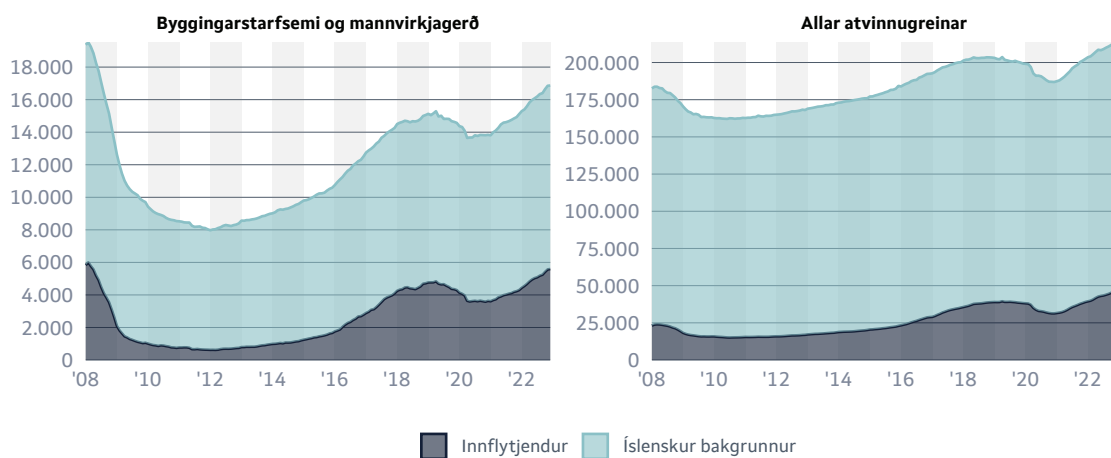
Byggingamarkaður

Áfram eru umsvif mikil á byggingarmarkaði. Um 16.900 störfuðu í byggingariðnaði og mannvirkjagerð í desember síðastliðnum miðað við árstíðarleiðréttar tölur sem er litlu meira en í nóvember og hafa ekki fleiri starfað í greininni síðan 2008. Ógerningur er þó að greina hversu hátt hlutfall þeirra starfar við byggingu íbúða.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - des. 2022



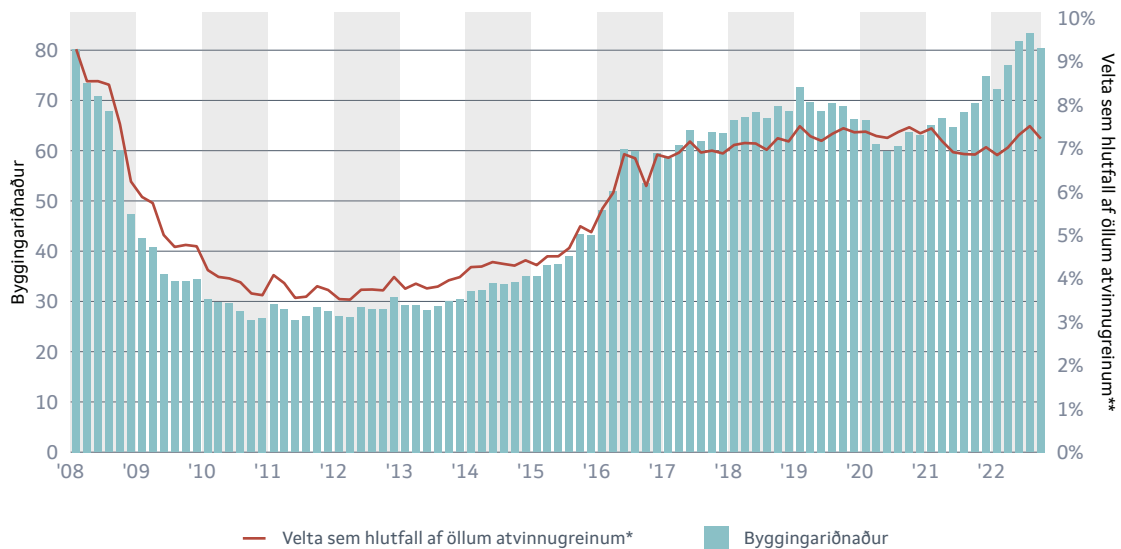
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Velta í byggingariðnaði september/október lækkaði frá því í júlí/ágúst úr 83,3 ma.kr. í 80,4 ma.kr. miðað við árstíðaleiðréttar tölur. Samdrátturinn er þó ekki nógu mikill til þess að hægt sé að draga þá ályktun að um einhvern viðsnúning sé að ræða. Ólíkt tölum um fjölda starfandi innihalda veltutölurnar ekki mannvirkjagerð og því er íbúðaframleiðsla líklega hærra hlutfall hér.

Velta, samanburður á byggingariðnaði og öðrum atvinnugreinum*

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

jan.'08-okt.'22

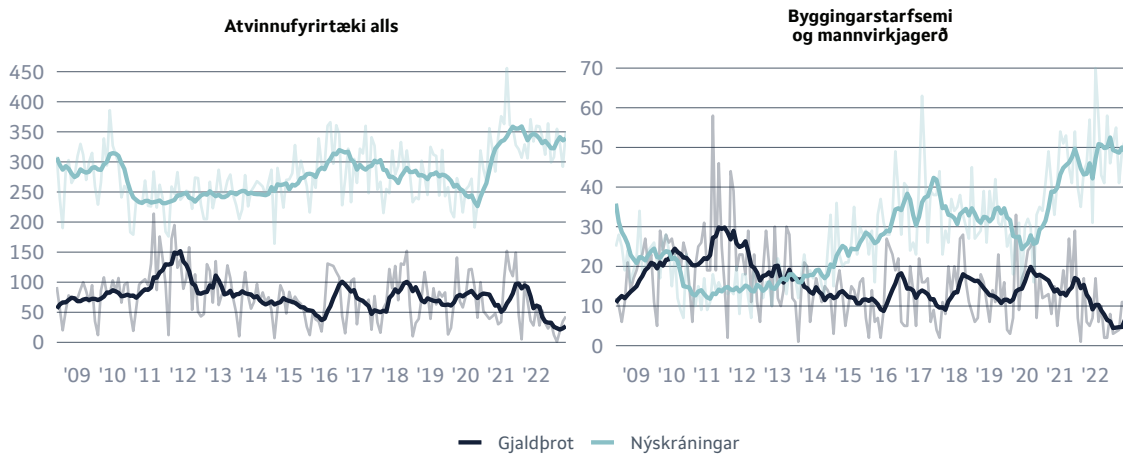


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
 *Atvinnugreinaflokkar 41 og 43. Ásarnir eru skalaðari þannig að meðaltölin á hvorum flokki er jafn hárir.
 **Lyfjaframleiðsla undanskilin.

Árstíðaleiðrétt 6 mánaða meðaltal nýskráninga fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð var 49 í nóvember síðastliðnum. Nýskráningum á þennan mælikvarða hefur aðeins fækkað undanfarna mánuði en þær náðu hámarki í 53 í júní síðastliðnum. Þær þó fleiri en þær voru fram til 2020. Líkast til fara þarna saman mikil umsvif og að algengara sé að stofnuð séu fyrirtæki í kringum einstaka verkefni í greininni. Gjaldþrotum hefur fjölgað lítillega í nóvember frá því að þau voru fæst í júlí en þau eru samt óvenjufá um þessar mundir.

Gjaldprot og nýskráningar fyrirtækja

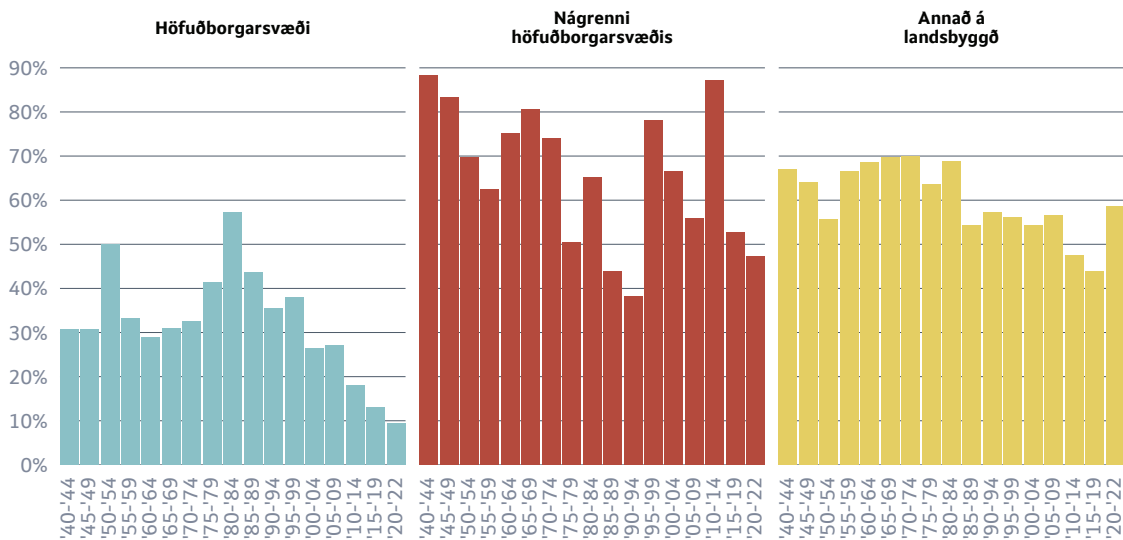
Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal
jan. 2008 - nóv. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Sérbýlum hefur farið fækkandi sem hlutfall af byggðum íbúðum á undanförunum árum á höfuðborgarsvæðinu. Á síðustu þremur árum hafa aðeins 9,7% byggðra íbúða verið sérbýli en árin 2015-2019 var hlutfallið 13,2%. Í byrjun níunda áratugarins var yfir helmingur byggðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu sérbýli.

Hlutfall sérbýla eftir byggingarári



Heimild: Hagdeild HMS

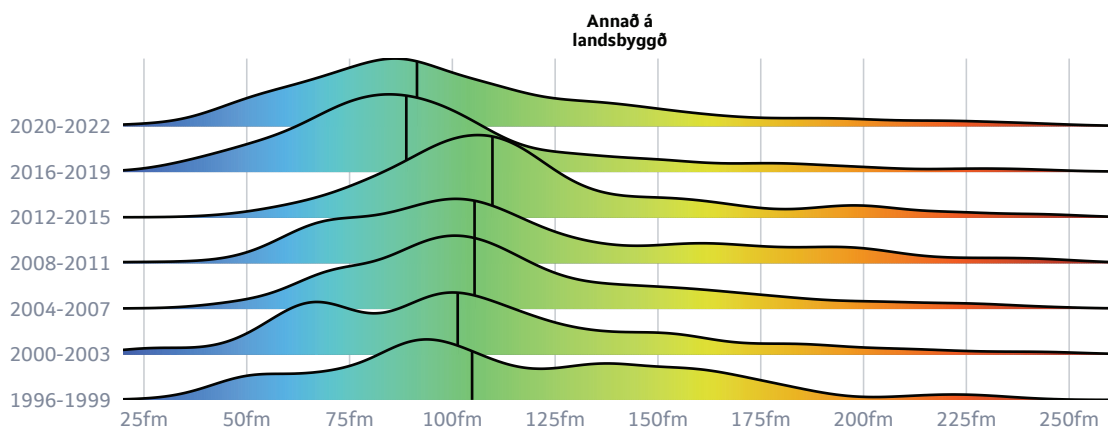
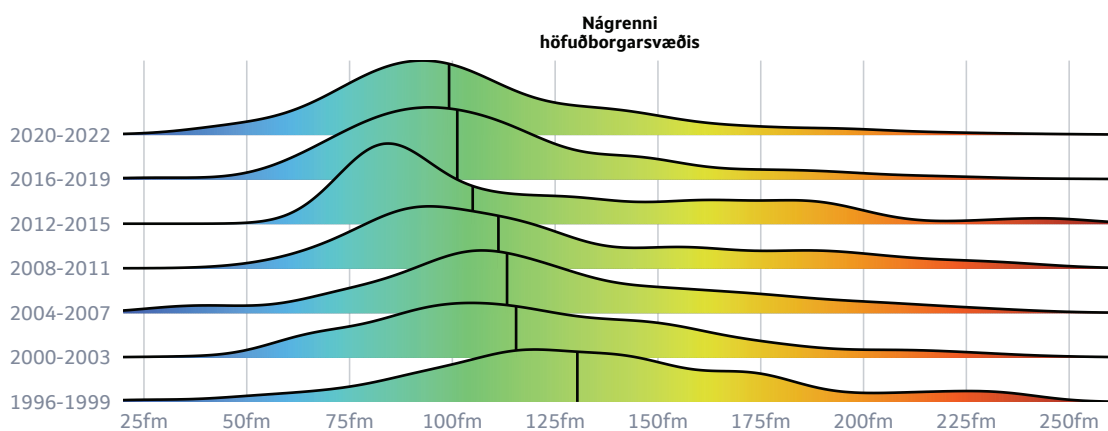
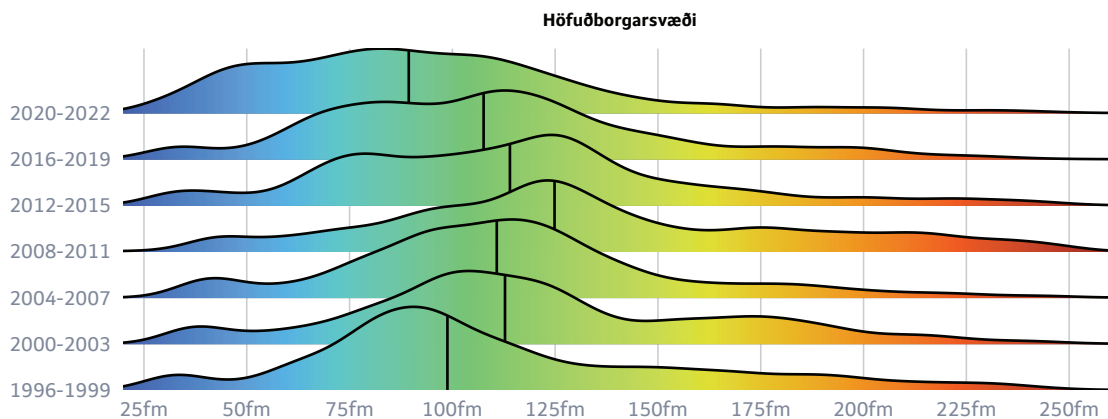
Myndirnar á næstu síðum sýna stærðarþróun íbúða eftir byggingarári. Í sérbýli jafnt sem fjölbýli fjölgar stórum íbúðum hlutfallslega á höfuðborgarsvæðinu fram til árana 2008 til 2011. Byggingarár miðast við þann áfanga framkvæmda þegar íbúð telst fokheld. Því má gera ráð fyrir að grunnurinn að þeim íbúðum sem standa að baki stærðarmetinu

á árunum 2008 til 2011 hafi að mestu verið lagður á árunum þar á undan. Svipaðrar þróunar gætir í nágrenni höfuðborgarsvæðis fram til 2011.

Eftir þann tíma verður eftirtektarverður munur á þróun sérbýlis á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Mikill vöxtur verður í byggingu smárra sérbýla í nágrenni höfuðborgarsvæðisins á samatíma og nær engins sérbýlis ömustærðar eru byggð á höfuðborgarsvæðinu sjálfu. Leiða má líkum að því að skipulag í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hafi gefið byggingaraðilum færi á að mynda sérstöðu á íbúðamarkaði á suðvesturhorni landsins. Þannig er nú talsvert framboð sérbýla í nágrenni höfuðborgarsvæðisins á verði sem innan höfuðborgarsvæðisins býðst aðeins í fjölbýli. Annars staðar á landsbyggðinni er þróunin sú sama og í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, smáum sérbýlum fjölgar.

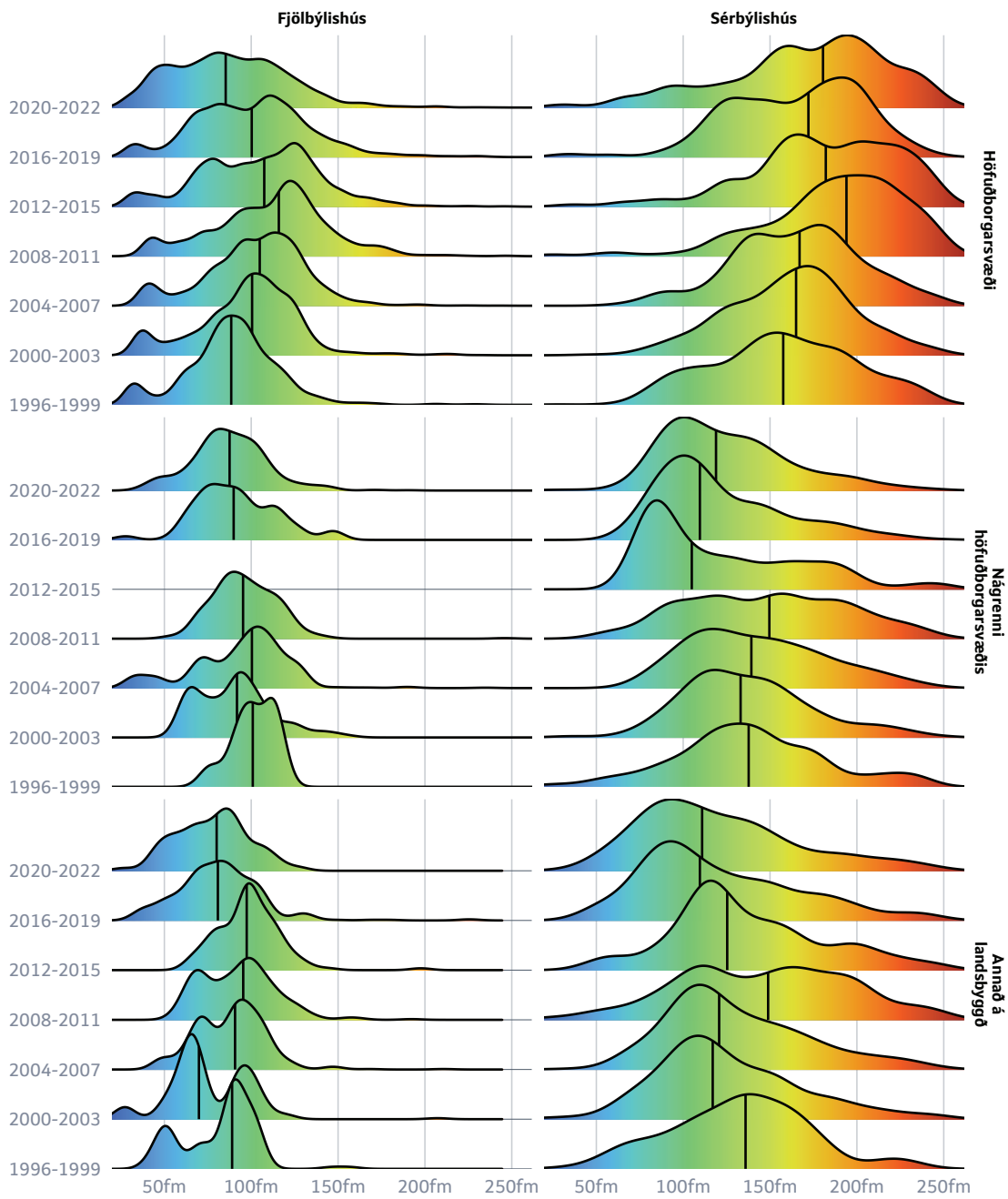
Í fjölbýli fer stærri íbúðum fækkandi á árunum eftir 2011. Þá hefur mikil aukning orðið í byggingu íbúða sem eru smærri að flatarmáli og nýjar stærðir komið inn á markaðinn á síðustu þremur árum. Minni sveiflna gætir í stærðarþróun fjölbýla utan höfuðborgarsvæðisins.

Dreifing flatarmáls eftir byggingarári



Heimild: Hagdeild HMS

Dreifing flatarmáls eftir byggingarári



Heimild: Hagdeild HMS



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

23. febrúar 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.