

Mars 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

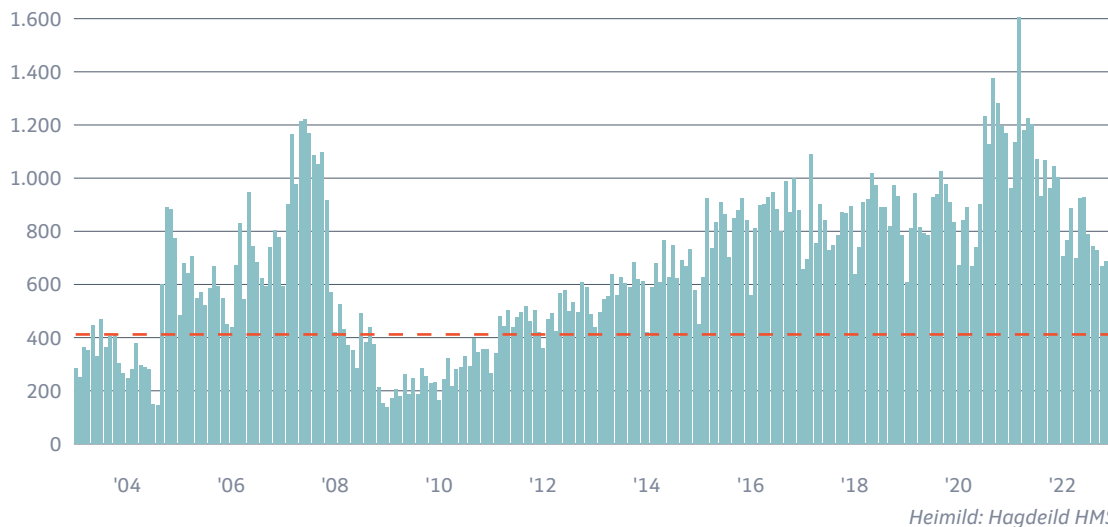
Enn eftirspurn þrátt fyrir vaxtahækkunir

Sú ró sem einkennt hefur fasteignamarkaðinn undanfarna mánuði er enn við lýði. Fasteignamarkaðurinn er þó ekki líflaus og þrátt fyrir miklar vaxtahækkunir virðist enn vera nokkur eftirspurn eftir íbúðum. Hins vegar hafa stýrivextir verið hækkaðir um 1,5 prósentustig á árinu sem gæti kælt íbúðamarkaðinn enn frekar. Það ræðst af ýmsum þáttum, til dæmis hversu viljug heimilin eru að taka verðtryggð lán.

Alls voru 411 kaupsamningar gefnir út í janúar á landinu öllu og hafa ekki verið færri síðan í janúar 2012. Umsvif eru gjarnan minnst í janúar vegna jólavertíðar og voru samningar litlu fleiri í janúarmánuðum árána 2013-2015. Sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur fækkaði kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu úr 430 í desember í 353 í janúar og í nágrennasveitarfélögum þess úr 138 í 90.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

jan. 2003 - jan. 2023



Útlit er fyrir að fjöldi viðskipta hafi aukist á ný en fjöldi íbúða sem teknar voru úr sölu í janúar og febrúar var svipaður og á haustmánuðum síðasta árs. Þá jókst árstíðaleiðréttur fjöldi kaupsamninga í febrúar miðað við bráðabirgðatölur.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - feb. 2023



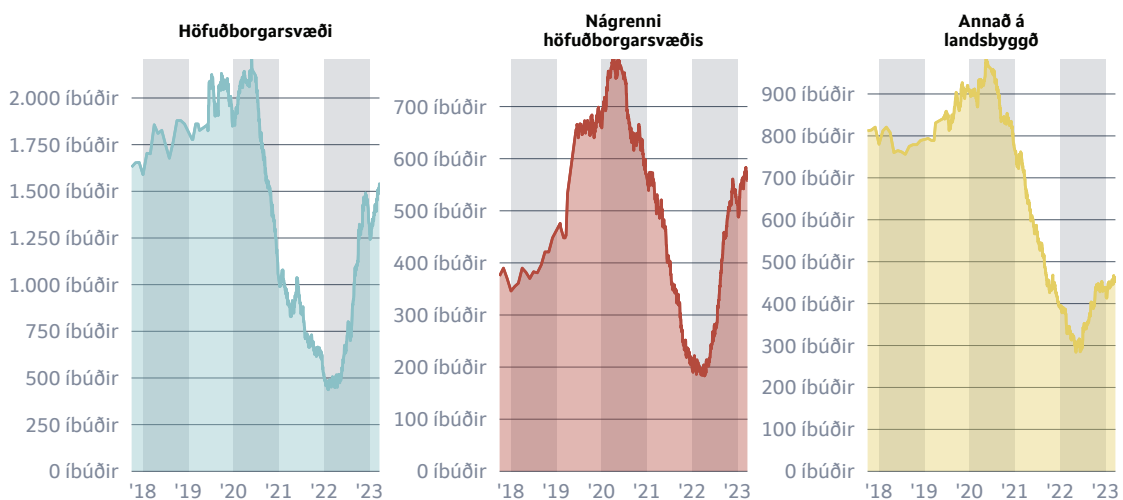
Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Nú eru ríflega 2.500 íbúðir til sölu á landinu öllu og þar af eru ríflega 1.500 á höfuðborgarsvæðinu. Framboðið er því orðið meira en það var í lok nóvember en líklega má rekja framboðssamdrátt desembermánaðar til jólavertíðarinnar. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru nú tæplega 600 íbúðir til sölu en annars staðar á landsbyggðinni eru þær um 450 talsins en þar hefur framboð tekið minnst við sér.

Í haust var greint frá því að nýjum íbúðum til sölu hefði fjölgað mikið í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins, og þá sérstaklega í Árborg, á sama tíma og dregið hefði úr sölu þeirra. Nú hefur nýjum íbúðum til sölu hins vegar fækkað á svæðinu og rúmlega helmingast í Árborg. Það gefur því ekki til kynna að það sé sölutregða á nýjum íbúðum.

Fjöldi auglýstra eigna

01.okt.'17 - 20.mar.'23



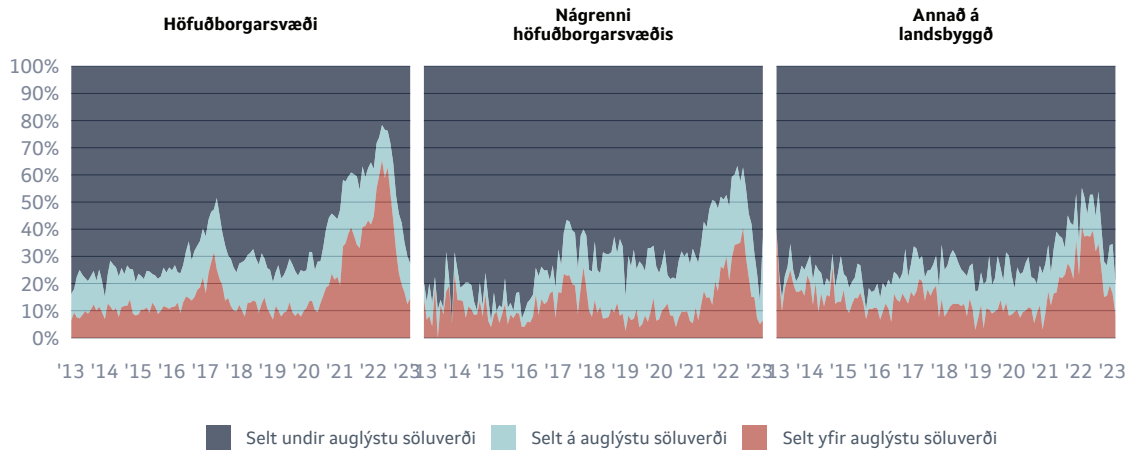
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Hlutfall íbúða sem seldist á yfirverði jókst á höfuðborgarsvæðinu úr 12,4% í janúar í 14,5% í febrúar. Þrátt fyrir að íbúðamarkaður hafi kólnað verulega á undanförunum misserum er hlutfall yfirverðs hærra en það var flesta mánuði á árunum 2013-2020. Hlutfall íbúða sem seldust á undirverði hækkaði þó einnig milli mánaða eins og það hefur gert allt frá því í maí síðastliðnum. Í febrúar seldust 72,7% íbúða á höfuðborgarsvæðinu undir ásettu verði samanborið við 69,8% í janúar og 64,8% í desember.

Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins voru litlar breytingar á yfirverði en þar fór hlutfallið úr 5% í janúar í 6,5% í febrúar en annars staðar á landsbyggðinni lækkaði hlutfallið úr 16,3% í 8,5%. Þar eru sveiflur á milli mánaða þó almennt meiri.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða
jan. 2013 - feb. 2023

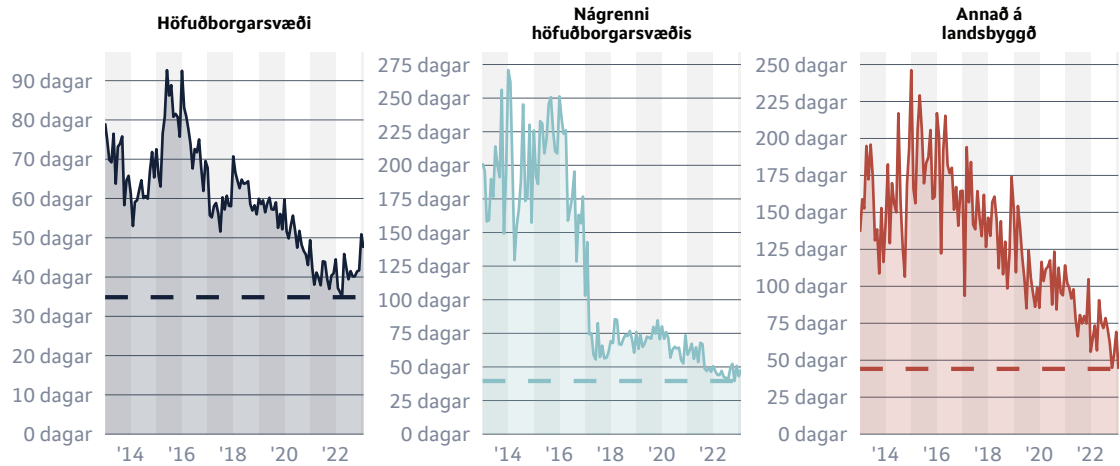


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Meðalsölutími í febrúar var 47,4 dagar á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 50,9 daga í janúar en 41,7 daga í desember. Í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hafa hins vegar verið litlar breytingar á meðalsölutíma en þar mældist hann 48,2 dagar í febrúar samanborið við 43 daga í janúar. Sölutíminn þar hefur lægst mælst 39,5 dagar í nóvember síðastliðnum. Annars staðar á landsbyggðinni mældist meðalsölutíminn í nóvember 44,1 dagur og hefur hann aldrei verið styttri. Óvenjulegt er að meðalsölutíminn mælist styttri þar en á höfuðborgarsvæðinu.

Meðalsölutími íbúða

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



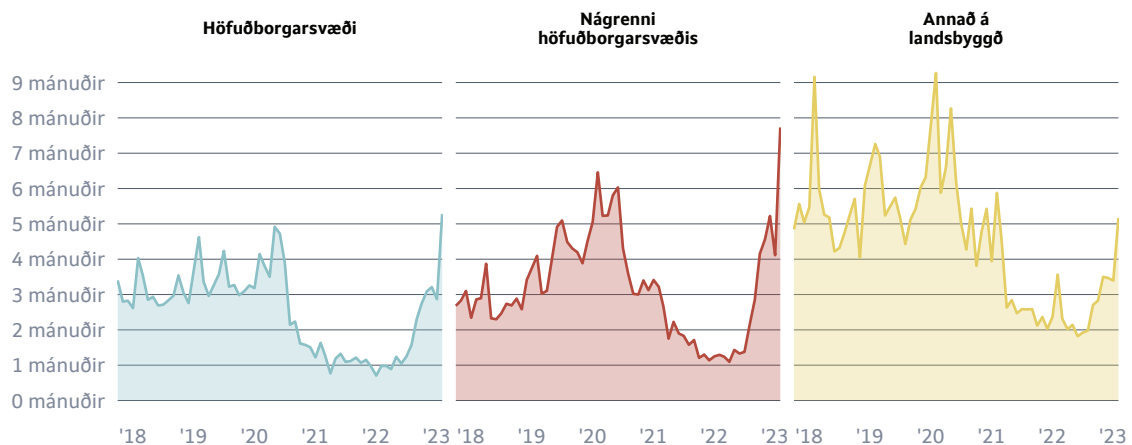
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Birgðatími íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu mældist 5,3 mánuðir í febrúar sem þýðir að það tæki svo langan tíma að selja þann fjölda íbúða sem var til sölu 1. febrúar ef viðskipti væru jafn mörg og í janúar. Svo langur hefur birgðatíminn ekki verið frá upphafi mælinga sem var í október 2017. Þó ber að hafa í huga að hann mælist oft óvenju mikill í janúar og febrúar hvers árs.

Svipaða sögu er að segja um nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins en þar mældist birgðatíminn 7,3 mánuðir en var 4,1 mánuður í janúar.

Birgðatími

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

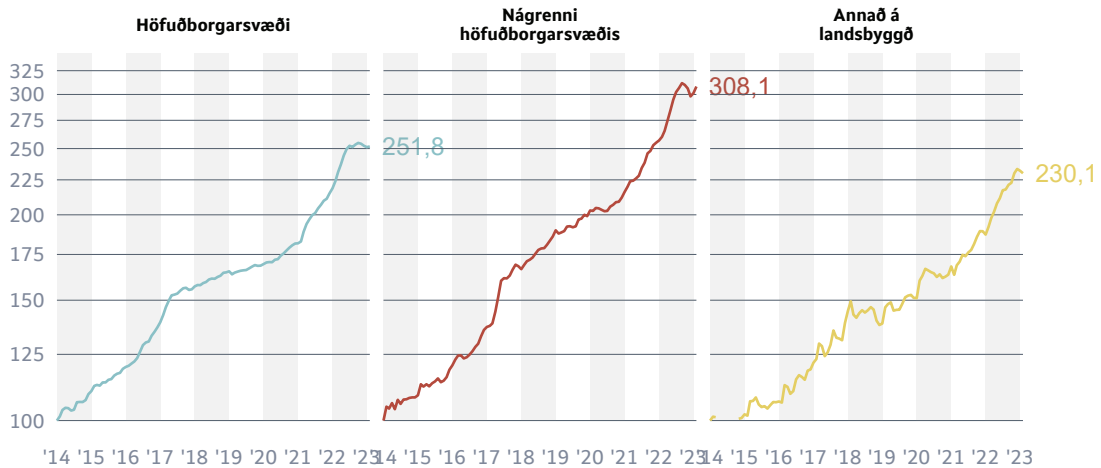


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

Íbúðaverð hækkaði um 0,3% á milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt vísitölu söliverðs. Þar af hækkaði verð á fjölbýli um 0,4% en verð á sérbýli lækkaði um 0,2%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð um 2,2% en annars staðar á landsbyggðinni lækkaði það um 0,8%.

Vísitala íbúðaverðs

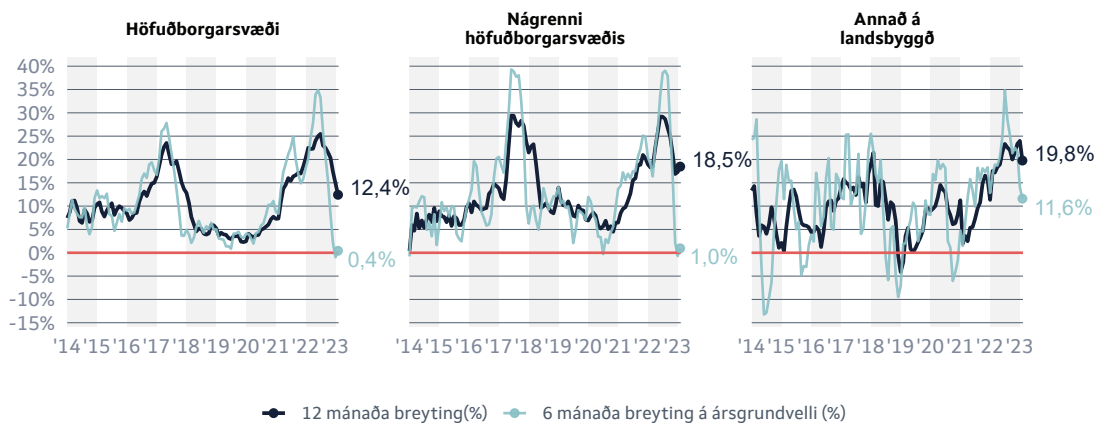
Vísitala (2014 = 100)
jan. 2014 - feb. 2023



Tólf mánaða verðhækkun íbúðarhúsnæðis mælist nú 12,4% á höfuðborgarsvæðinu og fer hratt lækkandi. Sex mánaða hækkun vísitölnunnar mælist nú 0,4% á ársgrundvelli og ef þróun undanfarinna mánaða heldur áfram mun 12 mánaða hækkunin mælast undir verðbólguþröngumarkmiðum í júní. Í nágrenna sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eykst 12 mánaða hækkun íbúðaverðs annan mánuðinn í röð og mælist nú 18,5%. Annars staðar á landsbyggðinni mælist 12 mánaða hækkunin 19,8%.

Vísitala íbúðaverðs

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



● 12 mánaða breyting (%) ● 6 mánaða breyting á ársgrundvelli (%)

Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu sem hlutfall af launum hefur lækkað um 5,5% frá því í október þrátt fyrir lítilega hækkun í febrúar frá fyrri mánuði og í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur það lækkað um 4,9%. Þess má geta að hér er miðað við launavísitölu hagstofunnar sem er mæling á meðallaunum á hvern unninn klukkutíma en ekki á heildarlaunum.¹ Engar vísbendingar eru um að hækkun vísitölnnar umfram laun frá byrjun árs 2021 fram á mitt síðasta ár hafi verið bólumyndun heldur var um að ræða aðlögun að lægri vöxtum og hækkanði launum. Að sama skapi má rekja lækkun hlutfallsins núna á síðustu mánuðum til vaxtahækkana.

Vísitala íbúðaverðs sem hlutfall af launum

Vísitala (2008 = 100)

jan. 1994 - feb. 2023



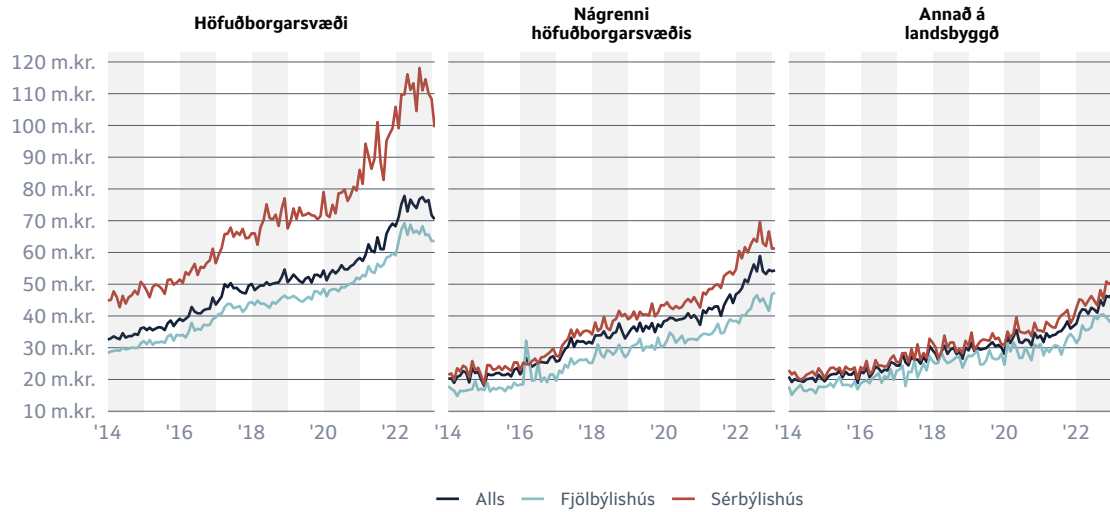
Meðalkaupverð á höfuðborgarsvæðinu var 70,5 m.kr. í febrúar en var 76,5 m.kr. í desember. Þar af var meðalkaupverð 63,6 m.kr. fyrir íbúðir í fjölbýli en 99,4 m.kr. fyrir íbúðir í sérþýli. Meðalkaupverð sérþýla hefur lækkað sérstaklega mikið en það var 118 m.kr. í október. Líkast til má rekja stóran hluta þeirra lækkunar til þess að það sé farið að hægja meira á sölu dýrari sérþýla þannig að hlutdeild þeirra lækkar í sölutölum.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverð 54,3 m.kr. í febrúar samanborið við 58,9 m.kr. í október. Annars staðar á landsbyggðinni heldur meðalkaupverðið hins vegar áfram að hækka og mældist 48,4 m.kr. í febrúar en var 43,3 í október.

1 Til að mynda hækkun regluleg heildarlaun fullvinnandi fólks 6,8% minna en launavísitalan á árunum 2015-2021.

Meðalkaupverð íbúða

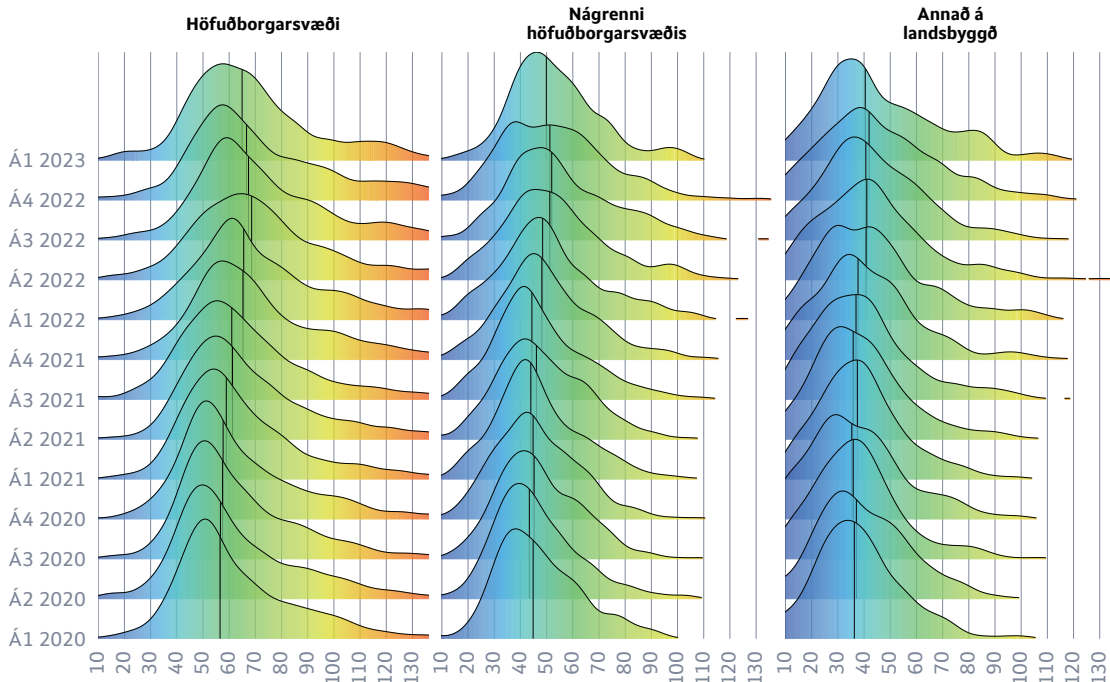
jan. 2014 - feb. 2023



Ef rýnt er í dreifingu kaupverðs íbúða eftir ársfjórðungum má sjá að kaupverð er nú nokkuð ólíklegra til þess að ná yfir 130 m.kr. en verið hefur síðan 2021.² Miðgildi kaupverðs, sem sjá má sem svarta línu á myndinni hér að neðan, hefur hins vegar haldist nokkuð stöðugt undanfarið ár. Á landsbyggðinni, fyrir utan suðvesturhornið, hefur kaupsamningum hins vegar fjölgað hlutfallslega þar sem kaupverð er 70-90 m.kr.

Dreifing fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu á núverandi verðlagi

Milljónir króna



Heimild: Hagdeild HMS

2 Tölurnar fyrir núverandi ársfjórðung byggja eingöngu á þeim kaupsamningum sem búið er að þinglýsa og eru því bráðabirgðatölur.

Leigumarkaður

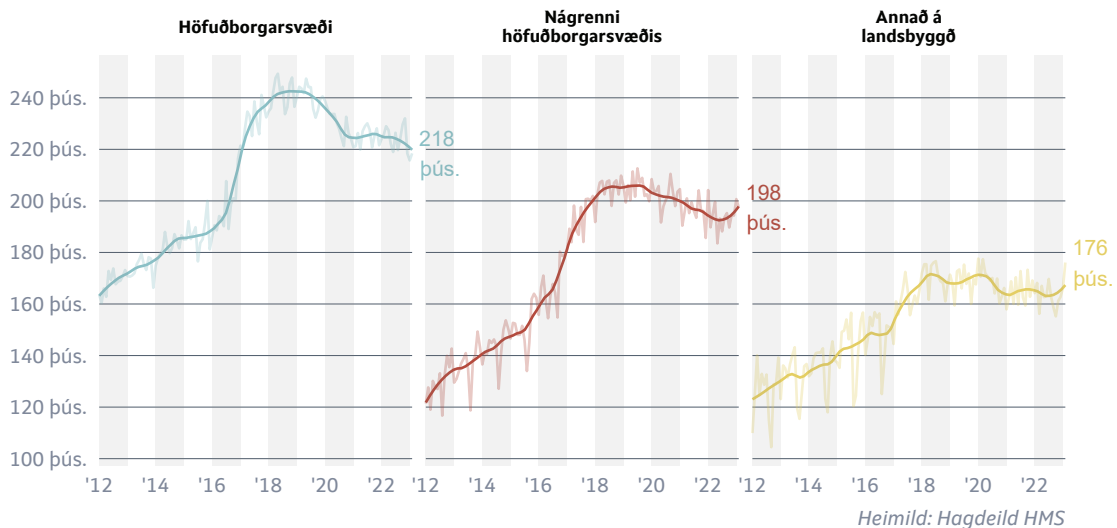
Vísendingar um litlar breytingar á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu

Meðalleiga í febrúar nam 218 þúsund krónum á höfuðborgarsvæðinu í febrúar en 198 þúsund krónum í nágrennasveitarfélögum þess og 176 þúsund krónum annars staðar á landsbyggðinni miðað við þinglýsta kaupsamninga. Frá því í byrjun árs 2019 hefur leiguverð hækkað minna en vísitala neysliverðs og því farið lækkandi að raunvirði.

Þess ber að geta að leigusamningum er oft aðeins þinglýst til þess að leigjandi geti sótt um húsnæðisbætur en ekki er gerð krafa um þinglýstan leigusamning þegar sótt er um bætur vegna leigu á stúdentagörðum eða í félagslegu húsnæði. Þá er mögulegt að þeim hafi farið fækkandi sem eiga rétt á húsaleigubótum vegna hækkandi tekna og tekjuskerðingar. Um áramótin var ný leiguskrá sett á laggirnar sem getur komið í stað þinglýsingar þegar sótt er um húsnæðisbætur.³ Vegna þessa hefur þinglýstum samningum fækkað á árinu en ekki er farið að taka leigusamninga úr leiguskrá með í þessari samantekt.

Meðalleigufjárhæð á verðlagi febrúar 2023

jan. 2012 - feb. 2023

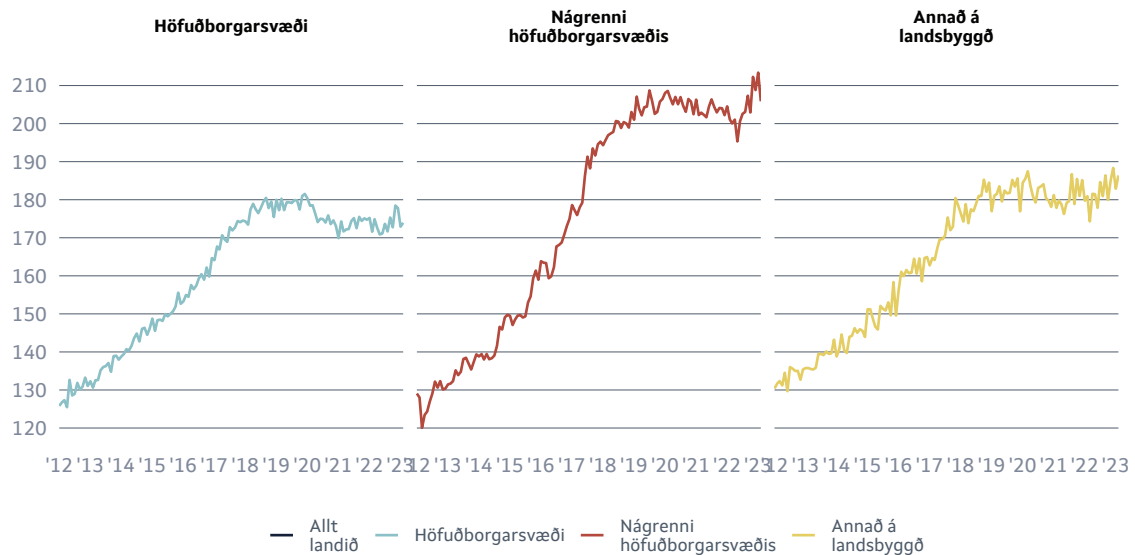


Vísitala paraðra leiguviðskipta tekur eingöngu til endurtekinna leiguviðskipta með sömu íbúðir sem kemur í veg fyrir bjögun vegna breyttrar samsetningar á því hvers konar

3 Sjá: <https://hms.is/husnaedi/leigumal/leiguskra>

leigusamningum er þinglýst.⁴ Samkvæmt henni er leiguverð á föstu verðlagi nú einnig lægra á höfuðborgarsvæðinu en það var í byrjun árs 2019 en munurinn er nokkuð minni en meðalleiguverð gefur til kynna. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er leiguverð á föstu verðlagi svipað og það var í byrjun árs 2020 en þar hafa sveiflurnar verið nokkuð meiri á milli mánaða en á höfuðborgarsvæðinu.

Vísitala paraðra leiguvíðskipta á föstu verðlagi

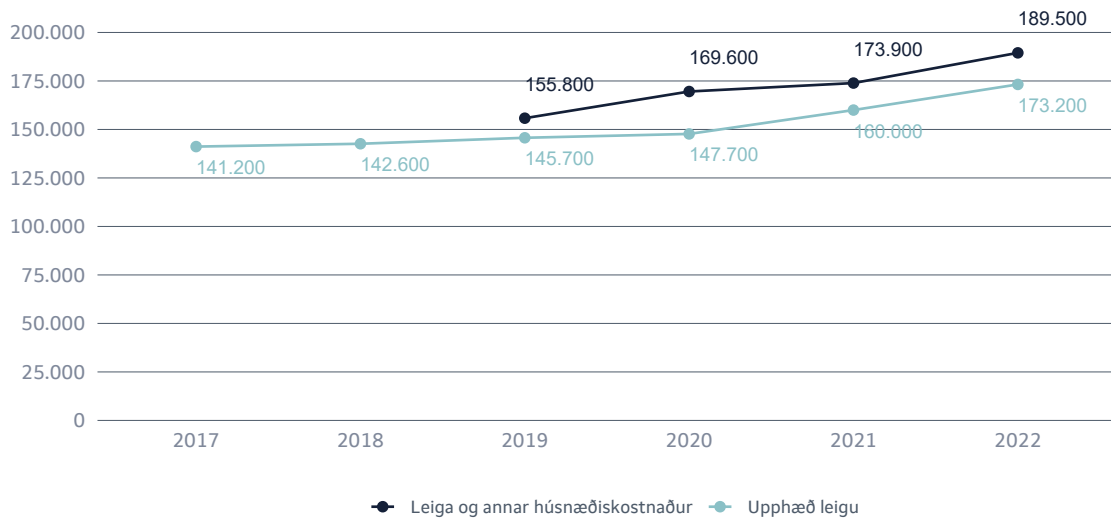


Samkvæmt árlegri leigukönnun HMS, sem framkvæmd er af Prósent, var meðalhúsaleiga 173.200 kr. í fyrra. Þar af var leigan 185.300 á höfuðborgarsvæðinu en 153.900 annars staðar á landsbyggðinni. Leigan hækkaði um 8,3% á milli ára sem er litlu minna en vísitala neysliverðs. Sé horft á allan húsnæðiskostnað hækkaði hann úr 173.900 í 189.500 krónur á milli ára.

Mögulega liggur munurinn á leigufjárhæð í könnuninni og í þinglýstum leigusamningum einkum í lægra verði á félagslegu leiguhúsnæði og námsmannaíbúðum sem eru yfirleitt ekki með í þinglýstum gögnum.

4 Nánar tiltekið þá ætti vísitala paraðra leiguvíðskipta að gefa nokkuð góða mynd á verðþróun þeirra íbúða þar sem samningum er nú þinglýst. Ef verð á íbúðum sem ekki er þinglýst hefur hækkað meira en þeim sem er þinglýst er þó enn mögulegt að breytingar á leiguverði séu vanmetnar.

Leigufjárhæð og heildarhúsnæðiskostnaður

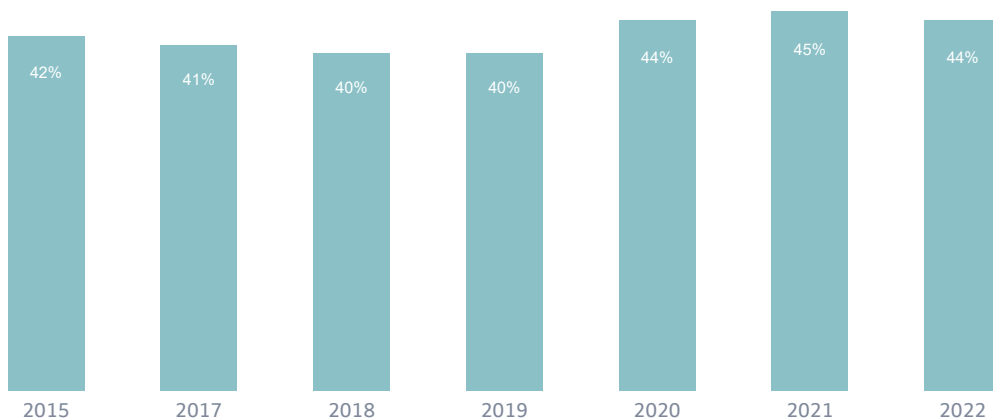


Heimild: Prósent

Hátt hlutfall leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað

Þótt leiga sé lægri að meðaltali samkvæmt könnunni en í þinglýstum leigusamningum þá eru leigjendur að greiða að meðaltali nokkuð hátt hlutfall ráðstöfunartekna í leigu eða 44% samkvæmt könnuninni. Algengt viðmið er að húsnæðiskostnaður teljist íþyngjandi ef hann fer yfir 40% af ráðstöfunartekjum. Þá greiða 17% leigjenda yfir helming af ráðstöfunartekjum sínum í leigu.

Hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu

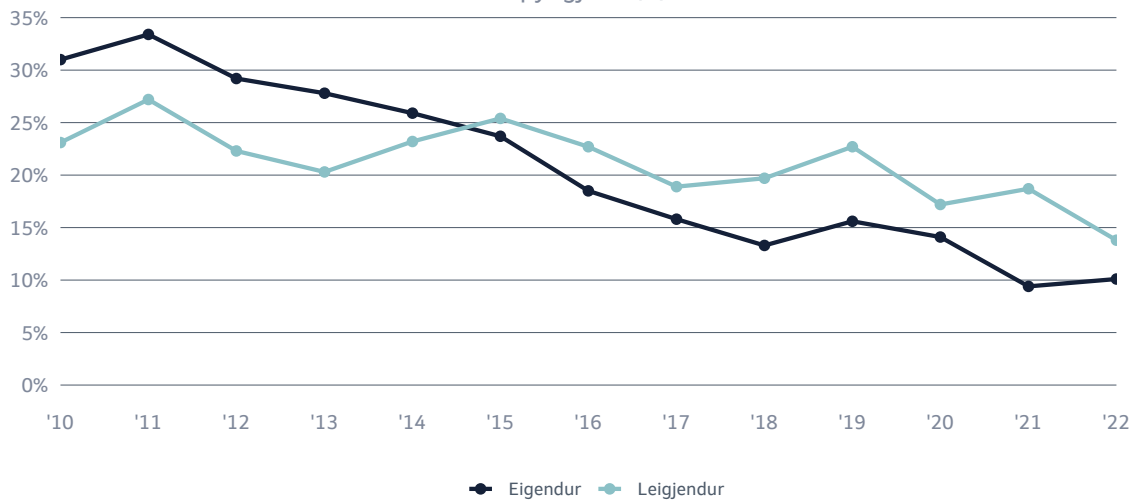


Heimild: Prósent

Þrátt fyrir að leigukostnaður á föstu verðlagi hafi haldist nokkuð stöðugur á þá hefur heimilum sem telja húsnæðiskostnað sinn vera íþyngjandi fækkað verulega á undanförunum árum samkvæmt lífshjararannsókn Hagstofunnar. Til að mynda voru 25,4% heimila á leigumarkaði með íþyngjandi húsnæðiskostnað að eigin mati árið 2015 en hlutfallið lækkaði í 18,7% árið 2021 og í 13,8% árið 2022. Ein möguleg skýring er að þótt hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu hafi haldist stöðugt hefur kaupmáttur ráðstöfunartekna aukist verulega og því getur verið að ráðstöfunartekjur eftir húsnæðiskostnað dugi betur til að standa straum af öðrum útgjöldum.

Eigið mat á byrði húsnæðiskostnaðar eftir stöðu á húsnæðismarkaði

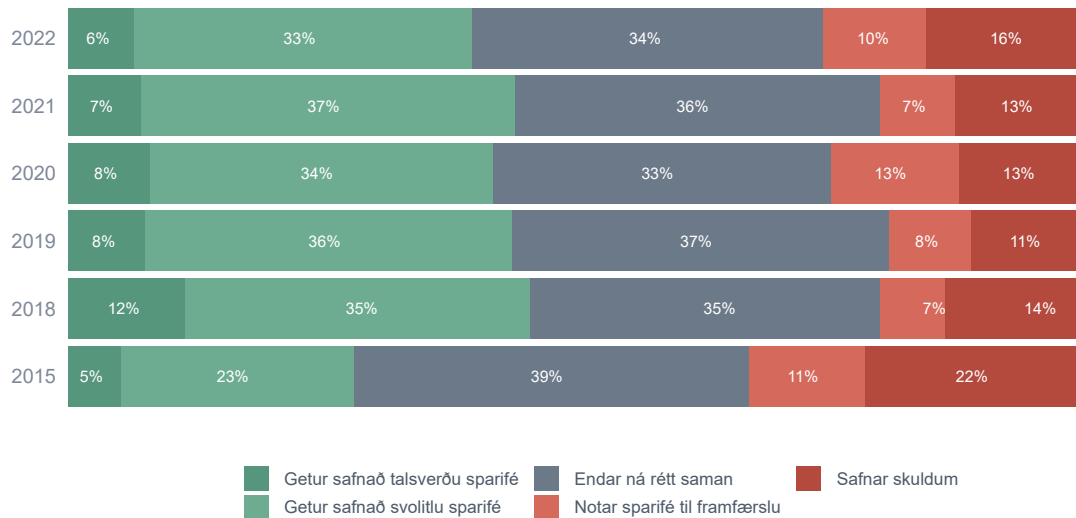
Hlutfall heimila sem telur húsnæðiskostnað íþyngjandi(%)



Heimild: Hagstofa Íslands

Hlutfall leigjenda sem telur sig geta lagt til hliðar lækkaði á milli ára úr 43,8% í 39,8% á meðan þeim sem ganga á eigið fé eða safna skuldum fjölgaði úr 20,4% í 26,1%. Segja má að breytingarnar séu þó óverulegar en hlutföllin eru nú svipuð og þau voru fyrir tveimur árum. Þá jókst hlutfall leigjenda sem eru í vanskilum úr 8,4% 2021 í 13% nú í haust samkvæmt könnuninni.

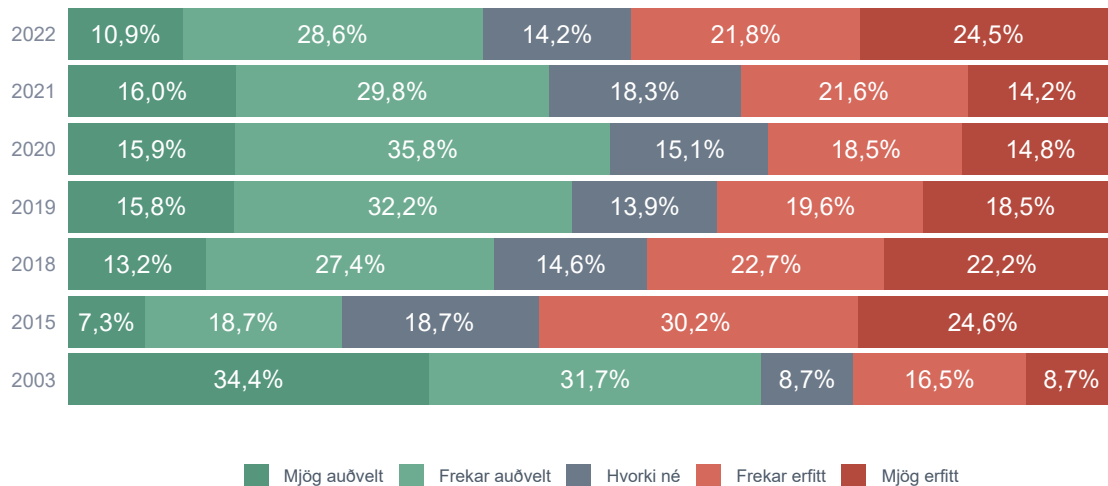
Hver af eftirtöldum fullyrðingum á best við um fjárhag heimilisins?



Heimild: Prósent

Nokkrir mælikvarðar gefa til kynna að í fyrra hafi verið farið að þrengja að leigjendum á nýjan leik en staða þeirra virðist hafa farið batnandi að mörgu leyti á árunum þar á undan. Til að mynda fækkaði þeim sem fannst mjög auðvelt eða frekar auðvelt að verða sér úti um það húsnæði sem það býr í núna úr 45,8% í 39,5%. Svo mikil breyting á milli ára er áhugaverð í ljósi þess að lítill hluti leigjenda hefur skipt um íbúð á undanförunu ári.

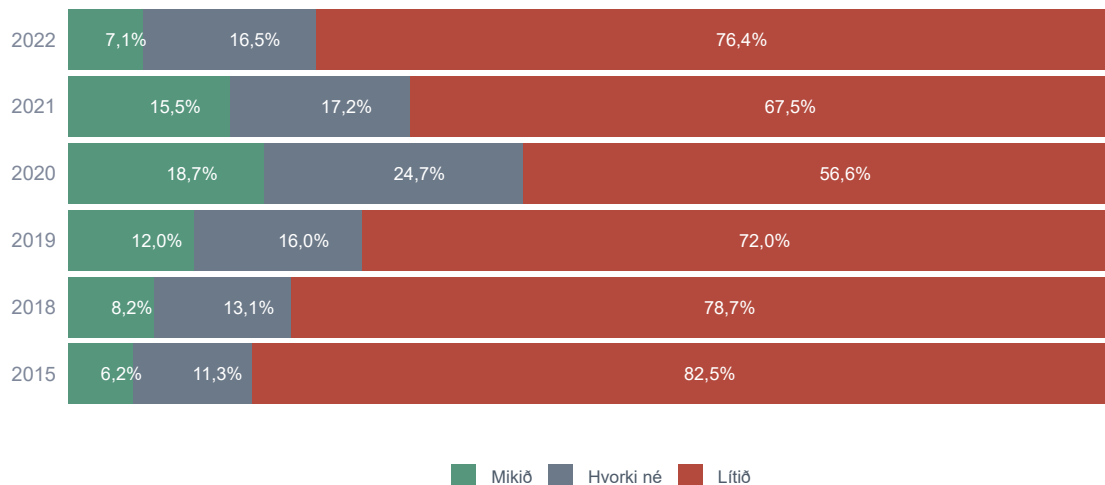
Hversu auðvelt eða erfitt fannst þér að verða þér úti um húsnæðið sem þú býrð í núna?



Heimild: Prósent

Að sama skapi rúmlega helmingast fjöldi þeirra sem telja að mikið framboð sé af íbúðarhúsnæði til leigu, sem henti sér og sinni fjölskyldu.

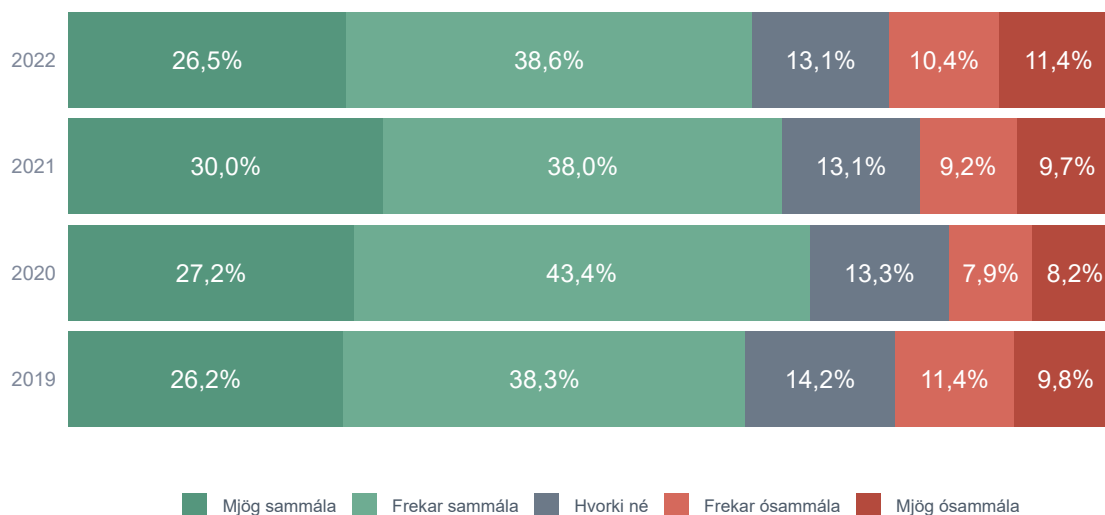
Hversu mikið eða lítið framboð telur þú að sé af íbúðarhúsnæði til leigu á Íslandi sem hentar þér og þinni fjölskyldu?



Heimild: Prósent

Þeim sem telja sig búa við húsnæðisöryggi fækkaði úr 68% í 65,1% á milli ára á meðan þeim sem telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi fjölgaði úr 18,9% í 21,8%. Þess má geta að yfir helmingur þeirra sem telur sig búa við lítið húsnæðisöryggi nefnir lítið framboð af leiguhúsnæði sem ástæðu fyrir því.

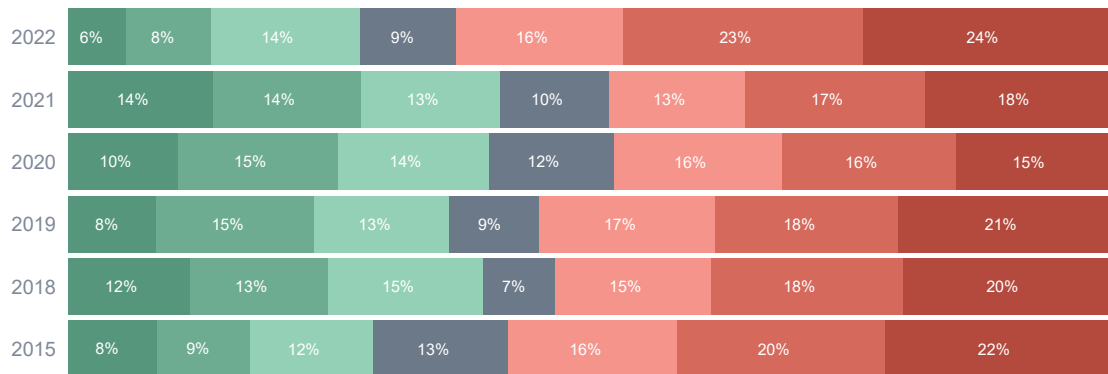
Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi



Heimild: Prósent

Leigukönnunin var framkvæmd síðasta haust og þá var þegar orðið erfiðara fyrir fyrstu kaupendur að kaupa sér íbúð. Niðurstöður könnunarinnar endurspeglar það en hlutfall þeirra sem telja öruggt að það muni kaupa sér eigið húsnæði, næst þegar það skiptir um húsnæði, féll úr 13,8% árið 2021 í 5,5% árið 2022. Hlutfall leigjenda sem taldi líklegt eða öruggt að það myndi kaupa eigið húsnæði fór úr 41,2% í 27,8% og hefur ekki verið jafn lágt síðan í könnuninni frá 2015.

Næst þegar þú skiptir um húsnæði, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir þér eigið húsnæði?



■ Alveg öruggt ■ Frekar líklegt ■ Frekar ólíklegt ■ Alveg örugglega ekki
■ Mjög líklegt ■ Hvorki né ■ Mjög ólíklegt

Heimild: Prósent

Lánamarkaður

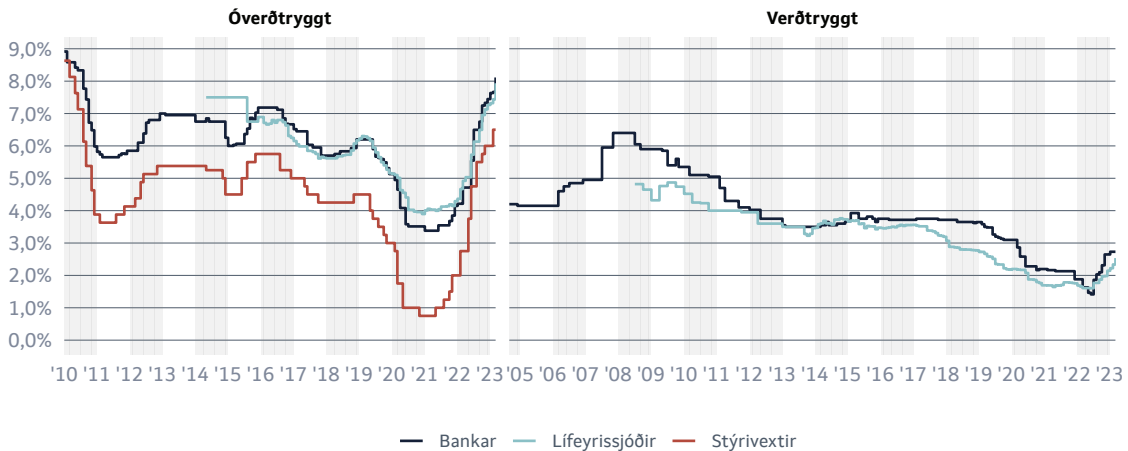
Seðlabankinn herðir taumhaldið enn frekar

Seðlabankinn hækkaði stýrivexti í síðustu viku um 1 prósentustig í 7,5%. Hafa stýrivextir ekki verið jafn háir síðan á fyrri hluta árs 2010. Þá voru innan við 10% íbúðalána hjá bönkunum óverðtryggð og aðrar útlánastofnanir ekki farnar að bjóða upp á slík lán. Lægstir voru stýrivextir 0,75% á fyrri hluta 2021.

Bankarnir hafa allir hækkað breytilega vexti á óverðtryggðum íbúðalánunum um 0,5 prósentustig sem viðbragð við þar síðustu stýrivaxtahækkun frá því í byrjun febrúar og eru lán á fyrsta veðrétti nú á bilinu 8-8,34%. Þeir eiga hins vegar eftir að bregðast við síðustu stýrivaxtahækkun. Misjafnt er hve mikið fastir óverðtryggðir vextir hafa hækkað en hjá Íslandsbanka og Arion banka hækkuðu fastir vextir nokkuð meira en breytilegir.

Vaxtakjör á íbúðalánunum

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

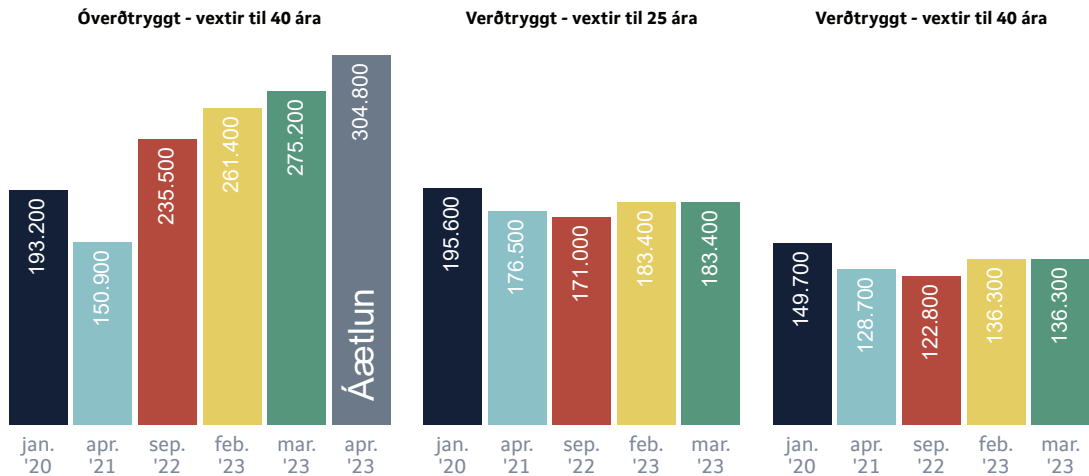


Heimild: Hagdeild HMS

Ef bankarnir hækka vexti jafn mikið og stýrivexti verða lægstu óverðtryggðu vextir bankanna á bilinu 9-9,34%. Mánaðargreiðslubyrði á 40 m.kr. óverðtryggðu láni getur því hækkað úr 275 þús.kr. í 305 þús.kr. Athugið að hér er miðað við nýtt 40 ára jafngreiðslulán. Eftir því sem lengra líður á lánatímabilið eru afborganir af höfuðstól herra hlutfall af greiðslubyrðinni og vaxtabreytingar hafa því minni áhrif á greiðslubyrðina. Mikill munur er á greiðslubyrði eftir því hvort tekin eru verðtryggð eða óverðtryggð lán og hefur sá munur farið vaxandi með hækkun óverðtryggðra vaxta.

Mánaðargreiðslubyrði af 40 m.kr. láni*

sep. 2004 - mar. 2023

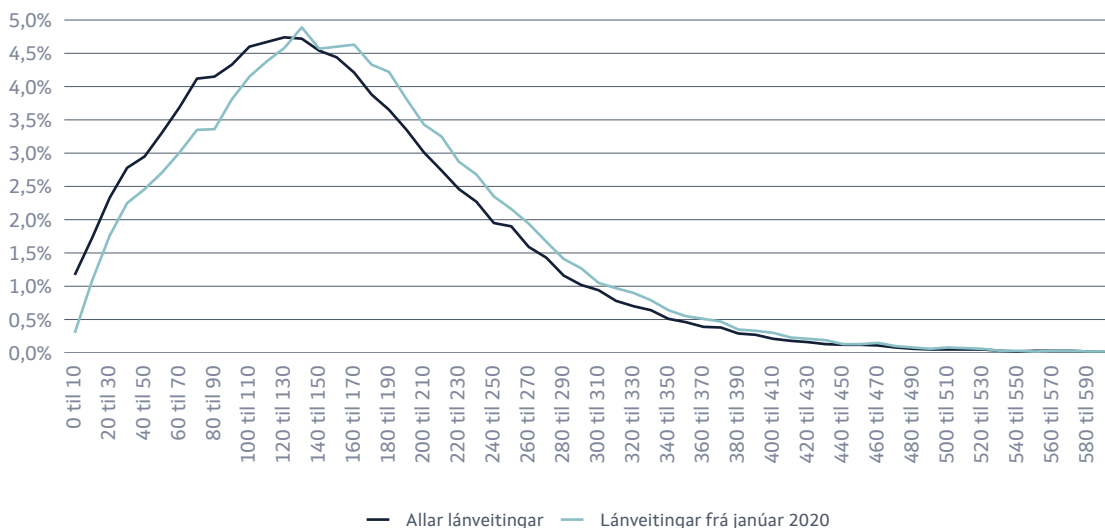


Heimild: Hagdeild HMS

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

Þó eru tiltölulega fá heimili sem munu upplifa svo mikla hækkun á greiðslubyrði. Um 30% heimila sem búa í eigin húsnæði eiga íbúðir sínar skuldlaust samkvæmt lífsskjararannsókn Hagstofunnar frá 2021 og þá eru mörg heimili sem skulda lítið. Samkvæmt nýjasta riti Fjármálastöðugleika voru aðeins um 12% með þeirra sem skulda með greiðslubyrði yfir 260.000 kr. í janúar. Um 30,5% heimila með íbúðaskuldir með greiðslubyrði undir 100.000 kr. á mánuði og 73,4% heimila með greiðslubyrði undir 200.000 kr.

Dreifing greiðslubyrði heimila á fasteignalánnum til neytenda



Heimild: Seðlabanki Íslands

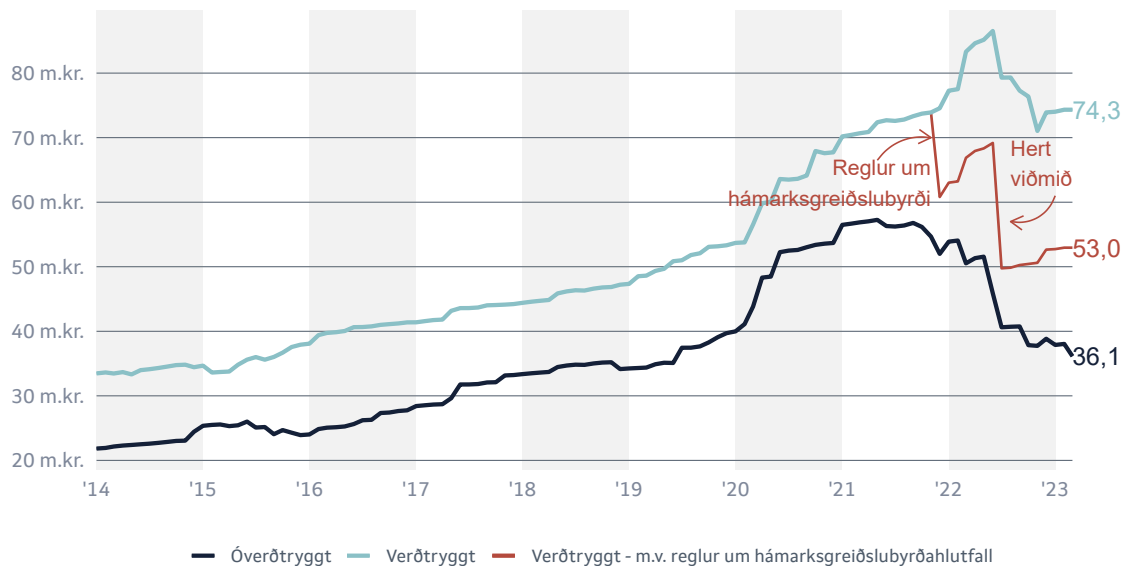
Jafnframt kemur þar fram að þegar greiðslubyrði heimila sem hafa tekið lán eftir janúar 2020 er skoðuð hefur hún aðeins í riflega 16% tilfella hækkað um meira en 50.000 kr. á

mánuði frá því að lánin voru fyrst tekin og þar til í janúar 2023. Greiðslubyrðin hefur eðli málsins samkvæmt hækkað mest hjá þeim sem voru með há lán sem voru að mestu eða öllu leyti óverðtrygð og á breytilegum vöxtum.

Hærrí vextir gera það að verkum að fólk getur ekki fengið eins há lán og áður ef það er með fasta greiðslugetu. Á móti hafa laun hækkað verulega á undanförunum árum og greiðslugetan að sama skapi. Ef horft er til heimilis með greiðslugetu sem hefur hækkað í takt við launavísitölu Hagstofunnar og er nú 250.000 kr. hefði viðkomandi heimili ráðið við greiðslubyrði upp á 193.700 kr. í byrjun árs 2020 og hefði getað staðið undir óverðtryggðu láni að upphæð 40,0 m.kr.⁵ Eftir því sem vextir lækkuðu og laun hækkuðu gátu heimilin tekið hærri lán en miðað við ofangreindar forsendur hefði viðkomandi heimili ráðið við 216.700 kr. greiðslubyrði í maí 2021 og fengið lán uppá 57,3 m.kr. Eftir það tóku vextir að hækka á nýjan leik og þrátt fyrir að greiðslugeta viðkomandi heimilis sé nú 250.000 kr. á mánuði er hámarkslán sem það getur tekið 36,1 m.kr. Sú upphæð dugar hins vegar mun skemur fyrir fasteignakaupum nú en fyrir þremur árum vegna þess hve mikið íbúðaverð hefur hækkað. Sé miðað við verðtryggt lán gæti sama heimili tekið allt 74,3 m.kr. verðtryggt lán svo lengi sem reglur um hámarksgreiðslubyrðahlutfall eru ekki bindandi. Rauða línan á myndinni hér að neðan sýnir hversu bindandi þær reglur geta verið ef umrædd greiðsluviðmið nema 35% af ráðstöfunartekjum (eða 40% fyrir fyrstu kaupendum).

Lánsupphæð m.v. greiðslugetu sem hækkar í takt við launavísitölu og er nú 250.000 kr.

Miðað við 40 ára lán og meðaltal lægstu vaxta hjá hverjum banka*
jan. 2014 - mar. 2023



Heimild: Hagdeild HMS
*Samkvæmt reglum Sí frá des. 2021 má greiðslubyrðahlutfall ekki vera yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Í útreikningum mátti mest miða við 30 ára lán. Frá júní 2022 var farið að miða við mest 25 ára lán og minnst 3% vexti á verðtryggðum lánum, jafnvel ef raunveruleg greiðslubyrði er lægri. Þessi skilyrði eru þó ekki bindandi fyrir alla.

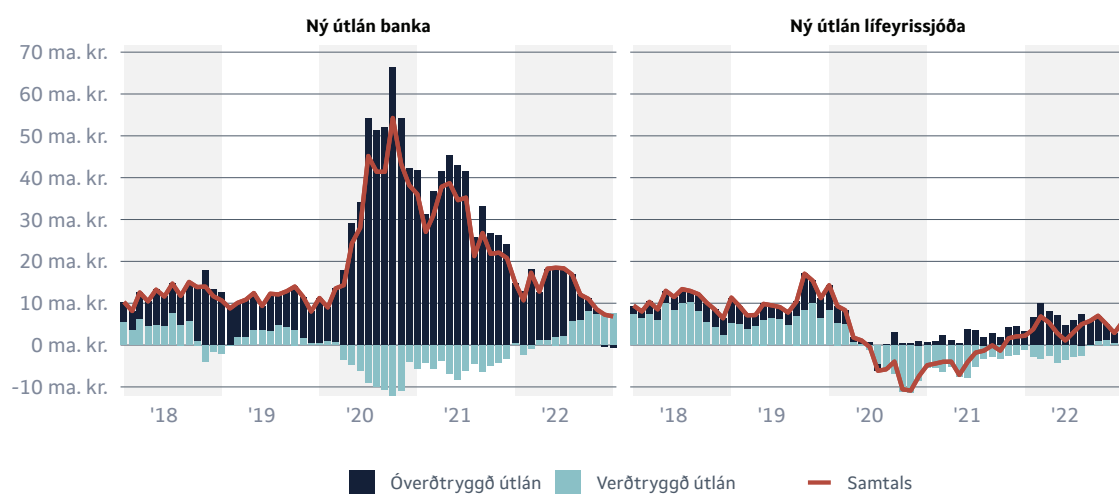
5 Launavísitalan nær aðeins til febrúar 2023 og er gert ráð fyrir að hún sé nú óbreytt síðan þá. Ekki er tekið tillit til þess að launavísitalan er mælikvarði á tímakaup og hefur því mögulega hækkað meira en heildarlaun vegna styttingu vinnuvikunnar. Eins er ekki heldur tekið tillit til þess að tekjuskattur hefur lækkað þannig að útborguð laun hafa hækkað meira en laun fyrir skatt.

Þess má geta að Arionbanki og Landsbankinn bjóða nú verðtryggð lán aðeins til 25 ára því væri aðeins hægt að taka 55 m.kr. lán miðað við 250.000 kr. greiðslubyrði. Þar eru reglur um hámarksgreiðslubyrðarhlutfall því lítt bindandi.

Hrein ný íbúðalán námu 11,4 ma.kr. í janúar og þar af voru óverðtryggð lán 2,4 ma.kr. Annan mánuðinn í röð voru hrein ný óverðtryggð íbúðalán hjá bönkunum neikvæð sem gefur til kynna að fólk með lán þar sé í einhverjum mæli farið að skipta úr óverðtryggðum lánnum í verðtryggð en þó voru þau aðeins neikvæð um 640 m.kr.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2015 - jan. 2023



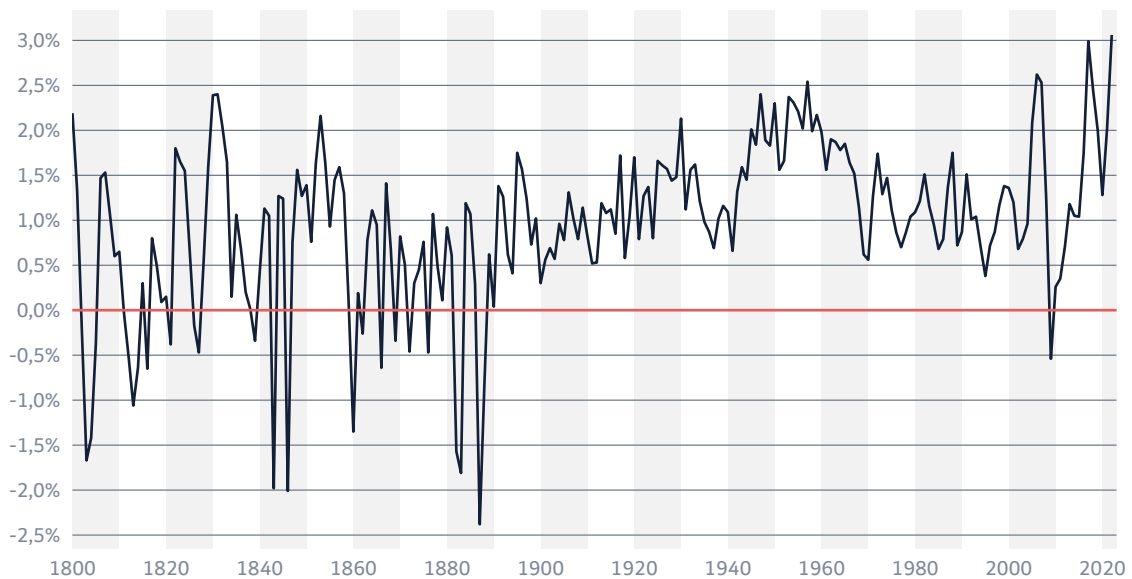
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Mikil íbúafjölgun gæti sett þrýsting á leigu- og fasteignamarkað

Íbúum á Íslandi fjölgaði um 11.510 í fyrra eða um 3,1% sem er mesta fjölgun sem mælst hefur svo langt sem mælingar ná, eða frá 1703.

Árleg íbúafjölgun á Íslandi



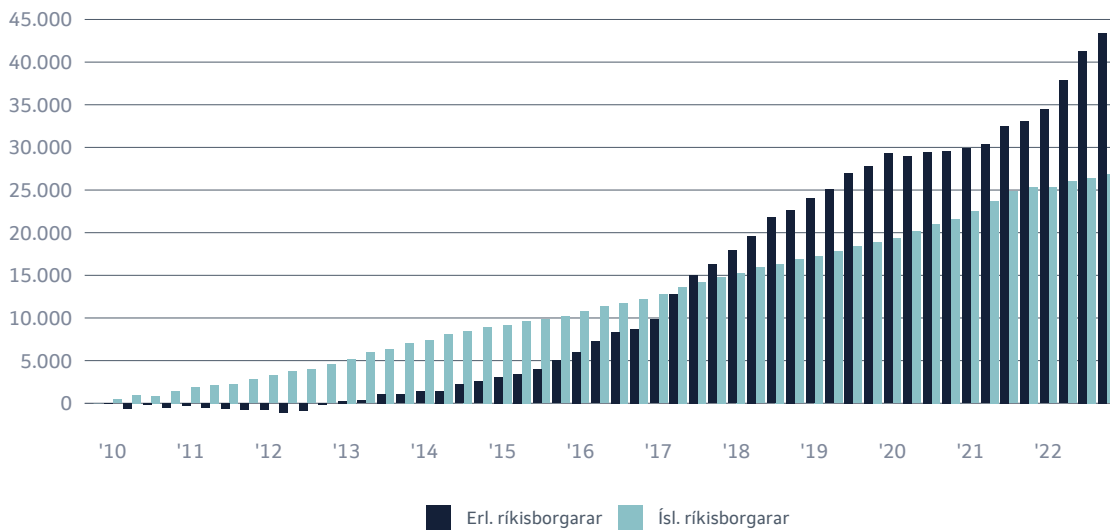
Líkt og undanfarin ár var fólksfjölgunin að miklu leyti drifin áfram af fjölgun erlendra ríkisborgara. Íbúum með íslenskt ríkisfang fjölgaði um 1.470 en með erlent ríkisfang um 10.320.⁶

Sé horft yfir lengra tímabil er minni munur á fólksfjölgun eftir ríkisfangi en fjölgun erlendra ríkisborgara hefur verið sveiflast nokkuð. Þannig hefur íbúum með íslenskt ríkisfang fjölgað um 26.850 frá lok árs 2009 til lok árs 2022 en íbúum með erlent ríkisfang fjölgað um 43.430. Eðli málsins samkvæmt fjölgar íbúum með erlent ríkisfang þó hlutfallslega hraðar á meðal fullorðinna.

6 Tölur um skiptingu eftir ríkisfangi eru fengnar úr ársfjórðungstölum Hagstofunnar sem geta verið örlítið frábrugðnar árstölum. Þess vegna er samanlögð fjölgun íbúa með erlent og íslenskt ríkisfang örlítið meiri en heildarfjölgun íbúa.

Fjölgun íbúa frá lokum árs 2009

Ársfjórðungsgögn



Hafa ber í huga að nokkur óvissa er með fjölda erlendra íbúa á landinu því fjöldi þeirra sem flyst frá landinu er að einhverju leyti vantallinn. Samkvæmt áætlun Hagstofunnar sem gefin var út í tengslum við síðasta manntal nú í vetur er fólksfjöldinn ofmetinn um 10.000 manns. Eigi að síður er ljóst að íbúum landsins fer hratt fjölgandi sem gæti átt eftir að setja aukinn þrýsting á bæði leigu- og fasteignamarkað.

Fá merki um samdrátt í byggingariðnaði

Ekki er að sjá út frá opinberum tölum að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði eða hækkun vaxta sé farin að leiða til samdráttar á byggingarmarkaði. Bygging íbúða tekur hins vegar nokkurn tíma, bæði í undirbúningi og framkvæmd og því kæmu slík áhrif ekki strax fram.

Minni eftirspurn á fasteignamarkaði getur haft áhrif á byggingarmarkaðinn beint en einnig í gegnum lánamarkaðinn. Ef illa gengur að selja nýjar íbúðir er hætt við að fjármagn sem bundið er í þeim komi í veg fyrir að byggingaraðilar geti fjármagnað næstu verkefni. Útistandandi lán banka til fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð gefa ekki til kynna að fjármögnun sé vandamál en þau hafa aukist úr 195 ma.kr í 230 ma.kr. á aðeins fimm mánuðum miðað við fast verðlag.

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar á föstu verðlagi

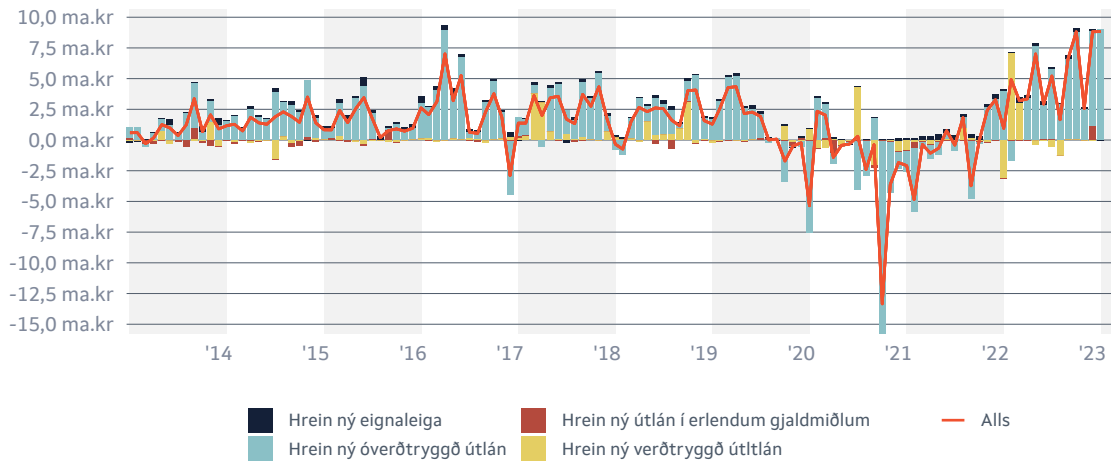
jan. 2004 - jan. 2023



Á þremur af síðustu fjórum mánuðum hafa hrein ný útlán til greinarinnar verið með því mesta sem mælst hefur. Aukin skuldsetning gefur til kynna að aðgengi greinarinnar að fjármagni sé enn með ágætum en greinin nær þó einnig til byggingar atvinnuhúsnæðis, mannvirkjagerðar og viðhalds húsnæðis. Þessar tölur segja þó ekki til um að hve miklu leiti fjármagn er bundið í tilbúnum, óseldum íbúðum eða verið sett í ný byggingarverkefni.

Hrein ný útlán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar á föstu verðlagi

jan. 2013 - jan. 2023

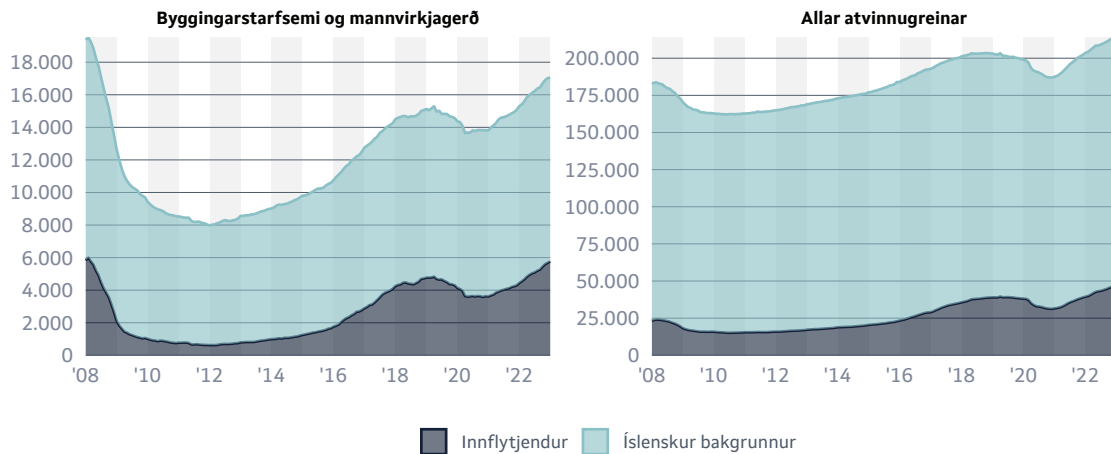


Fjöldi starfandi í byggingariðnaði hélst nokkurn veginn í stað í janúar samanborið við desember og er því enn í sínu hæsta gildi síðan 2008 og hefur hann aukist um 11,4% frá því á sama tíma fyrir ári.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

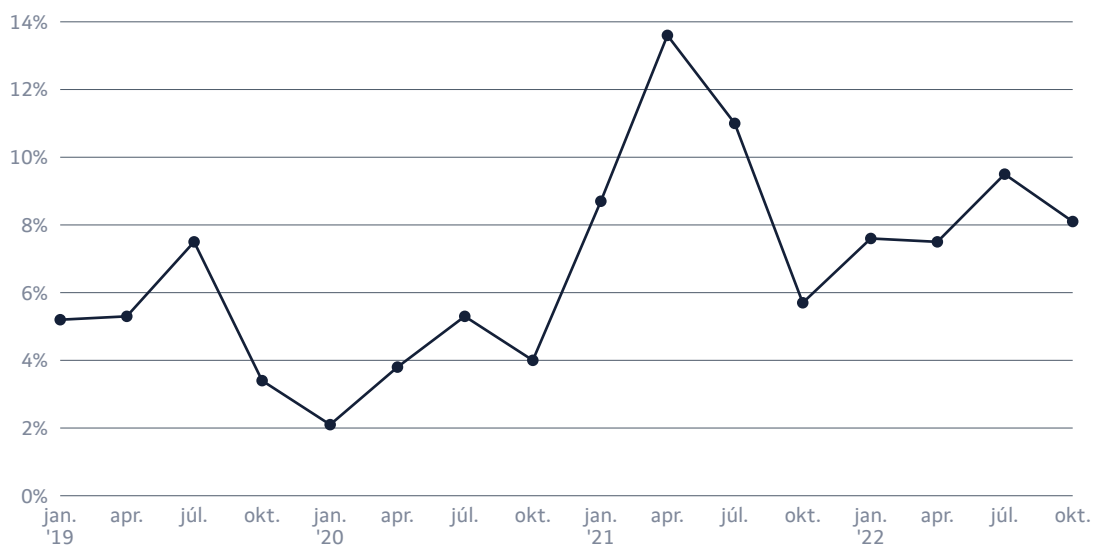
jan. 2008 - jan. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Þrátt fyrir talsverða fjölgun starfsfólks voru enn um 1.470 laus störf í byggingariðnaði og mannvirkjagerð á síðasta ársfjórðungi en það er um 8,1% af fjölda starfa. Til samanburðar voru árið áður 880 laus störf á sama ársfjórðungi. Mikill fjöldi lausra starfa gefur til kynna að greinin hafi frekar séð fram á vöxt en samdrátt.

Hlutfall lausra starfa (%)

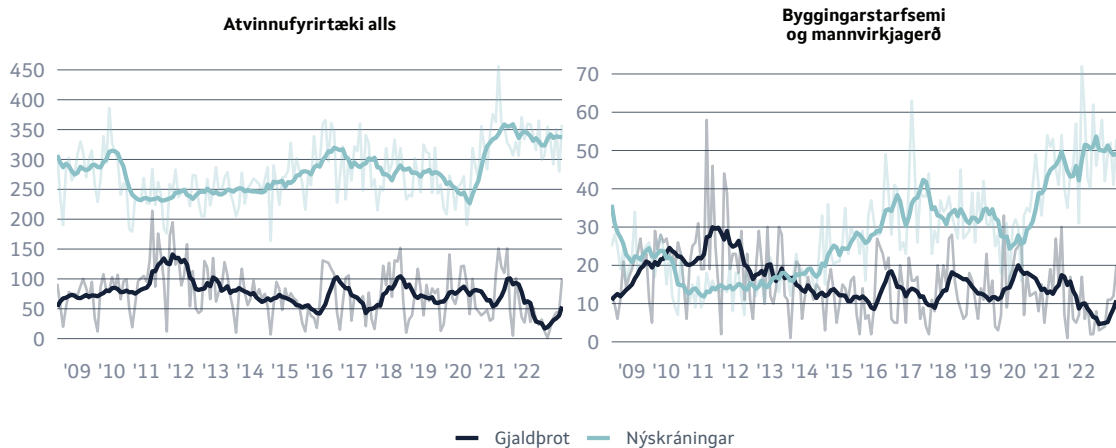


Gjaldþrotum í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð hefur fjölgað undanfarna mánuði en þau voru þó óvenju fátíð í fyrra, bæði hjá fyrirtækjum í greininni og almennt. Í janúar

mældust gjaldþrotin 54 miðað við leitni sem er nálægt því sem tíðkaðist fyrir 2022.⁷ Nýskráningar voru um 340 á sama mælikvarða en þær hafa verið á bilinu 320-360 frá því í ársbyrjun 2021. Líklega hefur það farið vaxandi að stofnuð séu ný fyrirtæki í kringum einstaka verkefni og því getur verið varhugavert að bera saman tölur yfir langt tímabil.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og árstíðaleiðrétt hlaupandi meðaltal
jan. 2008 - jan. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

7 Hér er leitni mæld sem 6 mánaða hlaupandi meðaltal á árstíðaleiðréttum tölum.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

27. mars 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.