

Apríl 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

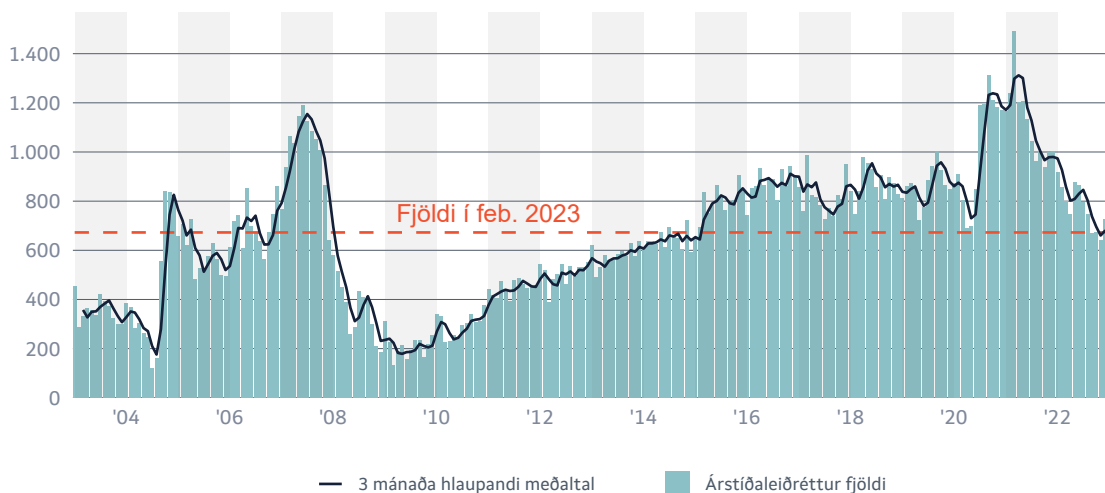
Áfram einkennist fasteignamarkaðurinn af nokkurri ró samanborið við síðustu ár. Þrátt fyrir að vextir hafi haldið áfram að hækka er ekki að sjá að íbúðamarkaðurinn sé að kólna meira en hann hafði þegar gert. Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,5% á milli mánaða í mars, viðskiptum hefur fjölgað en aðrir mælikvarðar eru nokkuð stöðugir.

Viðskiptum fjölgaði í febrúar

Í febrúar síðastliðnum seldust 611 íbúðir á landinu öllu, samanborið við 413 í janúar. Þótt kaupsamningum hafi fjölgað um nærri 200 á milli mánaða var um árstíðabundna dýfu að ræða í janúar og því nemur fjölgunin aðeins um 50 íbúðum ef horft er á árstíðabundnar tölur. Brotna línan á myndinni hér að neðan sýnir fjölda kaupsamninga í febrúar. Ekki liggja fyrir endanlegar tölur fyrir mars en ljóst er að kaupsamningar voru fleiri í mars heldur en í febrúar. Hins vegar er enn óljóst hvort árstíðabundinn fjöldi samninga hafi verið meiri.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

jan. 2003 - feb. 2023



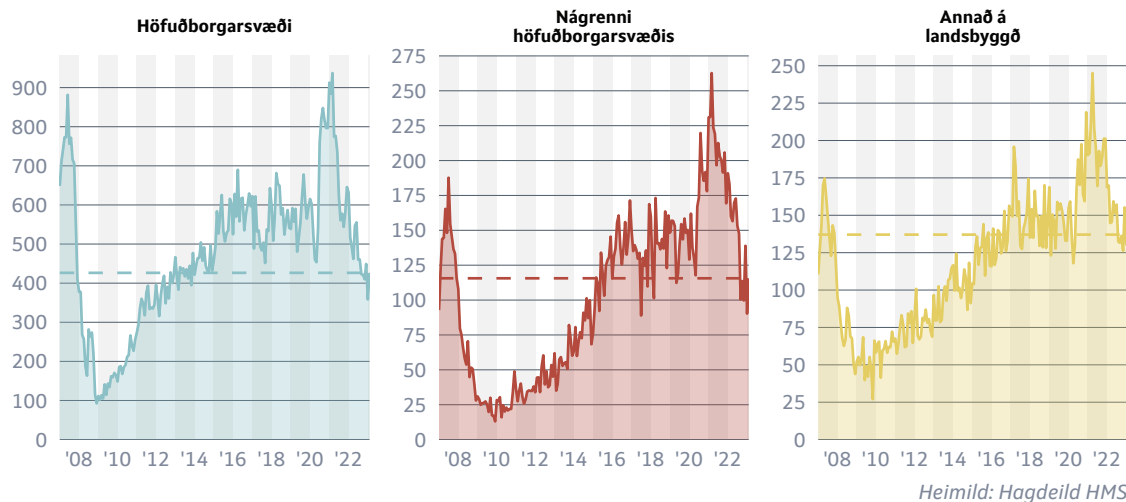
Heimild: Hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu voru 425 viðskipti með stakar íbúðir í febrúar miðað við árstíðaleiðréttar tölur samanborið við 358 í janúar. Viðskiptum fjölgaði einnig á milli mánaða í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni. Þau eru þó með minna móti miðað við undanfarin ár.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

Brotna línan sýnir fjöldan febrúar sl.

jan. 2007 - feb. 2023

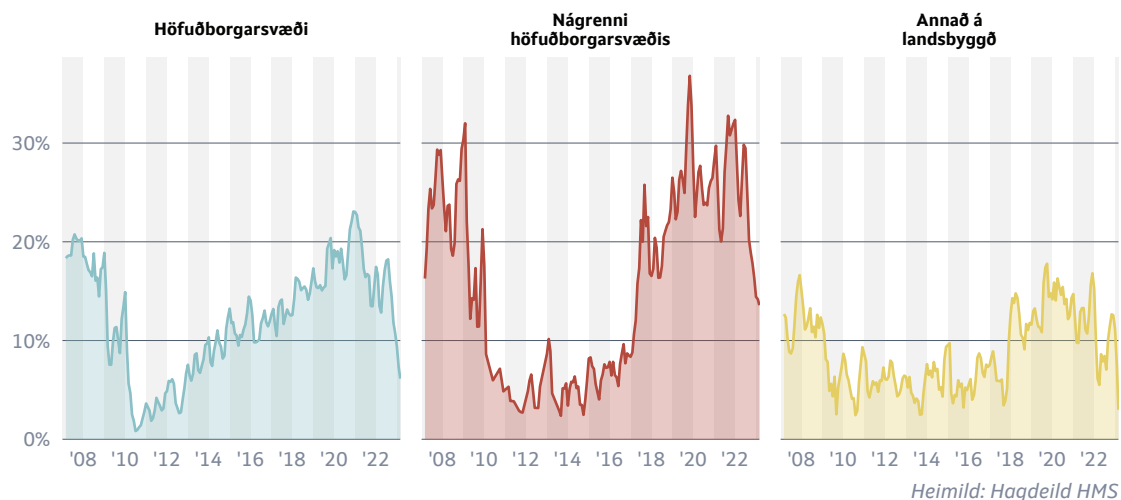


Áfram dregur meira úr sölu nýrra íbúða en annarra íbúða. Aðeins 6,1% seldra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í mars voru nýjar miðað við þriggja mánaða meðaltal en hlutfallið var síðast svo lágt árið 2013. Hlutfall nýrra íbúða í kaupsamningum fer einkum eftir því hve margar nýjar íbúðir koma á markaðinn en þó einnig eftir því hversu vel gengur að selja þær. Nýjar íbúðir eru yfirleitt seldar mánuðum áður en þær eru tilbúnar til afhendingar og því þarf ekki að vera að margar tilbúnar íbúðir eigi eftir að standa tómar lengi. Þótt fjöldi nýrra íbúða til sölu hafi aukist talsvert meira en framboð annarra íbúða þá virðist stór hluti þeirra ekki vera fullbyggðar. Því er erfitt að segja til um hvort framboð eða hægarí sala eigi sök.

Hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum (fjöldi útgefina kaupsamninga)

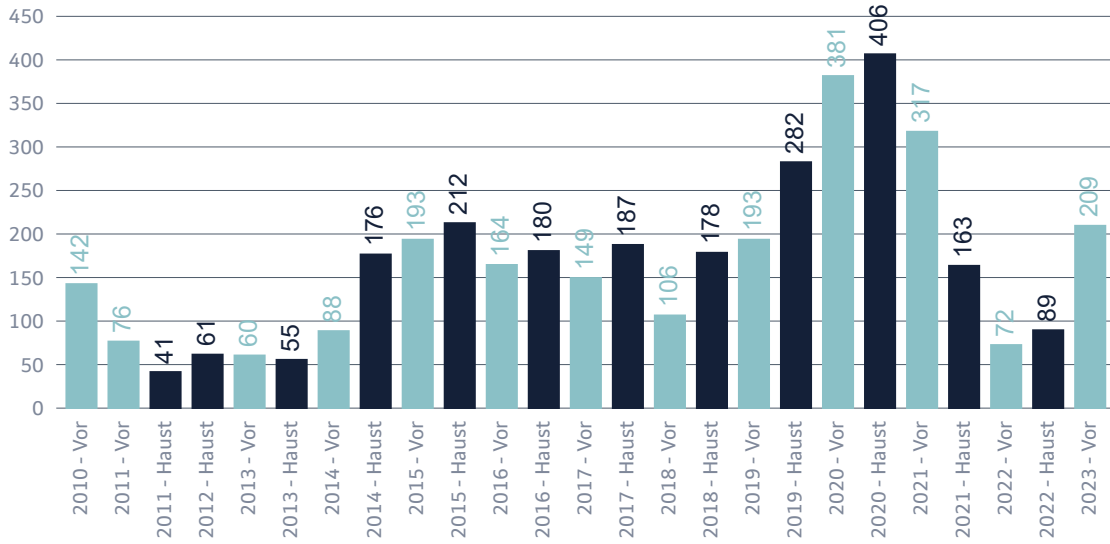
3. mánaða meðaltal (%)

jan. 2007 - mar. 2023



Í nýlegri íbúðatalningu voru 209 fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem ekki var búið að flytja í samanborið við 89 íbúðir í hausttalingunni í fyrra. Þrátt fyrir fjölgun slíkra íbúða er fjöldinn nú áþekkur því sem var í talningum Samtaka iðnaðarins árin 2013-2019 og aðeins helmingur af því sem var haustið 2020.

Fjöldi fullgerðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem ekki hefur verið flutt í

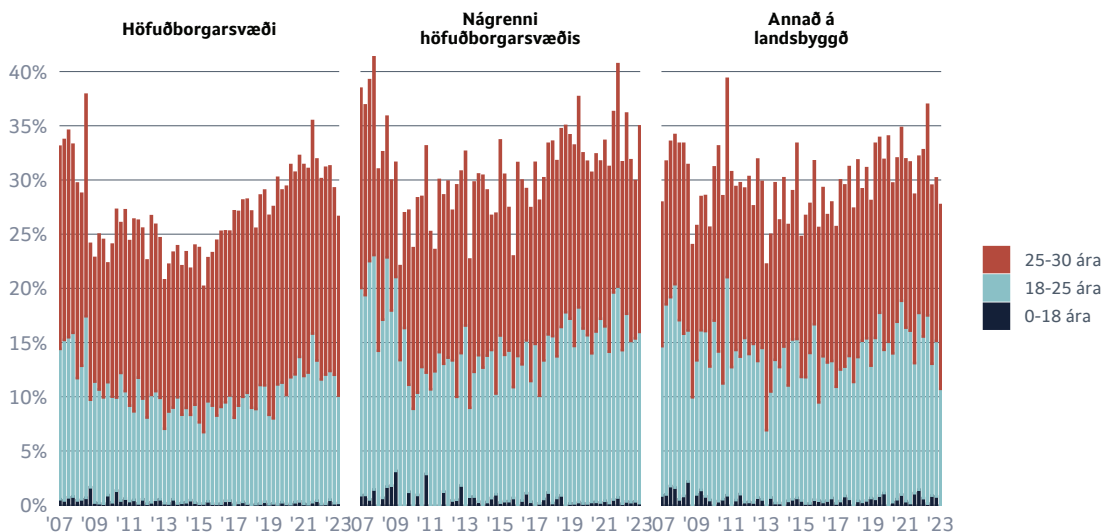


Heimild: Samtök iðnaðarins og hagdeild HMS

Ungir kaupendur ekki færri síðan 2014

Ungir kaupendur, 30 ára og yngri, voru 26,5% af heildarfjölda kaupenda í fasteignaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu á fyrsta ársfjórðungi samanborið við 29,2% á 4. ársfjórðungi 2022.¹ Á tímum COVID19 var hlutur ungra kaupenda óvenju hár og náði hann hámarki á þriðja ársfjórðungi 2021 í 35,4%. Á árunum 2009-2018 var hlutfall ungra kaupenda hins vegar yfirleitt lægra en það er nú.

Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

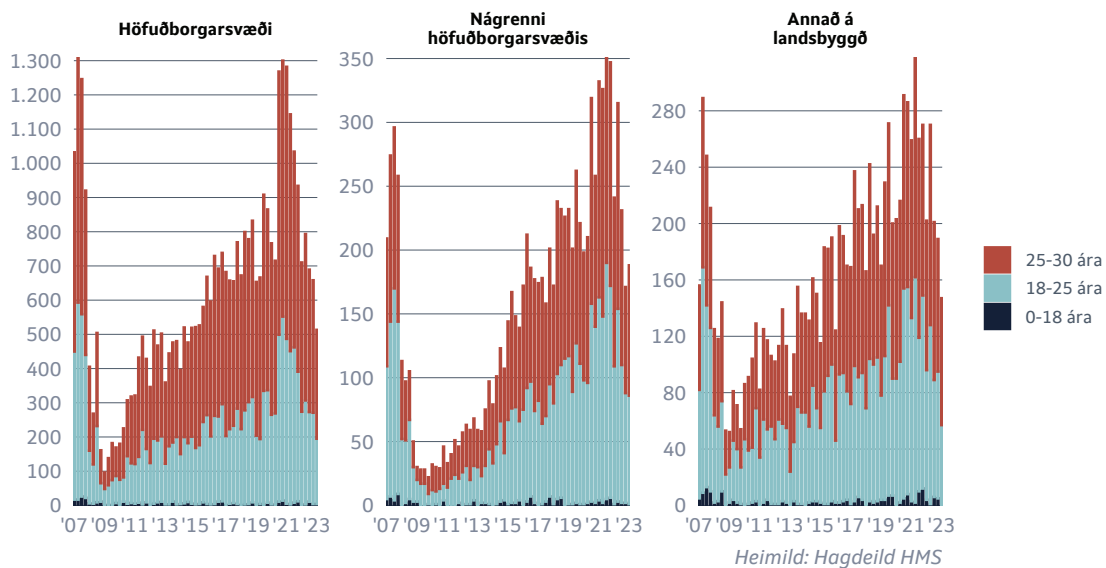


Heimild: Hagdeild HMS

1 Hér eru allir kaupendur sem ekki eru lögaðilar taldir, óháð eignarhlut. Þegar par kaupir saman eru báðir aðilar með í þýðinu.

Hlutfall ungra kaupenda virðist hreyfast í takt við umsvif á fasteignamarkaði þannig að ungir kaupendur eru hlutfallslega fleiri þegar fleiri viðskipti eiga sér stað. Fjöldi ungra fasteignakaupenda sveiflast því talsvert meira en hlutdeild þeirra. Þannig voru tæplega 513 ungir fasteignakaupendur á fyrsta ársfjórðungi þessa árs á höfuðborgarsvæðinu en ríflega 1.300 á þriðja ársfjórðungi árið 2021. Ungir kaupendur hafa því ekki verið færri síðan á þriðja ársfjórðungi 2014. Svipuð þróun hefur átt sér stað annars staðar á landinu.

Fjöldi ungra kaupenda eftir ársfjórðungum



Sveiflur á fasteignamarkaði virðast því að miklu leyti vera drifnar áfram af ungu fólki sem er eru að miklu leyti fyrstu kaupendur. Þegar aðgengi að lánamörkuðum breytist hefur það að jafnaði mest áhrif á unga kaupendur sem eru annað hvort að kaupa sína fyrstu fasteign eða eru með lítið eigið fé.

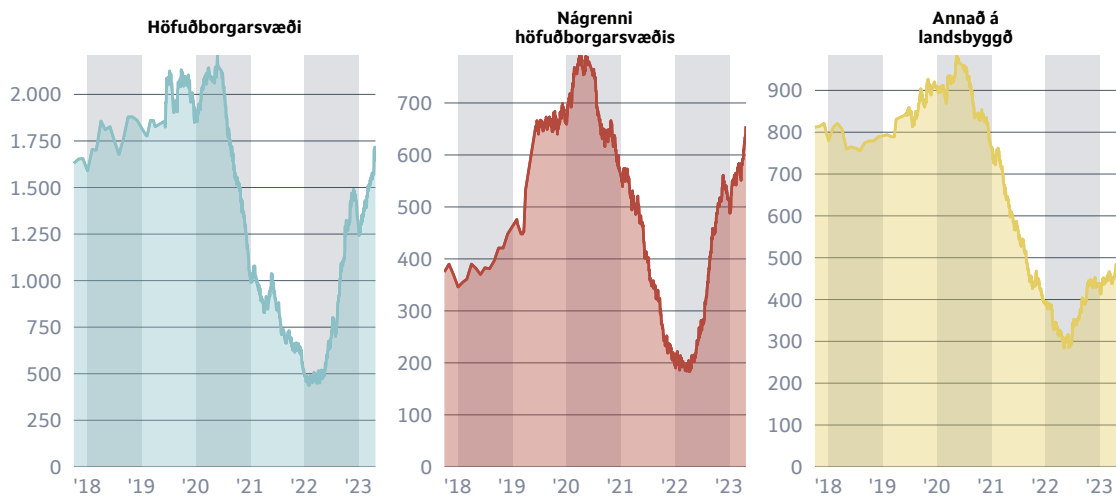
Áfram eykst framboð íbúða

Íbúðum til sölu heldur áfram að fjölga. Nú eru 2.770 íbúðir til sölu á landinu öllu samanborið við 2.323 í upphafi mars. Fæstar voru þær 960 í lok mars í fyrra en í maí 2020 voru þær nærri 4.000 talsins. Nú er fjöldinn á svipuðu róli og í lok árs 2017 en lengra aftur ná tölurnar ekki.

Á höfuðborgarsvæðinu eru 1.640 íbúðir til sölu samanborið við 1463 í byrjun mars. Nýjum íbúðum til sölu hefur aðeins fjölgað um 26 síðan í byrjun febrúar og því er meiri hluti aukningarinnar til kominn vegna annarra íbúða. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins jókst framboð íbúða úr 569 í 655 og annars staðar á landinu jókst það úr 455 í 483. Framboð sérþýla á höfuðborgarsvæðinu er svipað nú og í byrjun desember síðastliðnum og því er megnið af aukningunni til komin vegna íbúða í fjölbýli.

Fjöldi auglýstra eigna

01.okt.'17 - 24.apr.'23



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

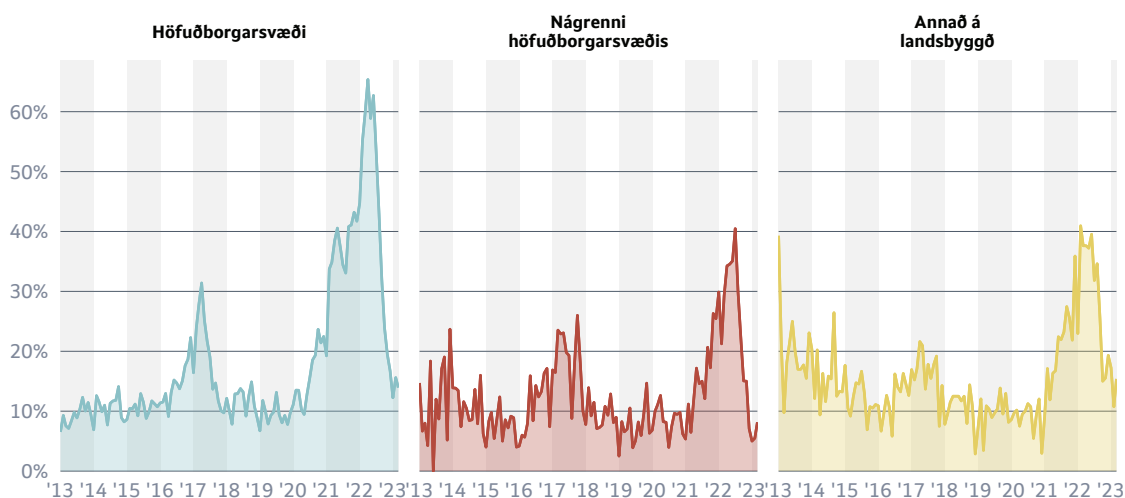
Lítill breyting á yfirverði

Á landinu öllu seldust 13,0% íbúða yfir ásettu verði í mars samanborið við 13,2% í febrúar. Á höfuðborgarsvæðinu lækkaði hlutfall íbúða sem seldist yfir ásettu verði úr 15,6% í 13,9% og hlutfall íbúða sem seldust undir ásettu verði jókst úr 16,9% í 17,8%. Hlutfall yfirverðs er það sama á meðal íbúða í fjölbýli og sérþýli.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins jókst hlutfall yfirverðs úr 5,5% í 8,1% og annars staðar á landsbyggðinni jókst það úr 10,7% í 15,4%.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - mar. 2023



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Íbúðaverð nokkuð stöðugt

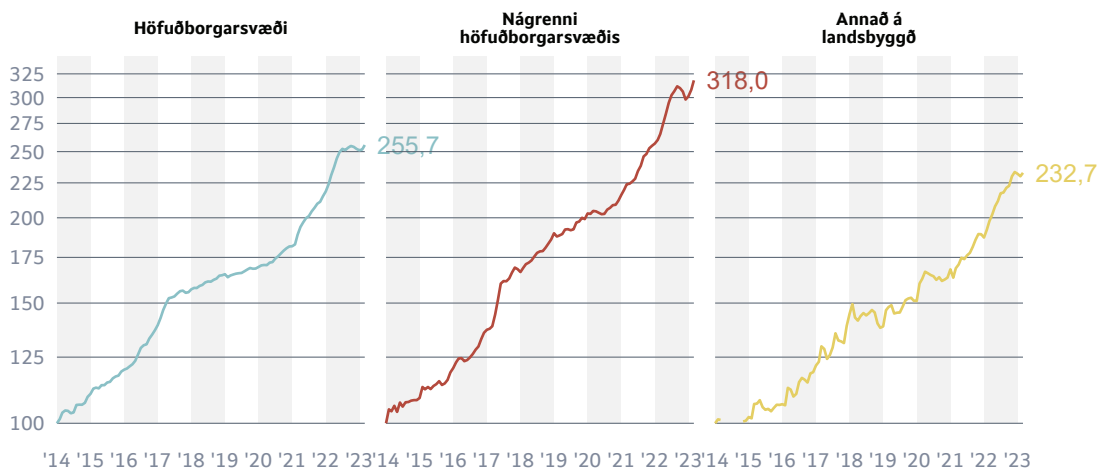
Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,5% í mars frá fyrri mánuði miðað við vísitölu íbúðaverðs. Þar af hækkuðu íbúðir í fjölbýli um 1,0% en sérbyli um 3,4%. Þá hækkaði íbúðaverð í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins um 3,2% á milli mánaða og annars staðar á landsbyggðinni um 1,2%. Þótt þessar hækkunir hafi verið umfram væntingar væri óvarlegt að draga sterkar ályktanir út frá breytingum milli einstakra mánaða. Ýmislegt getur skýrt breytingar á vísitölunni og íbúðir sem seljast í mismunandi mánuðum geta verið ólíkar að gæðum og gerð.

Frá því í júlí á síðasta ári hefur íbúðaverð verið nokkuð stöðugt að nafvirði. Þá mældist vísitala íbúðaverðs 252,4 fyrir höfuðborgarsvæðið stig en hún mælist nú í mars 255,6. Þrátt fyrir að verð á sérbyli hækkaði um 3,4% á milli mánaða er 6 mánaða breyting þess neikvæð og breyting þess frá því í júlí áþekk verðhækkunum á íbúðum í fjölbýli.

Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur því lækkað sem nemur verðbólgu eða um það bil 3,4% síðan í júlí 2022.

Vísitala íbúðaverðs

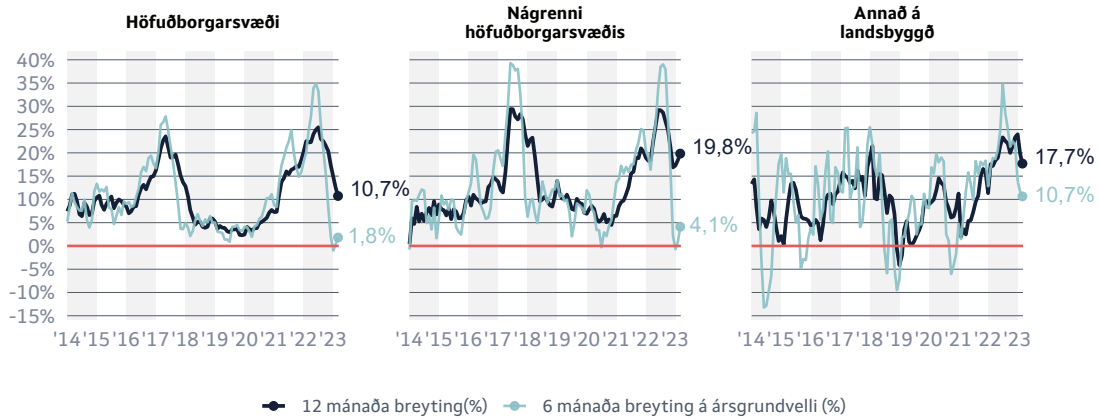
Vísitala (2014 = 100)
jan. 2014 - mar. 2023



Tólf mánaða breyting íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu fór úr 12,4% í febrúar í 10,7% í mars sem skýrist einkum af því mars í fyrra hækkaði íbúðaverð um 3,1% á milli mánaða en mun minna nú. Ef þróun undanfarinna mánaða heldur áfram má búast við að 12 mánaða hækkun íbúðaverðs verði minni en 4% í júní. Tólf mánaða hækkun íbúðaverðs er meiri í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landsbyggðinni en þar eru töluvert meiri sveiflur á milli mánaða.

Vísitala íbúðaverðs

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

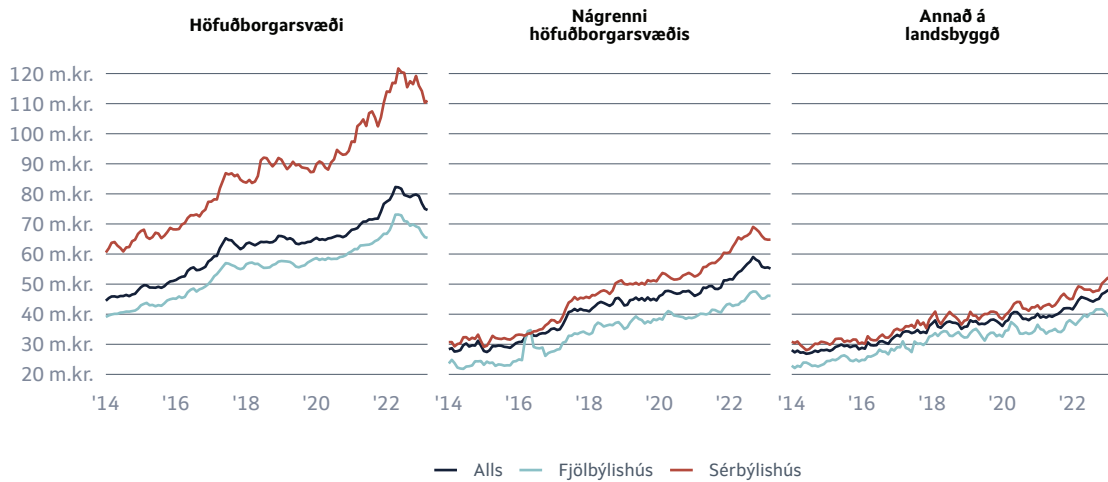


Heimild: Hagdeild HMS

Þriggja mánaða meðalkaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 74,7 m.kr. í mars en það náði hámarki í apríl í fyrra þegar það var 82 m.kr. á núverandi verðlagi eða 75 m.kr. á þáverandi verðlagi. Þar af var meðalkaupverð á sérbýli 111 m.kr. en 65,4 m.kr. á íbúðum í fjölbýli. Meðalkaupverð í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var 55,2 m.kr. í mars en annars staðar á landsbyggðinni var það 47,4 m.kr.

Meðalkaupverð íbúða á verðlagi mars 2023

Þriggja mánaða meðaltal
 jan. 2014 - mar. 2023



Lánamarkaður

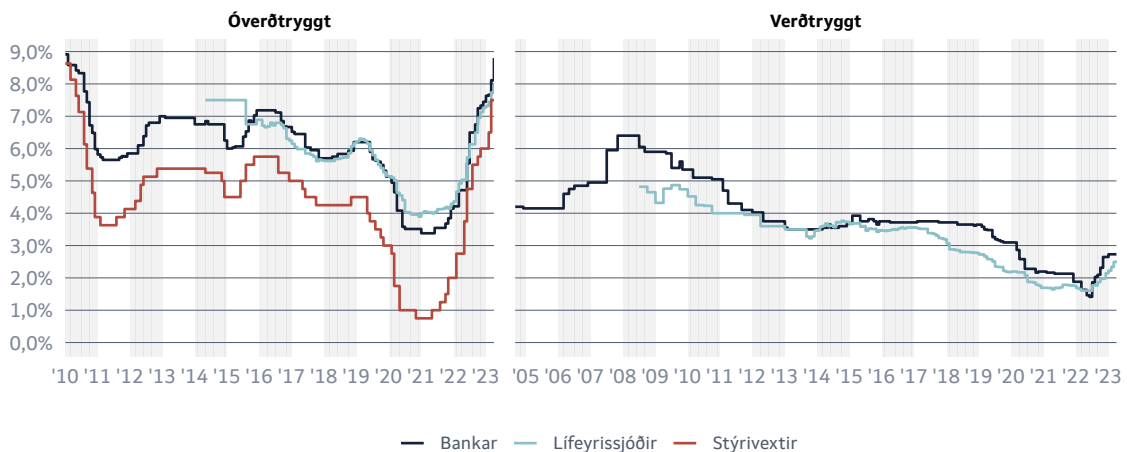
Óverðtryggðir vextir hækka

Stýrivextir, sem hafa verið einn helsti drifkrafturinn á bak við sveiflur á íbúðamarkaði undanfarið, voru hækkaðir um eitt prósentustig í lok mars eins og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu. Nú hafa allir bankarnir brugðist við síðustu stýrivaxtahækkun með því að hækka breytilega óverðtryggða íbúðalánsvexti til jafns við hækkun Seðlabankans. Nú eru lægstu óverðtryggðu vextirnir að meðaltali 9,2% og eru breytilegir óverðtryggðir vextir orðnir hærri en fastir hjá öllum bönkunum. Athugið að vextir á myndinni hér að neðan endurspeгла ekki alla hækkunina því Landsbankinn hækkaði ekki vexti fyrr en 5. apríl en tölurnar á myndinni miðast við fyrsta hvers mánaðar. Lífeyrissjóðirnir eru að jafnaði lengur að bregðast við stýrivaxtahækkunum og eru breytilegir vextir á óverðtryggðum lánum hjá þeim að jafnaði um 8%.

Verðtryggðir vextir hækkuðu hjá nokkrum lífeyrissjóðum og bæði Landsbankinn og Íslandsbanki hækkuðu verðtryggða vexti á lánum með fasta vexti til fimm ára.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Meðaltal vaxta sem miðast við lægstu lánakjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - apr. 2023

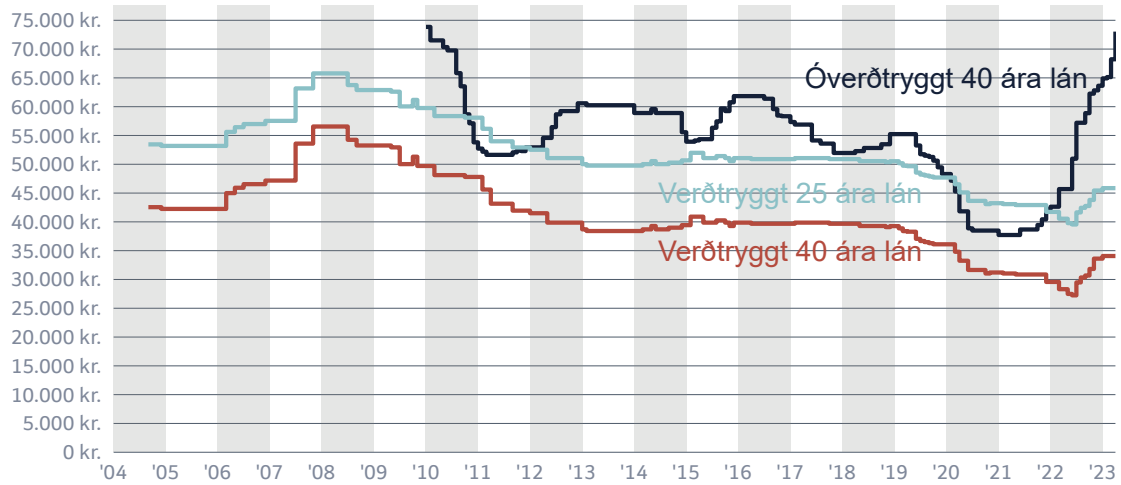


Heimild: Hagdeild HMS

Nú er greiðslubyrði óverðtryggðra lána um 73.000 kr. á hverjar 10 m.kr. teknar að láni samanborið við 68.200 kr. í mars síðastliðnum og 42.600 kr. í byrjun síðasta árs. Greiðslubyrði verðtryggðra lána er nú 45.900 kr. á hverjar 10 m.kr. teknar að láni ef miðað er við 25 ára lán en 34.100 ef miðað er við lán til 40 ára. Munur á greiðslubyrði verðtryggðra og óverðtryggðra lána heldur því áfram að aukast.

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

sep. 2004 - apr. 2023



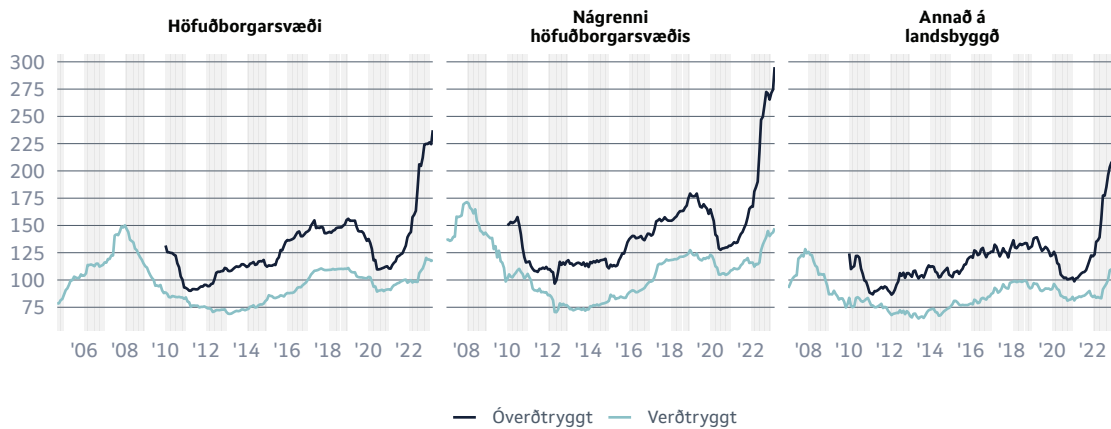
Heimild: Hagdeild HMS

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

Greiðslubyrði fasteignaverðs sýnir þróun á greiðslubyrði þeirra lána sem þarf til að fjármagna íbúðarkaup þegar tekið er tillit til bæði íbúðaverðs á föstu verðlagi og vaxta. Þótt íbúðaverð hafi verið nokkuð stöðugt undanfarna mánuði hafa vextir á óverðtryggðum lánum hækkað nokkuð sem hækkar greiðslubyrði fasteignaverðs. Sé miðað óverðtryggð lán hækkaði greiðslubyrði fasteignaverðs um 5,7% á milli mánaða og hefur hækkað um 115% frá því í byrjun árs 2021. Sé miðað við verðtryggð lán hefur upphafleg greiðslubyrði vegna íbúðakaupa hins vegar farið lækkandi frá því í nóvember enda hafa vextir á verðtryggðum lánum lítið breyst síðan þá en íbúðaverð farið lækkandi á föstu verðlagi.

Greiðslubyrði fasteignaverðs*

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

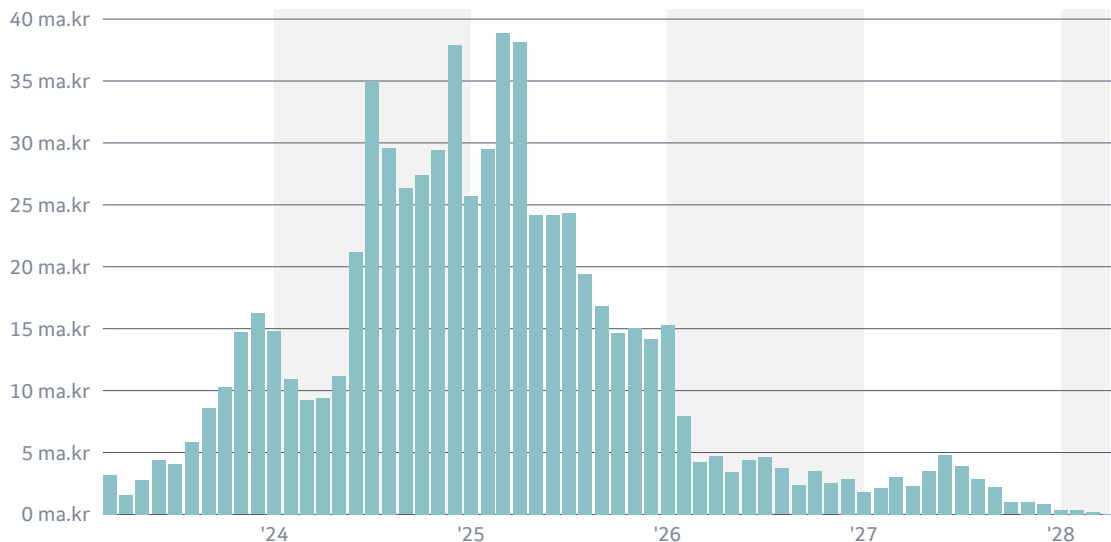


Heimild: Hagdeild HMS

*Míðað við 40 ára lán og lægstu vexti hjá bönkunum

Um 675 ma.kr af útistandandi íbúðarlánnum eru óverðtryggð með breytilega vexti og þau hækka með hverri hækkun á íbúðalánavöxtum. Þar til viðbótar eru 709 m.kr. með endurskoðun á næstu árum, mest frá júní 2024 til ágúst 2025, eða 412 ma.kr. Mánaðarleg greiðslubyrði þeirra er nú samtals um 3,3 ma.kr. en væri 5,4 ma.kr. ef vextir væru endurskoðaðir nú.² Þegar til hækkunar kemur mun hún ráðast af vaxtaþróun næstu missera. Heimili með háa greiðslubyrði eiga líklega eftir að færa sig yfir í verðtryggð lán í einhverjum mæli þegar til endurskoðunar kemur.

Óverðtryggð lán á föstum vöxtum eftir dagsetningu endurskoðunnarákvæðis



Heimild: Seðlabanki Íslands

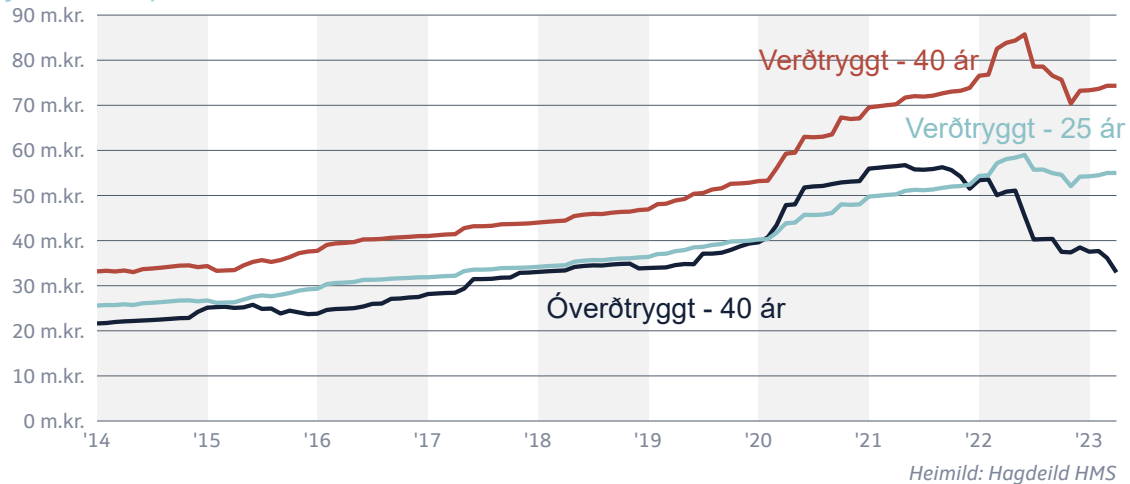
2 Hér er um ræða nálgun að ræða. Gert ráð fyrir að lánin séu á fyrsta veðrétti sem getur leitt til vanmats á greiðslubyrði. Hins vegar er einnig gert ráð fyrir að lánin séu nýtekin sem leiðir ofmats á hækkun á greiðslubyrði.

Hærrí vextir gera það að verkum að heimili með takmarkaða greiðslugetu ræður við lægri lán nú en áður. Ef miðað er við að greiðslugeta heimilis hafi fylgt launþróun og sé í dag 250.000 kr. stendur hún undir 33 m.kr. óverðtryggðu láni en í mars hefði hún staðið undir 36,1 m.kr. láni.³ Sé hins vegar miðað við 25 ára verðtryggt lán stendur slík greiðslugeta undir 54 m.kr. láni og 74,3 m.kr. láni ef það er til 40 ára.

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

Miðað við meðaltal lægstu vaxta hjá hverjum banka*

jan. 2014 - apr. 2023

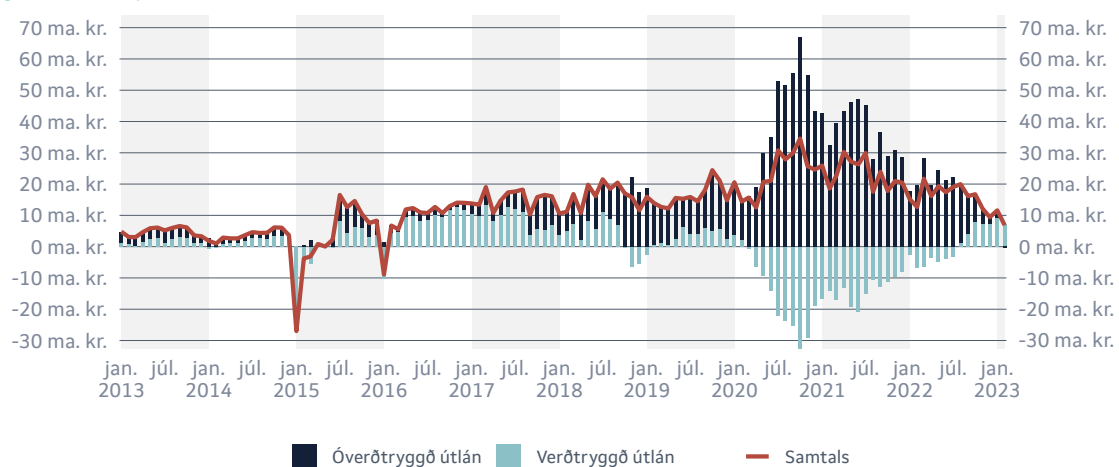


Hrein ný íbúðalán námu 6,8 ma. kr. í febrúar og hafa þau ekki verið minni síðan í mars 2016, sem endurspeglar minnkandi veltu á fasteignamarkaði. Þar af voru hrein ný óverðtryggð íbúðalán neikvæð um 350 m. kr. en síðast voru þau neikvæð í janúar 2015 vegna leiðréttingarinnar svokölluðu. Það virðist því hafa færst í aukana að heimili séu að færa sig úr óverðtryggðum lánnum yfir í verðtryggt.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - feb. 2023



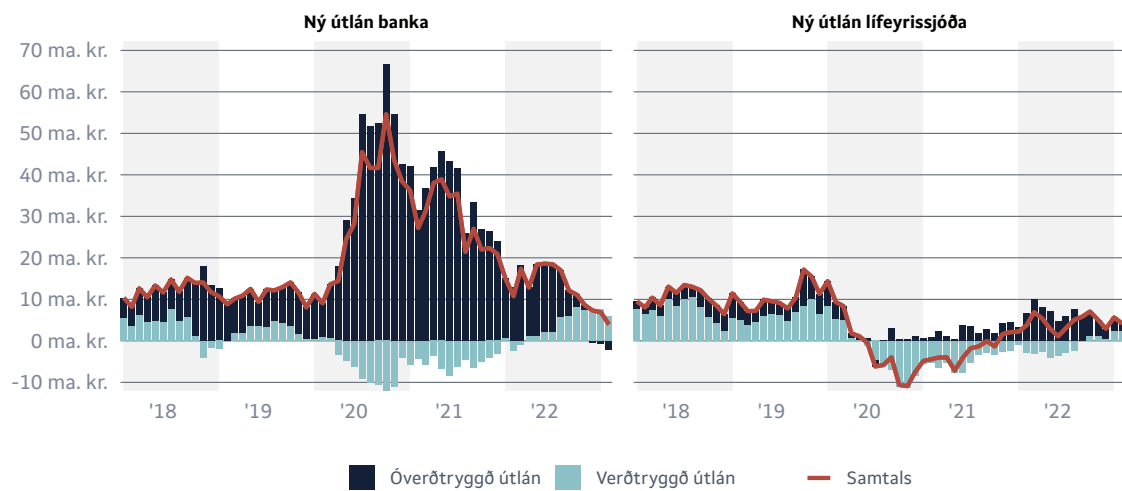
3 Hér er greiðslugeta látin fylgja launavísitölu Hagstofunnar. Þar sem vísitölugildið fyrir apríl mánuð liggur ekki fyrir er gert ráð fyrir að hún sé óbreytt frá því í mars.

Eins og fjallað hefur verið um í undanförunum mánaðarskýrslum eru flest heimili sem eru með íbúðalán með tiltölulega lága greiðslubyrði og því er líklegt að þau haldi sig við óverðtryggð lán. Það er því ólíklegt að hlutdeild verðtryggðra lána aukist mikið. Þá er mögulegt að enn séu einhver heimili með lágar skuldir að færa sig úr verðtryggðum lánum í óverðtryggð vegna mikillar verðbólgu.

Hjá lífeyrissjóðum eru hrein ný óverðtryggð lán enn jákvæð en þeir gera kröfur um hærra eiginfjárhlutfall og því eru lántakendur þeirra ólíkir lántakendum bankanna.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2013 - feb. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

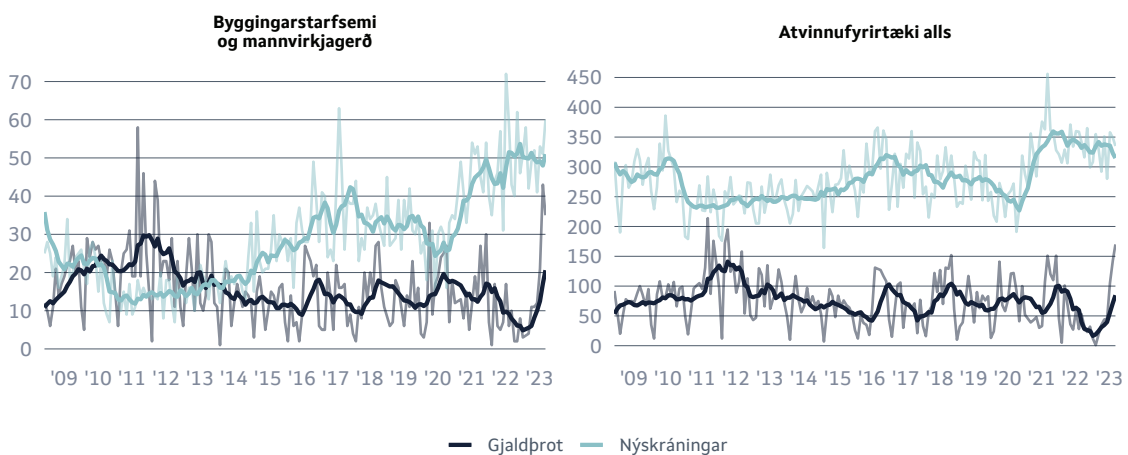
Nokkur óvissa ríkir um stöðu og horfur á byggingamarkaði. Ekki eru margar vísbendingar um það í opinberum tölum að hann sé byrjaður að dragast saman en það getur tekið nokkurn tíma fyrir byggingaraðila að draga úr umsvifum. Samkvæmt könnun Samtaka iðnaðarins meðal aðildarfélaganna þeirra hyggjast þau fyrirtæki sem tóku þátt í könnuninni hefja byggingu á 509 íbúðum á næstu tólf mánuðum en sömu félög hófu byggingu á 1.473 íbúðum á síðustu tólf mánuðum. Í opinberum tölum eru það helst tölur um gjaldþrot sem gefa til kynna viðsnúning.

Mikil fjölgun gjaldþrota

Í febrúar síðastliðinn urðu 43 fyrirtæki í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð gjaldþrota og hafa þau ekki verið fleiri síðan 2011. Í raun var þetta aðeins í annað skipti síðan þá sem þau voru fleiri en 30 en það voru þau einnig nú í mars þegar gjaldþrotin voru 35. Sé miðað við leitni (6 mánaða hlaupandi árstíðaleiðrétt meðaltal) hafa gjaldþrot í greininni ekki verið fleiri síðan 2012. Þó ber að varast að draga of sterkar ályktanir út frá samanburði svo langt aftur í tímann því líklega er algengara nú en áður að stofnuð séu fyrirtæki um einstaka verkefni og þar af leiðandi eru fleiri fyrirtæki sem geta farið í þrot þegar syrtir í álinn. Það breytir því ekki að aðstæður á byggingamarkaði virðast hafa versnað til muna frá því í október.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

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



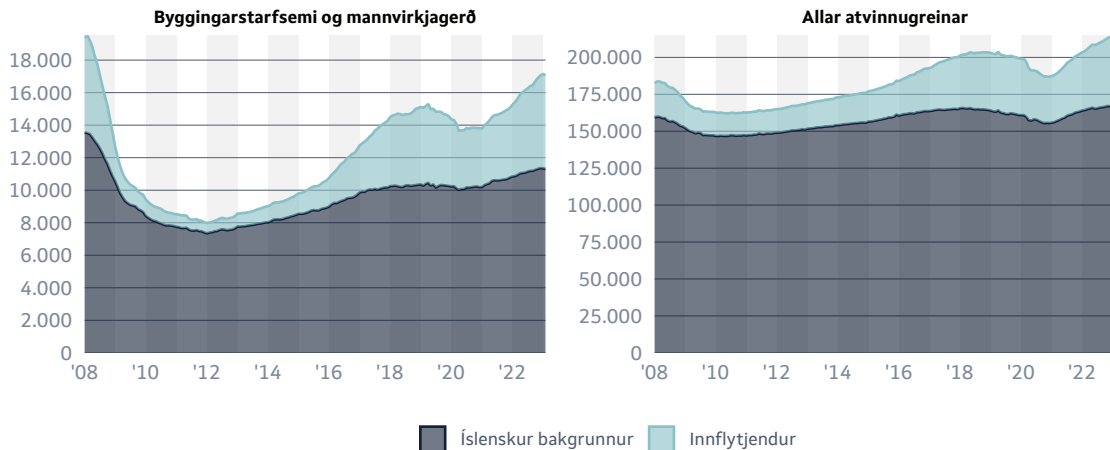
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Alls störfuðu 17.080 í byggingariðnaði í febrúar miðað við árstíðaleiðréttar tölur samanborið við 17.150 í janúar. Fjöldinn er því nær óbreyttur en þetta er í fyrsta sinn síðan í janúar 2021 sem starfsmönnum fjölga ekki á milli mánaða.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt

jan. 2008 - feb. 2023



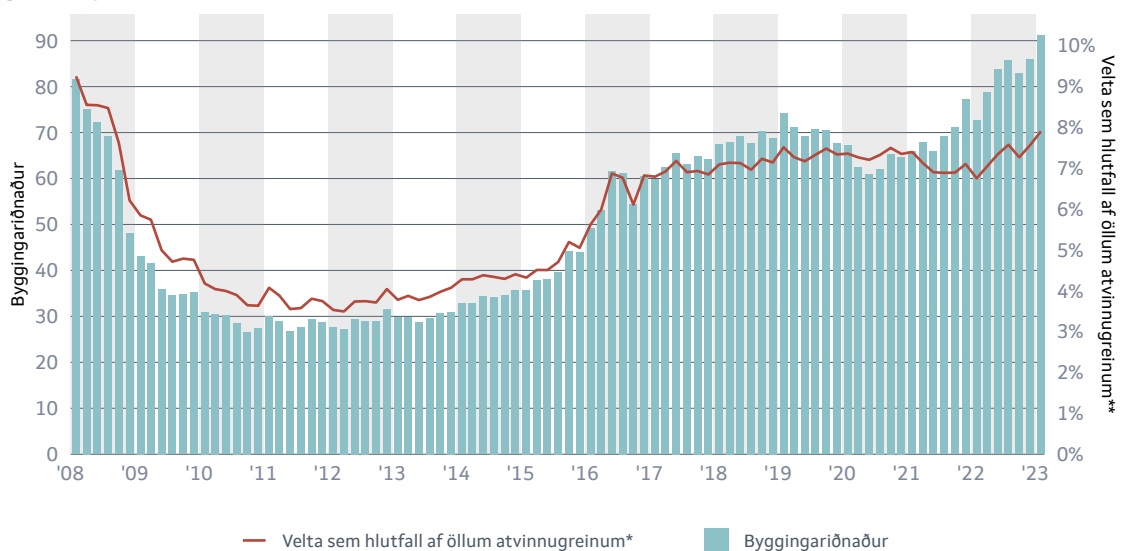
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Velta í byggingariðnaði var 91 ma. kr. í janúar til febrúar miðað við árstíðaleiðréttar tölur og hefur líkast til ekki verið meiri síðan 2007 miðað við núverandi verðlag.

Velta, samanburður á byggingariðnaði og öðrum atvinnugreinum*

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

jan.'08-feb.'23



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43. Ásarnir eru skalaðari þannig að meðaltölin á hvorum flokki er jafn háir.

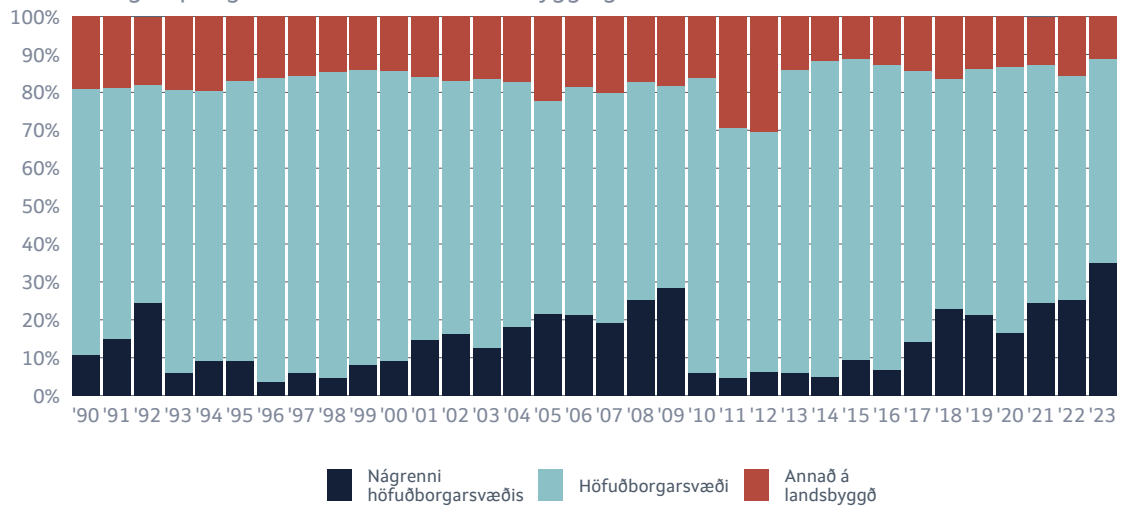
**Lyfjaframléiðsla undanskilin.

Nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins stækka hraðast

Ríflega fjórðungur allra íbúða með byggingarár 2022 voru byggðar í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en þau svæði eru aðeins með hærrí hlutdeild í heildarfjölda íbúða með byggingarár 2007 og 2008.⁴ Myndin hér að neðan sýnir þessa þróun frá 1990 en sama gildir að minnsta kosti aftur til upphafs 20. aldar.

Hvar er byggt?

Hlutfallsleg skipting íbúða á landssvæði eftir byggingarári



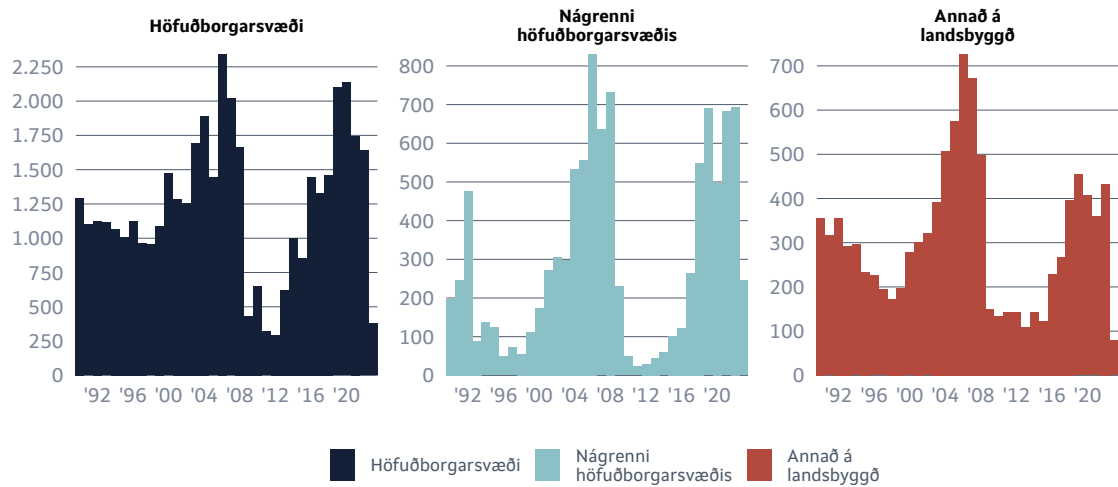
Heimild: Hagdeild HMS

Sveiflurnar í íbúðauppbyggingu í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru meiri en annar staðar. Hlutdeild svæðisins eykst þegar umsvif eru mikil í byggingariðnaði og þegar hægir á dregst uppbygging þar meira saman þar en annar staðar. Ástæður þess geta bæði verið tengdar framboði og eftirspurn en mögulega geta þessi sveitarfélög brugðist hraðar við aukinni eftirspurn.

4 Íbúðir eru með skráð byggingarár á því ári sem þær ná fókheldi. Hætt er við að tölurnar séu ónákvæmari eftir því sem horft er lengra aftur í tímann enda gæti vantað íbúðir sem nú er búið að rífa.

Hvar er byggt?

Fjöldi íbúða á landssvæði eftir byggingarári

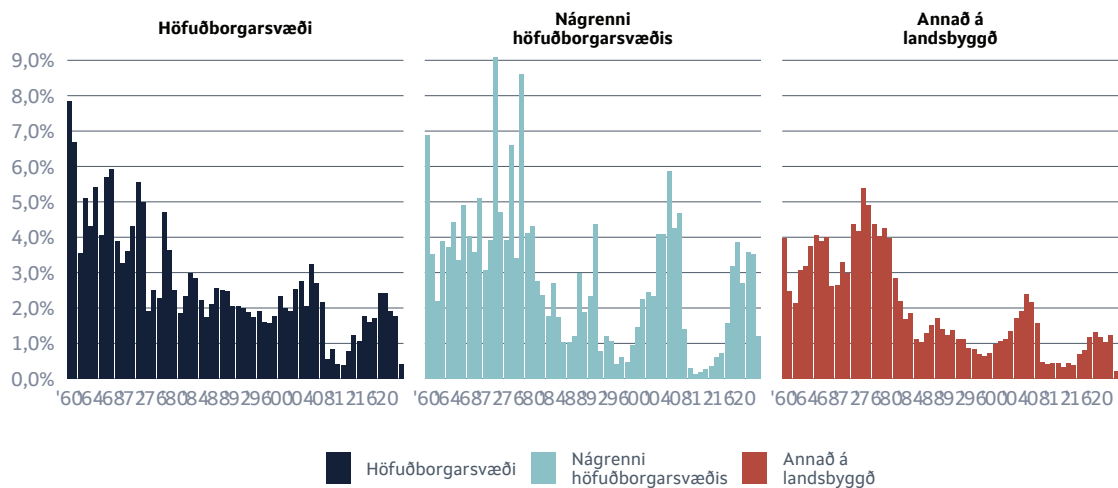


Heimild: Hagdeild HMS

Á þremur af síðustu fjórum árum hefur íbúðum fjölgað yfir 3,5% á svæðinu en slíkt hefur ekki gerst á höfuðborgarsvæðinu eða annars staðar á landsbyggðinni síðan á áttunda áratugnum. Hlutfall íbúða staðsett í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðis hefur því farið hækkandi. Nú má áætla að um 13,6% íbúða séu þar en árið 2016 var hlutfallið 12,6%.

Fjölgun íbúða (%)

Fjöldi íbúða með viðkomandi byggingarár sem hlutfall íbúða með eldra byggingarár



Heimild: Hagdeild HMS



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

27. apríl 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.