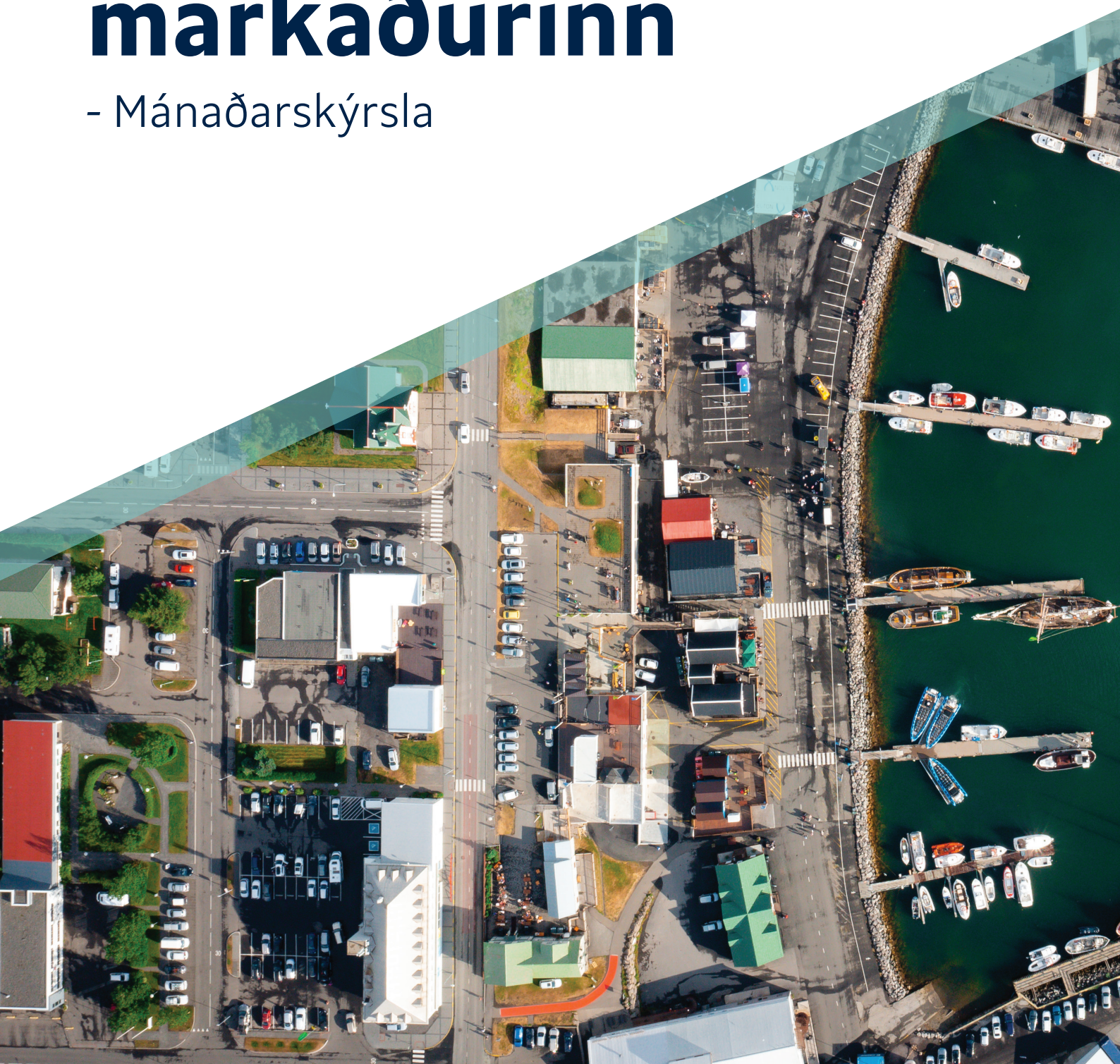


Maí 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Stýrivextir hækkuðu um 1,25 prósentustig í síðustu viku og hafa stýrivextir því hækkað um 2,75 prósentustig á þessu ári. Miklar stýrivaxtahækkanir á árinu virðast þó ekki hafa haft mikil áhrif á fasteignamarkaðinn umfram þær hækkanir sem þegar voru komnar fram um áramót og eftirspurn virðist ekki hafa minnkað mikið síðasta hálfu árið. Líklega voru flestir sem þurftu að taka há lán fyrir hálfu ári þá þegar farnir að horfa að mestu til verðtryggðra lána og því skipti frekari vaxtahækkanir óverðtryggðra lána þá ekki endilega miklu máli við ákvörðun um íbúðarkaup.

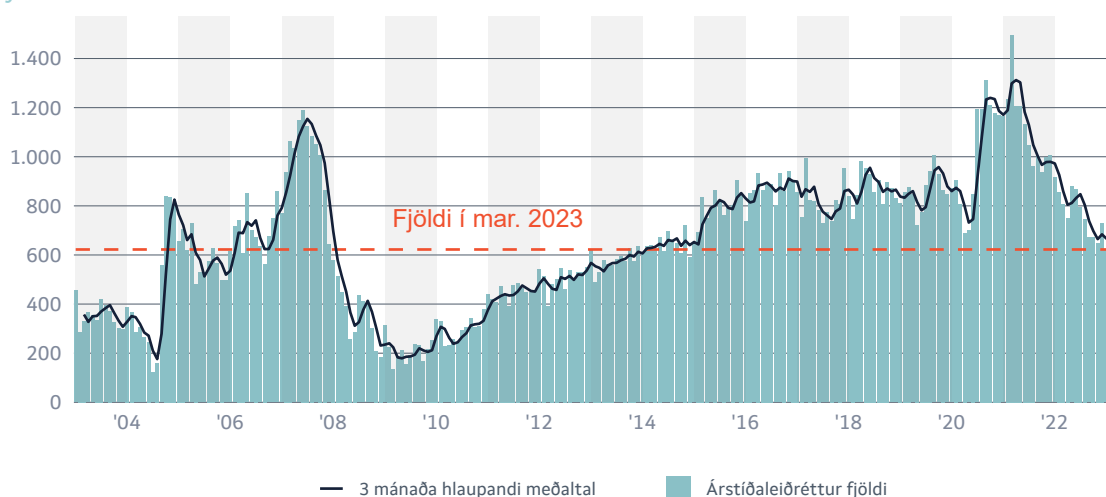
Helst hefur ungum kaupendum fækkað verulega eins og fram kom í síðustu mánaðarskýrslu. Er það mat hagdeildar að sá tími sem íbúðir eru í sölu þar til kauptilboð sé samþykkt sé í mörgum tilfellum ekki mikið lengri en áður en að viðskipti falli oftast á fyrirvörum um sölu á öðrum íbúðum, sérstaklega þegar um langar sölukeðjur er að ræða. Dæmi eru um að sumar íbúðir séu seldar með fyrirvara mörgum sinnum áður en sala þeirra gengur endanlega í gegn.

Umsvif áfram stöðug

Útgefnir kaupsamningar um íbúðarhúsæði voru 662 á landinu í apríl miðað við árstíðaleiðréttar tölur. Þeir voru jafnmargir í febrúar en í mars voru þeir nokkru fleiri eða 680. Umsvif undanfarna mánuði hafa verið svipuð og á vormánuðum 2014.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

jan. 2003 - mar. 2023

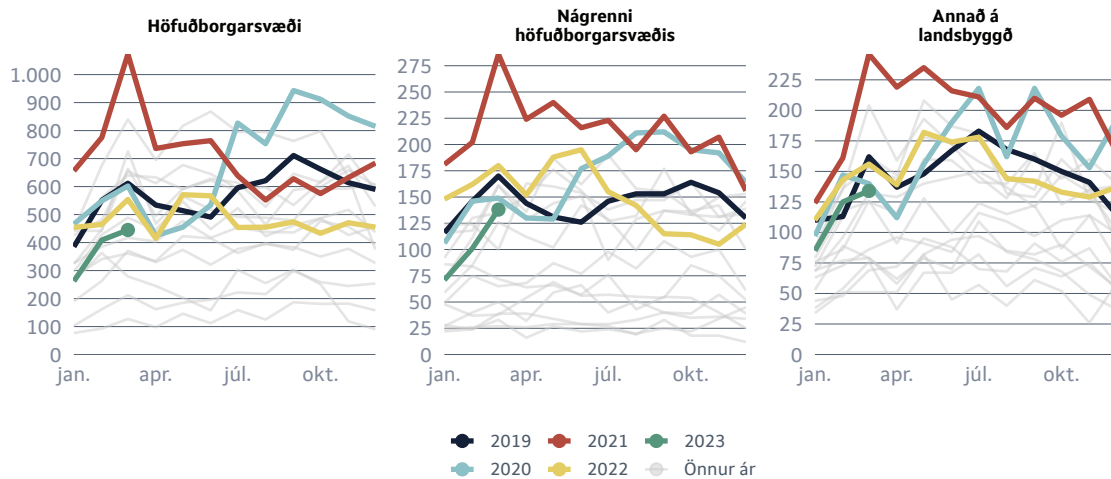


Heimild: Hagdeild HMS

Kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu voru 445 í mars en á sama tíma fyrir ári voru þeir 554 en fjöldi þeirra náði methæðum í mars 2021 þegar þeir voru 1.073. Þar af voru 342 íbúðir í fjölbýli og 96 í sérbýli. Þróunin hefur verið svipuð í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en þar voru 138 íbúðir seldar í apríl. Samdrátturinn hefur hins vegar verið minni á öðrum svæðum landsins.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - mar. 2023

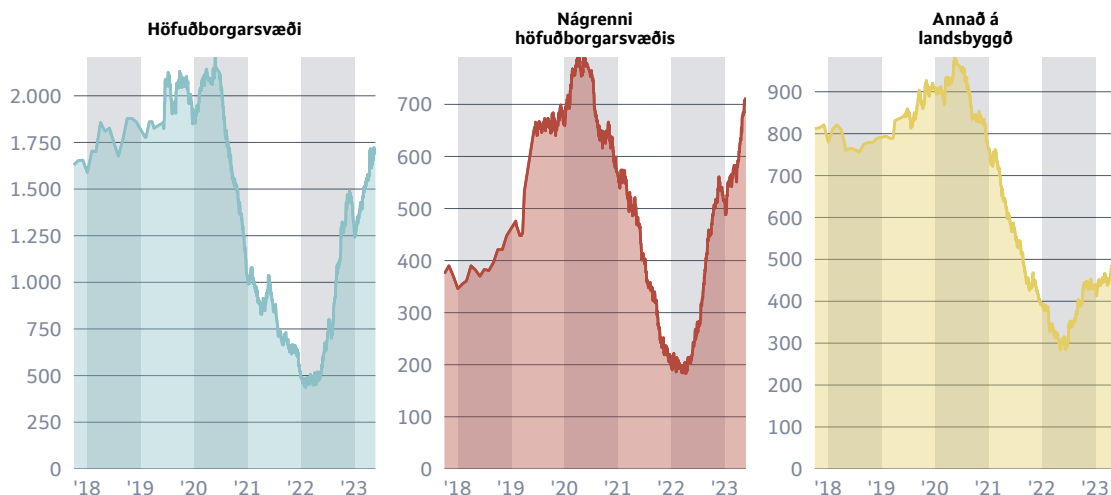


Heimild: Hagdeild HMS

Um 1.690 íbúðir eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu sem er svipað og fyrir mánuði. Framboðið hefur sveiflast nokkuð undanfarið en virðist enn vera leita upp á við. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru ríflega 700 íbúðir til sölu sem er ríflega 10% meira en fyrir mánuði og annars staðar á landsbyggðinni eru þær ríflega 500 sem er 8,6% fjölgun á einum mánuði.

Fjöldi auglýstra eigna

01.okt.'17 - 25.maí'23

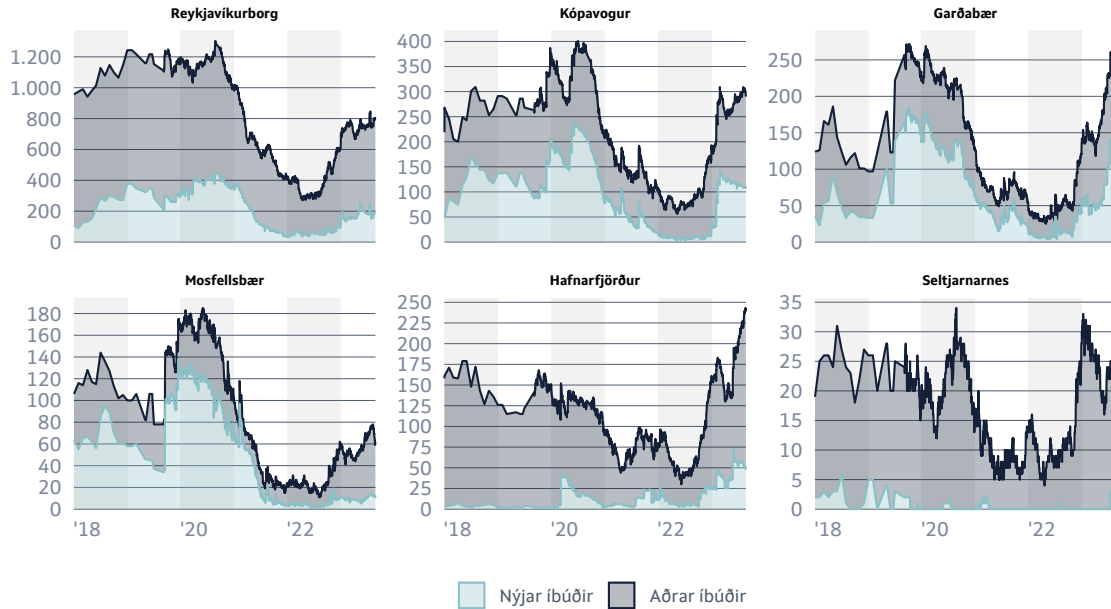


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Eins og sjá má á myndinni hér að neðan er framboð orðið meira nú en það á vormánuðum ársins 2020 í Garðabæ og Hafnafirði. Þótt þessi sveitarfélög eigi það sameiginlegt að þar sé talsvert af nýjum íbúðum til sölu þá er framboð eldri íbúða einnig meira en það var þá. Í Kópavogi er framboð eldri íbúða svipað og það var fyrir þremur árum en framboð nýrra íbúða minna. Í Reykjavík er bæði framboð nýrra og eldri íbúða minna en fyrir þremur árum.

Fjöldi auglýstra eigna

01. okt. 2017 - 25. maí 2023



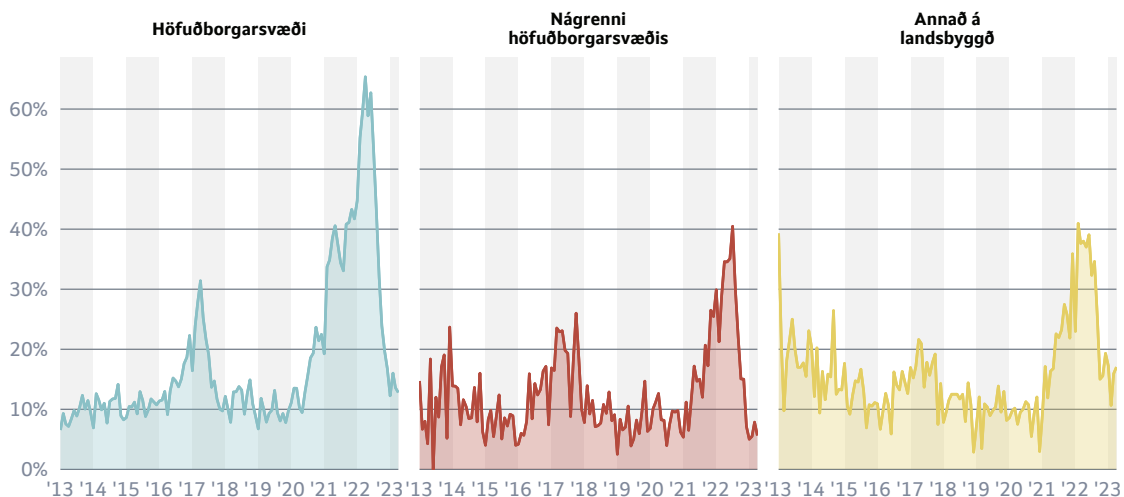
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

13% íbúða seljast yfir ásettu verði

Í apríl seldust 13,0% íbúða á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði samanborið við 13,6% í mars. Hlutfall íbúða í fjölbýli og sérbýli sem seldust yfir ásettu verði var mjög svipað, rétt eins og það hefur verið undanfarna mánuði. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins seldust 4,5% íbúða undir ásettu verði og annars staðar á landinu 17,7%.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - apr. 2023

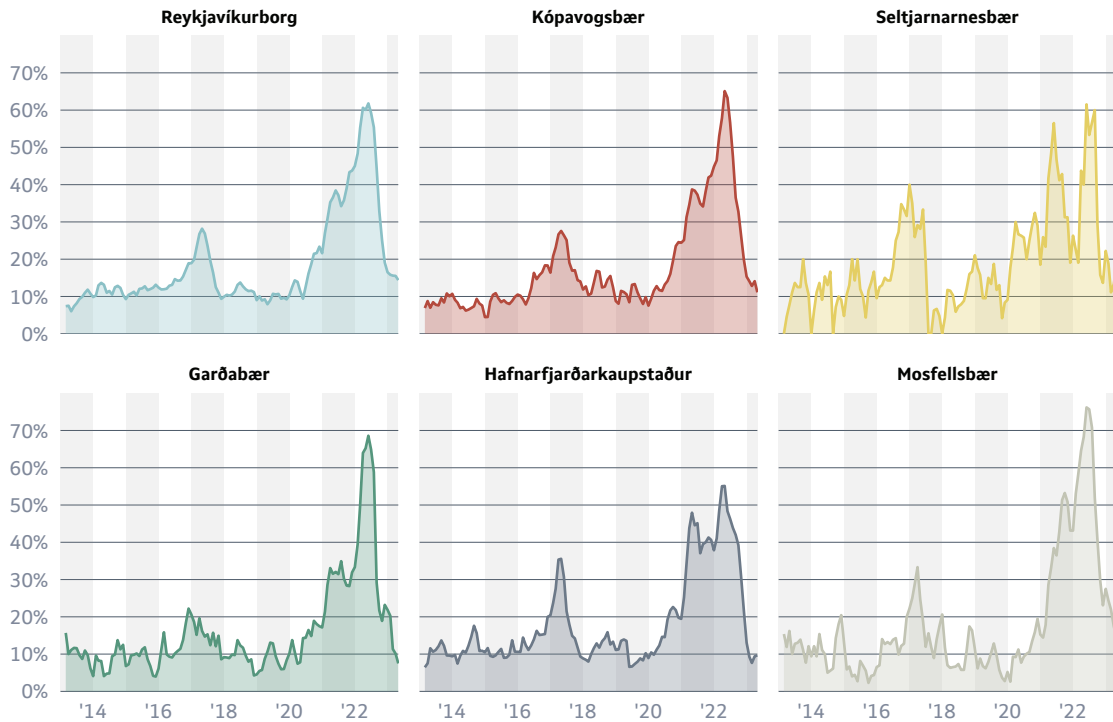


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Af sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er sjaldgæfast að íbúðir fari yfir ásettu verði í Garðabæ eða í 7,2% tilfella í apríl miðað við þriggja mánaða meðaltal. Hins vegar er yfirverð algengast á Seltjarnarnesi, 18,2% og í Reykjavík 14,5%. Þá er Mosfellsbær ekki langt undan en þar seldust 14,3% íbúða yfir ásettu verði.

Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal
jan. 2013 - apr. 2023



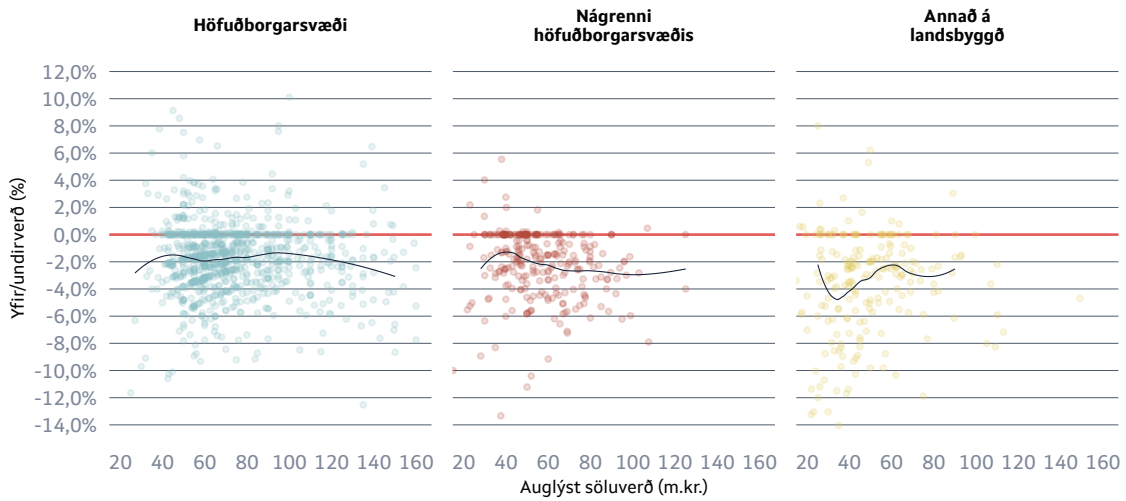
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Á síðustu þremur mánuðum hefur kaupverð að meðaltali verið 2,1% undir ásettu verði á höfuðborgarsvæðinu, 2,6% undir í nágrenni þess og 4,1% annars staðar á landsbyggðinni. Á höfuðborgarsvæðinu var minnstur munur á auglýstu verði og kaupverði á íbúðum sem voru auglýstar á 80-115 m.kr. og á ódýrustu íbúðunum en mestur á íbúðum yfir 140 m.kr.

Í öllum verðflokkum eru þó einhverjar íbúðir sem seljast yfir auglýstu verði og einhverjar undir.

Yfir/undirverð (%) eftir ásettu verði síðustu þrjá mánuði

Dökkbláalínan sýnir leitni

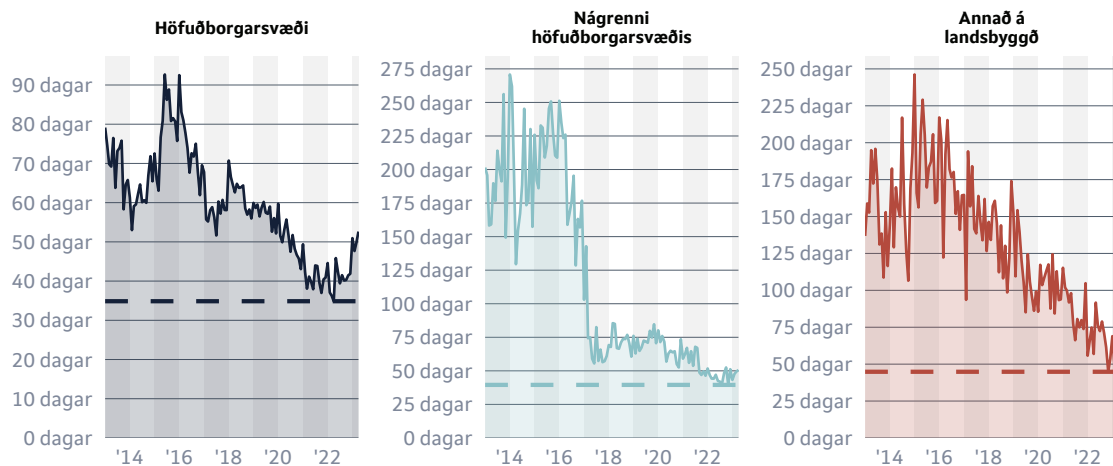


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu heldur áfram að lengjast og var 52,1 dagur í apríl samanborið við 47,7 daga í mars. Þar af var meðalsölutíminn 54,0 dagar fyrir sérþýli en 51,8 dagar fyrir íbúðir í fjölbýli. Í nálægum sveitarfélögum mældist sölutíminn að meðaltali 52,5 dagar sem er litlu meira en þegar hann var hvað stýstur og annars staðar á landsbyggðinni mældist hann 45,7 dagar en óvanalegt er að sölutími íbúða sé skemmstur þar. Eins og áður sagði er líklegt að sölutíminn sé ekki einungis að lengjast vegna þess að það tekur lengri tíma að fá kautilboð sem er samþykkt heldur jafnvel frekar vegna þess að þau séu að falla á fyrirvara um sölu. Þegar ein íbúð selst ekki á tilsettum tíma getur það leitt til þess að sala á 3-4 öðrum íbúðum fellur niður. Þetta getur lengt sölutíma sumra íbúða talsvert.

Meðalsölutími íbúða

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



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

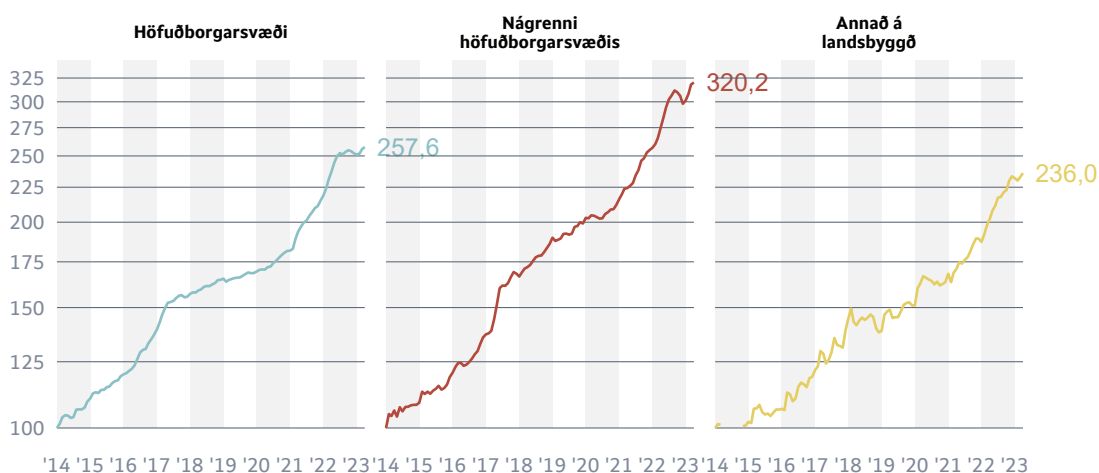
Íbúðaverð hækkar aftur á milli mánaða

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% á milli mánaða í apríl og hefur því hækkað um 2,6% á síðustu 3 mánuðum. Þar af hækkuðu íbúðir í fjölbýli um 0,5% en sérbýli um 1,7%. Þriggja mánaða hækkun sérbýlis mælist því nú 4,9%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð um 0,7% á milli mánaða og þar er þriggja mánaða breytingin 6,2% og annars staðar á landinu hækkaði íbúðaverð um 1,4% á milli mánaða og hefur hækkað um 1,7% á þremur mánuðum.

Vísitala íbúðaverðs

Vísitala (2014 = 100)

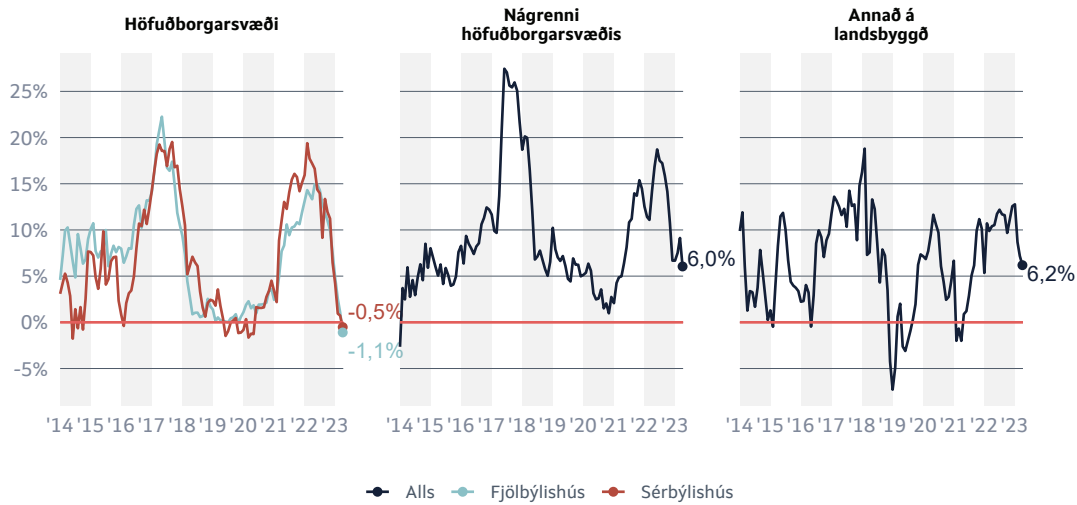
jan. 2014 - apr. 2023



Þrátt fyrir hækkanir tvo mánuði í röð þá dregur úr 12 mánaða hækkun íbúðaverðs því þar detta út mjög miklar hækkanir á vormánuðum 2022. Á höfuðborgarsvæðinu er hækkunartakturinn kominn niður í 8,6% samanborið við 10,7% í síðasta mánuði. Í nágrennasveitarfélögum mælist hann 16,5% og annars staðar á landsbyggðinni 16,7%. Hækkunartakturinn á höfuðborgarsvæðinu er svipaður fyrir íbúðir í fjölbýli og sérbýli eða 8,7% og 9,3%. Tólf mánaða breyting á föstu verðlagi mælist því neikvæð, bæði fyrir íbúðir í fjölbýli og sérbýli, í fyrsta skipti síðan 2019 eins og sjá má á myndinni hér að neðan. Eins og áður sagði hækkaði íbúðaverð mikið síðasta vor en á höfuðborgarsvæðinu hefur það lækkað um 4,1% á föstu verðlagi frá því í júní.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi*

12 mánaða breyting íbúðaverðs byggð á vísitölu íbúðaverðs (%)
jan. 2014 - apr. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

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

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu sem hlutfall af launum hefur hækkað síðustu tvo mánuði en er þó nærri 5% lægra en það var í júní síðastliðnum.¹

Greiðslubyrði fasteignaverðs á myndinni hér að neðan sýnir þróun á þeirri greiðslubyrði sem þarf til að fjármagna íbúðarkaup með lánum. Vísitalan tekur þannig tillit til bæði íbúðaverðs á föstu verðlagi og vaxta á íbúðalánnum.² Ef miðað er við óverðtryggð íbúðalán hefur greiðslubyrði fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 11,7% á þessu ári og 129% frá því í júní 2020 þegar tímabundnu lágmarki var náð. Hækkunin hefur verið enn meiri í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eða 146% frá miðju ári 2020 en annars staðar á landsbyggðinni hefur hækkunin verið 134%.

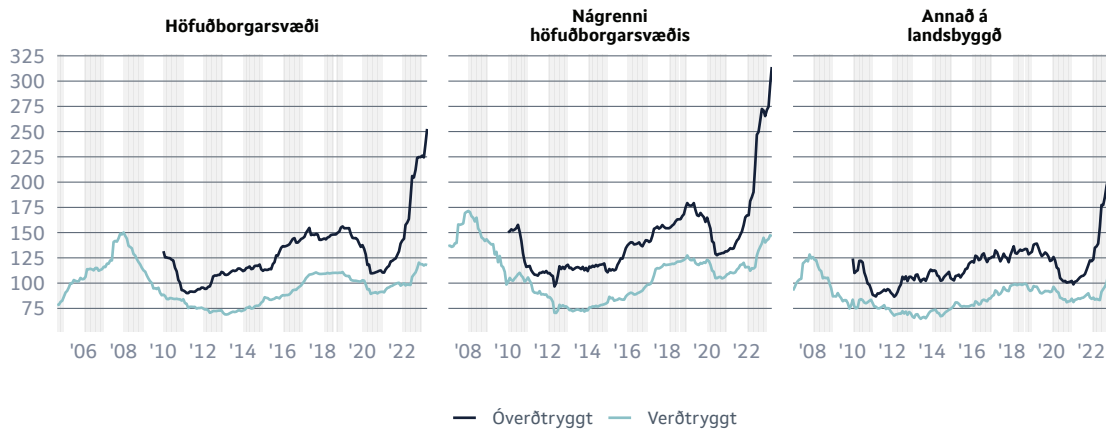
Sé hins vegar horft til verðtryggðra vaxta eru hækkunir mun hóflegri enda hafa verðtryggðir vextir hækkað mun minna og því er það einkum íbúðaverð sem hefur knúið þær hækkunir. Þannig hefur greiðslubyrði fasteignaverðs hækkað um 32% á höfuðborgarsvæðinu frá því í júní 2020 ef miðað er við verðtryggð lán.

1 Hér er miðað við launavísitölu Hagstofunnar.

2 Vísitalan er reiknuð út frá vísitölu íbúðaverðs á föstu verðlagi og leiðrétt fyrir greiðslubyrði af hverri krónu sem tekin er í lán. Vísitalan er kvörðuð þannig að greiðslubyrði verðtryggðra lána taki gildið 100 í janúar 2017 en fyrir óverðtryggð lán er þannig að hlutfallslegur munur á greiðslubyrði heldur sér.

Greiðslubyrði fasteignaverðs*

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



Heimild: Hagdeild HMS

*Miðað við 40 ára lán og lægstu vexti hjá bönkunum

Þess má geta að greiðslubyrði fasteignaverðs er um 7,5% hærra núna miðað við verðtryggt lán heldur en það var miðað við óverðtryggt lán fyrir þremur árum.

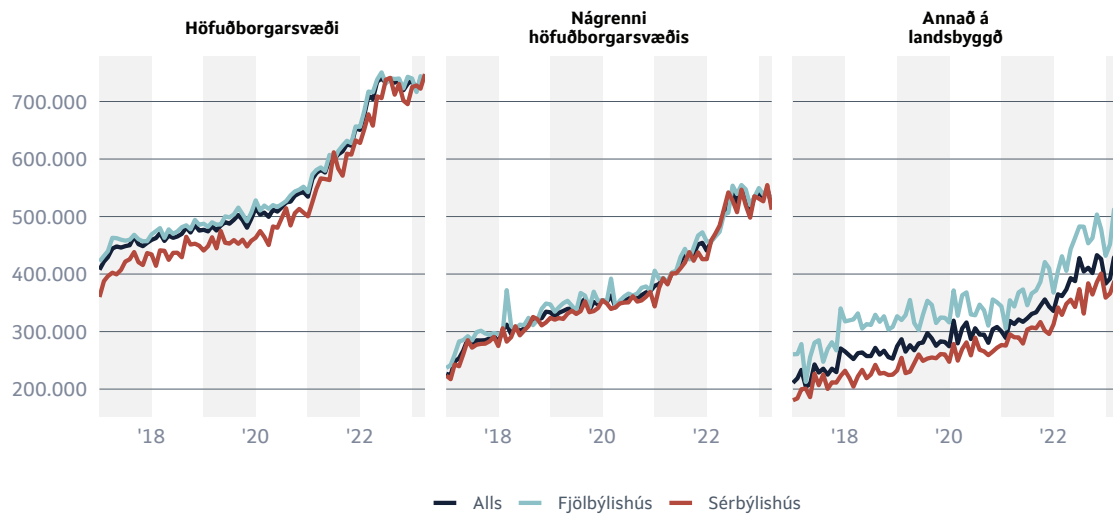
Meðalkaupverð sérbyla hækkar

Meðalkaupverð sérbyla hefur sveiflast mikið undanfarið. Það var um 118 m.kr. í apríl samanborið við 106 m.kr. í febrúar en það hafði einnig verið 118 m.kr. í september síðastliðnum. Fermetraverð hefur einnig sveiflast mikið og því er ekki hægt að skýra þróunina með sveiflum í meðalstærð. Hins vegar geta íbúðir verið mjög misdýrar eftir staðsetningu, aldri og ástandi og því gæti breytt samsetning íbúða skýrt þróun undanfarinna mánaða fremur en einhver undirliggjandi hækkun íbúðaverðs.

Munurinn á meðalfermetraverði íbúða í fjölbýli og í sérbyli á höfuðborgarsvæðinu er óverulegur. Meðalfermetraverð í kaupsamningum fyrir sérbyli á höfuðborgarsvæðinu var 748.000 kr. í apríl en 738.000 kr. fyrir íbúðir í fjölbýli. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var fermetraverðið í apríl að meðaltali 532.000 kr. fyrir íbúðir í fjölbýli en 512.000 kr. í sérbyli.

Meðalfermetraværdi íbúða

jan. 2014 - apr. 2023



Ísland sker sig úr

Ísland var ekki eina landið þar sem íbúðaverð hækkaði mikið á tímum COVID19 enda voru aðstæður að mörgu leyti líkar í okkar helstu samanburðarlöndum. Vextir voru almennt lækkaðir og stjórnvöld réðust í mótvægisáðgerðir til að draga úr neikvæðum efnahagslegum áhrifum af samkomutakmörkunum og öðrum hamlandi aðgerðum.

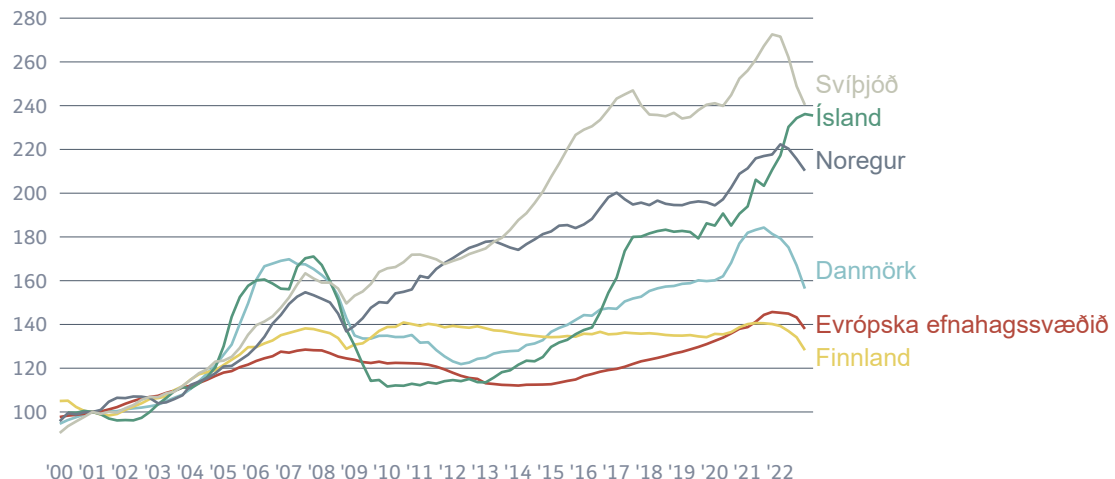
Ólíkt því sem gerðist á Íslandi var raunverð fasteigna tekið að lækka á 4. ársfjórðungi 2022 á öllum hinum norðurlöndunum og á evrópska efnahagssvæðinu í heild sinni. Mest hafði íbúðaverð lækkað í Danmörku, 15,1% frá hæsta gildi sem það náði á tíma COVID19, en minnst í Noregi, 5,4%. Á evrópska efnahagssvæðinu lækkaði íbúðaverð um 5,3%. Af 39 löndum OECD hafði íbúðaverð lækkað um 4% eða meira að raunvirði í 21 landi frá hæsta gildi í COVID19.

Ísland er eitt af fáum löndum þar sem gögn eru komin fyrir fyrsta ársfjórðung 2023 og þá lækkaði raunverð lítilega eða um 0,3% frá fyrri ársfjórðungi.

Þróun íbúðaverðs á föstu verðlagi - Árstíðaleiðrétt

Vísitala (1. ársfjórðungur 2000 = 100)

1960Á1 - 2023Á1



Heimild: OECD

Lánamarkaður

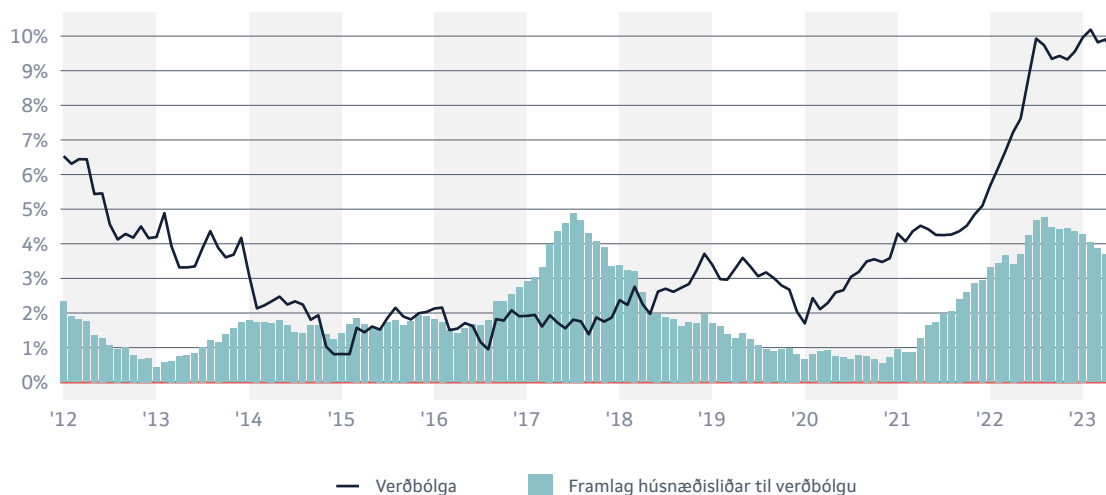
Stýrivextir hækka enn á ný

Seðlabankinn hækkaði stýrivexti í síðustu viku í baráttu sinni við verðbólguna sem hefur verið þrálátari en gert var ráð fyrir. Verðbólga mælist nú 9,5% og húsnæðisliðurinn er enn einn af þeim liðum sem hefur hækkað hvað mest undanfarna 12 mánuði. Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu mælist nú 3,5 prósentustig en í ágúst í fyrra var framlag hans 4,8 prósentustig. Þáttur húsnæðisliðar í verðbólgunni fer því minnkandi.

Framlag húsnæðisliðar til verðbólgu

Vísitala (2014 = 100)

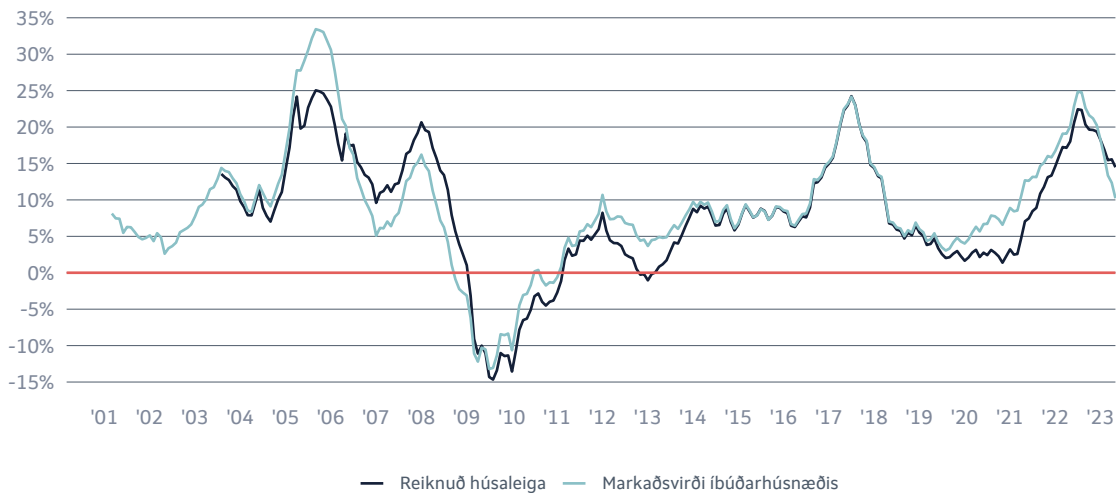
jan. 2012 - maí 2023



Verðbólga án húsnæðis er nú 8,4% og því er húsnæðisliðurinn enn að hífa upp verðbólguna en hann hefur hækkað um 12,3% á undanförunum 12 mánuðum. Svokölluð reiknuð húsaleiga hefur þar mest að segja en hún á að ná utan um kostnað fólks við að búa í eigin húsnæði og fer að mestu eftir markaðsvirði húsnæðis en einnig vaxtakostnaði og fleiru. Framlag reiknaðrar húsaleigu til verðbólgu er 2,8 prósentustig á meðan framlag greiddrar húsaleigu er 0,4 prósentustig. Samkvæmt tölum Hagstofunnar hefur markaðsverð húsnæðis hækkað um 10,2% á síðustu 12 mánuðum á meðan reiknuð húsaleiga hefur hækkað um 14,5%. Framlag húsnæðisliðar verðbólgunnar virðist því vera að hjaðna hægar en hækkun íbúðaverðs vegna hækkandi vaxta. Hins vegar hefðu áhrif íbúðaverðs verið enn meiri á síðustu tveimur árum ef að lágir vextir hefðu ekki dregið niður húsnæðiskostnað.

Markaðsvirði íbúðarhúsnæðis og reiknuð húsaleiga

12 mánaða breyting



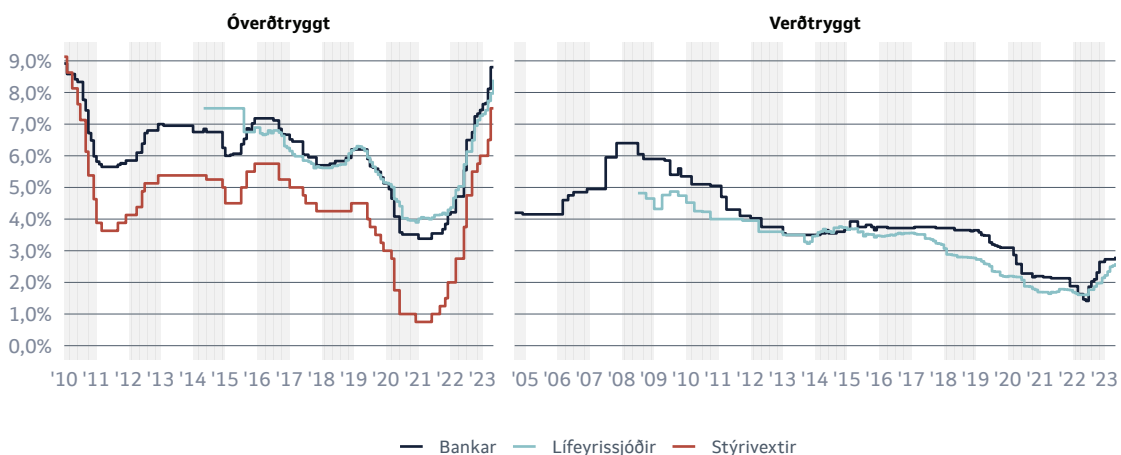
Heimild: Hagstofa Íslands

Óverðtryggðir íbúðalánavextir munu fylgja

Breytilegir óverðtryggðir vextir viðskiptabankanna eru á fyrsta veðrétti á bilinu 9-9,34% og hafa þeir nú allir brugðist við þarsíðustu stýrivaxtahækkun en hjá lífeyrissjóðunum eru slíkir vextir á bilinu 7,65-9,05%.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

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



Heimild: Hagdeild HMS

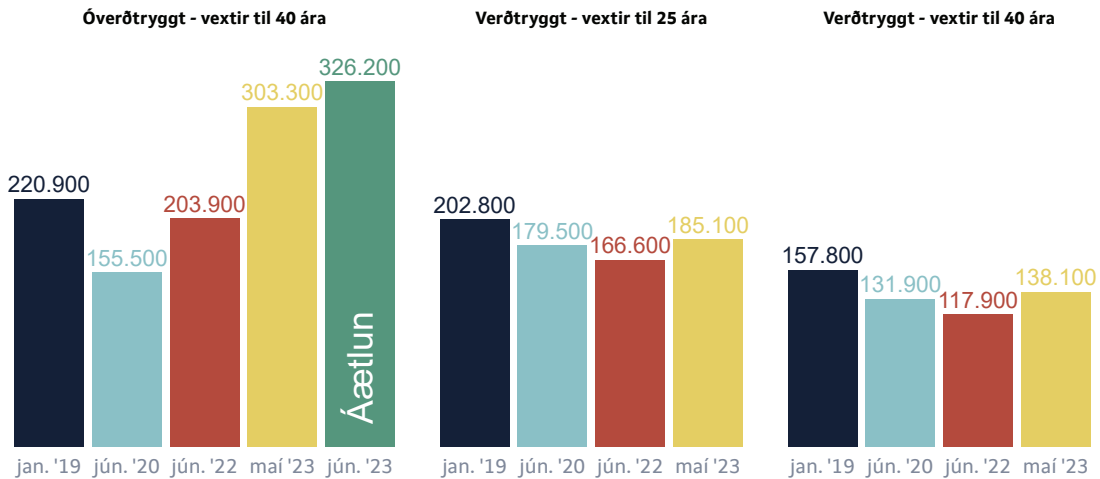
Greiðslubyrði óverðtryggðra lána gæti hækkað um 8%

Undanfarið hafa óverðtryggðir íbúðalánavextir hækkað jafn mikið og stýrivextir og því má búast við að þeir verði á bilinu 10,25-10,59% hjá viðskiptabönkunum eftir að þeir bregðast við stýrivaxtahækkuninni frá því í síðustu viku. Gangi það eftir má búast

við að greiðslubyrði af 40. m.kr. óverðtryggðu láni til 40 ára verði 326.200 kr. í stað 303.300 kr. nú sem gerir 7,9% hækkun. Í byrjun júní 2022 var greiðslubyrði af slíku láni 203.000 kr. Greiðslubyrði af verðtryggðu láni til 25 ára er 185.100 eða 43% lægri. Af verðtryggðu láni til 40 ára er greiðslubyrði 157.800 kr. sem er nærri 58% lægra en á 40 ára óverðtryggðu láni.

Mánaðargreiðslubyrði af 40 m.kr. láni*

sep. 2004 - maí 2023



Heimild: Hagdeild HMS

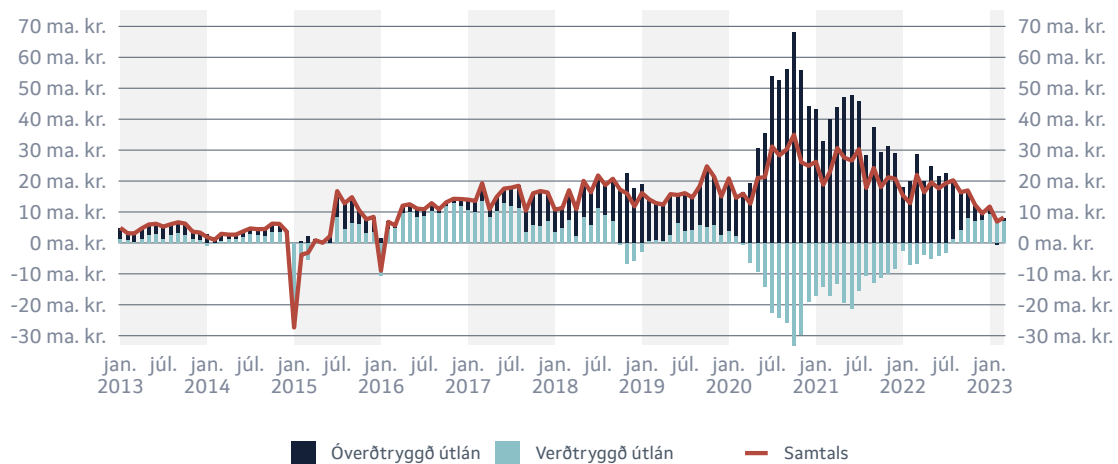
*Miðað er við jafngreiðslulán á vöxtum sem jafngilda meðaltali af lægstu breytilegum vöxtum hjá bönkunum.

Hrein ný útlán með veð í íbúð námu 8,1 m.a. kr. í mars samanborið við 7,1 m.a. kr. í febrúar en fyrir það höfðu hrein ný útlán ekki verið jafn lítil síðan á vormánuðum 2016 ef miðað er við fast verðlag. Athygli vekur að hrein ný óverðtryggð lán voru jákvæð um tæpan milljarð í mars en í febrúar höfðu þau verið neikvæð í fyrsta skipti ef leiðréttingin er ekki talin með.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - mar. 2023

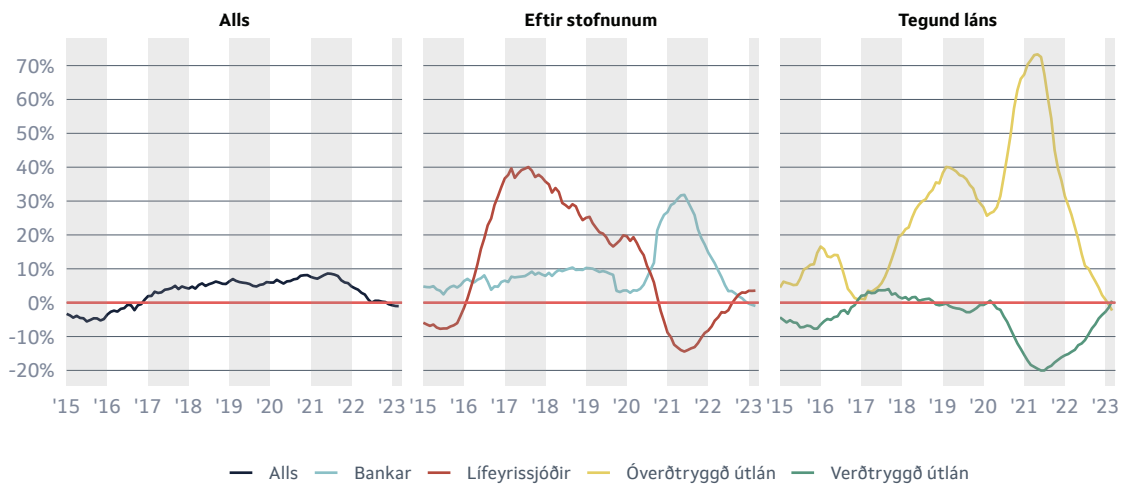


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Útistandandi íbúðalán heimila voru 1,0% lægri í lok mars en á sama tíma á síðasta ári en tólf mánaða breyting þeirra hefur verið lítilega neikvæð frá því í desember. Óverðtryggð lán hafa lækkað um 2,3% en verðtryggð hækkað um 0,6%. Nú eru 54,3% útistandandi lána óverðtryggð en hlutdeild þeirra fór hæst í 55,8%. Þá hafa lífeyrissjóðirnir verið að sækja í sig veðrið á nýjan leik en útistandandi íbúðarlán þeirra hafa aukist um 3,6% á milli ára á meðan þau hafa lækkað um 1,0% hjá bönkunum.

12 mánaða breyting á útistandandi lánnum á föstu verðlagi

jan. 2015 - mar. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands

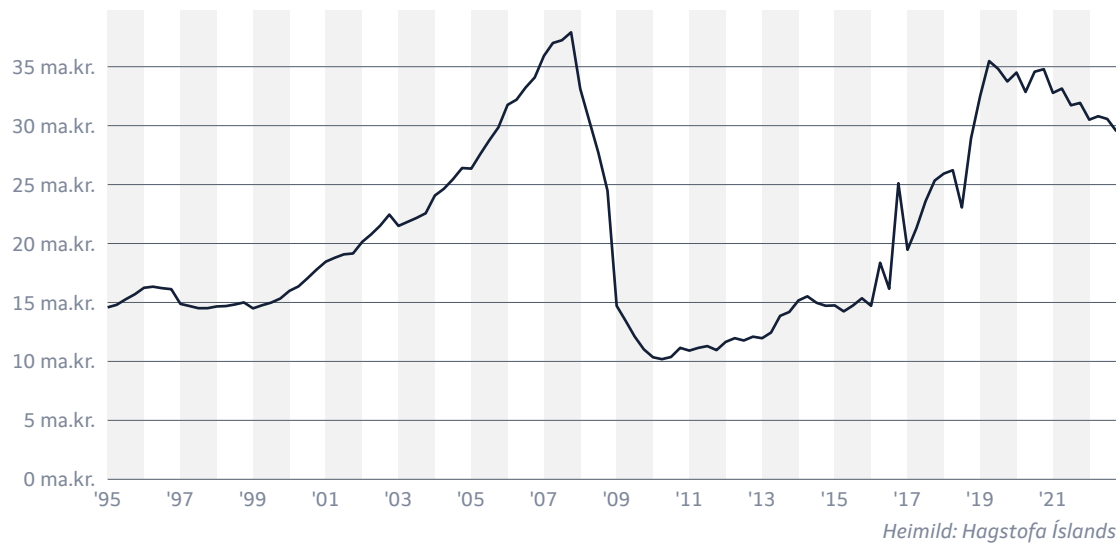
Byggingamarkaður

Íbúðafjárfesting nam 29,5 ma.kr. á 4. ársfjórðungi síðasta árs á verðlagi ársins 2015 en hún hefur farið lækkandi allt frá því á öðrum ársfjórðungi 2019 þegar hún var 35 ma.kr. Íbúðafjárfesting samanstendur af uppbyggingu íbúða og viðhaldi þeirra.

Hluttur byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar nam 7,2% af landsframleiðslu í fyrra samanborið við 7,1% árið áður en hlutfallið hafði verið hærra árin 2017-2020.

Fjármunamyndun í íbúðarhúsnæði - ársfjórðungsgögn

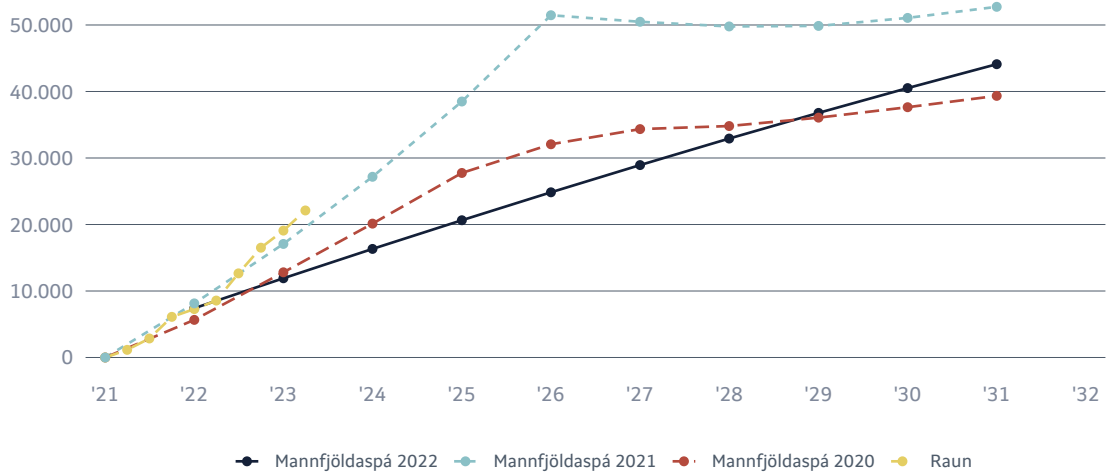
Keðjutengt verðmæti, árstíðaleiðrétt, verðlag ársins 2015



Á sama tíma og íbúðafjárfesting dróst saman hélt íbúum landsins áfram að fjölga talsvert umfram mannfjöldaspá Hagstofunnar. Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs fjölgaði íbúum um 3.030 og frá því í ársbyrjun 2022 hefur íbúum fjölgað um 14.830. Það er meiri fjölgun en nýjasta mannfjöldaspá Hagstofunnar gerði ráð fyrir fram til byrjunar árs 2025 eða á þremur árum en ekki 5 ársfjórðungum.

Mannfjöldaspá og rauntölur

Fjölgun íbúa frá 2021



Heimild: Hagstofa Íslands

Ef íbúðum fjölgar hægar en heimilum er ljóst að fólk þarf að búa þrengra en áður. Haldi þessi þróun áfram er líklegt að húsnæðiskostnaður eigi eftir að aukast á komandi árum, bæði hjá þeim sem leigja og þeim sem búa í eigin húsnæði. Hærri húsnæðiskostnaður mun hvetja eða þvinga fólk til þess að finna lausnir. Til dæmis með því að deila húsnæði með öðrum, breyta annars konar húsnæði í íbúðarhúsnæði eða eftir öðrum leiðum þar til jafnvægi næst á húsnæðismarkaði.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

30. maí 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.